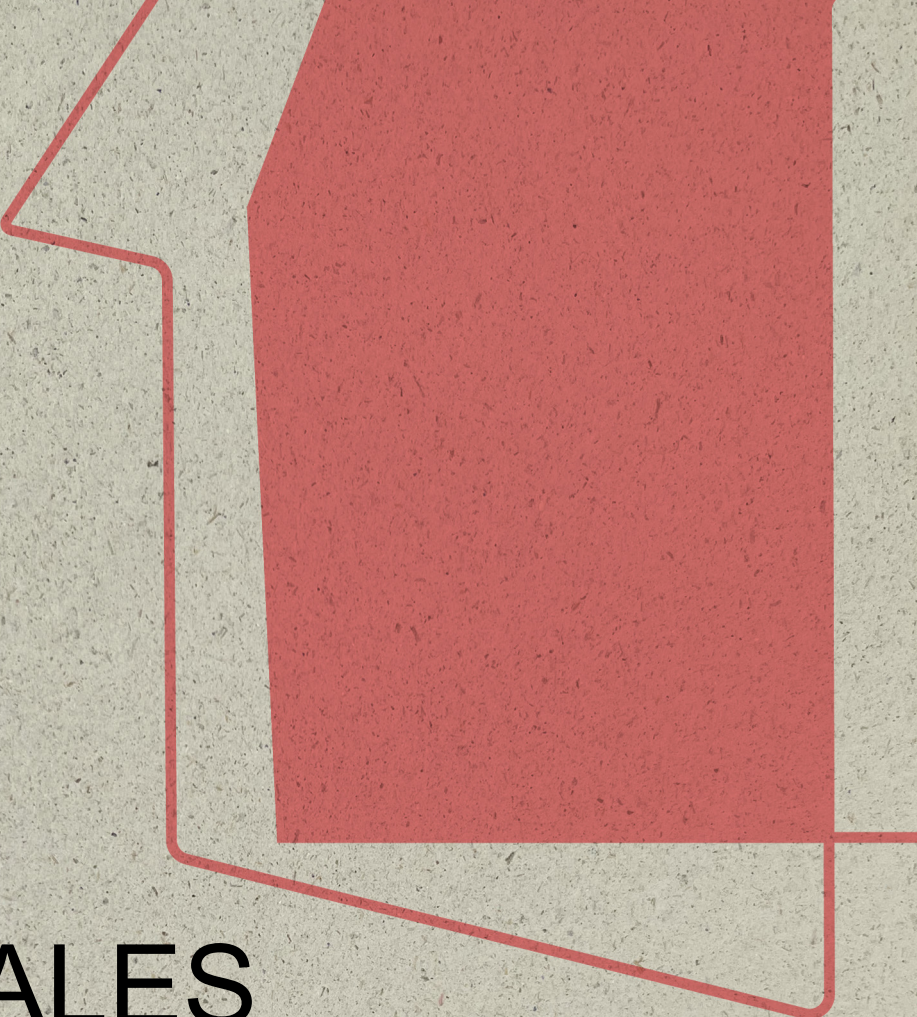


A large, abstract red shape, resembling a stylized house or a geometric form, is positioned in the upper right quadrant of the cover. It has a thick red outline and a solid red fill.

SOZIALES WOHNEN IN WIEN

Ein transdisziplinärer Dialog

TU Wien
Academic Press



SOZIALES WOHNEN IN WIEN

Judith M. Lehner
Bernadette Krejs
Simon Güntner
Michael Obrist
(Hrsg.)

Diese Publikation entstand am future.lab der TU Wien, finanziell ermöglicht durch die Immobilien Privatstiftung im Kontext der Innovationswerkstatt, die gleichfalls aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms Leuchttürme für resiliente Städte 2040 durchgeführt wird.

IMMOBILIEN PRIVATSTIFTUNG



Judith M. Lehner
Bernadette Krejs
Simon Güntner
Michael Obrist
(Hrsg.)

SOZIALES WOHNEN IN WIEN

Ein transdisziplinärer Dialog

TU Wien
Academic Press



Medieninhaber
TU Wien
Karlsplatz 13, 1040 Wien

Verleger
TU Wien Academic Press
c/o TU Wien Bibliothek
TU Wien
Resselgasse 4, 1040 Wien
academicpress@tuwien.ac.at
www.tuwien.at/academicpress

Herausgeber_innen (für den Inhalt verantwortlich)
Judith M. Lehner, Bernadette Krejs, Simon Güntner,
Michael Obrist

Redaktion
Bernadette Krejs, Judith M. Lehner, Nina Lobnig

Grafik und Satz
Lukas Bast, Lisa-Marie Kramer,
Madlyn Miessgang, Nico Schleicher

Korrektorat
Ewald Schreiber, Nina Cosmea Mayerhofer

Herstellung
Druckerei Gerin GmbH

TU Wien Academic Press 2025

Dieses Werk ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert. Informationen zur Lizenz unter <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



Jegliches Material Dritter in diesem Buch unterliegt nicht der Creative Commons-Lizenz des Buches. Einzelheiten zu den Urheberrechten und der zulässigen Verwendung von Material Dritter finden Sie in den Bildnachweisen oder -referenzen. Wenn Sie Material Dritter, das nicht unter die Creative Commons-Lizenz des Buches fällt, wiederverwenden möchten, benötigen Sie die Genehmigung des Urheberrechtsinhabers.

ISBN (Print): 978-3-85448-068-6
ISBN (Online): 978-3-85448-069-3

Online verfügbar: <https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-069-3>

Zitiervorschlag:
Lehner, J. M., Krejs, B., Güntner, S., & Obrist, M. (Hrsg.).
(2025). *Soziales Wohnen in Wien. Ein transdisziplinärer Dialog*. TU Wien Academic Press. <https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-069-3>

VORWORT

Wien gilt international als Vorzeigestadt für sozialen Wohnbau – und das nicht ohne Grund. Während viele Metropolen mit galoppierender Wohnungsnot, explodierenden Mieten und sozialer Segregation ringen, gelingt es Wien seit Jahrzehnten, ein weitgehend leistbares, qualitativ hochwertiges und inklusives Wohnangebot aufrechtzuerhalten. Dieses sogenannte Wiener Modell erfährt international große Aufmerksamkeit – und dennoch ist es keineswegs ein statisches Erfolgsrezept, sondern ein sich wandelndes, vielschichtiges Gefüge aus politischen, rechtlichen, planerischen, ökonomischen und sozialen Praktiken.

Mit dem vorliegenden Sammelband *Soziales Wohnen in Wien – Ein transdisziplinärer Dialog* liegt ein wichtiges Werk vor, das diese Komplexität in aktueller und gebündelter Form sichtbar macht. Die Beiträge, entstanden aus einer vom Research Center for New Social Housing initiierten Ringvorlesung an der TU Wien, versammeln Perspektiven aus Wissenschaft und Praxis, aus Architektur und Raumplanung, Sozialer Arbeit, Stadtforschung, Rechts- und Wirtschaftswissenschaften. Sie zeigen auf, dass die Frage des Wohnens weit über den Bau von Gebäuden hinausgeht – sie berührt Fragen des sozialen Zusammenhalts, der Verteilungsgerechtigkeit, der ökologischen Transformation und nicht zuletzt der demokratischen Mitgestaltung urbaner Räume.

Der Sammelband ist eingebunden in die vom Klima- und Energiefonds, der Immobilien Privatstiftung und weiteren mitfinanzierenden Organisationen geförderte und von Christian Peer geleitete Innovationswerkstatt, über die gezielt soziale Innovationsprozesse in der Stadtentwicklung und damit neue Formen der Kooperation und Mitgestaltung entwickelt und unterstützt werden. Damit sorgt die Innovationswerkstatt insbesondere im Verbund mit österreichischen Innovations- und Co-Creations-Laboren sowie in nationalen und internationalen Netzwerken wie der Mission Klimaneutrale Stadt, der Horizon Community und New European Bauhaus für eine Weiterentwicklung der Forschungs- und Innovationslandschaft und eine Bestärkung einer Kultur der Nachhaltigkeit und von damit assoziierten Pionier:innen des Wandels.

Der Sammelband steht zudem in einer Reihe von Publikationen, die in den vergangenen Jahren am future.lab entstanden sind und von der Immobilien Privatstiftung gefördert wurden: *Gemeinschaftliches Wohnen* (2021), *Vages Terrain* (2023) und *Urbane Transformation durch soziale Innovation* (2024). Die übergreifende Klammer der Reihe bildet die Auseinandersetzung mit relevanten Zukunftsthemen und gesellschaftlichen Innovationsprozessen in städtischen und ländlichen Räumen.

Gerade im Bereich des sozialen Wohnens ist diese Auseinandersetzung dringend notwendig. Die Herausforderungen der Gegenwart – von der Klimakrise über demografische und soziale Veränderungen bis hin zur Finanzialisierung von Boden und Wohnraum – lassen sich nur gemeinsam bewältigen. Der Sammelband zeigt auf, dass nachhaltige Lösungen nicht im engen Rahmen einzelner Disziplinen entstehen, sondern im Dialog unterschiedlicher Wissens- und Praxisformen. Der hier dokumentierte Austausch zwischen Forschenden, Planer:innen, Personen aus der Verwaltung und vielen anderen ist ein wichtiger Baustein für jene Lernprozesse, die es braucht, um den sozialen Wohnbau weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu gestalten.

Unser besonderer Dank gilt den Herausgeber:innen Judith M. Lehner, Bernadette Krejs, Simon Güntner und Michael Obrist, die mit großer Sorgfalt und Expertise eine Plattform für diesen Dialog geschaffen haben. Ebenso danken wir allen Autor:innen, die ihre Perspektiven, Erfahrungen und Erkenntnisse eingebracht haben. Unser Dank gilt auch dem Team des future.labs, das mit großem Engagement und fachlicher Kompetenz zum Gelingen dieser Publikation beigetragen hat. Es ist unser Anliegen, mit dieser Publikation nicht nur zur akademischen Debatte beizutragen, sondern auch Entscheidungsträger:innen in Politik, Verwaltung und Wirtschaft sowie eine breitere interessierte Öffentlichkeit anzusprechen. Möge dieses Buch dazu beitragen, die Potenziale des Wiener Modells kritisch zu reflektieren, voneinander zu lernen und gemeinsam neue Wege für das soziale Wohnen zu denken.

Wissenschaftliche Leitung der future.lab Innovationswerkstatt, TU Wien
Dekan der Fakultät für Architektur und Raumplanung, TU Wien
Geschäftsführung des Klima- und Energiefonds
Vorstand der Immobilien Privatstiftung

INHALTSVERZEICHNIS

Transdisziplinäre Perspektiven auf Soziales Wohnen in Wien Judith M. Lehner, Simon Güntner, Bernadette Krejs	1
Regulierende Mechanismen im Wohnbau	9
Das Recht auf Wohnen – zwischen gesetzlichen Rahmenbedingungen und sozialen Herausforderungen Prolog von Nina Lobnig	11
Recht und soziales Wohnen Dragana Damjanovic	17
Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt – aber richtig! Bernd Rießland, Artur Streimelweger	25
Leistbares Wohnen	35
Von der Unterbringung über Angemessenheit zum Schutz der Unterkunft Prolog von Amila Širbegović	37
Betongoldboom in Wien Wenn der Wohnungsmarkt zum Anlagemarkt wird Thomas Ritt, Mara Verlič	43
Mangelware leistbarer Wohnraum? Gerald Kössl	53
Transformation im Wohnungsbestand	67
Der lange Arm der Sanften Stadterneuerung Prolog von Christoph Reinprecht	69
Die Gründerzeitstadt Wiens – zwischen Wohnbedarf und Anlagedruck Florian Brand, Robert Musil	75
Sanfte Stadterneuerung in Wien Katharina Kirsch-Soriano da Silva	87

Wettbewerb um Grund und Boden	101
Boden – eine Begriffs- und Bedeutungssuche Prolog von Barbara Steinbrunner, Isabel Stumfol	103
Nachhaltige Bodenpolitik für leistbares Wohnen: wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung Gregor Puscher	109
Bauträgerwettbewerbe als Instrument der Wiener Bodenpolitik: Perspektiven der interdisziplinären und sozialwissenschaftlichen Wettbewerbsforschung Ana Rogojanu	119
Nachhaltigkeit im Wohnbau	131
Vom Neubau zum Umbau des Bestands Prolog von Margaret Haderer	133
„Gibst du mir Steine, geb' ich dir Sand.“ Planungsrelevante Forschung zur zirkulären Baupraxis Thomas Romm, Sebastian Hafner	137
Umbau und Transformation: Zur Beziehung zwischen Wohnfragen und Architektur Michael Obrist	149
Stadtentwicklung und Wohnbau	155
Stadt entwickeln – <i>durch</i> oder <i>mit</i> dem Wohnbau? Zum besonderen Verhältnis zwischen Wohnen und Stadtentwicklung in Wien Prolog von Mara Haas	157
Wohnen und Stadtentwicklung – strategisches Zusammenspiel für das Wiener Modell des leistbaren Wohnens Herbert Bartik	165
Vom Wohnbau zum Stadtbau Rudolf Scheuven	171

Wohnen, Konflikte & Soziale Arbeit	179
Wohnkonflikte	181
Prolog von Simon Güntner	
Wohnen, reden, vielleicht auch träumen	183
Arno Rabl	
Sozialarbeitswissenschaftliche Perspektiven auf Wohnen und Wohnkonflikte	193
Christoph Stoik	
Gemeinschaftliches Wohnen	203
Gemeinschaftliches Wohnen – ein Sammelbegriff und damit verbundene Forschungsansätze	205
Prolog von Anita Aigner	
Gemeinschaftliches Wohnen als Teil des Wiener Wohnbaumodells	213
Robert Temel	
Gemeinschaftliche Wohnprojekte und neues integratives Wohnen	223
Richard Lang	
Lernen im Wohnbau	233
Wohnen als soziale Praxis	235
Prolog von Julia Edthofer	
Wohnen erforschen: Method(olog)ische Zugänge und forschungspraktische Reflexionen zu Wohnwissen	239
Lene Benz, Alexa Färber, Florian Kossak, Bernd Kniess, Sandra Voser	
Wie Innovationen im Wohnbau wirksam werden	251
Ernst Gruber	
Perspektiven einer transdisziplinären Wohnforschung	259
Epilog von Bernadette Krejs, Judith M. Lehner	
Glossar	266
Kurzbiografien	273

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Wohnkosten bei marktmäßiger Nutzung nach Investor:innen.	27
Wohnkosten bei marktmäßiger Nutzung nach Investor:innen und Wohnbauförderung.	31
Entwicklung der Baulandpreise in Berlin, Hamburg und Wien 2010–2019.	45
Wohnungsbedarf, Neubauleistung und Preisanstieg in Wien 2018–2021.	46
Beispiel eines Haushalts mit zwei Kindern; Kreditfinanzierung unter der Annahme einer 2 Prozent-Fixverzinsung mit 30 Jahren Laufzeit.	47
Beispiel einer durchschnittlichen Wohnung im frei finanzierten Neubau mit Möblierungsproblemen.	48
Leistungsfähigkeit – Verhältnis von Häuser- und Wohnungspreisen zu Einkommen. (Standardised price to income ratio, langjähriger Durchschnitt = 100).	55
Nettomiete, Betriebskosten, Bruttomiete pro Quadratmeter.	57
Wohnkostenanteile, Wohnkostenüberbelastung und subjektive Wohnkostenbelastung nach Rechtsform und Einkommen.	59
Anteil befristeter Mietverträge nach Rechtsform.	59
Gemeinnützige und kommunale Wohnungsbestände in Europa.	60
Hauptwohnsitze in Österreich nach Rechtsform und Urbanisierungsgrad.	61
Investitionsvolumen gesamt (Asset-Deals und Share-Deals) sowie Investitionsvolumen pro Deal, 2009 bis 2023.	79
Dynamik der Transformationsstrategien, 2007–2019.	82
Säulen der Sanften Stadterneuerung.	91
Vergleich Mercator-Projektion und Echtgröße.	138
Reduced Carbon Concrete RCC2-Versuchsreihe 2023.	141
Aushubverwertung auf der Baustelle in Wien Aspern, Seestadt: 2014.	143
Konfliktdimensionen im Wohnumfeld.	187
Grundriss OG 2, Siedlung Heizenholz, Zürich. Architektur: Adrian Streich Architekten.	216
Dachgarten der Sargfabrik in Wien. Architektur: BKK-2.	217
Nachbarschaftswand an der Fassade des Wohnprojekts Gleis 21 im Sonnwendviertel Ost. Architektur: einszueins Architektur.	218
Take 1: Entwicklung thematischer Cluster auf dem Whiteboard.	244
Take 1: Entwicklung thematischer Cluster auf dem Whiteboard.	245
Take 2: Arbeitsschritte bei der Entwicklung eines Regelkatalogs auf dem Whiteboard.	246
Elemente eines ausgewählten Projekts.	247
Random-Neuversammlung unterschiedlicher Elemente auf Grundlage eines ausgewählten Elements.	248

TRANSDISZIPLINÄRE PERSPEKTIVEN AUF SOZIALES WOHNEN IN WIEN

Judith M. Lehner, Simon Güntner, Bernadette Krejs

1 EIN MODELL, VIELE PERSPEKTIVEN

„Der Höhenflug der Immobilienmärkte hat zu einer weltweiten Wohnungskrise geführt. Was können wir von einer Stadt lernen, die das weitgehend vermieden hat?“, titelte das *New York Times Magazine* im Mai 2023 in dem Artikel „Imagine a Renters’ Utopia. It Might Look Like Vienna“ zum Wiener Wohnbausystem (Mari, 2023). Weltweit ist das Interesse am sogenannten Wiener Modell des sozialen Wohnbaus (Förster & Menking, 2020) groß. Die Binnensicht der Wiener Fachwelt ist hingegen differenziert und auch (selbst-)kritisch angesichts hier zu konstatierender Ungleichheiten und Engpässe, die sich aus den oft komplexen Details von Förderung, Vergabe und Nutzung im Alltag ergeben. Auch und gerade für den Transfer von guten Ansätzen im Wohnbau ist die Aufarbeitung lokaler Wissensbestände von hoher Bedeutung (vgl. Cociña et al., 2019).

Sich über das Wiener Modell auszutauschen, bedeutet, sich mit einer komplexen „sozialen Welt“ (Clarke & Star, 2008) des Wohnbauregimes auseinanderzusetzen. So weist die Stadt zwar eine hohe Mieter:innenquote und ein vergleichsweise geringes Eigentumssegment auf, der Wohnungsmarkt ist jedoch in eine Vielzahl von Segmenten mit je spezifischen Zugangslogiken unterteilt. Der sogenannte soziale Wohnbau (in dem zwei Drittel der Stadtbevölkerung leben) als Teil des Mietsegments splittet sich in Gemeindewohnungen (im Besitz des städtischen Wohnungsunternehmens „Wiener Wohnen“) und den gemeinnützigen Wohnbau auf. Am privaten Mietmarkt finden sich mietrechtlich unterschiedlich regulierte Wohnungen. Hinzu kommt ein komplexes objektorientiertes Fördersystem für die Wohnbauproduktion und Wohnungsvergabe, das durch Programme zur Qualitätssicherung, Wettbewerbsstrukturen und institutionelle Routinen geprägt ist und in das unterschiedlichste Akteure und Institutionen involviert sind.

Dies zeigt: Wohnen ist ein Ausdruck gesellschaftlicher Verhältnisse und „in kulturell geprägte, gesellschaftliche und historische Zusammenhänge eingebettet“ (Hannemann, Hilti & Reutlinger, 2022, S. 11). Die Bedingungen

der Wohnraumproduktion, -bereitstellung und -nutzung als Wohnraumregime (Schönig & Vollmer, 2020) sind dynamisch und haben sich im Laufe der Zeit immer wieder gewandelt – ebenso wie das Verständnis davon, was als sozialer Wohnbau im Sinne der Wohnraumversorgung gelesen wird (vgl. Güntner et al., 2023). Der gesellschaftliche Wandel, geprägt von technischen, ökonomischen, politischen, ökologischen und sozialen Faktoren, brachte immer wieder auch Herausforderungen für die Wohnraumversorgung. Dies gilt insbesondere auch für das auf das Rote Wien zurückgehende und seither vielfach modifizierte Wiener Modell.

2 IMPULSE AUS PRAXIS- UND WISSENSCHAFTSORIENTIERTEN ZUGÄNGEN

Die gegenwärtige Wohnungskrise befördert einerseits politisches Interesse und eine breite öffentliche Diskussion zu Wohnungsfragen und Lösungsansätzen in der Praxis, andererseits erfährt auch die Wohnforschung innerhalb des Wissenschaftsdiskurses mit einer Bandbreite von involvierten Disziplinen vermehrte Aufmerksamkeit.¹ Im Hinblick auf die Komplexität des Themenfeldes und dessen gesellschaftlicher Relevanz „erscheint es geradezu zwingend, die gesellschaftlichen Strukturen und Bedingungen der Wohnraumversorgung zum Gegenstand von Forschung und wissenschaftlichem Diskurs werden zu lassen“ (Schönig & Vollmer, 2020, S. 9). Dabei darf jedoch keinesfalls die Dringlichkeit zur Bearbeitung der Herausforderungen im Sinne von konkreten Lösungsansätzen aus dem Blick geraten:

„Beschäftigt sich die Wohnungsforschung nur aus je aktuellem Anlass mit Fragen der Wohnraumversorgung, kann sie nur kurzfristig lösungsorientiert denken, ohne langfristige Strukturen zu erkennen und zu ändern. Oder sie bleibt darauf beschränkt – wieder einmal –, grundsätzliche Widersprüche zu identifizieren, ohne in der Lage zu sein, aus dieser Erkenntnis auch wirksame und konkret umsetzbare Alternativen zu formulieren.“ (Schönig & Vollmer, 2020, S. 7)

Um die so notwendigen Innovationen im Wohnbau (z. B. für klimagerechtes Bauen, Leistung, soziale Gerechtigkeit) anzustoßen, sind inter- und transdisziplinäre Herangehensweisen gefragt. Die Erarbeitung eines gemeinsamen Problemverständnisses und die Identifikation verschiedener (fachlicher, praktischer, alltäglicher, wissenschaftlicher) Perspektiven zur Erarbeitung von Lösungsansätzen sind wesentlich, um durch Lernprozesse Fragen rund um die Wohnbauthematik stellen, beantworten und bearbeiten zu können.

Der vorliegende Sammelband greift die Notwendigkeit der Zusammenschau von disziplinären Perspektiven und Lösungsansätzen aus der Praxis für einen Wissenstransfer rund um die Wohnbauthematik auf und veranschaulicht diese anhand des Wiener Modells für den sozialen Wohnbau. Der Wiener Wohnbau selbst wurde aus unterschiedlichen Perspektiven in den

¹ Siehe rezente deutschsprachige Buchpublikationen Schönig, Kadi & Schipper, 2017; Spellerberg, 2018; Rink & Egner, 2020; Schönig & Vollmer, 2020; Egner, Grohs & Robischon, 2021; Holm & Laimer, 2021; Hannemann, Hilti & Reutlinger, 2022; Beckerath & Schönig, 2022; Grubbauer & Metzger, 2023, u. a.

letzten Jahren in Publikationen beleuchtet, zum Beispiel von Krejs, Lenart & Obrist, 2021; Kazepov & Verwiebe, 2022, oder der IBA_Wien, 2022, wenn- gleich eine Gesamtübersicht aufgrund einer auf viele Felder und Institutionen zersplitterten Wohnforschung mit unterschiedlichsten Disseminationskanälen fehlt. Dieser Sammelband basiert auf einer im Wintersemester 2022/23 ver- anstalteten Ringvorlesung an der TU Wien, welche vom Research Center for New Social Housing² – einer neu gegründeten Plattform für transdisziplinäre Wohnforschung – kuratiert wurde, um Studierenden einen Überblick zur The- matik zu geben. Im Rahmen der Ringvorlesung „Transdisziplinäre Perspek- tiven auf Neues soziales Wohnen“ wurden sowohl Wissenschaftler:innen als auch Praxisakteure und Repräsentant:innen von Institutionen rund um den Wiener Wohnbau eingeladen, ihre Forschungen und Herangehensweisen den Studierenden der Architektur und Raumplanung vorzustellen und in einen Dialog untereinander zu treten.

Dabei kann der vorliegende Sammelband Tendenzen und Trends nur ausschnittthaft einfangen und erhebt keinen Anspruch auf eine allumfassende Zusammenschau rund um das Wiener Wohnbausystem. Der Fokus auf eine konkrete Stadt – Wien – erlaubt indes, „die lokal- und regionalpolitischen Kontexte als Arenen der wohnungspolitischen Aushandlung“ (Grubbauer & Metzger, 2023, S. 14) darzustellen, und ermöglicht, die Komplexität des Dis- kurses und Zusammenspiels von Akteuren der Wohnbauproduktion und -for- schung in der Tiefe sichtbar zu machen. Durch diese Perspektive wird die Auseinandersetzung nicht auf nationale wohlfahrtsstaatliche Regime redu- ziert (Kadi & Lilius, 2022), sondern die lokale Implementierung von Program- men, die Übersetzung in institutionelle Routinen, die Gestaltung gebauter Umwelt sowie die Manifestierung in der Alltagspraxis ins Blickfeld genommen.

Ziel des Buches ist es, anhand der vertieften Darstellung unterschied- licher Ausschnitte des Wiener Modells, das Zusammenspiel von Wohnbau- forschung und -praxis zu ergründen, um transdisziplinäre Lernprozesse anzu- stoßen und gegebenenfalls Schalthebel für dringend notwendige Innovationen im Wohnbau zu identifizieren.³ Transdisziplinarität bedeutet in diesem Fall, dass wissenschaftliche Fragestellungen mit gesellschaftlichen Problemen überschritten werden und gleichzeitig über die disziplinären Grenzen hinweg eine problembezogene Integration von Wissen und Methoden stattfindet (Jahn, 2008, S. 35). In der transdisziplinären Überschneidung von Theorie und Praxis im Wohnbau zeigen sich vielfältige und dringend benötigte Pers- pektiven der Wissens- und Kompetenzerweiterung (Ardill & Limes de Oliveira, 2018, S. 219). Als Vorbereitung für eine transdisziplinäre Erarbeitung von Lösungsansätzen und Innovationen im Wohnen und Wohnbau ist zunächst jedoch eine Begriffsarbeit und Zusammenschau von unterschiedlichen dis- ziplinären Forschungs- und Praxisperspektiven als Basis notwendig. Diese

2 Das Research Center for New Social Housing hat die institutionelle Vernetzung zwischen unterschiedlichen disziplinären Wissenschaftsbereichen und die transdisziplinäre Zusammenarbeit unter Einbeziehung der Wiener Wohnbaupraxis zum Ziel. Als Plattform, aus einer Kooperation mit der Internatio- nalen Bauausstellung IBA_Wien, der TU Wien und der Universität Wien hervorgehend, fördert das Center interdisziplinäre, kritische und vergleichende Forschung im Bereich des sozialen Wohnbaus und der Stadtent- wicklung und unterstützt die internationale Sichtbarkeit und Vernetzung der Wiener Wohnforschung.

3 Das zuletzt mit dem Titel der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien forcierte Begriff „Neues soziales Wohnen“ deutet in diesem Kontext bereits an, dass neue Perspektiven und Herangehens- weisen für das Wiener Modell als notwendig betrachtet und gesucht werden.

Begriffsarbeit spiegelt sich sowohl in der in den Beiträgen beschriebenen Handlungspraxis von Institutionen und Akteuren als auch im Forschungsfokus einzelner Disziplinen mit allen sprachlichen Vielfältigkeiten und Schreibstilen. Der vorliegende Sammelband will allen Interessierten am Wiener Modell die Möglichkeit geben, Informationen und Daten direkt aus den Textbeiträgen von Akteuren der Wohnbauproduktion und -forschung zu erhalten. Darüber hinaus hatten die Ringvorlesung und das damit verbundene Buchprojekt zum Ziel, den transdisziplinären Dialog zu fördern und auch für die daran beteiligten Akteure neue Perspektiven zu eröffnen. Wir danken allen, die sich darauf eingelassen haben und auf die vielen Fragen und Nachfragen offen und konstruktiv geantwortet haben. Aus diesem koproduktiven Prozess sind die folgenden neun Kapitel entstanden, die eine Bestandsaufnahme mit lösungs- und praxisorientierten Perspektiven für zukünftiges Wohnen verbinden.

3 NEUN MAL ZWEI WOHN(BAU)PERSPEKTIVEN

Entlang von neun Kapiteln zu den Themen Regulationsmechanismen im Wohnbau, Leistbares Wohnen, Transformation des Wohnungsbestands, Wettbewerb um Grund und Boden, Nachhaltigkeit im Wohnbau, Stadtentwicklung, Konflikte und Soziale Arbeit, Gemeinschaftliches Wohnen und Lernen im Wohnbau stellt der vorliegende Sammelband die Komplexität des sozialen Wohnens in Wien dar. Die Beiträge spiegeln eine Vielfalt an disziplinären Perspektiven wider. So finden sich unter anderem Beiträge aus Architektur, Ethnologie, Geographie, Ökologie, Ökonomie, Raumplanung, Recht, Soziale Arbeit, Soziologie und Stadtplanung. Jeweils am Kapitelbeginn zeigt die Fotoarbeit von Diana Terenteva parallel zu den neun Themen fotografische Perspektiven auf unterschiedliche Wohnbauten in Wien.

Das Buch nimmt unter der Prämisse, wissenschaftliche und praxisorientierte Zugänge sichtbar zu machen, die Struktur von jeweils zwei Textbeiträgen mit einem Prolog in jedem Kapitel auf. In einem experimentellen Zugang wurden jeweils zwei Fachexpert:innen, Forschende bzw. Vertreter:innen einschlägiger Institutionen oder Praxisbüros um einen Beitrag zu ihrem Themenbereich gebeten. Ein Prolog stellt die beiden nachfolgenden Beiträge kurz vor und erläutert über eine thematische Einführung den Stand der Forschung und/oder aktuell wichtige Aspekte zum Thema. Die Diskrepanzen, aber auch Gemeinsamkeiten und Komplettierungen, die sich durch den Dialog jeweils zweier Beiträge finden, sollen dazu auffordern, diese als Impulse für die Weiterentwicklung der Wohnforschung aufzunehmen. Diese Impulse werden in einem Beitrag am Ende des Buches systematisch benannt und im Kontext einer zeitgenössischen Wissensproduktion und des Wissenstransfers mit transdisziplinären Zielsetzungen reflektiert.

Das erste Kapitel mit einem Prolog von Nina Lobnig und Beiträgen von Dragana Damjanovic sowie Bernd Rießland und Artur Streimelweger eröffnet den Dialog mit einer Übersicht zu regulierenden Mechanismen im Wiener Wohnbau unter Einbeziehung lokaler, nationaler und europäischer Ebenen und mit Blick auf das Zusammenspiel rechtlicher Regelwerke und ökonomischer Handlungsfelder im Wohnungsmarkt. Leistbares Wohnen steht im Fokus des zweiten Kapitels, wo nach einer Einführung von Amila Širbegović, Thomas

Ritt und Mara Verlić Empfehlungen für eine gerechtere Wohnbauproduktion abgeben, während Gerald Kössl Konzepte der Leistbarkeitsmessung und die wohnungswirtschaftliche Bedeutung Gemeinnütziger Bauvereinigungen vorstellt. Die Transformation im Wohnungsbestand in Wien bedeutet eine Auseinandersetzung mit der gründerzeitlichen Struktur in Wien (Beitrag von Florian Brand und Robert Musil) und dem in den 1970er-Jahren entwickelten Programm der Sanften Stadterneuerung (Beitrag von Katharina Kirsch-Soriano da Silva), das laut dem Prolog von Christoph Reinprecht mit seinen paradoxen Effekten bis heute wirkt. Das vierte Kapitel widmet sich dem Themenbereich des Wettbewerbs um Grund und Boden mit einem Prolog von Barbara Steinbrunner und Isabel Stumfol und einer Vorstellung des wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung von Gregor Puscher sowie einem Beitrag zur Einordnung des Wettbewerbsprinzips in Wiener Bauträgerwettbewerben von Ana Rogojanu. Zur Nachhaltigkeit im Wohnbau gibt Margaret Haderer eine Einführung in Soziale Ökologie und stellt den Textbeitrag von Thomas Romm und Sebastian Hafner zu einer klimaregenerativen Architektur und einer Circular Carbon Economy sowie Überlegungen von Michael Obrist zu den Aufgaben einer raumgestaltenden Praxis für den Gebäudebestand vor. Die Schnittstellen von Stadtentwicklung und Wohnbau stehen im Zentrum des sechsten Kapitels (Prolog Mara Haas), in dem einerseits das stadt-eigene Unternehmen UIV Urban Innovation Vienna GmbH von Herbert Bartik vorgestellt wird und andererseits von Rudolf Scheuven Überlegungen angestellt werden, wie Wien vom Ausgangspunkt Wohnbau zum Stadtbau gelangt. Wohnen, Konflikte und Soziale Arbeit sind drei Begriffe, die nach einem Prolog von Simon Güntner von dem Sozialarbeitswissenschaftler Christoph Stoik und aus der Perspektive der wohnpartner, einem kommunalen Unternehmen zur Verwaltung von Wiener Gemeindebauten, durch Arno Rabl, reflektiert und zueinander in Beziehung gesetzt werden. Einen Überblick zum Sammelbegriff Gemeinschaftliches Wohnen und damit verbundene Forschungsansätze gibt Anita Aigner im Prolog und stellt die Beiträge von Robert Temel zu Gemeinschaftlichen Wohnformen als Teil des Wiener Wohnbaumodells und Richard Lang zu Wohnprojekten und ihren neuen integrativen Möglichkeiten vor. Schließlich widmen sich im neunten Kapitel (Prolog von Julia Edthofer) Lene Benz, Alexa Färber, Florian Kossak, Bernd Kniess und Sandra Voser dem Reflektieren und Sammeln von Wohnwissen im Kontext von kollektiven Wohnformen und Ernst Gruber fragt, die eigene Praxis reflektierend, nach sozialorganisatorischen Innovationen im Wohnbau. Der Epilog am Ende des Buches von Bernadette Krejs und Judith M. Lehner bildet mit seinen Reflexionen zur Notwendigkeit und den vielfältigen Möglichkeiten einer transdisziplinären Wohnforschung den Auftakt für neue Dialoge, Perspektiven und Impulse für sozialen Wandel.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Ardill, N., & Limes de Oliveira, F. (2018). Social innovation in urban spaces. In *International Journal of Urban Sustainable Development*, 10(3), 207–221. <https://doi.org/10.1080/19463138.2018.1526177>
- Beckerath, V. von, & Schönig, B. (Hrsg.). (2022). *Drei Zimmer, Küche, Diele, Bad: eine Wohnung mit Optionen*. Jovis.
- Clarke, A., & Star, S. L. (2008). The Social Worlds Framework: A Theory/Methods Package. In E. J. Hackett, O. Amsterdamska, M. Lynch & J. Wajcam (Hrsg.), *The Handbook of Science and Technology Studies*, (S. 113–137). MIT Press.
- Cociña, C., Apsan Frediani, A., Acuto, M., & Levy, C. (2019). Knowledge translation in global urban agendas: A history of research-practice encounters in the Habitat conferences. *World Development*, 122 (S. 130–141).
- Egner, B., Grohs, S., & Robischon, T. (2021). *Die Rückkehr der Wohnungsfrage: Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik*. Springer VS.
- Förster, W., & Menking, W. (2016). *Das Wiener Modell: Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts = The Vienna model: housing for the twenty-first-century city*. Jovis.
- Grubbauer, M., & Metzger, J. (Hrsg.). (2023). *Wohnen in Hamburg: Akteure, Instrumente und Konfliktfelder*. transcript.
- Grubbauer, M., & Metzger, J. (2023). Einleitung: Wohnungsfrage und Wohnungsforschung. Was lässt sich am Beispiel Hamburg lernen? In M. Grubbauer & J. Metzger (Hrsg.), *Wohnen in Hamburg: Akteure, Instrumente und Konfliktfelder* (S. 13–29). transcript.
- Güntner, S., Hauser, J., Lehner, J., & Reinprecht, C. (Hrsg.). (2023). *The Social Dimension of Social Housing*. Spector Books.
- Hannemann, C., Hilti, N., & Reutlinger, C. (Hrsg.). (2022). *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Fraunhofer IRB Verlag.
- Hannemann, C., Hilti, N., & Reutlinger, C. (2022). Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Bausteine einer Habitologie. In C. Hannemann, N. Hilti & C. Reutlinger (Hrsg.), *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung* (S. 10–23). Fraunhofer IRB Verlag.
- Holm, A., & Laimer, C. (Hrsg.). (2021). *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. TU Wien Academic Press.
- IBA_Wien, & future.lab. (2020). *Neues soziales Wohnen: Positionen zur IBA_Wien 2022*. Jovis.
- Jahn, T. (2008). Transdisziplinarität als Forschungspraxis. In M. Bergmann & E. Schramm (Hrsg.), *Transdisziplinäre Forschung: integrative Forschungsprozesse verstehen und bewerten* (S. 21–37). Campus.
- Kadi, J., & Lilius, J. (2022). The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: A multi-dimensional analysis. *Housing Studies*. Advance online publication. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2135170>
- Kazepov, Y., & Verwiebe, R. (2022). *Vienna: still a just city?* Routledge, Taylor & Francis Group.
- Krejs, B., Lenart, C., & Obrist, M. (2021). Das Ende des Wohnbaus (als Typologie). *ARCH+* 244.
- Mari, F. (2023, 23. Mai). *Imagine a Renters' Utopia. It Might Look Like Vienna*. NY Times. <https://www.nytimes.com/2023/05/23/magazine/vienna-social-housing.html>
- Rink, D., & Egner, B. (Hrsg.). (2020). *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*. Nomos.

- Schönig, B., Kadi, J., & Schipper, S. (Hrsg.). (2017). *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. transcript. <https://doi.org/10.14361/9783839437292-017>
- Schönig, B., & Vollmer, L. (Hrsg.). (2020). *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung*. transcript. <https://doi.org/10.1515/9783839445082>
- Schönig, B., & Vollmer, L. (2020). Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?!: Sechs Thesen für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung. In B. Schönig & L. Vollmer (Hrsg.), *Wohnungsfragen ohne Ende?!* (S. 7–33). transcript. <https://doi.org/10.14361/9783839445082-toc>
- Spellerberg, A. (2018). *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>



Karlheinz-Hof, 1975–1976,
Architekten Anton Holtermann, Hugo Potyka & Engelbert Eder
(Foto: Diana Terenteva, CC BY-SA)

REGULIERENDE MECHANISMEN IM WOHNBAU

DAS RECHT AUF WOHNEN – ZWISCHEN GESETZLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND SOZIALEN HERAUSFORDERUNGEN

Prolog von Nina Lobnig

Wohnen, als grundlegendes menschliches Bedürfnis, prägt nicht nur unsere physische Umgebung, sondern durchdringt sämtliche Aspekte unserer Gesellschaft und unseres täglichen Lebens. Die Diskurse um Wohnen, Wohnrecht und regulierende Mechanismen im Wohnbau erstrecken sich über diverse Ebenen, von sozialen Aspekten bis hin zu den Strukturen der Wohnbauproduktion. Die Betrachtung von (sozialem) Wohnen und Recht wirft einen Blick auf die Vielschichtigkeit dieses Themas, das nicht nur historisch gewachsen, sondern auch von lokalen Besonderheiten geprägt ist. In diesem Kontext entsteht die Herausforderung, neue Perspektiven und Strukturen für die Wohnbauproduktion zu entwickeln, um den stetig wachsenden Anforderungen und Bedürfnissen im Bereich des Wohnens gerecht zu werden. Im Fokus dieser Diskussionen steht häufig die Forderung nach dem „Recht auf Wohnen“, das sich auf verschiedenen Ebenen manifestiert.

1 DAS „RECHT AUF WOHNEN“

Das Recht auf (adäquates) Wohnen wurde als Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 25) der Vereinten Nationen (UN) (1948) sowie im Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (1966) anerkannt. Unter Voraussetzung der Erfüllung bestimmter Kriterien wie Leistbarkeit, Zugänglichkeit, sichere Wohnverhältnisse und Mieter:innenrechte verstehen die Vereinten Nationen „Wohnen als die Grundlage für Stabilität und Sicherheit des Einzelnen (oder einer Familie), als Mittelpunkt unseres sozialen, emotionalen und teils auch wirtschaftlichen Lebens, und als Zufluchtsort, an dem in Frieden, Sicherheit und Würde gelebt werden kann“ (Büro des Hochkommissars für Menschenrechte [OHCHR], 2014, S. 8 ff.). Auch andere internationale (Menschen-)Rechtsverträge haben seitdem das Recht auf angemessenen Wohnraum oder einige Elemente davon, wie den Schutz der Wohnung und der Privatsphäre, anerkannt oder darauf verwiesen (OHCHR, 2014). Auf supranationaler Ebene wird das „Recht auf Wohnen“ in der europäischen



Sozialcharta festgehalten und bezieht sich überwiegend auf den Schutz vor Wohnungslosigkeit sowie auf angemessene Wohnkosten für alle. Mit einem Blick auf Österreich zeigen sich jedoch die Komplexität und auch die Grenzen solcher internationaler Verträge: Obwohl die EU-Charta unterzeichnet wurde, wurde der Artikel, der das „Recht auf Wohnen“ festlegt, nie ratifiziert. Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass das „Recht auf Wohnen“ nicht in dem Sinne besteht, wie wir es verstehen – nämlich als einklagbares Recht mit universellem Zuspruch an alle Bürger:innen (Moussa-Lipp & Verlič, 2023, S. 7).

Die Frage, ob Wohnen als soziales Menschenrecht betrachtet werden kann, eröffnet eine breitere Diskussion über gesellschaftliche Verantwortung und Gerechtigkeit. Die Komplexität dieses Themenfeldes wird durch historische Entwicklungen und lokale Spezifika geprägt, was die Umsetzung von Veränderungen in diesem Bereich erschwert. In diesem Kontext lässt sich beispielhaft der Wohnrechtskonvent (2019/2020) in Österreich nennen, der als Bemühung um partizipative Lösungsansätze in diesem komplexen Gefüge hervortritt und sich als „konsultativ-demokratisches Experiment“ versteht. Über ein Jahr erarbeiteten Bürger:innen und Expert:innen ein Weißbuch für ein neues österreichisches Wohnrecht – im engen Dialog mit Verantwortlichen aus der Politik (Ruhmann, 2019).

Dieser kurze Exkurs soll unterstreichen, dass sich die Verbindung von Wohnen und Recht als ein dynamisches Netzwerk verstehen lässt, dessen Einfluss weit über die üblichen Diskussionen über Mietrecht oder das „Recht auf Wohnen“ hinausgeht. In all seinen Facetten durchzieht das Recht zahlreiche Materien, die entscheidend dazu beitragen, (leistbares) Wohnen zu ermöglichen, Wohnraum bereitzustellen und diesen langfristig zu sichern. Angefangen bei der Bodennutzung und der Bauordnung bis zu den Rechten der Mieter:innen bilden rechtliche Grundlagen und Regelungen die Basis dafür, wie wir heute und in Zukunft in einem sich wandelnden politischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Umfeld wohnen können. Die Materie erhält ihre Bedeutung durch die strukturgebende Rolle, die sie einnimmt und bildet gleichzeitig den Grundstein für viele Lebensbereiche. Besonders im sozialen Wohnbau entfaltet das Recht seinen Einfluss, indem es den Rahmen für die Beteiligung verschiedener Akteure vorgibt. Angefangen bei der öffentlichen Hand bis hin zu Immobilitästräger:innen und Bewohner:innen – das Recht lenkt und gestaltet, wie diese Interessensgruppen miteinander interagieren können. Nicht nur in dieser Hinsicht erweist sich das vermeintlich trockene Recht als lebenswichtiges Instrument, das die Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung schafft.

2 EIN BLICK AUF WIEN

Die Stadt Wien schöpft ihren Erfolg im sozialen Wohnbau nicht allein aus einer langen Tradition, sondern auch aus einer politischen Kultur, die durch umfassende rechtliche Absicherungen geprägt ist. Der Erfolg des Wiener Modells gründet einerseits in einer tief verwurzelten Tradition und dem klaren Bekenntnis zum leistbaren Wohnraum für „alle“ sowie andererseits auf den im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung vergebenen langfristigen und niedrig verzinsten Darlehen und gesetzlich beschränkten Renditen.

Das überschüssige Eigenkapital ist für Sanierungen, neue Wohnbauprojekte oder den Kauf von Grundstücken zweckgebunden und stellt so sicher, dass der gemeinnützige Wohnungssektor den Wohnungsmarkt langfristig und vor allem nachhaltig mitgestalten kann. Diese besondere Form der Kooperation zwischen öffentlicher Hand und gemeinnützigen Baugesellschaften bildet den sogenannten dritten Sektor der Wohnraumversorgung und ist der Grundstein des sozialen Wohnbaus in Wien (Glaser, 2019).

Andererseits resultiert dieser Erfolg aus der fortwährenden Weiterentwicklung und der Einführung neuer rechtlicher Grundlagen. Diese manifestieren sich in vielfältigen Formen und durchdringen eine breite Palette von Materien. Sie verfolgen letztendlich alle das gemeinsame Ziel, die langfristige Sicherung und Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum zu gewährleisten. Trotz dieser Vorzeigerolle in Bezug auf leistbares Wohnen wurde auch Wien in den letzten Jahren nicht von stark steigenden Boden- und Immobilienpreisen verschont. Um spekulativen Geschäften mit Grund und Boden entgegenzuwirken und leistbaren Wohnraum auch für zukünftige Generationen abzusichern, wurde 2018 die Wiener Bauordnung novelliert und eine neue Widmungskategorie eingeführt. Auf Grundstücken, mit dieser Widmung für geförderten Wohnbau, müssen, wenn diese bebaut werden, zwei Drittel der Wohnfläche dem geförderten Wohnbau zukommen. Weiters unterliegen diese Wohnungen, zumindest für die Laufzeit der Förderung, einem Veräußerungsverbot (Stadt Wien, o. J.).

Ein entscheidendes rechtliches Instrument zur Schaffung und Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum ist die Wiener Wohnbauförderung, die in die drei grundlegenden Pfeiler der Wohnbaupolitik investiert. Die Wiener Wohnbaupolitik gründet auf dem Wohnungsneubau, der Sanierung von bereits bestehenden Altbauten (Objektförderung) und der sogenannten Subjektförderung, die direkte finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen bietet (Wohnberatung Wien, o. J.).

3 RECHT UND WOHNEN – GRUNDLAGEN

Um die Verwobenheit und das Zusammenspiel der Regelungen und gesetzlichen Verankerungen des Wohnens in Österreich zu verstehen, bedarf es eines kurzen Exkurses in die Kompetenzverteilung und Gesetzgebung.

Charakteristisch für die österreichische Raumordnung ist ein komplexes und ausdifferenziertes System mit einer Kompetenzteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden. Der Bund ist gemäß dem Bundesverfassungsgesetz (B-VG) für die Gesetzgebung und Vollziehung aller ihm zugewiesenen Verwaltungsmaterien verantwortlich. Es gibt Materien, bei denen Bund und Länder sich die Gesetzgebung und Vollziehung teilen, während aufgrund einer Generalklausel ein erheblicher Teil der öffentlichen Verwaltungsaufgaben den Bundesländern übertragen wird (Gruber, Kanonier, Pohn-Weidinger & Schindelegger, 2018, S. 10). Auch Wohnen ist kompetenzrechtlich eine komplexe Materie, die auf allen drei Ebenen geregelt wird. Der Bund etwa ist für zivilrechtliche Kompetenzen verantwortlich, die auch das Mietrecht, das Wohnungseigentumsrecht und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz betreffen. Die Wohnbauförderungen, die vor allem für den Neubau von

Wohnraum von großer Bedeutung sind, liegen wiederum in der Zuständigkeit der Länder (Wirtschaftsministerium, 2008, S. 7).

Das bedeutet konkret, dass zahlreiche Regelungen auf verschiedenen Ebenen für die Bereitstellung und den Erhalt von Wohnraum verantwortlich sind. Mit neun Bundesländern gehen auch neun verschiedene Raumordnungsgesetze einher, ergänzt durch Landesgesetze, die direkt oder indirekt Einfluss darauf nehmen, wie wir wohnen. Über diesen regionalen Rahmen hinaus existieren Bundesgesetze, die ebenfalls Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse haben. Zudem kann die Europäische Union, obwohl sie formal keine wohnungspolitische Kompetenz innehat, durch Verordnungen, Regulierungen und Richtlinien in angrenzenden Politikfeldern einen signifikanten Einfluss auf die nationalen Wohnungsmärkte der Mitgliedsstaaten ausüben (Krapp et al., 2022, S. 177).

Die Betrachtung rechtlicher Instrumente des Wohnens in ganz Österreich zeigt einen komplexen Regelungsrahmen, der gemäß dem politischen System Österreichs je nach Zuständigkeit auf Bundes-, Landes- oder Gemeindeebene liegt. An diese oft undurchsichtige Vielfalt von Regelungen knüpft der nachfolgende Beitrag von Dragana Damjanovic an und bietet einen umfassenden Überblick über die vielschichtige Regelungssystematik des Wohnens. Dabei illustriert sie die aus der zersplitterten Kompetenzverteilung resultierenden Problematiken, wie die Entkoppelung von Bundes- und Landesgesetzen, für die (leistbare) Wohnraumversorgung. Darüber hinaus betrachtet sie kritisch rezente Entwicklungen, insbesondere im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, und schlägt den Einsatz von nicht traditionellen Instrumenten wie Leerstandsabgaben und Zweitwohnsitzabgaben vor, um Wohnraum, vor allem am privaten Wohnungsmarkt, vor spekulativen Geschäften zu schützen. Im Rahmen des Artikels stellt Damjanovic auch drei rechtspolitische Diskurse vor, die sich mit der Adaptierung von Rechtsvorschriften in Bezug auf soziales Wohnen beschäftigen. Sie plädiert für eine Flexibilisierung und Ausweitung des zulässigen Geschäftskreises von gemeinnützigen Wohnbauträgern, da dessen starre Rechtsauslegung in der Praxis oftmals zu Rechtsunsicherheiten führt und die Bereitstellung von Wohnraum (als Teil der Daseinsvorsorge), neben dem kommunalen Wohnbau, v. a. durch gemeinnützige Wohnbauträger erfolgt. Weiters begrüßt Damjanovic eine stärkere gesetzliche Verankerung der Sicherstellung von Grund und Boden und die Einführung neuer bodenpolitischer Instrumente, denn leistbares, soziales Wohnen bedarf leistbaren Bodens. Abschließend wird die Forderung nach der Verschärfung von staatlichen Regulierungen des privaten Wohnungsmarkts unterstrichen, um spekulative Geschäfte mit Boden- und Wohnungsmärkten zu begrenzen und diese durch Steuern oder Abgaben möglichst unattraktiv zu gestalten.

4 DER WETTBEWERB UMS WOHNEN

Artur Streimelweger und Bernd Rießland vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) widmen sich in ihrem Beitrag dem Themenkomplex „Wohnen und Recht“ aus ökonomischer und wettbewerbsrechtlicher Sicht und beleuchten das Zusammenspiel von Markt und Staat. Trotz fehlender formaler EU-Kompetenz zeigt sich ein gesteigertes Interesse

der Europäischen Kommission an nationalen Wohnbaupolitiken, insbesondere im sozialen und gemeinnützigen Sektor, wie am Beispiel des Eingriffs in den sozialen Wohnungssektor der Niederlande – aufgrund von Verstößen gegen das Europäische Wettbewerbsrecht – dargelegt wird. Das wachsende Problem der bezahlbaren Wohnraumverfügbarkeit in europäischen Städten wird als das Ergebnis von Marktversagen betrachtet.

In Anbetracht des dokumentierten Marktversagens am Wohnungsmarkt zeigt dieser Beitrag auf, dass eine ökonomisch durchdachte gesamthafte Vorgangsweise der öffentlichen Hand – durch unternehmensrechtliche Maßnahmen, öffentlich-rechtliche Bedingungen und Förderungen – eine deutliche Wettbewerbsstärkung ermöglichen und langfristige Finanzierungskreisläufe sowie Mietbindungen fördern kann. Es wird betont, dass die Stärkung des Wettbewerbs durch unabhängige Akteure ein wesentliches Element ist und die wirtschaftswissenschaftlich untermauerten Ansätze auch von regelsetzenden Institutionen wie den Wettbewerbsbehörden aufgegriffen werden sollten.

In ihrem Beitrag messen die Autoren neben der bereits bestehenden Wohnbauförderung Maßnahmen zur Stärkung des Wettbewerbs durch die Schaffung von Angebotsstrukturen, die nicht auf gewinnmaximierende Renditen abzielen, erhebliche Bedeutung bei. Gleichzeitig unterstreichen sie die Wichtigkeit des formalen Steuerungsinstruments der systematischen Flächenwidmungsplanung, um Mietpreise langfristig zu dämpfen.

5 AUSBLICK

Um auch künftig, angesichts sich verändernder politischer und ökologischer Rahmenbedingungen, adäquates und leistbares Wohnen für alle zu gewährleisten, ist es unabdingbar, einen nachhaltigen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden sicherzustellen. Weiters bedarf es einer schützenden Hand über kommunale Wohnungsbestände sowie verstärkte Regelungen im privaten Wohnungsmarkt. Diese Aspekte unterstreichen die Notwendigkeit eines einheitlicheren und übersichtlicheren rechtlichen Regelwerks, um den Herausforderungen im Wohnungswesen effektiv zu begegnen. Dabei müssen auch Fragen der sozialen Gerechtigkeit verstärkt berücksichtigt werden, um sicherzustellen, dass alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen Zugang zu angemessenem und klimafreundlichem Wohnraum haben.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Büro des Hochkommissars für Menschenrechte [OHCHR]. (2014). *The Right to Adequate Housing: Fact Sheet No.21* (Rev.1).
https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf
- Glaser, D. (2019). *Soziale Wohnungspolitik in Wien*. IBA_Wien.
<https://www.iba-wien.at/iba-wien/iba-wien/soziale-wohnungspolitik>
- Gruber, M., Kanonier, A., Pohn-Weidinger, S., & Schindelegger, A. (2018). Zusammenfassung. In M. Gruber, A. Kanonier, S. Pohn-Weidinger & A. Schindelegger (Hrsg.), *Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik* (S. 10–14). Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK).
- Krapp, M.-C., Vaché, M., Egner, B., Schulze, K., & Thomas, S. (2022). Wohnungspolitiken in der EU. In Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), *BBSR*. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2022/wohnungspolitiken-eu-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3
- Moussa-Lipp, S., & Verlič, M. (2023). Wohnen für die Vielen. In *AK Stadt. Arbeitnehmer:innen-Interessen im urbanen Raum 01/2023*. http://forumwlh.at/wp-content/uploads/2023/05/Wohnen-fuer-die-Vielen_-_AK-Wien_2023.pdf
- Ruhmann, B. (2019). Der Wohnrechtskonvent: Ein konsultativ-demokratisches Experiment. *dérive* 77(4), S. 27–31.
- Stadt Wien - Social Housing. (o. J.). *Stadtentwicklung und Bodenpolitik: Spekulationen entgegenwirken*. <https://socialhousing.wien/de/instrumente/stadtentwicklung-und-bodenpolitik>
- Wirtschaftsministerium. (Hrsg.) (2008). *Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen (Wien, IIBW)*. Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH.
- Wohnberatung Wien. (o. J.). Wiener Wohnbauförderung. Abgerufen am 23. November 2023 von <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnbaufoerderung>

RECHT UND SOZIALES WOHNEN

Dragana Damjanovic

1 DER ZUGANG DER RECHTSWISSENSCHAFTEN ZUM THEMENKOMPLEX SOZIALES WOHNEN

Wohnen zählt zu den zentralen menschlichen Grundbedürfnissen.¹ Aus diesem Grund wird in unserem an sich marktwirtschaftlich organisierten System Wohnen nicht allein dem Markt überlassen, sondern als Teil der Daseinsvorsorge betrachtet. Der Staat übernimmt für die Leistungsbereitstellung im Bereich des Wohnungswesens auf unterschiedliche Art und Weise Verantwortung und greift in unterschiedlicher Form und Intensität in den Markt ein.

Recht ordnet diese staatlichen Interventionen und steckt den Rahmen ab, in welcher Form staatliche Leistungsbereitstellung erfolgen kann. Im Recht – sei es auf EU-/Verfassungs- oder Gesetzesebene – werden die gesellschaftlichen Ausverhandlungsprozesse dazu, d. h. wie man als Gesellschaft das Ziel der Gewährleistung von leistbarem Wohnraum und der Bereitstellung von sozialem Wohnen verfolgen will, festgeschrieben.

In Österreich liegt der Politik des sozialen Wohnens eine umfassendere gesellschaftspolitische Konzeption zugrunde. Sie beschränkt sich nicht bloß auf die Sicherstellung einer elementaren Wohnraumversorgung für die sozial schwachen Bevölkerungsschichten, sondern sucht „eine allgemeine und qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bevölkerung“ mit Wohnraum zu erreichen (Stöger, 2008, S. 29) oder anders formuliert: allgemein leistbares Wohnen für die Bevölkerung sicherzustellen. Man spricht in diesem Kontext auch vom einheitlichen (im Unterschied zum dualistischen) Modell des sozialen Wohnbaus (Kemeny, 1995, S. 49) oder auch von der marktfernen (i. U. zur marktgesteuerten) Wohnraumversorgung (Stöger, 2008, S. 27).

Soziales Wohnen in einem weiteren Sinn verstanden – allgemein als die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum – wird in Österreich durch eine Vielzahl von sehr unterschiedlichen Regelungsmaterien, die aber stark miteinander verflochten sind, adressiert und berührt.

¹ Das spiegelt sich auf europarechtlicher Ebene nunmehr auch in Art. 34 Grundrechtecharta wider, welcher das „Recht auf eine Unterstützung für die Wohnung“ für all jene verankert, „die nicht über ausreichende Mittel verfügen“, um für diese ein „menschenwürdiges Dasein“ sicherzustellen.



Eine zentrale Aufgabe von Rechtswissenschaftler:innen ist, die verschiedenen Regelungsmaterien in rechtsdogmatischer Arbeit zu beschreiben, zu kategorisieren und zu systematisieren und damit den Bestand und die Funktionsweise von Steuerungsinstrumenten zu diesem Handlungsfeld aufzuarbeiten. Auf dieser Grundlage kann die Wirkung dieser in den verschiedenen Regelungsmaterien grundgelegten Steuerungsinstrumente hinterfragt werden, was meist und sinnvollerweise in interdisziplinärer Zusammenarbeit erfolgt. Es wird evaluiert, ob und in welchem Ausmaß das definierte gesellschaftspolitische Ziel – hier leistbaren Wohnraum sicherzustellen – tatsächlich erreicht wird. In diesem Kontext ist eine wesentliche Fragestellung, ob es aufgrund veränderter Voraussetzungen auf den Märkten oder neuer Herausforderungen der Gesellschaft (z. B. Klimakrise), Adaptierungen der Steuerungsinstrumente braucht. Die Formulierung von Änderungsvorschlägen von Rechtsmaterien erfolgt durch rechtspolitische Analyse. Die Rechtspolitik behandelt die Frage, wie künftiges Recht gestaltet werden kann und soll. Sie ist auf Ergebnisse der Rechtsgeschichte, der Rechtssoziologie und der Rechtsvergleichung angewiesen sowie allgemein auf Ergebnisse aus anderen Disziplinen und insofern wiederum auf interdisziplinäre Zusammenarbeit. Zum anderen untersucht sie die Möglichkeiten und Bedingungen der Abänderbarkeit des Rechts mit Bezug auf übergeordnetes Verfassungsrecht, Unionsrecht und internationales Recht (Krings, 2022).

Dieser Beitrag will entlang dieser zentralen Tätigkeitsbereiche von Rechtswissenschaftler:innen in erster Linie einen systematischen Überblick zu den bestehenden Regelungsschichten für das soziale Wohnen geben (2). Darauf aufbauend soll der Diskurs zu Adaptierungsbedarfen dieser Regelungsmaterien punktuell erörtert und in diesem Kontext auch die Möglichkeiten und Bedingungen für solche Adaptierungen auf Grundlage des übergeordneten Unionsrechts (und im Besonderen dem Beihilfenrecht) sowie des Verfassungsrechts besprochen werden (3).

2 DIE VERSCHIEDENEN REGELUNGSSCHICHTEN FÜR DAS SOZIALE WOHNEN

Die zur Sicherstellung von leistbarem Wohnraum in Österreich bestehenden Rechtsvorschriften lassen sich grob in drei Kategorien unterteilen. Zum einen enthält der Rechtsbestand Vorschriften, die gewährleisten sollen, dass es ein Angebot an leistbarem Wohnraum auch abseits des freien Marktes gibt. Eine weitere Kategorie von Rechtsvorschriften dient der Sicherstellung von leistbarem Grund und Boden als Grundvoraussetzung zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum. Die dritte Kategorie ist auf die Regulierung des privaten Marktes gerichtet, um auch bei der Leistungsbereitstellung durch den privaten Markt gemeinwohlorientierte Aspekte zu verwirklichen.

2.1 Leistungsbereitstellung im Sektor Wohnen abseits des privaten Marktes

Zu diesem Regelungskomplex zählen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (BGBl. 139/1979 idF BGBl. I 176/2023), welches die Grundlage für die Errichtung und Organisation eines gemeinnützigen Wohnbausektors bildet; allgemein die Regelungen zur Privatwirtschaftsverwaltung², die für die Bereitstellung von kommunalem Wohnbau relevant sind; schließlich das Wohnbauförderungsrecht³, welches die Finanzierung eines solchen Angebots sicherstellen soll.

2.2 Bodenrechtliche Instrumente zur Sicherstellung von leistbarem Grund und Boden für leistbaren Wohnraum

Gleichermaßen relevant sind mittlerweile die diversen, in den letzten Jahren auch neu eingeführten Regelungsinstrumente zum Bodenrecht, denn die Wohnungsfrage wird zunehmend zu einer Bodenfrage (Vogel, 2019). Regelungsziel dieser Vorschriften ist, sicherzustellen, dass die knappe Ressource Grund und Boden für die Zwecke des leistbaren Wohnraums genutzt wird. Dies erfolgt etwa durch die Einführung neuer Widmungskategorien, die geeignete Flächen für leistbares Wohnen sicherstellen sollen, wie etwa die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ in Wien.⁴ Zum anderen sehen Vorschriften den zunehmenden Einsatz von raumordnungs- bzw. städtebaulichen Verträgen im Zuge von Umwidmungen vor, um die Bebauung der knappen Ressource Boden durch die öffentliche Hand im Besonderen auch zur Sicherung von leistbarem Wohnraum stärker zu steuern (Kanonier, 2017, S. 176 ff.). Bei der Nutzung von öffentlichem Grund und Boden erfolgt diese Steuerung auch über Auswahlverfahren, z. B. in Form von Bauträgerwettbewerben, wie sie in Wien der wohnfonds_wien durchführt. Die diversen auf Grundlage der Raumordnungsgesetze (in den meisten Bundesländern) gegründeten Bodenfonds haben wiederum die Aufgabe, geeigneten Grund und Boden zu erwerben. Als Ultima Ratio sieht das sog. Bodenbeschaffungsgesetz (BGBl. 288/1974), welches bislang – trotz mittlerweile 50-jährigen Bestehens – aber noch nicht angewendet wurde, sogar die Enteignung als Mittel zur Bodenbeschaffung vor.

2.3 Regulierung des privaten Marktes zu Sicherstellung von leistbarem Wohnraum

Derartige regulatorische Eingriffe erfolgen zum einen durch Schutzbestimmungen im sog. Wohnungsnutzungsrecht, welches allgemein die Rechtsverhältnisse entweder zwischen den Wohnungseigentümer:innen im Miteigentum – Wohnungseigentumsgesetz (BGBl. 70/2002 idF BGBl. I 222/2021) – oder

² Zu diesen siehe im Besonderen Korinek und Holoubek, Grundlagen staatlicher Privatwirtschaftsverwaltung, 1993.

³ Dieses ist auf Länderebene geregelt, es gelten sohin neun verschiedene Wohnbaufördergesetze.

⁴ Mit der Bauordnungsnovelle 2018 (LGBl. 69/2018) in § 6 Abs 6a eingefügt.

zwischen den Vermieter:innen und Mieter:innen – Mietrechtsgesetz (BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I 176/2023) – regelt. Von besonderer Bedeutung ist dabei das Richtwertgesetz (BGBl. 800/1993 idF 176/2023), welches eine Mietpreisdeckelung für eine bestimmte Kategorie von Wohnungen vorsieht (alle Wohnungen, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen und vor 1953 erbaut wurden) – sohin durch das Instrument der Preisregulierung leistbaren Wohnraum sicherstellt. In diesem Kontext kommt auch dem Steuer- und Abgabenrecht als Steuerinstrument in den Fragen des sozialen Wohnens eine zunehmend wichtige Rolle zu, wie die Diskussion zur Widmungsabschöpfung, zur Steuer für die Vermietung via Online-Plattform, Leerstandsabgabe oder Abgabe für Zweitwohnsitze zeigt (Diwald & Mayer, 2020, S. 44 ff.).

3 RECHTSPOLITISCHER DISKURS ZUR ADAPTIERUNG DER RECHTSVORSCHRIFTEN ZUM SOZIALEN WOHNEN

3.1 Für eine Flexibilisierung und Ausweitung des zulässigen Geschäftskreises von gemeinnützigen Wohnbauträgern

Die Bereitstellung von Wohnraum als Teil der Daseinsvorsorge erfolgt in Österreich, neben dem kommunalen Wohnbau, vor allem durch die gemeinnützigen Wohnbauträger, deren Organisation und Funktionsweise im WGG grundgelegt ist. Zu ihren Spezifika zählen: ein gesetzlich beschränkter auf das Gemeinwohl ausgerichteter Tätigkeitsbereich, das Kostendeckungsprinzip, das eine Deckelung der Mietpreise und so ein erschwingliches Angebot mit Wohnraum abseits des Marktes sichert, eine weitgehende Beschränkung der Gewinnausschüttung und die gemeinwohlorientierte Vermögensbindung, die den Bestand nachhaltig auch für die zukünftige Generation gewährleisten soll, sowie eine verstärkte sektorspezifische Wirtschaftsaufsicht. Diese besondere Form des Wirtschaftens wird auch als „Dritter Weg zwischen Staat und Markt“ bezeichnet (Korinek & Holoubek, 2008, S. 53). Er ist durch das EU-Beihilfenrecht⁵ stark unter Druck geraten. Von EU-Kommission und von Teilen der rechtswissenschaftlichen Literatur (siehe etwa Storr, 2012, S. 409) ist gefordert worden, um Wettbewerbsverzerrungen mit dem privaten Markt hintanzuhalten, den Tätigkeitsbereich der Gemeinnützigen einzuschränken. Sie sollten in Abgrenzung zum privaten Markt Wohnbau nur mehr für eine klar abgegrenzte Personengruppe von sozial Bedürftigen anbieten dürfen statt wie bisher für eine breite Bevölkerungsschicht. Damit geht freilich die Forderung einher, das einheitliche Modell der Wohnungspolitik gegen ein dualistisches einzutauschen. Auf Grundlage dieser Argumentation wurden staatliche Interventionen in die Wohnungsmärkte – noch vor der Finanzmarkt- und Wohnungskrise – etwa in Deutschland, Frankreich, Schweden und den Niederlanden zurückgefahren (Streimelweger, 2014, S. 31 ff.). Mit der Wohnungskrise und der zunehmenden Wohnungsnot in vielen europäischen Städten hat sich das Verhältnis zu staatlichen Interventionen im Wohnungssektor in den letzten Jahren allerdings

5 Gegenstand des EU-Beihilfenrechts (Art 107–109 AEUV) ist die Kontrolle nationaler Subventions- und Fördermaßnahmen zugunsten von Unternehmen. Sie sind grundsätzlich verboten, wenn durch diese der Wettbewerb im Binnenmarkt verfälscht und der zwischenstaatliche Handel beeinträchtigt wird.

grundlegend gewandelt und das österreichische System des gemeinnützigen Wohnbaus, das nach Ansicht der EU-Kommission vor ein paar Jahren noch grundlegend zu reformieren gewesen wäre, gilt heute als Best Practice in Europa – als stabilisierender Faktor auf den Wohnungsmärkten (Rießland, 2019, S. 375). Es hat sich die Ansicht durchgesetzt, dass auch ein für die breite Bevölkerungsschicht ausgerichteter gemeinnütziger Wohnbau mit dem EU-Beihilfenrecht vereinbar ist (Damjanovic, 2022, S. 1985 ff.). Darauf aufbauend sollte die bislang sehr starr und zu kasuistisch gefasste Geschäftskreisregelung für die Gemeinnützigen geöffnet und flexibilisiert werden. Sie ist aus Wettbewerbschutzgründen und mit dem Argument der notwendigen klaren Abgrenzung von der erwerbswirtschaftlichen Tätigkeit sehr starr gefasst, was in der Praxis häufig Rechtsunsicherheiten erzeugt. Es ist klarzustellen, dass gemeinnützige Wohnbauträger sämtliche Tätigkeiten vornehmen dürfen (und dass diese Aktivitäten als Kerngeschäfte der GBV auch dem steuerbefreiten Geschäftskreis unterliegen), um Wohnbau im Sinne einer guten Nutzungsmischung realisieren sowie Sharingkonzepte für gemeinschaftliches Wohnen und zukunftsweisende Energie- und Mobilitätskonzepte im Sinne der Ökologisierung in ihre Projekte integrieren zu können. Bei all diesen Tätigkeiten handelt es sich nämlich um nach dem Beihilfenrecht zulässige, im Gemeinwohl liegende Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens (Damjanovic, 2022, S. 1985).

3.2 Für eine stärkere gesetzliche Verankerung der Sicherstellung von Grund und Boden für soziales Wohnen

Die Einführung neuer bodenpolitischer Instrumente zur Sicherstellung von leistbarem Boden für leistbaren Wohnbau ist sehr zu begrüßen. Ihre Verankerung auf gesetzlicher Ebene ist bislang aber nur sehr vage erfolgt. Die einschlägigen Regelungen (in den jeweiligen Landesgesetzen) sehen bislang in aller Regel nur vor, dass es die neuen Instrumente gibt, und überlassen es weitestgehend der Verwaltung, ob und in welchem Ausmaß diese davon Gebrauch macht – so auch im Fall der neuen Widmungskategorie für „geförderten Wohnbau“ in Wien (§ 6 Abs 6a Wr BauO).

Das Instrument des städtebaulichen Vertrages zur Sicherstellung von leistbarem Wohnen steht ohnehin aus mehreren Gründen auf sehr unsicherem rechtlichen Boden: aufgrund des vom VfGH ausgesprochenen Kopplungsverbots (VfSlg 15625/1999), der Grundrechte und des Rechtsschutzes der Grundstückseigentümer:innen sowie des Kompetenztatbestands „Volkswohnungswesen“ des Bundes (Berka & Kletecka, 2014, S. 97 ff.). Es bedarf in diesem Bereich klarerer rechtlicher Rahmenbedingungen für das Handeln der Verwaltung, das im Besonderen auch die Frage des Prozesses, der Beteiligung und der Transparenz solcher Maßnahmen zu adressieren hat.

Auch die Frage, wie im Eigentum der öffentlichen Hand befindlicher Grund und Boden in Hinkunft verwertet werden soll, sollte mit Blick auf die Knappheit dieser Ressource und um diese für zukünftige Generationen zu bewahren, gesetzlich verankert werden. Solche Grundstücke sollten in Zukunft in erster Linie der Nutzung durch gemeinnützige Wohnbauträger bzw. für den kommunalen Wohnbau vorbehalten werden. Wenn sie dennoch privaten Bauträgern überlassen werden, ist zu gewährleisten, dass diese

Überlassung nicht ausschließlich mittels Versteigerung nach dem Höchstpreis erfolgt, sondern dass bereits bei der Überlassung soziale und ökologische Nachhaltigkeitskriterien für die Verwertung der Grundstücke definiert werden. Beihilfenrecht zwingt nicht dazu – auch nicht bei der Überlassung an private Bauträger –, allein das Kriterium des Höchstpreises anzusetzen; wesentlich ist, dass die Vergabe der Grundstücke nach einem fairen Auswahlverfahren erfolgt, was auch bei einem Einsatz von sozialen und ökologischen Kriterien gewährleistet werden kann (Deutscher Bundestag, 2019).

3.3 Für eine Flexibilisierung und gleichzeitig Verschärfung der Regulierung des privaten Wohnungsmarktes

Die notwendige Ökologisierung und Transformation des Bestands verlangt nach einer Flexibilisierung des Wohnungsnutzungsrechts. Im Miteigentum bedarf es einer weiteren Erleichterung bei den Abstimmungsprozessen,⁶ die Gestaltung des Mietrechts und des Mietpreisdeckels sollte eine wirtschaftlich tragbare Bestandserneuerung ermöglichen und bestenfalls Anreize dafür setzen. Auch wenn der VfGH den sog. Richtwertmietzins unter Verweis auf den erheblichen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers als noch mit dem Sachlichkeitsgebot konform erachtet (VfSlg 20.179/2017), gelten die Kriterien, nach denen der Anwendungsbereich des Mietendeckels festgelegt wird, nicht mehr als zeitgemäß. Sinnvoller wäre dafür etwa, an den energetischen Zustand des Gebäudes anzuknüpfen (welcher mittels des Energieausweises offenzulegen wäre). Das soll nicht bedeuten, dass es in entsprechend sanierten oder klimafitten Gebäuden keine Mietendeckel geben sollte – diese sollten aber entsprechend gestaffelt geregelt sein, sodass sich die Mehrkosten für die Sanierung (welche nicht durch staatliche Subventionen getragen werden) amortisieren können.

Gleichzeitig sollte staatliche Regulierung verschärft werden, um Spekulationen auf den Boden- und Wohnungsmärkten zu unterbinden bzw. durch Steuern und Abgaben besonders unattraktiv zu gestalten. Es ist erwiesen, dass die mit dem Begriff der Finanzialisierung umschriebenen Prozesse auf den Immobilienmärkten in einem besonderen Maß preisbestimmend sind (Belina, 2017, S. 37 ff.). Solche Beschränkungen des privaten Marktes könnten insofern maßgeblich zur Dämpfung der Preise und zur Gewährleistung von leistbarem Wohnraum beitragen. Die Gerichte haben dem Gesetzgeber in wohnpolitischen Fragen schon einen besonders großen Spielraum bei der Beschränkung der wirtschaftlichen Tätigkeit von Vermieter:innen (durch Mietpreisregelungen) eingeräumt (EGMR, *Fall Mellacher*, Nr 13/1988/157/211–213; VfSlg 20.179/2017). Umso mehr muss dieser Spielraum gegeben sein, wenn es um die hier in Rede stehenden rein spekulativen wirtschaftlichen Tätigkeiten geht, zumal mit diesen im Vergleich zur Vermietung im Grunde kein Mehrwert für die Gesellschaft geschaffen wird. Und noch einmal mehr muss das gelten, wenn man bei der Interessensabwägung und der Frage, ob und wie weit Spekulation mit Boden und Wohnraum unterbunden werden darf, den Gedanken des wohnrechtlichen Generationenausgleichs beim Umgang mit der knappen Ressource Boden mit einbringt.

⁶ Die mit der Novelle BGBl I Nr 222/2021 erfolgten Adaptierungen des WEG sind dahingehend nicht als zureichend zu betrachten, wie die Erfahrungen in der Praxis zeigen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Belina, B. (2017). Kapitalistischer Wohnungsbau: Ware, Spekulation, Finanzialisierung. In B., Schöning, J., Kadi & S., Schipper (Hrsg.), *Wohnraum für alle?!* (S. 31–45). transcript. <https://doi.org/10.14361/9783839437292-003>
- Berka, W., & Kletecka, A. (2014). Rechtsfragen der Vertragsraumordnung. In ÖROK (Hrsg.), *Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“* (S. 77–126). ÖROK-Schriftenreihe 191.
- Damjanovic, D. (2022). Wohnungsbau und Wohnungswesen. In U. Immenga, E.-J. Mestmäcker, J.-H. Binder, H. Schweitzer, D. Zimmer & T. Körber (Hrsg.), *Wettbewerbsrecht. Band 5, Beihilfenrecht: Kommentar zum Europäischen und Deutschen Kartellrecht* (S. 1973–1988). C.H. Beck.
- Deutscher Bundestag. (2019). *Konzeptvergabe und EU-Beihilfenrecht*. <https://www.bundestag.de/resource/blob/676596/01e17273c50b3099e1a64a386e866485/PE-6-102-19-pdf-data.pdf>
- Diwald, A., & Mayer, W. (2020). Ein Schritt zu leistbarem Wohnen – Die Salzburger Strategie gegen illegale Zweitwohnsitze und touristische Vermietung via Onlineplattformen. *Baurechtliche Blätter*, 23, 44–48.
- Kanonier, A. (2017). Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. *Baurechtliche Blätter*, 20, 165–178.
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. Routledge.
- Korinek, K., & Holoubek, M. (2008). Wohnungsgemeinnützigkeit als Modell staatlicher Daseinsvorsorge. In K. Lugger & M. Holoubek (Hrsg.), *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell* (S. 27–36). Manz.
- Krings, G. (2022, 8. Juni). Rechtspolitik. In *Staatslexikon online*. <https://www.staatslexikon-online.de/Lexikon/Rechtspolitik>.
- Rießland, B. (2019). Wohnungsgemeinnützigkeit: Bestandsaufnahme und Modernisierungsüberlegungen zu einem international beispielgebenden wohn- und gesellschaftspolitischen Instrument. In Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.), *Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft* (S. 373–382). LexisNexis.
- Storr, S. (2012). Wohnungsgemeinnützigkeit im Binnenmarkt. *Journal für Rechtspolitik*, 20, 397–409. <https://doi.org/10.1007/s00730-012-0082-z>
- Stöger, H. (2008). Das System des österreichischen sozialen Wohnungswesens im europäischen Vergleich. In K. Lugger & M. Holoubek (Hrsg.), *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell* (S. 27–36). Manz.
- Streimelweger, A. (2014). Die Europäische Union und der soziale Wohnbau – ein Spannungsverhältnis. *Kurswechsel*, 3, 29–39.
- Vogel, H.-J. (2019). *Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar*. Herder.

WETTBEWERB AUF DEM WOHNUNGSMARKT – ABER RICHTIG!

Bernd Rießland, Artur Streimelweger

Die Wohnkosten sind in den letzten Jahren rasant angestiegen. Vor allem in den urbanen Regionen können sich breite Bevölkerungsschichten das Wohnen nicht mehr leisten. Die Leistbarkeit des Wohnens ist ein EU-weites Thema, mit dem sich zuletzt auch rezente Untersuchungen der EU-Kommission beschäftigt haben. Sie konstatieren ein beim Wohnen auftretendes Marktversagen (Frayne et al., 2022). Aus diesem Grund sind staatliche Eingriffe für die Europäische Union in den Wohnungsmarkt – etwa durch die steuerliche Förderung von Wohnungseigentum und/oder die Bereitstellung von sozialem Wohnbau – gerechtfertigt.

Der soziale Wohnbau wird dabei als ein Sektor betrachtet, der – im Sinne des „Housing for the poor“-Ansatzes – „nur“ einkommensschwachen Bevölkerungsschichten zugänglich sein soll. Dem steht eine insbesondere in Österreich bewährte sozialstaatliche Wohnungspolitik des für weite Bevölkerungsschichten zugänglichen leistbaren Wohnbausektors („Housing for all“) gegenüber. Auf EU-Ebene wird demgegenüber recht lebhaft über die Dotierung der finanziellen Mittel zur Bereitstellung leistbaren Wohnraums für ärmere Haushalte diskutiert. Das ist bemerkenswert, liegt doch die Wohnungspolitik im Sinne des Subsidiaritätsprinzips ausschließlich im Kompetenzbereich der Nationalstaaten.¹

Deutlich weniger ambitioniert werden hingegen die Ursachen für das Marktversagen wie auch die organisations- und zivilrechtlichen sowie ordnungspolitischen Regelungen als wesentliche Instrumente zur Stärkung der Funktionsfähigkeit von Märkten und des Wettbewerbs beleuchtet. Stellvertretend dafür kann die Stellungnahme der EU-Kommission zum Wohnungsmarkt in den Niederlanden angeführt werden (European Commission, 2010). 2009 gab sie einer vom gewerblichen Immobilienverband eingebrachten Klage gegen das gemeinnützige Wohnbausystem wegen Unvereinbarkeit mit den EU-Wettbewerbsregeln statt. Die daraufhin von der niederländischen Regierung durchgeführte Reduktion der Einkommensgrenzen im gemeinnützigen

¹ Gemäß den Verträgen der Europäischen Union (EUV und AEUV) zählt das „Wohnungswesen“ nicht zu den Zuständigkeiten der Europäischen Union, weder zu den ausschließlichen (Art. 3 AEUV, z. B. Zollunion) noch zu den mit den Mitgliedstaaten geteilten (Art. 4, z. B. Verbraucherschutz) Zuständigkeiten.

Wohnbau führte zu einer Segmentierung des Wohnungsmarktes und reduzierte damit den Wettbewerb zwischen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und gewerblichen Marktakteuren.

Demgegenüber wird gerade die Marktgestaltung in der EU als eine zentrale Aufgabe der Wettbewerbsbehörde erachtet. Diese „ordnende Hand“ soll Marktversagen tunlichst hintanhalten und auch Förderungsausgaben der Staaten reduzieren. Insbesondere im Bereich des Wohnens als konstitutivem Bestandteil anerkannter staatlicher Daseinsvorsorgeleistung stellen sich hier grundlegende konzeptionelle Fragen effizienter staatlicher Wohnungspolitik. Dieser Ordnungsrahmen soll im Folgenden diskutiert werden.

1 UNTERNEHMENSRECHTLICHE INSTRUMENTE DER WOHNUNGSPOLITIK

Dazu wird zunächst die ökonomische Wirkung unterschiedlicher, auf dem Wohnungsmarkt wirksamer Investitionsvarianten beleuchtet. Damit sollen Szenarien effizienter Wohnungsmarktstrukturen durch die entsprechende Schaffung organisationsrechtlicher und zivilrechtlicher Rahmenbedingungen beleuchtet werden, die das Marktversagen eingrenzen.

Folgende miteinander im Wettbewerb stehende Sektoren lassen sich am österreichischen Wohnungsmarkt unterscheiden:

- Wohnungseigentum in Selbstnutzung
- private/gewerbliche Mietwohnungen mit freier Mietzinsvereinbarung (gewinnorientierte Investoren:innen)
- gemeinnützige Mietwohnungen mit kostendeckender Miete und Grundmiete (gemeinnützige Bauvereinigungen, GBV).

Abbildung 1 zeigt den Einfluss der unterschiedlichen Investoren:innen auf die Wohnkosten.² In der ersten Phase nach der Wohnungserrichtung liegen die Wohnkosten für die selbstnutzenden Wohnungseigentümer:innen und gewinnorientierten Investor:innen relativ nahe beieinander. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die selbstnutzenden Wohnungseigentümer:innen Interesse an einer möglichst raschen Schuldentilgung haben und daher danach trachten, einen möglichst hohen Anteil ihres Haushaltseinkommens für die Darlehensrückzahlung einsetzen.

Gewinnorientierte Investor:innen zielen demgegenüber auf die Maximierung der Miethöhe ab. Ihre Zielgruppen sind daher Einkommensschichten, die auch in der Lage wären, Wohnungseigentum zu erwerben. Durch die Verringerung der Wohnungsgröße versuchen sie überdies ein leistbares Mietwohnungsangebot für Bezieher:innen mittlerer Einkommen zur Verfügung zu stellen – mit dem Effekt, dass dadurch die Renditeerwartungen nicht reduziert werden müssen.

Ganz anders die gemeinnützigen Bauvereinigungen: Sie beschränken ihre Mieteinnahmen mit der Höhe der Rückzahlung langlaufender Darlehen (30 Jahre und mehr). Gemeinnützige Wohnungsunternehmen beschränken ihre stark limitierte Gewinnerwartung auf die Phase nach Rückzahlung der Erstinvestition.

² Die Untersuchung basiert auf Daten des österreichischen Wohnungsmarktes bei einer Investitionsentscheidung im Jahr 2010.

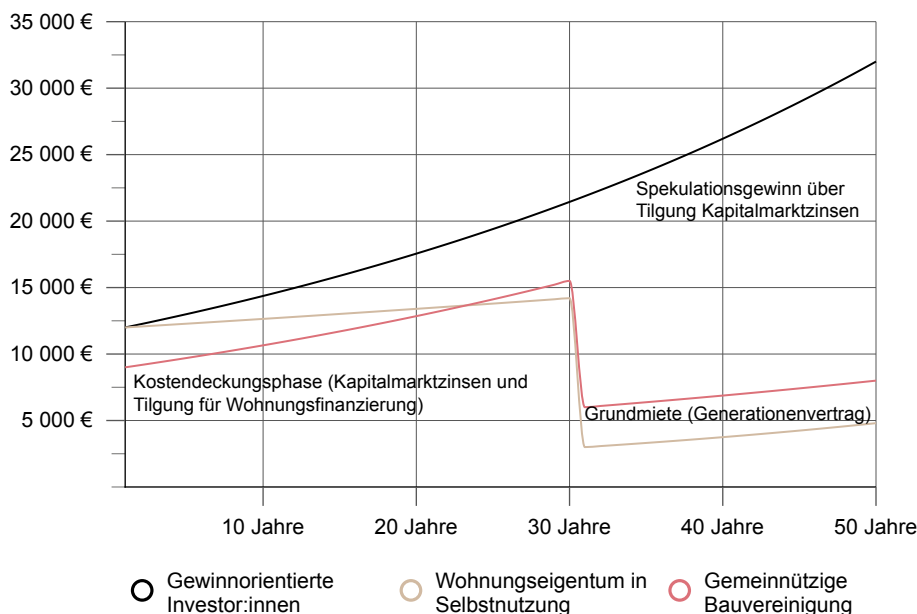


ABBILDUNG 1 Wohnkosten bei marktmäßiger Nutzung nach Investor:innen.
(Grafik: Bernd Rießland & Artur Streimelweyer, CC BY-SA)

Nach Abstattung aller Darlehen haben die „Gemeinnützigen“ auf eine konkurrenzlos günstige „Grundmiete“ abzusinken, die verpflichtend für die Schaffung von Wohnraum einzusetzen ist. Dadurch können sie langfristig – entsprechend dem im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (ordnungspolitischer Rahmen) verankerten Generationenvertrag – Eigenkapital für die Errichtung und Sanierung von Wohnraum aufbauen.

Aus diesem unterschiedlichen Marktverhalten der oben angeführten Investor:innen resultieren – über die Lebensdauer der Wohnungen am Wohnungsmarkt – gänzlich verschiedene Preise. Wohnungseigentümer:innen geben in einem Vergleichszeitraum von 50 Jahren um 4 Prozent mehr aus als Mieter:innen einer gemeinnützigen Wohnung mit kostendeckendem Mietzins.³ Die Mietzahlungen für private bzw. institutionelle Anleger:innenwohnungen liegen demgegenüber um 71 Prozent höher als der kostendeckende Mietzins. Ein noch deutlicherer Kostenunterschied zeigt sich bei einem Vergleich im 50. Jahr. Mieter:innen einer privaten bzw. institutionellen Anleger:innenwohnung haben in diesem Fall die 3,8-fachen Mietausgaben aufzubringen als Mieter:innen von gemeinnützigen Wohnungen mit Grundmiete und EVB.⁴

ObundaufwelcheWeisesichdieseWohnungsmarktakeuremitihrenspezifischen Handlungslogiken beeinflussen bzw. zusammenwirken, beleuchtete

3 Der Berechnung liegen von mit 3,5 Prozent (angenommener Realzins von 1,5 Prozent bei Inflation von 2 Prozent) abgezinste Zahlungsströme (Miete bzw. bei Wohnungseigentum Rückzahlungsraten + Erhaltungs- und Verbesserungsausgaben) über einem Zeitraum von 50 Jahre zugrunde. Die angeführte Berechnung erfolgt in Annahme konstanter Inflationsraten. Die Kostenunterschiede bleiben auch im Falle deutlich erhöhter Inflationsraten stabil.

4 Grundmiete und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem. WGG liegen derzeit bei 4,17 Euro/m², die beobachteten Marktmieten liegen wiederum auf dem Niveau der Miete von 15,8 Euro/m² laut Mikrozensus der Statistik Austria 2022.

eine Analyse des Österreichischen Wirtschaftsforschungsinstituts (Klien et al., 2023). Zentrales Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Interaktion zwischen den Wohnungsmarktakteuren wesentlich von deren Gewicht bzw. Anteil am Wohnsektor in den regionalen Teilmärkten abhängt. Ein Anstieg des Marktanteils gemeinnütziger Wohnungen um 10 Prozent führt zu einer Reduktion der Mieten privater bzw. gewerblicher Wohnungen um etwa 40 Cent pro m². Mit der Studie konnte erstmals die preisdämpfende Wirkung von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen quantifiziert werden. Bei Schwankungen der Marktanteile gemeinnütziger Wohnungsanbieter:innen zwischen 10 Prozent und 65 Prozent in den verschiedenen Regionen resultiert aus der Stärkung des Wettbewerbs eine Mietdämpfung zwischen 40 Cent und 2,60 Euro pro m². Umgekehrt formuliert, kommt es infolge der Wirkung des ordnungspolitischen Rahmens durch einen höheren Anteil gemeinnütziger Wohnungen zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes und Reduktion des Marktversagens.

Aufgrund der Investitionslogik und den Gewinnerwartungen des privat-gewerblichen Immobiliensektors können sich niedrige Einkommensschichten die Wohnungskosten nicht leisten. Eine Analyse eines deutschen Immobilienverbandes (Bulwiengesa, 2022) zeigt deutlich, dass zu geringe Gewinnchancen zur Umschichtung von Wohnbauinvestitionen auf andere Investitionsformen führen. Der Investitionsfokus dieser Wohnungsmarktakteure konzentriert sich auf die Gewinnmaximierung.

Vor diesem Hintergrund eröffnet die Schaffung eines ordnungspolitischen Rahmens für die Errichtung kostenbezogen kalkulierter Wohnungen eine wesentliche Option für zukünftige Wohnungspolitik analog dem österreichischen Modell. Dieses Szenario hat zwei wesentliche wohnungspolitische Konsequenzen:

- die Schaffung eines Wohnungsangebotes für die Bezieher:innen unterer und mittlerer Einkommen,
- die Senkung der weit über den Kosten liegenden Renditen auf gewinnorientierte Immobilien durch Reduktion des Marktversagens, was zusätzlich die erhebliche Umverteilungswirkung der gewinnorientierten Investitionen von den Bezieher:innen niedriger/mittlerer zu den Bezieher:innen hoher Einkommen verringert.

Ausgangspunkt der Untersuchung war, wie es zu einer Reduktion des Marktversagens ohne den Einsatz marktverzerrender öffentlicher Mittel kommen kann. Die Antwort: die Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebotes zu Marktpreisen mit geringen Gewinnaufschlägen. Dieses Geschäftsmodell verfolgt der gemeinnützige Wohnungssektor. Der gesamtwirtschaftliche Vorteil: Neben der Verringerung des Marktversagens ist dadurch auch gewährleistet, dass die kostendeckend kalkulierten Mieten auch die Information der tatsächlichen Wohnungskosten widerspiegeln – dies bei marktmäßigem Grundstückserwerb, marktmäßigen Baukosten und Finanzierungskosten.

2 ERGÄNZENDE ORDNUNGSPOLITISCHE INSTRUMENTE

Relevante Ordnungspolitik im Wohnbau umfasst neben der Reduktion des Marktversagens den Bereich der Bauqualität, wie u. a. der Sicherheit und des Klimaschutzes, auch jenen der Flächenwidmung. Dabei wird vielfach argumentiert, dass der „Markt“ durch den Ausweis einer genügenden Menge an Bauland auch für ein ausreichendes Angebot an Wohnimmobilien sorgen würde.

