

MASTERARBEIT | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Anders Wohnen: Die Rolle genossenschaftlicher
Wohnbauprojekte in Wien aus sozial-ökologischer Perspektive

verfasst von | submitted by

Khrystyna Hrubciak

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Science (MSc)

Wien | Vienna, 2026

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 066 915

Studienrichtung lt. Studienblatt | Degree
programme as it appears on the student
record sheet:

Masterstudium Betriebswirtschaft

Betreut von | Supervisor:

Mag. Mag. Dr. Gabriela Csulich PhD

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Problemstellung.....	1
1.2	Forschungsfrage und Zielsetzung.....	3
1.3	Methodisches Vorgehen und Aufbau der Arbeit	4
2	Begriffliche und kontextuelle Grundlagen.....	6
2.1	Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich/Wien	6
2.2	Bereitstellung von leistbarem Wohnraum in Österreich/Wien mithilfe von GBVs.....	16
2.2.1	Instrumente zur Bereitstellung leistbaren Wohnraums (Österreich/Wien).....	18
2.2.2	Ökonomische Wirkung des Dritten Sektors	22
2.3	Historische Entwicklung des gemeinnützigen/genossenschaftlichen Wohnens.....	27
3	Theoretischer Rahmen und Forschungsstand	32
3.1	Analytischer Bezugsrahmen	32
3.1.1	Triple-Bottom-Line (TBL)	32
3.1.2	Commons-Theorie im Kontext des genossenschaftlichen Wohnbaus.....	34
3.2	Forschungsstand	39
3.2.1	Der Dritte Sektor - ein Akteur zwischen Staat und Markt.....	39
3.2.2	Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens, Grundprinzipien und Dualität	42
3.2.3	Nachhaltigkeit des genossenschaftlichen Wohnens	45
3.2.3.1	Ökonomische Nachhaltigkeit (Leistbarkeit, Kostenmiete, ökonomische Wirkung).....	45
3.2.3.2	Soziale Nachhaltigkeit (Partizipation, Selbstverwaltung und soziale Kohäsion)	49
3.2.3.3	Ökologische Nachhaltigkeit.....	53
4	Methodik	56
4.1	Forschungsdesign.....	56
4.2	Datenerhebung: Leitfadengestützte Interviews	57
4.3	Auswertungsmethode	59
4.4	Fallauswahlanalyse	63
4.5	SWOT-Analyse auf Sektorebene.....	63
5	Empirische Ergebnisse.....	65
5.1	Überblick über die Codierung und Fallstruktur	65
5.1.1	Analytische Differenzierung: Gemeinnützigkeit, Genossenschaft und hybride Wohnprojekte	66
5.1.2	Ökonomische Nachhaltigkeit (HK1).....	68
5.1.3	Soziale Nachhaltigkeit und Partizipation (HK2).....	71
5.1.4	Ökologische Nachhaltigkeit und Innovation (HK3).....	75
5.1.5	Strukturelle Rahmenbedingungen und Zukunftsperspektiven (QK)	78
5.1.6	Dokumenten- und Sekundärdatenanalyse	80
5.1.7	Fallauswahlanalyse	85
5.1.8	SWOT-Analyse	86
5.2	Fazit der empirischen Befunde	89
6	Diskussion der Ergebnisse	92
6.1	Beantwortung der Forschungsfrage.....	92
6.2	Beurteilung der Hypothesen	94

6.3	Theorierückbindung.....	97
6.4	Wohnungspolitische Implikationen.....	100
7	Conclusio und Ausblick	102
7.1	Zusammenfassung der Arbeit.....	102
7.2	Zentrale Ergebnisse	102
7.3	Limitationen der Arbeit	104
7.4	Weiterer Forschungsbedarf und Implikationen	105
8	Quellenverzeichnis	107
9	Abbildungsverzeichnis	124
10	Tabellenverzeichnis	125

Abkürzungsverzeichnis

AG – Aktiengesellschaft

AK – Arbeiterkammer

BMK – Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

BWSG – Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

CO₂ – Kohlenstoffdioxid

EBV – Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

EGW – Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.

EU – Europäische Union

GBV – Gemeinnützige Bauvereinigung

GenG – Genossenschaftsgesetz

GenRevG – Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997

GmbH – Gesellschaft mit beschränkter Haftung

HK – Hauptkategorie

IBA – Internationale Bauausstellung

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

KES_t – Kapitalertragsteuer

LPHA – Limited-Profit Housing Association

MA 50 – Magistratsabteilung 50 (Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten)

MRG – Mietrechtsgesetz

NEB – New European Bauhaus

ÖNB – Oesterreichische Nationalbank

ÖVW – Österreichisches Volkswohnungswerk

PV – Photovoltaik

QK – Querschnittskategorie

SDGs – Sustainable Development Goals

SMART – Smart-Wohnungen / SMART-Wohnbauprogramm

TBL – Triple Bottom Line

WIFO – Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

WGG – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

WWFSG – Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989

1. Einleitung

1.1 Problemstellung

Wohnen ist ein fundamentales menschliches Grundbedürfnis – es bildet nicht nur die Basis für Schutz und Privatsphäre, sondern auch für soziale Teilhabe und gesellschaftliche Integration (Hahn 2020, 1–2; Vollmer 2020, 2). In Wien steht das „Recht auf Wohnen“ traditionell im Zentrum stadtpolitischer Bemühungen und wurde historisch durch eine starke Rolle des sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus abgesichert (Franz und Gruber 2018, 98; Litschauer et al. 2023, 33). Die Hauptstadt gilt deshalb bis heute international als Vorzeigemodell für ein leistbares, qualitativ hochwertiges und sozial ausgewogenes Wohnsystem (Koessler 2022, 7).

Der Wiener Wohnungsmarkt steht insbesondere seit den 2010er-Jahren unter zunehmendem Druck. Das anhaltende Bevölkerungswachstum führte zu einer steigenden Wohnraumnachfrage, während steigende Grundstücks- und Baukosten die Bereitstellung leistbaren Wohnraums erschweren (Franz und Gruber 2018, 99). Gleichzeitig steigen in Großstädten wie Wien die Grundstücks- und Baupreise stetig an, hinzukommt, dass trotz hoher Nachfrage Grundstücke und teils auch leerstehende Gebäude aus spekulativen Gründen zurückgehalten und nicht entwickelt werden, weil bereits das Abwarten von Wertsteigerungen ökonomisch attraktiv sein kann. All das wirkt sich auf die Mietpreise und die Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum aus (Franz und Gruber 2018, 99–100; Heeg 2020, 11; Kunnert 2016, 5–7; Litschauer et al. 2023, 36). Auch ökologische Anforderungen wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung und klimaresiliente Bauweisen rücken zunehmend in den Fokus der städtischen Planung (A. Novy et al. 2024, 8).

In diesem Spannungsfeld gewinnt die Frage nach innovativen, sozial und ökologisch nachhaltigen Wohnformen an Bedeutung. Zivilgesellschaftliche Initiativen reagieren darauf mit wohnpolitischen Gegenstrategien, wie z.B. Baugruppen- und Wohnprojektinitiativen wie Gleis 21¹ und Bikes and Rails² oder genossenschaftlich organisierte Projekte wie das Wohnprojekt Wien (WoGen)³ (Kumnig 2019, 165,167,168). Besonders genossenschaftliche Wohnprojekte können hier als alternative Strategie zur klassischen Wohnraumbereitstellung in den

¹ Siehe: <https://www.gleis21.wien/>

² Siehe: <https://www.bikesandrails.org/>

³ Siehe: <https://www.wohnprojekt.wien/> bzw. <https://diewogen.at/>

Mittelpunkt rücken. Sie verbinden partizipative Entscheidungsstrukturen, langfristige Leistbarkeit und zunehmend mehr auch ökologische Bau- und Lebenskonzepte – und könnten damit eine Antwort auf die aktuellen Herausforderungen im urbanen Wohnbau liefern (Metzger 2021, 12; Ringle 2021, 12).

Zugleich wird auf europäischer wie auch auf städtischer Ebene verstärkt versucht, ökologisch nachhaltiges Bauen mit sozialen Anforderungen – insbesondere Leistbarkeit und Inklusion – zu verbinden. Dieser Anspruch spiegelt sich in den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen wider, die mit SDG 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) und SDG 13 („Maßnahmen zum Klimaschutz“) einen normativen Rahmen setzen, der soziale und ökologische Zieldimensionen explizit verknüpft (United Nations 2015). Der wachsende politische Druck zur Umsetzung dieser Ziele – etwa durch verbindliche EU-Klimaziele im Rahmen des European Green Deal – verstärkt die Anforderungen an den Wohnbausektor, beide Dimensionen gleichzeitig zu adressieren (Europäische Kommission 2019). Auch in Wien sind ambitionierte Programme entstanden, die auf ökologische Stadtentwicklung bei gleichzeitiger Sicherung von Leistbarkeit abzielen. So verfolgt die Initiative Smart City Wien eine umfassende Strategie zur Reduktion von Emissionen, zur Effizienzsteigerung im Bauwesen sowie zur Entwicklung energieautarker Stadtquartiere (Smart City Wien 2024). Ergänzt wird dies durch das Forschungs- und Innovationsprogramm „Stadt der Zukunft“, das vom Bundesministerium für Klimaschutz (BMK) unterstützt wird und den Fokus auf innovative Gebäudetechnologien, Ressourceneffizienz und soziale Inklusion legt (Bundesministerium für Klimaschutz (BMK)).

Die ökologische Notwendigkeit urbaner Transformation wird auch von Wagner (2021) betont, der die These vertritt, dass die Zukunft in den Städten liegt. Städte, so Wagner, weisen unter bestimmten Bedingungen (insbesondere bei dichter Siedlungsstruktur und gut ausgebauter Infrastruktur) tendenziell niedrigere Pro-Kopf-Emissionen auf als ländliche Räume, da Infrastrukturen und Dienstleistungen effizienter geteilt werden können (Intergovernmental Panel On Climate Change (Ipcc) 2023, 863). Eine gezielte Förderung städtischer Lebensqualität, etwa durch die Bereitstellung leistbaren und ökologisch nachhaltigen Wohnraums, sei somit nicht nur eine soziale, sondern auch eine klimapolitische Aufgabe (Wagner 2021, 55–56).

1.2 Forschungsfrage und Zielsetzung

Ziel dieser Arbeit ist es, die Rolle genossenschaftlicher Wohnbauprojekte in Wien nicht nur im Hinblick auf die Leistbarkeit dieser Wohnformen zu untersuchen, sondern auch unter sozial-ökologischen Gesichtspunkten. Die zentrale Forschungsfrage lautet:

Welche Rolle spielen genossenschaftliche Wohnbauprojekte in Wien seit 2015 zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum, und inwiefern tragen sie zur sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit des urbanen Wohnens bei?

Es werden fünf analytische Unterfragen bearbeitet:

1. Welche ökologischen bzw. innovativen Maßnahmen (z. B. alternative Baumaterialien, CO₂-Reduktion, Kreislaufwirtschaft, etc.) kommen in genossenschaftlichen Wohnbauprojekten zur Anwendung – und wie unterscheiden sie sich von anderen Wohnmodellen?
2. Welche sozialen Faktoren wie z.B. Partizipation, Mitbestimmung oder Inklusion tragen zur sozialen Nachhaltigkeit dieser Projekte bei?
3. Welche rechtlichen und strukturellen Rahmenbedingungen beeinflussen die Entwicklung und Umsetzung genossenschaftlicher Wohnbauprojekte in Wien?
4. Welche sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen bestehen bei der Realisierung und langfristigen Stabilisierung genossenschaftlicher Wohnbauprojekte in Wien?
5. Inwiefern unterscheiden sich genossenschaftliche Wohnprojekte hinsichtlich Leistbarkeit und Nachhaltigkeit von anderen Wohnformen?

Diese Fragestellungen münden in drei Hypothesen:

- H1: Genossenschaftliche Wohnbauprojekte bieten langfristig stabilere Mietpreise als privatwirtschaftliche/gewerbliche Anbieter, da sie nicht gewinnorientiert agieren.
- H2: Genossenschaften weisen eine höhere Bereitschaft zur Umsetzung ökologisch innovativer Bau- und Nutzungskonzepte auf.
- H3: Bewohner*innen genossenschaftlicher Wohnprojekte zeigen ein höheres Maß an Partizipation und sozialer Bindung als Nutzer*innen anderer Wohnformen.

Die Arbeit verfolgt somit auch einen vergleichenden Analyseansatz, indem genossenschaftliche Wohnbauprojekte mit kommunalen und gewerblichen Wohnformen kontrastiert werden. Im Zentrum stehen dabei die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit im Sinne des Triple-Bottom-Line-Ansatzes: ökonomische Dimension wie Leistbarkeit, soziale Dimension wie Inklusion und Partizipation sowie ökologische Innovation wie Ressourcenschonung, CO₂-Einsparung und Kreislaufwirtschaft. Besonderes Augenmerk gilt den strukturellen und politischen Rahmenbedingungen im Kontext der Wiener Wohnbaupolitik.

1.3 Methodisches Vorgehen und Aufbau der Arbeit

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wird ein qualitatives Forschungsdesign mit Methodentriangulation gewählt. Zentrales methodisches Element ist eine Fallstudienanalyse, in der unterschiedliche Wohnbauprojekte bewertet und systematisch verglichen werden. Die Fallauswahl erfolgt anhand definierter Kriterien wie Rechtsform und Jahr der Errichtung.

Qualitative Analyse erfolgt mithilfe semistrukturierter Interviews mit Experten*innen aus Planung, Praxis und Politik (z. B. Wohnbaugenossenschaften, Stadt Wien, Organisationen) sowie mit Bewohner*innen. Die Auswertung erfolgt mittels qualitativer Inhaltsanalyse nach Mayring (2022). Zusätzlich werden relevante Dokumente ausgewertet (z. B. Bauordnungen, Leitlinien, Projektberichte sowie Satzungen).

Ergänzend zur Fallstudienanalyse wird eine SWOT-Analyse auf Sektorebene durchgeführt. Die SWOT-Analyse dient dazu, interne Stärken und Schwächen genossenschaftlicher bzw. gemeinnütziger Wohnbauakteure mit externen Chancen und Risiken ihres Umfelds systematisch zu verbinden. Als interne Faktoren gelten etwa Kostenmiete, Reinvestitionslogik, Mitbestimmungsstrukturen oder begrenzte Eigenkapitalressourcen. Externe Faktoren umfassen unter anderem Grundstückspreise, Baukosten, Förderbedingungen, Klimaziele und demografische Nachfrageentwicklungen. Die SWOT-Analyse wird in dieser Arbeit daher nicht als eigenständige empirische Methode verstanden, sondern als strukturierendes Instrument, um die Ergebnisse aus Interviews, Dokumentenanalyse und Literatur systematisch zu verdichten und daraus strategische Schlussfolgerungen abzuleiten (Schawel und Billing 2011b, 182–83; Unrein 2013, 516–17). Auf Basis dieser Gegenüberstellung werden anschließend vier Strategieoptionen abgeleitet: SO-, ST-, WO- und WT-Strategien. Dabei werden interne Faktoren gezielt mit externen Bedingungen kombiniert, etwa indem Chancen über vorhandene Stärken genutzt oder Risiken bei bestehenden Schwächen reduziert werden (Unrein 2013, 518).

Zur Qualitätssicherung wird die SWOT-Analyse durch Quellentriangulation abgesichert. Die identifizierten Faktoren werden aus Literatur- und Dokumentenanalyse, Interviewdaten sowie deskriptiven Kontextinformationen hergeleitet und wechselseitig geprüft (Flick 2017, 310–12; Namugenyi, Nimmagadda, und Reiners 2019, 1146, 1148).

Die theoretische Fundierung erfolgt auf Basis eines mehrdimensionalen Rahmens: Die Triple-Bottom-Line (Elkington, 1997) dient zur Strukturierung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimensionen von Nachhaltigkeit. Ergänzend wird auf Elinor Ostroms Commons-Theorie Bezug genommen, um genossenschaftliches Wohnen als gemeinschaftlich verwaltete Ressource zu interpretieren (Ostrom, 1990). Schließlich bieten die Sustainable Development Goals (SDGs) – insbesondere SDG 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) und SDG 13 („Maßnahmen zum Klimaschutz“) – einen normativen Rahmen, der soziale und ökologische Zieldimensionen explizit verknüpft.

Diese Masterarbeit ist wie folgt aufgebaut: Kapitel 2 bietet eine begriffliche und kontextuelle Übersicht über die rechtlichen, institutionellen und historischen Rahmenbedingungen des gemeinnützigen sowie genossenschaftlichen Wohnbausektors in Österreich und Wien. Kapitel 3 entwickelt den theoretischen Rahmen der Arbeit – insbesondere den Triple-Bottom-Line-Ansatz und die Commons-Theorie – und systematisiert den einschlägigen Forschungsstand. Kapitel 4 beschreibt das methodische Vorgehen. Kapitel 5 präsentiert die empirischen Ergebnisse aus leitfadengestützten Interviews, Dokumentenanalyse und SWOT-Analyse, gegliedert entlang der drei Nachhaltigkeitsdimensionen. Kapitel 6 bildet das Diskussionskapitel: Die empirischen Ergebnisse werden mit dem theoretischen Rahmen verknüpft, die Forschungsfrage beantwortet und die Hypothesen kritisch beurteilt. Das abschließende Kapitel 7 fasst die zentralen Ergebnisse zusammen, reflektiert Limitationen und benennt weiteren Forschungsbedarf.

2 Begriffliche und kontextuelle Grundlagen

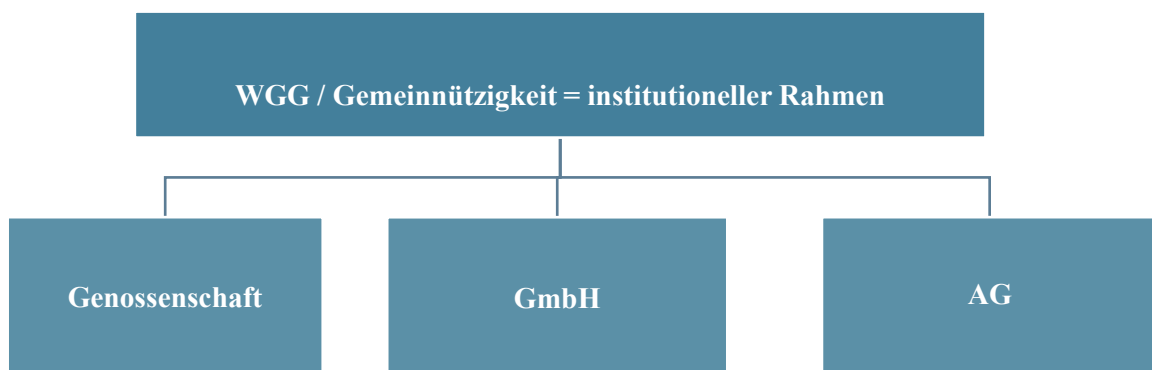
2.1 Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich/Wien

Um die Rolle gemeinnütziger Wohnungsgenossenschaften für leistbares und nachhaltiges Wohnen in Wien zu analysieren, ist zunächst der institutionelle Kontext der Gemeinnützigkeit (GBV) zu klären. Der gemeinnützige Sektor wird in der Literatur, wie bei Koessl (2022) und Brazda (2020), als eigenständiges, rechtlich gerahmtes Bereitstellungsmodell beschrieben, das sich durch Kostendeckungslogik und revolvierende Mittel bzw. Vermögensbindung von profitorientierter Wohnraumbereitstellung unterscheidet. Marquardt und Glaser (2023) argumentieren zudem, dass Wien gerade durch die dauerhafte institutionelle Einbettung sozialer sowie gemeinnütziger Wohnversorgung vergleichsweise wirksame Voraussetzungen zur Stabilisierung von Leistbarkeit geschaffen hat (Marquardt und Glaser 2023, 361–62).

Vor diesem Hintergrund bündelt dieses Kapitel (i) die rechtlichen Grundlagen (insb. WGG und das Verhältnis zum MRG), (ii) zentrale Funktionsprinzipien wie Kostenmiete und Reinvestition, sowie (iii) organisatorische und Governance-Mechanismen (Revision/Aufsicht). Das Kapitel schafft damit die begriffliche und institutionelle Grundlage für die spätere Analyse genossenschaftlicher Wohnbauprojekte in Wien. Im Zentrum steht die Frage, welche rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Mechanismen Leistbarkeit und Nachhaltigkeit unterstützen und an welchen Stellen diese Mechanismen an Grenzen stoßen.

Die folgende Abbildung verdeutlicht die grundlegende Unterscheidung zwischen dem gemeinnützigkeitsrechtlichen Rahmen des WGG und den unterschiedlichen Rechtsformen, in denen gemeinnützige Bauvereinigungen organisiert sein können.

Abbildung 1: Differenzierung zwischen GBVs



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 1 zeigt, dass das WGG nicht mit der Rechtsform der Genossenschaft gleichzusetzen ist. Vielmehr bildet das WGG den übergeordneten institutionellen Rahmen, innerhalb dessen gemeinnützige Bauvereinigungen als Genossenschaft, GmbH oder AG organisiert sein können. Für die spätere Analyse ist diese Unterscheidung zentral, weil nicht jede gemeinnützige Bauvereinigung eine Genossenschaft ist, während alle anerkannten GBVs denselben gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen unterliegen, etwa Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung und Revision (Blome-Drees et al. 2023, 15).

Definition und Rechtsgrundlagen der Wohnungsgemeinnützigkeit

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) spielen in Österreich eine wichtige Rolle, es sind Wohnungsgesellschaften, die auf Basis des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes (WGG) vom Staat als „gemeinnützig“ anerkannt werden und einen gesetzlichen Auftrag zur gemeinwohlorientierten Wohnversorgung erfüllen (Amann 2008, 3; Bauer 2006, 22; Kössl 2022, 4). Ein zentrales Merkmal der Gemeinnützigkeit besteht dabei in einer klaren Abgrenzung gegenüber rein marktwirtschaftlich agierenden Wohnbauträgern. Diese Abgrenzung ergibt sich insbesondere aus der steuerrechtlichen Definition der Gemeinnützigkeit und den damit verbundenen Einschränkungen der Eigentümerrechte: „Gemeinnützig sind solche betrieblichen Körperschaften (Genossenschaften und Kapitalgesellschaften), deren Mitglieder bzw. Eigentümer bei Rückzug aus der Organisation auf einen Anteil am erwirtschafteten Vermögen verzichten, während dieses Vermögen der Erfüllung gemeinnütziger Zwecke gewidmet bleibt“ (Bauer 2006, 21).

Wesentliche Rechtsgrundlage ist das Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG), BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/2022. Es regelt die Anerkennung, Organisation, Geschäftstätigkeit und mietrechtlichen Besonderheiten gemeinnütziger Bauvereinigungen. Nach § 1 Abs. 1 WGG können Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Genossenschaft, GmbH oder AG von der Landesregierung als gemeinnützig anerkannt werden, sofern sie die im Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen erfüllen (Brazda 2020, 21; Fekter und Maurer 2008a, 45; Österreicher 2008a, 190). Darüber hinaus unterliegen die Mietverträge von GBV im Regelfall den Bestimmungen des allgemeinen Mietrechtsgesetzes (MRG), soweit diese nicht durch speziellere Vorschriften des WGG überlagert werden (Heindl 2008, 168). Für gemeinnützige Wohnungen gelten fast alle mietrechtlichen Schutzbestimmungen ebenso wie im privaten Sektor jedoch ergänzt um die besonderen Kosten- und Gewinnbegrenzungen des WGG (Heindl 2008, 168). Zusätzlich greifen bei mit öffentlichen Mitteln errichteten

Wohnungen die Wohnbauförderungsvorschriften des jeweiligen Bundeslandes, die etwa Einkommensgrenzen für Mieter*innen oder Mietzinsobergrenzen festlegen (Kössl 2022, 18). Damit ist die Wohnungsgemeinnützigkeit durch ein mehrstufiges Regelsystem abgesichert, das Bundesgesetz WGG, allgemeines Mietrecht und die landesrechtlichen Förderbestimmungen.

Gemeinnützige Wohnbauten auch als GBV genannt, werden in Österreich per staatlicher Anerkennung auf Basis des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) als „gemeinnützig“ anerkannt und erfüllen einen gesetzlichen Auftrag zur gemeinwohlorientierten Wohnversorgung und mit WGG als einem rechtlichen Rahmen. Der Grundgedanke der Wohnungsgemeinnützigkeit besteht darin, breiten Bevölkerungsschichten leistbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitzustellen (Bauer 2006, 21; Brazda 2020, 21; Korinek und Holoubek 2008a, 53; Kössl 2022, 12; Kuhnert und Leps 2017, 180). Im Gegenzug zu diesen Verpflichtungen genießen gemeinnützige Bauträger steuerliche Begünstigungen wie die Befreiung von der Körperschaftsteuer auf ihre Haupttätigkeiten sowie bevorzugten Zugang zu öffentlichen Wohnbauförderung (Bauer 2006, 22; Kössl 2022, 11; Kuhnert und Leps 2017, 185).

Mundt (2008) zeigt am Beispiel der Privatisierung der Bundeswohngesellschaften, dass auch gebundener sozialer Wohnraum durch politische Entscheidungen aus einem gemeinnützig regulierten Rahmen herausgelöst und an kommerzielle Eigentümer übertragen werden kann. Im Jahr 2000 beschloss die Bundesregierung die Veräußerung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften in Bundesbesitz, im Juni 2004 wurden vier Bundeswohnbaugesellschaften mit insgesamt rund 58.000 Wohnungen verkauft, darunter die BUWOG mit rund 20.000 Wohnungen (Mundt 2008, 342, 345). Damit schützt das WGG nicht automatisch vor solchen Privatisierungen – der Schutz hängt auch von politischen Entscheidungen und der konkreten Ausgestaltung ab. Köppl (2008) ergänzt diese Perspektive, indem er gemeinnützige Wohnungsunternehmen als Gegenmodell zu renditeorientierter Wohnungsverwertung beschreibt und ihre preis- bzw. mietdämpfende Wirkung am Wohnungsmarkt hervorhebt. (Köppl 2008, 317–318).

Prinzipien des WGG

Bauer (2006) betont, dass Wohnungsgemeinnützigkeit historisch nicht als unmittelbarer staatlicher Auftrag entstanden ist. Vielmehr entwickelte sie sich als gemeinwohlorientiertes Prinzip, das später durch rechtliche Vorgaben, steuerliche Begünstigungen und bevorzugten Zugang zu Förderungen institutionell eingebunden wurde. Daraus folgt, dass gemeinnütziger

Wohnbau nicht einfach mit staatlicher Wohnversorgung gleichgesetzt werden kann, sondern als regulierter, begünstigter und zugleich eigenständiger Sektor zwischen Staat und Markt zu verstehen ist (Bauer 2006, 25).

Das WGG verankert mehrere Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit, die in ihrer Kombination ein Alleinstellungsmerkmal dieses Sektors bilden (Kössl 2022, 13). Hierzu zählen insbesondere: (1) das **Kostendeckungsprinzip**, wonach Entgelte auf Basis der tatsächlichen Herstellungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten kalkuliert werden, (2) eine strikte **Gewinnbeschränkung** und **Vermögensbindung** (Überschüsse dürfen nur begrenzt erwirtschaftet und nicht frei an Eigentümer ausgeschüttet, sondern müssen für gemeinnützige Zwecke reinvestiert werden), (3) bestimmte **personelle Einschränkungen** (Unabhängigkeit von der Bauwirtschaft und begrenzte Vergütungen für Funktionäre), (4) ein **begrenzter Geschäftskreis** (Fokus auf Wohnbau und -verwaltung) sowie (5) die **Prüfungs- und Revisionspflicht** (jährliche Überprüfung durch einen Revisionsverband). Gleichwohl ist zu beachten, dass die Beurteilung dieser Prinzipien stark von der wohnungspolitischen Perspektive abhängt. Während integrierende Ansätze – etwa im Sinne von Kemeny (1995) – breite soziale Wohnungssektoren als Instrument zur Marktregulierung befürworten, betonen liberale Positionen die eingeschränkte unternehmerische Handlungsfreiheit und die durch Gewinnbeschränkungen begrenzten Anreize zur Investition (Lugger und Holoubek 2008, 678–79). Das österreichische Modell stellt in dieser Hinsicht einen sozialpartnerschaftlichen Kompromiss dar, der zwischen diesen Positionen vermittelt (Lugger und Holoubek 2008, 678).

Diese Prinzipien gewährleisten, dass GBVs nicht gewinnorientiert wie gewerbliche Bauträger agieren, sondern im Sinne einer nachhaltigen, gemeinwohlorientierten Wohnversorgung handeln (Bauer 2006, 21; Brazda 2020 20–21; Korinek und Holoubek 2008a, 54; Kössl 2022, 12; Schwebisch 2008, 271). Beispielsweise dürfen Mieten „weder höher, aber auch nicht niedriger“ festgesetzt werden als zur Deckung der entstehenden Kosten nötig – dies wird als Kostenmiete bezeichnet (Kössl 2022, 13). Selbst nach vollständiger Tilgung etwaiger Baukredite unterliegen Wohnungen weiterhin einer gesetzlichen Mietzinsobergrenze, der sogenannten Grundmiete (Basis-Miete), welche dauerhaft die Leistbarkeit sicherstellt (Kössl 2022, 13). Ab 1.4.2024 betrug die Grundmiete 2,05 €/m², die für 1.4.2025 vorgesehene Anpassung wurde ausgesetzt, während die nächste Anpassung mit 1.4.2026 vorgesehen war (Kössl 2022, 22; Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband 2025). Gewinn- und Eigenkapitalverzinsungskomponenten innerhalb der Mieten sind nach WGG streng limitiert – so ist etwa der erlaubte Zinssatz auf das von der GBV

eingesetzte Eigenkapital auf 3,5 % gedeckelt (Kössl 2022, 26). Insgesamt dürfen GBVs also nur einen sehr begrenzten Überschuss erwirtschaften.

Reinvestitionsauftrag

Ein zentrales Charakteristikum der Wohnungsgemeinnützigkeit ist die Reinvestitionspflicht. Das im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital gemeinnütziger Bauvereinigungen bleibt gemäß § 1 Abs. 1 Z 3 WGG dauerhaft für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungswesens gebunden. Es soll im Sinne eines Generationenausgleichs zur nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzer*innen beitragen (WGG § 1 Abs. 1 Z 3; Kössl 2022, 25). Daraus folgt, dass erwirtschaftete Überschüsse nicht frei an Eigentümer*innen ausgeschüttet werden dürfen, sondern im gemeinnützigen Wohnungssektor verbleiben und für Neubau, Sanierung oder sonstige gemeinnützige Wohnzwecke verwendet werden müssen. Dieses revolvierende Prinzip – oft als Revolvierende Fonds bezeichnet – bewirkt die Bildung eines zweckgebundenen Kapitals, das stetig in neue Projekte zurückfließt. So beschreibt Bauer (2006, 21) und Kössl (2022, 25) die spezifische Funktion der Wohnungsgemeinnützigkeit als Aufbau eines „Zweckkapitals“, das durch dauernde Reinvestition im Sektor gehalten wird. Damit sind Gewinnmaximierung und private „Vermögensbildung“ in diesem Sektor gesetzlich ausgeschlossen, das Vermögen bleibt dauerhaft gebunden und dem gemeinnützigen Wohnzweck gewidmet (Bauer 2006, 21; Korinek und Holoubek 2008a, 54).

Kössl (2022) zeigt, dass die Reinvestitionslogik zwar zur langfristigen Bestandssicherung beiträgt, die „Innenfinanzierung“ der GBVs aber strukturell begrenzt bleibt. Der Spielraum für Neubau hängt daher stark von externen Rahmenbedingungen ab, insbesondere vom Zugang zu Grundstücken, vom Förderdesign und von den Finanzierungsbedingungen (Kössl 2022, 26–27). Marquardt und Glaser (2023) widersprechen Kössl (2022) nicht grundsätzlich, akzentuieren jedoch stärker die positive Systemwirkung der Reinvestitionspflicht. Gewinne müssen in Neubau, Sanierung oder Landkauf reinvestiert werden, während die Kostenmiete zugleich Reparatur- und Erhaltungsanteile umfasst. Dadurch wird eine langfristige Perspektive institutionell gestützt. (Marquardt und Glaser 2023, 366).

Kostenmiete und Mietzinsphasen

Die Mietpreisbildung im GBV-Sektor ist objektspezifisch und eng an die Finanzierungsstruktur eines Gebäudes gekoppelt. Entsprechend unterscheidet Kössl (2022) zwei typische

Mietzinsphasen im Lebenszyklus einer gemeinnützigen Wohnung (vgl. Tab. 1): Kostenmiete während der Kreditlaufzeit und Grundmiete nach Tilgung der Darlehen (Kössl 2022, 24). Für die Leistbarkeit ist dabei vor allem der Übergang zwischen beiden Phasen relevant: Sobald der Kapitaldienst entfällt, sinkt die Miete in der Regel merklich. Tabelle 1 stellt die beiden Mietzinsphasen im GBV-Sektor gegenüber und zeigt, welche Kostenbestandteile während der Finanzierungsphase und nach Darlehenstilgung in der Miete enthalten sind. Die Gegenüberstellung beruht auf der Modellkalkulation von Kössl (2022) (Kössl 2022, 22-26). Die Wohnungen werden mit fortschreitendem Alter tendenziell preisgünstiger, während gleichzeitig die aus Grundmieten und Eigenkapitalzinsen gewonnenen Mittel als Eigenkapital für neue Wohnbau zur Verfügung stehen (Holm 2020, 39).

Tabelle 1: Kostenmiete vs. Grundmiete im GBV-Sektor

Aspekt	Kostenmiete-Phase (während Kreditlaufzeit)	Grundmiete-Phase (nach Darlehenstilgung)
Zeitpunkt im Lebenszyklus	solange Darlehen (Bank + öffentliche Darlehen) laufen	30–40 Jahre nach Fertigstellung (abhängig von Darlehenslaufzeiten)
Zentrale Logik	objektspezifische Kalkulation: Miete deckt laufende Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten	Wegfall der Kapitaldienstkosten → gesetzlich definierte Grundmiete + laufende Beiträge bleiben
Was fällt in der Miete an?	Tilgung/Zinsen Bankdarlehen + Zinsen öffentl. Darlehen + Verzinsung GBV-Eigenmittel + EVB + Rücklage + Verwaltung + Betriebskosten + USt.	keine Tilgung/Zinsen mehr für Darlehen; weiterhin: Grundmiete + Verzinsung GBV-Eigenmittel (für Grundkosten) + EVB (tendenziell höher) + Rücklage + Verwaltung + Betriebskosten + USt.
Beispielrechnung	Nettomiete 5,99 €/m ² , Bruttomiete 8,78 €/m ² ⇒ bei 70 m ² : 614,6 €/Monat	Gesamtnettomiete 5,06 €/m ² , Bruttomiete 7,76 €/m ² ⇒ bei 70 m ² : 543,2 €/Monat
Implikation	höhere Miete, weil Kapitaldienst enthalten	Miete sinkt nach Tilgung; innerhalb des GBV-Bestands erklären Altersunterschiede (Grundmiete-Phase) einen Teil der Mietspreizung

Quelle: eigene Darstellung nach Kössl 2022, 22–24.

Die Tabelle 1 verdeutlicht, dass die Kostenmiete in der ersten Phase vor allem durch den Kapitaldienst geprägt ist. Nach Tilgung der Darlehen entfällt dieser Bestandteil, wodurch die Miete in der Regel sinkt und sich in Richtung der gesetzlich begrenzten Grundmiete verschiebt. Für die Leistbarkeit bedeutet dies, dass ältere GBV-Bestände tendenziell günstiger werden können als neu errichtete Wohnungen. Gleichzeitig entstehen aus Grundmieten und

Eigenkapitalverzinsung Mittel, die wieder für Neubau, Sanierung oder Bestandssicherung eingesetzt werden können (Kössl 2022, 22–26; Holm 2020, 39). Diese Logik ist jedoch nicht frei von sozialen und ökonomischen Spannungen. Die konkreten Entgelthöhen bleiben stark von Zinsniveau, Förderdesign, Grundstückskosten und Baukosten abhängig. Mundt (2018) beschreibt in diesem Zusammenhang ein „insider-outsider Problem“, dass steigende Bau- und Umweltstandards und teure Finanzierungsbedingungen dazu führen können, dass auch Kostenmieten teurer werden und für Niedrigeinkommen weniger leistbar sind, während langjährige Mieter*innen oft von historisch niedrigen Bestandsmieten profitieren (Mundt 2018, 17–18).

Governance und Revision des GBVs

Eine weitere zentrale Vorschrift des WGG besteht in der Revisionspflicht. Alle GBVs müssen einem staatlich anerkannten Revisionsverband angehören und sich jährlich einer umfassenden Prüfung unterziehen (Brazda 2020, 21; Kössl 2022, 12; Kuhnert und Leps 2017, 184). 1947 wurde der *Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband* gegründet, der bis heute zentrale Aufgaben der Governance erfüllt. Mit dem GBV-Revisionsverband wurde eine institutionellen Grundlagen der Selbstkontrolle geschaffen. Diese jährliche Revision wird von unabhängigen Prüfer*innen des Verbands durchgeführt und geht über Wirtschaftsprüfungen hinaus und kontrolliert insbesondere die Einhaltung der gemeinnützigkeitsrechtlichen Vorschriften und Grundsätze (z. B. Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit bei Geschäftsentscheidungen) (Obereder 2008, 179–82). Der Prüfbericht wird dem Vorstand der GBV, dem Revisionsverband sowie der zuständigen Landesbehörde vorgelegt, eine Zusammenfassung ist öffentlich zugänglich. Parallel dazu obliegt den Landesregierungen als Aufsichtsbehörden die staatliche Aufsicht über die GBVs (Kössl 2022, 12; Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, o. J.). Dieses Regime aus Verbandsrevision und staatlicher Aufsicht stellt sicher, dass die gemeinnützigen Bauträger die gesetzlichen Vorgaben des WGG einhalten. Zusammen mit den allgemeinen Mietrechtsbestimmungen (MRG), die für GBV-Wohnungen weitgehend ebenfalls gelten, und den Wohnbauförderungsvorgaben der Bundesländer (z. B. Einkommensgrenzen, Mietzinsobergrenzen bei geförderten Wohnungen), ergibt sich ein mehrstufiges Regelsystem, das die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich absichert. Dieses System trägt stark dazu bei, dass gemeinnützige Wohnbauträger auf Dauer bezahlbaren Wohnraum schaffen können, ohne den Zwängen des gewinnorientierten Marktes zu unterliegen (Bauer 2008, 121–23, 129–32; Sommer 2008, 81–82).

Das beschriebene Governance-Regime aus Verbandsrevision und staatlicher Landesaufsicht wird von Obereder (2008) als institutionelle Stärke des österreichischen Modells hervorgehoben. Er betont, dass die Genossenschaftsrevision ein breiteres Kontrollspektrum abdeckt als eine gewöhnliche Abschlussprüfung bei Kapitalgesellschaften, da sie nicht nur den Jahresabschluss, sondern die gesamte Geschäftsgebarung – einschließlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit – einer materiellen Prüfung unterzieht (Obereder 2008, 179–183). Gleichwohl weist dieses System strukturelle Grenzen auf. Da dem Revisionsverband keine eigenen Anordnungs- oder Weisungsbefugnisse gegenüber den geprüften Bauvereinigungen zukommen, entfaltet die Revision ihre Qualitätssicherungswirkung nur mittelbar – nämlich über die Weiterleitung der Prüfberichte an die Landesregierungen als eigentliche Aufsichtsbehörden (Obereder 2008, 183). Die tatsächliche Wirksamkeit des Systems hängt damit wesentlich davon ab, ob und wie konsequent die Landesregierungen auf festgestellte Mängel reagieren (Fekter und Maurer 2008b, 45–46). Das Kontrollsystem ist damit zwar umfangreicher als bei gewinnorientierten Bauträgern, seine Wirksamkeit hängt aber davon ab, wie konsequent die Landesregierungen ihre Aufsichtspflicht tatsächlich wahrnehmen. Das WGG schafft damit die institutionelle Grundlage der Qualitätssicherung, garantiert deren praktische Durchsetzung jedoch nicht automatisch. Entscheidend ist auch, wie konsequent Revisionsergebnisse und aufsichtsbehördliche Befugnisse im politischen und administrativen Vollzug umgesetzt werden (Obereder 2008, 180–181; Fekter und Maurer 2008, 46).

Rechtsformen von gemeinnützigen Bauvereinigungen

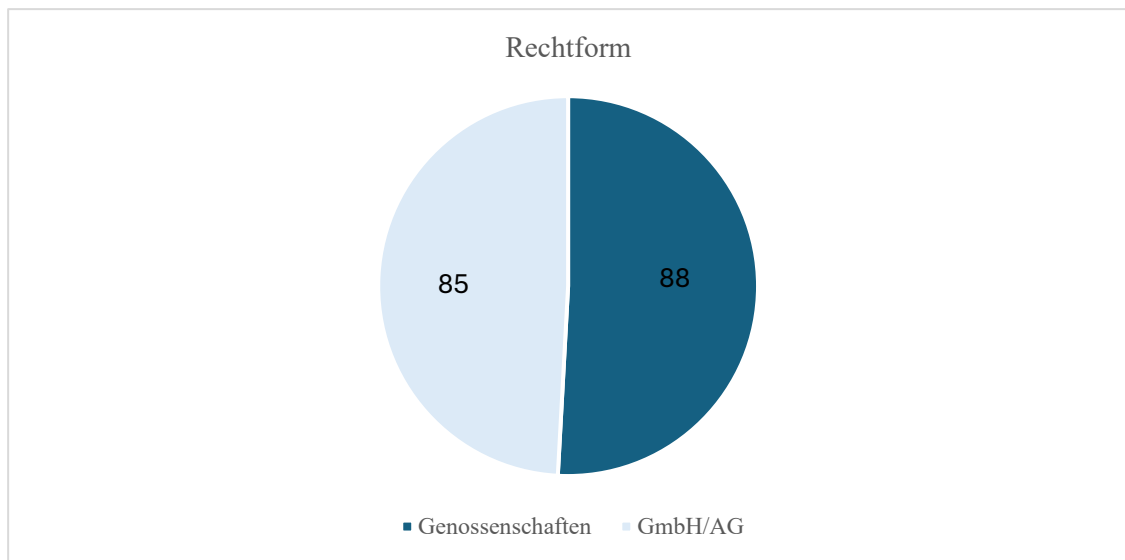
Gemeinnützige Bauvereinigungen können unterschiedliche Rechtsformen haben. Nach § 1 Abs. 1 WGG idGF können Bauvereinigungen in der Rechtsform einer Genossenschaft, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft als gemeinnützig anerkannt werden. In der Praxis werden gemeinnützige Bauvereinigungen umgangssprachlich häufig pauschal als „Genossenschaften“ bezeichnet. Dies entspricht jedoch nicht immer der tatsächlichen Rechtsform, wie auch die Arbeiterkammer Wien (2024) hervorhebt (Arbeiterkammer Wien 2024, 1). Für Genossenschaften ist zusätzlich relevant, dass das Genossenschaftsrecht in Österreich spezialgesetzlich geregelt ist (insbesondere durch das Genossenschaftsgesetz (GenG) und je nach Tätigkeitsfeld Sonderbestimmungen gelten, für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften verweist Dellinger und Schellner (2023) explizit auf Sonderbestimmungen im WGG (Dellinger und Schellner 2023, 708). Unabhängig von der konkreten Rechtsform verbindet GBV die Bindung an zentrale Prinzipien des WGG (z.B.

Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung und begrenzter Geschäftlicher Wirkungskreis), wodurch sie sich strukturell vom gewinnorientierten Segment unterscheiden.

Nach der GBV-Verbandsstatistik 2025 gab es in Österreich 173 gemeinnützige Bauvereinigungen. Davon waren 88 als Genossenschaften und 85 als Kapitalgesellschaften, also GmbH oder AG, organisiert (GBV 2025, 5; Kössl 2022, 6). Abbildung 2 veranschaulicht diese Rechtsformverteilung. Sie zeigt, dass Genossenschaften zwar einen großen Teil des gemeinnützigen Wohnbausektors ausmachen, der Sektor aber nicht mit der Rechtsform der Genossenschaft gleichgesetzt werden darf. Wie bereits in Abbildung 1 dargestellt, unterliegen alle anerkannten GBVs – unabhängig von ihrer Rechtsform – den zentralen gemeinnützigkeitsrechtlichen Vorgaben des WGG. Dazu zählen insbesondere Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung, Reinvestitionspflicht und Revision:

- **GmbH/AG:** Diese Unternehmen haben Eigentümer*innen bzw. Gesellschafter*innen statt Mitglieder. Auch sie dürfen gemäß WGG nur begrenzte Gewinne (max. 3,5–5% Eigenkapitalverzinsung) ausschütten und müssen erwirtschaftete Mittel für den Wohnbauzweck verwenden (Brazda 2020, 24).
- **Genossenschaften:** Während GmbH/AG über Eigentümer*innen bzw. Gesellschafter*innen organisiert sind, ist die Genossenschaft als Selbsthilfevereinigung auf die Förderung ihrer Mitglieder ausgerichtet („naturale Förderung“). Entsprechend zielt der Zweck der Genossenschaft nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf Mitgliederförderung. Diese Logik ist auch für Wohnungsgenossenschaften zentral, weil sie die Bewohner*innen (typischerweise) in Mitbestimmungsstrukturen einbindet. (Dellinger und Schellner 2023, 707–708). Genossenschaftsmitglieder erwerben Geschäftsanteile und leisten in der Regel einen größeren Eigenmittelbeitrag, um das Bauvorhaben mitzufinanzieren. Im Gegenzug haben sie ein Mitbestimmungsrecht über die Generalversammlung und wählen Aufsichtsrat bzw. Vorstand mit – somit üben die Bewohner*innen indirekt Einfluss auf die Geschäftspolitik des Bauträgers aus, was bei gewerblichen oder kommunalen Vermietern nicht der Fall ist (Heinze und Wilde 2025b, 80; Spellerberg 2018, 16). Man spricht hier vom Förderungsauftrag der Genossenschaft. Das Unternehmen hat satzungsgemäß die wirtschaftliche Förderung der Mitglieder zum Ziel, nämlich durch Versorgung derselben mit qualitativem, aber leistbarem Wohnraum. Gewinne sind für Genossenschaften kein Selbstzweck, sondern dienen der langfristigen Stabilität und dem Ausbau des Wohnungsbestands für die Mitglieder (Heinze und Wilde 2025b, 11; Ringle 2020, 411–13; Spellerberg 2018, 16).

Abbildung 2: Rechtsformverteilung gemeinnütziger Bauvereinigungen in Österreich
(GBV – Verbandstatistik 2025)



Quelle: eigene Darstellung nach GBV (2025, 5).

Für die vorliegende Arbeit ist diese Differenzierung zentral, weil genossenschaftliche Wohnbauprojekte zwar Teil des gemeinnützigen Sektors sein können, aber nicht jede GBV genossenschaftlich organisiert ist. Die Analyse muss daher zwischen dem gemeinnützigkeitsrechtlichen Rahmen des WGG und der spezifischen Rechtsform der Genossenschaft unterscheiden.

Begriffsverständnis Wohnungsgenossenschaften

Ideengeschichtlich ist die Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich auf der Genossenschaftsbewegung basiert. Ludl (2008) argumentiert, dass die Grundsätze wie Kostendeckung, Vermögensbindung und Revision in diesem System historisch eng mit genossenschaftlichen Prinzipien verknüpft sind (Ludl 2008, 61–62). Aus Bewohner*innenperspektive werden Wohnbaugenossenschaften zudem nicht nur als Vermieter wahrgenommen, sondern als langfristig verantwortliche Ansprechpartner, gerade weil sie ihren Mitgliedern verpflichtet sind und nicht primär profitorientiert agieren (Ludl 2008, 66).

Im Wohnsektor existieren unterschiedliche genossenschaftliche Organisationsformen, nicht alle fallen unter den hier verwendeten Begriff der Wohnungsgenossenschaft. Spellerberg (2018) zeigt, dass es zwischen einem juristischen und einem ökonomischen Genossenschaftsbegriff unterschieden wird. Der juristische Begriff knüpft an die Legaldefinition des Genossenschaftsgesetzes an, während der ökonomische Begriff

unabhängig von der Rechtsform auf genossenschaftliche Organisationsmerkmale abstellt (Spellerberg 2018, 113).

Ludl (2008) betont, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz allein nicht einen verlässlichen Schutz vor Eigentümerwechseln oder Privatisierungen bietet, wie das der BUWOG Fall zeigt. Die Genossenschaft, im Gegenzug, gilt als Stabilitätsanker für die Eigentümer- und Mitgliederstruktur (Ludl 2008, 62).

Im Folgenden wird unter Wohnungsgenossenschaft die juristisch definierte Genossenschaft verstanden, deren Zweck die Förderung ihrer Mitglieder im Bereich Wohnen ist. Mischformen werden als solche kenntlich gemacht. Diese begriffliche Klärung bildet die Grundlage für die Diskussion der genossenschaftlichen Prinzipien – insbesondere Mitgliederförderung, Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Identitätsprinzip – sowie der Dualität zwischen Mitglieder-/Gemeinwohlorientierung und unternehmerischer Handlungslogik in Kapitel 3.3.

2.2 Bereitstellung von leistbarem Wohnraum in Österreich/Wien mithilfe von GBVs

Die Größe des gemeinnützigen Sektors erklärt seine Systemwirkung. Laut Verbandsstatistik 2025 zählen die GBVs 173 Mitgliedsvereinigungen (davon 88 Genossenschaften). Sie verwalten rund 1 Mio. Wohnungen und stellten 2024 ca. 13.680 Wohnungen fertig (davon 86% Miet-/Genossenschaftswohnungen) (GBV 2025, 1–2). Der Bestand umfasst in hohem Anteil dauerhaft preisgebundene Mietwohnungen. Eigentumsabgaben bleiben im Minderanteil, was Bestandsabfluss in den freien Markt begrenzt (GBV 2025, 2). Für Wien zeigen Studie von Klien und Streicher (2021) und Litschauer et al. (2023), dass der gemeinwirtschaftliche Block (Gemeinde und GBV) die Mietversorgung seit Jahrzehnten trägt – historisch geprägt vom Gemeindebau, heute jedoch vor allem durch den Ausbau des gemeinnützigen Bestands.

Neben den bereits dargestellten gemeinnützigkeitsrechtlichen Mechanismen des WGG sind für die Bereitstellung leistbaren Wohnraums in Wien weitere wohnungspolitische Instrumente zentral. Dazu zählen insbesondere Wohnbauförderung, Bodenpolitik, Bauträgerwettbewerbe und spezifische Finanzierungsinstrumente. Diese Instrumente sind auch für gemeinnützige Bauvereinigungen und Wohnbaugenossenschaften relevant, weil sie den Zugang zu Grundstücken, Fördermitteln und langfristiger Finanzierung mitbestimmen. Ihre Wirkung wird besonders im Vergleich mit anderen Städten sichtbar. Dass Wien im internationalen Vergleich eine besonders stabile Wohnungsversorgung aufweist, verdeutlicht auch eine vergleichende

Studie mit Berlin von Marquardt und Glaser (2023). Während in Berlin der soziale Wohnungsbestand aufgrund der Abschaffung der Gemeinnützigkeit und der begleitenden Privatisierungswelle seit den 1990er-Jahren drastisch zurückgegangen ist und heute unter 6 % liegt, umfasst er in Wien weiterhin über 40 % des Gesamtbestands (Marquardt und Glaser 2023, 369). Damit geht eine deutliche Differenz bei den Mietniveaus einher.

Deutschland und Österreich haben bis in die 1980er-Jahre eine ähnliche Tradition der Wohnungsgemeinnützigkeit geteilt (Marquardt und Glaser 2023, 365). Mit der in Deutschland vollzogenen Maßnahmen verliefen die Entwicklungen jedoch stark auseinander (Lugger und Holoubek 2008, 317; Marquardt und Glaser 2023, 363). Während Österreich sein System zu einem Public-Private-Partnership-Modell mit dauerhafter Zweckbindung und Reinvestition weiterentwickelte, führte die „neoliberale Politik“ zum Rückzug des Staates in Deutschland, die dann zu einem drastischen Rückgang des sozialen Wohnungssektors. Bis in die 2000er-Jahre blieben die Mieten in beiden Ländern stabil, doch seit der Finanzkrise 2008 kam es auch in Wien und Berlin zu starken Mietsteigerungen. Marquardt und Glaser (2023, 369–370) zeigen, dass mehrere Faktoren dafür verantwortlich sind, eine davon ist die demografische Veränderung, starke Zuwanderung und die Zunahme an Einpersonenhaushalten, die die Nachfrage nach Wohnraum deutlich erhöhen. Andererseits führten die geringen Finanzierungskosten und die internationale Suche nach „sicheren Anlageformen“ dazu, dass Immobilien vermehrt als Spekulation globaler wie lokaler Investor*innen genutzt wurden. Dadurch stiegen die Boden- und Immobilienpreise sehr stark, was die Leistbarkeit insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen zunehmend verschlechterte (Kadi, Vollmer, und Stein 2021a, 365–68; Marquardt und Glaser 2023, 369–71).

Auch im Vergleich mit Helsinki zeigt sich eine hohe Stabilität des Wiener Systems. Beide Städte verfügen über große nicht-marktliche Segmente, jedoch ist die Wiener Gemeinnützigkeit stärker institutionell abgesichert und dauerhaft eingebettet (Kadi und Lilius 2024, 1625–1626). In der Studie von Kadi und Lilius (2024) wird betont, dass die Stabilität Wiens wesentlich auf der langfristigen Kombination aus Gemeindebau und gemeinnützigen Bauträgern beruht, während andere Städte stärker auf zeitlich befristete Fördermodelle setzen (Kadi und Lilius 2024, 1611).

Van Bortel und Gruis (2019) zeigen am Beispiel der Wiener Wohnbauinitiative, dass die Stabilität des Wiener Systems auch auf innovativen hybriden Finanzierungsarrangements beruht, in denen private und gemeinnützige Akteure unter staatlicher Rahmensetzung

zusammenwirken. Entscheidend ist dabei, dass die öffentliche Hand die Steuerungshoheit behält – im Gegensatz zu marktliberalen Modellen, in denen private Akteure die Bedingungen bestimmen (Van Bortel et al. 2018, 7–8)

Auch im Vergleich im Vergleich zu New York im Kontext der Finanzialisierung urbaner Wohnungsmärkte zeigen Kadi et al. (2021), dass Städte mit geringem gemeinnützigem Bestand anfälliger für spekulative Kapitalströme sind. Mit Finanzialisierung ist hier gemeint, dass Wohnraum zunehmend als Anlage- und Renditeobjekt behandelt wird und dadurch stärker von globalen Kapitalströmen geprägt ist. Wien ist zwar nicht vollständig von globalen Investitionsdynamiken abgekoppelt, jedoch wirkt der große gemeinnützige Sektor als struktureller Puffer gegen vollständige Marktvolatilität (Kadi, Vollmer, und Stein 2021a, 362–64). Gleichwohl weisen Kadi, Vollmer und Stein (2021) darauf hin, dass auch Wien nicht vollständig von diesen globalen Investitionsdynamiken abgekoppelt ist. Steigende Bodenpreise, wachsende Eigenmittelbeiträge im geförderten Sektor und der Rückzug der Stadt aus dem Neubau von Gemeindewohnungen ab 2004 haben die Zugangsschwellen erhöht – insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen und für Neuzugewanderte Kadi, Vollmer und Stein (2021, 362–364)

Der folgende Abschnitt untersucht daher zentrale Instrumente, die für die Bereitstellung leistbaren Wohnraums in Wien relevant sind: Wohnbauförderung, Bodenpolitik, Bauträgerwettbewerbe, Wohnbauanleihen sowie Finanzierungsbeiträge der Mieter*innen. Diese Instrumente sind auch für gemeinnützige Bauvereinigungen und Wohnbaugenossenschaften zentral, weil sie deren Zugang zu Grundstücken, Fördermitteln und langfristiger Finanzierung mitbestimmen.

2.2.1 Instrumente zur Bereitstellung leistbaren Wohnraums (Österreich/Wien)

Wohnbauförderung (Wien)

Wien verfügt über mehrere Instrumente, die die Errichtung leistbaren Wohnraums unterstützen. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Wohnbauförderung, deren Ziel die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ist (Litschauer et al. 2023, 12). Die Teilnahme an geförderten Projekten steht grundsätzlich auch gewerblichen Bauträgern offen, etwa über Bauträgerwettbewerbe. In der tatsächlichen Umsetzung wird der geförderte Neubau in Wien jedoch überwiegend von gemeinnützigen Bauträgern getragen (Litschauer et al. 2023, 5). Im gesamten Wohnungsneubau dominieren hingegen zunehmend gewerbliche Anbieter: Von den

2021 bis 2023 in Wien fertiggestellten Wohnungen entfielen rund 72 % auf gewerbliche Bauträger und nur 28 % auf GBVs (Amann, Mundt und Oberhuber 2024a, 48). Dies verweist darauf, dass der geförderte bzw. gemeinnützige Neubau im Verhältnis zur gesamten Neubauproduktion an Gewicht verloren hat (Amann, Mundt, und Oberhuber 2024a).

Rechtliche Grundlage der Wiener Wohnbauförderung ist das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 (WWFSG 1989 idGF). Es ermöglicht die Förderung der Errichtung, Erweiterung und Sanierung von Wohnraum und knüpft die Nutzung geförderter Wohnungen an bestimmte Voraussetzungen, insbesondere an die Begünstigteneigenschaft und Einkommensgrenzen der Bewohner*innen (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 §1 und 11)

Die Wiener Wohnbauförderung stützt den gemeinnützigen Neubau vor allem über Objektförderung in Form langfristiger Landesdarlehen als Fixbetrag je m²; Zugangsvoraussetzung ist eine positive Beurteilung im Grundstücksbeirat bzw. der Erfolg in einem Bauträgerwettbewerb (Amann, Mundt, und Oberhuber 2024a, 53)⁴. Die Hauptförderung liegt – abhängig von Projektgröße und Art – bei rund 910–1.250 €/m² Nutzfläche (Heime: 910 €/m²), flankiert von Zuschüssen, unter anderem auch für ökologische Standards, der Finanzierungsbeitrag der Mieter*innen ist gedeckelt (Amann, Mundt, und Oberhuber 2024a, 54)⁵. Die Förderlogik wird durch aktive Bodenbevorratung ergänzt (Litschauer et al. 2023, 4). Der Wohnfonds_Wien erwirbt, entwickelt und vergibt Grundstücke, was die Preisdynamik dämpfen und Verfügbarkeit sichern soll, zum 31.12.2022 waren rund 3,08 Mio. m² bevorratet (Amann, Mundt, und Oberhuber 2024a, 55–56). Zudem gilt bei neu gewidmeten Flächen eine Obergrenze für Grundkosten im geförderten Wohnbau von 188 €/m² (Amann und Fessl 2021, 8; Litschauer et al. 2023, 5)⁶. Diese Werte entsprechen auch der aktuellen Darstellung der Stadt Wien für das Jahr 2025 (Stadt Wien 2025).

⁴ Der Grundstücksbeirat ist ein interdisziplinär besetztes Gremium beim Wohnfonds_Wien, das Fördervorhaben im Neubau qualitativ prüft und für die Entscheidung eine Empfehlung abgibt. In Wien ist entweder die positive Bewertung durch den Grundstücksbeirat oder der Erfolg in einem Bauträgerwettbewerb Grundvoraussetzung für die Förderung. Politisch ist eine Weiterentwicklung zu einem quartiersweiten Qualitätsbeirat vorgesehen, dessen Qualitätssicherung auch freifinanzierte Teile größerer Entwicklungsgebiete umfasst (Amann, Mundt, und Oberhuber 2024a, 53; Kössl 2022, 18–19)

⁵ Wien gewährt im Geschosswohnbau ein Landesdarlehen als Fixbetrag von 910–1.250 €/m² (Heime: 910 €/m²). Ergänzend sind Baukostenzuschüsse (z. B. für ökologische Standards) möglich; der Finanzierungsbeitrag der Mieter*innen ist mit 12,5 % der Gesamtbaukosten plus anteilige Grundkosten gedeckelt

⁶ Mit der Wiener Bauordnungsnovelle 2018/2019 wurde die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ eingeführt. Daher angemessene Grundkosten gelten als gegeben, wenn sie nur unter 188 €/m² Fläche liegen (§ 5

Diese Objektförderung senkt den Kapitaldienst und stabilisiert Kostenmieten über den Lebenszyklus. Mit sinkender Verschuldung reduziert sich der Mietanteil für Zins/Tilgung – ein Kerneffekt der Kostenmiete im GBV-Sektor (Kössl 2022, 24–26). In Summe bleibt Österreich – auch im Ländervergleich – ein „Objektförderungsland“.

Allerdings sind diese Instrumente nicht widerspruchsfrei. Erstens, da viele Wohnprojekte Eigenmittelanforderungen (Finanzierungsbeiträge) für die Bewohner*innen haben „von den Mieter*innen sind maximal 12,5 % der Gesamtbaukosten und die anteiligen Grundkosten (Finanzierungsbeitrag) als Eigenmittel aufzubringen“ (Amann, Mundt, und Oberhuber 2023, 53-55), können sie für Haushalte mit sehr geringem Vermögen eine reale Zugangshürde darstellen. Zweitens zeigen Litschauer et al. (2023), dass die Bereitstellung leistbaren Wohnraums in Wien zunehmend aufgrund steigender Grundstückspreise, steigender Baukosten und wachsender Nachfrage unter Druck gerät. Drittens verweisen dieselben Autor*innen darauf, dass die breite formale Zugänglichkeit des sozialen bzw. gemeinnützigen Wohnsegments nicht automatisch gleichen Zugang erzeugt. Trotz vergleichsweise hoher Einkommensgrenzen – für geförderte Mietwohnungen liegen sie aktuell bei 61.280 € Netto-Jahreseinkommen für eine Person, 91.320 € für zwei Personen und 115.360 € für vier Personen – bleibt der Zugang für Haushalte mit prekärem ökonomischem oder Aufenthaltsrechtlichem Status erschwert (Wohnberatung Wien 2025; Litschauer et al. 2023, 35–36). Damit zeigt sich, dass die Wiener Wohnbauförderung zwar ein zentrales Instrument der Leistbarkeit ist, ihre soziale Reichweite jedoch wesentlich davon abhängt, wie Finanzierung, Bodenpolitik und Zugangsvoraussetzungen konkret zusammenspielen (Y. Franz und Gruber 2018, 103; Litschauer et al. 2023, 35–36, 41).

Wohnbauanleihen

Unter *Wohnbauförderung* im engen Sinn sind die Landesfinanzierten Objekt- und Subjektförderungen (Darlehen, Zuschüsse etc.) zu verstehen. Seit 2006 entfallen 80 % der Länderaufwendungen auf Objektförderung (Kössl 2024b, 5–6; Schmidinger 2008, 264). *Wohnbauanleihen* sind demgegenüber ein steuerbegünstigtes Kapitalmarktinstrument der Wohnbaubanken, die Emissionserlöse sind binnen drei Jahren zweckgebunden für Neubau/Sanierung einzusetzen und – bei Mietwohnungen – an die Mietzinsobergrenzen der jeweiligen Wohnbauförderungsbestimmungen gekoppelt (Kössl 2024, 7).

Z 1 WWFSG 1989); für Baurechtszinse gilt eine Obergrenze von 0,68 €/m² pro Monat (bei Einmalbauzins gilt gleichfalls 188 €/m²). Diese Grenzen sind auch für 40 Jahre nicht valorisiert (Amann und Fessler 2021, 8).

Im Finanzierungsmix der GBVs ergänzen Wohnbauanleihen die Wohnbauförderung. Unter der Annahme, dass im Durchschnitt etwa die Hälfte der Baukosten über Kapitalmarktdarlehen finanziert wird und zumindest 75 % der Emissionserlöse in den gemeinnützigen Neubau fließen, ergibt sich für 1993–2023 ein aus Wohnbauanleihemitteln finanzierter Anteil von 56 % an den bankfinanzierten GBV-Gesamtbaukosten. Der Anteil ist jedoch stark zins- und emissionszyklisch (1993–2003: 54 %, 2004–2013: 100 %, 2014–2023: 20 %) (Kössl 2024b, 14).

Wohnbauanleihen sind ein seit 1993 bestehendes, steuerlich begünstigtes Kapitalmarktinstrument, mit dem spezialisierte Wohnbaubanken langfristiges Kapital für Neubau und Sanierung mobilisieren. Für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger*innen sind Zinserträge bis zu 4 % p. a. nach aktuellen Rechtslage vom Nennbetrag KEST-befreit, darüber hinausgehende Zinserträge unterliegen der Kapitalertragsteuer (Kössl 2024b, 6–7; Schwebisch 2008, 272; vgl. BMF 2026).

Finanzierungsquellen von GBVs (auch Genossenschaften)

Sowohl Wohnbauförderung in Form von Objektförderdarlehen als auch Wohnbauanleihen sind zentrale Bestandteile des Finanzierungsmixes von GBVs. Ergänzend kommen GBV-Eigenkapital und Finanzierungsbeiträge der Mieter*innen hinzu. Aus diesem Zusammenspiel ergibt sich die Kalkulationsbasis für Kostenmieten in gemeinnützigen Kapitalgesellschaften und Genossenschaften. Tabelle 2 fasst diese Finanzierungsquellen systematisch zusammen. Sie zeigt, wie öffentliche Förderdarlehen, Kapitalmarkt- bzw Bankdarlehen, GBV-Eigenkapital und Finanzierungsbeiträge der Mieter*innen zusammenwirken. Die Darstellung verdeutlicht, dass Kostenmieten nicht nur durch Baukosten, sondern auch durch Förderbedingungen, Kapitalmarktzinsen und Eigenmittelanteile geprägt werden.

Tabelle 2: Finanzierungsmix von gemeinnützigen Kapitalgesellschaften und Genossenschaften

Quelle	Kurzbeschreibung	Typische Ausgestaltung
Öffentliche Darlehen und Zuschüsse (WBF)	Landesdarlehen (Fixbeträge je m ²) und Zuschüsse; erfüllen Qualitäts- und Einkommenskriterien; meist nachrangig gegenüber Bank-/Kapitalmarktdarlehen.	Hauptförderung 910–1.250 €/m ² NF (Heime 910 €/m ²) + Zuschläge; Zugang via Grundstücksbeirat (Bauträgerwettbewerb). Stabilisiert Kostenmieten über den Lebenszyklus.

Kapitalmarkt-/Bankdarlehen	Marktkredite, auch über Wohnbauanleihen refinanziert; für gewerbliche und GBVs gleichermaßen zugänglich; senken durch KEST-Begünstigung.	Wohnbauanleihen: Zweckbindung Neubau/Sanierung, (10–15 Jahre), Zinsen bis 4 % KEST-befreit → Zinsvorteil ~0,2–0,7 PP je nach Zyklus.
GBV-Eigenkapital	Einlagen/Rücklagen der GBV; dauerhafte Bindung (Reinvestitionspflicht).	In Wiener Beispielen ~10–15 % der Projektkosten.
Finanzierungsbeiträge der Mieter*innen	Einmaliger Beitrag zu Mietbeginn; wird bei Auszug abzgl. 1 % p. a. Abschreibung refundiert; reduziert den zinstragenden Finanzierungsanteil und damit die Miete.	Bis 500 €/m ² (Programme mit reduzierten/Null-Eigenmitteln vorhanden, z. B. Superförderung/SMART).

Quelle: eigene Darstellung nach Amann, Mundt und Oberhuber (2024a, 53–56), Kössl (2022, 24–27; 2024b, 6–14) sowie Schwebisch (2008, 271–272).

Die Übersicht zeigt, dass die Leistbarkeit im GBV-Sektor nicht allein aus der Gemeinnützigkeit selbst entsteht, sondern aus dem Zusammenspiel von WGG-Regulierung, öffentlicher Förderung, langfristiger Finanzierung und begrenzten Finanzierungsbeiträgen. Steigende Zinsen, höhere Baukosten oder strengere Finanzierungsbedingungen können diese Kalkulation jedoch belasten und damit auch im gemeinnützigen Sektor höhere Anfangsmieten verursachen.

2.2.2 Ökonomische Wirkung des Dritten Sektors

Der Begriff des Dritten Sektors bezeichnet Organisationen, die weder eindeutig dem Staat noch dem gewinnorientierten Markt zuzuordnen sind. Im österreichischen Wohnungswesen betrifft dies insbesondere gemeinnützige Bauvereinigungen und Wohnbaugenossenschaften, die privatwirtschaftlich organisiert sind, aber durch Gemeinnützigkeit, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung und Reinvestitionspflicht gemeinwohlorientierten Zielsetzungen verpflichtet bleiben. Sommer (2008) beschreibt das gemeinnützige Wohnungswesen daher als einen zentralen Zweig des Dritten Sektors im österreichischen Wohnungswesen (Sommer 2008, 87). Ergänzend zeigen Van Bortel und Gruis (2019), dass leistbarer Wohnbau zunehmend durch hybride Arrangements geprägt ist, in denen staatliche, marktliche, gemeinnützige und zivilgesellschaftliche Akteure zusammenwirken. Gemeinnützige Bauvereinigungen können damit als intermediäre Akteure verstanden werden, die öffentliche Förderlogiken, private Finanzierungsformen und soziale Versorgungsziele miteinander verbinden (Van Bortel und Gruis 2019, 1).

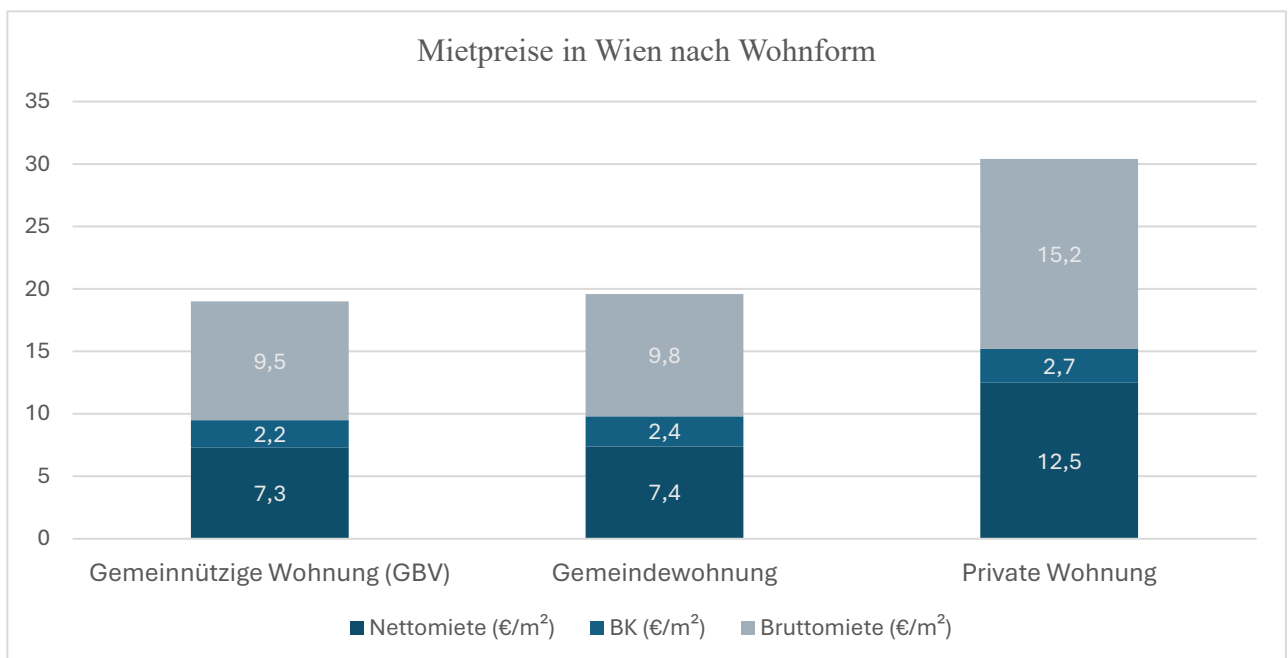
Klien und Streicher (2021) zeigen, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch makroökonomisch relevant sind. In einer Modellabschätzung eines kontrafaktischen „Szenarios ohne GBV“ beziffern sie die jährlichen Wohnkostenvorteile des gemeinnützigen Sektors auf insgesamt 1,312 Mrd. €, davon 1,190 Mrd. € im Mietsegment und 122 Mio. € im Eigentumssegment (Klien und Streicher 2021, 37, 43). Darüber hinaus weisen die Autor*innen positive gesamtwirtschaftliche Effekte aus. Je nach Modellannahme ergeben sich BIP-Effekte von rund 640 Mio. € bis 980 Mio. € pro Jahr (Klien und Streicher 2021, 42, 43). Diese Ergebnisse legen nahe, dass die Wirkung der GBV über die unmittelbar begünstigten Haushalte hinausreicht und sich auch auf Konsum, Investitionen und gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung auswirkt.

Diese Befunde bleiben auch unter den Bedingungen der jüngeren Inflations- und Zinsentwicklung relevant, weil steigende Wohnkosten die Entlastungsfunktion des gemeinnützigen Sektors eher verstärken als abschwächen. Statistik Austria weist für Österreich im 4. Quartal 2025 eine durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten von 10,4 €/m² bzw. 686,8 € pro Wohnung aus; 2024 hatten 9 % der Haushalte einen Wohnkostenanteil von über 40 % des Haushaltseinkommens (Statistik Austria 2026). Die OECD verwendet die Schwelle von 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens ebenfalls als Indikator für Wohnkostenüberbelastung (OECD 2024). Damit bleibt leistbarer Wohnraum nicht nur sozialpolitisch, sondern auch makroökonomisch relevant, weil hohe Wohnkosten die verfügbaren Einkommen und damit Konsum- und Investitionsspielräume privater Haushalte begrenzen (OECD 2020, 8–10). Wohnen ist daher nicht nur ein Verteilungs-, sondern auch ein Wachstumsfaktor, weil Wohnkosten die materiellen Handlungsspielräume privater Haushalte unmittelbar beeinflussen.

Für Österreich wird eine solche Entlastungswirkung nicht nur für GBV-Haushalte selbst, sondern auch für das marktliche Umfeld diskutiert. Klien et al (2023) zeigen, dass ein höherer Anteil gemeinnütziger Wohnungen mit niedrigeren Mieten im privaten unregulierten Segment verbunden ist. Ihre Schätzungen implizieren, dass eine Erhöhung des GBV-Anteils um 10 Prozentpunkte mit einer Reduktion der privaten Mieten bzw. des Mietdifferentials von rund 0,30 bis 0,40 €/m² einhergeht (Klien et al. 2023, 107–8, 113–16). Gleichzeitig betonen die Autor*innen, dass diese Ergebnisse modell- und segmentspezifisch sind und daher nicht als mechanischer Kausalzusammenhang interpretiert werden sollten (Klien et al. 2023, 113–116). Damit spricht die Evidenz eher für eine bedingte preisdämpfende Wirkung als für einen Automatismus.

Auch die Wiener Bedarfsstudie des IIBW von Amann und Mundt (2023) verweist auf deutliche Unterschiede zwischen den Marktsegmenten. Für 2021 liegen die Wohnkosten in GBV-Mietwohnungen österreichweit bei 7,30 €/m², während private Hauptmietwohnungen durchschnittlich 9,70 €/m² erreichen. Für Wien werden private Mieten von über 10 €/m² ausgewiesen, während die Bestandsmieten im gemeinnützigen Segment deutlich darunter liegen (Amann und Mundt 2023b, 11). Abbildung 3 veranschaulicht die Mietpreisunterschiede zwischen gemeinnützigen Wohnungen, Gemeindewohnungen und privaten Wohnungen in Wien. Dargestellt werden Nettomiete, Betriebskosten und Bruttomiete pro Quadratmeter. Die Abbildung dient dazu, das in den Studien beschriebene Mietpreisgefälle zwischen dem gemeinnützigen bzw. kommunalen Segment und dem privaten Mietmarkt sichtbar zu machen.

Abbildung 3: Mietpreise in Wien nach Wohnform (Stand 2024/2025)



Quelle: eigene Darstellung nach Statistik Austria 2025.

Die Abbildung zeigt, dass gemeinnützige Wohnungen und Gemeindewohnungen deutlich niedrigere Bruttomieten aufweisen als private Wohnungen. Während die Bruttomiete im gemeinnützigen Segment bei 9,5 €/m² und im Gemeindebau bei 9,8 €/m² liegt, beträgt sie im privaten Segment 15,2 €/m². Damit wird die preisdämpfende Funktion des gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbestands empirisch sichtbar. Zugleich darf dieser Befund nicht als automatischer Effekt verstanden werden. Wie Klien et al. (2023) betonen, hängt die mietdämpfende Wirkung vom Umfang des gemeinnützigen Bestands, vom jeweiligen Marktsegment und von den institutionellen Rahmenbedingungen ab (Klien et al. 2023, 113–116).

Diese Mietpreisunterschiede verweisen zugleich auf eine Insider-Outsider-Problematik. Länger wohnversorgte Haushalte profitieren stärker von günstigen Bestandsmieten, während junge oder neu zuwandernde Haushalte beim Markteintritt häufiger höheren Wohnkosten ausgesetzt sind (Amann und Mundt 2023, 4–5; Mundt 2018, 17). Dies relativiert die durchschnittlich positiven Leistbarkeitseffekte, weil deren Verteilung zwischen verschiedenen Haushaltsgruppen ungleich ausfällt.

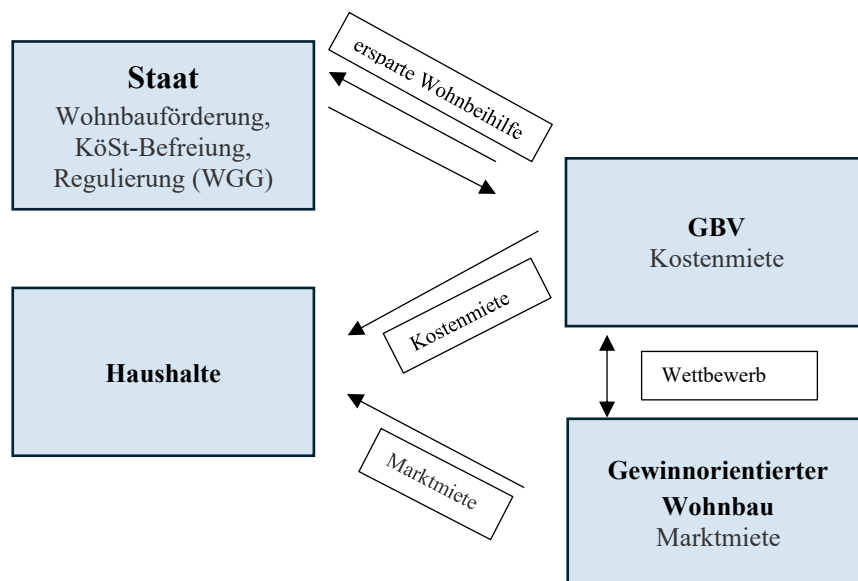
Vergleichende Arbeiten zu Wien und anderen Städten stützen diese Einordnung. In eine Studie von Marquardt und Glaser (2023) zeigen sie im Vergleich von Berlin und Wien, dass Wien deshalb erfolgreicher in der Bereitstellung leistbaren Wohnraums ist, weil dort ein dauerhaft preisgebundener und gemeinwohlorientierter Wohnungssektor politisch und institutionell stabilisiert wurde. Kurzfristige oder temporäre Fördermaßnahmen reichen demnach nicht aus, vielmehr brauche es langfristige Bindungen, politische Kontinuität und geeignete Anreizstrukturen für nicht-profitorientierte und private Akteur*innen. Entsprechend halten die Autor*innen fest, dass temporäre Maßnahmen „weder nachhaltig noch langfristig effektiv“ seien (Marquardt und Glaser 2023, 374–75). Für die Interpretation der Wiener Situation bedeutet das, dass die wirtschaftliche Wirkung des gemeinnützigen Sektors nicht allein auf niedrigen Mieten beruht, sondern auf einer langfristig stabilisierten institutionellen Architektur, die Preisbindung, Reinvestition und kontinuierliche Neubautätigkeit miteinander verbindet.

Über Preis- und Wohlfahrtswirkungen hinaus wird der gemeinnützige Sektor auch als Stabilitätsfaktor im Wohn- und Finanzsystem diskutiert. In einem Policy Brief des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen verweist Kössl (2024a) unter Rückgriff auf den Financial Stability Report 48 der Österreichischen Nationalbank (ÖNB) darauf, dass GBVs aufgrund ihrer Kostenmietlogik, geringeren Ausfallwahrscheinlichkeit und solideren Liquiditäts- und Eigenkapitalpositionen als deutlich weniger risikobehaftet eingeschätzt werden als gewerbliche Immobiliensegmente (Kössl 2024a, 2). Kössl (2024a) hebt hervor, dass die ÖNB bei der Finanzierung gemeinnütziger Projekte keine notleidenden Kredite (NPLs) ausweist, während der entsprechende Anteil im gewerblichen Bereich bei 3,7 % liege (Kössl 2024a, 2). Darüber hinaus argumentiert Kössl (2024a), dass die kostendeckende Entgeltbildung spekulative Preissteigerungen begrenze und dadurch nicht nur zur Leistbarkeit, sondern auch zur Stabilisierung von Wohn- und Finanzmärkten beitrage. Aus dieser Perspektive erscheint Wohnungsgemeinnützigkeit nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch konsumenten- und finanzmarktpolitisch relevant. Ergänzend verweist Kössl (2024a) auf eine fiskalische Dimension, ein breites Angebot leistbarer Mietwohnungen könnte Haushalte vor

Überschuldung schützen und damit gesamtwirtschaftliche Folgekosten von Finanzmarktkrisen abmildern (Kössl 2024a, 2–3). Diese Argumentation ist jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, da es sich bei Kössl (2024a) um einen verbandlichen Policy Brief handelt. Für die vorliegende Arbeit ist die Quelle dennoch relevant, weil sie zeigt, dass Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich nicht nur unter sozialpolitischen, sondern zunehmend auch unter finanzmarkt- und stabilitätspolitischen Gesichtspunkten diskutiert wird.

Abbildung 4 fasst die zentralen Wirkungskanäle des gemeinnützigen Wohnbausektors in Österreich zusammen. Sie zeigt, dass GBVs zwischen staatlicher Regulierung und Förderung, privaten Haushalten sowie dem gewinnorientierten Wohnungsmarkt vermitteln. Dadurch wird sichtbar, dass ihre ökonomische Wirkung nicht nur aus niedrigeren Kostenmieten entsteht, sondern aus dem Zusammenspiel von WGG-Regulierung, Wohnbauförderung, Steuerbegünstigungen, Kostenmiete und Marktvergleich.

Abbildung 4: Wirkungskanäle des gemeinnützigen Wohnbausektors in Österreich



Quelle: eigene Darstellung nach Klien und Streicher (2021, 2).

In der Gesamtschau sprechen die vorliegenden Befunde dafür, dass ein großer und dauerhaft gebundener gemeinnütziger Sektor sowohl Wohlfahrts- als auch Markteffekte entfalten kann. Die empirischen Ergebnisse von Klien und Streicher (2021) sowie Klien et al., (2023) und auch Marquardt und Glaser (2023) deuten darauf hin, dass GBV die Wohnkosten für ihre eigenen Nutzer*innen senken und darüber hinaus auch das private Mietniveau dämpfen können. Diese Wirkungen sind jedoch an Bedingungen geknüpft, wie an einen ausreichend großen preisgebundenen Bestand, an dauerhafte institutionelle Bindungen sowie an kontinuierlichen

Output im leistbaren Segment. Damit ist die Wirkung des gemeinnützigen Wohnungssektors nicht als Automatismus zu verstehen, sondern als kontextabhängiger Effekt eines langfristig stabilisierten wohnungspolitischen Systems.

2.3 Historische Entwicklung des gemeinnützigen/genossenschaftlichen Wohnens

Die historische Entwicklung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnens lässt sich nur dann angemessen darstellen, wenn zwischen der allgemeinen Genossenschaftsidee und der österreichischen Institutionalisierung der Wohnungsgemeinnützigkeit unterschieden wird. Für die vorliegende Arbeit ist nicht die lange Ideengeschichte gemeinschaftlichen Wirtschaftens entscheidend, sondern die Frage, wie sich im 19. Jahrhundert aus der Genossenschaftsidee konkrete Organisationsformen der Wohnversorgung entwickelten. Die Entwicklung der Wohnungsgemeinnützigkeit ist untrennbar mit den Genossenschaften verbunden. Bauer (2006, 21) hebt hervor: „Eine der ältesten Formen ansatzweise gemeinnützigen Wirtschaftens sind die Wohnungs-Genossenschaften, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Zusammenschlüsse auf Vereinsbasis ablösen.“

Nach Schmale (2023) entstand die moderne Genossenschaft in Reaktion auf die sozialen und ökonomischen Verwerfungen der Industrialisierung, als wirtschaftlich schwächere Gruppen ihre Existenz nur durch Kooperation sichern konnten (Schmale 2023a, 26, 37). Auch Reif (2025) betont, dass die historische Wurzel moderner Genossenschaften im 19. Jahrhundert liegt und mit der Lage von Handwerker*innen, Kleingewerbetreibenden, Kleinbäuer*innen und Arbeiter*innen im Zuge der Industrialisierung verbunden ist (Reif 2025, 651).

Im deutschsprachigen Raum prägten insbesondere Hermann Schulze-Delitzsch, Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Victor Aimé Huber die frühe Genossenschaftsentwicklung. Schulze-Delitzsch steht vor allem für eine liberal geprägte Konzeption von Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. F. W. Raiffeisen verband genossenschaftliche Organisation stärker mit Solidarität, moralischer Verpflichtung und Gemeinwohlorientierung. Victor Aimé Huber formulierte darüber hinaus bereits früh wohnungsbezogene Reformideen und gilt als wichtiger Bezugspunkt für spätere gemeinnützige Bauvereine (Laurinkari und Brazda 2019, 12, 72; Schmale 2023a, 46–67). Die drei Pioniere stehen für unterschiedliche normative Grundorientierungen des Genossenschaftswesens: ökonomische Selbsthilfe, solidarische Gemeinwohlorientierung und wohnungsbezogene Sozialreform. Für die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnens ist vor allem relevant, dass hier bereits jene Spannung sichtbar wird, die das Feld bis heute prägt, Genossenschaften sind zugleich wirtschaftliche Organisationen

und sozialpolitische Institutionen. Zugleich sollte klar benannt werden, dass es sich hier primär um die deutschsprachige Ideengeschichte handelt und noch nicht um die spezifische Entwicklung der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit.

