

Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg

Fakultät Wirtschaft und Soziales

Department Soziale Arbeit

Soziale Arbeit (BA)

# **Sozialer Wohnungsbau in Deutschland**

Übertragbarkeit des Wiener Modells

Bachelor-Thesis

Tag der Abgabe: 23.09.2024

Vorgelegt von: Julia Brod

[REDACTED]

Mail-Adresse: [REDACTED]

Betreuende, erstprüfende Person: Prof. Dr. Simon Güntner

Zweitprüfende Person: Prof. Dr. Sabine Stövesand

## Abstract

Diese Bachelorarbeit untersucht den sozialen Wohnungsbau in Deutschland und Wien, um die Herausforderungen, Zielsetzungen und Instrumente der Wohnungspolitik in beiden Städten zu vergleichen. Dabei wird die besondere Wohnungspolitik der Stadt Wien hervorgehoben, um daraus mögliche strategische Handlungsoptionen für die soziale Wohnraumförderung in Deutschland abzuleiten.

Im ersten Teil der Arbeit wird das Wohnen als Grundbedürfnis analysiert, wobei auf Maslows Bedürfnishierarchie und den Einfluss von Wohnraum auf die Lebensqualität eingegangen wird. Anschließend wird der soziale Wohnungsbau in Deutschland definiert und seine historische Entwicklung sowie die aktuellen Herausforderungen des deutschen Wohnungsmarkts beleuchtet. Besondere Aufmerksamkeit wird dabei der Zielgruppe und den Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungsbau gewidmet. Darüber hinaus werden die wohnungspolitischen Maßnahmen und Instrumente der aktuellen Regierung kritisch hinterfragt. Im Vergleich dazu wird im vierten Kapitel der soziale Wohnungsbau in Wien dargestellt, einschließlich seiner historischen Entwicklung, der aktuellen Marktlage und der Zielgruppe. In diesem Zusammenhang werden auch die wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen des Wiener Modells sowie die damit verbundenen Herausforderungen analysiert. Der fünfte Abschnitt der Arbeit konzentriert sich darauf, wie das Wiener Modell auf den sozialen Wohnungsbau in Deutschland übertragen werden könnte, um eine nachhaltigere und gerechtere Wohnraumversorgung zu gewährleisten.

Das Ziel dieser Arbeit ist es, durch den Vergleich der beiden Modelle konkrete Handlungsempfehlungen für die deutsche Wohnungspolitik zu formulieren. Abschließend werden die Ergebnisse zusammengefasst und ein Ausblick auf zukünftige Entwicklungen im sozialen Wohnungsbau gegeben.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>6</b>
1.1 Relevanz und Fragestellung .....	<b>6</b>
1.2 Vorgehensweise der Arbeit .....	<b>8</b>
<b>2. Wohnen als Grundbedürfnis</b> .....	<b>9</b>
2.1 Definition des Begriffs „Wohnen“ .....	<b>10</b>
2.2 Wohnbedürfnisse nach Maslows Bedürfnishierarchie.....	<b>10</b>
2.3 Einfluss von Wohnraum auf die Lebensqualität.....	<b>12</b>
<b>3. Sozialwohnungen in Deutschland</b> .....	<b>15</b>
3.1 Definition des sozialen Wohnungsbaus .....	<b>15</b>
3.2 Historische Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland.....	<b>17</b>
3.3 Aktuelle Herausforderungen und der Wohnungsmarkt in Deutschland .....	<b>22</b>
3.4 Zielgruppe und Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungsbau .....	<b>27</b>
3.5 Zielsetzung und Implementierungsstrategien der aktuellen Regierung .....	<b>29</b>
3.6 Wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen.....	<b>31</b>
<b>4. Wiener Modell</b> .....	<b>35</b>
4.1 Historische Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Wien .....	<b>35</b>
4.2 Aktueller Wohnungsmarkt in Wien .....	<b>41</b>
4.3 Wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen der Stadt Wien.....	<b>44</b>
4.4 Zielgruppe und Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungsbau in Wien.....	<b>49</b>
4.5 Kritik und Herausforderungen.....	<b>52</b>
<b>5. Umsetzung des Wiener Modells in Deutschland</b> .....	<b>54</b>
5.1 Vergleich der Rahmenbedingungen in Deutschland und Wien .....	<b>55</b>
5.2 Adaptionsmöglichkeiten und Herausforderungen .....	<b>59</b>
5.3 Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt.....	<b>64</b>

**6. Fazit und Ausblick ..... 66**

**Literatur .....**

# Abbildungen

<b>Abb. 1:</b> Motivation and Personality (Purkarthofer/Friehs 2022, 50) .....	<b>11</b>
<b>Abb. 2:</b> Bestand an Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2023 (Statista 2024) .....	<b>21</b>
<b>Abb. 3:</b> Geförderte Mietwohnungen und Wohnungen der Stadt Wien (Wohnberatung Wien 2024) .....	<b>50</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Relevanz und Fragestellung

Gemäß Artikel 11 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (UN-Sozialpakt) hat jeder Mensch das Recht auf angemessenen Wohnraum (vgl. Deutsches Institut für Menschenrechte O.J.). Dieses Recht umfasst nicht nur den physischen Schutz, sondern auch den Zugang zu grundlegenden Diensten wie „Trinkwasser [und] Energie zum Kochen, Heizen und Beleuchten“ (ebd.). Zudem sollte die Wohnung bezahlbar sein, über eine gute Anbindung verfügen und ein diskriminierungsfreier Zugang sichergestellt sein. All das sind wesentliche Komponenten eines menschenwürdigen Wohnens (vgl. ebd.). Obwohl das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland kein explizites Recht auf Wohnen enthält, hat sich Deutschland dazu verpflichtet, dieses Menschenrecht in der Praxis zu gewährleisten und menschenwürdige Lebensverhältnisse zu fördern (vgl. Kneip 2022, 3). Im Einklang mit diesen Verpflichtungen haben sich die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union im Jahr 2021 dazu bekannt, die Obdachlosigkeit bis zum Jahr 2030 zu beenden, um sicherzustellen, dass niemand mehr gezwungen ist, auf der Straße zu leben (vgl. Hempels 2023).