Festzuhalten ist diesbezüglich, dass jede Baulandwidmung eine Werterhöhung für den/die Grundstückseigentümer:in durch die öffentliche Hand darstellt. In den geltenden Beihilferegeln der EU für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (State Aid – Services of General Economic Interest) findet dies keinen Niederschlag und verstößt nicht gegen die Wettbewerbs- und Beihilferegeln.⁵

Das heißt:

- Es werden Marktbeeinflussungen zugunsten von Investor:innen nicht berücksichtigt.
- Es fehlen Kompensationsleistungen von Investor:innen an die öffentliche Hand für Flächenwidmungen im Falle der Ausweitung von Bebauungsmöglichkeiten.

Blauäugig hier von einem Marktpreisprinzip zu sprechen, erscheint in so einem ökonomischen Umfeld entweder naiv oder interessensgeleitet. Es geht um die Frage: Ist jeder spekulativ entstandene/bezahlte Preis der Marktpreis oder ist genau dieser Preis dann eine Marktverzerrung, die bekämpft werden muss? Dies ist angesichts eines freien Vertragsrechtes eine nicht leicht zu beantwortende Frage.

Erst seit einigen Jahren werden in mehreren EU-Staaten erste systematische Maßnahmen v. a. zur Kompensation der hohen Infrastrukturkosten von Immobilieninvestitionen eingeführt. Der verfassungsrechtliche Rahmen, in dem die öffentliche Hand in Österreich und in allen Staaten der Europäischen Union handelt, erlaubt aber diese Vorgangsweise rein aus Sicht der Kompetenzverteilung nur in Sonderfällen, wie z. B. im Falle Wiens, wo die erforderlichen Kompetenzen wenigstens teilweise in einer Hand liegen. Schon in anderen österreichischen Bundesländern ist dies nicht mehr gegeben. Um aber solche wirtschaftspolitisch ganz wesentlichen Instrumente zu ermöglichen bzw. zum Standardrepertoire politischen Handelns werden zu lassen, ist es vonseiten der Kommission dringend notwendig, rechtliche Rahmenbedingungen vorzugeben und deren Anwendung von den Mitgliedsstaaten einzufordern. Nur so kann eine aktive Wirtschaftspolitik der öffentlichen Hand mit ökonomisch fundierten Vorgaben in eine geregelte Wettbewerbs- und Beihilfenpolitik einfließen.

⁵ Verordnung (EU) Nr. 360/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen.

3 DER BEISPIELFALL WIEN

Auf Wiener Ebene wurde durch zwei rechtliche Maßnahmen im Rahmen der Wiener Bauordnung versucht, marktgerechte Verbindungen zu öffentlichem Handeln (Errichtung von Infrastruktur und Widmungspolitik) zu schaffen, um die „versteckte Beihilfen“ zu verhindern.

Erstens wurde 2014 die Beteiligung von Immobilieninvestor:innen an den Infrastrukturkosten im Wege sogenannter städtebaulicher Verträge in der Wiener Bauordnung eingeführt. Zweitens wurde bei Widmungsvorgängen und damit verbundenen Wertsteigerungen durch öffentlich-rechtliche Entscheidungen eine Begrenzung des Grundpreises und konsequenterweise auch eine maximale Höhe einer zukünftig verrechenbaren Miete festgelegt. Dies konnte aufgrund des verfassungsrechtlichen Kompetenzgefüges in Österreich nur in Verbindung mit der Wohnbauförderung erfolgen.

Konkret wurde in Wien eine Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ eingeführt, die für zwei Drittel neu gewidmeter Flächen eine Grundstückspreisobergrenze von max. 188 Euro pro m² oberirdischer Bruttogrundfläche und eine Mietobergrenze vorsieht. Dieser bodenpolitische Meilenstein für leistbares Wohnen wurde vor dem Hintergrund einer spekulativen Vervielfachung der Grundstückspreise innerhalb weniger Jahre geschaffen.

Wichtiger Nebeneffekt dieser Maßnahme ist auch die Senkung von Kapitalmarktrisiken bei der Immobilienfinanzierung, die in den letzten Jahren unter besonderer Beobachtung der EZB standen. Nebenbei sei angemerkt, dass die Zinspolitik der EZB der wesentliche Treiber dieser spekulativen Entwicklung verbunden mit erheblichen Umverteilungseffekten von unteren Einkommensgruppen hin zu hohen Einkommensgruppen war.

4 DIE WIRKUNG DER WOHNBAUFÖRDERUNG BEI UNTERSCHIEDLICHEN INVESTOR:INNEN BZW. VERMIETER: INNEN

Im Folgenden wird den ökonomischen Effekten von Marktakteuren im Kontext der Preisbildung unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln nachgegangen:

- geförderte Eigentumswohnung bei 20-jähriger Selbstnutzung und anschließende freie Mietzinsbildung.
- Vermietung geförderter Wohnung durch gewinnorientierte Investor:innen mit kostendeckender Mietkalkulation über 30 Jahre und anschließende freie Mietzinsbildung.
- Vermietung geförderter Wohnung durch gemeinnützige Bauvereinigung mit kostendeckender Mietkalkulation über 30 Jahre und anschließende Grundmiete gem. „Generationenvertrag“.

Um einen Vergleich zwischen den verschiedenen Anbieter:innen zu ermöglichen, wird angenommen, dass alle Anbieter:innen bzw. Akteure die gleiche Finanzierungsstruktur mit Kapitalrückführung in 30 Jahren gewählt haben.

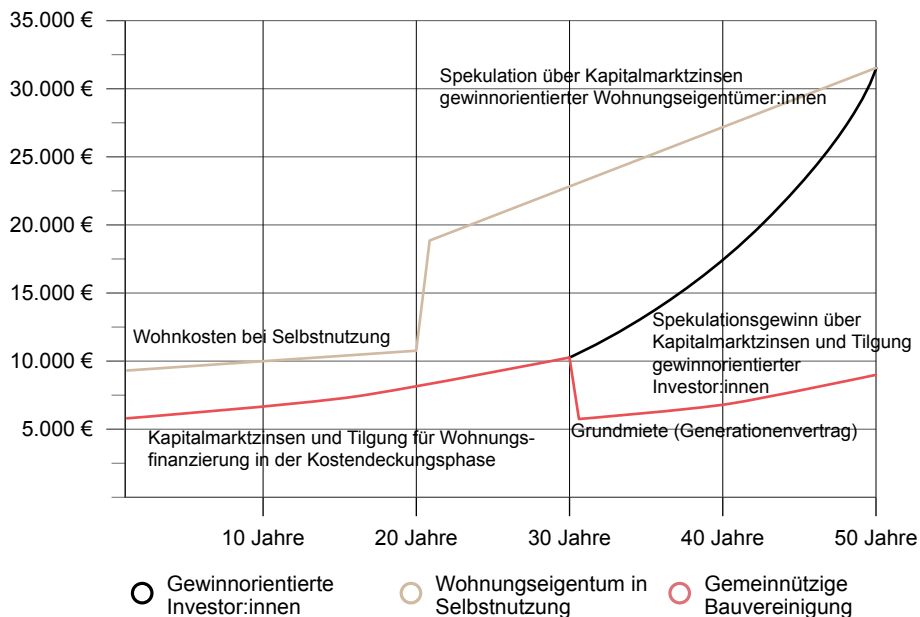


ABBILDUNG 2 Wohnkosten bei marktmäßiger Nutzung nach Investor:innen und Wohnbauförderung. (Grafik: Bernd Rießland & Artur Streimelweger, CC BY-SA)

Bei Wohnungseigentum ist allerdings das höhere Finanzierungsvolumen wegen des Wegfalls des Vorsteuerabzugs zu berücksichtigen (siehe hierzu Abbildung 2). Bis zum 30. Jahr verlaufen die Ausgaben für Zinsen und Tilgung der gewinnorientierten Vermieter:innen und der gemeinnützigen Bauvereinigungen auf gleichem Niveau. Zwischen der schwarzen und der roten Linie sind bis zum 30. Jahr die Ausgaben für Zinsen und Tilgung der for-profit und der gemeinnützigen Vermieter:innen dargestellt. Ab dem 30. Jahr sinkt die Miete der Gemeinnützigen auf die Grundmiete ab, die zweckgebunden für zukünftige Wohnungsinvestitionen zu verwenden sind (Fortsetzung der roten Linie).

Gewinnorientierte Vermieter:innen bzw. Investor:innen unterliegen nach der Förderperiode bei Neuvermietung keiner Mietzinsbindung. In der Darstellung (schwarze Linie in Abbildung 2) ist angenommen, dass linear über 20 Jahre bei allen Wohnungen ein Mietwechsel stattfand und damit ein Anstieg auf die freie Miete erfolgte.

Die Wohnkosten bei Wohnungseigentum (braune Linie in Abbildung 2) sind wegen des Entfalls des Vorsteuerabzugs etwas höher. Ab dem 20. Jahr wird das Ende der Selbstnutzung und der Umstieg auf freie Vermietung dargestellt. D. h., dass diese Wohnungen am Wohnungsmarkt zu diesem deutlich höheren Preis zur Verfügung stehen. Die Annahme, dass die Selbstnutzung nach 20 Jahren endet, wurde so gewählt, weil einerseits empirisch aus den Daten des Mikrozensus abzulesen ist, dass etwa 50 Prozent der ursprünglich selbst genutzten Wohnungen nach 20 Jahren als Mietwohnungen am Markt aufscheinen und andererseits für weiter im Eigentum genutzte Wohnungen nach etwa 20 Jahren in den meisten Fällen ein Eigentümer:innenwechsel zu *Marktpreisen* erfolgt ist oder jedenfalls ökonomisch möglich ist.

Es zeigt sich also, dass die langfristige Wirkung der Wohnbauförderung wesentlich von den Empfänger:innen der Förderung abhängt. Damit durch die

Wohnbauförderung keine Marktverzerrung zugunsten privater Haushalte oder gewinnorientierter Unternehmen entsteht, müsste

- entweder eine Gleichbehandlung in der Miete auf Bestandsdauer vertraglich vereinbart werden,
- oder solche Anbieter:innen sind von der Wohnbauförderung auszuschließen, um diese Marktverzerrungen zu unterbinden,
- bzw. könnte seitens des Fördergebers eine Einmalzahlung als Gegenleistung für die zukünftig höheren Mieteinnahmen vereinbart werden.

In den Zeiten extrem niedriger Langfristzinsen bis zum Jahr 2022 waren diese Effekte ökonomisch nicht relevant, da Förderdarlehen etwa in der Höhe des Marktzinssatzes verzinst waren. Aber mittlerweile, nach dem deutlichen Zinsanstieg, ist einerseits ein hohes Förderäquivalent durch die Zinsdifferenz entstanden und weiters mussten aufgrund der gleichzeitig stark gestiegenen Baukosten die Förderhöhen je m² deutlich erhöht werden, um die Mieten leistbar zu halten.

5 ZUSAMMENFASSUNG

Obwohl am Wohnungsmarkt empirisch dokumentiert in großem Umfang Marktversagen auftritt, diskutieren noch immer viele Ökonom:innen darüber, wie durch weniger staatliche Eingriffe – z. B. Freigabe von mehr Bauflächen in innerstädtischen Räumen durch deutliche Erhöhung der Umwidmungen, freie Gestaltung von Mietverträgen (Befristung, Kündigungsschutz) usw. – der Wohnungsmarkt leistbare Angebote für alle schaffen würde.

Der vorliegende Beitrag zeigt am Beispiel des österreichischen Wohnungsmarktes demgegenüber auf, wie infolge einer ökonomisch konsistenten gesamtheitlichen Vorgangsweise der öffentlichen Hand im Wege von

- unternehmensrechtlichen Maßnahmen (analog Bankwesenrecht und Versicherungsrecht) durch die Schaffung rechtlicher Grundlagen für kostenbezogen agierende Wohnungsunternehmen eine deutliche Wettbewerbsstärkung und damit Senkung der Preise für Wohnen zu erreichen ist.
- öffentlich- oder privatrechtlichen Bedingungen bzw. Vereinbarungen wesentliche Werterhöhungen durch öffentliches Handeln (Schaffung von Infrastruktur und Ausweitung der Bebaubarkeit), die oft als windfall-profit dem privaten Sektor zufließen, teilweise zur Mitfinanzierung von Investitionen bzw. über Gewinnbeschränkung zur Senkung von Wohnkosten genutzt werden können.
- Förderungen nicht nur kurz- bis mittelfristige Lenkungseffekte und spätere windfall-profits, sondern langfristige Finanzierungskreisläufe und Mietbindungen entstehen können.

Wesentliches Element ist dabei die Stärkung des Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt durch die Sicherstellung eines vielfältigen Angebots unabhängiger Akteure. Unternehmen stehen Wettbewerb grundsätzlich nicht positiv gegenüber, da er tendenziell gewinnmindernd wirkt. Adam Smith (1904 [1776], S. 112) stellte dazu bereits vor 250 Jahren fest:

„Geschäftsleute des gleichen Gewerbes kommen selten selbst zu Festen und zur Zerstreuung zusammen, ohne dass das Gespräch in einer Verschwörung gegen die Öffentlichkeit endet oder irgendein Plan ausgeheckt wird, wie man die Preise erhöhen kann.“

Diese Gespräche könnten auch Teil der oft zitierten „unsichtbaren Hand“ sein und leiten direkt über zu Lobbying und bei Missbrauch mitunter sogar Korruption.

Es wäre zu begrüßen, wenn diese wirtschaftswissenschaftlich untermauerten Ansätze auch von den regelsetzenden Institutionen – wie u. a. den Wettbewerbsbehörden – zukünftig aufgegriffen und besser noch forciert würden. Neben Fragen der sozialen Gerechtigkeit wie im Wohnbau – Beschränkung der Umverteilung von den Ärmern zu den Reichen – hängt davon auch unsere Zukunft im Bereich der Klimapolitik, in der ähnliche Dilemmata effiziente ökonomische Handlungsfelder zugunsten von Einzelinteressen bremsen, ab.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Bulwiengesa. (2022). *Baulandmodelle und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt*. <https://bulwiengesa.de/publikationen/studie-baulandmodelle-und-deren-auswirkungen-auf-den-wohnungsmarkt>
- European Commission. (2010). *Existing law and financing methods for Dutch Housing Corporations*. <https://competition-cases.ec.europa.eu/cases/SA.14175>
- Frayne, C., Szcypinska, A., Vasicek, B., & Zeugner, S. (2022). *Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability*. European Commission. Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Discussion Paper 171.
- Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Kössl, G. (2023). *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus*. WIFO.
- Smith, A. (1904). *An Inquiry into the the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. (Buch I, Kapitel 10, Rn. 82; Methuen und Co. [Hrsg.]. Übersetzung nach Recktenwald, *Der Wohlstand der Nationen* (Originalarbeit veröffentlicht 1776).



Am Schöpfwerk, 1976–1980, Architekt Viktor Hufnagl
(Foto: Diana Terenteva, CC BY-SA)

LEISTBARES WOHNEN

VON DER UNTERBRINGUNG ÜBER ANGEMESSENHEIT ZUM SCHUTZ DER UNTERKUNFT

Prolog von Amila Širbegović

Looking¹

We know it.

*From the way they talk to us,
From the way they make us wait.*

*From the way they say,
We've got nothing in your budget,
Though we saw something in our budget on the website.*

*From the way they ask,
What kind of food do you cook?
What do you cook your food in?*

*From the way they tell us,
The landlord will make the decision.*

*We will be good tenants.
We will be very careful, make no mistakes,
because we are walking towards our Permanent Residence.*

But we know we will not get this house.

(S. Nisha, 2021)

¹ Aus dem Buch *More than a Roof*, das die Themen Nostalgie, Wut, Zufriedenheit, Sehnsucht, Angst und vieles mehr aufgreift. Das Buch erzählt über das gesamte Spektrum von Menschen ohne Zuhause, von Menschen in Notunterkünften, in Wohnwagen, in Autos, auf Booten, in Mietobjekten oder in ihren eigenen Häusern (Jansen, 2021).



Um ein gemeinsames Verständnis für das Thema „leistbares Wohnen“ zu haben, ist es notwendig, disziplinübergreifend zu denken und die Bemessungswerkzeuge der Leistbarkeit offen und neu zu diskutieren. Es geht nicht nur darum, ob Wohnen für alle leistbar ist, sondern auch darum, welche Qualitäten leistbare Wohnungen haben. Wohnen als ein Menschenrecht darf nicht getrennt von der Leistbarkeit von gutem Wohnen betrachtet werden.

Leistbar darf niemals als nur *günstig* oder *billig* verstanden werden. Schon im Jahr 1948, als die UN-Menschenrechtserklärung der Generalversammlung veröffentlicht wurde, wurde im Artikel 25 (Vereinte Nationen, 1948) mit dem „Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet“, neben Nahrung, Kleidung, ärztlicher Versorgung und notwendigen sozialen Leistungen ebenfalls *Wohnung* dazu aufgenommen. Daraufhin hat es 18 Jahre gedauert, bis der UN-Sozialpakt von der UN-Generalversammlung einstimmig 1966 verabschiedet wurde und weitere zehn Jahre bis zum Inkrafttreten dieses wichtigen Paktes. Im Artikel 11 Absatz 1 des UN-Sozialpaktes ist diesmal die *Unterbringung*² Teil „eines angemessenen Lebensstandards, zusammen mit ausreichender Ernährung und Bekleidung“. Das Deutsche Institut für Menschenrechte (o. J.) geht hier weiter und definiert die Angemessenheit aus dem UN-Sozialpakt mit sieben Kriterien:

- „gesetzlicher Schutz der Unterkunft (zum Beispiel durch einen Mietvertrag),
- Verfügbarkeit von Diensten (unter anderem Trinkwasser, Energie zum Kochen, Heizen und Beleuchten),
- Bezahlbarkeit des Wohnraums,
- Bewohnbarkeit der Räume (unter anderem Schutz vor Kälte, Hitze, Regen, Wind),
- diskriminierungsfreier Zugang zu Wohnraum,
- geeigneter Standort (zum Beispiel Nähe zu Gesundheitsdiensten, Schulen usw.) und
- kulturelle Angemessenheit (zum Beispiel bestimmte Baumaterialien oder Raumaufteilungen)“.

Wenn wir Leistbarkeit und Wohnen als ein Menschenrecht zusammenbringen wollen, machen diese Kriterien deutlich, dass es neben den monatlichen Kosten und der Einkommenshöhe der Haushalte auch um folgende Fragen geht:

1. Welchen Mietvertrag bietet die Wohnung, die ich mir leisten kann? Befristet, unbefristet, Hauptmiete, Untermiete, Genossenschaft etc. und welche (Un-)Sicherheiten habe ich dadurch?
2. Womit wird die Wohnung, die ich mir leisten kann, geheizt? Entstehen durch niedrige Energiestandards höhere Wohnkosten?
3. Wie ist der bauliche Zustand der leistbaren Wohnung? Ist diese feucht und dunkel, gibt es Schimmel an den Wänden, ist die Wohnung sanierungsbedürftig, wie sieht es mit der Überhitzung aus?

² „(1) Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden Menschen auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und erkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an.“ (UN-Sozialpakt, o. J.)

4. Welche leistbaren Wohnungen stehen ohne zusätzliche Hürden, wie z. B. durchgehender Hauptwohnsitz, Aufenthaltstitel oder die Komplexität des Wohnbausystems und/oder der Vergabe, allen Menschen (mit EU-Staatsbürgerschaft und ohne) zur Verfügung?
5. In welcher Lage in der Stadt oder in der Ortschaft befindet sich die leistbare Wohnung, wie ist die Infrastruktur in der Umgebung, wie lange muss ich in die Arbeit und die Kinder in die Schule fahren?

Neben zahlreichen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt in Wien sind es die Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) und die Kammer für Arbeiter und Angestellte, die Leistbarkeit im Wohnen vor allem in Zusammenhang mit den oben erwähnten Kriterien (siehe Deutsches Institut für Menschenrechte) verstehen. Das Zusammendenken von Wohnstandards und -rechten, Zugänglichkeit und Leistbarkeit ist historisch eng mit der Wohnbaupolitik in Wien und Österreich verbunden. Dieses Verständnis von Wohnen als Menschenrecht und Leistbarkeit sind durch die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und in der Wohnungsproduktion im letzten Jahrzehnt stark gefährdet, wie Thomas Ritt und Mara Verlič von der Arbeiterkammer in ihrem Beitrag „Wohnbauboom oder: Was hat uns so ruiniert?“ detailliert darstellen. Sie erklären, welche Folgen es hat, wenn der Wohnungsmarkt zum Anlagemarkt und der Wohnbauboom zum Betongoldboom wird. Somit nehmen mit steigenden Wohnkosten auch die Leistbarkeit, die Wohnqualität und auch die Rechtssicherheit ab.

Ritt und Verlič stellen das Wohnen als allgemeines Menschenrecht dem Wohnen als Anlage- und Finanzprodukt gegenüber, also das geförderte, gemeinnützige und kommunale Wohnen gegenüber den frei finanzierten profitorientierten Wohnprojekten. Seit 2008 ist es zu einer Umkehr des Verhältnisses der errichteten Wohnhäuser gekommen, es werden mittlerweile zwei Drittel der Wohnungen in Wien im frei finanzierten Sektor gebaut. Ritt und Verlič weisen auf die Gefahren dieser Entwicklungen hin: So ist beispielsweise durch die hohen Grundstückskosten der Spielraum der gemeinnützigen Bauträger kleiner geworden, was wieder dazu führt, dass sie weniger leistbare Wohnungen errichten können. Das Spannende ist hier, dass die Argumentation der neoklassischen Wirtschaftstheorie ebenfalls nicht greift und die Preise durch das Überangebot nicht sinken, im Gegenteil noch mehr steigen und damit massive Leistbarkeitsprobleme verursachen. Ritt und Verlič empfehlen fünf Maßnahmen für eine gerechte Wohnraumproduktion, die auf vielfältigen Ebenen der Stadt- und vor allem der Bundesebene möglich sind, zur Verbesserung am Wohnungsmarkt führen und somit ein gerechteres Wohnen für alle sichern könnten.

Im zweiten Beitrag „Mangelware leistbarer Wohnraum? Die Rolle von gemeinnützigen Bauvereinigungen“ weist Gerald Kössl, wohnwirtschaftlicher Referent im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, darauf hin, dass die Frage nach leistbarem Wohnen nicht erst durch die multiplen Krisen der Gegenwart in den Vordergrund gerückt, sondern schon seit der Immobilien- und Wirtschaftskrise 2007/08 dringend geworden ist. Speziell in Wien schwindet leistbares Wohnen im Altbau-Segment auf dem privaten Markt. Aber wer kann überhaupt leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen? Hier sieht Kössl die gemeinnützigen Bauvereinigungen als Akteure des dritten Sektors, die durch die Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit

(Kostendeckung, Gewinnbeschränkung, Vermögensbindung, personelle Einschränkung, begrenzter Geschäftskreis und die Revisionspflicht) leistbaren Wohnraum mit allen Kriterien des UN-Sozialpaktes erschaffen können. Somit steht Wohnen als Menschenrecht im Vordergrund und verdrängt das Wohnen als Ware und Spekulation in den Hintergrund. Das ist vor allem deswegen wichtig, weil die Betroffenheit der Haushalte unterschiedlich ist und die Wohnkosten schneller als die Einkommen steigen. Kössl geht in seinem Beitrag ebenfalls auf die ökonomischen Wirkungen der gemeinnützigen Bauträger ein, die durch höhere Leistbarkeit eine Ersparnis für die Mieter:innen bedeuten. Somit steht den Haushalten mehr Geld für andere Lebensbereiche zur Verfügung, womit sie auch eine kaufkraftsteigende Wirkung haben.

Die Entwicklungen auf dem privaten Wohnungsmarkt und in der Wohnbauproduktion (großer Bauboom im privaten Wohnbausektor) der letzten 15 Jahre haben auch in Wien einen Rückgang des leistbaren Wohnens für alle verursacht. Das Wohnen wurde nicht nur weniger leistbar, auch die Qualitäten sanken, und der hohe Druck, eine angemessene und leistbare Wohnung zu finden, führt zu größeren Ausschließungsmechanismen und steigender Diskriminierung auf dem privaten Wohnungsmarkt.³ Die zwei nachstehenden Beiträge von Ritt & Verlič und Kössl steuern hier jedoch konstruktive Maßnahmen bei, um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken. Angesichts der multiplen Krisen und der Komplexität der Herausforderungen sind wir alle gefragt, angemessenes Wohnen für alle leistbarer zu machen. Das vorliegende Kapitel, aber auch der gesamte Sammelband liefern transdisziplinäre Ansätze, wie das gelingen könnte.

3 Am 9.3.2023 fand die Stadttagung: Wohnen für die Vielen, organisiert von der Arbeiterkammer Wien, statt. Die steigenden Diskriminierungsmechanismen und andere Benachteiligungen vor allem auf dem privaten Wohnungsmarkt wurden hier ausführlich präsentiert und diskutiert (Arbeiterkammer Wien, 2023)

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Arbeiterkammer Wien. (2023, 18. April). *Stadttagung: Wohnen für die Vielen*. Abgerufen von <https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/sozialestadt/Stadttagung-Wohnen-fuer-die-Vielen.html>
- Deutsches Institut für Menschenrechte. (o. J.). *Recht auf Wohnen*. <https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/themen/wirtschaftliche-soziale-und-kulturelle-rechte/recht-auf-wohnen>
- Jansen, A., Begg, J., Chester, R., Hollis, W., & Ratcliff, R. (Hrsg.). (2021). *More than a roof: Housing in poems and prose*. Landing Press.
- Nisha, S. (2021). Looking. In A. Jansen, J. Begg, R. Chester, W. Hollis, & R. Ratcliff (Hrsg.). *More than a Roof: Housing, in poems and prose*. Landing Press.
- UN-Sozialpakt. (o. J.). *UN-Sozialpakt*. Abgerufen am 22. November 2023, von www.sozialpakt.info
- Vereinte Nationen. (1948, 10. Dezember). Resolution der Generalversammlung. 217 A (III). *Allgemeine Erklärung der Menschenrechte*. <https://www.un.org/depts/german/menschenrechte/aemr.pdf>

BETONGOLDBOOM IN WIEN WENN DER WOHNUNGSMARKT ZUM ANLAGEMARKT WIRD

Thomas Ritt, Mara Verlić

Wien befindet sich in den letzten Jahren in einem Wohnbauboom. Baukräne und neue Hochhäuser prägen vielerorts das Stadtbild. Eine wachsende Stadt muss den Wohnbedarf ihrer seit Kurzem über zwei Millionen Einwohner:innen natürlich decken. Doch blickt man genauer auf die Lage am Wohnungsmarkt, so zeigt sich, dass der Neubau weit über dem Bedarf liegt und vor allem im frei finanzierten Bereich zu Luxuspreisen bei oft durchschnittlicher Qualität stattfindet. Der Wohnbauboom in Wien ist eigentlich ein Betongoldboom.

Die Spannungen sozialer Ungleichheit werden beim Wohnen besonders klar sichtbar: Wohnen als allgemeines Menschenrecht steht Wohnen als Anlage- und Finanzprodukt gegenüber. Wohnen ist ein grundlegendes Bedürfnis und die Basis für psychische und physische Gesundheit, für Teilhabemöglichkeiten an Bildung und Erwerbsarbeit und für soziale Inklusion. Doch Wohnraum hat sich am privaten Wohnungsmarkt besonders seit der Finanzkrise 2008 auch in Wien verstärkt zum Anlageprodukt entwickelt mit hohen Transaktionen am Altbaumarkt und vor allem im frei finanzierten Neubau.

Das Recht auf Wohnen gerät zusehends unter Druck: Preise für Miet- und Eigentumswohnungen entwickeln sich schon seit Jahren deutlich nach oben und die Leistbarkeit von Wohnungen wird enorm erschwert. Hinzu kommt zunehmende Instabilität durch das stetige Ansteigen von befristeten Mietverträgen am privaten Markt. Die Anspannung des derzeitigen Wohnungsmarkts gefährdet die leistbare, stabile und zugängliche Wohnversorgung für viele Menschen. So wird die Wohnfrage verstärkt zur interessenspolitischen Aufgabe für die Arbeiterkammer.

1 AUFGABEN DER ARBEITERKAMMER IM BEREICH WOHNEN

Die Kammern für Arbeiter und Angestellte und die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte sind berufen, die sozialen, wirtschaftlichen, beruflichen und kulturellen Interessen der Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen zu vertreten und zu fördern (Arbeiterkammergesetz, §1).

Die Aufgaben der Arbeiterkammer sind per Gesetz nicht ausschließlich auf die beruflichen Aspekte des Lebens der Arbeitnehmer:innen beschränkt, sondern beziehen dezidiert auch die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Interessen mit ein. Die Wichtigkeit von Wohnen in diesem Zusammenhang steht außer Frage. Wohnen stellt als menschliches Grundbedürfnis die Basis für gesellschaftliche Teilhabe dar. Die Wohnsituation spielt eine maßgebliche Rolle für Lebensqualität, Gesundheit, Familien- und Sozialleben, aber auch für Chancen auf Bildung und Arbeit. So hält Artikel 25 der UN-Menschenrechtserklärung das Recht auf eine Wohnung als allgemeines Menschenrecht fest, und auch in der österreichischen Verfassung findet sich der grundsätzliche Anspruch auf angemessene Wohnversorgung in der Formulierung des österreichischen Volkswohnungswesens.

Grundsätzlich vertritt die Arbeiterkammer die Interessen von allen Arbeitnehmer:innen gegenüber Politik und Wirtschaft. Die Aufgaben reichen von der Rechtsberatung der Mitglieder über das Mitwirken in politischen Prozessen bis hin zur Grundlagenforschung. Konkret im Bereich Wohnen wirkt die Arbeiterkammer durch Gesetzesbegutachtungen, Gremien und Beiräte auf den politischen Prozess ein, hat eine eigene Wohnrechtsberatung und erstellt und beauftragt Forschungsarbeiten. In der Grundlagenforschung reichen die Arbeitsschwerpunkte von Bodenpolitik über Gentrifizierung, öffentlicher Raum, Mietpreisentwicklung, Nachverdichtung, Betriebskosten bis hin zur Neubauleistung.

Mit Blick auf den Wiener Wohnungsmarkt sticht derzeit vor allem eine große Zahl an Neubauten ins Auge. Die Arbeiterkammer hat diesen Wohnbauboom in zwei Studien genauer unter die Lupe genommen. Der erste Teil der Studie (Plank et al., 2022) untersucht die quantitative Dimension des Neubaus der letzten Jahre und fragt nach Preisen, Käufer:innenstruktur und Leerständen. Der zweite Teil (Gruber et al., 2022) beschäftigt sich mit den produzierten Qualitäten der Neubauten, den wichtigsten Akteure am Markt und den Vermarktungsstrategien.

2 AKTUELLE ENTWICKLUNGEN AM WIENER WOHNUNGSMARKT

Am Wiener Wohnungsmarkt zeichnet sich in den letzten Jahren eine bedenkliche Situation ab. Ausgangspunkt ist die Entwicklung, dass unbeschränkte Geldmengen auf einen beschränkten Bodenmarkt treffen. Boden ist eine endliche Ressource. Steigt das Investment in den Wohnungsmarkt, kommt immer mehr Geld in das System, aber die Ressource Boden kann nicht wie auf anderen Märkten vermehrt werden. Anstelle einer nicht möglichen Angebotserhöhung explodieren am Bodenmarkt die Preise, bis von einem Marktversagen gesprochen werden kann. Drastische Bodenpreissteigerungen sind ein internationales Phänomen in vielen europäischen Städten und betreffen auch Wien stark (siehe Abbildung 1).

Im neu errichteten Viertel „Neues Landgut“ im 10. Bezirk wurden zuletzt beispielsweise circa 2.700 Euro pro Quadratmeter bezahlt, jedoch nicht pro Quadratmeter Boden, sondern pro Quadratmeter Wohnraum. Eine Zahl, die auch andeutet, welchen großen Anteil allein die Bodenkosten an den hohen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Neubau haben.

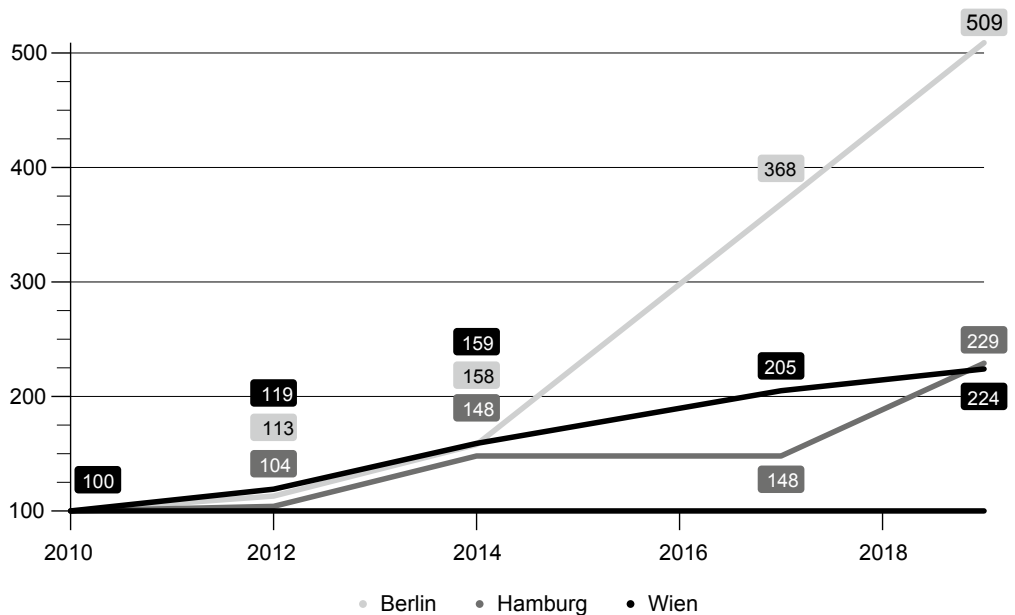


ABBILDUNG 1 Entwicklung der Baulandpreise in Berlin, Hamburg und Wien 2010–2019. (Aus *Wohnungspolitik und Wohnversorgung: Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten* von Baron, Doan, Kadi & Plank, 2021, S. 20, CC BY-SA)

Wie wirken sich nun diese hohen Bodenpreise auf die Wiener Wohnungsproduktion aus? Die Studie von Plank et al. (2022) zeigt, dass in den Wohnbauboom-Jahren zwischen 2018 und 2021 in Wien in ca. 1.200 Bauprojekten rund 58.000 Wohnungen gebaut wurden, jährlich also zw. 12.000 bis 17.000 Wohneinheiten. Jedoch wurde nur ca. ein Drittel der Wohnungen mit Förderungen errichtet, zwei Drittel wurden frei finanziert (vgl. Plank et al., 2022).

Hierbei handelt es sich um das Resultat einer schrittweisen Umkehr des Verhältnisses von gefördertem und frei finanziertem Wohnbau in Wien. So kamen 1994 in Wien noch ca. sieben geförderte Wohnungen auf eine frei finanzierte Wohnung, aber 2017 war es bereits nicht einmal mehr eine ganze geförderte Wohnung pro frei finanzierter (Plank et al., 2022). Eine Verbindung zur Bodenpreisentwicklung liegt auf der Hand: Damit der gemeinnützige Wohnbau auch tatsächlich kostengünstig bleibt, gibt es eine Preisbeschränkung, die vorgibt, dass maximal rund 300 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche für das Grundstück bezahlt werden dürfen. Aufgrund der steigenden Bodenpreise werden also die gemeinnützigen Wohnbauträger aus dem privaten Bodenmarkt und somit aus einem Gutteil des Wohnungsmarktes gedrängt. Im Gegensatz zu früher ist es heute für den gemeinnützigen Wohnbau nur mehr über die wichtige Institution des wohnfonds_wien möglich, Grundstücke für den leistbaren Wohnbau zu erlangen.

Diese Dominanz der gewerblichen Bauträger und des frei finanzierten Wohnbaus hat eine klare Konsequenz: Die Preise steigen. Trotz des anhaltenden Wohnbaubooms bremsst sich die Preisentwicklung nicht ein (Statistik Austria, 2022). Die Neubauleistung übersteigt den Bedarf an Wohnungen deutlich. In der Zeit von 2018 bis 2021 gab es bei der Bevölkerung ein Plus von etwas mehr als 43.000 Personen, das entspricht rund 21.100

zusätzlichen Haushalten. Rechnet man noch ca. 7.700 Wohnungen hinzu, die es zum Beispiel aufgrund von Abriss nicht mehr gibt, so ergibt sich ein geschätzter Bedarf von 28.800 Wohnungen. Es wurden also fast doppelt so viele Wohnungen gebaut, wie gebraucht würden (vgl. Ritt et al., 2022).

Mit der Brille neoklassischer Wirtschaftstheorie würde man in der Situation eines Angebots-überschusses mit sinkenden Preisen rechnen. Jedoch sind im Zeitraum 2018 bis 2021 die Mietpreise in privaten Neuverträgen um 12 Prozent und die Kaufpreise um 31 Prozent gestiegen.

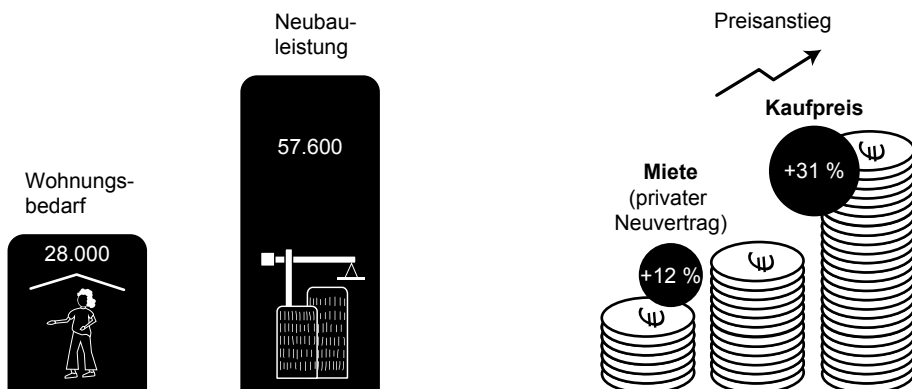


ABBILDUNG 2 Wohnungsbedarf, Neubauleistung und Preisanstieg in Wien 2018–2021. (Aus Wien: Steigende Mieten trotz Wohnbau-Boom von Tockner, 2022, CC BY-SA)

Dahinter liegt ein Markt, der von Investor:innen in zweierlei Weise geprägt wird (Plank et al., 2022). Erstens spielen Kapitalanlagegesellschaften und hier vor allem internationale Investor:innen eine zunehmend große Rolle. So wurden etwa allein 2021 ca. 5.000 Wohneinheiten durch Banken, Fonds, Versicherungen etc. gekauft, von denen 67 Prozent ausländische Investor:innen waren. Daneben spielen aber auch natürliche Personen aus dem Inland eine große Rolle. Sie haben zw. 2018 und 2021 12.000 Wohnungen gekauft, die oft als Anlage für beispielsweise Erbschaften dienen (vgl. Verlič, 2022a).

Das Resultat dieser Entwicklungen sind hohe Preise und massive Leistbarkeitsprobleme. 2021 liegt der Netto-Miet-Quadratmeter bei frei finanzierten Wohnungen bei 12,85 Euro, brutto bei rund 15–16 Euro (Statistik Austria, 2022). Für eine 70-Quadratmeter-Wohnung muss man also mit über 1.000 Euro Miete rechnen. Diese Preise liegen eindeutig jenseits dessen, was durchschnittliche Einkommen für Wohnen ausgeben können. Eine Alternative im Kauf einer Eigentumswohnung zu suchen ist angesichts der durchschnittlichen Kaufpreise im Neubau von rund 7.300 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2021 auch nicht realistisch. Im Gegenteil, wie ein Rechnungsbeispiel vor Augen führt: Das verfügbare Haushaltseinkommen einer Familie mit zwei Kindern beträgt in Österreich im Mittel 56.200 Euro pro Jahr. Eine Wohnung mit 100 Quadratmetern würde mit Kaufnebenkosten etwa 770.000 Euro kosten. Die Familie müsste Eigenmittel in der Höhe von 20 Prozent aufweisen, also ca. 155.000 Euro. Angenommen, die Familie hat dieses Geld schon erspart, muss der Rest über Kredit finanziert werden. Ein Kredit in der Höhe von 615.000 Euro über 30 Jahre unter der großzügigen Annahme einer nur

zweiprozentigen Verzinsung ergäbe eine jährliche Rate von rund 27.500 Euro – das wäre rund die Hälfte des verfügbaren Einkommens nur für den Kredit. Rechnet man noch weitere monatliche Kosten wie Betriebskosten etc. mit ein, so kommt man sogar auf 60 Prozent des Haushaltseinkommens. Müssen mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens fürs Wohnen aufgebracht werden, spricht man von einer Wohnkostenüberbelastung. Im konkreten Beispiel wäre die Familie mit einem restlichen Einkommen abzüglich ihrer gesamten Wohnkosten von rund 22.700 Euro unter der Armutsgefährdungsschwelle (vgl. Ritt et al., 2022).

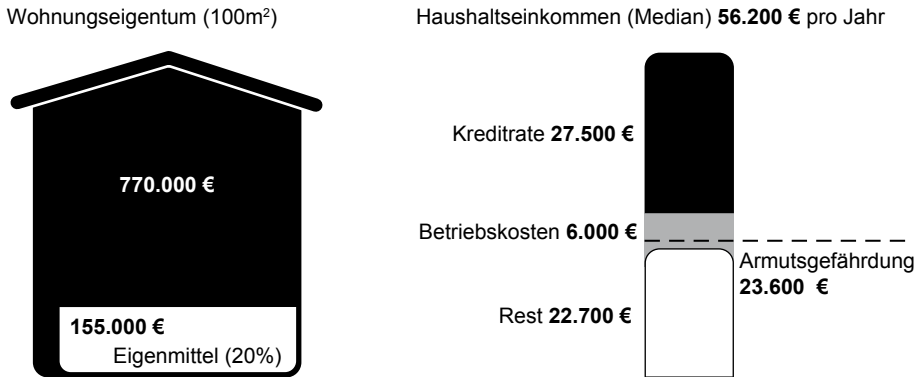


ABBILDUNG 3 Beispiel eines Haushalts mit zwei Kindern; Kreditfinanzierung unter der Annahme einer 2 Prozent-Fixverzinsung mit 30 Jahren Laufzeit. (Statistik Austria, 2022; Plank et al., 2022; Schuldnerberatung, 2022; eigene Berechnungen; CC BY-SA)

Eine Konsequenz von unleistbaren Wohnungen in Miete und Eigentum ist Leerstand im frei finanzierten Neubau. Quantifizieren lässt sich der Leerstand nur annäherungsweise über die Wohnsitzmeldungen. Die Quote von Wohnungen ohne Haupt- oder Nebenwohnsitz liegt im freifinanzierten Neubau deutlich über dem Schnitt des geförderten Neubaus sowie des Bestands allgemein. Für Anleger:innen ist es mitunter dennoch profitabel, Wohnungen zu kaufen und Vermögen sicher zu veranlagen und dafür Leerstand in Kauf zu nehmen.

3 QUALITÄTEN IM WOHNUNGSNEUBAU

Eine weitere AK Studie (Gruber et al., 2022) hat sich knapp 3.000 zwischen 2017 und 2021 frei finanziert errichtete Wohnungen in ganz Wien auf die produzierten Qualitäten hin angesehen. In der Studie wurden Neubauten in Wien anhand der Qualitätskriterien der Bauträgerwettbewerbe des geförderten Wohnbaus analysiert. Die Dimensionen soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie wurden in Stadtteilen untersucht, die die Diversität der gesamten Stadt widerspiegeln. Anhand der Analyse von Wohnungen im Stadtentwicklungsgebiet Sonnendviertel um den Hauptbahnhof, in einem Gründerzeitviertel im Westen Wiens und in ausgewählten Projekten im Besitz von Investor:innen in ganz Wien wurde der Kernfrage nachgegangen,

ob hinter den hohen Preisen auch eine entsprechend luxuriöse Qualität steht (Verlič, 2022b).

Die Ergebnisse zeigen, dass auf dem Investor:innen- und Anlagemarkt vor allem Klein- und Kleinstwohnungen mit generischen Grundrissen produziert werden. Von den 3.000 in der Studie untersuchten Wohnungen waren 65 Prozent Zweizimmerwohnungen und 26 Prozent Dreizimmerwohnungen. Es zeigten sich sogar Einzelprojekte mit bis zu 96 Prozent Zweizimmerwohnungen. Wohnungen mit vier Zimmern für größere Familien oder für Arbeit zu Hause kommen im privaten Wohnbau kaum vor. Zusätzlich wird eine starke Homogenität der Grundrisse deutlich. Wenig Vielfalt und kaum Flexibilität kennzeichnen die Zuschnitte der Wohnungen. In vielen Bauprojekten finden sich fast ausschließlich eine Grundrissart. Das bedeutet, dass Angebote für Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen fehlen, wie etwa Wohnraum für Personen mit Betreuungsbedarf, Patchworkfamilien oder Wohngemeinschaften.

Mangelnde Flexibilität und Größe wird besonders in Problemen mit der Möblierbarkeit der Wohnungen deutlich. Abbildung 4 zeigt das Beispiel einer durchschnittlichen Kleinwohnung im frei finanzierten Neubau mit 50 Quadratmetern, aufgeteilt auf einen Vorraum, ein Bad, ein Schlafzimmer und eine Wohnküche. Die Möblierungsoptionen der Wohnung stoßen schnell an ihre Grenzen, wenn sich Lebensumstände ändern. Bei Geburt eines Kindes oder Wechsel ins Homeoffice lässt sich für die entsprechenden Möbel kaum Platz finden.

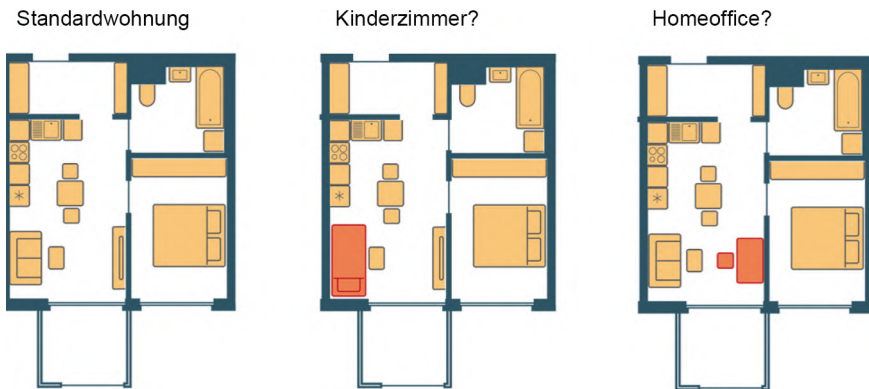


ABBILDUNG 4 Beispiel einer durchschnittlichen Wohnung im frei finanzierten Neubau mit Möblierungsproblemen. (Aus *Wohnbauboom in Wien 2018–2021. Qualitäten, Akteure und Vermarktung der Wohnbauproduktion* von Gruber, Huber & Gutmann, 2022, S. 89, CC BY-SA)

In vielen Wohnprojekten wird mittelmäßige Qualität aufgrund maximaler Raumausnutzung deutlich. Auffallend oft kommt es zu Belichtungsproblemen in einzelnen Räumen der Wohnungen und zu unbelichteten Mittelgangeschließungen in den Stiegenhäusern. In den Wohnanlagen fehlen Möglichkeiten für Nachbarschaft und Begegnung, da es meist keine Gemeinschaftsräume gibt und die Freiraumgestaltung nur minimalistisch ist. Aufgrund der zugunsten der Effizienz niedrig gehaltenen Räume im Erdgeschoß sind diese für Geschäfte wenig attraktiv und bleiben oft unbelebte Zonen.

Interessant ist auch ein Blick auf die Bewerbung von frei finanzierten Wohnbauprojekten. Erstens richtet sie sich in Slogans und Bildsprache überwiegend an Familien. Für Familien gibt es jedoch aufgrund der großen Zahl von Kleinwohnungen und unflexibler Grundrisse nicht die richtigen Angebote. Und zweitens wird fast ausschließlich mit dem Quartier, dem Bezirk und der Adresse der Wohnbauten geworben. So lauten Slogans etwa „Lifestyle im Fünften“, „Familienwohnen in Hietzing“, „ein Mikrokosmos aus Genuss Tradition Kreativität“ oder „Stadt und Grün vereint“. Verkauft wird also oft die Stadt selbst und ihre öffentliche Infrastruktur wie Parks, öffentliche Verkehrsanbindung, Märkte und Plätze. Zu diesem Wohnumfeld tragen wiederum die frei finanzierten Projekte jedoch selbst kaum bei. Die Qualitäten des öffentlichen Investments in die Stadt werden so für die Verwertung von Wohnungen privater Immobilienfirmen genutzt (vgl. Verlič, 2022a).

4 EMPFEHLUNGEN FÜR EINE GERECHTE WOHNBAUPRODUKTION

Um die Situation am Wohnungsmarkt nachhaltig und langfristig zu verbessern, müssen sowohl auf Bundes- als auch auf Stadtebene Maßnahmen gesetzt werden.

Ein erster wichtiger Schritt ist die grundlegende Reform des Mietrechts. Dass Mietrechtsgesetz muss eine effektive Mietpreisbegrenzung vorsehen, ein klares System begrenzter Zu- und Abschläge und in seiner Vollenwendung auf einen größeren Teil des Wohnungsbestands ausgedehnt werden. Derzeit gilt die Begrenzung der Mietpreise durch die Richtwerte nur für Altbauten. Dass mietrechtlich nur Bauten vor 1945 als Altbau gelten, wird der Realität nicht mehr gerecht. Diese Regelung sollte dringend aktualisiert werden und alle Gebäude, die älter als 30 Jahre sind, als Altbauten definieren und somit unter Mietpreisregulierung stellen. Bis diese Änderungen des Mietrechtsgesetzes tatsächlich kommen wird, ist es wichtig, eine Verbesserung des Ist-Zustands durch ein Nachschärfen der kürzlich erlassenen Mietpreisbremse zu erreichen. Durch die hohe Inflation sind die Anpassungen der Mieten an die allgemeine Teuerung besonders drastisch für die Mieter:innen. Um bis zu 24 Prozent sind die Kategorie-Mieten bis Ende des Jahres 2023 gestiegen, die unregulierten Mieten um rund 23 Prozent und die Richtwertmieten um rund 15 Prozent (Arbeiterkammer Wien, 2023). Die Regelung der Regierung sieht jedoch nur eine Bremse auf fünf Prozent für die kommenden Jahre 2024 bis 2026 vor. Eine effektive Bremse müsste auch rückwirkend die Steigerungen der letzten beiden Jahre erfassen, sie sollte die jährliche Erhöhung auf maximal zwei Prozent begrenzen und müsste auch für den besonders überbezahlten privaten Mietmarkt gelten.

Zweitens muss es für die Spekulation mit Wohnraum als Anlage klarere Regeln geben. Ein wichtiger Punkt ist eine effektive Leerstandsabgabe. Leerstandsabgaben auf Länderebene dürfen derzeit keinen steuernden Effekt auf den Wohnungsmarkt haben, sondern nur entstehende Infrastrukturkosten abdecken. In Tirol etwa wird seit Anfang 2023 eine Leerstandsabgabe eingehoben, die bei Wohnungen in der Größe von 60 bis 90 Quadratmeter allerdings nur 70 Euro pro Monat (bzw. in besonderen Fällen bis zu 140 Euro) betragen

darf. Eine Summe um die 1.000 Euro im Jahr ist voraussichtlich in den meisten Fällen nicht hoch genug. Um eine Leerstandsabgabe in einer Höhe, die tatsächlich einen Steuerungseffekt hat, umzusetzen, bedarf es einer gesetzlichen Regelung auf Bundesebene bzw. einer Kompetenzübertragung vom Bund auf die Länder. Wohnungspolitik ist laut Verfassung Bundesmaterie. Als Ausnahme wurde bereits die Wohnbauförderung definiert und die Kompetenz an die Länder gegeben. Auch die Mobilisierung von Leerstand müsste als Aufgabe den Ländern übertragen werden. Nur so ließe sich eine höhere Abgabe, die tatsächlich gegen Leerstand wirken würde, realisieren.

Eine dritte zentrale Maßnahme, um die Dynamik des Wohnungsmarktes einzubremsen, wäre die Abschaffung von befristeten Mietverträgen. Aktuell gibt es in Österreich rund 350.000 befristete Mietverhältnisse, das entspricht rund der Hälfte des Bestandes im privaten Segment. Bei den privaten Neuverträgen in Wien sind bereits fast 70 Prozent der Verträge befristet. Die Möglichkeit, Mietverhältnisse zeitlich zu befristen, wurde erst in den 1990er-Jahren eingeführt und hat sich seither als starker Preistreiber entpuppt. Das Auslaufen der Verträge wird von Vermieter:innen konsequent zur Mietpreisanhebung genutzt. Gleichzeitig bringt die drohende Nicht-Verlängerung von Verträgen die Mieter:innen unter Druck. Der Weg zur Schlichtungsstelle oder Gerichten, um etwa überhöhte Mieten im Altbau einzuklagen, wird so praktisch verunmöglicht. Eine weitgehende Abschaffung befristeter Mietverhältnisse würde die Stabilität der Wohnverhältnisse für die Mieter:innen deutlich verbessern.

Als vierter wichtiger Punkt muss der soziale Wohnbau als Kernstück für die Erhaltung der Leistbarkeit und der hohen Qualität des Wohnens in Wien in konsequenter Weise weitergeführt werden. Zentral für den Bau sind die Grundstücke. Eine wichtige Maßnahme wäre, festzulegen, dass öffentliche Grundstücke nur mehr an den geförderten Wohnbau vergeben werden dürfen. Grundstücke des Bundesheers, der Bundesforste, der Bundesimmobiliengesellschaft, der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) und auch der städtischen Betriebe dürfen nicht mehr privat verkauft werden, sondern müssen der Öffentlichkeit als sozialer Wohnbau weiter erhalten bleiben. In Wien gibt es seit Kurzem eine eigene Widmungskategorie für geförderten Wohnbau¹, die ein wichtiger Schritt ist. Sie muss konsequent umgesetzt und mögliche Lücken müssen geschlossen werden.

Schließlich braucht es fünftens auch bessere Regelungen für den frei finanzierten Neubau. Um der mangelhaften Qualität vieler Neubauten vorzubeugen, braucht es eine Qualitätsprüfung zur Kontrolle der Projekte, die den Kriterien der Bauträgerwettbewerbe im geförderten Wohnbau nachempfunden werden muss. Diese Qualitätskriterien müssen für alle frei finanzierten Neubauten gelten und nicht nur für einige größere Stadtentwicklungsgebiete, wie es der derzeitige Qualitätsbeirat des wohnfonds_wien vorsieht. Zusätzlich müssen die privaten Bauträger mit städtebaulichen Verträgen zu mehr

¹ 2019 wurde in Wien eine neue Widmungskategorie für Gebiete für geförderten Wohnbau in der Bauordnung etabliert, deren erklärtes Ziel die Sicherstellung von Bodenverfügbarkeit für leistbaren Wohnbau ist. Auf Flächen dieser Widmungskategorie müssen zwei Drittel der errichteten Wohnnutzfläche als geförderter Wohnbau errichtet werden. Durch eine Höchstgrenze für die Grundkosten und ein im Grundbuch festgehaltenes Veräußerungsverbot durch die Stadt Wien soll die langfristige Sicherstellung des Wohnraums garantiert werden.

sozialer Verantwortung verpflichtet werden. Das Instrument muss dazu in tief-ergreifender und transparenter Form genutzt werden als bisher.

Verbesserungen am Wohnungsmarkt sind auf vielfältigen Ebenen der Stadt- und vor allem der Bundesebene möglich. Die Politik muss aktiv werden, um den frei finanzierten Wohnbauboom zu begrenzen und die gute Wohnversorgung für die vielen sicherzustellen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Arbeiterkammer Wien. (2023). *AK zu Mietpreisbremse: Das kann doch nicht alles sein!* <https://wien.arbeiterkammer.at/service/presse/AK-zu-Mietpreisbremse-Das-kann-doch-nicht-alles-sein.html>
- Baron, H., Doan, T. B. N., Kadi, J., & Plank, L. (2021). *Wohnungspolitik und Wohnversorgung. Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten*. AK Wien.
- Gruber, E., Huber, M., & Gutmann, R. (2022). *Wohnbauboom in Wien 2018–2021: Qualitäten, Akteur:innen und Vermarktung der Wohnbauproduktion*. AK Wien.
- Plank, L., Schneider, A., & Kadi, J. (2022). *Wohnbauboom in Wien 2018–2021: Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion*. AK Wien.
- Ritt, T., Tockner, L., & Plank, L. (2022). *Wenn Spekulanten ihre Finger im Wohnmarkt haben, wird's Luxus!* AK Wien. https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Presseunterlage_Wohnbauboom_20220623.pdf
- Schuldnerberatung. (2022). *Existenzminimumrechner*. <https://www.schuldnerberatung-wien.at/berechnungen>
- Statistik Austria. (2022). *WOHNEN 2021. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2021.pdf
- Verlič, M. (2022a). *Wohnbau-Boom in Wien: Luxus im Preis, Mittelmaß in der Qualität*. A&W Blog. <https://www.awblog.at/Kommunales/wohnbau-boom-in-wien-2>
- Verlič, M. (2022b). *Tendenz zum Minimum. Qualitäten des freifinanzierten Neubaus*. AK Stadt 03/2022.

MANGELWARE LEISTBARER WOHNRAUM?

Die Rolle von gemeinnützigen Bauvereinigungen am österreichischen Wohnungsmarkt

Gerald Kössl

Die Frage des leistbaren Wohnraums stellt sich nicht erst mit den seit dem Jahr 2022 wieder deutlich ansteigenden Mieten. Bereits in den Jahren davor – in den Folgejahren der Weltwirtschaftskrise 2007/08 – zeichnete sich sowohl in Österreich als auch in Europa ein Trend der steigenden Wohnkosten ab. Besonders betroffen von hohen Wohnkosten sind Mieter:innen im privaten und gewerblichen Segment. Durch das zunehmende Schwinden von preisgünstigen privaten Mietwohnungen im Altbau verbleiben Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) und Gemeinden als die wichtigsten Anbieter:innen von leistbarem und sicherem Wohnraum in Österreich.¹ Dieser Beitrag gibt einen Überblick über den österreichischen Wohnungsmarkt und geht danach insbesondere auf die wohnungswirtschaftliche Bedeutung von GBVs ein. Davor werden noch kurz die gängigsten Konzepte der Leistbarkeitsmessung vorgestellt, die dann in weiterer Folge anhand einiger konkreter Beispiele veranschaulicht werden.

1 DEFINITION UND MESSUNG VON LEISTBARKEIT

Konzepte der Leistbarkeit – bzw. der „affordability“ – finden insbesondere im Bereich der Wohnungsforschung eine breite Anwendung (Wetzstein, 2017; Ezennia & Hoskara, 2019; Haffner & Hulse, 2021). Grundsätzlich spielen bei der Definition von Leistbarkeit von Wohnen zwei Faktoren eine Rolle. Einerseits geht es um den Preis von Wohnraum und andererseits um das Einkommen der Haushalte. Die gängigsten Leistbarkeitsindikatoren basieren auf diesen beiden Komponenten. Nicht zu vernachlässigen ist jedoch auch die Frage nach einem Mindestqualitätsstandard bzw. den Qualitäten hinsichtlich

¹ Die Wohnungsgemeinnützigkeit bildet in Österreich neben dem staatlichen und privaten bzw. gewerblichen Wohnbau den Dritten Sektor, der nach dem Kostendeckungsprinzip funktioniert (nähere Erläuterungen siehe Abschnitt „Was sind gemeinnützige Bauvereinigungen und welche Rolle spielen sie am österreichischen Wohnungsmarkt?“).



Ausstattung und Wohnumgebung (Ray-Chaudhuri et al., 2023).² In der wissenschaftlichen Literatur kommen insbesondere folgende zwei Indikatoren zur Messung der Leistbarkeit zur Anwendung:

- Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen: cost-to-income ratio (Hulchanski, 1995)
- Residualeinkommen nach Abzug der Wohnkosten: residual income approach (Stone, 2006; Stone et al., 2011)

Die weiteste Verbreitung sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene findet der Cost-to-income-Indikator, der Wohnkostenanteil. Der Wohnkostenanteil-Indikator kommt nicht zuletzt aufgrund der leichten Berechnungsmethode und der Möglichkeit der Vergleichbarkeit oft zum Einsatz. Konkrete Anwendungsbeispiele sind etwa der Wohnkostenanteil und die Wohnkostenüberbelastung, die von Eurostat bzw. der Statistik Austria jährlich publiziert werden. Der Wohnkostenanteil misst den Anteil der gesamten Wohnkosten (inklusive Betriebs- und Energiekosten) am verfügbaren Haushaltseinkommen. Die Eurostat-Berechnung zieht im Gegensatz zur Berechnung der Statistik Austria etwaige Wohnbeihilfezahlungen sowohl auf der Einkommens- als auch auf der Ausgabenseite ab. Der zweite wesentliche Indikator in der Leistbarkeitsforschung ist der sogenannte Residualeinkommensansatz (residual income approach). Bei diesem Indikator werden die Wohnkosten vom verfügbaren Haushaltseinkommen abgezogen, um zu erkennen, wie viel Einkommen nach Abzug der Wohnkosten zum Leben übrig bleibt. Der Residualeinkommensansatz ermöglicht somit auch Aussagen über die armutsinduzierende Rolle von Wohnkosten (vgl. Kutty, 2005).

Aus Sicht der Wohnungsgemeinnützigkeit ist Leistbarkeit nicht bloß aus konzeptioneller Sicht von Interesse, sondern wird alltäglich durch die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum durch GBVs auch praktisch umgesetzt. Wie in diesem Beitrag gezeigt werden wird, hat die bessere Leistbarkeit im gemeinnützigen Wohnbau über die Ersparnisse für private Haushalte hinaus – die höhere Residualeinkommen bedeuten – auch eine volkswirtschaftlich relevante Dimension.

2 WIE LEISTBAR IST WOHNEN IN EUROPA UND ÖSTERREICH?

Die steigenden Leistbarkeitsprobleme am Wohnungsmarkt zeigen sich sowohl hinsichtlich der Häuser- und Wohnungspreise als auch hinsichtlich der Entwicklung der Mieten. Sehr eindrücklich stellt sich die globale Wohnungskrise anhand des „price to income ratio“ der OECD dar, welcher die Entwicklung der Häuser- und Wohnungspreise in Relation zur Entwicklung der Einkommen setzt. Im langjährigen Trend (Ø 2000–2022 = 100) zeigen sich dabei einige wesentliche Entwicklungen am europäischen und am österreichischen Wohnungsmarkt (siehe Abbildung 1), die besonders hervorzuheben sind.

² Eine Wohnung kann etwa den gängigen Leistbarkeitsindikatoren zufolge als leistbar gelten, da die Kosten dafür gering sind, und dabei allerdings die Anforderungen hinsichtlich Größe (z. B. Überbelag), Ausstattung (z. B. WC am Gang) oder sonstigen Qualitäten (z. B. Feuchtigkeit in der Wohnung) nicht erfüllen.

Im gesamten OECD-Raum lag das Verhältnis der Hauspreise zu den Einkommen im Jahr 2022 um rund ein Viertel (24 Prozent) über dem langjährigen Durchschnitt (von 2000 bis 2022). Die Leistbarkeit des Eigentums hat sich also seit der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 nach einer anfänglichen Verbesserung bis 2012 wieder deutlich verschlechtert. Die Leistbarkeit im OECD-Raum ist am aktuellen Rand (2022) sogar schlechter als vor dem spekulativen Boom vor der globalen Wirtschaftskrise.

In Österreich war die Entwicklung des Verhältnisses von Hauspreisen zu Einkommen von zwei Phänomenen geprägt: Einerseits kam es in den Jahren vor der Finanz- und Wirtschaftskrise in Österreich zu keiner Verschlechterung der Leistbarkeit (im Gegensatz zum Euroraum), und andererseits stiegen gerade nach der Krise von 2008 die Preise in Österreich überdurchschnittlich stark an. Das Verhältnis von Hauspreisen zu Einkommen lag in Österreich im Jahr 2022 um rund 45 Prozent über dem langjährigen Durchschnitt. Deutschland erlebte zwar in den Jahren vor der Finanzkrise (2008) eine ähnliche Entwicklung wie Österreich, die Verschlechterung des Leistbarkeitsindex in den Jahren danach fiel aber wesentlich moderater aus als in Österreich. In Deutschland sei jedoch hinzugefügt, dass durch die sehr unterschiedliche Entwicklung in den östlichen und westlichen Bundesländern der Durchschnittswert die Differenzen in der Leistbarkeitsentwicklung nur schlecht abbildet.

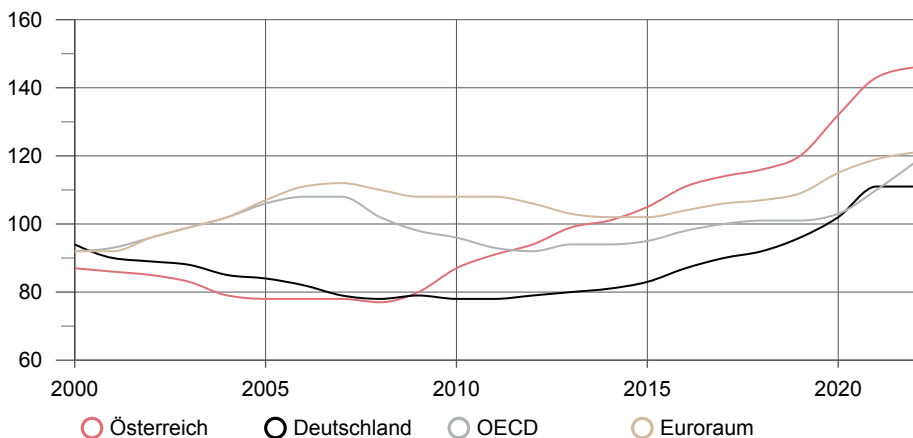


ABBILDUNG 1 Leistbarkeit – Verhältnis von Häuser- und Wohnungspreisen zu Einkommen. (Standardised price to income ratio, langjähriger Durchschnitt = 100). (Aus *Housing prices (indicator)* von OECD, 2024, CC BY-SA)

Die in Abbildung 1 dargestellte Leistbarkeitsentwicklung von Preisen zu Einkommen ist in erster Linie auf die rasant gestiegenen Immobilienpreise zurückzuführen und weniger auf einen Rückgang im Bereich der Einkommen. Im Zeitraum 2009 bis 2022 haben sich etwa die Immobilienpreise in Österreich mehr als verdoppelt (+129 Prozent), in Wien lag der Anstieg sogar bei 136 Prozent (Österreichische Nationalbank - ÖNB, o. J.). Dies ist auch insofern erstaunlich, als sich die Immobilienpreise in Österreich lange Zeit durch eine im internationalen Vergleich moderate Entwicklung auszeichneten.

Stark steigende Immobilienpreise sind aber nicht nur ein Leistbarkeitsproblem, sondern haben auch makroökonomische Auswirkungen. Die Österreichische Nationalbank (ÖNB) weist in regelmäßigen Berichten (z. B. ÖNB 2021) mit Verweis auf den Fundamentalpreisindikator auf die Entkoppelung der Immobilienpreise von anderen ökonomischen Indikatoren (z. B.: Einkommen, Baukosten, Wohnbauinvestitionen) hin. Der Fundamentalpreisindikator der ÖNB belegt etwa, dass Österreichs Immobilienpreise im Jahr 2022 um etwa 39 Prozent überbewertet waren, in Wien sogar um 46 Prozent. Trotz der seit Anfang 2023 einsetzenden leichten Abwärtsbewegung bei den Immobilienpreisen können die Häuser- und Wohnungspreise auch Ende 2023 noch als sehr hoch eingestuft werden (Österreichische Nationalbank - ÖNB, o. J.).

Aber auch die Entwicklung der Mieten verlief im Beobachtungszeitraum 2009–2022 sehr dynamisch, insbesondere im privaten und gewerblichen Sektor. Während die Mieten im gemeinnützigen und im kommunalen Wohnbau um 41 Prozent bzw. um 40 Prozent stiegen, fiel der Anstieg im privaten/gewerblichen Sektor mit +55 Prozent deutlich höher aus. Noch deutlicher fiel der private/gewerbliche Preisanstieg mit +66 Prozent in Wien aus. Im Vergleich dazu stiegen die Mieten im Wiener gemeinnützigen und kommunalen Sektor um 38 Prozent bzw. um 39 Prozent. Im Vergleich dazu sind der Verbraucherpreisindex im Vergleichszeitraum um 36 Prozent und die unselbstständigen Einkommen um 33 Prozent gestiegen (Statistik Austria, o. J.) (siehe Tabelle 1).³

Eigentum/Miete	Ö/W	Anstieg 2009–2022
Wohnimmobilien	Österreich	+129 Prozent
	Wien	+136 Prozent
Private Miete	Österreich	+55 Prozent
	Wien	+66 Prozent
Gemeinde Miete	Österreich	+40 Prozent
	Wien	+38 Prozent
GBV Miete	Österreich	+41 Prozent
	Wien	+39 Prozent
Miete Gesamt	Österreich	+49 Prozent
	Wien	+51 Prozent
Verbraucherpreisindex	Österreich	+36 Prozent
Nettojahreseinkommen	Österreich	+33 Prozent

TABELLE 1 Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten in Österreich und Wien, 2009–2022. (Bearbeitet von Statistik Austria, 2022; o. J.; ÖNB, o. J.)

3 Anstieg berechnet aus Nettojahreseinkommen für unselbstständig Erwerbstätige (Statistik Austria, o. J.)

Die Mieten sind jedoch in den unterschiedlichen Sektoren nicht nur unterschiedlich stark angestiegen, sondern weichen auch in absoluten Zahlen deutlich voneinander ab. Im Jahr 2022 lag die durchschnittliche Bruttomiete in Österreich bei 8,7 Euro pro Quadratmeter, inklusive Betriebskosten, jedoch ohne Energie- und Heizkosten. Dieser Betrag setzt sich aus 6,5 Euro Nettomiete und 2,3 Euro Betriebskosten zusammen. Die privaten/gewerblichen Mieten lagen mit durchschnittlich 10,2 Euro pro Quadratmeter um 1,5 Euro über dem nationalen Durchschnitt. Die durchschnittliche GBV-Miete lag im Jahr 2022 bei 7,7 Euro pro Quadratmeter. Davon entfallen 5,5 Euro auf die Nettomiete und 2,3 Euro auf die Betriebskosten. Somit sind GBV-Mieten⁴ um etwa 25 Prozent (Netto) bzw. um 31 Prozent (Brutto) günstiger als private/gewerbliche Mieten (siehe Abbildung 2). In absoluten Zahlen beträgt die Preisdifferenz zwischen diesen beiden Sektoren rund 2,5 Euro pro Quadratmeter.

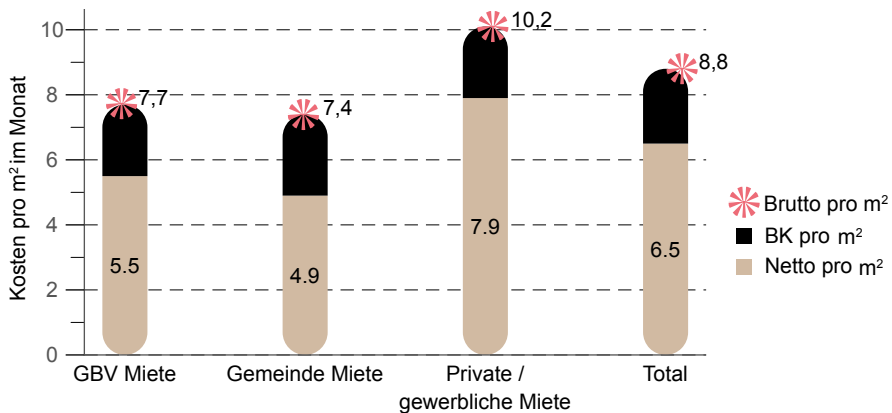


ABBILDUNG 2 Nettomiete, Betriebskosten, Bruttomiete pro Quadratmeter.
(Aus *Wohnen 2022* von Statistik Austria, 2023, S. 49, CC BY-SA)

Die Frage der Leistbarkeit des Wohnens beinhaltet aber, wie bereits dargelegt wurde, nicht nur die Wohnkosten, sondern auch die Einkommen und die Wohnsituation. Unterschiedliche Haushalte sind daher auch sehr unterschiedlich von (zu) hohen Wohnkosten betroffen. Die Indikatoren Wohnkostenanteil und Wohnkostenüberbelastung bieten dafür eine gute Orientierung. Wie bereits erwähnt wurde, stellt der Wohnkostenanteil den Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens dar, der für Wohnen (inkl. Energie) aufgewendet werden muss. Die europäische Statistikbehörde Eurostat weist darüber hinaus die Wohnkostenüberbelastung aus, also den Anteil der Haushalte, der mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen ausgibt. Mit einem Schwellenwert von 40 Prozent setzt Eurostat die Grenze für Wohnkostenüberbelastung sehr hoch an. Andere Ansätze definieren Haushalte bereits bei einem Wohnkostenanteil von über 25 Prozent oder 30 Prozent als überbelastet (Herbert et al., 2018). Betrachtet man nun die Wohnkostenanteile und die Wohnkostenüberbelastung, so zeigt sich folgendes Bild.

Österreichs Haushalte geben durchschnittlich 21 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen und Energie aus. 10 Prozent aller Haushalte gelten als wohnkostenüberbelastet.⁵ Am stärksten wohnkostenüberbelastet sind armutsgefährdete Haushalte bzw. Haushalte mit niedrigen Einkommen: 45 Prozent aller Haushalte mit niedrigen Einkommen (<60 Prozent des Medianeinkommens) geben mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aus. Im Vergleich sind nur 3 Prozent aller mittleren Einkommen (60 Prozent bis 180 Prozent des Medianeinkommens) und so gut wie keine Haushalte mit hohen Einkommen (>180 Prozent des Medianeinkommens) wohnkostenüberbelastet.

Private/gewerbliche Mieter:innen geben sowohl absolut als auch anteilmäßig mehr fürs Wohnen aus als andere Mieter:innen. Während der Wohnkostenanteil von privaten/gewerblichen Mieterhaushalten 32 Prozent beträgt, liegen die Anteile im kommunalen Wohnbau bei 29 Prozent und im gemeinnützigen Sektor bei 28 Prozent. Auch die Wohnkostenüberbelastung liegt im privaten/gewerblichen Sektor mit 21 Prozent deutlich über den Anteilen im kommunalen (13 Prozent) und gemeinnützigen (14 Prozent) Wohnbau.

Die subjektiv höchste Wohnkostenbelastung erfahren Mieter:innen im kommunalen Wohnbau. Dies erklärt sich vor allem aus deren unterdurchschnittlichen Einkommen. Bei Haushalten mit geringeren Einkommen verursachen auch moderate bzw. geringe Wohnkosten bereits oft finanzielle Schwierigkeiten, was sich vor allem in einer subjektiv höheren Wohnkostenbelastung zeigt (siehe Abbildung 3).

Neben den Wohnkosten leisten auch die Sicherheit der Mietverhältnisse einen wesentlichen Beitrag zu stabilen und leistbaren Wohnverhältnissen. Auch hier zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Rechtsformen. Während 95 Prozent aller gemeinnützigen und kommunalen Mietverhältnisse unbefristet sind, liegt der Anteil bei privaten/gewerblichen Vermieter:innen bei lediglich 52 Prozent. Bei privaten/gewerblichen Neuvermietungen (in den letzten zwei Jahren vermietet) liegt der Befristungsanteil sogar bei rund drei Viertel (siehe Abbildung 4).

Gemeinnützige und kommunale Wohnungsanbieter liefern demnach einen entscheidenden Beitrag in der leistbaren und qualitätsvollen Wohnversorgung der österreichischen Bevölkerung. Gerade angesichts der internationalen Wohnungskrise haben diese Anbietersegmente aufgrund ihrer breiten gesellschaftlichen und ökonomischen Wirkung auch internationale Aufmerksamkeit auf sich gezogen. Insbesondere das Modell des gemeinnützigen Wohnbaus wurde mehrfach als positive Referenz in diversen Berichten der OECD erwähnt (OECD, 2021, 2023). Im Folgenden wird daher die Stellung von GBVs am österreichischen Wohnungsmarkt erörtert, um danach auf deren Funktionsweise bzw. deren wirtschaftliche Bedeutung einzugehen.

5 An dieser Stelle sei erwähnt, dass in den Berechnungsmethoden der Statistik Austria und Eurostat bei Eigentümer:innenhaushalten nur die Zinszahlungen als Wohnkosten definiert werden. Die Tilgungsanteile der Kreditrückzahlungen werden nicht hinzugerechnet, weshalb auch die Wohnkostenanteile von Eigentümer:innenhaushalten deutlich unter den Wohnkostenanteilen der Mieter:innenhaushalte liegen.

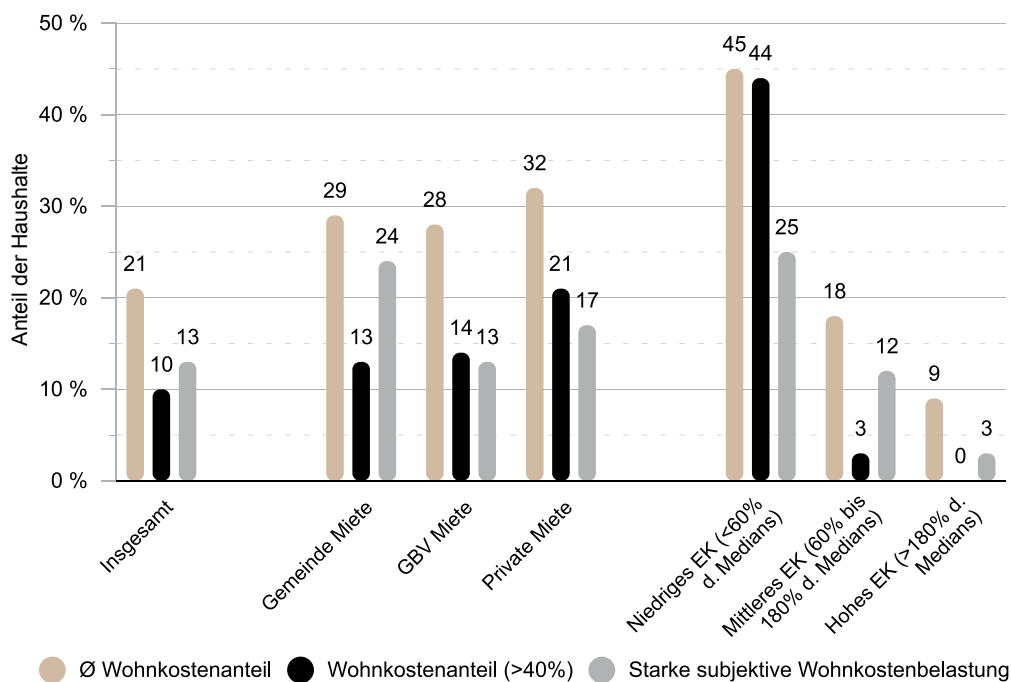
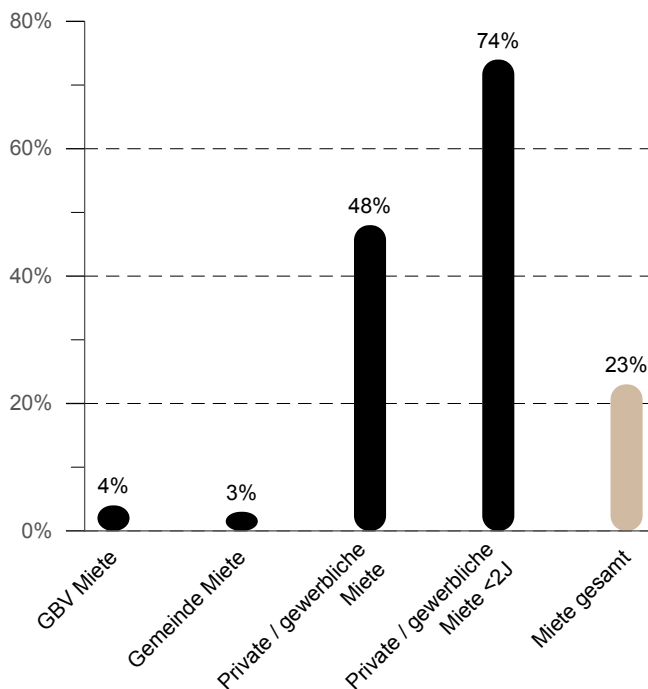


ABBILDUNG 3 Wohnkostenanteile, Wohnkostenüberbelastung und subjektive Wohnkostenbelastung nach Rechtsform und Einkommen. (Aus EU-SILC 2022 von Statistik Austria, 2023, CC BY-SA)



Mangelware leistbarer Wohnraum?

ABBILDUNG 4 Anteil befristeter Mietverträge nach Rechtsform. (Aus Wohnen 2022: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik von Statistik Austria, 2023, S. 34, CC BY-SA)

3 WAS SIND GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN UND WELCHE ROLLE SPIELEN SIE AM ÖSTERREICHISCHEN WOHNUNGSMARKT?

Im internationalen Vergleich hat Österreich einen überdurchschnittlich hohen Bestand an gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbeständen und liegt an zweiter Stelle, was deren Anteile am nationalen Wohnungsmarkt betrifft. 17 Prozent aller österreichischen Haushalte wohnen in gemeinnützigen und 7 Prozent in kommunalen Mietwohnungen. Zusammen macht dies 24 Prozent des gesamten österreichischen Wohnungsbestandes aus (siehe Abbildung 5). In Deutschland – wo es bis 1990 ebenfalls die Wohnungsgemeinnützigkeit gab und diese jedoch abgeschafft wurde – liegt der Anteil heute, aufgrund des ständigen Ausscheidens an sozial gebundenen Wohnungen nach Ende der Förderdauer, bei lediglich 3 Prozent (Pittini & Kössl, 2019, S. 364).

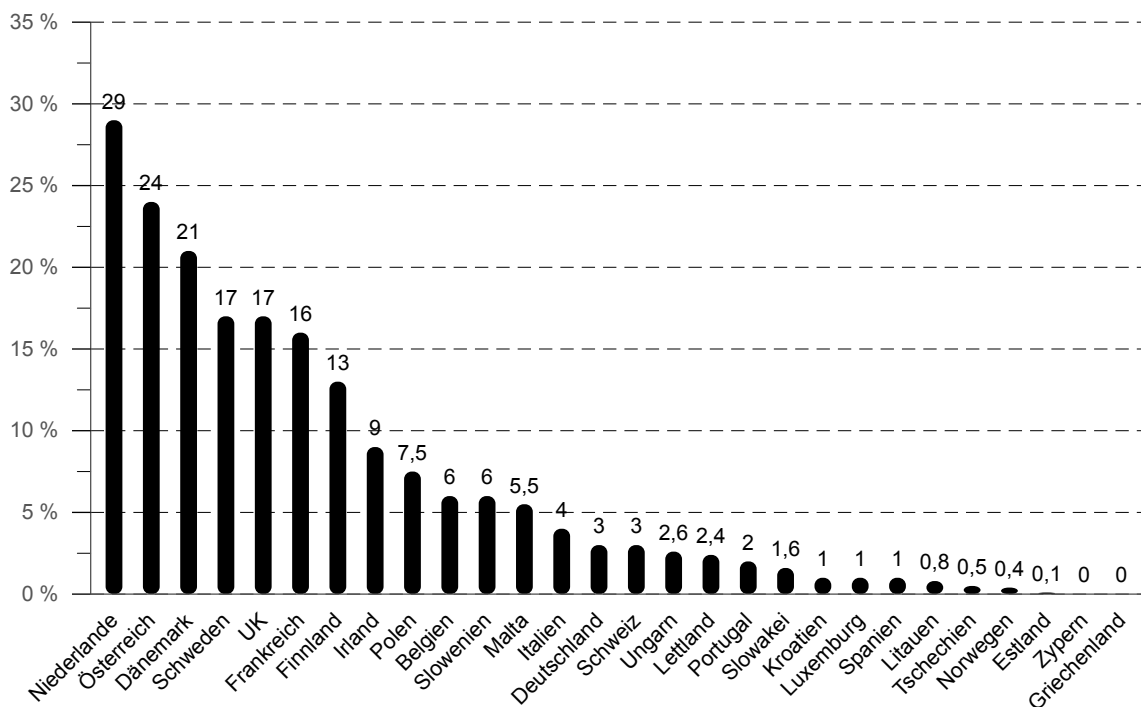


ABBILDUNG 5 Gemeinnützige und kommunale Wohnungsbestände in Europa.
(Grafik: Gerald Kössl nach Pittini & Kössl, 2019, S. 364, CC BY-SA)

Die gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbestände sind jedoch regional unterschiedlich verteilt. Während der ländliche Raum in Österreich vom (Haus-)Eigentum geprägt ist, lebt in urbanen Räumen die Mehrheit der Bevölkerung in Mietwohnungen, sowohl in sozialen als auch privaten Mietwohnungen. In Wien liegt der Anteil der gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbestände bei 43 Prozent, während der Anteil in ländlichen Räumen lediglich 12 Prozent beträgt. Den großen Unterschied macht beim Österreich-Wien Vergleich jedoch der hohe Anteil der kommunalen Mietwohnungen in

Wien aus (22 Prozent), die im restlichen Österreich eine geringere Rolle spielen (siehe Abbildung 6). Im Gegensatz dazu bilden GBV-Mietwohnungen einen wesentlichen Teil der leistbaren Wohnungsinfrastruktur in ländlichen Regionen, wo der private und kommunale Wohnbau weniger etabliert ist. Während in urbanen Räumen ein beträchtlicher Teil der Bevölkerung in privaten/gewerblichen Mietwohnungen lebt, sind in ländlichen und vor allem in kleinstädtischen Regionen GBVs die bedeutendsten Akteure am Mietwohnungsmarkt. Doch was zeichnet eigentlich GBVs aus bzw. wie kann man diese Akteure am Wohnungsmarkt einordnen?

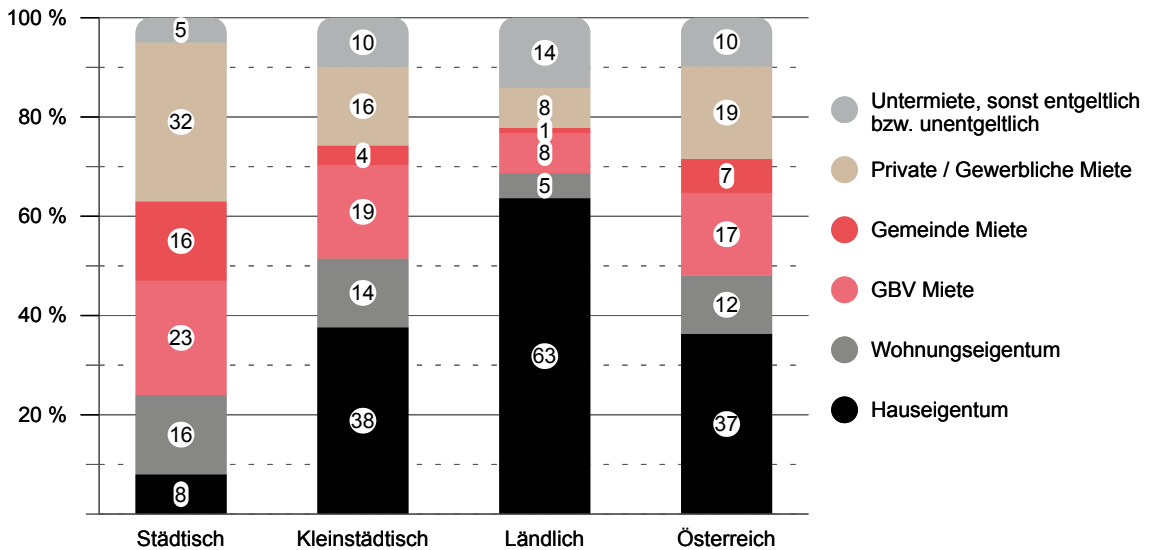


ABBILDUNG 6 Hauptwohnsitze in Österreich nach Rechtsform und Urbanisierungsgrad⁶. (Berechnet von Statistik Austria, 2022, CC BY-SA)

4 GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN ALS AKTEURE DES DRITTEN SEKTORS

GBVs sind private Unternehmen, die nicht gewinnmaximierend, sondern kostendeckend agieren. Sie bilden damit einen Dritten Sektor in der Wohnversorgung neben dem staatlichen (kommunalen) Wohnbau und dem privaten bzw. gewinnorientierten Sektor. Der Status der Gemeinnützigkeit wird von der jeweiligen Landesregierung anerkannt und bedeutet einerseits eine Befreiung von der Körperschaftssteuer und gleichzeitig eine Verpflichtung, sich an die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu halten. GBVs können entweder als Genossenschaft oder als Kapitalgesellschaft (GesmbH oder AG) organisiert sein.⁷

⁶ Urbanisierungsgrad laut Eurostat (Einwohner:innendichte)

⁷ für eine detailliertere Beschreibung der Wohnungsgemeinnützigkeit siehe Kössl, 2022

	Private / gewerbliche Miete	Gemeinde Miete	GBV Miete (3. Sektor)
Akteure	Institutionell oder Privat	Gemeinden	GBVs / Genossenschaften (GmbH, AG)
Preissetzung	Profitmaximierend	Administrierte Preise / Kostenorientierung	Kostenbasiert
Vergabe von Wohnungen	Markt	Sozial	Sozial / Markt
Verwendung von Überschüssen	Frei	Frei / Budget	Reinvestition

TABELLE 2 Charakteristika der Anbieter:innenstruktur am Mietwohnungsmarkt.
(Bearbeitet von Klien et al., 2021, S. 5, eigene Darstellung)

Das WGG und einige zusätzliche Verordnungen bilden den Governance-Rahmen der österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeit. Dieses rechtliche Rahmenwerk regelt nicht nur die Mietpreisbildung, sondern auch die Geschäftstätigkeit bzw. -gebarung der GBVs. Die wichtigsten Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit lassen sich folgendermaßen zusammenfassen.

5 GRUNDPRINZIPIEN DER WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT

Kostendeckung: GBVs müssen mit ihren Kund:innen ein angemessenes Entgelt vereinbaren. Dieses darf „nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden“ (WGG § 13 (1)), als sich aus den Kosten der Herstellung bzw. der Bewirtschaftung der Wohnhäuser ergibt (Kostenmiete). Auch Wohnungen, deren Finanzierungsdarlehen bereits getilgt sind, unterliegen dauerhaft einer Mietzinsbeschränkung, der sogenannten Grundmiete.

Gewinnbeschränkung: Ertragskomponenten sind Bestandteil der kostendeckenden Preise. Sie sind bei den GBVs jedoch durch das WGG und verschiedene Verordnungen genau festgelegt und in ihrer Höhe begrenzt.

Vermögensbindung: Eigenkapital ist auf Dauer für gemeinnützige Zwecke gebunden. Dies wird durch eine Begrenzung der Gewinnausschüttung an die Eigentümer:innen und durch die Verpflichtung zur regelmäßigen Investition in den gemeinnützigen Wohnbau gewährleistet. Weiters dürfen Anteile an gemeinnützigen Bauvereinigungen lediglich zum Nennwert der seinerzeitigen Einlage veräußert werden (Nennwertprinzip).

Personelle Einschränkung: GBVs müssen von Angehörigen des Baugewerbes unabhängig sein, um Koppelungsgeschäfte zum Nachteil der Kund:innen zu verhindern. Dies gilt vor allem für die Funktionär:innen von gemeinnützigen Unternehmen. Auch die Bezüge von Funktionär:innen und Angestellten dürfen gesetzliche Grenzen nicht übersteigen.

Begrenzter Geschäftskreis: Eine gemeinnützige Bauvereinigung muss überwiegend die Hauptgeschäfte betreiben, das sind das Errichten, das Verwalten und das Sanieren von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen im eigenen Namen.

