



MASTERARBEIT | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Leistbares Wien?

Welche Rolle spielen staatliche und private Wohnmodelle beim
Zugang zu leistbarem Wohnraum in Wien?

verfasst von | submitted by

Eunice Princess Temitope Adewole BA

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

Wien | Vienna, 2026

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:

Mag. Dr. Magdalena Eitenberger BA MA

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>Einleitung</u>	3
1.1.	<u>Relevanz des Themas</u>	4
1.2.	<u>Zentrale Fragestellung und Subfragen</u>	5
1.3.	<u>Theoretischer Zugang zum Feld</u>	6
1.4.	<u>Aufbau der Arbeit</u>	8
2.	<u>Gentrifizierung und ihre Bedeutung im städtischen Wesen</u>	9
2.1.	<u>Polarisierung von Einkommen und Vermögen</u>	12
2.2.	<u>Was ist leistbarer Wohnraum?</u>	16
2.3.	<u>Der Aspekt der Gerechtigkeit im Zusammenhang mit Urbanität</u>	24
2.3.1.	<u>Urbane Qualität und ihre Dimensionen</u>	27
3.	<u>Der soziale Wohnbau und seine Formen</u>	31
3.1.1.	<u>Das Rote Wien und der Gemeindebau</u>	31
3.1.2.	<u>Gemeindewohnung NEU</u>	37
3.1.3.	<u>SMART-Wohnungen und (Super-)Geförderte Wohnungen</u>	38
4.	<u>Wohnen in Wien und seine strukturelle Hürden</u>	41
4.1.	<u>Ökonomische Exklusion: Wenn Einkommen über Wohnraum entscheidet</u>	42
4.2.	<u>Soziale "Passfähigkeit" als Zugangskriterium</u>	46
4.3.	<u>Verwaltung statt Teilhabe: Institutionelle Zugangsbeschränkungen</u>	48
4.4.	<u>Strukturelle Ungleichheiten und Ausschlüsse</u>	51
4.5.	<u>Knappheit trotz Bedarf: Marktversagen und Wohnungsleerstand</u>	57
5.	<u>Methodischer Zugang: Der Vergleich von Gemeinde- und privaten Wohnmodellen 2020-2024</u>	60
5.1.	<u>Ethische Reflexion</u>	62
6.	<u>Methodenauswahl: Vergleichende Fallanalyse</u>	63
7.	<u>Vergleich von Gemeindewohnungen und Privatwohnungen in den Fallbezirken</u>	65
7.1.	<u>Dimension 1: Leistbarkeit und Zugänglichkeit</u>	65
7.2.	<u>Dimension 2: Wohnsicherheit und Qualität</u>	76
7.3.	<u>Dimension 3: Soziale Durchmischung</u>	81
7.3.1.	<u>Faktor Staatsbürgerschaft und Bildungsabschluss</u>	82
7.3.2.	<u>Faktor Einkommen</u>	88
7.3.3.	<u>Faktor Alter und Haushaltsform</u>	91
8.	<u>Diskussion und Fazit</u>	93
9.	<u>Literaturverzeichnis</u>	96
9.1.	<u>Wissenschaftliche Artikel und Bücher</u>	96
9.1.	<u>Sonstige Quellen</u>	98
9.2.	<u>Internetquellen</u>	102
11.	<u>Abbildungsverzeichnis</u>	105

Zusammenfassung

Die vorliegende Masterarbeit befasst sich mit dem Thema "leistbares wohnen" in Wien im Zusammenhang mit Gentrifizierungstheorien. Betrachtet werden dabei explizit die zwei kontrahierenden Wohnmodelle, privat und staatlich. Gerade da Wien, historisch gesehen, seit dem Aufkommen des Roten Wiens ein gutes und fundiertes Beispiel für diese Analyse gibt, ist der Vergleich privater Hauptmieten zu den Gemeindewohnungen nicht nur sehr passend sondern nach wie vor äußerst aktuell und relevant. Die Arbeit zeigt auf, dass es vor allem der Zugang zu Wohnraum ist, an welchem intensiver und inkludierend gearbeitet werden sollte. Dies sowohl im privaten als auch im staatlichen Wohnbausegment. Die Arbeit befasst sich außerdem damit, was sozialer und leistbarer Wohnraum überhaupt zu einem solchen machen und inwiefern Verbesserungsmöglichkeiten bestehen könnten um einer fortschreitenden Gentrifizierung entgegenzuwirken. Als Forschungsmethode entschied ich mich hierbei für das Modell einer vergleichenden Fallanalyse in welcher eigens ausgewählte Wiener Bezirke als Stellvertreter für das jeweilige Wohnmodell, staatlich oder privat, fungieren und dabei entlang selbst herausgearbeiteter Dimensionen verglichen und analysiert werden.

Abstract

This present master thesis deals with the topic of "affordable housing" in Vienna in the context of gentrification theories. The main focus lays on the two contradicting housing models in the private and in the public sector. Especially because Vienna has a great history ever since the upcoming of the "Rotes Wien", it makes a good example of comparing both private housing models to the public "gemeinde" housing models and is therefore not only very suiting but still up to date and socially relevant. This master thesis shows that it is especially the access to housing space that needs to be worked on with a continuously focus on inclusion. Furthermore, the thesis also explains which factors define affordable and social living space and in what way there is a need for further improvement in order to avoid ongoing gentrification processes. As for my method of research I went for a comparative case analysis in which I juxtapose public and private housing models through selected districts in Vienna, serving as proxies for the particular housing model. Eventually, those districts get compared and analyzed on the basis of selected dimensions.

1. Einleitung

Die vorliegende Masterarbeit befasst sich mit dem Thema rund um leistbaren Wohnraum in Wien. Der Titel "Leistbares Wien" spielt bewusst auf Wien als eine der am "lebenswertesten" Städte der Welt an, welche im internationalen Vergleich als ein Vorbild für den sozialen und leistbaren Wohnraum gesehen wird (vgl. The Economist 2025). Doch immer häufiger und immer intensiver werdende Krisen, wie Inflationen oder Covid-19, besonders unter Anbetracht der ohnehin ansteigenden Lebenshaltungskosten, gelangt das Thema um leistbares Wohnen in die Mängel diverser sozio-ökonomischer Diskursebenen. Die stetig wachsende Bevölkerungsdichte, einhergehend mit der steigenden Nachfrage für leistbaren Wohnraum stehen dabei einer tendenziell wachsenden Mietpreissteigerung und Gentrifizierung gegenüber. Ein Spannungsverhältnis, welches wiederum eine negative Veränderung im Zugang zu nachhaltig leistbaren Wohnraum, und der jeweiligen sozialen Zusammensetzung bewirkt (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung, 2018). In Folge dessen, steigt nicht nur der Druck auf dem Wiener Wohnungsmarkt und dessen Akteur*innen, sondern vor allem auch auf jene, welche vom Vorhandensein und der Barrierefreiheit des leistbaren Wohnraums am stärksten betroffen sind.

Der wesentliche Fokus meiner Masterarbeit liegt auf einem bewusst gesetzten Dichotomieverhältnis von privaten und staatlichen Wohnmodellen, wobei in letzterer Hinsicht der Gemeindebau betrachtet wird. Das Ziel soll dabei sein, durch eine detaillierte Gegenüberstellung ersichtlich zu machen, inwiefern die beiden unterschiedlichen Wohnmodelle die Gentrifizierung und den leistbaren Wohnraum in Wien beeinflussen. Aufgezeigt werden dabei vier verschiedene Wiener Gemeindebezirke welche sich nach hohem Gemeindewohnungsanteil (10. und 11. Bezirk), sowie nach hohem Anteil privater Miete (7. und 18. Bezirk) sortieren. Die Bezirke fungieren dabei als eine Art "Stellvertreter" für das jeweilige Wohnmodell da aufgrund der Datenverfügbarkeit nur Daten zu Bezirken, und nicht zu Bezirken *und* dem jeweiligen Wohnmodell vorhanden sind. Schlussendlich soll erkannt werden, ob Bezirke mit hohem Anteil an Gemeindewohnungen sozial durchmischter sind und niedrigere Mietbelastungsquoten haben als jene Bezirke mit einem hohen Anteil an privater Miete. Die Auslegung der endgültigen Daten orientiert sich dabei, wie bereits erwähnt, an der Theorie der Gentrifizierung.

Als methodische Herangehensweise entschied ich mich für eine vergleichende Fallanalyse. Nach Siewert und Wagemann haben vergleichende Fallstudien den Zweck, Gemeinsamkeiten wie auch Unterschiede zwischen mehreren Fällen ausfindig zu machen und in weiterer Folge dadurch Aussagen über ihre etwaigen Zusammenhänge machen zu können (vgl. Siewert und Wagemann 2020, 150-154). Das vergleichende Fallstudien Design gibt mir die Möglichkeit, meine beiden Wohnformen, staatlich und privat, innerhalb eines gegebenen gemeinsamen sozialpolitischen und urbanen Kontext gegenüberzustellen und zu analysieren. Jene Gegenüberstellung ermöglicht in weiterer Folge auch eine Untersuchung der etwaigen Auswirkungen auf Aspekte der Leistbarkeit von Wohnen, soziale Durchmischung und kristallisiert mögliche Gentrifizierungsdynamiken. Meiner Ansicht nach eignet sich jener Ansatz gerade deshalb besonders gut, da ich sowohl die einzelnen Fälle als solche, wie meine Fallbezirke, als auch deren gemeinsamen Vergleich berücksichtigen kann.

Meine vier Fallbezirke, Neubau, Favoriten, Simmering und Währing werden dabei zuerst insofern gegliedert, welche Bezirke einen besonders hohen Anteil an Gemeinde- oder Privatwohnungen haben und vice versa einen niedrigeren Anteil der jeweils konträren Wohnform. Im nächsten Schritt werden die Fallbezirke anhand von drei wesentlichen Dimensionen aufgestellt und analysiert. Jene Dimensionen bemessen sich auf 1) Leistbarkeit und Zugänglichkeit, 2) Wohnsicherheit und 3) soziale Durchmischung. Jene Dimensionen wurden von mir eigenständig herausgearbeitet und sollen innerhalb der Analyse aufdecken können, welche Rolle die beiden Wohnformen spielen und ob Auswirkungen auf Gentrifizierungsbewegungen bestehen. Näheres zur Methode wird allerdings etwas später in meiner Arbeit unter dem Kapitel 5 „Methodischer Zugang: Der Vergleich von Gemeinde- und privaten Wohnmodellen 2020-2024“ noch genauer dargelegt.

1.1. Relevanz des Themas

Der Zugang zu leistbaren und sozialen Wohnraum verkörpert eine der zentralsten sozialpolitischen Herausforderungen moderner europäischer Städte. Gerade in Wien, einer Stadt mit einer historischen Tradition des sozialen Wohnbaus durch das Aufkommen des Roten Wiens ab der Nachkriegszeit 1919, ist das Thema des leistbaren Wohnens aktueller denn je. Vor allem durch krisenbedingte Wandlungen, wie etwa durch die Covid-19 Pandemie oder die darauf folgende Inflationskrise, wird der Druck auf dem Wohnungsmarkt zunehmend größer. Explodierende Immobilienpreise, wachsende Gentrifizierungstendenzen und der steigende Druck auf dem privaten und öffentlichen Wohnraum führen schlussendlich dazu, dass insbesondere jene mit schwächerem

Einkommen oder niedrigeren Bildungsniveau die Chance verpassen, erschwinglichen Wohnraum zu finden und stoßen dabei zugleich schnell an die Grenzen ihrer Möglichkeiten (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 9ff.). Ein Spannungsfeld in das gerade jetzt die Stadt mit nachhaltigen und wirksamen Aktionen und Maßnahmen eingreifen könnte und auch sollte. Ein Spannungsfeld zwischen öffentlichem und privatem, in dem sich zurecht die Frage gestellt werden sollte, wie effektiv unterschiedliche Wohnmodelle tatsächlich sind und inwiefern sie zur Leistbarkeit und Zugänglichkeit von Wohnraum beitragen. Nicht nur spielt für die städtische Planung und Aufwertung jene genannte Auseinandersetzung eine zentrale Rolle, so bildet sie vor allem für einen großen Teil der Bevölkerung ihre tatsächliche Lebensrealität.

Meine Arbeit leistet daher einen Beitrag zu der empirischen sowie zur theoretischen Auseinandersetzung mit wohnungspolitischen Fragen, und eine mögliche Vorarbeit für etwaige zukünftige Arbeiten leisten und setzt dabei explizit den Fokus auf eine Analyse der Wirkungsbereiche von staatlichen und privaten Wohnmodellen in Bezug auf Leistbarkeit und Zugänglichkeit.

1.2. Zentrale Fragestellung und Subfragen

Im Zentrum der Masterarbeit steht die folgende Forschungsfrage:

„Welche Rolle spielen staatliche und private Wohnmodelle beim Zugang zu leistbaren Wohnraum in Wien?“

Aus der eben vorgestellten Forschungsfrage resultieren folglich zwei weitere Subfragen, auf welche ich im Laufe der Masterarbeit näher eingehen möchte. Jene dienen dazu das Verständnis zu erweitern und einen engeren Bezug zur Thematik herzustellen. Dabei lauten die beiden Subfragen wie folgt:

"Inwiefern verhindern oder verzögern staatliche Wohnmodelle die Prozesse der Gentrifizierung und tragen zur Leistbarkeit von Wohnen und zu einer sozialen Durchmischung bei?"

und

"Inwiefern fördern private Wohnmodelle eine Mietkostensteigerung und beschleunigen dadurch urbane Gentrifizierungsprozesse?"

Anhand herausgearbeiteter und analysierten Hürden und dem Vergleich zwischen staatlich und privaten Wohnbau soll schlussendlich festgestellt werden, inwiefern sich meine Subfragen beantworten lassen und im besten Fall zur sozialen Wohnforschung einen zukünftigen Beitrag leisten.

1.3. Theoretischer Zugang zum Feld

Wie Eingangs bereits kurz erläutert, orientiert sich meine Arbeit im theoretischen Kontext anhand der Gentrifizierungstheorie. Soziologin Ruth Glass war es dabei, welche 1964 den Begriff erstmals prägte um den Wandel hinsichtlich der Stadterneuerung in London zu dokumentieren. Glass beobachtete dabei, wie einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wohnviertel der ehemaligen Arbeiterklasse zogen, und dort Häuser kauften, renovierten und aufwerteten, wodurch die Mietpreise drastisch begonnen zu steigen und die ursprünglichen, meist Einkommensschwache, Bewohner*innen der Viertel verdrängt wurden (vgl. Landeszentrale für politische Bildung, 2018). Dabei wird der Begriff so umschrieben, dass durch bestimmte Transformationsprozesse in einer Stadt auch soziale Veränderungen stattfinden, welche sich im Zuge steigender Mietkosten, befristeter Mietverträge oder der Verdrängung gewisser Personengruppen äußern (vgl. Huber 2013, 238). Innerhalb der Stadtforschung umfasst der Begriff der "Gentrifizierung" mittlerweile verschiedene Faktoren und Zuschreibungen, welche weit über Ruth Glass' ursprüngliche Definition hinausgehen. Im Sinne der staatlichen Förderung und Stadtplanung etwa gilt die Gentrifizierung als ein Ergebnis politischer Maßnahmen zu städtischen Entwicklungsstrategien. In jeglicher Hinsicht geht die Definition der Gentrifizierung aber auf einen Anstieg von Mietkosten zurück, was eine Verdrängung gewisser Gesellschaftsschichten bezweckt, und den Zugang zu leistbaren Wohnen erschwert. Jene Verdrängung kann sich dabei in unterschiedlichen Formen zeigen und etwa bedeuten, dass private Wohnmodelle gewisse Personen- und Gesellschaftsschichten aktiv ausschließen oder gar verdrängen (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung, 2018).

Gleichzeitig haben staatliche Wohnmodelle im Kontrast die Möglichkeit, genau jener Verdrängung nachhaltig durch das Ausbauen ihrer Angebote entgegenzuwirken (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 29ff.). Gentrifizierung kann also als ein globales Phänomen verstanden werden, welches in unterschiedlichen urbanen Kontexten auftritt und von großer gesellschaftlicher Relevanz zeugt, gerade wenn es um moderne Stadtentwicklungsprozesse geht. Die Frage, welche Rolle staatliche und private Wohnmodelle beim Zugang zu leistbaren Wohnraum einnehmen soll

demnach unter Anbetracht der Gentrifizierungstheorie und ihren Abwandlungen beantwortet werden.

Da sich der Fokus meiner Masterarbeit ausschließlich auf den Wiener Wohnraum richtet, werden für die Analyse vier Bezirke in Wien herausgesucht, und anhand unterschiedlicher Merkmale analysiert. Zum einen sollen staatliche und private Wohnmodelle anhand von Miet- und Finanzierungspreisdaten kontextspezifisch ausgewertet werden. Von wesentlicher Bedeutung hierbei sind eventuelle wahrnehmbare Unterschiede zu der Höhe der Mieten, Eigenmittel, Kautions- oder Ablöse. Zum anderen sollen die beiden Wohnmodelle und jeweiligen Bezirke auch anhand von sozioökonomischen Daten untersucht werden. Unter jene Daten fallen beispielsweise etwa das Einkommensniveau, der Bildungsstand und die jeweilige soziale Zusammensetzung, beziehungsweise, Durchmischung. Für die Analyse wurden der 7., 10., 11., und 18. Wiener Gemeindebezirk gewählt. Jene Bezirke wurden deshalb ausgewählt, weil sie jeweils eines der folgenden Merkmale aufweisen:

- a. besonders hoher Anteil an Gemeindewohnungen*
- b. besonders hoher Anteil an Wohnungen mit privater Miete*

Analysiert wird dabei spezifisch ob Bezirke mit einem hohen Gemeindewohnungsanteil, wie der 10. (Favoriten) und 11. (Simmering) Wiener Gemeindebezirk, eine niedrigere Mietbelastungsquote haben und sozialer durchmischter sind als jene Bezirke, in denen verhältnismäßig ein hoher Anteil an Wohnungsmodellen mit privater Miete vorhanden ist, wie der 7. (Neubau) und 18. (Währing) Wiener Gemeindebezirk. Da Daten pro Bezirk und dem jeweiligen Wohnmodell (staatlich/privat) nicht vorhanden sind, gilt mein Fokus dementsprechend allein auf die ausgewählten Bezirke, welche als Stellvertreter für das Wohnungsmodell einspringen. Dadurch sollte ersichtlich werden, inwiefern die beiden konträren Wohnungsformen eine Rolle hinsichtlich der Leistbarkeit und Zugänglichkeit von städtischen Wohnraum spielen. In weiterer Folge soll sich dadurch auch herauskristalisieren, ob und inwiefern staatliche und private Wohnmodelle zur Gentrifizierung beitragen, diese verzögern, beziehungsweise, verhindern können. Durch das Triangulieren der erlangten Ergebnisse aus theoretischen und dem methodischen Ansätzen soll eine umfassende Analyse zu tragen kommen, welche ein übergreifendes Gesamtbild des Forschungsgegenstandes einfängt. Die Befunde sollen dementsprechend durch unterschiedliche Datenquellen und Methoden wissenschaftlich gestützt und grundiert werden. Die Datenanalyse der gewählten Fallbezirke in

Wien soll dabei Aufschluss darüber geben, ob staatliche und private Wohnmodelle zu einer Gentrifizierung beitragen, indem sie diese beschleunigen oder verzögern, und in welchem Verhältnis dies auch zu einem barrierefreiem Zugang zu leistbaren Wohnraum in Wien steht.

1.4. Aufbau der Arbeit

Im folgenden Kapitel wird dargestellt wie sich meine Arbeit gliedern soll und einen ungefähren Überblick geben, was in den jeweiligen Kapiteln und Unterkapiteln behandelt wird.

Nachdem die Einleitung bereits ein erstes Antasten an den Themenbereich des leistbaren Wohnen in Wien ermöglicht hat, soll im darauffolgenden Kapitel "Theoretischer Zugang" erläutert werden, welche Bezugspunkte näher in der Arbeit herangezogen werden. Dabei soll ein umfassendes Verständnis über den zentralen Begriff der Gentrifizierung aufgebaut werden und dargestellt werden, inwiefern sich leistbarer, sozialer Wohnbau definiert. Gleichzeitig soll in einem Unterkapitel die Polarisierung von Einkommen und Vermögen angeschnitten werden um die unabdingbare Relation des Einkommens zum Wohnraum sichtbar zu machen. Im letzten Unterkapitel des theoretischen Zugangs soll zudem noch die urbane Lebensweise und ihre Dimensionen begrifflich bestimmt und im Zusammenhang gemäß erläutert werden.

Das dritte Kapitel richtet sich ausschließlich nach der Leistbarkeit und der Wohnsituation in Wien. Einhergehend damit soll die zentrale Unterscheidung von staatlichen und privaten Wohnbau kenntlich getrennt und etwaige Unterscheidungen und Merkmale ausführlich offengelegt werden. Die Leser*innen sollen schlussendlich ein umfassendes Verständnis davon haben, inwiefern sich die beiden Wohnmodelle unterscheiden und vor allem Kontext bezogen in Relation zu der Wohnsituation in Wien beurteilen können inwiefern die beiden unterschiedlichen Wohnmodelle sich defacto auf die Zugänglichkeit und Leistbarkeit des wienerischen Wohnraums auswirkt.

Im vierten Kapitel werde ich den methodischen Zugang diskutieren und offen legen, auf welche Art und Weise mein Zugang zu den jeweiligen Daten erfolgt ist. In jenem genannten Kapitel werden auch etwaige Hürden oder Barrieren zum Datenzugang beschrieben. Zunächst folgt daher die Auslegung der Datenanalyse, welcher sich aus der Komposition von Mietpreisdaten und sozioökonomischen Daten zusammensetzt. Danach führe ich kurz den methodischen Zugang an bevor ich mit der ausführlichen Analyse der beiden konträren Wohnform unter der Beleuchtung

unterschiedlicher herausgearbeiteter Dimensionen, und schlussendlich dem Conclusio, die Arbeit abschließe.

2. Gentrifizierung und ihre Bedeutung im städtischen Wesen

Die daliegende Masterarbeit stützt ihre Thesen und Forschungsfragen rund um die Theorie der Gentrifizierung, doch was genau ist mit diesem Begriff zunächst gemeint?

Die Definition um den Begriff der "Gentrifizierung" und deren Prozesse ist bis dato eine eher unvollständige, da wissenschaftliche Forschungen und Arbeiten zu dem Thema relativ unüberschaubar und kaum auffindbar sind. Nicht ohne Grund gibt es keine endgültige Definition des Begriffs der Gentrifizierung, was unter anderem auch darauf rückzuführen ist, dass englische und amerikanische Forschungen zu dem Thema eine Zusammenlegung der Bedeutung nicht vollständig erlauben.

Im Jahre 1964 prägte die Soziologin Ruth Glass erstmals den Begriff der "Gentrifizierung" indem sie durch ihre Arbeit, genannt *"London: Aspects of Change"*, den Prozess als erste umschrieb und dokumentierte. So stellte die britische Soziologin Glass fest, dass durch die Stadterneuerung in bestimmten Vierteln in London, in welchen ursprünglich die Arbeiterklasse angesiedelt war, diese durch eine einkommensstärkere Bevölkerungsschicht verdrängt wurde (vgl. Huber 2013, 238). Die Verdrängung der Arbeiterklasse fand dabei insofern ihren Lauf, da Wohnhäuser abgekauft, renoviert und aufgewertet wurden, wodurch die Viertel einer immensen Veränderung unterzogen worden sind und einhergehend damit die Mietpreise erheblich gestiegen sind (vgl. Landeszentrale für politische Bildung, 2018). Doch diese *Aufwertung* kam mit der Schattenseite, dass einkommensschwächere Personengruppen sich nun die gestiegenen Wohnkosten nicht mehr leisten konnten und damit indirekt als auch direkt aus ihren Viertel verdrängt und zu Umzügen gezwungen wurden.

Die US-amerikanische Sichtweise zu dem Begriff der Gentrifizierung hingegen unterscheidet sich demnach in einem wesentlichen Kernpunkt. So umschreibt diese nämlich primär die Rückkehr der weißen Mittelklasse in Amerika in deren Vorstädte unter dem Vorbehalt, nicht mit People of Color in den Innenstädten zusammenleben zu müssen (vgl. Eckardt 2018, 13). Diese Sichtweise geht also davon aus, dass Gentrifizierung eine klare Trennung von Personengruppen bestimmter Herkunft meint. Es ist demnach nicht zu übersehen, dass sich die amerikanische Sichtweise der Gentrifizierung stark an einer rassistischen Dimension anlehnt. Neil Smith war einer derjenigen,

welcher durch diese Spaltung und die unklar verbleibende Bedeutung des Begriffs in den frühen 2000ern eine "generalisierte Gentrifizierung" aussprach. Er definierte den Begriff damit einhergehend somit als ein "globales Phänomen", da diese Art von Spannungsverhältnis in allen möglichen Städten weltweit auftreten würde und dadurch einen neuen Urbanismus bezwingen würde (vgl. Eckardt 2018, 13).

Mittlerweile umfasst die ursprünglich durch Glass erstmals herausgearbeitete Definition weitaus mehrere unterschiedliche Faktoren und Definitionen. Jene durch Gentrifizierung hervorgerufenen Veränderungen können sich dabei sowohl direkt als auch indirekt äußern. Eine direkte Veränderung wäre etwa, wie bereits erwähnt, die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte durch einkommensstärkere und statushöhere Haushalte. Eine Form der indirekten Verdrängung wäre demnach zum Beispiel die Verdrängung aus bestimmten sozialen und öffentlichen Räumen (vgl. Huber 2013, 238). Gleichzeitig kann die Gentrifizierung sowohl von innen als auch von außen stattfinden. Von Innen würde durch die Aufwertung von Wohnungen und Mietobjekten durch die Eigentümer*innen selbst vorangetrieben werden, währenddessen eine Gentrifizierung von Außen den Zuzug von Bewohner*innen aus anderen sozialen Schichten meint. Jene soziale Schichten sind dabei, zum Beispiel, Bewohner*innen mit einem höherem Einkommen, größeren finanziellen Ressourcen oder sogar einer höheren Bildung (vgl. Kronauer 2020, 97).

Tatsächlich wissen wir insgesamt allerdings zu wenig um die genauen Auswirkungen der Gentrifizierung abschätzen zu können. Oftmals wird bei Forschungen zu Gentrifizierungsprozessen nur eine Seite, nämlich die der Aufwertung betrachtet, nicht aber die andere Seite, die der Verdrängung. Gentrifizierung sollte demnach nicht als einfältiges Phänomen betrachtet werden, welches sich präzise und wissenschaftlich beobachten lässt. Vielmehr sollte bei der Auslegung des Begriffs forciert werden, dass es sich um Prozesse der Verdrängung, Machtausübung und Benachteiligung einkommensschwacher oder marginalisierter Personengruppen handelt (vgl. Helbrecht 2016, 11).

Gentrifizierung muss als ein Verdrängungsprozess verstanden werden, der dabei bestimmte Personengruppen unfreiwillig zu Umzügen bewegt. Diese vorangetriebene Verdrängung ist eine große Belastung für die Betroffenen, da mit dem Umzug auch der Verlust des bekannten und vertrauten Umfelds einhergeht, nachbarschaftliche Bezüge sowie auch soziale Netzwerke, Unterstützungsleistungen und emotionale Sicherheiten verloren gehen. Bleiben jene betroffenen

Personengruppen trotz der hohen Mietpreise dennoch in ihren Vierteln führt dies oft dazu, dass schlechte oder kaum ausreichende Wohnbedingungen in Kauf genommen werden (vgl. Helbrecht 2016, 12). Dem Staat kommt dabei nicht nur eine wachsende Rolle als Verursacher dieser Schieflage zu, sondern auch als potenzieller Problemlöser. Dass die Verdrängung als Folge von Gentrifizierung einzuordnen ist, wird also immer deutlicher. So hat sie ihre Wurzeln nicht nur in den marktwirtschaftlichen Prozessen einer Stadt im Sinne von Angebot und Nachfrage, sondern vor allen Dingen in den politischen (Fehl-)Entscheidungen (vgl. Helbrecht 2016, 12f.). Nur wenn die weitgehenden Auswirkungen von Gentrifizierungsprozessen sowohl für Betroffene als auch für das Bestehen der Stadt selbst in Betracht genommen werden kann der Begriff der Gentrifizierung umfassend betrachtet werden. Wichtig zu beachten ist in jeglicher Hinsicht auch, dass Gentrifizierung in diesem Zusammenhang nicht nur eine Verdrängung, sondern vielmehr einen Austausch durch andere Personengruppen meinen kann. Chris Hamnett (2003) argumentiert dementsprechend, dass es statt eines *displacements* sozial- und einkommensschwacher Haushalte viel eher zu einem *replacement* durch neue und aufstrebendere Haushalte kommt, wodurch erneut das Ungleichgewicht welches durch vorangetriebene „Stadterneuerungsprozesse“ sichtbar gemacht wird (vgl. Helbrecht 2016, 13f.).

Spricht man von Gentrifizierung, so kann also ein globales Phänomen verstanden werden, welches in unterschiedlichsten urbanen Kontexten auftreten kann und eine große gesellschaftliche Veränderung mit sich zieht, besonders in der Hinsicht von moderner Stadtentwicklung oder Förderung. Von großer Bedeutung in diesem Kontext ist es, dass jene Veränderungen nicht nur positive Auswirkungen haben, sondern wie eben kurz angeführt, auch mit bestimmten Schattenseiten Hand in Hand gehen. Gerade wenn Wohnimmobilien als Betongold gehandelt und an spekulative Preisblasenbildung gekoppelt werden verschlechtert dies den gerechten Zugang für Diejenigen, welche es am meisten benötigen. In jeglicher Hinsicht geht die Definition aber darauf zurück, dass durch den Anstieg der Mietkosten gewissen Gesellschaftsschichten der barrierefreie Zugang zu leistbarem Wohnraum immens erschwert wird, wodurch jene in weiterer Folge verdrängt, und durch andere Gesellschaftsschichten, meist mit höherer Bildung oder Einkommen, ersetzt werden (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2018). Daher ist es so wichtig Gentrifizierung ganzheitlich zu betrachten, und bei zukünftigen Entscheidungen und Forschungen nicht nur die positiven, sondern auch die einhergehenden Risiken und Nachteile miteinzubeziehen.

2.1. Polarisierung von Einkommen und Vermögen

Um mich an die Thematik der Leistbarkeit im städtischen Wohnraum besser herantasten zu können möchte ich nun kurz und bündig die Rolle von Einkommen und Vermögen anspielen. Dadurch soll im Prinzip verdeutlicht werden, wie weitläufig das Thema leistbares Wohnen eigentlich ist, und wie sehr es an unterschiedliche Dimensionen geknüpft ist.

Unter Polarisierung von Einkommen und Vermögen versteht man Allgemein, dass sich die Einkommens- und Vermögensverteilung in einer Gesellschaft immer stärker auseinander entwickelt. Das bedeutet konkret, dass die obere Einkommensschicht, mit mehr Vermögen und Einkommen, verhältnismäßig stetig wächst, währenddessen die untere Einkommensschicht, sprich Menschen mit einem niedrigen Einkommen oder Vermögen ebenfalls immer größer wird (vgl. Goebel et. al. 2010, 3ff.). Zugleich aber schrumpft die mittlere Einkommensschicht, welche wie der Name bereits suggeriert, den Durchschnitt in einer Gesellschaft ausmachen sollte. Doch Polarisierung und Ungleichheit meinen längst nicht das Gleiche, warum ist dies so? Bei einer Zunahme von Ungleichheit innerhalb der Einkommensverteilung bleibt diese in ihrer Struktur gleich, sodass alle Gruppen mehr verdienen können, allerdings werden die Abstände untereinander immer größer. Eine Zunahme der Polarisierung von Einkommen hingegen meint die Verschiebung dieser Struktur insofern, dass sowohl die unterste als auch die oberste Einkommensgruppe an Gewicht verlieren und dadurch die mittlere Gruppe kleiner wird. Das bedeutet in einfachen Worten also, dass einige Personen und Haushalte aus der mittleren Einkommensgruppe entweder in die obere auf- oder in die untere Einkommensgruppe absteigen (vgl. Goebel et. al. 2010, 3). Zudem gibt es verschiedene Arten der Polarisierung welche es als zu beachten und unterscheiden gilt. Zum einen gibt es die *relative Polarisierung*, welche definiert, dass die mittlere Einkommensgruppe in Hinblick auf die beiden anderen Gruppen zwar schrumpft, sich insgesamt allerdings die Einkommensposition keiner der Gruppen verschlechtert. Zum anderen gibt es dann auch die *absolute Polarisierung*. Sie beschreibt, dass der Anteil der unteren Einkommensgruppe nicht nur zu nimmt, sondern auch das durchschnittliche Einkommen der unteren Einkommensgruppe sich tendenziell nach unten entwickelt (vgl. Goebel et. al. 2010, 3).

In Österreich soll das Verhältnis zwischen dem Einkommen des obersten Fünftels und des untersten Fünftels aktuell bei rund 4,3 liegen und wird per Definition nach als *relativ gering* gewertet. Konkret bedeutet das aber, dass in Österreich die reichsten 20% der Bevölkerung im Schnitt 4,3-

mal so viel verdienen, als die ärmsten 20% der Bevölkerung (vgl. WIFO 2025, 1). Bedenkt man, dass Österreich eine Einwohner*innenzahl von 9,2 Millionen hat, so entsprechen 20% immerhin rund 1,84 Millionen Menschen. Was die Verteilung von Vermögen in Österreich betrifft so ist dieses besonders ungleich gewichtet. Denn so besitzt das reichste 1% der Haushalte in Österreich gleich 41% des gesamten Nettovermögens, währenddessen die unteren 50% der Haushalte gemeinsam gerade einmal 2,5% besitzen. Ein beachtlicher Teil der Vermögen wird dabei nicht durch eigene Leistungen hervorgebracht, sondern (steuerfrei) geerbt (vgl. WIFO 2025, 1).

Folgen der Polarisierung:

Diese sogenannte "Polarisierung" spaltet also die Entwicklung der Gesellschaft in zwei entgegengesetzte Pole. Jene bleibt dabei natürlich nicht ohne Folgen und lässt sich sehr gut im Kontext des Wohnraums beschreiben. Konzentriert sich das Vermögen und Einkommen nämlich nur im oberen Teil der Einkommensschicht, so trägt dies auch dazu bei, dass sich die Zugangsmöglichkeiten zu (leistbaren) Wohnraum sozial differenzieren (vgl. Statistik Austria 2024, 10).

Denn während einkommensstarke Gruppen Immobilien als Wertanlagen nutzen und von den steigenden Mietpreisen als Immobilienbesitzer profitieren können, gelangt vor allem die unterste Einkommensschicht unter Druck. Dadurch entpuppt sich die Polarisierung von Einkommen und Vermögen quasi als eine strukturelle Ursache für unzugänglichen Wohnraum. Denn Mieter*innen (besonders aus dem privaten Wohnungssegment) müssen dadurch einen immer größer werdenden Teil ihres Einkommens für Miet- und Lebenskosten aufwenden. Gerade in Wien, wo Bewohner*innen mit einer Quote von 78% fast ausschließlich zur Miete leben, trifft es vor allem jene am stärksten, welche im untersten Einkommensbereich angesiedelt sind (vgl. Statistik Austria 2024, 10).

Lefebvre Harvey war es dabei, der das "Recht auf Stadt" benannte und betonte. Er verstärkt die Ansicht, dass alle Menschen ein Anrecht auf Teilhabe und Raum in der Stadt haben, oder zumindest haben sollten, und dieses Recht nicht nur bei jenen mit ökonomischer Macht liegen sollte (vgl. Lefebvre und Schäfer 2016, 148f.). Es ist aber eben genau jene Polarisierung und ihre Entwicklungstendenz welchen genau zu so einer ungleichen Verteilung der städtischen Ressourcen führt und das Recht auf Stadt, insbesondere für ökonomisch schwächere Gruppen, stark einschränken kann. Seine Ansicht auf das Recht auf Stadt wird dabei in meiner Arbeit einen wichtigen Platz einnehmen und noch öfters als Analysemittel dienen. Nimmt man daher die

Polarisierung und Entwicklung der Ungleichheit auf die eine Hand, und den Mietenanstieg im Verhältnis zur Lohnentwicklung auf die andere, so lässt sich daraus eine eklatante Tendenz erkennen.

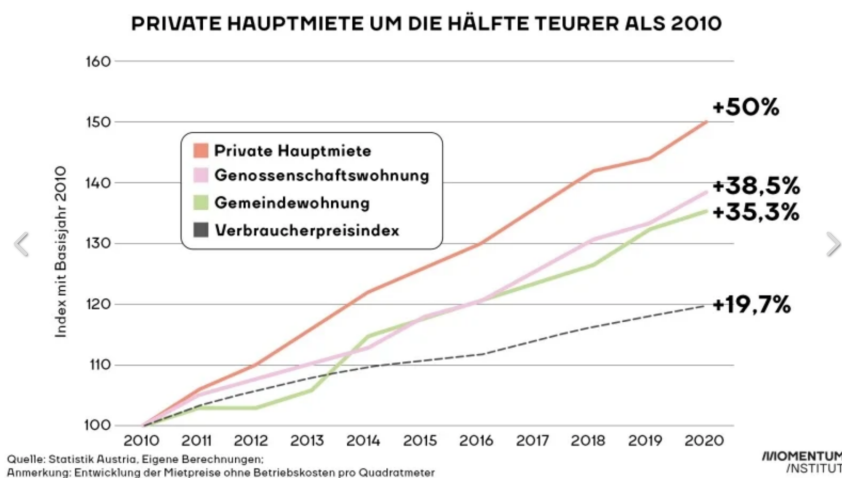
Seit Pandemiebeginn im Jänner 2020 bis November 2022 haben sich die monatlichen kollektivvertraglichen Löhne und Gehälter in etwa um 5,8 % erhöht. Die Mieten eines freien Mietvertrags stiegen seither im selben Zeitraum aber mehr als das doppelte, nämlich um 12,2 % an. (Vgl. Huber 2022²). Ein freier Mietvertrag ist dabei ein Vertrag, bei welchem die Höhe der Miete nicht etwa durch Richtwerte oder gesetzliche Obergrenzen, stattdessen aber durch Angebot und Nachfrage des Marktes reguliert werden. Der freie Mietzins kommt dann zur Anwendung wenn das allgemeine Mietrechtsgesetz, auch MRG, nicht zu tragen kommt oder nur ein Teilanwendungsbereich des MRGs zu tragen kommt (vgl. Immobilien Funk, o.D.). Bis Mitte 2023 stiegen die Mietpreise eines freien Mietvertrags welcher Anfang 2020 abgeschlossen wurde um 18,7 Prozent. Löhne und Gehälter stiegen bis Jahresende 2023 jedoch nur um 12,9 Prozent (Huber 2022²).