Für Österreich beginnen die historischen Wurzeln des gemeinnützigen Wohnens im engeren Sinn in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Mit Industrialisierung und Urbanisierung verschärfte sich die Wohnungsnot, sodass neben Armenwohnungen und Werkswohnungen auch erste Baugenossenschaften entstanden. Brazda (2020) beschreibt für Österreich drei Entwicklungspfade der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft: erstens, genossenschaftliche Wohnungsbauten auf Basis von Selbsthilfe und Selbstverantwortung. Zweitens, den von Industrieunternehmen initiierten Werkswohnungsbau und drittens den in der Zwischenkriegszeit ausgebauten öffentlichen Wohnungsbau (Brazda 2020, 22). Gerade diese Dreiteilung ist für diese Arbeit analytisch hilfreich, weil sie zeigt, dass die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit nicht ausschließlich aus der Genossenschaftsbewegung hervorging, sondern aus dem Zusammenwirken von Selbsthilfe, betrieblicher Wohnversorgung und öffentlicher Wohnpolitik. Gerade diese Mehrfachherkunft erklärt, warum der österreichische gemeinnützige Wohnsektor bis heute weder rein marktlich noch rein staatlich organisiert ist.

Innerhalb dieses österreichischen Entwicklungspfad es gelten Wohnungsgenossenschaften als die älteste Form der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Brazda (2020) zeigt, dass sie einerseits aus Initiativen von Beamt*innen und Angestellten hervorgingen, andererseits aber auch aus emanzipatorischen Selbsthilfeszusammenschlüssen, die Wohnraum kollektiv organisieren wollten, als prominentes Beispiel nennt er die Siedlung Rosenhügel in Wien aus dem Jahr 1921 (Brazda 2020, 22). Für Österreich ist zentral, dass genossenschaftliches Wohnen historisch sowohl mit Mitgliederförderung als auch mit dauerhafter Wohnversorgung verbunden war.

Ein wichtiger Schritt zur institutionellen Verdichtung der Gemeinnützigkeit erfolgte, als die öffentliche Hand um die Jahrhundertwende wohnungspolitische Verantwortung stärker übernahm. Nach Brazda (2020) führten staatliche Kapitalhilfe, wohnungspolitische Eingriffe und die Abkehr vom reinen Rentabilitätsprinzip zu einem deutlichen Aufschwung der Wohnbaugenossenschaften (Brazda 2020, 22-23). Auch Fuchs und Mickel (2008) zeigen, dass schon in der Monarchie Förderinstrumente mit Gewinnbeschränkungen verbunden wurden (Fuchs und Mickel 2008, 156–57). Damit wird sichtbar, dass sich die österreichische Tradition

des gemeinnützigen-genossenschaftlichen Wohnens früh durch eine Kombination aus privater Organisation und öffentlicher Rahmensetzung auszeichnete. Gerade dieser institutionelle Mischcharakter ist später für das österreichische Modell prägend geblieben.

In der Ersten Republik gewann der öffentliche Wohnungsbau insbesondere im Roten Wien stark an Bedeutung. Für Wien ist diese Phase zentral, weil sie die kommunale Dimension sozialer Wohnversorgung institutionell absicherte. Gleichzeitig sollte jedoch nicht der Eindruck entstehen, die Entwicklung leistbaren Wohnens in Österreich lasse sich ausschließlich über den Gemeindebau erklären. Vielmehr entwickelte sich bereits damals ein heterogenes genossenschaftliches Wohnbaufeld, dessen Handlungsspielräume durch Inflation und Wirtschaftskrise deutlich begrenzt wurden (Schwimmer 2008, 74). Analytisch ist diese Phase deshalb relevant, weil sich in Wien bereits früh unterschiedliche Formen sozialer Wohnversorgung nebeneinander entwickelten. Während der Gemeindebau vor allem für kommunal organisierte Massenversorgung stand, verwiesen Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaften stärker auf Selbstorganisation, Mitgliederbezug und kleinere Siedlungszusammenhänge (Eigner et al., 1999, 8–14; Schwimmer 2008, 74; Metzger 2021, 1–6). Die Entwicklung leistbaren Wohnens in Wien kann daher nicht ausschließlich als Geschichte des Gemeindebaus beschrieben werden, sondern auch als Zusammenspiel kommunaler, gemeinnütziger und genossenschaftlicher Wohnformen. Für heutige kooperative Wohnprojekte ist dieser historische Hintergrund bedeutsam, weil sie an Fragen von gemeinschaftlicher Organisation, Beteiligung und dauerhafter sozialer Bindung von Wohnraum anschließen (Metzger 2021, 13–16; Lang, et al., 2020, 10–12).

Eine ambivalente Zäsur bildeten die Jahre des Nationalsozialismus. Brazda (2020) zeigt, dass mit dem WGG 1940 die Rechtsformen der Wohnungsunternehmen gleichgestellt wurden und sich der Wohnbau stärker in Richtung gemeinnütziger Kapitalgesellschaften verlagerte, zugleich wurden die demokratischen Strukturen der Genossenschaften zerschlagen, Funktionär*innen ausgetauscht und der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen zwangsaufgelöst (Brazda 2020, 22–23). Österreicher (2008) weist darauf hin, dass die Rechtsentwicklung des österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts trotz dieser politischen Brüche eine gewisse Kontinuität aufwies und auf Grundlage des „austriifizierten“ WGG 1940 die Wiederaufbauphase bis zur Reform 1979 bewältigt werden konnte (Brazda 2020, 22–23; Österreicher 2008b, 189–190). Für die vorliegende Arbeit ist diese Phase deshalb relevant, weil sie den Unterschied zwischen institutioneller Gemeinnützigkeit und genossenschaftlicher Organisationsidee sichtbar macht. Der rechtliche Rahmen des WGG

garantiert nicht automatisch genossenschaftliche Demokratie, diese zeigt sich vielmehr in Mitgliederförderung, Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und dem Identitätsprinzip (Ringle 2021, 10–11). Für Wohnungsgenossenschaften bedeutet dies, dass Bewohner*innen nicht nur Nutzer*innen, sondern zumindest potenziell auch Mitträger*innen bzw. Miteigentümer*innen der Organisation sind, wie stark diese Prinzipien praktisch wirksam werden, hängt jedoch von der jeweiligen Organisations- und Mitbestimmungspraxis ab (Metzger 2021, 1–3, 15).

Nach 1945 wurde die gemeinnützige Wohnungswirtschaft zu einer tragenden Säule des österreichischen Wohnungswesens. Der Wiederaufbau wurde durch staatliche Förderinstrumente, den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds unterstützt, 1955 erreichte der gemeinnützige Sektor mit 361 Unternehmen einen historischen Höchststand, darunter 248 Wohnungsgenossenschaften und 113 Kapitalgesellschaften (Brazda 2020, 23). Diese Zahlen zeigen bereits, dass der gemeinnützige Sektor in der Zweiten Republik nicht mehr ausschließlich genossenschaftlich organisiert war. Genossenschaften blieben wichtig, wurden aber Teil eines breiteren Non-Profit-Sektors. Amann, Mundt und Oberhuber (2023) zeigen, dass die wohnungswirtschaftliche Bedeutung dieser gemeinnützigen Bauvereinigungen seit dem Zweiten Weltkrieg kontinuierlich gestiegen ist (Amann, Mundt und Oberhuber 2023, 12). Heute verwalten sie in rund 704.650 Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie etwa 306.000 Eigentumswohnungen und damit rund 17 % des gesamten Wohnungsbestands Österreichs, in Wien sind es 20% (GBV Verbandstatistik 2025). Für die Interpretation heutiger Wohnprojekte ist daher entscheidend, dass sie zwar genossenschaftliche Prinzipien aufgreifen können, aber in einem Sektor verankert sind, der historisch pluralisiert und rechtlich stark reguliert wurde.

Diese Entwicklung erklärt, warum der Begriff „Genossenschaft“ im österreichischen Wohnkontext nicht immer trennscharf verwendet wird. Wie Bauer (2006) zeigt, dass gemeinnützige Bauvereinigungen häufig pauschal als „Genossenschaften“ wahrgenommen werden, obwohl ein erheblicher Teil des Sektors aus Kapitalgesellschaften besteht (Bauer 2006, 20). Für die vorliegende Arbeit ist diese Unterscheidung zentral, weil sie verdeutlicht, dass Wohnungsgemeinnützigkeit primär einen rechtlich-institutionellen Rahmen beschreibt, während Genossenschaftlichkeit zusätzlich Mitgliederbezug, Selbstorganisation und Beteiligung voraussetzt (Bauer 2006, 20–21; Metzger 2021, 1–3).

Die historische Entwicklung lässt sich daher nicht als lineare Erfolgsgeschichte beschreiben. Vielmehr entstand in Österreich ein Mischmodell, in dem genossenschaftliche Selbsthilfe, öffentliche Förderung, rechtliche Bindung und kommunale Wohnungspolitik ineinandergreifen. Bauer (2006) beschreibt die Wohnungsgemeinnützigkeit als Sektor mit unterschiedlichen historischen Wurzeln und zugleich als langfristig wirksamen institutionellen Rahmen. In der Analyse Litschauer et al. (2023) zeigen für Wien, dass gemeinnützige Bauträger als Dritter Sektor zwischen Markt und Staat agieren und ihre Gemeinnützigkeit historisch sowie aktuell ausgehandelt wird (Bauer 2006, 20–21; Litschauer et al. 2023, 3–4). Für die Analyse heutiger genossenschaftlicher Wohnprojekte bedeutet dies, dass sie nicht als isolierte Alternative zum bestehenden System zu verstehen sind, sondern als spezifische Ausprägung innerhalb des österreichischen Rahmens der Wohnungsgemeinnützigkeit. Gerade diese Einbettung kann Leistbarkeit und Dauerhaftigkeit unterstützen, setzt den Projekten aber zugleich rechtliche, finanzielle und organisatorische Grenzen.

3 Theoretischer Rahmen und Forschungsstand

3.1 Analytischer Bezugsrahmen

Der folgende Abschnitt legt den analytischen Bezugsrahmen der Arbeit fest. Da genossenschaftliche Wohnbauprojekte nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Leistbarkeit, sondern auch hinsichtlich sozialer Teilhabe, ökologischer Innovation und gemeinschaftlicher Organisation untersucht werden, reicht eine eindimensionale Betrachtung nicht aus. Der Triple-Bottom-Line-Ansatz dient daher dazu, ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeitsdimensionen systematisch zu unterscheiden und zugleich in ihrem Zusammenspiel zu betrachten. Die Commons-Theorie ergänzt diesen Zugang, indem sie den Blick auf gemeinschaftliche Nutzung, Selbstorganisation, kollektive Regeln und institutionelle Stabilität richtet. Beide Ansätze bilden damit die analytische Grundlage für die Einordnung des Forschungsstands sowie für die spätere Auswertung der empirischen Ergebnisse.

3.1.1 Triple-Bottom-Line (TBL)

Der Triple-Bottom-Line-Ansatz (TBL) ist ein Nachhaltigkeitsrahmen, der ökonomische, ökologische und soziale Zielsetzungen gemeinsam in den Blick nimmt. Dabei ist zwischen der Vorgeschichte des Nachhaltigkeitsdiskurses und der Entstehung des Begriffs zu unterscheiden. Zwar reichen zentrale umwelt- und nachhaltigkeitspolitische Debatten bis in die 1960er Jahre zurück, den Begriff „triple bottom line“ prägte jedoch erst John Elkington im Jahr 1994. Elkington erläutert, dass der Begriff aus dem Versuch entstand, die bis dahin stark umweltbezogene Nachhaltigkeitsdebatte um soziale und ökonomische Dimensionen zu erweitern, die 3P-Formel „people, planet, profits“ wurde anschließend 1995 entwickelt und durch spätere Veröffentlichungen verbreitet (Elkington 2013, 1–2).

Konzeptionell richtet sich der TBL-Ansatz gegen eine eindimensionale Bewertung von Organisationen ausschließlich nach finanziellen Kennzahlen. Stattdessen soll berücksichtigt werden, ob wirtschaftliches Handeln zugleich ökonomisch tragfähig, ökologisch verantwortbar und sozial gerecht ist. Elkington (2013) beschreibt den Ansatz entsprechend als Erweiterung der Unternehmensbewertung um die Frage, welchen ökonomischen, ökologischen und sozialen Wert Organisationen schaffen oder zerstören (Elkington 2013, 3). Für die vorliegende Arbeit ist daran wichtig, dass Nachhaltigkeit nicht als rein ökologische Kategorie verstanden wird, sondern als ein Spannungsfeld aus mehreren, teils konkurrierenden Zielsetzungen. Der TBL-

Ansatz eignet sich daher vor allem als heuristisches Raster, nicht als vollständige Theorie nachhaltiger Entwicklung.

Im Zentrum des TBL-Ansatzes stehen drei analytisch unterscheidbare, aber miteinander verflochtene Dimensionen. Janjua, Sarker, und Biswas (2020, 1–2, 8) zeigen für Wohngebäude, dass sich diese drei Dimensionen in konkrete Indikatoren übersetzen lassen, etwa in CO₂-Fußabdruck, Energieverbrauch, Leistbarkeit, Innenraumqualität oder Lebenszykluskosten.

Gerade für den Wohnbereich ist der Ansatz deshalb relevant, weil hier typische Zielkonflikte sichtbar werden. Liu et al. (2019) zeigen am Beispiel nachhaltiger Wohnraumsanierung, dass ökologische Verbesserungen – etwa energieeffiziente Technologien – soziale oder ökonomische Spannungen erzeugen können, wenn sie etwa Mieten erhöhen oder bestimmte Gruppen ausschließen. Nachhaltigkeit bedeutet in diesem Zusammenhang daher nicht automatisch Harmonie zwischen den drei Dimensionen, sondern oft die Bearbeitung von Konflikten zwischen ihnen (Liu, Bengtsson, und Staffansson Pauli 2019, 1, 4, 8). Für die vorliegende Arbeit ist das besonders wichtig, weil genossenschaftliche Wohnprojekte häufig gerade in solchen Spannungsfeldern operieren. Leistbarkeit, Partizipation und ökologische Qualität können sich gegenseitig stützen, stehen aber nicht immer widerspruchsfrei nebeneinander.

Gleichzeitig weist die Forschung auf Grenzen des TBL-Ansatzes hin. Dainienė und Dagilienė (2015) betonen, dass es keine einheitliche Maßeinheit gibt, mit der sich ökologische, soziale und ökonomische Wirkungen problemlos in ein gemeinsames Bewertungsschema überführen lassen (Dainienė und Dagilienė 2015, 275–276). Brown, Dillard, und Marshall (2008, 25–26) kritisieren darüber hinaus, dass der Begriff der „bottom line“ eine Vergleichbarkeit und Messgenauigkeit suggeriert, die insbesondere im sozialen Bereich oft nicht gegeben ist (Brown, Dillard, und Marshall (2008, 25–26). Zudem bestehe die Gefahr, die drei Dimensionen nebeneinander zu stellen, ohne ihre wechselseitige Abhängigkeit ausreichend zu reflektieren. Diese Kritik ist für die vorliegende Arbeit sehr wichtig. Der TBL-Ansatz wird hier nicht als exaktes Messmodell verstanden, sondern als strukturierender Analyse- und Vergleichsrahmen, der relevante Nachhaltigkeitsdimensionen sichtbar macht und Zielkonflikte systematisch ordnet.

Für die Analyse genossenschaftlicher Wohnprojekte in Wien ist der TBL-Ansatz trotz dieser Grenzen geeignet. Er ermöglicht es, die Fallstudien entlang dreier für die Arbeit zentraler

Fragen zu strukturieren: ökologisch im Hinblick auf Bauweise, Ressourcenverbrauch und Energieeffizienz, sozial im Hinblick auf Partizipation, Gemeinschaft und Inklusion sowie ökonomisch im Hinblick auf Leistbarkeit, Kostenstabilität und langfristige Wohnversorgung. Seine Stärke liegt damit weniger in einer vollständigen Erklärung nachhaltigen Wohnens als in der systematischen Ordnung jener Dimensionen, entlang derer die empirischen Fälle verglichen werden. Der TBL-Ansatz bildet somit das analytische Grundgerüst für die Fallstudienauswertung und für die spätere Diskussion der Ergebnisse.

Tabelle 3 übersetzt den Triple-Bottom-Line-Ansatz in ein für diese Arbeit verwendbares Analyseraster. Die drei Dimensionen „Planet“, „People“ und „Profit“ werden dabei nicht als betriebswirtschaftliche Kennzahlen im engeren Sinn verstanden, sondern als heuristische Kategorien, mit denen die untersuchten Wohnprojekte hinsichtlich ökologischer, sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeit verglichen werden können.

Tabelle 3: TBL – Kernmetriken für die Analyse genossenschaftlicher Wohnprojekte in Wien

Planet	People	Profit
Energie/Heizung, Materialien/Kreislauf, Flächensuffizienz.	Mitbestimmung, Inklusion/Zugang, Gemeinschaft/ Konfliktlösung.	laufende Wohnkosten, Eintrittskosten, langfristige Bindung

Quelle: eigene Darstellung

Die Tabelle zeigt, welche Aspekte in der empirischen Analyse den jeweiligen Nachhaltigkeitsdimensionen zugeordnet werden. Die Dimension „Planet“ umfasst ökologische Kriterien wie Energieversorgung, Heizsysteme, Materialeinsatz, Kreislaufwirtschaft und Flächeneffizienz. Die Dimension „People“ bezieht sich auf soziale Kriterien wie Mitbestimmung, Inklusion, Zugang, Gemeinschaft und Konfliktlösung. Die Dimension „Profit“ wird in dieser Arbeit nicht als Gewinnmaximierung verstanden, sondern als ökonomische Tragfähigkeit im Sinne laufender Wohnkosten, Eintrittskosten und langfristiger Leistbarkeit. Damit wird der TBL-Ansatz an den Gegenstand genossenschaftlicher Wohnprojekte angepasst und zugleich für die spätere Fallstudienanalyse anschlussfähig gemacht.

3.1.2 Commons-Theorie im Kontext des genossenschaftlichen Wohnbaus

Die Commons-Theorie bietet einen analytischen Rahmen für kollektive Ressourcenorganisation, der über binäre Markt-Staat-Dichotomien hinausweist. Während

Hardins (1968) klassische Argumentation der "tragedy of the commons" gemeinschaftlich genutzte Ressourcen als strukturell übernutzungsgefährdet darstellt, demonstriert Ostrom (2015, 1-8) empirisch, dass Nutzer*innengemeinschaften unter spezifischen institutionellen Bedingungen stabile Common-Pool-Resource-Regime (CPR) entwickeln können. Entscheidend sind dabei acht Designprinzipien, wie: klar definierte Grenzen der Ressource und Nutzerinnengruppe, kongruente Nutzungs- und Beitragsregeln, kollektive Entscheidungsrechte, Monitoring, abgestufte Sanktionen, niedrighschwellige Konfliktlösungsmechanismen, Anerkennung der Selbstorganisation durch externe Behörden und in komplexeren Systemen die Verschachtelung mehrerer Ebenen (Ostrom 2015, 90-102; Moldenhauer und Maier-Rigaud 2023, 99-100).

Die Übertragung der Commons-Theorie auf städtische Wohnversorgung erfordert vier konzeptuelle Erweiterungen, die für die Analyse genossenschaftlicher Nachhaltigkeit (H2: ökologische Innovation, H3: soziale Bindung) zentral sind. *Erstens* die Unterscheidung zwischen Gebrauchswert (use value) und Tauschwert (exchange value). Aernouts und Ryckewaert (2019) argumentieren, dass Urban-Commons darauf abzielen, Gebrauchswerte und Allgemeininteresse gegenüber renditeorientierter Verwertung zu stabilisieren (Aernouts und Ryckewaert 2019, 97). Diese marxistisch informierte Unterscheidung ist für Hypothese H1 (stabilere Mietpreise) analytisch sehr wichtig, da genossenschaftliche Kostenmiete orientiert sich am Gebrauchswert (Wohnen), nicht am Tauschwert (Rendite). *Zweitens* das Konzept des "Housing Commons". Nonini 2017, (25–29) zeigt am Amsterdamer Beispiel, wie bis in die 1980er Jahre durch soziale Bewegungen ein stabiles System institutionalisiert werden konnte, das Wohnraum als kollektiven Gebrauchswert organisierte. Kritisch ist jedoch, dass die neoliberale Wende seit den 1990er Jahren zur schrittweisen Re-Kommodifizierung und Erosion kollektiver Strukturen führte (Nonini 2017, 32-35). Dies verdeutlicht die Fragilität von Housing Commons ohne institutionelle Absicherung. *Drittens* die Perspektive "Public-Cooperative Policy Mechanisms". Ferreri und Vidal (2022a) systematisieren drei Phasen staatlicher Intervention für Housing Commons: Produktion (Zugang zu Land, Gebäuden, Finanzierung), Zugang und Management (Regulierung, Subsidien) sowie Maintenance des Modells über die Zeit (Schutz vor Re-Kommodifizierung) (Ferreri und Vidal (2022a, 155–65). Für Wien entspricht dem die Kombination aus Objektförderung, Bodenbevorratung und WGG-Bindung - ein "nested enterprise" im Sinne von Ostroms achtem Designprinzip. *Viertens* ist das Konzept des „differentiellen Commoning“ relevant, weil es die unterschiedlichen Formen und Intensitäten gemeinschaftlicher Beteiligung sichtbar macht. Aernouts und Ryckewaert (2019)

zeigen am Beispiel einer Brüsseler Mietgenossenschaft, dass Bewohner*innen nicht alle in gleicher Weise am Commons beteiligt sind. Einige engagieren sich in formalen Gremien oder lokalen Komitees, andere tragen über Gemeinschaftsgärten, soziale Projekte, Nachbarschaftshilfe oder freiwillige Arbeit zur Reproduktion des Commons bei. Entscheidend ist dabei, dass unterschiedliche Beteiligungsgrade nicht automatisch als Defizit oder „Free Riding“ verstanden werden, sondern als Ausdruck sozial heterogener Wohnrealitäten. Für die vorliegende Arbeit ist dieser Zugang wichtig, weil soziale Nachhaltigkeit in genossenschaftlichen Wohnprojekten nicht nur über formale Mitbestimmungsrechte, sondern auch über tatsächliche Zugänglichkeit, Anerkennung und Verteilung alltäglicher Beteiligungsarbeit beurteilt werden muss. Diese Perspektive lässt sich mit feministischen Ansätzen zu Housing Commons verbinden. Fernández Arrigoitia et al. (2023) erweitern die Commons-Theorie um eine feministische Perspektive, die Care-Work als zentrale, oft unsichtbare Dimension des Commoning identifiziert (Fernández Arrigoitia et al. 2023, 662–65). Fernández Arrigoitia et al. (2023) zeigen, dass gemeinschaftliches Wohnen nicht nur durch formale Regeln und Eigentumsstrukturen geprägt wird, sondern auch durch alltägliche Sorgearbeit, Haushaltsorganisation, emotionale Arbeit und soziale Beziehungen. Dies ist für Hypothese H3 (soziale Bindung/Partizipation) relevant, weil genossenschaftliche Gemeinschaftsbildung wesentlich auf unbezahlter Beziehungsarbeit beruht.

Die systematischste empirische Anwendung der Commons-Theorie auf Wohnungsgenossenschaften liefert die Studie von Anund Vogel und Lundqvist (2016) zu schwedischen Housing Cooperatives. Die Autor*innen wenden Ostroms acht Designprinzipien auf Mehrfamilienwohngebäude an und kommen zu einem kritischen Befund. Dass nur vier Prinzipien erfüllt sind, drei teilweise erfüllt und eines nicht erfüllt. Besonders problematisch erweist sich die institutionelle Trennung zwischen Planungs-/Bauphase und Betriebsphase, die verhindert, dass Bewohnerinnen als künftige Nutzer*innen in Designentscheidungen einbezogen werden (Vogel et al. 2016, 426-428, 438-442). Diese Befunde sind für den Wiener Kontext sehr relevant. Auch dort werden genossenschaftliche Projekte oft von professionellen Bauträgern entwickelt, während Bewohner*innen erst nach Fertigstellung einziehen. Die Commons-Analyse macht explizit, dass echte Partizipation (H3) bereits in der Planungsphase beginnen müsste, um nachhaltige Governance-Strukturen zu etablieren.

Die Commons-Theorie liefert somit für die TBL-Dimensionen genossenschaftlicher Nachhaltigkeit spezifische governance-theoretische Präzisierungen: *Ökonomische Dimension* (H1: Mietpreisstabilität). Die Commons-Theorie erklärt, warum Kostenmiete und

Reinvestitionspflicht nicht automatisch stabil sind, sondern institutionell gegen "Enclosure" - die Wiederunterwerfung unter Marktlogiken - geschützt werden müssen. Cumbers (2015) betont die Notwendigkeit einer Strategie des Commoning "in, against and beyond the state" (Cumbers 2015, 67–72). Für Wien bedeutet dies, dass WGG allein reicht nicht aus, es braucht strukturelle Absicherung. *Soziale Dimension* (H3: Partizipation/soziale Bindung). Das Identitätsprinzip der Genossenschaft – Nutzer*innen sind (Mit-)Eigentümer*innen - entspricht Ostroms Forderung nach "congruence between appropriation and provision rules" (Ostrom 2015, 136). Moldenhauer und Maier-Rigaud (2023) zeigen jedoch, formale Mitgliedsrechte garantieren nicht automatisch praktische Beteiligung (Moldenhauer und Maier-Rigaud 2023, 97–99). Noterman (2016) hinzu dokumentiert systematische Partizipationsbarrieren wie Sprache, Zeit und Wissen, die "differential commoning" erfordern (Noterman 2016, 3). *Ökologische Dimension* (H2: ökologische Innovation). Commons-Governance kann Suffizienz durch kollektive Nutzungsregeln fördern (geteilte Räume, Energiemanagement), erfordert aber funktionierendes Monitoring und Sanktionsmechanismen gegen Ressourcenverschwendung. Micken et al. (2023) argumentieren, dass genossenschaftliche "Ubuntu-Rationalität"⁷ - die Balance zwischen Eigen- und Gemeinwohl - ökologische Ziele institutionell verankern kann (Micken, Moldenhauer und Blome-Drees (2023, 278-284).

Die Anwendung der Commons-Theorie auf Wiener Wohnprojekte stößt an drei systematische Grenzen, die für die empirische Analyse zu berücksichtigen sind. *Erstens* ist die Skalierungsproblematik, das Ostroms Designprinzipien für kleine, homogene Gruppen mit direkter Ressourcenabhängigkeit entwickelt wurden (Ostrom 2015, 180-185). Genossenschaftliche Wohnprojekte in Wien operieren jedoch in komplexen Multi-Level-Governance-Strukturen mit heterogenen sozialen Zusammensetzungen und indirekter Ressourcenbeziehung über Finanzierungs- und Fördermechanismen. *Zweitens* ist die Institutionelle Einbettung versus Autonomie. Während Ostrom lokale Autonomie betont, sind Wiener Wohnprojekte stark in Förder-, Planungs- und Baurecht eingebettet. Diese Einbettung kann stabilisierend wirken (durch WGG-Schutz und Förderung), aber auch partizipative Selbstorganisation begrenzen (Ferreri und Vidal 2022a, 150, 153). *Drittens* ist die "Insider-Outsider"-Problem. Die Commons-Theorie betont Mitgliedschaftsrechte, kann aber Exklusionseffekte erzeugen. Für Wien zeigt sich dies in Eigenmittelbeiträgen, die den Zugang sozial selektiv verteuern (siehe Kapitel 2.2.1). Ferreri und Vidal (2022, 165) warnen vor

⁷ Unter „Ubuntu-Rationalität“ wird hier eine Orientierung verstanden, die individuelles Handeln als mit dem Wohlergehen der Gemeinschaft verknüpft begreift und damit eine Begrenzung rein individualistischer Nutzenmaximierung nahelegt (Micken et al. 2023, 278–284)

"encroachment" - wenn staatliche Regulierung genossenschaftliche Autonomie beschränkt, dies aber nötig ist für breiteren gesellschaftlichen Zugang.

Die Verbindung von TBL-Ansatz und Commons-Theorie ermöglicht eine differenziertere Analyse der drei Hypothesen. Mietpreisstabilität (H1), die Commons-Perspektive macht explizit, dass stabile Kostenmieteinstitutionelle Governance erfordert - nicht nur rechtliche Rahmen (WGG), sondern auch funktionierende Monitoring- und Sanktionssysteme gegen Re-Kommodifizierung (Revisionsverband, Mitgliederkontrolle). Ökologische Innovation (H2), Commons-Governance kann kollektive Umweltziele durch gemeinsame Nutzungsregeln verankern (z.B. Energiesparregeln, geteilte Infrastrukturen). Allerdings braucht es funktionierendes Monitoring bei möglichen Ressourcenverschwendung (Moldenhauer und Maier-Rigaud 2023, 100-102). Partizipation/soziale Bindung (H3), die Commons-Theorie verdeutlicht, dass formale Demokratie (Eine-Person-Eine-Stimme) nicht ausreicht. Es braucht niedrigschwellige Commoning-Praktiken jenseits formaler Gremien - etwa gemeinsame Raumnutzung, Care-Arbeit oder Konfliktmoderation (Fernández Arrigoitia et al. 2023, 666-672).

Die Commons-Theorie dient in dieser Arbeit als Ergänzung zum Triple-Bottom-Line-Ansatz, indem sie den Blick auf jene Governance-Mechanismen lenkt, die für die langfristige Sicherung gemeinschaftlicher Ziele relevant sind (Ostrom 2015, 33). Im Mittelpunkt steht dabei nicht eine vollständige Analyse des Wiener Mehrebenensystems, sondern die Frage, wie genossenschaftliche Wohnprojekte interne Regeln und Entscheidungsstrukturen (z. B. Mitgliedschaft, kollektive Entscheidungsforen, Konfliktbearbeitung) ausbilden und wie diese durch externe Rahmenbedingungen (z. B. Förderregime, rechtliche Bindungen) ermöglicht oder begrenzt werden. Für die empirische Analyse bedeutet dies, dass die Fallstudien werden nicht nur auf TBL-Dimensionen (ökologisch/sozial/ökonomisch) untersucht, sondern auch auf Commons-Governance-Elemente. Gibt es klare Mitgliedschaftsregeln? Funktioniert kollektive Entscheidungsfindung? Existieren Monitoring-Systeme für ökologische und soziale Ziele? Wie werden Konflikte zwischen Nachhaltigkeit und Leistbarkeit bearbeitet? Diese governance-theoretische Erweiterung des TBL-Ansatzes ermöglicht eine differenziertere Bewertung genossenschaftlicher Nachhaltigkeitspotenziale im Wiener Kontext.

3.2 Forschungsstand

3.2.1 Der Dritte Sektor - ein Akteur zwischen Staat und Markt

Gemeinnützige Bauträger – darunter Genossenschaften ebenso wie gemeinnützige Kapitalgesellschaften – besetzen im österreichischen Wohnsystem eine Zwischenposition (Lang und Czischke 2020a, 26). Sie agieren privatrechtlich, sind aber gemeinwohlorientiert und handeln daher nicht gewinnmaximierend. Dadurch fungieren sie als ein Akteure „zwischen Markt und Staat“, die marktfähige Produktion und Bewirtschaftung von Wohnungen mit einem dauerhaft sozialen Versorgungsauftrag verbinden (Litschauer et al. 2023, 33). Empirisch zeigt sich diese Hybridität an der gleichzeitigen Orientierung an wirtschaftlichen Prinzipien und an Gemeinwohl-Zwecken — ein „Mit- und Nebeneinander von Unternehmens- und Gemeinschaftslogik“ (Zimmer und Priller 2023, 1041) Diese intermediäre Position ist für die Analyse von Genossenschaften besonders relevant.

Aus politik-ökonomischer Perspektive beschreiben Moldenhauer und Maier-Rigaud (2023) Genossenschaften als „dritten Weg“ zwischen Markt und Staat, deren besonderes Potenzial aus kollektivem Handeln und aus Institutionen der Commons-Governance erwächst (Moldenhauer und Maier-Rigaud 2023, 87, 96). Simon Micken et. al (2023) betonen, dass der Dritte Sektor im Vier-Sektoren-Modell nicht „jenseits“ von Staat und Markt liegt, sondern zwischen Staat, Markt und Familie bzw. Verwandtschaft angesiedelt ist. Seine Organisationen weisen daher keine reine, sondern eine relationale und dynamische Struktur auf, sie kombinieren unterschiedliche Formen von Reziprozität, Gemeinwohlorientierung und wirtschaftlichem Handeln (Micken et. al 2023, 277–78). Diese Interdependenz macht den Dritten Sektor für wohnungsbezogene Fragestellungen analytisch interessant, weil Wohnversorgung weder ausschließlich über Marktmechanismen noch allein über staatliche Bereitstellung funktioniert.

Für Genossenschaften ist diese Zwischenstellung nicht nur eine sektorale Zuordnung, sondern Ausdruck ihrer spezifischen Organisationslogik. Micken et al. (2023) greifen hierfür die von Georg Draheim geprägte Vorstellung der „Doppelnatur“ der Genossenschaft auf: Genossenschaften sind einerseits wirtschaftliche Unternehmen, andererseits soziale Personenvereinigungen, deren Handeln auf Mitgliederförderung ausgerichtet ist (Micken et al. 2023, 278). Damit verbinden sie Gemeinschaftslogik und Unternehmenslogik nicht zufällig, sondern strukturell. Diese doppelte Verfasstheit unterscheidet Genossenschaften sowohl von rein gewinnorientierten Unternehmen als auch von klassischen staatlichen Organisationen.

Annette Zimmer und Eckhard Priller (2023) argumentieren zudem, dass gerade hybride Organisationen des Dritten Sektors komparative Vorteile gegenüber Markt und Staat entwickeln können. Im Unterschied zu profitorientierten Unternehmen unterliegen sie typischerweise Beschränkungen der Gewinnausschüttung und erscheinen daher vertrauenswürdiger, im Unterschied zu staatlichen Behörden gelten sie als responsiver, bürger näher und organisational flexibler (Zimmer und Priller 2023, 1030–31). Adalbert Evers' Konzept des „Welfare Mix“ wird in diesem Zusammenhang von Zimmer und Priller (2023) als Hinweis darauf aufgegriffen, dass gesellschaftliche Versorgung in modernen Wohlfahrtsstaaten gerade durch die Kombination unterschiedlicher institutioneller Logiken funktioniert, nicht durch die Dominanz eines einzelnen Sektors (Zimmer und Priller 2023, 1033). Für den Wohnbereich bedeutet das, dass Organisationen des Dritten Sektors eine vermittelnde Rolle übernehmen können, indem sie wirtschaftliche Tragfähigkeit mit sozialen Zielsetzungen verbinden.

Gemeinnützige Bauträger – darunter Genossenschaften – lassen sich vor diesem Hintergrund als typische Akteur*innen eines solchen intermediären Feldes begreifen. In der wohnungspolitischen Forschung zu Wien wird wiederholt hervorgehoben, dass leistbare und gemeinwohlorientierte Wohnversorgung nicht außerhalb von Markt- und Machtverhältnissen entsteht, sondern durch spezifische Regeln, Förderstrukturen und Trägerformen institutionell abgesichert werden muss. Sarah Kumnig und Katharina Litschauer (2025) zeigen für Wien, dass soziale Wohnungsversorgung auf politisch hergestellten Instrumenten beruht, die den Gebrauchswert von Wohnen gegenüber seiner Warenförmigkeit stärken, zugleich aber unter wachsendem Druck von Deregulierung, steigenden Kosten und Investor*inneninteressen stehen (Kumnig und Litschauer 2025, 1–3). Diese Beobachtung verdeutlicht, dass Akteurinnen zwischen Staat und Markt nicht außerhalb von Macht- und Marktverhältnissen stehen, sondern in ihnen operieren und ihre soziale Funktion nur unter bestimmten institutionellen Bedingungen aufrechterhalten können. Auch Justin Kadi (2025) relativiert die verbreitete Vorstellung Wiens als vollständig dekommodifiziertes Wohnmodell. Zwar gilt Wien in der internationalen Forschung als Beispiel einer stark regulierten Wohnungsversorgung, zugleich zeigt Kadi (2025), dass sich insbesondere im privaten Mietsegment über die letzten Jahrzehnte neue Formen der Kommodifizierung entwickelt haben, die zu steigenden Belastungen und wachsender Unsicherheit beitragen (Kadi 2025, 212–14). Die Zwischenstellung „zwischen Staat und Markt“ ist daher nicht statisch, sondern konfliktförmig und historisch veränderlich.

Für den Wiener Kontext lässt sich daraus ableiten, dass gemeinnützige Genossenschaften nicht einfach als „Alternative“ zum Markt beschrieben werden sollten. Treffender ist es, sie als institutionelle Arrangements zu analysieren, die marktfähige Wohnproduktion mit sozialer Bindung, langfristiger Vermögensbindung und politisch regulierter Gemeinwohlorientierung verknüpfen. Andreas Novy, Benjamin Baumgartner, Simon Grabow, Leonhard Plank und Hans Volmary (2024) zeigen, dass die sozial-ökologische Leistungsfähigkeit des Wiener Wohnsystems gerade aus solchen historisch gewachsenen institutionellen Aushandlungen hervorgeht, zugleich aber durch neoliberale Restrukturierungen und ökologische Transformationsanforderungen herausgefordert wird (Novy et al. 2024, 2–4). Der Dritte Sektor ist in diesem Zusammenhang nicht einfach ergänzend, sondern mitkonstitutiv für jene Versorgungsformen, die Leistbarkeit und soziale Einbettung von Wohnen sichern sollen.

In Wien bilden gemeinnützige Bauträger zusammen mit dem kommunalen den sozialen Mietsektor. Mundt und Amann (2017, 188) beschreiben das Wiener Mietwohnungsmodell als ein System, das dem von Kemeny entwickelten Konzept eines „*einheitlichen Mietmarktes*“ nahekommt. Darunter verstehen sie, dass der große gemeinnützige Sektor in Wien in direkter Konkurrenz zum privaten Mietwohnungsmarkt steht und dadurch eine preisdämpfende Wirkung auf die gesamte Mietpreisentwicklung hat, wie es bereits im Kapitel 2.2.2 diskutiert wurde. Anders als in Systemen, in denen der soziale Wohnbau nur eine marginale Rolle spielt, trägt die starke Position der Gemeinnützigen in Wien somit nicht nur zur leistbaren Wohnversorgung ihrer eigenen Mieter*innen bei, sondern stabilisiert auch den gesamten Wohnungsmarkt (Mundt und Amann 2018, 188).

Dass soziale Nachhaltigkeit in diesem intermediären Feld nicht automatisch aus der Rechtsform oder Trägerstruktur folgt, sondern aktiv durch das Zusammenwirken zivilgesellschaftlicher Akteure und institutioneller Unterstützung hergestellt werden muss, zeigen Paidakaki und Lang (2021) am Beispiel zweier Wiener Wohnungsbündnisse (Paidakaki und Lang 2021, 2). Ihre Analyse verdeutlicht, dass Leistbarkeit und soziale Einbettung von Wohnen nur dann gesichert werden können, wenn sie als gesellschaftliches Ziel von mehreren Akteursebenen – zivilgesellschaftlichen Initiativen, gemeinnützigen Bauträgern und öffentlichen Institutionen – gemeinsam getragen werden.

Die in Abschnitt 3.2.1 diskutierten theoretischen und empirischen Beiträge sind für die vorliegende Arbeit in zweifacher Hinsicht analytisch relevant. Erstens schafft sie einen theoretischen Rahmen, um genossenschaftliche Wohnprojekte nicht vorschnell entweder als

Marktakteure oder als sozialpolitische Instrumente des Staates einzuordnen. Zweitens macht sie sichtbar, dass ihre Besonderheit gerade in der Verschränkung beider Logiken liegt. Genossenschaftlicher Wohnbau aber vor allem Genossenschaften innerhalb der GBVs ist damit nicht nur ökonomisch oder rechtlich, sondern auch institutionell als intermediäre Organisationsform zu analysieren. Seine Relevanz für nachhaltige Wohnversorgung liegt gerade darin, dass er zwischen Versorgung, Selbstorganisation, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und Gemeinwohlbindung vermittelt.

3.2.2 Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens, Grundprinzipien und Dualität

Genossenschaften nehmen innerhalb der gemeinnützigen Wohnwirtschaft eine Sonderstellung ein. „Im Verhältnis zwischen genossenschaftlicher Selbstverwaltung und Gemeinnützigkeit sowie Formen der markt- und gewinnorientierten Unternehmen kommt der genossenschaftlichen Organisationsform eine Sonderrolle zu“ (Patera 1993, 22). Durch die Mitgliedschaft der Nutzenden verbinden sie unternehmerische und soziale Funktionen in einzigartiger Weise. Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft sind nicht nur Mieter, sondern Teilhaber des Unternehmens – „genossenschaftliches Wirtschaften richtet sich nicht an anonyme Dritte, sondern bedeutet Selbsthilfe jenseits kapitalistischer Prinzipien“ (Bauer 2006, 23). Markus Dellinger und Julia Schellner (2023) definieren die Genossenschaft als Personenvereinigung mit nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck auf die Förderung ihrer Mitglieder gerichtet ist, gerade diese Förderorientierung unterscheidet sie von Kapitalgesellschaften mit primärer Renditelogik (Dellinger und Schellner 2023a, 708–10). Im Bereich des Wohnens bedeutet dies, dass die Bewohner*innen nicht nur Leistungsempfänger*innen, sondern potenziell auch Träger*innen der Organisation sind. In der Genossenschaft realisiert sich, wie Ringle (2021) herausarbeitet, eine „Doppelnatur“: „[...] als Personenvereinigung (Gruppe) und als Gemeinschaftsunternehmen der Mitgliederwirtschaften“ (Ringle 2021, 10). Für Wohnungsgenossenschaften ist diese Dualität zentral. Sie sollen die Wohnversorgung ihrer Mitglieder sichern, müssen dabei aber dauerhaft leistungs- und konkurrenzfähig bleiben. Gerade darin liegt ihre Besonderheit, Genossenschaften stehen nicht außerhalb wirtschaftlicher Zwänge, sondern versuchen, diese einem Förderzweck unterzuordnen.

Genossenschaften lassen sich durch einen relativ stabilen Kern an Prinzipien beschreiben. Dazu zählen vor allem Mitgliederförderung, Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Identitätsprinzip. Diese Prinzipien machen die Genossenschaft als Organisationsform erst

erkennbar und unterscheiden sie von kapitalmarktorientierten Unternehmen. Die von Ringle (2007) bezeichnete Mitgliederförderung, ist das, was die Genossenschaften auszeichnet, während die übrigen Prinzipien den Strukturkern des Genossenschaftsmodells bilden (Ringle 2007, 8–10). Dieser Kanon ist nicht völlig einheitlich. Spellerberg (2018) betont, dass zwar weitgehend Übereinstimmungen bestehen, die konkrete Ausdifferenzierung jedoch je nach disziplinärer Perspektive und Erkenntnisinteresse variiert; teils werden zusätzlich Demokratie-, Freiwilligkeits-, Regionalitäts-, Subsidiaritäts- oder Verbundprinzip genannt (Spellerberg 2018, 110). Auch Moldenhauer und Maier-Rigaud (2023) verweisen darauf, dass neben den klassischen Grundprinzipien weitere Merkmale wie Regionalität, Kleinheit, Nachhaltigkeit, Transparenz, Berechenbarkeit und Subsidiarität herangezogen werden können, wenn Genossenschaften als institutionelle Arrangements oder im Commons-Zusammenhang analysiert werden (Moldenhauer und Maier-Rigaud 2023, 97–98).