Revisionspflicht: Alle gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen einem Revisionsverband angehören und sich jährlich einer Prüfung durch

unabhängige Revisor:innen unterziehen. Die Revision prüft nicht nur die Einhaltung der Bilanzierungsgrundsätze, sondern auch die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens, die Zweckmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Einhaltung der WGG-Bestimmungen (GBV, o. J.)

Insbesondere die kostendeckende Entgeltberechnung in Kombination mit der ständigen Reinvestition der erwirtschafteten Überschüsse entfalten auch ökonomische Wirkungen, die sich nicht nur in einer Wohnkostenersparnis im Vergleich zum privaten/gewerblichen Sektor darstellen lassen, sondern auch volkswirtschaftlich relevant sind. Diese Wirkungen wurden in zwei Studien des WIFO untersucht (Klien & Streicher, 2021; Klien et al., 2023).

6 WELCHE ÖKONOMISCHEN WIRKUNGEN HAT DER LEISTBARE WOHNBAU?

Wie bereits gezeigt wurde, beträgt der Preisunterschied zwischen privaten/gewerblichen und gemeinnützigen Anbieter:innen durchschnittlich 2,5 Euro pro Quadratmeter bzw. rund 25 Prozent. Dieser Preisvorteil bedeutet für einen GBV-Haushalt eine durchschnittliche Ersparnis von etwa 160 Euro pro Monat bzw. von fast 2.000 Euro pro Jahr. Darüber hinaus ist der Preisunterschied zwischen gemeinnützigen und privaten/gewerblichen Mietwohnungen zwischen 2008 und 2022 deutlich angestiegen. In neu errichteten Gebäuden liegt die Preisdifferenz mittlerweile bei über 3 Euro pro Quadratmeter.

Aufgerechnet auf alle GBV-Mieter:innen bedeutet das eine jährliche Ersparnis von 1,2 Mrd. Euro. Diese 1,2 Mrd. Euro stehen Haushalten für andere Lebensbereiche zur Verfügung und haben somit eine kaufkraftsteigende Wirkung. Diese kaufkraftsteigende Wirkung hat wiederum einen positiven Effekt auf die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung, das Bruttoinlandsprodukt. Das WIFO (Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung) beziffert diese Wirkung mit einer Bandbreite von 600 Mio. bis 1 Mrd. Euro jährlich. Diese ökonomischen Wirkungen ergeben sich aus einer Steigerung des privaten Konsums durch höhere verfügbare Einkommen, aus Ersparnissen für die öffentliche Hand, verursacht u. a. durch geringere Ausgaben für Wohnbeihilfen, und aus einer Erhöhung der Investitionen durch die Nachfrage nach qualitativ hochwertigeren Wohnungen.

7 NEUE HERAUSFORDERUNGEN

Trotz des breiten Angebots an leistbaren Wohnungen in Österreich stellen die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Herausforderung für viele Wohnungsanbieter:innen dar. Der rasante Anstieg der Kreditzinsen in Kombination mit den weiterhin hohen Bau- und Grundkosten erschwert es, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sind aktuell viele Haushalte vor allem im privaten und gewerblichen Mietsektor aufgrund der Indexierung der Mieten mit dem Verbraucherpreisindex von deutlichen Mietsteigerungen betroffen. Nach den Preissteigerungen bei Heiz- und Energiekosten in den Jahren 2021 und 2022 bedeuten diese Entwicklungen immer größere Schwierigkeiten für viele Haushalte, ihre Wohn- und

Lebenshaltungskosten zu bestreiten, wie die Krisenfolgenbefragung der Statistik Austria belegt (Statistik Austria, 2024). Eine Ausweitung der Wohnbauförderung und eine Investitionsoffensive in den gemeinnützigen Wohnbau würden gerade angesichts dieser Tendenzen eine nachhaltige Absicherung des leistbaren Wohnbaus bedeuten und unbedingt notwendig sein.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Ezennia, I. S., & Hoskara, S. O. (2019). Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: A qualitative study. *PLoS ONE* 14(8): e0221246. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0221246>
- GBV - Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen. (o. J.). *Revision: Aufgaben des Revisionsverbands*. Abgerufen am 26. September 2024 von <https://www.gbv.at/revision/Aufgaben/>
- Haffner, M. E. A., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25 (Suppl. 1), 59–79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>
- Herbert, C., Hermann, A., & McCue, D. (2018). *Measuring Housing Affordability: Assessing the 30 Percent of Income Standard*. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/Harvard_JCHS_Herbert_Hermann_McCue_measuring_housing_affordability.pdf
- Hulchanski, D. J. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10(4), 471–491. <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>
- Klien, M., Huber, P., Reschenhofer, P., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., & Kössl, G. (2023). *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich*. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung und Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen <https://non-profit-housing.wifo.ac.at/>
- Klien, M., & Streicher, M. (2021). *Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus*. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.
- Kössl, G. (2022). *Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolvingierende Fonds und ökonomische Auswirkungen*. <https://www.ciriec.uliege.be/wp-content/uploads/2023/01/WP2022-05.pdf>
- Kutty, N. K. (2005). A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate*, 16(1), 113-142. <https://doi.org/10.1080/10511482.2005.9521536>
- OECD. (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- OECD. (2023). *Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund*. OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/84736a67-en>
- OECD (2024). *Housing prices (indicator)*. <https://doi.org/10.1787/63008438-en>
- Österreichische Nationalbank - ÖNB. (2021). *Financial Stability Report 41*. https://www.oenb.at/dam/jcr:3d331797-69a0-43d2-8c68-954b350afcdb/PB_FSR_41_screen.pdf

- Österreichische Nationalbank - ÖNB. (o. J.). *Schwerpunkt Immobilienmarktanalyse. Datenblatt Österreich*. Abgerufen am 10. November 2023 von https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html
- Pittini, A., Kössl, G. (2019): Social Housing in the European Union. In Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.), *Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft*. Festschrift. LexisNexis. Wien.
- Ray-Chaudhuri, S., Waters, T., Wernham, T., & Xu, X. (2023). *IFS Report R265: Living standards, poverty and inequality in the UK: 2023*. The Institute for Fiscal Studies. <https://ifs.org.uk/sites/default/files/2023-09/R265-LivingProzent20standardsProzent20povertyProzent20andProzent20inequalityProzent20inProzent20theProzent20UK-2023-1.pdf>
- Statistik Austria. (2023). *Wohnen 2022: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf
- Statistik Austria. (o. J.). *Jährliche Personeneinkommen*. Abgerufen am 1. November 2023 von <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/jaehrliche-personeneinkommen>
- Statistik Austria. (2022). *Mikrozensus Arbeitskräfteerhebung / Wohnungserhebung 2022 (SUF edition)*. <https://doi.org/10.11587/XSWWSL>, AUSSDA, V6, UNF:6:dOZMkynWjwlEdImRGBbw2w== [fileUNF]
- Statistik Austria (2024). *Soziale Krisenfolgen*. <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/soziale-krisenfolgen>
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
- Stone, M. E., Burke, T., & Ralston, L. (2011). *The Residual Income Approach to Housing Affordability: The Theory and the Practice*. http://works.bepress.com/michael_stone/7
- Waters, T., & Wernham, T. (2023). *IFS Report R260: Housing quality and affordability for lower-income households*. The Institute for Fiscal Studies. https://ifs.org.uk/sites/default/files/2023-06/Housing-quality-and-affordability-for-lower-income-households-IFS-Report-R300_0.pdf
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159–3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG. Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) StF: BGBl. Nr. 139/1979. Fassung vom 08.11.2024



Abriss und Neubau in einem Wiener Häuserblock
(Foto: Diana Terenteva, CC BY-SA)

TRANSFORMATION IM WOHNUNGSBESTAND

DER LANGE ARM DER SANFTEN STADTERNEUERUNG

Prolog von Christoph Reinprecht

„Die Gründerzeitstadt“, so resümieren Brand und Musil in ihrem Textbeitrag, „hat in der Vergangenheit schon vielfach ihre Anpassungsfähigkeit an die Erfordernisse der Zeit und zugleich Widerstandsfähigkeit gegenüber allzu dramatischen Gesamttransformationen bewiesen.“ Für Kirsch-Soriano da Silva ist es die notwendige sozial-ökologische Transformation, welche einen Modernisierungsschub verlangt, denn, so die Autorin in diesem Kapitel: „Eine ökologisch nicht nachhaltige Energieversorgung ist gewissermaßen der ‚Substandard‘ von heute.“

Florian Brand und Robert Musil fokussieren in ihrem Beitrag auf die Transformation des gründerzeitlichen Mietmarktsegments, der sich seit Beginn der 2000er Jahre unter dem Einfluss von Deregulierung (Abschwächung des Mietrechtsgesetzes) und Niedrigzinspolitik wieder als dynamischer Anlage- und Spekulationsmarkt entwickelt hat. Die Autoren beobachten drei Strategien der Transformation (Parifizierung, Abriss und Neubau, Bauherrenmodell) und argumentieren angesichts der mit der Energiewende verbundenen Transformationsaufgaben für die Entwicklung neuer Lenkungsmöglichkeiten. Als herausfordernd scheinen den Autoren die Schaffung verbindlicher Rechtsnormen für Entscheidungsfindungen in transformierten Gründerzeithäusern, die oftmals von zersplitterten Eigentumsverhältnissen geprägt sind, sowie die Möglichkeit langfristiger Finanzierungslösungen. Das Thema der Energiewende spricht auch Katharina Kirsch-Soriano da Silva an. In ihrem Beitrag beschreibt sie die Genese und Entwicklung der für die Sanfte Stadterneuerung grundlegenden Maßnahmen und Strategien und zeigt, dass die geforderte sozial-ökologische Neuausrichtung in einem Spannungsverhältnis zu den verändernden Bedingungen steht. Dies gilt sowohl für die Entwicklung am Wohnungsmarkt als auch die demografische, soziale und ökonomische Dynamik insgesamt. Bewährte Einrichtungen wie die Gebietsbetreuungen, deren Aufgabenprofil in den vergangenen Jahren um Aspekte der Stadt- und Gebietsentwicklung erweitert wurde, gewinnen an Bedeutung: Mehr denn je geht es darum, die Bevölkerung vor den negativen Folgen von Stadterneuerung und -entwicklung zu schützen, die Möglichkeiten ihrer Mitwirkung und

Mitgestaltung zu stärken und die Bewältigung der zunehmend komplexer werdenden Problemlagen zu unterstützen.

Erstaunliche Resilienz und notwendige Modernisierung: Rückblicke auf 50 Jahre Politik der Sanften Stadterneuerung sparen nicht mit Hinweisen auf die nachhaltige Leistung eines stadtpolitischen Ansatzes, der nicht unwesentlich dazu beigetragen hat, das Selbstverständnis und Narrativ von Wien als einer „sozialen“ bzw. „sozial gerechten“ Stadt aufrechtzuerhalten und diskursiv zu verankern. Dass Wien in international vergleichender Perspektive als erfolgreiches Vorzeigemodell angerufen werden kann (vgl. Kazepov & Verwiebe, 2022), ist ein nicht zu unterschätzender Effekt dieser Erzählung: Auch tendenziell kritische Ansätze der (international vergleichenden) Wohn- und Stadtforschung unterstreichen, von wenigen Ausnahmen abgesehen (Tammaru et al., 2015; Lévy-Vroelant & Reinprecht, 2014), die Sonderstellung Wiens, deren gebaute Struktur noch heute von jener Epoche geprägt ist, in der die österreichische Hauptstadt als Zentrum eines multikulturellen Imperiums zur pulsierenden europäischen Metropole wurde. Zwar ist, wie Brand und Musil dokumentieren, der Bestand der Wohnhäuser, der aus dieser Epoche datiert, seit der Jahrtausendwende markant zurückgegangen; als gebaute Struktur prägt die Gründerzeitstadt aber das Stadtbild bis heute. Die Sanfte Stadterneuerung hat wesentlich zu einer generellen Hebung der Haus- und Wohnungsstandards beigetragen, ohne gravierende soziale Verwerfungen zu erzeugen. Gemeinsam mit dem Erbe der sozialdemokratischen Wohnbaupolitik der Zwischenkriegszeit – wobei das Rote Wien bekanntlich als Gegenmodell zur Gründerzeitstadt entworfen und daher von den Protagonist:innen als Neues Wien bezeichnet wurde – verfügt Wien mit der Sanften Stadterneuerung über eine in den nahezu gesamten Stadtraum eingeschriebene Erfahrung, die den Eindruck einer inklusiven, sozial weitgehend befriedeten, wenig segregierten Stadt mit hoher Wohn- und Lebensqualität erzeugt.

Was die Ausgangs- und Rahmenbedingungen betrifft, kann nicht oft genug darauf hingewiesen werden, dass sich Wien bis in die 1970er- und 1980er-Jahre hinein in einer Ausnahmesituation befand. Während die meisten (west-)europäischen Städte in den Jahrzehnten der Nachkriegsära einen Prozess struktureller Modernisierung durchliefen, mit allen positiven (Individualismus, Diversifizierung der Lebensstile, Tertiärisierung, moderne Urbanität) wie negativ konnotierten Folgen (zunehmende Ungleichheit, sozialräumliche Segregation, sozialer Spannungsaufbau), war hiervon in Wien wenig zu spüren: Demografische Schrumpfung, ökonomische Stagnation, stockende Modernität kennzeichnen das Wiener städtische Leben, das sich erst unter dem Eindruck der geopolitischen Neuordnung Europas nach dem Zusammenbruch der staatssozialistischen Regime sowie infolge der dadurch ausgelösten Zuwanderung und verstärkter internationaler Investments aus seiner Erstarrung zu lösen begann. Diese Ungleichzeitigkeit ist ein ganz wesentliches Element in der Geschichte der Sanften Stadterneuerung. Diese wird heute gerne als ein Instrument gelesen, die Kommodifizierung von Grund und Boden, d. h. deren Verwandlung in Ware, wofür die Gründerzeitstadt ja traditionell Modell steht, worauf Brand und Musil zu Recht hinweisen, zu domestizieren. Die Sanfte Stadterneuerung setzte freilich in einer Phase ein, in der sich die Stadtpolitik noch nicht den heftigen, von außen kommenden Herausforderungen stellen musste, in deren Folge sich Wien wieder zu einer

mitteleuropäischen Metropole entwickeln konnte. Vielmehr blieb das städtische Handeln nach wie vor an der in den frühen 1950er-Jahren festgelegten Programmatik des „sozialen Städtebaus“ verpflichtet, wonach die Verbesserung der Wohnbedingungen hauptsächlich durch den Ausbau des kommunalen bzw. geförderten Wohnbaus zu leisten sei, ergänzt um Maßnahmen der Assanierung, womit meist Abbruch und Neubau gemeint waren. Mit der Politik der Sanften Stadterneuerung und den in diesem Zusammenhang ab Mitte der 1980er-Jahre geschaffenen gesetzlichen Grundlagen und Einrichtungen wie dem Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF), dem heutigen wohnfonds_wien, oder den Gebietsbetreuungen wurde der Begriff des sozialen Städtebaus auf die gründerzeitliche Bestandsstadt übertragen, in der die Boden- und Immobilienspekulation ausgeprägt, die Qualität der Wohnungen stark defizitär, der bauliche Verfall omnipräsent und die Praxis der Ausmietung gang und gäbe waren. Im Gegensatz zu vielen europäischen Städten, in denen Stadterneuerung gleichbedeutend mit Verbürgerlichung und Gentrifizierung war, sollte die Sanfte Stadterneuerung in Wien der Allgemeinheit zu einer Hebung der Wohnqualität verhelfen, unter den für Wien spezifischen sozial, ökonomisch und kulturell unterdynamischen Bedingungen freilich, sowie hochgradig selektiv.

Es war das deklarierte Ziel des „sozialen Städtebaus“, die Bevölkerung, die im Zinshaus in Substandard, d. h. mit mangelhafter Ausstattung, ohne Badezimmer, WC oder auch ohne eigenen Wasseranschluss in der Wohnung, lebte, in bessere Statussegmente des Wohnungsmarktes emporzuheben, im Idealfall in neu errichtete Wohnhausanlagen im kommunalen bzw. geförderten Wohnbau. Dass entsprechende Wohnungswechsel als Befreiung, Fortschritt und sozialer Aufstieg erlebt wurden, belegen wohnbiografische Interviews mit Mieter:innen von Großwohnanlagen, wie beispielhaft im Band „Die gute Siedlung“ (wohnpartner-Team 10, 2019). Für diese Wohnmobilität war jedoch eine nationale und gegenderte Logik grundlegend: Die neu errichteten Wohnungen, und Einladungen zum Umzug in diese, adressierten nicht alle in der Stadt lebende Menschen, sondern Erwerbstätige mit österreichischer Staatsbürgerschaft und im Familienverband. Die Sanfte Stadterneuerung kann als ein Versuch angesehen werden, diese Logik auf die Gründerzeitstadt auszudehnen.

Über einen langen Zeitraum hat das Angebot an Substandardwohnungen aus der Gründerzeit für einen niederschweligen Zugang zu relativ leistbarem Wohnraum gesorgt, wovon vor allem die zugewanderte Bevölkerung profitierte. Personen, die im Zuge der internationalen Arbeitskräftemobilität aus der Türkei oder dem ehemaligen Jugoslawien zugewandert waren, mieteten meist kleinere, schlecht ausgestattete Wohnungen in oftmals baufälligen Wohnhäusern der Gründerzeit an.¹ Die Geschichte des Wohnens im Kontext der Zuwanderung ist komplex, da aufgrund des vergleichsweise geringen ökonomischen und industriellen Potenzials Wiens die als „Gastarbeiter“ etikettierten Arbeitskräfte überdurchschnittlich in Branchen mit geringen Qualifikationsanforderungen unterkamen. Die Ölpreiskrise (1973), die zu einem Ende der Arbeitskräftereuerung führte und viele auch zu einer Rückkehr

1 Auch Teile der autochthonen Bevölkerung nutzten dieses Wohnungsangebot, darunter vielfach junge Personen und Studierende, die unsanierte Großwohnungen zum Ausprobieren neuer, kollektiver Wohnformen anmieteten.

veranlasste, erhöhte hingegen die Attraktivität von Wien als Großstadt mit dichter Gelegenheitsstruktur.

Die Wohnsituation der Arbeiter:innen war das erste große Thema der sozialkritischen Sozialforschung (Leitner, 1983), die sich für die Lebensverhältnisse der ausländischen Arbeitskräfte interessierte. Die mit der Politik der Sanften Stadterneuerung einsetzenden Verbesserungen berührten die Lebensrealitäten der ausländischen Arbeitskräfte anfangs kaum. Zwar richteten sich die Maßnahmen und Förderinstrumente nicht nur an Hauseigentümer:innen, sondern auch an individuelle Haushalte; die Stadtpolitik hatte jedoch auch hier das Wohl der ansässigen (autochthonen) Bevölkerung im Blick und unterstützte diese in ihrem Bestreben nach Standard- und Statusverbesserung. In Bezug auf die zugewanderte Bevölkerung erwartete man Rückkehr – oder Assimilation. Zugespitzt ließe sich formulieren, dass eine Funktion der Sanften Stadterneuerung in einer selektiven Aufwertung und demografischen Bereinigung der Gründerzeitstadt bestand. Ausländische Arbeitskräfte sahen sich zunehmend in das schrumpfende Segment des privaten Zinshausmarktes mit niedriger Wohnqualität (Substandard) gedrängt. Für den Aufstieg in ein besseres Segment des Wohnungsmarktes bildeten stabilisierte Beschäftigungs-, Einkommens- und Aufenthaltsverhältnisse die Voraussetzung. Kleinräumige Sozialraumanalysen (Rode et al., 2010) bestätigen für den Beginn des Jahrtausends eine Ausweitung der Wohngebiete auch in bessere Segmente, einschließlich in Richtung sozialer Wohnbau (im Wesentlichen mit Einbürgerung als Bedingung), in viel geringerem Maße in Richtung Eigentumserwerb. In Anlehnung an Doug Saunders (2011) von der Gründerzeitstadt als „arrival space“ zu sprechen, wie dies Brand und Musil vorschlugen, erscheint insofern etwas irreführend, als jene, die es nicht schafften, das schlecht ausgestattete Segment zu verlassen, sich in einer Sackgasse wiederfanden. Gleichwohl fungierten manche gründerzeitlichen Wohnquartiere als Eintrittstore in die Stadt sowie als *Integrationsmaschine* (Rode et al., 2010), was jedoch weniger mit der bebauten, sondern mehr mit der bewohnten Stadt, also den sozialen Zusammenhängen zu tun hat, die sich in diesen sozialräumlichen Settings konstituieren konnten.

Ein paradoxer Effekt der Sanften Stadterneuerung besteht also in einem Beitrag zur Fragmentierung der gründerzeitlichen Wohnquartiere, was den generell fragmentierten Charakter des Wiener Wohnungsmarktes (mitsamt den komplexen und ineinandergreifenden Inklusions-/Exklusionsmechanismen) zusätzlich verstärkte. Die Sanfte Stadterneuerung wurde auf diese Weise zu einem wesentlichen Akteur in der sozialräumlichen Transformation der Stadt. Erneut ist auf den Faktor Zeit bzw. auf zeitversetzte Effekte hinzuweisen. So trägt, in langfristiger Perspektive, die Hebung des Haus- und Wohnungsstandards nicht nur zu einer Schrumpfung des Angebots an niederschwellig zugänglichen und preisgünstigen Wohnungen bei; sobald bestandsverbesserte Wohnungen der höchsten Ausstattungskategorie auf den Markt kommen, heizt sie zugleich die Preisentwicklung an, abhängig von der Entwicklung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen und der Nachfrage. Diese langfristigen Effekte unterstreichen den Beitrag der Stadterneuerung zu einer nahezu globalen, aber vielfach gebremst, verzögert, „sanft“ auftretenden Gentrifizierung des gründerzeitlichen Stadtraums mit Residuen von Verfall, Substandard, Informalität. Menschen in ökonomisch

und sozial sehr prekärer Situation finden heute insgesamt wenig regulären Zugang zu Wohnraum.

Für die Frage, wie die Leistungen der Sanften Stadterneuerung zu bewerten sind, scheint es meines Erachtens schließlich zielführend, an die Doppeldeutigkeit des Begriffs des Sozialen im Konzept der Stadt zu erinnern. Während sich *normativ* das Soziale auf (Ordnungs-)Vorstellungen einer guten Stadt bezieht, erinnert *politisch* das Soziale an den Begriff der umkämpften Stadt. In der Politik der Sanften Stadterneuerung ringen beide Aspekte um Geltung: Hier die Vorstellungen der „guten Stadt“, d. h. von hoher Planungsrationaltät und Steuerung (Governance), gerade auch in Bezug auf die Zielsetzungen von sozialem Ausgleich, Durchmischung, hoher Wohn- und Lebensqualität. Dort der Kampf um Teilhabe und der Widerstand gegen Kahl-schlagprojekte und die (historisch gesehen) funktionalistische Kolonisierung stadträumlicher Verhältnisse, die, noch bevor Stadterneuerung großflächiger Platz griff, sich auch in lokalen Kämpfen gegen modernistische Planungsvorhaben, wie etwa am Spittelberg, manifestierten (siehe dazu den Beitrag von Kirsch-Soriano da Silva). Kennzeichnend freilich ist, dass dieser Widerstand weniger von den von Ausbeutung und Wohnungsmisere betroffenen Menschen initiiert und getragen wurde, sondern vielmehr von Angehörigen junger urbaner Milieus, die sich an alternativen, emanzipatorischen, dem Ästhetischen und Emotionalen stärker zugewandten Entwürfen von Stadt als Ermöglichungs- und Experimentierraum orientierten. In Reibung mit den sozialen Bewegungen artikulierten sich, auch in Zusammenhängen der Stadtplanung, großartige Impulse (Kainrath, 1988). Und doch gilt es im Rückblick mit Ernüchterung festzustellen, dass allen innovativen stadt- und wohnpolitischen Ansätzen zum Trotz eine öffentliche Streitkultur, die zum Gegenstand hat, was Wien zu einer sozialen und sozial gerechten Stadt macht, sich nur punktuell etablieren konnte (Güntner et al., 2023). Eine kritische, lebendige Debatte wäre jedoch gerade heute, „im Kontext sozial-ökologischer Transformation“, wie Kirsch-Soriano da Silva die aktuelle Herausforderung nennt, notwendiger denn je. Einen „Modernisierungsschub“ einzufordern, ohne aus der Erfahrung der Sanften Stadterneuerung die richtigen und notwendigen Lehren zu ziehen, wäre jedenfalls fatal. Welchen Beitrag aber leistete die Sanfte Stadterneuerung zur Transformation der Gründerzeitstadt? Was ist von der das Stadtbild lange Zeit beherrschenden Gründerzeitstadt überhaupt geblieben? Vor welchen Herausforderungen steht Stadterneuerung heute? Welches Instrumentarium kann Stadtpolitik zur Bewältigung der aktuellen Wohnungsfrage mobilisieren: zur Reduktion der zunehmenden Ungleichheiten, zur Beschränkung der Teuerung, zur Bewältigung der ökologischen Transformation?

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Güntner, S., Hauser J., Lehner, J. M., & Reinprecht, C. (2023). *The Social in Social Housing. Introductory Remarks on a Complex and Fluid Debate*. In S. Güntner, J. Hauser, J. Lehner & C. Reinprecht (Hrsg.), *The Social Dimension of Social Housing* (S. 12–33). Spector Books.
- Kainrath, W. (1988). *Verändert die Stadt: Texte 1971–1986*. Picus.
- Kazepov, Y., & Verwiebe, R. (2022). *Is Vienna still a just city? The challenges of transitions*. Routledge.
- Leitner, H. (1983). *Gastarbeiter in der städtischen Gesellschaft: Segregation, Integration, Assimilation von Arbeitsmigranten am Beispiel jugoslawischer Gastarbeiter in Wien*. Campus.
- Lévy-Vroelant, C., & Reinprecht, C. (2014). Housing the Poor in Paris and Vienna: The Changing Understanding of the 'Social'. In M. Fernandez Arrigoitia, K. Scanlon, C. Whitehead (Hrsg.), *Social Housing in Europe* (S. 297–313). Wiley.
- Rode, P., Schier, H., Giffinger, R., & Christoph R. (2010). *Soziale Veränderungsprozesse im Stadtraum: Wiener Sozialraumanalyse mit Vertiefung in acht ausgewählten Stadtvierteln*. Werkstattbericht 104. MA 18.
- Saunders, D. (2011). *Arrival City. How the largest migration in history is reshaping our world*. Windmill.
- Tammaru, T., Musterd, S., van Ham, M., & Szymon, M. (2015). *Socio-economic segregation in European capital cities: East meets West*. Routledge.
- wohnpartner-Team 10 (Hrsg.). (2019). *Die gute Siedlung. ZeitzeugInnen erzählen ihre Geschichte der Per-Albin-Hansson-Siedlung*. Wohnservice Wien.

DIE GRÜNDERZEITSTADT WIENS – ZWISCHEN WOHNBEDARF UND ANLAGEDRUCK

Florian Brand, Robert Musil

Dieser Beitrag basiert auf einem transdisziplinären Forschungsprojekt, das die Transformation des gründerzeitlichen Baubestandes in Wien untersucht hat. In Folge der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie des starken Bevölkerungsanstiegs seit den frühen 2010er-Jahren erlebte dieses Wohnungsmarktsegment einen enormen Preisboom. Der Zinshausmarkt ist – nach 100-jähriger Pause – wieder da. Vor diesem Hintergrund werden die unterschiedlichen Strategien der Transformation beschrieben, die dieses regulierte Wohnungsmarktsegment zu einem lukrativen Anlagefeld gemacht haben. Auf Grundlage umfangreicher Auswertungen des Grundbuches sowie von Marktberichten liefert dieser Beitrag einen Überblick über die aktuelle Dynamik dieses Marktsegmentes.

1 DIE SEGMENTIERUNG DES WIENER WOHNUNGSMARKTES

Der Wiener Wohnungsmarkt stellt nicht nur aufgrund des großen Anteils an sozialem Wohnbau eine internationale Ausnahmerecheinung dar, sondern auch aufgrund seiner starken Segmentierung (Statistik Austria, 2022, S. 21). So untergliedert sich nicht nur der soziale Wohnbau in zwei Segmente (kommunaler Wohnbau mit 22,7 Prozent Anteil sowie gemeinnütziger Wohnbau mit 20,8 Prozent), sondern auch der Mietmarkt: einerseits in die Hauptmietwohnungen in vor 1945 errichteten Wohnhäusern (22,1 Prozent, dies umfasst vor allem den vor 1919 errichteten gründerzeitlichen Altbau-Bestand), andererseits die Hauptmietwohnungen in nach 1945 errichteten Wohnhäusern (11,4 Prozent, Neubau). Diese Unterscheidung nach dem Baujahr ist insofern relevant, als diese Segmente mietrechtlich sehr unterschiedlich reguliert sind.

Im Gegensatz zu Wien existiert an den ost- und südeuropäischen Wohnungsmärkten eine überwiegende Dominanz des Eigentumsbestandes, der zwischen 75 und 95 Prozent liegt (UN Habitat, 2016, S. 99). In westeuropäischen Städten ist das Eigentumssegment größer als in Wien, dem steht allerdings neben einem tendenziell kleinen sozialen Wohnungsmarktsegment nur ein Mietmarktsegment gegenüber. Kurz gesagt, die meisten europäischen



Metropolen verfügen über eine wesentlich homogenere Wohnungsmarktstruktur als Wien. Dies ist insofern bedeutend, als die Segmente meist von unterschiedlichen Marktdynamiken und Akteuren geprägt sind; weiters weisen diese Segmente unterschiedliche Zugänglichkeiten bzw. Zugangsbarrieren auf (Arbaci, 2007), womit ein Einfluss auf die sozialräumliche Segregation besteht (Andersen et al., 2016).

Der jahrelange Immobilienboom in Wien, der vermutlich im Jahr 2023 ein vorläufiges Ende findet, hat in den vergangenen eineinhalb Dekaden zu sehr unterschiedlichen Dynamiken in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten geführt. Dies betrifft die Preisentwicklung sowohl bei den Miet- als auch bei den Kaufpreisen. Überdies ist es zu einer anteilmäßigen Verschiebung zwischen den Segmenten am Gesamtmarkt gekommen: So hat der kommunale Wohnbau seit 2005 de facto stagniert, und der gemeinnützige Wohnbau, der traditionell zwei Drittel der Neubauleistung ausgemacht hat, ist auf gegenwärtig rund 25 Prozent gesunken (Exploreal, 2023, S. 4). Somit haben in den Stadterweiterungsgebieten vor allem das frei finanzierte Eigentumssegment wie auch das Neubau-Mietmarktsegment ein starkes Wachstum erfahren (Plank et al., 2022).

Abseits der Stadterweiterungsgebiete hat der Immobilienboom auch zu einer beträchtlichen Transformation im Altbau-Segment, der Wiener Gründerzeitstadt, geführt. In der amtlichen Statistik spiegelt sich die aktuelle Entwicklung vor allem in der Verschiebung zwischen den Baualtersgruppen wider: Während der zwischen 1919 und 1990 errichtete Wohnungsbestand seit dem Jahr 2000 mehr oder weniger konstant geblieben ist, reduzierte sich der Anteil der Altbauwohnungen (vor 1919 errichtet) deutlich um 9,0 Prozent (Statistik Austria, 2020). Diese Entwicklung ist auf zwei Gründe zurückzuführen: Erstens ist es durch Sanierungen zu zahlreichen Wohnungszusammenlegungen gekommen, andererseits wurden zahlreiche gründerzeitliche Wohnhäuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt (Musil et al., 2021).

Dieser Beitrag fokussiert auf die Transformation des gründerzeitlichen Mietmarktsegments, das in den 1980er-Jahren noch als „versteinerter Immobilienmarkt“ beschrieben wurde (Lichtenberger, 1990), sich aber seit den 2000er-Jahren zu einem dynamischen Anlage- und Spekulationsmarkt entwickelt hat. Mit den entsprechenden negativen sozialen Effekten. Dazu werden wir in Kapitel 2 den Wandel der Gründerzeitstadt zu einem „Zinshausmarkt“ beschreiben und in Kapitel 3 die Strategien der Transformation diskutieren. Der Beitrag endet mit einer Diskussion über die Zukunft dieses spezifischen Wohnungsmarktsegments.

2 WANDEL DER GRÜNDERZEITSTADT: VOM STADTVERFALL ZUM ANLAGEOBJEKT

2.1 Entstehung und bauliche Struktur

Die Wiener Gründerzeitstadt entstand zwischen dem Ende des Revolutionsjahres 1848 und dem Ende des Ersten Weltkrieges und ging mit dem enormen Bevölkerungswachstum von 0,44 auf 2,1 Mio. Einwohner:innen einher. Aus

dieser Periode lassen sich drei Bebauungstypen unterscheiden (Stadt Wien/MA 18, 2016), die bis heute einer differenzierten Beurteilung bedürfen: erstens die bürgerliche Bebauung, überwiegend innerhalb des Gürtels, mit hoher bautechnischer Qualität und großzügigen Grundrissen. Zweitens die Bebauung außerhalb des Gürtels mit den in einfacher Bauweise errichteten „Arbeiterzinshäusern“, geprägt von Kleinwohnungen mit Wasser und WC am Gang. Drittens die Verbauung mit gründerzeitlichen Villen, in offener Bauweise mit viel Grünraum ausgestattet, die sich vor allem in den Bezirken 13, 18 und 19 finden lässt (Stadt Wien/MA 21, 2018). Die ersten beiden Bebauungstypen, die den Großteil der Wiener Gründerzeitstadt ausmachen, sind von einer stringent geschlossenen Blockrandbebauung geprägt. Aufgrund der geringen Parzellenbreiten von meist 15–20 Metern ist der Wiener Block durch eine kleinteilige Eigentümer:innenstruktur geprägt.

Mit der Gründerzeit wurden Grund und Boden erstmals zur Ware, deren Preis von Angebot und Nachfrage festgelegt wurde. Durch die exzessive Nachfrage nach Wohnraum, infolge des Stadtwachstums, entstand ein neuer Wohntyp – das Mietshaus. Es diente als Anlage- und Sparform, von dessen Einnahmen der hausbesitzende Rentier leben konnte (Bobek & Lichtenberger, 1966). Der verbreitete Begriff „Zinshaus“ leitet sich aus dem Mietzins ab, der zweimal jährlich im Voraus zu bezahlen war (Hauer et al., 2012). Während in den zentrumsnahen bürgerlichen Wohnhäusern üblicherweise in der Belletage die Hausherrenwohnungen angesiedelt waren, fehlten diese in den früheren Vororten außerhalb des Gürtels meist, was auf eine Professionalisierung der Eigentumsstrukturen und auf die Bedeutung des Hauses als Marktobjekt hinweist (Bobek & Lichtenberger, 1966).

Nach den Jahren der Ausbeutung der Mieter:innen in den Zinskasernen außerhalb des Gürtels, wo Überbelag, hygienische Missstände, Kündigungen und permanente Mieterhöhungen die Normalität waren, wurden gegen Ende des Ersten Weltkrieges die ersten Mieter:innenschutzbestimmungen im österreichischen Recht verankert, wobei vor allem Mieterhöhungen und Kündigungen beschränkt wurden (Matznetter, 2019). Mit dem Mietengesetz 1922 wurden diesbezügliche Bestimmungen umfassend rechtlich verankert, auch der sogenannte Friedenszins wurde eingeführt, der die Berechnungsgrundlage der Miethöhe auf das Jahr 1914 rückdatierte.

2.2 Die Gründerzeitstadt in der Nachkriegszeit: Stadtverfall und Stadterneuerung

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts war Wien eine stagnierende bis schrumpfende Stadt, in der die Nachfrage nach Wohnraum v. a. durch große Neubausiedlungen in Stadterweiterungsgebieten gedeckt wurde. Die Gründerzeitstadt war aufgrund der schlechten Wohnverhältnisse und vielerorts durch Emissionsbelastungen aus Gewerbebetrieben wenig attraktiv. Aufgrund der niedrigen Mieten blieben die Erhaltungsmaßnahmen seitens der Hauseigentümer:innen häufig aus, in der Folge drohte die Gründerzeitsubstanz ab den 1970er-Jahren nach und nach zu verfallen. Ein Viertel der rund 40.000 Miethäuser in Wien war von akutem Verfall bedroht (Lichtenberger, 1990).

Dem steuerte die Stadt Wien ab 1974 mit dem Modell der Sanften Stadterneuerung entgegen, wobei einerseits die historische Bausubstanz erhalten werden, andererseits die bestehende Wohnbevölkerung davon profitieren sollte (Stadt Wien/MA 18, 2007). Im Lauf der Jahre wurden bei mehr als 13.000 Häusern mit diesen Fördermitteln Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Mit dem Immobilienboom seit den späten 2000er-Jahren ist das Interesse an diesem Fördermodell stark zurückgegangen (Musil et. al., 2021; Beitrag von Katharina Kirsch-Soriano da Silva in diesem Band).

Ein wesentlicher Faktor für das Verstehen des Marktsegmentes Altbau ist die Entwicklung des österreichischen Mietrechtsgesetzes (MRG). Im Jahr 1982 wurde die Liberalisierung der Mietpreisdeckelung aus den 1970er-Jahren mit dem neuen Mietrechtsgesetz durch die Festlegung des Kategoriensystems wieder zurückgenommen. Der Kategoriemietzins gilt für Mietverhältnisse in Altbauten im Vollanwendungsbereich des MRG, die vom 1. Jänner 1982 bis 28. Februar 1994 abgeschlossen wurden (eine Übersicht zur Mietzinsregulierung nach dem MRG bietet die Seite des BMSGPK: siehe Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz [BMSGPK], o. J.). Seit 1994 gilt das Berechnungssystem des Kategoriemietzinses nicht mehr, es wurde durch das Richtwertsystem abgelöst (Deckelung der Miethöhe aktuell bei netto 6,67 €/m²). Das Wohnen in der Gründerzeitstadt war daher – insbesondere in den Arbeiterzinshäusern außerhalb des Gürtels – leistbarer Wohnraum, wenn auch häufig mit einer Substandard-Ausstattung. Durch die Kombination von günstigem Wohnraum mit einem niederschweligen Zugang war die Gründerzeitstadt seit Ende der 1960er die Ankunftsstadt für die erste Gastarbeiterbewegung (ehem. Jugoslawien, Türkei). Diese Funktion blieb auch in der zweiten Gastarbeiterbewegung nach der Ostöffnung und während des Jugoslawien-Krieges in den 1990er-Jahren (Weigl, 2003) und bis heute.

2.3 Die Transformation zum Zinshausmarkt

Der Immobilienmarkt in Wien erlebte aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl Wiens und der Verunsicherung in Folge der Finanzkrise ab 2009 einen enormen Preisauftrieb, der auch vor der Gründerzeitstadt nicht Halt machte. Das Erscheinen des „Erster Wiener Zinshaus-Marktberichts“ von Otto Immobilien im Jahr 2009 unterstreicht diese Entwicklung. Aber auch andere Akteure publizieren Marktberichte zum Zinshausmarkt, der dadurch an Sichtbarkeit gewinnt: augenscheinliches Zeichen dafür, dass die Gründerzeitstadt nach rund 100 Jahren wieder zum Zinshausmarkt wird. Dieser ermöglicht einerseits Renditen aus der Transformation in Wohnungseigentum, andererseits wird das Zinshaus in den unsicheren Zeiten und der Niedrigzinspolitik als Anlageobjekt für kommerzielle Akteure interessant. Der neu entstandene Markt umfasst jene Wohngebäude, die folgende Eigenschaften aufweisen: Das Baujahr ist vor 1919, diese zählen mehr als zwei Wohnungen und Wohnungseigentum wurde nicht begründet (keine Parifizierung). Das bedeutet, dass der Zinshausmarkt nicht mit der allein durch die Bauperiode definierten Gründerzeitstadt gleichzusetzen ist.

Die in den Marktberichten angeführten Daten zeigen, dass der Wiener Zinshausmarkt durch eine beträchtliche Volatilität gekennzeichnet ist (Otto

Immobilien, div. Jahrgänge; vgl. Abbildung 1): in den Jahren 2009 bis 2014 schwankte das jährliche Transaktionsvolumen um ca. eine Milliarde Euro. Seither haben die Schwankungen, bei tendenziell steigenden Transaktionsvolumen, zugenommen (siehe Abbildung 1). Nach dem ersten Peak im Jahr 2015 sackte das Transaktionsvolumen wieder deutlich ein, um bis 2019 wieder kräftig anzusteigen; nach dem Covid19-bedingten Einbruch im Jahr 2020 stieg das Volumen 2021 aufgrund von Nachholeffekten erstmals über die Zwei-Milliarden-Schwelle und lag auch 2022 knapp darüber. Die starken Schwankungen der Transaktionsvolumen können auf unterschiedlich teure Objekte (Größe, Lage), der tendenzielle Anstieg der Kurve auf generell steigende Immobilienpreise zurückgeführt werden. Im Jahr 2023 zeichnet sich die allgemeine Krise am Immobilienmarkt sehr deutlich am Zinshausmarkt ab: es ist zu einem massiven Einbruch gekommen, der sich sowohl beim Transaktionsvolumen (- 60 Prozent), als auch bei der rückläufigen Zahl der Transaktionen (- 44 Prozent) zeigt.

Eine neue Transaktionsform am Zinshausmarkt ist der Share-Deal, bei dem im Unterschied zum klassischen Asset-Deal nicht das Zinshaus selbst verkauft wird, sondern die besitzende Firma an eine:n neue:n Eigentümer:in verkauft wird. Dabei können Transaktionskosten gespart werden (Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragung, ...) und im Falle von Personengesellschaften entstehen weitere Steuervorteile, wie die Verlustanrechnung von Erwerbs- und Sanierungskosten zur Reduzierung der Einkommens-Steuerlast (Otto Immobilien, 2024).

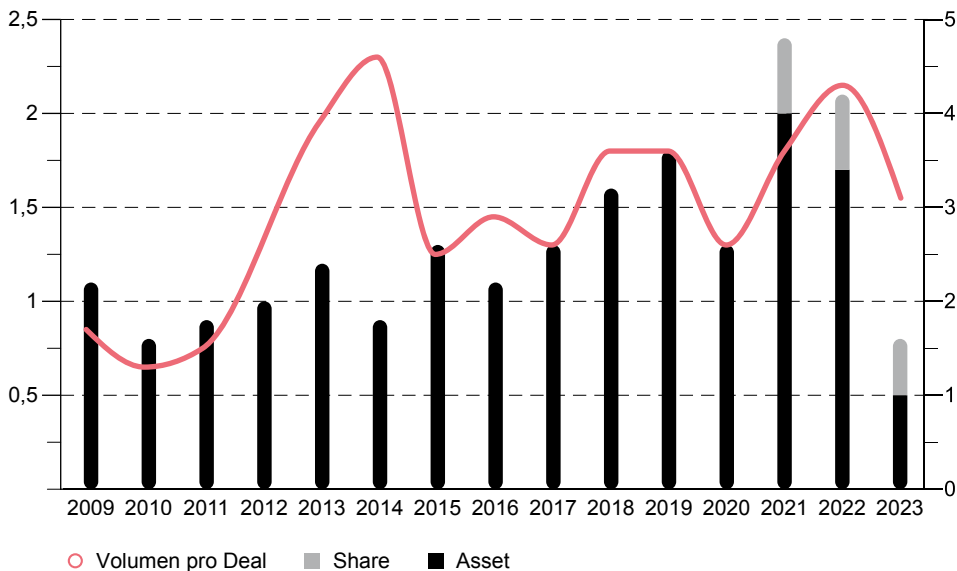


ABBILDUNG 1 Investitionsvolumen gesamt (Asset-Deals und Share-Deals) sowie Investitionsvolumen pro Deal, 2009 bis 2023. (Grafik: Florian Brand & Robert Musil, CC BY-SA)

Wie sich der Zinshausmarkt in den kommenden Jahren weiterentwickeln wird, ist unklar. So „schmilzt“ durch die laufende Transformation der Zinshäuser dieses Marktsegment kontinuierlich, wodurch der Marktwert der noch existierenden Objekte steigt. Umgekehrt weisen aktuelle Zahlen für 2022

und 2023 – wie für den Immobilienmarkt insgesamt – auf eine deutlich rückläufige Preisentwicklung hin, die je nach Bezirk zwischen -9 und -17 Prozent lag (Otto Immobilien, 2023, S. 32). Die Gewissheit, Transaktionen mit einem Umfeld steigender Preise durchzuführen, dürfte jedenfalls vorerst vorbei sein und damit spekulative Ankäufe für Investor:innen weniger attraktiv machen. Umgekehrt führen sinkende Kaufpreise in Kombination mit konstanten oder steigenden Mieten zu einer höheren Rentabilität, wodurch diese Anlageklasse für Investor:innen mit hohem Eigenkapital interessanter werden könnte.

3 STRATEGIEN UND DYNAMIK DER GRÜNDERZEITSTADT-TRANSFORMATION

Der Boom am Wiener Zinshausmarkt lässt sich kaum durch die aus den Vermietungen resultierenden Renditen erklären: Diese lagen im Jahr 2008 noch bei 4,7 Prozent, 2018 bei 2,6 Prozent und sind seither noch weiter gefallen. Die fallenden Renditen resultieren aus der wachsenden Lücke, die sich zwischen den stark gestiegenen Kaufpreisen und den de facto stagnierenden, weil nach dem MRG regulierten Mieten auftut. Das starke Interesse an den gründerzeitlichen Zinshäusern liegt daher vielmehr an den Verwertungsmöglichkeiten, die sich aus der Umgehung des MRG ergaben: erstens die Parifizierung der Zinshäuser und der Abverkauf als Eigentumswohnungen, zweitens der Abriss der Gebäude und die Errichtung eines Neubaus mit Eigentumswohnungen oder im freien Mietsegment und drittens die Transformation als Bauherrenmodell.

Strategie 1: Parifizierung, Begründung von Wohnungseigentum. Mit der Parifizierung erfolgt die Begründung von Wohnungseigentum. Der Begriff Parifizierung wird synonym für die Berechnung der Eigentumsanteile auf Grundlage eines Nutzwertgutachtens verwendet (oesterreich.gv.at, o. J.). Davor war das nicht parifizierte gesamte Zinshaus ein ungeteiltes Eigentum bei dem – selbst wenn es mehrere Besitzer:innen gab – diesen nur Anteile am Haus gehörten, jedoch keine Wohnungen zugeordnet waren. Mit dem Prozess der Parifizierung wird auf Grundlage eines Nutzwertgutachtens jede Wohnung ein Eigentumstitel, dem auch weitere Flächen (etwa Kellerräume) zugeordnet werden können. Entsprechend der Fläche der Wohnung ist der/die Eigentümer:in der Wohnung auch prozentuell Miteigentümer:in der Allgemeinflächen (etwa Stiegenhaus, Gang, ...). Die Verwertung eines Zinshauses über die Parifizierung erlaubt es dem/der Developer:in somit, die Wohnungen am Eigentumsmarkt zu verkaufen. Je nach Marktlage erfolgt der Abverkauf der Wohnungen saniert oder unsaniert. Hochwertige Sanierungen umfassen den Einbau eines Lifts, die Fassadensanierung sowie die Sanierung der Stiegen- und Gangflächen sowie den Ausbau des Rohdachbodens zu hochpreisigen Dachgeschoßwohnungen. Die Parifizierung ist eine – im Vergleich zum Abriss – weniger sichtbare, subtile Form der Wohnungsmarkttransformation, hat aber wohnungspolitische Effekte, da die Wohnungen de facto aus einem günstigen Mietmarktsegment in das teure Eigentumssegment verschoben werden.

Strategie 2: Abriss und Neubau. Der Abriss eines gründerzeitlichen Gebäudes stellt wohl den massivsten Eingriff dar, der seitens der Stadt Wien auch mit zwei Bauordnungsnovellen (2018, 2021) versucht wird einzuschränken.

Mit dem Abriss und dem Neubau gehen aus Sicht des/der Developers:in zwei Vorteile einher: Zum einen nimmt die vermietbare Gesamtwohnfläche zu, da erstens die maximal zulässige Gebäudehöhe besser ausgereizt werden kann, zweitens aufgrund der geringeren Raumhöhe mehr Etagen errichtet werden können und drittens die Trakttiefe größer ist. Zum anderen fallen die neu errichteten Wohnungen im Falle einer Vermietung nicht unter das MRG und können daher zu freien Marktpreisen vermietet werden. Wie bei der Parifizierung geht auch mit dem Abriss naturgemäß eine Verdrängung der ursprünglichen Bewohner:innen einher, zugleich impliziert diese Form der Transformation eine ausschließende Verdrängung, aufgrund der höheren Mietkosten (da nicht MRG-reguliert) bzw. durch die Verlagerung ins Eigentumssegment. Der Abriss bedeutet nicht nur einen Verlust des baukulturellen Erbes, er hat auch negative Effekte auf den öffentlichen Raum. Häufig sind die Erdgeschoße nicht mit attraktiven Nutzungen (v. a. Geschäfte, Lokale) versehen, sondern mit Garageneinfahrten, Müll- und Technikräumen.

Strategie 3: Bauherrenmodell. Das Bauherrenmodell stellt eine dritte Strategie der Transformation des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes dar. Dabei schließen sich Investor:innen zusammen, um eine Immobilie zu erwerben, zu sanieren oder neu zu errichten und langfristig zu vermieten. Dabei scheinen die Investor:innen rechtlich und v. a. steuerrechtlich nicht als Eigentümer:innen auf. Das Bauherrenmodell stellt eine langfristige Veranlagungsstrategie dar, die sowohl eine Förderinanspruchnahme als auch langfristige Steuervorteile ermöglicht. Darin liegt auch der Vorteil gegenüber den Vorsorgewohnungen (Aumayr, 2018). Nach Ablauf einer Haltefrist von 15 Jahren können die Bauherren das Zinshaus steuerfrei verkaufen, überdies können Bau- und Sanierungskosten beschleunigt (auf 15 Jahre) abgesetzt werden. Ein Kennzeichen des Bauherrenmodells ist, dass die Parifizierung des Gebäudes und der Abverkauf als Eigentumswohnung nach Jahrzehnten erfolgt, die eigentliche physische Transformation jedoch schon viel früher stattfindet. Es handelt sich hier gewissermaßen um eine „Parifizierung auf Raten“.

3.1 Dynamik der Gründerzeitstadt-Transformation

Die Transformationsdynamik in der Wiener Gründerzeitstadt hat zwischen 2007 und 2019 einen enormen Boom verzeichnet (siehe Abbildung 2). Zählt man die durch die drei Strategien transformierten Zinshäuser zusammen, so wurden im Jahr 2007 insgesamt 112 Zinshäuser transformiert, im Jahr 2017, dem bisherigen Höhepunkt der Entwicklung, bereits 272. Seither ist es zu einer deutlichen Abnahme gekommen, die einerseits durch den Mangel an am Markt befindlichen Objekten erklärt werden kann, andererseits durch neue Anlagestrategien, die auf das Investment in nicht parifizierte Zinshäuser abzielen (Musil et al., 2021). Zwischen den drei Verwertungsstrategien zeigen sich hinsichtlich ihrer Relevanz und Dynamik deutliche Unterschiede: Im Untersuchungszeitraum (2007–2019) waren 1.725 Zinshäuser von einer Parifizierung betroffen, gefolgt von den Abrissen und Neubauten, deren Zahl bei 392 liegt. Hier zeigt sich eine gewisse Diskrepanz zwischen der – sicherlich gerechtfertigten – öffentlichen Wahrnehmung der Abrisse einerseits und der Dominanz der Parifizierungen andererseits, die ja aus wohnungspolitischer

Perspektive ebenfalls hohe Relevanz haben. Weiters wurden 150 Zinshäuser als Bauherrenmodell entwickelt; diese Transformationsstrategie ist rein quantitativ von vergleichsweise geringer Relevanz.¹

Im Zeitverlauf lassen sich deutliche Unterschiede in der Transformationsdynamik erkennen: während die Parifizierungen in den ersten Jahren noch um die 80 Prozent der Transformationen ausmachten, sank deren Anteil in den beiden letzten Erhebungsjahren auf 68 Prozent. Demgegenüber verdoppelte sich der Anteil der Abrisse, der 2018 und 2019 bei knapp 30 Prozent lag. Bauherrenmodelle zeigen ebenfalls eine klare Abnahme; in den letzten drei Jahren wurden in Summe hingegen nur zwölf Zinshäuser als Bauherrenmodell entwickelt. Der Boom am Zinshausmarkt erklärt sich somit vorrangig durch Parifizierungen, gefolgt von den Abrissen, die sukzessive an Bedeutung gewonnen haben. Der Grund für diese Verschiebung könnte daran liegen, dass sich im Laufe des Untersuchungszeitraums die Dynamik der Zinshaus-Transformation von den zentralen Bezirken stärker an die Peripherie verlagert hat. Die Zinshäuser dort weisen meist eine geringere Bebauungshöhe sowie einen tendenziell schlechteren baulichen Zustand auf, was einen Abriss erleichtert und attraktiver macht.

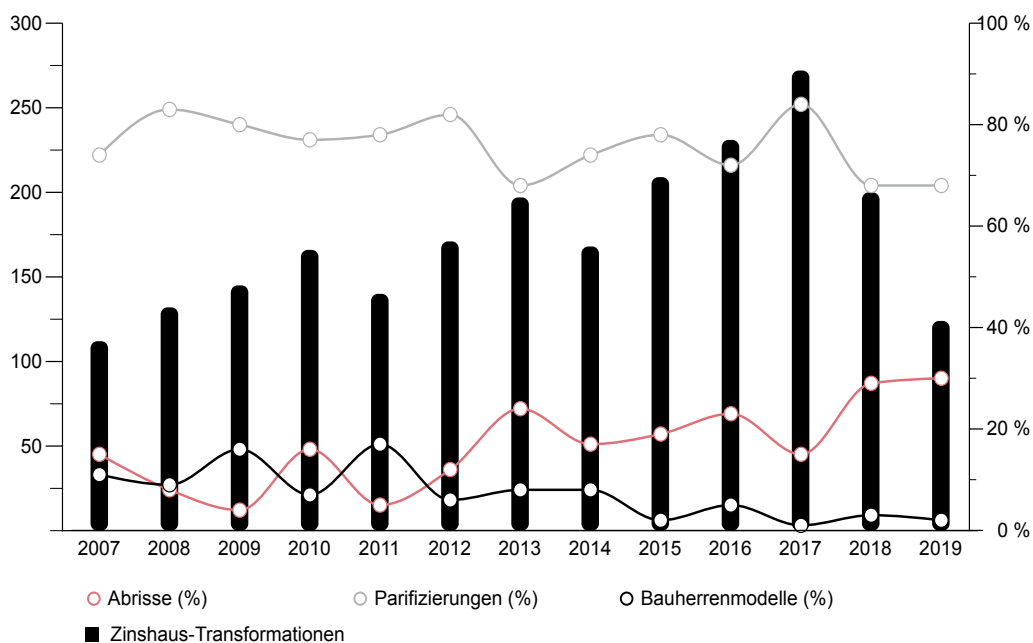


ABBILDUNG 2 Dynamik der Transformationsstrategien, 2007–2019. (Grafik: Florian Brand & Robert Musil, CC BY-SA)

¹ Bei den Bauherrenmodellen besteht eine gewisse Überschneidung mit Parifizierungen und Abrissen; insgesamt wurden in der Recherche 168 Bauherrenmodelle identifiziert. Davon waren 17 Zinshäuser parifiziert, eines wurde abgerissen. Um eine Doppelzählung zu vermeiden, wurden nicht 168, sondern nur 150 Bauherrenmodelle berücksichtigt.

4 AUSBLICK: DIE ZUKUNFT DER GRÜNDERZEITSTADT ZWISCHEN WOHNEN UND ANLAGE

Der dynamische und spekulative Wiener Zinshausmarkt der Gründerzeit, der vor rund 100 Jahren durch die Regulierung der Mieten sowie durch einen starken Mieterschutz „ausgetrocknet“ wurde, kehrte mit dem enormen Immobilienpreisboom, infolge der Finanzkrise, zurück. Derzeit befindet sich der Markt an einem Scheitelpunkt, von dem aus unterschiedliche Entwicklungspfade ausgehen können. Einerseits ist auch zumindest mittelfristig eine starke Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten, auch in der Gründerzeitstadt. Andererseits ist die Marktdynamik vor allem am Eigentumsmarkt stark von der Zinsentwicklung abhängig, die die Eigentumsbildung für viele Haushalte deutlich erschwert bzw. verunmöglicht. Ob die Gründerzeitstadt an Attraktivität für Developer:innen und Investor:innen verlieren wird, ist angesichts der Unsicherheit am Markt kaum absehbar. Sehr wahrscheinlich ist jedoch, dass dieses Marktsegment kaum in einen stagnierenden Zustand wie vor 20 Jahren zurückfallen wird. Welchen Einfluss das auf die Qualität der Gründerzeitstadt, vor allem als „Arrival Space“ für Ankommende in Wien haben wird, ist offen.

Die vergangenen Boom-Jahre haben gezeigt, dass der Konflikt zwischen einer starken Regulierung und den Kräften eines freien Boden- und Immobilienmarktes auf der Liegenschaftsebene in der Gründerzeitstadt oftmals zu unzufriedenstellenden Lösungen führt – sowohl städtebaulich-architektonisch als auch wohnungsmarktpolitisch. Das Nachdenken über neue Lenkungsmöglichkeiten wird besonders im Kontext der enormen anstehenden Transformationsaufgabe – die Energiewende – zu einer wichtigen Aufgabe. Angesichts der aktuellen Entwicklungen am Zinshausmarkt ergeben sich zwei Herausforderungen: Erstens wird in Zukunft die Frage der Entscheidungsfähigkeit in den transformierten Zinshäusern mit ihren zersplitterten Eigentumsverhältnissen oder auch zwischen Eigentümer:innen und Mieter:innen sehr schwierig, solange es hier keine rechtlich bindenden Rahmenbedingungen gibt. Zweitens ist die Frage der Finanzierung besonders im Kontext des leistbaren Wohnens in der MRG-regulierten Gründerzeitstadt ungeklärt. Es wird nötig sein, langfristige Finanzierungslösungen sicherzustellen, die für alle Seiten sinnvolle und gangbare ökonomische Perspektiven darstellen. Die Gründerzeitstadt hat in der Vergangenheit schon vielfach ihre Anpassungsfähigkeit an die Erfordernisse der Zeit und zugleich Widerstandsfähigkeit gegenüber allzu dramatischen Gesamttransformationen bewiesen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Andersen, S., Roger, A., Andersson, T., Wessel, W., & Vilkkama, K. (2016). The impact of housing policies and housing markets on ethnic spatial segregation: Comparing the capital cities of four Nordic welfare states. *International Journal of Housing Policy*, 16(1), 1–30. <https://doi.org/10.1080/14616718.2015.1110375>
- Aumayr, L. (2018). *Das Bauherrenmodell im Ertragssteuer- und Verkehrssteuerrecht*. Linde Verlag.
- Arbaci, S. (2007). Ethnic segregation, housing systems and welfare regimes in Europe. *European Journal of Housing Policy*, 7(4), 401–433. <https://doi.org/10.1080/14616710701650443>
- Bobek, H., & Lichtenberger, E. (1966). *Wien: Bauliche Gestalt u. Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts*. Böhlau.
- Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz. (o. J.). *Mietzins*. Konsumentenfragen. Abgerufen 22. April 2024, von https://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Bauen_Wohnen_und_Versorgungsleistungen/Wohnen/Rund_um_die_Miete/Mietzins.html
- Exploreal. (2023). Executive Update. *Marktbericht Quartal 2/2023*. Wien.
- Hauer, F., Krammer, A., Psenner, A., & Raith, E. (2012). *Die Stadt 2020 – O! Wohnen und Arbeiten 2020. Nutzungsoffene, veränderbare, ökologische und schöne Baustrukturen*. TU Wien.
- Lichtenberger, E. (1990). *Stadtverfall und Stadterneuerung*. Böhlau.
- Matznetter, W. (2019). 100 Jahre Mieterschutz: Ein Instrument zur Steuerung von Gentrifizierung. In J. Kadi & M. Verlić (Hrsg.), *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis?* (S. 13–24). Arbeiterkammer Wien.
- Musil, R., Brand, F., Huemer, H., Köck, P., & Wonaschütz, M. (2021). *ISR-Forschungsbericht 55: Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt: Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007–2019*. Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.
- oesterreich.gv.at. (o. J.). Nutzwertberechnung. [oesterreich.gv.at](https://www.oesterreich.gv.at) - Österreichs digitales Amt. Abgerufen 22. April 2024, von <https://www.oesterreich.gv.at/lexicon/N/Seite.990074.html>
- Otto Immobilien. (2009-2023). *Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht: Eine flächendeckende Studie über das Wiener Gründerzeithaus*. Wien: Otto Immobilien.
- Otto Immobilien. (2023). *Frühjahr 2023: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht: Eine flächendeckende Studie über das Wiener Gründerzeithaus*. Otto Immobilien.
- Otto Immobilien. (2024). *Frühjahr 2024: Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht: Eine flächendeckende Studie über das Wiener Gründerzeithaus*. Otto Immobilien.
- Plank, L., Schneider, A., & Kadi, J. (2022). *Wohnbauboom in Wien 2018 bis 2021: Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion*. Arbeiterkammer Wien.
- Stadt Wien/MA18. (2007). *Theorie und Praxis der Wiener Stadtplanung von 1945 bis 2005*. Stadt Wien, MA18.
- Stadt Wien/MA18. (2016). *Wohngebietstypen 2016. Beiträge zur Stadtentwicklung*, 42. Stadt Wien.
- Stadt Wien/MA21. (2018). *Masterplan Gründerzeit. Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt (= Werkstattbericht, 180)*. Stadt Wien.
- Statistik Austria. (2020). *Sonderauswertung Mikrozensus 2020*. Wien.

- Statistik Austria. (2022). *Wohnen 2022: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*.
https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf
- UN Habitat. (2016). *The State of European Cities 2016: Cities leading the way to a better future*. European Commission.
- Weigl, A. (2003). „Unbegrenzte Großstadt“ oder „Stadt ohne Nachwuchs“? Zur demographischen Entwicklung Wiens im 20. Jahrhundert. In F. X. Eder, A. Resch, & A. Weigl (Hrsg.), *Wien im 20. Jahrhundert. Wirtschaft, Bevölkerung, Konsum* (S. 141–200). Studienverlag.

SANFTE STADTERNEUERUNG IN WIEN

Katharina Kirsch-Soriano da Silva

Der Handlungsansatz der Sanften Stadterneuerung ist an der Schnittstelle zwischen sozialen und (städte-)baulichen Herausforderungen entstanden. Der folgende Beitrag beleuchtet Praktiken und Instrumentarien der Wiener Stadterneuerung sowie deren Veränderungen im Zuge sich wandelnder Rahmenbedingungen. Abschließend wirft er einen Blick auf aktuelle Herausforderungen einer sozial-ökologischen Transformation im Kontext von Klimawandel, demografischem Wandel und gesellschaftlicher Inklusion. Dabei fließen Perspektiven aus der Praxis und Forschung zur Stadterneuerung in Wien ein (Kirsch-Soriano da Silva et al., 2025).

1 DAS GRÜNDERZEITLICHE ERBE UND PILOTGEBIETE DER STADTERNEUERUNG

Die gründerzeitlichen Stadtteile, entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs, prägen bis heute das Stadtbild Wiens. Im Zuge der Industrialisierung und einer rasanten Urbanisierung überformten sie bestehende Siedlungsstrukturen mit dichter und mehrgeschoßiger Blockrandbebauung. Der Wohnungsmarkt war in privater Hand und von Wohnungsspekulation geprägt. Insbesondere in den ehemaligen Vororten errichteten private Grundstückseigentümer:innen Wohnhäuser für Arbeiter:innen, die aufgrund ihrer hohen Belegungsdichte auch als „Mietskasernen“ bezeichnet wurden. Bis in die Gegenwart macht die gründerzeitliche Bausubstanz und das damit verbundene architektonische Erbe einen beträchtlichen Teil des Wiener Gebäude- und Wohnungsbestands aus.

Nachdem in der Zwischen- und Nachkriegszeit – mit dem groß angelegten kommunalen Wohnbauprogramm des Roten Wiens – Wohnungsneubau und Stadterweiterung in den Fokus der Stadtpolitik gerückt waren, wurde erst ab den 1960er- und 1970er-Jahren vermehrt die Frage nach dem Umgang mit bestehenden Stadtteilen aus der Gründerzeit gestellt. Zeitzeug:innen beschreiben das gründerzeitliche Wien der 1970er-Jahre als eine „graue Stadt“ mit einer verfallenden Bausubstanz und einem hohen Sanierungsbedarf



(Kirsch-Soriano da Silva et al., 2025, S. 19).¹ Von rund 700.000 Wohnungen waren mehr als 300.000 als Substandardwohnungen ausgewiesen, die als Bassena-Wohnungen über eine Wasserentnahmestelle am Gang, aber meist keine Sanitärinstallationen innerhalb der Wohnung verfügten. Dies entsprach circa 42 Prozent des damaligen Wiener Wohnungsbestands (Magistrat der Stadt Wien & Technische Stadterneuerung, o. J.).

In vielen europäischen Städten wurde – nicht zuletzt angesichts zahlreicher Kriegsschäden und zerstörter Bausubstanz – Stadterneuerung durch Abriss und Neubau forciert. Auch in Wien wurden in den 1950er- und 1960er-Jahren einige Kahlschlagsanierungen durchgeführt, wie beispielsweise im Fiakerviertel in Erdberg und in Lichtental im Alsergrund. Das Wiener Magistrat ging aber schließlich dazu über, kleinräumigere Analysen vorzunehmen. Dabei wurden historische Gebäude in allen Bezirken dahingehend beurteilt, ob sie abrisstauglich oder erhaltungswürdig waren. Bei weiteren geplanten Abrissen begann sich zudem Widerstand aus der Zivilgesellschaft zu regen. So formierten sich in den 1970er-Jahren Protestbewegungen wie am Spittelberg oder im Planquadrat, die sich für einen Erhalt der historischen Gebäude einsetzten und durch Hausbesetzungen oder mediale Berichterstattung mit ihren Interventionen den Fragen der Stadterneuerung auch in der Öffentlichkeit zu einer erhöhten Aufmerksamkeit verhalfen (Feuerstein & Fitz, 2009; Voitl et al., 1977).

In Wien wurde daraufhin ein alternativer Weg der Stadterneuerung gesucht und im Rahmen von Pilotprojekten erprobt. Auf Basis des Stadterneuerungsgesetzes 1974 initiierte die Stadt rund um die Wichtelgasse in Ottakring noch im selben Jahr ein Pilotgebiet für Stadterneuerung – Mitarbeiter:innen des Magistrats eruierten in persönlichen Gesprächen mit vor Ort lebenden Menschen deren Anliegen und Bedürfnisse, um diese in Verbesserungsmaßnahmen im Gebiet einfließen zu lassen. Ab 1977 folgten weitere Schwerpunktgebiete: Gumpendorf, Ulrichsberg, Himmelfortgrund, Wilhelmsdorf und Storchengrund. Von der Stadt beauftragte Teams führten dort Analysen der baulichen Strukturen und Nutzungen durch, entwickelten konkrete Konzepte und Maßnahmen und fungierten als Ansprechstelle für Bewohner:innen und lokale Akteure (Berger, 1984). So wurden in verschiedenen Stadtteilen die ersten Gebietsbetreuungen ins Leben gerufen.

2 DIE ENTWICKLUNG EINES INSTRUMENTARIUMS FÜR SANFTE STADTERNEUERUNG

Ausgehend von den in den unterschiedlichen Gebieten erarbeiteten und erprobten Handlungsansätzen wurde das Wiener Modell der Stadterneuerung geschärft und verdichtete sich zu einer Programmatik der Sanften Stadterneuerung. Mit dieser setzte sich die Stadt eine behutsame Erneuerung und Modernisierung bestehender Stadtteile unter Einbeziehung und Erhaltung der Bewohner:innen zum Ziel. Sie legte damit nicht nur einen Fokus auf Sanierung anstelle von Abriss und Neubau, sondern auch auf die Leistbarkeit

¹ Interview mit Zeitzeuge Horst Berger (bis 2004 Leiter der Geschäftsstelle für Infrastruktur und Stadterneuerung/Stadt Wien), geführt am 2. Juni 2023 im Rahmen des Forschungsvorhabens „Innovationskultur in der Wiener Stadterneuerung“ an der TU Wien.

von baulichen Verbesserungen und die Vermeidung von sozialräumlichen Verdrängungsprozessen (Berger & Berger, 2005; Förster, 2004). Das entwickelte Instrumentarium für die Sanfte Stadterneuerung beruhte dabei auf drei wesentlichen Säulen: der Förderung baulicher Verbesserungen, der Unterstützung bestehender Bewohner:innen in ihren Rechten und Handlungsmöglichkeiten sowie der Gebietsbetreuung als lokal verankerter Drehscheibe für Kommunikation und Partizipation.

2.1 Förderung von Sanierung und Verbesserung des Wohnumfelds

Im Jahr 1984 wurde das Wohnhaussanierungsgesetz beschlossen und mit der Gründung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds WBSF (des heutigen wohnfonds_wien) auch eine Institution für die Abwicklung der eingeführten Förderungen eingerichtet (Berger & Berger, 2005). Die Sanierungsförderung, als erste wesentliche Säule der Sanften Stadterneuerung, sollte Anreize für die überwiegend privaten Eigentümer:innen von gründerzeitlichen Wohngebäuden und Liegenschaften bieten, diese mit finanzieller Unterstützung aus öffentlichen Mitteln zu modernisieren. Zu Beginn waren die Förderungen sehr hoch, um Eigentümer:innen, die aus den im Altbaubestand gedeckelten Mieteinnahmen und ab 1982 erst sukzessive eingeführten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen bislang nur wenige Rücklagen bilden konnten, bei Investitionen in die Modernisierung von Bausubstanz und Ausstattung zu entlasten. Im Laufe der Zeit wurden die Förderinstrumentarien im Bereich der Sanierung laufend weiterentwickelt – diese reichen heute von Wohnungs- bis zu Wohnhausverbesserungen, von Lifteinbau und Adaptierung für barrierefreies Wohnen bis zu thermischer und energetischer Sanierung. Mit dem Instrument der Sockelsanierung wurde es zudem möglich, auch bewohnte Häuser einer Basissanierung der allgemeinen Bauteile zu unterziehen und gleichzeitig einzelnen Haushalten anzubieten, sich mit sogenannten Huckepack-Sanierungen ihrer Wohnungen an die allgemeinen Sanierungsarbeiten im Haus anzuschließen.

Im Gegenzug für die Inanspruchnahme öffentlicher Förderungen verpflichten sich die Hauseigentümer:innen dazu, Auflagen einzuhalten, die insbesondere auf ein weiterhin leistbares Wohnen und den Erhalt der bestehenden Bewohner:innenschaft abzielen. Diese umfassen Vorgaben für die Gestaltung von Mietverträgen, die Begrenzung von Mietpreisen und eine teilweise durch die Stadt Wien gesteuerte Vergabe von neu vermieteten gefördert sanierten Wohnungen. Zudem können Haushalte mit niedrigeren Einkommen auch um Wohnbeihilfe ansuchen, die ebenfalls dazu beitragen soll, Bewohner:innen sozial treffsicher beim Tragen von Wohnkosten zu unterstützen.

Ein weiterer Fokus wurde von Beginn an auf Maßnahmen im Wohnumfeld gelegt. Dazu zählten einerseits Umgestaltungen des öffentlichen Raums, die auf Verkehrsberuhigung, Begrünung und eine gesteigerte Qualität von Freiräumen und Parks abzielten. Andererseits wurde eine „Entdichtung“ der bis zu 80 Prozent verbauten Häuserblöcke sowie eine Stärkung der Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen angestrebt. Mit der Dezentralisierungsverordnung im Jahr 1988 (Berger & Berger, 2005) wurden Bezirkskompetenzen gestärkt und wurde die Umsetzung vieler räumlicher und infrastruktureller

Maßnahmen auf Bezirksebene möglich gemacht. Seitens der Stadt wurden später auch Förderungen für Innenhofbegrünung, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung eingeführt. Ein weiterer Meilenstein war das ab 1989 entwickelte Instrument der Blocksanierung. Dieses nahm nicht mehr nur einzelne Wohnhäuser, sondern – angelehnt an Projekte wie den Gartenhof im Planquadrat – liegenschaftsübergreifende Maßnahmen auf Ebene ganzer Häuserblöcke in den Fokus, um städtebauliche Qualitäten nachhaltig zu verbessern (Berger et al., 1991).

2.2 Mietrecht und wohnrechtliche Unterstützung von Bewohner:innen

In der Arbeit mit Bewohner:innen der Stadterneuerungsgebiete wurde zudem das Mietrecht zu einem zweiten wesentlichen Baustein. Mit Ende des Ersten Weltkriegs eingeführt, um die überbordende Spekulation auf dem privaten Wohnungsmarkt einzudämmen, sah das Mietengesetz für die vor 1914 errichteten Wohnbauten einen besonders niedrigen „Friedenszins“ vor (Matznetter, 2019). Später wurde dieser bei Neuvermietungen durch Kategorie-Mieten (1982) bzw. Richtwert-Mieten (1994) mit je nach Wohnungsausstattung definierten Mietpreisen ersetzt (Matznetter, 2019). Innerhalb von Familien konnten bestehende Mietverträge – auch über Generationen hinweg – von eintrittsberechtigten Personen übernommen werden. Das Mietrechtsgesetz setzt dabei bis heute auf drei wesentliche Aspekte: 1) Preisschutz für die Mieter:innen (wie durch die beschriebenen Mietzinsobergrenzen bei Altbauten), 2) Erhaltungspflichten der Vermieter:innen und 3) Mieter:innenschutz (wie Kündigungsschutz).

Um Bewohner:innen in Sanierungsobjekten über ihre Rechte zu informieren, war die wohnrechtliche Beratung ein wesentliches Aufgabenfeld im Rahmen der Stadterneuerung. Mieter:innen erfuhren dadurch, welche Erhaltungspflichten den Vermieter:innen zukamen und wie sie diese bei zunehmend verfallender Bausubstanz in Gebäuden und Wohnungen – mit Unterstützung der Gebietsbetreuung – auch einfordern konnten. Sie wurden in die Lage versetzt, sich gegen eine etwaige Absiedelung mit Bezug auf ihre Rechte als Mieter:innen auch zur Wehr zu setzen.

Mit der Zeit wurde das wohnrechtliche Instrumentarium dabei sukzessive erweitert. So kann die Stadt Wien die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen den Eigentümer:innen auch vorschreiben sowie – im Falle der fortgesetzten Nichtumsetzung der Maßnahmen und Gefahr im Verzug – diese durch das Büro für Sofortmaßnahmen sogar selbst durchführen und – bei der gleichzeitigen Eintragung ins Grundbuch der Liegenschaft – die Kosten für diese von den Eigentümer:innen zurückfordern. Zur rechtlichen Unterstützung gegen Absiedelungsdruck und Wohnungsspekulation wurde im Wohnbauressort zudem ein Rechtshilfefonds etabliert, der bei Bedarf Kosten für Gerichtsverfahren und Anwält:innen übernimmt, um eine Rechtsvertretung ohne Kostenbelastung der Mieter:innen zu ermöglichen. In der Praxis zeigte sich, dass die Unterstützung bei der Kenntnis und Durchsetzung eigener Rechte für Bewohner:innen eine wesentliche Grundlage sein kann, um – auch in herausfordernden Wohnsituationen – Handlungsmöglichkeiten zu entwickeln.

2.3 Gebietsbetreuung und Gestaltung partizipativer Prozesse

Die dritte Säule des Modells der Sanften Stadterneuerung bilden die Gebietsbetreuungen. Dabei handelt es sich um von der Stadt beauftragte, interdisziplinär zusammengesetzte Teams, die bauliche Erneuerungsprozesse in einem Gebiet begleiten und partizipativ gestalten. Wie bereits die Tätigkeit in den ersten Erneuerungsgebieten aufgezeigt hatte, machten die Präsenz vor Ort und die persönliche Kommunikation mit den Menschen im Gebiet einen wesentlichen Unterschied in der Qualität des Prozesses. Sie ermöglichten es, lokale Bedürfnisse, Anliegen und Interessen zu erheben, Lokalausgangsscheine durchzuführen und in die Gestaltung von Maßnahmen einzubeziehen. Den Gebietsbetreuungsteams kam die Aufgabe zu, als zentrale Ansprechstelle und Drehscheibe in den Gebieten zu fungieren. Sie aktivierten und vernetzten Bewohner:innen und weitere Akteure, informierten über rechtliche Rahmenbedingungen und Förderungen, regten Handlungsmöglichkeiten an und setzten selbst Impulse. Die Gebietsbetreuung bot einerseits Sanierungsberatung für Eigentümer:innen von Zinshäusern, andererseits wohnrechtliche Beratung für Mieter:innen. Bei konkreten Sanierungsvorhaben kam ihr dabei oftmals eine vermittelnde Rolle zu – so fanden viele Hausversammlungen in den Gebietsbetreuungslokalen statt und wurden von deren Mitarbeiter:innen moderiert.

Darüber hinaus gestalten die Gebietsbetreuungen bis heute partizipative Prozesse in Stadtteilen und involvieren die Nachbarschaft und lokale Akteure bei der Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume. Sie haben kein eigenes Budget für Umsetzungsmaßnahmen, aber dafür vielfältiges, interdisziplinäres Wissen und kommunikative Kompetenzen, um Initiativen und Projekte anzustoßen.

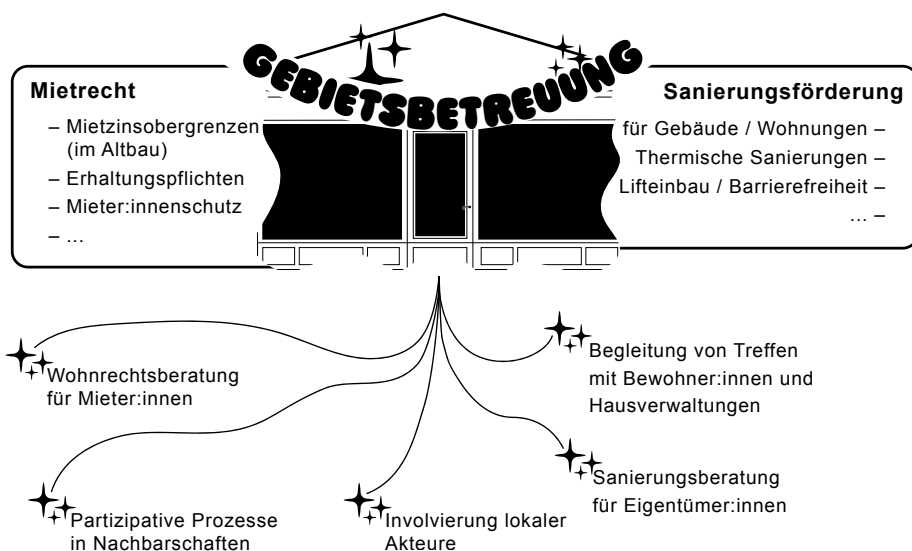


ABBILDUNG 1 Säulen der Sanften Stadterneuerung. (Grafik: Katharina Kirsch-Soriano da Silva, bearbeitet von Lukas Bast, CC BY-SA)

3 RAHMENBEDINGUNGEN UND SCHWERPUNKTE DER STADTERNEUERUNG IM WANDEL

Angesichts der weiteren Entwicklungen Wiens veränderten sich die Rahmenbedingungen und Schwerpunkte der Stadterneuerung. Mit Österreichs EU-Beitritt und der sukzessiven EU-Osterweiterung rückte Wien – nach seiner jahrzehntelangen Randlage nahe des „Eisernen Vorhangs“ – wieder ins geopolitische Zentrum Europas und ist seit den 1990er- und 2000er-Jahren von einer Bevölkerungszuwanderung und einem rasanten Wachstum gekennzeichnet. Gleichzeitig erfolgte ein Paradigmenwechsel von der sozialdemokratisch und wohlfahrtsstaatlich geprägten Stadt hin zur unternehmerischen Stadt (Novy et al., 2001). Der Wiener Wohnungsmarkt, der über Jahrzehnte von einer geringen privaten Investitionstätigkeit charakterisiert war und vor allem durch kommunale Bautätigkeit sowie öffentlich geförderte Sanierungstätigkeit geprägt war, wurde für Finanzkapital und Immobilienentwicklung zunehmend interessant (Springler & Wöhl, 2019).

3.1 Umgang mit Druck auf dem Wohnungsmarkt und Flexibilisierung des Mietrechts

Durch das größere Investitionsinteresse am Wohnungsmarkt und die finanzielle Wertsteigerung von Liegenschaften war in vielen gründerzeitlichen Wohnhäusern ein Eigentümer:innenwechsel sowie ein größerer Absiedelungsdruck auf die bestehenden Bewohner:innen zu beobachten. In diesem Kontext gewann die wohnrechtliche Beratung der Gebietsbetreuungen an Bedeutung. Zusätzlich wurde von der Stadt die mobile Gebietsbetreuung eingerichtet, die auf Wohn- und Mietrecht spezialisiert war und bei Wohnraumspekulation sowie rechtlich besonders komplexen Fällen in ganz Wien unterstützte. Eine Flexibilisierung des Mietrechts auf Bundesebene führte dazu, dass der Preis- und Kündigungsschutz in Altbauten aufgeweicht wurde. Ab 1994 kam mit der Umstellung auf den Richtwertmietzins bei Neuvermietungen ein System an Zu- und Abschlägen zum Tragen, das zu Lagezuschlägen und höheren Mieten führte. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit von befristeten Mietverträgen eingeführt, die mittlerweile bei Neuvermietungen die Regel darstellen und damit unsichere Wohnsituationen erzeugen. Die Überprüfung von Mietverträgen und die Unterstützung von Anfechtungen dieser bei der wohnrechtlichen Schlichtungsstelle der Stadt Wien wurden so zu einem weiteren Schwerpunkt in der Gebietsbetreuungsarbeit.

3.2 Sozialräumliche Stärkung unter Einbindung kultureller Initiativen und lokaler Ökonomien

Nachdem die öffentliche Sanierungsförderung in den ersten zwei Jahrzehnten ihre Wirksamkeit entfalten konnte, war der Anteil an Substandardwohnungen in Wien deutlich zurückgegangen und betrug laut der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2001 nur mehr 7,5 Prozent. Die Wiener Stadterneuerung legte daher fortan einen noch stärkeren Fokus auf die Qualitäten

von Wohnumfeld und Quartier. Anfang der 2000er-Jahre wurde von einigen Gebietsbetreuungen das Instrument des Grätzelmanagements entwickelt. Mit diesem agierte die Gebietsbetreuung in Stadtteilen, die von sozialräumlichen Benachteiligungen geprägt waren. Durch Beteiligung und Vernetzung lokaler Akteure wurde versucht, Ressourcen im Stadtteil zu bündeln und Quartiere und Nachbarschaften auch in sozialer Hinsicht zu stärken (Dangschat, 2001; Breiffuss et al., 2004). Pilotprojekte des Grätzelmanagements im 2. und 20. Wiener Gemeindebezirk wurden mit Mitteln der Stadt und Fördermitteln der EU finanziert.

Im Kontext einer Förderung des lokalen Gemeinwesens begannen auch kulturelle Initiativen verstärkt eine Rolle zu spielen. Dies zeigte sich zunächst rund um den Wiener Westgürtel, insbesondere im sogenannten Brunnenviertel. 1999 entwickelte sich dort aus einer Künstler:innen-Initiative „SOHO in Ottakring“, ein Kulturfestival im urbanen Raum, das die Entwicklung des Viertels über mehrere Jahre durch künstlerische Interventionen rund um aktuelle urbane Themen mitprägte. In einer ehemaligen Markthalle wurde einige Jahre später von der Caritas das Kunst- und Sozialprojekt „Brunnenpassage“ initiiert. Dieses fokussiert auf soziale Inklusion und möchte in dem von vielfältiger Migration geprägten Stadtteil Kultur für alle zugänglich machen. Auch bei anderen Gebietsbetreuungen gewann die Kooperation mit kulturellen Initiativen an Bedeutung für die Arbeit in den Gebieten.

Zudem rückte die Förderung lokaler Ökonomien in den Fokus der Gebietsbetreuungen. Neben der Revitalisierung von Märkten wurden die Begleitung städtischer Einkaufsstraßen und die Zusammenarbeit mit Geschäfts- und Gewerbetreibenden ein Schwerpunkt in einigen Gebieten. Im Rahmen des Pilotprojekts „Lebendige Straßen“, das 2005 initiiert und von der Wirtschaftskammer mitfinanziert wurde, sollten in der Lerchenfelder Straße, in der Inneren Hernalser Hauptstraße sowie in der Wallensteinstraße strukturschwachen Einkaufsstraßen mit partizipativen Methoden neue Dynamik verliehen werden (Meindl et al., 2013). Ausgehend von einer Vernetzung der lokalen Akteure wurden gemeinsame Aktionen und Initiativen entwickelt und für die Bevölkerung sichtbare Impulse gesetzt. Bis heute stellt die Unterstützung der Entwicklung von Märkten und Einkaufsstraßen einen inhaltlichen Schwerpunkt der Gebietsbetreuungstätigkeit dar.

3.3 Begleitung von neuen Stadtentwicklungsgebieten

Um in der wachsenden Stadt neuen Wohnraum zu schaffen, entstanden in Wien ab den 2000er-Jahren zudem zahlreiche neue Stadtentwicklungsgebiete. In diesen werden durch verschiedene Wohnbauträger – frei finanziert und gefördert – häufig mehrere Tausend Wohneinheiten errichtet. Einige dieser neuen Stadtteile sind in peripheren Stadtgebieten gelegen, einige in zentraleren Lagen – u. a. durch die Umnutzung ehemaliger Bahnhofs- und Verkehrsflächen. Zu den größten Stadtentwicklungsgebieten zählen das Sonnwendviertel, angrenzend an den neuen Wiener Hauptbahnhof in Favoriten, sowie die Seestadt, am ehemaligen Flugfeld Aspern in der Donaustadt. Für die Gebietsbetreuung wurde die Begleitung dieser Prozesse der Stadterweiterung und Stadtverdichtung ab 2012 (Breiffuss et al., 2012) sowie verstärkt noch

ab 2018 zu einem großen Schwerpunkt. Dabei sollen die bestehenden Anrainer:innen im Umfeld der Gebiete frühzeitig informiert und involviert werden, die neu zuziehenden Bewohner:innen beim Ankommen und Aufbau einer neuen Nachbarschaft unterstützt werden sowie die Kontakte zwischen dem neuen Stadtteil und seinem Umfeld gefördert werden. Die großmaßstäblichen baulichen Interventionen im Zuge der Stadterweiterung erfordern häufig eine sensible Begleitung, um bestehende und neue Bewohner:innen einzubinden.

4 AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN IM KONTEXT SOZIAL-ÖKOLOGISCHER TRANSFORMATION

Gegenwärtig zeigen sich neue Herausforderungen im Bereich der Stadterneuerung. Mit Blick auf ökologische und soziale Gerechtigkeit berühren diese – wie bereits in der Geschichte der Stadterneuerung – sowohl bauliche und planerische als auch gesellschaftliche Fragen.

4.1 Nachverdichtung als Veränderung der Lebenswelten von Bewohner:innen

Das starke Stadtwachstum – Wien ist von ca. 1,5 Millionen Mitte der 1990er-Jahre erneut auf zwei Millionen Einwohner:innen angewachsen – hat zu einer hohen Neubautätigkeit und Nachverdichtung in bestehenden Stadtteilen geführt. Insbesondere die Nachverdichtung in Siedlungen der Nachkriegszeit wird heute weiterhin als Potenzial für ressourcensparende und leistbare Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gesehen. Von bereits dort lebenden Menschen wird auf diese Interventionen allerdings häufig mit Skepsis und Widerständen reagiert. Veränderungen der eigenen Lebenswelten, die nicht selbst gewählt wurden und bei denen eine Mitentscheidung in Hinblick auf Wohn- und Stadtentwicklungspolitik auch nicht wirklich möglich ist, lösen Frustrationen, Unsicherheiten und Ängste aus (Kirsch-Soriano da Silva, 2022).

4.2 Sozialräumliche Ungleichheit und Schwerpunkte der Gebietsbetreuung

In sozialräumlicher Hinsicht kann die Zuwendung der Gebietsbetreuung zu städtischen Neubaugebieten im vergangenen Jahrzehnt zudem auch kritisch gesehen werden. Zum frei finanzierten und geförderten Neubau in diesen Gebieten haben Bewohner:innen mit niedrigen Einkommen nur schwer Zugang – sozioökonomisch gesehen bedeutet die Fokusverschiebung von der Erneuerung gründerzeitlicher Gebiete hin zu den Transformationen im Kontext neuer Stadtgebiete daher häufig auch eine Verschiebung der vor Ort eingesetzten Ressourcen von sozioökonomisch benachteiligten Stadtvierteln zu sozioökonomisch besser gestellten Gebieten. Die stärkere Einbeziehung von Merkmalen sozialräumlicher Benachteiligung als Grundlage für den Einsatz von Gebietsbetreuungen könnte hier einen Beitrag leisten, um Ungleichheiten auf lokaler und struktureller Ebene entgegenzuwirken.

4.3 Prekäre Wohnsituationen bei Armutsbetroffenen und Zugewanderten

Viele armutsbetroffene und einkommensschwächere Bewohner:innen sind nach wie vor in den gründerzeitlichen Stadtteilen Wiens, insbesondere außerhalb des Gürtels, beheimatet. Auch zugewanderte und geflüchtete Menschen, deren Anteil an der Wiener Bevölkerung im Kontext von Migrations- und Fluchtbewegungen weiterhin im Steigen begriffen ist, finden ihren Wohnraum besonders häufig in Wohnhäusern der Gründerzeit. Die Erfahrungen der Caritas Stadtteilarbeit sowie eine – gemeinsam mit Projektpartner:innen durchgeführte – Studie über das Wohnen für geflüchtete Menschen in Wien verweisen dabei auf teilweise prekäre Wohnverhältnisse, die häufig von Untermietverhältnissen, Mietbetrug, mangelhafter Bausubstanz und Überbelag gekennzeichnet sind (Kirsch-Soriano da Silva, 2023). Im Kontakt mit den Betroffenen zeigt sich, dass die rechtlichen Unsicherheiten und Komplexitäten in Hinblick auf Wohn- und Aufenthaltsrecht oft große Hürden sind, mögliche Ansprüche zu eruieren und geltend zu machen. Eine interne Auswertung der wohnrechtlichen Beratungen durch die Gebietsbetreuungen zwischen Jänner 2018 und Juni 2019 bestätigte, dass die meisten Beratungen bei Haushalten in den gründerzeitlichen Gebieten stattfanden und die häufigsten Themen sich auf bauliche Mängel, Instandhaltung oder Probleme mit dem Mietvertrag bzw. den Vermieter:innen bezogen. Außerdem wurde ersichtlich, dass häufig auch soziale Problemlagen, Nachbarschaftskonflikte, begrenzte finanzielle Ressourcen oder Armut eine Rolle spielen und – gepaart mit mietrechtlichen Themen – vermehrt zu multidimensionalen Problemlagen führen.

4.4 Modernisierung im Spannungsfeld von Gentrifizierung und leistbarem Wohnen

Leistbares Wohnen zu ermöglichen, stellt insgesamt angesichts der zunehmenden Finanzialisierung des Wohnungsmarkts eine weiterhin aktuelle Herausforderung dar. Der Wiener Zinshausmarkt unterliegt größeren Dynamiken und einem Wandel an Eigentümer:innenstrukturen (Musil et al., 2021). In den vergangenen Jahren wurde vermehrt frei finanziert – also ohne regulierende Förderauflagen für Wohnungsvergabe und Mietpreishöhe – saniert sowie in einigen Fällen auch abgerissen und neu gebaut. Die Stadt Wien versucht auf diese Entwicklungen zu reagieren, indem der Abriss historischer Bausubstanz erschwert wurde. Zudem ist zu beobachten, dass die Mietpreisbindung, die mit der Sanierungsförderung verbunden war, nun teilweise ausläuft bzw. bereits ausgelaufen ist und die Gefahr von Gentrifizierung – auch in ehemaligen Objekten der Sanften Stadterneuerung – damit zunimmt (Hatz, 2019). Die Zielsetzung, Verdrängung zu vermeiden und auch bei Sanierungs- und Modernisierungsprozessen leistbares Wohnen weiterhin zu gewährleisten, bleibt damit auch 50 Jahre nach dem ersten Pilotgebiet für Stadterneuerung hochaktuell.