Die Bevölkerung in Deutschland hat mit 84,6 Millionen Menschen einen historischen Höchststand erreicht, was primär auf den Zuzug von ukrainischen Geflüchteten infolge des russischen Angriffskrieges sowie auf andere Flüchtlingsbewegungen zurückzuführen ist (vgl. Statistisches Bundesamt 2023b). Dieser Bevölkerungszuwachs hat den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt in Deutschland weiter unter Druck gesetzt. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot erheblich, was zu einem Ungleichgewicht führt und die Mietpreise in vielen Regionen Deutschlands rapide ansteigen lässt (vgl. ebd.). Für viele deutsche Haushalte stellen die Mietkosten die größten monatlichen Ausgaben dar, wobei durchschnittlich 27,8 Prozent des Einkommens für Miete aufgewendet werden muss (vgl. die Bundesregierung 2016, 123; Statistisches Bundesamt 2023a). Besonders hoch ist die Mietbelastungsquote bei Haushalten, die nach 2019 einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben, bei Alleinlebenden sowie in Großstädten. Rund 3,1 Millionen Haushalte sind besonders stark betroffen, da sie 40 Prozent oder mehr ihres Einkommens für Wohnraum ausgeben müssen (vgl. Statistisches Bundesamt 2023a).

„Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit.“ (BMWSB 2023, 1) Insbesondere die adäquate Versorgung mit Wohnraum stellt eine erhebliche Schwierigkeit dar, vor allem für Familien, Paare und Einzelpersonen mit niedrigem Einkommen, Haushalte, die auf soziale Grundsicherung angewiesen sind, sowie für suchterkrankte Personen und Menschen ohne festen Wohnsitz. Diese Bevölkerungsgruppen sind überproportional von Wohnungsengpässen betroffen (vgl. Holm et al. 2021, 51; Deutsches Institut für Menschenrechte O.J.). Das Fehlen eines angemessenen Wohnraums gefährdet zudem zahlreiche weitere fundamentale Menschenrechte, insbesondere „das Recht auf Gesundheit und Leben, das Recht auf Teilhabe und das Recht auf Familie.“ (Deutsches Institut für Menschenrechte O.J.) Eine erhebliche Einschränkung der Teilhabe ergibt sich daraus, dass beispielsweise für die Teilnahme an Wahlen eine feste Adresse erforderlich ist (vgl. Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 2). Ohne eine sichere und stabile Wohnsituation können diese Rechte nicht vollständig gewährleistet werden, was die Lebensqualität der betroffenen Personen erheblich beeinträchtigt (vgl. Deutsches Institut für Menschenrechte O.J.). Zudem beeinflussen hohe Mietkosten die Lebensqualität der Bürger\*innen negativ, da weniger finanzielle Mittel für andere essenzielle Güter wie qualitativ hochwertige Nahrungsmittel oder Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen und erschwert den Betroffenen auch eigenes Vermögen aufzubauen (vgl. OECD O.J.).

Der Mangel an Wohnraum hat mittlerweile sowohl in den Medien als auch in der Politik erhebliches Aufsehen erregt und ist somit fest im gesellschaftlichen Bewusstsein verankert. Die Öffentlichkeit erwartet von der Politik die Entwicklung von Lösungsstrategien, um ausreichend Wohnraum zu schaffen und insbesondere den Bau von bezahlbaren Wohnungen anzukurbeln (vgl. die Bundesregierung 2016, 126). Die Relevanz dieses Themas in der politischen Agenda wird deutlich durch das Vorhaben der aktuellen Regierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu errichten, darunter 100.000 Sozialwohnungen. Allerdings ist dieses ambitionierte Ziel in den vergangenen Regierungsjahren nicht erreicht worden (vgl. BMWSB 2023, 1).

Das Thema des Wohnens stellt nicht nur eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung dar, sondern ist auch eng mit der Praxis der Sozialen Arbeit verknüpft. Die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum bildet ein essenzieller Bestandteil des sozialen Gefüges, das die Lebensqualität und das Wohlbefinden der Menschen maßgeblich beeinflusst. Soziale Arbeit hat die Aufgabe, Menschen in prekären Lebenssituationen zu unterstützen, und dazu gehört auch die Vermittlung und Sicherung von Wohnraum. Insbesondere für vulnerable Gruppen wie Menschen mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehende, ältere Menschen, Geflüchtete sowie Obdachlose kommt der Sozialen Arbeit eine entscheidende Bedeutung zu, um den Zugang zu

sicherem und bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. Angesichts der aktuellen Wohnraumknappheit und der steigenden Mietpreise gewinnt die Soziale Arbeit zunehmend an Bedeutung. Sie ist nicht nur mit den unmittelbaren Auswirkungen dieser Problematik konfrontiert, sondern muss auch präventive Maßnahmen ergreifen, um Wohnungslosigkeit vorzubeugen und soziale Exklusion zu verhindern. In diesem Zusammenhang erweist sich die Schaffung und Erhaltung von Sozialwohnungen von zentraler Bedeutung.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung stellt sich die dringende Frage, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um allen Bürger\*innen in Deutschland den Zugang zu angemessenem Wohnraum zu gewährleisten. Sozialwohnungen bieten eine wichtige Lösung für jene Bevölkerungsgruppen, die besonders stark von Wohnraumknappheit betroffen sind. Dazu gehören vor allem Menschen mit geringem Einkommen und Vermögen. Wie kann also der soziale Wohnungsbau nachhaltig in Deutschland gestärkt werden? Einen möglichen Lösungsansatz kann die Stadt Wien mit ihrem Modell bieten. In der Fachwelt gilt das Wiener Modell als Vorreiter im sozialen Wohnungsbau und hat über Jahrzehnte ein nachhaltiges System entwickelt, das bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht bereitstellt. Dabei übernimmt die öffentliche Hand eine zentrale und aktive Rolle in der Umsetzung dieses Modells.

## **1.2 Vorgehensweise in der Arbeit**

Die vorliegende Arbeit untersucht die Frage, inwiefern das Wiener Modell auf den sozialen Wohnungsbau in Deutschland übertragbar ist. Als Forschungsmethodik wird die Durchführung einer umfassenden Literaturanalyse verwendet, um die aktuellen Erkenntnisse systematisch zu erfassen und zu bewerten. Diese Methode ermöglicht es, die Leitfrage durch die Auswertung relevanter Fachliteratur und wissenschaftlicher Quellen zu beleuchten.

Im zweiten Kapitel wird die Bedeutung des Wohnens im Kontext menschlicher Grundbedürfnisse untersucht. Zunächst erfolgt eine Definition des Begriffs „Wohnen“, gefolgt von einer Analyse der Wohnbedürfnisse anhand der Bedürfnishierarchie nach Maslow. Abschließend wird untersucht, welchen Einfluss Wohnraum auf die Lebensqualität hat.