Bei Wohnungen der "Kategoriemieten" stiegen die Mieten in jenem Zeitraum (2020-2022) bis zu 11,2 %. Im Jahr 2023 war sogar ein Anstieg von 23,4 % zu verzeichnen (vgl. Huber 2022²). Kategoriemieten gelten für jene Mietverträge, welche zwischen 1982 und 1994 abgeschlossen wurden und sind an die Inflation gekoppelt. Jene Mieten werden immer dann an die Inflationsrate angepasst, wenn die 5%-Schwelle überschritten wird. Allein im Jahr 2022 wurden Kategoriemieten bereits 3 mal hintereinander erhöht (vgl. AK Blog 2023). Nur jenen Mieten mit einem Vertragsabschluss nach 1994 entsprach der Anstieg von 5,8 % auch jenen von Löhnen und Gehältern. Mieter*innen aus Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen erfuhren tendenziell keine derart drastischen Mietanstiege (vgl. Huber 2022²). Dies wird noch genauer etwas später in der Arbeit erläutert. Nicht in allen Segmenten also stiegen die Mietpreise gleich an. Vor allem aber war dieses Ungleichgewicht im Verhältnis der Erhöhung von Mieten zu den Löhnen zu beobachten. Bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen haben sich die Preise von 2010 bis 2022, also einem Zeitraum von 12 Jahren, um ungefähr 35 bis 38,5 % erhöht, währenddessen die Mietpreise im privaten Sektor in derselben Zeit bereits um 50 % anstiegen (vgl. Huber 2022²). Warum ist es also so, dass die Mieten deutlich schneller als Gehälter, Löhne und die eigentliche Inflation ansteigen? Dies läge zum einen daran, dass zwar über den Verbraucherpreisindex indexiert wird, sobald Mieter*innen allerdings weniger lang in einer Wohnung verbleiben, werden jene Wohnungen umso öfter neu am Markt angeboten, wodurch der Mietzins erheblich schneller ansteigt als noch bei

älteren Verträgen (vgl. Huber 2022¹). Dieser sogenannte "Neuvertragsanteil" an Wohnungen aus dem privaten Wohnungssegment ist dabei in Wien am höchsten (vgl. Huber 2022¹).

Dass die Entwicklung der Löhne und Mietpreise ungleich auseinander geht läge aber zum anderen auch daran, dass gerade der private Wohnungsmarkt häufig von Spekulationen angetrieben ist und die Wohnungen meist auch nur befristet vermietet werden (vgl. Huber 2022¹). Ein wesentlicher Trend und Treiber der hohen Mietpreise ist nämlich die Befristung der Mietverträge. So lässt sich erkennen, dass ein höherer Anteil an befristeten Mietverträgen ebenfalls mit einem höheren Anteil an Mietpreisen pro Quadratmeter einhergeht. Wieder einmal lässt sich dieser Trend gerade in Wien nachweisen (vgl. Huber 2022¹). Erhöht man die Mieten daher gleichzeitig mit der Inflation, so werden die Mieten damit selbst zu einem wesentlichen Treiber der Teuerung.

So lässt sich in Österreich allgemein seit 2006 ein deutlicher Anstieg bei den Mietpreisen verzeichnen. Hat man als Durchschnittsmieter*in 2006 noch 3,80 Euro pro Quadratmeter gezahlt, so waren es 2024 schon fast das Doppelte, nämlich 7,40 Euro pro Quadratmeter. Zwischen 2006 und 2020 wurde dabei nicht ein einziges Jahr verzeichnet, in welchem die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter (ohne den Betriebskosten) nicht angestiegen ist. 2021 war dabei die einzige Ausnahme, wobei die Mieten, statistisch gesehen, leicht gesunken sind. Dies lag unter anderem daran, dass Covid-19 bedingt die Richtwertanpassung der Mieten für 2021 ausgesetzt, beziehungsweise, pausiert wurde (vgl. Huber 2022¹). Die unten angeführte Grafik soll den stetigen Wachstum der Mieten pro Wohnung und pro Quadratmeter in Euro im Zeitraum von 2006 bis 2024 ungefähr darstellen und verdeutlichen. Für meine Arbeit relevant ist aber hauptsächlich der Zeitraum von 2020 bis 2024.



Quelle: Momentum Institut 2022¹

Abbildung 1: Anstieg der Mieten (Gemeinde und Privat) 2010-2020

Wichtig bei dieser Grafik zu beachten ist allerdings, dass in den hier angeführten Daten der genannten Entwicklung auch die Mietpreise von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen einberechnet wurden, was eine leichte Verschiebung der Mietpreise nach unten bewirkt hat (vgl. Huber 2022¹). Würde man jene Werte aus der Kalkulation herausnehmen, so wären die tatsächlichen Werte noch um einiges höher, denn der Nettomietpreis im privaten Wohnungssegment ist wesentlich höher, als bei den staatlichen oder geförderten Wohnmodellen. Dennoch lässt sich deutlich erkennen: der private Wohnbau durchlebte eine viel rasantere Mietpreisentwicklung als der staatliche und war somit 2020 bereits um die Hälfte teurer als noch 2010.

Im Jahr 2024 kam es später erneut zu einem spürbaren Anstieg der Mietpreise von 5,7%, was hauptsächlich auf der erhöhten Inflation zurückzuführen wäre. Der allgemeine Trend zeigt dabei, dass die Mieten wohl auch in Zukunft weiter ansteigen werden, was vor allem mit zwei wesentlichen Faktoren zusammenhängen würde. Zum einen, hänge der Mietanstieg mit dem Anstieg der Bevölkerungsdichte zusammen, andererseits auch mit den konstant hohen Immobilienpreisen (vgl. Sigl 2025). Die für Frühjahr 2025 geplante erneute Mietpreisanpassung wurde im Rahmen von Maßnahmen gegen die Teuerung/Inflation einstweilig ausgesetzt, wodurch sich die Richtwerte noch bis zum 31. März 2028 an jene von April 2023 richten und somit einstweilig eingefroren bleiben (vgl. Arbeiterkammer Niederösterreich 2025). Der sichtbare Trend der Teuerung lässt sich dennoch nicht leugnen, selbst wenn derzeit die Mietpreise im Hochpreissegment teils etwas stagnieren sollten. In den Ballungsgebieten, sowie in begehrten ländlichen Gebieten und Gegenden mit einem hohen Bevölkerungszuwachs, und damit einhergehend einer hohen Nachfrage nach (leistbaren) Wohnraum, ist also auch zukünftig zu erwarten, dass die Mietpreise weiterhin ansteigen (vgl. Sigl 2025).

2.2. Was ist leistbarer Wohnraum?

Leistbares Wohnen. Ein Konstrukt welches in meiner Arbeit einen Platz einnimmt wie kein anderes. Aber was genau definiert leistbaren Wohnraum eigentlich? Leistbares Wohnen ist ein viel umstrittener und diskutierter Begriff welcher nach wie vor in seiner Definition schwammig bleibt und keine einheitliche Definition hat. Die Bedeutung und Auslegung des Begriffs kann dabei je nach Land unterschiedlich ausfallen (vgl. Czischke und Bortel 2023, 284ff.).

Zum einen besteht im Feld des leistbaren Wohnens die Kritik, dass die allgemeine und traditionelle Sichtweise, beziehungsweise Definition der Leistbarkeit zu eng umschrieben ist. Diese traditionelle Sichtweise beschreibt, dass „Leistbarkeit“ lediglich bedeutet, dass die Wohnkosten einen bestimmten Anteil des Haushaltsnettoeinkommen nicht überschritten werden dürfen. (Vgl. Haffner und Hulse 2019, 60). Anfangs des 20. und 21. Jahrhundert, mit dem Blick durch eine sozialpolitische Brille gesehen, wurde Leistbares Wohnen hauptsächlich so verstanden, dass Haushalte ihre Wohnkosten bezahlen können und genug Mittel für Nahrung, Gesundheit, Bildung und weitere Grundbedürfnisse gegeben bleibt, womit der Fokus eher auf eine einkommensschwache Bevölkerungsschicht gelegt wurde (vgl. Haffner und Hulse 2019, 62). Mittlerweile umfasst der Begriff allerdings viel mehr. So auch den Zugang zu Infrastruktur, Arbeitsplätzen, sozialen Netzwerken und dergleichen. Eine Wohnung kann somit zwar preislich günstig sein, dennoch aber nicht leistbar sein wenn sie gleichzeitig, beispielsweise, weit außerhalb des Stadtkerns liegt und hohe Pendelkosten verursacht (vgl. Haffner und Hulse 2019, 63ff.). Andere Blickwinkel sehen Leistbarkeit immer von politischen Institutionen abhängig. Denn Leistbarkeit beinhaltet auch die Fragen, *wer* den Zugang zu dem gefragten Wohnraum erhält, welche Einkommensgruppen berücksichtigt werden und welche Rolle dabei der Staat spielt. Dadurch wäre keine einheitliche universelle Auslegung des Begriffs des leistbaren Wohnens möglich (vgl. Czischke und Bortel 2023, 287f. und 300ff.).

Die Auslegung des Begriffs des leistbaren Wohnens wird in der Politikwissenschaft oftmals als ein mehrdimensionales Konstrukt verstanden. Zum einen meint Leistbarkeit niedrige Wohnkosten, im Sinne von einer geringen Miete, niedrigen Betriebskosten und langfristig stabilen Kosten. Dieser Definitionsversuch ist dabei stark am Einkommen orientiert (vgl. Litschauer et. al. 2023, 36f.). Zum anderen umschreibt Leistbarkeit den Zugang zu Wohnraum im Allgemeinen. Hier stellt sich die wesentliche Frage, *wer* überhaupt eine Wohnung bekommen kann. Schieflagen ergeben sich nämlich durch hohe Eigenmittel, eine steigende Nachfrage und gleichzeitig hoher oder steigender Grundstückspreise und Baukosten (vgl. Litschauer et. al. 2023, 40f.). Weiters meint Leistbarkeit auch eine gewisse langfristige Sicherheit. Das bedeutet im wesentlichen, dass Leistbarkeit auch einen Schutz vor Verdrängung (Gentrifizierung), sowie langfristige und stabile Mietverhältnisse beinhalten sollte (vgl. Litschauer et. al. 2023, 41f.). In der Debatte um den Begriff besteht auch die Suggestion, Leistbarkeit, beziehungsweise leistbares Wohnen, neu zu definieren und als Problem und Nebeneffekt der Urbanität zu bezeichnen. Denn durch wachsende Großstädte und die steigende Mobilität entstehen auch neue Arten von Ungleichheiten im Zugang zu Wohnraum und Wohlstand

wodurch es zu einer Notwendigkeit wird, den Begriff nicht nur in der sozialen, sondern auch in der urbanen Dimension zu definieren (vgl. Haffner und Hulse 2019, 61-65).

Es ist aber auch ein Konstrukt dem vor allem in politischer Hinsicht unterschiedliche Lösungsansätze zuteil kommen. Richtet man sich nach der SPÖ, wird leistbarer Wohnraum etwa durch gemeinnützigen Wohnraum und umfassenden Mieter*innenschutz erreicht. Orientiert man sich jedoch eher an der ÖVP, so würde leistbares Wohnen bedeuten, den Kauf eines Eigenheims durch Förderungen oder steuerliche Entlastungen zu erleichtern (vgl. Luckert 2025, o.S.).



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 2: Illustration zu (un)leistbarem Wohnraum, Eunice Adewole 2025

Um zu verstehen inwiefern der Wohnraum in Wien mit der Komponente der Leistbarkeit im Verhältnis steht ist also jetzt schon ersichtlich, dass dem Begriff der "Leistbarkeit" selbst in vielerlei Hinsicht unterschiedliche Bedeutungen zugeschrieben werden. Eine allgemeine Definition zu dem Begriff gibt es daher nicht wirklich. Meine Arbeit versucht dabei, sich im mehrdimensionalen Aspekt an die Begrifflichkeit anzulehnen um ein möglichst breites Verständnis dazu aufzubauen. Grundsätzlich kann bei der Verwendung des Begriffs der Leistbarkeit aber davon ausgegangen werden, dass nach Abzug aller anfallenden Wohnkosten vom monatlichen Nettoeinkommen muss noch genug Geld vorhanden sein, um alle anderen notwendigen Lebenskosten, wie etwa

Lebensmittel, Mobilität, Gesundheit, und Co., problemlos bewältigen zu können (vgl. Infina o.D.). Nach der Definition von EU-SILC, sprich den Statistics on Incomes and Living Conditions, ist ein Wohnraum bereits dann nicht mehr leistbar, wenn mehr als 40% des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen für das Wohnen aufgebraucht werden müssen. In diesem Fall spricht man dann von einer „Überbelastung“ (vgl. Caritas Wien 2022, 14). Nach der Messung der Wohnkosten nach EU-SILC werden sowohl Miete und Betriebskosten, als auch etwaige Abgaben (Wasser, Müllabfuhr und Co.), eventuelle Zinszahlungen, Energie- und Instandhaltungskosten in die gesamten Wohnkosten mit berechnet (vgl. Caritas Wien 2022, 14). Sofern mehr als 40% des verfügbaren Einkommens allein für die Miete aufgewandt werden müssen, spricht man in der Sozialforschung auch von dem Phänomen des „Housing Poor“ (vgl. Chase 2025). Die Statistik Austria legt diese Grenze bei 25% des verfügbaren Haushaltseinkommen fest. Im Allgemeinen wird die Leistbarkeitsgrenze jedoch oft bei 30% des Einkommens festgelegt (vgl. Litschauer et. al. 2023, 37).

Zur besseren Darstellung möchte ich ein eigenes, kurzes Denkbeispiel anführen. Ein 2-Personen Haushalt hat ein monatliches Nettoeinkommen von insgesamt EUR 2.300. Die monatlichen Wohnkosten des Haushalts belaufen sich auf beispielsweise EUR 1.220, zusammengesetzt aus der Nettomiete von EUR 750, dem Betriebskosten von EUR 200, Heiz- und Warmwasserkosten von EUR 120, Stromkosten von EUR 60, Abgaben für Wasser und Müll für EUR 40 und eventuelle Instandhaltungskosten von EUR 50. Rechnet man nun diese Gesamtwohnkosten von EUR 1.200 durch das verfügbare Nettoeinkommen mal 100 so kommt man auf einen Wert von 53. Dies bedeutet in anderen Worten, dass unser Beispielshaushalt eine Belastungsquote von 53% hat und somit nach der Definition „überbelastet“ ist. Die aktuelle Armutsgefährdungsschwelle liegt in Österreich bei EUR 1.661 monatlich (12 mal im Jahr) für einen Einpersonen-Haushalt. Pro weitere erwachsene Person erhöht sich der Wert um den Faktor 0,5, und für jedes Kind unter 14 Jahren um den Faktor 0,3 (vgl. Die Armutskonferenz, o.D.). Laut der Datengrundlage leben 2% der österreichischen Bevölkerung in akuter Armut und sozialer Ausgrenzung. Das bedeutet, dass sie unter den schlechtesten Lebensbedingungen leben und erhebliche materielle und soziale Deprivation erleiden. Aktuell sind davon 206.000 Menschen betroffen, ein signifikanter Anstieg, waren es 2020 gerade noch 155.000 Menschen (vgl. Die Armutskonferenz, o.D.). Auch der Anteil der Bevölkerung, der ein so geringes Einkommen hat, dass die wesentlichsten Ausgaben kaum oder nicht möglich sind zu bewältigen, wie etwa Handyrechnungen oder Heizkosten, liegt aktuell bei 3,7% und misst einen Anstieg von 2,3% im Vergleich zu 2020. Neben Kindern (21%), sind

Arbeitslose (57%), Alleinerzieherinnen (43%) und alleinstehende Frauen in der Pension (33%) am stärksten von Armut und (sozialer) Ausgrenzung bedroht (vgl. Die Armutskonferenz, o.D.). Jene Personen welche nun in dieses Raster fallen, sind per se auch viel häufiger hinsichtlich ihrer Wohnkosten überbelastet, da sie verhältnismäßig einen zu hohen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen.

Neben der Definition der Begrifflichkeit hängt der Faktor des leistbaren Wohnens außerdem von drei wesentlichen Säulen der Nachhaltigkeit ab. Jene definieren sich wie folgt:

1) Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:

Die wirtschaftliche Säule betrifft eine stabile und kontrollierte Entwicklung der Wohnkosten, Marktpreisen und Energiekosten. Dabei soll nachdrücklich die Leistbarkeit des Wohnens für eine breite Bevölkerungsschicht etabliert und erhalten werden, welche unter anderem auch durch eine stabile Entwicklung der Wohnbauproduktion beeinflusst ist (vgl. Amann/ Mundt 2019, 7).

2) Ökologische Nachhaltigkeit:

Jene Ebene betrifft die Etablierung und Erhaltung eines gewissen Nachhaltigkeit-Standards und meint etwa die Distanzierung von fossilen Brennstoffen beim Heizen, den Schutz natürlicher Ressourcen wie Grünflächen und Biodiversität und Elemente der Langlebigkeit der Bauten und Bauteilen im Allgemeinen. Der Grundsatz dieser Säule ist es davon auszugehen, mit weniger zurecht zu kommen. Das heißt weniger Energie- und Mietkosten, Materialeinsatz, aber eben auch weniger Wohnfläche (vgl. Amann/ Mundt 2019, 7).

3) Soziale und gesellschaftliche Nachhaltigkeit:

Hierbei wird besonders von einer nachhaltigen Verteilungsgerechtigkeit auf allen Ebenen des Wohnens gesprochen. Darunter fallen zum Beispiel Aspekte wie Mitbestimmungsrechte, Kündigungsschutz, Anbindung und Infrastruktur, Freiraumgestaltung, Nachbarschaftsformatierungen und gesellschaftliche Inklusionsmaßnahmen (vgl. Amann/ Mundt 2019, 7). Gerade der letzte Punkt der gesellschaftlichen Inklusion macht hier schon unterschwellig deutlich, inwiefern Gentrifizierung in Städten durch eine vorab durchdachte Wohnbauweise eigentlich vermieden werden könnte.

Die Leistbarkeit von Wohnraum wird zudem auch von drei weiteren Kategorien bestimmt. So beeinflussen beispielsweise der Preis (Angebotsseite), die finanzielle Kapazität (Nachfrageseite) und Mindeststandards, wie Wohngröße oder Nachbarschaft, ebenfalls die Leistbarkeit. Gerade letztes wird bei der Definition und Messung von Leistbarkeit oft außen vor gelassen (vgl. Kössl 2023; 4). Gleichzeitig wird auf unterschiedlichen politischen oder sozialen Diskursebenen davon gesprochen, dass leistbares Wohnen eine Art Grundrecht darstellt. Das würde bedeuten, jeder Mensch hat nicht nur ein Recht auf Wohnen, sondern vor allem ein Recht auf *leistbares* Wohnen. Doch würde man meinen, wird dieses in Wien umgesetzt und somit auch aktiv verankert?

Es gibt unterschiedliche Ansätze die sich zum Ziel genommen haben leistbares Wohnen aktiv zu fördern. So wurden etwa im Rahmen der Fortschrittskoalition aus dem Jahr 2020 zwischen SPÖ und NEOS in Wien einige Maßnahmen präsentiert, mit welchen versucht werden sollte, das Wohnen finanziell zugänglicher zu gestalten. Ausgangspunkt für jene Fortschrittskoalition war die Covid-19 Krise samt ihren Folgen, durch welche die damalige Stadtregierung das Ziel hatte Wien, besonders in den am stärksten betroffenen Sektoren, krisenfit und zukunftssicher zu machen um gleichzeitig soziale und wirtschaftliche Folgen aufarbeiten zu können (vgl. Die Fortschrittskoalition 2020, 10).

Zu jenen Maßnahmen zählten unter anderem, insgesamt 5.500 neue Gemeindewohnungen bis Ende 2025 zu realisieren. Ebenfalls sollte eine Investitionssumme von fast 1 Milliarde Euro ausgelöst werden um im Sinne des neuen Projekts "Gemeindebau(t)" die Zukunft des Gemeindebaus zu sichern. Dazu zählten vor allem Sanierungsarbeiten, Nachverdichtungen wie etwa der Dachgeschossausbau, oder der Ausbau von erneuerbaren Energien und den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien (vgl. Die Fortschrittskoalition 2020, 126f.). Unter anderem sollte aber auch das Wiener Wohn-Ticket unter die Lupe genommen und weiterentwickelt werden um, so wie es heißt, ein Maximum an Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Serviceorientierung bieten zu können. Bis dato gilt das Wiener Wohn-Ticket nämlich als Eintrittskarte in den Gemeindebau und soll eine soziale Durchmischung und Treffsicherheit gewährleisten. Um dies auch weiterhin gewähren zu können möchte sich die Stadt Wien daher besonders intensiv mit der Wohnungsvergabe beschäftigen. So wurde erst kürzlich ein Wiener Wohn-Ticket für Alleinerziehende ohne eigene Wohnung eingeführt, welches den Zugang zu sozialen und leistbaren Wohnraum erleichtern soll (vgl. Die Fortschrittskoalition 2020, 128). Erst neulich wurde diesbezüglich der Entschluss gefallen, dass das Wiener-Wohn Ticket zukünftig mit einem Punktesystem arbeiten soll. Jenes soll die

persönliche Lebenssituation besser widerspiegeln. Auch Bonuspunkte sollen eingeführt werden, welche bei der Gründung einer Familie oder einer Aus- und Weiterbildung angerechnet werden. Eine interessante Entwicklung ist auch, dass die Vergabe von Gemeinde- und geförderten Wohnungen unter dem Ticket zusammengefasst werden sollen (vgl. Krutzler 2026).

Weiters möchte die Stadt Wien aktiv gegen die unzulässige (Nicht-)Nutzung oder Untervermietung von Gemeindewohnungen vorgehen und auch die so häufig vorkommende Kurzzeitvermietungen über Online-Portale stärker regulieren. Darunter fällt nicht der Ausnahmefall wenn beispielsweise Studenten über die Sommerferien eine Privatwohnungen vermieten möchten (vgl. Die Fortschrittskoalition 2020, 129). Sehr wohl ist damit aber der Dauerhafte Entzug von Wohnraum gemeint, durch welchen Vermieter*innen den Wohnungsmarkt künstlich verknappen. Die Fortschrittskoalition zielte daher darauf ab, eine umfassende miet- und gewerberechtliche Regelung von Kurzzeitmieten zu realisieren. Sowieso verboten ist das Vermieten von Wohnungen über etwaige Plattformen, die mit öffentlichen Geldern finanziert worden sind, wie etwa Gemeindewohnungen. Um dieses Verbot auch geltend und durchzusetzen hat die Stadt Wien dadurch die Online-Plattform Airbnb dazu angewiesen, die Adressen sämtlicher Gemeindebauten auf ihrer Website zu sperren (vgl. Die Fortschrittskoalition 2020, 128f.). Jene Punkte adressierte die damalige Regierung als notwendig, um leistbaren Wohnraum auch in Zukunft zu sichern.

Die Dimension der Leistbarkeit im Wohnraum erstreckt sich noch um ein weiteres und äußert sich auch in der sogenannten Subjekt- und Objektförderung. Im Kapitel 3.1.3 SMART-Wohnungen und (Super-)Geförderte Wohnungen wird darauf nochmal explizit im Zusammenhang mit den jeweiligen Wohnmodellen eingegangen. Die Subjektförderung sieht die direkte Förderung von Personen vor und besteht zumeist aus sogenannten Eigenmiltersatzdarlehen für Eigenmittel welches von den Mieter*innen bei Bezug einer geförderten Wohnung an die Stadt Wien oder Genossenschaft zahlen muss. Jenes hat im Vergleich zu übrigen einen relativ niedrigen Zinssatz und werden auf lange Sicht vergeben und ist abhängig vom Haushaltseinkommen. Um monatliche Belastungen zu fördern gibt es in diesem Sinne weiters auch die Wohnbeihilfe. Ob jene gewährt wird hängt dabei nicht nur von der Einkommenshöchstgrenze, sondern auch von Familien- und Wohnungsgröße ab und muss zudem jährlich neu beantragt werden (vgl. Österreich GV 2025). Die Subjektförderung bezieht sich auf das aktive Fördern und Unterstützen von einkommensschwachen Haushalten, etwa durch Mittel wie die Wohnbeihilfe. Solche Maßnahmen sind allerdings eher von kurzsichtiger Natur und können unter Umständen den Mietenanstieg sogar begünstigen (vgl. Rosifka 2021, 42).

Zusätzlich dazu gibt es noch eine Vielzahl anderer Voraussetzungen welche Seitens der Mieter*innen gegeben sein müssen um die Wohnbeihilfe überhaupt beziehen zu können. So darf beispielsweise keine Mindestsicherung (MA 40 - Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht) bezogen werden. Ebenfalls muss der Lebensmittelpunkt sowie der Hauptwohnsitz in Wien gemeldet sein und kein Verwandtschaftsverhältnis zu den Wohnungseigentümer*innen bestehen (vgl. Stadt Wien o.D.¹). Zudem muss der jeweilige Haushalt laut Angaben mehr als das im Wiener Wohnbeihilfegesetz festgelegte Mindesthaushaltseinkommen, und gleichzeitig weniger als das festgelegte Höchsthaushaltseinkommen verdienen (vgl. Stadt Wien o.D.¹). Abgesehen davon, muss eine österreichische, oder dieser Gleichgestellte, Staatsbürgerschaft vorhanden sein. Unter jene Gleichgestellte fallen Staatsangehörige eines EU- oder EWR-Staates oder der Schweiz, Asyl, und Subsidiär Schutzberechtigte Staatsangehörige des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland, die einen Aufenthaltstitel "Artikel 50 EUV" haben oder langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsangehörige mit einem Aufenthaltstitel "Daueraufenthalt-EU" oder einem Aufenthaltstitel, der als solcher gilt (Stadt Wien o.D.¹).

Mittels der Wohnbeihilfe unterstützt die Stadt Wien Personen mit einem besonders niedrigen Einkommen deren Wohnkosten in Relation unzumutbar sind. Die Wohnbeihilfe kann sowohl für Privat- und Genossenschaftswohnungen, als auch für Gemeindewohnungen beantragt werden (vgl. Transparenzportal o.D.). Seit 1.März 2024 wurde jene Wohnbeihilfe neu aufgeholt und es wurde versucht, sie sozial treffsicherer und unbürokratischer zu gestalten. Die "Wohnbeihilfe NEU" als auch die reguläre Mietbeihilfe wurden dabei angehoben und versucht an die Teuerung anzupassen. Der Fördertopf der neuen Wohnbeihilfe wurde dementsprechend von 60 Millionen auf bis zu 150 Millionen Euro erhöht (vgl. Wohnservice Wien 2024). Bezieher*innen erhalten also seit der Anpassung im Durchschnitt etwas mehr Wohnbeihilfe als noch bislang. Dadurch soll verhindert werden, dass Personen in die Armut abrutschen. Online gibt es auf der Website der Stadt Wien auch einen Wohnbeihilfe-Checker, welcher es ermöglicht zu überprüfen, ob und wieviel in Summe der Beihilfe einem in etwa zu stehen könnten (vgl. Wohnservice Wien 2024). Wie bereits erkennbar ist, gibt es unterschiedliche Angebote der der Subjektförderung. Ihr Wirkungsgrad hängt allerdings im wesentlichen immer davon ab, ob die jeweiligen Voraussetzungen auch gegeben sind. Fraglich ist auch was mit jenen Haushalten passiert, welche etwas über der Einkommensgrenze für eine Mietbeihilfe verdienen, aber dennoch eine zu hohe Wohnkostenbelastung haben.

Die Objektförderung definiert sich laut Gesetz im Wesentlichen nach der Förderung der Errichtung von Eigenheimen und des Baus von Miet- und Eigentumswohnungen. Je nach Bundesland und dem Bauvorhaben gewährt das Land unterschiedlich hohe Landesdarlehen oder Annuitätenzuschüsse, wodurch die monatlich anfallende Rückzahlungsbelastung der Eigenheimbauer*innen oder Mieter*innen gesenkt wird. Die jeweiligen Voraussetzungen können je nach Land variieren, müssen aber einen gewissen ökologischen Mindeststandard erfüllen und auch darf die Einkommenshöchstgrenze nicht überschritten werden (vgl. Österreich GV 2025).

Es kann also allmählich ersichtlich werden, dass das Konzept des "leistbaren Wohnens" eine mehrdimensionale Herausforderung mit sich bringt und in diesem Sinne nicht einmal eine einheitliche Definition aufweisen kann. Im Sinne der Auslegung meiner Masterarbeit wird der Begriff des leistbaren Wohnens daher immer in Relation der Wohnkosten zum Nettoeinkommen gedacht. Neben der Leistbarkeit spielt auch das soziale Gefüge von Wohnraum eine zentrale Rolle. Was sozialen Wohnraum zu einem solchen macht und inwiefern er dazu beitragen kann, ein gesundes Gleichgewicht im Lebensalltag herzustellen, wird im darunter folgenden Kapitel erläutert.

2.3. Der Aspekt der Gerechtigkeit im Zusammenhang mit Urbanität

Genau wie die Frage nach dem leistbaren Wohnen eine mehrdimensionale Beachtung benötigt, ist auch der Aspekt der Gerechtigkeit ein solcher, welcher aus unterschiedlichen Blickwinkeln hergeleitet werden muss. Zunächst und im ganz allgemeinen bedeutet der Begriff der Gerechtigkeit das Verhalten eines Menschen, oder eine soziale Gegebenheit, die dabei subjektiv als gerecht beschrieben wird und somit die Gerechtigkeit zu einer Tugend macht. Etwas spezifischer Ausgelegt gilt die Gerechtigkeit als ein fundamentaler Grundwert der das oberste Ziel eines Rechtsstaates markiert. So muss die Gerechtigkeit als Ordnungs- und Verteilungsprinzip stets neu bestätigt und angewandt werden (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung o.D.). Die Frage der Gerechtigkeit ist vor allem eine, welche gerade im philosophischen Raum intensiv behandelt wurde doch bleibt sie nicht nur eine solche sondern muss vor allem auch gesellschaftspolitisch diskutiert und erarbeitet werden. Ungerechtigkeit oder Ungleichheit ist dabei das genaue Gegenteil der eben Angeführten Definition.

Ein Spannungsfeld hinsichtlich der Bedeutung der Gerechtigkeit ergibt sich dabei besonders in jeweiligen Einzelfällen. Innenpolitisch zum Beispiel, wenn danach gefragt wird welche Aufgaben

der Sozialstaat im Einzelnen erfüllen sollte, sowie auch in der internationalen Politik, bei der Frage welcher Wohlstands-, Gesundheits-, oder Bildungsunterschied zwischen den unterschiedlichen Industrie- und Entwicklungsländern noch als gerecht beurteilt werden kann (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung o.D.). Der Gerechtigkeitsbegriff ist also wie ersichtlich breit gefächert. In meiner Arbeit habe ich angeführt, dass die Verteilung hinsichtlich Einkommen und Vermögen in Österreich ungleich ist. Gerade der Vermögensbesitz sticht dabei besonders stark hervor, denn das reichste Prozent besitzt in Österreich gut ein Drittel des gesamten Privatvermögens, wohingegen 50% der Privathaushalte weniger als 5% des Vermögens besitzen (vgl. Aistleitner et al. 2015, 2f.). In Österreich gibt es daher nicht ohne Grund gesellschaftlich eine Ansicht darüber was als ungerecht empfunden wird. Nahezu 90% der Bevölkerung ist demnach der Meinung, dass die Ungleichheit in Österreich zu groß ist und wünscht sich eine breitere Mittelschicht (vgl. Aistleitner et al. 2015, 2f.).

In diesem Zusammenhang möchte ich gerne das Recht auf Stadt anschneiden, da es ein gutes Beispiel für die Gerechtigkeitsdebatte hinsichtlich der behandelten Thematik des leistbaren Wohnraum gibt. Das Recht auf Stadt, und dabei beziehe ich mich auf Henri Lefebvres Werk das 1968 veröffentlicht wurde, meint eine aktive Auseinandersetzung mit der Beziehung von der Stadt und dessen Gesellschaft (vgl. Vogelpohl 2018, 149). Unter dem Recht auf Stadt ist seiner Auffassung nach die kollektive Wiederaneignung des städtischen Raumes gemeint. Schon früh hat Henri Lefebvre dabei erkannt und betont, dass zum Recht auf Stadt auch das Recht auf Aneignung, Partizipation und Differenz dazugehört und jedenfalls mitgedacht werden müsste (vgl. Vogelpohl 2018, 150). Ihm nach bewegt sich die Stadtentwicklung zudem in eine enthumanisierte Richtung was eine Folge dessen ist, dass das kapitalistische System die Alltagswelt in der Stadt formt und somit entfremdet (vgl. Lefebvre und Schäfer 2016, 148f.). Er versteht das Recht auf Stadt dabei insofern, dass als Folge eine kollektive Wiederaneignung des städtischen Raumes stattfindet. Dies soll dabei gleich auf den unterschiedlichsten Ebenen geschehen. So fließt darunter auch das Recht auf Zentralität, wie etwa die städtische Infrastruktur oder gesellschaftliche Räume, oder das Recht auf Differenz, wobei die Stadt als ein Ort des Zusammenkommens fungieren sollte wobei gleichzeitig ein Sich-Erkennen und Anerkennung möglich ist. Gleichsam ist mit dem Begriff nach Lefebvre aber auch das Recht auf die Straßen, das urbane Leben, Orte des Austauschs und Zusammenkommens, sowie das Recht auf Chancen und Möglichkeiten in einer Stadt gemeint (vgl. Gebhardt und Holm 2011, 8f.).



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 3: Illustration zu Recht auf Stadt, Eunice Adewole 2025

Recht bedeutsam und interessant ist in dieser Hinsicht auch, dass die kollektive Veränderung, beziehungsweise eine städtische Veränderung oder Revolution nur durch aktiv handelnde Subjekte, wie etwa Gruppen, Klassen oder Klassenteile, möglich ist (vgl. Lefebvre und Schäfer 2016, 159f.). Das von Lefebvre zugesprochene *Recht* bezieht sich also deutlich erkennbar auf mehrere Ebenen da es nicht nur das räumliche umfasst, sondern eben auch den Zugang zu politischen Ebenen umfasst. Gerade wegen dieser Querverbindungen ist das Recht auf Stadt, meiner Meinung nach, auch nach wie vor auch für gegenwärtige städtische Theoriebildungen, und deshalb auch für eine Arbeit relevant.

Wie könnte das Recht auf Stadt wie es eben ausgelegt wurde im Zusammenhang mit leistbaren Wohnraum in Wien in Verbindung gebracht werden? Nun, dies äußert sich, meiner Ansicht nach, kaum anderswo als im allgemeinen Recht auf Wohnen. Geteilte Städte: Armut und Reichtum leben vis à vis von einander, leerstehende Wohnräume (dazu später mehr) die ihre Türen Menschen gegenüber verschlossen halten, die selbst kaum angemessenen Raum zum leben und wohnen und Schwierigkeiten haben, ihre monatlichen Miet- und Fixkosten zu bewältigen. Ganz zu schweigen von jenen Betroffenen welche gar Wohnungs- oder Obdachlos sind. Kürzungen und Einsparungen von Sozialhilfen, wie es auch in Österreich mit dem neuen Jahr 2026 der Fall sein soll, worunter besonders Arbeitslose und Familien leiden, sowie auch bestimmte Einkommenskonzentrationen und spekulative Investitionen am Wohnungsmarkt tragen dazu bei, dass in den Städten ein immer größer

werdender Widerspruch entsteht (vgl. ORF 2026¹). Inwiefern soll sich bei solchen Entwicklungstendenzen überhaupt noch eine urbane und soziale Zukunft gestalten können?

2.3.1. Urbane Qualität und ihre Dimensionen

Urbanität, ein Begriff der als eine Art der Stadtkultur verstanden wird, viel eher aber doch eine Vorstellung von einem gewissen Miteinander, Bildung, Lebensart und politischer Teilnahme geben soll. Zudem beinhaltet die Urbanität auch größere Freiheiten, die mit einer gewissen Anonymität einher gehen, reduzierte soziale Kontrolle und die alltägliche Begegnung mit Fremden anspricht (vgl. Degan et.al. 2024, 105). Aber auch materielle Faktoren spielen bei der Definition von Urbanität eine Rolle. So umfasst die spätmoderne Urbanität zum Beispiel auch eine ausgeprägte Produktivkraft, sowie ein breites Angebot an Arbeitsplätzen und anderen Verdienstmöglichkeiten (vgl. Degan et.al. 2024, 105). Beim herausarbeiten der Bedeutung der Urbanität ließ sich für mich erkennen, dass diese sich in mehrere Dimensionen spalten und zuordnen lässt. So gibt es drei zentrale Dimensionen in welche sich die Urbanität gliedern lässt, die räumlich-materielle, die soziale und die politische Dimension. Jene werde ich folgend auch genauer ausführen:

Die räumlich-materielle Dimension:

Die erste Dimension welche ich herauslesen konnte, nämlich die räumlich-materielle Dimension der Urbanität, umfasst primär die Qualität des Wohnraums sowie dessen Größe, Ausstattung und Leistbarkeit. Beim Recht auf Wohnen soll es ja darum gehen, dass jede Person in einer beliebigen Großstadt nach Wahl die Möglichkeit haben soll, ein gut angeschlossenes Umfeld zu haben, und dort eine angemessene und leistbare Wohnung zu finden (vgl. Degan et.al. 2024, 105.). Das Kriterium der Leistbarkeit habe ich dabei ja bereits etwas weiter oben in der Arbeit erklärt, meint aber, zur kurzen Erinnerung, wenn nach Abzug aller Wohnkosten noch genug vom Einkommen übrig ist, sodass problemlos alle anderen lebensnotwendigen Ausgaben bewältigt, und am sozialen Leben teilgehabt werden kann. Doch das Recht auf Wohnen umschreibt auch mehr als nur den Faktor der Leistbarkeit. So meint es etwa auch, dass gewissen Wohnstandards und Qualitätsmerkmale gegeben sein müssen. Darunter fallen etwa die Wohnungsgröße, die vorhandenen Quadratmeter pro Person, die Anzahl an Zimmern, die Ausstattung als auch der bauliche Zustand selbst (vgl. Degan et.al. 2024, 105f.). Laut Definition gilt eine Wohnung erst als dann als angemessen, wenn genügen Platz zur persönlichen Entfaltung und Freizeitgestaltung

gegeben ist, und wenn die persönliche Reproduktion, das soziale Zusammenleben und die Aufbewahrung der essenziellsten Eigentümer nicht gefährdet ist (vgl. Degan et.al. 2024, 106).