4.5 Klimawandelanpassung und Weiterentwicklung von Handlungsansätzen

Die globale Thematik der Klima- und Energiewende ist mittlerweile ebenfalls zu einer zentralen Herausforderung, auch auf lokaler Ebene, geworden. Angesichts eines sich immer rascher verändernden Stadtklimas, sind sowohl Maßnahmen der Klimawandelanpassung und Reduzierung städtischer Hitze als auch Umstellungen auf klima- und ressourcenschonendere urbane Kreisläufe – etwa im Bereich der Mobilität oder Energieversorgung – in den Fokus gerückt. Dabei zeigt sich auch, dass vulnerablere Gruppen, wie ältere Menschen oder einkommensschwächere Haushalte, von den Folgen des Klimawandels häufig besonders stark betroffen sind. Eine ökologisch nicht nachhaltige Energieversorgung ist gewissermaßen der „Substandard“ von heute. In den kommenden Jahren gilt es, Bestandsgebäude aus unterschiedlichen baulichen Epochen erneut zu modernisieren, auf energieeffizientere Systeme umzustellen und gleichzeitig wiederum deren Leistbarkeit zu gewährleisten.

Erste Handlungsansätze erprobt dafür aktuell das städtische Programm WieNeu+, das – ähnlich wie in den ersten Untersuchungsgebieten der Stadterneuerung – stadträumlich kleinteiligere Schwerpunkte in ausgewählten Stadtvierteln setzt und bei dem ein Team der Stadt Wien in Kooperation mit den lokalen Gebietsbetreuungsteams Ressourcen in diesen Stadtteilen bündelt. Unter Einbindung von verschiedenen lokalen Akteuren wird versucht, mittels Anreizförderungen für technische Innovationen im Klima- und Energiebereich und einem partizipativen Budget für Initiativen in der Nachbarschaft sowohl baulich-technische als auch soziale Interventionen zu generieren. Herauszufinden, wie diese Instrumentarien – im Kontext von sozial-ökologischer Transformation – funktionieren und wie andere Instrumentarien aus dem Handlungsrepertoire von 50 Jahren Stadterneuerung in Wien angewendet, weiterentwickelt und neu konzipiert werden können, ist die Aufgabe der nächsten Jahre in der Stadterneuerung in Wien.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Berger, H. (1984). Gebietserneuerung 1974–1984. Das Wiener Modell. *Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung*, Band 15. Magistratsabteilung 21 – Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Stadterweiterung, Magistrat der Stadt Wien.
- Berger, H., Kail, E., & Kirschner, E. (Hrsg.). (1991). *Stadterneuerung in Wien. Werkstattbericht*. Magistrat der Stadt Wien.
- Berger, H., & Berger, G. (2005). Meilensteine – ein Dialog über 30 Jahre Stadterneuerung. *Perspektiven* 7(8), 12–15.
- Breitfuss, A., Dangschat, J. S., Frey, O., & Hamedinger, A. (2004). *Städtestrategien gegen Armut und soziale Ausgrenzung. Herausforderungen für eine sozialverträgliche Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungspolitik*. durch stadt + raum – Verein für raumbezogene Sozialforschung im Auftrag der Arbeiterkammer Wien.
- Breitfuss, A., Eckerstorfer, E., & Mann, A. (2012). Das Wiener Stadtteilmanagement für Neubaugebiete. *Perspektiven* 5(6), 64–71.
- Dangschat, J. S. (2001). *Pilotprogramm „Grätzel-Management Wien“*. Konzeptpapier A – Programmebene (unveröffentlichtes Konzeptpapier). Technische Universität Wien – Institut für Stadt- und Regionalforschung.
- Feuerstein, C., & Fitz, A. (2009). *Wann begann temporär? Frühe Stadtinterventionen und sanfte Stadterneuerung in Wien*. Springer.
- Förster, W. (2004). Stadterneuerung – Der Wiener Weg. In R. Sterk (Hrsg.), *Wiens Sanfte Erneuerung* (S. 9–26). Jahrbuch der Stadterneuerung.
- Hatz, G. (2019). Gentrifizierung durch das Programm der „Sanften Stadterneuerung“. In J. Kadi und M. Verlić (Hrsg.), *Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis*. *Stadtpunkte* 27, 55–70. Arbeiterkammer Wien.
- Kirsch-Soriano da Silva, K. (2022). Transformationsprozesse in der wachsenden Stadt – zwischen Chancen und Widerständen. *dérive, Zeitschrift für Stadtforschung* 89, 26–36.
- Kirsch-Soriano da Silva, K. (2023). Inklusives Wohnen? Herausforderungen und Empfehlungen für die Wohnraumversorgung geflüchteter Menschen. In S. Moussa-Lipp & M. Verlić (Hrsg.), *Wohnen für die Vielen*, Sammelband zur Tagung. *Stadtpunkte* 45, 51–62. Arbeiterkammer Wien.
- Kirsch-Soriano da Silva, K., Lehner, J. M., & Güntner, S. (2025). *Sanfte Stadterneuerung Revisited. Wiener Handlungsstrategien für den Bestand*. Jovis.
- Magistrat der Stadt Wien, & Technische Stadterneuerung. (o. J.). *Milestones der Sanften Stadterneuerung*. Abgerufen 30. Oktober 2024, von <https://www.gbstern.at/was-wir-tun/stadterneuerung/milestones-der-sanften-stadterneuerung/>
- Matznetter, W. (2019). 100 Jahre Mieterschutz. Ein Instrument zur Steuerung von Gentrifizierung. In J. Kadi & M. Verlić (Hrsg.), *Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis* (S. 13–24). *Stadtpunkte* 27. Arbeiterkammer Wien.
- Meindl, T., Frank, A., Lengauer, M., & Neumeier, E. (2013). *Lebendige Straßen – lessons learned: Einschätzungen und Erfahrungen aus dem Projekt Lebendige Straßen*. Werkstattbericht Nr. 131. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung.

- Musil, R., Brand, F., Huemer, H., Köck, P., & Wonaschütz, M. (2021). *Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt. Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007–2019*. ISR Forschungsbericht 55. Verlag der ÖAW.
- Novy, A., Redak, V., Jäger, J., & Hamedinger, A. (2001). The End of Red Vienna: Recent Ruptures and Continuities in Urban Governance. *European Urban and Regional Studies* 8(2), 131–144. <https://doi.org/10.1177/096977640100800204>
- Springler, E., & Wöhl, S. (2019). The Financialization of the Housing Market in Austria and Ireland. In S. Wöhl, E. Springler, M. Pachel und B. Zeilinger (Hrsg.), *The State of the European Union. Fault Lines in European Integration* (S. 155–173). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-25419-3_7
- Voitl, H., Guggenberger, E., & Pirker, J. (1977). *Planquadrat. Ruhe, Grün und Sicherheit – Wohnen in der Stadt*. Paul Zsolnay.



„Wohnen Morgen“, 1976–1980, Architekt Wilhelm Holzbauer
(Foto: Diana Terenteva, CC BY-SA)

WETTBEWERB UM GRUND UND BODEN

BODEN – EINE BEGRIFFS- UND BEDEUTUNGSSUCHE

Prolog von Barbara Steinbrunner, Isabel Stumfol

„Boden“ hat ein breites Spektrum an Bedeutungen. In der deutschen Sprache gibt es deutlich weniger Synonyme zum Begriff Boden als im Englischen: floor, ground, bottom, soil, land, terrain, base, basement, ground floor, earth, attic. Einerseits ist Boden etwas sehr Konkretes, etwas zum Anfassen und damit körperlich erfahrbar. Boden ist die Fläche, auf der Menschen sich aufhalten und fortbewegen. Mit Boden und im Boden wird gearbeitet (als landwirtschaftliche Produktionsstätte, Abbau von Bodenschätzen etc.). Auf und unter dem Boden kann gebaut werden (Architektur, Bauingenieurwesen, Hochbau, Tiefbau etc.). Der Begriff Boden vereint aber auch metaphorische Bedeutungen und ist mit gesellschaftlichen Konstrukten aufgeladen, z. B. die Bodenfrage – aus Sicht des Klimas, der Ökonomie, des Gemeinwohls, der Gerechtigkeit, der Politik. Boden wird monetarisiert und mit Eigentumsrechten und -pflichten versehen (Immobilienwirtschaft, Baurecht, Bankensystem etc.). Boden wird als Territorium, als Land innerhalb von Grenzen, als Nationalzugehörigkeit verstanden (Rettich, 2020, S. 11 ff.; Duden, 2023). Nicht ausgeklammert werden darf die Verwendung und Aufladung des Begriffs Boden während der NS-Zeit. „Blut und Boden“ war ein zentrales Schlagwort der nationalsozialistischen Ideologie und verknüpfte die arische Abstammung mit vermeintlich dazugehörendem Siedlungsgebiet (Franke, 2019, S. 391 ff.).

Boden ist Teil der belebten Umwelt und erfüllt lebensnotwendige Leistungen, u. a. Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen, die als „Bodenfunktionen“ zusammengefasst werden (Haslmayr & Gerzabek, 2010, S. 19 ff.). Diese Funktionen werden durch menschliche Eingriffe beeinträchtigt oder gehen durch Versiegelung gänzlich verloren. Der Nutzungsdruck auf den Boden, der Verlust der Bodenfunktionen, das Ungleichgewicht im Ökosystem und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf Klima, Mensch, Flora und Fauna haben „Boden“ in die Aufmerksamkeit der Medien und Öffentlichkeit gerückt.



1 BODEN – EIN RAUMPLANERISCHER BLICK

Boden ist ein nicht vermehrbares Gut und damit keine Ressource, die unendlich zur Verfügung steht.¹ Gleichzeitig ist Boden die Voraussetzung, dass Städte und Gemeinden sich (weiter-)entwickeln. Die Raumplanung² schafft einen Interessensausgleich und kluges, vorausschauendes Flächenmanagement (Thomas, 2020, S. 9 f.).

In Österreich sind für Raumplanung und -ordnung die Bundesländer betreffend Gesetzgebung und Vollziehung zuständig. Demnach gibt es neun unterschiedliche gesetzliche Grundlagen. Die Vollziehung unterteilt sich in überörtliche und örtliche Raumordnung. Planungen und Maßnahmen auf überörtlicher Ebene sind den jeweiligen Landesregierungen zugeschrieben. Die örtliche Raumplanung fällt in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Die wesentlichen Planungsinstrumente sind örtliche/räumliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (ÖROK, 2018, S. 62 ff.; Steinbrunner, 2023a, S. 12). Die hohe Flächeninanspruchnahme für Siedlungs-, Verkehrs-, Gewerbe-, Freizeit- und Industriezwecke sowie die ansteigende Bodenversiegelung zählen aktuell zu den dringendsten Handlungsfeldern der Raumplanung, deren Aufgabe die zielgerichtete und gerechte Verteilung der endlichen Ressource Boden und gleichzeitig die Befriedigung unserer Daseinsgrundfunktionen ist (Steinbrunner, 2023b, S. 16). Die Flächenkonkurrenz und -nutzung mit einer teilweisen Knappheit von Bauland bedürfen einer nachhaltigen Bodenpolitik sowohl in urbanen als auch ländlichen Gebieten. Viele Nutzungen weisen einen hohen Flächenbedarf auf, wie Einfamilienhaussiedlungen, Gewerbegebiete samt Parkplätzen, Logistikeinrichtungen etc. Regionen mit einem hohen Anteil an Dauersiedlungsraum und niedrigen Grundstückspreisen weisen auch einen hohen Anteil an Bauland pro Kopf auf (Tastel, 2020, S. 19 ff.).

2 BODEN – EIN AKTUELLER STATUS QUO IN ÖSTERREICH³

Bis zum Jahr 2022 wurden 5.648 km² der Fläche Österreichs in Anspruch genommen, das entspricht 17,3 Prozent der überhaupt für Siedlungszwecke geeigneten Fläche Österreichs. Rund 50 Prozent der gesamt in Anspruch genommenen Fläche Österreichs entfallen auf Wohnnutzungen (ÖROK, 2023, S. 8). In Städten ist die Flächeninanspruchnahme in Relation zum Dauersiedlungsraum höher. In Wien liegt dieser Wert bei durchschnittlich 73 Prozent (ÖROK, 2023, S. 8). Von der gesamt in Anspruch genommenen Fläche Wiens (245 km²) sind 63 Prozent versiegelt, also zur Gänze mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht überzogen, wobei ein Großteil der Fläche Wiens auf Wohnnutzungen entfällt (52,4 Prozent⁴) (ÖROK, 2023, S. 69 ff.).

1 Die Schweizer Politikerin Jacqueline Badran prägte den Vergleich „Boden ist kein Joghurt“ (das nachproduziert und im Supermarkt nachgekauft werden kann, wenn es ausgeht) (Brönnimann, 2019, S. 22).

2 Siehe etwa: „Raumordnung im Sinn dieses Gesetzes ist die planmäßige Gestaltung eines Gebiets [...]“ (§ 1 Abs 1 S1bG ROG 2009).

3 Die Zahlen zum ÖROK-Monitoring von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung wurden am 01.12.2023 veröffentlicht.

4 Betrachtet man Österreich und Wien im Vergleich, ergeben sich folgende Zahlen: Siedlungsfläche

Ein wesentlicher Treiber für die hohe Flächeninanspruchnahme sind die Bevölkerungszunahme und der damit verbundene Bedarf an Wohnraum. Die höchste Bevölkerungszunahme findet in Stadtregionen statt. Die ÖROK-Regionalprognose 2023 bis 2050 geht für Wien von einem Anwachsen der Bevölkerung von über 10 Prozent aus (ÖROK, 2022, S. 25). Zusätzlich vorangetrieben wird die Flächeninanspruchnahme vom Trend zu sinkenden Haushaltsgrößen und steigenden Wohnflächen, woraus statistisch gesehen mehr Wohnraum pro Kopf resultiert (Statistik Austria, 2023, S. 26 ff.). Zudem wirken sich die Nachfrage nach Nebenwohnsitzen und multilokalen Lebensweisen, d. h. dass Wohnen und der Lebensalltag an mehr als einem Standort stattfinden, ebenfalls auf den steigenden Wohnflächenbedarf aus (Schartmüller et al., 2023, S. 111 f.).

Wesentlich für die künftige Entwicklung auf lokaler Ebene sind die Baulandreserven innerhalb eines Gemeindegebietes. Österreichweit beträgt der durchschnittliche Anteil an unbebautem Bauland am gesamt ausgewiesenen Bauland rund 21 Prozent⁵ (ÖROK, 2023, S. 11). Mit einer Baulandreserve von 7,7 Prozent in Wien, das entspricht 1.100 ha, sind die flächigen Erweiterungsmöglichkeiten deutlich beschränkter (ÖROK, 2023, S. 73). Dies umfasst sowohl Flächen für Wohnen als auch für Infrastruktur, Gewerbe- und Betriebsstandorte. Großes Potenzial bietet Nachverdichtung im Bestand, Umnutzung und die Reaktivierung von Leerstand. Allerdings könnten vor allem in dicht bebauten Gebieten Baulandreserven wertvollen Grünraum darstellen und sollten demnach als dieser abgesichert werden.

3 BODEN – EINE GRUNDLAGE FÜR WOHNEN

Wohnbau ist der entscheidende Faktor in der Siedlungsentwicklung und die hohe Wohnraumnachfrage ist der wesentliche Treiber der Flächeninanspruchnahme (Ehrhardt et al., 2022, S. 538). Allerdings wird auch von anderen Landnutzungen, u. a. Land- und Forstwirtschaft, Tourismus etc. (z. B. § 2 Slbg ROG 2009), erwartet, dass sie ausgebaut werden oder zumindest gleich bleiben, sie stehen damit in Flächenkonkurrenz. Dies kann jedoch auf einem statischen nationalen als auch globalen Flächenkontingent nicht erfüllt werden. Dieser Konflikt zeigt sich auch in der raumplanerischen Interessenabwägung, da hierbei nicht alle Anforderungen, die an die Raumplanung gestellt werden, gleichermaßen erfüllt werden können. In bisherigen Überlegungen wurden Wohlstandsgewinnung und Siedlungsentwicklung für die Schaffung von Wohnraum etc. oftmals höher gewichtet als u. a. der Erhalt von Freiflächen. Bei diesem Wettbewerb um Grund und Boden und vor dem Hintergrund, dass diese ein knappes Gut darstellen, ist auch der Gerechtigkeitsaspekt im Sinne von Verfügbarkeit über Boden relevant. Die Bodenethik geht der Frage des richtigen Handelns des Menschen, erweitert um die spezifische Dimension des Bodens, nach, da dieser die Voraussetzung für qualitätsvolles Leben ist.

innerhalb Baulandwidmung: Österreich 19,7 Prozent / Wien 39,0 Prozent; Wohnnutzung: Österreich 19,3 Prozent / Wien 10,4 Prozent; gemischte bauliche Nutzung und Siedlungsfläche außerhalb Baulandwidmung: Österreich 11,7 Prozent / Wien 3,0 Prozent.

⁵ Unbebautes Bauland ist in die Flächeninanspruchnahme mitgezählt, außer dieses ist landwirtschaftlich genutzt oder bewaldet.

„Der Boden ist, wie wir heute sehen, ein komplexes, aber auch zerstörungsanfällig gebildete“ (Ruh et al., 1990, S. 14). Die derzeitige Bodennutzung darf im Sinne der Gerechtigkeit demnach künftiges Leben nicht verunmöglichen oder die Lebensqualität der nächsten Generationen verschlechtern (Singer, 2011, S. 243).

Die folgenden Beiträge widmen sich dem Spannungsfeld Flächensparen und Schaffung von (leistbarem) Wohnraum. Dabei werden der Zugang zu Grund und Boden in Wien und die hohen Miet- und Wohnungskosten mit den Auswirkungen von Bodenpolitiken in Verbindung gebracht, z. B. mit der Wohnbaupolitik in Wien vor mehr als 100 Jahren. Wie kann die steigende Bevölkerungsentwicklung und der damit steigende Wohnungsbedarf einhergehen mit Leistbarkeit und einem flächensparenden Umgang mit Boden? Im Beitrag von Gregor Puscher wird hierbei auf die Rolle des wohnfonds_wien eingegangen, der sich nicht nur um leistbares Wohnen im Neubau, sondern auch im Altbestand kümmert. In seinem 40-jährigen Bestehen erwies er sich als wesentlicher Akteur im sozialen Wohnbau, für den Wien weltweit bekannt ist. Der Beitrag von Ana Rogojanu fasst Forschungsergebnisse des FWF-Zukunftskollegs „SPACE“ (Spatial Competition and Economic Policies) zusammen und ordnet damit Bauträgerwettbewerbe (als ein Instrument der Wiener Bodenpolitik) in unterschiedliche Lesarten und Praktiken von Wettbewerben ein. Eines der Kernelemente des Wiener Modells bzw. des sozialen Wohnbaus in Wien bildet die Verpflichtung der Weitergabe von Grundstücken des wohnfonds_wien über Bauträgerwettbewerbe. Aus Sicht der interdisziplinären und sozialwissenschaftlichen Wettbewerbsforschung steht im Bauträgerwettbewerb der Gebrauchswert für die städtische Bevölkerung im Zentrum, während aber gleichzeitig dem wohnfonds_wien durch die Vorgabe der Kriterien, die Festlegung des Wettbewerbsrahmens, die Auswahl der Jury etc. eine zentrale steuernde und gestaltende Rolle zukommt. Der Text hebt hervor, dass neben dem Blick auf Ausgestaltung der Wettbewerbe der Fokus auf die Wettbewerbspraktiken von großer Wichtigkeit ist.

LITERATUR UND QUELLENVERZEICHNIS

- Brönnimann, G. (2019). Die Politik behandelt den Boden wie Joghurt; Interview mit Jaqueline Badran. In B. Gerber & U. Kiese (Hrsg.), *Boden behalten – Stadt gestalten* (S. 22–30). Rüffer & Rub.
- Duden. (2023). Boden. In *Duden Online*. <https://www.duden.de/rechtschreibung/Boden>
- Ehrhardt, D., Eichhorn, S., Behnisch, M., Jehling, M., Münter, A., Schünemann, C., & Siedentop, S. (2022). Stadtregionen im Spannungsfeld zwischen Wohnungsfrage und Flächensparen. *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning*, 80(5), 22–541. <https://doi.org/10.14512/rur.216>
- Franke, N. M. (2019). Umweltschutz ist Heimatschutz? Der Zugang des rechtsextremistischen Denkens zum Thema Heimat und eine demokratische Gegenposition. In M. Hülz, O. Kühne & F. Weber (Hrsg.), *Heimat* (S. 22–541). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-24161-2_22
- Haslmayr, H.-P., & Gerzabek, M. H. (2010). Bewertung der Bodenfunktionen landwirtschaftlicher Böden auf Basis der österreichischen Datengrundlagen. *Die Bodenkultur*, 61(2), 19–34.
- ÖROK. (2018). Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. *Österreichische Raumordnungskonferenz Schriftenreihe Nr. 202*.
- ÖROK. (2022). *ÖROK-Regionalprognose 2021 bis 2050: Bevölkerung. Österreichische Raumordnungskonferenz Schriftenreihe Nr. 212*.
- ÖROK. (2023). Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich – Kontextinformationen und Beschreibung der Daten für das Referenzjahr 2022. *Österreichische Raumordnungskonferenz Materialien Heft 12*.
- Rettich, S. (2020). Der Boden – eine soziale Konstruktion. In S. Rettich & S. Tastel (Hrsg.), *Die Bodenfrage: Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (S. 11–18). Jovis. <https://doi.org/10.1515/9783868599541-001>
- Ruh, H., Brugger, F., & Schenk, C. (1990). *Ethik und Boden. Bericht 52 des Nationalen Forschungsprogrammes „Boden“*. Liebefeld-Bern.
- Schartmüller, L., Steinbrunner, B., Bruck, E., Schmid, K., Gartner, F., Hölzl, D., & Schöggli, R. M. (2023). *Räumliche Handlungsmöglichkeiten im Kontext Multilokalität und ländlicher Raum*. <https://doi.org/10.34726/5244>
- Singer, P. (2011). *Practical Ethics* (3rd ed.). Cambridge.
- Slbg ROG. (2009). Salzburger Raumordnungsgesetz – LGBl Nr 30/2009 i. d. g. F.
- Statistik Austria. (2023). *Wohnen 2022 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*.
- Steinbrunner, B. (2023a). Ein Streifzug durch die österreichische Raumplanung. Bodenständige Machtverhältnisse. *Architektur.aktuell*, 524(11), 12–13. <http://hdl.handle.net/20.500.12708/189621>
- Steinbrunner, B. (2023b). Status quo in der Frage Raumplanung und Bodenschutz in Österreich. *EUropainfo. Das Magazin des EU-Umweltbüros* (2), 16–17.
- Tastel, S. (2020). Die Wohnungsfrage – eine Chance für den Boden. In S. Rettich & S. Tastel (Hrsg.), *Die Bodenfrage: Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (S. 19–22). Jovis. <https://doi.org/10.1515/9783868599541-001>
- Thomas, M. (2020). Der Boden – Voraussetzung für das Gemeinwohl. In S. Rettich & S. Tastel (Hrsg.), *Die Bodenfrage: Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (S. 9–10). Jovis. <https://doi.org/10.1515/9783868599541-001>

NACHHALTIGE BODENPOLITIK FÜR LEISTBARES WOHNEN: WOHNFONDS WIEN, FONDS FÜR WOHNBAU UND STADTERNEUERUNG

Gregor Puscher

Viele europäische Städte kämpfen mit hohen Miet- und Wohnkosten. In Deutschland wurden beispielsweise ab den 1990er-Jahren zahlreiche kommunale Wohnungen an Private verkauft und es wurde die Gemeinnützigkeit aufgegeben. Im Gegensatz dazu hat der soziale und damit leistbare Wohnbau in Wien eine lange Tradition. Mit der Errichtung des ersten Gemeindebaus vor mehr als 100 Jahren fiel der Startschuss für das sogenannte Wiener Modell (Förster & Menking, 2016; IBA_Wien & future.lab, 2020), das all die Jahre kontinuierlich weiterentwickelt und vorangetrieben wurde. Das Resultat sind 220.000 Gemeindewohnungen im Besitz der Stadt und rund 200.000 dauerhaft gebundene Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, die mit Mitteln aus der Wohnbauförderung errichtet wurden.

Für die Wohnbaupolitik in Wien ist das Bekenntnis zum sozialen Wohnbau einer der zentralen Parameter. Eine starke Planungstradition mit einer stufenweisen Stadtentwicklung, eine aktive Bodenbevorratung, die Qualitätssicherung durch etablierte Instrumente im Neubau und bei der Sanierung von Wohnbauten sowie der damit eng verknüpfte gezielte Einsatz von Wohnbaufördermitteln stellen wichtige Eckpfeiler dar, die das Erfolgsmodell des geförderten Wohnbaus auszeichnen und damit leistbares Wohnen im Altbestand und im Neubau nachhaltig garantieren. Der wohnfonds_wien zählt sowohl bei der Stadterneuerung als auch bei der Entstehung von Wohnbau und von kompletten Stadtquartieren zu den federführenden Akteuren, indem er im Auftrag der Stadt Wien zahlreiche Aufgaben wie zum Beispiel die Prüfung der Einhaltung der Vorgaben der Wiener Stadtplanung, den Ankauf von Grundstücken für den sozialen Wohnbau, die Liegenschaftsentwicklung, die Projektentwicklung und die Sicherung der ökonomischen, sozial nachhaltigen, architektonischen und ökologischen Qualitäten übernimmt.

1 HERAUSFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Bevölkerungsentwicklung und steigender Wohnbedarf

Es liegt in der Natur der Sache, dass Grund und Boden begrenzt und nicht endlos erweiterbar sind. Nichtsdestotrotz ist Wien eine wachsende Stadt. Laut Statistik Austria (2023, S. 3) umfasste die Wiener Bevölkerung Anfang 2023 rund 1,98 Millionen Menschen. Damit erhöhte sich die Einwohner:innenzahl im Laufe des Jahres 2022 um 2,6 Prozent. Mit einem Plus von 50.800 Einwohner:innen stellt dies das stärkste Bevölkerungswachstum seit 1962 dar (Statistik Austria, 2023, S. 1). Da 2023 in der Metropole die Zwei-Millionen-Grenze überschritten wurde, hat die Schaffung von neuem leistbarem Wohnraum im Programm der Stadtregierung Vorrang, und der aktuelle Stadtentwicklungsplan sieht vor, „bis 2025 Platz für bis zu 120.000 Wohnungen bereitstellen zu können“ (MA 18, 2014, S. 35). Gleichzeitig steht bei den stadtplanerischen Überlegungen der größtmögliche Erhalt von unversiegelten Flächen, die in Zeiten steigender Hitze kühlen und Regenwasser aufnehmen, im Fokus. Großzügige Grünräume und Erholungsgebiete im Allgemeinen sind wichtige Voraussetzungen, um den Herausforderungen des Klimawandels zu entgegnen und die Attraktivität des Lebens in der Stadt nachhaltig sicherzustellen. Daraus ergibt sich ein Balanceakt, den die Stadtplanung einerseits mit der Nutzung von nicht benötigten Flächen wie zum Beispiel von aufgelassenen Bahnhofs-, Kasernen- oder Industriearealen sowie durch die Umnutzung und Aufstockung im Bestand, andererseits mit der Entwicklung von nachhaltigen Stadtquartieren – auch auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Böden – bewältigt. Die Minimierung des Bodenverbrauchs und klimaresiliente Aspekte, Begrünungsmaßnahmen, erneuerbare Energie, kreislaufwirtschaftliche Prinzipien und innovative Mobilitätsformen haben dabei oberste Priorität.

1.2 Umweltrecht: Natur- und Artenschutz

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben kommen unterschiedliche umwelt- und naturschutzrechtliche Regelungen zum Tragen, die sich maßgeblich auf die Projektentwicklung und -umsetzung auswirken. Dazu zählen Gesetze auf nationaler und internationaler Ebene wie das Wiener Naturschutzrecht, die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und indirekt die EU-Taxonomie.

Jedes Bauprojekt im gesamten Stadtgebiet, bei dem geschützte Tier- oder Pflanzenarten gefährdet werden, benötigt eine naturschutzrechtliche Bewilligung (Wiener Naturschutzgesetz 1998, § 18). Können solche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, prüft die MA 22 als Naturschutzbehörde zumutbare alternative Standorte für das Bauvorhaben. Überwiegt das Interesse an dessen Realisierung, werden Ersatzleistungen bzw. Schutzmaßnahmen wie beispielsweise „das Abfangen der Tiere, die Schaffung von Ausgleichsflächen als Ersatzlebensraum, die Begrünung von Dächern oder die Anbringung von Ersatznistkästen für Vögel oder Fledermäuse“ (Stadt Wien, 2022, S. 12) verordnet.

„Ziel der Umweltverträglichkeitsprüfung ist es, mögliche Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt im Vorhinein, das heißt vor seiner Verwirklichung, zu prüfen.“ (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie [BMK], o. J.). Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen steht dabei im Vordergrund. Bis zur im März 2023 in Kraft getretenen Gesetzesnovelle galten städtebauliche Vorhaben erst über einem Schwellenwert von 150.000 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche und 15 Hektar Grundinanspruchnahme als UVP-pflichtig, wie zum Beispiel im Fall der Seestadt Aspern. Diese Schwellenwerte haben sich zwar durch die Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz Novelle (UVP-G-Novelle) nicht geändert, aber es ist nun bereits bei mehr als 37.500 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche und mehr als 3,75 Hektar Grundinanspruchnahme ein UVP-Feststellungsverfahren zwingend vorgeschrieben (Änderung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000, 2023, S. 10). Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung wird geklärt, ob mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Fläche und Boden bei einem Städtebauvorhaben zu rechnen ist und ein UVP-Verfahren durchgeführt werden muss.

Die vom Europäischen Parlament im Juni 2020 erlassene EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen EU, 2020) fördert die Qualitätssicherung und Klimaresilienz bei Neubauten und Sanierungen sozusagen über einen Umweg. Mit dem rechtlichen Rahmenwerk verfolgt die EU das übergeordnete Ziel, die Klimaneutralität bis 2050 durch eine Klassifizierung von Unternehmen – auch in der Kategorie Errichtung neuer Gebäude und Renovierung bestehender Gebäude – umzusetzen. Anhand von sechs Klimazielen wie zum Beispiel Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel oder Übergang zu Kreislaufwirtschaft wird überprüft, ob Unternehmen ökologisch nachhaltig wirtschaften. Investitionen sollen dadurch zukünftig in Richtung „grüne“ Wirtschaftstätigkeit gelenkt werden. Die EU-Taxonomie ist somit einerseits ein Finanzierungsthema der Banken, andererseits dient sie als Hebel zur Implementierung von Nachhaltigkeit im Bauwesen.

1.3 Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“

Eine Herausforderung stellt auch die derzeitige Bodenpreisentwicklung dar. Die Stadtregierung setzt auf verschiedene Lenkungsinstrumente, um gegen Spekulation vorzugehen sowie eine preisdämpfende und dadurch regulierende Wirkung am Grundstücks- und damit auch am Wohnungsmarkt zu erzielen. Eine effektive Maßnahme ist die im März 2019 in Kraft getretene Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“, die mit einer Novelle der Wiener Bauordnung (Bauordnung für Wien, 2018) eingeführt wurde. Trägt eine Liegenschaft diese Kategorie, sind in der Regel zwei Drittel der genutzten Wohnfläche (Stadt Wien, 2018) als geförderter Wohnbau zu realisieren. Anwendung findet dies sowohl bei der Neuausweisung von Wohngebieten und gemischten Baugebieten sowie bei der Umwidmung von Gewerbe- und Industriegebieten in Bauland jeweils ab einer Wohnnutzfläche von 5.000 Quadratmetern (50 Wohnungen und mehr) als auch bei der Erhöhung der Dichte in Wohngebieten beziehungsweise in gemischten Baugebieten sowie bei der Errichtung von

Hochhäusern. Damit wird sichergestellt, dass bei Neuankäufen und bei sich bereits in Entwickler:innenhand befindlichen Flächen ein überwiegender Anteil für den geförderten Wohnbau zur Verfügung steht.

2 ÜBER DIE ROLLE DES WOHNFONDS_WIEN

Nach dem Beschluss im Wiener Gemeinderat wurde der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) – nunmehr wohnfonds_wien – 1984 gegründet. Aus den ursprünglichen Aufgaben – der Bevorratung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsneubau sowie der Beratung und Begleitung von Althausanierungen – entwickelte sich ein umfassendes Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsprogramm.

Die Geschäftsfelder Neubau und Sanierung gliedern sich in mehrere Bereiche. Beim Neubau steht sowohl das Liegenschaftsmanagement mit Grundstücksakquisition, Projektentwicklung und Grundstücksverwaltung als auch die Qualitätssicherung mit den Instrumenten Bauträgerwettbewerb, Grundstücksbeirat und Qualitätsbeirat im Fokus. Die Sanierung umfasst die geförderte Wohnhaussanierung, WieNeu (ehemals Blocksanierung) und die Hauskunft, eine Servicestelle für alle Fragen rund um das Thema Sanierung. Zum Mitarbeiter:innenstab des Unternehmens zählen Expert:innen aus verschiedensten Disziplinen: von Architektur über Raumplanung bis hin zu geisteswissenschaftlichen Studien.

Der wohnfonds_wien fungiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle unter anderem zwischen Bauträger, Hauseigentümer:innen, ihren Vertretungen und Magistratsdienststellen der Stadt Wien. Präsidentin des wohnfonds_wien ist die für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige amtsführende Stadträtin.

2.1 Neubau: Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung

Im Sinne einer aktiven und vorausschauenden Bodenpolitik erwirbt der wohnfonds_wien durch gezielten Ankauf von Liegenschaften wie zum Beispiel Grundstücken mit und ohne Flächenwidmung, ehemaligen Betriebsarealen, bestandsfreien Betriebsobjekten und landwirtschaftlich genutzten Flächen kontinuierlich Bodenreserven. Im Bereich der Bodenbevorratung erbringt der wohnfonds_wien Leistungen wie „Entwicklung und Umsetzung von Ankaufstrategien, Auswahl und Definition von Projektgebieten, Erstellung von Kalkulationen, Führen von Ankaufsverhandlungen und Abwicklung von Liegenschaftstransaktionen“ (wohnfonds_wien, 2024, S. 36).

Bei der Grundstückakquisition ausschlaggebend ist, dass gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) für die Gewährung einer Förderung die Grundkosten von 188 Euro pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundfläche nicht überschritten werden dürfen. Derzeit verfügt der wohnfonds_wien über einen Flächenbesitz im Ausmaß von rund 3 Millionen Quadratmetern Bodenfläche.

Die Bodenbevorratung des wohnfonds_wien erfolgt stets in enger Abstimmung mit den Zielen der Stadtregierung, die vor allem im

Stadtentwicklungsplan Wien (Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014) und der Smart City Wien Rahmenstrategie 2019–2050 (Magistrat der Stadt Wien, 2019) abgebildet sind. Nach dem strategischen Erwerb der Grundstücke zeichnet der wohnfonds_wien für die Projektentwicklung (wohnfonds_wien, 2024, S. 36 f.) verantwortlich:

- „Durchführung geeigneter Planungsverfahren als Basis für die Neufestsetzung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Abstimmung mit der Stadtplanung
- Vorbereitung und Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen für Bauplatzschaffung
- Abklärung naturschutzrechtlicher Rahmenbedingungen (zum Beispiel Artenschutz, Umweltverträglichkeit)
- Abstimmung mit den Dienststellen der Stadt Wien hinsichtlich der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur
- Projektbegleitung und -koordination durch Organisation und Durchführung von Projektsitzungen mit beteiligten Bauträger, Planer*innen, Sonderfachleuten und Dienststellen der Stadt Wien
- Organisation von bauplatzübergreifenden Projektentwicklungs- und Qualitätssicherungsmaßnahmen mit allen beteiligten Bauträger [...].“

2.2 Neubau: Qualitätssicherung

Der wohnfonds_wien verfügt mit dem Bauträgerwettbewerb, dem Grundstücksbeirat und dem Qualitätsbeirat über drei Instrumente, die auf verschiedenen Ebenen – von einzelnen geförderten Wohnprojekten bis zum gesamten Stadtquartier – die Sicherstellung der Qualität übernehmen. Das dafür entwickelte Vier-Säulen-Modell, bestehend aus den Beurteilungskriterien Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie, und die interdisziplinäre Zusammensetzung der Wettbewerbsjury beziehungsweise der Beiräte gewährleisten, dass alle Aspekte gleichwertig betrachtet und beurteilt werden. Die Ausgewogenheiten der Disziplinen und die Gesamtqualität spielen bei der Bewertung eine wesentliche Rolle und garantieren, dass öffentliche Fördermittel treffsicher zum Einsatz kommen sowie Grund und Boden qualitativ hochwertig verwertet und entwickelt werden.

2.3 Bauträgerwettbewerb und Grundstücksbeirat

Jedes geförderte Neubauprojekt wird in einem öffentlichen Bauträgerwettbewerbsverfahren ermittelt oder im Grundstücksbeirat überprüft. Liegenschaften des wohnfonds_wien werden ausschließlich über Bauträgerwettbewerbe vergeben. Für Grundstücke Dritter ist ab 500 geförderten Wohneinheiten ebenfalls ein Bauträgerwettbewerb durchzuführen; kleinere Projekte unter 500 Wohneinheiten werden vom Grundstücksbeirat beurteilt. Die Beurteilungsgremien setzen sich aus Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Bautechnik/Bauphysik, Wohnrecht, Ökologie, Landschaftsplanung, Soziologie und Wohnbauforschung zusammen.

2.4 Qualitätsbeirat

Nachhaltige Quartiersentwicklung ist viel mehr als die Umsetzung von einzelnen qualitätsvollen Wohnbauten. Um die Bebauung und den Freiraum in Einklang zu bringen, bedarf es der Koordination der Projekte untereinander. Die Einbindung in die Umgebung – das Areal und die Nachbarschaft betreffend – spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Im Koalitionsprogramm der Wiener Stadtregierung aus dem Jahr 2020 wurde daher an den wohnfonds_wien der Auftrag erteilt, ein neues Instrument zu entwickeln: „Für diesen Schritt spricht neben der jahrzehntelangen Erfahrung des wohnfonds_wien auch die zunehmende Durchmischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnbau, die mit der Widmungskategorie geförderter Wohnbau einhergeht, eine quartiersweite Qualitätssicherung prädestiniert“ (Stadt Wien, 2020, S. 129).

Ergebnis ist der 2021 eingeführte Qualitätsbeirat, der bei großen, ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten zum Einsatz kommt. Der Qualitätsbeirat begleitet geförderte und freifinanzierte Projekte gleichermaßen und forciert die Kommunikation zwischen allen Beteiligten. Darüber hinaus übernimmt er die Qualitätssicherung für das gesamte Stadtquartier und gewährleistet, dass sich die von der Wiener Stadtplanung festgelegten Vorgaben auch tatsächlich in diesem wiederfinden. Städtebauliche, architektonische, freiräumliche, soziale und ökologische Gesichtspunkte werden somit nicht mehr nur bei einzelnen Bauvorhaben einer Prüfung unterzogen, sondern bauplatzübergreifend, das komplette Quartier umfassend, betrachtet. Zu den zentralen Querschnittsthemen zählen: Erdgeschoßzonen und Freiraum, Mobilität und Garagenkonzept, Klima, Energie und Artenschutz sowie Baustellenlogistik und Bauphasen.

Der Qualitätsbeirat ist von Interdisziplinarität gekennzeichnet. Er besteht aus einer Kerngruppe, die passend für jedes Quartier erweitert wird. Zur Kerngruppe gehören die Mitglieder des Grundstückbeirats. Der erweiterte Kreis umfasst konkret für das jeweilige Quartier ausgewählte Mitglieder wie zum Beispiel Vertreter:innen der Grundstückseigentümer:innen, der Stadtplanung (MA 21A bzw. MA 21B) und des Bezirks. Für jedes Quartier wird der Prozessablauf maßgeschneidert, um den jeweiligen Qualitätsanforderungen zu entsprechen.

2.5 Rothneusiedl – ein Fallbeispiel

Bereits im STEP 1994 (Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, 1994, S. 124) findet sich das Gebiet Rothneusiedl im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts als geplanter Siedlungsbereich, der einer traditionellen Entwicklungsachse (Favoriten–Rothneusiedl) folgt. Darauf aufbauend wurde der Standort als eines der 13 Zielgebiete im STEP 2005 (Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2005, S. 73) definiert und damit ein klares Bekenntnis zur Schaffung eines neuen Stadtteils formuliert. Der STEP 2025 zählt das Areal zu den „Gebiete[n] mit Entwicklungspotenzial für Wohnen und Arbeiten“ (Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2005, S. 66 f.). Im Zuge der 2019

gestarteten Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzepts Südraum Favoriten (Stadtentwicklung Wien, MA 21 A) wurden die Erhaltung und Aufwertung von 90 Prozent des hochwertigen Grünraums im Südraum Favoriten mit seinen vielfältigen Funktionen, die Sicherung und Aufwertung von Qualitäten der Bestandsstadt und die Gewährleistung von leistbarem Wohnraum fixiert. Es stand somit fest, dass am Standort Rothneusiedl und im Umfeld der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur U1 konzentrierte Stadtentwicklung mit urbaner Dichte stattfinden wird.

Der wohnfonds_wien erwarb in diesem Zusammenhang Anfang der 2000er-Jahre einen Großteil des jetzigen 124 Hektar umfassenden Projektgebiets von unterschiedlichen Eigentümer:innen – überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Als Ergebnis verfügt er heute über 65 Prozent des Areals, der Rest steht im Besitz von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern.

In einem nächsten Schritt erarbeiteten Vertreter:innen aus den unterschiedlichsten Disziplinen – aus Politik, Stadtverwaltung und Wirtschaft –, die Grundeigentümer:innen und weitere Fachleute Leitlinien in Form des Strukturkonzepts Rothneusiedl, das gemeinsam mit dem SEK Südraum Favoriten die Grundlage für ein städtebauliches Leitbild bildete. Um dieses bis 2025 zu entwickeln, fiel im Frühjahr 2023 der Startschuss für einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb und für einen breit angelegten Bürger:innenbeteiligungsprozess.

Im Sommer 2023 gründeten der wohnfonds_wien und die Wiener Stadtwerke eine Projektgesellschaft, die WWEG (Wohnfonds-Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH). Im Rahmen eines Kooperationsvertrags wurde diese mit sämtlichen Planungs- und Entwicklungstätigkeiten, der Zuteilung zukünftiger Baufelder, dem Setzen der allgemeinen Infrastrukturmaßnahmen sowie der gesamtheitlichen Leitung, Administrierung und Realisierung des Projekts beauftragt. Ziel ist es, einen Modellstadtteil für Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln.

Zu den Tätigkeiten des wohnfonds_wien zählen in weiterer Folge auch die Durchführung von Bauträgerwettbewerben für die geförderten Projekte, die in dem neuen klimafitten Stadtquartier im zehnten Bezirk entstehen werden, und die Organisation eines Qualitätsbeirats, der das gute Zusammenspiel aller Neubauten – gefördert und frei finanziert – sowie den Dialog zwischen den Bauträgern und den Verantwortlichen in der Stadt sicherstellt.

Das neue Stadtquartier Rothneusiedl versteht sich als Klimapionier-Gebiet, in dem kompakte Strukturen helfen, den Bodenverbrauch zu minimieren. Innovative Konzepte, wie zum Beispiel bei der autarken Energieversorgung, bei der Kreislaufwirtschaft in puncto wiederverwendbare Baustoffe, beim Regenwasser-Management nach dem Prinzip der Schwammstadt, bei der Fassaden- und Dachbegrünung, bei Urban Farming sowie bei alternativen Mobilitätsangeboten, werden diesen Stadtteil auszeichnen. Den rund 21.000 Bewohner:innen stehen im Endausbau neben 9.000 Wohnungen, die zu zwei Dritteln gefördert realisiert werden, und entsprechender Infrastruktur rund 40 Hektar klimawirksamer Grünraum zur Verfügung. Ziel ist es, den landwirtschaftlichen Charakter der Gegend zu bewahren und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Der historische Haschahof, einer der ersten Biobetriebe Wiens, bleibt als „Zukunftshof“ bestehen und dient als Anlaufstelle für Stadtlandwirtschaft und Nachbarschaftszentrum.

2.6 Sanierung

Die Wiener Stadtregierung setzt seit den 1970er-Jahren auf die sogenannte Sanfte Stadterneuerung, die auf die Sanierung des Altbestands unter Einbeziehung der Bewohner:innenschaft abzielt. Die Stadt Wien forciert mit diesem international angesehenen Programm, das heute mit der Sanierungsinitiative „Wir SAN Wien“ (Stadt Wien, 2020, S. 132) fortgesetzt wird, einzelne Wohnhaussanierungen, die Aufwertung von ganzen Grätzeln (WieNeu) und Stadtteilen (WieNeu+). Die Sanierungsarten und deren Förderungen sind vielfältig und reichen von der umfassenden Sockel- und Totalsanierung über die thermisch-energetische Wohnhaussanierung bis zu Einzelverbesserungen wie zum Beispiel in Form von Lift- und Balkonzubauten oder Heizungsnausrüstungen. Durch Dachgeschoßausbauten, Aufstockungen, Zubauten und Baulückenverbauungen wird neuer, zusätzlicher Wohnraum in der Bestandsstadt geschaffen. Der wohnfonds_wien arbeitet eng mit städtischen und privaten Eigentümer:innen sowie Hausverwaltungen zusammen, weil er die zur Förderung eingereichten Projekte während der gesamten Umsetzungsphase im Auftrag des Landes Wien begleitet. Die Überprüfung, ob Fördermittel ordnungsgemäß angewendet werden, zählt zu seinen zentralen Aufgaben. Die vom wohnfonds_wien 2020 gegründete Hauskunft bietet unterschiedliche Beratungsangebote für Eigentümer:innen von Ein-, Mehrfamilienhäusern und Wohnungen, unabhängig davon, ob diese mit oder ohne Förderung saniert werden sollen.

3 FAZIT

Der wohnfonds_wien sieht sich derzeit mit vielfältigen Herausforderungen wie zum Beispiel dem steigenden Wohnbedarf durch Bevölkerungswachstum und damit der Garantie der Neubauleistung, den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes, der Umsetzung klimaresilienter Maßnahmen in neuen Stadtquartieren sowie der Energiewende durch Umstieg von fossiler Energie auf alternative Heizformen konfrontiert. Gemäß seiner langjährigen Geschichte, die von so mancher Hürde und dementsprechenden Weiterentwicklungen geprägt ist, reagiert das Unternehmen in altbewährter Weise: mit Flexibilität und Innovationskraft, wie in jüngster Vergangenheit mit der Gründung des Qualitätsbeirats, der WWEG Wohnfonds-Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH für Rothneusiedl und der Hauskunft einmal mehr unter Beweis gestellt wurde.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Änderung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000. (2023, 23. März). BGBl. I Nr. 26/2023, Anhang I, Z 18 lit d. https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2023_I_26/BGBLA_2023_I_26.pdf
- Bauordnung für Wien. (2018, 21. Dezember). LGBl. Nr. 69/2018. <https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgb/VI/2018/69/20181221>
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. (o. J.) *Anwendungen und Ziele: Umweltverträglichkeitsprüfung*. https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/betrieblich_umweltschutz/uvp.html
- Förster, W., & Menking, W. (Hrsg.). (2016). *Das Wiener Modell*. Jovis.
- IBA_Wien, & future.lab (Hrsg.). (2020). *Neues soziales Wohnen: Positionen zur IBA_Wien 2022*. Jovis.
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). (1994). *Step 1994: Stadtentwicklungsplan für Wien* (K. Mittringer, Red.). Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. <https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:AT-WBR-1429670>
- Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). (2005). *STEP 05: Stadtentwicklungsplan Wien 2005*. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. <https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:AT-WBR-1460283>
- Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.). (2014). *STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien. Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung*. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/publikationen.html>
- Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.). (2019). *Smart City Wien Rahmenstrategie 2019–2050: Die Wiener Strategie für eine nachhaltige Entwicklung*. <https://smartcity.wien.gv.at/wp-content/uploads/sites/3/2019/10/Smart-City-Wien-Rahmenstrategie-2019-2050.pdf>
- Stadtentwicklung Wien, MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest (Hrsg.). (2021). *Strukturkonzept Rothneusiedl: Herausforderungen und Zielsetzungen für die Entwicklung eines Modellstadtteils für Klimaschutz und Klimaanpassung*. Stadt Wien. <https://www.wien.gv.at/pdf/ma21/rothneusiedl-stek-beschlussteil.pdf>
- Stadt Wien (2018). *Planungsgrundlage zu der Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“: Eine Widmung für leistbares Wohnen in der solidarischen Stadt*. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/widmung-grundlagen.pdf>
- Stadt Wien. (2020). *Die Fortschrittskoalition für Wien; Regierungsprogramm: 5.1 Leistbares Wohnen der Zukunft*. <https://www.wien.gv.at/regierungsabkommen2020/leistbare-stadt/leistbares-wohnen-der-zukunft/>
- Stadt Wien. (2022). *Naturschutzbericht*. https://www.wien.gv.at/spezial/naturschutzbericht/files/naturschutzbereich_2021_final.pdf
- Statistik Austria. (2023). *2022 starkes Bevölkerungswachstum durch Zuwachs aus der Ukraine*. <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/05/20230601Demographie2022.pdf>
- Verordnung über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen EU 2020/852 vom 22.6.2020. ABl. L 198. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852>.
- Wiener Naturschutzgesetz. (1998, 31. August). LGBl. 45/1998. § 4. <https://www.wien.gv.at/recht/landesrechtwien/landesgesetzblatt/jahrgang/1998/html/lg1998045.htm>.

wohnfonds_wien. (2024). *Tätigkeitsbericht 2023*. [https://www.wohnfonds.wien.at/
media/WebsiteProzent20PDF-INFOProzent20Downloads/überProzent20uns/
Tätigkeitsbericht.pdf](https://www.wohnfonds.wien.at/media/WebsiteProzent20PDF-INFOProzent20Downloads/überProzent20uns/Tätigkeitsbericht.pdf)

BAUTRÄGERWETTBEWERBE ALS INSTRUMENT DER WIENER BODENPOLITIK: PERSPEKTIVEN DER INTERDISZIPLINÄREN UND SOZIALWISSENSCHAFTLICHEN WETTBEWERBSFORSCHUNG

Ana Rogojanu

1 BAUTRÄGERWETTBEWERBE IN DER WIENER BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

Eine Reihe gesellschaftspolitischer, wirtschaftlicher, demografischer und ökologischer Entwicklungen stellt derzeit viele westeuropäische Großstädte vor Herausforderungen in Hinblick auf ihren Umgang mit Boden und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Steigende Bevölkerungszahlen sorgen vielerorts für einen erhöhten Bedarf an Wohnraum und lassen die Ressource Boden zunehmend knapp und häufig auch entsprechend teuer werden (Gerber et al., 2018; Baron et al., 2021). Damit einhergehend wird die Leistbarkeit von Wohnraum in vielen Städten zu einem brennenden Problem, das eng mit Prozessen der gesellschaftlichen und politischen Polarisierung verknüpft ist (Heeg, 2017; Tsenkova, 2022). Zusätzlich brisant wird die Frage der Bodennutzung durch Herausforderungen des Klimawandels, vor deren Hintergrund die voranschreitende Versiegelung von Boden aus einer ökologischen Perspektive kritisch diskutiert wird (Vollmer & Michel, 2020).

In dieser Situation steigenden Nutzungsdrucks erhalten die Fragen, wie der Zugang zur begrenzten Ressource Boden geregelt ist und wie unterschiedliche Funktionen des Bodens und Bedürfnisse der Nutzung von Boden priorisiert werden, besondere gesellschaftliche und politische Brisanz (Altrock & Bertram, 2012; Gribat et al., 2017). In wachsenden Großstädten wie Wien, in denen die Bevölkerungszunahme ein erheblicher Treiber für die Flächeninanspruchnahme durch Wohnbau ist, geht es dabei insbesondere um Fragen, wer auf welchem Baugrund in welcher Weise Wohnraum zu welchen Preisen, für wen und mit welchen Qualitäten entwickelt. In vielen europäischen Städten hat eine Liberalisierung der Bodenpolitik und des Wohnbaus seit den 1970er-Jahren dazu geführt, dass sich der Staat weitgehend aus dem Wohnungsmarkt zurückgezogen hat und sowohl der Zugang zu städtischen Grundstücken als auch die Errichtung von Wohnbauten zu wesentlichen



Teilen nach Marktmechanismen erfolgen (Ronald, 2013; Scanlon et al., 2014; Jacobs, 2019).

Wien wird in dieser Hinsicht im internationalen Vergleich oft als Vorzeigebispiel präsentiert, weil hier der soziale Wohnbau in einer langen Tradition der Stadtgeschichte weiterhin einen zentralen Stellenwert einnimmt. Sozialer Wohnbau, bestehend aus Gemeindebauten und Bauten gemeinnütziger Bauträger, macht in Wien etwa 43 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus und deckt damit den Wohnungsbedarf eines Großteils der Wiener Bevölkerung (Kössl, 2023). Die Art und Weise, in der der soziale Wohnbau organisiert ist, hat sich in den letzten einhundert Jahren allerdings deutlich verändert. Während das Wohnbauprogramm im Roten Wien der Zwischenkriegszeit primär auf von der Gemeinde errichtete und verwaltete Gemeindebauten setzte, übernahmen vor allem ab den 1970er-Jahren zunehmend gemeinnützige Wohnbauträger die Errichtung von sozialem Wohnbau mit Mitteln der Wohnbauförderung (Kadi, 2015; Litschauer & Friesenecker, 2022).

Diese Verschiebung der Bautätigkeit von der Gemeinde hin zu den gemeinnützigen Bauträgern bedeutet aber keineswegs einen Rückzug der Stadt aus der Gestaltung des sozialen Wohnbaus (Friesenecker & Litschauer, 2022). Vielmehr wird sozialer Wohnbau zwar von gemeinnützigen Bauträgern errichtet, aber meist mit Fördermitteln der Stadt Wien und oft auf Grundstücken der Stadt Wien (Bauer, 2008). Mit den in den letzten Jahren rapide steigenden Bodenpreisen (Baron et al., 2021; Litschauer et al., 2023) hat gerade der Aspekt der Bereitstellung von günstigen Grundstücken durch die Stadt Wien an Bedeutung gewonnen. Zum einen gelten für geförderten Wohnbau Grundkostenobergrenzen. Für Bauträger, die nicht über umfangreiche eigene Grundstücksreserven verfügen, wird es daher aufgrund der steigenden Bodenpreise zunehmend schwierig, auf dem freien Markt Grundstücke für die Errichtung von gefördertem Wohnbau zu erwerben. Die Grundstücke im Eigentum der Stadt Wien, die in den letzten Jahren vermehrt im Baurecht vergeben und nicht mehr verkauft werden, spielen daher eine zentrale Rolle in der Errichtung von gefördertem Wohnbau (Altreiter & Litschauer, 2022). Mit der großen Bedeutung der gemeinnützigen Bauträger im geförderten Wohnbau spielen Grundstückspreise und die Regelung des Zugangs zu Grundstücken außerdem eine zentrale Rolle in Hinblick auf die Preisgestaltung für die Nutzer:innen. Laut Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sind gemeinnützige Bauvereinigungen nämlich zur sogenannten kostendeckenden Miete verpflichtet. Das bedeutet, dass die Mietkosten zwar nicht Marktdynamiken in der Nachfrage nach Wohnraum unterliegen; Marktdynamiken, die die Errichtungskosten beeinflussen – wie der Bodenpreis, Preise für Materialien und Baufirmen sowie Erhaltungskosten – schlagen sich aber sehr wohl auf die Mietpreise nieder (Bauer, 2008).

Eine zentrale Steuerungsinstanz der Bodenpolitik ist der wohnfonds_wien, der seit seiner Gründung im Jahr 1984 Baugrund für geförderten Wohnbau erwirbt und verwaltet (wohnfonds_wien, 2023a). Seit 1995 erfolgt die Weitergabe von Grundstücken des wohnfonds_wien durch sogenannte Bauträgerwettbewerbe, in denen eine interdisziplinäre Jury Projektideen nach verschiedenen Kriterien (Architektur, Ökonomie, Ökologie, soziale Nachhaltigkeit) evaluiert und somit den Zugang zu Grundstücken an unterschiedliche Vorgaben bindet. Diese Bauträgerwettbewerbe

wurden und werden als zentraler Bestandteil des sogenannten Wiener Modells des sozialen Wohnbaus in Ausstellungen und Selbstdarstellungen des wohnfonds_wien und der Stadt Wien vielfach präsentiert und diskutiert und gelten international als Vorzeigebispiel (Förster & Menking, 2016; wohnfonds_wien, 2020). In den letzten Jahren wurden sie darüber hinaus aus der Perspektive der Wettbewerbsforschung untersucht.

Der vorliegende Beitrag bietet einen Einblick in die Forschung im Rahmen des FWF-Zukunftskollegs „SPACE – Spatial Competition and Economic Policies“. Zunächst wird dabei auf den Rahmen der Forschung eingegangen. Im Anschluss daran werden wesentliche Forschungsergebnisse hinsichtlich der Funktionen von Bauträgerwettbewerben vorgestellt und abschließend die Potenziale eines interdisziplinär kontextualisierten sozialwissenschaftlichen Zugangs zur Erforschung von Bauträgerwettbewerben diskutiert.

2 PERSPEKTIVEN DER INTERDISZIPLINÄREN UND SOZIALWISSENSCHAFTLICHEN WETTBEWERBSFORSCHUNG: KONZEPTE, FRAGESTELLUNGEN UND ZUGÄNGE

Das Zukunftskolleg „SPACE – Spatial Competition and Economic Policies“ ist ein vom FWF gefördertes interdisziplinäres Forschungsprojekt¹, das von 2019 bis 2024 an der JKU Linz, der Universität Wien und der Wirtschaftsuniversität Wien lief und sich mit Konzepten von Wettbewerb und Praktiken der Kompetitivität beschäftigt. Darin untersuchten Forscher:innen aus den Wirtschaftswissenschaften, der Soziologie und der Europäischen Ethnologie mit quantitativen und qualitativen Methoden die Art und Weise, in der die Wettbewerbslogik in politische und öffentliche Debatten, Gesetze und Institutionen und letztendlich auch in alltägliche Handlungsfelder Einzug hält, mitunter aber auch kontrovers diskutiert und eigensinnig angeeignet wird.

Der gemeinsame Ausgangspunkt des Projekts war eine kritische Auseinandersetzung mit der gängigen These der Zunahme von Wettbewerb in einer Vielzahl von gesellschaftlichen Feldern insbesondere seit den 1980er-Jahren, die teils als Ausbreitung der ökonomischen Wettbewerbslogik in andere Bereiche (Jessop, 2015; Schimank & Volkmann, 2017), teils als davon unabhängige Entwicklung diskutiert wird (Tauschek, 2012; Wetzels, 2013). Vor dem Hintergrund dieser Beobachtung zielte das Forschungsprojekt zunächst darauf ab, Gemeinsamkeiten und Unterschiede wissenschaftlicher Wettbewerbskonzepte, aber auch empirisch beschreibbarer Wettbewerbsformen und -formate in verschiedenen sozialen Feldern durch ein Framework von Vergleichskategorien zu fassen (Altreiter et al., 2025). Zentrale Aspekte waren dabei, um welche Art von knappem Gut es im Wettbewerb geht, nach welchen Kriterien und in welchem Organisationsmodus dieses vergeben wird und wie der Wettbewerb normativ konnotiert ist.

Neben diesem disziplinenübergreifenden theoretischen Diskussionsrahmen war die Auseinandersetzung mit dem Bauträgerwettbewerb von den spezifischen Perspektiven der Europäischen Ethnologie und der Soziologie

¹ Die Forschung wurde zur Gänze durch den FWF gefördert (ZK60-GZ27). Nähere Informationen: www.spatial-competition.com.

geprägt. Das bedeutet unter anderem eine besondere Aufmerksamkeit für die konkreten Praktiken und die sozialen Einbettungen des Wettbewerbs (Tauschek, 2012; Hölkeskamp, 2014; Arora-Jonsson et al., 2021) sowie ihre Implikationen für die Selbstverständnisse der Beteiligten (Rosa, 2006; Tauschek, 2013). Dementsprechend spielten im empirischen Vorgehen akteurszentrierte qualitative Zugänge eine zentrale Rolle, die fallweise durch statistische Auswertungen ergänzt wurden. Daraus resultierten Publikationen, die den Bauträgerwettbewerb als spezifisches Format von Wettbewerb (Azevedo et al., 2023), Aushandlungen des Konzepts von Leistbarkeit (Litschauer et al., 2023) und allgemeiner das Feld der gemeinnützigen Bauträger (Altreiter & Litschauer, 2022) behandeln.

3 BAUTRÄGERWETTBEWERBE ALS MECHANISMUS DES SOZIALEN WOHNBAUS: EINORDNUNGEN UND PERSPEKTIVEN

Mit Blick auf die eingangs diskutierten Implikationen des Zugangs zu Grund und Boden in der Stadt drängt sich die Frage auf, um welche Art von Wettbewerb es sich beim Bauträgerwettbewerb handelt, in welchem Verhältnis er zu anderen Formen des Zugangs zu Grund und Boden steht und welche Effekte er letztlich auch mit Blick auf die Machtverhältnisse in der Gestaltung von Raum in der Stadt mit sich bringt. Er unterscheidet sich dabei sowohl von einer Vergabe von Baugrund über Marktmechanismen als auch von der Zuweisung von städtischem Baugrund über politische Entscheidungsträger:innen, wie sie vor der Einführung des Bauträgerwettbewerbs für die Grundstücke des wohnfonds_wien üblich war (Amann, 1999, S. 87).

Einen relevanten Unterschied zwischen diesen Vergabemodi stellt die Art und Weise dar, in der sich das knappe Gut, um das es hier geht, nämlich Baugrund in der Stadt, im jeweiligen Kontext konturiert. Im Marktwettbewerb rückt städtischer Baugrund zunächst in seiner Warenform in den Vordergrund, in der er durch administrative Einteilungen fragmentiert und homogenisiert und so austausch- und handelbar gemacht wird (Schmid, 2010, S. 261). Seine spätere Nutzung spielt nur insofern eine Rolle, als Einschätzungen einer möglichen ökonomischen Verwertbarkeit Einfluss auf die Nachfrage und damit auf die Preisbildung haben können. Die Praxis des wohnfonds_wien, Grundstücke anzukaufen und nach eigenen Kriterien an gemeinnützige Bauträger zur Errichtung geförderten Wohnbaus zu vergeben, entzieht die Grundstücke diesem Mechanismus. Durch das Wohnbauförderungsgesetz sowie das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist die ökonomische Verwertbarkeit stark begrenzt. Zudem wird mit dem Bauträgerwettbewerb der Zugang zum Grundstück an seinen späteren Gebrauch gekoppelt. Während der Marktwettbewerb also eher die Möglichkeiten zur Profitmaximierung durch städtischen Boden als Ressource (Löw, 2008, S. 105) in den Vordergrund stellt, steht im Bauträgerwettbewerb der Gebrauchswert für die städtische Bevölkerung im Zentrum.

Wesentliche Unterschiede, die sich auf die Machtkonstellationen für die Gestaltung des städtischen Raumes auswirken, gibt es auch hinsichtlich der Funktionsmechanismen des Wettbewerbs und der darin relevanten Kriterien. Im ökonomischen Wettbewerb findet die Transaktion

dezentralisiert entsprechend dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage statt (Engel, 2019, S. 55). In einer Situation, in der Baugrund tendenziell knapp ist, bedeutet das, dass jene Akteure Grundstücke und damit auch Gestaltungsmacht über Teile des städtischen Raumes erhalten, die das größte finanzielle Kapital aufbringen. Die vor dem Bauträgerwettbewerb übliche Vergabe durch politische Entscheidungsträger:innen fand zentralisiert, aber ohne explizit formulierte Vergleichskriterien statt. Demgegenüber ist der Bauträgerwettbewerb ein Beispiel für einen durch eine zentrale Instanz nach expliziten Kriterien organisierten Wettbewerb. Damit kommt dem wohnfonds_wien durch die Vorgabe der Kriterien sowie durch die Festlegung des Wettbewerbsrahmens eine zentrale steuernde und gestaltende Rolle hinsichtlich der Nutzung von städtischem Baugrund zu.

Wesentlich für das Verständnis der Rolle des Bauträgerwettbewerbs im Verhältnis zum Marktwettbewerb sind auch die Bewertungen dieser Formate durch verschiedene Akteure. Sowohl mit Blick auf Marktwettbewerb als auch auf Wettbewerbsformate in anderen sozialen Feldern bestehen in der wissenschaftlichen wie auch der gesellschaftspolitischen Debatte unterschiedliche normative Einschätzungen (Ergen & Kohl, 2020; Altreiter et al., 2025, S. 8). Als Argumente für den Marktwettbewerb gelten gemeinhin die Steigerung von Innovation und Effizienz (Engel, 2019, S. 69 ff.), für soziale Wettbewerbe vertrat außerdem Georg Simmel (1995 [1903]) die Vorstellung einer Förderung gesellschaftlicher Werte und der friedlichen Lösung von Verteilungskonflikten durch den Wettbewerb. Kritiker:innen wiederum zweifeln genau dies an und problematisieren die Folgen eines intensivierten Wettbewerbs für sozialen Zusammenhalt sowie für das subjektive Selbstverständnis der Beteiligten (Rosa, 2006; Wetzel, 2013). Umstritten ist der Marktwettbewerb auch im Kontext des Wohnbaus, der Raumordnung und der Stadtentwicklung (Baron et al., 2021). Die Stadt Wien und mit ihr der wohnfonds_wien positionieren sich kritisch zum Marktwettbewerb und charakterisieren den Bauträgerwettbewerb in Abgrenzung dazu als Qualitätswettbewerb, der explizit positiv als Grundlage für Qualitätssteigerung, Transparenz und Fairness konnotiert wird (Azevedo et al., 2023, S. 238).

4 BAUTRÄGERWETTBEWERBE ALS PRAXIS: LESARTEN UND KONTROVERSEN

Was die konkrete Steuerungsmöglichkeit des wohnfonds_wien tatsächlich bedeutet und inwiefern die Qualitäten des Wettbewerbs, die in seinen Präsentationen betont werden, als eingelöst gesehen werden, erschließt sich jedoch, wie wir in Azevedo et al. (2023) erläutert haben, nicht vollends aus einer Analyse seiner Funktionsmechanismen. Vielmehr zeigt eine nähere Betrachtung der konkreten Umsetzung des Wettbewerbs aus der Perspektive unterschiedlicher Beteiligter, dass seine Effekte von Details der Umsetzung abhängen und ihre Beurteilung zudem umstritten ist.

Dabei ist ein zentraler Aspekt die „Konstruktion von Bewertungskriterien“ (Tauschek, 2012, S. 190). Der wohnfonds_wien gibt die Beurteilungskriterien detailliert vor (wohnfonds_wien, 2023b) und achtet auch bei der Zusammenstellung der Jury auf eine entsprechende Abdeckung der verschiedenen

Kompetenzfelder. Dennoch gibt es wesentliche Spielräume für die Auslegung und Weiterentwicklung der Kriterien. Mit Blick auf das 2009 eingeführte Kriterium der sozialen Nachhaltigkeit berichteten Jurymitglieder und Konsulent:innen, dass sich konkrete Ideen davon, wie diese verstanden und umgesetzt werden könne, erst nach und nach in der Auseinandersetzung der Jury mit den eingereichten Wettbewerbsbeiträgen konkretisiert haben. Diese Vorstellungen werden einerseits durch die Publikation der Wettbewerbsbeiträge konsolidiert, andererseits aber auch stetig weiterentwickelt. Während die Wettbewerbskriterien also grundsätzlich vorgegeben sind, zeigt die Innensicht der am Wettbewerb beteiligten Akteure, dass ihre konkrete Ausgestaltung einer vielschichtigen, durch das Wettbewerbsformat vermittelten Aushandlung zwischen den Vorgaben des wohnfonds_wien, den einreichenden Wettbewerbstams und der beurteilenden Jury unterliegt (Azevedo et al., 2023, S. 246 f.).

Ein weiterer Bereich, für dessen Verständnis ein qualitativ-sozialwissenschaftlicher Zugang aufschlussreich ist, ist der Aspekt der Qualitäts- und Effizienzsteigerung, die dem Wettbewerb im Allgemeinen zugeschrieben wird. Während die „Qualitätssteigerung der Stadtarchitektur“ (Azevedo et al., 2023, S. 237) recht einheitlich sowohl von Organisator:innen und Jurymitgliedern als auch von teilnehmenden Bauträgern als Effekt der Bauträgerwettbewerb hervorgehoben wird, fallen die konkreten Einschätzungen hinsichtlich der Implikationen dieser Entwicklung unterschiedlich aus. Einzelne Bauträger wie auch Jurymitglieder problematisieren die kontinuierlich steigenden Standards und sprechen davon, dass es durch den Druck, die anderen Beiträge zu übertreffen, oft zu einer schwer umsetzbaren „Überladung“ (Azevedo et al., 2023, S. 237) der Projekte mit Qualitäten sowie zu immer aufwendigeren Projektpräsentationen komme. Der wohnfonds_wien versucht diesen Aufwand und damit die Investitionskosten für eine Teilnahme zu begrenzen, indem er die erlaubte Zahl der 3D-Visualisierungen einschränkt und zunehmend zweistufige Wettbewerbe durchführt, die in der ersten Stufe einen geringeren Ausarbeitungsgrad erfordern. Hier wird die „Grundspannung zwischen der Eigendynamik und Eigenlogik des Wettbewerbshandelns auf der einen und seiner Institutionalisierung, Regelbindung und Begrenzung auf der anderen Seite“ (Jessen 2014, S. 10) ersichtlich, die in der sozialwissenschaftlichen Wettbewerbsforschung oft thematisiert wird.

Ein dritter Aspekt, in dem die konkrete Ausgestaltung des Wettbewerbs besonders wichtig ist, ist der Anspruch der Fairness, Objektivität und Transparenz, der gemeinhin mit Wettbewerb als Allokationsmechanismus verknüpft wird (Rosa, 2006, S. 89; Jessen, 2014, S. 8) und in der Legitimation des Bauträgerwettbewerbs eine zentrale Rolle spielt (Azevedo et al., 2023, S. 241). Wie die multiperspektivische Innensicht zeigt, gibt es in der Bewertung dieses Anspruchs sowie in der Einschätzung seiner Umsetzung unterschiedliche Positionen. Die klare Vorgabe von Kriterien, die verhältnismäßig große multidisziplinäre Jury, der Eindruck, dass diese um Objektivität bemüht sei, die Versendung der Juryprotokolle an die Teilnehmenden und die nachträgliche Veröffentlichung der Wettbewerbsbeiträge wurden in unserer Forschung von vielen Beteiligten als gute Grundlage für Fairness und Transparenz gesehen. Andere hingegen äußerten Bedenken angesichts der Doppelrollen und persönlichen Verbindungen, die es in dem überschaubaren Feld der gemeinnützigen Bauträger zwischen Jurymitgliedern und Wettbewerbsteilnehmer:innen gibt,

oder kritisierten die Juryprotokolle als nicht nachvollziehbar (Azevedo et al., 2023, S. 242). Darüber hinaus wurden ungleiche Ausgangsbedingungen thematisiert, die sich daraus ergeben, dass die hohen Anforderungen viel Erfahrung mit dem Format und eine gute Vernetzung im Feld der Konsulent:innen voraussetzen (Azevedo et al., 2023., S. 236, 248). Ein mikroperspektivischer Blick auf die konkrete Umsetzung des Bauträgerwettbewerbs zeigt, dass sich Fragen der Objektivität, Fairness und Transparenz nicht grundsätzlich aus dem Wettbewerbsformat selbst beantworten lassen, sondern deren Umsetzung kontrovers und umkämpft ist und letztlich sowohl von der sozialen Einbettung des Wettbewerbs und dem Agieren der Beteiligten als auch von der Verteilung der notwendigen Ressourcen für eine erfolgreiche Teilnahme abhängt (Rosa, 2006, S. 92).

5 SCHLUSSBETRACHTUNGEN

Aus der Perspektive der Wettbewerbsforschung veranschaulicht das Beispiel des Bauträgerwettbewerbs die Notwendigkeit eines differenzierten Blicks auf unterschiedliche Arten von Wettbewerben, die in einer allgemeinen Diskussion um Verwettbewerblichung oftmals untergehen. Mit seiner spezifischen Ausrichtung und seiner klaren Abgrenzung gegenüber dem Marktwettbewerb um Baugrund ist der Bauträgerwettbewerb ein gutes Beispiel dafür, dass Verwettbewerblichung nicht Vermarktlichung bedeuten muss (Wolfmayr, 2023, S. 12) und dass es sowohl mit Blick auf die Thesen der Zunahme von Wettbewerb als auch mit Blick auf die Diskussion der Effekte von Wettbewerb sinnvoll ist, unterschiedliche Formen von Wettbewerb klar zu unterscheiden. Zugleich hat unsere Forschung gezeigt, dass eine Betrachtung der grundsätzlichen Mechanismen spezifischer Wettbewerbe nicht ausreicht, um deren tatsächlichen Effekte und Implikationen zu fassen. Vielmehr machen die Ausgestaltungen der Wettbewerbsformate und die konkreten Wettbewerbspraktiken einen wesentlichen Unterschied, etwa hinsichtlich von Aspekten wie Fairness und Transparenz, aber auch mit Blick auf die Qualitätssteigerung und die mit dem Wettbewerb assoziierten Investitionskosten. Die konkreten Wettbewerbsformate und -praktiken beeinflussen, wie Boden vergeben wird, wer Zugang zu Boden bekommt, was auf diesem Boden passiert, wie leistbar der darauf errichtete Wohnraum ist und welche sozialen und ökologischen Qualitäten er hat.

Aus der Perspektive der Stadtforschung zeigt sich, dass der Bauträgerwettbewerb spezifische Machtverhältnisse mit Blick auf die Nutzung von Grund und Boden in der Stadt etabliert, die sich wesentlich von einem Mechanismus der Vergabe über einen Marktwettbewerb als auch von der direkten Vergabe durch politische Entscheidungsträger:innen unterscheidet. Im Vergleich zu anderen Vergabeformen rücken dabei die finanziellen Ressourcen und die politische Positionierung der Bauträger in den Hintergrund, auch wenn sie auf verschiedenen Ebenen dennoch relevant bleiben. Wichtiger wird hingegen die Erfüllung der vom wohnfonds_wien vorgegebenen Kriterien. Dem wohnfonds_wien kommt eine entscheidende Rolle in der Mitgestaltung und Steuerung des Wohnbaus zu, indem er den Zugang zu Grundstücken an spätere Nutzungen koppelt und die zentralen Inhalte dafür vorgibt. Wie unsere Forschung gezeigt hat, geht die Ideenentwicklung mit dem Mittel des

Wettbewerbs aber über die Vorgaben des wohnfonds_wien hinaus. Dieser bestimmt zwar grundsätzliche Richtlinien und Kriterien, deren konkrete Ausgestaltung kann jedoch als ein kreativer Prozess im Wechselspiel zwischen Projektteams, Jury und wohnfonds_wien gesehen werden. Zu fragen bleibt, in welchen Formen und Formaten und auf welchen Wegen die Perspektiven und Bedürfnisse der Bewohner:innen der Stadt – abgesehen von explizit für Baugruppen gewidmeten Projekten – in diese Entwicklungen Eingang finden.

Dank

An den Grundlagen dieses Beitrags waren zahlreiche Kolleg:innen aus dem Projektteam beteiligt. Ich danke Carina Altreiter, Claudius Gräbner-Radkowitz, Stephan Pühringer und Georg Wolfmayr für die gemeinsame Ausarbeitung des wettbewerbstheoretischen Rahmens, Carina Altreiter, Raphaela Kohout, Katharina Litschauer und Georg Wolfmayr für ihren Beitrag bei der Materialerhebung, Susanna Azevedo, Raphaela Kohout und Georg Wolfmayr für die Interviewanalyse und Recherchen, auf die sich dieser Text stützt, sowie Carina Altreiter, Katharina Litschauer und Sarah Kumrig für den allgemeineren Austausch zum Wiener Wohnungsmarkt und zum Bauträgerwettbewerb.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Altreiter, C., Gräbner, C., Pühringer, S., Rogojanu, A., & Wolfmayr, G. (2025). Theorizing competition: An interdisciplinary framework. *Competition & Change*. <https://doi.org/10.1177/10245294251330343>
- Altreiter, C., & Litschauer, K. (2022). Strategies of Capital Accumulation in Times of Land Scarcity. A Field Perspective on Social Housing Construction in Vienna. *Forum for Social Economics*. <https://doi.org/10.1080/07360932.2022.2125423>
- Altrock, U., & Bertram, G. (Hrsg.). (2012). *Wer entwickelt die Stadt? Geschichte und Gegenwart lokaler Governance. Akteure – Strategien – Strukturen*. transcript.
- Amann, W. (1999). *Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen. FGW-Schriftenreihe, Bd. 132*. FGW.
- Arora-Jonsson, S., Brunsson, N., & Hasse, R. (2021). A new understanding of competition. In S. Arora-Jonsson, N. Brunsson, R. Hasse & K. Lagerström (Hrsg.), *Competition: What it is and why it happens* (S. 1–25). Oxford University Press.
- Azevedo, S., Kohout, R., Rogojanu, A., & Wolfmayr, G. (2023). Gestaltung von Stadt und Gesellschaft durch Bauträgerwettbewerbe? Soziale Wohnraumproduktion in Wien zwischen Staat, Markt und Wettbewerb. In B. Schmidt-Lauber, F. Othengrafen, J. Pohlen & R. Wehrhahn (Hrsg.), *Jahrbuch StadtRegion 2021/2022: Stadt-Land-Relationen: Disziplinäre Spurensuche* (S. 231–252). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-38941-3_10
- Baron, H., Doan, T. B. N., Kadi, J., & Plank, L. (2021). Wohnungspolitik und Wohnversorgung. Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten. Wien. *Stadtpunkte*, Bd. 37. Wien: AK Wien. https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/Studie_Wohnversorgung_2021.pdf
- Bauer, E. (2008). Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit nach 1945. In K. Luggner & M. Holoubek (Hrsg.), *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit: ein europäisches Erfolgsmodell* (S. 121–134). Manz.
- Engel, A. (2019). Konzepte ökonomischer Konkurrenz in der longue durée. Versprechungen und Befürchtungen. In K. Bürkert, A. Engel, T. Heimerdinger, M. Tauschek & T. Werron (Hrsg.), *Auf den Spuren der Konkurrenz: Kultur- und sozialwissenschaftliche Perspektiven* (S. 45–86). Waxmann.
- Ergen, T., & Kohl, S. (2020). Rival views of economic competition. *Socio-Economic Review*. <https://doi.org/10.1093/ser/mwaa041>
- Förster, W., & Menking, W. (Hrsg.). (2016). *Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts*. Jovis.
- Friesenecker, M., & Litschauer, K. (2022). Innovating social housing? Tracing the social in social housing construction. In Y. Kazepov & R. Verwiebe (Hrsg.), *Vienna. Still a Just City?* (S. 68–82). Routledge.
- Gerber, J.-D., Hartmann, T., & Hengstermann, A. (Hrsg.). (2018). *Instruments of Land Policy. Dealing with Scarcity of Land*. London, New York: Routledge.
- Gribat, N., Kadi, J., Lange, J., Meubrink, Y., & Müller, J. (2017). Planung als politische Praxis. Zur Einleitung in den Themenschwerpunkt. *suburban*, 5(1/2), 7–20.
- Heeg, S. (2017). Finanzialisierung und Responsibilisierung. Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung. In B. Schöning, J. Kadi & S. Schnipper (Hrsg.), *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur* (S. 47–59). transcript.
- Hölkeskamp, K.-J. (2014). Konkurrenz als sozialer Handlungsmodus – Positionen und Perspektiven der historischen Forschung. In R. Jessen (Hrsg.) *Konkurrenz in der Geschichte. Praktiken – Werte – Institutionalisierungen* (S. 33–57). Campus.

- Jacobs, K. (2019). *Neoliberal Housing Policy: An International Perspective*. Routledge.
- Jessen, R. (2014). Konkurrenz in der Geschichte – Einleitung. In R. Jessen (Hrsg.), *Konkurrenz in der Geschichte. Praktiken – Werte – Institutionalisierungen* (S. 7–32). Frankfurt am Main, New York: Campus.
- Jessop, B. (2015). The Course, Contradictions, and Consequences of Extending Competition as a Mode of (Meta-)Governance: Towards a Sociology of Competition and Its Limits. *Distinktion: Scandinavian Journal of Social Theory*, 16(2), 167–185. <https://doi.org/10.1080/1600910X.2015.1028418>
- Kadi, J. (2015). Recommodifying Housing in Formerly „Red“ Vienna? *Housing, Theory and Society*, 32(3), 247–265. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>
- Kössl, G. (2023). *Der österreichische Mietwohnungsmarkt: Bestände, Mieten und Preisentwicklung*. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.
- Litschauer, K., & Friesenecker, M. (2022). Affordable housing for all? Challenging the legacy of Red Vienna. In J. Kazepov & R. Verwiebe (Hrsg.), *Vienna. Still a Just City?* (S. 53–67). Routledge.
- Litschauer, K., Kumnig, S., Kohout, R., Wolfmayr, G., & Altreiter, C. (2023). Die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum in Zeiten der Wohnkrise: Deutungen und Praktiken der Gemeinnützigkeit. *disP – The Planning Review*, 59(3), 33–49. <https://doi.org/10.1080/02513625.2023.2288448>
- Löw, M. (2008). *Soziologie der Städte*. Suhrkamp.
- Ronald, R. (2013). Housing and Welfare in Western Europe: Transformations and Challenges for the Social Rented Sector. *LHI Journal of Land, Housing and Urban Affairs*, 4(1), 1–13. <https://doi.org/10.5804/LHIJ.2013.4.1.001>
- Rosa, H. (2006). Wettbewerb als Interaktionsmodus: Kulturelle und sozialstrukturelle Konsequenzen der Konkurrenzgesellschaft. *Leviathan*, 34(1), 82–104. <https://doi.org/10.1007/s11578-006-0005-z>
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Fernández Arrigoitia, M. (2014). Introduction. In K. Scanlon, C. Whitehead & M. Fernández Arrigoitia (Hrsg.), *Social Housing in Europe* (S. 1–20). Wiley Blackwell.
- Schimank, U., & Volkmann, U. (2017). *Das Regime der Konkurrenz. Gesellschaftliche Ökonomisierungsdynamiken heute*. Beltz.
- Schmid, C. (2010). *Stadt, Raum und Gesellschaft: Henri Lefebvre und die Theorie der Produktion des Raumes*. (2nd ed.). Sozialgeographische Bibliothek, Bd. 1. Stuttgart: Franz Steiner Verlag.
- Simmel, G. (1995). Soziologie der Konkurrenz. In R. Kramme, A. Rammstedt & O. Rammstedt (Hrsg.), Band 7: *Aufsätze und Abhandlungen 1901–1908. Band I* (S. 221–246). Suhrkamp. (Originalarbeit veröffentlicht 1903).
- Tauschek, M. (2012). Wettbewerbskulturen. Eine kulturanthropologische Problemskizze. *Zeitschrift für Volkskunde*, 108(2), 177–197.
- Tauschek, M. (2013). Zur Kultur des Wettbewerbs. Eine Einführung. In M. Tauschek (Hrsg.), *Kulturen des Wettbewerbs: Formationen kompetitiver Logiken* (S. 7–36). Waxmann.
- Tsenkova, S. (2022). Affordable Housing and the Future of Cities. In S. Tsenkova (Hrsg.), *Cities and Affordable Housing: Planning, Design and Policy Nexus* (S. 1–12). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003172949-1>
- Vollmer, L., & Michel, B. (2020). Wohnen in der Klimakrise. Die Wohnungsfrage als ökologische Frage: Aufruf zur Debatte. *suburban*, 8(1/2), 163–166.

- Wetzel, D. J. (2013). Soziologie des Wettbewerbs. Ergebnisse einer wirtschafts- und kultursoziologischen Analyse der Marktgesellschaft. In M. Tauschek (Hrsg.), *Kulturen des Wettbewerbs: Formationen kompetitiver Logiken* (S. 55–73). Waxmann.
- wohnfonds_wien. (2020). *25 Jahre Bauträgerwettbewerbe*. https://www.wohnfonds.wien.at/media/WebsiteProzent20PDF-INFOProzent20Downloads/Publikationen/Neubau/2021_AusstellungProzent2025JahreBTW.pdf
- wohnfonds_wien. (2023a). *Über uns*. https://www.wohnfonds.wien.at/ueber_uns
- wohnfonds_wien. (2023b). *4-Säulen-Modell*. <https://www.wohnfonds.wien.at/media/WebsiteProzent20PDF-INFOProzent20Downloads/Neubau/4-Saeulen-ModellProzent20Gesamt.pdf>
- Wolfmayr, G. (2023). Competitization: the proliferation of competition as a multidimensional process. *Journal of Cultural Economy*, 17(1), 121–137. <https://doi.org/10.1080/17530350.2023.2261475>



Franz-Domes-Hof, 1928–1930, Architekt Peter Behrens
(Foto: Diana Terenteva, CC BY-SA)

NACHHALTIGKEIT IM WOHNBAU

VOM NEUBAU ZUM UMBAU DES BESTANDS

Prolog von Margaret Haderer

Die flüchtige Moderne, argumentiert Zygmunt Bauman (2000), zeigt sich unter anderem in sich ständig beschleunigenden Zyklen der Produktion und des Konsums. Das 20. Jahrhundert sei das Jahrhundert der Wegwerfgesellschaft, die als Inbegriff ökologischer, aber auch sozialer Unhaltbarkeit gilt. Aber stimmt die Diagnose der Wegwerfgesellschaft? Mit gutem Grunde lässt sie sich zumindest in ihrer allgegenwärtigen Selbstverständlichkeit in Frage stellen. Was der Begriff der Wegwerfgesellschaft nämlich unsichtbar macht, ist das Faktum, dass viele der Dinge, die wir produzieren, nicht einfach konsumiert und weggeworfen werden, sondern – abgesehen von verderblichen Gütern – über Jahre und Jahrzehnte halten. Das trifft auf einzelne Stoffe wie Plastik zu, das seine Form im Zeitverlauf verändert, aber in der Welt auf Dauer bleibt. Das trifft auch auf wesentliche Elemente der von Menschen geschaffenen Technosphäre zu. Dazu gehören vor allem die gebaute Umwelt und die ihr zugrunde liegenden Infrastrukturen. Vor diesem Hintergrund lautet die Gegendiagnose zur Konsumgesellschaft, die Diagnose, dass das 20. Jahrhundert das Jahrhundert des „massive stockpiling“ ist (Krausmann et al., 2017, S. 1884). Ressourcen-, kohlendioxid- und energieintensiv ist aber nicht nur die Produktion von „stocks“, von Beständen, sondern – und dies ist der zentrale Knackpunkt – auch ihr bloßer Erhalt. In anderen Worten: Die von Menschen geschaffene Technosphäre, deren Volumen jene der Biomasse bereits übertrifft, ist alleine aufgrund seiner Masse nicht-nachhaltig (Jaeger-Erben et. al., 2023). Vor dem Hintergrund dieses empirischen Befunds, der aus der sozialen Ökologie kommt und auf Material- und Stoffstromanalysen aufbaut, werden Aussagen wie „Österreich ist gebaut“ getroffen. Was für Planende, Entwerfende, Bauende, Finanzierende und Politiker:innen als Provokation erscheinen mag, ist nicht mehr und nicht weniger als ein „matter of fact“, das Folgendes impliziert: Wenn ökologische Ziele wie Klimaneutralität bis 2040 erreicht werden sollen, ist ein „weiter so bauen wie bisher, nur effizienter“ nicht der vielversprechendste Weg für die Zielerreichung. Vielversprechender wäre eine Wende: weg vom Schaffen von mehr „stocks“ hin zu einer Normalisierung von „stocks“ als Ausgangspunkt jedweder Raumplanung und -gestaltung (Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e.V., 2022).



Gesetzt den Fall, dass uns diese Wende bereits gelungen wäre, sozial-ökologisch wäre vieles gewonnen: Ressourcen würden maßgeblich geschont, Energie würde gespart und Emissionen würden gesenkt. Aber was tun mit den Beständen, die da sind, deren Funktion und Attraktivität aber überholt sind? Die Geschwindigkeit, in der sich Lebensformen und -welten ändern, ist nicht unbedingt im Gleichschritt mit dem, was an „stuff“ und „stocks“ vorhanden ist. In der Nachhaltigkeitsforschung zu Konsum ist die geplante Obsoleszenz ein zentraler Gegenstand der Kritik. In der soeben skizzierten sozialen Ökologie, die „durables“ im Gegensatz zu „consumables“ ins Zentrum stellt (Wieser et al., 2023), fehlt eine Analysedimension: soziale Obsoleszenz – die Obsoleszenz von Beständen aufgrund sozialen Wandels. Massenwohnbau in ehemals ökonomisch und demografisch prosperierenden und nun schrumpfenden Industriestädten mag baulich und technisch funktional sein und daher im Prinzip nutzbar. Sozial obsolet ist er womöglich dennoch. „Use/Re-use“ von Beständen mag (oft) ökologisch, aber nicht (unbedingt) sozial sinnvoll sein. Dasselbe gilt auch umgekehrt: Das sozial Sinnvolle ist nicht unbedingt ökologisch sinnvoll. Die Urteile „sinnvoll“ und „weniger sinnvoll“ annullieren einander aber nicht, sondern verweisen auf Spannungsverhältnisse, die es in Transformationsprozessen zu navigieren gilt. Die folgenden zwei Beiträge machen dieses Spannungsverhältnis auf.

Der Bestand dient beiden Beiträgen als Ausgangspunkt. Während sich Thomas Romm und Sebastian Hafner mit dem Bestand in seinen materiellen, stofflichen Dimensionen auseinandersetzen, fokussiert Michael Obrist auf die sozialen und geschichtlichen Dimensionen des Bestands. Mit dem Bestand ist zum einen die gebaute Umwelt gemeint, die vor allem in Städten eine vergleichsweise noch immer wenig genutzte Ressource darstellt – eine „Urban Mine“. Mit dem Bestand ist aber auch die Brache gemeint, über die nach wie vor gerne Masterpläne gestülpt werden, die (oft) so tun, als wäre die Brache ein „Nichts“ – geschichtslos und leer. Sowohl Romm und Hafner als auch Obrist widmen sich dem Sichtbarmachen des Unsichtbaren: Thomas Romm und Sebastian Hafner, indem sie, angelehnt an die soziale Ökologie, Stoffe und Materialien analysieren, die die gebaute Umwelt ausmachen bzw. die für das Bauen der Umwelt im Einsatz sind. Und Michael Obrist, indem er soziale Sedimente und Potenziale aufspürt und so soziologische Fragestellungen in die Raumproduktion einbringt.

Thomas Romm und Sebastian Hafner stellen folgende Fragen: Welche Ressourcen kommen zum Einsatz? Wie klimaschädlich sind sie? Welche sozialen Kosten implizieren sie? Welche Alternative gibt es z. B. zu einem Stoff, der die Welt zusammenhält – Zement – und sie gleichzeitig zerstört wie kaum ein anderer, da er zutiefst kohlendioxidintensiv und sozial destruktiv in der Herstellung ist. Zur Banalität des Bösen in Form eines allgegenwärtigen Bindemittels gibt es Alternativen, und daran arbeiten Romm und sein Team praktisch. Ebenfalls zeigt er konkret auf, wie Planen und Bauen auch zirkulär, suffizient und gemeinwohlorientiert gestaltet werden können. Damit ist er ein Wegweiser für etwas, das in den Klimawissenschaften schon lange feststeht und auch oben erwähnt wurde (Shove, 2018; Winterfeld, 2007): dass Effizienzstrategien alleine nicht ausreichen, um gesetzte Klimaziele zu erreichen; dass es neben Effizienz vor allem Konsistenz (Stichwort: Kreislaufwirtschaft) und Suffizienz (mit dem, was an Bestand da ist, arbeiten) braucht (Winterfeld,

2007). Romm und Hafner zeigen auf, dass (und wie) die Bauindustrie und ihre Günstlinge, also wir alle, mental und strukturell noch ziemlich fest im ‚stock piling‘, aber auch im Wegwerfen verankert sind – auch wenn viel von Nachhaltigkeit die Rede ist. Die Poesie der Vergangenheit, wie Marx meinte, hat die Zukunft oft lange fest im Griff (Marx, 1978 [1852]).