Im dritten Kapitel werden Sozialwohnungen in Deutschland erfasst. Zunächst wird der Begriff des sozialen Wohnungsbaus definiert, gefolgt von einer Darstellung seiner historischen Entwicklung in Deutschland. Anschließend werden die aktuellen Herausforderungen sowie die Situation auf dem Wohnungsmarkt analysiert. Dann wird die Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus definiert und die notwendigen Zugangsbedingungen erörtert. Abschließend werden die

Zielsetzungen und Implementierungsstrategien der aktuellen Regierung sowie die eingesetzten wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen beleuchtet.

Im vierten Kapitel wird die Wohnungspolitik der Stadt Wien sowie die Umsetzung der Objektförderung untersucht. Zunächst wird die historische Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Wien dargestellt, gefolgt von einer Analyse des aktuellen Wohnungsmarkts. Anschließend werden die wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen der Stadt Wien im Bereich der Wohnungsförderung erläutert. Daraufhin wird die Zielgruppe der Wiener Sozialwohnungen definiert und die Voraussetzungen aufgezeigt, die für den Zugang zu diesen Wohnungen erfüllt sein müssen. Das Kapitel schließt mit einer kritischen Auseinandersetzung des Wiener Modells und einer Betrachtung der damit verbundenen Herausforderungen ab.

Im fünften Kapitel wird herausgearbeitet, wie das Wiener Modell auf Deutschland übertragen werden kann. Dazu wird analysiert, welche strukturellen, politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen in Wien sowie Deutschland vorhanden sind und welche Implementierung von Änderungen in Deutschland notwendig wären. Ziel ist es, fundierte Empfehlungen zu formulieren, wie Elemente des Wiener Modells als Lösungsansatz für die Wohnungsnot in Deutschland eingesetzt werden können und darzustellen, welche Auswirkungen diese auf den deutschen Wohnungsmarkt hätten. Die Arbeit schließt mit einem Fazit und einem Ausblick ab.

## **2. Wohnen als Grundbedürfnis**

Eigener Wohnraum gilt in unserer Gesellschaft als zentrale Voraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe und als wesentliches Element der Existenzsicherung (vgl. Güntner/Harner 2021, 236). Dieses Kapitel untersucht die zentrale Bedeutung des Wohnens im Kontext menschlicher Grundbedürfnisse und Lebensqualität. Zunächst wird der Begriff „Wohnen“ definiert, um ein gemeinsames Verständnis für die nachfolgende Ausführung zu schaffen. Darauf werden die Wohnbedürfnisse nach der Bedürfnishierarchie von Maslow analysiert, um die fundamentale Rolle des Wohnens bei der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse zu verdeutlichen. Abschließend wird der Einfluss von Wohnraum auf die Lebensqualität betrachtet, um die umfassenden sozialen und psychologischen Auswirkungen des Wohnens aufzuzeigen und die Notwendigkeit eines universellen Zugangs zu angemessenem Wohnraum hervorzuheben.

## 2.1 Definition des Begriffs Wohnen

Der Begriff „wohnen“ kommt vom altdeutschen Begriff „wonen“, dessen „ursprüngliche Bedeutung ‚beherbergen‘, ‚behaglich sein‘, ‚verweilen‘ oder ‚geschätzt werden‘“ (Purkarthofer/Friebs 2022, 14) ist. Heute beschreibt er die Beziehung und Wechselwirkung zwischen den Bewohner\*innen und deren Umwelt (vgl. ebd.). Mit dem Wohnen werden Gefühle von „Zufriedenheit, Vertrautheit, Gewohnheit oder Liebe“ (ebd.) verbunden.

Durch die Schaffung von Wohnraum werden Menschen vor äußeren Umwelteinflüssen geschützt. Hier kann der\*die Bewohner\*in im besten Fall zur Ruhe kommen, da ein Schutz vor möglichen Gefahren besteht und sich damit klar von der Außenwelt abtrennt (vgl. Purkarthofer/Friebs 2022, 14). Dabei ist Wohnen nicht nur auf den eigenen Wohnraum begrenzt, sondern kann sich auf einzelne Stadtviertel oder die gesamte Stadt ausweiten (vgl. ebd., 16).

„Die Art und Weise, wie ein Mensch in einem geschützten Baukörper lebt, definiert demnach ‚wohnen‘ und konstituiert die Grundlage des menschlichen Seins.“ (Purkarthofer/Friebs 2022, 15) Im eigenen Wohnraum können individuelle Wünsche und Vorstellungen verwirklicht werden, indem Bewohner\*innen diesen Raum zum Beispiel durch Möbel, Dekoration, Pflanzen, Farbe o.Ä. gestalten (vgl. ebd.). Wohnen ist die Grundlage der menschlichen Lebenswelt, da es die persönliche Identität formt und Orientierungspunkte sowie Deutungsmuster schafft. Im Unterschied zum bloßen Verweilen wird Wohnen erst dann realisiert, wenn ein Mensch einen Raum als ihm gehörig empfindet (vgl. Güntner/Harner 2021, 237).

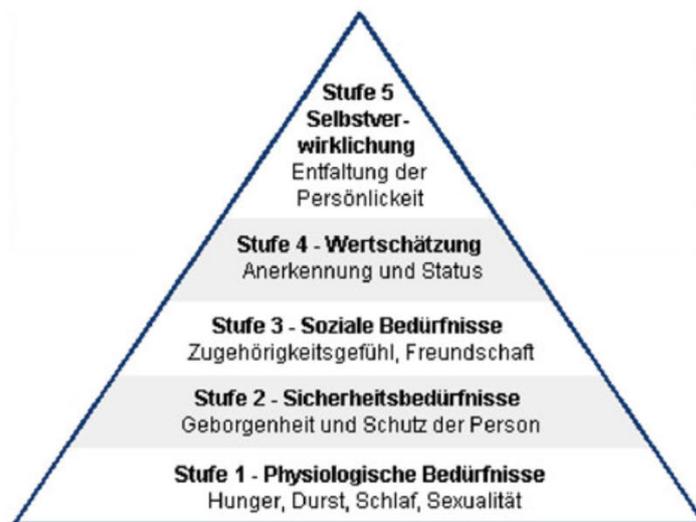
## 2.2 Wohnbedürfnisse nach Maslows Bedürfnishierarchie

Bedürfnisse nach Maslows Verständnis sind allgemeine menschliche Eigenschaften, die dauerhaft oder wiederkehrend auftreten und nach dessen Erfüllung Menschen streben. Sie können zwar unterdrückt oder unerfüllt bleiben, der Mensch kann sich jedoch nie vollständig von ihnen befreien (vgl. Purkarthofer/Friebs 2022, 49). In Maslows (1954, 19) Motivationstheorie wird der Mensch als Ganzes durch seine Bedürfnisse motiviert, nicht nur einzelne Teile wie etwa der Magen, der Hunger verspürt. In dieser Theorie ist der gesamte Mensch hungrig. Auch die Befriedigung der Bedürfnisse wirkt sich auf den Menschen in seiner Gesamtheit aus (vgl. Maslow 1954, 19).