Zudem müssen Wohnungen eine gewisse Basisausstattung vorweisen können, darunter gemeint ist etwa eine Küche mit den entsprechenden Anschlüssen, ein Badezimmer und WC, Heizungsmöglichkeiten und das Ausbleiben gesundheitlicher Schadstoffe oder sonstiger Mängel, wie zum Beispiel Schimmel, Wasserschäden oder problematische Baustoffe. Außerdem muss eine gute öffentliche Anbindung, sprich Erreichbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Orten der zentralen Versorgung wie Lebensmittelgeschäfte oder Ärzte, vorhanden sein (vgl. Degan et.al. 2024, 107). Im weiteren Zusammenhang mit der räumlich-materiellen Dimension steht zudem auch der öffentlicher Raum, worunter etwa Parks, Spielplätze und ähnliches zu verstehen ist, die Infrastruktur und die dadurch erzielte Durchmischung diverser Funktionen wie Arbeit, Wohnen und Freizeit (vgl. Degan et.al. 2024, 107). Urbanität soll in diesem Sinne eine wesentlich bessere Infrastruktur als in ländlichen Gebieten aufzeigen, was sich in etwa durch verschiedene Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, sowie auch durch eine Breite an sozialen Dienstleistungen zeigt. Wichtig zu erwähnen ist zudem, dass hierbei auch eine tendenziell bessere Internetverbindung, öffentlicher Nahverkehr und verschiedene Kultur- und Freizeitangebote mit einfließen (vgl. Degan et.al. 2024, 107f.).

Die soziale Dimension:

Jene Dimension der Urbanität umschreibt hauptsächlich, inwiefern eine soziale Durchmischung oder aber das Gegenteil, eine soziale Segregation gegeben ist. Hinzu gehören auch Faktoren wie Nachbarschaft und soziale Netzwerke, das Gefühl der Zugehörigkeit und Sicherheit, sowie etwaige Verdrängungen durch steigende Mieten oder das Aufkommen nicht leistbaren Wohnraums.

Segregation, ein Begriff der mit Ausscheidung oder Trennung von Personengruppen mit gleichen oder ähnlichen Merkmalen, von Personengruppen mit anderen Merkmalen umschrieben werden kann, mit dem Ziel, soziale Kontakte zu vermeiden oder einzudämpfen (vgl. El-Kayed 2025, 285). Innerhalb der Sozialforschung werden hierbei Phänomene der (gewollten) Sortierung, Trennung und Anordnung von sozialen Räumen und sozialen Gruppen erforscht. Spezifisch wird der Fokus auf Wohnstandortmuster im städtischen Raum gelegt und dabei eine mögliche ungleiche Verteilung der Wohnstandorte unterschiedlicher sozialer Gruppen untersucht (vgl. El-Kayed 2025, 285f.). Jene Dimension der Urbanität betont inwiefern eine soziale Durchmischung oder Segregation gegeben

ist und beurteilt die daraus resultierenden Vor- und Nachteile. Frühe Forschungsergebnisse aus der Segregationsforschung zeigen hier mehr oder weniger paradoxerweise auf, dass eine hohe soziale Durchmischung nicht zwingend mit einer Verbesserung der sozialen Lage benachteiligter Haushalte einhergeht. Ein Stadtviertel oder Bezirk kann demnach zwar eine hohe Durchmischung aufweisen, aber dennoch Ausgrenzung oder Abgrenzung erzeugen, beispielsweise etwa in Institutionen wie Schulen oder Kindergärten (vgl. El-Kayed 2025, 286). Dennoch kann eine gut durchdachte soziale Durchmischung durchaus ihre Vorteile haben. Solche können in etwa sein, dass betroffene Haushalte, darunter fallen etwa einkommensschwache oder aber auch migrantische Haushalte, positive Aufstiegsmechanismen und einen besseren Zugang zu Ressourcen haben können. Aber Segregation in städtischen Gebieten ist nicht nur Sache der betroffenen Haushalte, sowie in den Forschungen zu oft primär die Annahme gemacht wird, sondern weitergedacht auch Sache für Mittel- und Oberschichten und jene Gruppen, welche von Ausgrenzung und Trennung profitieren (vgl. El-Kayed 2025, 287f.). Die Problematik und Gefahr welche von einer Segregation und Separierung ausgeht wurde dabei bereits schon früh in der Stadtforschung erkannt und so beispielsweise von Henri Lefèbvre als Feind der Urbanisierung beschrieben (vgl. Helbrecht 2025, 11). Denn so werden soziale Schichten entlang einer sozialräumlichen Achse des Wohlstands segregiert, was dazu führt, dass bestimmte innerstädtische Gebiete einen verhältnismäßig hohen Anteil an einkommensschwachen oder einkommensstarken Haushalten beherbergt (vgl. Helbrecht 2025, 11).

Die soziale Dimension der Urbanität soll dementsprechend meiner Ansicht nach nicht nur erkenntlich machen, inwiefern der Wohnort soziale Ungleichheit befördern kann, sondern auch wie gewisse Personengruppen bewusst zu "Parallelgesellschaften" deklariert werden indem der Wohnort selbst als Faktor für soziale Ungleichheit herbeigezogen wird. Denn Verdrängung und Segregation ist nicht nur ein Problem von Heute, sondern bestimmt die Lebensdauer einer gut ineinandergreifenden Stadt von Morgen immens mit (vgl. El-Kayed 2025, 286ff.). Dies weil mit der Segregation nachbarschaftliche Bezüge und soziale Netzwerke einbrechen können und Vertrautheiten wie auch emotionale Sicherheiten für die betroffenen Personengruppen verloren gehen können. Dem Verdrängungsprozess der Folge einer solchen Gentrifizierung ist kommt zudem zugute, dass Betroffene schlechtere Wohnbedingungen in Kauf nehmen und zu unfreiwilligen Umzügen gezwungen werden (vgl. El-Kayed 2025, 286ff.). Die soziale Dimension der Urbanität macht also ersichtlich, wie wichtig und unabdingbar Inklusion auch im städtischen Bereich ist, und dass die Stadtplanung nicht nur hinsichtlich ihrer Wohnräume einen ganzheitlichen Fokus benötigt.

Die politische Dimension:

Die dritte von mir herausgehobene Dimension, die politische Dimension der Urbanität, meint die Möglichkeit der Mitbestimmung aller Bewohner*innen, den Zugang zu (leistbaren) Wohnraum unabhängig der jeweiligen Marktlogik, und definiert die Stadt selbst dabei als ein Gemeingut statt als Ware. Jene Dimension umschreibt die Stadt als einen zentralen Ort mit unterschiedlichen öffentlichen Bühnen, wie etwa Straßen, Parks und öffentliche Plätze, durch welche Sichtbarkeit hergestellt und Ansprüche artikuliert werden (vgl. Lefebvre und Schäfer 2016, 148ff.). Dadurch fordert die Urbanität eine gewisse politische Öffentlichkeit. Diese kann allerdings durch diverse Maßnahmen, wie etwa Privatisierungen und indirekt oder direkt ausgelöste Verdrängungsprozesse untergraben werden.

Im weiteren Sinne, und wie Henri Lefebvre bereits angeführt hatte, unterliegt der Urbanität eine starke normativ-politische Dimension die darüber entscheidet, wer die Stadt nutzen darf oder kann, wer über ihre Entwicklung entscheidet und wer dabei ausgeschlossen oder inkludiert wird (vgl. Lefebvre und Schäfer 2016, 148ff.). Das Konzept vom Recht auf die Stadt fordert ein, dass eine bestimmte demokratische Kontrolle urbaner Entwicklung gegeben ist, alle Stadtbewohner*innen teilhaben können und die Stadt selbst schlussendlich als ein Gemeingut und nicht als eine spekulative Ware betrachtet und behandelt wird.

Städte galten schon immer als Orte, welche unterschiedliche soziale Klassen, Lebensstile, ethische und kulturelle Gruppen und Interessen bündeln, was nicht immer zu Konsens führt und mit gewissen Konflikten und Aushandlungen automatisch einhergeht. Durch diese Nähe der Bündelung werden Konflikte erzeugt welche sich eben um Themen wie leistbares Wohnen, Gentrifizierung, die Nutzung öffentlicher Räume und Verdrängungs- und Ausschlussprozesse drehen. Urbanität ist demnach also auch ein Konfliktraum welcher gesellschafts-politische Spannungen und Widersprüche sichtbar macht (vgl. Lefebvre und Schäfer 2016, 148ff.). Zudem gilt die Stadt als ein Ort, an dem politische Entscheidungen explizit sichtbar und wirksam werden, unabhängig davon ob diese positiv oder negativ ausfallen. Diese politischen (Fehl-) spiegeln sich dann wiederum in der Stadtplanung, dem Wohnbau, dem Verkehr und der allgemeinen Sozialpolitik wider. Zudem zeigen sich jene Auswirkungen auch in der Regulierung von öffentlichem und privatem Raum und in der Verteilung von Ressourcen, wie etwa Wohnraum, Infrastruktur und Grünflächen. Urbanität produziert sich also nicht wirklich natürlich, sondern durch politische Entscheidungen, Institutionen und Gesetze. Wie Henri Lefebvre bereits betonte, wird Raum, darunter auch der städtische, eben

sozial produziert, und jene Produktion ist dabei stets als politisch zu verstehen (vgl. Lefebvre und Schäfer 2016, 148ff.).

Urbanität greift also nicht nur einen Lebensstil auf, sondern vor allem eine gewisse politische Aufgabe, welche Faktoren wie Solidarität, Gleichheit und Toleranz beachten und gleichzeitig fördern muss. Städte sind dementsprechend nicht nur räumliche oder soziale Konstruktionen, sondern bilden zentrale Kerne von politischer Macht, Konflikten und Teilhabeprozessen, weswegen die Urbanität selbst auch immer politisch konnotiert und politisch umkämpft ist.

3. Der soziale Wohnbau und seine Formen

3.1.1. Das Rote Wien und der Gemeindebau

Da der Gemeindebau, gerade in Wien, als das zentrale Herzstück für leistbaren Wohnraum gilt, möchte ich als kurzen Exkurs die Geschichte und Entstehung anführen. Das Rote Wien und damit die Geschichte des Gemeindebaus gibt interessante Einblicke und entfaltet sich erstmals vor rund mehr als 100 Jahren und durchging dabei mehrere unterschiedliche soziale und wirtschaftliche Wandlungen und Phasen. Einen ersten grundlegenden Wandel erlebte der Wohnbau dabei mit der Übernahme der Wiener Stadtverwaltung durch die Sozialdemokratische Arbeiterpartei in den Jahren 1919. So rückte mit dem Ende des Ersten Weltkrieges ein neues Selbstbild des Menschen, als gleich auch die Arbeiterbewegung, in den zentralen Fokus. Gerade da die Bevölkerungszahl nach Kriegsende 1918 leicht rückgängig geworden war wurde auch in den Wohnbau nur wenig investiert, was schlussendlich zum Resultat führte, dass die Wohnungsnot nach dem Krieg sogar noch präsenter war, als in der Spätphase der Monarchie (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 8). Es folgten dennoch einige Entwicklungen, die sich auf den (sozialen) Wohnbau und dessen Klima stark ausgewirkt haben. So wurde 1922 erstmals der Mieterschutz in einem Mietengesetz verankert. Er hatte zur Folge, dass besonders private Mieter*innen vor einer willkürlichen Kündigung oder Zinserhöhung geschützt werden. Gleichzeitig war es für viele Hauptmieter*innen, gerade in Anbetracht der Hyperinflation 1922, zuneehmen "uninteressant" aufgrund der niedrigen Mietzinse überhaupt noch Untermieter*innen aufzunehmen. Folglich führte dies dazu, dass gerade jene mit niedrigem Einkommen und geringer Zahlungskraft es zunehmend schwieriger hatten überhaupt eine Wohnung zu finden (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 8f.).

Als Gegenreaktion auf die andauernde Hyperinflation und Wohnungskrise kam es 1918 zu zwei bedeutsamen Bewegungen: zum einen kam es zum Beginn des kommunalen Wohnbaus und zum anderen entsprangen sogenannte "wilde Siedlerbewegungen" (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 9). Letzteres kann gänzlich als eine Art Massenbewegung beschrieben werden und hatte zum Ziel, unbebaute Grundstücke in Anspruch zu nehmen um darauf Kleingärten und notdürftige Wohnunterkünfte zu errichten. Grundpfeiler dafür war neben der Wohnungskrise nämlich auch eine akute Hungersnot und ein Rekordhoch an Obdachlosigkeit. So zählte man zu dieser Zeit rund 90.000 Obdachlose in Wien allein (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 9). In Relation, im Jahr 2023 waren in Wien ungefähr 11.300 Menschen Wohnungs- oder Obdachlos gemeldet (vgl. Stadt Wien Presse-Service 2023). Man kann sich also nur erdenken, welche Zustände zu dieser Zeit in Wien alltäglich waren. So kam es, dass im Jahre 1921 die wilde Siedlerbewegung durch ihre Aktionen und Massendemonstrationen einen offiziellen Rahmen, durch die Gründung von den Siedlungsgenossenschaften, erreichten. Jene sind auch heute noch weiterhin bekannt und bestehend, wie etwa der Österreichische Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen (ÖVSK) oder die Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt (GESIBA). Somit wurde auf einer gesamtstaatlicher Ebene auch ein Bundes Wohn- und Siedlungsfondsgesetz errichtet, auf dessen Grundlage unter anderem auch der Bau erster Gemeindewohnungen geleistet werden konnte. Als erster Gemeindebau entstand somit der Gemeindebau des Metzleinstaler Hof am Margareten Gürtel zwischen 1919 und 1920 (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 10). Aufgrund der weiterhin anhaltenden Hyperinflation, mangelte es allerdings an einer gewissen finanziellen Substanz welche weitere und größere Bauprojekte verwirklichen hätte können.



Abbildung 4: Der erste Gemeindebau: Metzleinstaler Hof damals und heute

Ab dem Jahr 1923 und mit dem Ende der Hyperinflation kam es zu einer Neuerfindung im sozialen Wohnbau welche sich hauptsächlich durch die Aufnahme kommunaler Bautätigkeiten und groß angelegten Wohnprogramme der Gemeinde Wien auszeichnete. Wesentlich ausschlaggebend dafür war unter anderem aber auch, dass Wien im Jänner 1922 den Status eines eigenen Bundeslandes erlangte, was den Hintergrund für die kommunale Wohnbautätigkeit in der Stadt und im Land Wien charakterisierte (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 10). Mit dem nun eigenständigen Bundesland Wien kamen auch eigene Steuerreformen einher, welche die Einnahmen der Stadt neu strukturieren sollten. Es war der 20. Jänner 1923 an dem vom Gemeinderat beschlossen wurde, dass eine eigene und zweckgebundene Wohnbausteuer zu entrichten ist, welche zur maßgeblichen und unabdingbaren Finanzierungsgrundlage des städtischen Bauwesens beitragen sollte. Im Jahre 1927 entfielen auf die 527.731 billigsten Wohnungen und Geschäftslokale nur rund 23% der Wohnbausteuer, währenddessen im selben Jahr auf die 3.470 teuersten Wohnungen, das waren gerade einmal 0,5% der Mietobjekte, satte 45% entfielen (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 10f.). Aufgrund der nun vorhandenen finanziellen Basis der Wohnbausteuer, wurde im September 1923 das erste Wiener Wohnbauprogramm beschlossen, welches die Errichtung von 25.000 Wohnung in einem Jahreszeitraum von fünf Jahren vorsah. Doch noch im selben Jahr folgte als Zusatz ein "Zwischenprogramm" und 1927 folglich ein zweites Wohnbauprogramm für zusätzliche 30.000 Wohnungen (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 10f.). Besonders unter Anbetracht, dass der kommunale Wohnbau bis 1923 eher stagnierende Ergebnisse erreichte, wurde im kommunalen Wohnbau 1927 ein deutlicher Höhepunkt mit über 9.000 errichteten Wohnungen erreicht.

Die Anstrengungen und Bemühungen des kommunalen Wohnbaus sowohl ausreichend leistbaren Wohnraum als auch eine gewisse Wohnkultur zu schaffen, beziehungsweise aufzuwerten, hielt in dieser Form bis in die 1934er Jahre an. Dies spiegelte sich so wieder, Defizite und Mängel welche damals als charakteristisch galten, auszubessern und zu vermeiden. Unter anderem bedeutete dies, dass beispielsweise in den neuen Wohnbauprojekten nur maximal vier Wohnungen pro Geschoss vorhanden sein sollten und die Wohnungen aus mindestens zwei bewohnbaren Räumen bestehen mussten -sprich aus zumindest einer Wohnküche und einem weiteren Zimmer (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 10f.). Zudem mussten alle Wohnräume auch direkt belichtet sein und es gab erstmals eine Spüle mit Fließwasser und ein eigenes WC. Gerade früher, wo es in den sogenannten "Bassenawohnungen" noch üblich war, Wasser vom Gang zu holen, oder es häufig nur eine Toilette am Gang für die gesamte Etage gab, war diese Aufwertung ein wichtiger und prägender Schritt der Wiener Wohnkultur (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 11f.).

Trotz all der Fortschritte erwiesen sich die Wohnungen der ersten Gemeindebauprojekte dennoch als relativ klein. Mit nur insgesamt 38 Quadratmeter Nutzfläche, bestehend aus einem Zimmer und einer Küche, wiesen zudem auch nur etwa ein Viertel aller Wohnungen überhaupt ein zusätzliches Kabinett auf. Dies spiegelte sich auch in- und ausländische Kritik wider, wie 1926 in einem in Wien abgehaltenen internationalen Wohn- und Städtebaukongress zusammengefasst werden konnte. Schnell wurde daher versucht an der Kleindimensionierung damaliger Gemeindewohnungen zu arbeiten, sodass es bereits im zweiten Wohnbauprogramm vorgesehen war, auch Wohnungen mit 57 Quadratmeter Nutzfläche anzubieten. Nicht so unweit wie heute, erfolgte die damalige Vergabe einer Gemeindewohnung anhand eines Punktesystems, welches sich aus der Familiengröße, des Einkommens und der bisherigen Wohnungsverhältnisse zusammensetzte (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 11-13.) Um heute an eine Gemeindewohnung zu gelangen, braucht es in erster Linie ein Wiener Wohn-Ticket, welches man unter bestimmten Bedingungen erhalten kann. Jene Bedingungen werden folglich in der Arbeit noch genauer beschrieben.

Zu jener Zeit setzte sich zudem besonders der mehrgeschossige Blockwohnbau durch, welcher wie es heißt, gerade aufgrund der hohen Bodenerschließungskosten in Wien dominierte. In der Sprache des Gemeindebaus wurden solche Blockwohnbauten als sogenannte "Superblocks" umfasst, welche charakteristische Kleinwohnungen aufwiesen, jedoch auch vielfältige andere gemeinschaftliche Einrichtungen, darunter etwa auch Waschküchen, Kindergärten, Geschäftslokale und dergleichen umfassen konnten. Zu einem der ersten staatlichen Großwohnanlagen mit über tausend Wohnungen zählte damals der Rabenhof im 3. Wiener Gemeindebezirk (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 12f.). Ab den 1930er Jahren dann gelangte der kommunale Wohnbau in eine Krise da aufgrund der Weltwirtschaftskrise und knapper finanziellen Mittel wenig Ressourcen zu Verfügung standen. Da gleichzeitig auch die Steuereinnahmen in Wien sanken, schaukelte sich die Krise sogar so hoch, dass der kommunale Wohnbau fast gänzlich eingestellt wurde. Die fortschreitende Massenarbeitslosigkeit in Wien hatte zudem auch die Folge, dass die Gemeinde nur noch Kleinhaus-Bauprojekte am Stadtrand vorsah -quasi als ein Teil eines Arbeitsschaffungsprogramms (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 12f.). Durch dieses neue "top-down" Prinzip, welchem sich die Siedlungsprojekte nun beugen mussten, ging der Charakter der ursprünglichen Selbsthilfe ebenfalls verloren.

Erst in der Nachkriegszeit nach 1945 durchlebte der soziale Wohnbau erneut sowohl politische, als auch finanzielle Änderungen. So galt als Hauptfokus nun vor allem, rasch und zügig eine große Anzahl von Wohnungen bereitzustellen, waren bis Kriegsende ja über 20% aller Wohnungen zerstört oder schwer beschädigt worden, das entspricht einer Summe von etwa 87.000 Wohnungen. Besonders betroffen waren dabei die Industriebezirke wie Brigittenau, Favoriten, Floridsdorf, Simmering und Ottakring. Zusätzlich verstärkt wurde die Wohnnot damals auch durch andere demographische Faktoren, wie etwa Überalterung der Wiener Bevölkerung, welche unter anderem zu einer tendenziellen Verkleinerung und Vermehrung der Haushalte geführt hatte (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 17). Zudem waren mehr als 35.000 Menschen obdachlos geworden. Sowohl die unüberschaubaren Kriegsfolgen als auch die demographischen Faktoren der Vermehrung der Haushalte bedingte in Wien einen akuten Wohnungsfehlbestand welcher sich in den Jahren 1945 und 1946 auf 117.000 Wohnungen belief. Der erste Schritt nach vorne folgte 1947, indem nach einer 13-jährigen Unterbrechung erstmals wieder eine staatliche Wohnhausanlage errichtet worden war. In Favoriten wurde somit eine der ersten größeren Wohnhausanlagen errichtet, die Per-Albin-Hanson-Siedlung. Benannt wurde diese Siedlung nach dem schwedischen Ministerpräsidenten Per Albin Hansson, quasi als eine Art Dankeschön an Schweden, das beim Bau der Stadt Wien finanziell einen wesentlichen Beitrag geleistet hat (vgl. Wiener Wohnen o.D.¹). Da die Aufschließungskosten für Siedlungsgebiete allerdings relativ hoch waren, entschied man sich in erster Linie doch vorrangig für mehrgeschossige Wohnanlagen. Die Wohnblocks der Nachkriegszeit waren sich dabei in ihren einheitlichen und glatten Fassaden und Bauweisen sehr ähnlich. Als grundlegendes Baumaterial wurde dabei jener Ziegelschuttbeton aus den Überresten beschädigter und zerstörter Wohnanlagen genutzt.

Oftmals musste allerdings die tatsächliche Qualität unter dem schnellen Wiederaufbau leiden, da Wohnungen nun tendenziell kleiner ausfielen, und Duschnischen an die Stelle von Badezimmer treten mussten. Ab 1950 war nämlich neu, dass jede Wohnung einen Nassraum, sprich ein Badezimmer, haben muss welcher vom WC getrennt ist. In den Jahren 1951 bis 1960 konnten ca. 4.800 Wohnungen jährlich fertiggestellt werden, was einer Summe von 250.000 Wohnungen insgesamt von 1945 bis 1970 entspricht. Es entstehen sogenannte "Duplex-Wohnungen" welche sich insbesondere dadurch charakterisieren, dass sie klein und zusammenlegbar waren. Allerdings herrschte trotz aller Bemühungen in Wien weiterhin auch ein qualitativer Wohnungsfehlbestand, was einerseits auf eine Überalterung der Wohnungen und andererseits auf mangelnde Wohnungsgrößen zurückging (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 21).

In den 60er Jahren erreichte die soziale Bauleistung mit einem Zuwachs von 105.000 Wohnungen ihren Höhepunkt. So konnte 1969 die 100.000ste Wohnung seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges fertiggestellt werden (vgl. Der Wiener Gemeindebau 2018, 8). Nachdem der Fokus des Wiederaufbaus allmählich abgeschlossen werden konnte, galt der neue Fokus nun der Erweiterung von Wohngebieten am Stadtrand von Wien. Dadurch sollte das dichtbebaute Stadtbild etwas aufgelockert werden und gleichzeitig die Wohnqualität auch angehoben werden (vgl. Wiener Wohnen o.D). 1968 wurden die Wohnbaufördermittel durch ein umfassenderes und neues Wohnbauförderungsgesetz zusammengefasst und damit einhergehend vereinheitlicht. Im selben Jahr gründete sich in Wien daher auch der Wiener Wohnbaufond, mit welchem nun auch bei Gemeindewohnungen erstmals eine Eigenmittelleistung vorgesehen war (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 22).

Mit dem Einbruch der 1970er und 1980er Jahre fokussierte die Stadt Wien sich bald gänzlich auch die Stadterneuerung und Sanierung von Wohnhäusern, da die akute Wohnungsnot nun relativ gut eingedämmt werden konnte. Damit bezog man sich nicht nur auf die Wohnungsgröße und Ausstattung, sondern auch auf Bauweisen und Architektur, Grünflächen, sowie den Ausbau und Instandsetzung der Infrastruktur (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 22f.). Die Stadt Wien entwarf demnach das Konzept zur "sanften Stadterneuerung", welches eine Aufwertung der Wohnverhältnisse bedingen sollte ohne dabei bisherige Bewohner*innen aus ihrem Wohnraum zu verdrängen. Bis dato hatte in diesem Sinne Stadterneuerung nämlich bedeutet, dass ein in die Jahre gekommenes Althaus einfach abgerissen, und mit einem Neubau und Eigentumswohnungen ersetzt wurde. Selten kam es dabei wirklich vor, dass Wohnungszusammenlegungen oder -verbesserungen vorgenommen wurden, was unmittelbar zur Folge hatte, dass in jener Definition eine "soziale Aufwertung" mit der Verdrängung sozial schwacher Bevölkerungsschichten einherging, da die ansteigenden Mieten eine soziale Segregation forcierte (vgl. Eigner, Matis, und Resch 1999, 25). So entstand 1984 der Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfond der Stadt Wien, kurz auch WBSF, welcher als Vorläufer des Wohnfonds Wien zu verstehen gilt und für die Sanierung von rund 10.000 Wohnungen im Jahr zuständig war (vgl. Wiener Wohnen o.D.¹).

Ab den 90ern begann der Bedarf an Wohnungen wieder langsam anzusteigen, was unter anderem auf das höhere Aufkommen von Single-Haushalten, Zuwanderung durch den Fall des Eisernen Vorhangs und ein höheres Anspruchs an Wohnqualität rückzuführen ist. Die Stadt Wien reagierte darauf und fördert bis zu 10.000 Neubauwohnungen im Jahr und eine Stadterweiterungspraxis,

welche vor allem im Nordosten und Süden von Wien Fuß fasst (vgl. Wiener Wohnen o.D.¹). Die deutlich stärker werdende Nachfrage nach sozialen Wohnraum führte schlussendlich zu einer neuen Wohnbauoffensive. Ab 2004 wurde der gesamte geförderte Wohnbau nun ab sofort dem gemeinnützigen zugeordnet. Es wurde 2012 das neue Wohnprogramm der "SMART" Wohnungen ins Leben gerufen, welche sich dadurch auszeichnen, dass sie besonders kompakt und kostengünstig sind. Im Vordergrund stehen daher sehr niedrige Eigenmittel sowie Mieten, auch wenn die neuen SMART-Wohnungen tendenziell etwas kleiner ausfallen als klassische geförderte Wohnungen (vgl. Wiener Wohnen o.D.¹).

3.1.2. Gemeindewohnung NEU

Mit 2015 wollte die Stadtregierung wieder aktiv als Bauherrin weitere Wohnhausanlagen errichten, was die Entstehung von "Gemeindewohnung NEU" unter dem damaligen Bürgermeister Michael Ludwig bedingte. Orientiert an den alten Werten und angepasst an das neue Zeitalter wurde zum Ziel genommen, sozialen Wohnraum mit einer guten Ausstattung, ausreichend Grünraum und sinnvollen Freizeiteinrichtungen zu errichten. (vgl. Der Wiener Gemeindebau 2018, 8). Seitens der Stadt Wien wird dabei erwähnt, dass so gut wie alle neuen Gemeindewohnungen dabei von der WIGEBa, der Wiener Gemeindewohnung-Baugesellschaft im Auftrag der Stadt Wien, errichtet werden (vgl. Wiener Wohnen o.D.¹). Die dafür benötigten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Bereits 28 unterschiedliche Projekte zum Bau der neuen Gemeindewohnungen lassen sich online auf der Website von Wiener Wohnen recherchieren, einige davon wurden dabei auch schon erfolgreich verwirklicht und vermietet. Zu dem ersten Gemeindewohnungen NEU Projekt zählt dabei die Wohnanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk, welche 2019 mit rund 120 Wohnungen an die Bewohner*innen vergeben wurde (vgl. Wiener Wohnen o.D.¹). Innerhalb der nächsten Jahre sollen so in 13 Wiener Gemeindebezirken rund 4.353 neue Gemeindewohnungen entstehen.

Wie bereits erwähnt sollen sich die neuen Gemeindewohnungen stets nach den alten, ursprünglichen Werten richten. So sind sie ohne Eigenmittel oder Kautionszahlung erhältlich und unterliegen auch keiner Mietbefristung. Die Vergabe erfolgt dabei unter den bestehenden Voraussetzungen und Kriterien ausschließlich durch Wiener Wohnen. Mit heutigem Stand wurde bereits eine beachtliche Anzahl jener Projekte verwirklicht und an Bewohner*innen übergeben. Für weitere Projekte können

Interessent*innen, sofern gültiges Wohn-Ticket und Voraussetzungen übereinstimmen, direkt online bewerben.

3.1.3. SMART-Wohnungen und (Super-)Geförderte Wohnungen

Geförderte und (Super-)geförderte Wohnungen stellen eine Alternative zu den herkömmlichen privaten Wohnmodellen dar und sollen als eine Option für Haushalte dienen, welche finanziell schwächer sind. Bis dato ergänzen rund 200.000 geförderte Wohnungen das kommunale Angebot und sollen die Stadtentwicklung in eine Nachhaltige und Inklusive Richtung lenken. Über die Wiener Wohnbauförderung investiert die Stadt Wien zudem auch in den Wohnungsneubau und die Wohnhaussanierung. Dadurch soll die Mietpreisentwicklung gedämpft und gleichzeitig auch Arbeitsplätze geschaffen werden (vgl. Wohnservice Wien, o.D.²). Fast genau 1% aller Bruttolöhne in Österreich fließen dabei in die Wohnbauförderung. Und obwohl die Absicht durchaus eine gute war, besteht immer noch genug Raum für Zweifel, denn die Wohnbauförderung in diesem Sinne ist nicht zweckgebunden. Das bedeutet, dass Mittel aus der Förderung sehr wohl auch für andere "Projekte" als den Wohnbau ausgegeben werden können. In Tirol wurde somit beispielsweise 2001 die Ski-WM finanziert. Noch vor den Anfängen der Wohnbauförderung in den 1950er Jahren waren deren Mittel noch an ihren ursprünglichen Zweck gebunden und durften ausschließlich für den Wohnbau aufgebracht werden. Doch mit den Jahren wurde diese Zweckgebundenheit schrittweise vernachlässigt bis sie 2009 schließlich vollkommen aufgehoben wurde (vgl. Wiener Bezirks Blatt Währing 2025, 21).

Das wiederum lässt zurecht Zweifel aufkommen inwiefern die Wohnbauförderung überhaupt transparent und zukunftsfähig ist, denn sind die Mittel nicht zweckgebunden, kann und wird nicht laufend sichergestellt, dass besonders sehr bedürftige Personen einen lückenlosen Zugang zu qualitativen und leistbaren Wohnraum haben. Gerade unter Druck der Inflation und wachsenden Bevölkerungsdichte im städtischen Raum kann dies eine gefährliche Spekulation mit ernsthaften Konsequenzen für die gesamte Bevölkerung und Wirtschaft sein.

Der geförderte Wohnbau kommt also nicht ganz ohne seine Hürden. So gibt es auch hier, ähnlich wie bei den Gemeindewohnungen, gewisse Kriterien und Voraussetzungen die erfüllt sein müssen, dass eine Person eine solche Wohnung überhaupt in Erwägung ziehen kann. So darf eine alleinstehende Person jährlich nicht mehr als 59.320 Euro Netto verdienen. Beziehen mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung, so darf das Netto-Jahreseinkommen bei zwei Personen nicht

mehr als 88.400 Euro, bei drei Personen nicht mehr als 100.030 Euro und bei vier Personen nicht mehr als 111.660 Euro liegen. Für jede weitere Person kommen noch zusätzlich 6.510 Euro hinzu (vgl. Stadt Wien, o.D.²). Die Angaben zu den Höchstgrenzen sind dabei, so laut Stadt Wien, noch bis 31. Dezember 2025 gültig, bis sie erneut angepasst werden. Zudem ist der Bezug einer geförderten Wohnung erst mit 18 Jahren möglich (vgl. Stadt Wien, o.D.²).

Es gibt zwei wesentliche Unterscheidungen hinsichtlich geförderter Wohnungen. So gibt es zum einen geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen und zum anderen geförderte Eigentumswohnungen (vgl. Wohnberatung Wien, o.D.¹). Die Miet- und Genossenschaftswohnungen werden dabei sowohl von gemeinnützigen als auch von gewerblichen Bauvereinigungen errichtet und Verlagen bei Vertragsabschluss Eigenmittel. Bei den geförderten Eigentumswohnungen wird bei Kaufvertragsabschluss ein einmaliger Betrag, nämlich ein Teil des Kaufpreises, gleich verlangt. In der Regel werden geförderte Eigentumswohnungen mit langfristigen Finanzierungsmodellen gebaut. Der übrige Kaufpreis wird dann von den Wohnungseigentümer*innen durch Aufnahme des Darlehens über eine längere Periode hinweg abbezahlt (vgl. Wohnberatung Wien, o.D.¹). Nebenbei fördert die Stadt Wien auch die Sanierung von Wohnungen um dafür zu Sorgen die Wohnqualität möglichst auf einem bestmöglichen und aktuellen Stand zu halten. Jene Förderung der Sanierung von Wohnungen läuft unter dem Programm der "Sanften Stadterneuerung" ab und soll Wohnviertel aktiv verbessern und neue Charakterzüge ermöglichen. Sofern eine Wohnungssuchende Person die Grundvoraussetzungen für das Wiener Wohn-Ticket erfüllt hat, kann diese Person auf das Angebot an geförderten sanierten Wohnungen der Wohnberatung Wien zurückgreifen. In diesem Fall sind die Einkommenshöchstgrenzen ausgesetzt und nicht geltend (vgl. Wohnberatung Wien, o.D.¹). Einige der geförderten Wohnmodelle werden auch mit einer sogenannten "Superförderung" angeboten, welche zusätzlich zu der Hauptförderung den Mietpreis drosselt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die notwendigen Eigenmittel nochmal um ein deutliches geringer sind als bei herkömmlichen geförderten Wohnmodellen. Für solche supergeforderte Wohnungen ist allerdings ebenfalls ein Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf notwendig. Aktuell dürfen Bauträger daher nicht mehr als 67,97 Euro pro Quadratmeter Wohnungsnutzfläche als Finanzierungsbeitrag verlangen (vgl. Wohnservice Wien, o.D.³).

Das Konzept der SMART-Wohnungen wurde, wie bereits kurz angeschnitten, als Wohnprogramm der Stadt Wien im Jahr 2012 ins Leben gerufen und soll sich dabei hauptsächlich darauf konzentrieren besonders preisgünstigen Wohnraum zu möglichst geringen Eigenmitteln und

Mietpreisen zur Verfügung zu stellen. Das Wohnkonzept richtet sich dabei vor allem an Kleinfamilien, Paare, Singles oder Alleinerziehende Personen und gilt als eine Art internationales Vorzeigebispiel für inklusives, kompaktes und leistbares Wohnen (vgl. Wohnservice Wien, o.D.¹). Nur wenn Seitens der Bauträger alle Qualitätsanforderungen gegeben sind, kann das Bauprojekt gefördert werden. Mit aktuellem Stand wird daher ungefähr die Hälfte aller geförderten Wohnmodelle als SMART-Wohnungen errichtet. Um eine möglichst transparente und soziale Durchmischung zu garantieren, entfällt bei jedem Neubau mindestens ein Drittel der entstandenen Wohnungen in die Vergabe über die Wohnberatung Wien (vgl. Wohnberatung Wien, o.D.¹).

Von den Mieten her, sollen sich die SMART-Wohnungen dabei an denen von Gemeindewohnungen orientieren. Um allerdings eine solche Wohnung mieten zu können, bedarf es einem Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf. Das bedeutet, dass mehrere Grundvoraussetzungen gegeben sein müssen, sodass der Bezug einer SMART-Wohnung überhaupt in Frage kommt. Dazu zählen unter anderem die Vollendung des 17. Lebensjahres, ein durchgängiger zwei-jähriger Hauptwohnsitz in Wien, eine österreichische oder gleichgestellte Staatsbürgerschaft und die Unterschreitung der Einkommenshöchstgrenze (vgl. Wohnservice Wien 2021, 2). Die aktuelle Einkommenshöchstgrenze für geförderte Wohnmodelle liegt momentan bei einem jährlichen Netto-Einkommen von 59.320 Euro bei einer Person. Bei zwei Personen darf das Einkommen maximal bis 88.400 Euro reichen, bei einem drei Personenhaushalt maximal 100.030 Euro und bei einem vier Personenhaushalt sind es maximal 111.660 Euro. Für jede weitere Person kommt durchschnittlich zusätzlich 6.510 Euro hinzu (vgl. Stadt Wien, o.D.¹). Die Hälfte aller vorhandenen SMART-Wohnungen werden dabei über die Wohnberatung Wien vergeben, der andere Teil lässt sich, unter anderem, über Genossenschaften finden. (vgl. Wohnservice Wien, o.D.¹).