Ringle (2007) systematisiert die Wesensprinzipien in einem stabilen Kern: (1) die Mitgliederförderung gelten als „oberste Leitmaxime“, „Dauerhaft unantastbar ist allein das zeitunabhängige Prinzip der Mitgliederförderung“, andere Prinzipien wie (2) die drei S-Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und (3) das Identitätsprinzip (Gleichheit von Mitglied, Kapitalgeber*innen, Nutzer*innen) sind situationsadäquat anzuwenden, ohne den Förderzweck zu unterlaufen (Ringle 2007, 9). Dieser Kern ist zugleich historisch gewachsen als auch rechtlich verankert, aus ihm leitet Ringle ausdrücklich auch einen Anspruch an die Führung ab, „Leistungs- sowie Markterfolgs- und Förderungsfähigkeit zu erhalten“ (Ringle 2021, 10).

Wohnungsgenossenschaften sind damit von einer strukturellen Dualität geprägt. Sie sind zugleich Mitgliederförderorganisation wie in den Grundprinzipien und als auch marktorientiertes Wohnungsunternehmen. Klassisch wird diese Spannung als „Doppelnatur“ beschrieben – die Genossenschaft sei „Selbsthilfeorganisation – Wirtschafts- und Gemeinschaftsunternehmen“ (Draheim 1952, zit. nach Blome-Drees et al. 2021, 323). Für Wohnbaugenossenschaften ist besonders das Identitätsprinzip wichtig. Es meint nicht nur eine einfache „Doppelrolle“ der Mitglieder, sondern die Verbindung von Mitgliedschaft und Leistungsbeziehung. Mitglieder stehen der Genossenschaft also nicht als externe Kund*innen gegenüber, sondern sind zugleich Teil ihrer Trägerstruktur. Im Wohnbereich zeigt sich das vor allem darin, dass Mitglieder typischerweise Nutzer*innen des Wohnraums und zugleich Mitträger*innen der Organisation sind. Metzger (2021) spricht hier von einer „Mehrfachbeziehung“ von Nutzung, Finanzierung und Mitbestimmung (Metzger 2021, 15).

Simon Micken et al. (2023) fassen dies eigentumstheoretisch als gemeinsames Nutzungseigentum. Das wichtigste Recht der Mitglieder ist das Recht auf Nutzung des gemeinsamen Unternehmens, das Eigentum berechtigt zum Leistungsbezug, nicht zur Aneignung von Wertsteigerungen (Micken et al. 2023, 279–80). Das unterscheidet Genossenschaften von investorengetragenen Modellen, in denen Eigentum primär auf Verwertung ausgerichtet ist. Diese Logik ist auch mit dem Commons-Gedanken kompatibel. Genossenschaftliches Vermögen wird als Allgemeingut verstanden, dessen Nutzen in Formen des „Mitnutzens und Mitnießens“ organisiert wird (Bader 1962, zit. nach Blome-Drees et al. 2021, 280–282). Für Wohnbaugenossenschaften ist das analytisch wichtig, weil Wohnen damit stärker als kollektiver Gebrauchszusammenhang und weniger als reines Anlageobjekt erscheint. Zugleich sollte diese Nähe zum Commons-Gedanken ist jedoch analytisch zu begrenzen. Kollektive Bindung bedeutet nicht automatisch soziale Offenheit oder gleiche Zugangschancen. Gerade im Wohnbereich bleibt zu prüfen, wer tatsächlich Zugang erhält und unter welchen finanziellen Bedingungen.

Im gemeinnützigen Wohnbau wird diese Dualität rechtlich gerahmt. Eva Bauer (2006) betont, dass der Status der Gemeinnützigkeit auf Beschränkungen der Eigentümerrechte beruht: Mitglieder bzw. Eigentümer*innen verzichten beim Austritt auf einen Anteil am erwirtschafteten Vermögen, während dieses Vermögen gemeinnützigen Zwecken gewidmet bleibt (Bauer 2006, 21). Brazda (2020) beschreibt die gemeinnützige Wohnungswirtschaft entsprechend als durch Kostendeckungsprinzip, Vermögensbindung und Finanzierungskreislauf geprägt (vgl. Kap. 2.1), diese Struktur ermöglicht langfristige Mietzinse meist deutlich unter Marktniveau und den Aufbau gemeinnützigen Wohnbaueigenkapitals (Brazda 2020, 21). Darin liegt eine wichtige institutionelle Stärke des Systems. Gleichzeitig begrenzen diese Regeln nicht nur private Aneignung, sondern auch die strategischen Spielräume der Träger.

Es gibt aber starke Kritikpunkte in Bezug auf die Prinzipien wie Mitgliederförderung. Bauer (2006) argumentiert, dass zunehmende Größe, externe Finanzierungs- und Bodenabhängigkeiten sowie die mietrechtliche Gleichstellung der Genossenschaftswohnung mit regulären Mietwohnungen grundlegende genossenschaftliche Prinzipien verändert haben (Bauer 2006, 22–24). Auch Metzger (2021) weist darauf hin, dass sich Genossenschaften bei Mieterhöhungen und Neuvermietungen teils kaum noch von freien Wohnungsunternehmen unterscheiden, dass Investitionsentscheidungen sich „immer stärker an marktwirtschaftlichen Kriterien“ orientieren und dass eine Orientierung an Vergleichsmieten zu kontinuierlich

steigenden Nutzungsentgelten beiträgt. Ohne staatliche Förderung, so Metzger, ist ein dauerhaftes Unterbieten des Marktniveaus langfristig kaum realistisch (Metzger 2021, 13–14). Die Vorstellung, Genossenschaften seien per se Anbieter günstiger Wohnungen, greift damit zu kurz. Auch Litschauer et al. (2023) argumentieren, dass sich unter den Marktbedingungen in Wien eine Verschiebung von der gemeinsam tragenden Gewinnbeschränkung hin zu einer stärkeren Bedeutung der Gewinnverwendung beobachten lässt. Erwerbswirtschaftliche Praktiken werden dabei zunehmend nicht nur als Bestandteil, sondern als Voraussetzung für die Errichtung leistbaren Wohnraums interpretiert. Gleichzeitig betonen die Autor*innen, dass diese Quersubventionierung über freifinanzierten Wohnbau die Preisprobleme auf den liberalisierten Grundstücks- und Baumärkten nicht löst (Litschauer et al. 2023, 16–18). Damit wird sichtbar, dass die Unternehmenslogik nicht nur äußerer Druck, sondern zunehmend innere Bedingung gemeinnütziger Praxis wird.

Damit wird die Dualität der Gemeinnützigkeit – Mitgliederförderung und Unternehmensfähigkeit – neu austariert. Heinze und Wilde (2025b) fassen das normativ als Doppelziel: „Mitgliederförderung und wirtschaftlicher Erfolg sind zwei Seiten einer Medaille... Markterfolg steht in einer Mittel-Zweck-Relation zur Bereitstellung von Förderleistungen“ (Heinze und Wilde 2025b, 84). Dies bedeutet nicht, dass Genossenschaften zwischen Gemeinwohlorientierung und Marktlogik stehen. Vielmehr entsteht ihre soziale Leistungsfähigkeit gerade aus der dauerhaften Verbindung von Förderauftrag, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und institutioneller Bindung. Es folgt daraus, dass genossenschaftliches Wohnen weder als reine Alternative zum Markt noch als einfache Variante marktfähiger Wohnungsunternehmen verstanden werden sollte. Analytisch überzeugender ist es, Wohnbaugenossenschaften als hybride Organisationsform zu fassen, deren Potenziale von den jeweiligen Förder-, Boden- und Marktbedingungen sowie der Gesetzeslage abhängen.

3.2.3 Nachhaltigkeit des genossenschaftlichen Wohnens

3.2.3.1 *Ökonomische Nachhaltigkeit (Leistbarkeit, Kostenmiete, ökonomische Wirkung)*

Im genossenschaftlichen Verständnis ist Leistbarkeit kein Selbstzweck, sondern leitet sich aus dem Förderauftrag ab: Wohnungen werden bedarfsgerecht und kostendeckend bereitgestellt; Überschüsse sind zweckgebunden zu reinvestieren und die Nutzung wird demokratisch kontrolliert (Ringle 2018, 10–12; Göler von Ravensburg 2023, 1002).

Leistbarkeit ist in Wien nicht als fixer Zustand zu verstehen, sondern als Verhältnis von Wohnkosten, Einkommen und institutionellen Rahmenbedingungen, das politisch über Regeln (WGG/MRG), Förderung und Bodenpolitik gestaltet wird. Carina Altreiter et. al (2023) setzen Leistbarkeit als Relation von Wohnkosten – verstanden als Nettomiete plus Betriebskosten plus Energiekosten – und Nettohaushaltseinkommen. Entscheidend ist dabei, dass bereits die Auswahl der Kosten- und Einkommenskomponenten, die Wahl des Messindikators und die Festlegung eines Schwellenwerts normative Entscheidungen enthalten. Somit ist Leistbarkeit kein konkret definierbares Konzept (Altreiter et al. 2023, 37). Auch Litschauer et al. (2023) betonen, ein „relatives Konzept“, das einer kontextsensiblen Interpretation bedarf. Es lassen sich zwei etablierte Messansätze unterscheiden: der Belastungsquotenansatz, der den Anteil der Wohnkosten am Einkommen erfasst, und der Residualeinkommensansatz, der fragt, was nach Abzug der Wohnkosten zur Deckung anderer Grundbedürfnisse verbleibt (Litschauer et al. 2023, 36–37). Damit wird deutlich, dass Leistbarkeit nicht allein technisch gemessen werden kann, sondern immer auch von normativen Annahmen über angemessene Wohnkosten, relevante Einkommensbestandteile und zumutbare Belastungsgrenzen abhängt.

Altreiter und Litschauer (2024) sowie Litschauer et al. (2023) strukturieren das Feld der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft entlang dreier Dimensionen: der Funktion (Versorgung versus Gewinnerzielung), der Form der Wirtschaftsführung (Kostendeckungsprinzip versus Erwerbsorientierung) und des Inhalts konkret ausgehandelter Ziele. Daraus leiten sie ab, dass Leistbarkeit nicht objektiv gegeben ist, sondern innerhalb des Sektors konfliktförmig verhandelt wird – zwischen Bauträgern, die das Kostendeckungsprinzip als gemeinwirtschaftliches Kernprinzip verteidigen, und solchen, die es zunehmend als Einschränkung von Akkumulationsmöglichkeiten interpretieren (Altreiter und Litschauer 2024, 221–22; Litschauer et al. 2023, 41–43). Diese Spannung ist wichtig, weil sie zeigt, dass selbst innerhalb eines rechtlich regulierten gemeinnützigen Rahmens unterschiedliche Marktlogiken koexistieren können.

Leistbarkeit entsteht im Wiener Modell somit nicht zufällig, sondern institutionell – durch das Zusammenwirken von Kostenmieten-Logik, zweckgebundener Reinvestition, Objektförderung und aktiver Bodenbevorratung. Die Kostenmieten-Logik stabilisiert die Nutzerkosten über den Gebäudelebenszyklus, weil Überschüsse im System verbleiben und nicht an Eigentümer*innen ausgeschüttet werden dürfen. Die Wohnbauförderung der Stadt Wien operationalisiert dieses Prinzip durch zinsgünstige Darlehen und verknüpft diese mit Mietobergrenzen. Darüber hinaus entfaltet der hohe Marktanteil des gemeinnützigen Sektors eine marktwirksame

Disziplinierungsfunktion, je größer sein Anteil am Gesamtmarkt, desto stärker der Referenz- und Wettbewerbsdruck auf freifinanzierte Mieten (Klien et al. 2023, 12–13, 104; Litschauer et al. 2023, 37). Gleichzeitig dokumentieren Altreiter et al. (2023) sowie Kadi (2021), eine Kostenverschiebung auf den Vorleistungsmärkten. Die Bodenpreise stiegen in Wien 2010–2019 von rund 490 €/m² auf 1.100 €/m² (+124 %), während die Wohnbauförderung die anrechenbaren Grundkosten bei 188 €/m² deckelte (Kadi et al. 2021a, 16; Litschauer et al. 2023, 35; A. Novy, Bärnthaler, und Stadelmann 2019a, 239). Aktuelle Daten bestätigen, dass die strukturelle Spannung zwischen Marktpreisen für Boden und regulierten Grundkosten weiterhin besteht. Statistik Austria weist für Wien 2025 einen durchschnittlichen Preis für bebaubare Grundstücke von 799 €/m² aus, in einzelnen Bezirken lagen die Werte deutlich höher, etwa in Währing bei 2.181 €/m² und in Döbling bei 1.756 €/m² (Statistik Austria 2026). Gleichzeitig hält die Wiener Gesetzgebung weiterhin an der Grundkostenobergrenze von 188 €/m² oberirdischer Bruttogrundfläche für Gebiete des geförderten Wohnbaus fest. Damit bleibt die Kostenmietenlogik zwar ein zentrales Instrument zur Stabilisierung leistbarer Wohnkosten, ihre Wirksamkeit hängt jedoch weiterhin stark davon ab, ob Grundstückszugang, Förderung und Finanzierungskonditionen institutionell abgesichert werden können. Das erschwert förderfähige Projekte und verlagert Neubau in freifinanzierte Segmente – mit entsprechend höheren kostendeckenden Mieten. Diese Dynamik widerspricht nicht der Kostenmieten-These, sondern relativiert diese. Litschauer et al. (2023) zeigen, dass ohne ausreichende Boden- und Förderungen die institutionelle Dämpfung unterlaufen werden kann. Auch Mundt und Amann (2018) beschreiben, dass es unter diesen Bedingungen schwierig geworden ist, Bauplätze zu erwerben, die die förderungsrechtlichen Maximalpreisanforderungen erfüllen (Mundt und Amann 2018, 190). Diese Aussage zeigt, dass die Kostenmieten-These nicht widerlegt, sondern relativiert wird. Ohne entsprechenden Maßnahmen kann die institutionelle Preisdämpfung durch steigende Vorleistungskosten faktisch unterlaufen werden.

Litschauer et al. (2023) beobachten innerhalb des gemeinnützigen Sektors eine strukturelle Reaktion auf diesen Druck, eine zunehmende Verschiebung hin zu erwerbswirtschaftlichen Praktiken, die sie als „Stärkung des Prinzips der Gewinnverwendung gegenüber jenem der Gewinnbeschränkung“ charakterisieren (Litschauer et al. 2023, 43–44). In der Praxis bedeutet dies, dass gemeinnützige Bauträger vermehrt, freifinanzierte Wohnprojekte errichten, deren Erlöse zur Quersubventionierung geförderter Einheiten eingesetzt werden. Diese Strategie ist rechtlich durch das WGG gedeckt, deutet auf eine schleichende institutionelle Angleichung an Marktlogiken hin (Altreiter und Litschauer 2024, 229–30; Holm 2020, 34–37).

Eine ergänzende Perspektive bietet die Debatte um Subjektförderung. Während die Objektförderung strukturell auf Angebotsstabilisierung zielt, wirkt die Subjektförderung – etwa in Form der Wiener Wohnbeihilfe – nachfrageseitig und einkommensabhängig. Rosifka (2021) argumentiert ordnungspolitisch, dass eine einseitige Verlagerung auf Subjektförderung zwar kurzfristig treffsicher wirkt, im Ergebnis jedoch öffentliche Mittel an Immobilieneigentümer*innen umverteilt und Mietanstiege kapitalisieren kann (Rosifka 2021, 42). Im Wiener Kontext begründet dies die politische Entscheidung, Objektförderung, Bodenpolitik und wettbewerbliche Grundstücksvergabe zu kombinieren – um Mietsteigerungen strukturell zu glätten, anstatt steigende Mieten nachträglich über Transferleistungen zu kompensieren.

Zur ökonomischen Nachhaltigkeit gehört jedoch nicht nur die langfristige Tragfähigkeit von Bau, Bewirtschaftung und Sanierung, sondern auch die Struktur der Zugangskosten. Auch im genossenschaftlichen Segment bestehen Eigenmittel- und Anzahlungsanforderungen, die sozial selektiv wirken können. Kadi et al. (2015; 2021) zeigt für gemeinnützige Bauvereinigungen in Wien, darunter auch Genossenschaften, dass Finanzierungsbeiträge eine reale Zugangshürde darstellen können. Im Unterschied zu Gemeindebau verlangen Finanzierungsbeiträge, also Einmalzahlungen für anteilige Grund- und Baukosten (Kadi 2015, 253). Diese Problematik ist weiterhin relevant. Aktuelle Beratungsinformationen verweisen darauf, dass Finanzierungsbeiträge bei Genossenschaftswohnungen je nach Lage, Größe und Projekt stark variieren und bei neuen Wohnungen häufig erhebliche Beträge erreichen können. Gleichzeitig zeigen SMART-Wohnungen, dass niedrigere Zugangskosten politisch gezielt ermöglicht werden können; hier ist der Finanzierungsbeitrag auf 60 €/m² begrenzt (Arbeiterkammer Wien 2024; Wohnberatung Wien 2025). Damit zeigt sich ein zentraler Zielkonflikt, Finanzierungsbeiträge können laufende Mieten senken und die langfristige Bestandsstabilität unterstützen, erzeugen aber zugleich Eintrittsschwellen für Haushalte mit geringem Vermögen. Auch Gruber und Lang (2018) zeigen in ihrer Studie zu kollaborativen Wohnprojekten, dass einmalige Beiträge in der Größenordnung von etwa 15.000 bis 30.000 Euro zwar die laufende Miete senken können, den Zugang zu diesen Wohnformen jedoch deutlich verteuern (Gruber und Lang 2018, 46–47, 55). Ökonomische Nachhaltigkeit ist daher nicht allein als Frage niedriger laufender Wohnkosten zu verstehen. Sie umfasst ebenso die Frage, ob die finanzielle Stabilität des Modells über Zugangskosten abgesichert wird, die bestimmte Haushalte faktisch ausschließen. Damit zeigt sich ein zentraler Zielkonflikt, dass Finanzierungsmodelle

langfristige Bestands- und Mietstabilität fördern können, zugleich aber sozial selektive Eintrittsschwellen erzeugen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Leistbarkeit im Wiener genossenschaftlich geprägten Wohnbau nicht zufällig entsteht, sondern institutionell durch Regelungen (WGG) und Förderungen abgesichert ist. Ausschlaggebend sind dabei Kostenmiete, Reinvestition und Bodenpolitik, die zusammen eine dämpfende Wirkung auf die Wohnkosten entfalten. Diese Struktur ist jedoch nicht vor steigenden Boden-, Bau- und Finanzierungskosten geschützt. Ökonomische Nachhaltigkeit ist deshalb eine wichtige Voraussetzung für soziale und ökologische Nachhaltigkeit. Sie liegt vor, wenn Mieten langfristig kalkulierbar bleiben, Finanzierung und Bodenpolitik die Kosten begrenzen und Governance-Strukturen die Mitgliederinteressen berücksichtigen, ohne die wirtschaftliche Stabilität zu gefährden. Für Wien zeigen die vorliegenden Arbeiten, dass dieses Modell grundsätzlich tragfähig ist. Problematisch bleiben jedoch hohe Eintrittskosten durch Eigenmittel und Einmalbeiträge sowie die Frage, wie partizipative Formate breiter umgesetzt werden können, ohne die Kosten deutlich zu erhöhen.

3.2.3.2 Soziale Nachhaltigkeit (Partizipation, Selbstverwaltung und soziale Kohäsion)

„Die meisten rechtsformspezifischen Besonderheiten der Genossenschaft im Vergleich zum Kapitalgesellschaftsrecht lassen sich auf diesen Selbsthilfegedanken zurückführen“ (Dellinger und Schellner 2023a, 707). Damit verweisen Dellinger und Schellner (2023) auf ein zentrales Strukturprinzip der Genossenschaft, ihre organisationsrechtliche Besonderheit liegt nicht primär in einer abweichenden Kapitalstruktur, sondern in der Verbindung von Selbsthilfe, Mitgliedschaft und Selbstverwaltung. Genossenschaftliche Partizipation ist damit nicht einfach ein normatives Ideal, sondern rechtlich und funktional in der Organisationslogik angelegt. Gerade daraus erklärt sich auch, weshalb Mitgliedschaft und Selbstverwaltung als zentrale Voraussetzungen sozialer Kohäsion gelten. Zugleich ist diese Kohäsion nicht voraussetzungslos, sondern steht in einem strukturellen Spannungsverhältnis zu Professionalisierung, Effizienzanforderungen und wachsender organisatorischer Komplexität (Lang und Roessl 2013, 9–11; Ringle 2021, 11). Für Wien ist darüber hinaus die institutionelle Einbettung besonders wichtig. Gruber und Lang (2018) zeigen für kollaborative Wohnmodelle wie Genossenschaften, dass leistbare Projekte kaum ohne Kooperation mit der Gemeinde oder mit professionellen gemeinnützigen Bauträgern realisiert werden können. Zugleich fördern Bauträgerwettbewerbe Kooperation, Wissenstransfer, gemeinschaftsbildende Prozesse und

Formen der Selbstorganisation der Bewohner*innen (Gruber und Lang 2018, 45–46). Kadi und Lilius (2024) unterstreichen ergänzend, dass die relative Stabilität des Wiener Systems auf institutionellem Design, lokaler Politikstabilität und langfristiger sozialpolitischer Kontinuität beruht (Kadi und Lilius 2024, 1625). Zugleich verankert Ringle (2018; 2007) die Mitgliederförderung als normativen Zweckkern der Genossenschaft und versteht Mitgliedschaft gleichzeitig als Trägerin demokratischer Willensbildung und Kontrolle (Ringle 2007, 10–12; Ringle 2018, 10). Für den vorliegenden Zusammenhang ist daran vor allem relevant, dass soziale Kohäsion nicht als informelles Nebenprodukt erscheint, sondern institutionell über Mitgliedschaft, Mitbestimmung und Verantwortungsbeziehungen erzeugt wird.

Das demokratische Profil der Genossenschaft ist organisationsrechtlich abgesichert. Die Rechte der Genossenschafter werden in der Generalversammlung ausgeübt; dabei hat grundsätzlich jedes Mitglied eine Stimme (§ 27 Abs. 1 und 2 GenG). Ergänzend sichern revisionsrechtliche Kontrollmechanismen die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit von Organisation, Rechnungslegung und Geschäftsführung sowie die Erfüllung des Förderungsauftrags (§ 1 Abs. 1 GenRevG 1997). Genossenschaftliche Demokratie beruht damit nicht nur auf normativen Leitbildern, sondern auf einer rechtlich strukturierten Verbindung von Mitgliedschaft, Nutzung und Aufsicht (Dellinger und Schellner 2023, 707–710, 722–724; Schmale 2023, 557–560).

Allerdings folgt aus dieser formalen Verankerung noch keine intensive demokratische Praxis. Schmale (2023) betont ausdrücklich, dass genossenschaftliche Demokratie nicht allein auf dem Kopfstimmrecht beruht, sondern prozessual abgesichert werden muss, als Gegenmittel gegenüber „Mitgliederapathie und Managerdominanz“ hebt er ausdrücklich die „Mitgliederdemokratie (Kopfprinzip)“ und Formen der Re-Demokratisierung hervor (Schmale 2023, 557). Damit wird deutlich, dass formale Gleichheit nicht automatisch in gleiche Partizipationschancen übersetzt wird. Heinze und Wilde (2025) präzisieren diesen Gedanken, indem sie argumentieren, demokratische Qualität sei erst dann erreicht, wenn Meinungen „in Entscheidungen wieder auffindbar“ seien, also in verbindliche Verfahren, Beschlüsse und Verantwortlichkeiten übergehen (Heinze und Wilde 2025, 106). Gerade in großen und professionalisierten Wohnungsgenossenschaften kann dies erschwert werden, weil Budget-, Effizienz- und Rechenschaftsdruck die Leitungsmacht stärken und Beteiligungsräume faktisch verengen (Heinze und Wilde 2025, 113). Heinze und Wilde (2025) betonen deshalb, dass zum Verhältnis von Mitgliederpartizipation und Unternehmenserfolg weiterhin Forschungsbedarf

besteht (Heinze und Wilde 2025, 101). Zugleich wäre es verkürzt, dies als linearen Verlust genossenschaftlicher Demokratie zu deuten. Ringle (2021; 2007) betont vielmehr, dass die Mitgliederförderung die wichtigste Leitmaxime der Genossenschaft bildet und dass Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und Identitätsprinzip weiterhin den stabilen Kern des Genossenschaftsmodells ausmachen (Ringle 2021, 11; Ringle 2007 12–13). Gerade deshalb spricht er ausdrücklich von notwendigen „Investitionen in die genossenschaftliche Demokratie“, um Partizipation auch unter veränderten organisatorischen Bedingungen zu beleben (Ringle 2007, 13). Demokratische Mitbestimmung erscheint damit weder als automatisch eingelöst noch als obsolet, sondern als institutionelles Potenzial, das aktiv organisiert und gesichert werden muss.

Zugleich weist Spellerberg (2018) darauf hin, dass Mitbestimmung zeit- und kompetenzaufwendig ist, Konflikte erzeugt und ohne professionelle Moderation schwer zu verstetigen ist, daher müssen Beteiligungsverfahren organisatorisch, methodisch und zeitlich vorgehalten werden (Spellerberg 2018, 44, 94). Sie weist auch darauf hin, dass Beteiligung nicht alle erreicht. Wer wenig Zeit, geringe Deutschkenntnisse oder unsichere Wohnperspektiven hat, beteiligt sich seltener—ein klassische Inklusionsfilter, der zu Verzerrungen führen kann (Spellerberg 2018, 190–194). Zugleich bestimmt die Genossenschaft als Rechtsform ihre Doppelstruktur als Personenvereinigung und Geschäftsbetrieb zugleich (Brazda 2021, 303; Moldenhauer und Maier-Rigaud 2023, 98; Schmale 2023b, 1106) also als Unternehmen, dessen Zweck in der Mitgliederförderung liegt (Dellinger und Schellner 2023a, 708–10). Daraus lässt sich ableiten, dass formale Gleichheit (eine Stimme) nicht automatisch in gleiche Beteiligungschancen übersetzt wird. Ungleich verteilte Ressourcen können die tatsächliche Reichweite der Mitbestimmung begrenzen und Repräsentationsprobleme begünstigen (vgl. Spellerberg et al. 2018, 44, 94; Heinze und Wilde 2025, 101).

Zusätzlich für soziale Nachhaltigkeit ist darüber hinaus entscheidend, ob Mitgliedschaft, Rechte und Beteiligungswege für Bewohner*innen überhaupt erkennbar und praktisch nutzbar sind. Rabong und Röbl (2017) und Gruber et al. (2022) zeigen, dass Bewohner*innen teils nicht wissen, ob sie formell Mitglieder einer Genossenschaft sind, und entsprechend bestehende Mitbestimmungsrechte nicht wahrnehmen, selbst dort, wo eine Mitgliedschaft besteht, bleiben konkrete Beteiligungsinstrumente häufig unklar (Rabong und Röbl 2017, 6–8). Verstärkt wird dieses Problem durch die unscharfe Verwendung des Begriffs „Genossenschaftswohnung“ für Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen insgesamt, obwohl viele Anbieter rechtlich nicht als Genossenschaft, sondern als GmbH oder AG organisiert sind (Bauer 2006, 20. Laut

Gruber et al. (2022) wird daher empfohlen, die Begriffe in Kommunikation und Vergabeunterlagen zu präzisieren (etwa „geförderte/gemeinnützige Wohnung“ vs. Genossenschaft), um Erwartungen, Mitgliedschaft und Rechte transparent zu machen—als Voraussetzung niedrigschwelliger Beteiligung. Soziale Nachhaltigkeit setzt daher nicht nur formale Rechte voraus, sondern auch Transparenz über Status, Zugehörigkeit und tatsächliche Beteiligungsmöglichkeiten.

Daran anschließend gewinnen Beteiligungsformen jenseits formaler Gremien an Bedeutung. Commons- und Commoning-Ansätze verweisen darauf, dass soziale Kohäsion nicht nur in Generalversammlungen, sondern auch im Alltag gemeinschaftlichen Wohnens entsteht. Gemeinschaftsräume, geteilte Infrastrukturen, gemeinsam entwickelte Nutzungsregeln oder Bewohner*innenbeiräte können Vertrauen, Verantwortungsübernahme und kollektive Problemlösung fördern und damit niedrigschwellige Formen der Teilhabe eröffnen (Micken et al. 2023, 271–79). Gruber und Lang (2018) argumentieren, dass solche gemeinschaftsbezogenen Elemente in geförderten Projekten gezielt angeregt werden können und keine außergewöhnlichen Kostentreiber darstellen (Gruber und Lang 2018, 46–48). Zugleich weist die Commons-Forschung darauf hin, dass Beteiligung auch hier ungleich verläuft und daher flexible, alltagstaugliche und nicht übermäßig voraussetzungsreiche Formate besonders wichtig sind (Noterman 2016, 10–15). Wie stark solche Formen der Teilhabe tatsächlich wirksam werden, hängt jedoch auch von ihrem institutionellen Umfeld ab.

Für Wien zeigen Gruber und Lang (2018), dass gemeinschaftliche Wohnprojekte häufig auf Kooperationen mit der Stadt Wien bzw. mit gemeinnützigen Bauträgern angewiesen sind. Zivilgesellschaftliche Initiativen verfügen meist nicht über ausreichende finanzielle Mittel, um sich am freien Grundstücks- und Wohnungsmarkt eigenständig durchzusetzen (Gruber und Lang 2018, 46). Die Stadt steuert (Boden, Vergabe, Förderung), während große gemeinnützige Bauträger die Realisierung übernehmen. Wettbewerbe (wie Bauträgerwettbewerb) koppeln Qualität und Leistbarkeit (Gruber und Lang 2018, 45–47). Damit entstehen institutionelle Möglichkeiten für partizipative Formate wie Genossenschaften, die jedoch innerhalb enger regulatorischer und organisatorischer Spielräume verbleiben. Am Fall „so.vie.so“⁸ zeigen die Autor*innen, wie partizipative Formate in Projekten funktionieren – jedoch innerhalb eines vorgegebenen finanziellen, ökologischen und architektonischen Rahmens. Politisch-

⁸ so.vie.so wird bei Gruber und Lang (2018) als Beispiel für ein gemeinschaftlich orientiertes Wohnprojekt in Wien diskutiert, an dem sich die Möglichkeiten und Grenzen partizipativer Wohnformen innerhalb geförderter Rahmenbedingungen zeigen (Gruber und Lang 2018, 45–47).

institutionelle Kontinuität erklärt laut Kadi und Lilius (2024) die dauerhafte Verfügbarkeit dieser kooperativen Infrastruktur in Wien (Kadi und Lilius 2024, 1623, 1625).

Zusammengenommen zeigen die vorliegenden Arbeiten, dass Mitgliedschaft und Selbstverwaltung soziale Kohäsion begünstigen können, sofern sie in stabilen institutionellen Arrangements verankert sind. Für Wien ist dabei besonders relevant, dass kooperative und partizipative Wohnformen auf ein unterstützendes Umfeld aus Gemeinnützigkeitsregeln, Förderstrukturen und qualitätsorientierten Vergabeverfahren angewiesen sind (Gruber und Lang 2018, 45–46; Kadi und Lilius 2024, 1625–1626). Offen bleibt jedoch, wie weit reale Mitbestimmung unter diesen Bedingungen tatsächlich reicht. Während Gruber und Lang für einzelne Projekte funktionsfähige partizipative Formate zeigen, verweisen Lang und Rößl (2013) sowie Spellerberg (2018) auf die Grenzen solcher Arrangements unter Bedingungen organisatorischer Komplexität, hohen Abstimmungsaufwands und professioneller Steuerungsanforderungen (Gruber und Lang 2018, 46–47; Lang und Rößl 2013, 9–11; Spellerberg et al. 2018, 44, 94, 190–194). Sowie Bewusstsein über die Genossenschaften eine wichtige Rolle spielt. Daraus ergibt sich Forschungsbedarf hinsichtlich der Frage, unter welchen institutionellen und organisatorischen Bedingungen Mitbestimmung nicht nur formal besteht, sondern auch praktisch wirksam wird.

3.2.3.3 Ökologische Nachhaltigkeit

Ökologische Nachhaltigkeit im genossenschaftlichen Wohnen umfasst die Verringerung von Emissionen über den gesamten Lebenszyklus, die Schonung von Ressourcen und Flächen sowie kreislauffähige Bau- und Nutzungsweisen. Schmale (2023c) unterscheidet dafür drei sich ergänzende Strategien: Effizienz (Energie-/Materialeffizienz), Konsistenz (umweltverträgliche, zirkuläre Stoffkreisläufe) und Suffizienz (bedarfsgerechte, geteilte Nutzung; weniger Fläche pro Kopf) (Schmale 2023c, 1099, 1117).

Für infrastruktureiche Städte wie Wien argumentiert Novy et.al. (2024), ökologische Nachhaltigkeit vorrangig über die Aufwertung und Dekarbonisierung des Bestands zu verfolgen. Die energetische Sanierung und Wärmewende im Bestand der wirksamste Pfad sind, weil dadurch Nutzungs- und graue Emissionen sowie der Materialeinsatz reduziert werden (Novy et al. 2024, 3–4, 9, 11). Als Richtgrößen werden die Umstellung von rund 500.000 gasbeheizten Wohnungen und Steigerung der Sanierungsrate von ca. 0,9 % auf 2,1–2,4 % pro

Jahr genannt. Novy et al. (2024) plädieren daher für Wien einen Retrofit-first-Pfad⁹—also Sanieren und Umstellen im Bestand vor Neubau—und betonen die soziale Flankierung dieser Maßnahmen. Neubau erscheint damit nur als Maßnahme letzter Wahl. Daraus lässt sich ableiten, dass ein Vorrang des Bestands Neubau nicht vollständig ausschließt, ihn aber besonders begründungsbedürftig macht. Auch Schmale (2023c) betont, dass ein Vorrang des Bestands den Neubau nicht grundsätzlich ausschließt, ihn aber stärker begründungspflichtig macht etwa dann, wenn Sanierung wirtschaftlich nicht tragfähig ist, standortgerechte Ergänzungen möglich sind oder zusätzlicher leistbarer Wohnraum geschaffen werden soll. In solchen Fällen sind strenge Effizienz-/Konsistenzkriterien und suffizienzorientierte Nutzungskonzepte (z. B. geteilte Räume) anzulegen (Schmale 2023c, 1117). Zugleich fordern Novy et.al. (2024) klare Förderpfade, Mieterschutz und verlässliche Regeln, damit Investitionskosten nicht regressiv auf einkommensschwache Haushalte überwältzt werden. Ergänzend schlagen sie eine Kombination aus Anreizen und Verpflichtungen „carrot-and-stick“, die Abschöpfung von Wertzuwächsen sowie mietrechtliche Anpassungen vor, um Verdrängung im Zuge von Sanierungen zu vermeiden. (ebd., 9, 11).

Für Wohnbaugenossenschaften ist diese Perspektive besonders anschlussfähig, weil ihre Langfristorientierung und die Ausrichtung auf Mitgliederförderung grundsätzlich günstige Voraussetzungen für planbare und sozial verträgliche Sanierungen schaffen. Ringle (2021) verortet Nachhaltigkeit ausdrücklich im Zusammenspiel ökonomischer, sozialer und ökologischer Zielsetzungen und hält fest, dass Genossenschaften diese Balance nicht losgelöst vom Förderauftrag, sondern unter der Leitidee der Mitgliederförderung herstellen müssen. Ökologische Nachhaltigkeit erscheint damit nicht als Zusatzaufgabe, sondern als Teil langfristiger Wohnversorgung (Ringle 2021, 10–12, 12–16).

Eine zweite Einschränkung betrifft die praktische Umsetzung sozial-ökologischer Wohnformen. Gruber und Lang (2018) argumentieren, dass die Gemeinschaftsräume und geteilte Infrastrukturen Suffizienz stützen können (weniger Fläche pro Kopf, geteilte Nutzung) und Akzeptanz für Sanierungen erhöhen. Eine Evaluation von 18 geförderten Projekten zeigt,

⁹ Mit Retrofit ist die energetische und systemische Erneuerung bestehender Gebäude gemeint (u. a. Gebäudehülle, Heizungsumstellung/Dekarbonisierung, Einbindung in Wärmenetze) mit dem Ziel, Betriebsenergie und vorgelagerte „graue“ Emissionen zu senken; Retrofit-first setzt dem Neubau daher prinzipiell den Bestand voran (Novy et al. 2024, 3–4, 9, 11). Für die ökologische Begründung wird auf die Lebenszyklus-Perspektive (inkl. grauer Emissionen) verwiesen; flankierend nennt die Literatur Suffizienz-/Flächenregeln und Beteiligungsformate, um Rebound-Risiken zu vermeiden (Schmale 2023, 1099, 1117)

dass die in den Bauträgerwettbewerben eingeführten Kriterien „Soziale Nachhaltigkeit“ (z.B. Gemeinschaftsräume, Selbstorganisation) nicht als außergewöhnliche Kostentreiber erschienen (Gruber und Lang 2018, 46–48). Zudem wurden flexible Grundrisse (koppelbare Einheiten, Mehrfacherschließungen) zur Verlängerung von Nutzungszyklen etabliert (ebd., 46–47).

Transformation wird robuster, wenn sie quartiersbezogen geplant und umgesetzt wird – mit Wärmenetzen, geteilten Mobilitätsangeboten und sozialräumlichen Diensten. Novy et al. (2024) fordern deshalb, den Blick von einzelnen Bauplätzen auf Wohnversorgung als materielle und soziale Praxis zu erweitern. (Novy et al. 2024, 3–4, 9).

Die vorliegenden Studien legen für Wien nahe, dass Sanieren vor Neubau ökologisch am wirksamsten ist. Besonders Genossenschaften können dies sozialverträglich umsetzen, wenn Förderschienen, kostenmietbasierte Kalkulation und klare Verfahrensstandards so gestaltet sind, dass die Mitglieder-/Nutzer*innenförderung gewahrt bleibt (Ringle 2021, 10–12; Novy et al. 2024, 11). Suffizienz lässt sich über gemeinschaftlich genutzte Räume praktisch verankern und gezielter Neubau eine begründete Ergänzung bleibt – unter strengen ökologischen und suffizienzorientierten Kriterien (Novy et al. 2024, 3–4, 9, 11; Schmale 2023, 1117; Gruber und Lang 2018, 46–48, 55).

Auf Basis des dargestellten theoretischen Rahmens – der Triple-Bottom-Line als strukturierendes Analyseraster und der Commons-Theorie als governance-theoretische Ergänzung – sowie des aufgearbeiteten Forschungsstands wird im folgenden Kapitel das methodische Vorgehen der Arbeit erläutert. Dabei wird dargelegt, wie die theoretischen Kategorien in ein empirisches Forschungsdesign überführt und entlang der drei Nachhaltigkeitsdimensionen operationalisiert wurden.

4 Methodik

4.1 Forschungsdesign

Zur Beantwortung der zentralen Forschungsfrage – welche Rolle genossenschaftliche Wohnbauprojekte in Wien seit 2015 als Strategie zur Bereitstellung von leistbarem, sozial-ökologisch nachhaltigem Wohnraum spielen – wurde ein qualitativ dominierter Mehrmethodendesign gewählt. Diese Entscheidung ergibt sich aus der Natur des Untersuchungsgegenstandes: Die Forschungsfrage zielt nicht primär auf die Messung von Häufigkeiten oder statistischen Zusammenhängen, sondern auf das Verstehen von Perspektiven, Bedeutungszuschreibungen und kontextuellen Zusammenhängen – Erkenntnisinteressen, für die qualitative Verfahren besonders geeignet sind (Mayring 2022 20; Flick 2017, 17).

Die empirische Analyse folgt dem Design einer komparativen Mehrfallstudie (Yin 2009, 46). Als Fälle werden ausgewählte gemeinnützige Genossenschaften und hybride Wohnprojekte in Wien definiert, die jeweils anhand mehrerer Datenquellen untersucht werden: leitfadengestützte Interviews, Satzungsanalyse und projektbezogene Dokumente. Durch die Kombination dieser Quellen innerhalb jedes Falls wird Triangulation auf Fallebene gewährleistet (Flick 2017, 310). Die fallübergreifende Auswertung erfolgt mittels strukturierender qualitativer Inhaltsanalyse nach Mayring (2022), die eine systematische Vergleichbarkeit der Befunde sichert.

Das Forschungsdesign kombiniert drei methodische Zugänge, die sich gegenseitig ergänzen und triangulieren: (1) leitfadengestützte Experteninterviews sowie Bewohner*innen Interviews, ausgewertet mittels strukturierender qualitativer Inhaltsanalyse nach Mayring (2022); (2) eine Dokumenten- und Sekundärdatenanalyse relevanter rechtlicher, politischer und statistischer Quellen; sowie (3) eine SWOT-Analyse auf Sektorebene als strukturierendes Instrument zur Synthese der empirischen Befunde. Die Triangulation dieser Methoden dient der kommunikativen Validierung und erhöht die Güte der qualitativen Auswertung (Flick 2017, 310–312; Mayring 2022, 45).

Die in Kapitel 1 formulierten Hypothesen werden dabei nicht statistisch getestet, sondern qualitativ anhand der Interviewdaten, der Dokumenten- und Sekundärdatenanalyse sowie der Fallvergleiche beurteilt. Sie dienen somit nicht als Grundlage einer quantitativen Hypothesenprüfung, sondern als analytische Orientierungspunkte für die Strukturierung und Diskussion der empirischen Befunde.

4.2 Datenerhebung: Leitfadengestützte Interviews

Im Zeitraum von August 2025 bis Februar 2026 wurden insgesamt 15 leitfadengestützte Interviews mit Expert*innen und Bewohner*innen aus dem Bereich des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnbaus in Wien durchgeführt. Die Auswahl der Interviewpartner*innen erfolgte nach dem Prinzip des gezielten Auswahlverfahrens (purposive sampling) mit dem Ziel, ein möglichst breites Spektrum an institutionellen Perspektiven und Erfahrungswissen abzudecken (Patton 2002, 230).

Die Stichprobe setzt sich aus drei Akteursgruppen zusammen: Vertreter*innen gemeinnütziger Bauvereinigungen und Wohnbaugenossenschaften (Gruppe A), Repräsentant*innen städtischer Behörden und Förderstellen (Gruppe B) sowie Expert*innen aus Beratung, Forschung und zivilgesellschaftlichen Organisationen (Gruppe C). Ergänzend wurden Interviews mit Bewohner*innen genossenschaftlicher Wohnprojekte geführt, um die Innenperspektive der Nutzer*innen zu erfassen. Die folgende Tabelle 4 gibt einen Überblick über die befragten Institutionen.

Für die Experteninterviews wurden zwei unterschiedliche Leitfäden entwickelt: Leitfaden I (Expertenperspektive) für Vertreter*innen von GBVs, Beratungsorganisationen und Wohnprojekten sowie Fragebogen I und II für Interviewpartner*innen aus städtischen Behörden und Förderstellen (MA 50, wohnfonds_wien). Für die Bewohner*inneninterviews wurde ein eigenständiger Leitfaden eingesetzt. Alle Leitfäden folgen einer thematischen Struktur, die sich an den fünf analytischen Unterfragen der Arbeit sowie dem Triple-Bottom-Line-Rahmen (ökonomische, soziale, ökologische Dimension) orientiert. Die Leitfäden umfassten Themenblöcke zu Leistbarkeit und Kostenstrukturen, ökologischen Innovationen, Partizipation und Governance, strukturellen Rahmenbedingungen sowie Zukunftsperspektiven.