Die menschlichen Bedürfnisse werden in fünf verschiedene Stufen unterteilt und gewichtet, wie in der Abbildung 1 ersichtlich. Dabei sind die „Grundbedürfnisse“ auf die Behebung von

Mängeln oder Defiziten ausgerichtet und umfassen die ersten drei Stufen. Im Gegensatz dazu zählen die Stufen vier und fünf zu den „Wachstumsbedürfnissen“, die den Wunsch nach Selbstverwirklichung widerspiegeln (vgl. Purkarthofer/Friebs 2022, 49).

**Abb. 1** „Motivation and Personality“ (Purkarthofer/Friebs 2022, 50)



Die Befriedigung der Bedürfnisse auf den unteren Stufen ist eine notwendige Voraussetzung, bevor Bedürfnisse auf einer höheren Stufe aktiviert werden können (vgl. Maslow 1954, 36f.). Bedürfnisse haben einen existenziellen Charakter und fungieren als treibende Kraft für aktives Handeln (vgl. Purkarthofer/Friebs 2022, 51). Die Nichterfüllung von Bedürfnissen führt zu verschiedenen emotionalen Reaktionen und psychologischen Auswirkungen, die das Wohlbefinden, die Gesundheit und das Verhalten beeinflussen (vgl. ebd., 49).

Wohnbedürfnisse sind allgemeingültig und von individuellen Wünschen in Bezug auf den eigenen Wohnraum zu unterscheiden (vgl. Purkarthofer/Friebs 2022, 51). Sie beinhalten sowohl die Grund-, als auch die Wachstumsbedürfnisse, die ein Wohnraum sowie dessen direkte Umwelt erfüllen muss und lassen sich nach Maslows Bedürfnispyramide unterteilen (vgl. ebd., 51f.). So gehören „Bedürfnisse nach Wärme, Ruhe, Erholung oder Schlaf“ (Purkarthofer/Friebs 2022, 51) zu den physiologischen Bedürfnissen auf Stufe eins. „Das Bedürfnis nach Sicherheit ist ein grundlegendes und allen Menschen innewohnendes“ (ebd., 55) und dient dem Überleben. In heutigen Wohnhäusern sind die Bewohner\*innen vor den meisten Wetterbedingungen sowie vielen anderen Gefahren geschützt, sollten aber auch durch hohe Standards in Bauvorschriften vor gesundheitsschädlichen Bedingungen wie Schimmelbefall oder Lärm geschützt werden.

Das Sicherheitsbedürfnis kann zudem durch eine sichere Umwelt befriedigt werden, die sich beispielsweise durch eine niedrige Kriminalitätsrate auszeichnet (vgl. ebd., 55f.). Ein weiteres zentrales Bedürfnis ist das Streben nach Zugehörigkeit und der Aufbau sozialer Kontakte, sei es zu Arbeitskolleg\*innen, Freund\*innen, Familienmitgliedern oder anderen Bekannten. Diese sozialen Kontakte können sich in verschiedenen Formen manifestieren, von der bloßen Anwesenheit anderer über Gespräche und gemeinsamen Aktivitäten bis hin zur Intimität (vgl. ebd., 57). Das Bedürfnis nach Wertschätzung, einschließlich des Strebens nach sozialer Anerkennung und Status, kann durch die Investition in eine exklusive Wohnungsausstattung mit hochwertigen Möbeln angestrebt werden (vgl. ebd., 51). Selbstverwirklichung kann im Wohnraum dadurch entstehen, dass dieser nach den individuellen Wünschen gestaltet wird, denn „je mehr die Wohnumwelt nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann, desto eher werden Gefühle wie Zugehörigkeit und Wohlbefinden erlebt“ (vgl. ebd., 58). Die Gestaltungsfreiheit wird aber durch die Art des Wohnverhältnisses beeinflusst. Mieter\*innen unterliegen hierbei deutlich stärkeren Einschränkungen als Personen, die in einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus leben (vgl. ebd., 59).

„Beinahe alle wohnraumbezogenen Bedürfnisse finden sich in dem grundlegenden Bedürfnis nach Geborgenheit und Behaglichkeit wieder.“ (Purkarthofer/Friehe 2022, 63) Die Wohnung soll als Rückzugsort dienen, in dem die Bewohner\*innen Ruhe finden und neue Energie schöpfen können, indem sie einen Gegenpol zur hektischen Außenwelt bildet. Dazu bedarf es eines Wohnraums, der frei von zusätzlichem Stress ist und Geborgenheit vermittelt (vgl. ebd.).

## **2.3 Einfluss von Wohnraum auf die Lebensqualität**

Dieses Kapitel untersucht, wie die Wohnqualität und das Wohnen insgesamt die Lebensqualität beeinflussen.

Lebensqualität bezeichnet das Übereinstimmen von objektiven Lebensbedingungen und dem subjektiven Wohlbefinden, wenn die eigenen Bedürfnisse erkannt und ausreichend erfüllt werden. Dabei handelt es sich um ein multidimensionales Konstrukt, das durch eine Vielzahl von Lebensbereichen beeinflusst wird. Einflussfaktoren können sowohl objektiv messbare Bedingungen wie gute Luftqualität, Wohnverhältnisse, Frieden und Gesundheit sein, als auch subjektive persönliche Wahrnehmungen und Bewertungen des eigenen Lebens wie soziale Beziehungen und Chancengleichheit. Die Befriedigung der Grundbedürfnisse wird durch subjektive Faktoren ermöglicht, jedoch ist eine umfassend hohe Lebensqualität ohne objektive günstige

Lebensbedingungen nicht erreichbar. Lebensqualität wird somit durch das Zusammenspiel interner und externer Faktoren bestimmt. Lebensqualität wird individuell definiert und variiert je nach den Werten, Zielen und persönlichen Vorstellungen von Zufriedenheit und Glück, die eine Person vertritt (vgl. Purkarthofer/Friebs 2022, 9f.).