SMART-Wohnungen werden also gerade um ihre Leistbarkeit geworben. Doch wie leistbar sind sie wirklich? Anders als bei Gemeindewohnungen benötigt man bei den SMART-Wohnungen gewisse Eigenmittel. Der Finanzierungsbeitrag einer solchen Wohnung darf aber einen Kostenanteil von 60 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen, heißt es. Die monatliche Miete einer SMART-Wohnung darf sich zudem auf nicht mehr als 7,50 Euro pro Quadratmeter belaufen (vgl. Wohnberatung Wien 2021, 2). Zur genaueren Vorstellung führt die Wohnberatung Wien sogar ein konkretes Beispiel an. Eine 55m² Wohnung mit Balkon würde somit Eigenmittel von 3.300 Euro erfordern. Für die eine oder andere Person mag dies natürlich, besonders in Relation zu der Wohnqualität, immer noch durchaus günstiger sein als am Privatmarkt (vgl. Wohnberatung Wien 2021, 2). Für Personen die

allerdings zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen, kann allerdings auch ein solch gedrosselter Eigenmittelanteil bereits zu einer Belastung und damit zu einer Hürde werden. Inwiefern dies der Fall sein kann, wird im folgenden Kapitel beschrieben.

4. Wohnen in Wien und seine strukturelle Hürden

Leistbarer und zugänglicher Wohnraum stellt in Wien trotz eines, historisch gesehenen, gewachsenen sozialen Wohnbausystems keine selbstverständliche Grundlage dar. Der barrierefreie Zugang zu solchem Wohnraum ist Ergebnis komplex und mit einander verwobener sozio-ökonomischer und institutioneller Selektionsmechanismen verbunden, wie ich später noch genauer aufzeigen werde. Beachtet man die Tendenz, dass Wohnraum auch zukünftig mit steigenden Wohnkosten und damit auch mit Gentrifizierungsprozessen einhergeht wird meines Erachtens auch erkennbar, dass nicht alle Bevölkerungsgruppen im selben Ausmaß vom Wiener Wohnungsmarkt profitieren (können).

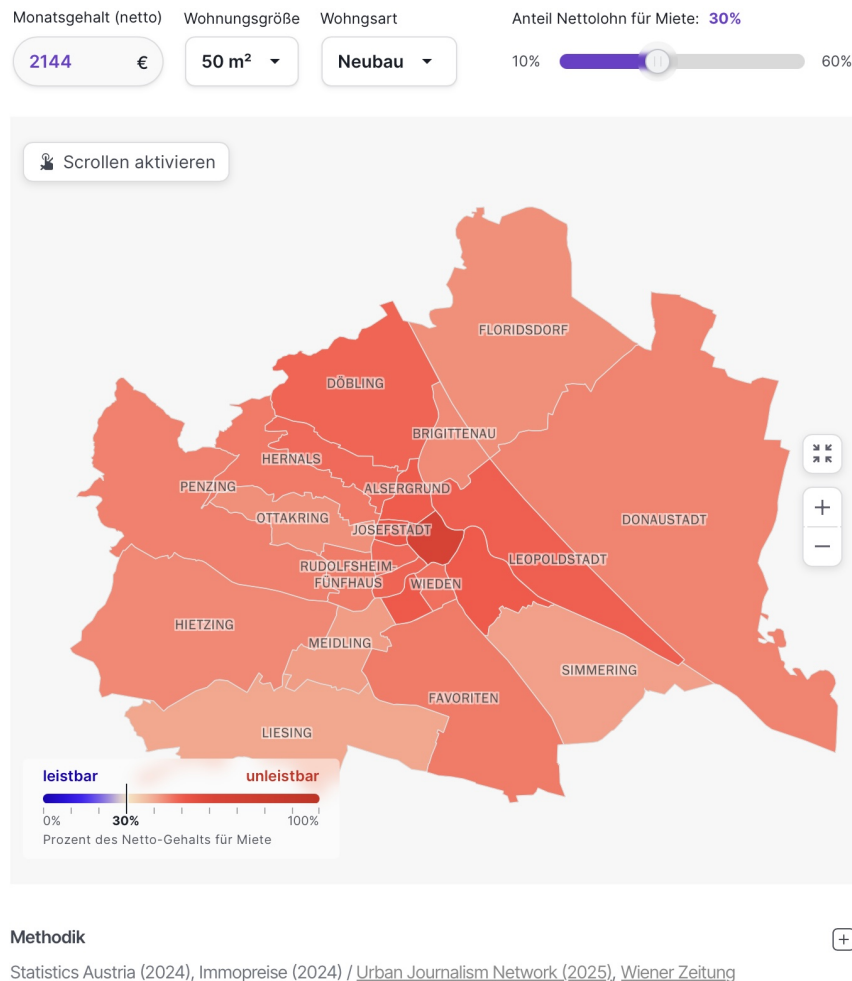
Im Sinne von Henri Lefebvre's Konzept des "Rechts auf Stadt", wie ich bereits angeführt habe, ist Wohnen eben nicht nur als individuelle Marktleistung, sondern gerade zu als zentrale Bedingung für gesellschaftliche Teilhabe aufzufassen (vgl. Vogelpohl 2018, 150). Der Zugang dazu entscheidet im weiteren Sinne darüber, wer dauerhaft in einer Stadt verbleiben kann, wer im Zuge vorangetriebener Prozesse vertrieben wird und wessen Bedürfnisse in wohnungspolitischen Entscheidungen überhaupt berücksichtigt und verwirklicht werden.

Dieses Kapitel soll zentrale Hürden beim Zugang zu leistbarem Wohnraum in Wien identifizieren und analysieren. Hierbei werde ich insbesondere auf ökonomische Voraussetzungen, soziale Selektionsmechanismen, institutionelle Zugangsbeschränkungen sowie auf marktbezogene Faktoren systematisch eingehen. Ziel soll dabei sein aufzeigen zu können, inwiefern sich jene Hürden nach sozialer Lage unterschiedlich auswirken und dabei bestehende Ungleichheiten fördern oder reproduzieren. Gleichzeitig soll die Analyse der Hürden die Grundlage für den folgenden Vergleich zwischen Gemeindewohnungen und privaten Wohnmodellen in gentrifizierenden Bezirken Wiens bilden.

4.1.Ökonomische Exklusion: Wenn Einkommen über Wohnraum entscheidet

Eine der wohl am häufigsten vorkommenden Ausschlussgründe wenn es um Wohnraum geht ist das Einkommen. Nicht nur die Höhe des Einkommens fungiert dabei als, mehr oder weniger, indirektes Ausschlusskriterium, sondern auch die Art des Einkommens selbst (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 11). Studien und Analysen kamen daher zu dem Ergebnis, dass Personen welche etwa staatliche Leistungen wie die Mindestsicherung beziehen, häufiger eine Wohnungsabsage bekommen, als jene welche solche Leistungen nicht beziehen (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 11). Ein weiteres Mal kommt hierbei zudem das Kriterium der Leistbarkeit zu greifen. Wie ich bereits mehrmals in meiner Arbeit angeführt habe meint die Leistbarkeit von Wohnraum das Verhältnis zwischen dem verfügbaren Haushaltseinkommen und den Wohnkosten. Nachdem alle anfälligen Wohnkosten abgezogen wurden muss also mindestens soviel vom Einkommen übrig bleiben, dass andere notwendige Ausgaben problemlos getätigt werden können und auch am sozialen Leben teilgehabt werden kann (vgl. Luckert 2025, o.S.). Wohnraum ist in dieser Hinsicht nach der Definition von den Statistics on Incomes and Living Conditions (EU-SILC), bereits dann nicht mehr leistbar, wenn mehr als 40% des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen für das Wohnen aufgebracht werden. Prinzipiell gilt in der Wohnforschung, dass ein Mietaufwand von 30% und darunter noch als leistbar gilt, währenddessen ein Aufwand von 30 - 40% eine hohe Belastung und ein Aufwand von über 40% eine Überbelastung darstellt (vgl. Caritas Wien 2022, 14).

Um besser veranschaulichen zu können, habe ich eine Grafik angeführt welche aufzeigen soll, wo in Wien sich der/die durchschnittliche Wiener Bürger*in mit einem durchschnittlichen Nettomonatsgehalt von EUR 2.144 und einem Mietaufwand von 30% eine Wohnung leisten kann. Wichtig ist zu beachten, dass hierbei ausschließlich Wohnungen aus dem Privatmarkt (Neubau- sowie auch Altbau) angezeigt werden. Gemeindewohnungen sind hierbei ausgenommen und werden nicht mit einberechnet. Die Grafik setzt sich aus einer interaktiven Statistik zusammen, welche Wohn- und Mietdaten in Relation zum Einkommen aus Daten der Statistik Austria, Immobilienpreise, dem Urban Journalism Network und der Wiener Zeitung zusammensetzt und lässt sich online über die Plattform der Wiener Zeitung interaktiv bedienen. Die von mir unten angeführte Grafik zeigt einen Ausschnitt.



Quelle: Wiener Zeitung 2025

Abbildung 5: Leistbarkeitskarte Wien

Wie sicherlich schnell ersichtlich wird, ist die gesamte Wienkarte hellrot bis rot eingefärbt. Die Farbe ist hierbei ein Indikator dafür, ob in jenem Bezirk mit den gegebenen Parametern eine Wohnung leistbar wäre. Rot steht dabei für *unleisbar* und blau für *leistbar*. Das erschreckende Fazit: nicht in einem einzigen der 23 Wiener Bezirke wäre eine Wohnung bei einem Durchschnittsgehalt von EUR 2.144 und einem Mietaufwand von 30% leistbar. Stellt dies die moderne Version eines sprichwörtlich *roten* Wiens?

Ich nehme hierbei für den besseren, und auch später relevanten Vergleich zwischen Gemeinde- und Privatwohnungen, jeweils die Bezirke Simmering (11.) und Neubau (7.) heraus. Jene sind auch meine Fallbezirke in der späteren Analyse, worauf ich noch zu sprechen komme. Wie nun ersichtlich ist, ist es in keinem der beiden Bezirke möglich eine leistbare Wohnung bei durchschnittlichem Gehalt und einem Mietaufwand von 30% zu finden (vgl. Wiener Zeitung 2025).

Im Bezirk Neubau beträgt die durchschnittliche Marktmiete für eine 50 Quadratmeter (Neubau-)Wohnung nämlich EUR 1.028, das entspricht 48% des Gehalts. Und auch in Simmering ist es nicht wirklich besser. So kostet hier eine gleich große Wohnung EUR 892, was 42% des Gehalts entspricht (vgl. Wiener Zeitung 2025). In beiden Bezirken würde man also mit einem Mietaufwand von 30%, was ja als normative Voraussetzung gehandhabt wurde, dass eine Wohnung leistbar ist, am privaten Wohnungsmarkt vor geschlossene Türen treten.

Das Ergebnis verändert sich erst dann maßgeblich, wenn für die Miete nicht 30% des durchschnittlichen Gehalts, sondern knapp 50% des monatlichen Einkommens für die Miete aufgewendet werden können (vgl. Wiener Zeitung 2025). 50%, also genau die Hälfte des Einkommens, und das nur für Wohnkosten. Kann diese Rechnung aufgehen?

Es zeigt sich bei genauerer Betrachtung ein einziger Unterschied zwischen den beiden angeführten Bezirken. Dieser ist, dass der Bezirk Simmering schon etwas früher, nämlich bei knapp 42% Mietaufwand angeblich "*leistbar*" wird, währenddessen der Bezirk Neubau diese Schwelle erst bei 50% erreicht (vgl. Wiener Zeitung 2025). Wichtig hierbei zu erwähnen ist aber, dass diese Veranschaulichung nicht bedeutet, dass der Wohnraum nun plötzlich leistbarer geworden ist. Es betont nur, dass erst wenn die Hälfte des Einkommens für die Miete aufgewendet wird, theoretisch eine Wohnung überhaupt angemietet werden *kann*. Von Leistbarkeit ist hier also gar nicht zu sprechen. Die angeführte Leistbarkeit ergibt sich ausschließlich unter der Annahme einer deutlich überdurchschnittlichen Wohnkostenbelastung von bis zu 50% des Nettoeinkommens. Interessant anzuführen ist in diesem Beispiel vielleicht auch, dass der erste Bezirk Innere Stadt selbst bei einem Mietaufwand von 50%, wo in der Wohnungsforschung ja schon längst von einer Überbelastung gesprochen wird, immer noch unleistbar bleibt.

Lange Zeit galt Wien dabei als Vorreiter und Musterstadt im Bereich des leistbaren und sozialen Wohnens und wurde dabei als sehr günstig umschrieben (vgl. The Economist 2025). Dieses Merkmal kam Wien dabei vor allem deshalb zugute, weil es in der Hauptstadt viele Gemeinde- als auch Genossenschafts- oder gemeinnütze Wohnungen gibt. So sind von den insgesamt über 750.000 Wiener Wohnungen mehr als die Hälfte subventioniert (vgl. Hatzl 2025). Doch die Realität scheint sich sehr stark verschoben zu haben. Die Zugangsbeschränkungen zu Gemeindewohnungen, zusätzlich zu den ohnehin sehr langen Wartezeiten (sowohl bei Gemeinde- als auch bei Genossenschaftswohnungen) als auch der im Falle einer Genossenschaftswohnung anfallende

Finanzierungsbeitrag blockieren viele am Zugang zu zeitnahen und leistbaren Wohnraum (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 9ff.). Durch diese Blockaden sind viele der Wohnungssuchenden daher auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen. Im staatlichen Wohnbau gibt es immerhin den Vorteil, dass Gemeindewohnungen, sofern diese nicht über die Direktvergabe bezogen werden wo eine Ablöse von bis zu maximal EUR 5.000 verlangt werden darf, keinen Eigenmittelanteil erfordern. Die finanzielle Schwelle eine solche Gemeindewohnung zu beziehen könnte also als relativ gering angesehen werden. Jedoch darf nicht außer vor gelassen werden, dass Gemeindewohnung bei der Vergabe über Wiener Wohnen selbst keine Ausstattung verfügen und die Mieter*innen für die notwendige Basisausstattung wie eine Küche selber aufkommen müssen (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 10). Bei geförderten Wohnmodellen ist das anders wie bei Gemeindewohnungen. Jene erfordern fast immer einen gewissen Eigenmittelanteil um die Wohnung überhaupt anmieten zu können. Jener Finanzierungsbeitrag, auch wenn er gefördert und somit niedriger als sonst ausfallen sollte, stellt für viele aber dennoch eine finanzielle Belastung und Hürde dar (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 10).

Hinzu kommt ausserdem, dass auch solche Wohnungen oft nicht ausgestattet sind, weder mit Möbeln noch einer Küche, was wiederum erneut eine weitere Hürde darstellt, da die Anzahlung des Finanzierungsbeitrages auf (wenn vorhandene) Ersparnisse zurückgreift. Ein weiterer Problemfaktor ist zudem, dass sofern die Anmeldung zur Wunschwohnung und alles weitere (gemeint damit ist etwa das Nachreichen von benötigten Dokumenten) reibungslos verläuft, auch die Anzahlung relativ rasch zu tätigen ist. Meist muss dies in einer Zeitspanne von 2 bis 3 Wochen erledigt sein, was den interessierten Mieter*innen nicht wirklich Raum oder Alternativen für Aufschübe gibt (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 11). Das Einkommen stellt demnach wesentlich die Weichen, wohin die Reise der Wohnungssuche sich überhaupt bewegen kann. Viel eher, und meiner Ansicht nach, sind es die hohen Mietpreise welche den Zugang zu leistbaren Wohnen in Wien nahezu unmöglich machen. Dies gilt natürlich in erster Linie für den privaten Wohnbau.

4.2. Soziale "Passfähigkeit" als Zugangskriterium

Doch nicht nur das Einkommen kann darüber entscheiden wer Zugang zu Wohnraum bekommt, sondern auch die Zusammensetzung des Haushalts selbst. Dies habe ich dabei absichtlich unter dem Begriff "soziale Passfähigkeit" zusammengefasst, da im wesentlichen subjektive Eindrücke Seitens Vermieter*innen, Eigentümer*innen und Co. ausschlaggebend sind, wer welche Wohnung beziehen kann oder nicht.

Zunächst möchte ich hierbei bei Familien ansetzen, denn jene sind, vor allem am privaten Wohnungsmarkt, häufig von Diskriminierungen und Ausschlüssen betroffen. Aber auch am staatlichen Wohnungsmarkt treten Familien oft vor geschlossene Türen. Zumeist liegt dies daran, dass sich besonders hinsichtlich der Gemeindewohnungen kaum passende oder ausreichende Angebote finden lassen (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 38). Jene haben als Beispiel nur Wohnungen, welche für maximal 6 Personen ausgelegt sind. Sobald ein Haushalt also mehr als 6 Personen umfasst, wird dies indirekt schon zu einem Ausschlusskriterium. Hinzu kommt zudem auch, dass die Chance auf eine solch große Wohnung relativ gering ist, da es im Allgemeinen nicht so viele gibt und zum anderen die Nachfrage in Relation gesehen zu hoch ist, da es zudem viele Interessent*innen gibt (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 38). Dies wiederum begünstigt lange Wartezeiten und einen langwierigen und hohen Zeitaufwand beim Wohnungssuchen. Beides Faktoren, welche den Zugang zu leistbaren sozialen Wohnraum nicht gerade erleichtern. Fachkräfte im Bereich Mobil und betreutes Wohnen sehen das Angebot der sozialen Wohnungsvergabe dabei sogar als mangelhaft an, wenn es um Wohnungen für Familien über sechs Personen geht (Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 38). Dabei werden die allgemeinen Bedingungen an eine passende Gemeindewohnung zu kommen von den Betroffenen als eine Erschwernis wahrgenommen, da sich die notwendigen Voraussetzungen, welche ich später noch genauer anführen werde, nicht an die Realität der Betroffenen richtet. So ist ein vorausgesetzter durchgehender 5-jähriger Hauptwohnsitz an ein und derselben Adresse aufgrund der Lebensumstände schwer zu erbringen (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 38).

Auch am privaten Wohnungsmarkt sieht es nicht wirklich anders aus, denn gibt es hier vielleicht ein größeres Angebot, allerdings fällt wiederum die Miete unverhältnismäßig höher aus. Familien, besonders jene mit Migrationshintergrund oder jene welche Leistungen aus der Mindestsicherung beziehen, sind dabei besonders oft betroffen, da ihnen bereits aufgrund von subjektiver

Voreingenommenheit der Zugang Seitens Vermieter*innen oder Makler*innen bereits vorab erschwert oder verwehrt wird. Oft gibt es die Ansichten, die Familien befänden sich aus eigener Schuld in einer Wohnnotlage und es wird unter anderem damit argumentiert, dass Großfamilien den Staat "*extra*" kosten (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 38). Häufiger noch seien diese Vorwürfe bei erwerbslosen Familien. Ihnen wird etwa vorgeworfen, sich ein bequemes Leben durch das Ausruhen in der sogenannten "sozialen Hängematte" auf dem Rücken der Anderen aufzubauen. Jenes wird dabei gerade im politischen von Konservativen und Rechten gerne forciert und bewegt sich oft fernab der Realität. Denn eine große Haushaltsgröße bringt auch weitere große Ausgaben, wie Lebensmittel, Medikamente, Pflege, Kleidung oder Bildung mit sich, und hört wie auch bei jeder anderen Personengruppe nicht mit den Wohnkosten auf (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 38). Es ist also deutlich zu erkennen, dass der Wiener Wohnungsmarkt Großfamilien nicht wirklich vorsieht oder einplant. Gerade deshalb drohen jene Familien auch immer mehr aus dem Netz zu fallen, weshalb besonders beim sozialen Wohnbau mehr Bedarfsgerechtigkeit notwendig ist um Unterstützung bieten zu können.

Eine deutliche Diskriminierung anhand der Strukturierung des Haushalts zeigt sich auch bei Alleinerziehenden in gesamt Österreich. Auch wenn die wahrscheinlich größte Hürde für Ein-Eltern Haushalte der finanzielle Aspekt bleibt, da ein Einkommen selbst mit Unterhalt selten zur Versorgung von Wohnraum und anderen notwendigen Ausgaben reicht, gibt es noch andere, unterschiedliche Gründe weshalb Alleinerziehende gewissen Hürden am Wohnungsmarkt ausgesetzt sind (vgl. Bundesministerium für Frauen, Wissenschaft und Forschung 2019, 4f.). Oft bleibt Alleinerziehenden, sofern sie eine eigene Wohnung und nicht andere Optionen wie Mutter-Kind-Häuser oder Wohngemeinschaften in Erwägung ziehen, gar keine andere Möglichkeit als Angebote aus dem sozialen Wohnbau in Anspruch zu nehmen. Jene Wohnungssuche gestaltet sich allerdings als sehr Ressourcen- und Zeitintensiv. Zudem kommt, dass bei geförderten Wohnungen die Bedingung des „Überbelags“ den Zugang zu leistbaren Wohnen erschweren kann. So muss eine alleinerziehende Person über mehrere Jahre mit einem Kind in einer 1-Zimmer Wohnung gelebt haben um überhaupt Anspruch haben zu können. Nicht grundlos zählt im sozialen Wohnbau der Faktor "Alleinerziehend" daher als Kriterium für dringenden Wohnbedarf (vgl. Wohnberatung Wien o.D.², 2). Dennoch kann es trotz Erfüllung aller notwendigen Kriterien zu langen Wartezeiten kommen bis so eine leistbare Wohnung gefunden und bezogen werden kann.

4.3. Verwaltung statt Teilhabe: Institutionelle Zugangsbeschränkungen

Eine weitere beachtliche Hürde stellen Zugangsbeschränkungen und bürokratische Mechanismen als Filtermechanismus dar. Wie ich bereits erwähnt hatte, benötigt man um Zugang zu sozialen Wohnraum, wie Gemeinde- oder geförderte Wohnungen, zu erhalten, ein Wiener Wohn-Ticket. Da jenes Ticket allerdings erst erteilt wird, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, fallen jene die diese Ansprüche nicht erfüllen entsprechend durchs Raster.

Zunächst ist die Erfüllung der Grundvoraussetzungen notwendig um ein Wiener Wohn-Ticket erhalten zu können. Diese sind ein Mindestalter von 17 Jahren beim Zeitpunkt der Einreichung, eine österreichische oder gleichgestellte Staatsbürgerschaft, beziehungsweise Antragstellung von anerkannten Flüchtlingen sowie Personen mit dem Status "Dauerhaft-EU" oder "Dauerhaft Familienangehörige" (vgl. Wohnberatung Wien o.D.², 2). Hinzu kommt die Notwendigkeit eines durchgängigen zweijährigen Hauptwohnsitz an einer Wiener Adresse, was auch für alle mitziehende Personen notwendig ist. Vorausgesetzt werden ebenfalls geklärte Familienverhältnisse, was im Grunde bedeutet, dass sofern Interessent*innen verheiratet oder in einer eingetragenen Partnerschaft leben nur gemeinsam eine Wohnung beantragen können. Letztlich ist es eine Bedingung, dass das jeweilige Einkommen die Einkommensgrenzen zum Zeitpunkt der Beantragung nicht überschreiten darf. Jene betragen für eine eine Person ein Netto-Monatseinkommen von EUR 3.410, für zwei Personen EUR 5.080,71 (vgl. Wohnberatung Wien o.D.², 2).

Zusätzlich zu den Grundvoraussetzungen ist bei Gemeindewohnungen, aber auch bei SMART-Wohnungen oder wiedervermieteten Wohnungen mit einem Eigenmittelanteil bis zu EUR 10.000 ein "begründeter Wohnbedarf" notwendig. Dieser ist unter vier Umständen gegeben:

- 1) Es besteht ein Überbelag in der derzeitigen Wohnung. Das bedeutet, dass der verfügbare Wohnraum für die darin lebenden Personen (dazu zählt nur die Kernfamilie wie ...) nicht mehr ausreichend ist. Wenn also x Personen auf x Wohnräumen leben dann wäre dies zum Beispiel ein Überbelag (Wohnberatung Wien o.D.², 2).
- 2) Haushaltsgründung: Dies spricht besonders Jungwiener*innen an, die jünger als 30 Jahre sind und seit über 10 Jahren bei den Eltern leben und in Zuge dessen ausziehen und eine eigene Wohnung finden möchten (Wohnberatung Wien o.D.², 2).

- 3) Personen mit besonderen Bedürfnissen, etwa über 65-jährige, pflegebedürftige der Stufe 3 oder in einer Wohnung ohne Lift, Bad oder WC wohnen. Dazu zählt auch ein krankheitsbedingter oder barrierefreier Wohnbedarf wofür allerdings eine ärztliche Bestätigung vorzulegen ist (Wohnberatung Wien o.D.², 2).
- 4) Alleinerziehende: kein alleiniges Hauptmietverhältnis, mindestens ein minderjähriges Kind lebt beim einreichenden Elternteil. Grundvoraussetzung des zweijährig durchgängigen Wohnsitz an einer Adresse in Wien nicht gegeben gibt es bei Alleinerziehenden auch die Ausnahme, dass in jenem Fall ein fünfjährig durchgängiger Hauptwohnsitz an unterschiedlichen Adressen in Wien ebenfalls zulässig ist (Wohnberatung Wien o.D.², 2).

Erst wenn die eben angeführten Bedingungen erfüllt sind erhält man also Anspruch auf ein Wiener-Wohn Ticket, und bei begründetem Wohnbedarf eben auch Anspruch auf eine Gemeindewohnung (vgl. Wohnberatung Wien o.D.², 2). Jene Voraussetzungen mögen zwar durchaus als sinnvoll und eventuell notwendig geachtet werden um gleiche Zugangsbedingungen für Alle zu erschaffen, dennoch bewirken auch genau diese Bedingungen, dass auf der andren Seite Personen durch das Raster fallen, welche ebenso dringend den sozialen Wohnungsmarkt in Anspruch nehmen möchten, es aber nicht können, da ihnen möglicherweise das ein oder andere Zugangskriterium den tatsächlichen Zugang verwehrt. Und das obwohl sich die betroffenen Personen womöglich in ein und derselben Situation, oder vielleicht sogar noch schlechter, befinden, als eine Person die alle Kriterien erfüllt.

Kritisiert und bemängelt werden sowohl von Interessent*innen als auch von unterschiedlichen Organisationen, wie etwa der Verband der Wiener Wohnungslosenhilfe, die langen Wartezeiten. Denn nur weil ein Wiener Wohn-Ticket vorhanden ist bedeutet das nicht gleich, dass man sofort an eine leistbare Wohnung kommt. Eine hohe Nachfrage aber auch der undurchsichtige Vergabeablauf führen dazu, dass der Weg zur eigenen Gemeindewohnung auch trotz des "sozial" Faktors nicht notwendigerweise einfach oder schnell erfolgt (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 15). Denn Personen die ein Wiener Wohn-Ticket besitzen und dringend eine Gemeindewohnung suchen haben oft nicht zu viel Zeit an eine leistbare Wohnung zu kommen. Stellt sich zu den zusätzlichen Hürden allerdings noch eine lange und nicht absehbare Wartezeit hinzu kann dies für Betroffene gravierende Folgen haben die von finanziellen und mentalen Belastungen bis hin zur Wohnungs- oder Obdachlosigkeit greifen können (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 15).

Bemängelt am Wiener Wohn-Ticket wird etwa die bestehende Intransparenz, gerade wenn es um die Wartelisten für Wohnungen über die Plattform von Wiener Wohnen geht. Meldet man sich beispielsweise für eine Gemeindewohnung an, so erfährt man erst nach Ablauf des angegebenen Anmeldefenster ob die Anmeldung für die Wohnung erfolgreich war oder nicht. War die Anmeldung etwa nicht erfolgreich, so bekommt man lediglich eine Benachrichtigung, dass eine andere, vorgereichte Person diese erhalten hat (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 11). Was man allerdings nicht erfährt ist, auf welchem Platz man sich in erster Linie befunden hat und nach welchen Logiken die Reihung überhaupt erfolgt ist. Selbiges gilt hierbei auch für geförderte Wohnmodelle. So erfährt man bei der Anmeldung für eine Wohnung nur, wieviele Interessent*innen es aktuell für die gewünschte Wohnung gibt, nicht aber, an welcher Stelle man selbst gereiht ist. Letzteres erfährt man erst dann, wenn man unter den ersten 10 Interessent*innen ist, der Rest bleibt relativ unklar und uneinsichtig (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 11). Eine weitere Hürde stellt zudem der notwendige lückenlose Online-Zugang und das dazugehörige entsprechende Endgerät dar. Auch die zeitlichen Ressourcen, die Plattformen bei der Wohnungssuche regelmäßig zu besuchen können hierbei als Hürde gewertet werden. Vor allem was das soziale Wohnmodell betrifft ist zu kritisieren, dass im Allgemeinen so gut wie alles fast ausschließlich online zu erledigen ist. Gerade für Personengruppen, welche mit dem Internet nicht ausreichend vertraut sind oder schlichtweg keinen gesicherten und lückenlosen Zugang dazu haben, werden systematisch benachteiligt und ausgeschlossen (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 11).

Der generell hohe bürokratischer Aufwand, welcher als regelrechter *Dokumentendschunegel* umschrieben werden kann, entpuppt sich ebenfalls als eine große Hürde beim Zugang zu leistbaren Wohnraum. Dokumente die fristgerecht entweder ein- oder nachgereicht werden müssen und im Extremfall darüber entscheiden können ob man eine Wohnung bekommt oder nicht, sowie eine oft schwer verständlich gestaltete und unzugängliche Auslegung lassen viele welche gerne sozialen Wohnraum beanspruchen würden an ihre Grenzen stoßen. Es kann durchaus behauptet werden, dass bereits vorab vorausgesetzt wird, dass interessierte Personen sich ausreichend auskennen und ihre Dokumente stets zum Nachweise vorliegen haben (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 38). Jene Bürokratie mag zwar zunächst sinnvoll und notwendig erscheinen, kann aber in vielen Fällen auch als Filtermechanismus fungieren und darüber bestimmen, wer schlussendlich wirklich Zugang zu sozialen Wohnraum bekommt.

4.4. Strukturelle Ungleichheiten und Ausschlüsse

Der Zugang zu (leistbaren) Wohnraum in Wien ist maßgeblich auch von sozialen Faktoren strukturiert, und hängt nicht nur von ökonomischen Ressourcen ab (vgl. Schönherr 2023, 5). Für bestimmte Bevölkerungsgruppen ergeben sich daraus systematische Ausschlüsse und Benachteiligungen, welche den Zugang zu (leistbaren) Wohnraum immens erschweren können. Vor allem Menschen mit Migrations- oder Fluchtbiographie sind dabei schon im Wohnungssuchprozess häufig mit Diskriminierung konfrontiert. Durch meine Analyse konnte ich dabei ausfindig machen, dass bestimmte Merkmale wie der Name, ethische Zuschreibungen, der Aufenthaltstatus oder bestimmte Haushaltskonstellationen die Wohnungschancen negativ beeinflussen. Dies war zunächst nur eine These, welche ich aufgestellt hatte, allerdings ließ diese sich durch Studien der Wiener Wohnungslosenhilfe oder SORA unter der Arbeiterkammer Wien bestätigen. Bei meiner Analyse bin ich dabei so vorgegangen, dass ich meine Fallbezirke (Neubau, Favoriten, Simmering und Währing) hinsichtlich der Wohnmodelle Gemeinde und privat, drei unterschiedlicher Dimensionen gegenüber gestellt habe. Die Dimensionen gliederte ich dabei in 1) Leistbarkeit und Zugänglichkeit, 2) Wohnsicherheit und Qualität und 3) Soziale Durchmischung. Mehr dazu wird in Kapitel 7 *„Vergleich von Gemeinde- und privaten Wohnmodellen in den Fallbezirken“* erläutert.

Die Diskriminierung von Menschen auf Basis ihrer ethischen Herkunft welche sich auf der Suche nach einer neuen Wohnung befinden ist in Österreich gesetzlich verboten und strafbar. So definiert das österreichische Gleichbehandlungsgesetz in §31, Abschnitt 1 seit 2004 ausdrücklich, dass niemand aufgrund seiner ethischen Zugehörigkeit unmittelbar oder mittelbar beim Zugang und bei der Versorgung von Gütern und Dienstleistungen welche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, und dazu zählt auch der Wohnraum, diskriminiert werden darf. Als jene betroffenen definiert der Gesetzgeber Personengruppen, die aufgrund bestimmter Unterschiede von der regionalen Mehrheit als fremd wahrgenommen, und deshalb als nicht zugehörig angesehen werden. Zu solchen Attributen zählen etwa Hautfarbe, sowie andere äußerliche Merkmale, die Sprache und subjektiv zugeschriebene Zugehörigkeitsmythen (vgl. Schönherr 2023, 4). Obwohl Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum zwar gesetzlich verboten ist, kommt sie nicht gerade selten vor. So meldet die Gleichbehandlungsanwaltschaft, dass Beschwerden bezüglich Diskriminierung beim Wohnungszugang im Zeitraum von 2020 bis 2021 den größten Anteil an Beschwerden insgesamt ausmachen. Eine von der Arbeiterkammer Wien in Auftrag gegebene Studie gleich „SORA“, aus

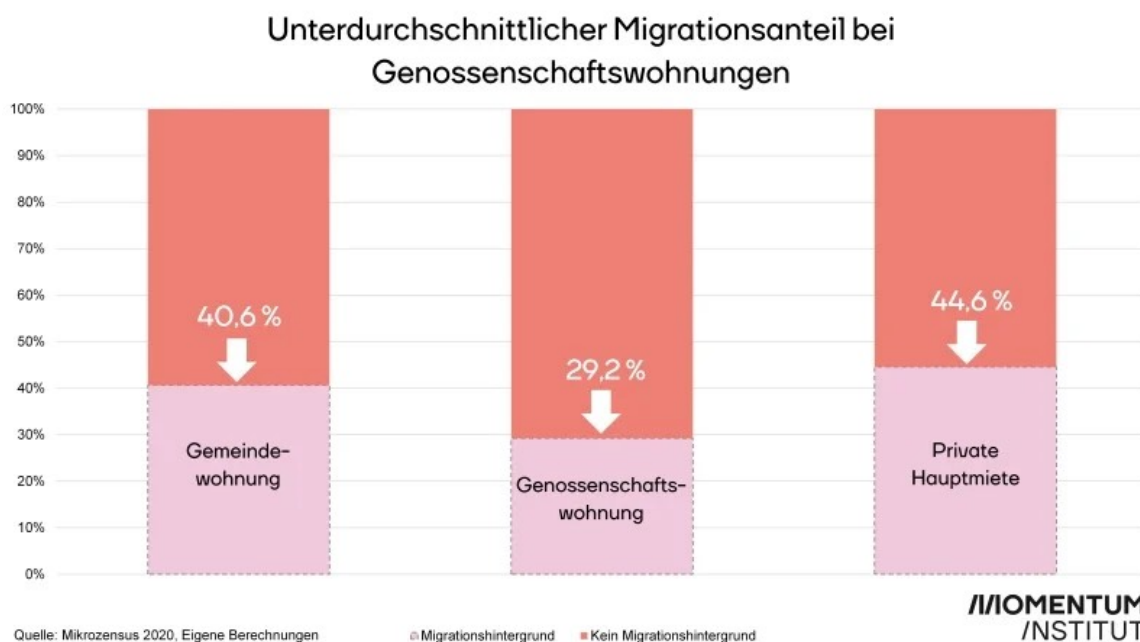
dem Jahr 2019 zeigte dabei, dass 13% von 2.317 Befragten in den letzten drei Jahren Diskriminierung am Wohnungsmarkt erlebt haben.

Österreich hat aktuell ca. 9 Millionen Einwohner*innen. Würde man davon 13% rechnen, so wären dies 1.170.000 Einwohner*innen die am Wohnungsmarkt Diskriminierung erlebt haben. Ein besonders signifikantes Muster zeichnete sich dabei hinsichtlich bestimmter Merkmale der Wohnungssuchenden auf. So waren laut der Studie Personen mit einem muslimischen sowie anderen Glaubensbekenntnis zu 35% und Personen mit zuschreibbaren Migrationshintergrund zu 30% betroffen. Jene Personen die sich zum unteren Teil der Gesellschaft zählen waren zu 19% und Personen mit einer körperlichen Beeinträchtigung zu 17% am häufigsten von Diskriminierung betroffen (vgl. Schönherr et.al. 2019, 72). Die Wohnform, bei welcher Diskriminierung dabei am ehesten aufkam fand sich mit 43% in der privaten Hauptmiete wieder und zu 14% bei Gemeindewohnungen wieder. Zusätzlich gaben die Befragten mit 36% deutlich häufiger an, Formen von Diskriminierung erlebt zu haben, wenn das Mietverhältnis zudem befristet war (vgl. Schönherr et.al. 2019, 73). Das sind nicht gerade kleine Zahlen, wie nun deutlich wird. Ein anderes signifikantes Ergebnis zeigte, dass Personen mit Migrationshintergrund deutlich länger eine Wohnung suchen mussten. Hinzu kommt, dass auch jene Personengruppen viel häufiger von Überbelag betroffen sind, wobei jenes Phänomen vor allem Menschen in Gemeindewohnungen betrifft (vgl. ebd.: 74). Die betroffenen Personengruppen ziehen dann meistens in sogenannte "Substandardwohnungen", die bis zu einem Drittel kleiner als bei Menschen ohne Migrationshintergrund, übersteuert oder eventuell sogar gesundheitsgefährdend sind. Zudem wohnen Menschen mit Migrationshintergrund viel häufiger in schlecht ausgestatteten, verkehrsbelasteten (Miet-)Wohnungen und in weniger prestigeträchtigen Stadtvierteln als Menschen ohne Migrationshintergrund (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 11/ Statistik Austria 2022).

Diskriminierung am Wohnungsmarkt ließe sich dabei in zwei wesentliche Kernbereiche spalten. Zum einen gäbe es die strukturelle Diskriminierung, welche jene Arten von Diskriminierung erfasst, die Menschen einen erschwerten Zugang zu Wohnen ermöglicht. Zum anderen gäbe es auch die soziale Diskriminierung, diese beschreibt hauptsächlich Diskriminierung welche im zwischenmenschlichen Bereich stattfindet (vgl. Schönherr et.al. 2019, 79ff.). Personen welche einen Migrationshintergrund haben, besonders jene mit einer sichtbaren "anderen" Herkunft oder „anderen“ kulturellen und religiösen Werten. Personengruppen mit einer demnach „anders“ wahrgenommen Hautfarbe oder Akzent, aber auch Muslime, Haushalte mit Kinder sowie Haushalte

die sich der unteren Gesellschaftsschicht zuordnen waren somit viel eher von struktureller Diskriminierung betroffen. Die Diskriminierung selbst ginge dabei hauptsächlich von den Vermieter*innen oder der Hausverwaltung aus. Aber auch Nachbarn oder Makler*innen gelten hierbei als wesentlich nennenswerte Akteur*innen (vgl. Schönherr et.al. 2019, 79ff.).