Die Interviews wurden – nach ausdrücklicher Zustimmung der Interviewpartner*innen – digital aufgezeichnet und in einem zweistufigen Verfahren transkribiert. Zunächst wurde mithilfe von Whisper eine softwaregestützte Ersttranskription erstellt. Anschließend wurden die Transkripte durch erneutes Anhören der Audiodateien manuell überprüft, sprachlich korrigiert und anonymisiert. Die durchschnittliche Interviewdauer betrug ca. 45–60 Minuten. Die Transkripte wurden anonymisiert und dienen ausschließlich Forschungszwecken.

Um die Vertraulichkeit der Interviewpartnerinnen zu sichern, werden in der Arbeit keine Klarnamen und — sofern für die Analyse nicht zwingend erforderlich — auch keine direkt zuordenbaren Institutionsbezeichnungen im Fließtext ausgewiesen. Stattdessen erfolgt die Kennzeichnung über funktions- und perspektivenbezogene Kürzel die in der Tabelle 5

abgebildet ist. Dabei bezeichnet TRÄ-Trägerorganisationen bzw. Bauträger, EXP externe Expert*innen, STB Akteur*innen der Stadtverwaltung und BEW-Bewohner*innenperspektiven. Diese Form der Pseudonymisierung dient dazu, die Nachvollziehbarkeit der Analyse zu erhalten und gleichzeitig die Anonymität der Befragten zu wahren.

Tabelle 4: Überblick Interviewpartner*innen (N=15)

Nr.	Institution / Organisation	Typ	Leitfaden	Fallanalyse
1	Neusiedlerbau – Gemeinnützige Genossenschaft	GBV / Genossenschaft	Leitfaden I (Expertenperspektive)	Fall A1 – GBV-Genossenschaft
2	Heimbau – Gemeinnützige Genossenschaft	GBV / Genossenschaft	Leitfaden I	Fall A2 – GBV-Genossenschaft
3	MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle	Stadtbehörde	Leitfaden II (Fragebogen I)	Kontext-Expert*in (Stadtebene)
4	wohnfonds_wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung	Stadtbehörde	Leitfaden II (Fragebogen II)	Kontext-Expert*in (Stadtebene)
5	EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	GBV / GmbH	Leitfaden I	Fall B1 – GBV-GmbH
6	SOZIALBAU AG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft	GBV / AG	Leitfaden I	Fall B2 – GBV-AG
7	Wohnbund:consult	Beratung / Zivilgesellschaft	Leitfaden I	Kontext-Expert*in (Sektor)
8	HausWirtschaft (Genossenschaft)	Wohnprojekt / Bewohner*innen	Leitfaden I	Fall C1 – Hybrides Wohnprojekt
9	Bieberland (Genossenschaft)	Wohnprojekt / Bewohner*innen	Bewohner*innenleitfaden	Fall C2 – Hybrides Wohnprojekt
10	EBG – Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft	GBV / Genossenschaft	Leitfaden I	Fall A3 – GBV-Genossenschaft
11	Wohnprojekt Kohlenrutsche	Wohnprojekt / Bewohner*innen	Bewohner*innenleitfaden	Fall C3 – Hybrides Wohnprojekt
12	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW)	Beratung / Zivilgesellschaft	Leitfaden II (Fragebogen II)	Kontext-Expert*in (Forschung)
13	Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen	Beratung / Zivilgesellschaft	Leitfaden I	Kontext-Expert*in (Sektor)
14-15	Weitere Expert*innen und Bewohner*innen	Gemischt	Leitfaden I / Bewohner*innenleitfaden	Fall / Kontext

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 5: Anonymisierung der Interviewpartner*innen

Kürzel	Beschreibung
TRÄ1–TRÄ6	Vertreter*in von Bauträgern, Genossenschaften oder projekttragenden Organisationen
EXP1–EXP3	Expert*in aus Forschung, Beratung oder zivilgesellschaftlicher Initiative
STB1–STB2	Vertreter*in der Stadtverwaltung bzw. städtischen Wohnpolitik
BEW1–BEW4	Bewohner*in eines gemeinschaftlichen (Baugruppe) bzw. genossenschaftsnahen Wohnprojekts

Quelle: eigene Darstellung

4.3 Auswertungsmethode

Die Auswertung der Interviewdaten erfolgt mittels der strukturierenden qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2022). Die Inhaltsanalyse stellt, wie Mayring (1994, 159; Mayring 2022) ausführt, eines der meistgebräuchlichen Instrumente zur systematischen, regelgeleiteten Textanalyse dar. Ihr zentrales Kennzeichen ist das schrittweise, an einem Ablaufmodell orientierte Vorgehen, das die Analyse intersubjektiv nachvollziehbar und überprüfbar macht (Mayring 1994, 162; Mayring 1991, 210; Mayring 2022).

Unter den drei Grundtechniken qualitativer Inhaltsanalyse – Zusammenfassung, Explikation und Strukturierung – wird für die vorliegende Arbeit die strukturierende Inhaltsanalyse gewählt. Diese verfolgt das Ziel, bestimmte Aspekte aus dem Material herauszufiltern und unter vorher festgelegten Ordnungskriterien einen systematischen Querschnitt durch das Material zu legen (Mayring 1994, 164; Mayring 1991, 213; Mayring 2022). Sie eignet sich insbesondere dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – ein theoretisch fundiertes Kategoriensystem vorab definiert werden kann und das Material anhand dieses Rasters systematisch ausgewertet werden soll.

Das Vorgehen folgt dem Ablaufmodell der strukturierenden Inhaltsanalyse nach Mayring (1994, 170–172; Mayring 2022), das folgende Schritte umfasst:

- Schritt 1: Festlegung der Strukturierungsdimensionen und Ableitung des Kategoriensystems aus der Hauptfragestellung und dem theoretischen Rahmen (deduktiv).
- Schritt 2: Bestimmung der Ausprägungen und Zusammenstellung des Kodierleitfadens (Definition der Kategorien, Ankerbeispiele, Kodierregeln).
- Schritt 3: Erster Materialdurchlauf: Fundstellenbezeichnung – Markierung aller Textstellen, die für eine Kategorie relevant sind.

- Schritt 4: Zweiter Materialdurchlauf: Bearbeitung und Extraktion der Fundstellen.
- Schritt 5: Ergebnisaufbereitung und fallübergreifende Zusammenführung, Revision des Kategoriensystems.

Das Kategoriensystem wurde deduktiv aus dem theoretischen Rahmen der Arbeit abgeleitet – konkret aus den drei Dimensionen der Triple-Bottom-Line (Elkington 1997) sowie den fünf analytischen Unterfragen – und induktiv um Kategorien ergänzt, die sich im Zuge des ersten Materialdurchlaufs aus den Interviewdaten ergeben haben. Das Ergebnis ist ein mehrstufiges System aus Haupt- und Unterkategorien sowie einer übergreifenden Querschnittskategorie zu strukturellen Rahmenbedingungen.

Tabelle 6: Kategoriensystem mit Definitionen, Ankerbeispielen und Bezug zu Forschungsfragen

Code	Kategorie	Definition	Beispiel (exemplarisch)	Bezug zu Forschungsfragen
HK1	Ökonomische Nachhaltigkeit	Aussagen zu Leistbarkeit, Kostenstrukturen, Mietpreisentwicklung, Finanzierungsmodellen und langfristiger wirtschaftlicher Tragfähigkeit.	Bsp.: Kostenmiete liegt unter dem Marktniveau	HFF, U5
UK1.1	Kostenstruktur	Konkrete Angaben zu Miete, Betriebskosten, Einmalzahlungen und Baukostenstruktur.	Vergleich von Kostenmiete und Marktmiete im Interview.	U5
UK1.2	Leistbarkeit im Vergleich	Bewertungen der Leistbarkeit des genossenschaftlichen Wohnens im Vergleich zu anderen Wohnformen.	Bsp.: Vergleich Kostenmiete vs. private Marktmiete	HFF, U5
UK1.3	Finanzierung & Förderung	Aussagen zu Wohnbauförderung, WGG, Grundstücksvergabe, Eigenmittelanforderungen.	Beschreibung von Vergabeverfahren und Förderhürden.	U3, U4
UK1.4	Langfristige Stabilität	Einschätzungen zur dauerhaften Preisstabilität und Absicherung vor Marktspekulationen.	Durch die Bindung an das WGG sind wir vor Vermarktung geschützt.	U5
HK2	Soziale Nachhaltigkeit	Aussagen zu Partizipation, Gemeinschaftsbildung, Governance und sozialer Inklusion.	Bei uns entscheiden alle Bewohner*innen gemeinsam über Renovierungen.	HFF, U2
UK2.1	Partizipation & Mitbestimmung	Formen der Beteiligung von Bewohner*innen an Entscheidungsprozessen, Planungsprozessen und Verwaltung.	Beschreibung von Hausversammlungen, Arbeitsgruppen, ko-kreativen Planungsprozessen.	U2
UK2.2	Gemeinschaftsbildung	Aussagen zum sozialen Zusammenleben, gemeinsamen Nutzung von Räumen und Aktivitäten.	Das Gemeinschaftszimmer nutzen wir regelmäßig für Treffen.	U2
UK2.3	Inklusion & Zugänglichkeit	Bewertungen der sozialen Mischung, Zugangsmöglichkeiten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.	Aussagen zu Einkommensgrenzen, Wartelisten und Diversität.	U2, U5
UK2.4	Governance & Selbstverwaltung	Beschreibungen der internen Entscheidungs- und Verwaltungsstrukturen,	Unterschiede zwischen GBV-GmbH, GBV-AG	U2, U3

		Dualität von Mitglied und Mieter*in.	und eingetragener Genossenschaft.	
HK3	Ökologische Nachhaltigkeit	Aussagen zu ökologischen Maßnahmen, Innovationen und Umweltstandards im Wohnbau.	Bsp.: Passivhausstandard, Holz-Hybridbau	HFF, U1
UK3.1	Energieeffizienz	Konkrete Standards (Passivhaus, Niedrigenergiehaus), Zertifizierungen, Energiequellen.	Angaben zu Energiekennzahlen, Heizungssystemen, PV-Anlagen.	U1
UK3.2	Baumaterialien & Kreislaufwirtschaft	Verwendung alternativer oder ökologischer Materialien (Holz, Lehm, Recyclingbaustoffe).	Holzriegelkonstruktion	U1
UK3.3	Mobilität, Freiraum & Begrünung	Maßnahmen im Bereich Mobilitätskonzepte (Fahrrad, Carsharing), Dachbegrünung, Gemeinschaftsgärten.	Beschreibung von Fahrradabstellanlagen, begrünten Innenhöfen, Gemeinschaftsflächen.	U1
UK3.4	Ökologische Innovation	Bezugnahmen auf aktuelle Programme und Initiativen (NEB, Smart City Wien, SDGs).	IBA_Wien-Projekt mit NEB-Bezug	U1, U4
QK	Strukturelle Rahmenbedingungen & Zukunft	Übergreifende Aussagen zu rechtlichen Rahmenbedingungen, politischen Herausforderungen und Zukunftsperspektiven.	Das WGG muss reformiert werden, um neue Genossenschaften zu ermöglichen.	U3, U4
QK.1	Rechtliche & politische Rahmenbedingungen	Aussagen zu WGG, Wohnbauförderung, Grundstücksvergabe, Bauträgerwettbewerben.	Einschätzungen zur Rolle der MA 50 und des wohnfonds_wien.	U3
QK.2	Herausforderungen	Benannte Hindernisse für genossenschaftlichen Wohnbau: Skalierung, Eigenmittelbarren, Wettbewerb.	Die Eigenmittelanforderungen sind das größte Hemmnis für neue Genossenschaften.	U4
QK.3	Zukunft, Reform & Best Practice	Empfehlungen, Reformvorschläge, Good-Practice-Beispiele.	IBA_Wien-Projekten.	U3, U4

Quelle: eigene Darstellung

HFF = Hauptforschungsfrage; U1–U5 = analytische Unterfragen gemäß Kapitel 1.2.

Dokumenten- und Sekundärdatenanalyse

Ergänzend zu den Interviewdaten wurden zusätzliche Dokumente und Sekundärquellen analysiert. Darunter fallen rechtliche Grundlagen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz/WGG, Genossenschaftsrevisionsgesetz/GenRevG, Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz/WWFSG), städtische Programme und Strategiepapiere (Smart City Wien, IBA_Wien, Bauträgerwettbewerbe), projektbezogene Dokumente (Satzungen, Projektberichte, Exposés der untersuchten Wohnbauprojekte) sowie relevante Studien und Policy-Briefe (u. a. IIBW, wohnfonds_wien, Arbeiterkammer Wien). Die Dokumentenanalyse dient einerseits der Kontextualisierung der Interviewaussagen, andererseits der Triangulation empirischer Befunde.

4.4 Fallauswahlanalyse

Ergänzend zu den Interviews wird vergleichende Fallanalyse der ausgewählten Wohnprojekten durchgeführt, als ein Zentrales methodisches Element der empirischen Untersuchung. Die Fälle wurden anhand definierter Kriterien wie Rechtsform, Organisationsstruktur und Projektcharakter ausgewählt und mithilfe von Interviewdaten sowie ergänzenden Dokumenten ausgewertet. Ziel der Fallanalyse ist es, Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen gemeinnützigen, genossenschaftlichen und anderen Wohnprojekten im Hinblick auf ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit herauszuarbeiten.

Die thematisch gegliederte Darstellung der Ergebnisse in Kapitel 5 beruht auf dieser fallbezogenen Auswertung. Darauf aufbauend wird eine SWOT-Analyse auf Sektorebene vorgenommen. Diese dient nicht der eigenständigen Primäranalyse, sondern der verdichtenden Zusammenführung der zuvor gewonnenen Fall- und Kontextbefunde.

4.5 SWOT-Analyse auf Sektorebene

Als strukturierendes Instrument zur Synthese der empirischen Ergebnisse auf Sektorebene wird eine SWOT-Analyse durchgeführt. Die SWOT-Analyse kombiniert eine interne Perspektive (Stärken und Schwächen des genossenschaftlichen Wohnbausektors) mit einer externen Perspektive (Chancen und Risiken aus dem Handlungsumfeld) und dient als Grundlage für die Ableitung strategischer Handlungsempfehlungen (Schawel und Billing 2011a, 182–83; Unrein 2013, 516–17). Die identifizierten SWOT-Faktoren werden aus der Triangulation von Interviewdaten, Dokumentenanalyse und Forschungsstand hergeleitet und ermöglichen die Ableitung von vier Strategieoptionen (SO-, ST-, WO- und WT-Strategien).

Gütekriterien

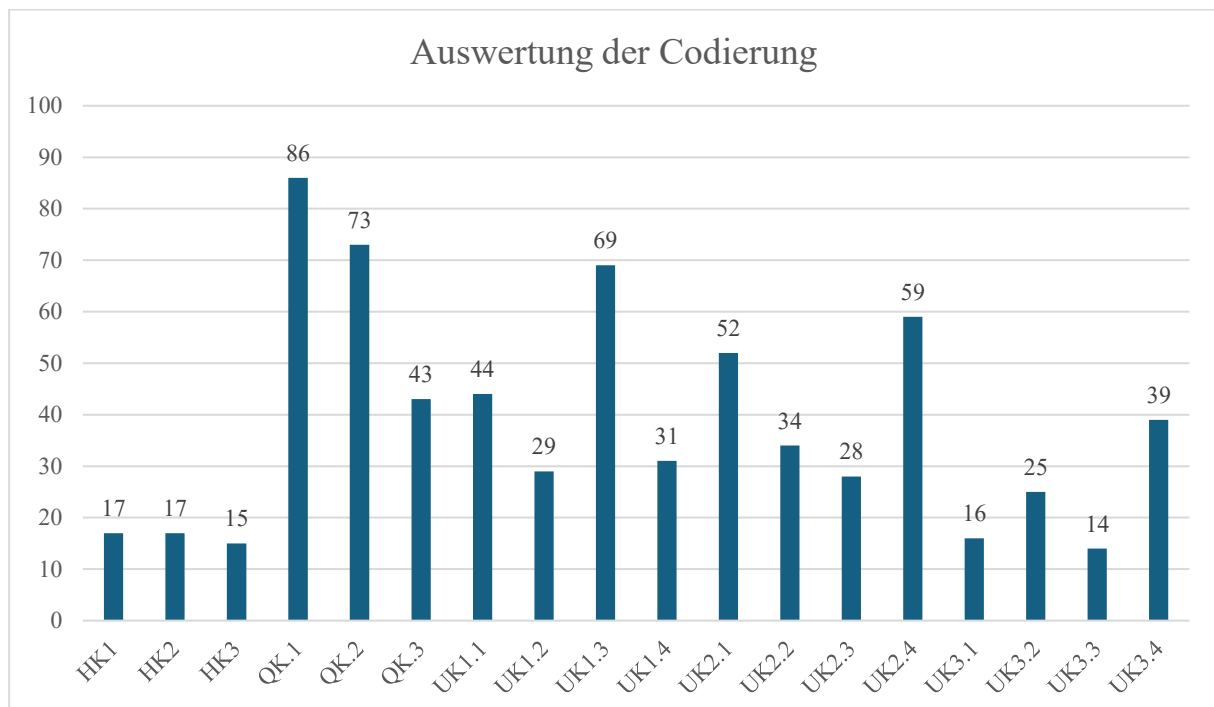
Zur Sicherung der Qualität der qualitativen Analyse werden die von Mayring (1991, 213; 2015, 45) sowie Flick (2017, 413–420) diskutierten Gütekriterien herangezogen. Im Vordergrund steht die Verfahrensdokumentation, die explizite Offenlegung des gesamten Analyseprozesses inklusive Kategoriensystem, Kodierleitfaden und Ablaufmodell. Darüber hinaus wird durch die Quellentriangulation (Interviewdaten, Dokumente, Sekundärliteratur) die argumentative Interpretationsabsicherung gestärkt. Die Interviewdaten werden durch kommunikative Validierung abgesichert, insofern als die Interviewpartner*innen die Möglichkeit hatten, Missverständnisse im Gesprächsverlauf zu korrigieren. Die Regelgeleitetheit des Vorgehens – als zentrales Kennzeichen der qualitativen Inhaltsanalyse (Mayring 1994, 162) – gewährleistet die Nachvollziehbarkeit und intersubjektive Überprüfbarkeit der Ergebnisse.

5 Empirische Ergebnisse

5.1 Überblick über die Codierung und Fallstruktur

Die nachfolgende Ergebnisdarstellung basiert auf der strukturierenden qualitativen Inhaltsanalyse von 15 leitfadengestützten Interviews mit Vertreter*innen gemeinnütziger Bauvereinigungen, städtischer Behörden, Beratungsorganisationen sowie Bewohner*innen genossenschaftlicher Wohnprojekte in Wien. Die Auswertung folgt dem deduktiv-induktiv entwickelten Kategoriensystem (vgl. Kapitel 4.3 und Tabelle 6) und gliedert sich entlang der drei Hauptkategorien der Triple-Bottom-Line (HK1: ökonomische, HK2: soziale und HK3: ökologische Nachhaltigkeit) sowie der Querschnittskategorien zu strukturellen Rahmenbedingungen und Zukunft (QK). Insgesamt wurden 691 Kodierungen vorgenommen, die häufigste Codes entfielen auf QK.1 (Rahmenbedingungen, n=86), QK.2 (Herausforderungen, n=73) und UK1.3 (Finanzierung und Förderung, n=69). Abbildung 5 zeigt die Häufigkeit der vergebenen Codes und verdeutlicht, dass strukturelle Rahmenbedingungen, Herausforderungen sowie Finanzierung und Förderung in den Interviews besonders stark hervorgetreten sind.

Abbildung 5: Auswertung von Interviewergebnissen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Die Verteilung der Codes zeigt, dass die Interviewpartner*innen genossenschaftliches und gemeinnütziges Wohnen vor allem über institutionelle Rahmenbedingungen,

Herausforderungen sowie Finanzierungs- und Förderfragen thematisieren. Damit treten nicht einzelne Projekteigenschaften, sondern die Einbettung der Projekte in rechtliche, finanzielle und städtische Strukturen besonders deutlich hervor. Die Codehäufigkeiten sind dabei nicht als quantitative Gewichtung im statistischen Sinn zu verstehen, sondern als Hinweis darauf, welche Themen im Material besonders häufig angesprochen wurden.

Die Ergebnisdarstellung bleibt daher nicht auf eine deskriptive Wiedergabe der Interviewaussagen beschränkt. Die Befunde werden im Folgenden jeweils knapp auf den theoretischen Rahmen zurückbezogen. Die Triple-Bottom-Line dient dazu, ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeitsdimensionen zu unterscheiden, die Commons-Perspektive wird insbesondere für Fragen der Selbstverwaltung, kollektiven Ressourcennutzung, Mitgliedschaft und Regelsetzung herangezogen. Die zusammenführende Diskussion im Hinblick auf Forschungsfrage und Hypothesen erfolgt anschließend in Kapitel 6.

Vorab ist festzuhalten, dass die befragten Akteure ein breites Spektrum an Institution repräsentieren: klassische gemeinnützige Bauvereinigungen in der Rechtsform der Genossenschaft (z.B. Neusiedlerbau, EBG, Heimbau, Hauswirtschaft) oder der Kapitalgesellschaft (EGW, Sozialbau AG), städtische Steuerungs- und Förderstellen (MA 50, wohnfonds_wien), Beratungs- und Forschungseinrichtungen (Wohnbund:consult, IIBW, Initiative Gemeinsam Bauen) sowie zivilgesellschaftliche Wohnprojekte mit genossenschaftlicher oder vereinsbasierter Organisationslogik (Bieberland, Kohlenrutsche). Diese Heterogenität der Stichprobe ist methodisch gewollt und ergibt ein dichtes, mehrdimensionales Bild des Wiener Wohnbausektors.

5.1.1 Analytische Differenzierung: Gemeinnützigkeit, Genossenschaft und hybride Wohnprojekte

Bevor die empirischen Befunde entlang der Triple-Bottom-Line dargestellt werden, ist eine begriffliche und analytische Klärung erforderlich. Der Ausdruck „genossenschaftlicher Wohnbau“ wird im öffentlichen und politischen Diskurs häufig unscharf verwendet und vermischt drei Ebenen, die für die Auswertung auseinandergehalten werden müssen, den gemeinnützigkeitsrechtlichen Rahmen des WGG, die jeweilige Rechtsform der Trägerorganisation und genossenschaftsnahe bzw. hybride Wohnprojekte, die zwar ähnliche Prinzipien verfolgen, aber nicht oder nur teilweise im WGG-Rahmen operieren.

Das in Abbildung 6 dargestellte Strukturmodell unterscheidet drei analytische Ebenen: Erstens bildet das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) den übergeordneten institutionellen

Rahmen für gemeinnützige Bauvereinigungen. Es verankert zentrale Prinzipien wie Kostendeckung, Vermögensbindung und Revisionspflicht. Zweitens ist zwischen den Rechtsformen der jeweiligen Organisation zu unterscheiden, insbesondere Genossenschaft, GmbH und AG. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich Mitgliedschaft, Anteilen und formaler Mitbestimmung. Drittens sind genossenschaftsnahe bzw. hybride Wohnprojekte zu berücksichtigen, die stärker gemeinschaftsorientiert arbeiten, teilweise aber nicht oder nur indirekt innerhalb des WGG-Rahmens organisiert sind.

Abbildung 6: Analytische Differenzierung zwischen GBVs

WGG / Gemeinnützigkeit = institutioneller Rahmen		
• gilt für gemeinnützige Bauvereinigungen insgesamt • Kostendeckungsprinzip, Vermögensbindung, Revision, begrenzte Rendite • trägt langfristige Bestands- und Leistbarkeitslogik		
Genossenschaft	GmbH	AG
• Mitglieder statt Anteilseigner • formale Mitbestimmung über Generalversammlung • Unterschied vor allem bei Governance und Mitgliedschaft	• gemeinnützige Kapitalgesellschaft • keine genossenschaftliche Mitgliederstruktur • viele ökonomische Regeln folgen trotzdem aus der Gemeinnützigkeit	• gemeinnützige Aktiengesellschaft • keine genossenschaftliche Mitgliederstruktur
für Bewohner*innen oft nicht leicht zu unterscheiden		
Genossenschaftsnahe / hybride Wohnprojekte		
• z. B. Baugruppen, Vereine, andere hybride Wohnbauprojekte • hier zeigt sich oft besonders stark: gelebte Partizipation, Selbstorganisation, Gemeinschaft • rechtlich nicht immer eG		

Quelle: eigene Darstellung

Die Abbildung 6 verdeutlicht, dass „genossenschaftliches Wohnen“ im empirischen Teil nicht als einheitliche Kategorie behandelt werden kann. Für die Auswertung ist daher entscheidend, zwischen dem WGG als institutionellem Rahmen, der konkreten Rechtsform der Organisation und genossenschaftsnahen bzw. hybriden Projektformen zu unterscheiden. Viele ökonomische und regulatorische Befunde beziehen sich auf die Ebene gemeinnütziger Bauvereinigungen insgesamt, während Unterschiede bei Partizipation, Governance und gemeinschaftlicher Praxis

stärker auf der Ebene der Rechtsform und der konkreten Projektorganisation sichtbar werden. Diese Differenzierung bildet daher die Grundlage für die folgenden Ergebnisabschnitte.

Diese Differenzierung ist für die Ergebnisdarstellung in zweifacher Hinsicht zentral. Viele ökonomische und regulatorische Befunde beziehen sich auf gemeinnützige Bauvereinigungen insgesamt, also auf die WGG-Ebene unabhängig von der Rechtsform. Unterschiede bei Partizipation, Governance und sozialer Kohäsion zeigen sich hingegen vor allem zwischen GBVs und kleineren genossenschaftsnahen oder hybriden Projekten. Die nachfolgenden Abschnitte machen deshalb jeweils kenntlich, auf welche analytische Ebene sich ein Befund bezieht.

Die Unterscheidung wird auch durch den Forschungsstand gestützt. Metzger (2021, 3) betont, dass genossenschaftliches Wohnen nicht mit GBV-Wohnen insgesamt gleichgesetzt werden darf, weil die genossenschaftliche Logik wesentlich auf der Identität von Mitglied und Nutzer*in beruht. Für die vorliegende Arbeit ist diese Trennung methodisch wichtig, weil sie pauschale Aussagen über „die Genossenschaften“ vermeidet und die empirische Heterogenität des Wiener Feldes sichtbar macht.

5.1.2 Ökonomische Nachhaltigkeit (HK1)

Kostenstruktur und Preisvorteile gegenüber dem Markt

Ein zentraler und übergreifender Befund aller Experteninterviews ist, dass gemeinnützige Bauvereinigungen in Wien - unabhängig von ihrer Rechtsform - strukturell günstigere Mietkonditionen anbieten können als der private Wohnungsmarkt. Dieser Kostenvorteil ergibt sich nicht aus individuellen unternehmerischen Entscheidungen, sondern ist systemisch im Kostendeckungsprinzip des WGG verankert (§ 13 WGG, vgl. Kap. 2.1). In der Terminologie von Kadi, Vollmer und Stein (2021) handelt es sich um eine Form institutionalisierter De-Kommodifizierung. Wohnraum wird dauerhaft aus der Marktpreislogik herausgelöst (Kadi, Vollmer und Stein (2021, 410).

TRÄ1 bezifferte den Preisvorteil auf rund 20 Prozent gegenüber dem freien Markt, wobei die Nettokaltmiete im gemeinnützigen Segment deutlich unter den marktüblichen Vergleichswerten liege. TRÄ2 bestätigte diese Größenordnung und gab an, man liege im Durchschnitt ein Viertel unter dem Markt. BEW1 beschrieb das Projekt als vergleichsweise günstig und BEW3 differenzierte, dass die laufende Miete sei relativ günstig, der Baukostenanteil von ca. 520 Euro pro Quadratmeter erscheine jedoch relativ hoch.

TRÄ1 betonte, dass die Kalkulation nicht an Investorenlogik oder Gewinnzielen ausgerichtet sei. TRÄ2 beschrieb das Kostendeckungsprinzip als Grundlage der Entgeltbildung: Weitergegeben werde nur, was tatsächlich angefallen sei. STB1 hob hervor, dass das Wiener Wohnbaumodell in seiner heutigen Form ohne den gemeinnützigkeitsrechtlichen Rahmen nicht existieren würde.

Diese Haltung lässt sich als hybride Form gemeinwohlorientierter Wohnungsversorgung beschreiben. Van Bortel und Gruis (2019) zeigen, dass affordable housing heute vielfach durch Kooperationen zwischen staatlichen, gemeinnützigen, privaten und gemeinschaftlichen Akteuren bereitgestellt wird und damit hybride Governance-Arrangements hervorbringt (Van Bortel und Gruis 2019, 1–2). Czischke (2018) betont ergänzend, dass sich insbesondere solche Anbieter dauerhaft auf kollaborative Wohnformen einlassen, deren institutionelles Ethos den Werten der Initiator*innen nahe steht (Czischke 2018, 55). Der Wiener gemeinnützige Wohnbau ist daher weder rein marktlich noch rein staatlich zu verorten, sondern als normativ gebundene Mischform zwischen Kostenorientierung, Gemeinwohlbezug und kollektivem Versorgungsauftrag.

Langfristige Stabilisierungsfunktion

Neben dem unmittelbaren Preisvorteil heben die Interviewpartner*innen die langfristige Stabilisierungsfunktion gemeinnütziger Wohnformen hervor. Da Mietpreisanpassungen an gesetzlich geregelte Indexierungen gebunden sind, wird eine marktförmige Preisdynamik strukturell verhindert. TRÄ1 erläuterte, dass Mieterhöhungen ausschließlich auf Basis gesetzlich geregelter Indexierungen zulässig seien. TRÄ2 verwies auf eine strukturelle Besonderheit, nach Tilgung der Förderdarlehen sinken die Mieten, da die Annuitäten als Kostenbestandteil entfallen. Das Vermögensbindungsprinzip, das Ausschüttungen verbietet und Gewinne zur Reinvestition verpflichtet, funktioniert in der Terminologie von (Göler von Ravensburg 2023, 1002) als institutioneller Asset-Lock. Das Vermögen der GBV ist dauerhaft an den Versorgungsauftrag gebunden und dem Markt entzogen. STB1 beschrieb das WGG als doppelten Schutzrahmen – gegen Privatisierung und gegen politisch motivierte Systemveränderungen.

STB1 verwies auf einen internationalen Vergleich, das WGG bilde die österreichweite institutionelle Grundlage, das Beispiel Deutschland zeige, dass der Wegfall gemeinnützigkeitsrechtlicher Strukturen das Gesamtsystem nachhaltig schwächen könne. Dieser doppelte Schutz ist im Vergleich mit Deutschland nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 besonders bedeutsam. Marquardt und Glaser (2023) zeigen,

dass die Erosion gemeinnütziger Strukturen in Berlin zu einem strukturellen Mietanstieg geführt hat, der in Wien - zumindest im WGG-gebundenen Segment - institutionell verhindert wird (Marquardt und Glaser 2023, 370).

Finanzierungsstruktur und Förderproblematik

TRÄ1 skizzierte die typische Finanzierungsstruktur als Dreiteilung zwischen gefördertem Volumen, Bankdarlehen und Eigenmitteln. Dieses Modell steht unter zunehmenden Druck. TRÄ1 konstatierte, die Wohnbauförderung sei in den letzten zehn Jahren sehr stark eingeschränkt worden. TRÄ2 beschrieb den Fördermittlrückgang als strukturelles Problem. TRÄ1 stellte fest, dass Neubauprojekte ohne Förderung kaum realisierbar seien.

TRA5 benannte eine Kostensteigerung im Baubereich von rund 30 Prozent seit 2017. STB1 identifizierte Boden-, Bau- und Innovationskosten als die größte Hürde für ökologische Transformation. Diese Befunde decken sich mit der Analyse von Altreiter und Litschauer (2024) und Litschauer et al. (2023), die auf die zunehmende Schere zwischen Baukosten und Fördervolumen hinweisen, und mit Marquardt und Glaser (2023), die hervorheben, dass Wien auf eine langfristig institutionell eingebettete soziale Wohnbaupolitik setzt, zugleich zeigen sie, dass Wien im Vergleich zu Berlin mehr sozialen Wohnbau mit geringerem Förderaufwand pro Einheit realisiert und dass die Förderung bei LPHA-Projekten dauerhaft mietdämpfend wirkt (Altreiter und Litschauer 2024, 219; Litschauer et al. 2023, 47; Marquardt und Glaser 2023, 368). Die ökonomischen Befunde beziehen sich somit primär auf die WGG-Ebene und weniger auf Unterschiede zwischen einzelnen Rechtsformen. Für Miethöhe und Finanzierungslogik ist in erster Linie das gemeinnützigkeitsrechtliche Regime entscheidend, das für GBVs rechtsformübergreifend Kostendeckung, Gewinnbeschränkung und Reinvestition vorgibt. Unterschiede zwischen Genossenschaften, GmbHs und AGs zeigen sich daher ökonomisch weniger in der Grundlogik der Entgeltbildung als stärker in der institutionellen Ausgestaltung von Mitgliedschaft, Selbstverwaltung und Governance. Metzger hebt für Wohnungsgenossenschaften insbesondere das Förderprinzip, die Selbstverwaltung und das Identitätsprinzip hervor, also die besondere Verbindung von Nutzer*innen- und Eigentümer*innenrolle (Metzger 2021, 4–6).

Die ökonomischen Befunde lassen sich im Rahmen der Triple-Bottom-Line (Elkington 1997) als strukturell verankerte ökonomische Nachhaltigkeitsdimension einordnen. Im Unterschied zu privatwirtschaftlichen Wohnmodellen, in denen Renditeziele die Mietbildung prägen, ist Leistbarkeit im Wiener gemeinnützigen Wohnbau durch das WGG rechtlich erzwungen – ein

Mechanismus, der Wohnraum dauerhaft aus der Marktpreislogik herauslöst und renditeorientierte Mietbildung strukturell verhindert (Kadi et al. 2021). Die Interviewbefunde bestätigen diese Logik, mehrere Trägervertreter*innen beschrieben das Kostendeckungsprinzip als systemische Rahmenbedingung, nicht als unternehmerische Entscheidung. Zugleich zeigen die Befunde zu Förderrückgang und Baukostensteigerungen, dass diese institutionelle Absicherung unter strukturellem Druck steht – ein Spannungsverhältnis, das der TBL-Ansatz in seiner ursprünglichen Form nicht thematisiert.

5.1.3 Soziale Nachhaltigkeit und Partizipation (HK2)

Partizipation und Mitbestimmung

Ein zentrales Differenzierungsmerkmal innerhalb des Sektors betrifft die faktische Reichweite von Partizipation und Mitbestimmung - und hier tritt die Unterscheidung zwischen GBV-Typen analytisch besonders deutlich hervor. Czischke (2018) entwickelt ein Kontinuum des Nutzer*innen-Engagements in kollaborativem Wohnen, das von geringer Beteiligung bis zur vollständigen Nutzerinnen-Führung reicht. Diese Differenzierung bildet sich in den Interviewdaten klar ab (Czischke 2018, 55–81).

Die Interviewdaten zeigen ein differenziertes und teils widersprüchliches Bild bezüglich der partizipativen Qualitäten genossenschaftlichen Wohnens. Einerseits wird Mitbestimmung als konstitutives Prinzip der Genossenschaft betont; andererseits weisen mehrere Expert*innen auf eine erhebliche Kluft zwischen formalem Anspruch und gelebter Praxis hin.

EXP2 kritisierte, dass Mitbestimmung in klassischen Wohnungsgenossenschaften vielfach auf die jährliche Generalversammlung reduziert sei und von echter partizipativ-demokratischer Beteiligung kaum gesprochen werden könne.

TRA5 beschrieb die Organisationsform als soziokratisch: Entscheidungen werden in Kreisen getroffen, jede Person hat eine Stimme, Konsens ist das Ziel. BEW1 und BEW2 bestätigten diesen Charakter aus Bewohner*innenperspektive. EXP2 wies auf ein strukturelles Defizit in großen GBVs hin, substanzielle Beteiligung bleibe dort häufig aus.

Dieses Bild korrespondiert mit dem Forschungsstand zu kooperativen und kollaborativen Wohnformen. Lang und Novy (2014) heben für genossenschaftliche Wohnkontexte insbesondere die Bedeutung von linking social capital hervor, also vertikaler Beziehungen zwischen Bewohner*innen, Trägern und institutionellen Akteuren (Lang und Novy 2014). Für Österreich bzw. Wien zeigen Lang und Stöger (2018), dass Bauträgerwettbewerbe Kriterien wie „community building und tenant participation“ berücksichtigen und dadurch Kooperation,

Wissenstransfer und professionelle Begleitung institutionell absichern (Lang und Stoeger 2018, 44). Vor diesem Hintergrund lässt sich die Wiener Stichprobe wie folgt einordnen: In hybriden und genossenschaftsnahen Projekten zeigen die Interviews ein höheres Maß an alltagsnaher Selbstorganisation, gemeinschaftsinterner Abstimmung und kollektiver Entscheidungsfindung, während große GBVs stärker über formalisierte und institutionell vermittelte Beteiligung eingebunden sind. Die Interviewaussagen von TRA5, BEW1 und BEW2 deuten damit auf eine dichtere Verbindung von interner Gemeinschaftsbildung und praktischer Mitentscheidung hin, während EXP2 für große gemeinnützige Genossenschaften eher auf Grenzen substanzieller Beteiligung verweist. EXP1 fasste den Unterschied strukturell zusammen: Stärkere Bottom-up-Mitbestimmung finde man eher in Baugruppen und neuen Wohnprojekten, nicht in klassischen groß Genossenschaften. Dieses Gefälle entspricht einem Grundmuster: Je größer und länger etabliert eine Organisation, desto formaler und schwächer die faktische Partizipation.

Insgesamt spricht dies dafür, dass im Wiener Kontext insbesondere die institutionelle Verknüpfung zwischen Wohnprojekten und dem förder- bzw. wettbewerbsspolitischen Umfeld stark ausgeprägt ist, während Ausmaß und Tiefe gemeinschaftsinterner Beteiligung je nach Projektform deutlich variieren. Damit stützen die Interviews eine differenzierte Interpretation von H3: Partizipation und soziale Bindung entstehen nicht automatisch aus der Rechtsform Genossenschaft, sondern vor allem dort, wo Beteiligungsrechte organisatorisch abgesichert, verständlich kommuniziert und im Alltag tatsächlich praktiziert werden.

Im Sinne der Triple-Bottom-Line bildet die soziale Dimension die variabelste der drei Säulen. Partizipation und Gemeinschaftsbildung erweisen sich nicht als einheitliche Sektormerkmale, sondern als stark abhängig von Projektgröße, Organisationsform und gelebter Praxis. Czischkes (2018) Kontinuum des Nutzer*innen-Engagements – von formaler Beteiligung bis zu vollständiger Selbstverwaltung – spiegelt sich in der Stichprobe deutlich wider. Kleinere, genossenschaftsnahe Projekte zeigen dichtere Formen kollektiver Selbstorganisation, während in großen GBVs formale Mitbestimmung die gelebte Beteiligung häufig überwiegt. In der Perspektive der Commons-Theorie (Ostrom 1990) lassen sich die gemeinschaftlich genutzten Räume und kollektiven Entscheidungsstrukturen kleinerer Projekte als commons-nahe Arrangements interpretieren, deren Funktionsfähigkeit auf geteilten Regeln, sozialer Nähe und alltagsnaher Verantwortung beruht.

Gemeinschaftsbildung und soziale Kohäsion

Die Interviewdaten belegen einen stark ausgeprägten Gemeinschaftscharakter in den untersuchten Wohnprojekten. BEW1 und BEW2 beschrieben das Zusammenleben als qualitativ anders als in anonymen Mietsverhältnissen. BEW4 beschrieb die Wohnsituation als eng vernetztes, dorfähnliches Gemeinschaftsgefüge. Für genossenschaftliche Wohnformen hat Metzger (2021) gezeigt, dass die Kombination aus Eigentümer- und Nutzerrolle - die genossenschaftliche Identitätseinheit von Mitglied und Nutzer*in - soziale Kohäsion besonders begünstigt. In der weiteren Ausarbeitung beschreibt er dies als „Mehrfachbeziehung“ von Nutzung, Finanzierung und Mitbestimmung (Metzger 2021, 4-5, 15) Dieser Mechanismus greift in GBV-GmbH- oder GBV-AG-Strukturen strukturell nicht, da Bewohner*innen dort keine Mitglieder, sondern Mieter*innen sind. Eine kritische Anmerkung kam von EXP2, er stufte Wohnungseigentümergeinschaften als wenig gemeinschaftsfördernd ein – eher ein Nebeneinander als ein Miteinander.

In der Terminologie von Ostrom (1990/2015) lassen sich die gemeinschaftlichen Räume und Ressourcen in diesen Projekten als commons-nahe Arrangements interpretieren. In den Interviews zeigen sich insbesondere Elemente wie klar definierte Nutzungsregeln, gemeinschaftliche Entscheidungsprozesse und Formen gegenseitiger Beobachtung bzw. sozialer Regelkontrolle, die an zentrale Designprinzipien robuster Common-Pool-Resource-Institutionen erinnern (Ostrom 2015, 89–90). Micken et al. (2023) verstehen Commoning als soziale Praxis gemeinsamer Nutzung und Regelbildung; genossenschaftliche Strukturen können diese Praxis institutionell begünstigen, sie ist jedoch nicht zwingend an die formale Rechtsform der Genossenschaft gebunden (Micken, Moldenhauer, und Blome-Drees 2023, 279–84).

Inklusion, Zugänglichkeit und soziale Mischung

Ein strukturelles Spannungsfeld betrifft die soziale Zugänglichkeit. Einkommensobergrenzen und Vergabeverfahren sollen im Wiener Modell eine gewisse soziale Mischung sichern. Die STB1 verweist darauf, dass über 40 Prozent des Wiener Wohnungsbestands Gemeinde- oder gemeinnützige Mietwohnungen seien, zusammen mit preisgeschützten Altbauten würde zwei Drittel der Wohnungen preisreguliert. Dieser Sektor soll laut EXP2 Einkommensgruppen von 20 bis 90 Prozent abdecken - die untersten 20 Prozent erreiche der Neubau allerdings kaum.

Zugleich wirken Baukostenbeiträge, Einmalzahlungen und institutionelle Zugangsregeln als selektive Schwellen. STB1 und EXP2 benannten explizit, dass das Modell für

einkommensschwache Haushalte ohne Vermögen faktisch schwer zugänglich sein kann. BEW3 beschrieb einen Einstiegsaufwand von rund 5.500 Euro (Genossenschaftsanteile plus Eintrittsgeld) als signifikante Hürde. BEW 4 ergänzte, dass zusätzlich 1.000 Euro Einmalbeitrag für Gemeinschaftsflächen und subsidiäre Schutzberechtigte Personen anfallen. Auch die BEW2 bestätigte dies. Die STB1 bestätigte, dass auf dem privaten Markt Diskriminierung leichter entstehe, weil Vermieter*innen auswählen können, wen sie nehmen - und verwies auf das Smart-Wohnbauprogramm mit nur 60 Euro pro Quadratmeter Eigenmittelerfordernis als zielgerichtetes Gegeninstrument. Besonders interessant ist der Befund von BEW3, die aufgrund des Aufenthaltsstatus ihres Mannes keinen Zugang zu einer Gemeindewohnung hatte und deshalb den Weg in ein genossenschaftliches Wohnprojekt gehen musste. Dies zeigt, dass alternative Wohnmodelle gelegentlich Bedarfe auffangen, die durch institutionelle Ausschlussregeln im öffentlichen Bereich entstehen.