Eine Herausforderung besteht darin die Lebensqualität akkurat zu messen, da oft ausschließlich „objektive soziale Indikatoren“ (Purkarthofer/Friebs 2022, 9) berücksichtigt werden, während subjektive Einschätzungen vernachlässigt werden. Dies führt zu einem unvollständigen Verständnis der individuellen Lebensqualität. Darüber hinaus ist die Auswahl geeigneter messbarer Indikatoren komplex. Dennoch sind Bemühungen zur Messung der Lebensqualität unerlässlich, um fundierte Diskussionen zu ermöglichen und unbegründete Aussagen zu diesem Thema zu vermeiden (vgl. ebd.). Gleichzeitig handelt es sich bei der Lebensqualität um einen offenen Begriff, der stets gesellschaftlichen Veränderungen unterliegt (die Bundesregierung 2016, 4).

Die Bundesregierung (2016, 13) hat Bürger\*innen zu dem Thema Lebensqualität befragt und insgesamt wurden ca. 400 unterschiedliche Faktoren benannt, wovon einundzwanzig besonders häufig genannt wurden. Wichtigster Indikator von Lebensqualität war Freunden im eigenen Land sowie die Bemühung um Frieden in allen Teilen der Welt. Andere wichtige Faktoren waren „Höhe der Bezahlung, Gefühl von Sicherheit, persönliche Freiheit und Entfaltungsfreiheit, Funktionierender Rechtsstaat, Wohnraum, Solidarität und Hilfsbereitschaft, soziales Engagement, Meinungs- und Informationsfreiheit, Toleranz zwischen gesellschaftlichen Gruppen, Respekt und Rücksichtnahme, sozialstaatliche Leistungen, intakte Natur, Willkommenskultur und Integration, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Chancengleichheit im Bildungssystem, Sicherheit des Arbeitsplatzes, Verteilungsgerechtigkeit, politische Partizipation, individueller Wohlstand [und] Zugang zu Gesundheitsleistungen“ (die Bundesregierung 2016, 13). Lebensqualität setzt sich also aus den verschiedensten Aspekten des Lebens zusammen.

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis und die Wohnqualität ist dementsprechend ein wesentlicher Aspekt der Lebensqualität (vgl. OECD O.J.). Wohnqualität bezieht sich auf die Wohnverhältnisse der Bewohner\*innen (vgl. Purkarthofer/Friebs 2022, 17). Gemessen wird diese durch die „Art des Wohnhauses, Wohnungsgröße, Rechtsverhältnis, Wohnkosten, Ausstattung der Wohnung [...] und Wohnanlage“ (ebd., 18). Ebenso relevant ist die Qualität der Wohnumgebung einschließlich Faktoren wie Lärmbelastung und Luftqualität. Diese Aspekte beeinflussen die Wohnqualität und damit unmittelbar die Lebensqualität der Bewohner\*innen. Wohnqualität ist dann gegeben, wenn das Wohnen in einem Maße gestaltet ist, dass das Leben erleichtert und bereichert wird (vgl. ebd.). Zusätzlich zu diesen messbaren Einflussfaktoren

spielen das individuelle Wohlbefinden sowie die gestalterische Freiheit und Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung innerhalb des eigenen Wohnraums eine bedeutende Rolle (vgl. ebd., 17). Der Wohnraum muss ein Platz zum Erholen sein, an dem Bewohner\*innen sich sicher fühlen, Privatsphäre bieten und im besten Fall ein Zuhause sein (vgl. OECD O.J.).

Bei der Betrachtung von den Wohnverhältnissen einzelner Menschen muss neben qualitativen Standards ebenfalls darauf geachtet werden, wie beengt die Wohnverhältnisse sind. Dabei wird die Anzahl der Räume durch die Zahl der Bewohner\*innen geteilt, woraus sich schließen lässt, ob es eine Überbelegung gibt oder nicht (vgl. OECD O.J.). Die Wohnqualität wirkt sich nämlich auch auf die psychische sowie körperliche Gesundheit aus (vgl. Purkarthofer/Friehts 2022, 17; OECD O.J.). Die Wahl einer Wohnform wird nicht allein durch individuelle Bedürfnisse und Wünsche beeinflusst, sondern auch maßgeblich durch gesellschaftliche Strukturen und Wertvorstellungen geprägt. Es besteht ein gesellschaftlicher Konsens darüber, dass Personen in langjährigen Partnerschaften oder Ehen zusammenleben oder ältere Menschen in Pflegeeinrichtungen umsiedeln (vgl. Purkarthofer/Friehts 2022, 18). Der private Wohnraum wird daher häufig, sei es freiwillig oder unfreiwillig, mit anderen Personen wie Partner\*innen, Familienmitgliedern, Mitbewohner\*innen oder Menschen mit ähnlichem Alter oder vergleichbaren Lebensumständen geteilt (vgl. OECD O.J.).

Entscheidenden Einfluss haben auch die Kosten des Wohnraums, da diese bestimmen, welche Art und welchen Umfang an Wohnraum sich die Bewohner\*innen leisten können und wie viel finanzieller Spielraum neben essenziellen Ausgaben wie denen für Nahrung und Freizeitaktivitäten bleibt. Für einen Großteil der Bevölkerung in Deutschland stellen die Wohnkosten die größten monatlichen Ausgaben dar (OECD O.J.; die Bundesregierung 2016, 13). Im Dialog mit Bürger\*innen stellte die Bundesregierung (2016, 13) fest, dass diese besonders mehr erschwinglichen Wohnraum forderten, der vor allem in Großstädten sowie wirtschaftlichen Ballungszentren knapp ist. Der Wohnraum sollte gut an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angebunden sein und einen einfachen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen und medizinischer Versorgung bieten (vgl. die Bundesregierung 2016, 121). Wohnraum wirkt sich vielfältig auf andere Lebensbereiche aus, „die Qualität der Verkehrsinfrastruktur beeinflusst das Mobilitätsverhalten und damit bspw. Chancen auf dem Arbeitsmarkt.“ (ebd.)

Wohnen hat demnach sowohl direkt als auch indirekt einen erheblichen Einfluss auf die Lebensqualität und zählt zu den grundlegenden Bedürfnissen. Menschen ohne festen Wohnraum sind einem anhaltenden Stress ausgesetzt, von dem sie keine ausreichende Erholung finden, was rasch zu psychischen, körperlichen und sozialen Folgeschäden führen kann (vgl.

Güntner/Harner 2021, 242). Daher sollte der Zugang zu passendem Wohnraum für alle gewährleistet sein.