Dass Personen mit Migrationshintergrund also Nachteile und Ausschlüsse erfahren, zeigt sich nicht nur hinsichtlich des Zugangs oder der Wohnqualität, sondern auch in einem Phänomen welches als "Migrant Rent Gap" zu verstehen ist (vgl. Huber 2022¹). Jenes umschreibt hauptsächlich, dass der Anteil der Mieter*innen mit Migrationshintergrund sich deutlich nach der jeweiligen Mietart, beziehungsweise Wohnform, unterscheiden lässt. Demzufolge wohnen jene Personengruppen etwa häufiger in privaten Wohnmodellen als in Gemeindewohnungen oder gar in Genossenschaftswohnungen -dieses Phänomen erstreckt sich dabei über alle Mietarten und Altersgruppen (vgl. Huber 2022¹). Eine vom Momentum Institut angeführte Berechnung aus dem Mikrozensus in Österreich aus 2020 zeigt dies unter anderem auf.

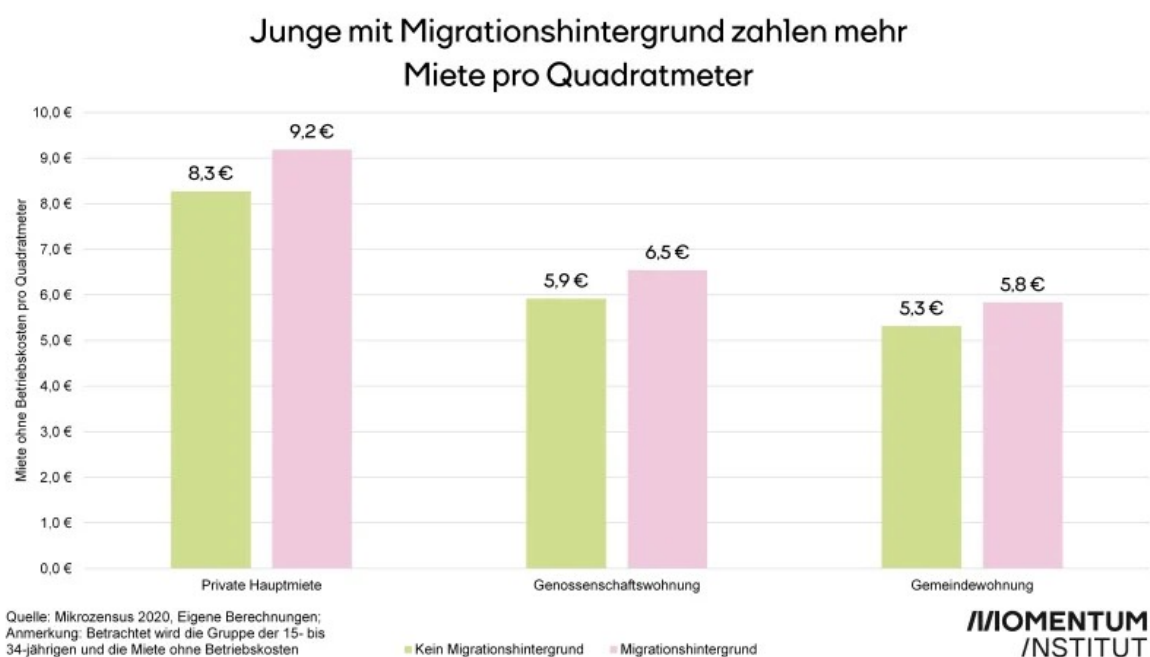


Quelle: Momentum Institut 2022¹

Abbildung 6: Anteil Personen mit Migrationshintergrund nach Wohnform 2020

Ein wesentliches Merkmal ist zudem auch, dass Personen mit Migrationshintergrund im Durchschnitt auch mehr Miete pro Quadratmeter zahlen, als Personen ohne einem solchen Hintergrund (vgl. Huber 2022¹). Grund dafür ist aber nicht, dass die Haushalte tendenziell jünger

sind, denn diese Tendenz zeigt sich in allen Altersgruppen hindurch. Bei 15-34-jährigen liegt die Miete für Haushalte mit Migrationshintergrund sowohl privat, als auch im Bereich Gemeindewohnung oder Genossenschaften um 10% höher als bei jenen Haushalten ohne Migrationshintergrund. Mit dem Alter wächst zudem auch der Migrant Rent Gap bei Gemeindewohnungen. 35-49-jährige mit Migrationshintergrund zahlen über 1/5 mehr, 50-64-jährigen haben dabei sogar 28,5% mehr an Mietkosten (vgl. Huber 2022¹). Ein Teil der Erklärung liegt dem höheren Anteil befristeter Mietverträge zugrunde. Ein anderer Faktor neben der Befristung ist, dass die Haushalte erst unter zwei Jahren wohnhaft sind. Dies trifft vor allem auf Personengruppen mit Migrationshintergrund zu (vgl. Huber 2022¹). Anhand der dargestellten Grafik lässt sich ablesen, wie viel jene Personengruppen dabei durchschnittlich mehr an Miete zahlen. Die Berechnung umschloß dabei 15 bis 34-jährige und erfolgte 2020 aus dem Mikrozensus.



Quelle: Momentum Institut 2022¹

Abbildung 7: Personengruppen mit Migrationshintergrund haben höhere Mietkosten 2020

Dass Personen mit (zuschreibbaren) Migrationshintergrund viel häufiger von Diskriminierung am Wohnungsmarkt betroffen sind ist also weitaus kein subjektives Empfinden, noch die Schuld der Betroffenen, sondern lässt sich wissenschaftlich fundiert belegen. Studien von SORA unter der Arbeiterkammer Wien, aber auch Studien von Universitäten wie der Johannes-Kepler-Universität oder von der Tageszeitung "Der Standard" kamen mittels einer Testing-Studie immer zum selben Ergebnis: Selbst wenn alle Faktoren wie Einkommen, Ausbildung und Haushaltsverhältnisse ident

sind und sich ausschließlich die Namen unterscheiden, wird in jedem Fall immer diejenige Person zur Wohnungsbesichtigung oder Vergabe bevorzugt, welche einen möglichst autochthonen österreichischen Namen hat (vgl. Schönherr 2023, 7f.). Um dies besser verständlich zu machen möchte ich nur kurz auf die Ergebnisse der SORA Studie aus dem Jahr 2023 eingehen. Dabei wurden zwei fiktive Personen erstellt, eine Namens "Michael Gruber" und eine Namens "Muhammad Asif". Beide Personen hatten nahezu dieselben fiktiven Steckbriefe welche sich ausschließlich in den Kategorien "Name", "Herkunftsland" und "Migrationsgeschichte" unterschieden. Hinzu kam noch, dass die fiktive Person "Muhammad Asif" Deutsch auf B1-Niveau sprach, währenddessen für "Michael Gruber" Deutsch als Muttersprache galt (vgl. Schönherr 2023, 7f.).

Die Studie beschäftigte sich mit 157 Inseraten aus Wien, Graz und Innsbruck die seit maximal 48h online waren und schlossen sowohl Angebote von Makler*innen als auch von privaten Vermieter*innen ein. Ausgeschlossen bei der Studie wurden außerdem Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Die Studie kam schlussendlich zu dem Ergebnis, dass die fiktive Person "Michael Gruber" in allen 157 Fällen der Kontaktaufnahme eine Einladung zu einem Besichtigungstermin vorgeschlagen bekam, währenddessen der fiktive "Muhammad Asif" nur in 78 Fällen eine Einladung bekam, also nur in rund der Hälfte der Fälle (vgl. Schönherr 2023, 7f.). Von diesen 78 Fällen wurde Muhammad Asif dabei allerdings nur zu 38% ein tatsächlicher Besichtigungstermin angeboten. Nachteile fanden sich zudem auch in weiteren 10% der Fälle vor, in welchen Muhammad Asif zu einem späteren Termin eingeladen wurde als Michael Gruber, obwohl er die Vermieter*innen/ Makler*innen als erstes anrief (vgl. Schönherr 2023, 8). Die dabei wohl offensichtlichste diskriminierende und rassistische Aussage erfolgte dabei als Testperson "Michael Gruber" einen Makler wegen einer Besichtigung anrief und dieser ihm mit den folgenden Worten antwortete: *"Sie haben den Lotto-Sechser gewonnen. Sie sind der erste Österreicher, der mich anruft"* (vgl. Schönherr 2023, 22).

Bereits ein simpler Name, der einen ausländischen Ursprung, oder ausländisch klingend ist, führt daher bereits zu ungerechtfertigten Ausschlüssen und Vorurteilen (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 11). Junge Erwachsene mit Fluchtbiographie haben dabei nochmal einen erschwerteren Zugang zu leistbaren Wohnraum. Dies ist an mehrere Faktoren geknüpft, denn zum einen haben sie ohne Erwerbseinkommen kaum Zugang zu regulären Wohnraum, und von Leistbarkeit ist hierbei noch gar nicht zu sprechen. Zum anderen können subsidiär

Schutzberechtigte nur dann auf Angebote wie jene des Verbands Wiener Wohnungslosenhilfe zurückgreifen, wenn ein Erwerbseinkommen besteht oder Einkünfte aus der Arbeitslosenversicherung gegeben sind. Jene hängen zumeist nicht von der betroffenen Person selbst ab, sondern von langen Wartezeiten, Berechtigungen zur Arbeit und bürokratischen sowie sozialen Hürden (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 31). Diese Ungewissheit und Instabilität kann im weiteren Integrationsprozesse behindern, da prekäre Wohnverhältnisse und ein häufiger Wohnungswechsel auch zu Kurs- oder Jobverlusten, oder Abbrüchen führen kann. Daher bräuchte es gezielte politische Maßnahmen die den Zugang auch für subsidiär Schutzberechtigte zumindest stabilisieren können (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 31). Hinzu kommt: Diskriminierung passiert zumeist verdeckt und ist nicht immer so offensichtlich wie in der SORA Studie. Betroffene wissen oft nicht, dass sie rechtliche Möglichkeiten haben um gegen solche Erfahrungen vorzugehen. So muss eine Person die Diskriminierung erfahren hat in erster Linie nicht beweisen, dass sie diskriminiert wurde, sie muss lediglich glaubhaft machen, dass sie passiert ist. Andererseits muss die Person, welche diskriminierend gehandelt hat beweisen können, dass ihr Handeln nicht diskriminierend war, und kein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgesetz vorliegt (vgl. Schönherr 2023, 6). Leider ist es aber so, dass die meisten Betroffenen versuchen den Vorfall einfach zu vergessen und sich nicht zur wehr setzen oder in erster Linie überhaupt nicht wissen, wie man sich richtig verteidigen kann (vgl. Schönherr et.al. 2019, 82).

Essenziell daher bleibt: der Zugang zu (leistbaren) Wohnrecht in einer sicheren Umgebung stellt ein existenzielles Grundbedürfnis, und somit nach Definition der Europäischen Kommission, auch ein Grundrecht dar (vgl. Schönherr 2023, 4). Wohnen in allen Sinnen und Auffassungen darf und soll also nicht von der Laune und Voreingenommenheit jeweiliger Vermieter*innen & Co. abhängen. Beschränken oder erschweren politische Akteur*innen und deren Entscheidungen bewusst den Zugang zu (leistbaren) Wohnraum, wäre dies im Grunde nichts anderes, als den ohnehin politisch stark diskutieren "Erfolg oder Misserfolg" von Integrationsprozessen in eine gewisse Richtung zu manipulieren. Wesentlich bleibt außerdem, dass Diskriminierung, meiner Ansicht nach, in keiner Form und erst Recht nicht bei Grundrechten auftreten sollte.

4.5. Knappheit trotz Bedarf: Marktversagen und Wohnungsleerstand

Als letzte Hürde von vielen welchen den Zugang zu Wohnraum in Wien betreffen möchte ich nun den Wohnungsleerstand ansprechen. Jene bewusst spekulativ ausgelegte Zurückhaltung von Wohnraum ist dabei fast ausschließlich am privaten Wohnungsmarkt zu beobachten und erzwingt dadurch entsprechend fatale Auswirkungen auf den Zugang zu leistbaren Wohnraum, obwohl dieser theoretisch vorhanden wäre (vgl. Karzel et. al. 2024, 2-5). Gegen der wohl meisten Erwartungen, ist aber nicht nur der private Wohnbau von Leerstand betroffen. Auch im staatlichen, also bei Gemeindewohnungen, ist eine Art des Leerstands vertreten.

Wohnungsleerstand, ein Begriff der in sozial-politischen Ebenen viel diskutiert wird, hat genau wie der Begriff der Gentrifizierung verschiedene Auslegungsformen in seiner Bedeutung. Ja selbst im Mietrechtsgesetz gibt es keine deutliche Definition was den Wohnungsleerstand betrifft. Was festgesetzt ist, dass Wohnungsleerstand in § 30 als ein Kündigungsgrund angeführt wird (vgl. SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH 2022, 6). Die wohl gängigste Definition zu Wohnungsleerstand im Allgemeinen stammt aus der Immobilienwirtschaft, welche beschreibt dass Leerstand dann eintritt, wenn eine Wohnung nach mindestens drei Monaten immer noch keine Mieter*innen gefunden hat (vgl. SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH 2022, 5f.). Es gibt dazu noch weitere ausschlaggebende Möglichkeiten Wohnungsleerstand aufzufassen die ich kurz anführen möchte. Zum einen gibt es *konjunkturelle Leerstände*, diese entstehen durch Schwankungen und ein temporäres Sinken in der Nachfrage aufgrund der ökonomischen Entwicklung. Wohnungen die unabhängig von der konjunkturellen Lage mehr als drei Monate leer stehen und dadurch zum marktüblichen Preis nicht verwertet werden können bezeichnet man als strukturelle Leerstände. Die dritte Definition auf welche ich mich auch vorrangig in meinen Darlegung stützen werde, ist der *spekulative Leerstand*. Jener bezeichnet Wohnungen, oder auch Gebäudeflächen, die obwohl eine Möglichkeit zur Nutzung besteht von den Eigentümer*innen absichtlich nicht vermietet oder verkauft werden, da diese auf eine höhere Rendite spekulieren (vgl. SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH 2022, 5). Während manche Eigentümer*innen also Häuser und Wohneinheiten dem Leerstand, und damit quasi dem Verfall überlassen werden, weil nicht genug Mieten eingestrichen werden können um die notwendigen Kosten zu decken, lassen andere Eigentümer*innen diese bewusst leer stehen, weil sie in ihrer Auffassung nicht profitabel genug genutzt werden (vgl. Smith 2019, 78f.).

Doch wie sieht die Lage zu Wohnungsleerstand in Österreich, insbesondere in Wien, aus und wie wirkt sich dieser potentiell auf die Gesellschaft aus? Die Statistik Austria errechnete im Jahr 2021, dass in Österreich jede siebte Wohnung keine Wohnsitzanmeldung hat. Das kann auf unterschiedliche Gründe wie beispielsweise Renovierungstätigkeiten, aber auch auf den spekulativen Leerstand zurückgehen (vgl. Statistik Austria 2023, 1). Auch eine Analyse zu Leerstand und Leerstandsabgaben Seitens Greenpeace kam 2024 zu einem ähnlich alarmierenden Ergebnis. So stehen laut der Studie in gesamt Österreich bis zu 230.000 Wohnungen leer. Das hat in etwa so eine gravierende Auswirkung, dass ganz Graz, also insgesamt fast 340.000 Menschen, in diesen leeren Wohnungen leben könnten (vgl. Karzel et. al. 2024, 2-5).

Obwohl der Leerstand zwar in Wien am geringsten sein soll, stehen auch hier schätzungsweise 80.000 bis zu 100.000 Wohnungen leer, beziehungsweise, sind ohne gemeldete Bewohner*innen (vgl. Huber 2023). Laut einer Analyse des Momentum Instituts ist zudem ein interessantes Phänomen ersichtlich; in den reicheren Bezirken Wiens gibt es wesentlich mehr Wohnungen ohne Meldung als in einkommensärmeren Bezirken. Es sind vor allem Bezirke wie Hietzing, Innere Stadt, Penzing, Hernals, Döbling und Währing welche sich an der Spitze des Wohnungsleerstand tummeln. Weiter unten in der Liste stehen auf der anderen Seite Bezirke wie Simmering, Brigittenau oder Favoriten (vgl. Huber 2023).

Auch eine Gegenüberstellung mit den durchschnittlichen Einkommen nach Bezirken auf Basis der Daten der Stadt Wien zeigt einen klaren Zusammenhang: Je reicher ein Bezirk, umso höher der Anteil an Wohnungen ohne Meldung (Huber 2023). Diese Entwicklung oder besser gesagt "Rückschritt" bewirkt dabei nicht nur die Zersiedelung Wiens, sondern befeuert auch die ohnehin bestehenden Probleme und Schieflagen am Wohnungsmarkt. Selbst der Bau von neuen Wohnungen kommt dabei mit einer Schattenseite einher, denn zumeist werden diese in den (ärmeren) Randbezirken gebaut, haben gewisse Voraussetzungen (siehe Wiener Wohn-Ticket als Beispiel) und begünstigen im weiteren die Zersiedelung der Stadt um ein vielfaches. Zudem besteht auch die Kritik, dass der Wohnungsbau im Vergleich zum Bevölkerungswachstum überproportional steigen soll. Denn was es bräuchte wären nicht zwingend neue Wohnbauten, aber eine Freigabe der bestehenden und leerstehenden Wohnbauten (vgl. Huber 2023). So wurden im Zeitraum zwischen 2018 und 2022 laut der Arbeiterkammer Wien knapp 80.000 Wohnungen mehr gebaut, als eigentlich gebraucht wurden. Das Problem dabei auch: Viele dieser Neubauten standen direkt nach der Fertigstellung leer. Dieser "*Spekulations-Rausch*" schafft zwar potenziellen Wohnraum, hält diesen aber aktiv zurück und verschlechtert somit die allgemeine Lage indem die Mietpreise weiter

nach oben getrieben werden (vgl. Wögerer 2025). Manche Akteur*innen, wie etwa die Immobiliengesellschaft Engel & Völkers verzeichnen außerdem den Trend, dass das Angebot an Mietwohnungen in Wien um 20 Prozent gesunken ist, währenddessen die Nachfrage aber um bis zu zehn Prozent gestiegen ist (vgl. Oberndorfer 2024).

Die viel diskutierte Leerstandsabgabe ist dabei eigentlich kein neues Phänomen. In Frankreich existiert dies beispielsweise bereits seit 1999. Eine zwingende Abgabe von bis zu 34 % der theoretischen Mieteinnahmen führte dort somit zu einem Rückgang des Leerstands um beachtliche 13 %, wobei der Rückgang in manchen Regionen sogar noch stärker ausfiel (vgl. Wögerer 2025). In Österreich gibt es theoretisch auch eine Leerstandsabgabe, nur greift sie aktuell noch nicht in jedem Bundesland und wird zudem auch unterschiedlich ausgelegt. In den Bundesländern Tirol, Salzburg, Steiermark und Vorarlberg existieren beispielsweise solche Leerstandsabgaben auf Wohnraum. Während in die Tirol jedoch die Gemeinden *verpflichtet* sind eine Leerstandsabgabe zu erheben, sind Gemeinden in Salzburg, Vorarlberg und der Steiermark nur *ermächtigt* dies zu tun. Die Art der Abgabe orientiert sich dabei auch an den Nutzflächen der Wohnungen oder Häuser. Das bedeutet, dass entweder ein Pauschalbetrag nach Nutzfläche oder einer bestimmter Betrag pro Quadratmeter eingehoben wird. Die Höhe der Abgaben ist dabei ebenfalls je nach Bundesland variierend. Während in der Steiermark für eine Wohnung mit 100 Quadratmetern eine Abgabe von EUR 1.000 pro Jahr fällig ist, beträgt die Abgabe in Vorarlberg maximal EUR 18,5 pro Quadratmeter und maximal EUR 2.775 pro Jahr (vgl. Karzel et. al. 2024, 4f.). Ebenfalls wichtig zu erwähnen ist wann die Leerstandsabgabe fällig wird, so wird nämlich auch dieser Faktor von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich gehandhabt. Steht in Tirol, Salzburg und Vorarlberg ein Wohnobjekt mehr als sechs Monate leer, so wird eine Abgabe fällig. In der Steiermark hingegen wird die Leerstandsabgabe erst dann schlagend, wenn ein Wohnobjekt mehr als ein Jahr leer steht (vgl. Karzel et. al. 2024, 4f.). Ein unübersichtliches Wirrwarr das sich eigentlich vermeiden ließe. Und obwohl eindeutig dringender Handlungsbedarf besteht was den Wohnungsleerstand betrifft, wirkt es fast so, als würde sich der Staat aus seiner Rolle zurückziehen.

Die geltend mit Anfang 2025 geplante Leerstandsabgabe für Wien wurde folgend ausgesetzt und wird nun doch nicht umgesetzt. So hatte die Wiener Landesregierung 2023 ursprünglich eine Leerstandsabgabe für Wien angekündigt, mit Abgaben von bis zu EUR 500 pro Jahr je nach Wohnungsgröße (vgl. Putschögl 2024). Dies wäre vor allem für Personen geltend gewesen, welche nur einen Zweit- und keinen Hauptwohnsitz haben. Ebenfalls wären auch Zuschläge für

Neubauwohnungen vorgesehen. Explizit ausgenommen von jener Abgabe sollten Pendler*innen sein, welche eine Zweitwohnung in einem anderen Bundesland brauchen um ihrer beruflichen Tätigkeit nachgehen zu können, so plädierten Wirtschafts- und Arbeiterkammer (vgl. Putschögl 2024). Begründet wird dieser soziale Rückschritt zum einen mit der "komplexen Wohnsituation" in Wien und zum anderen mit den Veränderungen der Bundesverfassung, wonach finanzielle Abgaben entgegen Leerstand nun ausdrücklich in die Hände der Länder fallen (vgl. Der Mieterschutz Wien, o.D.). Auch ein Jahr später, 2026, hat sich diesbezüglich nichts geändert und eine notwendige Novellierung zur Leerstandsabgabe in Wien bleibt aus.

Angesichts steigender Mieten, vorrangig am privaten Wohnungsmarkt, wäre eine einheitliche Leerstandsabgabe meiner Ansicht nach allerdings durchaus sinnvoll. Wird kostbarer Wohnraum nämlich weiterhin als eine Wertanlage und Spekulations-Spielzeug gehandelt oder über Plattformen wie AirBnB vermietet, so werden diese dem innerstädtischen Mietmarkt bewusst entzogen. Da Wohnen ein rechtliches Grundbedürfnis ist, sollte mit diesem auch nicht spekuliert werden dürfen. Eine Leerstandsabgabe könnte also dazu beitragen, dass zumindest wieder mehr Wohnungen auf den Markt kommen und nicht mehr absichtlich über beliebige Zeiträume zurückgehalten werden dürfen.

5. Methodischer Zugang: Der Vergleich von Gemeinde- und privaten Wohnmodellen 2020-2024

Die vorliegende Arbeit folgt einem vergleichenden Fallstudiendesign. Diesen Ansatz habe ich deshalb gewählt, weil in meiner Arbeit die Auswirkungen unterschiedlicher Wohnformen (staatlich und privat) auf die Aspekte der Leistbarkeit nicht unabdingbar von gegenwärtigen sozialen, politischen oder räumlichen Fragen betrachtet werden. Denn Fallstudien eignen sich besonders zur Untersuchung gegenwärtiger sozialer Phänomene in einem realen Kontext, wenn Kontext und Untersuchungsgegenstand nicht klar voneinander trennbar sind (vgl. Hollweck o.D., 2ff.). Die Untersuchung von Gemeindewohnungen und privaten Wohnmodellen in den vier von mir ausgewählten Wiener Bezirken erfordert ebenso eine Analyse der jeweiligen Gentrifizierungsdynamiken, Akteurskonstellationen und wohnungspolitischen Strukturen. Konkret folgt meine Arbeit einer vergleichenden Fallstudie im Sinne des Multiple-Case Designs. Hierbei werden nämlich mehrere Fälle parallel zueinander untersucht und verglichen (vgl. Siewert und Wagemann 2020, 150ff.). Nach Siewert und Wagemann haben vergleichende Fallstudien den

Zweck, Gemeinsamkeiten wie auch Unterschiede zwischen mehreren Fällen ausfindig zu machen und in weiterer Folge dadurch Aussagen über ihre etwaigen Zusammenhänge machen zu können (vgl. Siewert und Wagemann 2020, 150-154).

Durch das vergleichende Fallstudien Design habe ich somit die Möglichkeit, die beiden unterschiedlichen Wohnformen staatlich und privat innerhalb eines gemeinsamen sozialpolitischen und städtischen Kontexts zu untersuchen. Dabei kann ich in weiterer Folge auch die möglichen Auswirkungen auf die Leistbarkeit von Wohnraum, die soziale Durchmischung und mögliche Gentrifizierungsdynamiken analysieren. Jener methodischer Ansatz eignet sich meiner Meinung nach gerade deshalb besonders gut, da ich sowohl die Besonderheiten der einzelnen Fälle als auch deren Vergleich berücksichtigen kann.

Die Vorgehensweise erfolgte dabei so, dass ich die Fallbezirke Neubau, Favoriten, Simmering und Währing zunächst anhand des jeweils vorhandenen Anteil an Gemeinde- oder Privatwohnungen gegenüberstellte. Ich differenzierte jene Bezirke welche einen besonders hohen Anteil an Gemeindewohnungen, aber einen verhältnismäßig niedrigeren Anteil an an Privatwohnungen, wie der 10. und 11. Bezirk, von den Bezirken Neubau und Währing in welchen sich genau das gegenteilige Bild zeigte. Danach stellte ich nach eigener Überlegung Dimensionen auf, anhand welcher ich die Bezirke untersuchen möchte und wonach ich der Meinung war, dass jene Dimensionen Einfluss auf leistbares wohnen nehmen. Diese Dimensionen waren 1) Leistbarkeit und Zugänglichkeit, 2) Wohnsicherheit und 3) soziale Durchmischung.

Ziel der Untersuchung soll keine statistische, sondern eine analytische Generalisierung sein. Die Ergebnisse sollen zur Weiterentwicklung und Kontextualisierung gentrifizierungstheoretischer Annahmen im spezifischen Fall Wiens beitragen. Mit dem Abschluss des Methoden Kapitels soll demnach die Forschungsfrage *„Welche Rolle spielen staatliche und private Wohnmodelle beim Zugang zu leistbaren Wohnraum in Wien?“*, samt ihren Subfragen *"Inwiefern verhindern oder verzögern staatliche Wohnmodelle die Prozesse der Gentrifizierung und tragen zur Leistbarkeit von Wohnen und zu einer sozialen Durchmischung bei?"* und *"Inwiefern fördern private Wohnmodelle eine Mietkostensteigerung und beschleunigen dadurch urbane Gentrifizierungsprozesse?"* möglichst umfassend beantwortet werden.

5.1. Ethische Reflexion

Die vorliegende Arbeit basiert ausschließlich auf der Analyse aggregierter Sekundärdaten sowie öffentlich zugänglicher Dokumente. Personenbezogene Daten werden in diesem Fall nicht erhoben oder verarbeitet, wodurch datenschutzrechtliche Risiken quasi ausgeschlossen werden. Mein Forschungsthema rund um die Leistbarkeit von Wohnen in Wien samt ihren Gentrifizierungsdynamiken spricht dabei sensible Fragen sozialer Ungleichheit und möglicher Verdrängungsprozesse an. Gerade aufgrund dieser Dynamik sind Begriffe wie „Gentrifizierung“ auch normativ nicht neutral sondern implizieren strukturell verankerte Macht- und Ungleichheitsverhältnisse. Wohnen ist ein hochpolitisches Feld, weshalb aufgegriffene Themen wie Verdrängung, Armut und soziale Ungleichheit normativ aufgeladen sein können. Die Arbeit soll daher versuchen diese theoretische Rahmung auf den unterschiedlichsten sozio-politischen Ebenen zu reflektieren und dabei gleichzeitig eine analytische und theoriegeleitete Darstellung ohne pauschale Zuschreibungen gegenüber den einzelnen involvierten Akteursgruppen gewährleisten.

Meine besondere Aufmerksamkeit gilt dabei einer nicht-stigmatisierenden Darstellung sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen, wie etwa einkommensschwache Haushalte oder möglicherweise migrantische Gruppen. Die Interpretation der Ergebnisse erfolgt unter Berücksichtigung methodischer Limitationen sowie der eingeschränkten Generalisierbarkeit im Sinne einer analytischen, nicht statistischen Verallgemeinerung.

Für die Analyse der in der Arbeit verwendeten Statistiken und Studien welche in Kapitel 7, dem Vergleich der beiden Wohnformen, dargelegt sind, wurde das KI-System OpenAI als Hilfsmittel verwendet.

6. Methodenauswahl: Vergleichende Fallanalyse

Meine empirische Analyse basiert auf Sekundärdaten aus offiziellen, amtlichen Statistiken, wohnpolitischen Berichten sowie bestehenden Studien in diesem Feld. Die Vergleichsdimensionen, Leistbarkeit, Zugang, Wohnsicherheit und soziale Durchmischung wurden entlang messbarer Indikatoren ausgewählt und operationalisiert. Des weiteren erfolgte der Zugang durch die Stadt Wien, welcher über die „Plattform für Abschlussarbeiten“ kooperativ eingegangen wurde. Die ausgewählten Wiener Bezirke in meiner Arbeit dienen dabei als empirische Fallbeispiele, um die Unterschiede zwischen staatlichen und privaten Wohnbau unter den variierenden sozialräumlichen Bedingungen sichtbar zu machen.

Aufgrund der unzureichenden Verfügbarkeit und unterschiedlicher Granularität wohnungsbezogener Daten in Hinsicht auf Gemeinde- und Privatwohnungen in Wien erfolgt meine empirische Analyse nicht flächendeckend für alle Wiener Bezirke, sondern anhand bestimmter ausgewählter Bezirke, die in diesem Fall als eine Art "Stellvertreter" und als Fallbeispiel fungieren sollen. Die Bezirke wurden dabei gezielt von mir ausgewählt, da sie die beiden unterschiedlichen Formen des Wohnbaus, sozialer Struktur und stadträumlicher Entwicklung aufzeigen. Zudem zeigen sie eine vergleichsweise gute Datenlage auf. Dadurch wird eine differenzierte Analyse der Wirkungsweisen von Gemeinde- und Privatwohnungen unter variierenden urbanen Bedingungen möglich. Die von mir gewählte Vorgehensweise ist der begrenzten, unzureichenden und ungleich verteilten Datenlage geschuldet, weshalb eine flächendeckende Vergleichbarkeit nur eingeschränkt möglich ist. Die Auswahl der Bezirke erfolgte daher anhand der Merkmale *"hoher Gemeindewohnungsanteil"* und *"hoher Anteil an privaten Mietwohnungen"*. Die stellvertretenden Bezirke wurden dabei anhand der Vergleichsdimensionen von Leistbarkeit, Zugang, Wohnungssicherheit und soziale Durchmischung untersucht, welche ich im Kapitel oberhalb auch bereits als Hürden zusammengefasst habe. Der Zeitraum des Vergleichs erstreckt sich dabei ungefähr von 2020 bis 2025 und berücksichtigt starke sozio-ökonomische Veränderungen wie die Covid-19 Pandemie und den Anstieg der Inflation. Zur besseren Ansicht habe ich eine Vergleichstabelle erstellt, welche die Analyse verdeutlicht.

<u>Vergleichsdimensionen</u>	<u>Gemeindewohnungen</u>	<u>Privater Wohnbau</u>
1) Leistbarkeit und Zugang	Niedrige Mieten, langfristig eher stabil Einkommensgrenzen, Vormerkssystem mit gewissen Voraussetzungen (Mindestwohndauer, etc.)	Höhere Mieten, stärkere Preissteigerungen Kautio, Befristungen, Einkommensnachweise, (in)direkte Diskriminierung
2) Wohnsicherheit	Unbefristete Verträge, stärkerer Kündigungsschutz	Befristete Verträge, geringerer Kündigungsschutz
3) Soziale Durchmischung	Tendenziell breiteres Spektrum (Einkommen, Alter, Herkunft, Haushaltsform, etc.)	Tendenz zu höheren Einkommensgruppen

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 8: Tabelle Vergleichsdimensionen Gemeinde und Privat

Für meine Analyse habe ich jeweils vier Wiener Bezirke ausgewählt die also den beiden Kriterien "hoher Anteil an Gemeindewohnungen" oder "hoher Anteil privater Wohnungen" entsprechen. Bezirke, die einen hohen Anteil an Gemeindewohnungen haben, und damit gemeint ist wenn der Anteil an Gemeindewohnungen jenen Anteil an Privatwohnungen übersteigt, sind der 10. Bezirk Favoriten und der 11. Bezirk Simmering. Bezirke in jenen das Verhältnis genau umgedreht ist, also der Anteil an Privatwohnungen jenen an Gemeindewohnungen übertrifft, sind jeweils der 7. Bezirk Neubau und der 18. Bezirk Währing. Des weiteren erfolgte die Auswahl der Bezirke 10, 11, 7 und 18 aus dem Grund, da sich neben dem Vergleich der Wohnform auch ein guter Vergleich der sozio-politischen Lage aufstellen lässt. Zum letzteren wurden die Bezirke auch aus eigenem Interesse ausgewählt.

Wichtig zu erwähnen ist erneut, dass die gewählten Fallbezirke nicht als repräsentativ für die Gesamtheit Wiens zu verstehen ist, sondern nur als analytische Zugänge dienen um die strukturellen Unterschiede zwischen staatlichen und privaten Wohnbau in Hinblick auf die Gentrifizierungstheorie sichtbar zu machen. Die Vorgehensweise orientiert sich an einer qualitativen, vergleichend-analytischen Logik, bei welcher exemplarische Fälle herangezogen werden um Zusammenhänge zwischen wohnpolitischen und sozialräumlichen Faktoren zu untersuchen.

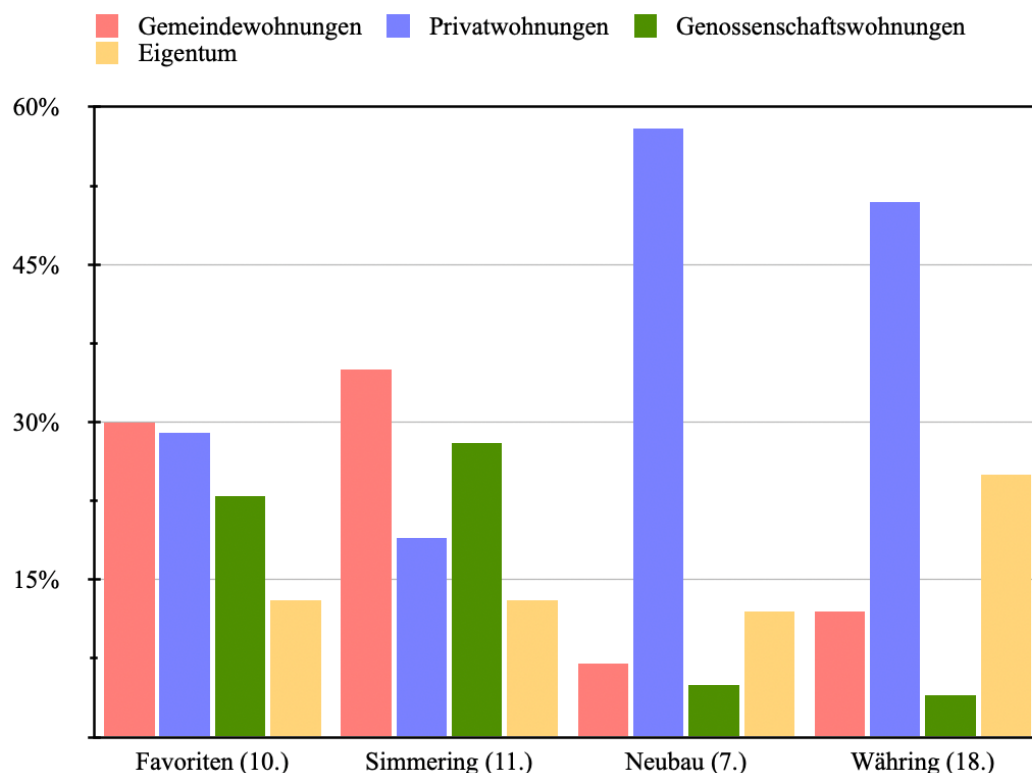
7. Vergleich von Gemeindewohnungen und Privatwohnungen in den Fallbezirken

Für den Vergleich zwischen den beiden konträren Wohnungsformen Gemeinde und Privat habe ich die Bezirke Neubau (7.), Favoriten (10.), Simmering (11.) und Währing (18.) ausgewählt. Dabei stelle ich die Bezirke Favoriten und Simmering, welche einen besonders hohen Gemeindebauanteil besitzen, den Bezirken Neubau und Währing gegenüber, welche verhältnismäßig einen besonders hohen Anteil an privaten Wohnmodellen, aber einen äußerst geringen an Gemeindewohnungen, vorweisen. Zunächst möchte ich den Vergleich mit der Dimension der Leistbarkeit starten, da diese Dimension die wesentliche Tragsäule meiner Arbeit bildet. Als nächstes erfolgt der Vergleich anhand den Dimensionen der Zugänglichkeit und Wohnsicherheit. Danach folgt die zweite wesentliche Säule, die soziale Durchmischung, anhand welcher die Bezirke verglichen und analysiert werden bevor schlussendlich der Vergleich abgerundet werden soll.

7.1. Dimension 1: Leistbarkeit und Zugänglichkeit

Um eine ungefähre Orientierung darüber geben zu können, inwiefern Bezirke in denen der Anteil an Gemeindewohnungen höher ist eine direkte Auswirkung auf deren Leistbarkeit haben möchte ich zunächst darstellen, wie hoch oder niedrig der Anteil der jeweiligen Wohnform in den vier Bezirken ist, da die Wohnform in meiner Arbeit als Indikator für Leistbarkeit gilt. Dabei habe ich bei Bezirken welche in meiner Arbeit den staatlichen Wohnbau repräsentieren darauf geachtet, dass der Anteil an Gemeindewohnungen über 30 % liegt. Im Kontrast dazu haben die Fallbezirke welchen den privaten Wohnbau repräsentieren, in jenem Segment einen Anteil von 40% oder mehr.