Auch der Forschungsstand verweist auf diese Ambivalenz. Gruber und Lang (2018) zeigen für Wien, dass die Ausrichtung auf eine breite soziale Mischung wohnungspolitisch ausdrücklich gewollt ist, kollaborative Modelle im geförderten System jedoch auf erhebliche praktische Zugangsprobleme stoßen. So können Gruppen etwa nicht kollektiv um Wohnungen ansuchen, und die Vergabelogik bleibt in zentralen Punkten top-down organisiert (Gruber und Lang 2018, 45–46). Kadi, Vollmer und Stein (2021) betonen ergänzend, dass die Ausweitung leistbaren Wohnraums in Wien mit Restriktionen der Zugänglichkeit verbunden bleibt und bestimmte Gruppen beim Zugang benachteiligt werden können (Kadi, Vollmer, und Stein 2021b, 17–18). Die Dokumentenanalyse bestätigt, dass soziale Mischung im Wiener Qualitätssicherungsregime ausdrücklich berücksichtigt wird. Im 4-Säulen-Modell des wohnfonds_wien ist soziale Durchmischung als Teil der Säule „Kultur & Soziales“ verankert. Gleichzeitig zeigen Gruber und Lang (2018), Lang und Stoeger (2018) und Interviews, dass zwischen dem formalen Ziel sozialer Mischung und seiner konkreten Umsetzung Spannungen bestehen können, etwa dann, wenn standardisierte Vergabelogiken mit gemeinschaftsorientierten Wohnkonzepten zusammentreffen. Insgesamt schützt das System somit vor Marktmieten, garantiert aber keine gleichmäßige soziale Inklusion.

Governance-Vielfalt: Zwischen Genossenschaft, GmbH und hybriden Modellen

Ein analytisch bedeutsamer Befund betrifft die institutionelle Heterogenität innerhalb des Sektors, die durch die Differenzierung in Abbildung 5.1 strukturiert werden kann. TRÄ3 und EXP1 betonten die Notwendigkeit, zwischen Wohnbaugenossenschaft im Sinne des WGG und

echten Wohnungsgenossenschaften im Sinne des GenG zu differenzieren. EXP3 machte deutlich, dass die Genossenschaft zunächst eine Rechtsform sei und keineswegs alle gemeinnützigen Bauträger dieser Rechtsform angehören würden. EXP3 präzisierte, dass rund die Hälfte der gemeinnützigen Bauvereinigungen Genossenschaften seien, die andere Hälfte Kapitalgesellschaften. Im Business Case, bei Cashflows und Finanzierungsmodellen gebe es praktisch keine Unterschiede zwischen gemeinnützigen Genossenschaften und Kapitalgesellschaften, EXP3 hob hervor, dass der wesentliche Unterschied zwischen den Rechtsformen vor allem in den formal verankerten Mitbestimmungsrechten liege. EXP1 verwies auf ein praxisrelevantes Informationsdefizit. Ein großer Teil der Bewohner*innen sei sich nicht bewusst, ob sie bei einer Genossenschaft oder einer anderen Form gemeinnützigen Bauträgers wohnten – was die formalen Mitbestimmungsrechte in der Praxis weitgehend leerlaufen lasse. Dieses fehlende Bewusstsein wird als strukturelle Teilhabebarriere eingestuft.

TRÄ5 verdeutlichte, dass eine Wohn- und Arbeitsgenossenschaft als Waren- und Dienstleistungsgenossenschaft grundlegend anders organisiert ist als eine Wohnbaugenossenschaft - mit anderen rechtlichen Konsequenzen für Mitgliedschaft, Revision und wirtschaftliche Handlungsmöglichkeiten.

BEW4 nutzt das Konsentprinzip für Entscheidungen. BEW2 betreibt ein Plenum als zentrales Entscheidungsgremium. Diese Modelle setzen allerdings erhebliche Zeit- und Kompetenzressourcen voraus. BEW2 stellte klar, dass wirtschaftliches Risiko zu groß sei, um alles ehrenamtlich zu organisieren, und vier Personen bezahlte Arbeit in der Genossenschaft leisteten.

Die großen GBVs (TRÄ1-TRÄ3) operieren primär nach Unternehmenslogik mit gemeinwohlorientierten Nebenbedingungen, während die hybriden Projekte (TRÄ5, TRÄ6) sowie Baugruppen, die als Verein gemeldet sind und kleinere Genossenschaften, stellen deutlich stärker die Gemeinschaftslogik ins Zentrum. EXP2 merkte an, dass in großen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften die formale Mitbestimmung zwar institutionell verankert, aber in der gelebten Praxis oft auf Jahreshauptversammlungen reduziert ist.

5.1.4 Ökologische Nachhaltigkeit und Innovation (HK3)

Ökologische Standards und Energieeffizienz

Die Interviewdaten deuten auf einen deutlichen Anstieg ökologischer Standards seit etwa 2022/2023 hin. Mehrere Befragte führen diese Entwicklung insbesondere auf Bauträgerwettbewerbe zurück, in denen ökologische Anforderungen zunehmend als

Vergabekriterium institutionalisiert werden. Als zentraler Treiber wird das Instrument der Bauträgerwettbewerbe identifiziert, das ökologische Anforderungen als Vergabekriterium institutionalisiert. TRÄ2 datierte den deutlichen Anstieg ökologischer Standards auf die jüngste Vergangenheit – die letzten zwei bis drei Jahre.

Konkret genannt werden Passivhausstandard, Niedrigenergiebauweise, Photovoltaikanlagen, Geothermie und Bauteilaktivierung. EXP2 ordnete den Prozess historisch ein: Österreich habe bereits vor 2015 eine Vorreiterrolle im nachhaltigen Bauen eingenommen, der Passivhausstandard sei schon zu Beginn der 2000er Jahre über die Wohnbauförderung breit etabliert worden. STB1 beobachtete, dass Bauträgerwettbewerbe der zentrale Antreiber ökologischer Innovation im geförderten Wohnbau seien - und ohne diese Verfahren würden viele Bauträger nur das Minimum der Bauordnung erfüllen. TRÄ3 beschrieb den Wettbewerbsdruck im ökologischen Bereich als gross, um Bauträgerwettbewerbe zu gewinnen, seien inzwischen umfangreiche ökologische Zusagen erforderlich. STB1 identifizierte ein Implementierungsproblem, ökologische Standards würden im Projektverlauf mitunter durch Kosteneinsparungen wieder abgeschwächt, weshalb eine vertragliche und förderrechtliche Qualitätssicherung unerlässlich sei.

EXP1 beschrieb einen Diffusionsprozess, bei dem Innovationen zunächst in Pionierprojekten erprobt und anschließend in reguläre Standards überführt werden. Insgesamt weisen die Interviewdaten darauf hin, dass ökologische Nachhaltigkeit im Wiener geförderten Wohnbau heute in weit höherem Maß institutionalisiert ist als noch vor einem Jahrzehnt. Dieser Wandel beruht jedoch nicht auf einem abrupten Paradigmenwechsel, sondern auf einem längerfristigen Prozess, in dem Förderlogiken, Bauträgerwettbewerbe, technische Innovationen und regulatorische Verschiebungen zusammenwirken. Damit erscheint der Bauträgerwettbewerb in den Interviews als zentrales Übersetzungsinstrument. Er macht ökologische Nachhaltigkeit nicht nur programmatisch sichtbar, sondern überführt sie in konkrete Wettbewerbs-, Planungs- und Umsetzungsanforderungen.

Baumaterialien, Kreislaufwirtschaft und Holzbau

TRÄ2 beschrieb Kreislaufwirtschaft, Reuse, Umnutzen und Rückbauen als Leitprinzipien. TRÄ4 verwies auf Holz-Hybridbau mit Holzriegelkonstruktion; TRÄ5 und BEW1 berichteten von naturnahen Baustoffen (Lehm, Holz) und gemeinschaftlichen Eigenleistungen in der Bauphase. EXP2 ordnete die Materialdynamik zeitlich ein, ab etwa 2020 sei in Wien eine deutliche Verschiebung weg von konventionellen Baustoffen erkennbar gewesen;

Holzhybridbau und Holzfassaden hätten sich seither zunehmend als Standard etabliert. Gleichzeitig wies EXP1 darauf hin, dass Kreislaufwirtschaft und Re-Use in der Breite noch kaum umsetzbar seien, weil gebrauchte Materialien oft nicht in ausreichender Form am Markt verfügbar seien. Diese Interviewbefunde verweisen darauf, dass ökologische Nachhaltigkeit nicht nur über Energieeffizienz, sondern zunehmend über Materialwahl, Lebenszyklusbetrachtung und Wiederverwendung verhandelt wird.

Novy et al. (2024) weisen darauf hin, dass die Lebenszyklusbetrachtung inkl. grauer Emissionen für die ökologische Bewertung zentral ist (Novy et al. 2024, 9). Neubauten verursachen deutlich höhere Emissionen als Sanierungen, weshalb eine Retrofit-first-Strategie ökologisch vorzuziehen ist. Die Interviewdaten bestätigen dieses Spannungsfeld. Während sich ökologische Innovationen im Neubau leichter in Planung und Bauausführung integrieren lassen, ist die Transformation des Bestands stärker durch technische, regulatorische und finanzielle Hürden geprägt.

Mobilität, Freiraum und Gemeinschaftsflächen

TRÄ4 und BEW1 beschrieben Mobilitätskonzepte (Fahrradabstellanlagen, Carsharing), begrünte Innenhöfe und Gemeinschaftsgärten als integrale Bestandteile des Projektentwurfs. Eine spezifische Dimension ökologischer Nachhaltigkeit, die in den Bewohner*inneninterviews besonders deutlich hervortritt, ist die Lebensweise selbst. TRÄ5 hob hervor, dass der bedeutendste ökologische Beitrag nicht in technischen Standards, sondern in der alltagspraktischen Lebensweise liege – kurze Wege, verdichtetes Wohnen und Arbeiten am selben Ort.

Diese Perspektive ergänzt die technisch-materielle Ökologie um eine alltagspraktische Dimension, verdichtetes Wohnen mit kurzen Wegen, reduzierten Mobilitätsbedürfnissen und gemeinschaftlicher Ressourcenteilung wird als genuiner ökologischer Beitrag verstanden. Die STB1 bestätigte diesen Befund aus stadtplanerischer Sicht, dichte Stadt werde als ökologischer beschrieben als suburbane Gartenstadt, Entsiegelung, Begrünung und das Schwammstadtprinzip seien zentral.

Mehrere Projekte integrierten Freiflächen und Begrünung als feste Bestandteile: TRÄ1 beschrieb Fassadenbegrünung und Wärmepumpen. TRÄ5 verwies auf eine große Begrünung und Fassadenbegrünung. BEW1 nannte gemeinsamen Hof und Grünflächen als wichtige Merkmale, die sowohl ökologisch-räumlich als auch sozial wirken.

Diese Elemente verbinden ökologische und soziale Nachhaltigkeit - eine Synergie, die Metzger (2021) als spezifische Stärke genossenschaftlicher Wohnformen beschreibt (Metzger 2021, 11-12). In der Commons-Theorie (Ostrom 1990/2015) lassen sich Gemeinschaftsgärten und Gemeinschaftsräume als lokal verwaltete Gemeinschaftsgüter verstehen.

Die ökologischen Befunde ergänzen das TBL-Bild. Während die ökonomische Dimension durch das WGG seit Jahrzehnten institutionell verankert ist, hat sich die ökologische Dimension erst seit den 2010er Jahren systematisch etabliert – getrieben vor allem durch Bauträgerwettbewerbe als zentrales Steuerungsinstrument. Dies entspricht einem Muster nachgelagerter institutioneller Verankerung der Umweltdimension, wie es in der TBL-Forschung für regulierte Sektoren beschrieben wird (vgl. Elkington 1997). Besonders aufschlussreich ist der Befund, dass ökologische Nachhaltigkeit in einzelnen hybriden Projekten nicht primär über technische Standards, sondern über alltagspraktische Ressourcenteilung und gemeinschaftliche Lebensweise realisiert wird. Damit ergänzen die empirischen Befunde die technisch-materielle TBL-Dimension um eine sozial-ökologische Praxisdimension, die im genossenschaftlichen Wohnkontext besonders deutlich hervortritt.

Ökologische Innovation und Programmeinbindung

Diese Programmeinbindung zeigt, dass ökologische Innovation im Wiener Wohnbau nicht nur auf Projektebene entsteht, sondern durch städtische und europäische Zielsysteme gerahmt wird. Für die Interpretation der Interviews bedeutet dies, dass ökologische Maßnahmen nicht allein als freiwillige Leistungen einzelner Bauträger zu verstehen sind, sondern als Ergebnis eines mehrstufigen Steuerungszusammenhangs aus Stadtstrategie, Förderungen, Wettbewerbsverfahren und projektbezogener Umsetzung. TRÄ4 verwies auf einen IBA_Wien-Projektzusammenhang mit Anknüpfung an das New European Bauhaus (NEB). STB2 beschrieb die Smart City Wien Rahmenstrategie als übergeordneten Rahmen, in den ökologische Wohnbaustandards eingebettet sind. Dieser institutionelle Kontext schafft Anreizstrukturen, die ökologische Innovation im geförderten Sektor beschleunigen und mit europäischen Klimazielen verknüpfen.

5.1.5 Strukturelle Rahmenbedingungen und Zukunftsperspektiven (QK)

Rechtliche und politische Rahmenbedingungen

Die Querschnittskategorie QK.1 (n = 86) ist die am stärksten codierte Kategorie der gesamten Analyse. Dies zeigt, dass rechtliche und förderpolitische Rahmenbedingungen von allen Akteursgruppen als zentral für die Funktionsfähigkeit des gemeinnützigen und

genossenschaftlichen Wohnbausektors eingeschätzt werden. Das WGG erscheint in den Interviews als institutionelles Rückgrat des Systems, weil es durch Kostendeckungsprinzip, Vermögensbindung und Revisionspflicht langfristige Leistbarkeit strukturell absichert.

Besonders bedeutsam ist das Instrument der Bauträgerwettbewerbe, das von mehreren Befragten als zentraler Treiber ökologischer und sozialer Qualität im geförderten Wohnbau beschrieben wird. Laut STB1 würden viele Bauträger ohne diese Verfahren nur das Minimum der Bauordnung erfüllen. Gleichzeitig hat die Stadt Wien begonnen, Grundstücke nicht mehr zu verkaufen, sondern im Baurecht für 82 Jahre zu vergeben. Diese Strategie kann Bodenspekulation begrenzen und langfristige Mietbindungen sichern.

Zentrale Herausforderungen

Die am zweithäufigsten codierte Kategorie QK.2 (n = 73) spiegelt die breite Wahrnehmung struktureller Probleme wider. Vier Hauptherausforderungen lassen sich identifizieren. Erstens erschwert die Reduktion der Wohnbauförderung die Realisierung neuer Projekte ohne Förderung erheblich (TRÄ1). Zweitens erhöhen steigende Grundstücks- und Baupreise den Kostendruck (STB1). Drittens wirken hohe Baukostenbeiträge als selektive Zugangsschwellen (BEW3, EXP2). Viertens beschrieb TRÄ2 einen dauerhaften Zielkonflikt zwischen ökologischer und sozialer Qualität einerseits und struktureller Leistbarkeit andererseits. Ergänzend verwies TRÄ1 auf die Schwierigkeit, die Energiewende im Bestand bis 2040 umzusetzen.

Zukunftsaussichten und Best-Practice-Orientierung

QK.3 (n=43) umfasst Zukunftseinschätzungen und Reformvorschläge. Vier Leitthemen zeichnen sich ab: Erstens wird der Bauträgerwettbewerb als Innovationsmotor bestätigt (STB1, EXP1). Die STB1 sieht ihn als institutionellen Rahmen, der Innovationen generiert und anschließend in Standards überführt. EXP2 verwies auf erfolgreiche Diffusionsprozesse, Technologien wie Geothermie, Passivhausstandard und Bauteilaktivierung seien einst als Innovationen erprobt worden und hätten sich inzwischen als etablierte Standards durchgesetzt. Zweitens betonen EXP2 und TRÄ5 die Notwendigkeit, innerhalb der Gemeinnützigkeit stärker zwischen Genossenschaften und Kapitalgesellschaften zu differenzieren und erstere gezielt zu fördern. EXP2 und EXP1 plädieren für eine klarere institutionelle Sichtbarkeit genossenschaftsspezifischer Vorteile. Drittens verweist TRÄ5 auf internationale Vorbilder: EXP2 beschrieb den Entwicklungsstand echter Wohnprojekt-Genossenschaften in Österreich

als im Vergleich zur Schweiz noch nicht sehr entwickelt. EXP1 empfiehlt Baugruppen in Kombination mit gemeinnützigen Bauträgern als skalierbares Modell. Viertens erscheint die Sicherung langfristiger Leistbarkeit als politisch umkämpftes Gut. Die STB1 warnte ausdrücklich vor Privatisierungsrisiken wie im Fall BUWOG und vor politischen Angriffen auf Gemeinnützigkeit und Gemeindebau. Langfristige Leistbarkeit sei in Wien grundsätzlich gesichert, solange die Gesetze bestehen bleiben - eine Formulierung, die die institutionelle Fragilität des Systems unterstreicht.

5.1.6 Dokumenten- und Sekundärdatenanalyse

Ergänzend zu den Interviewdaten wurden einschlägige Dokumente und Sekundärquellen systematisch ausgewertet. Die Dokumentenanalyse dient nicht nur der Kontextualisierung, sondern auch der Triangulation der empirischen Befunde. Im Sinne von Flick (2017, 309) eröffnet sie den Zugang zu institutionalisierten Sichtweisen, rechtlichen Regelungen und historisch verfestigten Deutungsmustern, die in Interviews nur teilweise direkt artikuliert werden. Für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand ist dies besonders relevant, weil der Wiener gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnbau stark durch gesetzliche Vorgaben, Förderlogiken und organisationsspezifische Governance-Dokumente geprägt ist.

Tabelle 7: Analysiertes Dokumentenkörper nach Kategorien

Dokumentenkategorie	Konkrete Quellen	Analysefokus	TBL-Bezug
Rechtliche Grundlagen	WGG, WWFSG, GenRevG, Wiener Bauordnung	Kostendeckungsprinzip, Vermögensbindung, Förderbedingungen, Widmungskategorien	HK1, QK.1
Städtische Programme & Strategiepapiere	Smart City Wien Rahmenstrategie, IBA_Wien-Projektdokumentation, 4-Säulen-Modell der Stadt Wien, Bauträgerwettbewerbskriterien, Wohnbauinitiative Wien.	Steuerungsinstrumente, Qualitätskriterien, Förderlogiken, Vergabebedingungen	HK3, QK.1, QK.3
Projektbezogene Dokumente	Satzungen/Exposés von Wohnbaugenossenschaften und anderen GBVs sowie Berichte von Bauprojekten.	Governance-Strukturen, Zugangsbedingungen, Mitgliedschaftsregeln, ökologische Standards	HK1, HK2, HK3
Studien & Policy-Briefe	IIBW-Berichte, Arbeiterkammer Wien Studien, wohnfonds_wien-Berichte.	Leistbarkeitsdaten, Mietniveaus, Fördervolumina, Sanierungsraten, ökologische Kennzahlen	Alle Dimensionen

Dokumentenkategorie	Konkrete Quellen	Analysefokus	TBL-Bezug
Verbands- und Statistikdokumente	GBV-Verbandsstatistik 2025, ERVO/Valorisierungstabelle 2025	Sektorgröße, Mietniveau, Bruttomieten, Bestandsdaten, aktuelle Kenngrößen des gemeinnützigen Sektors	HK1

Quelle: eigene Darstellung

Befunde der Dokumentenanalyse

Die Dokumenten- und Sekundärdatenanalyse dient in dieser Arbeit nicht als eigenständige qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (2022), sondern als theoriegeleitete und quellenkritische Ergänzung der Interviewauswertung. Ziel ist es, institutionelle Rahmenbedingungen, organisationsbezogene Strukturen und quantitative Kontextdaten systematisch zu erfassen und mit den Interviewbefunden zu triangulieren. Analysiert wurden Rechtsgrundlagen, Satzungen, institutionelle Steuerungsdokumente, Unternehmens- und Nachhaltigkeitsberichte sowie Sekundärstudien. Die Auswertung erfolgte entlang der für die Arbeit zentralen Analyseachsen Ökonomie, Soziales und Ökologie sowie mit Blick auf ihre Funktion für die Forschungsfrage: institutioneller Rahmen, Governance-Struktur, Steuerungslogik, Leistbarkeit, Partizipation und ökologische Transformation.

a) Das WGG als institutionelles Rückgrat

Die Analyse des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zeigt, dass die Leistbarkeit des österreichischen gemeinnützigen Wohnungssektors nicht auf freiwilliger Selbstbindung beruht, sondern rechtlich institutionalisiert ist. Zentral ist dabei § 13 Abs. 1 WGG, der das Kostendeckungsprinzip normiert: Das Entgelt darf weder höher noch niedriger sein, als es zur Deckung der Herstellungskosten, der Bewirtschaftungskosten, eines nach Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit gerechtfertigten Verwaltungsaufwands sowie zur Rücklagenbildung erforderlich ist. Ergänzend begrenzt § 14 Abs. 1 Z 3 WGG die Eigenkapitalverzinsung und schränkt damit renditeorientierte Mietbildung strukturell ein. Damit bestätigen die Rechtsquellen die Interviewbefunde insofern, als Leistbarkeit im Wiener Modell nicht primär aus individuellen Unternehmensentscheidungen entsteht, sondern durch ein formalisiertes Kosten- und Aufsichtsregime abgesichert wird.

Auf Landesebene wird dieses Regime für Wien durch das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) ergänzt. Bereits § 1 WWFSG hält fest, dass das Land Wien den Wohnungsneubau und die Wohnhaussanierung fördert. Darüber hinaus zeigen

§ 78 und § 78a WWFSG, dass Förderung nicht nur finanzielle Unterstützung bedeutet, sondern auch mit Vergaberegeln und vorausschauender Planung des Förderungsvolumens verbunden ist. Die Dokumentenanalyse bestätigt damit, dass Leistbarkeit im Wiener Modell nicht allein über Mieten reguliert wird, sondern über das Zusammenwirken von Kostenmiete, Gemeinnützigkeitsrecht, Wohnbauförderung und administrativer Steuerung.

Zugleich zeigen die Rechtsquellen auch die Grenze dieses Regimes. Sie sichern den gemeinnützigen Sektor gegen marktförmige Renditeorientierung ab, schützen ihn aber nicht vor steigenden Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten. Rechtsquellen machen damit sichtbar, welche Regeln formal gelten. Aussagen über ihre tatsächliche Reichweite und Umsetzung ergeben sich erst im Zusammenspiel mit Interviewdaten und Sekundärstudien.

b) Bauträgerwettbewerbe als Qualitätsinstrument

Die Auswertung der wohnfonds_wien-Unterlagen zur Wohnbau-Offensive 2024 plus belegt, dass Bauträgerwettbewerbe im Wiener Wohnbau weit über eine einfache Vergabeprozedur hinausgehen. Die eingereichten Beiträge werden von einer interdisziplinären Fachjury anhand des Vier-Säulen-Modells — Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie — bewertet. Das Siegerprojekt werden dem Land Wien zur Förderung empfohlen. Dieses Bewertungsraster ist analytisch bedeutsam, weil es sozial-ökologische Anforderungen formal gleichwertig neben ökonomische und architektonische Kriterien stellt — und damit Nachhaltigkeit nicht als Zusatzanforderung, sondern als Vergabebedingung institutionalisiert. Das Dokument bezeichnet sie ausdrücklich als „Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau“ und verweist darauf, dass seit ihrer Einführung 1995 rund 90 Bauträgerwettbewerbe durchgeführt wurden, durch die rund 46.000 geförderte Wohneinheiten für über 100.000 Menschen geschaffen wurden. Damit erscheinen sie als ein institutionell und quantitativ zentrales Steuerungsinstrument des Wiener Modells (wohnfonds_wien 2025, 4–6).

Zugleich macht der Bericht deutlich, dass die Verfahren sozial-ökologische Anforderungen systematisch bündeln. Für 2024 wird im Rahmen der Wohnbau-Offensive 2024+ angekündigt, dass insgesamt 22.200 geförderte Wohnungen für mehr als 45.000 Menschen auf den Weg gebracht werden sollen. Die Wettbewerbe verbinden dabei Leistbarkeit mit Klimaschutz, Klimaresilienz, kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien, Begrünung und alternativen Energielösungen (wohnfonds_wien 2025, 4–6).

Im Vergleich mit der historischen Evaluierung von Liske und Hameter (2008) lässt sich ein zentraler institutioneller Lernprozess dokumentieren. Soziale und partizipative Qualitäten waren in der frühen Phase des Instruments schwächer ausgeprägt als ökonomische oder architektonische Kriterien (Liske und Hameter 2008, 18–20). Das Vier-Säulen-Modell der aktuellen Ausschreibungspraxis weist demgegenüber allen vier Dimensionen formell einen eigenständigen Bewertungsstatus zu. Damit bestätigt die Dokumentenanalyse, was mehrere Interviewpartner*innen (TRÄ2, TRÄ5, STB2) beschrieben, dass die ökologischen Anforderungen an den geförderten Wohnbau sich im Zeitverlauf seit 2015 systematisch ausdifferenziert haben, und dass der Bauträgerwettbewerb das zentrale Instrument dieser Steuerung ist (Liske und Hameter 2008, 5, 18–20; wohnfonds_wien 2025, 4–6).

c) Projektdokumente

Die Analyse der Satzungen von TRÄ2 und TRÄ6 zeigt, dass genossenschaftliche Governance in großen Wohnbaugenossenschaften nicht als informelle Basisdemokratie zu verstehen ist, sondern als rechtlich gerahmte und professionalisierte Mitgliedschaftsform. Beide Satzungen verankern das Kostendeckungsprinzip als WGG-Pflicht, definieren klar strukturierte Organe — Vorstand, Aufsichtsrat, Generalversammlung — und legen Prüfungs- und Kontrollmechanismen fest.

Im governance-relevanten Vergleich zeigen sich dabei zwei bedeutsame Unterschiede. Erstens koppelt TRÄ6 das Erlöschen der Mitgliedschaft explizit an die Beendigung des Nutzungsverhältnisses, was das Identitätsprinzip — die Einheit von Nutzer*in und Mitglied — satzungsrechtlich stärkt (TRÄ6-Satzung § 6 lit. f). TRÄ2 enthält diese Kopplung nicht, was eine größere institutionelle Distanz zwischen Mitgliedschaft und Wohnnutzung zulässt. Zweitens wird der Vorstand bei TRÄ6 durch den Aufsichtsrat bestellt, bei TRÄ2 hingegen durch die Generalversammlung gewählt — ein Unterschied, der bestimmt, wem gegenüber die Geschäftsführung rechenschaftspflichtig ist und der die reale Steuerungsmacht der Mitglieder strukturell beeinflusst.

Diese Befunde triangulieren die Interviewdaten, dass Mitbestimmung ist in beiden Organisationen vorhanden, erfolgt aber innerhalb formal geregelter Strukturen, die — wie mehrere Interviewpartner*innen bestätigen (EXP1, EXP2, STB1, STB2) — unter Bedingungen organisatorischer Professionalisierung die reale Beteiligungstiefe begrenzen können.

Der Nachhaltigkeitsbericht von TRÄ4 konkretisiert diese strukturellen Befunde auf der Unternehmensebene. Für 2023 werden 54.286 verwaltete Wohnungen, rund 120.000 Bewohner*innen, 3.823 Gemeinschaftseinrichtungen und eine durchschnittliche Nettomiete von 5,3 €/m² ausgewiesen. Nachhaltigkeit wird dabei entlang ökonomischer, sozialer und ökologischer Dimensionen operationalisiert und mit konkreten Kennzahlen unterlegt. Für 2023 weist der Bericht unter anderem 37.125 t jährliche CO₂-Einsparung durch thermische Sanierung sowie 2.400 installierte Photovoltaikanlagen aus. Diese Daten ergänzen die Interviewbefunde um eine quantitative Ebene. Sie zeigen, dass ökologische Transformation im gemeinnützigen Sektor bereits messbar stattfindet, jedoch — gemessen an den Klimazielen — noch nicht im erforderlichen Tempo.

Methodisch ist zu berücksichtigen, dass Satzungen normative Dokumente darstellen. Sie legen fest, was formal gelten soll, erlauben jedoch keine unmittelbaren Rückschlüsse darauf, wie Governance in der organisatorischen Praxis tatsächlich ausgeübt wird. Ob demokratische Beteiligung real gelebt oder durch Professionalisierung eingeschränkt wird, erschließt sich daher erst im Zusammenspiel mit den Interviewdaten.

d) Sekundärdaten: Leistbarkeit, Fördererosion und Transformationsdruck

Die Auswertung des Berichtsstandards Wohnbauförderung 2023 zeigt deutlich, dass die institutionelle Stabilität des österreichischen Wohnbauförderungs- und Gemeinnützigkeitsmodells mit wachsendem Transformationsdruck konfrontiert ist. Dem Bericht zufolge lagen die Wohnbauförderungsausgaben der Länder zwischen 1996 und 2016 nominell relativ konstant bei 2,4 bis 3 Mrd. €. Danach sanken sie deutlich. 2019 wurde erstmals seit fast 30 Jahren die 2-Milliarden-Grenze unterschritten. 2022 lagen die Ausgaben bei unter 1,9 Mrd. € und damit 14 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt (Amann et al. 2024, 5–6).

Der ökologische Transformationsdruck wird sowohl im IIBW-Bericht von Amann et.al. (2024) als auch im Nachhaltigkeitsbericht der TRÄ4 sichtbar. Der IIBW-Bericht (2024) verweist auf eine geförderte Sanierungsrate von zuletzt 0,8 % und eine gesamte Sanierungsrate von rund 1,5 %, während zur Erreichung der Klimaziele ein Wert von 2,8 % erforderlich wäre (Amann et al. 2024, 7). Der Nachhaltigkeitsbericht der TRÄ4 konkretisiert diese Transformationsanforderung auf Unternehmensebene durch 37.125 t jährliche CO₂-Einsparung durch thermische Sanierung, 2.400 Photovoltaikanlagen und den Hinweis auf eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie. Sowohl die Dokumentenanalyse als auch die Interviews verweisen auf ein zentrales

Spannungsverhältnis: Einerseits bleibt der gemeinnützige Wohnungssektor ein zentraler Träger von Leistbarkeit und Wohnversorgung, andererseits steigt der Druck, Bestand, Energieversorgung und Neubaupfade rascher an sozial-ökologische Zielvorgaben anzupassen.

5.1.7 Fallauswahlanalyse

Wie in Tabelle 8 dargestellt, basiert die Fallanalyse der untersuchten Projekte auf drei analytischen Fallgruppen: (A) klassische gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, (B) gemeinnützige Bauvereinigungen in Kapitalgesellschaftsform (GmbH/AG) und (C) hybride bzw. genossenschaftsnahe Wohnprojekte. Die Zuordnung dient der analytischen Strukturierung des Untersuchungsfeldes und nicht der Behauptung trennscharfer Realtypen. Gerade im Wiener Wohnbau treten Mischformen auf, bei denen Rechtsform, Projektträgerschaft, Errichtung, Verwaltung und Beteiligungsstruktur auseinanderfallen. Dies zeigt sich etwa daran, dass Projekte wie Biber*Land oder Kohlenrutsche gemeinschaftlich bzw. vereinsförmig organisiert sind, während Errichtung und teilweise Verwaltung durch gemeinnützige Bauträger erfolgen. Auch Die HausWirtschaft ist zwar formal als eingetragene Genossenschaft (eGen) organisiert, wurde jedoch in enger Kooperation mit dem Bauträger EGW entwickelt. Die Fallgruppen sind daher als heuristische Kategorien zu verstehen, mit deren Hilfe Gemeinsamkeiten und Unterschiede systematisch vergleichbar gemacht werden.

Die Interviews mit Vertreter*innen städtischer Behörden, Förderstellen, Forschung und sektorbezogenen Beratungsorganisationen werden demgegenüber nicht als eigene Fälle, sondern als ergänzende Kontextinterviews behandelt. Sie rahmen die Fallanalyse institutionell und wohnungspolitisch und dienen dazu, projektspezifische Befunde in übergreifende sektorale Zusammenhänge einzuordnen.

Tabelle 8: Fallgruppen im Vergleich: Rechtsform, Trägerstruktur und Beteiligungslogik

Fallgruppe / Beispiel	Rechtsform	Errichtung / Bauträger	Verwaltung / Betrieb	Beteiligungslogik
A: Heimbau / EBG / Neusiedlerbau	Genossenschaft	gleiche Organisation	gleiche Organisation	formal genossenschaftlich
B: EGW / SOZIALBAU AG	GmbH / AG	gleiche Organisation	gleiche Organisation	keine genossenschaftliche Mitgliedschaft
C: Kohlenrutsche	Verein / Baugruppe	ÖVW	Generalmietmodell / Verein	gemeinschaftsorientiert
C: Biber*Land	Baugruppe / projektförmig	EBG	EBG / projektbezogen	gemeinschaftsorientiert

C: HausWirtschaft	e.Gen.	mit EGW entwickelt / geplant	gemischt / projektbezogen	genossenschaftsnah, nicht klassisch GBV
-------------------	--------	------------------------------------	------------------------------	--

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 8 verdeutlicht, dass die untersuchten Projekte nicht allein nach ihrer Rechtsform unterschieden werden können. Im Wiener Wohnbau fallen Rechtsform, Bauträgerschaft, Verwaltung und Beteiligungsstruktur häufig nicht zusammen. Während klassische GBV-Genossenschaften diese Funktionen weitgehend in einer Organisation bündeln, zeigen hybride Wohnprojekte unterschiedliche Kombinationen aus vereins- oder genossenschaftsnaher Projektorganisation und gemeinnütziger Errichtung bzw. Verwaltung. Die Tabelle dient damit der analytischen Trennung von Gemeinnützigkeit, Genossenschaft als Rechtsform und hybrider Projektpraxis.

5.1.8 SWOT-Analyse

Als verdichtende Synthese der empirischen Ergebnisse wird im Folgenden eine SWOT-Analyse auf Sektorebene vorgenommen. Ziel ist es, zentrale interne Stärken und Schwächen des genossenschaftlichen Wohnbausektors in Wien den externen Chancen und Risiken seines Handlungsumfelds systematisch gegenüberzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Projekte in der Regel unter dem institutionellen Dach der Gemeinnützigkeit entstehen, sei es als klassische gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften oder als hybride Projekte, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen in anderer Rechtsform errichtet und verwaltet werden. Die SWOT wird hier nicht als isoliertes Managementinstrument verstanden, sondern als analytische Verdichtung von Interviewdaten, Dokumentenanalyse und Forschungsstand (Namugenyi, Nimmagadda, und Reiners 2019, 1146; Schawel und Billing 2011b, 182–83). Als verdichtende Synthese der empirischen Ergebnisse wird im Folgenden eine SWOT-Analyse auf Sektorebene vorgenommen. Ziel ist es, zentrale interne Stärken und Schwächen des gemeinnützigen beziehungsweise genossenschaftlich geprägten Wohnbaus in Wien den externen Chancen und Risiken seines Handlungsumfelds systematisch gegenüberzustellen. Die SWOT wird dabei nicht als isoliertes Managementinstrument verstanden, sondern als analytische Verdichtung von Interviewdaten, Dokumenten- und Sekundärdatenanalyse sowie Forschungsstand. Die in Abbildung 7 eingeführte analytische Differenzierung bleibt dabei erhalten: Faktoren auf WGG-Ebene betreffen grundsätzlich alle gemeinnützigen Bauvereinigungen, während genossenschaftsspezifische und hybride Merkmale gesondert ausgewiesen werden.

Abbildung 7: SWOT-Matrix genossenschaftlicher Wohnbauprojekte in Wien

STÄRKEN (Strengths) - intern	SCHWÄCHEN (Weaknesses) - intern
[WGG-Ebene] Kostendeckungsprinzip sichert relative Leistbarkeitsvorteile [WGG-Ebene] Vermögensbindung schützt vor Privatisierung [WGG-Ebene] Langfristig stabilisierende Mietlogik durch Kostenmiete und Grundmiete [WGG-Ebene] Revisionspflicht stärkt Transparenz und Kontrolle [Genossenschaftsspezifisch] Mitglied-Nutzer-Identität fördert soziale Kohäsion [Genossenschaftsspezifisch] Doppelte Absicherung gegen Privatisierung durch Gemeinnützigkeitsrecht und genossenschaftliche Eigentumsstruktur [Hybrid] Höhere ökologische und soziale Innovationskraft in einzelnen Projekten	[WGG-Ebene] Hohe strukturelle Abhängigkeit von Förderung und Förderpolitik [WGG-Ebene] Steigende Boden- und Baukosten schwächen Leistbarkeitsvorteile [WGG-Ebene] Selektive Zugangshürden durch Eigenmittel und Einmalzahlungen [Genossenschaftsspezifisch] Begrenzte Beteiligungstiefe in großen Wohnbaugenossenschaften [Bestand] Niedrige Sanierungsdynamik im Verhältnis zu den Klimazielen [Alle] Geringe Unterscheidung zwischen gemeinnützigen Unternehmen und Genossenschaften in der öffentlichen Wahrnehmung [Hybrid] Begrenzte Skalierbarkeit innovativer Wohnprojekte
CHANCEN (Opportunities) - extern	RISIKEN (Threats) - extern
[Extern] Klimapolitische Zielvorgaben stärken Anreize zur ökologischen Modernisierung [Extern] Bauträgerwettbewerbe als Qualitäts- und Innovationsanreiz [Extern] Städtische Bodenpolitik kann Bodenspekulation begrenzen [Extern] Rechtliche und förderpolitische Öffnung für neue kooperative Wohnformen [Extern] Europäische Förderprogramme für sozial-ökologische Innovationen	[Extern] Förderkürzungen schwächen die strukturelle Finanzierungsbasis [Extern] Bodenpreisspirale erhöht den Kostendruck [Extern] Deregulierungsrisiken für das WGG [Extern] Veränderte und diversifizierte Wohnbedarfe erhöhen den Anpassungsdruck auf standardisierte Modelle [Extern] Zunehmender Marktintegrationsdruck auf Kostenmiete, Reinvestitionslogik und Gemeinnützigkeitsprinzipien [Extern] Klimafolgekosten erhöhen den Umbaudruck im Bestand

Quelle: eigene Darstellung

Strategieableitung

Aus der SWOT-Matrix lassen sich vier strategische Stoßrichtungen ableiten (Schawel und Billing 2011, 183). Diese sind nicht als unmittelbare Handlungsempfehlungen im engen Sinn zu verstehen, sondern als verdichtete Hinweise darauf, an welchen Stellen institutionelle Stärken genutzt, Schwächen reduziert sowie externe Chancen und Risiken politisch und organisatorisch bearbeitet werden können. Tabelle 9 fasst diese strategischen Optionen zusammen.

Tabelle 9: Strategieoptionen aus der SWOT-Analyse

Typ	Kombination	Kernaussage	Operative Empfehlung
SO	Institutioneller Steuerungsrahmen + klimapolitischer Transformationsdruck	Ökologische Qualität als institutionelle Stärke weiter ausbauen	Bauträgerwettbewerbe als Innovations- und Qualitätsinstrument weiterentwickeln, erfolgreiche ökologische und soziale Qualitätsstandards systematisch in Regelverfahren überführen und den Wissenstransfer in Grundstücksbeirat und Förderpraxis stärken.
ST	WGG-Stabilität + Privatisierungsrisiko	Institutionellen Schutzrahmen politisch absichern	WGG-rechtliche Stabilität sichern, neue genossenschaftliche/partizipative Formen erleichtern und Baurecht strategisch ausbauen
WO	Zugangsschwellen + steigender Bedarf an leistbarem Wohnraum	Inklusivere Zugangssysteme entwickeln	Gestaffelte Baukostenbeiträge, zinsgünstige Vorfinanzierungsmodelle, Kooperationen mit Sozialträgern und breitere Vergabekriterien
WT	Niedrige Sanierungsrate + Förderkürzungsrisiko	Bestandssanierung institutionell absichern	Zweckgebundene Sanierungsförderung, Retrofit-first-Strategie, Mobilisierung von EU-Mitteln

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 9 verdeutlicht, dass die strategischen Optionen des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnbaus nicht auf einzelne Projektmaßnahmen reduziert werden können. Während SO- und ST-Strategien vor allem auf den Erhalt und Ausbau bestehender Stärken zielen, zeigen WO- und WT-Strategien jene Bereiche, in denen Zugangshürden, Sanierungsrückstände und Finanzierungsrisiken aktiv bearbeitet werden müssen. Damit bestätigt die SWOT-Analyse die Interviewbefunde. Die Zukunftsfähigkeit genossenschaftlicher Wohnprojekte hängt weniger von der Rechtsform allein ab als vom

Zusammenspiel aus WGG-Rahmen, Förderpolitik, Projektorganisation und sozialen Zugangsmöglichkeiten.

Diskussion der SWOT-Befunde

Die SWOT-Analyse zeigt, dass der genossenschaftliche Wohnbausektor in Wien über eine im europäischen Vergleich robuste institutionelle Grundlage verfügt. Zugleich machen die identifizierten Schwächen und Risiken deutlich, dass diese Robustheit nicht selbstverständlich ist, sondern aktiv gesichert und weiterentwickelt werden muss. Besonders deutlich wird dies bei der Abhängigkeit von Förderung, beim Druck steigender Boden- und Baukosten sowie bei den Spannungen zwischen sozialer Zugänglichkeit und ökologischer Transformation.

Die Triple-Bottom-Line-Perspektive (Elkington 1997) macht sichtbar, dass ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit nicht in einem spannungsfreien Gleichgewicht stehen. Höhere ökologische Standards erhöhen tendenziell die Baukosten und können soziale Zugangsschwellen verstärken, substanzielle Partizipation erfordert Zeit, Ressourcen und oft kleinere Organisationsgrößen. Leistbarkeit bleibt unter steigendem Bodenpreisdruck auf öffentliche Förder- und Steuerungsinstrumente angewiesen. Für den Wiener Sektor bedeutet dies, dass die SWOT-Strategien Zielkonflikte nicht auflösen, sondern institutionell bearbeitbar machen.

Aus commons-theoretischer Perspektive (Ostrom 1990/2015) ist nicht Gemeinschaft an sich entscheidend, sondern die Frage, wie gemeinschaftlich genutzte Ressourcen und Mitwirkungsstrukturen geregelt werden. Bezogen auf genossenschaftliche oder genossenschaftsnahe partizipative Wohnprojekte verweist dies auf Governance-Fragen wie Zugang, Nutzung, Regelsetzung, Verantwortungsverteilung und Konfliktbearbeitung. Eine Besonderheit des Wiener Modells liegt darin, dass diese Formen kollektiver Selbstorganisation nicht isoliert entstehen, sondern durch Gemeinnützigkeitsrecht, Wohnbauförderung, Bauträgerwettbewerbe und bodenpolitische Instrumente institutionell gerahmt werden.