### **3. Sozialwohnungen in Deutschland**

Wohnen ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis und sollte für alle Bürger\*innen zugänglich sein. Es stellt sowohl ein soziales als auch ein wirtschaftliches Gut dar. Die Bereitstellung von Wohnraum für eine bestimmte Zielgruppe ist daher ein zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge in Deutschland und gehört zu den wesentlichen Aufgaben des Sozialstaates (vgl. Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 2). In diesem Kapitel wird ein umfassender Überblick über den sozialen Wohnungsbau, seine Entwicklung und die aktuellen Herausforderungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt gegeben. Zunächst erfolgt eine Definition des sozialen Wohnungsbaus, gefolgt von einem historischen Abriss seiner Entstehung und Entwicklung. Anschließend wird die gegenwärtige Situation auf dem Wohnungsmarkt und die damit verbundenen Herausforderungen beleuchtet. Darauf folgt eine Bestimmung der Zielgruppen und der Zugangsbedingungen für den sozialen Wohnungsbau. Abschließend wird die Zielsetzung der aktuellen Regierung in diesem Bereich sowie die eingesetzten wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele erläutert.

#### **3.1 Definition des sozialen Wohnungsbaus**

Seit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes wird der Begriff „soziale Wohnraumförderung“ (BMWSB O.J.c) für den sozialen Wohnungsbau verwendet. Die soziale Wohnraumförderung in Deutschland bezieht sich auf die Bereitstellung staatlich geförderter Mietwohnungen, um Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, die diesen Bedarf nicht eigenständig decken können (vgl. BMWSB O.J.d).

Die soziale Wohnraumförderung stellt neben der Bereitstellung von Wohngeld und dem sozialen Mietrecht ein zentrales Instrument zur Erfüllung der gesellschaftlichen und politischen Aufgabe der Wohnraumversorgung dar (vgl. BMWSB O.J.d). Seit der „Föderalismusreform I“ im Jahr 2006 liegt die Verantwortung für die soziale Wohnraumversorgung bei den einzelnen Bundesländern, die die gesetzlichen Rahmenbedingungen eigenständig gestalten und für deren Umsetzung verantwortlich sind (vgl. BMWSB 2024b, 7). Diese Aufgabe umfasst sowohl die Schaffung neuen Wohnraums als auch die Modernisierung bestehender Wohnungen wie

beispielsweise durch eine energetische Sanierung (vgl. BMWSB O.J.d). Darüber hinaus sind die Bundesländer verpflichtet, barrierefreien Wohnraum bereitzustellen (vgl. BMWSB 2024b, 8). Die Prüfung von Anträgen, die Verteilung von Fördermitteln sowie deren Auszahlung obliegen ebenfalls den Bundesländern (vgl. BMWSB 2024b, 7).

Der Bund unterstützt die Länder durch die Bereitstellung von Finanzhilfen, die in Form von Darlehen oder Zuschüssen gewährt werden können. Diese Förderungen umfassen häufig Zinszuschüsse oder befristete Aufwendungszuschüsse (vgl. BMWSB O.J.d; Stürzer/Koch 2023, 1086). Um diese Unterstützung zu ermöglichen, wurde im Jahr 2019 der Artikel 104d in das Grundgesetz aufgenommen (vgl. BMWSB 2024b, 8). Trotz dieser finanziellen Unterstützung durch den Bund legen die Bundesländer jeweils eigene gesetzliche Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau fest und entscheiden eigenständig über die Verwendung und Umsetzung der Fördermittel (vgl. BMWSB O.J.c). Die Höhe der Förderung variiert je nach verschiedenen Faktoren, wie etwa der Art des geplanten Vorhabens – sei es Neubau oder Modernisierung – sowie der Dauer der Sozialbindung und den aktuellen Baukosten (vgl. ebd.). Bundesmittel dürfen ausschließlich für den Neubau, Erwerb von Neubauten innerhalb von zwei Jahren nach deren Fertigstellung sowie die Modernisierung bestehender Wohnungen verwendet werden. Der Erwerb von nicht neu errichteten Wohnungen sowie der Erwerb von Belegungsrechten ist mit diesen Mitteln nicht möglich (vgl. BMWSB 2024b, 8). Werden jedoch ausschließlich Landesmittel eingesetzt, besteht mehr Flexibilität, sodass beispielsweise der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum oder der Erwerb von Belegungsbindungen gefördert werden kann (BMWSB O.J.c).

Fördermittel von Bund und Ländern oder ausschließlich von den Ländern können von „[Grundstückseigentümer\*innen], [Erbbaurechtsinhaber\*innen] oder von den Verfügungsberechtigten ermächtigte Dritte“ (BMWSB 2024b, 13) beantragt werden. Zu diesen Förderungsberechtigten zählen private Investoren, Genossenschaften und Wohnungsunternehmen (vgl. ebd.). Die Förderung kann unter anderem die Bereitstellung von vergünstigtem Bauland umfassen. Allerdings besteht kein rechtlicher Anspruch der Förderempfänger\*innen auf die Gewährung dieser Mittel (ebd., 14).

Sozialwohnungen in Deutschland sind durch gesetzliche Regelungen an Mietpreis- und Belegungsbindungen gekoppelt (vgl. Stürzer/Koch 2023, 1086). Die spezifische Ausgestaltung dieser Bindungen fällt in die Zuständigkeit der einzelnen Bundesländer. In der Praxis verpflichten sich Vermieter\*innen jedoch typischerweise, diese Regelungen für eine Dauer von 20 bis 30 Jahren einzuhalten (vgl. BMWSB O.J.c). Ein zentrales Merkmal der Sozialwohnungen besteht

darin, dass die Mietpreise langfristig zu einem unter dem Marktpreis liegenden Niveau für Haushalte mit geringem Einkommen angeboten werden (vgl. Stürzer/Koch 2023, 599). Hierbei gilt die Vorgabe, dass die Miete die Kosten der laufenden Aufwendungen nicht überschreiten darf (vgl. ebd.). Diese Aufwendungen setzen sich aus den „Kapitalkosten“ und den „Bewirtschaftungskosten“ zusammen (Stürzer/Koch 2023, 599). Im sozialen Wohnungsbau beinhalten die Kapitalkosten die Zinszahlungen für Eigen- und Fremdkapital. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die laufenden Ausgaben für die Verwaltung, Instandhaltung, Abschreibung, Betriebskosten sowie das Mietausfallwagnis eines Gebäudes (vgl. ebd., 599f.).