Daran anknüpfend kann man mit Michael Obrist fragen, welche Poesie der Vergangenheit die Zukunft formt. Raumgestaltende Praxis beantwortet diese Frage im Tun, dem Entscheidungen, die immer auch anders gefällt werden hätten können, zugrunde liegen. Verschreibt man sich als Planer:in und Architekt:in CIAM-Logiken, die auch heute noch nachwirken, zum Beispiel immer dann, wenn (Um-)Bauen in monofunktionale Dienste gestellt wird? Bauen ausschließlich im Dienste des leistbaren Wohnraums, ohne das Quartier mitzudenken, wäre ein Ausdruck dessen. Oder versteht man Wohnen und das Schaffen von Räumen dafür umfassender, nämlich als das Hervorbringen und Umgestalten von sozialen Räumen, von Quartieren und Städten zum Verweilen, vielleicht sogar zum Verlieben – und dies über Jahrhunderte. Während wir heute nach wie vor oft monofunktionale „durables“ produzieren, haben die Medicis vor 500 Jahren degli Uffizi erbaut – dem Namen nach nichts mehr als Bürogebäude. Doch dieses Gebäude mit banalem Namen hat sich im Zeitverlauf als metafunktional erwiesen, d. h. als ein Gebäude, das in der Lage ist, auch Funktionen zukünftiger Gesellschaften aufzunehmen. Heute ist das ehemalige Bürogebäude ein bekanntes Museum. Zudem gestaltet es Stadt. Nicht umsonst zieht es Scharen an Tourist:innen zu den Uffizien, die von einer Schönheit geprägt sind, die sich dem Abriss – trotz sich ändernder Moden – widersetzt. Obrists Punkt ist sicher kein Revisionismus: wieder so zu bauen wie früher. Vielmehr plädiert er, sich vom monofunktionalen Wohnen zu verabschieden, den Bestand, der immer da ist, einzubeziehen und Wohnraumproduktion als Quartier- und Stadtraumproduktion zu verstehen – die das Erbe, das jeweils da ist, anerkennt, es umgestaltet und ein Erbe hinterlässt, das lebendig und auch nachhaltig bleibt – worauf die Architektur zweifelsohne Einfluss hat.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Bauman, Z. (2000). *Liquid modernity*. Polity Press, Blackwell.
- Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e.V. (2022). *Unsere Städte und Regionen: Was sich ändern muss – wie wir uns ändern müssen: Berliner Erklärung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung*. Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e.V.
- Jaeger-Erben, M., Wieser, H., Marwede, M., & Hofmann, F. (Hrsg.). (2023). *Labor and Organization: Volume 10. Durable economies: Organizing the material foundations of society*. transcript.
- Krausmann, F., Wiedenhofer, D., Lauk, C., Haas, W., Tanikawa, H., Fishman, T., Miatto, A., Schandl, H., & Haberl, H. (2017). Global socioeconomic material stocks rise 23-fold over the 20th century and require half of annual resource use. *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, 114(8), 1880–1885. <https://doi.org/10.1073/pnas.1613773114>
- Marx, K. (1978). The Eighteenth Brumaire of Louis Bonaparte. In R. Tucker (Hrsg.), *The Marx-Engels Reader* (S. 594–617). Norton & Company. (Originalarbeit veröffentlicht 1852).
- Shove, E. (2018). What is wrong with energy efficiency? *Building Research & Information*, 46(7), 779–789. <https://doi.org/10.1080/09613218.2017.1361746>
- Wieser, H., Hofmann, F., Jaeger-Erben, M., & Marwede, M. (2023). Durable economies: towards a new research programme. In M. Jaeger-Erben, H. Wieser, M. Marwede & F. Hofmann (Hrsg.), *Labor and Organization: Volume 10. Durable economies: Organizing the material foundations of society*. transcript.
- Winterfeld, U. von (2007). Keine Nachhaltigkeit ohne Suffizienz: Fünf Thesen und Folgerungen, *vorgänge* (3), 46–54.

„GIBST DU MIR STEINE, GEB’ ICH DIR SAND.“¹ PLANUNGSRELEVANTE FORSCHUNG ZUR ZIRKULÄREN BAUPRAXIS

Thomas Romm, Sebastian Hafner

Ressourcen im Wohnbau sind begrenzt – dies gilt für Baugrund, Baukosten, Baustoffe und Fachkräfte bis hin zur Energie im Betrieb und Verwertung im Rückbau. Damit beschäftigen wir uns in einer großen Praxis-Bandbreite als Architekturbüro *forschen planen bauen*. Dieser Bericht soll Einblicke geben in die Vielzahl unserer angewandten Forschungsprojekte und deren Bedeutung für unsere Vision von klimaregenerativer Architektur und einer Circular Carbon Economy.

1 VERZERRTE DARSTELLUNG – VERZERRTE SICHTWEISE

Dabei begreifen wir uns in einer Tradition von Bauschaffenden, die mit Richard Buckminster Fuller in der Moderne beginnt. Lange vor den „Grenzen des Wachstums“ des Club of Rome beschäftigt er sich mit der systemischen Betrachtungsweise von Ressourcenströmen. Fuller formuliert die Metapher des „Spaceship Earth“ – ein abgeschlossenes System mit begrenzten Ressourcen an Material und Energie. In seinem 1969 erschienenen Buch *Operating Manual for Spaceship Earth* beschreibt er den Modus Operandi als Ressourcen-Piraterie, also Raubzüge auf den Pfaden des Kolonialismus (Buckminster Fuller, 1969). Mit Aufkommen der ersten Großrechner bei IBM entwickelt Fuller die Vision einer globalen Ressourcenplanung: das „World Game“, das er bei der Weltausstellung 1967 in Montreal präsentierte. Ziel dieses ersten Computerspiels ist die Simulation einer gerechten Verteilung der Weltressourcen unter Annahme von realen sozioökonomischen Parametern wie Bevölkerungswachstum und Rohstoffbedarf. Als Spielfeld dient seine Dymaxion-Karte, eine entzerrte Weltkarte, eine Triangulation des Globus. Im Gegensatz zur gängigen Weltkarte in der Mercator-Projektion, die die Erdkugel nur am Äquator unverzerrt in

1 Palais Schaumburg – Wir bauen eine neue Stadt: <https://www.youtube.com/watch?v=Gl876rqao8A>



der Zweidimensionalität abbildet, zielt Fullers Dymaxion-Karte auf eine flächenwahre Darstellung (siehe Abbildung 1).

Buckminster Fuller führt damit vor Augen, dass mit einer verzerrten Darstellung der Welt eine verzerrte Sicht auf die Dinge einhergeht. Grönland erscheint in der Mercator-Projektion so groß wie Afrika, misst aber in Wahrheit nicht einmal zehn Prozent der Fläche. Diese Sehgewohnheit beeinflusst unsere (Selbst-)Wahrnehmung, gerade im Kontext der Ressourcengerechtigkeit. Heute, fast 60 Jahre nach dem „World Game“, leben die Länder des industrialisierten Globalen Nordens auf Kosten des Globalen Südens. Während sich in Amerika der ökologische Fußabdruck pro Kopf auf 7,8 Planeten beläuft, benötigen wir in Österreich 5,8 Planeten und Menschen in Malawi 0,8 Planeten (Global Footprint Network, 2023). Mit dem Indikator des „Global Footprints“ wird die Biokapazität, also die Fähigkeit von Ökosystemen gemessen, das zu regenerieren, was Menschen von diesen Flächen verlangen. Es geht also um die Regeneration von Ökosystemen.



ABBILDUNG 1 Vergleich Mercator-Projektion und Echtgröße.
(Aus *A relation between the Mercator projection and the actual relative size of each country* von Jakub Nowosad, 2018, CC BY-SA)

2 SPACESHIP EARTH UND SEINE BIOPHYSISCHEN GRUNDLAGEN

Die Regeneration von Systemen ist mit Stoffkreisläufen verbunden. In *Spaceship Earth's Odessey to a Circular Economy* untersucht eine Forschungsarbeit des Instituts für Soziale Ökologie Wien die biophysischen Stoffströme der globalen Wirtschaft von 1900 bis 2015 (Haas et al., 2020). Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl Input- als auch Output-Ströme im untersuchten Zeitraum stark gewachsen sind. Während im Jahr 1900 der Massenstrom-Input der globalen Wirtschaft 7,6 Gigatonnen pro Jahr (Gt/a) ausmachte, stieg er 2015 auf 95 Gt/a um das 12-fache an.

Nicht nur der enorme Rohstoffkonsum wird offenbar, sondern auch der Umstand, dass sich immer mehr Materialien in den Urbanen Minen einlagern. Diese enormen urbanen Lager wurden vor allem in der Phase der „Great Acceleration“ nach 1945 in Europa und den USA aufgebaut. Nach einer Phase der Stabilisierung auf hohem Niveau ist das neuerliche Anwachsen der Stoffströme auf das Wachstum in aufstrebenden Ökonomien wie China und Indien zurückzuführen, wenngleich das Anwachsen des Ressourcenbedarfs pro Kopf immer noch von den Industrieländern dominiert wird (Haas et al., 2020).

Der Trend des ungebremsen Rohstoffkonsums ist ungebrochen. Prospektiv bedeutet dies eine Verdopplung des Materialverbrauchs weltweit; eine Entwicklung, die in erster Linie von der Bauwirtschaft geprägt ist. Der prognostizierte Bedarf an Sand und Kies, den wichtigsten Materialien für die Herstellung von Beton, verdoppelt sich bis zum Jahr 2060 gegenüber 2011 (OECD, 2018). Der Abbau von Sand und Kies findet global in einem Ausmaß statt, das die natürliche Erneuerungsrate und Sedimentbildung bei Weitem übersteigt (Peduzzi, 2014).

3 AUSGANGSLAGE FÜR DIE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Auch die Zusammensetzung der Stoffströme hat sich verändert. Während Biomasse 1900 noch die dominante Ressource war, prägen 2015 aufgrund der gestiegenen Bautätigkeit vor allem Metalle und Mineralien die globalen Stoffströme. Die globale Zirkularitätsrate hat sogar abgenommen. Auch der hohe Anteil an fossilen Energieträgern trägt zur sinkenden Zirkularität bei (Haas et al., 2020). Solange Stoffflüsse in der Verbrennung enden, kann keine Kreislaufwirtschaft für den Klimaschutz entstehen. Derzeit liegt die Circular Material Use Rate in Österreich mit zwölf Prozent etwa im EU-Durchschnitt. In den Niederlanden wird der Spitzenwert von über 30 Prozent erreicht (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie [BMK], 2021). Aber könnte eine Circular Material Use Rate auch 100 Prozent betragen?

Die Antwort ist: Nein. In Österreich belaufen sich die nationalen Abfallströme, also die potenziellen Sekundärrohstoffe, auf 60 Millionen Tonnen und machen damit nicht einmal ein Drittel des Gesamtbedarfs von 200 Millionen Tonnen an Ressourcen pro Jahr aus. In unserer Studie *KreislaufBAUwirtschaft* mit dem Umweltbundesamt weisen wir darauf hin, dass selbst eine hypothetisch vollständige Verwertung aller Output-Ströme nur ein Drittel des Bedarfs decken würde (Achatz et al., 2021).

4 ANFORDERUNGEN AN EINE KLIMAREGENERATIVE ARCHITEKTUR

Kreislaufwirtschaft und die massive Akkumulation von Materialien im Gebäudebestand sind nicht kompatibel. Das stetige Anwachsen des urbanen Lagers muss verlangsamt werden, um Input- und Output-Ströme in ein Gleichgewicht zu bringen (Haas et al., 2020). In der Debatte um Kreislaufwirtschaft konzentrieren sich die Bemühungen verstärkt auf Re-Use und Recycling von

Stoffströmen, zweifellos wichtige Strategien, doch dieses Verständnis von Kreislaufwirtschaft ist zu eng gefasst. Die Vision der Effizienz mit Fullers „less is more“ ist heute ein „less is more durable“, die Idee der Effektivität.

4.1 Dauerhaftigkeit

Anstatt Materialien immer schneller im Kreis zu führen, braucht es einen Fokus auf die Langlebigkeit. Die Dauerhaftigkeit von Gebäuden wird mitunter von der Flexibilität, der Erweiterbarkeit und den Anpassungsmöglichkeiten der Grundstrukturen an veränderte Nutzungsanforderungen beeinflusst. Tragwerke können so konzipiert werden, dass sie höhere Lasten aufnehmen. Multifunktionale, langfristige Planung ist allerdings selten und nicht zuletzt Wohnbauten weisen mit durchschnittlich 60 bis 100 Jahren eine kurzfristige Nutzungsdauer auf. Einzelne Beispiele wie das Harter Plateau in Leonding bei Linz mit einer Standzeit von 33 Jahren bis zum Abbruch im Jahre 2003 unterbieten diesen Wert sogar noch. Mangelhafte Nutzungsplanung und fehlende Grünflächen führten zu sozialen Spannungen und niedriger Wohnzufriedenheit, die einen Abriss des gesamten Areals nahelegten (Redaktion Österreichisches Pressebüro, 2013).

Hinzu kommt, dass bei der Berechnung der Lebensdauer eines Gebäudes ökonomische Aspekte wie Abschreibung, Inflation, Steuern, Rendite aus der Vermietung etc. stärker zu Tragen kommen als die Lebensdauer der eingesetzten Materialien. Eine aktuelle Studie quantifiziert die Lebensdauer von Betongebäuden in Südkorea mit 22,8 Jahren. Dieselbe Studie, die sich auf Daten aus Dänemark stützt, zeigt eine Tendenz zu einer sinkenden Lebensdauer in Abhängigkeit vom betrachteten Baujahr, wobei die Lebensdauer neuerer Gebäude um 45 Prozent unter dem Durchschnitt liegt (Andersen & Negendahl, 2023). Nach kapitalistischen Grundsätzen ist entscheidend, wie lange ein Gebäude gewinnbringend genutzt werden kann. Geplante Obsoleszenz und ökonomische Abbruchreife sind also Strategien für die Steigerung der Wirtschaftlichkeit von Neubauten mit einer Vergemeinschaftung der ökologischen Folgen.

In jüngster Zeit haben die Europäische Union und einzelne Nationalstaaten damit begonnen, ihre Gesetzgebung und Taxonomie anzupassen, um vollständige Lebenszyklusanalysen und Wirkungsindikatoren miteinzubeziehen, um Abrisse zu reduzieren und Kreislaufwirtschaft zu fördern.

4.2 Erneuerbare Rohstoffe und Dekarbonisierung

Die Verwendung von erneuerbaren Rohstoffen ist nicht nur in Bezug auf Zirkularität ein wichtiger Hebel, sondern auch in Bezug auf einen CO₂-neutralen (Städte-)Bau. Nachwachsende Baustoffe wie Holz, Lehm oder alternative Dämmstoffe erhöhen das Kreislaufpotenzial von Gebäuden und zeichnen sich durch eine positive Klimabilanz aus. Entscheidend aber ist, dass alle Baustoffe klimaneutral und erneuerbar werden.

Die Dekarbonisierung des Hauptbaustoffs Beton ist dabei von größter Bedeutung. Beton ist weltweit der verbreitetste Baustoff mit erheblicher Umweltrelevanz. Die Produktion des Bindemittels Zement macht ca. 90 Prozent der CO₂-Emissionen im Beton aus. Zementklinker wird aus einem Kalk-

Ton-Gemisch gebrannt, wobei die Prozessemissionen bei der Umwandlung von Kalkstein in Calciumoxid und Kohlendioxid am meisten ins Gewicht fallen. Eine Verbesserung der Umwelteinwirkungen von Beton kann daher einerseits über die Reduktion von Klinker im Zement und in weiterer Folge über die Reduktion von Zement im Beton erzielt werden (Romm et al., 2021).

Konventionelle Betonrezepturen enthalten einen Mindestbindemittelanteil. Eine Reduktion des Klinkergehalts im Beton führt zu einer langsameren Frühfestigkeitsentwicklung und Ausschaldauer, was durch geeignete Nachbehandlungsmaßnahmen kompensiert werden muss. Damit diese Notwendigkeiten bei der Baudurchführung entsprechend berücksichtigt werden können, ist ein Nachweis der gleichwertigen technischen Leistungsfähigkeit („Performance“) von CO₂-reduzierten Betonen im Zuge der Baudurchführung erforderlich.

Ein Konzept hierfür wurde in unserem Forschungsprojekt „RCC – Reduced Carbon Concrete“ (Abbildung 2) erstmals mit Versuchsbauteilen auf der Baustelle entwickelt (Romm et al., 2021). Es konnte gezeigt werden, dass sich RCC-Betone genauso gut zu Wand- und Deckenelementen verarbeiten lassen wie konventioneller Beton. Fließverhalten und Festigkeitskennwerte des Betons entsprachen jenen konventioneller Betonrezepturen. Detaillierte Handlungsempfehlungen für die Nachbehandlung, abhängig von der Außenluft- und Frischbetontemperatur, wurden erarbeitet, etwa das Aufbringen von Verdunstungsschutz, um Rissbildung zu vermeiden.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen laufen derzeit weiterführende Versuche im Rahmen des Folgeprojekts RCC2. Darin erproben wir die Anwendung einer innovativen heizbaren Schalung für einen Beton, der durch verringerten Klinkeranteil und die Zugabe von technischem Kohlenstoff aus emissionsfreier Pyrolyse nahezu klimaneutral ökobilanziert.



ABBILDUNG 2 Reduced Carbon Concrete RCC2-Versuchsreihe 2023.
(Foto: © Doka 2024, <https://www.doka.com/at/news/press/forschungsprojekt-rcc2>, Doka)

4.3 Closing (Carbon) Loops

Der Einsatz von technischem Kohlenstoff wird im IPCC-Bericht als eine der vielversprechendsten (natürlichen) Carbon-Capture-Technologien zur langfristigen Entfernung von CO₂ aus der Atmosphäre gelistet (Intergovernmental Panel on Climate Change [IPCC], 2022). Kohlenstoff speichert 2,8 kg CO₂/kg (European Biochar Industry, 2023). Technischer Kohlenstoff wird durch Pyrolyse von Biomasse – Rest- und Altholz oder Grün- und Pflanzenschnitt – unter hohen Temperaturen und Sauerstoffabschluss erzeugt. Großtechnische Pyrolyse als emissionsfreie Kraft-Wärme-Koppelung erzeugt hochreinen technischen Kohlenstoff, der dem Boden zum Humusaufbau oder dem Beton als CO₂-Senke beigemengt werden kann.

Pyrolyse als Kreislaufstrategie ist eine Lösungsoption für die Verwertung biogener Abfallströme, die eine Alternative zur üblichen emissionsintensiven Verbrennung darstellt. Zumal auch bei Altholzfraktionen jener Anteil, welcher mit Schutzmitteln behandelt oder beschichtet wurde, steigt. Unser aktuelles Forschungsprojekt *Timberloop* zur Kreislauffähigkeit von Holz mit der Holzforschung Austria zeigt, dass bei 95 Prozent von 126 Altholzproben grenzwertbedingt eine energetische Verwertung durch Verbrennung ausgeschlossen werden muss. Das stellt eine Future-Waste-Thematik dar, die durch den steigenden Anteil an Holzbau in Österreich noch verschärft werden könnte.

Bauliche Interventionen als Teil einer Carbon-Capturing-Strategie zu greifen, ist der nächste logische Schritt in Richtung einer Kreislaufwirtschaft, die zur Klimaverbesserung beiträgt, einer Circular Carbon Economy.

4.4 Aushubmaterialien und Schutzgut Boden

Spricht man über Abfallströme und deren Kreislaufführung, so kommt man an jener Abfallgruppe nicht vorbei, die in Österreich den größten Anteil darstellt – mit rund 60 Prozent sind dies Aushubmaterialien. Der Großteil des Erdaushubs wird in der Regel von der Baustelle auf eine Deponie verbracht und beseitigt (BMK, 2023). In Wien setzen Bauwirtschaft und öffentliche Hand seit Jahren im großvolumigen Wohnbau bereits Verwertungsstrategien für Erdaushübe erfolgreich um. Diese Erkenntnisse aus der Praxis, die durch das von uns geleitete Monitoring- und Wohnbauforschungsprojekt zu den Richtlinien für umweltfreundliche Bauabwicklung der Stadt Wien (RUMBA, 2004) zutage traten, flossen 10 Jahre später in die Planung der Stoffströme in der Seestadt Aspern.

Hier konnten wir im Auftrag der Bauträger der ersten Bauphase für 3.000 Wohnungen eine Strategie zur Verwertung von 1 Mio. t Aushubkies – lokal gebrochen, gesiebt und aufbereitet – konzipieren und umsetzen. 60 Prozent der benötigten Materialien konnten aus dem eigenen Baugeschehen gewonnen werden (Romm & Kasper, 2018).

Die Fallstudie Aspern zeigte, dass der zirkuläre Umgang mit Aushubmaterialien schon aufgrund ihrer schieren Masse und des damit verbundenen Transportaufwands eine Klimarelevanz aufweist. Aushubmaterialien und Böden sind entscheidende Hebel für die Kreislaufwirtschaft. Doch trotz großvolumiger Verwertungsmaßnahmen sind wir von geschlossenen Kreisläufen noch weit entfernt. Besonders deutlich wird das bei Bodenaushubmaterial der



ABBILDUNG 3 Aushubverwertung auf der Baustelle in Wien Aspern, Seestadt: 2014
(Wien 3420 aspern Development AG / Ludwig Schedl, CC-BY SA)

Klasse A1. Hierbei handelt es sich um gesunden, natürlich gewachsenen Oberboden, der für landwirtschaftliche Rekultivierung eingesetzt werden kann (BMK, 2023). Bekanntlich ist die Bodeninanspruchnahme von 11,5 ha und die damit verbundene Versiegelung von 5,5 ha pro Tag in Österreich so hoch wie in wenig anderen europäischen Ländern (Umweltbundesamt, 2022). Gleichzeitig ist Oberboden aber ein nicht erneuerbares Schutzgut und nach den Weltmeeren der wichtigste CO₂-Speicher (Umweltbundesamt, 2019). Und dennoch werden von diesem A1-klassifizierten Schutzgut, welches im Zuge von Bautätigkeit abgetragen wird, rund 66 Prozent auf Deponien beseitigt. Biodiversitätsverlust, verringerter Wasserrückhalt, Verlust von CO₂-Sequestrierungspotenzial und Risiken für die Ernährungssouveränität sind nur einige der Auswirkungen, die damit verbunden sind. Nur ca. sechs Prozent Bodenaushub der Qualitätsklasse A1 werden nachvollziehbar für eine zweckmäßige Rekultivierung herangezogen (BMK, 2023).

Um den Anteil der Rekultivierung zu erhöhen, haben wir gemeinsam mit der Universität für Bodenkultur – Institut für Ingenieurbiologie den methodischen Ansatz „Circular Soil“ entwickelt. Ziel ist es für Bodenaushubmaterial kostensichere Verwertungswege zu forcieren, die der hohen Qualität des Bodens entsprechen. Wien ist, wie viele andere Städte, historisch auf jenen Flächen entstanden, wo besonders guter Boden für die Lebensmittelversorgung vorhanden war. Die Stadtentwicklung setzt diesen Boden zunehmend unter Druck. Doch humoser Oberboden kann zur Herstellung von Freiräumen, Pflanzsubstraten und Gärten, zur Renaturierung und Rekultivierung oder für die Verbesserung von geringwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen verwendet werden. Die Wirksamkeit der mit Aushubmaterial hergestellten Pflanzsubstrate wurde unter Versuchsbedingungen getestet und wies in puncto Pflanzenwachstum keinen Unterschied zu industriell hergestellten Substraten auf (Minixhofer et al., 2022).

Das Konzept „Circular Soil“ konnte bereits in einzelnen Bauführungen in Wien, wie dem wildgarten oder Village im Dritten, zwei großen Entwicklungsprojekten der ARE Austrian Real Estate Development, bei positiver Kostenbilanz angewendet werden. In Städten wie New York oder Helsinki wird das Management von Massenströmen aus dem Erdbau kommunal organisiert. Die NYC Clean Soil Bank, die Zwischenlagerung und Austausch von Oberbodenmaterial zwischen Baustellen sicherstellt, ist ein Best-Practice-Beispiel auch hinsichtlich Transportvermeidung und Emissionsreduktion.

4.5 Soziale Nachhaltigkeit – Social Urban Mining

Neben dem Baugrund betrachten wir auch das Rückbaugebäude selbst als Rohstoffmine. Um hier Potenziale für hochwertiges stoffliches Recycling und Re-Use zu heben, haben wir die Genossenschaft BauKarussell ins Leben gerufen und damit den Begriff des Social Urban Minings geschaffen. BauKarussell beschäftigt Sozialbetriebe im verwertungsorientierten Rückbau. Vor einem Abbruch ist die Rückführung eines Gebäudes in den Rohbau-Zustand gesetzlich vorgeschrieben. Das erfordert ein hohes Maß an manueller Demontage- und Entfrachtungsarbeit. Diese Arbeit ist ein Feld für die Beschäftigung und Qualifizierung in sozialwirtschaftlichen Betrieben, die sich unter unserer Anleitung den Bausektor für ihre Integrationsarbeit erschließen. Im Zuge dieser vorbereitenden Abbrucharbeiten können Materialien mit hoher Wertschöpfung sortenrein gesammelt und sortiert werden.

Im Idealfall trägt sich der verwertungsorientierte Rückbau ökonomisch von selbst und eröffnet gleichzeitig durch eine niederschwellige, für die Umwelt aber höchst sinnvolle Tätigkeit Chancen für Menschen mit Benachteiligungen am Arbeitsmarkt. Durch die Tätigkeit von BauKarussell in unterschiedlichen Rückbauobjekten wurden bisher über 30.000 Stunden sozialwirtschaftliche Arbeit geleistet.

4.6 Klimareparatur

Der Reparatur-Begriff, der mittlerweile auch von der Architekturtheorie aufgegriffen wurde, entwirft eine Gegenstrategie zur kreativen Zerstörung der Moderne und zielt nicht auf die Wiederherstellung eines idealisierten, ursprünglichen Zustands ab, sondern auf eine regenerative Transformation hin zu einem besseren Zustand (Hertweck et al., 2022, S. 2 ff.). Die Herausforderungen hierfür sind mannigfaltig – von der Umgestaltung von Produktionsbedingungen über Fragen der gesellschaftlichen Teilhabe und Gerechtigkeit, der Umgestaltung der gebauten Umwelt sowie des Schutzes von Ökosystemen und Erdklima. Die in diesem Text skizzierten Ansätze einer zirkulären und klimaregenerativen Architektur sind unsere Beiträge zur Klimareparatur, die der systematischen Betrachtung von Stoffströmen einen zentralen Stellenwert in Planung, Forschung und Baupraxis einräumt.

Lösungsansätze sind so mannigfaltig wie die Herausforderungen. Stadtplanung ist einer der effektivsten Ansatzpunkte – 2050 werden zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben (UN, 2018). Die Bauwirtschaft, auf

die heute schon rund 40 Prozent der CO₂-Emissionen und nahezu ein Drittel aller Abfälle in der EU (Wehrberger, 2022) entfallen, steht vor einer gewaltigen Transformation. Die Stadtplanung muss diese Transformation aufgreifen und innovative Entwicklungen proaktiv vorantreiben. Es liegt an ihr, bereits in den Vorgaben der städtebaulichen Masterplanung als Grundlage für die Flächenwidmung die vollständige Verwertung aller lokalen Materialien vor Ort zu verankern. Hundertprozentiger Bodenschutz durch ein Rekultivierungsgebot und Deponierungsverbot von natürlich gewachsenem Oberboden müssen ebenso Vorgabe sein wie versiegelungsneutrales Bauen durch die Überdeckung von allen unterbauten Flächen mit Substraten in einer Aufbaustärke von 1,50 m. Ein CO₂-neutraler Gebäudebetrieb muss ebenso Ziel sein wie eine klimapositive Gebäudeherstellung, bei der mit Hilfe von CO₂-speichernden Baustoffen mehr CO₂ eingespart und gebunden wird als freigesetzt. Die Stadt als CO₂-Senke zu betrachten, bedeutet vom Problem zum Teil der Lösung zu werden.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Achatz, A., Romm, T., Kasper, T., & Jäger, D. (2021). *KreislaufBAUwirtschaft*. Umweltbundesamt.
- Andersen, R., & Negendahl, K. (2023). Lifespan prediction of existing building typologies. *Journal of Building Engineering*, 65, Article 105696. <https://doi.org/10.1016/j.jobe.2022.105696>
- Buckminster Fuller, R. (1969). *Operating Manual for Spaceship Earth*. Lars Müller Publishers.
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). (2021). *Österreich auf dem Weg zu einer nachhaltigen und zirkulären Gesellschaft - Die österreichische Kreislaufwirtschaftsstrategie*. BMK.
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). (2023). *Bundes-Abfallwirtschaftsplan 2023*. BMK.
- Intergovernmental Panel on Climate Change. (2022). *Climate change 2022: Mitigation of climate change. Contribution of Working Group III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change*. <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/>
- European Biochar Industry. (2023). *European Biochar Market Report*. Freiburg im Breisgau: European Biochar Industry.
- Global Footprint Network. (2023). *Ecological Deficit/Reserve*. <https://data.footprintnetwork.org/index.html#/>
- Haas, W., Krausmann, F., Wiedenhofer, D., Lauk, C., & Mayer, A. (2020). Spaceship Earth's Odyssey to a Circular Economy – a century long perspective. *Resources, Conservation and Recycling*, 163.
- Hertweck, F., Hiller, C., Krieger, M., Nehmer, A., Ngo, A.-L., & Topalovic, M. (2022). Politiken einer Reparaturgesellschaft. *ARCH+* 250, 1–6.
- Minixhofer, P., Scharf, B., Hafner, S., Weiss, O., Henöckl, C., Greiner, M., Romm, T., & Stangl, R. (2022). Towards the Circular Soil Concept: Optimization of Engineered Soils for Green Infrastructure Application. *Sustainability*, 14, 905. <https://doi.org/10.3390/su14020905>
- OECD. (2018). *Global Material Resources Outlook to 2060: Economic Drivers and Environmental Consequences*. OECD Publishing.
- Peduzzi, P. (2014). Sand, rarer than one thinks. *Environmental Development*. <https://doi.org/10.1016/j.envdev.2014.04.001>.
- Redaktion Österreichisches Pressebüro. (2013). *Sprengung 10. Jahrestag Harter Plateau*. <https://www.oepb.at/allerlei/sprengung-10-jahrestag-harter-plateau.html>
- Romm, T., & Kasper, T. (2018). Ökoeffizientes Bauen mit Ressourcen vor Ort. In A. Hillebrandt, P. Riegler-Floors, A. Rosen & J.-K. Seggewies (Hrsg.), *Atlas Recycling – Gebäude als Materialressource* (S. 36–39). Edition Detail.
- Romm, T., Summhammer, N., Belazzi, T., Härtl, M., Horvath, J., Größ, E., Kujawa, L., Hoch, R., Marra, M., Pamminer, R., Löffler, M., Denk, F. & Zeiler, H.-J. (2021). *Implementierung von CO2-reduzierten Betonen auf der Baustelle: RCC-Reduced Carbon Concrete*. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie.
- RUMBA, Projektleitstelle der MD-Stadtbaudirektion der Stadt Wien (Hrsg.) 2004, *Richtlinien für eine umweltfreundliche Baustellenabwicklung – RUMBA*. <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/abfall/rumba.html>

- Umweltbundesamt. (2019). *Zwölfter Umweltkontrollbericht – Umweltsituation in Österreich*. Umweltbundesamt.
- Umweltbundesamt. (2022). *Bodenverbrauch in Österreich*. <https://www.umweltbundesamt.at/news221202>
- UN - United Nations. (2018). *World Urbanization Prospects – The 2018 Revision*. United Nations.
- Wehrberger, F. (2022). *Kreislaufwirtschaft*. Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft.

UMBAU UND TRANSFORMATION: ZUR BEZIEHUNG ZWISCHEN WOHNFRAGEN UND ARCHITEKTUR

Michael Obrist

Wir sind alle Erb:innen der Moderne. Vor circa 90 Jahren wurde in der Charta von Athen (1933) eine räumliche Neuordnung der „Welt“ der Architektur und des Städtebaus propagiert. Zur Folge hatte sie eine Auflösung der hybriden Naheverhältnisse von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und ein immer dichter werdendes Mobilitätsnetz, das die nunmehr getrennten Bereiche wieder verbinden sollte. Wir haben es nun mit fast einem Jahrhundert des Abarbeitens an diesen Fragestellungen entweder durch Kritik, experimentelles Verbessern, Negieren oder Affirmation dieser Grundsätze zu tun (Harbush et al., 2014). Die zuletzt am meisten diskutierte Hypothese zur „besseren Stadt“ lautet 15-Minuten-Stadt, in der Räume und Dinge des wesentlichen und alltäglichen Gebrauchs per Fuß, Rad oder öffentlichem Verkehrsweg erreichbar sind. Anne Hidalgo trat mit dem Versprechen der Umsetzung dieses Konzeptes als Bürgermeisterin von Paris an (Moreno, 2024). Paradoxerweise wird folglich das Stadtbild der „guten und menschenwürdigen Stadt“ geprägt von den großteils vor den Zeiten der Moderne geplanten Stadträumen Paris, welche Le Corbusier für seinen Plan Voisin am liebsten abgerissen hätte (Cohen & Benton, 2019). Aus der dichten, als unhygienisch verschrienen Stadt des Übergangs vom 19. ins 20. Jahrhundert wird die von vor allem Tourist:innen besuchte Sehnsuchtsstadt und die von Gutbetuchten bevölkerte 15-Minuten-Stadt von zwei Millionen Menschen, die sich das Wohnen mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 10.000 Euro entweder leisten können oder unter minimalsten Raumbedingungen eine Teilhabe am „Leben und Arbeiten in Paris“ versuchen. Der Großteil der Menschen weicht aus ökonomischen Gründen auf der Suche nach leistbarem Wohnraum in die Metropolregion aus. Der Traum der 15-Minuten-Stadt wird zum täglichen Altraum des 45-Minuten-Staus. Prototypisch beschreibt es die größte Bedrohung der als Erfolgsmodell gepriesenen „klassischen“ europäischen Stadt: die von Schönheit und möglicher großer verkehrstechnischer Effizienz geprägten Innenstädte als ein von Tourismus und der Kommodifizierung des Wohnens hochumkämpfter Raum, und das Auswuchern der Metropolregionen als Antwort auf die Frage des leistbaren Wohnens.



Wenn wir nach Wien schauen, sehen wir eine – unter den Aspekten der räumlichen Organisation betrachtet – ähnliche, sich aber in einer Hinsicht fundamental unterscheidende Stadt: des leistbaren Wohnraumes für einen Großteil der Bevölkerung. Während sich in den meisten europäischen Hauptstädten die Transformationsprozesse und ökonomischen Umwälzungen der letzten Jahrzehnte auch sichtbar in einem Spektakel der Architektur ausdrückten, verbergen sich die revolutionären Aspekte seiner Wohnungspolitik hinter seinen Oberflächen. Es scheint fast, als reihe sich Wien damit ein in ein mögliches neues Kapitel der „Unsichtbaren Städte“ von Italo Calvino (2013).

Im Rahmen der Ausgabe der ARCH+ „Wien. Das Ende des Wohnbaus als Typologie“, die ich gemeinsam mit Christina Lenart und Bernadette Krejs aus dem Team, des von mir geleiteten Forschungsbereiches Wohnbau und Entwerfen an der TU Wien als Gastredaktion umgesetzt habe, stellten wir die Fragen nach der Beziehung zwischen der Wohnfrage und der Architektur, zwischen der Entwicklung von Wohnhäusern als Stadtbausteine und der Quartiersausbildung, zwischen der Wohnbaupolitik und einem „Society Building“. Die Frage des sozialen Wohnbaus war von Anfang an die Frage nach der gerechten Unterbringung der vielen und in Anbetracht der daraus folgenden ökonomischen Frage stets auch eine Frage der Skalierung. In Wien operiert im Backstage-Bereich des „guten und gerechten Wohnens“ ein riesiger Fürsorge-Apparat, der hinter der rein materiellen Produktion von Wohnraum die eigentliche soziale Nachhaltigkeit schafft (Förster & Menking, 2016). Diese über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen des „Sich-Kümmerns“ schaffen neben den großen Erfolgen des Wiener sozialen Wohnbaus aber auch eine Erwartungshaltung in der Bevölkerung, in der Wohnfrage „bedient“ zu werden und eine Wahrnehmung einer „Normalität“, welche global aber als eine absolute Ausnahme zu bezeichnen ist. Man könnte sich fast zur These versteigen, dass der effizient und hervorragend funktionierende Fürsorge-Apparat nicht unbedingt ein zivilgesellschaftliches Bewusstsein schafft, da er nicht auf Eigenverantwortung und Teilhabe beruht. In der Gewöhnung an diesen Zustand, dass sich „Mama oder Papa Stadt“ um die Wohnfrage eines Großteils der Bevölkerung kümmert, die aufgrund der Gesetzeslage Recht auf die jeweiligen Förderungen hat, liegt auch die Gefahr, dass die Fragilität der gesamten Konstruktion, die durch ein simples „Right to buy“-Gesetz fundamental verändert werden könnte, den wählenden politischen Subjekten nicht bewusst ist. Man kann die IBA_Wien, die Internationale Bauausstellung von 2016–2022, auch als einen Versuch einer Bewusstseinsbildung der bisherigen Leistungen als auch der Einzigartigkeit und Fragilität dieses Systems nicht nur nach außen in die internationale Öffentlichkeit, sondern vor allem auch nach innen, in die eigene Administration und Bevölkerung, sehen (IBA_Wien & future.lab, 2022). Die Tatsache, dass Wien seit nunmehr einem Jahrzehnt die Ranglisten der lebenswertesten Städte der Welt führt – und dabei das Angebot an verhältnismäßig günstigem Wohnraum eine fundamentale Rolle spielt, scheint sich nicht in einem Grundgefühl der Zufriedenheit abzubilden. Angesichts der akuten Wohnungskrise, welche einen Großteil der nicht nur europäischen Städte heimsucht, ist die Wiener Ausgangslage als eine Stadt der Mieter:innen mit noch vorhandenen Bodenreserven eine komplett andere und schafft neue Möglichkeiten in der Frage der Skalierung, der Resilienz und der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit. In dem seit dem Roten Wien

über 100 Jahren gewachsenen Wohnwissen dieser Stadt entstehen jetzt (in dieser seit dem Fall des Eisernen Vorhangs nach Dekaden der Schrumpfung wieder rapide wachsenden Stadt) neue Fragen in der gesellschaftlichen Ausverhandlung des Raumes und der Verteilung der Ressourcen. Durch die Veränderung der Mobilität, sei es im Großen in der Transformation der vormaligen Bahnhöfe als auch in der Frage von Besitz versus Teilen der Mobilitätsangebote bis hin zu neuen legalen Ausverhandlungen der Stellplatzverpflichtungen in der Bauordnung, entstehen neue Möglichkeiten der Organisation des Raumes. Die über Jahrzehnte gebrauchte Lösung von monothematischen Wohnsiedlungen mit eher solipsistisch nach innen gerichteten Gemeinschaftsräumen und einer Infrastruktur von Kindertagesstätten und Schulen wird ersetzt bzw. ergänzt durch die Produktion von großen zusammenhängenden Quartieren, in der Wohnen und Arbeiten und Gemeinschaft durch Fußgänger:innenwege und Straßen miteinander verwebt sind. Wohnbauproduktion wird durch das Resultat einer klugen Bodenpolitik der letzten Jahrzehnte zu einer sich in großen zusammenhängenden Arealen ausformulierenden Stadtproduktion. Neue hybride Gebäude werden zu Stadtbausteinen, in der, sei es durch die Wahl der Bauweise als auch der Überlagerung bewährter Typologien mit neuen experimentelleren Wohnformen, eine nachhaltige, resiliente Architektur als auch der Quartiersentwicklung angestrebt wird (IBA_Wien, 2022). Während die schrumpfende Stadt entweder Sanfte Stadterneuerung oder kleinere radikale Transformationen zur Folge hat, entsteht in der Überlagerung von schnell wachsender Stadt und einem Aktionsraum von großen Arealen in einer Rückkoppelung mit den großen globalen Fragen wie der Klimakrise, der Energiekrise, der Integration von Migrationsflüssen in die Städte und in einer fundamentalen Transformation der Arbeitswelt durch Digitalisierung und Artificial Intelligence in Wien eine sehr besondere Fragestellung als auch eine andere Architektur, die mehr stadt-bildend sein möchte. Aus einer Stadt von Fragmenten entweder des subtilen Flickens oder des Exaltierens von Primadonnas wird eine Stadt, in der große Areale mit den jeweiligen Architekturen ein neues zusammenhängendes Gewebe schafft, welches wir ein „Quartier“ zu nennen pflegen. Mit der Frage nach dem leistbaren Wohnen stellen sich neben der Frage von Baustoffen, Materialitäten und Förderungen vor allem die nach der Skalierbarkeit etablierter Lösungen entweder durch Modularität im Bauprozess oder durch die Verwendung, Manipulation und Weiterentwicklung starker resilienter Typologien. Wie kann Wien aufgrund seiner besonderen historischen Entwicklung und eines vor über 100 Jahren gestarteten sehr erfolgreichen Prozesses der Ausformulierung von räumlich-sozialpolitischen Antworten auf die Frage nach dem „guten gerechten Wohnen“ eine neue Gründer:innen-Zeit schaffen, in der trotz Bevölkerungswachstum der Umbau und die Transformation fundamentale Themen sein werden?

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Calvino, I. (2013). *Die unsichtbaren Städte*. Fischer Taschenbuch.
- Cohen, J.-L., & Benton, T. (2019). *Le Corbusier*. Le Grand: Phaidon.
- Förster, W., & Menking, W. (2016). *Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts*. Jovis.
- Harbush, G., Pérez M., Sommer, K., Weiss, D., & Van Es, E. (2014). *Atlas of the Functional City: CIAM 4 and Comparative Urban Analysis*. gta Verlag.
- IBA_Wien (2022). *Wo wohnen wir morgen? Stadtführer*In*. IBA_Wien Eigenverlag.
- IBA_Wien, & future.lab (2022). *Neues soziales Wohnen: Positionen zur IBA_Wien*. Jovis
- Moreno, C., Gehl, J., & Thorne, M. (2024). *The 15-Minute City: A Solution for Saving Our Time & Our Planet*. John Wiley and sons.



Seestadt, Masterplan 2007, Tovatt Architects & Planners
(Foto: Diana Terenteva, CC BY-SA)

STADTENTWICKLUNG UND WOHNBAU

STADT ENTWICKELN – *DURCH* ODER *MIT* DEM WOHNBAU? ZUM BESONDEREN VERHÄLTNIS ZWISCHEN WOHNEN UND STADTENTWICKLUNG IN WIEN

Prolog von Mara Haas

Will man aktuelle Tendenzen und Herausforderungen im Wiener Wohnbau besser verstehen, muss man nach dessen Verhältnis zur Stadtentwicklung fragen. Dieses scheint in Wien aufgrund der weit zurückreichenden Tradition des kommunalen Wohnbaus ein besonderes zu sein. Wohnungspolitische Belange haben lange Zeit die Entwicklung der Stadt dominiert – haben andere Handlungsfelder dadurch weniger Aufmerksamkeit erhalten? Wie verhält sich die Schaffung und Erneuerung von leistbarem und qualitativem Wohnraum zu anderen Aufgaben der Stadtentwicklung, wie die Klimawandelanpassung des öffentlichen Raums, die Stärkung einer Kreislaufwirtschaft oder die Umstellung auf nachhaltige Mobilitätsformen? Welcher Zusammenhang besteht zwischen Agenden der Wohnbaupolitik und normativen Leitplanken der Stadtentwicklung? Inwiefern spiegeln sich diese Bezüge auf institutioneller Ebene in der kommunalen Verwaltung wider? Kurz: Wird Stadt *durch* oder *mit* dem Wohnbau entwickelt?

Um sich dem Verhältnis zwischen Wohnen und Stadtentwicklung in Wien zu widmen, bedarf es zunächst einer Kontextualisierung anhand unterschiedlicher Verständnisse von Stadtentwicklung.

1 KONTEXTUALISIERUNG: WIE STADT ENTWICKELN?

Stadtentwicklung kann einerseits als ein *passiver Vorgang* verstanden werden (Selle, 2011, S. 1): Wie hat sich rückblickend die Entwicklung der Stadt strukturell und gestalterisch vollzogen (vgl. Streich, 2011, S. 524)? Einen gern zitierten Erklärungsversuch liefert Cedric Price, der die Entwicklung europäischer Städte mit unterschiedlichen Zubereitungsarten von Eiern vergleicht: vom hartgekochten Ei in der Antike über das Spiegelei im Mittelalter bis hin zur Eierspeis der Moderne. Ein ebenso analytisches Verständnis liegt etwa dem Zyklus von *Urbanisierung*, *Suburbanisierung*, *Deurbanisierung* und *Reurbanisierung* zugrunde. Hinter diesen stark vereinfachten Bildern der Entwicklung europäischer Städte steckt ein komplexer Vorgang eines strukturellen und räumlichen Wandels, der mehrere Dimensionen, wie

etwa die Bevölkerungs- oder Beschäftigtenstruktur, deren räumliche Verteilung oder die Auswirkungen auf die Flächennutzung umfasst (Friedrichs, 2018, S. 2422). In einem passiven Verständnis lassen sich Entwicklungstendenzen und -erwartungen städtischer Systeme nicht nur rückblickend, sondern auch vorausschauend beobachten, z. B. bezüglich der Frage, inwiefern aktuelle Megatrends, wie die Digitalisierung, Städte beeinflussen. Fragen nach einer gezielten planerischen Steuerung spielen dabei eine untergeordnete Rolle.

Andererseits kann Stadtentwicklung als etwas *Aktives* verstanden werden (Selle, 2011, S. 1). In Bezug auf die Frage, wohin man Städte entwickeln will bzw. soll, spielen normative Leitvorstellungen eine zentrale Rolle. Das heute wohl bedeutendste Paradigma der nachhaltigen Stadt hat zuvor dominierende Entwicklungsvorstellungen, wie die funktionale Stadt, abgelöst und spiegelt sich in zahlreichen globalen und lokalen Entwicklungsstrategien, Programmen und Gesetzen wider. Doch inwiefern lässt sich Stadtentwicklung – als komplexer Vorgang eines strukturellen und räumlichen Wandels – aktiv gestalten und steuern? Im planungstheoretischen Diskurs wurden etatistische und hierarchische Verständnisse seit den 1970er-Jahren zunehmend von der Auffassung abgelöst, dass es zwar eine gewisse „Steuerung *in der* Stadtentwicklung [gibt], aber keine von einem Zentrum ausgehende Steuerung *der* Stadtentwicklung“ (Selle, 2017, S. 4). Stadt zu entwickeln bedeutet vielmehr, zwischen und mit verschiedenen relevanten Akteuren gemeinsame Angelegenheiten zu regeln, um „in und mit der Akteursvielfalt handlungsfähig zu werden“ (Selle, 2017, S. 4). Stadtentwicklung kann demnach als kommunale Planungsaufgabe verstanden werden, an der eine Vielzahl an Akteuren, Institutionen und Professionen beteiligt ist. Die Aushandlung und den Ausgleich zwischen deren unterschiedlichen und auch widersprüchlichen Interessen zu organisieren und unterschiedliche Ansprüche an Stadt zu moderieren, zählen zu den Kernaufgaben von Stadtentwicklung (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung [BBSR], 2000, S. 6).

2 FOKUS: WIE VERHÄLT SICH WOHNEN ZU STADTENTWICKLUNG?

Die folgende Auseinandersetzung mit dem Verhältnis zwischen Wohnen und Stadtentwicklung in Wien bezieht sich insbesondere auf das *aktive* Verständnis von Stadtentwicklung. Aus dieser Perspektive stellen sich die übergeordneten Fragen: Inwiefern steuert die kommunale Wohnungspolitik städtische Entwicklungen? Und andererseits: Wie beeinflussen übergeordnete Strategien den Wohnbau?

Darüber wird im Stadtentwicklungsdiskurs in Wien bereits seit geraumer Zeit diskutiert – etwa als Ruf nach dem „Schluss mit Wohnbau!“ (Raith & Steger, 2007) oder in Form der These „Wien: Das Ende des Wohnbaus (als Typologie)“ (Ngo, 2021). Perspektiven aus dem bestehenden Diskurs dienen als Ausgangsbasis und werden durch die Beiträge von Herbert Bartik (Abteilungsleiter Quartiere & Immobilien, UIV Urban Innovation Vienna) und Rudolf Scheuvsen (u. a. Professor für Örtliche Raumplanung und Dekan der Fakultät

für Architektur und Raumplanung, TU Wien) und deren Sichtweisen auf die Stadtentwicklungspraxis erweitert. Scheuven schließt sich mit seinem Text „Vom Wohnbau zu Stadtbau“ den kritischen Rufen an und schlägt u. a. vor, das etablierte System der Wiener Wohnbauförderung zu einer Städtebauförderung weiterzuentwickeln. Bartik verdeutlicht anhand aktueller Projekte der UIV das strategische Zusammenspiel von Wohnen und Stadtentwicklung für das Wiener Modell des leistbaren Wohnens.

2.1 Die ambivalente Dominanz kommunaler Wohnbaupolitik

Die Stadtentwicklung Wiens ist seit dem Roten Wien der 1920er-Jahre eng mit der Frage des leistbaren und qualitätsvollen Wohnens verbunden. Raumbezogene kommunale Anstrengungen konzentrierten sich überwiegend auf den Wohnbau, der als Mittel des sozialen Ausgleichs verstanden wurde (vgl. Wladyga et al., 2021). Laut Scheuven bleibt die damals aufkommende politische Verantwortung für (leistbares) Wohnen bis heute ein wesentliches Feld der Stadtentwicklung. Zwar hat sich die öffentliche Hand ab den 1960er-Jahren zunehmend als Bauherrin zurückgezogen. Ihre Einflussnahme auf Wohnbautätigkeiten bleibt durch das über das letzte Jahrhundert aufgebaute breite Instrumentarium allerdings gesichert – über Bodenbevorratung, Grundstücks- und Fördermittelvergabe, Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeiräte sowie Stadterneuerungsprogramme (vgl. Temel et al., 2021).

Die starke und aktive Verwaltung der Stadt Wien begünstigte die Sicherung des großen kommunalen Wohnungsbestands und hohen Anteils an städtischem Bodenbesitz sowie eines starken wohnungspolitischen Instrumentariums (Krejs et al., 2021). Für Bartik ist die prägende, steuernde Rolle der öffentlichen Hand Grund für die hohen Qualitäten im (insbesondere geförderten) Wohnbau.

Allerdings kann ein (zu) starrer Rahmen der öffentlichen Hand laut Scheuven auch zu einem Verlust an Anpassungsfähigkeit und Variabilität des Wohnbaus führen, die angesichts der multiplen Krisen und sich wandelnden Wertvorstellungen dringend nötig wären. Denn wie anhand vieler Stadtentwicklungsgebiete in Wien zu sehen ist, können Pläne durch unvorhergesehene Entwicklungen schnell überholt werden (Krammer, 2021, S. 51). Auch aktuell laufen wir Gefahr, aufgrund des verstärkten marktgetriebenen Drucks auf den Wohnbau Kriterien der Planbarkeit, Kalkulierbarkeit und Umsetzungsfähigkeit zulasten von Resilienz zu bevorzugen und unzureichend Raum für Ungeplantes und Unvorhergesehenes zu sichern.

Der im Laufe des letzten Jahrhunderts aufgebaute „funktional optimierte Apparat“ Wohnbau (Krammer, 2021, S. 51) weist Reformbedarf auf. Denn die durch seine „zersplitterte Verwaltungsstruktur“ (Krammer, 2021, S. 51) entstehenden Koordinationsprobleme, die dazu beitragen, dass die Stadtverwaltung angesichts der zunehmenden Krisen und damit verbundenen Herausforderungen an Handlungsfähigkeit verliert. Insbesondere scheint die institutionelle Trennung von Wohnbau und Stadtentwicklung¹

1 Während die für Stadtentwicklung zuständige Magistratsabteilung (MA 18) der Geschäftsgruppe *Innovation, Stadtplanung und Mobilität* zugeordnet ist, sind alle auf den Wohnbau bezogene Aufgaben und

nicht mehr zeitgemäß. Anstatt urbane Qualitäten wie leistbaren Wohnraum, Nutzungsmischung oder Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum gegeneinander auszuspielen, müssten diese durch eine besser koordinierende, bzw. gar „ressortübergreifende Stadtplanungspolitik“ (Streeruwitz & Vlay in Temel et al., 2021, S. 138) abgesichert werden.

2.2 Die strategische Verankerung wohnungspolitischer Ziele

Nicht nur auf institutioneller, sondern auch auf strategischer Ebene sind wohnungspolitische Angelegenheiten in Wien prominent verankert. So ist die Sicherstellung eines hohen Anteils an gefördertem Wohnraum – und somit das Bekenntnis der öffentlichen Hand, den Wohnungsmarkt regulativ und steuernd zu beeinflussen – eine der strategischen Zielsetzungen der Stadtentwicklung.

Die Smart Klima City Strategie Wien (SKCSW) (Magistrat der Stadt Wien, 2022) gibt wesentliche normative Leitvorstellungen der Stadtentwicklung vor, die sich auf weitere Strategien wie den Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP2025) und Fachkonzepte auswirken. Das darin verankerte Ziel, bis 2040 klimaneutral zu sein, rückt u. a. die Notwendigkeit von Ressourcenschonung in den Fokus. Für Bartik und Scheuven gehen damit Fragen nach einer angemessenen Gestaltung von Dichte einher, die für die Erhaltung und Stärkung von Lebensqualität von zentraler Bedeutung sind. Das Bekenntnis zu qualitätsvoller Dichte wirkt sich sowohl auf die Bestandserneuerung als auch auf die Entwicklung neuer Stadtteile aus.

2.3 Das Verhältnis von Wohnen und Nicht-Wohnen

Eine angemessene Gestaltung von Dichte bedingt ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Nicht-Wohnnutzungen im Sinne einer nutzungsgemischten Stadt. Laut Scheuven gehe die „Wohnungsfrage“ über die Bereitstellung von leistbarem und qualitätsvollem Wohnraum hinaus und betrifft auch das kulturelle und soziale Angebot, Inklusion, Mobilitätsangebote und Energiekonzepte. Somit nimmt im aktuellen Diskurs um die Zukunft des sozialen Wohnens (vgl. IBA_Wien & future.lab, 2020) die Entwicklung von Quartieren eine wesentliche Rolle ein. Der Begriff des Quartiers hat in Wien seit gut zwei Jahrzehnten den Begriff der Siedlung abgelöst, womit die Schaffung eines urbanen, vielfältigen Ortes gegenüber der reinen Besiedlung einer Fläche an Bedeutung gewann (Krejs et al., 2021). Das Quartier wird, so merkt Menzl kritisch an, als „universeller Problemlöser“ verstanden (Menzl, 2020, S. 214).

Das Ideal eines nutzungsgemischten Quartiers steht für die seit vielen Jahrzehnten gepredigte Abkehr von funktionalistischer Stadtplanung, in der Wohnen getrennt von anderen Nutzungen wie Arbeiten, Erholung und Mobilität betrachtet wurde. Das im Wien der 1960er- und 1970er-Jahre vorherrschende Leitbild wurde ab den 1980er-Jahren zunehmend von einem

Institutionen (u. a. der wohnfonds_wien, das Wohnservice Wien, Wiener Wohnen und die Wohnbauförderung) der Geschäftsgruppe *Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen* zugeteilt.

polyzentristischen Modell (vgl. STEP 1984) abgelöst (Wladyga et al., 2021). Mit Blick auf aktuelle Tendenzen in der Quartiersentwicklung zeigt sich allerdings, dass die Funktionstrennung in der Praxis nach wie vor bestimmend ist (Temel et al., 2021). In vielen neuen Quartieren scheint die Nutzungsmischung nicht ausreichend umgesetzt, obwohl in Bauträgerwettbewerben ein verpflichtender Anteil an Nichtwohnnutzungen eingefordert wird². Hier zeigt sich der Bedarf, das stadt- und wohnungspolitische Instrumentarium weiterzuentwickeln.

Als geeignetes Instrument, um Qualitäten in neuen Quartieren zu sichern, verweist Bartik auf den Qualitätsbeirat des wohnfonds_wien, der sich auf geförderte und frei finanzierte Wohnbauprojekte bezieht und quartiersbezogene Themenschwerpunkte (Städtebau und Architektur, Klima, Energie und Kreislaufwirtschaft, Freiraum und öffentlicher Raum, Standortökonomie, sowie Kultur und Soziales) berücksichtigt (wohnfonds_wien, o. J.). Nicht nur im Neubau, sondern auch in der Stadterneuerung wird durch das aktuelle Programm WieNeu+ ein Fokus auf die Quartiersebene gelegt, um die Herausforderungen der Bestandsentwicklung gesamthaft betrachten zu können.

3 AUSBLICK: WIE DEN WOHNBAU WEITERENTWICKELN?

Dieser kurze Einblick in das Verhältnis zwischen Wohnen und Stadtentwicklung in Wien verweist auf bestehende Qualitäten sowie Herausforderungen im kommunalen Wohnbausystem. Um bereits vorhandene Lösungsansätze weiterzuentwickeln bzw. Veränderungen zu stimulieren, braucht es soziale Innovationen³. Diese lassen sich als absichtsvolle Veränderungsprozesse von sozialen Praktiken und Strukturen bezeichnen, die zu gesellschaftlichen Bedürfnissen und Zielen beitragen sollen (Peer et al., 2024, S. 3). Um dahingehende Lösungen zu entwickeln und institutionell sowie individuell zu verankern, bedarf es inter- und transdisziplinärer Prozesse der Reflexion, der Bildung und des Lernens (vgl. Singer-Brodowski et al., 2018).

Als Gelegenheit für ein gemeinsames Lernen im Wiener Wohnbausystem gilt die IBA_Wien, die sich anhand des Themas Neues soziales Wohnen (vgl. IBA_Wien & future.lab, 2020) u. a. dem Verhältnis von Wohnen und Stadtentwicklung widmete. Für Scheuvsens bestehen rückblickend wesentliche Werte der IBA_Wien in der Weiterentwicklung und Qualifizierung von Planungsprozessen und der Vernetzung von Akteuren aus unterschiedlichen Disziplinen. Für Bartik war der Blick über den Tellerrand wichtig, um ein Lernen für den Wiener Kontext und eine Reflexion der eigenen Arbeit mit internationalen Akteuren zu ermöglichen.

2 In der Seestadt Aspern waren z. B. 20 Prozent Nichtwohnnutzungen für jedes einzelne Gebäude im Bauträgerwettbewerb vorgeschrieben. Im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof war dies ebenso vorgesehen, wobei der Anteil auf zehn Prozent reduziert wurde (Temel et al., 2021).

3 In den Planungswissenschaften gelten soziale Innovationen seit Jahrzehnten als alternative Ansätze räumlicher Planung (u. a. Ardill & Limes de Oliveira, 2018; Ibert, 2003) und „transformative Kraft“ (Christmann et al., 2020, S. 423) für nachhaltige Städte. Sie können festgefahrene Situationen und verkrustete Strukturen auflösen und Veränderungen beschleunigen (Howaldt et al. 2018; Miege 2022; Moulaert et al., 2017; Nyseth & Hamdouch, 2019; Rammert et al., 2016).

Die Auseinandersetzung mit dem Verhältnis zwischen Wohnen und Stadtentwicklung in Wien sollte auch weiterhin als Anlass für ressortübergreifende und transdisziplinäre Lern- und Reflexionsprozesse genutzt werden. Dabei stellt sich die Frage, inwiefern temporäre Lernumgebungen, wie die IBA_Wien, längerfristig in eine Kultur des Lernens überführt werden und somit deren Beitrag zu sozialen Innovationen in der Stadtentwicklung stärken können.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Ardill, N., & Limes de Oliveira, F. (2018). Social innovation in urban spaces. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 10(3), 207–221. <https://doi.org/10.1080/019463138.2018.1526177>
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung [BBSR]. (2000). *Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland: Ein Überblick*. Berichte, Band 5.
- Christmann, G., Ibert, O., Jessen, J., & Walther, U. J. (2020). Innovations in Spatial Planning as a Social Process – Phases, Actors, Conflicts. *European Planning Studies*, 28(3), 496–520. <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1639399>
- Friedrichs, J. (2018). Stadtentwicklung. In ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung* (S. 2.421–2.433). <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWBProzent202018/Stadtentwicklung.pdf>
- Howaldt, J., Kaletka, C., Schröder, A., & Zirngiebl, M. (Hrsg.). (2018). *Atlas of social innovation. New practices for a better future*. Sozialforschungsstelle. <https://www.socialinnovationatlas.net/>
- IBA_Wien, & future.lab (Hrsg.). (2020). *Neues soziales Wohnen. Positionen zur IBA_Wien 2022*. Jovis Verlag.
- Ibert, O. (2003). *Innovationsorientierte Planung: Verfahren und Strategien zur Organisation von Innovation*. VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Krammer, A. (2021). Die Stadt in der Stadt. Das Ende des Wohnbaus und die Wiederentdeckung des Wohnens in Wiens neuen Stadtentwicklungsgebieten. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus*, 143, 40–51.
- Krejs, B., Lenart, C., & Obrist, M. (2021). Diskursraum Wohnbau Wien. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus*, 143, 4–7.
- Magistrat der Stadt Wien. (2022). *Smart Klima City Strategie Wien: Der Weg zur Klimamusterstadt*. <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/4312569?originalFilename=true>
- Menzl, M. (2020). Das Quartier als Projektionsfläche. Was soll und was kann es leisten? In IBA_Wien & future.lab (Hrsg.), *Neues soziales Wohnen. Positionen zur IBA_Wien* (S. 214–217). Jovis Verlag.
- Mieg, H. A. (Hrsg.). 2022. *Social Innovation in Sustainable Urban Development*. MDPI Books.
- Moulaert, F., Mehmood, A., MacCallum, D., & Leubolt, B. (Hrsg.). 2017. *Social innovation as a trigger for transformations – the role of research*. European Commission.
- Ngo, A. (2021). Wien: Das Ende des Wohnbaus (als Typologie). Editorial. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus*, 143, 1–3.
- Nyseth, T., & Hamdouch, A. (Hrsg.). 2019. The transformative power of social innovation in urban planning and local development. *Urban Planning*, 4(1), 1–6. <https://doi.org/10.17645/up.v4i1.1950>
- Peer, C., Semlitsch, E., Güntner, S., Haas, M., & Bernögger, A. (2024). Urbane Transformation durch soziale Innovation: Editorial. In C. Peer, E. Semlitsch, S. Güntner, M. Haas & A. Bernögger (Hrsg.), *Urbane Transformation durch soziale Innovation: Schlüsselbegriffe und Perspektiven* (S. 1–8). TU Wien Academic Press. https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8_1
- Raith, E., & Steger, B. (2007). Schluss mit Wohnbau! *Forum: Architektur & Bauforum*, 2.

- Rammert, W., Windeler, A., Knoblauch, H., & Hutter, M. (2016). Die Ausweitung der Innovationszone. In W. Rammert, A. Windeler, H. Knoblauch & M. Hutter (Hrsg.), *Innovationsgesellschaft heute. Perspektiven, Felder und Fälle* (S. 3–14). Springer VS.
- Selle, K. (2011). Städte entwickeln sich – wie und warum? *Lehrbausteine Stadt | Landschaft | Planung*, 1–8.
- Selle, K. (2017). Kommunikative Interdependenzgestaltung in Prozessen der Stadtentwicklung. Eine Geschichte der Entdeckungen. Teil 2: Wendepunkte. Paradigmenwechsel in der Theorie eröffnen neue Perspektiven auf die Praxis. *pnd | online I*.
- Singer-Brodowski, M., Beecroft, R., & Parodi, O. (2018). Learning in real-world laboratories: A systematic impulse for discussion. *GAIA*, 27(S1), 23–27. <https://doi.org/10.14512/gaia.27.S1.7>
- Streich, B. (2011). *Stadtplanung in der Wissenschaft: ein Handbuch*. VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Temel, R., Lenart, C., Vlay, B., & Streeruwitz, L. (2021). Wiener Verhältnisse, Instrumente für eine gemischte Stadt. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus*, 143, 136–143.
- Wladyga, V., Groiss, M., & Lenart, C. (2021). Wiens Stadtentwicklung. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Urbanismus*, 143, 72–73.
- wohnfonds_wien. (o. J.). *der qualitätsbeirat*. Abgerufen am 14. Januar 2024 von https://www.wohnfonds.wien.at/qsb_beurteilung

WOHNEN UND STADT- ENTWICKLUNG – STRATEGISCHES ZUSAMMENSPIEL FÜR DAS WIENER MODELL DES LEISTBAREN WOHNENS

Herbert Bartik

Die Arbeit und die Projekte von UIV Urban Innovation Vienna GmbH (UIV) spiegeln den Ansatz der Stadt Wien wider, insbesondere hinsichtlich des Verständnisses und der Umsetzung der engen und bedeutenden Verbindung zwischen den Themenfeldern Stadtentwicklung und Wohnen. Die Aufgabengebiete von UIV, als ein Unternehmen der Wien Holding¹, umfassen die Umsetzung breit angelegter Projekte und Tätigkeiten wie Recherche, Analyse, Stakeholder-Management, Prozessbegleitung, Pilotierung und Umsetzungsbegleitung bei verschiedenen Stadtentwicklungsprojekten. Darüber hinaus unterstützt UIV städtische Einrichtungen in diesen Belangen. Im Rahmen dieses Kapitels wird, in Bezug auf den Themenschwerpunkt „Wohnen und Stadtentwicklung“, ein Überblick über wichtige Projekte in diesem Bereich gegeben. Ziel ist es, zu verdeutlichen, welche Themen die Stadt insgesamt beschäftigen, wie diese in der Praxis bearbeitet werden und wie daraus letztlich neue Instrumente, Strategien und Vorhaben für die Stadtentwicklung entstehen. Die praktische Umsetzung der verschiedenen Tätigkeitsfelder wird im Folgenden exemplarisch dargestellt, um die thematische Verflechtung von Wohnen und Stadtentwicklung in Theorie und Praxis zu verdeutlichen.

1 VON DER ANALYSE ZU NEUEN INSTRUMENTEN IM WOHNBAU: QUALITÄTSBEIRAT

Ein wichtiger Schwerpunkt von UIV liegt in der Recherche und Analyse und findet in verschiedenen Projekten Anwendung, wie zum Beispiel dem Qualitätsmanagement im Wohnbau. In Wien kann hinsichtlich des Qualitätsmanagements und der Qualitätssicherung von einer paradoxen Situation gesprochen werden, da der geförderte Wohnbau im Vergleich zum frei finanzierten Wohnbau oft eine deutlich höhere Qualität in verschiedenen Dimensionen aufweist. Diese Beobachtung wirft die Frage auf, wie diese Qualitäten, unabhängig vom Wohnsektor, weiter ausgebaut und sichergestellt werden

1 Die Wien Holding ist ein privatrechtlich organisiertes Unternehmen im Eigentum der Stadt Wien.



können. Mit dem Qualitätsbeirat wurde vom wohnfonds_wien ein Instrument entwickelt, um eine entsprechende Qualitätsentwicklung zu gewährleisten. Ein Qualitätsbeirat wird bei größeren Wohnbauprojekten (ab ca. 500 Wohneinheiten) eingesetzt und übernimmt dabei die Aufgabe der Qualitätssicherung für das gesamte Quartier.

Zunehmend wichtig in der Bau- und Immobilienwirtschaft wird das Thema Circularity und damit die Schonung von Ressourcen. Die Förderung der Kreislaufwirtschaft und insbesondere des zirkulären Bauens ist eine wesentliche Zielsetzung der Stadt, die organisatorisch u. a. Ausdruck in der 2021 gegründeten Stabstelle Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit im Bauwesen in der Baudirektion des Magistrats findet. UIV hat u. a. im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung² Überlegungen angestellt, wie das Konzept des kreislauffähigen und zirkulären Bauens (siehe Beitrag von Romm/Hafner in diesem Band) entlang des Vier-Säulen-Modells (siehe Beitrag von Rogojanu in diesem Band) in den geförderten Wohnbau integriert werden kann.

2 INTERNATIONALE WEITSICHT UND WECHSELSEITIGER AUSTAUSCH: IBA_WIEN

Der sogenannte Blick über den Tellerrand ist charakteristisch für die Arbeitsweise der Stadt Wien, ebenso wie für UIV. Damit ist nicht gemeint, internationale Erfolgsprojekte und bewährte Praktiken exakt zu übernehmen oder zu kopieren. Vielmehr geht es darum zu erkennen, was international geschieht, was davon für den Wiener Kontext relevant ist und wie die Implementierung aussehen könnte. Die internationale Weitsicht manifestiert sich in zahlreichen Projekten wie etwa im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien. Im Kontext der IBA_Wien war es der Stadt Wien besonders wichtig, den Austausch und Diskurs rund um städtebaulich relevante Themengebiete mit anderen Städten zu befördern, um einerseits durch den wertvollen Austausch Good Practices oder Teile davon in Wien zu implementieren, aber andererseits auch die eigene Position und Arbeit mit internationalen Akteuren zu reflektieren. In dem wechselseitigen Austausch werden meist Themen wie soziale Durchmischung, Leistbarkeit (siehe Beiträge von Širbegović, Ritt/Verlič und Kössl in diesem Band), Nachhaltigkeit und Partizipation behandelt. Diese Themenfelder sind ein wichtiger Bestandteil des holistischen Blickes und wichtige Merkmale, die die hohe Lebensqualität Wiens ausmachen.

3 EVALUIERUNG UND QUARTIERSENTWICKLUNG: SEESTADT ASPERN

Stadtentwicklungsvorhaben werden von UIV durch begleitende Analyse, Reflexion und Evaluierung unterstützt. UIV strebt danach, bereits während der Umsetzung von Entwicklungsprojekten begleitend Vorschläge für Adaptierungen und Verbesserungen einzubringen. Ein konkretes Beispiel hierfür

² Die Magistratsabteilung 50 (Referat Wohnbauforschung) der Stadt Wien vergibt im Rahmen der Wohnbauförderung jährlich eine Reihe von Forschungsaufträgen, die der Evaluierung und Weiterentwicklung des Wohnbaus und der Stadterneuerung in Wien dienen.

ist die umfassende Strategieevaluierung der Seestadt Aspern.³ Diese Evaluierung wurde anlässlich der Fertigstellung etwa der Hälfte des Entwicklungsgebiets der Seestadt, im Auftrag der verantwortlichen Entwicklungsgesellschaft, durchgeführt. Das Ziel dieser Strategieevaluierung besteht darin, ein belastbares Zielsystem für die Stadtteilentwicklung zu erarbeiten. Dabei werden Key Performance Indicators (KPI) definiert, die den Erfolg und die Ziele der Stadtentwicklung in Aspern in verschiedenen Themenbereichen, wie beispielsweise dem leistbaren Wohnen, messbar machen sollen.

Für die Stadtteilplanung agiert UIV im Rahmen der Zielgebiete der Stadtentwicklung als Berater, Vermittler und Unterstützer im Auftrag der städtischen Planungsbehörden. Zielgebiete als Instrument der Stadtplanung werden als Prozessinnovation seit 2005, nach deren erstmaliger Festlegung durch den Stadtentwicklungsplan (STEP) 2005, umgesetzt. Gegenwärtig existieren zehn solcher Zielgebiete, für die UIV die Zielgebietsmanager:innen der Stadt bei der Umsetzung der strategischen Ziele unterstützt. Als exemplarisches Zielgebiet kann das Stadtquartier Muthgasse im 19. Bezirk genannt werden, das sich durch die enge Verflechtung von Wohn- und Gewerbebereichen auszeichnet und somit Herausforderungen für die Stadtteil- und Quartiersentwicklung mit sich bringt.

4 STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN: SMART CITY WIEN

Die Verflechtung von Stadtentwicklung und Wohnen auf strategischer Ebene ist von grundlegender Bedeutung und wird durch die Smart Klima City Wien Strategie geleitet. Die Smart Klima City Strategie fungiert als übergeordnete Dachstrategie für Wien, in der strategische Vorgaben in verschiedenen Themenbereichen formuliert werden. Diese Vorgaben werden anschließend in weitere Strategiedokumente und sektorale Strategien übersetzt, wobei der Stadtentwicklungsplan STEP 2025 eine besonders herausragende Rolle einnimmt. Derzeit arbeitet die Stadt Wien an einem neuen Stadtentwicklungsplan, um den anstehenden Herausforderungen und Fragestellungen gerecht zu werden. Im Rahmen dieser Erstellung werden unterschiedliche Themenbereiche in den Blick genommen (u. a. Mobilität, öffentlicher Raum, Grün- und Freiraum).

Das Wiener Verständnis einer Smart City⁴ ist nicht ausschließlich technischer Natur, sondern vielmehr ganzheitlich und sozial geprägt. Neben dem Fokus auf Ressourcenschonung und der zwingenden Notwendigkeit, bis 2040 klimaneutral zu werden, liegt die zentrale Zielsetzung darin, durch Innovationen die Lebensqualität in der Stadt zu bewahren und zu steigern. Diese Lebensqualität ist ein wesentlicher Pfeiler des Smart-City-Verständnisses der Stadt Wien. Dies zeigt sich insbesondere durch diverse Zielsetzungen in den Themenbereichen Inklusion, Leistbarkeit, geförderter Wohnbau und Neues soziales Wohnen. Verschränkungen und Schnittstellen zwischen den Themen

3 Die Seestadt Wiens ist eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Bis in die 2030er Jahre entsteht im Nordosten Wiens eine Stadt mit Wohnraum für mehr als 25.000 Menschen (3420 aspern Development, o. J.).

4 Eine einheitliche Definition des Begriffes „Smart City“ findet sich nicht in der Literatur, jedoch wird allgemein darunter der Einsatz neuer Informations- und Kommunikationstechnologien, zum Zwecke einer integrierten Stadtentwicklung, verstanden (Hoppe, 2015).

Stadtentwicklung und Wohnen finden sich auch in weiteren Zieldimensionen und -bereichen der Stadt wie beispielsweise in Bezug auf Klimawandelanpassung und Gesundheit.

Weitere Zielsetzungen sind unter anderem die Sicherstellung eines hohen Anteils an gefördertem Wohnraum und das Bekenntnis zur Förderung von Innovation im Wohnbau. Diese Aspekte verdeutlichen die enge Verbindung zwischen strategischen Festlegungen und ihrer Bedeutung auf lokaler und quartiersbezogener Ebene. Dieses Strategieverständnis der Stadt Wien spiegelt sich nicht nur in der Smart Klima City Strategie wider, sondern auch in weiteren sektoralen Strategiedokumenten wie dem Stadtentwicklungsplan STEP 2025. Diese stehen in einem engen Verhältnis zueinander und bilden ein kohärentes Gesamtkonzept.

5 STRATEGIEN FÜR DAS WOHNEN IM BESTAND: WIENEU+

Die Logik der Wiener Stadtentwicklung baut generell stark auf dem Verständnis von leistbarem und qualitätsvollem Wohnraum für alle in Wien wohnhaften Personen auf. Ein bedeutsamer, jedoch oft in öffentlichen Diskussionen über Stadtentwicklung und Wohnen vernachlässigter Aspekt ist die Bestandsentwicklung sowohl im gründerzeitlichen Bestand als auch in den großen Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit.

Im STEP werden normative Haltungen und Festlegungen formuliert, und dazu zählt auch die Zielorientierung der Bestandsentwicklung und das Bekenntnis zu der Notwendigkeit der öffentlichen Hand als Regulativ und Steuerungsinstrument des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung. Dazu gibt es etablierte Instrumente der Sanften Stadterneuerung (siehe Beitrag von Kirsch-Soriano da Silva in diesem Band), die auch laufend weiterentwickelt werden. Aktuell wird mit dem Programm WieNeu+ noch einmal stärker ein Quartiersansatz umgesetzt, um tatsächlich auch die mannigfaltigen Herausforderungen, vor denen wir in der Bestandsentwicklung stehen, gesamthaft betrachten zu können.

Die Planung von Neuentwicklungen, insbesondere neuer Stadtquartiere, basiert auf einer Wohnraumbedarfsprognose. Diese Prognose beruht auf Daten zur demografischen Entwicklung Wiens und berechnet den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren, um die Bedürfnisse der Bevölkerung zu decken. In Bezug auf den STEP 2025 wurde zu dieser Zeit die Zielsetzung formuliert, etwa 120.000 Wohnungen in verschiedenen Stadtquartieren zu entwickeln. Ein großer Teil davon sollte gefördert und damit zu leistbaren Konditionen errichtet werden.

Die Notwendigkeit des verstärkten Neubaus von gefördertem Wohnraum und das Bekenntnis zur leistbaren Wohnraumversorgung im Neubau ist nach der Beschlussfassung einer neu eingeführten Widmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnraum“⁵ erneut stark in den Vordergrund getreten. Ein wesentliches Element der Stadtentwicklungspläne ist das Leitbild Siedlungsentwicklung, in dem auf Basis eines umfangreichen Diskussionsprozesses

⁵ Die im November 2018 eingeführte Widmungskategorie sieht vor, dass bei der Errichtung von Wohnraum auf Grundstücken, die diese Widmung innehaben, im Regelfall zwei Drittel der realisierten Wohnfläche geförderter Wohnbau sein müssen (Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, o. J.).

mit Fachexpert:innen festgelegt wird, wo Entwicklungen stattfinden können, welche Quartiere sich für Wohnen und Arbeiten eignen, wo diese im Stadtbild verortet sind, wie deren Umsetzung gestaltet wird und wie sich die Bestandsstadt entwickeln muss. Das Ergebnis all dieser Überlegungen fließt in das Leitbild ein und kennzeichnet Potenzialgebiete für eine städtebauliche Entwicklung. Diese Vorgaben verdeutlichen, dass die Entwicklung und Umsetzung dieser Projekte einem klaren strategischen Rahmen folgen. Bei der Identifikation von Potenzialgebieten müssen bestimmte Grundvoraussetzungen erfüllt sein. Zu diesen Grundvoraussetzungen zählen u. a. eine geeignete Lage und Einbettung im städtischen Raum, die für eine urbane Entwicklung besonders relevant sind, sowie eine Erschließung durch den öffentlichen Verkehr. Weiters bekennt sich Wien zu einer kompakten Stadtentwicklung mit qualitätsvoller Dichte. Dieser Grundsatz gewinnt angesichts der Schonung von Boden und Ressourcen zunehmend an Bedeutung.

6 LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE UND AUSBLICK

In Anbetracht des Bevölkerungswachstums Wiens, das sich laut Prognosen die nächsten Jahrzehnte fortsetzen wird, ist eine langfristige strategische Planung und Orientierung maßgeblich, um auch in Zukunft den Bedarf an qualitätsvollem Wohnraum, Arbeitsplätzen, Frei- und Grünräumen decken zu können und Wien weiterhin als lebenswerte Stadt zu profilieren. Die Strategiedokumente der Stadt Wien sind dahingehend ausgerichtet und ermöglichen eine langfristige strategische Planung in unterschiedlichsten Bereichen. Dies unterstreicht erneut das Verständnis, dass eine kompakte Stadtentwicklung nicht nur auf die Schaffung von Dichte abzielt. Vielmehr geht es um die Schaffung einer qualitätsvollen Urbanität. Das bedeutet, dass die Dichte angemessen gestaltet sein sollte, um eine hohe Lebensqualität zu ermöglichen. Es geht darum, eine Umgebung zu schaffen, die für verschiedene Gruppen, Milieus und Generationen attraktiv ist und somit eine hohe Lebensqualität gewährleistet.

Hinter jedem Planungsvorhaben steht stets das Grundprinzip einer leistbaren und solidarischen Stadt. Man könnte sagen, wenn man nicht nur von der DNA des Menschen, sondern auch von Städten sprechen kann, ist dies ein integraler Bestandteil der Wiener DNA – die leistbare und solidarische Stadt. Dieser Leitgedanke der solidarischen und leistbaren Stadt kann nur durch vorausschauendes Agieren erfüllt werden, welches wiederum maßgeblich von den entsprechend verfügbaren Instrumenten, Strukturen, politischen Gegebenheiten und vom politischen Willen einer Stadt abhängig ist. Die Ausweisung und die möglichst rasche Entwicklung der Potenzialgebiete sind die wichtigsten Maßnahmen, die auf diesen Grundgedanken aufbauen. Hierbei ist vor allem in Bezug auf die solidarische Stadt der Quartiersansatz stark hervorzuheben, mithilfe dessen versucht wird, in möglichst alle Stadtteile zu investieren, um eine möglichst lebenswerte und gerechte Stadt für alle zu schaffen, ohne Gebiete oder Bewohner:innen zu vernachlässigen. Zentrale Themen sind auch die klimafitte Stadtplanung und aktiver Klimaschutz. Dies dient nicht nur als Vehikel, sondern auch als Grundvoraussetzung, um die aktuell genossene hohe Lebensqualität in dieser Stadt auch in den kommenden Jahren und für zukünftige Generationen sicherzustellen.

LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Hoppe, K. (2015). Der Smart City-Ansatz: *Chancen und Herausforderung für Städte und Gemeinden*. Klima-Bündnis. https://www.klimabuendnis.org/fileadmin/Inhalte/7_Downloads/Informationspapier_Smart_Cities_201601.pdf

Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (o. J.). Stadt Wien - Social Housing. *Stadtentwicklung und Bodenpolitik: Spekulationen entgegenwirken*. <https://socialhousing.wien/de/instrumente/stadtentwicklung-und-bodenpolitik>

3420 aspern Development AG (o. J.). *Aspern. Die Seestadt Wiens: Leben und arbeiten in der Seestadt!* Abgerufen am 1. November 2023 von <https://www.aspern-seestadt.at/>

VOM WOHNBAU ZUM STADTBAU

Rudolf Scheuven

Der nachfolgende Beitrag zum geförderten Wohnbau in Wien wurde aus zwei Perspektiven heraus entwickelt. Einerseits aus der Innenperspektive als Vorsitzender des Grundstücksbeirates und des neu etablierten Qualitätsbeirates – also jener Gremien, welche im Wiener Wohnbausystem eine gewisse Schlüsselstelle in der Entwicklung des geförderten Wohnbaus und neuer (Wohn-)Quartiere einnehmen. Andererseits aus der Außenperspektive des Stadtplaners, der sich in Forschung und Praxis mit Fragen in der Entwicklung des Städtischen und des Urbanen befasst. Beide Perspektiven stehen in einem gewissen Spannungsfeld zueinander. Aber gleichermaßen erschließen sich darüber auch neue Zugänge zu einer behutsamen Weiterentwicklung des etablierten Wiener Wohnbausystems. Dazu mehr in dem Beitrag.

1 WOHNUNGSMÄRKTE UNTER DRUCK

Verbunden mit der Hoffnung auf ein besseres Leben, auf einen Start bzw. Neustart unter besseren Rahmenbedingungen und faireren Voraussetzungen oder einfach nur aus Gründen des Studiums, des Arbeitsplatzes oder aus sonstigen privaten Gründen zieht es Menschen seit jeher in Städte und Ballungsräume. Damit steigt aber auch der Druck auf den Wohnungsmarkt und insbesondere auf das Angebot leistbaren Wohnraums. Viele Städte sind derzeit aber überfordert, dem hohen und wachsenden Bedarf an Wohnraum und zugehörigen Infrastrukturangeboten sowohl quantitativ wie auch qualitativ Rechnung zu tragen. Es gibt viele Gründe, warum dies so ist. Einer findet sich in der Finanzkrise der 1990er-Jahre, in der viele Kommunen ihre Wohnungsbestände an Finanzinvestor:innen veräußert haben. Sehenden Auges haben sie damit auch ihre Handlungsfähigkeit im sozialen Wohnbau verkauft und den Wohnungsmarkt den freien Kräften des Marktes überlassen. Leidtragende sind vor allem die wachsende Zahl an Menschen in prekären Verhältnissen, die aus eigener Kraft kaum mehr in der Lage sind, die stetig steigenden Mieten und Energiekosten begleichen zu können.

2 KONTINUITÄT IM SOZIALEN WOHNBAU: DAS (IMMER NOCH) ROTE WIEN

Vor dem genannten Hintergrund lohnt es sich, den Blick auf das System des geförderten Wohnbaus in Wien zu richten – zeigt sich hier doch, wie stark und nachhaltig eine städtische Politik Einfluss auf die Bereitstellung leistbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraums nehmen kann.

Nicht zuletzt verstärkt durch globale Migrationsbewegungen, zählt auch Wien zu den stark wachsenden Städten Europas. Seit 2005 hat die Bevölkerung um 400.000 Personen zugenommen und jüngst die Zwei-Millionen-Marke überschritten (Wien.gv.at, 2024). Der starke Bevölkerungszuwachs löst einen großen Bedarf an Wohnungen aus. Aber im Unterschied zu anderen europäischen Städten verfügt Wien über ein besonderes wohnungspolitisches Instrumentarium, welches es der Stadt erlaubt, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum aktiv steuernd beeinflussen zu können (Scheuvs, 2020, S. 14 f.).

Zurück geht dies auf die 1920er-Jahre, die geprägt waren von der Ära des sozialen Wandels und der Reformen, darauf ausgerichtet, neue Ideen und Politiken umzusetzen. Es wurden soziale Programme zur Verbesserung von Bildung, Gesundheitsversorgung, Wohnraum und Arbeitsbedingungen eingeführt, die darauf abzielten, die Lebensbedingungen der Arbeiter:innen und Bürger:innen zu verbessern und den Menschen qualitativ hochwertige und vor allem erschwingliche Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Der soziale Stellenwert dieser Zielsetzung findet seine bauliche Entsprechung in den Wohnhöfen des Roten Wiens. *„Wenn wir einst nicht mehr sind, werden diese Steine für uns sprechen“* – so der damalige Bürgermeister Karl Seitz in seiner Eröffnungsrede des Karl-Marx-Hofes am 12. Oktober 1930 (Das rote Wien, o. J.). Der Karl-Marx-Hof und die Wohnhöfe des Roten Wiens sind gebaute Manifeste dieses politischen Willens.

In den folgenden Jahrzehnten wurde das Konzept und die Realität des geförderten Wohnbaus kontinuierlich weiterentwickelt. Mittlerweile umfasst der Bestand etwa 220.000 gemeindeeigene und 200.000 dauerhaft gemeinnützige Wohnungen (Wien.gv.at, o. J.). Mittels eines ausgefeilten Systems aus aktiver Bodenpolitik, Objekt- und Subjektförderungen wie der Bestandsentwicklung im Rahmen der Stadterneuerung und finanziert über den Wohnbauförderbetrag als lohnabhängige Abgabe, nimmt die Stadt Wien aktiven Einfluss auf die Bereitstellung und Erneuerung bezahlbarer Wohnungen (Bernögger & Scheuvs, 2023). So ist beispielsweise der Höchstwert der Miete im geförderten Bereich gesetzlich gedeckelt und lag 2023 bei 5,71 € (zuzüglich Erhaltungskosten, Grundkostenbeitrag/Baurechtzins und Betriebskosten (Stadt Wien, o. J.).

Hervorzuheben ist neben der Quantität auch der Fokus auf Qualität im wohnbaulichen Instrumentarium, das im Laufe seiner über 100-jährigen Geschichte kontinuierlich weiterentwickelt wurde und welches maßgeblichen Einfluss auf das Angebot, die Mietbelastung und die Qualität der Wohnbauten nimmt. Wichtige Instrumente der Wohnbauförderung sind Bauträgerwettbewerbe mit ihren hohen Qualitätsstandards, die allen öffentlich geförderten Wohnbauprojekten zugrunde liegen. So wird jedes Wohnprojekt, für das eine Förderung beantragt wird, von einem inter- und transdisziplinär besetzten

Grundstücksbeirat anhand von vier Säulen (Architektur, Ökonomie, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit) bezogen auf die Förderfähigkeit beurteilt (wohnfonds_wien, o. J.). Hierbei geht es beispielsweise um das Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen ebenso wie um die Realisierung hoher Standards im Bereich des klima- und ressourcenschonenden Bauens. Es geht um Aspekte der Alltagstauglichkeit der Gebäude wie der Wohnungen und um die Mitbestimmung der künftigen Bewohner:innen bei der Nutzung der Gebäude und der Infrastrukturen. Im ökonomischen Bereich stehen Kriterien eines effizienten Mitteleinsatzes mit Blick auf Investitions- und Folgekosten im Fokus einer Bewertung. Der Gestaltungsanspruch umfasst das Gebäude, die Wohnung und die zugehörigen Freiräume (Wohnservice Wien, o. J.). Auf der Basis rechtlicher Rahmenbedingungen, spezifischer Förderlogiken und komplexer, teils mehrstufiger Planungs- und Auswahlverfahren findet der geförderte Wohnbau zu seiner Bestimmung (Scheuvsen, 2021, S. 389).

3 KRITIK AN STANDARDREZEPTUREN

Während der grundlegende Erfolg dieser Politik unbestritten ist, ruft sie doch immer wieder auch kritische Positionen hervor. So führe der vorgegebene Rahmen, so die vor allem von Architekt:innen vorgebrachte Kritik, zu „Standardrezepturen“ im Wohnbau und zu immer gleichen Lösungsansätzen. Im Ergebnis steht ein hochgradig optimierter, effizienter und durchgestalteter Wohnbau (inkl. der zugehörigen Freiräume), zugeschnitten auf vorgegebene Programmanforderungen, Wohnsituationen und Nutzer:innengruppen. In der Vergangenheit wurden so ganze „Wohnanlagen“ auf spezifische Nutzer:innenanforderungen und Programme hin zugeschnitten und optimiert. Doch was geschieht, wenn sich die Anforderungen an die Wohnung und an das städtische Umfeld ändern, wenn aus Kindern Jugendliche und Erwachsene werden und sich damit auch die Anforderungen an das Wohn- und Lebensumfeld ändern? Was geschieht, wenn sich die Bedarfe nach kulturellen Einrichtungen und Angeboten oder an Arbeitsplätzen ändern? Kann sich aus den meist hoch spezialisierten Wohnanlagen auch „Stadt“ in all ihrer urbanen Vielfalt und Offenheit entwickeln, so wie dies beispielsweise die baulich-räumliche Struktur der Gründerzeit ermöglicht hat – so die kritischen Fragen.

Die vorgebrachte Kritik lässt sich auf den Punkt bringen: Das Zusammenspiel des hohen Drucks auf den Markt des leistbaren Wohnens einerseits und das ausgefeilte wohnungspolitische Instrumentarium mit den Bestrebungen nach Planbarkeit, nach verlässlicher Kalkulierbarkeit und Umsetzungsfähigkeit andererseits führt im Ergebnis zu wenig anpassungsfähigen und monostrukturierten Gebäuden und Siedlungen. Hierdurch fördert die hochentwickelte Wohnbauförderung in der Praxis eher einen funktionalisierten Siedlungsbau, der sich lediglich dem „Gewand von Stadt“ bedient, ohne dabei aber wirklich urbane Qualitäten generieren oder zulassen zu können (Raith & Steger, 2007). Angesichts der hohen Anforderungen an nachhaltige, resiliente und anpassungsfähige Strukturen ist es also an der Zeit zum Überdenken der gegenwärtigen Instrumentierung und für neue Ansätze.