5.2 Fazit der empirischen Befunde

Die empirische Analyse zeigt, dass genossenschaftliche Wohnbauprojekte in Wien einen wichtigen Beitrag zur sozial-ökologischen Stadtentwicklung leisten, dieser Beitrag jedoch stark von institutionellen und politischen Rahmenbedingungen abhängt. Zugleich wird deutlich, dass der Sektor intern heterogen ist. Aussagen auf WGG-Ebene dürfen nicht ohne Weiteres mit genossenschaftsspezifischen Befunden oder mit den Erfahrungen hybrider Wohnprojekte gleichgesetzt werden. Während klassische gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften vor allem

durch langfristige Mietstabilität, institutionelle Absicherung und formale Mitbestimmung gekennzeichnet sind, liegen die Stärken kleinerer hybrider Projekte insbesondere in projektbezogener Partizipation, gemeinschaftlicher Organisation und punktueller ökologischer Innovation. Insgesamt zeigen die Befunde, dass die Rolle genossenschaftlicher Wohnbauprojekte in Wien weniger in ihrer quantitativen Dominanz als in ihrer qualitativen und institutionellen Bedeutung liegt.

Tabelle 10 fasst die zentralen empirischen Befunde entlang der Triple-Bottom-Line-Dimensionen sowie der Querschnittskategorie zu strukturellen Rahmenbedingungen zusammen. Sie dient damit als verdichtete Übersicht über jene Themen, die in den Interviews besonders deutlich hervorgetreten sind und für die Beantwortung der Forschungsfrage zentral sind.

Tabelle 10: Zusammenfassung der empirischen Befunde nach TBL-Dimensionen

Dimension	Zentrale Befunde	Repräsentative Aussagen	Forschungsfragen-Bezug
Ökonomisch (HK1)	GBV-Mieten 20-25 % unter Marktniveau (WGG-Ebene); Kostendeckungsprinzip; langfristige Stabilität; Finanzierungsdruck durch Förderkürzungen und Baukostensteigerungen	„Mieten gut 20 Prozent günstiger als am freien Markt“ (TRÄ1); „wir liegen ein Viertel unter dem Markt“ (TRÄ2)	HFF, U5
Sozial (HK2)	Starker Gemeinschaftscharakter in hybriden Projekten; formale Mitbestimmung in großen GBVs oft ohne substantielle Tiefe; Governance-Vielfalt zwischen Rechtsformen	„Soziokratisch organisiert“ (TRÄ5); „echte Beteiligung fehlt oft in großen Genossenschaften“ (EXP2)	HFF, U2
Ökologisch (HK3)	Deutlicher Anstieg ökologischer Standards seit etwa 2020; Bauträgerwettbewerbe als zentraler Treiber; Holzbau; Bestand bleibt Hauptherausforderung	„Wirklich stark erst in den letzten zwei, drei Jahren“ (TRÄ2); „Kreislaufwirtschaft, Reuse, Umnutzen, Rückbauen“ (TRÄ2)	HFF, U1
Rahmenbedingungen (QK)	Fördersystem und Bauträgerwettbewerbe als zentrale Steuerungsinstrumente; WGG als Schutz- und Restriktionsrahmen;	„Das Wiener Modell würde es nicht geben ohne die Gemeinnützigkeit“ (STB1); „Förderrückgang	U3, U4

Dimension	Zentrale Befunde	Repräsentative Aussagen	Forschungsfragen-Bezug
	Bodenpreise als zentrales Hemmnis	als strukturelles Problem“ (TRÄ1)	

Quelle: eigene Darstellung

Die Übersicht verdeutlicht, dass die drei Nachhaltigkeitsdimensionen nicht isoliert voneinander zu betrachten sind. Ökonomische Leistbarkeit hängt eng mit Förderbedingungen, Bodenpolitik und WGG-Regulierung zusammen, soziale Nachhaltigkeit variiert je nach Organisationsform und tatsächlicher Beteiligungspraxis, ökologische Innovation wird vor allem dort sichtbar, wo institutionelle Steuerung, Projektorganisation und alltagspraktische Nutzung zusammenwirken.

Übergreifend lässt sich festhalten, dass genossenschaftlicher Wohnbau in Wien unter dem institutionellen Dach der Gemeinnützigkeit kein homogenes Feld bildet. Die untersuchten Fälle reichen von großen, professionalisierten gemeinnützigen Bauvereinigungen, die vor allem zur langfristigen Sicherung von Leistbarkeit und Bestandsstabilität beitragen, bis hin zu kleineren, zivilgesellschaftlich geprägten Wohnprojekten, in denen Partizipation, gemeinschaftliche Organisation und alltagsbezogene Nachhaltigkeitspraktiken besonders stark ausgeprägt sind. Beide Typen erfüllen dabei unterschiedliche, aber komplementäre Funktionen. Große GBVs sichern Reichweite und strukturelle Stabilität, während kleinere Projekte vor allem Räume für soziale Innovation und für die praktische Einbettung nachhaltiger Lebensweisen eröffnen. Diese Differenzierung bildet die empirische Grundlage für die anschließende Diskussion in Kapitel 6.

6 Diskussion der Ergebnisse

6.1 Beantwortung der Forschungsfrage

Die zentrale Forschungsfrage dieser Arbeit lautete: *Welche Rolle spielen genossenschaftliche Wohnbauprojekte in Wien seit 2015 zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum, und inwiefern tragen sie zur sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit des urbanen Wohnens bei?*

Die empirischen Befunde zeigen, dass genossenschaftliche Wohnbauprojekte in Wien eine strukturell bedeutsame, zugleich aber intern differenzierte Rolle einnehmen. Für jene Projekte, die unter dem institutionellen Dach des WGG operieren – also gemeinnützige Bauvereinigungen in der Rechtsform der Genossenschaft sowie genossenschaftsnahe hybride Projekte –, ist ökonomische Nachhaltigkeit, insbesondere die Sicherung von Leistbarkeit, rechtlich verankert (vgl. Kap. 2.1). Die Interviewdaten bestätigen diesen Befund, GBV-Mieten liegen im Vergleich zum freien Markt strukturell niedriger. Für Wohnprojekte außerhalb des WGG-Rahmens – etwa Wohnungsgenossenschaften nach GenG ohne Gemeinnützigkeitsstatus – gelten diese institutionellen Schutzmechanismen hingegen nicht in gleicher Weise..

Die Unterschiede zwischen den Projekttypen liegen dabei weniger darin, ob soziale und ökologische Kriterien überhaupt berücksichtigt werden, sondern stärker darin, wie diese konkret ausgestaltet und im Wohnalltag gelebt werden.

Für die ökologische Nachhaltigkeit zeigt die Analyse, dass hohe Standards im Wiener Wohnbau nicht allein auf einzelne Projektträger zurückgehen, sondern maßgeblich durch Bauträgerwettbewerbe, wohnungspolitische Steuerungsinstrumente und förderrechtliche Vorgaben geprägt werden. Ökologische Qualität ist damit im Untersuchungsfeld nicht auf hybride oder kleinere Projekte beschränkt. Unterschiede zeigen sich jedoch in der alltagspraktischen Umsetzung. Kleinere, zivilgesellschaftlich geprägte Projekte weisen häufig stärker gemeinschaftsbezogene Nutzungsformen auf, etwa durch geteilte Räume, gemeinschaftliche Organisation, Carsharing oder bewusst ressourcenschonende Lebensweisen.

Auch im Bereich sozialer Nachhaltigkeit ergibt sich kein einfacher Gegensatz zwischen kleinen und großen Projekten. Zwar verfügen große gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften über formale Mitbestimmungsrechte und schaffen durch ihre Reichweite einen wichtigen Beitrag zur Wohnversorgung, die Intensität tatsächlicher Partizipation bleibt dort jedoch oft begrenzt. Kleinere und genossenschaftsnahe Projekte ermöglichen demgegenüber häufig dichtere

Formen von Selbstorganisation, projektbezogener Mitwirkung und Gemeinschaftsbildung. Der zentrale Unterschied liegt somit weniger in der formalen Existenz sozialer und ökologischer Kriterien als in der Tiefe der Beteiligung und in der alltagsbezogenen Ausgestaltung gemeinschaftlicher und nachhaltiger Praktiken.

Insgesamt zeigt die Arbeit, dass genossenschaftliche Wohnbauprojekte in Wien seit 2015 vor allem dort einen besonderen Beitrag leisten, wo institutionell abgesicherte Leistbarkeit mit partizipativen und gemeinschaftsorientierten Wohnformen verbunden wird. Ihre Rolle liegt daher nicht allein in der Bereitstellung leistbaren Wohnraums, sondern auch darin, innerhalb des Wiener Gemeinnützigkeits- und Fördersystems jene Projektformen zu ermöglichen, in denen institutionell abgesicherte Leistbarkeit mit substanzieller Bewohner*innenbeteiligung, gemeinschaftlicher Selbstorganisation und alltagspraktischer ökologischer Nachhaltigkeit verbunden wird.

Die Befunde beantworten die Forschungsfrage jedoch nicht eindimensional. Genossenschaftliche Wohnbauprojekte leisten einen nachweisbaren Beitrag zur Nachhaltigkeit des urbanen Wohnens in Wien – aber dieser Beitrag ist weder rechtsformspezifisch noch gleichmäßig über alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen verteilt. Er ist vielmehr das Ergebnis eines institutionellen Arrangements, in dem Gemeinnützigkeitsrecht, Wohnbauförderung und Bauträgerwettbewerbe strukturelle Mindeststandards setzen, während Partizipation, Gemeinschaftsbildung und alltagspraktische Nachhaltigkeit von der jeweiligen Projektorganisation abhängen.

Dies entspricht dem Befund von Czischke (2018), wonach kollaboratives Wohnen kein einheitliches Modell darstellt, sondern ein Kontinuum unterschiedlicher Beteiligungstiefen und Organisationsformen. Im Wiener Kontext wird dieses Kontinuum zusätzlich durch das institutionelle Gewicht des WGG-Rahmens geformt. Anders als in Ländern ohne vergleichbare Gemeinnützigkeitsstruktur sind die Grundbedingungen leistbaren Wohnens hier nicht primär das Ergebnis genossenschaftlicher Selbstorganisation, sondern staatlich regulierter Markteinschränkung. Das ist eine wichtige Präzisierung gegenüber Ansätzen, die genossenschaftliches Wohnen vorrangig als zivilgesellschaftliche Alternative zum Markt konzipieren (vgl. Aernouts und Ryckewaert 2019).

Zugleich zeigen die Befunde, dass diese institutionelle Absicherung fragil ist. Steigende Bodenpreise, sinkende Fördervolumina und wachsende Baukostenbeiträge gefährden die

strukturelle Leistbarkeit des Systems – nicht durch einzelne Fehlentscheidungen, sondern durch systemische Verschiebungen im politisch-ökonomischen Umfeld. Das Wiener Modell ist damit kein stabiler Gleichgewichtszustand, sondern ein politisch ausgehandeltes und dauerhaft wartungsbedürftiges institutionelles Arrangement. Im internationalen Vergleich erweist sich das Wiener Modell als besonders resilient. Tsenkova (2022) zeigt, dass Wien durch den kombinierten Einsatz von Bauträgerwettbewerben, Subventionen und kostenmietbasierter Regulierung konsistent hohe Standards bei Neubau und Nachhaltigkeit erreicht – ein Befund, der die vorliegenden empirischen Ergebnisse im breiteren europäischen Kontext verankert (Tsenkova 2022, 190).

6.2 Beurteilung der Hypothesen

Die Hypothesen werden vor dem Hintergrund der empirischen Ergebnisse nicht im Sinne einer statistischen Prüfung beurteilt, sondern qualitativ anhand der Interviewdaten, Dokumentenanalyse und Sekundärliteratur diskutiert. Dabei zeigt sich, dass keine der drei Hypothesen uneingeschränkt bestätigt werden kann. Vielmehr müssen alle drei Hypothesen unter Berücksichtigung der Differenz zwischen WGG-Ebene, genossenschaftlicher Rechtsform und hybriden Projektformen präzisiert werden.

H1: Genossenschaftliche Wohnbauprojekte bieten langfristig stabilere Mietpreise als privatwirtschaftliche Anbieter.

H1 wird eingeschränkt bestätigt. Die empirischen Befunde zeigen konsistent, dass Mieten im gemeinnützigen Wohnungssektor strukturell unter dem freien Marktniveau liegen. Das Kostendeckungsprinzip des WGG sowie die Begrenzung der Eigenkapitalverzinsung schränken renditeorientierte Mietbildung rechtlich ein. Die Dokumentenanalyse bestätigt, dass diese Logik nicht auf individuellen Unternehmensentscheidungen beruht, sondern institutionell durch Gemeinnützigkeitsrecht, Förderung und Aufsicht abgesichert ist. Für die Hypothese ist allerdings präzisierend festzuhalten, dass dieser Befund primär die WGG- bzw. GBV-Ebene betrifft und damit nicht ausschließlich die Rechtsform Genossenschaft. Klassische gemeinnützige Genossenschaften profitieren von diesem Rahmen, ebenso aber auch gemeinnützige Bauvereinigungen in anderer Rechtsform. In diesem Sinne lässt sich H1 nicht rechtsformspezifisch, wohl aber im institutionellen Kontext genossenschaftlicher Wohnbauprojekte unter dem Dach der Gemeinnützigkeit stützen. Zugleich gerät diese Stabilität durch steigende Baukosten, hohe Bodenpreise und sinkende Fördervolumina zunehmend unter

Druck. H1 gilt daher nur unter der Bedingung, dass das institutionelle Förder- und Regulierungsregime funktionsfähig bleibt.

Im Sinne der Triple-Bottom-Line (Elkington 1997) bestätigt H1 die ökonomische Dimension als die am stärksten institutionalisierte der drei Säulen. Dieser Befund ist theoretisch bedeutsam, weil er zeigt, dass ökonomische Nachhaltigkeit im genossenschaftlichen Wohnbau nicht durch freiwillige Unternehmensverantwortung, sondern durch rechtliche Strukturvorgaben erreicht wird. Das entspricht einer regulativen Logik, die in der TBL-Literatur oft unterrepräsentiert ist. Elkington (1997) konzipiert die drei Dimensionen als gleichwertig und prinzipiell durch unternehmerisches Handeln erreichbar – die Daten aus Wiener Wohnbau zeigt demgegenüber, dass gerade die ökonomische Dimension ohne staatliche Einbettung kaum dauerhaft gesichert werden kann.

H2: Genossenschaften weisen eine höhere Bereitschaft zur Umsetzung ökologisch innovativer Bau- und Nutzungskonzepte auf.

H2 wird nur eingeschränkt bestätigt. Die empirischen Befunde zeigen einen deutlichen Anstieg ökologischer Standards im Wiener geförderten beziehungsweise gemeinnützigen Wohnbau seit etwa 2020. Holz-Hybridbau, Kreislaufwirtschaft, Fassadenbegrünung und Mobilitätskonzepte sind inzwischen in vielen Projekten relevant. Als zentraler Treiber dieser Entwicklung erweisen sich vor allem die Bauträgerwettbewerbe des wohnfonds_wien, die ökologische Qualitätskriterien systematisch in den Vergabeprozess integrieren.

Für die Hypothese ist jedoch zu präzisieren, dass dieser Befund nicht eindeutig der Rechtsform Genossenschaft zugeschrieben werden kann. Der Anstieg ökologischer Standards betrifft den gemeinnützigen bzw. geförderten Wohnbau insgesamt und ist wesentlich durch wohnungspolitische Steuerung, Förderbedingungen und Wettbewerbslogiken geprägt. Ein systematischer ökologischer Vorsprung genossenschaftlicher Projekte gegenüber anderen gemeinnützigen Bauträgern lässt sich daher nicht durchgehend nachweisen. Unterschiede zeigen sich eher auf Projektebene. Einzelne hybride oder genossenschaftsnahe Projekte verbinden technische Standards zusätzlich mit alltagspraktischen Formen nachhaltigen Wohnens, etwa durch verdichtete Nutzung, gemeinschaftliche Ressourcenteilung oder Mobilitätskonzepte.

H2 gilt damit nicht allgemein für Genossenschaften als Rechtsform, sondern allenfalls eingeschränkt für bestimmte innovationsorientierte Projekte im institutionellen Rahmen des

gemeinnützigen Wohnbaus. Zugleich bleibt der Gebäudebestand – der quantitativ wichtigste Teil des Sektors – die zentrale ökologische Herausforderung, weil regulatorische und technische Hürden die Transformation im Altbestand stark erschweren.

Theoretisch ist dieser Befund für die TBL relevant. Er zeigt, dass ökologische Nachhaltigkeit im untersuchten Feld weniger durch intrinsische Organisationsmotive als durch externe Anreiz- und Verpflichtungssysteme erreicht wird. Das entspricht der Kritik von Brown, Dillard und Marshall (2008), wonach der TBL-Ansatz die strukturellen Bedingungen, unter denen Nachhaltigkeit tatsächlich realisiert wird, zu wenig berücksichtigt. Im Wiener Fall sind es nicht die Rechtsform oder das Selbstverständnis der Träger, sondern Bauträgerwettbewerbe und Förderlogiken, die ökologische Standards durchsetzen – ein Befund, der für die Wohnungspolitik anderer Städte relevant sein können.

*H3: Bewohner*innen genossenschaftlicher Wohnprojekte zeigen ein höheres Maß an Partizipation und sozialer Bindung.*

H3 wird auch nur eingeschränkt, differenziert bestätigt. Die Interviewdaten zeigen eine deutliche Spannbreite innerhalb des Untersuchungsfeldes. Besonders dort, wo Partizipation organisatorisch stark verankert ist – etwa in kleineren, genossenschaftsnahen oder hybriden Wohnprojekten mit plenums- oder soziokratiebasierten Entscheidungsstrukturen – berichten Bewohner*innen von hoher sozialer Bindung, aktiver Mitgestaltung und einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl. Dieser Befund stimmt mit dem Forschungsstand überein, der partizipative Governance als wichtige Stärke gemeinschaftlich organisierter Wohnformen beschreibt.

Paidakaki und Lang (2021) zeigen am Beispiel Wiens, dass soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau nicht allein durch Rechtsform oder Trägerstruktur erreicht wird, sondern durch das Zusammenwirken zivilgesellschaftlicher Akteure und institutioneller Unterstützung – ein Befund, der die vorliegenden Ergebnisse zur Varianz von Partizipation zwischen Projekttypen stützt (Paidakaki und Lang 2021, 2-3).

Für die Hypothese ist jedoch zu präzisieren, dass dieser Befund nicht pauschal der Rechtsform Genossenschaft zugeschrieben werden kann. In großen, professionalisierten gemeinnützigen Trägerstrukturen bleibt Mitbestimmung häufig stärker formalisiert und erreicht nicht immer dieselbe Beteiligungstiefe. Hinzu kommt ein strukturelles Informationsdefizit, wenn

Bewohner*innen ihre Mitgliedschaft, ihre Rechte oder die Trägerstruktur nicht klar einordnen können, wird formale Mitbestimmung faktisch geschwächt.

H3 gilt daher nicht allgemein für Genossenschaften als Rechtsform, sondern vor allem für jene Projekte, in denen Partizipation als tatsächliches organisatorisches Gestaltungsprinzip verankert ist und im Wohnalltag praktiziert wird.

Dieser Befund lässt sich produktiv mit der Commons-Theorie verbinden. Ostrom (1990) zeigt, dass die Stabilität gemeinschaftlich verwalteter Ressourcen von klar definierten Regeln, überschaubaren Gruppen und alltagsnaher Kontrolle abhängt. Genau diese Bedingungen sind in kleineren, genossenschaftsnahen Projekten eher gegeben als in großen, professionalisierten GBV-Strukturen. Die Commons-Theorie erklärt damit nicht nur, warum Partizipation in kleineren Projekten tiefer geht, sondern auch, unter welchen strukturellen Bedingungen sie sich dauerhaft stabilisieren lässt. Zugleich stößt das Modell an seine Grenzen. Ostrom entwickelte ihre Theorie an natürlichen Ressourcen ohne staatliche Einbettung. Im Wiener Wohnbaukontext ist die staatliche Rahmung – durch WGG, Förderung und Bauträgerwettbewerbe – jedoch konstitutiv. Die Commons-Theorie muss daher für diesen Kontext um eine institutionelle Einbettungsperspektive erweitert werden, wie sie Aernouts und Ryckewaert (2019) für genossenschaftliche Wohnprojekte vorschlagen.

6.3 Theorierückbindung

Die Befunde lassen sich produktiv in den gewählten theoretischen Rahmen einordnen. Die Triple-Bottom-Line erweist sich für die Arbeit als hilfreiches heuristisches Raster, weil sie sichtbar macht, dass Nachhaltigkeit im Wohnbau nicht auf ökologische Gebäudestandards reduziert werden kann. Im empirischen Material treten ökonomische, soziale und ökologische Dimensionen zwar analytisch getrennt hervor, sie sind jedoch eng miteinander verflochten. Leistbarkeit hängt von rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen ab; soziale Nachhaltigkeit von Zugänglichkeit, Beteiligung und Gemeinschaftspraxis; ökologische Nachhaltigkeit von technischen Standards, Förderlogiken und alltagsbezogener Ressourcennutzung.

Im Sinne der Triple-Bottom-Line zeigt sich zugleich, dass die drei Nachhaltigkeitsdimensionen im untersuchten Feld unterschiedlich stark institutionalisiert sind. Die ökonomische Dimension ist durch das WGG und die wohnungspolitischen Förderstrukturen rechtlich am stärksten abgesichert. Das Kostendeckungsprinzip, die Vermögensbindung, die Revisionspflicht und die

Begrenzung der Eigenmittelverzinsung schaffen einen Rahmen, der langfristige Leistbarkeit strukturell begünstigt. Damit ist ökonomische Nachhaltigkeit im gemeinnützigen Wohnbau nicht nur eine freiwillige Zielsetzung einzelner Träger, sondern institutionell in das Wiener Wohnmodell eingebettet.

Die soziale Dimension weist demgegenüber die größte interne Varianz auf. Partizipation, Selbstverwaltung und Gemeinschaftsbildung hängen stark von Projektstruktur, Organisationsform, Größe und gelebter Praxis ab. Große gemeinnützige Bauvereinigungen verfügen zwar über formale Mitbestimmungsstrukturen, diese werden jedoch nicht automatisch als substanzielle Beteiligung erfahren. Kleinere genossenschaftsnahe oder hybride Projekte zeigen häufiger dichtere Formen gemeinschaftlicher Organisation, setzen aber zugleich höhere Anforderungen an Zeit, Engagement und soziale Kompetenzen der Bewohner*innen. Damit wird deutlich, dass soziale Nachhaltigkeit nicht allein aus der Rechtsform Genossenschaft folgt, sondern organisatorisch ermöglicht und im Alltag praktiziert werden muss.

Die ökologische Dimension hat seit den 2010er Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen, ist jedoch ebenfalls nicht in allen Teilbereichen des Sektors gleich verankert. Die empirischen Befunde zeigen, dass ökologische Standards im Wiener geförderten Wohnbau zunehmend durch Bauträgerwettbewerbe, Förderkriterien, städtische Strategien und technische Vorgaben institutionalisiert werden. Gleichzeitig bleibt der Bestand die zentrale Herausforderung, weil Sanierung, Dekarbonisierung und sozial verträgliche Finanzierung deutlich schwieriger umzusetzen sind als ökologische Innovation im Neubau. Ökologische Nachhaltigkeit erscheint daher nicht als automatisch genossenschaftliches Merkmal, sondern als Ergebnis institutioneller Steuerung, technischer Entwicklung und konkreter Projektpraxis.

Daraus folgt, dass die Triple-Bottom-Line im untersuchten Feld nicht als harmonisches Gleichgewicht dreier gleichwertig realisierter Säulen verstanden werden kann. Vielmehr zeigt sie ein Spannungsverhältnis zwischen rechtlich abgesicherter Leistbarkeit, projektabhängiger sozialer Beteiligung und zunehmend institutionalisierten ökologischen Anforderungen. Die ökonomische Dimension ist rechtlich und institutionell am stabilsten verankert, die ökologische Dimension wird zunehmend durch Förder- und Wettbewerbslogiken gestärkt, während die soziale Dimension am stärksten von der konkreten Organisations- und Beteiligungspraxis abhängt. Eine kohärente sozial-ökologische Strategie kann daher nicht allein durch die Wahl einer bestimmten Rechtsform erreicht werden, sondern setzt die koordinierte politische und institutionelle Bearbeitung aller drei Dimensionen voraus.

Die Commons-Theorie nach Ostrom (1990) bietet hierfür einen ergänzenden analytischen Rahmen, insbesondere für jene Projekte, in denen gemeinschaftlich genutzte Räume, geteilte Infrastrukturen und Formen kollektiver Regelsetzung eine zentrale Rolle spielen. Gemeinschaftsgärten, Gemeinschaftsräume, geteilte Mobilitätsangebote oder partizipative Entscheidungsstrukturen lassen sich als gemeinschaftlich organisierte Ressourcen verstehen, deren Funktionsfähigkeit von klaren Regeln, definierten Zuständigkeiten, verlässlicher Beteiligung und tragfähigen Konfliktlösungsmechanismen abhängt. Der commons-theoretische Zugang erklärt damit weniger einen generellen Vorsprung kleiner Projekte als vielmehr, warum gemeinschaftliche Selbstorganisation dort leichter stabilisiert werden kann, wo Beteiligung alltagsnah organisiert, Verantwortlichkeiten überschaubar und Nutzungsregeln kollektiv getragen sind.

Gleichzeitig zeigt die Analyse auch die Grenzen einer einfachen Commons-Deutung. Nicht jede Genossenschaft ist automatisch ein Commons-Arrangement. Commons entstehen nicht allein durch Rechtsform, Eigentumsstruktur oder Mitgliedschaft, sondern durch tatsächliche gemeinsame Nutzung, kollektive Regelbildung und wiederkehrende Verantwortungsübernahme. Große gemeinnützige Träger sichern eher institutionelle Stabilität, Reichweite und langfristige Leistbarkeit, weisen aber nicht zwangsläufig dieselbe alltagspraktische Beteiligungstiefe auf wie kleinere gemeinschaftlich organisierte Projekte. Umgekehrt können kleinere Projekte zwar stärker commons-nahe Praktiken entwickeln, bleiben aber häufig auf stabile institutionelle, rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen angewiesen.

Für die vorliegende Arbeit ist daran besonders relevant, dass gemeinschaftliche Governance im Wiener Kontext nicht isoliert entsteht. Während das Gemeinnützigkeits- und Fördersystem vor allem den institutionellen Rahmen leistbaren Wohnens absichert, hängen Partizipation, gemeinschaftliche Regelsetzung und alltagsbezogene Selbstorganisation stärker von der jeweiligen Rechtsform, Satzung, Projektorganisation und den konkret gelebten Praktiken ab. Damit ergänzen sich Triple-Bottom-Line und Commons-Perspektive. Die Triple-Bottom-Line strukturiert die Nachhaltigkeitsdimensionen, während die Commons-Theorie erklärt, unter welchen Bedingungen gemeinschaftliche Nutzung und Selbstorganisation tatsächlich wirksam werden.

Theoretisch lassen sich genossenschaftliche Wohnprojekte im Wiener Kontext daher als intermediäre Arrangements zwischen Drittem Sektor, Commons-Praxis und

gemeinnützigkeitsrechtlicher Institutionalisierung verstehen. Ihre Wirkung entsteht aus der Verbindung von rechtlicher Bindung, öffentlicher Förderung, kollektiver Organisation und konkreter Wohnpraxis. Gerade diese Mehrfachverankerung erklärt, warum genossenschaftliche und genossenschaftsnahe Wohnprojekte sowohl zur Leistbarkeit als auch zu sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit beitragen können, zugleich aber von politischen, finanziellen und organisatorischen Bedingungen abhängig bleiben.

Beide Bezugsrahmen erweisen sich damit als analytisch produktiv, müssen für den Wiener Wohnbaukontext jedoch institutionell erweitert werden. Der TBL-Ansatz macht Asymmetrien zwischen den Nachhaltigkeitsdimensionen sichtbar, löst jedoch Zielkonflikte zwischen ihnen nicht auf – etwa wenn steigende ökologische Baustandards die Errichtungskosten erhöhen und damit Leistbarkeit unter Druck setzen (vgl. Brown, Dillard und Marshall 2008). Die Commons-Theorie nach Ostrom (1990) wurde primär anhand von Common-Pool-Ressourcen und lokalen Formen kollektiver Selbstorganisation entwickelt; im Wiener Wohnbaukontext ist die institutionelle Rahmung durch WGG und Fördersystem jedoch konstitutiv. Beide Modelle gewinnen daher analytische Schärfe erst in ihrer Kombination und in der Rückbindung an den konkreten institutionellen Kontext (vgl. Aernouts und Ryckewaert 2019).

6.4 Wohnungspolitische Implikationen

Für die Wohnungspolitik ergeben sich aus den Befunden mehrere Implikationen. Erstens erscheint die Stabilisierung des WGG-Rahmens zentral. Die langfristige Leistbarkeit des gemeinnützigen Wohnbaus hängt wesentlich davon ab, dass Kostenmiete, Vermögensbindung, Revisionspflicht und begrenzte Gewinnorientierung erhalten bleiben. Eine Schwächung dieser Prinzipien würde nicht nur einzelne Träger betreffen, sondern die strukturelle Leistbarkeit des Wiener Modells insgesamt gefährden.

Zweitens zeigt die Analyse die Bedeutung aktiver Bodenpolitik. Leistbarer Wohnbau kann langfristig nur dann gesichert werden, wenn geeignete Grundstücke nicht vollständig marktlicher Verwertung überlassen werden. Baurechtsmodelle, Bodenbevorratung und qualitätsorientierte Vergabeverfahren sind daher nicht nur administrative Instrumente, sondern zentrale Voraussetzungen sozial-ökologischer Wohnpolitik.

Drittens sollten Zugangshürden stärker berücksichtigt werden. Niedrige laufende Mieten erfüllen nur dann eine soziale Funktion, wenn auch der Zugang zu den Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgruppen möglich bleibt. Hohe Eigenmittel und

Finanzierungsbeiträge können die soziale Reichweite genossenschaftlicher und gemeinnütziger Wohnmodelle begrenzen. Wohnungspolitisch wären daher Modelle wichtig, die Eintrittskosten abfedern, etwa durch gestaffelte Beiträge, zusätzliche Förderungen oder Kooperationen mit sozialen Trägern.

Viertens sollten große gemeinnützige Träger und kleinere genossenschaftsnahe Projekte stärker miteinander verbunden werden. Große GBVs verfügen über finanzielle, organisatorische und institutionelle Kapazitäten, während kleinere Projekte häufig soziale Innovation, Partizipation und alltagsbezogene Nachhaltigkeit stärker erproben. Eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik könnte gerade darin bestehen, die Stabilität großer Träger mit der Innovationskraft kleinerer Projekte zu verknüpfen.

Fünftens muss ökologische Transformation sozial abgesichert werden. Die Dekarbonisierung des Bestands, Sanierungen und neue ökologische Standards dürfen nicht zu einer Belastung jener Haushalte werden, die bereits unter hohen Wohnkosten leiden. Sozial-ökologische Wohnpolitik muss daher ökologische Ziele mit Leistbarkeit, Förderung und Beteiligung verbinden.

7 Conclusio und Ausblick

7.1 Zusammenfassung der Arbeit

Die vorliegende Masterarbeit untersuchte die Rolle genossenschaftlicher Wohnbauprojekte in Wien seit 2015 im Hinblick auf ihre Beiträge zur sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit des urbanen Wohnens. Ausgangspunkt war die Beobachtung, dass Wien international als Referenzmodell leistbaren Wohnens gilt, zugleich aber auch hier der Druck auf den Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren spürbar gestiegen ist. Steigende Grundstücks- und Baukosten, sinkende Fördervolumina und wachsende Nachfrage stellen die strukturellen Grundlagen des gemeinnützigen Wohnbausektors vor neue Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund wurde untersucht, ob und wie genossenschaftliche und genossenschaftsnahe Wohnprojekte einen spezifischen Beitrag zur nachhaltigen Wohnversorgung leisten können.

Die Arbeit verfolgte einen qualitativen Forschungsansatz. Auf Basis von 15 leitfadengestützten Interviews mit Vertreterinnen gemeinnütziger Bauvereinigungen, städtischer Behörden, Beratungsorganisationen und Bewohnerinnen genossenschaftlicher Wohnprojekte wurde eine deduktiv-induktive qualitative Inhaltsanalyse durchgeführt. Das empirische Material wurde entlang der drei Hauptkategorien der Triple-Bottom-Line strukturiert – ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit – und durch Querschnittskategorien zu strukturellen Rahmenbedingungen und Zukunftsperspektiven ergänzt. Als theoretische Bezugsrahmen dienten der Triple-Bottom-Line-Ansatz nach Elkington (1997) sowie die Commons-Theorie nach Ostrom (1990), die jeweils unterschiedliche analytische Zugänge zum Untersuchungsfeld eröffnen.

7.2 Zentrale Ergebnisse

Die empirischen Befunde zeigen ein differenziertes Bild. Im Bereich der ökonomischen Nachhaltigkeit bestätigt die Analyse, dass gemeinnützige Wohnbauprojekte in Wien strukturell leistbarere Mieten anbieten als der gewerbliche Wohnungsmarkt. Das Kostendeckungsprinzip gemäß WGG, die Begrenzung der Eigenkapitalverzinsung und das Vermögensbindungsprinzip schaffen einen institutionellen Rahmen, der renditeorientierte Mietbildung rechtlich einschränkt und langfristige Preisstabilität begünstigt. Leistbarkeit ist im Wiener Modell damit kein Ergebnis individueller Unternehmensentscheidungen, sondern ein institutionell abgesichertes Strukturmerkmal. Zugleich zeigen die Befunde, dass dieses Modell unter zunehmendem Druck steht.

Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit ergibt sich kein einheitliches Bild. Die Intensität von Partizipation, Gemeinschaftsbildung und Mitbestimmung variiert stark zwischen Projekttypen. Kleinere, genossenschaftsnahe oder hybride Projekte weisen häufig dichtere Formen kollektiver Selbstorganisation auf – mit plenums- oder soziokratiebasierten Entscheidungsstrukturen, gemeinschaftlich genutzten Räumen und alltagsnaher Verantwortungsübernahme. In großen, professionalisierten gemeinnützigen Trägerstrukturen hingegen bleibt Mitbestimmung häufig auf formale Instrumente beschränkt, die von den Bewohnerinnen nicht immer als substanzielle Beteiligung erfahren werden. Ein strukturelles Informationsdefizit – viele Bewohnerinnen wissen nicht, ob sie formal Mitglied einer Genossenschaft sind – schwächt die Wirksamkeit formaler Beteiligungsrechte zusätzlich.

Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit zeigt die Analyse einen deutlichen Anstieg der Standards seit etwa 2020, der maßgeblich durch Bauträgerwettbewerbe, Förderkriterien und städtische Qualitätsvorgaben getrieben wird. Holz-Hybridbau, Kreislaufwirtschaft, Photovoltaik und Mobilitätskonzepte sind inzwischen in vielen Projekten relevant. Einzelne kleinere und genossenschaftsnahe Projekte ergänzen technische Standards zusätzlich durch alltagspraktische Formen nachhaltigen Wohnens – verdichtete Nutzung, gemeinschaftliche Ressourcenteilung, bewusste Lebensweise. Der Gebäudebestand bleibt jedoch die zentrale ökologische Herausforderung, Sanierung, Dekarbonisierung und sozial verträgliche Finanzierung sind im Altbestand deutlich schwieriger umzusetzen als ökologische Innovation im Neubau.

Die strukturellen Rahmenbedingungen – WGG, Wohnbauförderung und Bauträgerwettbewerbe – erweisen sich als konstitutive Elemente des Wiener Modells. Genossenschaftliche und genossenschaftsnahe Wohnprojekte operieren nicht außerhalb, sondern überwiegend innerhalb dieses institutionellen Rahmens. Ihr spezifischer Beitrag liegt daher weniger in einer grundsätzlich anderen Logik als darin, innerhalb des bestehenden Systems Räume zu eröffnen, in denen soziale Kohäsion, gemeinschaftliche Organisation und nachhaltige Lebensweisen konkret erprobt werden können.

Die Arbeit leistet einen Beitrag zur empirischen Forschung über genossenschaftliches Wohnen im österreichischen Kontext. Sie zeigt erstens, dass die häufig verwendete Kategorie „genossenschaftlicher Wohnbau“ im Wiener Kontext analytisch zu differenzieren ist, Gemeinnützigkeitsrecht, Rechtsform und genossenschaftliche Praxis sind nicht deckungsgleich und erklären unterschiedliche Aspekte von Leistbarkeit, Partizipation und Nachhaltigkeit.

Zweitens trägt die Arbeit zur theoretischen Debatte bei. Weder der TBL-Ansatz noch die Commons-Theorie reichen für sich allein aus, um die Komplexität des Wiener Wohnbaufeldes zu erfassen. Beide Modelle gewinnen analytische Schärfe erst in ihrer Kombination und in der Rückbindung an den konkreten institutionellen Kontext. Drittens macht die Arbeit deutlich, dass die Stärken des Wiener Modells nicht als selbstverständlich gegeben, sondern als politisch ausgehandelte und dauerhaft wartungsbedürftige institutionelle Errungenschaften zu verstehen sind.

7.3 Limitationen der Arbeit

Die vorliegende Arbeit unterliegt mehreren methodischen Einschränkungen, die bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen sind.

Erstens ist die Interviewstichprobe begrenzt. Die Auswahl der Gesprächspartner*innen erfolgte kriterienbasiert und theoriegeleitet, eine statistische Repräsentativität kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Insbesondere sind partizipations- und innovationsorientierte Projekte in der Stichprobe vergleichsweise stark vertreten, was die Befunde zur sozialen und alltagspraktischen ökologischen Nachhaltigkeit tendenziell positiv verzerren kann.

Zweitens erlaubt das qualitative Design keine kausalen Schlüsse. Die Ergebnisse machen Strukturen, Spannungen und wiederkehrende Muster sichtbar, erlauben aber keine statistisch abgesicherte Verallgemeinerung auf alle gemeinnützigen Bauvereinigungen oder auf alle genossenschaftlichen Wohnprojekte in Wien.

Drittens ist der Untersuchungszeitraum auf Projekte seit 2015 begrenzt. Dadurch lassen sich langfristige Entwicklungen – insbesondere bei Mietstabilität, institutioneller Anpassungsfähigkeit und ökologischer Transformation des Bestands – nur eingeschränkt beurteilen. Gerade im Bereich der Sanierung und Dekarbonisierung dürften sich viele Wirkungen erst über längere Zeiträume zeigen.

Viertens ist die institutionelle Zuordnung des Untersuchungsfeldes selbst eine analytische Herausforderung. Die Arbeit zeigt, dass genossenschaftliche Wohnbauprojekte in Wien häufig nicht isoliert, sondern unter dem institutionellen Dach der Gemeinnützigkeit zu verstehen sind. Aussagen auf WGG-Ebene betreffen daher nicht automatisch genossenschaftsspezifische Projekte, während projektbezogene Befunde zu Partizipation oder alltagspraktischer Nachhaltigkeit nicht ohne Weiteres auf den gesamten gemeinnützigen Sektor übertragbar sind.

Die in der Arbeit angestrebte Differenzierung zwischen Gemeinnützigkeit, Genossenschaft und hybriden Modellen konnte diese Komplexität sichtbar machen, sie aber nicht in allen Teilaspekten vollständig auflösen.

7.4 Weiterer Forschungsbedarf und Implikationen

Aus den Befunden und den identifizierten Limitationen ergeben sich mehrere Anknüpfungspunkte für zukünftige Forschung.

Erstens wäre eine quantitativ angelegte Längsschnittstudie sinnvoll, die die Mietpreisentwicklung in gemeinnützigen und genossenschaftlichen Projekten im Vergleich zu anderen Marktsegmenten systematisch untersucht und dabei auch die Auswirkungen von Förderkürzungen, Bodenpreisanstieg und Baukostensteigerungen berücksichtigt. Dies wäre besonders wichtig, um die Frage der langfristigen Leistbarkeit empirisch noch belastbarer zu beantworten.

Zweitens besteht weiterer Forschungsbedarf zur ökologischen Transformation des Bestands. Die Analyse zeigt, dass ökologische Innovation im Neubau inzwischen stark durch Förderung, Wettbewerbe und Qualitätsvorgaben mitgesteuert wird, während der Gebäudebestand die zentrale Herausforderung bleibt. Künftige Forschung sollte daher stärker untersuchen, unter welchen institutionellen, technischen und sozialen Bedingungen eine sozial verträgliche „Retrofit-first“-Strategie im gemeinnützigen bzw. genossenschaftlichen Wohnbau tatsächlich skaliert werden kann.

Drittens erscheint eine vergleichende Untersuchung zur Qualität und Tiefe von Partizipation in unterschiedlichen Projekt- und Organisationsformen besonders lohnend. Dabei sollte weniger die Rechtsform isoliert betrachtet werden als vielmehr das Zusammenspiel von Rechtsform, Satzung, Projektorganisation, Größe, Bewohner*innenstruktur und alltagspraktischer Governance. Gerade hier könnte weiterführende Forschung klären, unter welchen Bedingungen formale Mitbestimmung in substanzielle Beteiligung übergeht.

Für die Wohnungspolitik legen die Befunde nahe, dass genossenschaftliche und genossenschaftsnahe Wohnprojekte nicht außerhalb, sondern überwiegend innerhalb des institutionellen Rahmens der Gemeinnützigkeit zu denken sind. Politisch relevant ist daher weniger eine Gegenüberstellung von „klassischen“ und „innovativen“ Modellen als vielmehr die Frage, wie unterschiedliche Stärken besser miteinander verbunden werden können. Große

gemeinnützige Träger sichern Reichweite, Bestandsstabilität und strukturelle Leistbarkeit. Kleinere und genossenschaftsnahe Projekte zeigen stärker, wie Partizipation, gemeinschaftliche Organisation und alltagsbezogene Nachhaltigkeitspraktiken konkret ausgestaltet werden können. Eine wichtige Implikation besteht daher darin, Transfer- und Kooperationsformen zwischen beiden Ebenen gezielt zu fördern.

8 Quellenverzeichnis

- Aernouts, Nele, und Michael Ryckewaert. 2019. „Reproducing housing commons. Government involvement and differential commoning in a housing cooperative“. *Housing Studies* 34(1): 92–110.
- Aernouts, Nele, und Michael Ryckewaert. 2018. „Beyond housing: on the role of commoning in the establishment of a Community Land Trust project“. *International Journal of Housing Policy* 18(4): 503–21. doi:10.1080/19491247.2017.1331592.
- Ahedo, Manuel, Joris Hoekstra, und Aitziber Etxezarreta. 2023. „Socially oriented cooperative housing as alternative to housing speculation. Public policies and societal dynamics in Denmark, the Netherlands and Spain“. *Review of Social Economy* 81(4): 622–43. doi:https://doi.org/10.1080/00346764.2021.1917646.
- Altreiter, Carina, und Katharina Litschauer. 2024. „Strategies of Capital Accumulation in Times of Land Scarcity. A Field Perspective on Social Housing Construction in Vienna“. *Forum for Social Economics* 53(2): 216–32. doi:10.1080/07360932.2022.2125423.
- Amann, Wolfgang. 2008. „Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit als Europäisches Best Practice-Modell“. <https://ubdata.univie.ac.at/AC06238601>.
- Amann, Wolfgang. 2019. „Strukturwandel in der österreichischen Wohnbauförderung“. Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft.(LexisNexis ARD ORAC): 424.
- Amann, Wolfgang, und Wolfgang M. Fessl. 2021. *Baurecht und Bodenwert: Ansätze für eine nachhaltige Zurverfügungstellung von Bauland*. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.
- Amann, Wolfgang, Harald Jodl, Elisabeth Poehn, und Agnes Mundt. 2007. „Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau“. In *Forschungsvorhaben Steine – Zukunftsperspektiven der mineralischen Baustoffindustrie*, hrsg. Technische Universität Wien. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen. https://iibw.at/documents/2007%20Amann_Jodl_Poehn_Mundt.%20FV%20Steine.%20Massiv-Bauweise%20im%20sozialen.pdf.
- Amann, Wolfgang, und Alexis Mundt. 2023b. *Bedarf an leistbarem Wohnbau in Wien: Kurzstudie im Auftrag der Initiative „Mehr leistbaren Wohnraum schaffen“*. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH. <https://www.iibw.at>.
- Amann, Wolfgang, und Alexis Mundt. 2023d. *Leistbarer Wohnungsbedarf in Wien: Ergebnisse einer Haushaltsbefragung 2023*. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.
- Amann, Wolfgang, Alexis Mundt, und Andreas Oberhuber. 2024a. *Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023*. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.