Dazu habe ich die aktuellsten auffindbaren Daten zu Wohnformen nach Bezirk aus dem Jahr 2024 genutzt. Wie in der Grafik ersichtlich, übersteigt in den beiden Bezirken Favoriten und Simmering der Anteil von Gemeindewohnungen jenen von Privatwohnungen um ein deutliches (vgl. Stadt Wien 2024², 6 und Stadt Wien 2024³, 6.). Bei den Bezirken Neubau und Währing lässt sich das exakte Spiegelbild ablesen, Gemeindewohnungen bilden hier eine Minderheit und werden von Privatwohnungen eindeutig übertroffen. Besonders heraus sticht hierbei der Bezirk Neubau, welcher nur 7% Gemeindewohnungen, allerdings 52% Privatwohnungen hat.



Quelle: Stadt Wien 2024^{1,2,3,und 4}

Abbildung 9: Anteil der Wohnungen nach Wohnform und Bezirk in % im Jahr 2024

Auch der Anteil an Genossenschaftswohnungen mit 5% ist äußerst gering, was sowohl den kommunalen als auch den sozialen Wohnbau in diesem Bezirk erheblich unterrepräsentiert. So gilt der 7. Bezirk in gesamt Wien tatsächlich auch als jener Bezirk mit den wenigsten Gemeindewohnungen (vgl. Stadt Wien 2024¹, 6). Ebenfalls ähnlich ist die Lage in Währing. Hier gibt es mit 12% zwar etwas mehr Gemeindewohnungen, übertrifft der private Wohnbau mit beachtlichen 42% aber eindeutig das kommunale Wohnverhältnis. Ebenfalls interessant ist beim 18. Bezirk auch, dass der Anteil an Genossenschaftswohnungen mit 4% extrem gering, jedoch der Anteil an Eigentumswohnungen mit 25% im Vergleich mit den anderen Bezirken am höchsten ist (vgl. Stadt Wien 2024⁴, 6).

Inwiefern kann nun die Aufschlüsselung nach Wohnform und Bezirk ein Indikator dafür sein, wie leistbar oder nicht eine Wohnung ist und inwieweit dies Gentrifizierungsentwicklungen begünstigt? Laut Angaben einer Statistik zur Leistbarkeit von Wohnen der Wiener Zeitung, gespeist mit Daten von Statistik Austria, Immopreise, Urban Journalism Network und Wiener Zeitung aus den Jahren 2024 und 2025 lassen sich interessante und aussagekräftige Tendenzen ablesen. Innerhalb jener Statistik beziehen sich die verwendeten Mietpreise dabei ausschließlich auf neue und private Angebote zu Alt- und Neubauwohnungen in Wien. Das bedeutet, dass die folgenden Aussagen zunächst nur die privaten Wohnformen berücksichtigen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich liegt bei 2,16 Personen, was einem Gesamteinkommen von etwa EUR 2.400 bis EUR 3.500 entspricht (vgl. Statistik Austria 2026). Für meine Analyse verwende ich allerdings das durchschnittliche Einkommen von einem 1-Personenhaushalt. Das durchschnittliche Einkommen von einem/r Wiener Bürger*in bewegt sich dabei irgendwo zwischen EUR 2.144 und EUR 2.324 Netto (vgl. Wiener Zeitung 2025 und Stadt Wien 2023).

Für meine vier ausgewählten Bezirke lassen sich dabei unterschiedliche Ergebnisse ablesen, welche ich zur Veranschaulichung auch in Tabellen zusammenkommen lasse. Die vorliegende Tabellen sollen die Kaltmieten für 50 Quadratmeter Alt- und Neubauwohnungen im privaten Segment in den vier Bezirken (7., 10., 11., und 18. Bezirk) vergleichen und diese in Relation zu einem durchschnittlichen Wiener Monatsnettoeinkommen von EUR 2.144 setzen. Zusätzlich wird die Leistbarkeit anhand zweier Schwellenwerte operationalisiert: der normativen 30%-Grenze sowie der jeweils realen Mietbelastung.

Höchst leistbare Miete im Vergleich zur Marktrealität für 50m²-Neuwohnungen (privat) auf Basis eines Durchschnittsgehalts von € 2.144 Netto.

Bezirk	Marktmiete (kalt)	Differenz zur 30%-Grenze	Reale Belastung
Neubau (7.)	€ 1.028	+ € 358	48% = € 1.033
Währing (18.)	€ 1.028	+ € 358	48% = € 1.033
Favoriten (10.)	€ 985	+ € 342	46% = € 995
Simmering (11.)	€ 892	+ € 249	42% = € 900

Quelle: Wiener Zeitung 2025

Abbildung 10: Mietpreise für private Neubauwohnungen anhand Leistbarkeitsschwelle und Marktrealität

Anhand der Datenlage zeigt sich, dass eine durchschnittliche private Neubauwohnung in den Bezirken Neubau und Währing an die EUR 1.028 monatlich kalt kostet, und in den Bezirken Favoriten und Simmering zwischen EUR 892 und EUR 985 variiert (vgl. Wiener Zeitung 2025). Wie ersichtlich, liegen in allen der vier Bezirke die Kaltmieten für private Neubauwohnungen deutlich über der festgesetzten Leistbarkeitsgrenze von 30% des gesamten Nettoeinkommens. Das bedeutet im wesentlichen, dass Neubauwohnungen in jenen Bezirken am privaten Markt zwischen EUR 249 und EUR 358 über der Leistbarkeitsschwelle liegen. Eine vergleichsweise leistbare

Neubau- sowie Altbauwohnung dürfte in allen Fällen und bei Berücksichtigung der 30%-igen Leistbarkeitsgrenze allerdings nicht mehr als EUR 643 kalt kosten.

In den Bezirken Neubau und Währing liegt die tatsächliche Belastung somit bei ungefähr 48%, was bedeutet, dass in diesen beiden Bezirken 48% des Gesamteinkommens von EUR 2.144 aufgewendet werden müssen um eine Wohnung „leistbar“ zu machen (vgl. Wiener Zeitung 2025). Doch von Leistbarkeit in diesem Sinne ist hier eigentlich gar keine Rede. Denn Strenggenommen bedeutet ein Aufwand von 48% nur, dass eben fast die Hälfte des Gesamteinkommens aufgewendet werden müssen, um eine private Neubauwohnung überhaupt *zugänglich* zu machen. Selbst in den Bezirken Favoriten und Simmering, welche in meiner Analyse ja als Stellvertreter für den kommunalen Wohnbau gelten, liegt die tatsächliche Belastung irgendwo zwischen 42% und 46% was bedeutet, dass die reale Mietbelastung 12 bis 16 Prozentpunkte über der normativen Leistbarkeitsgrenze liegt. In den innerstädtischen und auch höherpreisigen Bezirken Neubau und Währing beträgt die Differenz sogar 18 Prozentpunkte.

Diese Diskrepanz deutet auf eine strukturelle Nicht-Leistbarkeit von privaten Neubauwohnungen für Durchschnittsverdiener*innen in Wien hin, und das selbst bei einer kompakten Wohnungsgröße von nur 50 Quadratmetern.

Höchst leistbare Miete im Vergleich zur Marktrealität für 50m²-Altbauwohnungen (privat) auf Basis eines Durchschnittsgehalts von € 2.144 Netto.

Bezirk	Marktmiete (kalt)	Differenz zur 30%-Grenze	Reale Belastung
Neubau (7.)	€ 872	+ € 229	41% = € 879
Währing (18.)	€ 815	+ € 172	38% = € 814
Favoriten (10.)	€ 687	+ € 44	32% = € 686
Simmering (11.)	€ 699	+ € 56	33% = € 707

Quelle: Wiener Zeitung 2025

Abbildung 11: Mietpreise für private Altbauwohnungen anhand Leistbarkeitsschwelle und Marktrealität

Ein ähnliches aber doch anderes Bild zeigt sich bei privaten Altbauwohnungen in den Bezirken. So ist erkennbar, dass sich die Mietkosten in den Bezirken Favoriten und Simmering viel eher der 30%-Leistbarkeitsgrenze nähern als es bei den Neubauwohnungen der Fall war. In den beiden Bezirken 10. und 11. ist zumindest eine relative Leistbarkeit gegeben, wenn auch die Differenz mit 32% und 33%, was Mehrkosten von EUR 44 und EUR 56 entspricht, knapp über der normativen Schwelle liegt (vgl. Wiener Zeitung 2025).

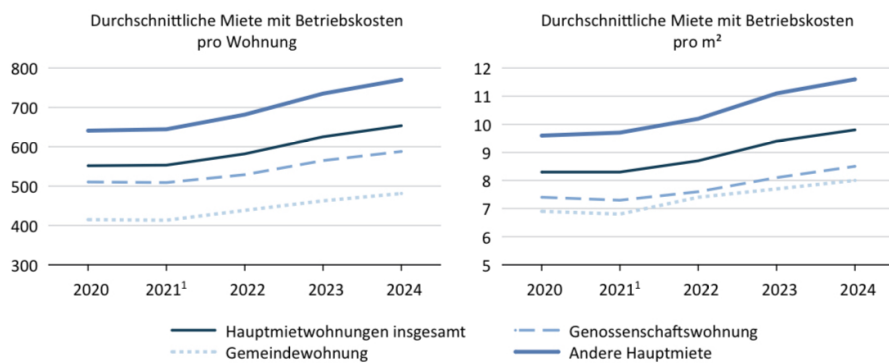
In den Bezirken Neubau und Währing hingegen ragen selbst Altbauwohnungen deutlich über die normative Leistbarkeitsgrenze hinaus. Mit 38% und 41% Mietaufwand, was in etwa EUR 814 und EUR 879 Aufwand des Durchschnittseinkommens von EUR 2.144 entspricht, gelten sie somit ebenfalls immer noch als stark einkommensbelastend. Möchte eine private Altbauwohnung in den Bezirken 7. und 18. angemietet werden, so kann also davon ausgegangen werden, dass in etwa zwischen EUR 172 und EUR 229 über der festgelegten Leistbarkeitsgrenze Mehrkosten vorhanden sind (vgl. Wiener Zeitung 2025). Dadurch kann suggeriert werden, dass selbst der private Altbau nicht als sicherer Garant für Leistbarkeit gelten kann, sondern nur in bestimmten, eher einkommensschwächeren Bezirken, die Zugänglichkeit zu leistbaren (privatem) Wohnraum *etwas* anheben kann.

Allgemein lässt sich demnach erkennen, dass in den zentraleren Bezirken wie Neubau und Währing der Wohnungsmarkt insgesamt für Durchschnittsverdiener*innen kaum leistbar ist - und dies unabhängig vom Gebäudetyp. In den eher peripheren Bezirken Favoriten und Simmering existieren allerdings noch leistbare Segmente - jedoch primär im Altbau, nicht im Neubau. Zentral lässt sich aber erkennen, dass die Bezirke Favoriten und Simmering sowohl im Altbau- als auch im Neubausegment *etwas* zugänglicher sind als die Bezirke Neubau und Währing, in denen der Gemeindebauanteil auch nur sehr gering ist. Völlig ausgeschlossen dabei bleibt außerdem, die Wohnqualität und Ausstattung.

Nun zu den Mietpreisen für Gemeindewohnungen. Über die Statistik Austria habe ich Daten zu den durchschnittlichen Mietpreisen von Gemeindewohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2024 gefunden. Allerdings beschränken sich diese Daten nur auf Wien selbst und nicht auf die einzelnen Bezirke. Aufgrund dieser unzureichenden Datenlage kann nur ungefähr geschätzt werden in welcher Relation die Miete einer Gemeindewohnung zu der einer Privatwohnung steht. Anders wie bei den Privatwohnungen, sollte die Schwankung der Mietpreise von Gemeindewohnungen nach Bezirk allerdings minimal oder gar nicht gegeben sein da diese, anders wie die Privatwohnungen, eben nicht an Marktlogiken oder Spekulation gebunden sind und einer strikten und einheitlichen Regulierung unterliegen. Genau aus diesem Grund lassen sich genauere Aussagen bezüglich der Mietpreise nach Bezirk nur für Privatwohnungen machen. Der durchschnittliche Mietpreis einer Gemeindewohnung wird daher in meiner Analyse einheitlich über die vier ausgewählten Bezirke gestreut, und dann in Relation zu den Privatwohnungen analysiert.

Zunächst möchte ich damit beginnen aufzuzeigen, wie sich die Mietpreise nach den beiden unterschiedlichen Mietsegmenten Gemeinde und Privat im Zeitraum von 2020 bis 2024 verändert haben. Wie bereits erläutert werde ich dann mit der durchschnittlichen Miete einer Gemeindewohnung in Wien die Analyse zu den Privatwohnungen stellen.

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2020 bis 2024) – in Euro



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen. – Ausgewiesen der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. – 1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung.

Quelle: Statistik Austria 2024

Abbildung 12: Mietpreisentwicklung nach Wohnform 2020 - 2024

Wie anhand der Grafik ersichtlich kann im Zeitraum 2020 bis 2024 eine Steigerung der Mietkosten in allen einzelnen Mietsegmenten nachgewiesen werden. Die Unterteilung „Andere Hauptmiete“ lässt sich dabei als Graph für Privatwohnungen verstehen. Jene Privatwohnungen sind im Vergleich zu den anderen Segmenten mit rund 20% am stärksten angestiegen. Kam eine private Wohnung 2020 noch auf EUR 9,60 Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter kostete dieselbe Wohnung 2024 bereits EUR 11,6 pro Quadratmeter (vgl. Statistik Austria 2024, 51). Umgerechnet auf eine Wohnung bedeutet dies, dass sich eine Privatwohnung 2020 noch auf ca. EUR 630 inklusive Betriebskosten belief, 2025 aber bereits auf ca. EUR 780 inklusive Betriebskosten angestiegen war. Auch Gemeindewohnungen blieben von der Preissteigerung nicht verschont und stiegen im selben Zeitraum von EUR 6,90 pro Quadratmeter auf EUR 8,00 pro Quadratmeter um insgesamt 17% an. Umgelegt bedeutet dies, dass eine Gemeindewohnung 2020 im Durchschnitt Mietkosten von in etwa EUR 410 inklusive Betriebskosten und 2024 in etwa knapp EUR 490 inklusive Betriebskosten hatte (vgl. Statistik Austria 2024, 51). Für meine weitere Analyse verwende ich also entsprechend den aktuellsten Mietpreis inklusive Betriebskosten nach Quadratmetern für eine Gemeindewohnung in Wien, welcher sich wie beschreiben auf EUR 8,00 beläuft übergreifend für meine Bezirke Neubau, Favoriten, Simmering und Währing.

Für meinen Vergleich habe ich ja eine Wohnungsgröße von 50 Quadratmetern genommen, eine Gemeindewohnung würde sich entsprechend auf ca. EUR 400 inklusive Betriebskosten belaufen. Zieht man nun die beiden Tabellen welche ich weiter oben angeführt habe zum Vergleich wird schnell ersichtlich, dass eine Gemeindewohnung sowohl im Vergleich zu privaten Altbau- als auch Neubauwohnungen um ein deutliches leistbarer ist. Während in allen Bezirken die Kaltmiete für eine private Altbauwohnung zwischen mindestens EUR 699 und EUR 872 Mietkosten inklusive Betriebskosten variiert, kommt eine Gemeindewohnung nur schätzungsweise auf +/- EUR 400 inklusive Betriebskosten. Auch im Vergleich zu den privaten Neubauwohnungen zeigt sich dasselbe Bild, nur mit gravierenderen Preisunterschieden. So kommt in allen Bezirken eine private 50 Quadratmeter Wohnung auf mindestens EUR 892 und EUR 1.028, eine Gemeindewohnungen aber wiederum ebenfalls nur auf etwa EUR 400. Natürlich gilt es zu beachten, dass es wohl einige Gemeindewohnungen gibt, die vielleicht mehr oder sogar weniger als EUR 400 Miete haben, der Wert soll sich aber an einem Durchschnitt orientieren um eine möglichst allgemeine Aussage zu ermöglichen.

Um die Zugänglichkeit zu leistbaren Wohnraum zu messen und innerhalb der vier Bezirke untereinander zu vergleichen möchte ich mit dem Einkommen als Aufschlüsselung über die Zugänglichkeit zu Privat- oder Gemeindewohnungen starten. Ich habe mich bewusst auf das Einkommen gestützt, da dieses im Prinzip die Grundlage bildet welche Wohnung überhaupt in Erwägung gezogen werden kann. Wie bereits durch die Analyse der Leistbarkeit schon ersichtlich wurde, spielt das monatlich verfügbare Nettoeinkommen eine immense Rolle. Die aktuellsten Daten zum durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen von Arbeitnehmer*innen nach Bezirken ließen sich über die Stadt Wien aus dem Jahr 2023 auffinden. Da das Jahr 2023 in meine Analyseperiode fällt werden die gefundenen Daten als ungefähre Richtwert verwendet und sind auch als solche zu deuten.

Zur besseren und schnelleren Veranschaulichung habe ich sowohl das Jahresnetto- als auch das Monatsnettoeinkommen nach Bezirken und für gesamt Wien dargestellt.

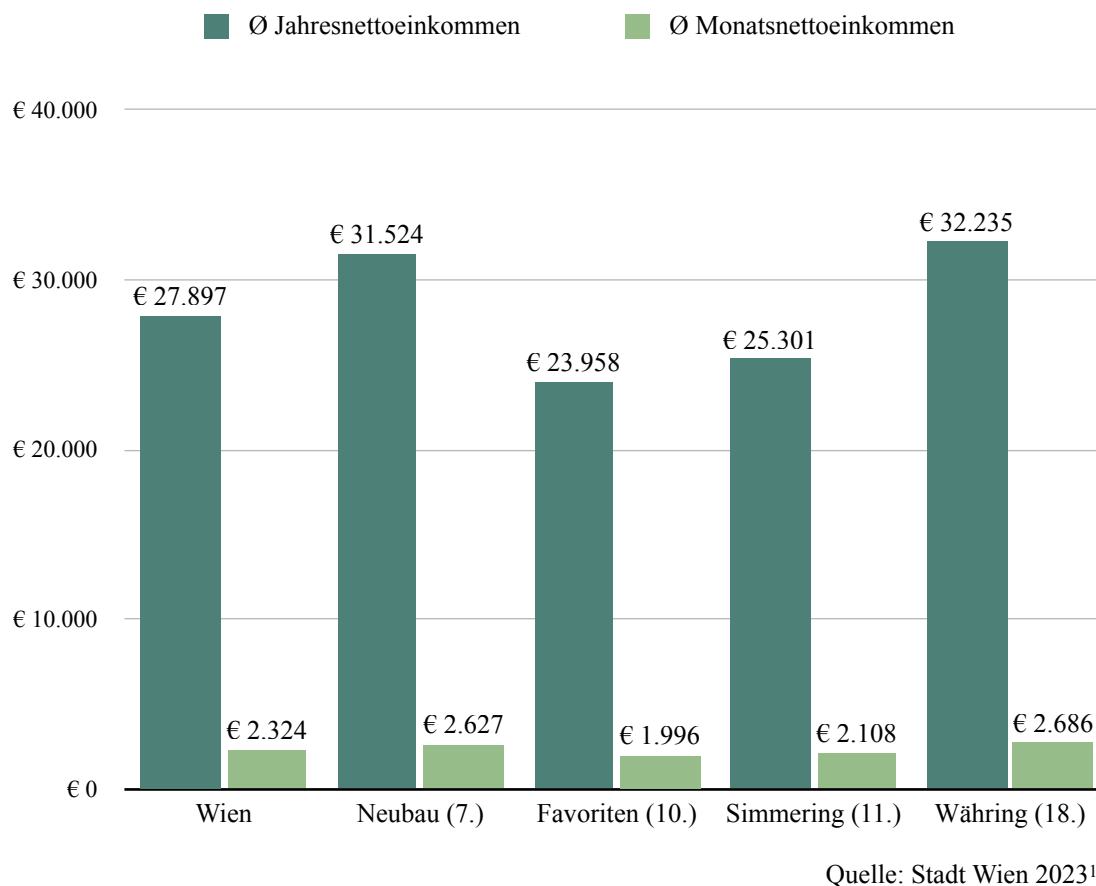


Abbildung 13: Durchschnittlichen Nettoeinkommen in Wien nach Bezirken 2023

Wie ersichtlich, liegen die Bezirke Neubau und Währing, welche beide jeweils einen überdurchschnittlichen Anteil an Privatwohnungen und aber unterdurchschnittlichen Anteil an Gemeindewohnungen haben, mit ihrem Durchschnittseinkommen über dem allgemeinen Durchschnitt von ganz Wien und über den Schnitt der Bezirke Favoriten und Simmering, in welcher der Gemeindebau dominanter ist (vgl. Stadt Wien 2023¹). Daraus könnte sich lesen lassen, dass die "Schranke" in den Bezirken Neubau und Währing um einiges höher gelegt ist, und eine im Verhältnis zum Einkommen leistbare Wohnung zu finden, womöglich deutlich schwieriger ist als in den Bezirken Favoriten und Simmering, wo das durchschnittliche Einkommen unter dem Durchschnitt für Wien liegt (vgl. Stadt Wien 2023¹). Das Einkommen nach Bezirk kann aber nicht ausschließlich als Indikator für Zugänglichkeit oder Leistbarkeit von Wohnraum fungieren. Dennoch gibt es eine interessante Aufschlüsselung darüber, was den Bewohner*innen in den jeweiligen Bezirken ungefähr an Budget im Verhältnis zu dem angebotenen Wohnraum zur Verfügung steht. Hinzu kommt, dass private Vermieter*innen oft einen Einkommensnachweis als Bonitätsnachweis verlangen. Nicht selten ist es dabei der Fall, dass Haushalte mit niedrigerem Einkommen, oder Einkommen durch Bezüge der sozial Leistungen bereits vorab abgelehnt werden,

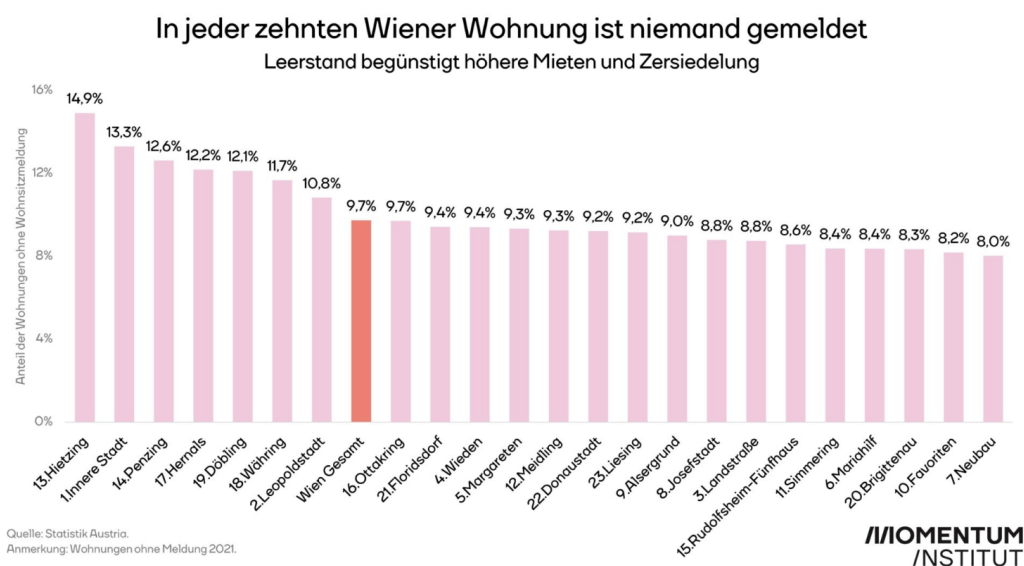
obwohl der Mietpreis grundsätzlich bezahlt werden könnte (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 10ff.).

Ein ähnlicher Indikator für leistbaren und zugänglichen Wohnraum sind etwaige notwendige Eigenmittel, die sich etwa in Kautions- oder Ablösezahlungen teilen kommen (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 10ff.). Diese sind ebenfalls fast ausschließlich im privaten Segment angesiedelt und können wie eine Schranke zum Zugang von Wohnraum fungieren. Anders ist dieser Faktor bei Gemeindewohnungen, jene erfordern prinzipiell nämlich keine Eigenmittel, wodurch in dieser Hinsicht die Schranke wegfällt. Nur wenn eine Gemeindewohnung über die Direktvergabe, sprich über die Vermieter*innen, und nicht über Wiener Wohnen selbst, stattfindet, kann eine Ablöse in der Höhe von maximal EUR 5.000 fällig sein. In dieser Hinsicht hat der staatliche Wohnbau eine deutlich niedrigere finanzielle Schwelle als der private Wohnbau, was ihn durchschnittlich nicht nur leistbarer, sondern auch zugänglicher macht (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 10ff.). Ob eine Wohnung bezogen werden kann wird bei Gemeindewohnungen nicht anhand (zugeschriebener und oft subjektiver) sozialen Kriterien wie Herkunft oder Hautfarbe festgemacht, sondern orientiert sich im Maßstab an den objektiven Zugangsvoraussetzungen. Im privaten Segment jedoch spielen jene Merkmale nicht selten eine wesentliche Rolle und haben letztendlich auch Einfluss drauf, ob schlussendlich eine Wohnung bezogen werden kann oder nicht.

Eine weitere Frage die während meiner Analyse aufkam war, ob Anhand des spekulativen Leerstands die Zugänglichkeit oder Leistbarkeit von Wohnraum in Wien gemessen werden kann. Prinzipiell ist Leerstand ein Faktor, anhand welchem man Gemeinde- und Privatwohnungen sehr gut miteinander vergleichen kann. Denn jener spekulative Leerstand ist in dieser Form eigentlich nur im privaten Segment auffindbar, da der kommunale Wohnbau strengen Regulierungen unterliegt und Gemeindewohnungen per se nicht spekulativ leer stehen dürfen. Anders ist es bei Privatwohnungen. Wie ich Kapitel 4.5 bereits angeführt habe, gibt es bezüglich Leerstand in Wien bis dato aber wirklich keine Regulierungen. Ausnahmen bilden nur einige wenige Bundesländer wo der Leerstand auf Landesebene definiert und reguliert wird.

Während meiner Analysen musste ich zudem feststellen, dass der (spekulative) Leerstand in Österreich relativ schlecht und unzureichend dokumentiert ist. Das Konstrukt *Leerstand* wird in Statistiken oft als Ganzes, ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Auslegungen,

zusammengeworfen, sodass konkrete Darstellungen oder Aussagen welche nur den spekulationsbedingten Leerstand betreffen kaum treffbar sind. Auch die von mir verwendete Grafik fasst aufgrund dieser mangelnden Datenlage den Leerstand in seinen Definitionen zusammen. Daher wird in der unten gezeigten Statistik gemessen, wie hoch der Anteil an Wohnungen ohne Meldung von Bewohner*innen ist. Das bedeutet, dass in der angeführten Statistik zwar Wohnungen ohne Meldung tatsächlich auch spekulativ leerstehend sein können, es kann aber auch bedeuten kann, dass die Wohnungen schlicht nicht als Wohnsitz gemeldet sind, weil sie zum Beispiel als Ferien-, Zweitwohnung, für andere Vermietungsformen (wie etwa AirBnB) genutzt, oder aber gerade saniert werden. Dieser Anteil wird in der Statistik als Indikator für potenziellen Leerstand verwendet.



Quelle: Momentum Institut 2023

Abbildung 14: Leerstand in Wien nach Bezirken aus dem Jahr 2021

Anhand der Statistik, welche vom Momentum Institut durch Daten der Statistik Austria erstellt wurde, lässt sich eine ungefähre Trendlinie erkennen. Diese ist, dass in den wohlhabenderen Bezirken Wiens der Anteil an Wohnungen ohne Meldung tendenziell etwas höher ist (vgl. Huber 2023). Für meinen Vergleich bildet der Bezirk Neubau hier mit einem Anteil von 8% allerdings eine Art Ausnahme. Dort ist der Anteil an Wohnungen ohne Meldung nämlich ähnlich wie in den Bezirken Simmering (8,4%) und Favoriten (8,2%). Am höchsten liegt der Anteil an Wohnungen ohne Meldung im Bezirk Währing mit rund 11,7%. Daraus lässt sich aber nicht per se schließen, dass in diesen Bezirken gleich viel Leerstand vorhanden ist, oder dass diese Werte direkt mit dem

Einkommensniveau zusammenhängen. Viel eher sind die Werte ein statistischer Indikator, der eben Hinweise auf möglichen spekulativen Leerstand in den Bezirken gibt.

Obwohl der Leerstand in Österreich also noch eher unzureichend dokumentiert ist, reicht es trotzdem aus um aussagen zu können, dass beabsichtigter Leerstand durch Spekulation oder anderweitige Nutzung wie etwa durch AirBnB, wodurch wertvoller Wohnraum den heimischen Bürger*innen entzogen wird, sehr wohl den Wohnungsmarkt künstlich verknappt und Mietpreise in die Höhe wachsen lassen kann (vgl. Huber 2023). Zudem kommt, dass der Zugang zu leistbaren Wohnraum durch beabsichtigten Leerstand schwieriger wird, da das Angebot ja künstlich verknappt wird.

Wie Anfangs bereits erwähnt betrifft (spekulativer) Leerstand am häufigsten den privaten Wohnbau. Doch meine Recherchen ließen mich darauf stoßen, dass auch der Gemeindebau nicht ganz von diesem Phänomen ausgeschlossen ist. Mehreren Berichten zufolge wird unter anderem auch vom Rechnungshof kritisiert, dass verhältnismäßig zu viele Gemeindewohnungen leer stehen. So etwa auch in meinem Fallbezirk Favoriten (10.). Hier sollen mit Stand 2024 von den knapp 28.000 Gemeindewohnungen fast 1.500 leer stehen. Jener Leerstand wird aber hauptsächlich, so heißt es vom Rechnungshof, als „Sanierungsrückstand“ deklariert (vgl. Die Grünen 2026). Standardgemäß werden bei Wiener Wohnen alle 30 Jahre Gemeindewohnungen saniert, was sich auf 7.300 Sanierungen jährlich belaufen würde. Aktuell wären es aber nicht einmal halb so viele. Realistischer, heißt es, wird in einem Zeitraum von 67 Jahren saniert. Und so sollen auch 2026 nur 30 Gemeindebauten mit insgesamt fast 3.000 Wohnungen saniert werden (vgl. Die Grünen 2026). Diese Zahl ist allerdings weit entfernt von dem ursprünglich angestrebten Ziel von 7.300 und bewirkt im staatlichen Wohnbau den eben genannten Sanierungsrückstand, welcher sich unter anderem in Leerstand äußern kann. Lässt sich Wiener Wohnen also zu viel Zeit um den dringend benötigten Wohnraum wieder in den Kreislauf einfließen zu lassen? Faktisch gesehen standen mit 31. Dezember 2018, die aktuellste Datenlage die ich diesbezüglich auffinden konnte, rund 7.700 Gemeindewohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,6% (vgl. Rechnungshof 2021, 89). Obwohl die Gemeindewohnungen nun vielleicht nicht spekulativ zurückgehalten werden wie im privaten Wohnbau, wirkt sich dies dennoch negativ auf den Zugang zu leistbaren Wohnraum in Wien aus. Denn wie bekannt wird durch Leerstand leistbarer Wohnraum künstlich verknappt, obwohl dieser faktisch vorhanden wäre. Zudem kann sich Leerstand, etwa durch Sanierungsrückstand, ebenfalls negativ auf die sowieso bereits eher lange Wartezeit für eine Gemeindewohnung auswirken. Im Verhältnis zum privaten Wohnbau ist eine Leerstandsquote von

3,6% natürlich noch nicht so besorgniserregend, bedarf aber dennoch einer dringenden Reformation. Denn Leerstand bewirkt sowohl im privaten als auch im staatlichen Wohnbau eine negativ Spirale worunter gerade jene die meisten Nachteile ziehen, welche am bedürftigsten sind.

7.2. Dimension 2: Wohnsicherheit und Qualität

Eine weitere Dimension an welcher sich der staatliche und private Wohnbau von einander differenzieren ist jene der Wohnsicherheit und Qualität. Die Wohnsicherheit bildet nämlich einen zentralen Hebel in den unterschiedlichen Gentrifizierungsprozessen da sie darüber entscheiden kann, ob die ursprünglich ansässige Bevölkerungsgruppen bei Veränderung bestehen bleiben kann, oder aber ob diese verdrängt und durch andere Gruppen ersetzt werden (vgl. Huber 2013, 238). Während staatliche Maßnahmen durch unterschiedlich festgelegte Programme oft versuchen genau dem entgegenzuwirken, können private Marktmechanismen oft eine beschleunigende Auswirkung auf Prozesse der Gentrifizierung haben (vgl. Landeszentrale für politische Bildung 2018).

Im privaten Wohnsegment lässt sich pauschal sagen, dass dieses eher von Unsicherheiten geprägt ist, da Marktdynamiken und Gewinnmaximierung über dem Wohlergehen und über einem fairen und sozialen Zugang zu Wohnraum stehen. Dies unter anderem aus dem Grund, da private Wohnformen zum Großteil befristet, und dies zumeist auch über einen eher geringen Zeitraum, vermietet werden. Eine Grafik der Statistik Austria aus dem Jahr 2024 zu Wohnen in Österreich macht die Mietvertragsdauer nach Wohnform ersichtlich. Dafür habe ich die relevanten Wohnformen Rot unterstrichen.

Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson

Merkmal	Hauptmiet- wohnungen ¹ in 1 000	Mietvertragsdauer							Mittel- wert in Jahren
		bis unter 2 Jahre	2 bis unter 5 Jahre	5 bis unter 10 Jahre	10 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 Jahre und länger		
		in %							
Insgesamt	1 787,2	25,6	24,3	14,4	15,6	9,0	11,1	11,4	
Bauperiode									
Vor 1919	315,0	29,8	23,7	10,8	11,7	8,6	15,4	12,5	
1919 bis 1944	161,9	18,1	20,2	16,6	17,7	12,2	15,3	14,2	
1945 bis 1960	190,4	23,2	21,8	14,7	16,9	10,6	12,8	12,7	
1961 bis 1970	226,0	23,4	21,1	12,6	15,5	8,9	18,5	15,1	
1971 bis 1980	184,2	22,7	21,8	10,3	16,4	10,9	17,9	14,7	
1981 bis 1990	134,4	21,8	20,9	14,5	15,6	11,8	15,5	12,9	
1991 bis 2000	126,5	25,1	22,9	13,7	14,3	20,0	(3,9)	10,3	
2001 bis 2010	158,8	23,6	20,8	12,0	35,8	7,7	-	8,8	
2011 und später	290,0	33,1	37,1	22,5	7,2	(X)	(X)	4,0	
Art der Hauptmiete									
Gemeindewohnung	283,9	8,5	17,4	15,2	23,9	16,0	19,0	17,7	
Genossenschaftswohnung	694,6	13,9	21,5	19,9	21,2	11,4	12,2	13,4	
Andere Hauptmiete	808,7	41,6	29,1	9,5	8,0	4,5	7,3	7,5	
Alter der Haushaltsreferenzperson									
Bis unter 30 Jahre	274,0	50,8	38,1	8,8	(X)	(X)	(X)	2,7	
30 bis unter 60 Jahre	1 005,2	27,0	27,0	17,4	18,3	7,4	3,0	7,9	
60 Jahre und älter	508,1	9,1	11,6	11,5	18,3	16,6	32,9	23,0	

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024.

1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Quelle: Statistik Austria 2024

Abbildung 15: Mietvertragsdauer nach Wohnform

Wie sich nun erkennen lässt, ist im privaten Wohnbau die häufigste Mietdauer mit fast 42% bis unter 2 Jahre. Nahezu die Hälfte aller privaten Wohnungen werden demnach gerade einmal auf bis zu 2 Jahre vermietet, oder in diesem Zeitrahmen angemietet. Am zweit häufigsten, zu 30%, beträgt die Mietdauer 2 bis unter 5 Jahre (vgl. Statistik Austria 2024, 29). Das bedeutet in anderen Worten, dass in 70% der Fälle, privat Wohnungen gerade einmal zu einer Dauer von unter 2 bis zu maximal 5 Jahren vermietet werden. Bei den Gemeindewohnungen zeigt sich dazu ein anderes Bild. Mit ca. 24% beträgt die häufigste Mietdauer in der staatlichen Wohnform 10 bis unter 20 Jahre. 19% aller Gemeindewohnungen werden sogar 30 Jahre und länger gemietet (vgl. Statistik Austria 2024, 29). Nur die wenigsten Gemeindewohnungen, gerade einmal 8,5% werden bis unter 2 Jahren vermietet. Was bedeutet das nun für meinen Vergleich? Währenddessen private Wohnungen überproportional kurzfristig zu Vermietung angeboten und angemietet werden ist bei Gemeindewohnungen genau das Gegenteil der Fall. Denn im staatlichen Wohnbau sind Befristungen grundsätzlich nicht gegeben, wodurch Mieter*innen die Möglichkeit haben, länger eine Gemeindewohnung anzumieten. Und genau dies spiegelt sich auch in der Statistik wieder. Denn wie sich erkennen ließ, werden die meisten Gemeindewohnungen zu einem längeren Zeitraum angemietet und wechseln viel seltener als im privaten Wohnbau ihre Mieter*innen.

Dadurch ergibt sich zum einen die Problemlage, dass durch kurze Mietverträge die Wohnungen viel häufiger neu angepasst, und somit auch teurer werden, was die Mietpreise im Endeffekt natürlich in die Höhe sprießen lässt und sie damit Schritt für Schritt ein wenig unzugänglicher macht. Durch diese Befristungen wird es den Bewohner*innen sehr schwer gemacht, in ihrem Viertel überhaupt wirkliche Wurzeln zu schlagen was mit der Zeit zu einer endgültigen Verdrängung aus dem jeweiligen Bezirk führen kann. Zum anderen werden auch hochgepriesene Sanierungen und Modernisierungen zu einem Druckmittel die Mieten entweder zu erhöhen, oder Gebäude über einen längeren Zeitraum aus Spekulationsgründen, leer stehen zu lassen. Im Fazit sprechen diese Tendenzen dafür, dass die kurze Verweildauer eine hohe Fluktuation mit sich bringt, was in weiterer Folge Gentrifizierungsmechanismen beschleunigen kann. Dies deshalb, da Wohnungen schneller neu vermietet, die Mieten schneller steigen und letztlich eine Selektion nach Einkommen begünstigt wird.