4 EIN PERSPEKTIVWECHSEL VOM WOHNBAU ZUM STADTBAU

Um eintönige und wenig nachhaltige Wohnstrukturen zu vermeiden, benötigt das System der Wiener Wohnbauförderung eine Neujustierung. Oder anders ausgedrückt: Es geht darum, die Wohnbauförderung in ein erweitertes System der „Stadtbauförderung“ zu überführen (Scheuvs, 2021, S. 386 ff.). Das „Neue“ der Wohnungsförderung reicht damit weit über die Bereitstellung preiswerten und qualitativ hochwertigen Wohnraumes hinaus und erweitert sich zu einer Frage der Weiterentwicklung von Stadt in all ihrer Vielschichtigkeit und Diversität. Wie lässt sich beispielsweise die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, von kulturellen und sozialen Angeboten, von Inklusion im Wohnbau wie auf der Quartiers- und Stadtteilebene fördern und stimulieren? Wie können neue bauplatzübergreifende bzw. quartiersbezogene Mobilitäts- und Energiekonzepte entwickelt und realisiert werden? Was können und müssen Architektur und Städtebau an Voraussetzungen für eine resiliente, für eine anpassungsfähige und krisenfeste Stadt- und Quartiersentwicklung und für eine Kreislaufwirtschaft leisten?

Neben diesen substantiellen Fragen geht es auch um die Verfahren des Wohn- und Städtebaus: Wie können soziale Innovationsprozesse initiiert, gefördert und begleitet werden? Wie kann die Einbeziehung weiterer Partner:innen gelingen, die bislang im Wohnbau nicht erreicht werden (z. B. mit Blick auf Erdgeschoßnutzungen, neue Energiekonzepte etc.)? Wie können auch in der Stadtverwaltung neue Netzwerke zur Weiterentwicklung des stadt- und wohnungspolitischen Instrumentariums über Ressortgrenzen hinweg geschaffen und ausgebaut werden?

5 DIE IMPULSE DER INTERNATIONALEN BAUAUSSTELLUNG WIEN 2022

Dieses hier kurz skizzierte Spannungsfeld und die damit einhergehenden Herausforderungen bestimmten den Hintergrund der Internationalen Bauausstellung 2022, die dem Neuen sozialen Wohnen gewidmet war. Im Rahmen ihrer sechsjährigen Laufzeit rückte sie die Sicherung des leistbaren Wohnens und den Aufbau sozialer, inklusiver Quartiere in einer stark wachsenden Stadt in den Fokus. In den vielzähligen Projekten ging es um gute Nachbar:innenschaft, um das klimaangepasste Bauen, um die Auseinandersetzung mit der Energie- und Mobilitätswende und um die Stimulierung einer urbanen Vielfalt in den neuen Quartieren. Ihren Fokus richtete die IBA_Wien im Wesentlichen auf die behutsame Weiterentwicklung und Qualifizierung von Planungsprozessen und auf die Vernetzung der wesentlichen Akteure aus gemeinnützigen Wohnbauunternehmen, aus Architektur, Städtebau und Freiraumplanung, aus der Verwaltung wie aus Wissenschaft und Forschung und aus der Zivilgesellschaft. Damit forderte und unterstützte sie das bauplatz- und themenübergreifende Handeln, was in Retrospektive als der wesentliche Impuls dieser IBA_Wien bezogen auf die Weiterentwicklung des wohnbaulichen Instrumentariums und der damit einhergehenden Prozesse betrachtet werden kann. Die IBA_Wien setzte nachhaltig wirkende Impulse und nahm damit Einfluss auf die Weiterentwicklung des wohnbaulichen Instrumentariums (Bernögger

& Scheuvs, 2023). So wurde während der Laufzeit der IBA_Wien auch das neue Instrument des sogenannten Qualitätsbeirates eingeführt, dessen Aufgabe es ist, den Aufbau neuer Quartiere in einem integrativen und ganzheitlichen Verständnis zu begleiten, zu beraten und zu unterstützen. Vor allem ist es der IBA_Wien gelungen, dass die immer schwieriger werdenden Rahmenbedingungen für geförderte Wohnbauten wie auch die Herausforderungen bezogen auf Leistbarkeit, Inklusion oder Bestandserneuerung nun präziser als zuvor wahrgenommen und verstanden werden (IBA_Wien, 2022). Mit der IBA_Wien Neues soziales Wohnen hat die Stadt folglich schon einen wichtigen Schritt auf dem Weg vom Wohnbau zum Stadtbau unternommen.

6 DIE HERAUSFORDERUNG: NACHHALTIGE VIELFALT ERMÖGLICHEN UND DABEI KOSTENSPARENDE BELIEBIGKEIT VERMEIDEN

Die IBA_Wien hat gezeigt, dass neue Prozesse und Logiken, Instrumente und Methoden für eine ganzheitliche, integrative und inklusive Quartiersentwicklung benötigt werden. Dabei geht es darum, nicht nur in die „Hardware“, also in die gebaute Substanz, sondern auch die „Software“ und in die „Orgware“ der neuen Quartiere – folglich in die Nutzungen und in Träger- und Organisationsstrukturen zu investieren (Scheuvs, 2016a, S. 23).

Diese Aufgaben werden inzwischen von dem neu etablierten Qualitätsbeirat begleitet, einem gegenüber dem Grundstücksbeirat erweiterten Gremium, dessen Aufgabe es ist, die Entwicklung neuer Quartiere in einem umfassenden Verständnis und Anforderungsprofil zu beraten und zu unterstützen. Im Fokus der an einem Quartiersmaßstab orientierten Entwicklungsprozesse stehen zukunftsorientierte Lösungsansätze in den Bereichen Klima, Energie, Kreislaufwirtschaft und Mobilität, die Initiierung und Begleitung sozialer Prozesse ebenso wie die Entwicklung anpassungsfähiger räumlicher Strukturen. Oder anders ausgedrückt: Im Fokus einer erweiterten Ausrichtung des Wiener Wohnbausystems steht, neben der Leistbarkeit des Wohnens als Grundprämisse, ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen Fläche, Raum, Energie und Material und die Frage der Organisation von Alltagsprozessen im Raum (vgl. hierzu auch schon Raith im Scheuvs, 2016b, S. 29).

Mit der Etablierung des Qualitätsbeirates hat sich ein für das Wiener Wohnbausystem bedeutender Perspektivwechsel vollzogen. Die bislang dominierende Fokussierung auf den Wohnbau wurde um eine quartiersbezogene und damit vielschichtige Arbeits- und Bewertungsebene erweitert. Die Erfahrungen aus laufenden Projekten belegen eindrucksvoll, wie dadurch neue Lösungsansätze zu übergreifenden Energiekonzepten wie auch zu quartiersbezogenen Ansätzen in der Entwicklung der öffentlichen Räume oder zur Aktivierung der Erdgeschoß- und Sockelzonen für gewerbliche, kulturelle oder soziale Angebote vorangetrieben werden. Möglich wird dies nur über eine intensivierte Zusammenarbeit und Abstimmung der an der Wohnbauproduktion beteiligten Akteursgruppen und Institutionen. Angefangen von den unterschiedlichsten Ressorts und Dienststellen der Magistratsverwaltung über den wohnfonds_wien bis hin zu den (gemeinnützigen) Bauträger, Architekt:innen und Planer:innen.

Die Eingangsthese „Vom Wohnbau zum Stadtbau“ geht jedoch noch einen Schritt weiter. Gerade in einer Zeit der großen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Umbrüche und gravierender Verschiebungen im Kräftefeld von Akteuren und Werten sind wir gefordert, unsere Vorstellungen im Wohnbau und in der Entwicklung städtischer Quartiere stetig zu hinterfragen und neu zu verhandeln: in Fragen neuer inklusiver Wohn- und Lebensformen ebenso wie bezogen auf vielfältige soziokulturelle Angebote oder Formen oder Angebote in den Bereichen Bildung, Dienstleistung, Arbeit bis hin zu Möglichkeiten der urbanen Produktion im Quartierskontext.

Vor allem muss die Erkenntnis greifen, dass sich städtische oder urbane Qualitäten kaum mit den Mitteln des Wohnbaus vorbestimmen oder „bauen“ lassen. Viel entscheidender ist die Frage nach der Stimulierung sozialer Innovations- und der Begleitung „urbaner Sukzessionsprozesse“. Gemeint ist damit eine längerfristige sukzessive Veränderungsdynamik angesichts sich wandelnder Lebensstile, Alltagsrhythmen, Nutzungen und Bedarfe. Hierzu braucht es eine größtmögliche Offenheit für künftige Entwicklungen, darauf ausgerichtet, gesellschaftliches und unternehmerisches Engagement zu stimulieren und zu fördern. Über das Bewährte und Verlässliche des Wohnbaus hinaus sollten wir uns trauen, der zivilgesellschaftlichen Erfindungskraft jene Räume zu eröffnen, die für soziale Innovationsprozesse und für ein „Neues“ soziales Wohnen unerlässlich sind.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Bernögger A., Scheuvs R. (2023). Neues soziales Wohnen: Die Internationale Bauausstellung Wien. *Nachrichten der ARL*, Heft 02–03, 27–30. <https://doi.org/10.60750/ctvc-4x06>
- Das rote Wien. (o. J.). Karl-Marx-Hof. Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie. Abgerufen am 4. Dezember 2023 von <https://www.dasrotewien.at/seite/karl-marx-hof>
- IBA_Wien (Hrsg.). (2022). *Was lernen wir morgen? Resonanzstudie zum Abschluss der IBA_Wien 2022*. <https://www.iba-wien.at/service/schlusspraesentation>
- Raith, E., & Steger, B. (2007). Schluss mit Wohnbau! *Forum: Architektur & Bauforum*, 2.
- Scheuvs, R. (2016a). Urbane Vielfalt. Zwischen Mythos, Wirklichkeit und Anspruch? In R. Scheuvs, M. Zisterer & H. P. Graner (Hrsg.), *:urbane stadt. Herausforderungen für Stadtentwicklung und Wohnbau (Werkstattbericht 159)*. (S. 20–25). MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung.
- Scheuvs, R. (2016b). Urbane Quartiere. Herausforderungen für Stadtentwicklung, Städtebau und Wohnbau. In R. Scheuvs, M. Zisterer & H.P. Graner (Hrsg.), *:urbane stadt. Herausforderungen für Stadtentwicklung und Wohnbau (Werkstattbericht 159)*. (S. 26–33). MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung.
- Scheuvs, R. (2020). IBA weiter gefasst. In IBA_Wien & future.lab (Hrsg.), *Neues soziales Wohnen, Positionen zur IBA_Wien 2022* (S. 14 f.). Jovis.
- Scheuvs, R. (2021). Mut zur Stadt: Zu einer neuen Rolle der Planenden am Beispiel Wiens. In Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), *Bedingt planbar, Städtebau und Stadtentwicklung in Deutschland und Europa*. Wüstenrot Stiftung.
- Stadt Wien (o. J.). *Mietberechnung im geförderten Neubau*. Abgerufen am 23. November 2023 von <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/berechnung.html>
- Wien.gv.at. (o. J.). *Wohnbau*. Abgerufen am 12. November 2023 von <https://presse.wien.gv.at/hintergrund/wohnbau>
- Wien.gv.at. (2024). *Bevölkerung: Bevölkerungsstand*. <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/>
- wohnfonds_wien. (o. J.). *Grundstücksbeirat. Beurteilung*. Abgerufen am 14. Dezember 2023 von https://www.wohnfonds.wien.at/gsb_beurteilung
- Wohnservice Wien. (o. J.). *Bauträgerwettbewerbe*. Abgerufen am 23. November 2023 von <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/bautraegerwettbewerbe>



Ernst-Hinterberger-Hof, 1926–1929, Architekt Adolf Jelletz
(Foto: Diana Terenteva, CC BY-SA)

WOHNEN, KONFLIKTE & SOZIALE ARBEIT

WOHNKONFLIKTE

Prolog von Simon Güntner

Konflikte sind in einer Gemeinschaft unvermeidlich und können viele Auslöser haben. Dies können unvereinbare Ansichten, Interessen, Werte oder Bedürfnisse sein. Manche Konflikte werden hitzig und direkt ausgetragen, andere hingegen schwelen latent im Hintergrund, bevor sie irgendwann eskalieren. Im Wohnraum und in Nachbarschaften herrscht hohes Konfliktpotenzial, gerade wenn man eng und oft beieinander ist. Anlass für Unmut und Streit können beispielsweise unterschiedliche Ruhebedürfnisse und Lärm sein, die ungleiche Nutzung gemeinsamer Räume, die (Nicht-)Einhaltung von Hausordnungen oder auch der Umgang mit Abfall und Müll sowie Vandalismus (Althaus, 2018). Konflikten ist immanent, dass sie vielseitig gedeutet werden können: Wenn sich ältere Menschen von der Lautstärke spielender Kinder gestört fühlen, kann dies sowohl als Nutzungskonflikt wie auch als Generationenkonflikt gelesen werden. Auch weitere Interpretationen wie etwa eine kulturelle Aufladung sind denkbar. Eine Ursache für den Konflikt kann auch außerhalb der beteiligten Personen und ihrer Praktiken und Bedürfnisse liegen, hier zum Beispiel in mangelhafter akustischer Dämmung, in der Belegungspolitik des Wohnungsunternehmens oder auch in Überbelag und Wohnraumknappheit.

Aus der Deutung eines Anlasses ergeben sich Ansätze für einen Streit, aber auch um diesen zu schlichten und zu lösen. Dies erfordert eine gewisse Kompetenz in der Einschätzung sozialer Situationen und auch Einsicht in die konkrete Konstellation. Entscheidend für einen konstruktiven Umgang mit Konflikten ist immer die Kommunikation zwischen den beteiligten Parteien. Wenn diese einen Konflikt allerdings nicht direkt miteinander austragen und lösen, sind Dritte gefragt, um zu vermitteln. Das kann u. a. die Hausverwaltung sein, aber auch die Polizei oder die Soziale Arbeit. In den Wiener Gemeindebauten sind seit über zehn Jahren die wohnpartner damit beauftragt, zur Vermeidung und Schlichtung von Konflikten beizutragen. Mit dem Grundsatz „Durchs Reden kommen d’Leut zam“ setzen sie dabei auf Dialog und gegenseitiges Verständnis. In der Broschüre „Das kleine 1x1 der guten Nachbarschaft“ geben sie den Bewohner:innen praktische Empfehlungen, damit sie „mit Neugier, Mut und Herz Konflikte gut lösen“ können, und zeigen sich überzeugt, dass „aus gut gelösten Nachbarschaftskonflikten“ die Hausgemeinschaft gestärkt hervorgehen wird.



Im folgenden Beitrag stellt Arno Rabl die wohnpartner und ihre Arbeitsweise vor. Nach einem Einblick in die Vielfalt der Gemeindebauten, ihre Entwicklung und ihre Sozialstruktur zeichnet er nach, wie Konfliktursachen erkannt und Lösungsstrategien abgeleitet werden. Mit Hinweisen auf Prävention und das Kulturlabor erweitert er dann den Blick und zeigt die Bandbreite der Sozialen Arbeit vor Ort. Der sozialarbeitswissenschaftliche Beitrag von Christoph Stoik ergänzt diesen Blick um weitergehende konzeptionelle Überlegungen zu Wohnkonflikten. Diese sieht er auf drei Ebenen: im Zugang zu leistbarem Wohnraum, im Verlust von Wohnraum sowie in Konflikten im Wohnalltag. Für jede Ebene beschreibt er einerseits, wie Soziale Arbeit tätig werden kann, und nennt andererseits aktuelle Forschungsperspektiven und -ergebnisse mit Blick auf die Situation in Wien. Ein wichtiger Hinweis bezieht sich dabei auf die Notwendigkeit, bei der Interpretation von Konflikten auch über den konkreten Ort ihrer Manifestation hinauszublicken und weitere gesellschaftliche Diskurse und politische Rahmensetzungen zu berücksichtigen. Der Beitrag endet mit einem Plädoyer für transdisziplinäre Forschungsprojekte.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Althaus, E. (2018). *Sozialraum Hochhaus: Nachbarschaft und Alltag in Schweizer Großwohnbauten*. transcript.

WOHNEN, REDEN, VIELLEICHT AUCH TRÄUMEN

Arno Rabl

1 WOHNEN

Wohnen ist ein Grundbedürfnis von Menschen. Die allermeisten Menschen wohnen, jedoch die allerwenigsten Menschen sind in der Lage, sich die unmittelbare Nachbarschaft, in der sie wohnen, auszusuchen. Der Wohnort ist in der Regel Rückzugsraum, Ort der Reproduktion, ein hoch emotionaler Raum. In Wien leben insgesamt 38 Prozent der Bewohner:innen in geförderten Wohnungen, 24 davon sind Wohnungen, die im Eigentum der Stadt Wien sind, die Gemeindebauwohnungen (Landesstatistik Wien, 2023, S. 5).

In diesem Beitrag soll es um diese spezielle Wohnform gehen, die stark gefördert und besonderen Kriterien von Zugangsbeschränkungen unterworfen ist. Verwaltet werden die Wiener Gemeindebauten von einem Unternehmen der Stadt Wien, Wiener Wohnen. Seit 2010 bietet die Stadt Wien zusätzlich ein Nachbarschaftsservice für die Wiener Gemeindebauten an, wohnpartner.

wohnpartner ist ein Teilbereich innerhalb der Wohnservice Wien GmbH, die ein Unternehmen der Stadt Wien ist. 180 Mitarbeiter:innen, verteilt auf 29 Standorte in ganz Wien, unterstützen Bewohner:innen bei Konflikten, sozialen Fragen und nachbarschaftlichen Initiativen mit Know-how, Raumressourcen und Projektbudgets.

Die Wiener Gemeindebauten sind weder architektonisch noch sozialdynamisch homogen. Es gibt erhebliche Unterschiede je nach Dichte, je nach Errichtungsdekade und zwar nicht nur architektonische, sondern insbesondere auch in Bezug auf die Art und Weise, wie sich Bewohner:innen mit dieser Wohnform identifizieren.

Den sehr diversen Lebenswelten der rund 500.000 Bewohner:innen versucht wohnpartner durch einen interdisziplinären Zugang und eine an Diversität orientierte Personalpolitik gerecht zu werden. Die Mitarbeiter:innen bei wohnpartner haben unterschiedliche Ausbildungsprofessionen und sprechen 20 verschiedene Sprachen. Sprachkompetenzen in einer Erstsprache von Bewohner:innen sind zum Beispiel beim Konfliktmanagement eine sehr wertvolle Ressource.



Als Ziele der Organisation können die Verbesserung der Wohnqualität, die Förderung der Bewohner:innen bei der aktiven Mitgestaltung ihres Wohnumfeldes sowie professionelle Unterstützung bei Fragen des Zusammenlebens bzw. Konfliktmanagement genannt werden. Im Wesentlichen baut die Arbeit von wohnpartner auf den drei Säulen Gemeinwesenarbeit, Konfliktarbeit und Vernetzung auf. Im Jahr 2023 wird ein Organisationsentwicklungsprozess in vier Leistungsbereiche münden:

- Konfliktvermittlung,
- Grätzelzentren,
- Grätzelmanagement sowie
- soziale Information, Beratung und Unterstützung.

Weitere Handlungsfelder der Organisation beinhalten einen Frauenschwerpunkt und im Rahmen des Kulturlabor Gemeindebau kulturorientierte Gemeinwesenarbeit sowie Vernetzung mit allen anderen relevanten Einrichtungen.

Auf die Einrichtung wohnpartner wird von der Hausverwaltung Wiener Wohnen systematisch und automatisiert als erste Anlaufstelle für nachbarschaftliche Konflikte verwiesen. Dadurch ergeben sich Erstkontakte mit Bewohner:innen häufig über Konfliktthemen. Das Thema „Konflikte“ wird weiter unten in einem eigenen Abschnitt noch genauer ausgeführt.

Durch die räumliche Nähe der wohnpartner-Einrichtungen zu den Bewohner:innen und die Arbeit mit Methoden der Gemeinwesenarbeit vor Ort in den Wohnhausanlagen (Hofpalaver, Gemeinschaftsbeete, nachbarschaftliche Schachpartie, beteiligungsorientierte Kunst- und Kulturprojekte u. a.) bewegen sich die Mitarbeiter:innen von wohnpartner direkt im Wohnumfeld.

wohnpartner arbeitet neben der Konfliktvermittlung im engeren Sinn mit anderen Ansätzen und Methoden von Sozialer Arbeit. In den Grätzelzentren und im Rahmen des Grätzelmanagements werden Gruppenprozesse initiiert und begleitet, die nachbarschaftliche Netze etablieren und stärken sollen und dadurch konfliktpräventiv wirken.

Grätzelzentren sind Räumlichkeiten in Gemeindebauten, die von wohnpartner angemietet sind und als Raumressource für Bewohner:innen zur Verfügung stehen. In den Grätzelzentren finden Bewohner:inneninitiativen, die an Mitarbeiter:innen herangetragen werden, und/oder Bedarfe, die sich aus der praktischen Arbeit heraus ergeben, Platz. Die einzelnen Initiativen werden je nach Bedarf von Mitarbeiter:innen mehr oder weniger eng begleitet. Die Palette reicht von selbsttragenden Strukturen bis hin zu Settings, die angeleitet werden. In der Gruppenprozessbegleitung geht es darum, zu schauen, dass bestimmte Werte, wie z. B. Durchlässigkeit, Diversität usw., gewahrt bleiben. Die Angebote werden regelmäßig evaluiert und im Bedarfsfall adaptiert oder auch beendet, falls es keinen Bedarf mehr gibt. Die Arbeit in den Grätzelzentren soll auch in die nähere Umgebung hinaus strahlen.

Die Höfe und Freiflächen zwischen den und innerhalb der Wiener Gemeindebauten haben das Ausmaß von 610 Hektar Grünfläche, das entspricht 854 Fußballfeldern (Wiener Wohnen, 2023). Das ist eine beträchtliche Ressource im Hinblick auf Lebensraum für die Bewohner:innen. wohnpartner begleitet die Bewohner:innen auf diesen Freiflächen im Rahmen des Grätzelmanagements mit zahlreichen Projekten. Die Palette reicht dabei von Gemeinschaftsgartenprojekten, nachbarschaftlichen Schachpartien, dem

Gemeindebauchor über mobile Sprechstunden, partizipative Hofgestaltungs- oder Naturvermittlungsprojekte bis hin zum Kulturlabor Gemeindebau, in dem beteiligungsorientiert Kunst- und Kulturprojekte von, für und mit Gemeindebaubewohner:innen entwickelt werden.

1.1 Aktuelle Dynamiken in den Wiener Gemeindebauten

Wie eingangs schon erwähnt, wohnen rund 500.000 Menschen in den 220.000 Wiener Gemeindewohnungen. Das ist ca. ein Viertel der Wiener Gesamtbevölkerung. Diese Wohnform ist daher für die Stadtpolitik nicht nur historisch von Bedeutung, sondern wirkt bis in die Gegenwart auch preisdämpfend auf den Wiener Wohnungsmarkt. Historisch wurzelt diese Wohnform im frühen 20. Jahrhundert, als die damals erstmals bei Wahlen siegreiche sozialdemokratische Partei ein großes Wohnbauprogramm ins Leben gerufen hat. Das Besondere an diesem Wohnbauprogramm, das in die Zeit zwischen 1919 und 1934 fällt und unter dem Begriff des Roten Wien bekannt wurde, ist, dass nicht nur günstiger Wohnraum für die Arbeiterschaft zur Verfügung gestellt, sondern auch eine proletarische Wohnkultur etabliert wurde (Blau, 2012, S. 165).

Die historische Entwicklung ist durch politische und ökonomische Brüche gekennzeichnet. Im Roten Wien beginnt die Historie der Gemeindebauten als Wohnraum für die Arbeiterschaft samt flankierender pädagogischer, gesundheitlicher und kultureller Programme. Durch den aufkommenden Faschismus und den Zweiten Weltkrieg wird eine erste große Zäsur gesetzt. Im anschließenden Wiederaufbau, der sozialpartnerschaftlichen Ausrichtung von Politik und dem zunehmenden Wohlstand auch für eine breitere Masse verändert sich das Selbstverständnis in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts von dem der Arbeiterklasse hin in Richtung sozioökonomischer Mitte. Die seit den 1990er-Jahren des letzten Jahrhunderts einsetzende radikale Fragmentarisierung und Individualisierung der Menschen und ihrer Lebensentwürfe, sowie die aufkommenden Wirtschafts- und sonstigen Krisen (Pandemie, Energiekrise) rückt die Wohnungssicherung für ein sozioökonomisch unterdurchschnittlich ausgestattetes Milieu wieder stärker in den Fokus.

Die Individualisierung und Fragmentierung der Gesellschaft schlägt sich in den Wiener Gemeindebauten zum Teil doppelt nieder. Erstens kommt es auch in den Wiener Gemeindebauten zu einer Differenzierung und Pluralisierung der Lebensentwürfe, sodass auf einer kulturell-normativen Ebene Differenzen entstehen. Zweitens nehmen aufgrund des höheren Anteils an älteren Mieter:innen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Verunsicherung und Angst aufgrund der dynamischen gesellschaftlichen Veränderungen zu. So werden von alteingesessenen Bewohner:innengruppen allgemeine globale Phänomene wie Urbanisierung, Globalisierung, Digitalisierung, demografischer Wandel, Klimawandel u. Ä. aufgrund einer größeren Bildungsferne, der erhöhten Quote an arbeitslosen Menschen und des höheren Anteils an Menschen mit besonderen ökonomischen und sozialen Herausforderungen gepaart mit dem starken Zuzug von Menschen mit Migrationsgeschichte als besonders verunsichernd und bedrohlich wahrgenommen (Girardi-Hoog, 2021).

Ein großes Thema sind Generationenkonflikte, weil in den Gemeindebauten eine Dynamik vorherrscht, die diametral auseinandergeht. Die Bewohner:innenstruktur wird nämlich gleichzeitig älter, der Anteil, der über 65-Jährigen ist überrepräsentiert, und gleichzeitig bilden die unter 18-jährigen eine stark wachsende Gruppe. Es hat sich in den letzten 20 bis 30 Jahren ein starker Generationenwechsel vollzogen. Insbesondere in den großen Mehrzimmerwohnungen der großen Gemeindebauten, die in den späten 70er- und 80er-Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, kam es wieder zum vermehrten Zuzug von Mehrkeinfamilien – häufig mit Migrationsgeschichte. Eine Zäsur gab es auch 2006 mit der Umsetzung einer EU-Richtlinie. Dadurch mussten Ausländer:innen mit mehrjährigem Aufenthalt in der Europäischen Union mit Inländer:innen gleichgestellt werden und konnten so, im Falle der Erfüllung aller Zugangskriterien (siehe unten) in eine Wohnung des Wiener Gemeindebaus einziehen.

Eine weitere Eigenheit der Wiener Gemeindebauten sind die großzügigen Freiräume und Grünflächen zwischen den einzelnen Baukörpern. Insbesondere bei den Wohnbauten, die in der Zwischenkriegszeit errichtet wurden, sind zum Teil nur 30 Prozent der Grundfläche verbaut. Diese Flächen wurden im Fachkonzept öffentlicher Raum 2018 von der Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18, als öffentlicher Raum bezeichnet (Magistrat der Stadt Wien, 2018). Gleichzeitig sind diese Flächen aus Sicht der Bewohner:innen Teil ihres persönlichen Wohnraums. Daraus eröffnet sich ein Konfliktfeld und zwar nicht nur zwischen den Bewohner:innen, Stichwort Generationenkonflikte, bei denen häufig Ruhebedürfnisse mit dem Bewegungsdrang der jüngeren Bewohner:innen kollidieren oder der ewige Kampf, wer welche Bank benutzen darf, sondern auch zwischen Bewohner:innen und sogenannten hausfremden Personen, die z. B. Spielplätze oder Bänke in den Freiräumen benutzen.

Die Dynamik im Wiener Gemeindebau wird nach wie vor auch dadurch bestimmt, dass es sich um die günstigste Wohnform in Wien handelt. Wenn Mieter:innen die Zugangshürden überwunden haben (begründeter Wohnbedarf, Mindestalter 17 Jahre, zwei Jahre durchgehend mit einer Wiener Wohnadresse gemeldet, österreichische Staatsbürgerschaft oder dieser gleichgestellt und Unterschreitung der Einkommenshöchstgrenzen), bekommen sie einen unbefristeten Mietvertrag zu den vergleichsweise niedrigsten Kosten. Dementsprechend ist der Anteil von Mieter:innen mit geringem Einkommen vergleichsweise hoch. Im Vergleich zum Wiener Durchschnitt sind Gruppen wie Alleinerziehende, ältere Frauen, Haushalte mit Menschen mit Migrationsgeschichte, Langzeitarbeitslose und auch Menschen mit Behinderungen und Beeinträchtigungen überrepräsentiert. An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass 44 Prozent der Gemeindebauten Einpersonenhaushalte sind. Das mag teilweise der Altersstruktur in den Wiener Gemeindebauten geschuldet sein, denn es wohnen sehr viele Mieter:innen nach dem Auszug der Kinder und dem Tod des/der Partners/in alleine in der jeweiligen Wohnung. Ein Faktor, der dabei sicher auch eine Rolle spielt, ist, dass 13 Prozent aller Neuvermietungen sogenannte Sozialwohnungen sind beziehungsweise über die „soziale Schiene“ beschickt werden. Das bedeutet, dass diese Wohnungen in Kooperation mit den Sozialeinrichtungen für Menschen zur Verfügung gestellt werden, die am herkömmlichen Wohnungsmarkt geringe Chancen haben, zu einer Wohnung zu kommen (Girardi-Hoog, 2021).

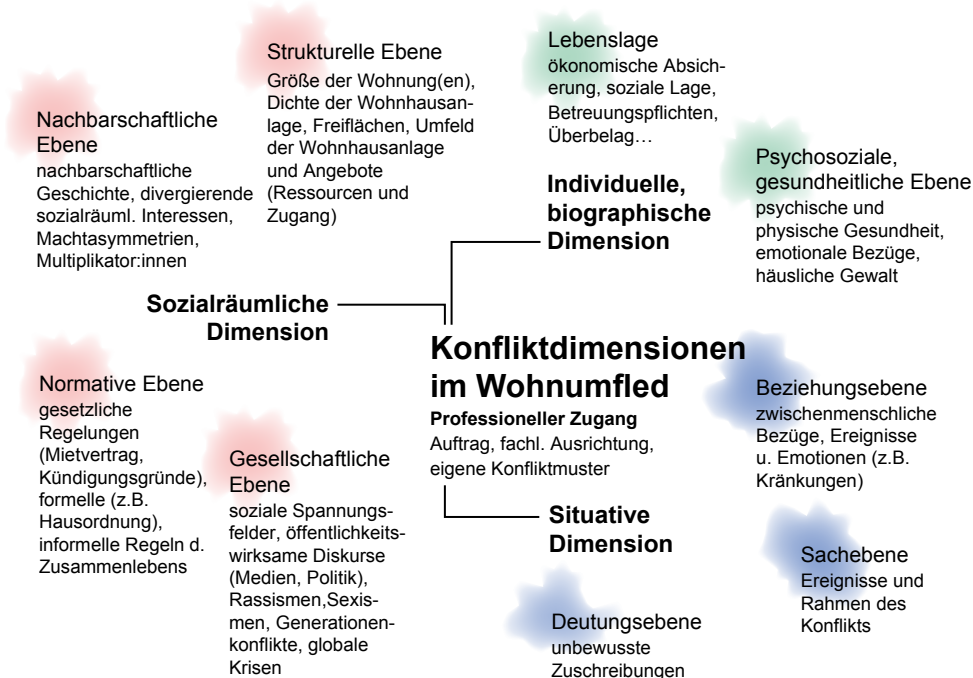


ABBILDUNG 1 Konfliktdimensionen im Wohnumfeld. (Grafik: Anna Fischlmayr, 2024, bearbeitet von Lukas Bast, CC-BY SA)

Die Wartezeit auf eine Wohnung im Segment Gemeindebau hängt davon ab, welche Kategorie von Wohnung benötigt wird, und auch vom Standort der Wohnung. Die häufigste Kategorie, die gegenwärtig ein Recht auf eine Gemeindebauwohnung nach sich zieht, der sogenannte Vormerkgrund, ist mittlerweile die Kategorie junger Gemeindebau oder „jung Wiener Wohnen“. Auch das zeigt die Tendenz, dass sich die Bewohner:innenstruktur im Gemeindebau verjüngt.

2 KONFLIKTE

Die Konfliktodynamiken sind analog zur Bewohner:innenstruktur ähnlich divers. Dementsprechend reichen die Intervention vom Nachbar:innen-Coaching über Entlastungsgespräche bis hin zu Mediationen nach dem Zivil-Mediationsgesetz.

Die Sozialwissenschaftlerin und Sozialarbeiterin Anna Fischlmayr (2024) hat die verschiedenen Konfliktdimensionen im Wohnumfeld bezogen auf verschiedene Ebenen in einem Modell dargestellt (siehe Abbildung 1). Aus dieser Übersicht lässt sich erkennen, dass Konflikte aus unterschiedlichen Dimensionen des Sozialen und der gesellschaftlichen Organisation erwachsen. Konflikte wurzeln auf der Mikroebene, auf einer Mesoebene und auf einer Makroebene. Die Konflikte auf diesen verschiedenen Ebenen und in diesen unterschiedlichen Dimensionen durchdringen einander und gehen

ineinander über. Für die praktischen Konfliktlösungsstrategien gilt es daher, nicht die Orientierung zu verlieren, transparent zu halten, auf welcher Ebenen die einzelnen Parteien sich gerade artikulieren, die Ebenen und Dimensionen auseinanderzuhalten und sie für die Konfliktparteien zu ordnen und transparent zu kommunizieren.

Ein klassischer Konflikt, der sich auf der Mikroebene abspielt, wäre, wenn zwei Nachbar:innen miteinander ein Problem haben, das sich einigermaßen auf einer Sachebene abspielt. Zum Beispiel, wenn sich eine Partei beschwert, der Nachbar oder die Nachbarin sei laut. Die Vorgehensweise wäre so, dass mit beiden Parteien zunächst einzeln gesprochen wird und sie dann im besten Fall in einem gemeinsamen Setting zusammenkommen. In solchen Gesprächsformaten geht es dann häufig um die differenten Wahrnehmungen von Störungen im nachbarschaftlichen Umfeld und deren Ursachen. Mindestens eine Partei möchte eine Veränderung im nachbarschaftlichen Umfeld herbeiführen, z. B. dass zu bestimmten Zeiten mehr Rücksicht auf das Ruhebedürfnis der einen Partei genommen wird. In so gelagerten Situationen kann es zu einem Austausch über die jeweiligen Wahrnehmungen kommen, es wird über die Interessen und Bedürfnisse der jeweiligen Konfliktpartner:innen gesprochen und man kommt dann vielleicht zu einer gemeinsamen Lösung.

Aus Sicht von wohnpartner steht dabei im Mittelpunkt, die Konfliktparteien bei der Suche nach einer Lösung zu begleiten, Tools und Wissen zur Verfügung zu stellen. Die Übergänge zu Problemstellungen und Konflikt-dynamiken, die auf einer Meso- oder Makroebene angesiedelt sind, überlap-pen dabei mitunter und verlaufen fließend. Individuelles Verhalten kann eben auch durch die sozioökonomische Absicherung, ob Menschen im Überbelag leben müssen, psychisch oder physisch gesund sind, bedingt sein. Oben beschriebener Konflikt könnte auch die „Lärm“-Ursache haben, dass die eine Partei eine mehrköpfige Familie ist, die in einer kleinen Wohnung wohnt und deshalb ein höheres Level an Alltagsgeräuschen produziert. Auf gesell-schaftlicher Ebene kann die Dynamik eines nachbarschaftlichen Konflikt-geschehens stark beeinflusst werden durch soziale Spannungsfelder oder durch allgemeine öffentlichkeitswirksame mediale und politische Diskurse. Um noch einmal bei obigem Beispiel zu bleiben, könnte die mehrköpfige Familie vielleicht eine Migrationsgeschichte haben und von Nachbar:innen unter dem Einfluss medialer und politischer Diskurse als „ausländische Sozialschmarotzer“ wahrgenommen werden, ohne dass direkter Kontakt zu den Nachbar:innen besteht. Gerade die Wohnform Gemeindebau ist durch diese Diskurse häufig Ziel von Stigmatisierungen. Mitunter spiegeln sich gesamtgesellschaftliche Themen auch aufgrund der verdichteten Wohnsituation und der Häufung von sozioökonomisch benachteiligten Per-sonen wider.

Konfliktdynamiken, die im Wesentlichen auf einer gesellschaftlichen Ebene angesiedelt, globalen und transnationalen Dynamiken geschuldet sind und z. B. via soziale Medien durch Themen der Makroebene befeuert werden, sind daher viel komplexer zu moderieren. Es gilt hier, Augenhöhe zwischen den einzelnen Konfliktparteien herzustellen und den Fokus wirklich dorthin zu bringen, wo die jeweiligen einzelnen Bedürfnisse, Veränderungswünsche und nicht zuletzt eigene Handlungsspielräume sind. Konflikte auf der Makro-ebene sind Konflikte, die mit großen gesellschaftlichen Veränderungen zu tun

haben, wie zum Beispiel Migrationsströme, Geflüchtetenkrisen, soziale und gesellschaftliche Verwerfungen etc., und die bei vielen Menschen Sorgen und Ängste auslösen. Bei derartigen Konfliktlagen hat es sich als häufig erfolgreicher herausgestellt, Bewohner:innen zu Gemeinwesenprojekten einzuladen, um einerseits Selbstermächtigung zu fördern und andererseits Möglichkeiten zu schaffen, andere Lebensentwürfe kennenzulernen.

Ein anderer, vielleicht spezifischer Aspekt von Konfliktodynamiken in den Gemeindebauten hängt mit den unterschiedlichen Verständnissen von (Haus-)Ordnung zusammen. Um die nachbarschaftlichen Beziehungen zu regeln, wird von der Hausverwaltung Wiener Wohnen eine Hausordnung herausgegeben, die Teil des Mietvertrages ist. Die Hausordnung ist allerdings eine Empfehlung für eine gute Nachbarschaft und kein Gesetz. Bei Verstößen kann die Hausverwaltung ermahnen und im äußersten Fall eine Delogierungsklage vor Gericht einreichen. Manche Bewohner:innen lesen diese Hausordnung allerdings als „Gesetz“ und pochen auf die Einhaltung. Die Einhaltung der Hausordnung kann jedoch so gut wie nie erzwungen werden. wohnpartner verfolgt daher einen anderen Weg und versucht die Nachbar:innen dialogisch zusammenzubringen. Die Herausforderung besteht dabei zunächst darin, eine Ebene zu schaffen, auf der sich die Konfliktparteien auf Augenhöhe begegnen können. Dazu braucht es bei komplexeren Konfliktlagen eine Reihe von (einzelnen) Gesprächen, in denen die jeweiligen Parteien ein Mediationscoaching bekommen und über Chancen und Grenzen von Mediation aufgeklärt werden. Im Fall einer Mediation verfügt wohnpartner über die Ressourcen, Gespräche auch muttersprachlich anzubieten, sollte die Erstsprache nicht Deutsch sein.

3 SOZIALE ARBEIT

3.1 Soziale Beratung

Es gibt bei wohnpartner kein Case-Management, das ist nicht im Konzept vorgesehen. Jedoch klingen bei Konflikten sehr häufig soziale Fragen an, die auch oft Treiber von Konflikten sind. wohnpartner hat deshalb seit Beginn neben dem Konfliktmanagement und der gemeinwesenorientierten Projektarbeit stark auf Vernetzungsarbeit gesetzt. Es gibt eine enge Zusammenarbeit mit allen anderen regionalen und überregionalen sozialen Einrichtungen, mit der Hausverwaltung und mit der Polizei. In jüngerer Vergangenheit konnten wir eine starke Zunahme an Menschen feststellen, die in soziale Schieflagen geraten sind und die sehr viel Energie aufwenden müssen, um ihren Alltag überhaupt zu bewältigen. Da geht es um sozioökonomisch prekäre Lagen und oft auch um Gesundheitsthemen. Aus diesen Gründen wurde zunächst eine soziale Erstberatung eingeführt, die inzwischen zu einem eigenen Leistungsbereich – soziale Unterstützung, Beratung und Information – ausgebaut wurde. Allgemeine Krisen wie die Energiekrise, die hohe Inflation und die damit einhergehenden Teuerungen bringen es mit sich, dass Bewohner:innen engmaschiger sozial beraten und gecoacht werden müssen, sodass sie tatsächlich die unterstützenden Hilfsangebote annehmen können.

3.2 Prävention

In beteiligungsorientierten Projekten können sich Bewohner:innen dialogisch austauschen, Unterstützung und Rat sowohl von Sozialarbeiter:innen als auch von den jeweiligen inhaltlichen Expert:innen, den Workshopleiter:innen oder Projektverantwortlichen (Gartenexpert:innen, Künstler:innen, Kreative, Gesundheitsexpert:innen u. a.), holen bzw. in Austausch gehen oder neue Fertigkeiten erwerben. Die Teilhabe an soziokulturellen Projekten im Rahmen des Kulturlabor Gemeindebau gibt den Bewohner:innen die Möglichkeit, sich kreativ an der Entwicklung ihres nachbarschaftlichen Umfeldes zu beteiligen. Diese Gemeinwesenprojekte reichen von gemeinschaftlichen Garteninitiativen, über Kochgruppen in den Grätzelzentren, diverse Initiativen, die auf Gesundheit abzielen, von Yoga über Rückengymnastik, Ergometer fahren und noch mehr. Alle diese Projekte und Gruppenprozesse wirken konfliktlösend und leisten einen Beitrag zur Konfliktprävention.

Nach innen können diese Projekte die Nachbarschaft stärken, weil eine andere Art von Begegnung mit Nachbar:innen möglich ist, weil unter Umständen gemeinsam etwas produziert wird und weil der Gemeinnutzen im Mittelpunkt steht. Diese produktive Auseinandersetzung mit Nachbar:innen befördert die Wahrnehmung von anderen Wahrnehmungen, anderen Zugängen zum Thema Nachbarschaft und nachbarschaftliches Umfeld und wirkt so tendenziell konfliktpräventiv. Nach außen wird der Stadtraum, der die Gemeindebauflächen unter anderem auch sind für Bewohner:innen und für Besucher:innen von außerhalb der Gemeindebauten, anders lesbar. Das könnte auch als Gegenmaßnahme zur latenten Stigmatisierung der Wohnform Gemeindebau gesehen werden.

3.3 Kulturlabor Gemeindebau

Das Kulturlabor Gemeindebau ist eine spezielle Form von kulturorientierter Gemeinwesenarbeit. Die Initiative wird aus Kulturmitteln der Stadt Wien unterstützt und arbeitet spartenübergreifend und beteiligungsorientiert. Im Rahmen vom Kulturlabor Gemeindebau werden mit Künstler:innen Projekte mit, von und für Gemeindebaumieter:innen konzipiert und umgesetzt. Das Kulturlabor Gemeindebau ermöglicht dialogische soziale Durchmischung von unterschiedlichen Milieus im Gemeindebau. Menschen, deren unterschiedliche Lebensverläufe sie nicht in unmittelbare Nähe bringt oder sie eigentlich permanent aneinander vorbeiführt, zusammenzubringen und an bestimmten, möglicherweise gemeinsamen Themen zu partizipieren, ist eines der Ziele dieser Arbeit. Das kann dialogisch in Workshops passieren oder auch in kollaborativen künstlerischen Prozessen. In Begleitformaten wird auf eine zeitgemäße Kulturvermittlung geachtet. Alle interessierten Bewohner:innen sind eingeladen, sich aktiv mit ihren Lebenserfahrungen einzubringen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Wohnen im Gemeindebau nach wie vor eine wichtige Rolle für die Wohnversorgung in Wien einnimmt. Mit dem Nachbarschaftsservice wohnpartner stehen den Bewohner:innen Expert:innen für Fragen rund um die Nachbarschaft und das Zusammenleben zur Verfügung, die darauf individuell eingehen. Häufig handelt es sich dabei um

soziale Fragen, die aktuellen gesellschaftlichen Dynamiken (auch) im Gemeindebau geschuldet sind. In den zahlreichen gemeinwesenorientierten Projekten und Initiativen soll gemeinsam mit den Bewohner:innen über das tendenziell defizitorientierte Konfliktmanagement hinausgegangen werden, um Vorstellungen über die Zukunft von Nachbarschaft und Zusammenleben zu entwickeln und umzusetzen. Die vermutlich homogene Vorstellung einer proletarischen Wohnkultur aus der Zeit des Roten Wiens ist für die Zukunft kein realistisches Szenario. Gute Nachbarschaft, Akzeptanz von Unterschieden und eine am Gemeinwesen orientierte Nutzung der Ressourcen in einer zunehmend radikal ausdifferenzierten Gesellschaft muss uns ein Auftrag bleiben.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Blau, E. (2012). Das neue Wohnen: Der Gemeindebau und die Entstehung einer proletarischen Wohnkultur. In F. Bettel, J. Mourão Permoser & S. Rosenberger (Hrsg.), *living rooms – Politik der Zugehörigkeit im Wiener Gemeindebau* (S. 165–196). Springer.
- Fischlmayr, A. (2024). Soziale Arbeit und Konflikte im Wohnumfeld. Konfliktdimensionen mit dem KonDiWo-Modell erfassen, verknüpfen und bearbeiten. *soziales_kapital*, Nr. 29 (2024). <https://soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/view/822/1555>
- Girardi-Hoog, J. (2021). *Internes Arbeitspapier Wiener Wohnen*.
- Magistrat der Stadt Wien. (2018). *Fachkonzept öffentlicher Raum*. Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung.
- Landesstatistik Wien (MA 23) (Hrsg.). (2023). *Wien in Zahlen 2023*. Land Wien. <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2023.pdf>
- Wiener Wohnen. (2023). *Der Wiener Gemeindebau heute*. Abgerufen am 17. August 2023 von <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/wiener-gemeindebau-heute.html>

SOZIALARBEITSWISSEN- SCHAFTLICHE PERSPEKTIVEN AUF WOHNEN UND WOHNKONFLIKTE

Christoph Stoik

Dieser Beitrag zeigt, welche Perspektiven die Wissenschaft der Sozialen Arbeit¹ zum Thema „Wohnen“ einnimmt. Nach einer Vorbemerkung zur Disziplin der (Sozialräumlichen) Sozialen Arbeit werden Forschungsfelder unter Zuhilfenahme von beispielhaften Forschungsarbeiten dargestellt. Am Ende des Artikels werden wesentliche disziplinäre Forschungsperspektiven einer Sozialräumlichen Sozialen Arbeit beschrieben. Dabei wird deutlich, dass sich die Wissenschaft und Praxis der Sozialen Arbeit mit Konflikten bzw. sozialen Fragen rund um das Thema Wohnen auseinandersetzen, wobei sie selbst auch von gesellschaftlichen Marginalisierungen betroffen ist.

1 KONTUREN EINER WISSENSCHAFT DER SOZIALEN ARBEIT

Soziale Arbeit setzt sich als Profession bzw. Disziplin mit der Bearbeitung von sozialen Problemen (Staub-Bernasconi, 2016) bzw. der Bewältigung von lebensweltlichen „Entwicklungsstatsachen“ (Böhnisch, 2016) – um zwei Gegenstandsbeschreibungen hier beispielhaft zu nennen – auseinander. Eine Wissenschaft der Sozialen Arbeit beschäftigt sich daher mit Praxen der Sozialen Arbeit, mit dem Professionsverständnis und mit der theoretischen („disziplinären“) Verortung (Thole, 2012) sowie den sozialen Problemen und Ursachen (Staub-Bernasconi, 2018). Aus der Perspektive einer Sozialräumlichen Sozialen Arbeit – eine Spezialisierung der Sozialen Arbeit – werden soziale Probleme im Wechselverhältnis von gesellschaftlichen Strukturen, Organisationen, der lebensweltlichen Perspektive von Menschen und räumlichen Bezügen betrachtet (Kessl & Reutlinger, 2022).

Das Wohnen stellt ein wichtiges Forschungs- und Handlungsfeld der Sozialen Arbeit dar. Soziale Arbeit als anwendungsorientierte Handlungswissenschaft und Profession nimmt in der Analyse und in Bezug auf das Wohnen

¹ Die „Wissenschaft der Sozialen Arbeit“ beschäftigt sich mit Fragen bzw. Problemen der Sozialen Arbeit, die die traditionellen Praxisfelder der „Sozialarbeit“ und der „Sozialpädagogik“ vereint, weil diese Berufsfelder sich theoretisch und in der Praxis nicht schlüssig trennen lassen (vgl. Thole, 2012). Daher wird hier „Wissenschaft der Sozialen Arbeit“ und nicht „Sozialarbeitswissenschaft“ verwendet.



eine Ungleichheits- bzw. Ausschlussperspektive ein (vgl. dazu u. a. Bettinger, 2013; Schreier & Stoik, 2022). Der Beitrag zeigt in der Folge, welche Fragen sich aus dieser Perspektive stellen. Daraus ergeben sich folgende Themenfelder, die in der Folge unter Heranziehung von Forschungsarbeiten mit Bezug auf Wien illustriert werden: Zugang zu leistbarem Wohnen, Wohnungslosigkeit sowie Wohn- und Nachbarschaftskonflikte im Kontext urbaner Transformationen. Dieses letzte Feld beinhaltet wiederum unterschiedliche Themenbereiche: demografischer und sozialer Wandel, Belastungen und Nachbarschaftskonflikte in beengten Wohnverhältnissen, Verdrängung im Zuge von Gentrifizierung und Konflikte um Nachverdichtungen.

2 ZUGANG ZU LEISTBAREM WOHNRAUM

Wird der Zugang zu leistbarem Wohnraum in Wien aus der Perspektive der Praxis der Sozialen Arbeit betrachtet, dann wird sichtbar, dass in den letzten Jahren zwar viele Wohnungen in Wien errichtet wurden, die Wohnkosten aber nach wie vor stark steigen (Arbeiterkammer Wien, 2023).

Das stellt v. a. für Adressat:innen der Sozialen Arbeit, häufig Menschen, die von Armut bzw. geringen Einkommensverhältnissen betroffen sind, ein großes Problem dar. Der Zugang zu leistbarem Wohnen ist für die Wissenschaft der Sozialen Arbeit von großer Bedeutung, weil ein mangelnder Zugang eine Vielzahl von Problemen verursacht, mit denen die Soziale Arbeit beschäftigt ist. Wohnen ist ein wesentlicher Faktor für eine gesellschaftliche Integration, der Zugang zu Wohnen ist oft Bedingung für den Zugang zu Erwerbsarbeit. Ein Mangel an leistbaren Wohnungen führt zu Armutsgefährdung und Armut, schafft Benachteiligungen im Bildungssystem aufgrund enger Wohnverhältnisse und kann zu Wohnungslosigkeit führen. Soziale Arbeit als Profession ist daher mit Folgeproblemen von mangelndem leistbarem Wohnraum beschäftigt. Der Zugang zu leistbaren Wohnungen ermöglicht nicht nur die Stabilisierung in schwierigen Lebenslagen, eine gesellschaftliche Normalisierung, sondern wirkt auch präventiv in Bezug auf die Verhinderung bzw. Minimierung sozialer Probleme. Wenn auf mangelnden Zugang zu leistbarem Wohnraum geblickt wird, ist es nötig, eine intersektionale Perspektive (u. a. Winkler & Degele, 2015) einzunehmen, weil unterschiedliche Diskriminierungen einander bedingen und auch verstärken. Die Kategorien *class*, *race* und *gender* überlagern sich in den Ausschlussprozessen. Neben den ökonomisch bedingten Ausschlüssen (zu wenig Einkommen) wirken institutionelle Ausschlüsse: Menschen müssen beispielsweise zwei Jahre lang in Wien gemeldet sein, um überhaupt Anspruch auf Wohnraum im sozialen oder kommunalen Wohnbau zu haben (Wohnberatung Wien, o. J.). Das sind Rahmenbedingungen, die für Menschen, die nach Wien kommen, hier arbeiten und über wenig Einkommen verfügen und möglicherweise schon wohnungslos sind oder davon bedroht sind, den Zugang zu entsprechendem Wohnraum sehr erschweren.

Nationalstaatliche Zugehörigkeit ist ein weiterer Faktor, der vom Wohnen ausschließt. Die Bedingung, dass der Zugang zum kommunalen Wohnbau in Wien erst nach einer mindestens zweijährigen Meldung an der gleichen Wiener Wohnadresse gewährt wird, schließt im hohen Maße Menschen

aus, die nach Wien migrieren. Eine unveröffentlichte Studie zur Wohnsituation von geflüchteten Menschen² zeigt sehr deutlich, dass sich der Übergang für Menschen mit anerkanntem Fluchtstatus von der Bundesbetreuung zum sozialen (sowohl zum geförderten als auch zum kommunalen) Wohnbau sehr schwierig gestaltet (Kirsch-Soriano et al., 2020). Viele Personen, die einen anerkannten Fluchtstatus haben, sind über mehrere Jahre von sehr prekären Wohnverhältnissen betroffen (u. a. in Wohnungen ohne Vertragsabsicherungen, ohne eigene private Wohnräume, bis zu erlebten Mietbetrug). Die Studie zeigt, dass in Wien u. a. der eingeschränkte Zugang zum kommunalen Wohnbau, aber auch ein geringes Einkommen und rassistische Ausschlüsse am privaten Wohnungsmarkt zu diesen Wohnsituationen führen.

Darüber hinaus haben Geschlecht und sexuelle Orientierung Einfluss auf Wohnverhältnisse. In der Sozialen Arbeit wird beispielsweise in Bezug auf weibliche*³ Wohnungslosigkeit oft über eine versteckte Wohnungslosigkeit diskutiert. Wohnungslosigkeit von Frauen* ist aus unterschiedlichen Gründen weniger sichtbar als die von Männern* (u. a. weil es weniger geschlechtsspezifische bzw. -sensible Einrichtungen gibt) (Corazza et al., 2020). Frauen* finden sich tendenziell mehr in Wohnverhältnissen, die von Ausbeutung und Abhängigkeiten geprägt sind. In den letzten Jahren wurde dieses Thema in Wien nicht nur stark diskutiert, sondern auch die Einrichtungen passen sich an diese Erkenntnisse an (vgl. u. a. Habringer et al., 2023). Bei dieser Auseinandersetzung geht es darum, mehr „Safer Spaces“ und queere Räume im Rahmen der Wohnungslosenhilfe anzubieten (vgl. dazu Habringer et al., 2023).

Der Ausschluss vom Wohnen ist also einerseits geprägt von zu wenig Angebot an leistbarem Wohnraum, andererseits von intersektionalen Ausschlussmechanismen, die auf unterschiedliche Menschen auch unterschiedlich wirken.

Das Konzept „Housing First“ folgt empirischen Erkenntnissen, dass eine rasche Wohnversorgung nicht nur individuelle und gesellschaftliche Folgeprobleme minimiert, sondern auch gesamtgesellschaftliche Kosten minimiert. „Housing First“ wird in Wien zunehmend ausgebaut und könnte eine wirksame Gegenstrategie zu diesen institutionellen Ausschlüssen sein⁴ (vgl. Halbartschlager et al., 2012 oder Unterholzner & Verlič, 2024), wenn Diskriminierungen im Zugang gleichzeitig abgebaut werden. Parallel besteht daher auch die Notwendigkeit, den Zugang zum sozialen Wohnbau zu erleichtern.

Ein besonders interessantes Beispiel für die Frage der Wohnraumversorgung ist eine Forschungsarbeit, die sich anhand eines temporären Wohnprojekts damit beschäftigt hat, wie leistbarer Wohnraum so hergestellt werden kann, dass er einerseits soziale Sicherheit für die Bewohner:innen ermöglicht, andererseits aber Stigmatisierungsprozesse verhindert (Diebäcker et al., 2019).

2 Das Forschungsprojekt wurde beauftragt von der Arbeiterkammer Wien und der Wiener Wohnbau-forschung, durchgeführt vom Institut für Soziologie der Universität Wien in Zusammenarbeit mit der Stadtteil-arbeit der Caritas Wien, Urban Innovation Vienna und mit dem Kompetenzzentrum für Soziale Arbeit der FH Campus Wien.

3 Der Asterisk soll darauf hindeuten, dass hier von als weiblich bzw. männlich gelesenen Personen die Rede ist, die aber auch Personen inkludiert, die sich nicht binären Geschlechtskonstruktionen zuordnen lassen.

4 vgl. hierzu die Arbeit von Neuner Haus: <https://www.neunerhaus.at/housingfirst/>

Die „Wohnungslosenhilfe“ ist ein wichtiges Praxis- und Forschungsfeld der Sozialen Arbeit. Im Rahmen dieses Forschungsfelds beschäftigt sich die Wissenschaft der Sozialen Arbeit mit der Situation von Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen sind und mit Interventionen und Einrichtungen, die sich mit Wohnungslosigkeit beschäftigen. Forschungsarbeiten thematisieren die Gestaltung und Konzeptionierungen von Einrichtungen, das konkrete Handeln der Sozialarbeiter:innen sowie die Lebenssituation von Menschen in der Wohnungslosigkeit. Menschen, die von Wohnungslosigkeit⁵ betroffen sind, sind nicht nur in ihrer Gesundheit massiv gefährdet. Sie verfügen über keine Rückzugsräume für ihre privaten Bedürfnisse, sind in ihrer Sicherheit täglich eingeschränkt und von einer Vielzahl von gesellschaftlichen Teilhabemöglichkeiten ausgeschlossen – vom Pflegen sozialer Netzwerke bis zum adäquaten Zugang zu Informationen (Meuth, 2017).

In einer Masterarbeit, die sich mit der subjektiven Sicherheit von wohnungslosen Menschen beschäftigt hat (Mohl, 2022), konnten beispielgebend zwei zentrale Ergebnisse herausgearbeitet werden. Während der Begriff „subjektive Sicherheit“ in öffentlichen Diskursen überwiegend dazu genutzt wird, dass Menschen, die sich im Spannungsfeld bürgerlicher Normvorstellungen befinden, aus öffentlichen Räumen verdrängt werden (vgl. Diebäcker 2014; Kirsch-Soriano da Silva & Stoik, 2023), wurde in dieser Forschungsarbeit „subjektive Sicherheit“ qualitativ auf die Wahrnehmung und das Erleben von wohnungslosen Menschen angewendet. Die Arbeit zeigt einerseits, dass sich wohnungslose Menschen in Wien in öffentlichen Räumen relativ sicher fühlen, bis auf die Einschränkung, dass zunehmend auch Konflikte zwischen jugendlichen und wohnungslosen Menschen stattfinden. Ein zweites wesentliches Ergebnis dieser Forschung ist, dass die Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, das sind Tageszentren oder auch Unterkünfte für wohnungslose Menschen, häufig unsichere Orte sind oder als unsichere Orte erlebt werden. Das begründet sich dadurch, dass in diesen Einrichtungen viele Menschen auf engem Raum zusammenkommen und dabei Konflikte entstehen.

Einrichtungen – also Formen des gesellschaftspolitischen Umgangs mit Wohnungslosigkeit – kommen durch die Wissenschaft der Sozialen Arbeit besonders in den Blick: Eine Studie zu den Wiener „Chancenhäusern“, welche zum Ziel haben, von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen eine zeitlich begrenzte Wohnversorgung zu gewähren, beleuchtet die Zielsetzung der Einrichtung und die Bedürfnisse der Bewohner:innen kritisch. In den „Chancenhäusern“ sollen Perspektiven für eine längerfristige Wohnversorgung wie „Housing First“ entwickelt werden. Die Studie hat sich mit den diversen Bedürfnissen und Lebenslagen der betroffenen Menschen beschäftigt und auf die Herausforderungen für eine längerfristige Wohnversorgung verwiesen (Diebäcker et al., 2021).

Eine Forschungsarbeit zu einem Tageszentren für wohnungslose Menschen beschäftigte sich damit, wie die räumliche Gestaltung auf das Verhalten der Adressat:innen und der Sozialarbeiter:innen wirkt und sich gegenseitig beeinflusst. Die Arbeit zeigt beispielsweise, über wie wenig privaten Raum

Menschen in der Wohnungslosigkeit verfügen. Beim Fehlen von privaten Toiletten kann ein „Spind“ (kleiner Schrank) zum privatesten Raum von wohnungslosen Menschen werden (Diebäcker & Reutlinger, 2018).

4 URBANE TRANSFORMATIONEN

Wenn Wohnen aus einer Ausschlussperspektive betrachtet wird, wie das die Soziale Arbeit macht, dann kommen auch Transformationen im urbanen Raum und damit verbundene städtische Konflikte in den Blick. Urbane Aufwertungs- und Verdrängungsdynamiken sind für die Soziale Arbeit hier besonders interessant und relevant. Die Forschung bezieht sich dabei besonders auf Praxen der Stadterneuerung, Bürger:innenbeteiligung und Gemeinwesenarbeit. Dabei wird auch der öffentliche Raum in Relation zum Wohnen zum Thema. Gentrifizierungsprozesse sind nicht nur relevant, weil Wohnraum teurer wird und daher Ausschlüsse erfolgen, sondern auch, weil über die Aufwertungen des öffentlichen Raums Menschen aus öffentlichen Räumen verdrängt werden, die auf diese Räume besonders angewiesen sind, z. B. wohnungslose Menschen oder Menschen, die von Armut betroffen sind (Diebäcker, 2020).

Ein wichtiges Forschungsthema in diesem Zusammenhang sind mit Nachverdichtungen verknüpfte Konflikte. Im Rahmen einer Nachverdichtung im 22. Bezirk, einem großen Randbezirk in Wien, wurde eine Begleitforschung durchgeführt. Auf einem Grund mit 425 Bestandswohnungen einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft wurden ca. 150 geförderte Wohnungen neu errichtet. Die Stadtteilarbeit der Caritas Wien hat diesen Nachverdichtungsprozess fachlich begleitet. Das Forschungsgebiet ist für die Soziale Arbeit aufgrund zweier Aspekte interessant. Zum einen besteht das Potenzial, durch Nachverdichtung auf einem bestehenden Baugrund eines gemeinnützigen Bauträgers leitbarer Wohnraum herzustellen. Diese urbanen Transformationen führen zum anderen aber auch zu Konflikten, die auf der lokalen Ebene ausgetragen werden. Bestandsbewohner:innen fühlen sich durch die Veränderung verunsichert und hatten in diesem konkreten Fall Widerstände entwickelt. Die Forschung hat sich einerseits damit auseinandergesetzt, die Ängste und Widerstände besser zu verstehen, andererseits damit, wie mit Sozialräumlicher Sozialer Arbeit mit diesen Ängsten professioneller umgegangen werden kann. Die Studie zeigt, dass sich die Ängste und Widerstände nicht nur auf die konkrete Nachverdichtung beziehen, sondern auf Transformationsprozesse auf höheren Maßstabsebenen, den Stadtteil, die Stadt oder sogar die Gesellschaft. Die konkreten Nachverdichtungsprojekte können vielmehr als Projektionsfläche für Transformationen gesehen werden, mit denen die Gemeinwesenarbeit vor Ort umgehen muss. Eine Hinwendung zu diesen Ängsten, aber auch ein Aushalten von unauflösbaren Interessen können Handlungsstrategien einer Gemeinwesenarbeit sein. Als „Hinwendung“ reicht es aber nicht, nur zu kommunizieren, sondern konkrete Verbesserungen im Bestandsgebiet zu entwickeln (vgl. Habringer et al., 2021; Habringer & Stoik, 2022).

5 FORSCHUNGSPERSPEKTIVEN DER SOZIALEN ARBEIT AUF DAS THEMENFELD WOHNEN

Wenn versucht wird, die Perspektiven zusammenzufassen, mit denen sich die Soziale Arbeit in Bezug auf Wohnen auseinandersetzt, dann wird vor allem Folgendes sichtbar: Einerseits nimmt eine Forschung der Sozialräumlichen Sozialen Arbeit eine raumrelationale Perspektive ein, also das Wechselverhältnis von unterschiedlichen sozialen Räumen zueinander. Die bezieht sich auf eine horizontale Raumrelation, also auf der gleichen Maßstabsebene, zum Beispiel auf das Wechselverhältnis zwischen den neuen Bewohner:innen eines Stadtteils und den Bestandsbewohner:innen oder die unterschiedlichen Nutzer:innen von öffentlichen Räumen oder Einrichtungen der Sozialen Arbeit. Als Raum wird hier immer sozialer Raum verstanden. Soziale Räume sind Gruppen von Menschen genauso wie physische Räume, die sozial produziert, konstruiert und von Menschen angeeignet werden. Eine andere raumrelationale Perspektive bezieht sich aber auch auf ein vertikales Verhältnis zwischen sozialen Räumen und gesellschaftlichen Strukturen. Um bei der Forschung zur Nachverdichtung zu bleiben, wird beispielsweise deutlich, dass der lokale Konflikt um die Nachverdichtung in einem Zusammenhang mit dem städtischen Interesse steht, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Ähnliches gilt in Bezug auf die Situation von wohnungslosen Menschen in öffentlichen Räumen und die Ausschlüsse vom Zugang zum Wohnen. Die Konflikte vor Ort haben also weniger mit lokalen Ursachen zu tun, sondern mit übergeordneten gesellschaftlichen Entwicklungen.

Die zweite, wesentliche disziplinäre Perspektive einer Wissenschaft der Sozialen Arbeit ist die Lebenswelt von Menschen. Auch wenn aus einer sozialräumlichen Perspektive quantitativ gearbeitet werden muss, um gesellschaftliche Strukturen raumbezogen besser verstehen zu können, ist dabei auch die qualitative Forschung von großer Bedeutung. Eine Praxis und eine Forschung der Sozialen Arbeit sehen es als ihre Aufgabe, sich mit Adressat:innen oder Themen auseinanderzusetzen, die gesellschaftlich marginalisiert werden, um deren Interessen sichtbar zu machen. Dabei sollen auch die Menschen selbst zu Wort kommen. Das zeigt sich zum Beispiel in der schon erwähnten Masterarbeit zur subjektiven Sicherheit von wohnungslosen Menschen oder auch in einer weiteren Masterarbeit, die sich mit wohnungslosen Menschen am Praterstern beschäftigt hat, die durch ein Alkoholkonsumverbot verdrängt worden sind (Liepold, 2020). Auch bei dem Beispiel zur Nachverdichtung im 22. Bezirk fand aus einer qualitativen Perspektive die Beschäftigung mit Wahrnehmungen der Bestandsbewohner:innen und deren Interessen statt.

6 ABSCHLIESSENDE THESEN

Konflikte, oder anders formuliert: soziale Fragen sind Ausgangspunkte für die Soziale Arbeit – für die Forschung der Sozialen Arbeit, aber auch für die Profession der Sozialen Arbeit. Konflikte machen gesellschaftliche Fragen – oder aus der Sozialen Arbeit heraus formuliert: soziale Probleme sichtbar. Soziale Arbeit versteht sich sowohl in Bezug auf Praxen der Sozialen Arbeit,

aber auch in Bezug auf eine Wissenschaft der Sozialen Arbeit als „Grenzbearbeiterin“ (Kessl, 2010), also als Profession und Disziplin, die sich mit Fragen auseinandersetzt, die am Rande der Gesellschaft zu finden sind, die von gesellschaftlicher Marginalisierung betroffen sind. Konflikte werden dabei auch als Chance gesellschaftlicher Entwicklung gesehen. Die gesellschaftlichen Ursachen und Raumrelationen werden in der Öffentlichkeit und in der Praxis der Sozialen Arbeit aber erst begrenzt in den Blick genommen und verstanden. Ein sozialräumliches Verständnis der Sozialen Arbeit stellt dabei ein Potenzial dar, gesellschaftliche Entwicklungen im Wechselverhältnis von gesellschaftlichen Strukturen und dem Handeln und Intervenieren von Akteuren besser zu verstehen. Die marginalisierten Themen und Interessen, mit denen sich Soziale Arbeit auseinandersetzt, wie Wohnungslosigkeit, lebensweltliche Interessen, die sich in Spannung zu dominanten Interessen befinden, wie die von Bestandsbewohner:innen bei Gentrifizierungen und Nachverdichtungen, verweisen auf gesellschaftliche bzw. soziale Fragen. Das bedeutet, dass aufgrund der intensiven Auseinandersetzung mit Marginalisierung, mit Randthemen der Gesellschaft, ganz wesentliche Themen der Gesellschaft durch die Soziale Arbeit sichtbar gemacht werden (könnten). Das wird auch in Bezug auf das Themenfeld Wohnen deutlich. Marginalisierte Themen weisen auf gesellschaftliche Herausforderungen hin, auf Fragen der Herstellung von und des Zugangs zu leistbarem Wohnen, zu Fragen des Umgangs mit Konflikten in urbanen Transformationsprozessen und dem Umgang mit Wohnungslosigkeit.

Soziale Arbeit ist als wissenschaftliche Disziplin allerdings ebenfalls von Marginalisierung betroffen. Werden bestimmte Themen bzw. Interessen marginalisiert, dann betrifft das auch die gesellschaftliche Stellung der Sozialen Arbeit und die Wissenschaft und Forschung der Sozialen Arbeit. Der Zugang zu Forschungsförderung ist für die Soziale Arbeit aufgrund der geringen Anerkennung als eigenständige Disziplin im deutschsprachigen Raum eingeschränkt und schwierig. Die Fachhochschulen haben einen eingeschränkten Forschungsauftrag und auch eingeschränkte Rahmenbedingungen für Forschung und sind daher auch zu einem Großteil auf Auftragsforschung angewiesen. Ein nicht unwesentlicher Teil der Forschung findet daher über Lehrforschungsformate und im Zuge wissenschaftlicher Qualifizierung, zum Beispiel durch Abschlussarbeiten, statt. Eine inter- bzw. transdisziplinäre Zusammenarbeit ist allerdings eine Chance, die Auseinandersetzung mit Forschungsfragen der Sozialen Arbeit zu fördern.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Arbeiterkammer Wien. (2023, 22. März). *Mietkeule schlägt im April zu*. https://wien.arbeiterkammer.at/service/presse/Mietkeule_schlaegt_im_April_zu.html
- Bettinger, F. (2013). Kritik Sozialer Arbeit – Kritische Soziale Arbeit. In B. Hünersdorf & J. Hartmann (Hrsg.), *Was ist und wozu betreiben wir Kritik in der Sozialen Arbeit? Disziplinäre und interdisziplinäre Diskurse* (S. 87–107). Springer Fachmedien.
- Böhnisch, L. (2016). *Lebensbewältigung. Ein Konzept für die Soziale Arbeit*. Beltz Juventa.
- Corazza, E., Loibl, E., & Schagerl M. (2020). *Die Marie! „...wie schläft die Marie?“: Frauengerechte Qualitätsstandards in der Wohnungslosenhilfe* (Stand 10/2020). https://bawo.at/101/wp-content/uploads/2020/12/Frauengerechte-Qualitätsstandards-in-der-Wohnungslosenhilfe_-Stand_10_2020.pdf
- Diebäcker, M. (2014). *Soziale Arbeit als staatliche Praxis im städtischen Raum*. Springer VS.
- Diebäcker, M. (2020). Städtewachstum und Gentrifizierung: Die Verräumlichung sozialer Ungleichheit und die Transformation öffentlicher Räume. In M. Diebäcker & G. Wild (Hrsg.), *Streetwork und Aufsuchende Soziale Arbeit im öffentlichen Raum*. Springer VS.
- Diebäcker, M., & Reutlinger, C. (Hrsg.) (2018). *Soziale Arbeit und institutionelle Räume*. Springer VS.
- Diebäcker, M., Habringer, M., Hierzer, K., & Kronberger G. (2019). *HOME 21. Wohnzufriedenheit von Bewohner*innen in der Wohnhausanlage HOME 21*. IBA_Wien, MA 50, Wohnbauforschung.
- Diebäcker, M., Hierzer, K., Stephan, D., & Valina, T. (2021). *Qualitative Evaluierung der Chancenhäuser in der Wiener Wohnungslosenhilfe. Transformationen, Herausforderungen und Möglichkeiten*. Kompetenzzentrum für Soziale Arbeit (KOSAR), FH Campus Wien.
- Habringer, M., & Stoik, C. (2022). Ein begleiteter Nachverdichtungsprozess: Die beteiligten Akteur_innen und ihre Handlungslogiken. *soziales_kapital*. Nr. 26 (2022). <https://soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/view/765/1395>
- Habringer, M., Stoik, C., Poigner, M., & Kirsch-Soriano da Silva, K. (2021). Widerstände im Nachverdichtungsprozess: Ergebnisse einer Begleitforschung. *soziales_kapital*. Nr. 25 (2021). <https://soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/view/715/1345>
- Habringer, M., Wild, G., Bischeltstrieder, A., & Scharf, V. (2023). *LGBTIQ+ in der (niederschweligen) Wiener Wohnungslosenhilfe. Erfahrungswerte und Bedarfslagen aus Sicht von Fachkräften und Nutzer*innen: Forschungsbericht im Auftrag des Fonds Soziales Wien*. FH Campus Wien.
- Halbartschlager, C., Hammer, E., Martinsson, S., & Zierler, A. (2012). *Housing First – Das Wiener Modell. Fachliche Standards und Rahmenbedingungen für die Umsetzung*. Fonds Soziales Wien, neunerhaus.
- Kessl, F. (Hrsg.) (2010). *Differenzierung, Normalisierung, Andersheit: soziale Arbeit als Arbeit mit den Anderen*. 1. Aufl. Verlag für Sozialwissenschaften.
- Kessl, F., & Reutlinger C. (Hrsg.). (2022). *Sozialraum – eine elementare Einführung*. Springer VS.
- Kirsch-Soriano da Silva, K., & Stoik, C. (2023). Die Rolle von Sozialer Arbeit beim Gestalten von Räumen für marginalisierte Gruppen in der Stadt anhand von zwei Wiener Fallbeispielen. In J. Sandra & P. Oehler (Hrsg.), *Soziale Arbeit, Marginalisierung und Stadt*. Springer VS.

- Kirsch-Soriano da Silva, K., Rautner, F., Osborn, S., Stoik, C., Reinprecht, C., Reininger, J., Coufal, L., Lutter, J., & Bartik, H. (2020). *Wohnen für geflüchtete Menschen in Wien*. Im Auftrag der Arbeiterkammer Wien und der Wiener Wohnbauforschung (MA 50). <https://www.caritas-stadtteilarbeit.at/projekte/alle-projekte/wohnenfuergefuechtetemenscheninwien/page>
- Liebold, M. (2020). *Zwei Jahre Alkoholkonsumverbot am Praterstern in Wien: Die Wahrnehmungen marginalisierter Gruppen in Hinblick auf das Verbot*. Masterarbeit, FH Campus Wien.
- Meuth, M. (Hrsg.) (2017). *Wohn-Räume und pädagogische Orte: Erziehungswissenschaftliche Zugänge zum Wohnen*. Springer VS.
- Mohl, B. (2022). *Sicherheitsgefühl von wohnungslosen Menschen und die Bedeutungen von öffentlichen, halböffentlichen und institutionellen Räumen*. Masterarbeit, FH Campus Wien.
- Schreier, M., & Stoik, C. (2022). Engagement und sozialräumliche Soziale Arbeit. In F. Kessl & C. Reutlinger (Hrsg.), *Sozialraum – eine elementare Einführung*. Springer VS.
- Staub-Bernasconi, S. (2018). *Soziale Arbeit als Handlungswissenschaft: Auf dem Weg zu kritischer Professionalität*. Verlag Barbara Budrich.
- Thole, W. (2012). Die Soziale Arbeit – Praxis, Theorie, Forschung und Ausbildung. In W. Thole (Hrsg.), *Grundriss Soziale Arbeit: Ein einführendes Handbuch* (S. 19–70). VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Unterholzner, D., & Verlič, M. (2024). „Wohnungslosigkeit kann nur durch eine eigene Wohnung beendet werden“. *Dérive. Zeitschrift für Stadtforschung*, Nr. 94, 7–11.
- Wohnberatung Wien. (o. J.). *Wiener Wohn-Ticket: Voraussetzungen klären*. Abgerufen am 19. November 2023 von <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/1-voraussetzungen-klaeren>



Wohnpark Alterlaa, 1973–1985, Architekt Harry Glück
(Foto: Diana Terenteva, CC BY-SA)

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN – EIN SAMMELBEGRIFF UND DAMIT VERBUNDENE FORSCHUNGSANSÄTZE

Prolog von Anita Aigner

Wie in anderen europäischen Ländern sind auch in Österreich seit der globalen Finanzkrise kollektive, selbstorganisierte und dekommodifizierte Formen der Wohnraumversorgung im Aufwind. Dabei scheint sich der Terminus „Gemeinschaftliches Wohnen“ als Sammelbegriff für unterschiedliche Wohnformen und -modelle durchzusetzen, die jenseits vorherrschender kapitalistischer, aber auch staatlicher Produktions-, Verteilungs- und Organisationsprinzipien angesiedelt sind. Er ist gleichermaßen in der Planungspraxis wie der Wissenschaft (vgl. Holm & Laimer, 2021; Spellerberg, 2020; Beck, 2012) präsent und entspricht dem englischen Sammelbegriff „Collaborative Housing“, der sich in den letzten Jahren in der internationalen Wohnforschung etabliert hat (Czischke et al., 2020; Fromm, 2012; Vestbro, 2010) – nicht zuletzt, um die Vielfalt der Wohnformen, Begriffe und Konzepte („co-housing“, „cooperative housing“, „self-organised housing“, „community land trusts“, „community-led housing“, „housing commons“ etc.) zu bündeln und so der interdisziplinären Forschung neue Stoßkraft zu verleihen. Während der englische Sammelbegriff die „Kollaboration“ (lateinisch *co-* „mit-“, *laborare* „arbeiten“), das gemeinsame Tun und die Zusammenarbeit – sowohl zwischen den Bewohner:innen als auch zwischen einer Gruppe von (künftigen) Bewohner:innen und institutionellen Akteuren der Wohnraumversorgung – in den Vordergrund stellt, forciert der deutsche Sammelbegriff das wirkmächtige Schlagwort „Gemeinschaft“.

Der über lange Zeit diskreditierte Terminus (Stichwort „Volksgemeinschaft“), der als politisches Leitbild bis heute im rechten Identitätsdiskurs verankert ist, wird von Links, in der Bewegung des selbstorganisierten Bauens für emanzipatorische Zukunftsvisionen, demokratisch-solidarische Perspektiven und alternative Produktionsverhältnisse in Stellung gebracht. Wiewohl nicht vorschnell verallgemeinert werden darf. Nicht immer baut eine Gemeinschaft von „vereinzelten Einzelnen“, wie Marx die getrennte Verfasstheit moderner Subjekte gefasst hat, *als* Gemeinschaft oder auch *für* eine Gemeinschaft, nicht immer kommt am Ende eine Gemeinschaft heraus – und schon gar nicht notwendig ein Gemeinschaftsgut. Auch darf neben der emanzipativen Aneignung die affirmative nicht vergessen werden. Mit Gemeinschaft wird einerseits ein utopisches Ideal angerufen, das eine an Demokratisierung, Teilhabe



und gemeinsamem Eigentum ausgerichtete praktische Politik stützen soll. Der „warme“, mit Wir-Gefühl assoziierte Begriff ist aber auch mit finanzialisierter Wohnungsproduktion verbunden – wie bei exklusiven Co-Living- und Co-Working-Projekten der *Rent*- und *Share*-Ökonomie zu sehen (vgl. Ronald et al., 2023; Mörténböck & Mooshammer, 2021). Die Wohnforschung hat sowohl die „alternativen“ als auch die „affirmativen“ Formationen gemeinschaftlichen Wohnens im Blick zu haben und den Gemeinschaftskonstruktionen auch da nachzugehen, wo sie kapitalistisch vereinnahmt werden.

Die in den letzten Jahren unter dem Label „Collaborative Housing“ sich formierende Wohnforschung ist allerdings ganz und gar auf gemeinschaftliche Wohnmodelle, die sich als „Alternative“ – zum kapitalistischen Gesellschaftsmodell, zu staatlicher *Top-down*-Wohnungsversorgung, zum Regelwohnbau, zu anonymen Wohnverhältnissen, zur Suburbanisierung etc. – verstehen, fokussiert. Die zivilgesellschaftlichen Ausformungen alternativer Wohnraumversorgung in verschiedenen europäischen Ländern (und darüber hinaus) waren Gegenstand von Schwerpunktheften internationaler Fachzeitschriften¹. Neben dieser akademischen (begutachteten) Forschungsliteratur haben jedoch auch Ausstellungen mit dazugehörigen Katalogen², Praxishandbücher (vgl. etwa Feldmann, 2022), Sammelbände einschlägiger Vereine und Stiftungen (Wohnbund consult, 2015; Wüstenrot-Stiftung, 2017), Fachartikel von Aktivist:innen und Vernetzungsinitiativen³ sowie Auftragsforschung zur Reflexion, Weiterentwicklung und Verbreitung von gemeinschaftlichen Wohnmodellen beigetragen. Bezüglich Auftragsforschung sind für Wien die im Rahmen der Wohnbauförderung der Stadt Wien beauftragten Studien zum Thema „Wohnen in Gemeinschaft“ (Brandl & Gruber, 2014; Temel, 2012; Temel et al., 2009; Temel & Lorbek, 2009) sowie die im Zuge der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien durchgeführten Untersuchungen zu Selbstbauprojekten, Gemeinschafts- und Cluster-Wohntypologien (Rumpfhuber, 2022; Huber et al., 2019; Tillner et al., 2016) hervorzuheben.

So sehr die Forschungsliteratur zum Gemeinschaftlichen Wohnen im Ansteigen begriffen ist, so selten sind jedoch Arbeiten, die um Überblick und systematische Unterscheidung bemüht sind. Es fällt auf, dass viele Publikationen als Beispielsammlungen angelegt sind, ja insgesamt die Fallstudienforschung dominiert, während die theoretische und methodische Integration der empirischen Untersuchungen hinterherhinkt. Was die Forschung, vor allem die vergleichende, erschwert, ist nicht nur, dass sich in unterschiedlichen Ländern verschiedene Begriffe etabliert haben⁴, sondern auch der Umstand, dass gemeinschaftliche Wohnmodelle in sehr unterschiedlichen und im Zeitverlauf sich verändernden Planungskontexten (staatliche

1 *Housing, Theory and Society* 2020, 37:1; *International Journal of Housing Policy* 2018, 18:1; *Built Environment* 2019, 45:3; 2012, 38:3; *Urban Research & Practice* 2015, 8:1; vgl. auch den Proceedings-Band von Vestbro 2010.

2 vgl. etwa die Wanderausstellung „Together! The New Architecture of the Collective“ des Vitra Design Museums (Kries et al., 2017), die Ausstellung „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt (Becker et al., 2015) oder auch die Ausstellung zur Baugemeinschaftsschichte in Wien (Temel & Gutmann, 2013).

3 In Österreich zentral die „Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen“ (Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, o. J.)

4 eine Übersicht zur Terminologie für den französischen, englischen, deutschen, holländischen und spanischen Sprachraum vgl. etwa Tummers, 2016; Czischke et al., 2020.

Förderstrukturen, Finanzierungsmodelle, Struktur der Akteure der Wohnraumversorgung etc.) entstehen. Versuche, Gemeinsamkeiten und Unterschiede systematisch herauszuarbeiten, sind rar. Typologisierungen folgen recht unterschiedlichen Kriterien.

Bisweilen stehen die Bau- und Nutzer:innengemeinschaften („Baugruppen“), die in unterschiedlichen Graden und in verschiedenen Phasen des Projektzyklus (Konzeption, Planung, Produktion, Verwaltung und Instandhaltung) zusammen für einen gemeinsamen Zweck aktiv sind, im Zentrum der Aufmerksamkeit – und sind auch Gegenstand von Typenbildung (Kläser, 2006). Andere Ansätze ziehen Besitzverhältnisse (Bossuyt, 2022) oder Grundrisstypologien (die Architektur) und Wertorientierungen (Griffith et al., 2022) für eine Unterscheidung heran. Als brauchbarer analytischer Rahmen hat sich auch der Blick auf „übergeordnete“ Kooperations- und Koproduktionsbeziehungen (Czischke, 2017) erwiesen. Für Wien, wo Baugemeinschaften in den institutionellen Rahmen des geförderten Wohnbaus eingebettet sind, unterscheiden Lang & Gruber (2019) entlang der kooperativen Beziehung zwischen (künftiger) Nutzer:innengruppe, Bauträger und öffentlicher Hand drei gemeinschaftliche Wohnmodelle: *Beteiligungsprojekte* (Modell A, *top-down*), wo eine in der Regel gemeinnützige Wohnbaugesellschaft ein Projekt initiiert und dafür eine Gruppe von künftigen Mieter:innen sucht, die von spezialisierten Beratungsbüros vor allem beim (Mit-)Planen und Verwalten von Gemeinschaftsflächen unterstützt wird; *Baugruppenprojekte* (Modell B, *bottom-up*), wo eine (Kern-)Gruppe künftiger Bewohner:innen ein Projekt initiiert – entweder (B1) in Partnerschaft mit einem gemeinnützigen Bauträger oder (B2) autonom, aber ebenso unter Inanspruchnahme von Fördermitteln (hier die sogenannte Heimförderung); und schließlich *Syndikat-Projekte* (Modell C, *bottom-up*), die dem genossenschaftlichen, in Deutschland schon länger etablierten „Mietshäuser Syndikat“-Modell folgen; wie bei autonomen Baugruppen (B2) initiiert, (co-)finanziert, (co-)produziert und verwaltet hier eine Bewohner:innengruppe den Wohnraum, allerdings befindet sich die (fallweise ebenso mit Fördermitteln errichtete) Wohnanlage nicht im Alleineigentum der Hausbewohner:innen, sondern im Eigentum des in Österreich „habiTAT“ genannten Dachverbands, was langfristige Privatisierung verhindert.

Mit dieser Typologie gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Wien sind wir auch bei den zwei Beiträgen, die hier in diesem Kapitel versammelt sind. Sie stammen von einschlägigen Expert:innen, die mit verschiedenen disziplinären Hintergründen seit vielen Jahren mit der Materie des Gemeinschaftlichen Wohnens befasst sind. Der aus dem Feld der Architektur kommende Robert Temel, der als Autor einschlägiger Auftragsstudien (Temel, 2012; Temel et al., 2009; Temel & Lorbek, 2009), aber auch als Mitbegründer der Vernetzungsinitiative Gemeinsam Bauen und Wohnen (2009) und der WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft⁵ (2015) die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Österreich, speziell Wien auf praktischer Ebene wesentlich mitgeprägt hat, widmet sich in seinem Beitrag dem Innovationscharakter gemeinschaftlicher Wohnprojekte für das Wiener Wohnbaumodell. Richard Lang, ein auf

5 Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft ist Österreichs erste und bislang einzige Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert (Die WoGen, o. J.).

soziale Innovation im Dritten Sektor und im Bereich Wohnen spezialisierter Sozial- und Wirtschaftswissenschaftler, der seit 2015 als Mitbegründer und Programmdirektor der Working Group „Collaborative Housing“ innerhalb des *European Network for Housing Research* (ENHR) auch die akademische Forschung zum Gemeinschaftlichen Wohnen auf europäischer Ebene vorantreibt, beschäftigt sich in seinem Beitrag am Beispiel des Wiener Projekts OASE.inklusiv mit dem neuartigen Typ Gemeinschaftlichen Wohnens mit Integrationsfokus.

Temel geht in seinem Beitrag (implizit) der Frage nach, was die Kategorien „Gemeinschaftliches Wohnen“ und „Neues soziales Wohnen“ miteinander verbindet. Mag auch von Seiten der Stadtpolitik – nicht zuletzt mit der IBA_Wien – die Durchsetzung der Kategorie „Neues soziales Wohnen“ forciert worden sein (was sich auch im universitären Bereich bemerkbar macht, wie u. a. an diesem Sammelband zu sehen), so könnte dieses Label auch mit „Gemeinschaftlichem Wohnen“ gleichgesetzt, ja beide Labels austauschbar verwendet werden. Zwar wundert sich Temel in seiner Ausdeutung der Teilkomponenten („Neues“, „soziales“, „Wohnen“), warum gemeinschaftliche Wohnformen mit einer so langen Geschichte heute überhaupt noch als neu gelten können, er arbeitet dann aber – aus der Position des engagierten Promotors zivilgesellschaftlicher Beteiligung an städtischer Umweltgestaltung nur verständlich – den Innovationscharakter gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Wiener Wohnmodell heraus. War in der ersten Welle von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in den 1980er-Jahren noch die Idee der Mitbestimmung, das Ideal partizipativer Planung zentral, adressieren heute gemeinschaftliche Wohnprojekte auch drängende gesellschaftliche und Umweltprobleme: Es wird auf Einhaltung höherer Standards für ökologische Nachhaltigkeit (Einsatz nachhaltiger Bauweisen, Ressourcenschonung, reduzierter Energie- und Flächenverbrauch, Kreislaufwirtschaft etc.) geachtet oder auch das Ziel der Schaffung eines sozial inklusiven Wohnumfeldes verfolgt (im Fokus des Beitrags von Lang). Temel verweist aber auch auf die Erprobung neuer Grundrisslösungen und auf städtebauliche Innovationen – hat er doch selbst mit dem Vorschlag zur Umsetzung eines speziellen Konzeptverfahrens, dem „Baugemeinschaftsverfahren“ (Temel, 2009), zur Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der Stadtplanung beigetragen. Wie in anderen westeuropäischen Ländern werden Baugemeinschaften auch in Wien als Werkzeug für eine sozial-ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung gesehen. Das heißt, dass von Baugruppenprojekten eine den Stadtteil belebende und aktivierende Wirkung, aber auch eine nachhaltigere Lebensweise erwartet wird. Die Betonung liegt auf „Annahme“ und „Erwartung“. Denn empirische Analysen, die aufzeigen, ob und inwieweit gemeinschaftliche Wohnprojekte nun konkret eine Nachhaltigkeitstransformation voranbringen (erste kritische Einschätzungen vgl. Abramsson & Hagberg, 2020), stehen bislang für Wien noch aus.

Geförderte Baugruppenprojekte sind aufgrund ihrer sozialen Homogenität und soziostrukturellen Charakteristika (der Anteil von Akademiker:innen in Baugruppen ist hoch; Baugruppenmitglieder verfügen über ein hohes Maß an kulturellem Kapital, also Ressourcen wie bautechnisches, organisatorisches, Finanz- und Förderwissen etc.) immer wieder mit dem Vorwurf konfrontiert, dass sie das in Wien hochgehaltene sozial- und wohnungspolitische

Ziel der sozialen Durchmischung konterkarieren (vgl. Verlič, 2016). Allerdings haben sich, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Europäischen Geflüchtetenkrise 2015/16, auch gemeinschaftliche Wohnprojekte formiert, die das Ziel der Inklusion von vulnerablen Gruppen, speziell Geflüchteten, verfolgen. Gestützt auf die Ergebnisse des von ihm geleiteten internationalen Forschungsprojekts MICOLL6, welches das Potenzial gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die langfristige Integration geflüchteter Menschen untersucht, greift Lang in seinem Beitrag auf die Fallstudie zu OASE.inklusive in Wien Donaustadt zurück. Mit dieser an der Schnittstelle von sozialer Wohn(bau)forschung und Integrations- und Migrationsforschung angesiedelten Fallstudie liefert er nicht nur einen Beitrag aus österreichischer Perspektive zur internationalen Beforschung inklusiver kollaborativer Wohnprojekte (vgl. Bresson & Labit, 2020; Czischke & Huisman, 2018), sondern auch Vorschläge für die Praxis. So könnten nach Lang etwa die in Baugruppenprojekten praktizierten Formen der Kollaboration mit wohnungsvermittelnden Sozialorganisationen in den gemeinnützigen Bestands- und Regelwohnbau übertragen werden.