- Arbeiterkammer Wien. 2024. „Genossenschaftswohnungen“. Zugriff am 3. Juni 2025.
<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html>
- Anund Vogel, Jonas, Hans Lind, und Per Lundqvist. 2016. „Who Is Governing the Commons: Studying Swedish Housing Cooperatives“. *Housing, Theory and Society* 33(4): 424–44. doi:10.1080/14036096.2016.1186730.
- Arnold, Nadine. 2023. „Genossenschaften.“ In *Handbuch Organisationstypen*, hrsg. Maja Apelt und Veronika Tacke. Wiesbaden: Springer VS, 65–80. doi:10.1007/978-3-658-39559-9_3..
- Augustyniak, Hanna, Krzysztof Olszewski, und Karin Wagner. 2023. „Housing policy and forms of housing tenure in Austria and the unique social housing system of Vienna“. *Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie* 70(4): 37–54.
- Azevedo, Susanna, Raphaela Kohout, Ana Rogojanu, und Georg Wolfmayr. 2023. „Gestaltung von Stadt und Gesellschaft durch Bauträgerwettbewerbe? Soziale Wohnraumproduktion in Wien zwischen Staat, Markt und Wettbewerb“. In *Jahrbuch StadtRegion 2021/2022: Stadt-Land-Relationen. Disziplinäre Spurensuchen*, Springer, 231–52. https://doi.org/10.1007/978-3-658-38941-3_10.
- Balmer, Ivo, und Jean-David Gerber. 2018. „Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy“. *Housing Studies* 33(3): 361–85. doi:10.1080/02673037.2017.1344958.
- Balmer, Ivo Josef Quirin Maria, und Tobias Bernet. 2015. „Housing as a common resource? Decommodification and self-organization in housing-Examples from Germany and Switzerland“. doi:<https://doi.org/10.1515/9783038214953-012>.
- Baron, Harald, Thi Bich Ngoc Doan, Justin Kadi, und Leonhard Plank. 2021. *Wohnungspolitik und Wohnversorgung: Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Bauer, Eva. 2006. „Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich“. *Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive. Kurswechsel* (3): 20–27.
- Bauer, Eva. 2008. *Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit nach 1945*. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell: Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 121–134.
- Blau, Eve. 2014. *Rotes Wien : Architektur 1919 - 1934 : Stadt, Raum, Politik*. Wien: Ambra | V. <https://ubdata.univie.ac.at/AC10917969>.

- Blisse, Holger. 2017a. „Gemeinnützig-genossenschaftlicher Wohnbau in Österreich und seine Generationen übergreifende und soziale Wirkungskraft – Ein aktueller Einblick“. *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis* 5(2): 14–17.
- Blisse, Holger. 2017b. „Genossenschaft, Mitgliedschaft Und Stiftung: Anmerkung Zum Mitglieds- Und Kundenbeitrag Der GLS Gemeinschaftsbank eG“. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen* 67(2): 120–24. doi:10.1515/zfgg-2017-0014.
- Blome-Drees, Johannes, Philipp Degens, Burghard Flieger, Lukas Lapschies, Christian Lautermann, Joschka Moldenhauer, Jonas Pentzien, und Carla Young. 2021. „Kooperatives Wirtschaften für das Gemeinwohl in der Zivilgesellschaft“. *Zeitschrift für Gemeinwirtschaft und Gemeinwohl: Z'Gug / Journal of Social Economy and Common Welfare* 44(4): 455–85.
- Blome-Drees, Johannes, Nicole Göler von Ravensburg, Alexander Jungmeister, Ingrid Schmale, und Frank Schulz-Nieswandt. 2023. *Handbuch Genossenschaftswesen*. Springer.
- Brazda, Johann. 2020. „Der Genossenschaftsbereich in Österreich“. *Handbuch Genossenschaftswesen*: 1–33.
- Brazda, Johann. 2021. „Spieltheorie und Genossenschaften“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 317–60.
- Brown, Darrell, Jesse Dillard, und Scott Marshall. 2008. „Triple bottom line: a business metaphor for a social construct“. In *Understanding the social dimension of sustainability*, Routledge, 1–39.
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). 2024. *Fortschrittsbericht zur österreichischen Kreislaufwirtschaftsstrategie: Österreich auf dem Weg zu einer nachhaltigen und zirkulären Gesellschaft*. Wien: BMK.
- Bußjäger, Peter. 2020. „Grundverkehrsrecht – Ein Rechtsgebiet für die Wohnraumschaffung der Länder?“ *Baurechtliche Blätter* 23(2): 39. doi:10.33196/bbl202002003901.
- Caffentzis, G., und S. Federici. 2014. „Commons against and beyond Capitalism“. *Community Development Journal* 49(suppl 1): i92–105. doi:10.1093/cdj/bsu006.
- Crabtree, Louise, Sidsel Grimstad, Joanne McNeill, Neil Perry, und Emma Power. 2025. „Articulating value in cooperative housing: International and methodological review“.
- Crabtree-Hayes, Louise. 2024. „Establishing a Glossary of Community-Led Housing“. *International Journal of Housing Policy* 24(1): 157–84. doi:10.1080/19491247.2022.2155339.
- Cumbers, Andrew. 2015. „Constructing a global commons in, against and beyond the state“. *Space and Polity* 19(1): 62–75. doi:10.1080/13562576.2014.995465.
- Czada, Roland. 2024. „Genossenschaftstheorie, Verhandlungsdemokratie und deutscher Sonderweg“. 2023: 155–71.

- Czischke, Darinka. 2018. „Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production“. *International Journal of housing policy* 18(1): 55–81.
- Czischke, Darinka, und Gerard Van Bortel. 2023. „An exploration of concepts and policies on ‘affordable housing’ in England, Italy, Poland and The Netherlands“. *Journal of Housing and the Built Environment* 38(1): 283–303.
- Dainienė, Rasa, und Lina Dagilienė. 2015. „A TBL approach based theoretical framework for measuring social innovations“. *Procedia-Social and Behavioral Sciences* 213: 275–280. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.11.537>
- Dellinger, Markus, und Julia Schellner. 2023. „Der Rechtsrahmen für Genossenschaften in Österreich“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 707–31.
- Depenheuer, Otto, Eckhart Hertzsch, und Michael Voigtländer, hrsg. 2020. 18 *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. doi:10.1007/978-3-662-61287-3.
- EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H. 2022. *Satzung*. Wien: EBG.
- Elfayoumi, Khalid, Ms Izabela Karpowicz, Ms Jenny Lee, Ms Marina Marinkov, Ms Aiko Mineshima, Jorge Salas, Andreas Tudyka, und Ms Andrea Schaechter. 2021. *Affordable rental housing: Making it part of Europe’s recovery*. International Monetary Fund.
- Elkington, John. 1997. „The triple bottom line“. *Environmental management: Readings and cases* 2: 49–66.
- Elkington, John. 2013. „Enter the triple bottom line“. In *The triple bottom line*, Routledge, 1–16.
- Elkington, John, und Ian H Rowlands. 1999. „Cannibals with forks: The triple bottom line of 21st century business“. *Alternatives Journal* 25(4): 42.
- Elsen, Susanne. 2022. „Die Bedeutung von Genossenschaften für die öko-soziale Transformation unter Berücksichtigung neuer Entwicklungen in Italien und Deutschland“. *Zeitschrift für Gemeinwirtschaft und Gemeinwohl* 45(4): 595–615. doi:10.5771/2701-4193-2022-4-595.
- Europäische Kommission. 2019. *Mitteilung der Kommission: Der europäische Grüne Deal*. Brüssel: Europäische Kommission.
- Esser, Ingeborg, und Matthias Zabel. 2017. „Implikationen der Genossenschaftsnovelle 2017“. *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis* 5(2): 23–30.
- Fekter, Maria Theresia, und Michael Mauerer. 2008. *Volksanwaltschaft und Wohnungswirtschaft*. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 39–46.

- Fernández Arrigoitia, Melissa, M. Ferreri, J. Hudson, K. Scanlon, und K. West. 2023. „Toward a Feminist Housing Commons? Conceptualising Care - (as) - Work in Collaborative Housing“. *Housing, Theory and Society* 40(5): 660–78. doi:10.1080/14036096.2023.2247414.
- Ferreri, Mara, und Lorenzo Vidal. 2022b. „Public-cooperative policy mechanisms for housing commons“. *International Journal of Housing Policy* 22(2): 149–73. doi:10.1080/19491247.2021.1877888.
- Fina, Stefan, Janne Fleischer, Christian Gerten, Bastian Heider, Jutta Rönsch, Benjamin Scholz, Kerstin Conrad, et al. 2023. „Monitoring StadtRegionen: Kenngrößen resilienter Stadtentwicklung im Zeichen von Krisen und Anpassungsdruck“. In , 287–378. doi:10.1007/978-3-658-38941-3_18.
- Flick, Uwe. 2017. „Qualitative Sozialforschung: Eine Einführung [Qualitative Social Science. An introduction], Rororo Rowohlts Enzyklopädie, Vol. 55694, Originalausgabe, 8“. Auflage, rowohlts enzyklopädie im Rowohlt Taschenbuch Verlag, Reinbek bei Hamburg.
- Förster, Wolfgang, und William Menking. 2024. *Das Wiener Modell 2: Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts*. De Gruyter.
- Franz, Hans-Werner, und Christoph Kaletka, hrsg. 2018. *Soziale Innovationen lokal gestalten*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. doi:10.1007/978-3-658-18532-9.
- Franz, Yvonne, und Elisabeth Gruber. 2018. „Wohnen ‚für alle‘ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise?: Der soziale Wohnungsbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit“. *Standort* 42(2): 98–104. doi:10.1007/s00548-018-0533-1.
- Fuchs, Walter, und Alexander Mickel. 2008. *Wie alles begann: Die Wurzeln der modernen gemeinnützigen Wohnungspolitik*. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 155–166.
- GBV. 2024. *Verbandsstatistik 2024: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen*. Wien: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. <https://www.gbv.at/verband/statistik>.
- Gerhards, Pia, Eva Langenbahn, Alexandra Schlauch, und Annette Spellerberg. 2018. „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften“. *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*: 25–105.
- Göler von Ravensburg, Nicole. 2023. „Genossenschaften im Spannungsfeld von Wirtschaft und Gesellschaft“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 989–1024.
- Gotyi, Zamikhaya Gladwell, und Wilson Majee. 2025. „Empowering communities: the role of housing cooperatives in alleviating urban housing crisis“. *Frontiers in Sustainable Cities* 7: 1519100.

- Grosskopf, Werner, Hans-Hermann Münkner, und Günther Ringle. 2017. *Unsere Genossenschaft: Idee - Auftrag - Leistungen*. 3., überarbeitete und erweiterte Auflage. Wiesbaden: DG Verlag.
- Gruber, Ernst, Raimund Gutmann, Margarete Huber, und Lukas Oberhuemer. 2018. *Leistbaren Wohnraum schaffen - Stadt weiter bauen: Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Gruber, Ernst, Margarete Huber, Raimund Gutmann, und Helena Bernhardt. 2022. *Genossenschaftlich wohnen morgen: Fragen und Thesen zur Zukunft des Genossenschaftsgedankens im neuen sozialen Wohnbau in Wien*. Wien: wohnbund:consult eG / IBA_Wien 2022. <https://www.iba-wien.at>.
- Gruber, Ernst, und Richard Lang. 2018. „Collaborative housing models in Vienna through the lens of social innovation: Austria“. In *Affordable housing governance and finance*, Routledge, 41–58.
- Guisan, Adrien O. T., Tianzhu Liu, und Jean-David Gerber. 2025. „Housing Commons? A Scoping Review“. *International Journal of the Commons* 19(1). doi:10.5334/ijc.1490.
- Hahn, Achim. 2020. „Konstanz und Wandel des Wohnens“. In *Handbuch Wohnsoziologie*, hrsg. Frank Eckardt und Sabine Meier. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 1–19. doi:10.1007/978-3-658-24862-8_1-1.
- Hardin, Garrett. 1968. „The Tragedy of the Commons: The Population Problem Has No Technical Solution; It Requires a Fundamental Extension in Morality.“ *Science* 162(3859): 1243–48. doi:10.1126/science.162.3859.1243.
- Heeg, Susanne. 2020. „Ökonomie des Wohnens“. In *Handbuch Wohnsoziologie*, hrsg. Frank Eckardt und Sabine Meier. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 1–20. doi:10.1007/978-3-658-24862-8_4-1.
- Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung. 2024. *Satzung*. Wien: Heimbau.
- Heindl, Peter. 2008. *Wohnzivilrechtliche Teile des WGG im Verhältnis zum MRG*. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 167–178.
- Heinle, Johannes. 2022. *Die Tragik der Allmende*. doi:10.13140/RG.2.2.33376.35844.
- Heinze, Rolf G., und David Wilde. 2025a. „Genossenschaftlich Wohnen – Wiedererntdeckung eines Erfolgsmodells“. In *Wohnungsgenossenschaften: Soziale Sicherheit in unsicheren Zeiten*, hrsg. Rolf G. Heinze und David Wilde. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 1–14. doi:10.1007/978-3-658-47197-2_1.

- Heinze, Rolf G., und David Wilde. 2025b. *Wohnungsgenossenschaften: Soziale Sicherheit in unsicheren Zeiten*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. doi:10.1007/978-3-658-47197-2.
- Holm, Andrej. 2020. „Gemeinnütziger Wohnungsbau in Wien & Wohnungsbauförderung in Berlin“. https://www.kommunalpolitik-berlin.de/wp-content/uploads/2020/02/LI_2020_02_KPF-Broschuere-Wien_aktualisiert.pdf.
- Intergovernmental Panel On Climate Change (Ipcc), hrsg. 2023. „Urban Systems and Other Settlements“. In *Climate Change 2022 - Mitigation of Climate Change*, Cambridge University Press, 861–952. doi:10.1017/9781009157926.010.
- IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. 2018. „Gemeinschaftliches Wohnen – Studien und Initiativen“. <https://www.bring-together.de/blog/studien-gemeinschaftliches-wohnen/>.
- Janjua, Shahana Y, Prabir K Sarker, und Wahidul K Biswas. 2020. „Development of triple bottom line indicators for life cycle sustainability assessment of residential bulidings“. *Journal of environmental management* 264: 110476.
- Kadi, Justin. 2015. „Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna?“ *Housing, Theory and Society* 32(3): 247–65. doi:10.1080/14036096.2015.1024885.
- Kadi, Justin. 2025. „Layers of Commodification in the City of Decommodification: The Transformation of Regulated Private Renting in Vienna“. *Housing, Theory and Society* 42(2): 212–33. doi:10.1080/14036096.2024.2382417.
- Kadi, Justin, Selim Banabak, und Leonhard Plank. 2020. „Die Rückkehr der Wohnungsfrage in Österreich“. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Kadi, Justin, Selim Banabak, und Leonhard Plank. 2025. „Institutional investment in rental housing in the city of social housing“. *European Urban and Regional Studies*: 09697764241306035. doi:10.1177/09697764241306035.
- Kadi, Justin, Elias Grinzing, Florian Pühringer, und Antonia Schneider. 2021. „Das Projekt Mietmonitor Wien: Wie leistbar ist privates Mieten in Wien?“ *The Public Sector* 47.
- Kadi, Justin, und Johanna Lilius. 2024. „The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis“. *Housing Studies* 39(7): 1607–31. doi:10.1080/02673037.2022.2135170.
- Kadi, Justin, Lisa Vollmer, und Samuel Stein. 2021b. „Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna“. *European Urban and Regional Studies* 28(4): 1–27. doi:10.1177/09697764211003626.
- Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. 2024. *Genossenschaftswohnungen*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Genossenschaftswohngen_2024.pdf.

- Karhoff, Brigitte, und Wolfgang Kiehle. 2005. „Genossenschaftliches Wohnen als „dritte Säule der Wohnungsversorgung“.
- Kazepov, Yuri, und Roland Verwiebe. 2021. *Vienna: Still a Just City?* 1. Aufl. London: Routledge. doi:10.4324/9781003133827.
- Keßler, Jürgen. 2017. „Genossenschaften zwischen unternehmerischer Effizienz und Mitgliederteilhabe – Eine ökonomische und rechtliche Analyse“. *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis* 5(2): 18–22.
- Kitzmann, Robert. 2019. „Über den Bestand hinaus: Wohnungsgenossenschaften als sozialer Akteur im Quartier!“ *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis* 7(1): 33–45.
- Klien, Michael, Peter Huber, Peter Reschenhofer, Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, und Gerald Kössl. 2023. *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus*. Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) / Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/69779>.
- Klien, Michael, und Gerhard Streicher. 2021. „Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus“. *WIFO Studies*.
- Kober, Veronika. 2018. „Wohnngenossenschaften und Gemeinnützige Wien“. *wohnnnet*. <https://www.wohnnnet.at/wohnen/immobilientypen/wohngenossenschaften-wien-27951807> (25. Februar 2025).
- Koessler, Gerald. 2022. 2022/05 *Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolvingende Fonds und ökonomische Auswirkungen*. Liège: CIRIEC. CIRIEC Working papers. doi:10.25518/ciriec.wp202205.
- Kohl, Sebastian, und Jardar Sørvoll. 2021. „Varieties of Social Democracy and Cooperativism: Explaining the Historical Divergence between Housing Regimes in Nordic and German-Speaking Countries“. *Social Science History* 45(3): 561–87. doi:10.1017/ssh.2021.16.
- Korinek, Karl, und Michael Holoubek. 2008. *Wohnungsgemeinnützigkeit als Modell staatlicher Daseinsvorsorge*. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 53–60.
- Kössl, Gerald. 2022. „Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolvingende Fonds und ökonomische Auswirkungen“. In *Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolvingende Fonds und ökonomische Auswirkungen: Kössl, Gerald*, Liège (Belgium): CIRIEC International, Université de Liège.
- Kössl, Gerald. 2024a. *Der Beitrag der Wohnungsgemeinnützigkeit zur Finanzmarktstabilität*. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). Policy Brief.

- Kössl, Gerald. 2024b. „Wohnbauanleihen und deren Bedeutung für Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich“. In *Wohnbauanleihen und deren Bedeutung für Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich: Kössl, Gerald, Liège (Belgium): CIRIEC International, Université de Liège*.
- Kuhnert, Jan, und Olof Leps. 2017. „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum. Wiesbaden“. Springer Fachmedien Wiesbaden.
- Kumnig, Sarah. 2019. „Widerstand gegen Gentrifizierung. Strategien und Analysen wohnpolitischer Initiativen in Wien“. *Gentrifizierung in Wien*: 165.
- Kumnig, Sarah, und Katharina Litschauer. 2025. „Decommodified housing under pressure: contested policy instruments and provisioning practices in Vienna“. *International Journal of Housing Policy*: 1–23.
- Kunnert, Andrea. 2016. „Leistung von Wohnen in Österreich. Operationalisierung und demographische Komponenten“. *WIFO Studies*.
- Land Wien. 2026. *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989)*. Gesamte Rechtsvorschrift, Fassung vom 19.03.2026. Wien: Land Wien.
- Lang, Richard, Carriou, Claire, und Darinka Czischke. 2020a. „Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field“. *Housing, Theory and Society* 37(1): 10–39. doi:10.1080/14036096.2018.1536077.
- Lang, Richard, und Andreas Novy. 2014. „Cooperative Housing and Social Cohesion: The Role of Linking Social Capital“. *European Planning Studies* 22(8): 1744–64. doi:10.1080/09654313.2013.800025.
- Lang, Richard, und Dietmar Roessl. 2013. „The governance of co-operative housing: Current challenges and future perspectives“. *International Journal of Co-operative management* 6(2): 8–12.
- Lang, Richard, und Harald Stoeger. 2018. „The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: empirical evidence from Austria“. *International Journal of Housing Policy* 18(1): 35–54. doi:10.1080/19491247.2016.1265265.
- Laurinkari, Juhani, und Johann Brazda. 2019. *Genossenschaftswesen: Hand-und Lehrbuch*. Berlin: Walter de Gruyter.
- Liske, Herbert, und Josef Hameter. 2008. *Der „Bauträgerwettbewerb“ als Instrument des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien – verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung*. Baden bei Wien: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50. file:///mnt/data/Evaluierung_Bautraegerwettbewerbe_Liske_LF.pdf.
- Litschauer, Katharina, Carina Altreiter, und Sarah Kumnig. 2023. „Das Feld der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Wien: Eine deskriptive Darstellung“. SPACE Working Paper Series Nr. 20. Linz/Wien: Johannes Kepler Universität Linz /

Wirtschaftsuniversität Wien. <https://spatial-competition.com/wp-content/uploads/2023/04/SPACE-WP20-Descriptives-Report.pdf>.

- Litschauer, Katharina, Sarah Kumnig, Raphaela Kohout, Georg Wolfmayr, und Carina Altreiter. 2023. „Die Bereitstellung von Leistbarem Wohnraum in Zeiten Der Wohnkrise: Deutungen Und Praktiken Der Wiener Gemeinnützigkeit“. *disP - The Planning Review* 59(3): 33–49. doi:10.1080/02513625.2023.2288448.
- Littig, Beate, Mathis Lucka, und Astrid Segert. 2016. „Gemeinschaftlicher Selbstbau“. *Zielgruppen und Potentiale*. Wien: Institut für Höhere Studien (IHS). <https://irihs.ihs.ac.at/id/eprint/4229/1/300034.pdf>.
- Liu, Ju, Bo Bengtsson, und Karin Staffansson Pauli. 2019. „A Theoretical Framework of Sustainable Housing Renovation: A System Perspective and Innovation Approach“. *Sustainability* 12(3): 1130. doi:10.3390/su12031130.
- Löffel, Ueli, und Markus Gmür. 2022. „Unternehmerische Orientierung und Zielerreichung von Schweizer Wohnbaugenossenschaften“. *Zeitschrift für das Gesamte Genossenschaftswesen* 72(4): 268–89. doi:10.1515/zfgg-2022-0020.
- Ludl, Herbert. 2008. „Genossenschaftliche Herausforderungen“. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell: Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 61–69.
- Lugger, Klaus, und Michael Holoubek. 2008. „Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit: ein europäisches Erfolgsmodell: Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag“. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Magistrat der Stadt Wien, Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50). 2019. *Gemeinnütziger Wohnungsbau in Wien*. Wien: Stadt Wien. <https://www.wien.gv.at>.
- Marquardt, Susanne, und Daniel Glaser. 2023. „How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna“. *German Politics* 32(2): 361–80. doi:10.1080/09644008.2020.1771696.
- Matznetter, Walter. 1991. „Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik in Wien: Internationale Trends und lokale Besonderheiten“. *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning* 49(2,3): 144–54. doi:10.14512/rur.2056.
- Mayring, Philipp. 1991. „Qualitative Inhaltsanalyse“. In *Handbuch qualitative Forschung: Grundlagen, Konzepte, Methoden und Anwendungen*, hrsg. Uwe Flick, Ernst von Kardorff, Heiner Keupp, Lutz von Rosenstiel und Stephan Wolff, 209–213. München: Psychologie Verlags Union.

- Mayring, Philipp. 1994. „Qualitative Inhaltsanalyse“. In *Texte verstehen: Konzepte, Methoden, Werkzeuge*, hrsg. Andreas Böhm, Andreas Mengel und Thomas Muhr, 159–175. Konstanz: UVK Universitätsverlag Konstanz.
- Mayring, Philipp. 2022. *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken* (13., überarb. Aufl.). Beltz.
- Menzl, Marcus. 2020. „Gemeinsam zum Eigentum – Baugemeinschaften und Genossenschaften“. In *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*, hrsg. Otto Depenheuer, Eckhart Hertzsch, und Michael Voigtländer. Berlin, Heidelberg: Springer, 287–96. doi:10.1007/978-3-662-61287-3_16.
- Metzger, Joscha. 2021. „Genossenschaftliches Wohnen“. In *Handbuch Wohnsoziologie*, Springer, 1–19.
- Micken, Simon, Joschka Moldenhauer, und Johannes Blome-Drees. 2023. „Commons, Commoning und Genossenschaften“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 271–96.
- Moldenhauer, Joschka, und Remi Maier-Rigaud. 2023. „Politische Ökonomie: Kollektives Handeln und die Entstehung von Gemeingütern zwischen privatem und öffentlichem Nutzen“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 87–109.
- Mundt, Alexis. 2018. „Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018“. *Critical Housing Analysis* 5: 25. doi:10.13060/23362839.2018.5.1.408.
- Mundt, Alexis, und Wolfgang Amann. 2018. „Wiener Wohnbauinitiative“. *Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, partnerships and comparative perspectives*. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Münkner, Hans-H. 2012. *Genossenschaftliche Kooperation - anders wirtschaften!* 1. Auflage 2012. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. <https://doi.org/10.5771/9783845242644>.
- Münkner, Hans-H., und Günther Ringle, hrsg. 2010. *108 Neue Genossenschaften und innovative Aktionsfelder*. 1. Aufl. Baden-Baden: Nomos.
- Namugenyi, Christine, Shastri L Nimmagadda, und Torsten Reiners. 2019. „Design of a SWOT analysis model and its evaluation in diverse digital business ecosystem contexts“. *Procedia Computer Science* 159: 1145–54.
- Neitzel, Noah. 2024. „Wohnraum-Commons – Rechtliche Ansätze für das Wohnen jenseits von Markt und Staat“. *KJ Kritische Justiz* 57(3): 334–45. doi:10.5771/0023-4834-2024-3-334.
- Nonini, Don. 2017. „Theorizing the urban housing commons“. *Focaal* 2017(79): 23–38. doi:<https://doi.org/10.3167/fel.2017.790103>.
- Noterman, Elsa. 2016. „Beyond tragedy: Differential commoning in a manufactured housing cooperative“. *Antipode* 48(2): 1–20. doi:<https://doi.org/10.1111/anti.12182>.

- Novkovic, Sonja, Anu Puusa, und Karen Miner. 2022. „Co-operative identity and the dual nature: From paradox to complementarities“. *Journal of Co-operative Organization and Management* 10(1): 100162.
- Novy, Andreas, Richard Bärnthaler, und Basil Stadelmann. 2019. „Navigating between improvement and habitation: Countermovements in housing and urban infrastructure in Vienna“. In *Capitalism in Transformation*, Edward Elgar Publishing, 228–44.
- Novy, Andreas, Baumgartner, Benjamin, Grabow, Simon, Plank, Leonhard, und Hans Volmary. 2024. „Greening Red Vienna: lessons for social-ecological housing provision“. *Sustainability: Science, Practice and Policy* 20(1): 2312674. doi:10.1080/15487733.2024.2312674.
- Novy, Klaus. 1982. „Wohnungswirtschaftliche Selbstverwaltung und Selbstfinanzierung—eine ideengeschichtliche Montage“. *Leviathan* 10(1): 41–67. doi:doi.org/10.1515/9783839453513-019.
- Obereder, Bernhard. 2008. „Revision als Instrument der Qualitätssicherung“. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell: Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 179–88.
- Oorschot, Leo, und Thijs Asselbergs. 2021. „New housing concepts: Modular, circular, biobased, reproducible, and affordable“. *Sustainability* 13(24): 13772.
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). 2020. *Housing and Inclusive Growth*. Paris: OECD Publishing. doi:10.1787/6ef36f4b-en.
- Österreicher, Theodor. 2008b. *Eine Generation WGG*. Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag. Manz.
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. 2025. *Veröffentlichung wohnwirtschaftlicher Werte des Revisionsverbandes laut § 19a Entgelttrichtlinienverordnung (ERVO) (Stand: 1.4.2025)*. Wien, Österreich: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. https://www.gbv.at/extras/wohnwirtschaftliche_werte/.
- Ostrom, Elinor. 2015. *Governing the commons : the evolution of institutions for collective action*. Cambridge: Cambridge University Press. <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&scope=site&db=nlebk&AN=1077401>.
- Paidakaki, Angeliki, und Richard Lang. 2021. „Uncovering social sustainability in housing systems through the lens of institutional capital: A study of two housing alliances in Vienna, Austria“. *Sustainability* 13(17): 9726.
- Patera, Mario. 1993. *Die Zukunft von Wohnbaugenossenschaften : das Beispiel Österreich*. Frankfurt, Main [u.a.]: Campus-Verl. <https://ubdata.univie.ac.at/AC00746151>.

- Patton, Michael Quinn. 2002. *Qualitative Research & Evaluation Methods*. 3. Aufl. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Peverini, Maurizio. 2021. „Grounding Urban Governance on Housing Affordability: A Conceptual Framework for Policy Analysis. Insights from Vienna“. doi:10.1285/I20356609V14I2P848.
- Plank, Leonhard, Antonia Schneider, und Justin Kadi. 2022. *Wohnbauboom in Wien 2018-2021*.
- Rabong, Gregor, und Dietmar Röbl. 2017. „Das Image von Wohnbaugenossenschaften in Österreich“. *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis* 5(2): 6–13.
- von Ravensburg, Nicole Göler. 2024. „Die Strategie für Soziale Innovationen und Gemeinwohlorientierte Unternehmen im Lichte der Genossenschaftsforschung: In memoriam Hans-H. Münkner (1935-2023)“. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen* 74: 16. doi:10.1515/zfgg-2024-0001.
- Reif, Sebastian. 2025. „Geschichte des deutschen Genossenschaftsrechts“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 649–77. doi:https://doi.org/10.1007/978-3-658-18639-5_53-1.
- Reinprecht, Christoph. 2017. „Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum. Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende“. *Wohnraum für alle*: 213–30.
- Republik Österreich. 1979. BGBl. Nr. 139/1979 idgF *Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG)*. Wien: Bundeskanzleramt Rechtsinformationssystem (RIS). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011509>.
- Reynolds, Kathryn. „Creating Permanent Housing Affordability: Lessons From German Cooperative Housing Models“.
- Richardson, Julie, und ADRIAN Henriques. 2013. „The triple bottom line: Does it all add up?: Assessing the sustainability of business and CSR“. *The Triple Bottom Line: Does It All Add Up*; Routledge: Abington, UK: 1–186.
- Ringle, Günther. 2007. *Genossenschaftliche Prinzipien im Spannungsfeld zwischen Tradition und Modernität*. Wismar: Hochsch., Fachbereich Wirtschaft.
- Ringle, Günther. 2020. „Genossenschaftliches Management als ‚Mitglieder-Fördermanagement‘“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 411–34.
- Ringle, Günther. 2021. *Genossenschaften und Nachhaltigkeit*. Wismar: Hochschule Wismar, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften.
- Rosifka, Walter. 2021. „Leistbares Wohnen – Welche rechtlichen Rahmenbedingungen müssen dafür wie geändert werden?: Vorschläge zur Wohnungsgemeinnützigkeit und zum Mietrecht“. *Zeitschrift für kritik - recht - gesellschaft* (1): 41–51. doi:10.33196/juridikum202101004101.

- Rößl, Dietmar, Alexander Jungmeister, und Franco Taisch. 2015. „Genossenschaftliche Werte in der öffentlichen Wahrnehmung“. *Empirische Ergebnisse aus Österreich und der Schweiz* 65(4): 279–300. doi:10.1515/zfegg-2015-0404.
- Sammut-Bonnici, Tanya, und David Galea. 2015. „SWOT analysis“. *Wiley Encyclopedia of management* 12(1): 1–8.
- Schawel, Christian, und Fabian Billing. 2011a. „Swot-analyse“. In *Top 100 Management Tools: Das wichtigste Buch eines Managers*, Springer, 182–83. doi:https://doi.org/10.1007/978-3-8349-6605-6_82.
- Schawel, Christian, und Fabian Billing. 2011b. *Top 100 Management Tools: Das wichtigste Buch eines Managers*. 3., überarbeitete Auflage. Wiesbaden: Gabler. doi:10.1007/978-3-8349-6605-6.
- Schelisch, Lynn, Annette Spellerberg, Maximilian Vollmer, Michaela Ehbrecht, und Christoph Giehl. 2018. „Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Genossenschaft“. In *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, hrsg. Annette Spellerberg. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 107–86. doi:10.1007/978-3-658-19608-0_3.
- Schmale, Ingrid. 2023a. „Ideen-und Realgeschichte der Genossenschaften in Industriegesellschaften im 19. Jahrhundert“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 21–55.
- Schmale, Ingrid. 2023b. „Nachhaltigkeit von und durch Genossenschaften“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, hrsg. Johannes Blome-Drees, Nicole Göler von Ravensburg, Alexander Jungmeister, Ingrid Schmale, und Frank Schulz-Nieswandt. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 1099–1122. doi:10.1007/978-3-658-18626-5_47.
- Schmidinger, Josef. 2008. *Wohnbaubanken und gemeinnützige Bauvereinigungen – eine Partnerschaft für nachhaltig günstiges Wohnen*. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 213–224.
- Schönig, Barbara, Justin Kadi, und Sebastian Schipper. 2017. *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Schultz, Reinhard, und Jürgen Zerche. 1983b. „Genossenschaftslehre. 2., vollst. neu bearb.“. *Auflage*. Berlin [u. a.]: De Gruyter.
- Schwebisch, Gertrude. 2008. *Nachhaltige Immobilienfinanzierung im Spannungsfeld der Kapitalmarktvorschriften*. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 225–238.
- Schwimmer, Walter. 2008. *Mieterschutz – von der kaiserlichen Verordnung zum Schutz der Mieter zur sozialen Wohnungsmarktwirtschaft*. In *Die österreichische*

- Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 69–78..
- Slaper, Timothy F, und Tanya J Hall. 2011. „The triple bottom line: What is it and how does it work“. *Indiana business review* 86(1): 4–8.
- „Smart City Wien - Die Stadt fürs Leben - Smart City Wien“. 2024.
<https://smartcity.wien.gv.at/>.
- Sommer, Andreas. 2008. *Wohnungsgemeinnützigkeit und Good Governance*. In *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*, hrsg. Klaus Lugger und Michael Holoubek. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 239–252.
- Sørvoll, Jardar, und Bo Bengtsson. 2020. „Autonomy, democracy and solidarity. The defining principles of collaborative civil society housing and some mechanisms that may challenge them“. *Urban Research & Practice* 13(4): 390–410.
doi:10.1080/17535069.2019.1573267.
- SOZIALBAU-Verbund. 2023. *Der Zukunft voraus: Nachhaltigkeitsbericht 2023 des SOZIALBAU-Verbundes*. Wien: SOZIALBAU-Verbund.
- Spellerberg, Annette, hrsg. 2018. *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich*. Wiesbaden: Springer Fachmedien. doi:10.1007/978-3-658-19608-0.
- Stadt Wien. 2025. *Wiener Wohnbauberatung*. <https://wohnberatung-wien.at/>.
- Standler, Karin. 2020. „Freiraumqualitäten und Kosteneffizienz im geförderten Wohnbau“. Beiträge zur IBA_Wien, Band 14. Wien: IBA_Wien / MA 50.
- Statistik Austria. 2023. *Wohnen 2023: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. Wien: Verlag Österreich GmbH.
https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2023_Web-barrierefrei.pdf.
- Statistik Austria. 2026. „Durchschnittliche Immobilienpreise 2025 erneut gestiegen“. Pressemitteilung, 28. Mai 2026.
<https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2026/05/20260528Immobilien Durchschnittspreise2025.pdf>.
- Statistik Austria. 2026. *Wohnkosten*. Abgerufen am 7. Juni 2025, von
<https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnenkosten>
- Suter, Peter. 2013. „Member Value in Genossenschaften—ein multidimensionales Konstrukt“. *Performance Management in Nonprofit-Organisationen. Theoretische Grundlagen, empirische Ergebnisse und Anwendungsbeispiele*, S: 326–34.

- Suter, Peter, und Markus Gmür. 2017. „Innovation und Expansion als Bezugspunkte der strategischen Ausrichtung von Wohnbaugenossenschaften“. *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis* 5(2): 31–43.
- Suter, Peter, und Markus Gmür. 2018. „Determinanten des freiwilligen Engagements in Wohnbaugenossenschaften“. *Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen: ZögU / Journal for Public and Nonprofit Services* 41(3): 202–26.
- Theurl, Theresia. 2013. „Genossenschaftliches MemberValue-Management“. *Performance Management in Nonprofit-Organisationen*: 316–25.
- Theurl, Theresia. 2023. „Housing Cooperatives in Challenging Times“. *Wirtschaftsdienst* 103(1): 12–15. doi:10.2478/wd-2023-0008.
- Thiemeyer, Theo. 1972. *Zur Theorie der Gemeinwirtschaft in der Wirtschaftswissenschaft*. Bund-Verlag.
- Tillner, Silja, Sabine Pollak, und Raimund Gutmann. 2016. *Modellhafte und experimentelle Wohnformen: Selbstbauprojekte als innovativer Beitrag zur aktuellen Situation am Wohnungsmarkt*. Wien: Stadt Wien / IBA_Wien.
- Tsenkova, Sasha. 2022. „Resilience of Social Housing Systems in Vienna, Amsterdam, and Copenhagen“. In *Transforming Social Housing: International Perspectives*, hrsg. Sasha Tsenkova, 171–193. Abingdon: Routledge. doi:10.4324/9781003172949-13.
- United Nations. 2015. *Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development*. New York: United Nations.
- United Nations. 2015. *Global Sustainable Development Report 2015: Advance Unedited Version*. New York: United Nations Department of Economic and Social Affairs. <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/1758GSDR%202015%20Advance%20Unedited%20Version.pdf>.
- Unrein, Daniel. 2013. „Die SWOT-Analyse“. *WiSt - Wirtschaftswissenschaftliches Studium* 42(9): 516–19. doi:10.15358/0340-1650_2013_9_516.
- Van Bortel, Gerard, und Vincent Gruis. 2019. „Innovative arrangements between public and private actors in affordable housing provision: examples from Austria, england and Italy“. *Urban Science* 3(2): 52.
- Van Bortel, Gerard, Vincent Gruis, Joost Nieuwenhuijzen, und Ben Pluijmers, hrsg. 2018. *Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives*. 1. Aufl. Abingdon, Oxon ; New York, NY : Routledge, 2019. |: Routledge. doi:10.1201/9781315112350.
- Vollmer, Lisa. 2020. „Wohnen und soziale Bewegungen“. In *Handbuch Wohnsoziologie*, hrsg. Frank Eckardt und Sabine Meier. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 1–18. doi:10.1007/978-3-658-24862-8_3-1.
- Wagner, Gernot. 2021. *Stadt, Land, Klima: Warum wir nur mit einem urbanen Leben die Erde retten*. Christian Brandstätter Verlag.

- Wegner, Bärbel, Anke Pieper, und Holmer Stahncke. 2012. „Wohnen bei Genossenschaften“. *Basics–Geschichte–Projekte*, Hamburg: Ellert und Richter Verlag.
- Weinzierl, Carla, Florian Wukovitsch, und Andreas Novy. 2016. „Housing First in Vienna: a socially innovative initiative to foster social cohesion“. *Journal of Housing and the Built Environment* 31: 409–22.
- Wiemeyer, Joachim. 1987. „Die Prinzipien des Genossenschaftswesens in der Gegenwart“. *Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen* 37: 241. doi:10.1515/zfgg-1987-0127.
- Wiener Landtag. 2025. *Beilage Nr. 29/2025: Entwurf des Gesetzes, mit dem das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 geändert wird*. Wien: Wiener Landtag. <https://www.wien.gv.at/ma08/hist-gesetzesentwurf/2025/beilage-29-25.pdf>
- Land Wien. 2026. *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989)*. Gesamte Rechtsvorschrift, Fassung vom 19.03.2026. Wien: Land Wien „Wohnbaugenossenschaften & gemeinnütziger Wohnbau in Österreich Teil 1“. <https://www.wu.ac.at/ricc/geno-schafft-blog/aktuelle-blogbeitraege/detail/wohnbaugenossenschaften-gemeinnuetziger-wohnbau-in-oesterreich-teil-1> (25. Februar 2025).
- Wohnberatung Wien. (2025). *Geförderter Wohnbau*. Wohnservice Wien. Abgerufen am 7. Juni 2025, von <https://wohnberatung-wien.at/wohnbau/geofoerderter-wohnbau>
- wohnfonds_wien. 2025. *bauträgerwettbewerbe 2024: Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau*. Wolkersdorf: wohnfonds_wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung.
- wohnfonds_wien. 2024. *Tätigkeitsbericht 2024*. Wien: wohnfonds_wien. <https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/%C3%BCber%20uns/T%C3%A4tigkeitsbericht.pdf>.
- Yin, Robert K. 2009. *Case Study Research: Design and Methods*. 4. Auflage. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Zimmer, Annette, und Eckhard Priller. 2020. „Genossenschaften als Teil des Dritten Sektors“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 1–25. 4. Aufl. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Zimmer, Annette, und Eckhard Priller. 2023. „Genossenschaften als Teil des Dritten Sektors“. In *Handbuch Genossenschaftswesen*, Springer, 1025–48.

9 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Differenzierung zwischen GBVs	6
Abbildung 2: Rechtsformverteilung gemeinnütziger Bauvereinigungen in Österreich (GBV – Verbandstatistik 2025)	15
Abbildung 3: Mietpreise in Wien nach Wohnform (Stand 2024/2025).....	24
Abbildung 4: Wirkungskanäle des gemeinnützigen Wohnbausektors in Österreich.....	26
Abbildung 5: Auswertung von Interviewergebnissen	65
Abbildung 6: Analytische Differenzierung zwischen GBVs	67
Abbildung 7: SWOT-Matrix genossenschaftlicher Wohnbauprojekte in Wien	87

10 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kostenmiete vs. Grundmiete im GBV-Sektor	11
Tabelle 2: Finanzierungsmix von gemeinnützigen Kapitalgesellschaften und Genossenschaften	21
Tabelle 3: TBL – Kernmetriken für die Analyse genossenschaftlicher Wohnprojekte in Wien	34
Tabelle 4: Überblick Interviewpartner*innen (N=15)	58
Tabelle 5: Anonymisierung der Interviewpartner*innen	59
Tabelle 6: Kategoriensystem mit Definitionen, Ankerbeispielen und Bezug zu Forschungsfragen	61
Tabelle 7: Analysiertes Dokumentenkörper nach Kategorien	80
Tabelle 8: Fallgruppen im Vergleich: Rechtsform, Trägerstruktur und Beteiligungslogik	85
Tabelle 9: Strategieoptionen aus der SWOT-Analyse	88
Tabelle 10: Zusammenfassung der empirischen Befunde nach TBL-Dimensionen.....	90