Der staatliche Wohnsektor zeigt sich in dieser Hinsicht hingegen in einem deutlich besseren Licht denn: befristete Mietverträge gibt es bei Gemeindewohnungen per se nicht. Bewohner*innen können nach Prinzip so lange in einer Gemeindewohnung leben, wie es sie reizt oder es finanziell möglich ist. Das spricht stark dafür, dass Gemeindewohnungen eine langfristige Wohnsicherheit bieten und eher geringe Fluktuation haben da Bewohner*innen nicht so leicht verdrängt werden. Jene Merkmale sprechen für einen klassischen Anti-Gentrifizierung-Effekt, da dadurch die Bewohner*innen weniger oft umziehen müssen, soziale Strukturen stabilisiert werden können und dadurch ein Schutz vor Verdrängungsprozessen etabliert werden kann.

Für beide Wohnformen, staatlich und privat, gibt es allerdings bezüglich der Mietpreiserhöhungen neu gesetzte Regelungen welche als Mietpreisdeckel agieren sollen. Was den staatlichen Wohnbau etwa betrifft ist geregelt worden, dass die Erhöhung der Miete für 2026 auf ein Prozent und für 2027 auf zwei Prozent begrenzt wird (vgl. ORF 2026²). Ein ähnliches Bild zeigt sich auch im privaten Wohnbau, wo eine Erhöhung des Hauptmietzinses frühestens ab April 2026 erfolgen darf und danach nur einmal pro Jahr erhöht werden darf. Dabei darf der Hauptmietzins (exklusive den Betriebskosten) höchstens um die Inflation des Vorjahres ansteigen. Liegt diese dabei etwa über 3%, darf der höhere Anteil nur zur Hälfte an die Mieter*innen weitergegeben werden (vgl. Arbeiterkammer Wien 2026). Grundsätzlich aber gilt, dass die Erhöhung der Richtwert-, Kategorie- und Mieten im staatlichen Wohnbau auf maximal 5% pro Jahr begrenzt wurden, selbst dann, wenn die tatsächliche Inflationsrate über 5% liegen sollte. Hinzu kommt auch, dass Vermieter*innen anfallende Sanierungskosten nicht mehr an die Mieter*innen übertragen dürfen, selbst dann nicht,

wenn die Wohnungen stark renovierungsbedürftig sein sollten (vgl. Finanz.at o.D.). Durch diese Deckelung können Mieter*innen sowohl im staatlichen als auch im privaten Sektor von willkürlichen und unübersichtlichen Mieterhöhungen geschützt werden, was wiederum die Wohnsicherheit auf beiden Seiten begünstigen kann.

An diesen Faktor lässt sich auch jener der Wohnkostenbelastung anschließen. Die Statistik Austria gab in ihrer Studie zum Wohnen in Wien 2024 bekannt, dass in etwa 14% aller in Gemeindewohnungen lebenden Haushalte einen Wohnkostenanteil von über 40% haben. Anders jedoch bei Haushalten in privaten Wohnungen, welche zu ca. 22% einen Wohnkostenanteil von über 40% haben (vgl. Statistik Austria Wohnen 2024, 66). Darunter bestätigt sich meine Vermutung, dass die Wohnkostenbelastung im privaten Wohnsegment höher ist, als im staatlichen. Im Vergleich bedeutet das, dass Haushalte in Gemeindewohnungen prinzipiell einer geringeren, aber dennoch vorhandenen Wohnkostenbelastung ausgesetzt sind, als Haushalte in Privatwohnungen. Im Sinne meiner Forschungsfrage kann dieses Ergebnis so gedeutet werden, dass staatliche Wohnungen eher leistbares wohnen begünstigen können, da die Belastung etwas geringer ausfällt, als Privatwohnungen dies tun.

Nun zur Wohnqualität. Dazu möchte ich den durchschnittlich verfügbaren Wohnraum per Quadratmeter und Zimmeranzahl als Vergleichsfaktor nehmen. Im staatlichen wie auch im privaten Wohnsegment zeigt sich allerdings kaum ein wesentlicher Unterschied. So beträgt die durchschnittliche Anzahl an Wohnräumen bei beide Wohnformen in etwa 1,3 Wohnräume pro Wohnung und pro Person. Auch die durchschnittliche Wohnfläche ist mit ca. 27, beziehungsweise 30 Quadratmetern pro Person sehr ähnlich (vgl. Statistik Austria Wohnen 2024, 32f.). Ein wesentlicher Unterschied zeigt sich eigentlich erst, wenn man den Faktor des Überbelags hinzuzieht. Dazu habe ich folgende Statistik als Vorlage:

Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Merkmale	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1 000	Überbelag		insgesamt in 1 000	Überbelag	
		in 1 000	in %		in 1 000	in %
Insgesamt	4 158,5	158,8	3,8	9 030,7	680,3	7,5
Bundesland						
Burgenland	133,6	(1,1)	(0,8)	297,6	5,3	1,8
Kärnten	263,0	4,2	1,6	560,5	18,5	3,3
Niederösterreich	764,7	14,7	1,9	1 705,7	66,8	3,9
Oberösterreich	673,0	17,5	2,6	1 510,8	78,2	5,2
Salzburg	252,9	10,2	4,0	562,0	41,6	7,4
Steiermark	573,7	17,1	3,0	1 249,2	72,8	5,8
Tirol	345,3	8,1	2,3	763,9	34,3	4,5
Vorarlberg	179,4	5,4	3,0	405,9	25,0	6,1
Wien	972,9	80,6	8,3	1 975,0	337,9	17,1
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1 506,8	(5,4)	(0,4)	3 927,5	28,8	0,7
Wohnungseigentum	485,9	9,6	2,0	962,0	42,3	4,4
Gemeindewohnung	283,9	34,8	12,3	572,3	148,7	26,0
Genossenschaftswohnung	694,6	35,0	5,0	1 342,0	159,1	11,9
Andere Hauptmiete	808,7	62,9	7,8	1 582,1	253,4	16,0
Sonstige	378,6	11,2	3,0	644,7	48,0	7,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024. – Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Quelle: Statistik Austria Wohnen 2024

Abbildung 16: Überbelag nach Wohnform 2024

Allgemein zeigt sich schon im Bundesländervergleich, dass die Überbelagsquote in Wien mit 8,3% der Haushalte am höchsten österreichweit ist. Dabei sind es vor allem die Gemeindewohnungen, welche am häufigsten überbelegt sind. So traf dies, für ganz Österreich gesehen, auf 12,3% der Haushalte im Gemeindebau zu. Das entspricht leicht über einem Viertel der in Gemeindewohnungen lebenden Personen. Im privaten Mietsektor beläuft sich jener Anteil auf 7,8% der Haushalte, was einer Anzahl von 253 400 von Überbelag betroffenen Mieter*innen entspricht. (vgl. Statistik Austria Wohnen 2024, 37). Unter anderem gab die Statistik Austria in derselben Studie dazu bekannt, dass es insbesondere Personen mit einer nicht-österreichischen Staatsbürgerschaft, oder Haushalte mit drei oder mehr Kindern wären, welche von beengten Wohnverhältnissen betroffen wären. Auch Haushalte mit einem geringen Einkommen, sprich unter 60% des Medianeinkommens, wären fast dreimal so häufig von Überbelag betroffen, wie der Bevölkerungsdurchschnitt (vgl. Statistik Austria Wohnen 2024, 37).

Was haben all diese Ergebnisse nun im Kontext mit dem Zugang zu leistbarem Wohnraum und Gentrifizierung zu tun? Auf den ersten Blick kann das häufige Auftreten von Überbelag in Gemeindewohnungen täuschen wirken denn so könnte man denken, Gemeindewohnungen haben

einen höheren Überbelag und dadurch eine geringere Wohnqualität. Was ich allerdings als wichtig empfinde, ist der soziale Mechanismus. So ist Überbelag oft ein Indiz für einen erschwerten oder begrenzten Zugang zu leistbarem Wohnraum (vgl. Statistik Austria Wohnen 2024, 37). Haushalte bleiben also deshalb in ihren zu kleinen Wohnungen, weil sie sich entweder nicht größeres leisten können oder aber ihre günstige Wohnung nicht verlieren möchten. Zum einen spricht dies für eine erhöhte Leistbarkeitsquote als im privaten Segment, zum anderen verdeutlicht es aber sehr stark die vorhandene Knappheit und eingeschränkte Mobilität innerhalb des Systems Wiener Wohnen. Anders herum im privaten Segment, denn hier besteht grundsätzlich etwa weniger Überbelag. Dies ist aber nicht dem Faktor geschuldet, dass sie leistbarer sind, sondern deshalb, weil Haushalte zum einen schneller und öfter umziehen müssen und Wohnsituationen stärker an das Einkommen angepasst werden.

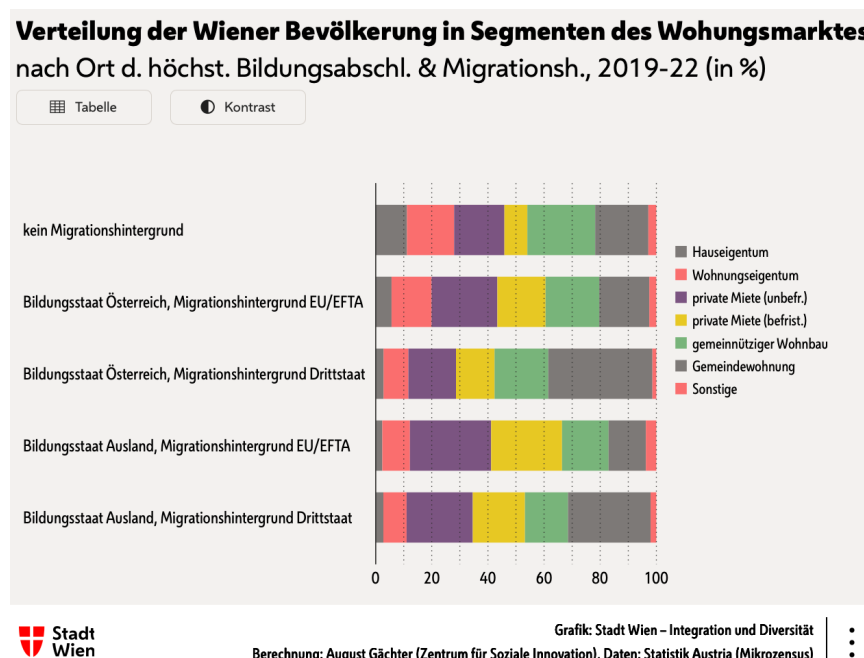
7.3. Dimension 3: Soziale Durchmischung

Inwiefern die beiden konträren Wohnformen sich hinsichtlich der sozialen Durchmischung unterscheiden, möchte ich des Weiteren anhand der Indikatoren des höchsten Bildungsstands, des Alters, der Haushaltsform und der Staatsangehörigkeit herbeiführen. Dafür möchte ich zunächst die beiden Wohnformen staatlich und privat direkt vergleichen bevor ich die Analyse nach den vier Bezirken vornehme.

Soziale Durchmischung ist gerade deshalb sinnvoll und notwendig, weil sie die Entstehung von Parallelgesellschaften durch aktiven Austausch innerhalb unterschiedlicher Gesellschaftsschichten verhindern kann (vgl. El-Kayed 2025, 286). Des Weiteren können auf andere sozio-ökonomische Faktoren durch soziale Durchmischung aufgewertet werden. Zum einen etwa kann sich dies so äußern, dass bessere Aufstiegsmechanismen und ein besserer Zugang zu Ressourcen etabliert werden kann. Dies ganz abgesehen von dem gleichen Recht für Alle und der Möglichkeit eine urbane Chancengleichheit positiv zu fördern. Zuletzt ist eine gute soziale Durchmischung auch gerade deshalb sinnvoll, weil sie Gentrifizierungsdynamiken durch das Aufheben und Brechen einer bestehenden Trennung und Anordnung von bestimmten Gesellschaftsgruppen und Schichten in einer Stadt entgegenwirken kann (vgl. El-Kayed 2025, 285ff.). Aus eigenem Interesse, und weil soziale Durchmischung wie erkennbar innerhalb der Urbanität einen breiten Wirkungsgrad haben kann, fand ich jene Dimension besonders wichtig in meine Arbeit einzubauen.

7.3.1. Faktor Staatsbürgerschaft und Bildungsabschluss

Die Stadt Wien veröffentlichte dazu einen Integrationsmonitor, welcher unter anderem die Verteilung der Bevölkerung in Wien in den Segmenten des Wohnungsmarktes aus 2019 bis 2022 zusammenführt. Unterschieden wird dabei zwischen Haushalten ohne Migrationshintergrund, und Haushalten mit Migrationshintergrund aus einem EU-Staat oder Dritt-Staat wobei auch der Abschlussort der Ausbildung (Österreich oder EU/Dritt-Staat) mit einbezogen wird. Die Grafik unterteilt dabei den privaten Wohnbau in befristet und unbefristet, wird aber in meiner Analyse zusammengefasst. Relevant für meine Analyse ist, wie bereits angeführt, nur der staatliche und private Wohnbau.



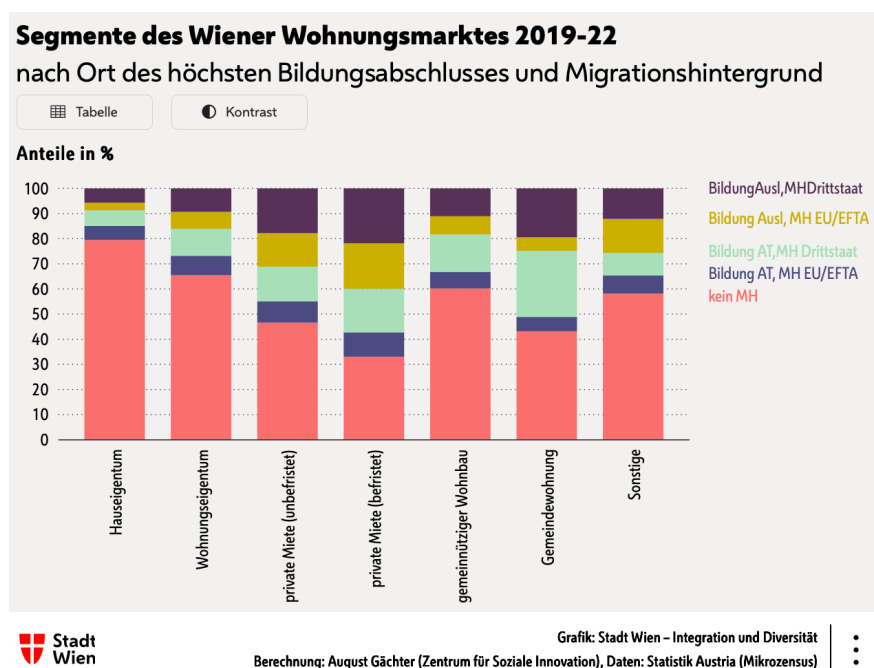
Quelle: Stadt Wien 2023²

Abbildung 17: Wiener Bevölkerung nach Wohnform, Migrationshintergrund und Bildungsniveau von 2019-2022

Wie sich nun erkennen lässt zeigt die Grafik deutlich auf, dass Haushalte mit Migrationshintergrund viel eher in privaten Mietwohnungen leben, besonders dann, wenn diese ihre Ausbildung im Ausland abgeschlossen haben. Während nur rund 26% der Wiener Haushalte ohne Migrationshintergrund in privater Miete leben, ist dieser Anteil bei Haushalten mit Migrationshintergrund deutlich höher (vgl. Stadt Wien 2023²). Haushalte die etwa einen Migrationshintergrund aus einem Dritt-Staat haben und ihre Ausbildung im Ausland abgeschlossen haben wohnen zu 42% in privater Miete, aber nur zu 29% in einer Gemeindewohnung. Haushalte mit ausländischer Ausbildung aber einem Migrationshintergrund aus der EU wohnen dabei sogar zu

54% privat und nur zu 13% staatlich. Auch wenn die Ausbildung in Österreich abgeschlossen wurde aber ein Migrationshintergrund vorliegt ist der Anteil privater Miete mit 41% bei einem Migrationshintergrund aus der EU und 31% mit einem Hintergrund aus einem Dritt-Staat, immer noch höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund (vgl. Stadt Wien 2023²). Was ebenfalls auffällt ist, dass Haushalte mit Migrationshintergrund in allen Fällen deutlich häufiger in befristeten privaten Wohnverhältnissen leben als jene ohne Migrationshintergrund.

Obwohl die private Wohnungsform bei Haushalten mit Migrationshintergrund relativ dominant ist, spielt der Gemeindebau dennoch eine zentrale Rolle. Es fällt auf, dass besonders Haushalte mit Migrationshintergrund aus einem Dritt-Staat und die ihre Ausbildung in Österreich abgeschlossen haben, zu 37%, und jene die ihre Ausbildung im Ausland abgeschlossen haben zu 29% in Gemeindewohnungen leben (vgl. Stadt Wien 2023²). Liegt kein Migrationshintergrund vor, leben die Haushalte nur zu 19% in einer Gemeindewohnung, oder liegt ein Hintergrund aus einem EU-Staat vor und die Ausbildung wurde im Ausland abgeschlossen beträgt der Anteil an in Gemeindewohnungen lebenden Haushalten sogar nur 13% (vgl. Stadt Wien 2023²). Am wenigsten Angesiedelt sind Haushalte mit Migrationshintergrund im Hauseigentum, hier liegt der Anteil jeweils immer unter 10%. Nur der gemeinnützte Wohnbau, damit gemeint sind Genossenschaften, orientiert sich mit einem Anteil bis zu 19% noch eher einer sichtbaren Verteilung. Eine weitere Grafik aus dem Integrationsmonitor der Stadt Wien soll diese Tendenzen verdeutlichen.



Quelle: Stadt Wien 2023²

Abbildung 18: Wiener Bevölkerung nach Wohnform, Bildungsabschluss und Migrationshintergrund

Aus der Grafik lässt sich ablesen, dass mehr als die Hälfte der in privater Miete oder Gemeindewohnungen lebenden Haushalte einen Migrationshintergrund hat. Etwa 57% der Wiener Haushalte mit Migrationshintergrund lebt demzufolge im Gemeindebau, wohingegen etwa 43% der Haushalte ohne Migrationshintergrund in einer leben (vgl. Stadt Wien 2023²). Die Verteilung nähert sich somit in der staatlichen Wohnform noch eher einer 50/50 Verteilung als das in anderen Wohnsegmenten der Fall sein mag. Weniger verbreitet ist die Wohnform des Gemeindebaus bei Haushalten mit Migrationshintergrund aus der EU/EFTA, denn hier liegen die Anteile bei jenen welche ihre Bildung im Ausland erworben haben bei 5%, und bei jenen welche ihre Ausbildung in Österreich absolviert haben bei etwa 6% (vgl. Stadt Wien 2023²). Gerade bei jenen Haushalten mit einem Bildungsabschluss aus dem Ausland lässt sich stark vermuten, dass dies eventuell an der noch relativ kurzen Aufenthaltsdauer, und den damit nicht erfüllten Kriterien für das Wohn-Ticket liegt.

Im Gegenzug dazu hat die Mehrheit der Haushalte in privaten Mietverhältnissen einen Migrationshintergrund, wobei diese dann zu fast über 70% in befristeter Miete leben. Haushalte welche jedoch keinen Migrationshintergrund haben aber in privater Miete leben, wohnen hingegen nur zu 33% befristet, was ich als eine interessante und beachtliche Verschiebung sehe. Jene Haushalte wohnen dabei zu 47% häufiger in unbefristeter privater Miete, wohingegen bei Haushalten mit Migrationshintergrund dieser Anteil bei 53% liegt (vgl. Stadt Wien 2023²). Ein anderes Bild zeigt sich jedoch hinsichtlich des wohnen im Eigentums, denn so haben 79% der Haushalte im Hauseigentum und 65% der Haushalte im Wohnungseigentum keinen Migrationshintergrund (vgl. Stadt Wien 2023²). Das bedeutet ebenfalls, dass innerhalb der Wohnform des Eigentum Haushalte mit Migrationshintergrund deutlich unterrepräsentiert sind, besonders dann, wenn die Bildung im Ausland erfolge.

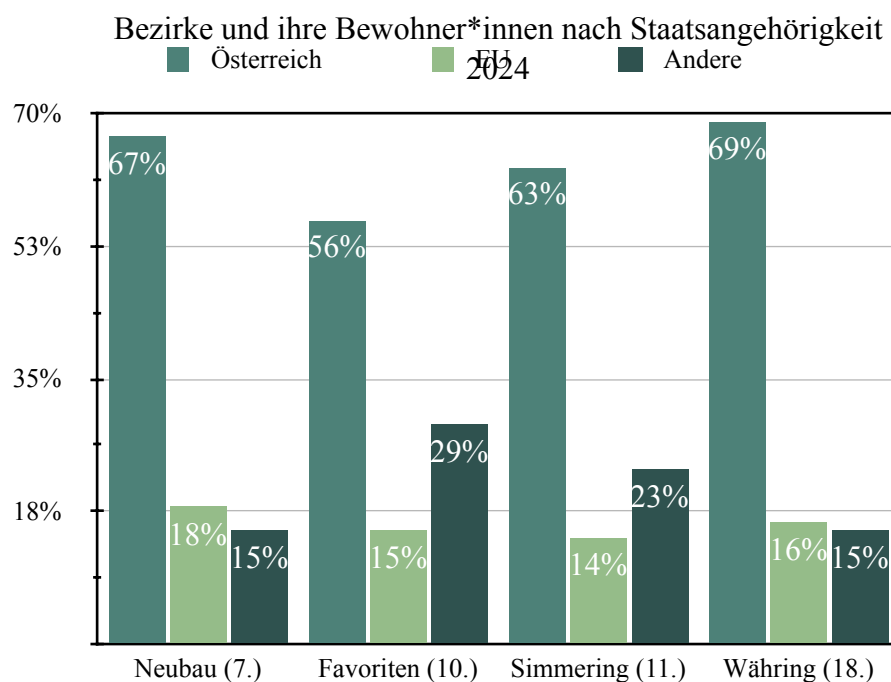
Dafür könnte es mehrere Gründe geben. Ein Grund, welchen ich auch bereits als Hürde definiert habe, könnten die Zugangsvoraussetzungen für Gemeindewohnungen sein. Damit kann gemeint sein, dass ein durchgehender Wohnsitz von mehreren Jahren an einer Wiener Adresse beispielsweise nicht vorgewiesen werden kann. Eventueller häufiger Wohnsitzwechsel durch befristete oder steigende Mieten könnte ebenso ein Indiz dafür sein (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 31). Dass Haushalte mit Migrationshintergrund daher zu einem großen Teil auch im privaten Wohnbau leben muss also per se nicht unbedingt etwas damit zu tun haben, dass diese leistbarer sind als staatliche Wohnungen. Im Gegenteil, wie ich bereits aufzeigt übersteigen private Mieten im

Durchschnitt um ein mehrfaches die Mietpreise von Gemeindewohnungen. Sehr wohl aber können die erforderlichen Zugangskriterien für ein Wohn-Ticket schlussendlich als Barriere fungieren und bedürftige Personengruppen ausschließen, obwohl Bedarf bestehen würde (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 31). Dadurch verstärkt sich meine Annahme, dass der Gemeindebau zwar vor Gentrifizierungsbewegungen schützen kann, aber dennoch nicht allen die es auch notwendig haben Zugang gewährt.

Dementsprechend kann aber auch nicht gesagt werden, der private Wohnbau würde eine bessere soziale Durchmischung hinsichtlich Herkunft und Nationalitäten aufweisen, da diese Durchmischung möglicherweise auf Zugangsbeschränkungen im staatlichen Wohnbau aufgebaut ist, und nicht auf einer gewollten Durchmischung zur Vermeidung von Homogenität. Hinzu kommt, dass soziale Faktoren sowie gewisse Merkmale, wie etwa nicht österreichisch klingender Name, ein zugeschriebener Migrationshintergrund oder Bezüge aus der Sozialleistung im privaten Wohnbau viel eher zu einem Ausschlussgrund werden können (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 30f.). Dies deutet unter anderem darauf hin, dass Personengruppen mit der geringsten Marktmacht oft genau dort verankert sind, wo Gentrifizierung am stärksten wirkt.

Und wie sieht diese Verteilung in den vier Fallbezirken Neubau, Favoriten und Währing aus? Mit einer Grafik mit Daten ebenfalls von der Stadt Wien aus dem Jahr 2024 lassen sich dazu ein paar Aussagen machen. Wer in den jeweiligen Bezirken lebt wird allerdings nur nach Staatsangehörigkeit gefiltert, nicht nach Staatsangehörigkeit *und* der jeweiligen Wohnform.

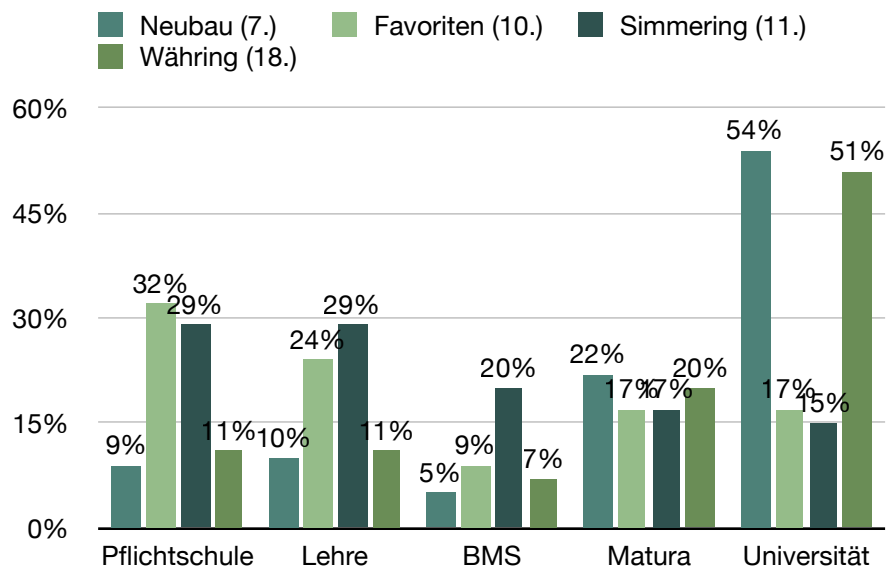
Hierzu lässt sich erkennen, dass zunächst fast alle vier Bezirke, mit Ausnahme Favoriten, einen ähnlich hohen Anteil an Bewohner*innen mit österreichischer Staatsbürgerschaft haben. Auch der Anteil an Bewohner*innen mit einer Staatsangehörigkeit eines EU-Landes bewegt sich in allen Bezirken in einem ziemlich ähnlichen Bereich. Wesentlich unterschiedlich wird es erst, wenn der Fokus auf die Staatsangehörigkeit eines Nicht-EU Landes gelegt wird. So wird nämlich ersichtlich, dass die beiden Bezirke Favoriten und Simmering um fast das doppelte mehr Bewohner*innen mit einer Staatsangehörigkeit eines Nicht-EU Landes haben, als die Bezirke Neubau und Währing (vgl. Stadt Wien 2024). Daraus kann geschlossen werden, dass die Fallbezirke Favoriten und Simmering, welche als Stellvertreter für den staatlich Wohnbau verwendet wurden, eine deutlich bessere soziale Durchmischung haben, wenn es sich um ansässige Bewohner*innen mit einer Staatsangehörigkeit aus Nicht-EU Ländern handelt.



Quelle: Stadt Wien 2024

Abbildung 19: Bezirke und ihre Bewohner*innen nach Staatsangehörigkeit 2024

Doch wie lässt sich die soziale Durchmischung schlussendlich anhand des Faktors des höchsten Bildungsstandes festmachen und gibt es überhaupt nennenswerte Unterschiede? Eine Statistik ebenfalls aus Integrationsmonitor der Stadt Wien aus dem Jahr 2023 zeigt auf, dass Personen mit einem tertiärem Bildungsabschluss wie etwa einer Universität oder Fachhochschule überproportional häufig entweder im privaten oder im Eigentum wohnen (vgl. Stadt Wien 2024). Es ist vor allem der private Neubau welcher dabei Akademiker*innen besonders häufig anzieht und vertritt. Datensätze aus der Publikation „Wien in Zahlen“ aus dem Jahr 2024 bestätigen dabei diese Verschiebung. Anhand einer Grafik habe ich die vier Bezirke basierend auf dem jeweiligen Bildungsstand einer Altersspanne von 25 bis 65 Jahren dargestellt, um einen übersichtlicheren Vergleich zu ermöglichen.



Quelle: Stadt Wien 2024

Abbildung 20: Höchster Bildungsstand nach Bezirk 2024

Wie nun ersichtlich ist, zeigt sich eine deutlich wahrnehmbare Verschiebung unter den ausgewählten Bezirken was den höchsten Bildungsgrad betrifft. Während in den Bezirken Neubau (7.) und Währing (18.) in welchen der private Wohnbau als Wohnform dominiert Bildungsabschlüsse einer Universität zu 51% bis 54% eindeutig überwiegen, beträgt jener Anteil in den Bezirken Favoriten (10.) und Simmering (11.) welche als Stellvertreter für den Gemeindebau gelten nur 15%, beziehungsweise 17%. Das lässt deuten, dass in den zentraleren Kernbezirken wo auch der staatliche Wohnbau unterrepräsentiert ist, das Bildungsniveau erheblich höher ist, als in den typisch aufgefassten „Arbeiterbezirken“ (vgl. Stadt Wien 2024). Die höchste Ausbildungsform in den Bezirken Favoriten (10.) und Simmering (11.) bildet dabei mit 29% bis 32% die Pflichtschule, ganz dicht gefolgt von der Lehre mit sehr ähnlichen Prozentsätzen. Jene beiden Bildungsstände bilden in den Bezirken Neubau und Währing wiederum die Minderheit (vgl. Stadt Wien 2024). Diese Datenlage bestätigt ebenfalls, aber durch einen anderen Blickwinkel, dass in den Bezirken in welchen der staatliche Wohnbau typisch ist grundsätzlich auch ein eher niedrigeres Bildungsniveau vorhanden ist. Dennoch zeigen jene Bezirke eine bessere *allgemeine* Verteilung der unterschiedlichen Bildungsstände, was sie um ein deutliches weniger heterogen macht, als die Bezirke Neubau und Währing.

7.3.2.Faktor Einkommen

Ein weiterer wesentlicher Indikator für soziale Durchmischung im privaten und staatlichen Wohnbau ist das Einkommen. Anhand der Dimension der Leistbarkeit und Zugänglichkeit habe ich weiter oben bereits dargestellt, inwiefern das Einkommen ein ausschlaggebender Faktor für den Zugang zu leistbarem Wohnraum sein kann. Auch innerhalb der Dimension der sozialen Durchmischung kann das Einkommen hierbei ein wesentlicher ausschlaggebender Faktor sein. Inwiefern also der staatliche oder private Wohnbau zur sozialen Durchmischung beitragen möchte ich zunächst Anhand eines Vergleichs der Einkommensunterschiede durch die Mindestsicherungsquote nach Bezirk festmachen. Wie bereits erläutert, ist das durchschnittliche Einkommen in den Bezirken Neubau EUR 2.627, Favoriten EUR 1.996 Simmering EUR 2.108 und Währing EUR 2.686 (vgl. Stadt Wien 2023¹). Anhand der Mindestsicherungsquote nach Bezirken möchte ich folgend darstellen, inwiefern die jeweiligen Bezirke auch hinsichtlich des Einkommens durchmischt sind. Eine niedrige, beziehungsweise hohe, Mindestsicherungsquote würde demnach für den Bezirk aussagen, dass entweder übermäßig hohes oder unterdurchschnittlich niedriges Einkommen in den Bezirken verteilt ist.

Eine hohe Quote könnte meiner Analyse nach demnach darauf hindeuten, dass eine geringe soziale Durchmischung besteht und Bezirke quasi zu „Inseln der Armut“ werden, die von einkommensstärkeren Schichten gemieden werden. Die Quote kann auch die Lage am Wohnungsmarkt widerspiegeln. So haben Bezirke mit einem hohen Anteil an Gemeindewohnungen tendenziell auch eine höhere Mindestsicherungsquote. Ist die Quote dabei hingegen besonders niedrig kann dies ein Zeichen für eine fortgeschrittene Gentrifizierung sein, was bedeutet, dass einkommensschwache Haushalte aus den Bezirken verdrängt werden, weil sie sich diesen nicht mehr leisten können.

Laut Angaben der Stadt Wien aus dem Jahr 2023 beläuft sich die Mindestsicherungsquote dabei wie folgt: Neubau (7.) 2,8%, Favoriten (10.) 10,7%, Simmering (11.) 8,8% und Währing (18.) 3,7% (vgl. Stadt Wien 2023³). Was sagen diese Werte in Bezug zu meiner zentralen Forschungsfrage? Die beiden Bezirke Neubau und Währing, welche in meiner Analyse ja als Bezirk mit einem äußerst geringen Gemeindebauanteil gelten, haben mit einer Mindestsicherungsquote von 2,8 bis 3,7% aber einem Durchschnittseinkommen von EUR 2.627 bis EUR 2.686 eine eher schlechtere soziale Durchmischung was das Einkommen betrifft, da das durchschnittliche Einkommen im höheren

Bereich angesiedelt ist und allgemein auch höher liegt als das Durchschnittseinkommen für gesamt Wien, welches ja bei EUR 2.324 liegt. Bezirke in denen der Anteil an Gemeindewohnungen deutlich höher ist, wie in meiner Analyse Favoriten und Simmering, haben mit einer Mindestsicherungsquote von 8,8 bis 10,7% hingegen eine höhere soziale Durchmischung. Auch in Hinblick darauf, dass das durchschnittliche Einkommen in diesen Bezirken zwischen EUR 1.996 und EUR 2.108 liegt ist ein möglicher Indikator dafür, dass sich das Einkommen eher im leicht unterdurchschnittlichen Bereich bewegt. Zum einen deutet dies auf eine bessere soziale Durchmischung als in den Bezirken Neubau und Währing hin. Auf der anderen Seite jedoch ist dies auch ein Indikator dafür, dass eher Haushalte mit einem geringen Einkommen überrepräsentiert sind, da die beiden Bezirke auch unter dem durchschnittlichen Einkommen für gesamt Wien liegen.

Bevor ich nun aber zum Conclusio für den Faktor Einkommen komme, möchte ich noch kurz die Einkommensobergrenze ansprechen welche ja im Gemeindebau gegeben ist. In einer Tabelle habe ich kurz zusammengeführt, wo die Einkommensgrenzen pro Person aktuell liegen.

Anzahl der Personen	Netto-Monatseinkommen (14-mal)	Netto-Jahreseinkommen
1 Person	EUR 4.377	EUR 61.280
2 Personen	EUR 6.522	EUR 91.320
3 Personen	EUR 7.380	EUR 103.330
4 Personen	EUR 8.240	EUR 115.360
jede weitere Person	plus EUR 480	plus EUR 6.730

(vgl. Wohnberatung Wien o.D.³)

Abbildung 21: Einkommensgrenzen im Gemeindebau

Wie nun ersichtlich ist, darf das Nettomonatseinkommen bei 14-maligen Bezug für eine Person EUR 4.377 im Monat nicht übersteigen. Bei einem 2-Personen Haushalt liegt diese Grenze bei EUR 6.522 (vgl. Wohnberatung Wien o.D.³). Wie bereits mehrfach erwähnt, soll sich das Durchschnittseinkommen für eine Person in Wien ja zwischen EUR 2.100 und EUR 2.234 bewegen. Mit einer Grenze, die erst ab einem Nettoeinkommen von EUR 4.377 zuschnappt stellt sich nun durchaus die Frage, inwiefern dabei der Zugang für jene gewährleistet bleibt, die es wirklich notwendig haben (vgl. Wohnberatung Wien o.D.³). Zwar könnte man auf der anderen Seite nun argumentieren, eine höhere Einkommensgrenze würde auch eine höhere Durchmischung

begünstigen, was zwar auch zutreffend wäre. Allerdings sollte, meiner Meinung nach, dabei schon abgewogen werden, ob durch eine so hohe Einkommensgrenze der Zugang noch gewährleistet bleibt. So kritisiert auch die OECD neuerdings, dass die Stadt Wien besser darauf achten sollte, wem sozialer Wohnraum schlussendlich zugute kommt (vgl. Pflügl 2026). Die Kritik geht dabei hauptsächlich an die hoch gesetzte Einkommensgrenze und betont, dass diese gesunken werden sollte, ohne dabei allerdings die soziale Durchmischung komplett aus dem Gleichgewicht zu bringen. Als Vorbild wird in diesem Kontext auch Niederlande genannt, wo die Grenze für den Zugang nur etwas über dem Medieneinkommen liegen soll (vgl. Pflügl 2026). Zudem wäre es sinnvoll, die finanzielle Situation von den bestehenden Mieter*innen einer Gemeindewohnung in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Denn der Einkommensnachweis spielt in diesem Sinne nur dann eine Rolle, wenn der Vertrag abgeschlossen wird. Dafür spricht sich auch die OECD aus und schlägt dazu etwa vor, dass sofern das Einkommen übermäßig steigt, auch die Mieten entsprechend anzupassen (vgl. Pflügl 2026).

Für den sozialen Wohnbau bedeuten diese Ergebnisse, dass hinsichtlich der Einkommensobergrenze strukturierter darauf geachtet werden sollte, ob derart hohe Grenzen noch einen sinnvollen Beitrag zur sozialen Durchmischung leisten, oder aber zu einer Verknappung von leistbaren staatlichen Wohnraum führen. Für Personen mit sehr geringem Einkommen spielt der staatliche Wohnbau nämlich eine zentrale Rolle wenn es um leistbaren Wohnraum geht. Es wäre daher erstrebenswert jenen Personen in allen Fällen Zugang zu garantieren, auch der anderen Seite ist allerdings auch auf ein gutes Gleichgewicht zu achten, sodass im Gemeindebau nicht nur Personen aus einer Einkommensschicht vertreten sind, was ja insofern eine Gentrifizierung begünstigen würde.