Über dem rasanten Anwachsen des Schrifttums zum Gemeinschaftlichen Wohnen sollte nicht vergessen werden, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte zahlenmäßig marginal sind.⁷ Was nicht bedeutet, dass sich die Forschung an Nebensächlichem verausgabt. Ganz im Gegenteil, das rege Forschungsinteresse bezeugt vielmehr die gesellschaftspolitische Bedeutung dieser Projekte. Um die Instrumente zum stadtplanerischen Ausbau von kollaborativer Wohnraumproduktion, -verteilung und -verwaltung weiterzuentwickeln, die erwarteten sozial-ökologischen Effekte zu prüfen, systematische Unterschiede im Auge zu behalten und auch analytisch konzeptionell voranzuschreiten, bedarf es in Zukunft ein Mehr an Forschung, sowohl angewandter als auch – durchaus die Widersprüche herausarbeitender kritischer – Grundlagenforschung (vgl. Butzlaff, 2024). Ob dabei „Gemeinschaftliches Wohnen“ und „Neues soziales Wohnen“ die Leitkategorien bleiben, wird sich weisen – schließlich klopfen mit „Commons“ bzw. genauer mit „Urban Commons“, „Housing Commons“ und „Commons-Public-Partnership“⁸ nicht nur neue theoretische Konzepte, sondern auch ein alternatives, die Nachhaltigkeitstransformation förderndes Eigentums- und Governance-Regime an die Tür. Dieses zu verstehen, zu verankern und zu verstetigen bedarf einer kollektiven Anstrengung, bei der ein Arbeitsbündnis von Verwaltung und Wissenschaft (Jerchel & Pape, 2022) ganz oben stehen dürfte.

6 MICOLL Migration and Housing. Meeting Refugees' Housing Needs through Collaborative Housing Programmes (2021–2022), funded by JPI Urban Europe. <https://micoll.org/> (27.12.2023)

7 Nach einer unveröffentlichten Zählung von Robert Temel wurden in Wien von 2009 bis 2023 ca. 1.100 neue Baugemeinschaftswohnungen errichtet, ca. 80 Stück pro Jahr, was gemessen an der jährlichen Neubauleistung bezogen auf den geförderten Wohnbau ca. 1,5 Prozent, bezogen auf den gesamten Wohnbau ca. 0,5 Prozent ausmacht.

8 *Dérive* Nr. 92/93, 2023; *Arch+* Nr. 232, 2018; Hölzl et al., 2021; Hölzl & Hölzl, 2022.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Abramsson, M., & Hagberg, J.-E. (2020). Housing plans of the oldest: Ageing in semi-rural areas in Sweden. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(2), 429–447. <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09665-z>
- Beck, S. (2012). Gemeinschaftliches Wohnen: zwischen gelebter Sozialutopie, pragmatischer alltäglicher Lebensführung und instrumentalisierter Vergemeinschaftung. *Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich*, 32(124), 33–53. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ss0ar-425620>
- Becker, A., Kienbaum, L., AA Projects, & Cachola Schmal, P. (Hrsg.). (2015). *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft: Ideen, Prozesse, Architektur* / Building and Living in Communities: Ideas, Processes, Architecture. Birkhäuser.
- Bossuyt, D. (2022). Who Owns Collaborative Housing? A Conceptual Typology of Property Regimes. *Housing, Theory and Society*, 39(2), 200–216. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.1888788>
- Brandl, F., & Gruber, E. (2014). *Gemeinschaftliches Wohnen in Wien. Bedarf und Ausblick*. Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50.
- Bresson, S., & Labit, A. (2020). How Does Collaborative Housing Address the Issue of Social Inclusion? A French Perspective. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 118–138. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1671488>
- Butzlaff, F. (2024). Between the Democratization of Housing and the Neoliberal Responsibilization of Citizens. The Proliferation of Co-Housing in Viennese City Planning. *European Urban and Regional Studies* (im Review-Prozess)
- Czischke, D. (2017). 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. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331593>
- Czischke, D., Carriou, C., & Lang, R. (2020). Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 1–9. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1703611>
- Czischke, D., & Huisman, C. J. (2018). Integration through Collaborative Housing? Dutch Starters and Refugees Forming Self-Managing Communities in Amsterdam. *Urban Planning*, 3(4). <https://doi.org/10.17645/up.v3i4.1727>
- Die WoGen. (o. J.). Wohnprojekte Genossenschaft. Abgerufen am 27. Dezember 2013 von <https://diewogen.at/>
- Feldmann, H. (2022). *Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft: partizipativ planen, bauen und wohnen*. Oekom Verlag.
- Fromm, D. (2012). Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighbourhood repair. *Built Environment*, 28(3), 364–394.
- Griffith, E. J., Jepma, M., & Savini, F. (2022). Beyond collective property: a typology of collaborative housing in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 24(1), 121–141. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2123272>
- Hölzl, C., Hölzl, D., & Amacher, D. (2021). Netzwerkstrategien von Housing Commons in der Gründungsphase – Das Beispiel der habiTAT-Hausprojekte SchloR und Bikes and Rails in Wien. *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, 163, 171–198. <https://doi.org/10.1553/moegg163s171>
- Hölzl, C., & Hölzl, D. (2022). Establishing new housing commons in Vienna in the context of translocal networks. *Housing Studies*, 39(5), 1152–1175. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2104820>

- Holm, A., & Laimer, C. (Hrsg.) (2021). *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. TU Wien Academic Press. <https://doi.org/10.34727/2021/isbn.978-3-85448-044-0>
- Huber, M., Gruber, E., & Gutmann, R. (2019). „Geplant – Gebaut – Genutzt“. *Neue Wiener Wohntypologien: Eine Post Occupancy Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemographischen Wandels*. Beiträge zur IBA_Wien, Band 15. Im Auftrag der IBA_Wien, MA 50, Wohnbauforschung. https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/15_GeplantGebautGenutzt_web.pdf
- Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen. (o. J.). Die Initiative. Abgerufen am 27. Dezember 2013 von www.inigbw.org/die-initiative
- Jerchel, P., Pape, J. (2022). *Commons-Public Partnerships. Neue Kooperationsformen für die sozialökologische Transformation*. IASS Discussion Paper. Institute for Advanced Sustainability Studies. Potsdam. https://publications.rifs-potsdam.de/rest/items/item_6002376_5/component/file_6002391/content
- Kläser, S. (2006). Selbstorganisiertes Wohnen. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Städtebau*, Nr. 176/177, 90–99.
- Kries, M., Müller, M., Shinohara, Y., Niggli, D., Ruby, A., & Ruby, I. (Hrsg.) (2017). *Together! The New Architecture of the Collective* [Katalog der gleichnamigen Ausstellung im Vitra Design Museum 3. Juni – 10 September 2017]. Ruby Press.
- Lang, R., & Gruber, E. (2019). Collaborative housing models in Vienna through the lens of social innovation – Austria. In G. van Bortel, V. Gruis, J. Nieuwenhuijzen & B. Pluijms (Hrsg.), *Affordable Housing, Governance and Finance. Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives* (S. 41–58). Routledge.
- Lang, R., Carriou, C., & Czischke, D. (2020). Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 10–39. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>
- Mörtenböck, P., & Mooshammer, H. (2021). My Home is my Future. Co-Living und das neue Ethos der Gemeinschaftsbildung. *ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Städtebau*, Nr. 244, 200–207.
- Ronald, R., Schijf, P., & Donovan, K. (2023). The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living. *Housing Studies*, 39(9), 2300–2324. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176830>
- Rumpfhuber, A. (2022). *Wohnen in Gemeinschaft: Potenzialbestimmung von Gemeinschafts- und Cluster-Wohntypologien für den geförderten Wohnungsbau in Wien*. Beiträge zur IBA_Wien, Band 20. Im Auftrag der IBA_Wien, MA 50, Wohnbauforschung. https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/20_WohnenInGemeinschaft_web.pdf
- Spellerberg, A. (2020). Gemeinschaftliches Wohnen. In F. Eckardt & S. Meier (Hrsg.), *Handbuch Wohnsoziologie*, (S. 503–520). Springer.
- Sørvoll, J., & Bengtsson, B. (2020). Mechanisms of Solidarity in Collaborative Housing – The Case of Co-operative Housing in Denmark 1980–2017. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 65–81. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1467341>
- Temel, R. (2009). *Baugemeinschaften in Wien. Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe* [Studie im Auftrag der Stadt Wien]. MA 50. https://www.inigbw.org/sites/default/files/literatur/baugemeinschaften_wien_endbericht2.pdf

- Temel, R. (2012). *Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern* [Studie im Auftrag der Stadt Wien]. MA 50. <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=445>
- Temel, R., & Gutmann, R. (2013). *Gemeinsam Wohnen hat Zukunft! Baugruppen & mehr*. Ausstellung bei den Wiener Wohnbaufestwochen am 15.3.2013. <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=468>
- Temel, R., & Lorbek, M. (2009). *Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 2: Rechtsfragen, Leitfäden, Grundstücksvergabe*. Studie im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50.
- Temel, R., Lorbek, M., Ptasińska, A., & Wittinger, D. (2009). *Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen*. Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50. https://baugemeinschaft.net/wp-content/uploads/2018/08/Baugemeinschaft_Wien.pdf
- Tillner, S., Pollak, S., & Gutmann, R. (2016). Modellhafte und experimentelle Wohnformen. Selbstbauprojekte als innovativer Beitrag zur aktuellen Situation am Wohnungsmarkt. Beiträge zur IBA_Wien, Band 3. Im Auftrag der IBA_Wien, MA 50, Wohnbauforschung.
- Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research, *Urban Studies*, 53(10), 2023–2040. <https://doi.org/10.1177/0042098015586696>
- Verlič, M. (2016, 28. Juli). *Baugruppen-Trend im geförderten Wohnbau in Wien?* A&W-Blog. <https://www.awblog.at/Kommunales/baugruppen-trend-im-gefoererten-wohnbau-in-wien>
- Vestbro, D. U. (Hrsg.). (2010). Living Together – Cohousing Ideas and Realities Around the World. *Proceedings from the international collaborative housing conference in Stockholm, 5–9 May 2010*. Royal Institute of Technology and Kollektivhus NU. <http://kollektivhus.se/wp-content/uploads/2017/06/Livingtogetherwebb-1.pdf>
- Wohnbund consult (Hrsg.). (2015). *Europa: Gemeinsam wohnen. Europe: co-operative housing*. Jovis.
- Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.). (2017). *Wohnvielfalt: Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert*. Wüstenrot Stiftung. <https://wuestenrot-stiftung.de/publikationen/wohnvielfalt-gemeinschaftlich-wohnen-im-quartier-vernetzt-und-sozial-orientiert-download/>

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ALS TEIL DES WIENER WOHNBAUMODELLS

Robert Temel

Der Titel der Ringvorlesung, die dieser Publikation zugrunde liegt, „Transdisziplinäre Perspektiven auf Neues soziales Wohnen“, bietet es an, zunächst einen Blick auf den Begriff des Neuen sozialen Wohnens aus der Perspektive der beteiligten Disziplinen und Themen zu werfen. Auch wenn ich durch meine Ausbildung eine Nähe zu Methoden der qualitativen Sozialforschung besitze, bin ich, ohne Verortung in einer Forschungsinstitution und weitgehend in der angewandten Auftragsforschung tätig, nicht an eine spezifische disziplinäre Perspektive gebunden. Meine Forschungs- und Beratungstätigkeit betreibe ich vorrangig im Auftrag der öffentlichen Hand, beispielsweise verschiedener Abteilungen des Magistrats der Stadt Wien, die mit Architektur und Planung zu tun haben, des österreichischen Kulturministeriums und verschiedener Forschungsförderinstitutionen, aber auch für Entwickler:innen und Bauträger mit Nähe zur öffentlichen Hand. Die Projekte folgen dabei einer architektur- bzw. planungstheoretischen Perspektive, manchmal unterstützt durch qualitativ-sozialwissenschaftliche Ansätze. Je nach Erfordernis des Projekts und der Kooperationspartner:innen fließen häufig auch andere Blickwinkel mit ein. Deshalb blicke ich im Folgenden aus einer thematischen Richtung, nämlich der des gemeinschaftlichen Wohnens. Ich beginne mit einer Analyse der drei Begriffe, aus denen sich der Titel „Neues soziales Wohnen“ zusammensetzt. Ich komme dann zu Aspekten der Innovation im Bereich gemeinschaftlicher Wohnmodelle, beispielsweise Wohntypologien, Alternativen zur Suburbanität, Nachhaltigkeit und Wirksamkeit im Stadtteil. Schließlich zeige ich, welche Bedeutung gemeinschaftliche Wohnformen für Architektur und Stadtentwicklung hatten und haben und ende mit einer kurzen Darstellung des Forschungsprojekts Co-Hope über Leistbarkeit, soziale Integration und Gesundheitsaspekte bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

1 NEUES SOZIALES WOHNEN

Zunächst geht es beim Neuen sozialen Wohnen um etwas „Neues“, ein Begriff, der seit vielen Jahrzehnten auf gemeinschaftliche Wohnformen

https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-069-3_24

Dieser Beitrag ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert. Informationen zur Lizenz unter:
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



angewendet wird, und zwar ungebrochen bis heute.¹ Dass diese spezifische Art des Wohnens über ein halbes Jahrhundert als neu angesehen werden kann, statt irgendwann zum Normalfall zu werden, ist bemerkenswert – auch deshalb, weil es natürlich durchaus Einflüsse gemeinschaftlicher Wohnformen auf „konventionelles“ Wohnen in diesem Zeitraum gab, etwa hinsichtlich Gemeinschaftseinrichtungen, Grundriss- und Erschließungstypologien und Bewohner:innenbeteiligung. Es lässt sich auch ein Bezug zum „Neuen Bauen“ der Moderne herstellen. Bereits 1930 erschien in Berlin ein Band mit dem Titel „Zur neuen Wohnform“ der Brüder Luckhardt, damals bezog sich dieser Begriff jedoch auf die neue Form im Sinne der neuen, modernistischen Architektur (Luckhardt et al., 1930). Ab den 1970er-Jahren ging es beim neuen Wohnen zunächst um ungewöhnliche Typologien, etwa Terrassen- und Hofhäuser (Meyer-Bohe, 1970), und dann um die neue Organisationsform, nämlich die Selbstorganisation, die jedoch eng mit innovativer Architektur verknüpft war. Die neue, unkonventionelle Art der Produktion und der Wunsch, sich vom üblichen Standard abzuheben, äußerten sich auch in räumlicher Innovation. Nicht zuletzt deshalb wurde dieses spezifische neue Wohnen von vielen innovativen Architekt:innen seit den 1960er-Jahren als Betätigungsfeld angenommen. Die Bezeichnung dieses Wohnbausektors als neu zeigt, dass gemeinschaftliche Wohnformen nach wie vor als innovativ angesehen werden und legt nahe, dass sich diese Innovation stets erneuert – oder dass sich das Gegenbild des „konventionellen“ Wohnens insgesamt in diesen 50 Jahren kaum weiterentwickelt hat. Und es gibt eine dritte mögliche Interpretation: Die neuen Wohnformen wurden damals, vor 50 Jahren, als Reaktion auf den Bauwirtschaftsfunktionalismus und als dessen Überwindung angesehen, als das, was notwendig danach kommen muss, eine demokratischere Form des Wohnens. Zu dieser Überwindung kam es jedoch nie, auch wenn es Einflüsse auf den Mainstream gab. Das Neue befindet sich somit nach wie vor in Wartestellung.

An zweiter Stelle geht es um das „Soziale“. Mit dem Begriff sozialer Wohnbau wird der Sektor bezeichnet, der preiswerten Wohnraum für eine Bevölkerung mit geringem Einkommen bereitstellt, die sich am freien Markt nicht selbstständig versorgen kann. Der Wiener soziale Wohnbau weicht davon ab. Natürlich bietet er Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen, sicherlich in größerem Umfang als die meisten anderen Großstädte, er steht aber auch für mittlere Einkommen offen mit dem dezidierten Ziel, soziale Segregation zu vermeiden, und erweitert damit den Begriff des sozialen Wohnens deutlich. Gemeinschaftliche Wohnformen sind ebenfalls in diesem breiteren Sinn sozial, weil viele – bei Weitem nicht alle – derartigen Projekte, unter anderem auch in Wien, vorwiegend für mittlere Einkommen ausgerichtet sind, ebenso wie ein wesentlicher Teil des geförderten Wohnbaus in Wien insgesamt. Gemeinschaftliche Wohnprojekte verstehen sich als sozial im Sinne von Gemeinschaftlichkeit, sie sind durch ihre innere Organisation und ihre äußere Vernetzung im Stadtteil und in der Stadt sozial. Viele von ihnen versuchen, durch Selbstorganisation und Gemeinschaftlichkeit einen Beitrag zur Lösung sozialer Probleme zu leisten, insbesondere dort, wo der Staat seiner

¹ Aus der Vielzahl der Publikationen, die das neue Wohnen im Titel tragen und auf gemeinschaftliche Wohnformen beziehen, hier stellvertretend drei Beispiele aus verschiedenen Jahrzehnten: Brech (1989), Wüstenrot (1999), Spellerberg (2018).

sozialen Verantwortung nicht umfassend gerecht wird, etwa wenn es um ältere Menschen oder Geflüchtete geht. Und sie versuchen eine soziale Funktion im Stadtteil zu übernehmen, indem sie beispielsweise Aktivitäten anbieten, Räume für soziale Nutzungen zur Verfügung stellen oder durch Selbstorganisation und Vernetzung Veränderungen im Stadtteil erreichen wollen.

Und schließlich zum dritten Bestandteil des Begriffs, dem „Wohnen“ im Unterschied zu Wohnbau: Insbesondere aus der Perspektive des gemeinschaftlichen Wohnens weist die Verwendung des Verbs anstelle des Nomens darauf hin, dass Wohnen nicht vorrangig ein Ding, ein Produkt, eine Ware ist, die konsumiert wird, sondern dass Wohnen produziert wird, also eine Aktivität ist. Es wird materiell produziert von Bauträgern, Architekturbüros, Wohnbaupolitik und anderen, und es wird immateriell produziert von Bewohner:innen durch ihre tägliche Wohnpraxis. Was wir unter Wohnen verstehen, umfasst beides, wobei der Sektor der materiellen Produktion zumindest anstrebt und behauptet, die Bedürfnisse des Wohnalltags zu befriedigen und nicht vorrangig anderen Zielen zu folgen. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten fallen diese beiden Aspekte der Produktion zusammen, sie werden teilweise von denselben Personen ausgeführt, und genau das trägt zur Besonderheit und Innovationskraft dieses Sektors, aber auch zu seiner spezifischen sozialen Bedeutung bei. Ein Verweis auf den Begriff der Transdisziplinarität bietet sich an: Bei transdisziplinärer wissenschaftlicher Arbeit geht es um den Austausch zwischen professionellen Wissenschaftler:innen und Laien, die etwa als Expert:innen für ihren Alltag hinzugezogen werden. Ähnliches gilt für die Produktion des Wohnens, bei der die professionellen Akteure, die Wohnbauten konzipieren, planen und bauen, auf Wissen vonseiten der Nutzer:innen angewiesen sind. Dabei ist es entscheidend, durch welche Kanäle und mit welchem Fokus dieses Wissen transferiert wird. Der häufigste Informationskanal im Wohnbaubereich ist wohl der Markt, der allerdings wenig über Wohnbedürfnisse in einem breiteren Sinn sagt, sondern viel über Nachfrage bzw. Reaktion auf das Angebot – dabei handelt es sich stets um einen Kompromiss zwischen Bedürfnissen und (finanziellen) Möglichkeiten, je nach Marktsituation müssen die Konsument:innen dabei kleinere oder größere Konzessionen machen. Deshalb ist die spezifische Form der Projektentwicklung beim gemeinschaftlichen Wohnen so interessant. Gemeinschaftliches Wohnen ist somit auch ein Feedback-Kanal aus der immateriellen in die materielle Produktion des Wohnens, ein Korrektiv zum Marktgeschehen, ein Experimentierfeld der Alltagspraxis, und damit sind wir wieder beim „Neuen“, bei der Innovation des gemeinschaftlichen Wohnens und der Frage, warum dieses über so lange Zeit als neu angesehen werden kann.

2 INNOVATION

Die Arten der Motivation von Menschen, die sich an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt beteiligen, um darin zu wohnen, sind vielfältig: Selbstorganisation, Selbstbestimmung, Gemeinschaftlichkeit, Nachhaltigkeit sind zentrale Aspekte, die fast immer genannt werden. Ein wesentlicher Punkt ist aber auch der bereits angesprochene der Innovation, wenn er auch nicht immer so bezeichnet wird. Es geht dabei darum, Wohnmöglichkeiten zu schaffen, die

sich vom üblichen, am Markt verfügbaren Angebot unterscheiden. Themen sind etwa die Art der angebotenen Wohnungen: Welche Wohnungsgrößen, welche Zimmerzahlen, welche Wohntypologien abweichend von der marktdominanten 70-Quadratmeter-drei-Zimmer-Wohnung oder 30-Quadratmeter-ein-Zimmer-Wohnung sind möglich? Welche neuen Formen, die vielleicht nicht für jede oder jeden geeignet sind, könnte man ausprobieren? Grundrissinnovationen sind hierzulande bei Wohnprojekten seltener als beispielsweise im äußerst experimentierfreudigen Zürich, aber auch im Wiener Kontext werden neue Formen erprobt. Ein Züricher Beispiel ist das Projekt Heizenholz der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 aus 2012, das von Adrian Streich Architekten durch Umbau und Erweiterung zweier Häuser eines Kinder- und Jugendheims aus den 1970er-Jahren realisiert wurde (siehe Abbildung 1). Bei diesem Projekt wurde ein damals neuer Grundrisstypus, die Clusterwohnung, umgesetzt: Mehrere Kleinstwohnungen mit Bädern und Teeküchen sind durch einen großzügigen, gemeinsamen Wohnraum mit großer Küche, Bad und Arbeitsbereich verknüpft und verbinden so individuelles Flächensparen mit gemeinsamer Flächenopulenz. Auf diese Weise ist Suffizienz, also das Auskommen mit weniger (Wohn-)Fläche, nicht von Verzicht, sondern von neuen Formen des Raums und seiner Organisation bestimmt.

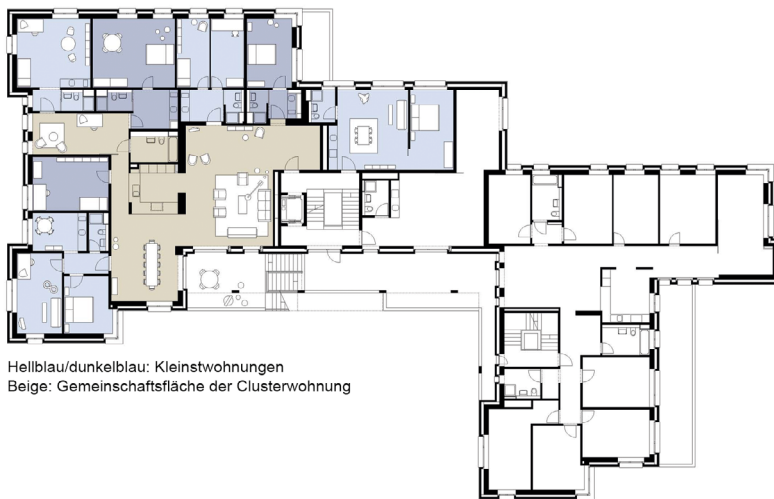


ABBILDUNG 1 Grundriss OG 2, Siedlung Kraftwerk1 Heizenholz, Zürich. Architektur: Adrian Streich Architekten. (Grafik: © Adrian Streich Architekten, www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html, Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1)

Es geht aber auch um städtebauliche Innovation oder ein Wohnangebot, das üblicherweise im urbanen Kontext nicht zu haben ist, selbst wenn man von Grundrissfragen absieht – das Potenzial des Wohnens in der dichten Stadt im Unterschied zum suburbanen Wohnen im Einfamilienhaus, das in Österreich vielfach als der ultimative Wohnwunsch beschrieben wird (Temel, 2020a). Die Frage ist, wie sehr Einzelne oder kleine Gruppen Wohnpotenziale in der

Stadt beeinflussen können, wie sehr sie von dem abweichen können, was der Markt und die politischen und sozialen Rahmenbedingungen erlauben. Parallel zum langfristigen Urbanisierungstrend läuft auch eine Enturbanisierung in den suburbanen Raum, weil für gewisse Bevölkerungsgruppen das Wohnen in der Stadt nicht interessant oder nicht leistbar ist. Ein Ansatz vieler gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist es, Alternativmodelle zur Flucht in die Suburbanität zu bieten, die erst durch die gemeinsame Selbstorganisation möglich werden. Sie tun das nicht zuletzt auch, um eine nachhaltigere Lebensweise in der dichten Stadt zu erreichen, die trotzdem gewisse Vorteile bietet, die man sonst nur aus der Suburbanität kennt – etwa mehr Freiraum, mehr Grünraum, mehr Aneignbarkeit und Selbstbestimmung. Stellvertretend dafür steht der eindrucksvolle Dachgarten der Sargfabrik in Wien, eines der ältesten und einflussreichsten Wiener Wohnprojekte, wie ihn Abbildung 2 zeigt.



ABBILDUNG 2 Dachgarten der Sargfabrik in Wien. Architektur: BKK-2.
(Foto: Haeferl, CC BY-SA)

Häufig geht es den Bewohner:innen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten um nachhaltigere Bauweisen, die vom heute üblichen bautechnischen Wiener Standard, also Stahlbeton-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz, abweichen. Viele Baugemeinschaftsprojekte haben diesbezüglich hohe Ambitionen, die nicht immer der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Realität standhalten können. Allerdings sind manche Baugemeinschaften auch in diesem Bereich durchaus erfolgreich, wie etwa das Beispiel Sonnwendviertel Ost (Abbildung 3) zeigt: Vier Baugemeinschaftsprojekte in diesem Areal wählten besondere Bauweisen (Holzbau, Dämmziegel, Ziegel und Steinwolle), während fast alle anderen Bauten die übliche Bauweise einsetzten (Temel, 2019). Zu dieser Perspektive gehört auch die Idee, Wohnfunktionen aus dem reinen Privatbereich in Gemeinschaftsflächen auszulagern, um so individuelle Wohnfläche und damit Energie und Material zu sparen.



ABBILDUNG 3 Nachbarschaftswand an der Fassade des Wohnprojekts Gleis 21 im Sonnwendviertel Ost. Architektur: einzueins Architektur. (Foto: Herzi Pinki, CC BY-SA)

Wenn man sich mit Innovationen durch gemeinschaftliche Wohnprojekte befasst, geht es selbstverständlich nicht nur um die Sichtweise der Bewohner:innen, sondern auch um die Frage, wie das Gemeinwesen, der Stadtteil und die Stadt als Ganzes profitieren, auch unabhängig vom preiswerten, der Nachfrage entsprechenden und nachhaltigen Wohnangebot. Der wohnfonds_wien organisiert seit vielen Jahren immer wieder Baugemeinschaftsverfahren, in denen Grundstücke zu den Konditionen des geförderten Wohnbaus an gemeinschaftliche Wohnprojekte verkauft werden. Dies geschieht überwiegend in neuen Stadtentwicklungsgebieten. Die damit verbundene Intention ist nicht so sehr, besonders günstige Wohnungen zu bauen, auch wenn die Projekte natürlich in den Preisgrenzen des geförderten Wohnbaus realisiert werden müssen. Es geht vielmehr vorrangig darum, den Stadtteil belebende, aktivierende, sonst nicht vorhandene Angebote umzusetzen, beispielsweise Veranstaltungsräume, kulturelle und soziale Angebote oder Gewerbeflächen.

3 GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ALS ARCHITEKTURTHEMA

Auch wenn die Form der Organisation, die Verfahrensweise und die partizipative Planungsmethodik, wie sie für gemeinschaftliche Wohnprojekte charakteristisch sind, lange Zeit im Architekturdiskurs eine geringe Rolle gespielt haben, zeigt sich beim Blick auf derartige Projekte, dass diese Aspekte über ihren eigentlichen Zweck hinaus auch der architektonischen und städtebaulichen Qualität förderlich sind. Dass die besonderen Umstände des Entwurfs solcher Projekte herausragende Architektur zum Resultat haben können, erwies sich in der Vergangenheit nicht nur bei den Bauten der bekannten Pionier:innen des partizipativen Bauens wie Ottokar Uhl, Eilfried Huth und Fritz Matzinger, sondern auch bei jenen von Architekt:innen, die in den 1980er-Jahren mit Baugemeinschaftsprojekten ihre ersten Wohnbaurealisierungen umsetzen konnten, beispielsweise Walter Stelzhammer, BKK, Baumschla-

ger Eberle und Rüdiger Lainer mit Gertraud Auer. In den ersten Jahrzehnten derartiger Projekte war, abgesehen von Ottokar Uhl (2003 [1976]), die theoretische Auseinandersetzung mit Methoden partizipativer Planung jedenfalls in Österreich nicht sehr intensiv. Mittlerweile gibt es einige österreichische Architekturbüros, die sich unter anderem auf solche Projekte spezialisiert haben und dabei anspruchsvolle Methodiken einsetzen.

Nach der ersten Welle von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Wien in den 1980er- und 1990er-Jahren erwachte ein neues Interesse daran um 2010, nach der Finanzkrise, im Zusammenhang mit neuen Ideen in der Stadtentwicklung. Nach dem Investorenstädtebau der 1990er-Jahre versuchte man ab der Jahrtausendwende wieder stärker das Gemeinwohl und die städtebauliche Qualität ins Zentrum der Stadtentwicklungsprojekte zu stellen, wie das etwa bei der Seestadt Aspern oder dem Hauptbahnhofareal der Fall war. Relativ bald tauchte in diesem Zusammenhang auch die Frage nach neuen Wohnformen auf, inspiriert von Städten wie Tübingen, Freiburg, Hamburg und Zürich, in denen Baugemeinschaften und selbstorganisierte Genossenschaften nicht nur mit dem Ziel des preiswerten Wohnens gefördert wurden, sondern auch, weil man sich von ihnen besondere städtebauliche Qualitäten erwartete. Der Erfolg dieser Strategie zeigte sich bald, und so entstand bei der Analyse beispielhafter europäischer Stadtentwicklungsprojekte in Wien die Idee, ebenfalls Baugemeinschaften als Werkzeug der Stadtentwicklung einzusetzen, was erstmals in der Seestadt Aspern geschah. Seither gab es immer wieder Baugemeinschaftsverfahren für Grundstücke in neuen Stadtentwicklungsgebieten. Allein in der Seestadt Aspern wurden bisher neun solche Projekte gebaut. Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte vor 2000 in Wien beschränkten sich noch vorwiegend auf Lückenfüllungen in der gründerzeitlichen Stadtstruktur.

Für diese Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Stadtentwicklungsprozesse war es notwendig, abgeleitet von den Verfahrensweisen etwa in Tübingen und Zürich, die Grundstücke anhand von Qualitätskriterien zu vergeben, um so die besten Beiträge für die neuen Stadtquartiere zu finden. Im Auftrag der Stadt Wien entstand 2009 eine Studie über Baugemeinschaftsmodelle, die ein Verfahrenskonzept und ein Kriterienset dafür vorschlug, das weitgehend bis heute so angewandt wird (Temel, 2009). Dieser Verfahrenstypus, das Baugemeinschaftsverfahren, ist ein Sonderfall des Konzeptverfahrens, das in den letzten 15 Jahren vor allem in Deutschland und in der Schweiz enorm an Bedeutung gewonnen hat. Städte wie München, Hamburg und Tübingen verkaufen Wohnbaugrundstücke mittlerweile ausschließlich im Konzeptverfahren, das heißt meist zum Fixpreis und stets anhand von Qualitätskriterien, egal ob es sich um gemeinschaftliche Wohnprojekte oder andere Wohnbauten handelt. Dadurch erhöhen sie einerseits die städtebauliche Qualität der Projekte und der Stadtteile, in denen diese realisiert werden. Und sie ermöglichen andererseits preiswerten Mietwohnungsbau und andere Nutzungen, die nicht auf hohe Renditen angewiesen sind (Temel, 2020b). In Österreich ist das Modell Konzeptverfahren bisher kaum im Einsatz, abgesehen vom Wiener Bauträgerwettbewerb, der seit fast 30 Jahren regelmäßig angewandt wird und durch die Verknüpfung des Grundstücksverkaufs mit der Entscheidung

über die Vergabe von Wohnbaufördermitteln einen Spezialfall dieser Verfahrensform darstellt.

In diesem Sinne kann das Modell gemeinschaftliches Wohnprojekt als wesentliches Element des Innovationssystems Wiener Wohnbau verstanden werden, das bereits in den 1990er-Jahren die generelle Wohnbauproduktion beeinflusste und bis heute einflussreich ist, etwa hinsichtlich der beschriebenen Aspekte wie Verfahrensformen, Qualitätssicherung, Wohntypologien. Selbstverständlich gibt es auch den umgekehrten Weg des Einflusses, von anderen Wohnbauformen auf gemeinschaftliche Wohnprojekte.

4 KOLLABORATIVES WOHNEN IN EINER PANDEMISCHEN ÄRA

Eine Konsequenz aus der langjährigen Befassung mit gemeinschaftlichen Wohnformen in Wien und Europa und ein Versuch der Weiterentwicklung ist ein aktuelles Forschungsprojekt zum Thema gemeinschaftliches Wohnen, das neben der Analyse bestehender europäischer Formen und Handlungsweisen im Kontext gemeinschaftlicher Wohnformen auch neue Potenziale erarbeiten will: Das EU-Forschungsprojekt Co-Hope (Collaborative Housing in a Pandemic Era) ist eine Kooperation zwischen Teams aus Schweden, Österreich, Frankreich, Spanien und Finnland und wird im Rahmen der Joint Programming Initiative (JPI) Urban Europe gefördert. Die spezifische Perspektive dieses Projekts ist es, nach den Erfahrungen mit der Covid-19-Pandemie und ihren Wechselwirkungen mit der Wohnsituation auf die Potenziale von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu blicken: Wie gingen diese mit der neuen Situation der Pandemie um, welche Änderungen ihrer individuellen und gemeinschaftlichen Wohnpraxis ergaben sich daraus, was könnte man für andere Wohnbauten von ihnen lernen? Welche Antworten auf die Herausforderungen der Leistbarkeit, der sozialen Integration und des gesunden Wohnens könnten sie bieten? Das Projekt wird einerseits einen Vergleich der Situation in den beteiligten Ländern anhand von mehreren Fallbeispielen leisten, und zwar mithilfe von quantitativen ebenso wie qualitativen Erhebungen. Und es wird andererseits in einem *Living-Lab-Setting*² gemeinsam mit Bewohner:innen solcher Projekte und anderen Stakeholdern Vorschläge für die Prozessgestaltung bei der Planung erarbeiten, die wiederum insbesondere auf Leistbarkeit, soziale Integration und Gesundheit Rücksicht nehmen. Dazu findet eine Reihe von Präsenz- und Online-Workshops in den beteiligten Ländern statt, in denen aktuelle und zukünftige Bewohner:innen von Wohnprojekten die wichtigsten Elemente, Erfahrungen und zu vermeidenden Vorgangsweisen für alle Phasen der Entwicklung und Nutzung eines Projekts sammeln. Daraus soll schließlich die Beschreibung eines Modellprozesses entstehen, der neuen Projekten als Vorbild und Anhaltspunkt dienen kann (Co-Hope, 2025). Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass sich in gemeinschaftlichen Wohnprojekten bei der Organisation des Alltagslebens, bei der Abstimmung und Arbeitsteilung in der Gruppe und bei der Nutzung von Gemeinschafts- und Erschließungsflächen große Vorteile in der pandemischen Situation ergaben.

2 Ein *Living Lab* ist ein Kooperationssetting zwischen Forschung und Zivilgesellschaft, um in einer experimentellen, praxisnahen Situation gemeinsam Wissen zu erwerben und Lösungen zu entwickeln.

Möglicherweise können gewisse Aspekte davon auf andere Wohnsituationen übertragen werden. Durch die europaweite Kooperation im Rahmen des Projekts sowohl bei der Forschung als auch bei der Prozessentwicklung können die jeweils nationalen und regionalen „Wohnprojektekulturen“ voneinander lernen und so neue Impulse für weitere Innovation und für eine stärkere Verankerung im jeweiligen Kontext gewinnen. So wie die Wiener Wohnprojekte im spezifischen Wohnbaukontext der Stadt Wien besondere Formen und Vorgangsweisen entwickelt haben, gilt das auch für andere Städte und Länder in Europa. Der Austausch zwischen diesen spezifischen Kontexten kann für alle Beteiligten bereichernd sein.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Brech, J. (Hrsg.). (1989). *Neue Wohnformen in Europa. Berichte des 4. Internationalen Wohnbund-Kongresses in Hamburg*. Verlag für Wissenschaftliche Publikationen.
- Co-Hope (2025). Co-Creating Collaborative Housing Communities. In R. Temel (Hrsg.), *A Guidebook, Vienna*. <https://doi.org/10.34726/9019>
- Feuerstein, C., & Leeb, F. (2015). *Generationen Wohnen: Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion*. Edition Detail.
- Luckhardt, H., Luckhardt, W., & Anker, A. (1930). *Zur neuen Wohnform*. Bauwelt-Verlag.
- Meyer-Bohe, W. (1970). *Neue Wohnformen: Hang-, Atrium- und Terrassenhäuser*. Wasmuth.
- Spellerberg, A. (Hrsg.). (2018). *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Springer VS Wiesbaden. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>
- Temel, R. (2009). *Baugemeinschaften in Wien: Endbericht 2. Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe*. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Magistratsabteilung 50. https://www.inigbw.org/sites/default/files/literatur/baugemeinschaften_wien_endbericht2.pdf
- Temel, R. (2019). *Ein Stück Stadt bauen: Leben am Helmut-Zilk-Park*. Stadt Wien, MA 21 & ÖBB. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/leben-am-helmut-zilk-park.pdf>
- Temel, R. (2020a). Neue Wohnformen sind gefragt. There is an Alternative. In K. Mayer, K. Ritter & A. Fitz (Hrsg.), *Boden für alle* (S. 194–201). Park Books.
- Temel, R. (2020b). *Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe*. BBSR. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/konzeptvergabe-langfassung-dl.pdf>
- Uhl, O. (2003). Demokratisierte Ästhetik. In E. Krasny & C. Mazanek (Hrsg.), *Gegen-Sätze: Architektur als Dialog* (S. 171–179). Picus Verlag. (Originalarbeit veröffentlicht 1976).
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.). (1999). *Neue Wohnformen im internationalen Vergleich*. Kohlhammer.

GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE UND NEUES INTEGRATIVES WOHNEN

Richard Lang

1 ZIELSETZUNG UND PROBLEMHINTERGRUND

Ziel dieses Kapitels ist es, auszuloten, welche Rolle gemeinschaftliche Wohnprojekte für die Integration von Geflüchteten auf der Nachbarschafts- und Quartiersebene spielen können. Dazu präsentiert dieser Beitrag Ergebnisse einer Einzelfallstudie eines Pionierprojekts des Gemeinschaftlichen Wohnens mit Integrationsfokus in Wien.

Bereits seit den 1990er-Jahren, im Zuge der Jugoslawienkriege, wird die temporäre Unterbringung von geflüchteten Menschen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Wien von deren Bewohner:innen eigeninitiativ und selbstorganisiert ermöglicht. Wie eine erstmalige Bestandsaufnahme der Erfahrungen in betroffenen Wohnprojekten zeigt, ist dieses ehrenamtliche, zivilgesellschaftliche Engagement der Betreuung und Einbindung von Geflüchteten ins Gemeinschaftsleben mit nicht unerheblichen Herausforderungen für die Bewohner:innenschaft verbunden (Leutgöb et al., 2022). Es fehlt zudem an, zumindest punktueller, professioneller Unterstützung für engagierte Bewohner:innen durch Mediator:innen und Sozialarbeiter:innen. Dabei sind es gerade stabile Beziehungen im unmittelbaren Wohnumfeld, welche neben Spracherwerb und Arbeitsmarktzugang wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration in die aufnehmende Gesellschaft darstellen (UN Habitat, 2014; Plafky, 2018).

Vor diesem Problemhintergrund stellt die Errichtung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten mit Integrationsfokus innerhalb des Systems des sozialen Wohnbaus in Wien eine Innovation aus der Nische heraus dar (Geels, 2020), auf die es sich lohnt, einen ersten empirisch-analytischen Blick zu werfen. Dabei kommt es zur Zusammenarbeit zwischen einem Bewohner:innenverein, einem gemeinnützigen Bauträger, Sozialorganisationen aus dem Bereich Wohnungslosigkeit und Migration sowie Planungs- und Architekturbüros, die auf gemeinschaftliche Wohnkonzepte spezialisiert sind. Dieser neuartige Typ gemeinschaftlichen Wohnens mit Integrationsfokus¹ ist eng verbunden mit

1 Pospischil (2023, S. 43) identifiziert drei solcher Baugruppenprojekte in Wien, die sich derzeit in



dem Modell Housing First, bei welchem Stadt Wien, Sozialorganisationen und Bauträger kooperieren, um von Wohnungslosigkeit Betroffenen raschen Zugang zu leistbaren Wohnungen mit eigenem Mietvertrag und bei Bedarf auch Unterstützung durch Soziale Arbeit zu ermöglichen. Da geflüchtete Menschen häufig von Wohnungslosigkeit bedroht sind und dringenden Wohnbedarf aufweisen, stellen sie eine Zielgruppe von Housing First dar (Weinzierl et al., 2016).

Bevor wir uns den empirischen Erkenntnissen aus der Fallstudie zuwenden, wird die disziplinäre Perspektive und Position des Autors kurz erörtert. Wohnen als ein komplexes soziales Phänomen legt grundsätzlich eine interdisziplinäre Herangehensweise nahe. Um ein tiefergehendes Verständnis für gemeinschaftliche Wohnpraktiken zu entwickeln, integriert der Autor organisationale und institutionelle Perspektiven. Dabei kommt es zur Verknüpfung von Aspekten aus Management, Soziologie, Geographie und Politikwissenschaft, wodurch sich insbesondere neuere Ansätze der Innovations- und Transitionsforschung anbieten. Aus diesem Blickwinkel ist gemeinschaftliches Wohnen eine Innovationsnische, in der Experimente für den Übergang zu einer nachhaltigen Gesellschaft stattfinden. In diesem konzeptionell-theoretischen Rahmen ist das im Folgenden präsentierte Fallbeispiel des gemeinschaftlichen Wohnens mit Integrationsfokus zu verorten. Dabei erscheint interessant, dass zentrale Promotor:innen in diesen Innovationsprozessen tendenziell nicht selbst zu vulnerablen Gruppen zählen (Lang et al., 2020).

2 GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE ALS NISCHENINNOVATIONEN

Gemeinschaftliches Wohnen ist ein Überbegriff für eine Reihe internationaler Wohnmodelle, welche im Unterschied zum Regelwohnbau durch ein höheres Maß an Interaktion zwischen den Bewohner:innen sowie ausgeprägter Selbstorganisation während des gesamten Projektlebenszyklus gekennzeichnet sind. Der Architektur und Prozessbegleitung kommt eine besondere Rolle für das Funktionieren dieser Wohnprojekte zu, was beispielsweise die Qualität und den Zugang zu Gemeinschaftsflächen sowie die Kommunikation zwischen den Bewohner:innen betrifft (Czischke et al., 2020).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verstehen sich oftmals auch als zivilgesellschaftliche Akteure und Vorreiter:innen bei der Erreichung von nachhaltigen Entwicklungszielen (Cucca & Friesenecker, 2022), wodurch sie auch in der Öffentlichkeit immer wieder auf sich aufmerksam machen (Czaja, 2022). Empirische Evidenz aus verschiedenen Ländern Europas zeigt, dass es gemeinschaftlichen Wohnprojekten gelingen kann, aus der Kombination sozialer Aspekte, wie enger nachbarschaftlicher Kontakte und Partizipation der Bewohner:innen, ökonomischer Aspekte, wie Kosteneinsparungen und Leistbarkeit, sowie ökologischer Aspekte, wie Ressourcenschonung und Energieeffizienz, ein inklusives Wohnumfeld bereitzustellen (Droste, 2015; Bresson & Labit, 2020; Lang et al., 2020).

unterschiedlichen Entwicklungsstadien befinden: Assemblage Niklas-Eslarn, OASE inklusiv und Gartenheim. Ein weiteres gemeinschaftliches Wohnprojekt ist Gleis 21 im Sonnwendviertel, welches in diesem Zusammenhang als innovatives Nischenprojekt gelten kann (Search and Shape 2022, S. 25)

Traditionell liegt ein Fokus beim Gemeinschaftlichen Wohnen auf der Gleichstellung der Geschlechter (Vestbro & Horelli, 2012) sowie der Bewohner:innengruppe älterer Menschen (Pedersen, 2015). Gemeinschaftliche Wohnprojekte adressieren aber auch die Bedürfnisse sozial benachteiligter Personen (id22 et al., 2017) sowie von Menschen mit Migrationshintergrund (Meijering & Lager, 2014), wobei gerade zu Bewohner:innen mit Fluchthintergrund noch vergleichsweise wenig empirische Befunde vorliegen (Czischke & Huisman, 2018), was insbesondere für den deutschsprachigen Kontext gilt.

Um ihre neuartigen Lösungen für eine nachhaltige Gesellschaft in der Nische zu entwickeln, gehen Bewohner:innengruppen durchaus strategische Partnerschaften mit institutionellen Akteuren des sozialen Wohnbaus sowie des Felds der sozialen Dienste ein (Lang, 2022). Genau dies zeigt sich bei dem in diesem Beitrag betrachteten Wiener Fallbeispiel einer Nischeninnovation des gemeinschaftlichen Wohnens mit Integrationsfokus. Dessen Ursprünge stehen in Zusammenhang mit den Erfahrungen der Europäischen Geflüchtetenkrise 2015/16 und der unzureichenden Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund im Regelwohnbau (Aigner, 2019).

Vor dem Hintergrund empirischer Evidenz aus anderen Ländern kann bei diesem Typ innovativer Nischenprojekte allgemeiner von dauerhaftem Wohnen und freiwilligem Zusammenleben kürzlich zugewanderter Personen mit ortsansässigen Bewohner:innen gesprochen werden. Die erste Personen­gruppe verfügt über eine Aufenthaltsberechtigung und hat damit eine Bleibeperspektive. Die Bewohner:innengruppe der Ortsansässigen meint wiederum Personen, welche schon über einen längeren Zeitraum in der aufnehmenden Gesellschaft leben und in dieser verankert sind (Czischke & Huisman, 2018; Costarelli et al., 2019; Arroyo et al., 2021; Hannemann & Hauser, 2021).

3 METHODIK

Der vorliegende Beitrag greift auf empirische Ergebnisse aus Österreich zurück, und dabei konkret einer Einzelfallstudie der Baugruppe OASE.inklusiv in Wien, welche im Rahmen eines größeren internationalen Forschungsprojekts² zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Integration von geflüchteten Menschen durchgeführt wurde. Der Autor dieses Beitrags nahm dabei die Position des beobachtend-analytischen Forschenden ein sowie als Koordinator des österreichischen Teils des Forschungsprojekts. Die Erhebungen fanden im Zeitraum 2021–23 statt und es wurden neben Expert:innengesprächen unterschiedliche Akteursperspektiven im Wohnprojekt gegenübergestellt. So stützt sich die Fallstudie (Yin, 2009) auf halbstrukturierte Interviews mit Vertreter:innen der externen Prozessbegleitung, des involvierten Architekturbüros, der beteiligten Sozialorganisation sowie der Bewohner:innenschaft. In diesen Interviews wurden unter anderen folgende Themen erörtert: die Entwicklungsgeschichte des Projektes; Rollen und Zusammenarbeit der beteiligten Akteure; die institutionellen Rahmenbedingungen; Organisation und Management des Wohnprojekts; Gemeinschaft der Bewohner:innen;

2 „Meeting Refugees' Housing Needs through Collaborative Housing Programmes (MICOLL)“ wurde gefördert durch die Joint Programming Initiative (JPI) Urban Europe, Urban Migration Call.

Partizipation von Geflüchteten; sowie Implikationen für Grätzel- und Stadtentwicklung. Alle Interviews wurden aufgezeichnet und transkribiert und durch teilnehmende Beobachtung von Bewohner:innentreffen und Nachbarschaft des Wohnprojekts ergänzt. Weiters wurden Sekundärdaten in die Analyse miteinbezogen, wie beispielsweise Dokumentationsmaterial der Prozessbegleitung sowie Websites und Pressebeiträge zum Projekt OASE.inklusiv. Die erhobenen Daten wurden mithilfe der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2015) ausgewertet.

4 ERGEBNISSE DER FALLSTUDIE OASE.INKLUSIV – EINE BAUGRUPPE MIT INTEGRATIONSFOKUS

4.1 Konzeption und Entwicklung des Wohnprojekts

Die OASE.inklusiv ist eine Baugruppe in Wien Donaustadt, die vom Bauträger Neues Leben, einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft, errichtet wurde. Das Konzept wurde im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs, für einen nur für Baugruppenprojekte ausgelobten Bauplatz, im Stadtentwicklungsgebiet Neu-Stadlau zur Förderung ausgewählt. Der partizipative Entwicklungsprozess startete im März 2017, das Wohnhaus wurde schließlich im April 2021 fertiggestellt und anschließend bezogen. Die zukünftigen Bewohner:innen wirkten aktiv an Planung und Entwicklung mit und übernahmen in weiterer Folge auch eine gewisse Selbstverwaltung in der Wohnhausanlage. Zielsetzung der Baugruppe war, leistbares Wohnen in einer ethnisch und sozial durchmischten Gemeinschaft zu ermöglichen. Dabei wurden insbesondere Familien mit Fluchthintergrund als eine prioritäre Zielgruppe definiert. Für diese Bewohner:innengruppe wurden 15 Wohnungen in Kooperation mit neunerimmo, einer Tochtergesellschaft der Sozialorganisation neunerhaus, vergeben und betreut. Möglich machte dies das Konzept des Housing First – eines speziellen Ansatzes der Wohnungslosenhilfe, welcher von neunerhaus gemeinsam mit verschiedenen Sozialorganisationen und dem Fonds Soziales Wien etabliert wurde. An erster Stelle im Prozess der Wohnungslosenhilfe steht dabei die Ermöglichung eines schnellen und unbürokratischen Zugangs zu einer Wohnung mit eigenem Mietvertrag sowie begleitender sozialarbeiterischer Betreuung.

Für Neuankömmlinge in Österreich, wie Bewohner:innen mit syrischem oder irakischem Hintergrund, die noch keine längere Wohnbiografie in Wien vorweisen konnten und über begrenzte finanzielle Mittel verfügten, war die Baugruppe OASE.inklusiv eine Möglichkeit, rasch zu leistbarem Wohnraum zu gelangen. Neunerimmo beteiligte sich erstmals an einem Baugruppenprojekt und brachte spezifisches Know-how bei der Vermittlung und Begleitung der Zielgruppe der Geflüchteten in den Entwicklungsprozess ein, das weder der gemeinnützige Bauträger noch die externe Prozessbegleitung durch das Büro wohnbund:consult hätten beitragen können.

Von den insgesamt 81 geförderten Mietwohnungen in der OASE.inklusiv sind 27 sogenannte SMART-Wohnungen. Bei diesen Wohnungen, zu denen auch jene der Familien mit Fluchthintergrund zählen, ist der von den Bewohner:innen im geförderten Mietsegment normalerweise zu leistende

Finanzierungsbeitrag (gemeint ist ein einmaliger Grund- und Baukostenzuschuss) und auch die Miete reduziert, sodass diese dem Niveau im kommunalen Wohnbau in Wien entspricht. Die SMART-Wohnungen in der OASE. inklusiv erhöhen die Leistbarkeit der Baugruppe insgesamt und damit auch die Durchlässigkeit für Zielgruppen des sozialen Wohnbaus.

4.2 Gemeinschaftliches Zusammenleben und Partizipation

Das Baugruppenprojekt OASE.inklusive ermöglicht einen höheren Grad der Individualisierung und Anpassung des Wohnumfeldes an die Lebenssituation der Bewohner:innen. Von den Akteuren wird dies als eine der positiven Rahmenbedingungen von Baugruppen wahrgenommen, wenn es um die Integration geflüchteter Menschen in der aufnehmenden Gesellschaft geht. So betont die Sozialorganisation neunerimmo, dass für die Zielgruppe der geflüchteten Menschen in der Baugruppe das Angebot, aber nicht die Verpflichtung zu Gemeinschaft und Partizipation wichtig ist. Dies erleichtert die Anpassung an die individuelle Lebenssituation, weil es immer wieder Themen gibt, die Bewohner:innen dazu bringen, sich etwas mehr in die Privatheit zurückziehen zu müssen. Für Bewohner:innen mit Fluchthintergrund können das ihre Fluchterfahrungen sein, der Arbeitsmarktzugang oder auch sprachliche und interkulturelle Herausforderungen.

Die Berücksichtigung individueller Bedürfnisse der Bewohner:innen der OASE.inklusive gelang auch durch die Einbindung des auf Beteiligungsprojekte spezialisierten Architekturbüros einzueins. Durch partizipative Planung sollte bereits eine stärkere Bindung und Zufriedenheit mit dem Wohnprojekt erreicht werden. Bei Informationsabenden, in Workshops und Gruppentreffen wurden Wohnungsgrundrisse besprochen sowie Nutzungskonzepte für Gemeinschaftsräume und Freiflächen gemeinsam unter Anleitung erarbeitet. Hemmende Faktoren in diesem Prozess waren eine Fluktuation innerhalb der potenziellen Bewohner:innenschaft sowie die Auswirkungen der Coronapandemie, wodurch sich die Interaktion unregelmäßig gestaltete und teilweise über elektronische Medien stattfinden musste. Bewohner:innen, die nur über ein einfaches Mobiltelefon verfügten, konnten beispielsweise nicht an allen Online-Interaktionen teilnehmen. Dennoch gelang es, eine Kerngruppe aus Interessierten mit und ohne Fluchterfahrung durchgehend aktiv in die Planung einzubinden.

Die Gemeinschaftsräume spielen in der OASE.inklusive eine wichtige Rolle für Netzwerkbildung und Partizipation im Wohnalltag und somit auch für mögliche Integrationseffekte mit Blick auf die Bewohner:innengruppe der Geflüchteten. Wie üblich in Baugruppen, werden Gemeinschaftsflächen von den Bewohner:innen, die auch einen Bewohner:innenverein gegründet haben, eigenständig organisiert, wobei die Zielsetzung der Leistbarkeit gewisse Grenzen bei der Ausgestaltung der individuellen Wohneinheiten und gemeinschaftlich zu nutzenden Räume setzt. Seitens der Bewohner:innenschaft richtet sich der Blick auch auf die erweiterte Nachbarschaft und Möglichkeiten für Interaktion und soziales Engagement im Grätzl, wo auch Anbindung an wichtige Infrastruktur gegeben ist.

Von Bewohner:innen der OASE.inklusive werden die Mitgestaltungsmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld hervorgehoben sowie die Möglichkeit

eines intensiven Kennenlernens und Beziehungsaufbaus innerhalb der Nachbarschaft als bedeutsam erlebt. Dieses Gemeinschaftserlebnis wird als positiver Kontrast zu früheren Erfahrungen mit Anonymität in Wohnhausanlagen gesehen. Gleichzeitig wird aber nicht unter den Tisch gekehrt, dass es gelegentlich zu Konflikten kommt, z. B. bei Nutzung von Gemeinschaftsflächen und Belästigung durch Lärm sowie Gefahrensituationen durch spielende Kinder. Die Erhebungen legen den Schluss nahe, dass diese Konflikte in informellen Gesprächen unter den Bewohner:innen bisher gelöst werden können und sich so auch informelle Verhaltensregeln in der Wohnhausanlage etablieren.

5 DISKUSSION UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Um das Potenzial von gemeinschaftlichen Wohnprojekten für die Integration von Geflüchteten ausschöpfen zu können, erscheint eine dauerhafte Kooperation mit einer Reihe von Partnerorganisation vorteilhaft, da auf diese Weise Komplexität und Risiko, inklusive jenes einer persönlichen Überforderung, für die Bewohner:innen reduziert werden. Während sich die Zusammenarbeit von Bewohner:innenvereinen mit gemeinnützigen Bauträgern und externen Prozessbegleiter:innen in der Baugruppenszene in Wien schon seit einiger Zeit etabliert hat (Brandl & Gruber, 2014; Gruber & Lang, 2019), spielen bei Baugruppen mit Integrationsfokus zusätzlich Sozialorganisationen aus dem Feld der Wohnungslosigkeit und Migration eine wichtige Rolle. Die Klient:innen dieser Organisationen sind unter anderen geflüchtete Personen, die inadäquaten Wohnverhältnissen ausgesetzt und von unmittelbarer Wohnungslosigkeit betroffen sind.

Sozialorganisationen, wie neunerimmo, Volkshilfe oder Diakonie, können grundsätzlich zu unterschiedlichen Zeitpunkten mit ihrer Expertise und ihrem Leistungsangebot in die Baugruppe eingebunden werden – zum Beispiel in der Konzeptionsphase, der Gruppenbildungsphase oder erst beim Bezug des Projekts (Search and Shape, 2022; Pospischil, 2023). Diese Sozialorganisation übernehmen eine Vermittlungsfunktion im partizipativen Planungs- und Gemeinschaftsbildungsprozess zwischen Bewohner:innen mit Fluchthintergrund und anderen Bewohner:innen sowie der externen Prozessbegleitung und dem Bauträger. Das in diesem Beitrag diskutierte Fallbeispiel OASE.inklusive legt nahe, dass bei Neubauprojekten des gemeinschaftlichen Wohnens mit Integrationsfokus eine frühzeitige Einbindung der Sozialorganisationen für die zielgerichtete Vermittlung von Wohnungen an und Betreuung von Menschen mit Fluchthintergrund sinnvoll erscheint.

Die Ergebnisse der Einzelfallstudie zeigen, dass die sozialarbeiterische Begleitung die integrationsfördernden Aspekte von Baugruppen unterstützen kann, insbesondere im Bereich der Netzwerkbildung, des Mentorings und der Partizipation. Zusätzlich eröffnet die Implementierung des Housing-First-Modells und des SMART-Wohnens Möglichkeiten für kostengünstige Wohnraumlösungen für Geflüchtete in Baugruppen. Trotzdem scheint das Spannungsfeld zwischen gezielter Förderung und geforderter Eigenverantwortung in Baugruppen für diese Zielgruppe bestehen zu bleiben. Um die Nischeninnovation des Gemeinschaftlichen Wohnens mit Integrationsfokus

weiterzuentwickeln, erscheint daher bei zukünftigen Projekten eine gesicherte Finanzierung der Teilnahme von Sozialorganisationen sowie langfristige sozialarbeiterische Begleitung der Bewohner:innen mit Fluchthintergrund wichtig. Diese sollte auch evaluiert werden, um nicht nur Erkenntnisse für die Weiterentwicklung der betroffenen Nischenprojekte zu gewinnen, sondern bereits für eine mögliche Übertragung von Elementen dieses Wohnmodells in den Regelwohnbau.

Die Ergebnisse dieser Studie müssen unter Berücksichtigung der Einschränkungen der Methode und des Datenumfangs interpretiert werden. Obwohl verschiedene Datenquellen in der Erhebung kombiniert und Akteursperspektiven kontrastiert wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Untersuchungen in anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten mit Integrationsfokus weitere Aspekte zutage fördern. Daher sollte zukünftige Forschung den hier angewandten Fallstudienansatz in anderen Kontexten replizieren, um Potenziale und Grenzen der Rolle von gemeinschaftlichen Wohnprojekten für die Integration Geflüchteter weiter auszuloten. Mit der vorliegenden Studie wurde ein Ausgangspunkt für weitere Forschung zum Gemeinschaftlichen Wohnen gelegt, welches auch einen Beitrag zu einem an Bedeutung gewinnenden Forschungsfeldes an der Schnittstelle von sozialer Wohnbauforschung und Integrations- und Migrationsforschung leistet (Brown et al., 2022).

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Aigner, A. (2019). Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing. *Housing Studies* 34(5), 779–803. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1485882>
- Arroyo, I., Montesino, N., Johansson, E., & Yahia, M. W. (2021). Social Integration through Social Connection in Everyday Life: Residents' Experiences during the COVID-19 Pandemic in SällBo Collaborative Housing, Sweden. *Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, 15(1), 79–97. <https://doi.org/10.1108/ARCH-10-2020-0236>
- Brandl, F., & Gruber, E. (2014). *Gemeinschaftliches Wohnen in Wien: Bedarf und Ausblick*. Studie im Auftrag der Stadt Wien – MA50. <https://www.wohnbauauforschung.at/index.php?inc=download&id=5777>
- Bresson, S., & Labit, A. (2020). How Does Collaborative Housing Address the Issue of Social Inclusion? A French Perspective. *Housing, Theory and Society* 37(1), 118–138. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1671488>
- Brown, P., Gill, S. & Halsall, J.P. (2022). The impact of housing on refugees: an evidence synthesis. *Housing Studies* 39(2), 1–45. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2045007>
- Costarelli, I., Kleinhans, R., & Mugnano, S. (2019). Reframing Social Mix in Affordable Housing Initiatives in Italy and in the Netherlands. Closing the Gap between Discourses and Practices? *Cities*, 90, 131–140. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.01.012>
- Cucca, R., & Friesenecker, M. (2022). Potential and limitations of innovative housing solutions in planning for degrowth: the case of Vienna. *Local Environment*, 27(4), 502–516. <https://doi.org/10.1080/13549839.2021.1872513>
- Czaja, W. (2022, 10. Juli). Kredit ohne Zinsen: Baugruppe schafft leistbares Wohnen im Wiener Speckgürtel. *Der Standard*. www.derstandard.at/story/2000137270051/kredit-ohne-zinsenjetzt-noch-leistbar-eigenheim-durch-baugruppe-auenweie-mit
- Czischke, D., Carriou, C., & Lang, R. (2020). Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the field. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 1–9. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1703611>
- Czischke, D., & Huisman, C. J. (2018). Integration through Collaborative Housing? Dutch Starters and Refugees Forming Self-Managing Communities in Amsterdam. *Urban Planning*, 3(4), 156–165. <https://doi.org/10.17645/up.v3i4.1727>
- Droste, C. (2015). German Co-Housing: An Opportunity for Municipalities to Foster Socially Inclusive Urban Development? *Urban Research & Practice*, 8(1), 79–92. <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011428>
- Geels, F. W. (2020). Micro-foundations of the multi-level perspective on socio-technical transitions: Developing a multi-dimensional model of agency through crossovers between social constructivism, evolutionary economics and neo-institutional theory. *Technological Forecasting and Social Change*, 152, 119894, 1–17. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2019.119894>
- Gruber, E., & Lang, R. (2019). Collaborative housing models in Vienna through the lens of social innovation. In G. van Bortel, V. Gruis, J. Nieuwenhuijzen & B. Pluijmers (Hrsg.), *Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives* (S. 41–58). Routledge.
- Hannemann, C., & Hauser, K. (2021). *Zusammenhalt braucht Räume*. Jovis.
- id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, LaFond, M., & Tsvetkova, L. (Hrsg.). (2017). *Cohousing Inclusive: Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*. Jovis.

- Lang, R. (2022). Zur Rolle von Kooperationen im Nonprofit-Sektor am Beispiel der Entwicklung von Grassroots Innovationen im Wohnbau. In Greiling et al. (Hrsg.), *Kooperation und Konkurrenz von Nonprofit-Organisationen*, (S. 30–35). JKU.
- Lang, R., Carriou, C., & Czischke, D. (2020). Collaborative housing research (1990–2017): A systematic review and thematic analysis of the field. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 10–39. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>
- Leutgöb, J., Peintner, R., & Lang, R. (2022). *Geflüchtete in gemeinschaftlichen Wohnprojekten: Ergebnisse aus sechs Fallstudien in Wien und Umgebung*. https://www.inigbw.org/sites/default/files/literatur/MICOLL_Ergebnisse-Fallstudien_2022.pdf
- Mayring, P. (2015). *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken* (12th ed.). Beltz.
- Meijering, L., & Lager, D. (2014). Home-Making of Older Antillean Migrants in the Netherlands. *Ageing and Society*, 34(5), 859–875. <https://doi.org/10.1017/S0144686X12001377>
- Pedersen, M. (2015). Senior Co-Housing Communities in Denmark. *Journal of Housing for the Elderly*, 29(1–2), 126–145. <https://doi.org/10.1080/02763893.2015.989770>
- Plafky, C. (2018). Familien mit Fluchterfahrung im Kontext Sozialer Arbeit. In B. Blank, S. Gögercin, K. E. Sauer & B. Schramkowski (Hrsg.), *Soziale Arbeit in der Migrationsgesellschaft* (S. 539–550). Springer VS.
- Pospischil, A. S. (2023). *Housing First in Baugruppen in Wien: Housing First für geflüchtete Menschen in Baugruppen: Chancen, Herausforderungen, Handlungsempfehlungen*. <https://pub.fh-campuswien.ac.at/obvfcwhsacc/download/pdf/8587351?originalFilename=true>
- Search and Shape. (2022). *Migration, Mobilität und Zugang zum geförderten Wohnbau in Wien. IBA-Projekte als innovative Impulsgeber. Beiträge zur IBA_Wien 2022, Band 36*. https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/magalone/magalon_file_1656676095/pdf/full.pdf
- UN Habitat. (2014). *The Right to Adequate Housing*. https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf
- Vestbro, D. U., & Horelli, L. (2012). Design for Gender Equality: The History of Co-Housing Ideas and Realities. *Built Environment*, 38(3), 315–335. <https://doi.org/10.2148/benv.38.3.315>
- Weinzierl, C., Wukovitsch, F., & Novy, A. (2016). Housing First in Vienna: a socially innovative initiative to foster social cohesion. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(3), 409–422. <https://www.jstor.org/stable/43907393>
- Yin, R. K. (2009). *Case Study Research: Design and Methods* (4th ed.). Thousand Oaks, CA: Sage.



Karl-Wrba-Hof, 1972–1982,
Architekten Matthäus Jiszda II., Hedwig Wachberger, et al.
(Foto: Diana Terenteva, CC BY-SA)

LERNEN IM WOHNBAU

WOHNEN ALS SOZIALE PRAXIS

Prolog von Julia Edthofer

Die beiden nachfolgenden Beiträge beschäftigen sich auf unterschiedliche Weise mit der Frage des kollektiven Planens, Bauens und Wohnens. Das Autor:innenteam Lene Benz, Alexa Färber, Florian Kossak, Bernd Kniess und Sandra Voser diskutiert im Text „Wohnen erforschen: Method(olog)ische Zugänge und forschungspraktische Reflexionen zu Wohnwissen“ die Frage, wie bereits bestehendes Wissen im Bereich kollektives Planen, Bauen und Wohnen so übersetzt werden kann, dass es allgemein zugänglich ist. Dabei geht es ganz generell um das Wohnumfeld als Ort der Sozialität und Kollektivität in den unterschiedlichsten Kontexten: von kollektiven Bau- und Raumnutzungskonzepten im sozialen Wohnbau bis hin zu den Praktiken autonomer Baugruppen. Ernst Gruber reflektiert in seinem Beitrag „Wie Innovationen im Wohnbau wirksam werden“ aus der Praxisperspektive des Wiener Planungsbüros wohnbund:consult die Herausforderungen einer sozial nachhaltigen Planung im Bereich des geförderten Wohnbaus und diskutiert dabei vor allem die sozialorganisatorische Begleitung von Neubauprojekten. Die Verbindungslinie zwischen den beiden Beiträgen ist der Fokus auf Kollektivität und Sozialität im Alltagshandeln von Bewohner:innen unterschiedlichster Wohnstrukturen – oder anders gesagt: auf Wohnen als soziale Praxis. Erfahrungswissen, das durch gemeinsames Entwickeln, Planen, Bauen und Wohnen gesammelt wurde, wird als „kollektiver Wissensspeicher“ betrachtet, der einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Die beiden Texte ergänzen sich dabei: Während es auf einer method(olog)ischen Ebene um den Aufbau eines komplett offen gehaltenen „WohnWissen“-Speichers geht, beschäftigt sich der zweite Beitrag mit aktuellen Entwicklungen im stark reglementierten kommunal geförderten Wiener Wohnbau. Auf diese Weise können unterschiedliche Wohn-Wissensformen und -praktiken im Sinne einer „urbanen Assemblage“ (Bender & Farias, 2011) zueinander in Bezug gesetzt werden. Die Sichtweise auf die Stadt als „Assemblage“ ist ein relativ neuer Zugang innerhalb der Stadtforschung. Dieser verbindet Elemente der bereits in den 1980er-Jahren im Rahmen der Science-Technology-Studies (STS) entwickelten Actor-Network-Theory (ANT) mit einem poststrukturalistischen methodologischen Ansatz, der auf die



Heterogenität gesellschaftlicher Strukturen abstellt. Dabei wird ganz grundsätzlich das unvorhersehbare und variable Verhältnis zwischen Individuum, „rhizomatisch“ aufgebauten gesellschaftlichen (Wissens-)Netzwerken sowie der konkreten Materialität der Stadt in den Blick genommen. Während sich die ANT jedoch vor allem für die Stabilität von Netzwerken interessiert, steht aus der Perspektive der Assemblageforschung der soziale Wandel im Vordergrund – und das macht sie interessant für eine Stadtforschung, die sich über die Auseinandersetzung mit Alltagspraktiken und -erfahrungen mit gesellschaftlichen Transformationspotenzialen auseinandersetzt (Färber, 2014).

Im ihrem Beitrag „Wohnen erforschen“ beschreiben die Autor:innen die virtuelle Lehr- und Lernplattform „WohnWissen Übersetzen“, welche im Rahmen des gleichnamigen Lehr- und Forschungsprojektes am Institut für Europäische Ethnologie entwickelt wurde. Ausgehend von der Beobachtung, dass bereits ausreichend Wissen im Bereich des kollektiven Planens, Bauens und Wohnens vorhanden ist, geht es dabei vor allem darum, das bestehende Wissen über lokale, kommunale und nationale Grenzen hinaus zu vernetzen (vgl. hierzu auch Güntner et al., 2023; Holm & Laimer, 2021; Wohnbund e.V. & HafenCity Universität Hamburg, 2016). Im Sinne dieser Übersetzung von „WohnWissen“ wird die Plattform dazu genutzt, Überschneidungsfelder in den verschiedensten Bau- und Wohnkontexten herauszufiltern. Angelehnt an die Vorgangsweise urbaner Assemblageforschung ist die Website dabei „rhizomatisch“ aufgebaut: Mittels eines interaktiven Kategoriensystems können unterschiedlichste Dimensionen des kollektiven Bauens und Wohnens abgebildet und variabel zueinander in Bezug gesetzt werden. Ein weiterer Schwerpunkt des WohnWissen-Übersetzens ist die Frage, wie in inter- und transdisziplinären Planungs- und Bauteams übersetzt beziehungsweise vermittelt werden kann – und zwar nicht nur zwischen den hauptsächlich beteiligten Professionen wie Stadtplanung, Bauträgern, Planungsbüros etc., sondern auch im Vermittlungsprozess mit den zukünftigen Nutzer:innen. Hier knüpft der zweite Beitrag an, der sich aus der Praxisperspektive des Wiener Planungsbüros wohnbund:consult mit genau diesen Fragen beschäftigt.

Ernst Gruber illustriert in seinem Text „Wie Innovationen im Wohnbau wirksam werden“, inwiefern über die Arbeit von unabhängigen Planungsbüros, bei denen die sozialorganisatorische Begleitung von Neubauprojekten im Mittelpunkt steht, im Bereich Wohnbau und Stadtplanung interveniert werden kann. Einleitend diskutiert er, dass sich die Schwerpunkte von Konzeptverfahren im Rahmen öffentlicher Bauträgerwettbewerbe in Richtung kollektives Planen und Bauen verschoben haben, nachdem Anfang der 2010er-Jahre das Qualitätssicherungskriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ eingeführt wurde. Heute ist es gängige Praxis, dass bei Neubauten im geförderten Wohnbau eine maximale Einbindung und Aktivierung der (zukünftigen) Bewohner:innen gewährleistet werden soll – im besten Fall von der Planung bis zur Besiedlung des jeweiligen Projektes. Wie sozialorganisatorische Innovationen im Wohnbau konkret umgesetzt werden können, illustriert Gruber anhand der Beispiele des Besiedlungsmanagements sowie der vermehrten Umsetzung innovativer Wohntypologien. Ersteres beginnt dabei idealerweise nicht erst nach Fertigstellung eines Wohnprojektes, sondern bereits bei der Projektentwicklung und in der Bauphase. Insofern umfasst das Besiedlungsmanagement sowohl die Einbindung (zukünftiger) Bewohner:innen als auch die längerfristige Begleitung

bereits bewohnter partizipativer Wohnprojekte. Im Bereich zukunftsweisender Wohntypologien steht ebenfalls die sozialorganisatorische Komponente im Vordergrund. Ziel ist es dabei, über partizipative Planungsprozesse kollektive Wohnformen zu fördern – etwa über Alternativen zu den nach wie vor vorherrschenden kleinfamilienzentrierten Wohnungsgrundrissen.

In den beiden Beiträgen wird also aus verschiedenen Perspektiven zur Diskussion gestellt, inwiefern Planen, Bauen und Wohnen abseits des Modells der Kleinfamilie befördert werden kann. Denn die Frage nach Neuem sozialen Wohnen inkludiert nicht nur die prinzipielle Verfügbarkeit von leistbarem Wohnraum, sondern vor allem auch unterschiedlichste Formen von Kollektivität beziehungsweise Sozialität im Wohnen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Bender, T., & Farias, I. (Hrsg.). (2011). *Urban assemblages: How Actor-Network Theory changes urban studies*. Routledge.
- Färber, A. (2014). *Potenziale freisetzen: Akteur-Netzwerk-Theorie und Assemblageforschung in der interdisziplinären kritischen Stadtforschung*. *sub/urban*, 1, 95–103.
- Güntner, S., Hauser, J., Lehner, J., & Reinprecht, C. (Hrsg.). (2023). *The Social Dimension of Social Housing*. Spector Books.
- Holm, A., & Laimer, C. (Hrsg.). (2021). *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. TU Wien Academic Press. https://doi.org/10.34727/2021/isbn.978-3-85448-044-0_1
- Wohnbund e.V., & HafenCity Universität Hamburg. (Hrsg.). (2016). *Wohnen ist Tatsache*. Jovis.

WOHNEN ERFORSCHEN: METHOD(OLOG)ISCHE ZUGÄNGE UND FORSCHUNGSPRAKTISCHE REFLEXIONEN ZU WOHNWISSEN

Lene Benz, Alexa Färber, Florian Kossak,
Bernd Kniess, Sandra Voser

Wohnen zu erforschen bedeutet, einem Paradox zu begegnen, es zu erkennen und bestenfalls zu durchkreuzen. Denn obwohl ein zunehmendes gesellschaftliches Problembewusstsein zur „Wohnungsfrage“ festzustellen ist, (re-)produzieren (markt-)gängige Wohnvorstellungen die Wohnraumproduktion – ungeachtet der Vielfalt tatsächlich gelebter Wohnbedürfnisse. Der daraus resultierende Fehlgebrauch von Wohnraum, etwa durch sich verändernde Haushaltsgrößen (Auszug der Kinder, Trennung, Tod etc.) und dadurch wachsenden Wohnflächenverbrauch, verstärkt den derzeitigen Mangel an überhaupt verfügbarem Wohnraum. Die weiterhin geringfügige Realisierung kollektiver Wohnformen, die zumeist im Rahmen privat initiierten Projekte erfolgt, ist exemplarisch für diese Schieflage. Die Frage nach Neuem sozialen Wohnen unterstreicht nicht nur die Forderung nach der Erweiterung des Angebots an leistbarem Wohnraum, sie adressiert vor allem neue Formen von Kollektivität bzw. Sozialität im Wohnen. Vergangene und gegenwärtige Erfahrungen des kollektiven Entwickelns, Bauens und Wohnens weisen vielfältige erdachte und erprobte Wege auf, die Wohnbedürfnisse, die über das Individuelle hinausgehen, zu artikulieren und bestenfalls zu realisieren vermögen. Spezifische gesellschaftliche Konjunktoren führen zudem immer wieder dazu, dass auch relativ kleinmaßstäbliche Projekte mit einem hohen Grad an symbolischer Bedeutung aufgeladen werden – man denke etwa an das emanzipatorische Reformmodell Einküchenhaus Anfang des 20. Jahrhunderts, an Hausbesetzungen und Kommunen in der Nachfolge der 68er-Bewegung oder aktuelle Baugruppen, die soziokratisch organisiert sind und ökologische und solidarische Prinzipien verfolgen.

Das Lehr-/Forschungsprojekt „WohnWissen Übersetzen“, dessen methodologische und konzeptionelle Grundlagen wir in diesem Beitrag neben einigen Fallbeispielen beleuchten, beschäftigt sich mit solch beispielgebenden historischen und gegenwärtigen Formen und Praktiken kollektiven Bauens und Wohnens. Die von uns gewählte multidisziplinäre und multimodale Herangehensweise verschiebt die Behauptung etwaiger Wissenslücken zwischen gesellschaftlich gesetzten Zielen und deren Realisierung auf die Bearbeitung eines fehlenden Wissensaustauschs.

https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-069-3_27

Dieser Beitrag ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert. Informationen zur Lizenz unter:
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>



Die These, die diesem Vorgehen zugrunde liegt, ist, dass es nicht *mehr* Wissen über Prozesse des kollektiven Bauens und Wohnens braucht, sondern einen Raum, der dieses WohnWissen auch über lokale und nationale strukturierende Grenzen hinaus produktiv miteinander in Austausch bringt, um die bekannte Schieflage adressieren und bestenfalls geraderücken zu können.

In diesem Beitrag stellen wir zunächst die Arbeitsgrundlage für „WohnWissen Übersetzen“ als Lehr-/Forschungsprojekt vor (1). Im Anschluss geben wir einen Einblick in die konzeptionellen Grundlagen für das Erkennen, Einordnen und Übersetzen von WohnWissen (2). Anhand von zwei Fallbeispielen für kollektives Bauen und Wohnen zeigen wir die Potenziale und Grenzen der Plattform „WohnWissen Übersetzen“ auf (3). Schließlich diskutieren wir, wie diese konkrete kollaborative und multidisziplinäre Analyseplattform weiterhin gestaltet werden kann (4).

1 „WOHNWISSEN ÜBERSETZEN“ ALS MULTI- UND TRANSDISZIPLINÄRES FORSCHUNGSINTERESSE

Mit der Analyseplattform „WohnWissen Übersetzen“ knüpfen wir an das bei Studierenden, Fachleuten und Initiativen zu beobachtende Interesse an der Bearbeitung und zeitgemäßen Lösung der „Wohnungsfrage(n)“ an. Diese fokussiert auf die Diskrepanzen zwischen leistbarem Wohnraum und Nachfrage, zwischen der Forderung nach nachhaltigem Wohnraumangebot und Planungsvorhaben und zwischen Notwendigkeit, Anspruch und Realität. An dieses Problembewusstsein anzuschließen, bedeutet auch, auf große, teils historisch gewachsene Mengen an Wissen über einzelne Aspekte zugreifen zu können – sei es in Bezug auf soziale, ökologische oder ökonomische Gebote. Diese in Universitäten, Behörden, Planungsbüros und Zivilgesellschaft verankerten Wissensbestände sind ebenso reichhaltig wie vielfältig. Und es lässt sich an einzelnen Initiativen beobachten, dass schon jetzt eine Bereitschaft besteht, über Fachgrenzen und institutionelle Anliegen hinweg Antworten auf diese gesellschaftliche Herausforderung zu finden.

Vor diesem Arbeits- und Erfahrungshintergrund haben wir als multidisziplinäres Team bestehend aus Lehrenden, Freiberufler:innen und Studierenden in Urban Design, Architektur, Europäischer Ethnologie, Geschichte und Soziologie in enger Kooperation mit Grafiker:innen des Büros nlf und Programmierer:innen von neesh eine Onlineplattform entwickelt, die dieses Wissen versammelt, analysierbar und miteinander verschaltbar macht. In einem zweijährigen Arbeitsprozess ist daraus die Lern- und Lehrplattform „WohnWissen Übersetzen“ entstanden, die unter <https://wohnowissen.net> abrufbar ist und historische wie gegenwärtige Wissensbestände zum gemeinschaftlichen Wohnen fortlaufend erweitert und in immer neuen Verbindungen ins Spiel bringt (Nierhaus & Nierhaus, 2014).

Anders gesagt: Die Plattform „WohnWissen Übersetzen“ macht vielfältiges Wissen über gemeinschaftliches Bauen und Wohnen verfügbar. Sie lädt darüber hinaus dazu ein, neues Wissen im Austausch miteinander zu erarbeiten. Die Nutzer:innen können durch immer neue (An-)Ordnungen unterschiedlicher Materialien beispielsweise bereits bekannte Bau- bzw. Wohnprojekte rekonstruieren, unerwartete Verknüpfungen zwischen vergan-

genen und gegenwärtigen herstellen oder Projekte in unterschiedlichen gesellschaftlichen Kontexten in Verbindung bringen. Als öffentlich zugänglicher Wissensspeicher können diese Übersetzungen zwischen Wissensbeständen und -formaten nachvollzogen werden und wiederum Ausgangspunkt für neue Überlegungen sein. Dass diese Übersetzungsarbeit auch alltäglich in Planungskontexten stattfindet, versteht sich von selbst. Dennoch scheint das „learning from“ nicht oft genug zu Entscheidungen zu führen, die dem gesellschaftlichen Bedarf nach auf Nachhaltigkeit ausgerichtetem Wohnraum für alle Rechnung trägt.

Mit den nachfolgend dargestellten konzeptionellen Grundlagen von „WohnWissen Übersetzen“ bieten wir einen in sich spannungsreichen Analyserahmen an, der Diskrepanzen nicht wegforscht, sondern zum Ausgangspunkt der Analyse macht.

2 ASSEMBLAGE, RAUMPRODUKTION, DISPOSITIV: WOHNWISSEN ALS SPANNUNGSREICHER ANALYSERAHMEN

Ganz grundsätzlich folgen wir einem multidisziplinären Verständnis von Wohnen, das praxeologisch verankert ist und zu diagrammatischen und ethnografischen Forschungsperspektiven einlädt (siehe Abbildung 3). Dafür unterscheiden wir (1) Wohnraum und Wohnen (Häußermann & Siebel, 1996; Hannemann et al., 2022; Dell, 2013), gehen (2) Wohnpraktiken in ihrer alltäglichen Erscheinungsform und Wirkmacht nach (Lehr- und Lernplattform urban-types.de; Glaser & ETH Wohnforum, 2013; Töpfer & Wall, 2020) und schenken (3) den sozio-materiellen Arrangements gemeinschaftlichen Wohnens besondere Aufmerksamkeit (Wiedenhöfer & Wolfart, 2019; Rogojanu, 2019; Beck, 2021). Wir arbeiten dadurch außerdem (4) die Vielzahl der Akteure heraus, die am Wohnen beteiligt sind (Spellerberg, 2018; Holm & Laimer, 2021).

Darüber hinaus haben wir drei methodologische Konzepte in „WohnWissen Übersetzen“ einbezogen, die häufig eher in Abgrenzung zueinander gesehen werden: Assemblage, Raumproduktion, Dispositiv. Diese Spannung aufrechtzuerhalten und dennoch den Konzepten in forschenden Suchbewegungen zu folgen, stellt eine Besonderheit dieser Analyseplattform dar. Mit diesen einzelnen konzeptionellen Perspektiven zu denken und dabei die anderen nicht aus den Augen zu verlieren, ist so gesehen eine Zusatzanforderung – die aber der alltäglichen Erfahrung ähnelt, sich in andere Alltagswelten und damit -logiken hineinzudenken. Nur so können wir auch zu einer Praxis der Übersetzung gelangen.

Jedes dieser Konzepte verbindet die Ebenen Entwickeln, Planen, Bauen und Wohnen auf unterschiedliche Weise: In der Assemblageforschung (Bender & Farías, 2011; Färber, 2014) sehen wir, dass dies ein ständiger Prozess ist, der vieler Ressourcen bedarf, um aufrechterhalten zu werden. Wir können beispielsweise danach fragen, wie Erschwinglichkeit mit Bauvorhaben verknüpft wird, welche Praktiken und Ressourcen diese bekanntlich instabile Verbindung aufrechterhalten und was die Bedingungen dafür sind, dass leistbares kollektives Wohnen ermöglicht wird und gelingt. Mit der Perspektive der Raumproduktion (Lefebvre, 2003; Rolshoven, 2012) können wir erschwingliches Bauen als repräsentierten (geplanten) Raum erfassen,

der sich vom erfahrenen und gelebten Raum unterscheidet, und damit den machtvollen Bildern von Wohnen folgen, die sich an der alltäglichen Wohn-erfahrung stoßen und deshalb zur expliziten Forderung nach anderen Formen der Repräsentation führen, die alternative Vorstellungen vom Wohnen eröffnen. Mit dem Dispositivgedanken (Foucault 2000 [1978]; Bührmann & Schneider, 2008) können wir den historisch gewachsenen Grundlagen machtvoller Vorstellungen vom Wohnen und deren Durchsetzungen (wie etwa zum Kernfamilienwohnen und Eigenheim) nachgehen, genauso gut aber auch Momenten, in denen diese infrage gestellt werden.

3 ÜBERSETZEN

Es bleibt die Frage offen, wie diese ganz unterschiedlichen Formen von vorhandenem WohnWissen miteinander in Kontakt treten. Auf der Analyseplattform bildet *Übersetzen* die eigentliche Arbeitsebene ab. Dieser Bereich regt dazu an, sich über diese unterschiedlichen Formate von WohnWissen klar zu werden und Wege zu finden, wie diese in Austausch gebracht werden können. In interdisziplinären Seminaren erarbeiten, teilen und diskutieren hier Studierende (passwortgeschützt) neue Inhalte, bevor sie (redaktionell geprüft) ins (öffentlich zugängliche) WohnWissen-Archiv überführt werden.

Die Fülle und Vielfalt von WohnWissen bringen Lücken mit sich, die zwischen den einzelnen Handlungslogiken der Akteure, den damit einhergehenden Praxiszusammenhängen und auch Wissensformaten bestehen. Die Plattform macht diese Lücken untersuchbar, indem sie den Praxiszusammenhängen nachgeht, in denen sich dieses WohnWissen materialisiert („Wohnen“, „Wissen“). Sie regt dazu an, WohnWissen in der individuellen Nutzung oder universitären Lehre übersetzbar zu machen. Übersetzen kann in drei Perspektiven analytisch eingesetzt werden: 1) Übersetzen bedeutet hier zum einen, die Unterschiede und Ähnlichkeiten von lokalen Kontexten zu erkennen und zu erklären. Dies kann zwischen nationalen Kontexten sein, in denen beispielsweise unterschiedliches Baurecht besteht und deshalb unterschiedliche Auflagen für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen resultiert. 2) Die Notwendigkeit zu übersetzen, besteht darüber hinaus alltäglich zwischen unterschiedlichen professionellen Bereichen in der Konzeption, Planung und Umsetzung von gemeinschaftlichem Wohnen. Hier ließen sich beispielsweise Übersetzungsprozesse zwischen Stadtplaner:innen und Träger:innen von generationenübergreifendem Wohnen oder aber von Baugruppen und anwohnenden Eigenheimbesitzer:innen nennen, die in der Projektierung und Umsetzung stattfinden (müssten). 3) Schließlich eröffnet der Gedanke der Übersetzung mit Blick auf die vielfältigen Wissensformate einen visuellen Zugang. Diese Perspektive hebt das notwendige Wissen hervor, das zum Erkennen und Verstehen einzelner Wissensformate notwendig ist, oder entwickelt spezifische Formate, um Wissen übersetzbar/vermittelbar zu machen. Eine weiterhin gegebene Fokussierung auf Schriftlichkeit fordert die schriftbildliche Sensibilität fürs Übersetzen, zeigt z. B., dass ein Grundriss nicht für alle gleichermaßen lesbar ist oder wie Situationen geschaffen werden könnten, in denen Grundrisse für alle Beteiligten gleichermaßen lesbar sind.

Exkurs: Ein möglicher Seminarverlauf

Das Arbeiten mit „Takes“ als Möglichkeit, ungeplante Entdeckungen zu machen

Take 0 „Dérive“: Das Umherschweifen im Archiv dient dem Erkunden von Funktionalitäten und Inhalten der Plattform, einem ersten Verständnis von kollektivem Wohnen und welche Aspekte daran von individuellem Interesse sind. Ein Aspekt soll aufgegriffen werden und z. B. in einen Film, eine Mindmap, ein Narrativ oder ein Storyboard etc. übersetzt und vermittelt werden. Welche Elemente und Verbindungen sind Gegenstand des hier Dargestellten/Erzählten? Das Umspielen eines Themas besteht hier im gemeinsamen Codieren und Clustern der behandelten Themen in ihren unterschiedlichen Aspekten und Verbindungen (auf dem Whiteboard) und dem Festlegen von Themenschwerpunkten und Arbeitsgruppen.

Take 1 „Elemente und ihre Verknüpfungen“: Als erste Sammlung assoziativ ermittelter Aspekte werden „Themengebietskarten“ erstellt, die sich aus eigener Erfahrung oder aus Literatur, Film, Fotografie, Geschichte und Theorie, Vorstellungen, Wünschen und Ideen speisen, ebenso wie aus Normen, Regeln und Gesetzen. Welches sind die relevanten Elemente, welches sind die Verbindungen untereinander? Es geht darum, Praktiken und Zeitlichkeiten zu erkennen und die damit verbundene Frage, wie sich WohnWissen als Anliegen realisiert. Die Gesamtgruppe verdichtet über den Verlauf dieses Takes die thematischen Cluster als Grundlage dafür, Arbeitsgruppen über den weiteren Seminarverlauf zu bilden (siehe Abbildung 1 und 2).

Die Arbeitsweise in Take 1 entspricht dem Assemblageansatz der Plattform, indem die Qualitäten der Verbindungen zwischen einzelnen Elementen von WohnWissen herausgearbeitet werden und die Praktiken erkannt werden, die diese Verbindungen realisieren. Im Anschluss daran können wir im folgenden Take 2 mehr oder weniger stabile Kollektive untersuchen.

Take 2 „Kollektiv(e) reorganisieren“: Im Zentrum dieses Takes steht die Präzisierung der Forschungsfrage(n): Welche Wissensbestände geben weiteren Aufschluss über die sozialen, kulturellen, ökonomischen, ökologischen und politischen Zusammenhänge, die zum Gelingen kollektiver Wohnformen beitragen? Wie ist kollektives Handeln organisiert, welche Spielregeln liegen diesem zugrunde – in der Entwicklung, beim Bauen und Wohnen? Im weiteren Verlauf gilt es, sowohl Maßnahmen als auch Instrumente mit in den Blick zu nehmen, Förderungen, Vergaberichtlinien, sowie Strategien der Bauenden, juristische Personen und Körperschaften, Entscheidungsstrukturen und Satzungen. Wer kann diese Instrumente nutzen, wie werden sie eingesetzt? Welche tatsächliche Wirkmacht haben diese Instrumente oder Praktiken auf die Leistbarkeit, Langfristigkeit und (Selbst-)Organisation von kollektivem Wohnen? Wir bearbeiten diese Fragen durch das Erstellen einer Repräsentation des heterogenen Ensembles.