Sozialwohnungen dürfen ausschließlich an Personen vermietet werden, die im Besitz einer Wohnberechtigungsbescheinigung sind (vgl. Stürzer/Koch 2023, 1087). Während der Dauer der Sozialbindung gelten die allgemeinen Kündigungsvorschriften (vgl. ebd., 1090). Eine Kündigung aufgrund von Eigenbedarf ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Vermieter\*innen selbst über eine entsprechende Wohnberechtigung verfügen (vgl. ebd.).

### **3.2 Historische Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland**

Nach dem Zweiten Weltkrieg war ein Großteil der städtischen Infrastruktur in Deutschland, einschließlich zahlreicher Wohngebäude weitgehend zerstört (vgl. Egner 2014). Die Teilung Deutschlands führte zu einer massiven Flüchtlingsbewegung aus den Ostgebieten in den Westen, zusätzlich kehrten zahlreiche Soldaten von der Front zurück und viele Menschen wurden durch die Zerstörung obdachlos. Diese Teile der Bevölkerung benötigten dringend Wohnraum (vgl. Schönig 2019, 168). Insgesamt suchten zu dieser Zeit etwa 21 Millionen Menschen eine Wohnung, jedoch konnte der Wohnungsmarkt diese Nachfrage nicht decken, da rund 5,5 Millionen Wohnungen fehlten (vgl. Egner 2014).

Die im Jahr 1949 neu gegründete Bundesrepublik führte daraufhin die Wohnungszwangsbewirtschaftung ein. Diese Regelung untersagte Kündigungen von Bestandsmieter\*innen, legte staatlich festgelegte Mietniveaus fest und ermöglichte es dem Staat, Wohnraum aus Privateigentum an Wohnungssuchende zu vergeben (vgl. Egner 2014). Diese Maßnahmen trugen dazu bei, einen rasanten Anstieg der Mietpreise zu verhindern, sodass die Mietkosten auf dem Niveau der Vorkriegszeit blieben (vgl. Schönig 2019, 168). Dennoch wurde dadurch das Problem des erheblichen Wohnungsmangels nicht gelöst (vgl. Egner 2014). Aufgrund des Mangels an privatem Kapital sah sich der Staat gezwungen, finanzielle Unterstützung bereitzustellen (vgl. Schönig 2019, 168). Im Jahr 1950 intervenierte die Bundesregierung mit dem ersten

Wohnungsbaugesetz gezielt in den Wohnungsmarkt, um die Wohnungsnot der Nachkriegszeit zu bekämpfen. Innerhalb eines Jahrzehnts wurde durch staatliche Finanzierung 3,3 Millionen Wohnungen gebaut, ergänzt durch 2,7 Millionen privat finanzierter Wohnungen (vgl. Egner 2014). Realisiert wurden Sozialwohnungen aber nicht durch den Staat selbst, sondern von einer Vielzahl an Trägern: Dazu zählten private und öffentliche Unternehmen, Genossenschaften, Werksunternehmen sowie kirchliche Organisationen. Diese Träger erhielten staatliche Förderung, meist in Form von zinsvergünstigten Darlehen, um Sozialwohnungen zu schaffen (vgl. Schönig 2019, 168). „Der Anteil der öffentlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaus am Bruttoinlandprodukt lag im Durchschnitt der Jahre 1950 bis 1956 bei gut 2 Prozent; dies [hätte - J.B.] im Jahr 2022 rund 77 Milliarden Euro“ (Günther 2024, 3) entsprachen. Diese Maßnahmen führten zu einer erheblichen Reduzierung der akuten Wohnungsnot (vgl. Egner 2014). Die durch das erste Wohnungsbaugesetz geschaffenen Sozialwohnungen richteten sich an eine breite Bevölkerungsgruppe, da zu dieser Zeit weite Teile der Bevölkerung unter der Wohnungsnot litten (vgl. Schönig 2019, 169).

Das zweite Wohnungsbaugesetz von 1956 erhöhte die Einkommensgrenze für den Anspruch auf Sozialwohnungen, wodurch diese primär für Haushalte mit niedrigem Einkommen vorgesehen wurden. Zu Beginn war die festgelegte Grenze jedoch weiterhin relativ hoch, sodass ein erheblicher Teil der Bevölkerung von den Sozialwohnungen profitieren konnte (vgl. Schönig 2019, 169). Mit dem Wohnungsbauänderungsgesetz von 1965 wurde die Einkommensgrenze erneut angehoben. Gleichzeitig führten steigende Löhne dazu, dass die Anzahl der anspruchsberechtigten Haushalte allmählich zurückging (vgl. ebd.).

In den folgenden Jahrzehnten konzentrierte sich die Wohnungspolitik der Bundesrepublik auf vier wesentliche Steuerungsinstrumente: das Mietrecht sowie drei unterschiedliche Finanzierungsansätze. Die Objektförderung unterteilte sich in die Finanzierung von Sozialwohnungen und die Förderung von Wohneigentum (vgl. Egner 2014). Als direkte Unterstützung für Mieter\*innen zur Deckung der Wohnkosten stellt das Wohngeld seit Jahrzehnten die Hauptmaßnahme der Subjektförderung dar (ebd.). Die Periode des „goldenen Zeitalters der Wohlfahrtsstaaten“ (Pierson 1991, 121; zit. n. Schönig 2019, 167), die von 1945 bis in die 1970er Jahre reichte, markierte zugleich die Hochphase des sozialen Wohnungsbaus, in der der Staat aktiv in den Wohnungsmarkt intervenierte (vgl. Schönig 2019, 167).

Ab den 1960er Jahren vollzog sich ein Wandel im staatlichen Verständnis der Wohnraumversorgung, der sich im schrittweisen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft manifestierte. Infolge der Fortschritte im Wohnungsbau reduzierte der Bund zu dieser Zeit signifikant die

finanziellen Mittel für diesen Bereich (vgl. Schönig 2019, 167). Der wirtschaftliche Aufschwung führte jedoch zu einem Bevölkerungswachstum, dem der Wohnungsmarkt erneut nicht gewachsen war. Als Reaktion darauf wurde 1971 das Wohnraumkündigungsschutzgesetz verabschiedet, um die Kündigungsrechte der Vermieter\*innen zu beschränken. Da der erhoffte Effekt des Gesetzes ausblieb, war eine Verschärfung bereits vier Jahre später erforderlich (vgl. Egner 2014).