Was den privaten Wohnbau betrifft so kann man anhand der vier Fallbezirke gut bestimmen, wie die Einkommensschichten im jeweiligen Bezirk in etwa verteilt sind. Währenddessen nämlich in jenen Bezirken in denen der Gemeindebau sehr schlecht repräsentiert ist das Einkommen deutlich über dem durchschnittlichen Einkommen für Wien liegt, verdienen Haushalte in Bezirken in denen der Gemeindebau besser vertreten ist unter dem Durchschnitt. Umgekehrt ist in jenen Bezirken in welchen der private Wohnbau äußerst dominant ist das Einkommen überdurchschnittlich hoch. Und auch, dass die Mindestsicherungsquote in jenen Bezirken wo staatliches Wohnen häufig ist ebenfalls höher ist lässt darauf schließen, dass der private Wohnbau hinsichtlich des Einkommens wohl weniger sozial Durchmischt sein muss (vgl. Wohnberatung Wien o.D.³). Diese Verschiebung ist aber mit Vorsicht zu deuten, denn obwohl Haushalte mit höherem Einkommen eher privat

wohnen, so wohnen dennoch Haushalte mit geringem Einkommen ebenfalls privat. Ich bezeichne jene Personengruppen dabei als „gezwungene“ Privatmieter*innen, da sie oft nur aus dem Grund privat wohnen, weil der Zugang zu staatlichen Wohnungen an gewisse Kriterien aber auch an lange Wartefristen geknüpft ist. Viele Neuzugezogene, aber eben auch Studierende oder zugewanderte Personen mieten daher privat, obwohl es ihre Leistbarkeitsgrenze deutlich sprengt, und eben nur aus dem Grund, weil es oft ihre einzige Option ist. Über den privaten Wohnbau lässt sich in meiner Analyse daher sagen, dass er eine starke polarisierende Auswirkung auf Mieter*innen und die soziale Durchmischung ausübt. Somit integriert er zwar auch andere Einkommensgruppen, als nur jene die höher angesiedelt sind, dies aber nicht gerade auf einer sozialen Ebene. Denn Integration meint nicht immer automatisch Inklusion. Und genau dies trifft, meiner Ansicht nach, auch im privaten Wohnbau zu.

7.3.3. Faktor Alter und Haushaltsform

Nun möchte ich staatliches und privates Wohnen anhand der letzten beiden Faktoren Alter und Haushaltsform vergleich und erklären versuchen, inwiefern diese die soziale Durchmischung innerhalb der beiden Wohnformen positiv oder negativ beeinflussen können.

Tatsächlich musste ich jedoch auch hier gestellen, dass keine spezifische Datenlage verfügbar ist, welche konkret die beiden Wohnformen staatlich und privat sowohl nach Alter und Haushaltsform aufgliedern. Dies stellt in meinen Augen eine erhebliche Forschungslücke in der Stadtforschung dar und könnte mitunter ein Indiz für Gentrifizierungstendenzen in der Hauptstadt Wien sein. Alexander Huber, Experte für räumliche und soziale Ungleichheiten, betont in einem Interview zu leistbaren Wohnraum gegenüber dem Magazin Dossier allerdings, dass Haushalte unter 30 Jahren im Gemeindebau relativ unterrepräsentiert wären (vgl. Dossier 2026). Dies läge zum einem daran, dass jene Haushaltsformen oft noch sehr instabil sind, dadurch oft ihren Wohnort wechseln und dadurch nicht die notwendigen Kriterien für eine Gemeindewohnung erfüllen können. Das bedeutet wiederum, dass junge Haushalte im privaten Wohnbau überrepräsentiert sind. Dies aber nicht aus dem Grund weil sie so leistbar sind. Denn Haushalte unter 30 haben oft ein geringeres Einkommen als beispielsweise ältere Haushalte, und da sie ihren Wohnort tendenziell auch öfters wechseln, sind sie viel eher den Marktdynamiken ausgeliefert. Denn mit jeder neuen Wohnungssuche und jedem neuen Umzug muss ein Stückchen mehr Miete bezahlt werden, als es noch die Jahre davor der Fall war (vgl. Dossier 2026).

Auch was die Haushaltsform betrifft, gibt es keine Daten welche dies nach der jeweiligen Wohnform in Wien präzise aufschlüsselt. Stattdessen finden sich nur verallgemeinerte Datensätze, mit denen nur ungefähre geschätzt und gedeutet werden kann, wie die Verteilung der Haushaltsformen nach Wohnform gegliedert ist. So sind Familien in etwa sowohl am privaten als auch am staatlichen Wohnungsmarkt eher benachteiligt (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 38). Was Gemeindewohnungen betrifft, so sind Familien insofern benachteiligt, da es nicht ausreichend Wohnungen mit mehreren Zimmern gibt. Soll heißen, im Gemeindebau gibt es zwar Wohnungen welche auch für Familien geeignet sind, allerdings ist die Raumanzahl auf 6 begrenzt und die Nachfrage im Vergleich zum Angebot deutlich zu hoch. Was den privaten Wohnbau betrifft, so haben es Familien schwerer eine geeignete Wohnung zu finden, da Kinder oft als „unerwünscht“ gelten und somit quasi wie ein Ausschlusskriterium fungieren (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 38). Dadurch sind Familien oft länger auf Wohnungssuche als andere Haushaltsformen. Ein (Ehe-)Paar mit Kindern wohnt daher nur zu 5% in Gemeindewohnungen und nur zu 14% in einer privaten Wohnform. Die eindeutig dominante Wohnform für jenen Haushaltstyp bildet mit 53% das Hauseigentum. Was sich jedoch feststellen ließ ist, dass Single Haushalte im privaten Wohnbau deutlich überrepräsentiert sind. So leben Single Haushalte bis zu 30 Jahren nur zu 10% in Gemeindewohnungen, allerdings zu 44% privat (vgl. Statistik Austria Wohnen 2024, 27).

Dadurch kann schätzungsweise ausgesagt werden, dass eigentlich beide Wohnformen, also sowohl der Gemeindebau als auch das private Segment eine bessere Durchmischung hinsichtlich der Haushaltsformen notwendig hätte. Dies trifft vor allem dann zu, wenn wir von Haushalten mit (mehreren) Kindern sprechen, wobei dies sogar eher auf den Gemeindebau zusprechend ist. Doch eben auch der private Wohnbau ist hinsichtlich der Haushaltsformen eher einschlägig dominiert was zu einer Verschiebung in Richtung Single Haushalte, und dadurch Single Wohnungen beiträgt. Hinzu kommt außerdem, dass junge Haushalte im privaten Segment deutlich überrepräsentiert sind, da sie anders über den staatlichen Wohnbau schwer Zugang finden. Hierbei sollte auf die Zugangskriterien der Stadt Wien für das Beziehen einer Gemeindewohnung angesprochen werden. Ein besseres und realistischeres Entgegenkommen, sowohl für junge Haushalte aber auch für Familien Seitens der Stadt Wien könnte demnach bezwecken, dass der Gemeindebau nicht nur sozial durchmischer sondern auch zugänglicher für ein diverses Publikum wird.

8. Diskussion und Fazit

Meine Arbeit konnte an diversen angeführten Punkten aufzeigen, dass leistbares Wohnen in Wien nicht nur eine Frage des Marktes, sondern besonders eine Frage politischer Gestaltung ist. Leistbares Wohnen erstreckt sich demnach über weitaus mehrere Bereiche als „nur“ das Wohnen selbst. So bleibt leistbares wohnen vor allem auch eine Frage von sozialer Teilhabe und Gerechtigkeit. Auf unterschiedliche Ebenen greifend soll das Konstrukt des leistbaren Lohnes stattfinden und definiert demnach auch ein gewisses Recht auf Zentralität und Differenz (vgl. Gebhardt und Holm 2011, 8f.).

Es wurde deutlich, dass leistbarer Wohnraum dort am ehesten gesichert wird, wo er bewusst dem Markt entzogen oder zumindest reguliert wird. Anhand unterschiedlicher Dimensionen habe ich nun die beiden Wohnmodelle Gemeindebau und privates Wohnen in Wien entlang eines ausführlich ausgearbeiteten Theorieleitfadens gegenübergestellt. Der Vergleich zeigte deutliche Unterschiede entlang mehrerer Merkmale. Hinsichtlich dem Faktor der *Leisbarkeit* weisen Gemeindewohnungen etwa durchschnittlich eine geringere Wohnkostenbelastung auf als private Wohnmodelle (vgl. Wiener Zeitung 2025). Während Gemeindewohnungen zudem durch eher langfristig stabile Mietverhältnisse gekennzeichnet sind, ist der private Wohnungsmarkt viel stärker von schwankenden und steigenden Mietpreisen gekennzeichnet (vgl. Statistik Austria 2024, 51).

Auch in Hinblick auf die Dimension der *Zugänglichkeit* zeigen die beiden Wohnmodelle deutliche Unterschiede auf. Während bei Gemeindewohnungen der Zugang zu solchen zwar mit Einkommensbegrenzungen und gewissen Voraussetzungen, die durchaus auch den Zugang blockieren oder erschweren können, reguliert ist, erfolgt der Zugang bei privaten Wohnmodellen primär über marktbasierende Logiken, die zumeist neben höheren finanziellen auch soziale Einstiegshürden mit sich bringen. Inwiefern eine private Wohnung dann schlussendlich tatsächlich zugänglich ist, hängt im wesentlichen nicht immer von den Mieter*innen ab (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 10ff.).

Beim Faktor der *Wohnsicherheit* lassen sich ebenfalls Differenzen ausfindig machen. Gemeindewohnung können in dieser Hinsicht durch unbefristete Mietverträge und einem stärkeren Kündigungsschutz punkten, was den Mieter*innen ein hohes Maß an Stabilität und Sicherheit zu kommen lässt. Bei privaten Wohnmodellen ist dies deutlich anders, da diese im Vergleich eher

Anfällig auf befristete Mietverträge reagieren und dadurch auch das Risiko der Verdrängung tendenziell erhöhen (vgl. Statistik Austria 2024, 29f.). In Bezug auf die Dimension der *sozialen Durchmischung* hat meine Analyse aufgezeigt, dass sich Gemeindewohnungen im wesentlichen als ein zentrales Instrument zur Vermeidung sozialer Segregation zeigen lassen. Dennoch gibt es vorhandene Ungleichgewichte die, sofern sie nicht aktiv angesprochen und entgegengewirkt wird, ebenfalls zu einer Schieflage im staatlichen wohnen beitragen können, wie etwa strikte Voraussetzungskriterien für den Erhalt des Wiener Wohn-Tickets (vgl. Verband Wiener Wohnungslosenhilfe 2024, 30f.). Der private Wohnbau hingegen trägt, insbesondere in stärker gentrifizierten Stadtteilen, viel eher zur Konzentration höherer Einkommensgruppen bei. Auch ist der Anteil von Personengruppen bezüglich des Bildungsabschlusses oder des Migrationshintergrundes eher ungleich verteilt und bedarf verschärfter Aufmerksamkeit, beziehungsweise, Handlungsnotwendigkeit (vgl. Stadt Wien 2023²).

Gemeindewohnungen in dieser Hinsicht tragen insofern zu leistbarem Wohnraum bei, da Mieten nicht spekulativ und zudem unbefristet sind. Sie haben ebenfalls einen Charakter, welcher die Gentrifizierung verzögern kann, indem Gemeindewohnungen prinzipiell sozial durchmischter sind, und das sowohl vom Einkommen als auch von Bildung und Alter, obwohl jüngere Haushalte etwas unterrepräsentiert sind. Tendenzen welche die Gentrifizierung verschlechtern ließen sich insofern herausarbeiten, dass das Wiener-Wohn Ticket oft selbst als Hürde agiert, und bedürftigen Personen durch Zugangsvoraussetzungen den Zugang auch verwehren können. Dies wäre ein Punkt welcher meiner Ansicht nach in der zukünftigen Wohnungs- und Stadtforschung in Wien besser durchdacht und erprobt werden sollte.

Was den privaten Wohnbau betrifft so trägt dieser wie in meiner These angenommen eher zu Gentrifizierungsprozessen bei, und wirkt sich demnach auch negativ auf das leistbare wohnen aus. Dies geschieht zum einen, da die Mieten im privaten Wohnbau grundsätzlich schon höher sind als bei staatlichen Wohnmodellen. Zudem sind sie meist schwankend und oft an Spekulationen verbunden (vgl. Statistik Austria 20024, 29f.). Im privaten Wohnsegment ist auch der Faktor Leerstand meines Erachtens auch ein größerer Dorn im Auge, nicht nur weil er Wohnraum zurückhält, sondern gerade auch deshalb weil er unzureichend erforscht und sanktioniert wird. Mietet man privat stößt man zudem viel häufiger auf soziale Barrieren als dies im staatlichen Wohnbau der Fall ist. Diskriminierungserfahrungen sind dadurch leider fast schon eine Begleiterscheinung (vgl. Schönherr 2023, 7f.). Dies hat zur Folge, dass im privaten Wohnsegment

oft gewisse Bevölkerungsgruppen bewusst durch unterschiedliche Wege verdrängt werden, und dadurch eine soziale Segregation mitten in der Stadt stattfinden kann. Wohnraum wird damit eher zu einer Ware, als einem Grundrecht, mit unmittelbaren Auswirkungen auf soziale Ungleichheiten und städtische Teilhabe.

Im Fazit wäre es daher sehr sinnvoll den privaten Wohnungsmarkt stärker, übersichtlicher und übergreifender zu regulieren. Vermieter*innen, Makler*innen und Immobiliengesellschaften sollten schärfer greifende Sanktionen erhalten. Der Staat könnte dies in etwa mittels einheitlicher Regelungen wie Mietpreisdeckel, dem Abschaffen oder regulieren von Kurzzeitmieten, oder der Durchsetzung einer österreichweit geltenden Leerstandsabgabe begünstigen. Eine weitere Möglichkeit könnte auch sein gewisse Sozialverpflichtungen zu verschärfen, um die Konzentration gewisser Personengruppen in gewissen Segmenten einzudämmen. Etwa wäre eine sinnvolle Überlegung einen höheren Anteil von Dachgeschoßausbauten oder Neubauwohnungen im allgemeinen sozial zu fördern oder zu vergeben. Auch der staatliche Wohnbau braucht in gewisser Hinsicht eine Reformierung, denn soziale Durchmischung und soziale Treffsicherheit sollte in Verbindung zueinander gedacht werden.

Vor diesem Hintergrund bestätigt die Analyse die Relevanz, dass „Recht auf Stadt“ nicht bloß ein theoretisches Konstrukt bleiben darf. Leistbares Wohnen ist und darf nicht als rein ökonomische Variable gesehen werden, sondern als ein grundlegendes zu schützendes soziales Gut. Soziale Durchmischung muss demnach aktiv gefördert werden um Gentrifizierungsentwicklungen nachhaltig einzudämmen, oder gleich vorab vermeiden zu können. Die Stadt selbst wird dabei zum umkämpften Raum, in dem sich entscheidet, wer Zugang zu urbanen Ressourcen hat, und wer nicht. Die Zukunft des leistbaren Wohnens hängt demnach wohl maßgeblich davon ab, wie staatliches wohnen in Zukunft umgesetzt und gefördert wird, und inwiefern marktdominierte Entwicklungen begrenzt werden. Die zentrale Herausforderung besteht dadurch nicht nur damit, Wohnraum zu schaffen, sondern vor allem darin die Frage zu beantworten, für wen er überhaupt geschaffen und zugänglich wird. Wohnen ist und bleibt ein Grundrecht. Spekulation allerdings nicht.

9. Literaturverzeichnis

9.1. Wissenschaftliche Artikel und Bücher

10.

- Aistleitner, Matthias/ Fölker, Marianne/ Kapeller, Jakob/ Mohr, Franz X./ Phüringer, Stephan (2015): Verteilung und Gerechtigkeit: Philosophische Perspektiven, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, S. 2-56.

- Amann, Wolfgang/ Mundt, Alexis (2019): Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitativvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen, Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz.

- Czischke, Darinka/ Van Bortel, Gerard (2023): An exploration of concepts and policies on „affordable housing“ in England, Italy, Poland and The Netherlands, in: Journal Housing and the Built Environment, Vol. 38, DOI: 10.1007/s10901-018-9598-1, 283-303.

- Degan, Julian/ Emunds, Bernhard/ Johrendt, Lukas/ Meireis, Torsten/ Wustman, Clemens (2024): Vom Recht auf Wohnen in der Stadt, eine normative Skizze, in: Zeitschrift für Evangelische Ethik, Jahrgang 68, Heft 2, S. 103-118.

- Eckardt, Frank (2018): Gentrifizierung. Forschung und Politik zu städtischen Verdrängungsprozessen, Wiesbaden: Springer VS.

- El-Kayed, Nihad (2025): Segregation als Grenzformation, in: sub/urban (2025): Schwerpunkt. Die segregierte Stadt, Band 13, Heft 2/3, 285-300.

- Gebhardt, Dirk/ Holm, Andrej (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt, in: Dirk Gebhardt Andrej Holm (Hg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg: VSA-Verl., S. 7-24.

- Goebel, Jan, Martin Gornig, und Hartmut Häußermann. „Polarisierung der Einkommen: Die Mittelschicht verliert“. DIW Berlin, Nr. 24 (2010): 2–9.

- Haffner, E. A. Marietta/ Hulse, Kath (2021): A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability, in: International Journal of Urban Sciences, Vol 25 (1), DOI: 10.1080/12265934.2019.1687320, 59-79.
- Huber, Florian J. (2013): Gentrifizierung in Wien, Chicago und Mexiko Stadt. Qualitative Stadtforschung und internationale Vergleichbarkeit, in: Österreich Z Soziol (38), 237-257, DOI: 10.1007/s11614-013-0091-5.
- Kronauer, Martin (2020): Gentrifizierung. Die Polarisierung unserer Städte, in: Stichworte zur Zeit, Heinrich-Böll-Stiftung (Hg.), 93-109, Bielefeld: Transcript Verlag, DOI: 10.14361/9783839453827.
- Lefebvre, Henri/ Schäfer, Christoph (2016): Das Recht auf Stadt. Deutsche Erstausgabe. Hamburg: Edition Nautilus (Nautilus Flugschrift).
- Litschauer, Katharina/ Kumnig, Sarah/ Kohout, Raphaela/ Wolfmayr, Georg/ Altreiter, Carina (2023): Die Bereitstellung von leitbarem Wohnraum in Zeiten der Wohnungskrise. Deutungen und Praktiken der Wiener Gemeinnützigkeit, in: disP - The Planung Review, Vol. 59 (3), DOI: 10.1080/02513625.2023.2288448, 33-49.
- Rosifka, Walter (2021): Leistbares Wohnen - Welche rechtlichen Rahmenbedingungen müssen dafür wie geändert werden? Vorschläge zur Wohnungsgemeinnützigkeit und zum Mietrecht, Zeitschrift für Kritik - Recht - Gesellschaft, 2021 (1), 41-51. DOI: 10.33196.
- Siewert, Markus B./ Claudius, Wagemann (2020): Vergleichende Fallstudien und Einzelfalldesigns, in: Wagemann, Claudius/ Goerres, Achim/ Siewert, Markus B. (Hg.): Handbuch Methoden der Politikwissenschaft. Wiesbaden: Springer VS, 147-168.
- Smith, Neil (2019): Für eine Theorie der Gentrifizierung. „Zurück in die Stadt“ als Bewegung des Kapitals, nicht der Menschen, in: sub/urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung, Band 7, Heft 3 65-86.

-Vogelpohl, Anne. „Henri Lefebvres ‚Recht auf Stadt‘ feministisch denken“. sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung 6, Nr. 2/3 (2018): 149–58.

10.1. Sonstige Quellen

-AK Blog. Kategoriemieten: Preiseule schlägt zu. 16. Juni 2023. <https://vbg.arbeiterkammer.at/akblog/konsum/kategoriemieten-preiskeule-schlaegt-zu.html>.

-Arbeiterkammer Niederösterreich (2025): Mietpreisbremse 2025: Was Mieter:innen wissen sollten, online unter: <https://noe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/wohnen/miete/Mietpreisbremse-2025.html> ,letzter Zugriff: 05.06.2026.

-Bundesministerium für Frauen, Wissenschaft und Forschung (2019): Gleichbehandlung & Wohnen. NGO Dialog 2019, online unter: https://www.bmfwf.gv.at>NGO_Dialog_2019, letzter Zugriff: 30.03.2026.

-Caritas Wien (2022): Dringender Wohnbedarf. Alleinerziehende auf Wohnungssuche: Ausgangslagen, Hürden und Lösungsansätze aus der Sicht der Caritas Wien, in: IBA Wien, Vol. 32, 5-77.

-Die Grünen (2026): Leerstand am Wienerfeld, online unter: <https://favoriten.gruene.at/news/allgemein/leerstand-am-wienerfeld/>, letzter Zugriff: 27.03.2026.

-Eigner, Peter, Herbert Matis, und Andreas Resch. „Sozialer Wohnbau in Wien. Eine historische Bestandsaufnahme“. Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien, Hg. vom Verein für Gesichte der Stadt Wien, 1999, 49–100.

-Karzel, Julia et. Al. (2024): Wohnungsleerstand in Österreich. Greenpeace-Analyse zu Leerstand und Leerstandsabgaben, Greenpeace in Zentral- und Osteuropa, Wien.

-Kössl, Gerald. „Überlegungen zu Leistbarkeitsindikatoren im Bereich Wohnen“. 22. September 2023, 20. https://www.statistik.at/fileadmin/pages/1983/NK2023_05_Koessler_Ueberlegungen_zu_Leistbarkeitsindikatoren_im_Bereich_Wohnen.pdf.

-Luckert, Hagen (2025): Leistbares Wohnen: Tipps, Förderungen, Maßnahmen, INFINA, online unter: <https://www.infina.at/ratgeber/leistbares-wohnen/#:~:text=Wohnbau-Finanz-Experte-,Das Wichtigste im Überblick,Ausgaben zur Verfügung zu haben.>

-Österreich GV (2025): Wohnförderungen und Beihilfen, online unter: https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/8/3/Seite.210172, letzter Zugriff: 24.10.2025.

-Pflügl, Jakob (2026): OECD-Bericht.Zu viele reiche im sozialen Wohnbau? Internationaler Bericht kritisiert Österreichs Wohnpolitik, in: Der Standard, online unter: <https://www.derstandard.at/story/3000000313193/zu-viele-reiche-im-sozialen-wohnbau-internationaler-bericht-kritisiert-oesterreichs-wohnpolitik>, letzter Zugriff: 22.03.2026.

-Rechnungshof (2021.): Wohnbau in Wien. Bericht des Rechnungshofes, online unter: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Wohnbau_Wien_Sonderpruefung.pdf, letzter Zugriff: 27.03.2026.

-Schönherr, Daniel et. al. (2019): Diskriminierungserfahrungen in Österreich. Erleben von Ungleichbehandlung, Benachteiligung und Herabwürdigung in den Bereichen Arbeit, Wohnen, medizinische Dienstleistungen und Ausbildung. Endbericht. SORA, Wien.

-Schönherr, Daniel (2023): „Sie haben den Lotto-Sechser gewonnen. Sie sind der erste Österreicher, der mich anruft“: Ethische Diskriminierung am Wohnungsmarkt. Ergebnisse eines Parier ethnic testing. SORA, Wien.

-SIR Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (2022): Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg. Datenaktualisierung 2022. Stadt Salzburg, MA5/03 Amt für Stadtplanung und Verkehr, Salzburg.

-Stadt Wien (2024¹): Der Neubau in Zahlen 2024, 7. Bezirk, online unter: <https://www.wien.gv.at/pdf/ma23/bezirke-in-zahlen-7-2024.pdf>, letzter Zugriff: 07.06.2026.

- Stadt Wien (2024²): Favoriten in Zahlen 2024, 10. Bezirk, online unter: <https://www.wien.gv.at/pdf/ma23/bezirke-in-zahlen-10-2024.pdf>, letzter Zugriff: 07.06.2026.
- Stadt Wien (2024³): Simmering in Zahlen 2024, 11. Bezirk, online unter: <https://www.wien.gv.at/pdf/ma23/bezirke-in-zahlen-11-2024.pdf>, letzter Zugriff: 07.06.2026.
- Stadt Wien (2024⁴): Währing in Zahlen 2024, 18. Bezirk, online unter: <https://www.wien.gv.at/pdf/ma23/bezirke-in-zahlen-18-2024.pdf>, letzter Zugriff: 07.06.2026.
- Stadt Wien (o.D.¹): Wohnbeihilfe-Antrag, online unter: <https://www.wien.gv.at/amtswege/wohnbeihilfe-antrag>, letzter Zugriff: 24.10.2025.
- Stadt Wien (o.D.²): Voraussetzungen für eine geförderte Mietwohnung oder Genossenschaftswohnung, online unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html>
- Stadt Wien (2023¹): Lohnsteuerpflichtige Jahreseinkommen von Arbeitnehmer*innen nach Bezirken, online unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/einkommen-bezirke#page>, letzter Zugriff: 30.03.2026.
- Stadt Wien (2023²): Integrationsmonitor 2023, online unter: <https://www.wien.gv.at/spezial/integrationsmonitor/wohnen/verteilung-der-bevolkerung-in-den-segmenten-des-wohnungsmarktes/>, letzter Zugriff: 30.03.2026.
- Stadt Wien (2023³): Wiener Mindestsicherung 2023, online unter: <https://www.wien.gv.at/spezial/mindestsicherung/tabellenband/alle-beziehenden/#mindestsicherungsquote-bezirke-180>, letzter Zugriff: 30.03.2026.
- Statistik Austria (2026): Privathaushalte , online unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/familien-haushalte-lebensformen/privathaushalte>, letzter Zugriff: 02.06.2026.

- Statistik Austria. WOHNEN 2022: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Statistik Austria, 2023.

- Statistik Austria (2023): Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung. Gebäude- und Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren gewachsen, Statistik Austria, Wien.

- Verband Wiener Wohnungslosenhilfe (2024): (K)ein Teil der Stadt? Hürden der Systeme. Situationsbericht 2024, online unter: https://www.neunerhaus.at/wp-content/uploads/2024/11/20241107_WB_VWH_2024_Doppels_2024.pdf, letzter Zugriff: 30.03.2026.

- Volkshilfe Wien (2024): Klingt simpel, ist es realpolitisch aber nicht: Leistbares Wohnen braucht Wohnpolitik, online unter: <https://www.volkshilfe-wien.at/wohnblog/leistbares-wohnen-braucht-wohnpolitik/>, letzter Zugriff: 7.10.25.

- Wiener Bezirks Blatt Währing. Mehr Geld für Wohnbau. Nr.14 Auflage. (Wien), 2.9 2025. Nr.14 Auflage.

- Wiener Wohnen (o.D.¹): Geschichte des Wiener Gemeindebaus, online unter: <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html>, letzter Zugriff: 24.10.2025.

- Wiener Wohnen (o.D.²). Gemeindewohnungen Neu, online unter: <https://www.wienerwohnen.at/gemeindewohnungenneu.html>, letzter Zugriff: 24.10.2025.

- Wohnberatung Wien (o.D.¹): Geförderter Wohnbau, online unter: <https://wohnberatung-wien.at/wohnbau/geoerterter-wohnbau>,letzter Zugriff: 24.10.2025.

- Wohnberatung Wien (o.D.²): Das Wiener Wohn-Ticket, online unter: ,letzter Zugriff: 17.01.2026.

- Wohnberatung Wien (o.D.³): Einkommenshöchstgrenzen, online unter: <https://wohnberatung-wien.at/glossar/109?cHash=37fb8153612fed2a3f1a1859e9b93e47> , letzter Zugriff: 22.03.2026.

-Wohnservice Wien (2024): Wohnbeihilfe NEU: sozial treffsicher und unbürokratisch, online unter: <https://wohnservice-wien.at/aktuelles/aktuelles-detail/wohnbeihilfe-neu-sozial-treffsicher-und-unbuerokratisch> ,letzter Zugriff: 24.10.2025.

-Wohnservice Wien (o.D.¹): SMART wohnen, online unter: <https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen> ,letzter Zugriff: 24.10.2025.

-Wohnservice Wien (o.D.²): Geförderter Wohnbau, online unter: <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/geoerderter-wohnbau> ,letzter Zugriff: 24.10.2025.

-Wohnservice Wien (o.D.³): Superförderung, online unter: <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/superfoerderung> ,letzter Zugriff: 24.10.2025.

10.2. Internetquellen

-bpb: Bundeszentrale für politische Bildung (o.D.): Das Politlexikon: Gerechtigkeit, online unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/politiklexikon/17548/gerechtigkeit/>, letzter Zugriff: 29.11.25.

-Chase (2025): What does it mean to be house poor and how can you avoid it?, online unter: <https://www.chase.com/personal/mortgage/education/buying-a-home/house-poor>, letzter Zugriff: 31.03.2026.

-Der Mieterschutz, Mieterschutzverband Wien (o.D.): Vorerst doch keine Leerstandsabgabe in Wien, online unter: <https://mieterschutzwien.at/6030/vorerst-doch-keine-leerstandsabgabe-in-wien>, letzter Zugriff: 30.03.2026.

-Die Armutskonferenz. Aktuelle Armutszahlen; Daten aus EU-SILC 2024 (Veröffentlicht im April 2025), online unter: <https://www.armutskonferenz.at/armut-in-oesterreich/aktuelle-armuts-und-verteilungszahlen.html>., letzter Zugriff: 30.01.2026.

-Dossier (2026): Wohnen in Wien: Traum oder Albtraum?, 08:20-10:23, online unter: <https://www.youtube.com/watch?v=aj9ZZjkWHvE>, letzter Zugriff: 30.03.2026.

-Finanz.at (o.D.): Mietpreisbremse & Mietpreisdeckel 2026, online unter: [https://www.finanz.at/immobilien/mietpreisbremse/#:~:text=Beim Steuerausgleich holt man sich,Jetzt App herunterladen!&text=Die Bundesregierung konnte sich Ende,Vermieter in naher Zukunft rechnen.](https://www.finanz.at/immobilien/mietpreisbremse/#:~:text=Beim%20Steuerausgleich%20holt%20man%20sich%2CJetzt%20App%20herunterladen!&text=Die%20Bundesregierung%20konnte%20sich%20Ende%2C Vermieter%20in%20naher%20Zukunft%20rechnen.%20) , letzter Zugriff: 27.03.2026.

-Hatzl, Maximilian (2025): Wohnungswucher Wien: Wer kann sich das noch leisten?, in: Wiener Zeitung, online unter: <https://www.wienerzeitung.at/a/wohnungswucher-wien-wer-kann-sich-das-noch-leisten> , letzter Zugriff: 30.03.2026.

-Helbrecht, Ilse (2016): Gentrification und Verdrängung, online unter: https://www.researchgate.net/profile/Ilse-Helbrecht/publication/308864465_Gentrification_und_Verdrangung_Verdrangungsprozesse_und_Bleibestrategien/links/5fb548a892851c2994e44526/Gentrification-und-Verdraengung-Verdraengungsprozesse-und-Bleibestrategien.pdf?origin=publication_detail&_tp=eyJjb250ZXh0Ijp7ImZpcnN0UGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIiwicGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uRG93bm9vbnR1biJ9JmV2aW91c1BhZ2UiOiJwdWJsaWNhdGlvbiJ9fQ, 9-14, letzter Zugriff: 30..03.2026.

-Hollweck, Trista (o.D.): Robert K. Yin (2014). Case study research design and methods (5th ed.). Thousand Oaks, CA: Sage, 282 pages. Review, in: CJPE, Volume 30, Issue 1, online unter: https://www.researchgate.net/profile/Trista-Hollweck/publication/308385754_Robert_K_Yin_2014_Case_Study_Research_Design_and_Methods_5th_ed_Thousand_Oaks_CA_Sage_282_pages/links/5bcdd208299bf17a1c667c41/Robert-K-Yin-2014-Case-Study-Research-Design-and-Methods-5th-ed-Thousand-Oaks-CA-Sage-282-pages.pdf?origin=publication_detail&_tp=eyJjb250ZXh0Ijp7ImZpcnN0UGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIiwicGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uRG93bm9vbnR1biJ9JmV2aW91c1BhZ2UiOiJwdWJsaWNhdGlvbiJ9fQ&__cf_chl=tk=sXJ1Re4bzXkQAwhEqT5mutkTzfzRoUCdKH9HSE7YVsU-1774942033-1.0.1.1-Af2IPS8TNESLf5fwbDy0fthdp2cCn30yUdnFsSZAo_k, letzter Zugriff: 31.03.2016.

-Huber, Alexander (2022¹): Teures Wohnen: Es droht eine Mietpreis-Spirale, in: Momentum Institut. Online unter: [https://www.momentum-institut.at/news/teures-wohnen-es-droht-eine-mietpreis-spirale/#:~:text=Ein weiterer Preisschub in Zeiten,als noch im Jahr 2010.](https://www.momentum-institut.at/news/teures-wohnen-es-droht-eine-mietpreis-spirale/#:~:text=Ein%20weiterer%20Preisschub%20in%20Zeiten%2Cals%20noch%20im%20Jahr%202010.%20) , letzter Zugriff: 7.10.2025.

-Huber, Alexander (2022²): Mieterhöhung: Miete steigt deutlich schneller als Lohn, in: Momentum Institut. Online unter: <https://www.momentum-institut.at/news/mieterhoehung-miete-steigt-schneller-als-lohn/#:~:text=Teure Mieten fallen nicht vom,als im Schnitt der Eurozone.>, letzter Zugriff: 27.09.25.

-Huber, Alexander (2023): Wien: Mehr Wohnungen ohne Meldung in reichen Bezirken, in: Momentum Institut, online unter: <https://www.momentum-institut.at/news/wien-mehr-wohnungen-ohne-meldung-in-reichen-bezirken/> , letzter Zugriff: 30.03.2026.

-Immobilien Funkt (o.D.): Freier Mietzins, online unter: <https://funk.at/lexikon/freier-mietzins>, letzter Zugriff: 17.10.25.

-Krutzler David (2026): Novelle. Wien setzt bei Vergabe von Gemeindewohnungen auf neues Punktesystem, in: Der Standard, online unter: <https://www.derstandard.at/story/3000000313574/wien-setzt-bei-vergabe-von-gemeindewohnungen-auf-punktesystems>, letzter Zugriff: 29.03.2026

-lpb Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (2018): Gentrifizierungsprozess, online unter: <https://www.lpb-bw.de/gentrifizierung-loesungen>, letzter Zugriff: 30.03.2026.

-Oberndorfer, Elisabeth (2024): Warum haben wir ein Wohnungsproblem?, in: Wiener Zeitung, online unter: <https://www.wienerzeitung.at/a/warum-haben-wir-ein-wohnungsproblem>, letzter Zugriff: 30.03.2026.

-ORF (2026¹): Sorge vor Konsequenzen, Einschnitte für Arbeitslose und bei Sozialhilfe, online unter: <https://orf.at/stories/3415130/>, letzter Zugriff: 07.06.2026.

-ORF (2026²): Gegenüber Vorjahr. Mieten wurden erneut teurer, online unter: <https://orf.at/stories/3423706/#:~:text=In Altbau-, Gemeinde- und,drei auf fünf Jahre erhöht.>, letzter Zugriff: 27.03.2026.

-Putschögl, Martin (2024): Wiener Zweitwohnungsabgabe kommt nun doch nicht, in: Der Standard, online unter: <https://www.derstandard.at/story/3000000241953/wiener-zweitwohnungsabgabe-kommt-nun-doch-nicht>, letzter Zugriff: 30.03.2026.

-The Economist (16.6.2025): Copenhagen replaces Vienna as world's most livable city, online unter: <https://www.eiu.com/n/copenhagen-replaces-vienna-as-worlds-most-liveable-city/>, letzter Zugriff: 21.05.2026.

-Transparenzportal (o.D.): Wohnbeihilfe, online unter: <https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/leistung/1027283.html>, letzter Zugriff: 24.10.2025.

-Wörgerer, Michael (2025): Wohnungskrise als Geschäftsmodell: Wer verdient am Leerstand?, in: Unsere Zeitung, online unter: <https://www.unsere-zeitung.at/2025/12/29/wohnungskrise-als-geschaeftsmodell-wer-verdient-am-leerstand/>, letzter Zugriff: 30.03.2026.

11. Abbildungsverzeichnis

-Abbildung 1: Anstieg der Mieten (Gemeinde und Privat) 2010-2020	15
-Abbildung 2: Illustration zu (un)leistbaren Wohnraum, Eunice Adewole 2025	18
-Abbildung 3: Illustration zu Recht auf Stadt, Eunice Adewole 2025	26
-Abbildung 4: Der erste Gemeindebau: Metzleinstaler Hof damals und heute	32
-Abbildung 5: Leistbarkeitskarte Wien	43
-Abbildung 6: Anteil Personen mit Migrationshintergrund nach Wohnform 2020	53
-Abbildung 7: Personengruppen mit Migrationshintergrund haben höhere Mietkosten 2020	54
-Abbildung 8: Tabelle Vergleichsdimensionen Gemeinde und Privat	64
-Abbildung 9: Anteil der Wohnungen nach Wohnform und Bezirk in % im Jahr 2024	66
-Abbildung 10: Mietpreise für private Neubauwohnungen anhand Leistbarkeitsschwelle und Marktrealität	67
-Abbildung 11: Mietpreise für private Altbauwohnungen anhand Leistbarkeitsschwelle und Marktrealität	68
-Abbildung 12: Mietpreisentwicklung nach Wohnform 2020 - 2024	70
-Abbildung 13: Durchschnittlichen Nettoeinkommen in Wien nach Bezirken 2023	72
-Abbildung 14: Leerstand in Wien nach Bezirken aus dem Jahr 2021	74
-Abbildung 15: Mietvertragsdauer nach Wohnform	77
-Abbildung 16: Überbelag nach Wohnform 2024	80
-Abbildung 17: Wiener Bevölkerung nach Wohnform, Migrationshintergrund und Bildungsniveau von 2019-2022	82
	105

-Abbildung 18: Wiener Bevölkerung nach Wohnform, Bildungsabschluss und Migrationshintergrund	83
-Abbildung 19: Bezirke und ihre Bewohner*innen nach Staatsangehörigkeit 2024	86
-Abbildung 20: Höchster Bildungsstand nach Bezirk 2024	87
-Abbildung 21: Einkommensgrenzen im Gemeindebau	89