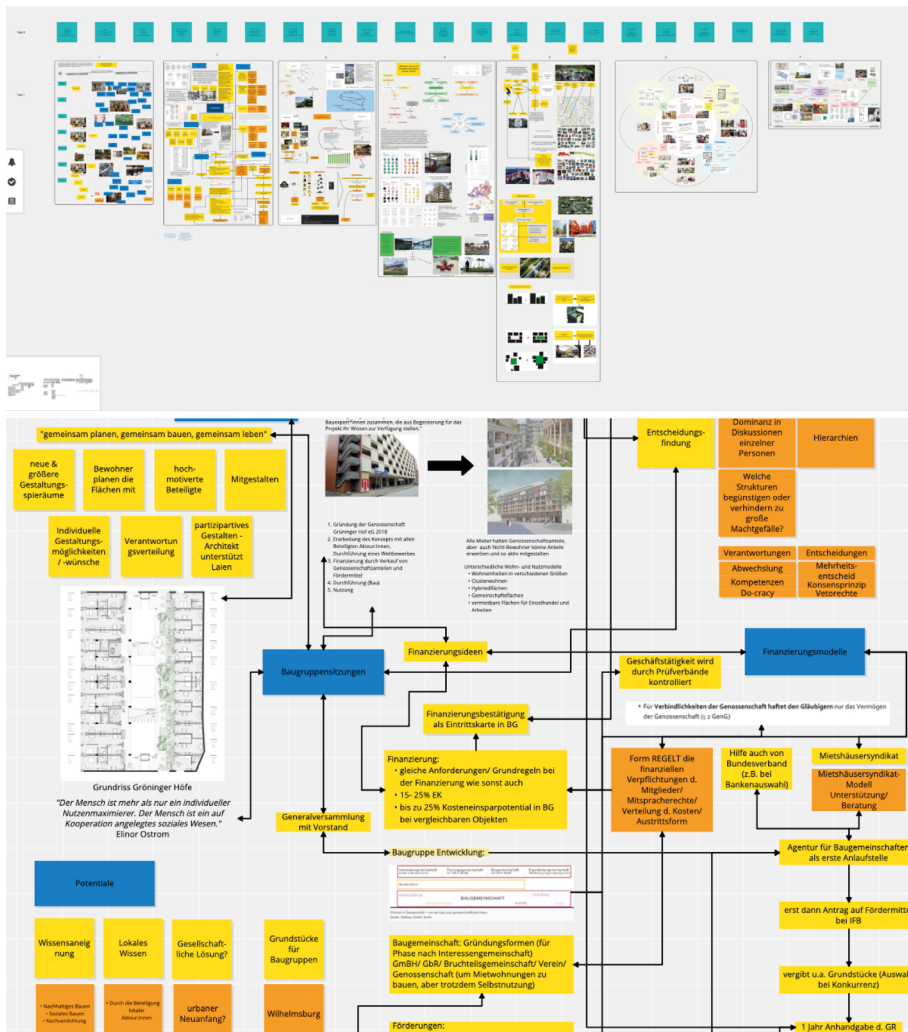


ABBILDUNG 1 Take 1: Entwicklung thematischer Cluster auf dem Whiteboard.
(Screenshot: Seminararbeit WohnWissen (Ausschnitt), HCU 2023, Bernd Kniess,
Antonia Lembcke, CC BY-SA)

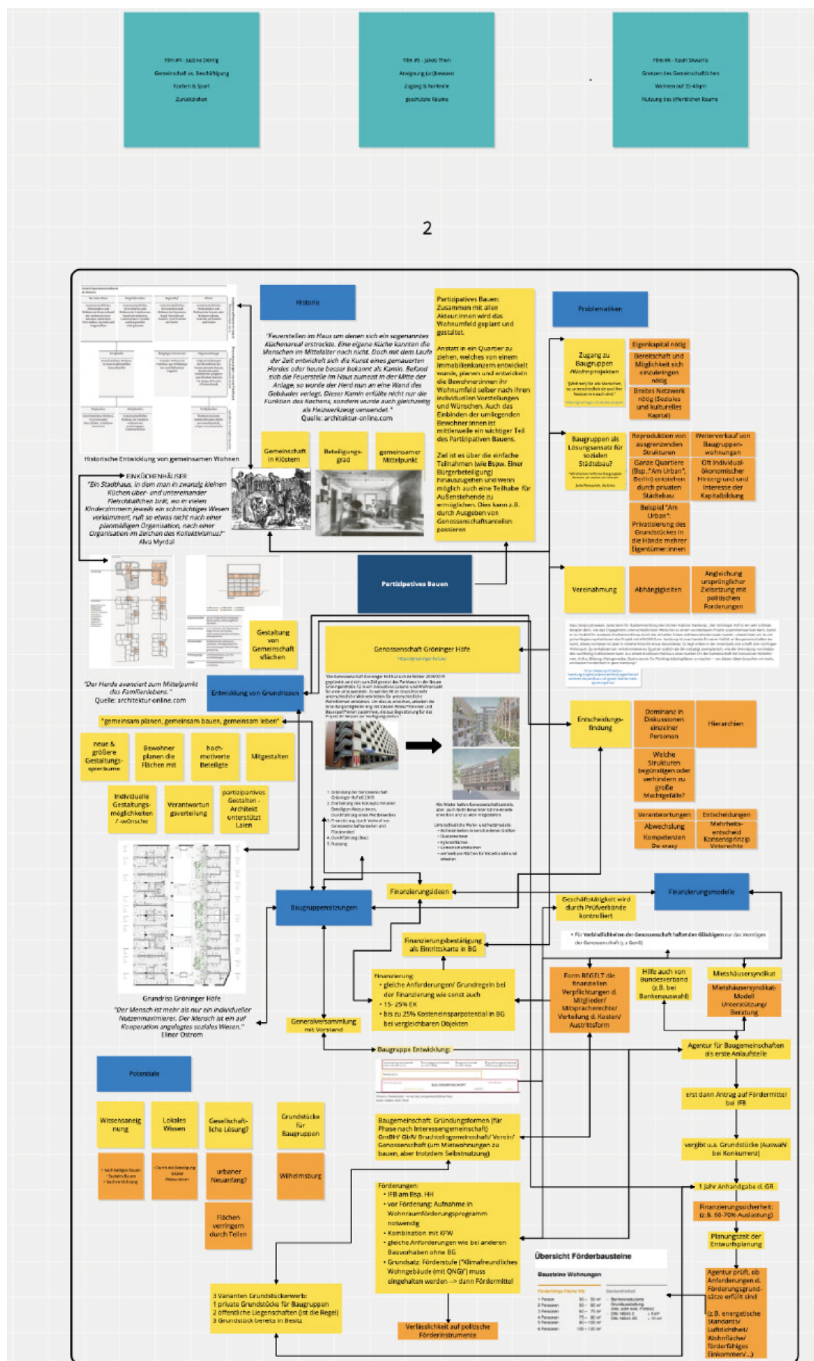


ABBILDUNG 2 Take 1: Entwicklung thematischer Cluster auf dem Whiteboard. (Screenshot: Seminararbeit WohnWissen (Ausschnitt), HCU 2023, Bernd Kniess, Antonia Lembcke, CC BY-SA)

Wohnen erforschen: Method(olog)ische Zugänge und forschungspraktische Reflexionen zu Wohnwissen

Im Take 2 gehen wir in eine Dispositivanalyse über: Im Zentrum stehen weiterhin die Verbindungen von Kollektiven im WohnWissen. Wir untersuchen sie aber mit Blick auf ihre historisch gewachsene gesellschaftliche Ordnung und deshalb die Vorstellungen und diskursiven Bedingungen ihrer Gesamtheit.

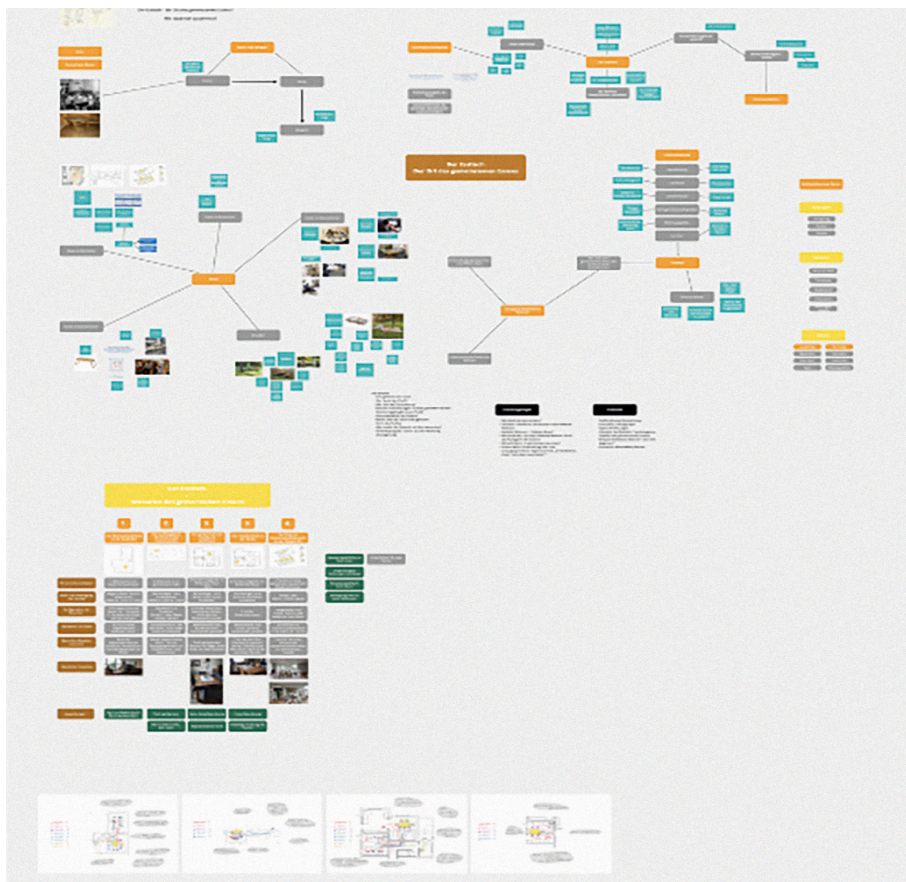


ABBILDUNG 3 Take 2: Arbeitsschritte bei der Entwicklung eines Regelkatalogs auf dem Whiteboard. (Screenshot: Seminararbeit WohnWissen (Ausschnitt), HCU 2023, Bernd Kniess, Antonia Lembcke, CC BY-SA)

Take 3 „Raumproduktion und Materialisierungen“: In diesem Schritt schärfen wir die Wirkungsgefüge als Kategorien oder Projekte in ihren Elementen und Verknüpfungen und prüfen sie auf mögliche Verbindungen zu bereits auf der Plattform vorhandenen oder auch externen Inhalten. Wie materialisieren sich die unterschiedlichen Ebenen in ihren Entstehungsbedingungen und in ihrem Zusammenwirken? Welches Verständnis des kollektiven Planens, Bauens und Wohnens lässt sich aus dieser Perspektive gewinnen, welches Wohn-Wissen daraus ableiten? Wie wirkt das gewonnene Wissen auf die Wohnpraktiken und die Wohnung selbst in ihrer Konzeption und Produktion zurück?

Im Take 3 steht der Ansatz der Raumproduktion im Zentrum, der uns erlaubt, den Beitrag von WohnWissen (als Repräsentation, als Praxis oder als Materialisierung) in der Konstitution von Gesellschaft zu erkennen.

Take 4 „Übersetzen“: Wie kann das erarbeitete Material zu WohnWissen werden? In diesem Schritt werden die einzelnen erarbeiteten Elemente in die Plattform integriert, indem Verknüpfungen zu den vorhandenen Elementen hergestellt werden. Die Kategorien und Projekte, die Mediathek und das Glossar werden erweitert.

Der Take 4 ermöglicht die Erweiterung von WohnWissen. Dabei ist zentral, dass die in die Plattform integrierten Materialien so bearbeitet werden, dass sie für Nutzer:innen be-/greifbar sind. Diese Formatierung in Kategorien, Projekte, Mediathek und Glossar ist ein Übersetzungsprozess, der daran anschließende Wissensproduktion ermöglicht.

4 LEARNING FROM, NEUVERSAMMLUNG UND SERENDIPITY ALS METHODE

In der oben exemplarisch dargestellten Struktur (siehe Abbildung 1) einer Lehrveranstaltung mit der Plattform „WohnWissen Übersetzen“ entsteht Wissen (über Projekte oder Kategorien) zum einen aus dem aktiven Verknüpfen von diversen Materialien, zum anderen durch die im Algorithmus programmierten und den Elementen zugeordneten Projekt- und Kategoriezugehörigkeiten – also den sichtbar gemachten Verknüpfungsoptionen. Im Lesen dieser Verknüpfungen wird die Übersetzungsleistung deutlich, die das Verknüpfen ermöglicht hat, und neues Wissen kann entstehen.

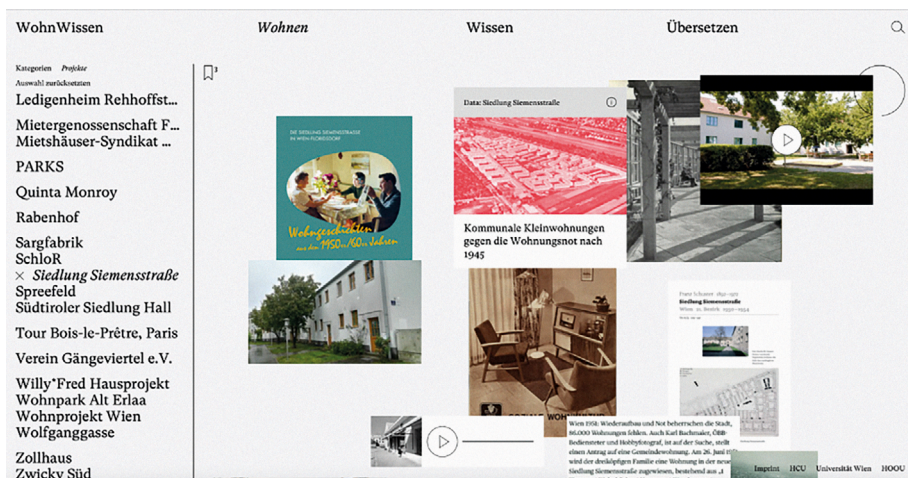


ABBILDUNG 4 Elemente eines ausgewählten Projekts. (Aus *WohnWissen* von Lene Benz, Alexa Färber, Kaya Klugewitz, Florian Kossak, Bernd Kniess, Sandra Voser, 2023a, CC BY-SA)

Wird unter Projekt beispielsweise der Wiener Gemeindebau Siemensstraße aufgerufen, versammeln sich heterogene Materialien in Form von Fotografien, Plandarstellungen, Filmen, Audiodateien, Diagrammen, Titelseiten von Publikationen etc. (siehe Abbildung 4). Beim ersten „Hovern“ über die Bilder geben Bildunterschriften erste Hinweise auf ihren Inhalt, der mit Klick unter der visuellen Darstellung erschlossen werden kann. Die textlichen Beschreibungen geben Auskunft über das Projekt (rot eingefärbte Elemente kennzeichnen Projektdatenblätter) und den jeweiligen Schwerpunkt verarbeiteter Wissensquellen.

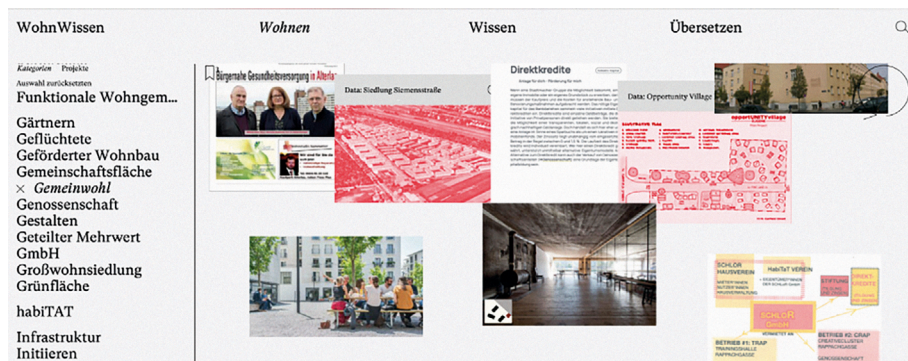


ABBILDUNG 5 Random-Neuversammlung unterschiedlicher Elemente auf Grundlage eines ausgewählten Elements. (Aus *WohnWissen* von Lene Benz, Alexa Färber, Kaya Klugewitz, Florian Kossak, Bernd Kniess, Sandra Voser, 2023b, CC BY-SA)

Wird ein aufgerufenes Element durch Klick auf den Hintergrund deaktiviert, stellt sich eine sowohl durch Schlagwörter vorprogrammierte wie auch zufällige, d. h. Random-Neuversammlung ein, die kategoriale Verbindungen zeigt (siehe Abbildung 5). Auf dem Tableau erscheinen nun unterschiedliche Elemente aus anderen Projektzusammenhängen, wie Gesetzestexte, Praktiken, Diagramme, Grundrisse etc. Diese Zufälle generierende Funktion lädt dazu ein, sich zu verlieren, mit dem Ziel, neue und unerwartete Zusammenhänge zu finden, diese ernst zu nehmen, indem ihre Verknüpfungen gelesen und analysiert werden. Wir sprechen in diesem Zusammenhang von einer diagrammatischen Erzählweise und Lesart:

Erzählung eines Projektes oder einer Kategorie ist auf der Plattform nie linear oder abgeschlossen, sondern setzt sich immer aus dem Zusammenlesen seiner heterogenen, bewusst ausgewählten Elemente zusammen. Dabei können (inhaltlich, historisch, formell etc.) näher oder ferner liegende Elemente miteinander verbunden werden oder scheinbar „zufällige“ Verbindungen spontan aus der algorithmischen Ordnung entstehen. Denn wenn nach dem Aktivieren eines Elements der Hintergrund angeklickt wird, wandert das Element an die erste Stelle der Seite und versammelt die durch Schlagworte verbundenen zugehörigen Elemente neu. Übersetzen heißt so gesehen auch, die Kontingenz zu erkennen und neue (nicht intendierte) Zusammenhänge neu zu denken.

„WohnWissen Übersetzen“ ist damit ein für alle öffentlich zugänglicher Wissensspeicher, der durch Seminarteilnehmer:innen verschiedener Fachrichtungen (Urban Design, Ethnografie, Architektur sowie verwandten Disziplinen) sukzessive erweitert wird. Die Lern- und Lehrplattform macht somit bestehende Wissensbestände des Wohnens in ihren Wirkungsgefügen zugänglich, mit dem Ziel, eine Öffentlichkeit für zukunftsweisende Modelle des kollektiven Bauens und Wohnens zu schaffen. Dieser forschend-übersetzende Ansatz dient dazu, die unterschiedlichen Wissensbestände besser miteinander ins Spiel kommen zu lassen, um Diskrepanzen zu erkennen, reflexiv zu bearbeiten, damit gemeinschaftliche Wohnformen mit den Anforderungen heutiger und zukünftiger Gesellschaften vereinbar werden. Interessierte Forschungsbereiche oder -gruppen sind eingeladen, Kontakt mit dem WohnWissen-Team aufzunehmen, um die Wissensplattform im Rahmen von Forschungsvorhaben und universitären Lehrformaten zu nutzen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Beck, S. (2021). *Wohnen als sozialräumliche Praxis: Zur subjektiven Bedeutung von Gemeinschaftlichem Wohnen im Kontext sozialen Wandels*. Springer VS.
- Bender, T., & Fariás, I. (Hrsg.). (2011). *Urban assemblages: How Actor-Network Theory changes urban studies*. Routledge.
- Bühmann, A. D., & Schneider, W. (2008). *Vom Diskurs zum Dispositiv: Eine Einführung in die Dispositivanalyse*. transcript.
- Dell, C. (2013). *Ware Wohnen: Politik. Ökonomie. Städtebau*. Jovis.
- Färber, A. (2014). Potenziale freisetzen: Akteur-Netzwerk-Theorie und Assemblageforschung in der interdisziplinären kritischen Stadtforschung. *subl urban*, 2(1), 95-103. <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/109>
- Foucault, M. (2000). *Dispositive der Macht. Über Sexualität, Wissen und Wahrheit*. Merve. (Originalarbeit veröffentlicht 1978).
- Glaser, M. A., & ETH Wohnforum (Hrsg.). (2013). *Vom guten Wohnen: Vier Zürcher Hausbiografien von 1915 bis zur Gegenwart*. Niggli.
- Hannemann, C., Hilti, N., & Reutlinger, C. (Hrsg.). (2022). *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Fraunhofer IRB Verlag.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (1996). *Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Beltz Juventa.
- Holm, A., & Laimer, C. (Hrsg.). (2021). *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. TU Wien Academic Press. <https://doi.org/10.34727/2021/isbn.978-3-85448-044-0>
- Lefebvre, H. (2003). *Die Revolution der Städte*. b-books.
- Nierhaus, I., & Nierhaus, A. (Hrsg.). (2014). *Wohnen Zeigen: Modelle und Akteure des Wohnens in Architektur und visueller Kultur*. transcript.
- Rogojanu, A. (2019). *Kollektives Bauen und Wohnen in Wien: Eine ethnographische Untersuchung zweier gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte*. Böhlau Verlag.
- Rolshoven, J. (2012). Zwischen den Dingen: der Raum. Das dynamische Raumverständnis der empirischen Kulturwissenschaft. *Schweizerisches Archiv für Volkskunde*, 108, 156–169.
- Spellerberg, A. (2018). *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Springer.
- Töpfer, M., & Wall, R. (2020). *Planung als Vektor, Skript und Sichtbarmachung. Projektarchäologie eines Begegnungshauses*. botopress.
- Wiedenhöfer, A., & Wolfart, L. (2019). *Genossenschaftliche Wohnraumproduktion in Zürich & München: Akteurinnen, Prozesse, Modelle, Regularien, Gleichzeitigkeiten*. botopress.
- WohnWissen (2023a). *Wohnen. Kategorien: Gemeinwohl*. <https://wohnwissen.net/wohnen?c=424>
- WohnWissen (2023b). *Wohnen. Projekte: Siedlung Siemensstraße*. <https://wohnwissen.net/wohnen?p=3339>

WIE INNOVATIONEN IM WOHNBAU WIRKSAM WERDEN

Ernst Gruber

In den letzten Jahren hat sich das Akteursfeld in der Wiener Wohnbauproduktion zunehmend diversifiziert. Das lässt sich schon allein anhand der Aufzählung der Projektbeteiligten der Beiträge der Bauträgerwettbewerbe erkennen, die mittlerweile mehrere Seiten füllen. Es sind nicht nur viele Beteiligte, es sind sehr viele verschiedene Disziplinen am Werk: Neben Architekturbüros und Landschaftsplanungsbüros sind es vor allem Akteure, die die künftigen Nutzer:innen ins Zentrum ihres Handelns stellen, wie soziale Träger:innen, Stellvertreter:innenorganisationen spezifischer Zielgruppen oder sozialorganisatorisch tätige Büros. Anders gesagt, der Wohnbau ist ein Feld hoher Transdisziplinarität geworden. Wie sieht die Praxis eines solchen intermediär arbeitenden Büros aus und welche Möglichkeiten ergeben sich daraus für den Wohnbau heute und in Zukunft? Dazu möchte diese Selbstreflexion einen Beitrag leisten.

1 EINE LOBBY FÜR EIN RECHT AUF GUTES WOHNEN

„Wohnbund – ist das was Staatliches?“, lautet eine oft gestellte Frage, wenn der Name unseres Büros erstmals Thema wird. Die kurze Antwort lautet darauf: Nein, wir sind ein politisch unabhängiges Büro, das im Bereich Wohnbau und Stadtentwicklung agiert, intermediär, mit Blick auf die Bedürfnisse der späteren Nutzer:innen. Für eine ausführlichere Antwort kann ein Rückblick auf die mittlerweile 40 Jahre alte Geschichte des vor allem in Deutschland agierenden wohnbund-Netzwerkes nützlich sein. Dieses gründete sich in den 1970er-Jahren aus einer wohnreformerischen Bewegung und ist heute ein gemeinnütziger Verein. Seine Mitglieder eint der Wunsch, vereinzelt Initiativen und Projekten eine Interessensvertretung, eine Art Lobbyverband zu geben und „raus aus der Nische in die Breite“ zu wirken. Dabei geht es vor allem um „gutes Wohnen“, das heißt um zukunftstaugliche Wohnkonzepte für eine vielfältige und sich demografisch wandelnde Gesellschaft. Es geht um Alternativen zur abgeschlossenen Kleinwohnung oder zum Kleinfamilienhaus. Dabei stehen weniger „Planungs- und Baufragen im Vordergrund,

sondern die Probleme der Sozialorganisation des Wohnens“ (Förster, 1989). Neben Verbänden, Vernetzungsplattformen, Wohngruppenprojekten bis hin zu Hochschulen und wissenschaftlichen Instituten sind es eben auch intermediäre und transdisziplinär agierende Beratungsorganisationen wie wir, die sich diesen Zielen verschrieben haben. Zusammen mit der wohnpolitischen Forderung nach einem Recht auf Wohnen, in Deutschland vor allem mit Fragen der Wohnungsgemeinnützigkeit verknüpft, ist das wohnbund-Netzwerk gewissermaßen ein Lobbyverband für ein Recht auf gutes Wohnen.

2 KONZEPTVERFAHREN: RAHMEN DER TRANSDISZIPLINARITÄT UND GRUNDLAGE FÜR INNOVATION IM WOHNBAU

Sind es in Deutschland vor allem selbstorganisierte Wohnprojekte (dort: Genossenschaften), die durch Vernetzung eine größere Sichtbarkeit und stärkere Wirksamkeit bekommen, so eröffnet in Österreich vor allem der Rahmen der Bauträgerwettbewerbe Möglichkeiten eines Skalierungseffektes. Mit der Einführung des Qualitätssicherungskriteriums der sozialen Nachhaltigkeit Anfang der 2010er-Jahre in diese Konzeptverfahren im geförderten Wiener Wohnbau (siehe Beitrag Rogojanu und Puscher in diesem Band) hat dort ein deutlicher Innovationsschub eingesetzt (Reven-Holzmann, 2019). Dieser ist stark mit einem transdisziplinären Ansatz verbunden, der in den inhaltlichen Anforderungen der sozialen Nachhaltigkeit begründet ist. Diese können überwiegend nur im Zusammenspiel mit anderen an der Konzeptentwicklung beteiligten Partner:innen erfüllt werden, allen voran der Architektur und der Freiraumplanung. Kriterien wie die „Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzergruppen“, die „Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume“ oder die „soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen“ wirken als Impulsgeber für Transdisziplinarität (wohnfonds_wien, 2019).

Auch wenn in den letzten Jahren ein Rückgang der Innovationskraft des geförderten Wohnbaus konstatiert wird (Gruber & Huber, 2019), so sind sich Planer:innen weitgehend darüber einig, dass „ein staatliches System der Bezuschussung an Bedingungen zu knüpfen [...] genial [sei]. Damit macht man das ganze System nachhaltig und die Werthaltigkeit der Investition bleibt auf Jahrhunderte erhalten“ (Gruber & Huber, 2019, S. 32). Mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach gefördertem Wohnraum konnte die quantitative Kapazität überwiegend gemeinnütziger Bauträger mit dem kreativen Potenzial transdisziplinärer Teams zugunsten innovativer Ideen kanalisiert werden. Darin besteht eine substanzielle Weiterentwicklung gegenüber der zuvor vor allem quantitativ ausgerichteten Wohnraumproduktion, die nun mit Blick auf eine qualitätsvolle und dekarbonisierte Bestandsentwicklung zunehmend in den Fokus rückt.

3 VON DER INVENTION ZUR INNOVATION

So wie in anderen Disziplinen durchläuft Innovation auch im Wohnbau von der „Erfindung“ bis zur Umsetzung mehrere Phasen. Nach Schumpeters Theorie der wirtschaftlichen Entwicklung ist Innovation nicht allein eine

entsprechende Erfindung, sondern die Durchsetzung einer technischen oder organisatorischen Neuerung im Produktionsprozess. „Das Hergestellte wird erst in einem Interpretations- und Anwendungsprozess sinnvoll. Mit anderen Worten: Die Innovation muss ihre eigenen Geltungsvoraussetzungen mit produzieren, indem sie in einem sozialen Interaktions- und Sinnstiftungsprozess Anerkennung findet“ (Hagemann, 2007). Auf den Wohnbau umgelegt sind drei Phasen wesentlich, damit Innovationen wirksam werden können (Hanke & Huber, 2016): eine „Erfindung“ in der Planungsphase, deren „Interpretation“ als Realisierung in der Umsetzungsphase und die Interaktion mit den späteren Nutzer:innen in der Nutzungsphase.

Über diese Phasen sind unterschiedliche Akteure mit teils widersprüchlichen Vorstellungen eingebunden: Bauträger mit ihren Projektentwickler:innen, die mit Architekturbüros, Landschaftsplanungsbüros und eben auch intermediär agierenden Konsulent:innen zum Zweck eines Wettbewerbsvorteils gewillt sind, Neues zu wagen, und offen sind für zukunftstaugliche Wohnkonzepte. Diese stehen mitunter den Interessen ihrer eigenen Hausverwaltungen und Vertriebsabteilungen entgegen, die einen anderen Blick auf künftige Nutzungen in einem System haben, das per se nicht auf Kooperation oder auf langfristige Flexibilität eingestellt ist. Dieses Verständnis ist tief verwurzelt über Themen wie die Wohnungsvergabe im Miet- und Förderrecht, über baurechtliche Aspekte wie die Barrierefreiheit bis hin zu objektbezogenen Abrechnungskreisläufen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz¹. Damit erweitert sich die Akteurslandschaft um die Politik und die Verwaltung. Durch sozialorganisatorische Innovationen im Wohnbau können solche systemischen Grenzen aufgezeigt und im Optimalfall ausgereizt werden. Zwei konkrete Anwendungsbeispiele zur Veranschaulichung sind die Umsetzung innovativer Wohntypologien und das Besiedlungsmanagement.

3.1 Beispiel 1: Das Besiedlungsmanagement

Das Besiedlungsmanagement bezieht sich in seinem klassischen Verständnis auf das nachbarschaftsbildende Moment des Erstbezugs eines Gebäudes oder eines Neubauquartiers. Es orientiert sich in seinem Aufbau stark am planerisch-baulichen Projektablauf und eignet sich daher sehr gut zur Verdeutlichung des Innovationsbegriffs. Das Tätigkeitsfeld reicht dabei von Projektentwicklung, Zielgruppenmarketing über verstärkte Informationsarbeit, Moderation der Partizipation, eine „Anschubhilfe“ bei Wohnungsbezug bis hin zur langfristigen Begleitung der Umsetzung partizipativer Wohnprojekte“ (Hanke & Huber, 2016). Die sozialorganisatorische Begleitung ist als Konsulent:innenleistung Teil des Baubudgets, was ihr auch einen klaren zeitlichen Rahmen gibt.

Besonders wirksam wird es, wenn der Prozess bereits in der Konzeption ansetzen kann, wofür das Instrument des Konzeptverfahrens die Basis

¹ Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist ein wohnpolitisches Instrument zur langfristigen Sicherstellung leistbaren Wohnraums. Es bezieht sich sowohl auf einen bestimmten Kreis von Bauvereinigungen als auch auf die von diesen errichteten Wohnbauten. Die Wohnungsgemeinnützigkeit beschränkt u. a. die Miete, definiert deren Zweckbindung und ist insgesamt nicht gewinnmaximierend, sondern gemeinwohlorientiert ausgerichtet.

bietet. Dadurch können sozialorganisatorische Aspekte, die erst zu einem späteren Zeitpunkt relevant werden, bereits mit der Planungsphase berücksichtigt werden. Allen voran setzt das über die Architektur und die räumlichen Rahmenbedingungen an. Dabei geht es z. B. bei Gemeinschaftsräumen um deren Größe, Anordnung und Orientierung, deren Bezug zum Freiraum in interdisziplinärer Abstimmung mit der Freiraumplanung sowie Fragen der Zugänglichkeit, der Reinigung und der Instandhaltung, die wiederum die Bauträger und hier vor allem deren Hausverwaltungen betreffen. In der Umsetzungsphase gilt es, die gesetzten Konzepte möglichst nutzer:innenorientiert und praxistauglich umzusetzen. Hier fließt die Erfahrung der sozialorganisatorischen Begleitung aus vorangegangenen Projekten mit ein.

In der Nutzungsphase geht es nun darum, die Konzepte an die späteren Nutzer:innen zu kommunizieren und z. B. in partizipativen Prozessen Nutzungsregeln zu entwickeln und Zuständigkeiten zu delegieren. Dazu bedarf es geeigneter Aushandlungsprozesse. Hier kann auf einen breiten Erfahrungsschatz von Formaten der Partizipation zurückgegriffen werden. Das kollektive institutionelle Wohnbau-Gedächtnis reicht in Wien bis in die 1980er-Jahre mit dem ersten (und bis dato auch einzigen) Gemeindebau mit Mieter:innenmitbestimmung in der Feßtgasse zurück. Bereits damals stand die Frage im Zentrum, ob „sinnvolle Verbesserungsansätze“ im Wohnbau „nicht eher auf der sozialen Ebene zu suchen sind als auf der formalen-ästhetischen“ (Kuzmich & Uhl, 1983, S. 1), was wegweisend war für neue Rollen in der Planung und dort verankertes transdisziplinäres Handeln. Mittlerweile gibt es wohl kaum mehr gemeinnützige Bauträger, die noch keine Erfahrungen mit Mitbestimmung gemacht haben.

Hinsichtlich seiner langfristigen Wirksamkeit ist das Aufsetzen einer Organisations- und Kommunikationsstruktur innerhalb der Bewohner:innenschaft essenziell. Mit Abschluss der Nutzungsphase sollte sich das Besiedlungsmanagement im Grunde obsolet machen, die Bewohner:innenschaft sollte zusammen mit der Hausverwaltung dahingehend qualifiziert sein, dass sie in der Lage ist, den Wohnalltag in Bezug auf die gemeinschaftlichen Angebote selbst gestalten und bewältigen zu können.

3.2 Beispiel 2: Innovative Wohnformen

Das zweite Praxisbeispiel sind innovative Wohnformen, wobei die Innovation auch hier auf einer sozialorganisatorischen Ebene angesiedelt ist und nicht primär auf einer räumlichen oder architektonischen (vgl. dazu die Einordnung zur „Innovation der Architektur im geförderten Wiener Wohnungsbau“ von Eder & Rumpfhuber, 2021). Der Sammelbegriff „Wohnformen“ setzt wiederum an der unmittelbaren Wohnrealität der Menschen an und produziert bedürfnisgerechte Alternativen zur abgeschlossenen Kleinwohnung mit ein bis vier Zimmern und ähnlichen Grundrissen. Hierzu werden in der Planungsphase Wohnbedarfe und Defizite am Wohnungsmarkt identifiziert, z. B. wie mehr Gemeinschaftlichkeit eine Antwort auf das oft einsame Wohnen im Alter sein kann. Daraus lassen sich unterschiedliche Ansätze entwickeln, wie gemeinschaftliche Wohnformen. Diese Idee bildet die Grundlage für eine planerische Umsetzung in Form von Wohnungsgrundrissen und -konstellationen.

Daran knüpfen wiederum organisatorische Aspekte des nachbarschaftlichen Zusammenlebens an aber auch mietrechtliche, förderrechtliche Fragen der Wohnungsvergabe bis hin zu baurechtlichen Themen wie dem Brandschutz (Brandl & Gruber, 2014, S. 121–131).

Diese Aspekte müssen in der Umsetzungsphase durch ein gemeinsames Verständnis innerhalb der Projektpartner:innenschaft möglichst nah an eine Praxistauglichkeit herangeführt werden. Die Herausforderung liegt dabei darin, die Innovation durch den normativen legislativen Rahmen zu steuern. Dies bedarf einer hohen intrinsischen Motivation und einer Bereitschaft aller Beteiligten, Neues und eben auch Umständlicheres zu wagen. Da im geförderten Wohnbau zunächst meist keine Bezugsgruppe vorliegt, mit der Aushandlungsprozesse stattfinden könnten, müssen zudem zielgruppengerechte Formen der Kommunikation entwickelt und umgesetzt werden. Damit das Angebot auch später die Nachfrager:innen „findet“, kommen hier z. B. (soziale) Medien, die Verbreitung über spezielle Multiplikator:innen sowie gezielte Informationsveranstaltungen zum Einsatz. Derartige Wohnformen benötigen „zumindest in den Phasen der Entscheidungsfindung, der Interessent:innen-suche und der Gruppenbildung eine intensive Betreuung bzw. Moderation durch eine intermediäre Institution oder öffentliche Beratungseinrichtung“ (Gutmann, 2008, S. 63). Hinzu kommt, dass an der Schwelle von Projektentwicklung zur Umsetzung eines Projektes oft personelle Wechsel innerhalb der Bauträgerschaft liegen. Es hat sich daher als wichtig erwiesen, Personen aus der Wohnungsvergabe und insbesondere der Hausverwaltung, die letztendlich mit den Objekten und deren Sozialstruktur täglich befasst sein werden, möglichst früh als Teil solcher transdisziplinärer Prozesse einzubinden.

In der Nutzungsphase gilt es, ähnlich wie im Rahmen des Besiedlungsmanagements, den Bezug zu moderieren und zu begleiten. Wesentlich ist hier die Selbstorganisationsfähigkeit der Bewohner:innen zu stärken, bspw. durch die ko-kreative Entwicklung von Nutzungsregeln für Gemeinschaftsräume im Sinne einer „systematischen Selbstbefähigung“ wie durch „freiwillige Verpflichtung, individuelle Fähigkeiten mit anderen zu teilen und Aufgaben, die dem Gemeinwohl zugutekommen, zu übernehmen“ wie durch „Kinderbetreuung, Deutschunterricht, Hausmeister-tätigkeiten oder Gartenarbeit“ (Hanemann & Hauser, 2020, S. 172). Im Sinne einer langfristigen Etablierung sollte auch die Neuvergabe und Nachbelegung solcher Wohnformen bei Bewohner:innenwechsel unterstützt werden (Gruber & Huber, 2019, S. 6).

3.3 Institutionalisation

Beide Beispiele – das Besiedlungsmanagement als auch innovative Wohnformen – zeigen, wie Innovationen in der Lage sind, durch Interaktions- und Sinnstiftungsprozesse Anerkennung zu finden, sprich sich zu etablieren. Für innovative Wohnformen beispielhaft ist das von 2007–2008 vom Büro wohnbund:consult durch Raimund Gutmann entwickelte und umgesetzte Modellvorhaben „Wohngruppen für Fortgeschrittene“. Dieses Konzept für Menschen, die in „ihrem dritten Lebensabschnitt selbstständig im eigenen Wohnungsverband, aber in Gemeinschaft einer Wohngruppe wohnen möchten“ (Gutmann, 2008), wird mittlerweile von der Wohnberatung Wien, einer Servicestelle der

Stadt Wien, in dessen Informationsangebot als Beispiel für senior:innengerechte und gemeinschaftliche Wohnform präsentiert (Wohnservice Wien GesmbH, 2022, S. 19 f.) und wurde mittlerweile auch von institutionellen Sozialorganisationen wie der Caritas in ihr Angebot übernommen (Caritas der Erzdiözese Wien, 2024).

Aus dem innovativen Prozess des Besiedlungsmanagements ist über die letzten zehn Jahre in Wien quasi ein State-of-the-Art-Baustein der sozialen Nachhaltigkeit geworden (Reven-Holzmann, 2019, S. 7). Dieser wird von zahlreichen Marktbegleiter:innen angewendet und umgesetzt, teils auch unter Begriffen wie „Community Building“.

4 FÜR EINE VERSTETIGUNG VON INNOVATION IM WOHNBAU

4.1 Rahmen für Innovation

Transdisziplinarität und Qualitätssicherung durch Konzeptverfahren sind zwei wesentliche Voraussetzungen, um Innovationen im Wohnungsneubau zu ermöglichen. Es braucht einen Rahmen, der diese Transdisziplinarität nicht nur ermöglicht, sondern auch fordert. Ist dies nicht der Fall, tendiert ein auf sich selbst gestellter Wohnungsmarkt zur Wiederholung des bereits Bekannten und, mit einzelnen Ausnahmen, zum qualitativen Mittelmaß (vgl. Gruber & Huber, 2022). Das im Neubau seit Jahrzehnten eingesetzte Konzeptverfahren des Bauträgerwettbewerbs ermöglicht zudem eine Kontinuität zwischen Konzepten, Ideen und Vorstellungen bis zum Wohnen als urbane Praxis: von der Mitwirkung bei der Konzeptentwicklung im Wettbewerb über die Kommunikation, die Planung, den Bau, die Wohnungsvergabe bis hin zum Bezug.

4.2 Praxis der Transdisziplinarität

Die Arbeit in transdisziplinären Akteurskonstellationen in diesem geschützten Rahmen ermöglicht ein hohes Maß des Voneinander-Lernens: Beteiligung oder Partizipation fokussiert damit nicht alleine auf die Bewohner:innen, sondern schafft durch das kollektive Bearbeiten einer Problemstellung zugleich ein Verständnis für die Motive und Möglichkeiten der jeweils anderen agierenden Akteure. Deren Wissen fließt für die Praxis des Wohnens bereits in die Konzeptentwicklung ein, wenn es darum geht, Angebote zu entwickeln, die bedürfnisgerecht sind und administrativ bewältigbar, damit sie langfristig angenommen und fortgesetzt werden können.

4.3 Mehr an Evidenz

Hinsichtlich der langfristigen Wirksamkeit solcher Innovationen durch eine soziale Prozessbegleitung besteht noch zu wenig Evidenz. Wichtig wäre, die Effektivität und Nachhaltigkeit solcher Prozesse hinsichtlich Art und Umfang der Partizipation und Gemeinschaftsbildung zu untersuchen und auch,

unter „welchen Bedingungen sie, wie vorgesehen, in Selbstverwaltung durch die Bewohnerschaft münden“ (Reven-Holzmann, 2019, S. 129). Ein Vakuum an Evidenz kann zu Kontroversen führen, beispielsweise durch die Frage, welche Gemeinschaftsangebote in welchem Umfang für welche Zielgruppen überhaupt gewünscht seien. Das hat beispielsweise Mitte der 2010er-Jahre über den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger zu dem Versuch geführt, Gemeinschaftsräume nach einer quantitativen Befragung als potenziellen Streichposten zugunsten geringerer Wohnkosten ins Treffen zu führen, indem sie als „mögliche Aktionsfelder für ‚maßvolle Neukonzeptionen‘ identifiziert wurden“ (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen [GBV], 2016). Durch das Framing von Gemeinschaftsräumen als nicht mehr (in dem Ausmaß) gewünschtes Produkt wurde versucht, diese als potenziell obsolet und in die Nähe einer Exnovation zu stellen – also das Gegenteil von Innovation. Dabei wird auch die Unschärfe des Begriffs „Gemeinschaftsraum“ deutlich, der von nutzungsoffen über programmiert bzw. von wohnraum- und haushalterweiternd bis hin zu einem Angebot für die Umgebung reichen kann (Gruber, 2021).

4.4 Zukunft der Bestandsentwicklung

Mit zunehmendem Bedarf der Dekarbonisierung, Sanierung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes im Sinne von Nachverdichtungen kommen neue Aufgabenfelder auf transdisziplinär agierende Teams zu. Nicht mehr das „Kuratieren“ einer neuen, kleinen Welt, die Teil einer großen ist, steht hier im Fokus, sondern die Arbeit mit bestehenden Bau- und Sozialstrukturen und das Aufsetzen darauf. Hier geht es um ein Schaffen von gegenseitigem Verständnis, um transparente Information, aber eben auch um Wohnumfeld-bezogene Verbesserungen. Die Transformation ist auch eine Chance, wie z. B. für gemeinschaftliche Einrichtungen und Nutzungen, Strukturen geschaffen werden können, um diese langfristig als Netzwerke weitertragen zu können (Gruber, 2021). Hier stehen wir noch am Beginn einer Transformation, die nur im Dialog gelingen kann.

4.5 Quartier im Blick

Entscheidend für qualitätsvolle Quartiersentwicklung ist der Blick über die Bauplatzgrenzen hinaus. Auch Prozesse wie das Besiedlungsmanagement können bauplatzübergreifend wirken, wie in Form von Quartiersmanagements. Hier liegt neben rechtlichen und abrechnungstechnischen Fragen wie durch bauplatz-übergreifende Gemeinschaftsräume ebenso noch großes Potenzial in der Selbstverwaltung durch die Bewohner:innenschaft. Selbstorganisierte und -initiierte Quartiers- und Nachbar:innenschaftsvereine könnten hier ein neues Betätigungsfeld im Sinne resilienter Quartiere durch Transdisziplinarität werden.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Brandl, F., & Gruber, E. (2014). *Gemeinschaftliches Wohnen in Wien - Bedarf und Ausblick*. Wien: Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50.
- Caritas der Erzdiözese Wien. (2024). *WG Melange*. <https://www.caritas-wien.at/hilfe-angebote/zusammenleben/wg-melange>
- Eder, B., & Rumpfhuber, A. (2021). Rainbow Warriors – Innovation der Architektur im geförderten Wiener Wohnungsbau. *ARCH+ Wien – Das Ende des Wohnbaus (als Typologie)*, 104–111.
- Förster, W. (1989). Gruppenwohnprojekte in Österreich. In J. Brech (Hrsg.), *Neue Wohnformen in Europa: Berichte des 4. internationalen Wohnbund-Kongresses in Hamburg* (S. 405–410). Verlag für wissenschaftliche Publikationen.
- Gruber, E. (2021). Schafft Raum Gesellschaft? In A. Holm & C. Laimer (Hrsg.), *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen* (S. 181–194). TU Wien Academic Press. https://doi.org/10.34727/2021/isbn.978-3-85448-044-0_14
- Gruber, E., & Huber, M. (2019). „Geplant – Gebaut – Genutzt“. *Neue Wiener Wohntypologien - Eine Post Occupancy Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemographischen Wandels*. MA50 – Wiener Wohnbauforschung.
- Gruber, E., & Huber, M. (2022). *Wohnbauboom in Wien 2018–2021. Qualitäten, Akteur:innen und Vermarktung der Wohnbauproduktion*. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Gutmann, R. (2008). *Wohngruppen für Fortgeschrittene Generation 55+*. MA 50, Wiener Wohnbauforschung.
- Hagemann, H. (2007). Schumpeter, Joseph Alois. *Neue Deutsche Biographie*, 23. <https://www.deutsche-biographie.de/pnd118611682.html#ndbcontent>
- Hanke, M., & Huber, M. (2016). Intermediäres Besiedlungsmanagement am Beispiel von wohnbund:consult in Wien. In P. T. Oehler, N. Thomas & M. Drilling (Hrsg.), *Soziale Arbeit in der unternehmerischen Stadt. Quartiersforschung*. Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-10898-4_10
- Hannemann, C., & Hauser, K. (Hrsg.). (2020). *Zusammenhalt braucht Räume*. jovis. <https://doi.org/10.1515/9783868599428>
- Kuzmich, F., & Uhl, O. (1983). *Partizipation im Gemeindebau*. Prof. Ottokar Uhl.
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV). (2016). *Gemeinnützige: Mehr bauen und Kosten dämpfen*. https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20160120_OTS0137/gemeinnuetzige-mehr-bauen-und-kosten-daempfen
- Reven-Holzmann, A. (2019). *10 Jahre „Soziale Nachhaltigkeit“: Bestandsaufnahme und Ausblick*. Wien.
- wohnfonds_wien. (2019). *Kriterien des „4-Säulen-Modells“*. <http://www.wohnfonds.wien.at/media/WebsiteProzent20PDF-INFOProzent20Downloads/Neubau/4-Saeulen-ModellProzent20Gesamt.pdf>
- Wohnservice Wien GesmbH. (2022). *Älter werden – individuell wohnen! Infos zu Förderung, Beratung und Wohnen in Wien*. Wohnservice Wien GesmbH. https://wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/wbw_WohnenimAlter2022_fin.pdf

PERSPEKTIVEN EINER TRANSDISZIPLINÄREN WOHNFORSCHUNG

Epilog von Bernadette Krejs, Judith M. Lehner

„In short, a need to attend to and take seriously the multiplicities of modes of inhabitation (beyond the normative) and the new and dynamic spatial formations they continually (re-)produce across the globe. This necessitates a widening of housing's purview and a renewed and open-minded dialogue across scales and positions.“ (Powell & Simone, 2022, S. 838)

In ihrem Plädoyer für eine globale Wohnforschung fordern Ryan Powell und AbdouMaliq Simone einen aktualisierten Dialog zur Neubewertung des Wohnens in seiner Vielfältigkeit über etablierte Normen, Routinen und Positionen hinweg. Die Zusammenstellung der Beiträge in diesem Buch zielt auf eine solche dialogische Neubewertung und verbindet eine Bestandsaufnahme der ausgefeilten Routinen eines viel beachteten Wohnbausystems mit einer Erörterung der auch im Wiener Modell vorzufindenden Herausforderungen und Innovationsbedarfe. Soziale Innovation, als eine Form des sozialen Wandels und des Empowerments (Moulaert et al., 2013), bedeutet auch die Notwendigkeit, sich in Anbetracht einer Polykrise den unsichtbar gemachten, im Diskurs abwesenden Formen des Wohnens und Wissensbeständen zuzuwenden und davon zu lernen, um „wirksame und konkret umsetzbare Alternativen zu formulieren“ (Schönig & Vollmer, 2020, S. 7).

Frank Moulaert et al. (2013) sehen in sozialer Innovation auch eine Impulsgeberin für transdisziplinäre Forschung. Der dialogische Ansatz dieses Buchs entspricht diesem Zugang und Anspruch: Definieren sich akademische Disziplinen oft als geschlossene Gemeinschaften, die gewissen Traditionen, Werten und Überzeugungen folgen und mit eigenen Untersuchungsmethoden, Strukturen und Konzepten ausgestattet sind, produzieren diese nicht selten auch monodisziplinäres, wenig anschlussfähiges Wissen. Insbesondere beim Wohnen und Wohnbau verlangt hingegen der „Gegenstand beziehungsweise das Problem selbst [...] die Bezugnahme auf eine Vielfalt von Theorien und Methoden“ (Hauser & Weber, 2015, S. 7). Transdisziplinarität kann so verstanden werden, dass sich unterschiedliche Zugänge auf einen



gemeinsamen Gegenstand – in diesem Fall das Wohnen – ausrichten und dialogisch disziplinäre Konventionen und Grenzen transzendieren (Hauser & Weber, 2015).

„Das produktive Moment der Transdisziplinarität entsteht in erster Linie durch Offenheit, Reflexivität und durch die Reibung an den Schnittstellen unterschiedlicher wissenschaftlicher Felder. Denn erst durch die Differenz, die Spannung und durch Grenzüberschreitungen entsteht Neues.“ (Streule, 2013, o. A.)

Neue Zugänge in der Wohnforschung sind auch gefordert, wenn es um eine Neubewertung des Wohnens durch einen aktualisierten Dialog geht. Für die Wohnforschung gilt es dabei zu beachten, dass die Art und Weise, wie Wohnprobleme formuliert werden, auch von der sozialen Organisation der Wohnforschung selbst geprägt sind (Kemeny, 1988). Wohnprobleme zeigen sich in einem komplexen Geflecht von regulierenden und normierenden Mechanismen (Baurecht, Mietrecht, Widmungskategorien), Institutionen (Wohnungsunternehmen, Wettbewerbe, Arbeiterkammer, wohnfonds_wien), Programmen (Wohnbauförderung, Besiedlungsmanagement, Gebietsbetreuung), Praktiken (Wohnungsvergabe, Wohnformen, Lebensstile und Haushaltsformen), Leitbildern (Nachhaltigkeit, soziale Mischung), gebauten Typologien (Grundrisse, Raumprogramme) oder politischen Kategorien (Leistbarkeit, Nachhaltigkeit) etc. im Zusammenhang mit einer Vielzahl an Herausforderungen. Insbesondere die in diesem Sammelband sichtbar dargestellte Komplexität verlangt eine kollektive und reflektierte Bearbeitung unter Einbeziehung der Praxis. Die Komplexität des Wohnens lässt sich wie ein Netz aus Abhängigkeiten, Wirkungskräften und Wechselbeziehungen visualisieren und adressiert ein weites Spektrum an Themen: von der Frage nach Leistbarkeit für alle, die nicht als bloße Wohnraumversorgung missverstanden werden darf, sondern räumliche und soziale Qualitäten von bezahlbarem Wohnraum einfordert, bis hin zu Themen wie soziale Gerechtigkeit, Wohnungspolitik verschränkt mit Quartiersentwicklung, die Bodenfrage gekoppelt an ökologische Nachhaltigkeit und Zyklusdenken. Eine transdisziplinäre Wohnforschung verschränkt daher soziale, ökonomische, ökologische und kulturellen Dimensionen miteinander und strebt nach einem ganzheitlichen Verständnis der Wirkungskräfte, die auf das Wohnen einwirken.

Wer sind nun die Akteure, die verschiedenen Interessensgruppen aus Praxis, Wissenschaft, Wirtschaft, Zivilgesellschaft, Politik und sozialen Bewegungen (vgl. Schönicg, 2017), die vielfältige Perspektiven und drängende Probleme auf Wohnsituationen aufzeigen und in produktive Wechselbeziehungen bringen? Einige dieser Akteure aus unterschiedlichen Feldern und Disziplinen kommen in der hier vorliegenden Publikation zu Wort und zeigen Blickwinkel und Positionen, aber auch ihre Art und Weise der Herstellung von Legitimation sowie ihre mehr oder weniger große Handlungsmacht über die Wiener Wohnbauproduktion auf. Weitere Akteure des Sammelbands geben als Wissensproduzent:innen wesentliche Grundlagen für die Weiterentwicklung des Wohnungssystems oder zeigen mögliche alternative Wege für das Wohnen und den Wohnbau auf. Andere Akteure, insbesondere jene, die nicht oder wenig durch Institutionen oder Programme in der Produktion von

Wohnraum vertreten werden, sind in dieser Bestandsaufnahme jedoch abwesend. Ihre Einbindung erfordert weitere Formen und Orte des Austauschs, des Empowerments und des Sichtbarmachens¹. Unter diese Kategorie fallen zum Beispiel Mieter:innen, Fachkräfte in der Hausverwaltung oder auch wohnungslose Personen. David Madden (2023) schreibt dazu, dass es schon immer alternatives Wohnwissen (über Wohnsysteme und sozialen Wohnbau) gab, zum Beispiel von Aktivist:innen, lokalen Bewegungen und anderen kritischen politischen Akteuren. Dieses Wohnwissen als kritisches Außenseiterwissen, das sich auf Erfahrungen marginalisierter Gruppen stützt (wie rassifizierter Gruppen, Frauen oder queere Mieter:innen im sozialen Wohnbau lebend), muss gleichzeitig als wichtiges Insiderwissen in der Wohnforschung Beachtung finden (Madden, 2023, S. 6). Hier liegt ein wesentliches Desiderat auch für die weitere Erforschung des Wiener Modells.

Handelnde Akteure sind in ihren Positionen und Praktiken niemals neutral, ihre divergierenden Interessen produzieren konstruktive Konflikte und Kontroversen, die als ein Aushandlungsprozess erfasst werden können und dadurch unterschiedliche Möglichkeiten und Sichtweisen aufzeigen (vgl. Clarke, 2012). Konflikt- und Konsensbildungsprozesse (Gribat et al., 2017) sind wertvoller Bestandteil einer vielfältigen transdisziplinären (Wohn-)Wissensproduktion und sollten nicht durch technokratische und konsensorientierte Mechanismen ersetzt oder kooptiert werden.

Sich der Frage zu widmen, warum bestimmtes Wissen als evidenzbasiert gilt und andere Formen des Wissens marginalisiert oder unsichtbar gehalten werden (Porter, 2015, S. 293), bedeutet für die Initiierung von sozialem Wandel auch, dass andere Modi der Wissensproduktion in der Wohnforschung gefunden werden müssen. Der Zustand des Übergangs und die Transformation zu ressourcenschonenden, gemeinschaftlichen, leistbaren und adaptierbaren (Wohn-)Formen gemeinschaftlichen Zusammenlebens erfordert auch ein „Verlernen“ von gewohnten Planungs-, Entwurfs-, Bau- und Wohnpraxen. *Unlearning* nach Gayatri Chakravorty Spivak (Donna & MacLean, 1996) wird nicht als das Vergessen oder Cancellen von vorhandenem (Wohn-)Wissen verstanden, vielmehr beschreibt es den Prozess einer räumlichen Praxis, die eine hegemoniale, kommodifizierte, normative Raumproduktion hinterfragt. Verlernen bedeutet die bewusste Wahl anderer Modelle und kann dadurch das Einbringen bislang unterrepräsentierter Sichtweisen, Stimmen und Strategien ermöglichen.

Transdisziplinäre Wohnforschung ist daher auch eine Form des (Er-)Lernens unterschiedlicher lokaler, akademischer und praxisorientierter Wissensbestände. David Madden (2023, S. 6) schlägt vor, dass Wohnforschende das Wohnwissen selbst als Gegenstand der Analyse betrachten sollten, um es als konflikthaft und teilweise konstitutiv für die Wohnbaupolitik zu sehen, weil die Konflikthaftigkeit und die Vielzahl ungleichen Wissens über Wohnraum und das Wohnen für das gesamte Phänomen von zentraler Bedeutung ist. Nur so kann Wohnen zwischen dem Prozess des Aushandelns, dem Produkt des Wohnraums und den soziokulturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten des Bewohnens betrachtet werden. Im besten Fall bringt eine

¹ Eine solche Art des Austausches strebt die in Entwicklung befindliche Plattform *Research Center for New Social Housing* an der TU Wien an.

transdisziplinäre Wohnforschung reaktionsfähigere Ansätze und konkrete, praxisorientierte Handlungsanweisungen für Entscheidungsträger:innen und macht dadurch Erkenntnisse leichter umsetzbar.

1 IMPULSGEBENDE FRAGEN FÜR EINE TRANSDISZIPLINÄRE WOHNFORSCHUNG

Ein Blick in die Zukunft stellt die Frage, welche neuen Akteure in eine post-anthropozänische² Wohnforschung integriert werden müssen. Denn große ökologische Veränderungen, wie die Klimakrise und die damit einhergehende soziale Ungleichheit, verlaufen auch entlang von *class*, *race* und *gender* Grenzen. Wie gehen wir mit nicht humanen Aktanten (Tiere, Pflanzen, Naturphänomene) um, die in Planungsprozessen keine Stimme haben, jedoch auch Teil unserer Umwelt sind? Welche Mittel stehen Wohnenden, Aktivist:innen oder lokalen Bewegungen zur Verfügung, um eigene Vorstellungen vom Zusammenleben zu gestalten? Werden die Stimmen und Perspektiven der zukünftigen Akteure und deren räumliche Vorstellungen vielfältiger und diverser, stellt sich gleichzeitig die Frage, wie im Sinne einer postkolonialen Herangehensweise durch das Zusammenbringen von vielfältigen Geschichten, Methodologien und geografischen Kontexten eine transdisziplinäre Wohnforschung einen Schritt hin zu einem globaleren Dialog machen kann (vgl. Lehner, 2023; Powell & Simone, 2022).

Fruchtbar für eine zukünftige Auseinandersetzung in der Wohnforschung ist Donna Haraways Idee eines tentakulären Denkens (Haraway, 2016), die eine Raumpraxis der „vielen“ für multiperspektivische Auswege, Ansätze und Möglichkeiten, als das Gegenteil eines binären Denkmodells in geschlossenen Disziplinen, vorschlägt. Denn ein abgeschlossenes, lineares Denken, das nach der einen und einzigen Antwort sucht, beschreibt Keller Easterling (2021) als „closed loop“, in der nur kompatible oder reflexive Informationen zirkulieren können und kein Widerspruch geduldet wird. Stattdessen erscheint es wesentlich, die mannigfaltigen Problemkonstellationen in ein produktives Wechselspiel zu bringen und die Wirkungskräfte zwischen ihnen zu erkennen. Easterling (2021) schlägt vor, sich nicht nur auf Objekte mit Namen, Formen und Umrissen zu konzentrieren, sondern auch den Raum zwischen ihnen, die Matrix oder das Medium der Aktivitäten, die diese Objekte erzeugen, zu verstehen.

Die Polykrise aus Klimakatastrophe, Ungleichheit und autoritären Machtkonzentrationen wird eine Wohnbauforschung mit klaren, einfachen Antworten nicht mehr ermöglichen. Eine transdisziplinäre Wohnforschung mit fließenden Grenzen, einer methodischen Vielfalt, divergierenden Akteuren, der Bereitschaft für konflikthafte Auseinandersetzungen, die das Medium zwischen den Objekten mitdenkt, kann neue, vielfältige Wohnformen des Zusammenlebens auf unterschiedlichen Maßstäben erklären, unterstützen und

2 Postanthropozentrisches Denken geht über das Anthropozän hinaus, indem es die zentrale Stellung des menschlichen Subjekts hinter sich lässt. Es skizziert eine zukünftige Entwicklung, in der der menschliche Einfluss abnimmt und sich verändert. Es unterstreicht die Notwendigkeit, angesichts der Herausforderungen des Anthropozäns, für nachhaltige und regenerative Ansätze für ein Zusammenleben mit dem Planeten.

aktivieren. Für die Ermöglichung nachhaltiger, erschwinglicher, zugänglicher, lebenswerter und transformierbarer Wohnumgebungen ist dies unerlässlich. Die Publikation *Soziales Wohnen in Wien – Ein transdisziplinärer Dialog* ist der Beginn eines notwendigen, unvollständigen und offenen Dialogs mit unterschiedlichen Akteuren im Feld des Wohnbaus. Das dialogische In-Beziehung-Treten rund um das Wohnen wird in zukünftigen Debatten mit vielen weiteren, oft bisher unsichtbaren Akteuren eine multiperspektivische, mehrdimensionale und produktive und im besten Sinne konfliktäre Forschung vorantreiben, um vielfältige Möglichkeiten und Perspektiven für das Wohnen zu eröffnen.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Clarke, A. (2012). *Situationsanalyse: Grounded Theory nach dem Postmodern Turn*. VS Verlag.
- Donna, L., & MacLean G. (Hrsg.). (1996). *The Spivak Reader: Selected Works of Gayatri Chakravorty Spivak*. Routledge.
- Easterling, K. (2021). *Medium Design: Knowing How to Work on the World*. Verso.
- Gribat, N., Kadi, J., Lange, J., Meubrink, Y., & Müller, J. (2017). Planung als politische Praxis. Zur Einleitung in den Themenschwerpunkt. *Suburban: Zeitschrift für kritische Stadtforschung*, 5(1/2), 7–20. <https://doi.org/10.36900/suburban.v5i1/2.268>
- Haraway, D. (2016). *Staying with the Trouble: Making Kin in the Chthulucene*. Duke University Press. <https://doi.org/10.1215/9780822373780>
- Hauser, S., & Weber, J. (2015). *Architektur in transdisziplinärer Perspektive: Von Philosophie bis Tanz. Aktuelle Zugänge und Positionen*. transcript.
- Kemeny, J., (1988). *Defining housing reality: ideological hegemony and power in housing research*. *Housing Studies*, 3(4), 205–218. <https://doi.org/10.1080/02673038808720631>
- Lehner, J. (2023). Housing knowledge/s – An Introduction. *future.lab Magazin, edition 18, 06/23*. S. 1–2. https://futurelab.tuwien.ac.at/content/download/112215/file/future_lab_MagazinProzent2318.pdf
- Madden, D. (2023). The Politics of Housing Knowledge. *future.lab Magazin, edition 18, 06/23*. S. 5–7. https://futurelab.tuwien.ac.at/content/download/112215/file/future_lab_MagazinProzent2318.pdf
- Moulaert, F., MacCallum, D., Mehmood, A., & Hamdouch, A. (2013). General introduction: the return of social innovation as a scientific concept and a social practice: Collective Action, Social Learning and Transdisciplinary Research. In F. Moulaert, D. MacCallum, A. Mehmood & A. Hamdouch (Hrsg.), *The International Handbook on Social Innovation: Collective Action, Social Learning and Transdisciplinary Research* (S. 1–6). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781849809993.00008>
- Porter, L. (2015). Unsettling comforting deceits: Planning scholarship, planning practice and the politics of research impact. *Planning Theory & Practice*, 16(3), 293–296. <https://doi.org/10.1080/14649357.2015.1060676>
- Powell, R., & Simone, A. (2022). Towards a global housing studies: beyond dichotomy, normativity and common abstraction. *Housing Studies*, 37(6), 837–846. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2054158>
- Schönig, B. (2017). Sechs Thesen. Zur wieder mal ‚neuen‘ Wohnungsfrage – Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch. In B. Schönig, J. Kadi & S. Schipper (Hrsg.), *Wohnraum für alle?!: Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur* (S. 11–27). transcript. <https://doi.org/10.1515/9783839437292-002>
- Schönig, B., & Vollmer, L. (2020). Wohnungsfrage(n) ohne Ende und überall?!: Sechs Thesen für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung. In B. Schönig, & L. Vollmer (Hrsg.), *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung* (S. 7–33). transcript. <https://doi.org/10.14361/9783839445082-toc>
- Streule, M. (2013). Trend zur Transdisziplinarität – Kritische Einordnung einer ambivalenten Praxis qualitativer Stadtforschung. *Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research* 15 (1). <https://doi.org/10.17169/fqs-15.1.1995>
- Spivak, G. C. (1988). *Can the Subaltern Speak?* University of Illinois Press.

Baugruppe

Eine Baugruppe bezeichnet den Zusammenschluss von Privatpersonen mit dem Ziel, ihr Wohnumfeld gemeinschaftlich zu planen und zu gestalten. Baugruppen tragen über ihr unmittelbares Wohnumfeld hinaus zur Gestaltung ihres Stadtteils bei, indem sie häufig Flächen für Gewerbebetriebe, Kultureinrichtungen oder soziale Projekte bereitstellen. In Wien werden daher in Stadtentwicklungsgebieten zunehmend Grundstücke für Baugruppen-Projekte reserviert. Wie üblich in Baugruppen, werden Gemeinschaftsflächen von den Bewohner:innen eigenständig organisiert und geplant. Bei vielen Baugruppen gibt es zudem Ziele oder Leitideen, die sich auf das gemeinschaftliche Zusammenleben und die Ausgestaltung von Gemeinschaftsräumen, den Einbezug des anliegenden Wohnumfelds oder auf eine ökologische Bau- und Lebensweise beziehen.

Bauträgerwettbewerb

Ein Bauträgerwettbewerb im geförderten Wohnbau ist ein öffentlich ausgeschriebenes Verfahren zur Auswahl der Bauträger, um die Qualität des geförderten Neubaus sicherzustellen. Ziel ist es, den besten Anbieter für die Realisierung eines Wohnbauprojekts zu ermitteln. Jedes geförderte Neubauprojekt wird entweder im Rahmen eines öffentlichen Bauträgerwettbewerbsverfahrens oder vom Grundstücksbeirat überprüft. Liegenschaften des wohnfonds_wien werden ausschließlich über Bauträgerwettbewerbe vergeben. Für Grundstücke Dritter ist ab 500 geförderten Wohneinheiten ebenfalls ein Bauträgerwettbewerb durchzuführen. Teams aus Architekt:innen, Bauträgern und Expert:innen entwickeln Realisierungskonzepte für ausgelobte Bauplätze, die von einer interdisziplinären Jury nach den Kriterien des Vier-Säulen-Modells – Architektur, Ökonomie, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit – bewertet werden.

Finanzialisierung

Finanzialisierung bezeichnet den Prozess, bei dem soziale und wirtschaftliche Aktivitäten verstärkt durch finanzielle Märkte und Logiken beeinflusst werden. Dadurch werden Güter wie Wohnraum zunehmend zu Objekten spekulativer Investition und zur Generierung und Anhäufung von Vermögen genutzt. Dieser Trend wird unter anderem durch mehrere Faktoren auf dem Finanzmarkt begünstigt. Sowohl institutionelle Anleger als auch private Haushalte nutzen eine Vielzahl von Strategien, um Wohnungen in handelbare Güter oder liquide Vermögenswerte zu verwandeln. Diese Entwicklung, bei der Wohnraum vermehrt als profitabler Investitionsgegenstand betrachtet wird, lässt sich im Rahmen der Finanzialisierung erklären, die eine zunehmende Dominanz von Finanzakteuren, -praktiken und -märkten impliziert.

Gebietsbetreuung

Die Gebietsbetreuung (GB*) ist eine Serviceeinrichtung der Stadt Wien und berät Mieter:innen wie auch Eigentümer:innen kostenlos und unbürokratisch zu Fragen des Wohn- und Mietrechts, des Wohnumfelds und zu Sanierungen. Bei der klassischen Gebietsbetreuung steht, im Gegensatz zum Gebietsmanagement, die Beratung von Einzelpersonen im Vordergrund. In sechs wienweiten Stadtteilbüros unterstützt die GB* Initiativen und Projekte im öffentlichen Raum und engagiert sich im Stadtteil für aktive Nachbarschaften. Darüber hinaus informieren Gebietsbetreuungen über die Infrastruktur im Stadtteil, einschließlich Mobilität und Bildungseinrichtungen, und unterstützen Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt.

Geförderter Wohnbau

Der geförderte Wiener Wohnbau wurde als eine Fortführung des Modells des kommunalen Wohnbaus ins Leben gerufen und ergänzt das kommunale Wohnraumangebot mit mehr als 200.000 leistbaren und geförderten Wohnungen. Die Stadt Wien investiert im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung gezielt in den Wohnungsneubau sowie in die Wohnhaussanierung. Im Unterschied zu kommunalen Wohnbauten ist der geförderte Wohnungsbestand nicht im Eigentum der Stadt Wien. Jedes zu fördernde Neubauprojekt wird anhand der Kriterien Architektur, Ökonomie, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit entweder im Rahmen eines öffentlichen Bauträgerwettbewerbs oder im Grundstücksbeirat des wohnfonds_wien überprüft. Nur wenn alle Qualitätsanforderungen erfüllt sind, wird der Wohnbau gefördert.

Gemeinnützige Bauträger/Vereinigungen/Wohnungsunternehmen/ „Gemeinnützige“

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) sind private Unternehmen, die als Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft organisiert sind und nicht gewinnmaximierend, sondern kostendeckend agieren. Sie zeichnen sich durch eine besondere Finanzierungs- und Betriebsstruktur aus und bilden damit neben dem kommunalen Wohnbau und dem privaten bzw. gewinnorientierten Sektor einen Dritten Sektor in der Wohnungsversorgung. Der Status der Gemeinnützigkeit wird von der jeweiligen Landesregierung anerkannt und bedeutet einerseits eine Befreiung von der Körperschaftssteuer und gleichzeitig eine Verpflichtung, sich an die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu halten.

Gentrifizierung

Gentrifizierung beschreibt den Prozess, durch den ein Stadtviertel durch Investitionen und Aufwertung zunehmend attraktiv für wohlhabendere Bevölkerungsgruppen wird. Dies geht oft mit steigenden Mieten und der Verdrängung von eingesessenen Bewohner:innen einher, wodurch sich die soziale und wirtschaftliche Zusammensetzung des Viertels verändert.

Gentrifizierung ist ein Phänomen, das die soziale Ungleichheit auf lokaler Ebene verstärken kann und als Teil breiterer urbaner Transformationsprozesse betrachtet wird.

Grätzel

Als Grätzel (auch Grätzl, aus dem Mittelhochdeutschen ‚Gereiz‘ für Umkreis) werden in Wien typischerweise Teile von Stadtvierteln, die zumeist mehrere Wohnblöcke umfassen, bezeichnet (vgl. z. B. ‚Kiez‘). Offizielle administrative Grenzen gibt es hierbei nicht, vielmehr handelt es sich um eine gefühlte sozialräumliche Einheit der Zugehörigkeit. Der Begriff ist flexibel und nicht genau definiert. Die Größe eines Grätzels ist variabel und richtet sich zumeist nach dem Gebiet, das die Bewohner:innen als ihr unmittelbares Wohnumfeld durch natürliche oder bauliche Grenzen wahrnehmen.

Grundstücksbeirat

Der Grundstücksbeirat ist ein Gremium von Expert:innen, das die Qualität von geförderten Neubauvorhaben (durch Fördermittel der Stadt Wien) mit weniger als 500 Wohneinheiten beurteilt. Ausgenommen davon sind Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschoßausbauten. Die Beurteilung der Qualitäten erfolgt entlang des Vier-Säulen-Modells (Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie). Institutionell ist der Grundstücksbeirat im wohnfonds_wien angesiedelt.

Housing First

Housing First ist ein international anerkannter Ansatz der Wohnungslosenhilfe, der in Wien vor über zehn Jahren durch die soziale Einrichtung neunerhaus in Zusammenarbeit mit dem Fonds Soziales Wien etabliert wurde und seither kontinuierlich ausgebaut wird. Das Konzept basiert auf der empirischen Erkenntnis, dass eine schnelle Wohnversorgung nicht nur individuelle und gesellschaftliche Folgeprobleme minimiert, sondern auch die gesamtgesellschaftlichen Kosten reduziert. Zentral im Prozess der Wohnungslosenhilfe steht die Bereitstellung eines schnellen und unbürokratischen Zugangs zu einer Wohnung mit eigenem Mietvertrag. Bei Bedarf wird diese Wohnversorgung durch begleitende sozialarbeiterische Betreuung ergänzt.

Huckepack Sanierung

Die Huckepack Sanierung erfolgt im Rahmen einer Wohnhaussanierung und bedeutet die koordinierte Verbindung der mieterinitiierten Wohnungsverbesserung (z. B. durch Einbau eines Badezimmers oder einer WC-Anlage) mit der von Hauseigentümer:innen veranlassten Gebäudesanierung. Die Huckepack Sanierung ermöglicht das Schaffen von Synergien durch die (geförderte) Sockelsanierung (Standardverbesserungen des gesamten Wohnhauses, z. B. durch Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) und die gleichzeitigen Wohnungsverbesserungsmaßnahmen für die Mieter:innen.

Kommunaler Wohnbau

Der kommunale Wohnbau oder Gemeindebau ist ein Teil der sozialen Wohnbaupolitik Wiens und blickt auf eine über 100-jährige Tradition zurück. Der kommunale Wohnbau zählt zu den anfänglichen sozialen Wohnbautypen, er wurde vom geförderten Wohnbau abgelöst und unlängst in der Form des Gemeindebau Neu wieder aufgegriffen wurde. Die sich im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Gemeindewohnungen zeichnen sich durch günstige Mieten, unbefristete Mietverträge, provisionsfreie Übergaben und großteils eigenmittellose Finanzierung aus. Die Kriterien für die Vergabe der derzeit rund 220.00 Gemeindewohnungen sind mit dem Wiener Wohn-Ticket festgelegt.

Leerstandsabgabe

Die Leerstandsabgabe ist eine Steuer, die erhoben werden kann, wenn Gebäude, Wohnungen oder Häuser über einen längeren Zeitraum, üblicherweise sechs Monate (26 Kalenderwochen), nicht als Wohnsitz genutzt werden. Eigentümer:innen solcher Objekte müssen diese Abgabe an die jeweilige Gemeinde entrichten. Im April 2024 wurde die österreichische Verfassung geändert, um den Bundesländern die Kompetenz zur Erhebung von Abgaben gegen Wohnungsleerstand zu übertragen. Zuvor hatte der Verfassungsgerichtshof eine solche Abgabe in Wien als verfassungswidrig eingestuft. Seither schufen die Bundesländer Steiermark, Salzburg, Tirol und Vorarlberg landesgesetzliche Grundlagen für Leerstandsabgaben, um der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken.

Nachverdichtung

Der Begriff Nachverdichtung bezeichnet im Städtebau die intensivere Nutzung vorhandener Flächen innerhalb bereits bebauter Gebiete bzw. von bebauten Flächen. Dies geschieht beispielsweise durch die Bebauung von Hinterhöfen, das Aufstocken bestehender Gebäude oder das Anfügen neuer Bauflächen an bestehende Strukturen. Diese Praxis wird vor allem in städtischen Gebieten angewendet, um den Wohnraum effizienter zu nutzen und der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Objektförderung

Die Objektförderung, als Teil der Wiener Wohnbauförderung, umfasst Maßnahmen zur finanziellen Unterstützung von Bauvorhaben und Sanierungen, darunter der geförderte Neubau von Eigenheimen, Reihenhäusern auf Eigengrund und Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf. Diese müssen bestimmte ökologische Standards erfüllen, und es gibt Begrenzungen für die Wohnflächen. Zusätzlich gewährt die Stadt Wien Annuitätenzuschüsse für die Errichtung von Kleingartenhäusern und Wohnhäusern, unabhängig vom Eigentum. Die Förderung umfasst außerdem Maßnahmen zur thermisch-energetischen Verbesserung von Eigenheimen und Kleingärten sowie barrierefreie Umbauten und Installationen wie Heizungen, Sanitäranlagen und Schall- und Wärmeschutzfenster.

Qualitätsbeirat

Der im Jahr 2021 eingeführte Qualitätsbeirat kommt bei ausgewählten Wiener Stadtentwicklungsgebieten zum Einsatz und begleitet sowohl geförderte als auch frei finanzierte Bauprojekte. Er fördert die Kommunikation zwischen allen Beteiligten und gewährleistet die Qualitätssicherung für das gesamte Stadtquartier. Der Beirat stellt sicher, dass die städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen, sozialen und ökologischen Vorgaben der Wiener Stadtplanung in allen Projekten konsistent umgesetzt werden. Damit wird nicht nur jedes einzelne Bauvorhaben geprüft, sondern das gesamte Quartier umfassend betrachtet.

Residualeinkommensansatz

In der wissenschaftlichen Literatur werden insbesondere zwei Indikatoren zur Messung der Leistbarkeit von Wohnen herangezogen: der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen (*cost-to-income ratio*) sowie das Residualeinkommen nach Abzug der Wohnkosten (*residual income approach*). Beim sogenannten Residualeinkommensansatz werden die Wohnkosten vom verfügbaren Haushaltseinkommen abgezogen, um zu ermitteln, wie viel Einkommen nach Abzug der Wohnkosten verbleibt. Der Residualeinkommensansatz ermöglicht es, die armutsinduzierende Wirkung von Wohnkosten zu analysieren, und bietet Einblicke in die finanzielle Situation von Haushalten, indem er zeigt, welche Mittel ihnen nach Abzug der Wohnkosten tatsächlich noch zur Verfügung stehen.

Rotes Wien

Die Bezeichnung Rotes Wien bezieht sich auf den Zeitraum zwischen 1919 und 1934, in dem die Sozialdemokratische Partei (Kennfarbe Rot) in Wien unter den Bürgermeistern Jakob Reumann und Karl Seitz die absolute Mehrheit innehatte. Im politischen Fokus standen vor allem die Interessen der Arbeiter:innenklasse, sie sollten durch die Zentralisierung der Armenpflege und des Gesundheitswesens, den Bau von Wohnungen sowie den Ausbau des öffentlichen Verkehrs verfolgt werden. Als besonderer Schwerpunkt dieser Zeitperiode gilt der kommunale Wohnbau. Bis 1933 entstanden über 60.000 Wohnungen und 5.000 Siedlungshäuser, die alle im Eigentum oder der Verwaltung der Stadt Wien waren. Finanziert wurden die kommunalen Wohnbauprogramme größtenteils durch Mittel der Wohnbausteuer.

Sanfte Stadterneuerung

Die Sanfte Stadterneuerung wurde auf Basis des Stadterneuerungsgesetzes 1974 zur Verbesserung des Gebäudebestands und der Lebensbedingungen der Bewohner:innen in den Gründerzeitvierteln in den 1970er-Jahren entwickelt. Ziel der Sanften Stadterneuerung war es, den Wohnungsstandard in Bezug auf Wohnungsgröße, Fließwasseranschluss, WC-Anlagen und Barrierefreiheit zu erhöhen und gleichzeitig die Absiedelung der Bewohner:innen

sowie Mietsteigerungen zu verhindern. Parallel zu diesem „sanften“ Zugang der Wohnungsverbesserung wurden partizipative Maßnahmen umgesetzt, um das Wohnumfeld durch Begrünung und Freizeitanlagen aufzuwerten. Im Rahmen der Sanften Stadterneuerung wurden die Gebietsbetreuungen ins Leben gerufen, und 1984 wurde der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (heute: wohnfonds_wien) gegründet.

Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag (gemäß LGBl Nr. 25/2014 der Wiener Bauordnung) ist ein privatrechtlicher Vertrag zwischen privaten Grundeigentümer:innen und der Stadt Wien zur Neuwidmung oder Widmungsänderung von Flächen. Ziel ist die effektivere Nutzung von Bestandsflächen zur Realisierung städtebaulicher Ziele wie Wohnraumschaffung und Klimawandelanpassung. Private Partner:innen setzen dabei infrastrukturelle Maßnahmen um, finanziert durch die Stadt, die im Gegenzug den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan anpasst. Beispiele umfassen Straßenbau, Rad- und Fußwege, öffentliche Freiflächen und Bildungseinrichtungen zur Förderung des öffentlichen Mehrwerts.

Subjektförderung

Eine weitere Säule der Wiener Wohnbaupolitik ist die sogenannte Subjektförderung, die die direkte finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen oder Personen in schwierigen Lebensumständen meint. Die Subjektförderung wird seitens der Stadt Wien in Form der Wohnbeihilfe oder mit niedrig verzinsten Eigenmitteldarlehen (wenn Mieter:innen bei Bezug einer geförderten Wohnung den Eigenmittelbeitrag nicht aufbringen können) gewährt.

Widmungskategorie Geförderter Wohnbau

Um spekulativen Geschäften mit Grund und Boden entgegenzuwirken und leistbaren Wohnraum durch die Sicherstellung von Bodenverfügbarkeit auch für zukünftige Generationen abzusichern, wurde 2018 die Wiener Bauordnung novelliert und 2019 die neue Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ eingeführt. Auf Flächen dieser Widmungskategorie müssen zwei Drittel der errichteten Wohnnutzfläche als geförderter Wohnbau errichtet werden. Durch eine Höchstgrenze für die Grundkosten und ein im Grundbuch festgehaltenes Veräußerungsverbot durch die Stadt Wien soll die langfristige Sicherstellung des Wohnraums garantiert werden.

WieNeu+

WieNeu+ ist ein zehnjähriges Stadterneuerungsprogramm der Stadt Wien mit dem Ziel, Grätzler klima- und zukunftsfit zu machen. Als Nachfolger der Sanften Stadterneuerung umfasst es die Modernisierung von Gebäuden, die Gestaltung des öffentlichen Raums und die aktive Beteiligung der Bewohner:innen. Das Programm unterstützt Projekte zur Reduzierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs mit Schwerpunkten auf

erneuerbaren Energien und Begrünung. Neben finanziellen Anreizen bietet WieNeu+ die Vernetzung mit Fachleuten und die Unterstützung bei der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, um klimaneutrale Lösungen effizienter umzusetzen. Weiters werden durch Anreizförderungen und ein partizipatives Budget für Nachbarschaftsinitiativen bauliche und soziale Verbesserungen gefördert.

Wohnbauförderung

Die Wiener Wohnbauförderung ist entscheidendes rechtliches Instrument zur Schaffung und Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum und lässt sich in objektbezogene (Neubau, Umbauten zur Herstellung von Barrierefreiheit und Sanierungsvorhaben) und subjektbezogene (personenbezogene) Förderungen unterteilen. Damit versucht die Stadt leistbares und qualitativ hochwertiges Wohnen sicherzustellen.

Zinshaus

Ein Zinshaus ist ein mehrgeschoßiges Mietshaus mit mehreren Wohn- und Geschäftseinheiten, die gegen monatliches Entgelt langfristig vermietet werden. Der Begriff Zinshaus leitet sich aus dem Mietzins ab, der während der Gründerzeit (1840–1918) zweimal jährlich im Voraus zu bezahlen war. Ursprünglich wurde das Wiener Zinshaus als mehrgeschoßiges Wohn- und Geschäftshaus in der Gründerzeit zu Anlage- und Sparzwecken errichtet.

Anita Aigner (Dr.ⁱⁿ) ist Assistenzprofessorin an der Fakultät für Architektur und Raumplanung der TU Wien mit Schwerpunkt Architektursoziologie. Forschung derzeit zum Wiener Wohnbau, speziell zu Gemeinschaftsräumen aus Commons-Perspektive.

Herbert Bartik ist Leiter der Abteilung Stadtentwicklung & Mobilität bei UIV Urban Innovation Vienna GmbH.

Lene Benz arbeitet als Urban Designerin und Stadtforscherin an der Schnittstelle von Urbanismus, Kunst und Architektur in Wien, Hamburg und Berlin. Seit 2018 kuratiert sie das Diskurs- und Veranstaltungsprogramm im Architekturzentrum Wien.

Florian Brand ist Architekt und als Ziviltechniker mit seinem Büro HuB Architekten ZT GmbH in den Bereichen Wohnbau, Sanierung, Regionalentwicklung, Stadtforschung und Stadterneuerung tätig.

Dragana Damjanovic (Dr.ⁱⁿ) ist als Universitätsprofessorin für Verwaltungsrecht an der Universität Wien tätig. Sie forscht derzeit schwerpunktmäßig zu rechtlichen Fragen der Nachhaltigkeit und Transformation.

Julia Edthofer (Dr.ⁱⁿ) ist Soziologin mit den Schwerpunkten Stadtforschung sowie Rassismus- und Antisemitismusforschung. Aktuell arbeitet sie zu geschlechtsspezifischen Perspektiven auf den Wiener Gemeindebau als urbane Infrastruktur.

Alexa Färber (Dr.ⁱⁿ) ist Professorin am Institut für Europäische Ethnologie der Universität Wien. Sie verbindet ethnografische Alltagskulturanalyse mit Zugängen der Wissensanthropologie und multimodaler Forschung.

Ernst Gruber ist Architekt, Grafik- und Kommunikationsdesigner. Er ist Geschäftsführer von wohnbund:consult, lehrt an der TU Wien und publiziert international zu Innovation, Wohnbau und Stadtentwicklung.

Simon Güntner (Dr.) ist Professor für Sozialwissenschaften und Sozialpolitik an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg. Von 2018 bis 2024 leitete er den Forschungsbereich Soziologie an der TU Wien.

Mara Haas ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am future.lab der Fakultät für Architektur und Raumplanung (TU Wien), wo sie sich u. a. mit sozialen Innovations- und Transformationsprozessen als Aufgabe nachhaltiger Stadtentwicklung beschäftigt.

Margaret Haderer (PhD, Politikwissenschaften, University of Toronto) forscht und lehrt derzeit Soziologie an der TU Wien – zu Fragen der sozial-ökologischen Transformation sowie zu Wohnen.

Sebastian Hafner arbeitet bei forschen planen bauen ZT an zirkulären Massenstrategien im Landschaftsbau und an der ko-kreativen Entwicklung Grüner Infrastrukturen. Studium der Sozialen Ökologie an der BOKU Wien. Mitarbeit bei Projekten künstlerischer Forschung (Reverse Imagining Vienna).

Katharina Kirsch-Soriano da Silva (Dr.ⁱⁿ) ist Leiterin der Caritas Stadtteilarbeit, Lektorin an TU Wien und FH Campus Wien. 2024 erhielt sie für das Projekt „Innovationskultur in der Wiener Stadterneuerung“ ein Forschungsstipendium der Stadt Wien.

Bernd Kniess ist Professor für Urban Design an der HafenCity Universität Hamburg. Die Stadt aus ihrem Bestand und Gebrauch heraus greifbar zu machen, ist für ihn Grundlage zukünftiger Gestaltung.

Florian Kossak studierte, forschte und lehrte Architektur und Urban Design. Er kümmert sich an der TU Braunschweig um die Internationalisierung und hat sein Arbeitszimmer als Fahrradwerkstatt umgewidmet.

Gerald Kössl (PhD) ist Soziologe und Referent beim Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Er absolvierte sein Doktorat am Goldsmiths College der Universität London.

Bernadette Krejs (Dr.ⁱⁿ) ist Architekturschaffende und Forscherin an der TU Wien. Ihre Arbeiten bewegen sich in einem transdisziplinären Forschungsfeld zwischen Architektur, Wohnbau und Visueller Kultur.

Richard Lang (Dr.) ist Professor und Direktor am Kompetenzzentrum für das Management von Genossenschaften der Freien Universität Bozen. Zu seinen Forschungsinteressen zählen neue genossenschaftliche Wohnformen.

Judith M. Lehner (Dr.ⁱⁿ) leitet das Research Center for New Social Housing an der Technischen Universität Wien und forscht am Social Design Studio, Universität für angewandte Kunst Wien.

Nina Lobnig arbeitet als Studienassistentin am Research Center for New Social Housing und ist Masterstudentin der Raumplanung (TU Wien) und Politikwissenschaft (Universität Wien).

Robert Musil (PD MMag. Dr.) ist Stadtforscher (Institut für Stadt- und Regionalforschung, ÖAW). Schwerpunkte liegen an der Schnittstelle von Stadt- und Wirtschaftsgeographie, v. a. in der Wohnungsmarktforschung.

Michael Obrist ist einer der fünf Gründungspartner von feld72 Architekten in Wien und als Professor Leiter des Forschungsbereichs für Wohnbau und Entwerfen an der Technischen Universität Wien.

Gregor Puscher ist seit 2018 Geschäftsführer des wohnfonds_wien. Nach seinem Architekturstudium in Wien und Portsmouth (GB) hatte er diverse Leitungsfunktionen inne, unter anderem die interimistische Leitung der MA 21–Stadtteilplanung und Flächennutzung.

Arno Rabl, Kurator, Kultur- und Sozialmanager, eingetragener Mediator. Leitung Kulturlabor Gemeindebau / wohnpartner.

Christoph Reinprecht (Dr.), Professor für Soziologie an der Universität Wien, forscht zu Transformationen des Sozialen unter besonderer Berücksichtigung von Migration und städtischen Lebenszusammenhängen.

Bernd Rießland (Dr.) war zuletzt Vorstand der größten GBV und Obmann aller GBVs. Davor baute er unter anderem eine Wohnungsspezialbank und das Projekt Seestadt auf. Parallel Vortragstätigkeit im In- und Ausland.

Thomas Ritt ist Ökonom und Leiter der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen der Arbeiterkammer Wien. Er arbeitet zu Strategien für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung.

Ana Rogojanu (Dr.ⁱⁿ) ist Europäische Ethnologin und beschäftigt sich mit Stadt-, Raum- und Wohnforschung. Zuletzt hat sie zu Wettbewerb in der Produktion von und im Zugang zu Wohnraum in Wien geforscht.

Thomas Matthias Romm – forschen planen bauen ZT – ist Ziviltechniker und freier Architekt. Gründungsmitglied der Genossenschaft BauKarussell. Lehrauftrag an der Akademie der bildenden Künste Wien und an der Universität für angewandte Kunst Wien.

Rudolf Scheuvs ist Professor für örtliche Raumplanung und Stadtentwicklungsplanung, Dekan der Fakultät für Architektur und Raumplanung und Initiator des future.labs, TU Wien. Er ist Gesellschafter von Raumposition und des Planungsbüros scheuvs + wachen plus.

Amila Širbegović (Dr.ⁱⁿ) ist Architektin, Stadt- und Migrationsforscherin. Sie arbeitet an den Nahtstellen der Stadtplanung, Migration und Raumproduktion, mit dem Fokus auf sozialen Wohnbau, Feminismus und die Klimaanpassung.

Barbara Steinbrunner ist Forscherin am Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement an der TU Wien und in der örtlichen Raumplanung tätig sowie Mitglied der Scientists for Future.

Christoph Stoik arbeitet als Professor (FH) am Department Soziales an der FH Campus Wien. Lehr- und Forschungsschwerpunkte: Soziale Arbeit im öffentlichen Raum, im sozialen Wohnbau und in der Stadtentwicklung.

Artur Streimelweger war wohnwirtschaftlicher Referent im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen und ist seit 2017 Abteilungsleiter Kommunikation in der SOZIALBAU AG.

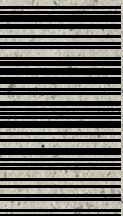
Isabel Stumfol ist Raumplanerin und in Lehre und Forschung an der Fakultät für Architektur und Raumplanung an der TU Wien tätig. Sie ist Mitinitiatorin der landuni.

Robert Temel ist Architektur- und Stadtforscher, Berater und Sprecher der Plattform Baukulturpolitik. Er studierte Architektur (Universität für angewandte Kunst Wien) und Soziologie (IHS Wien).

Diana Terenteva hat Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien studiert und die Schule Friedl Kubelka für künstlerische Fotografie abgeschlossen. Sie ist Architekturfotografin und –videografin. Ihr Schwerpunkt liegt auf liminalen Räumen und Heterotopien.

Mara Verlič ist Soziologin und Referentin in der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen der Arbeiterkammer Wien. Sie arbeitet zu Themen der sozialen Ungleichheit in Städten, wie sozialer Wohnversorgung, Partizipation, Migration und Diskriminierung.

Sandra Voser hat Europäische Ethnologie und Landschaftsarchitektur studiert und befasst sich mit Stadtentwicklung aus Nutzer:innenperspektive. Sie ist Redakteurin für *dérive* – Radio für Stadtforschung.



TU Wien
Academic Press
ISBN 978-3-85448-068-6



Fakultät für
Architektur und
Raumplanung