Der soziale Wohnungsbau wurde schrittweise zurückgefahren, sodass die öffentliche Förderung auf weniger als 75.000 Wohnungen pro Jahr sank. Diese Entscheidung beruhte auf der Annahme eines stabilen Wohnungsmarktes, der durch frühere Investitionen seitens des Staates und des Privatsektors als ausreichend gesichert galt (vgl. Egner 2014). Es herrschte die Auffassung, dass nach dem Wiederaufbau des Landes keine signifikanten Probleme mit Wohnungsnot mehr zu erwarten seien (vgl. Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 4). In den 1970er Jahren stabilisierte sich der Wohnungsmarkt, sodass sowohl erschwingliche Mietwohnungen als auch eine angemessene Auswahl zur Verfügung standen. Infolgedessen verlor das Thema Wohnungsnot an politischer Dringlichkeit (ebd.).

Nach der Wiedervereinigung führte die verstärkte Migration von Ost- nach Westdeutschland zu einem Anstieg der Wohnungsnachfrage, insbesondere in westdeutschen Städten. Infolge dieser Entwicklung wurde in den sozialen Wohnungsbau sowohl in West- als auch in Ostdeutschland erneut investiert. Im Osten Deutschlands kam es zudem zu Abrissen leerstehender Wohnblöcke, um die Mietpreise zu stabilisieren (vgl. Egner 2014).

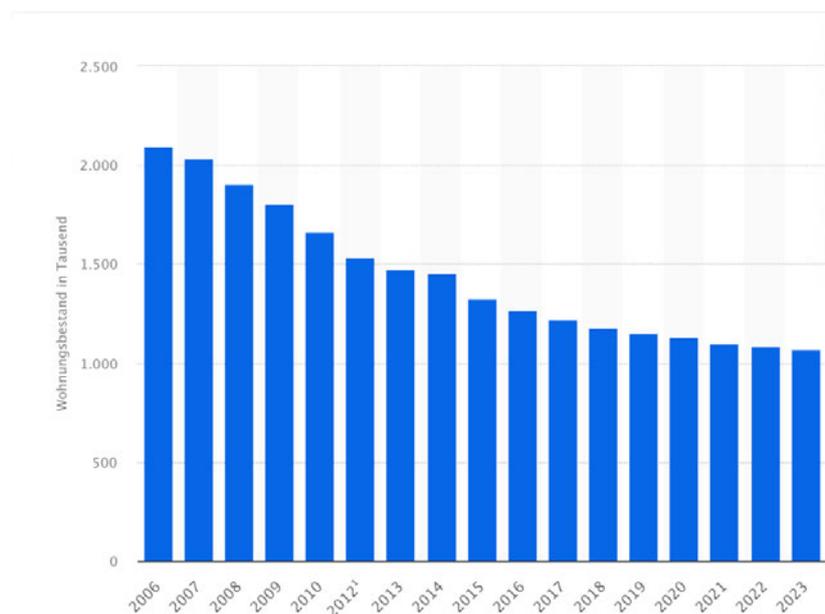
Ab den 1980er Jahren wurde die Verantwortung für den Wohnungsmarkt weitgehend auf private Investoren übertragen (vgl. Butterwegge 2021, 206). Während die Wohnungsversorgung als ausreichend angesehen wurde, rückte das Thema aus dem Fokus der politischen Agenda. „Mit dem abnehmenden Handlungsdruck ging [...] auch das Bewusstsein verloren, dass Wohnen ein zentrales Thema für den Lebensalltag der Menschen ist und zur gesellschaftlichen Stabilität beiträgt.“ (Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 4) In der Folge wurde die Wohnungspolitik grundlegend reformiert und 1990 schaffte die damalige Regierung das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ab. Dieses Gesetz sicherte steuerliche Vorteile sowie staatliche Unterstützung für Wohnungsbaugesellschaften, die sich dazu verpflichteten, die Mietkosten dauerhaft niedrig zu halten und ihre Gewinne zu begrenzen (vgl. Butterwegge 2021, 206). Zunehmend wurden „öffentliche, kommunale und landeseigene Wohnungsbestände [...] verkauft.“ (Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 4) Große Bestände an Sozialwohnungen gingen in den Privatbesitz über, wobei die Käufer häufig börsennotierte Immobilienunternehmen waren,

die die Wohnungen so verwalteten, dass sie maximalen Profit erwirtschafteten. Allein die drei größten Wohnungsaktiengesellschaften verfügen zusammen über mehr als 550.000 Wohnungen (vgl. ebd.).

Im Jahr 2001 führte das neu verabschiedete Wohnraumförderungsgesetz zu einer grundlegenden Neuausrichtung des sozialen Wohnungsbaus, indem es das vorherige zweite Wohnungsbaugesetz ablöste. Im neuen Gesetz wird der Begriff „sozialer Wohnungsbau“ nicht mehr verwendet; die Förderung von Wohnraum beschränkt sich nun auf Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine angemessene Wohnung finden können. Das Einkommen wird zum zentralen Zugangskriterium, wobei die Einkommensgrenzen von den einzelnen Bundesländern eigenständig festgelegt werden (vgl. Schönig 2019, 167). Zudem führte die Liberalisierung des Mietrechts zu einer Reduzierung des Kündigungsschutzes. Deutschland folgte dem Beispiel der USA und erlaubte steuerbegünstigte Immobilienaktiengesellschaften, die zwar keine bestehenden Immobilien erwerben durften, jedoch den Privatisierungsdruck erhöhten (vgl. Butterwegge 2021, 206). Mietwohnungen, die für einen Großteil der Bevölkerung eine Grundlage für ein menschenwürdiges Leben und soziale Teilhabe darstellen, wurden zunehmend als Handelsware und Spekulationsobjekte behandelt (vgl. ebd.). Im Rahmen der Föderalismusreform I von 2006 wurde die Zuständigkeit für die Finanzierung und Gesetzgebung der sozialen Wohnraumförderung vom Bund auf die einzelnen Bundesländer übertragen (vgl. Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 10; BMWSB O.J.c). In der Folge erhielten die Bundesländer von 2007 bis Ende 2019 jährliche Kompensationsmittel in Höhe von 518,2 Millionen Euro (vgl. Deschermeier/Hagenberg/Henger 2023, 1; BMWSB O.J.d). Das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz von 2015 führte zu einer erheblichen Aufstockung dieser Zahlungen in den folgenden Jahren (vgl. BMWSB O.J.d). In den Bundesländern, die keine eigenen Gesetze verabschiedet haben, bleibt das Wohnraumförderungsgesetz von 2001 in Kraft (vgl. BMWSB O.J.c).

Aktuelle Trends zeigen einen kontinuierlichen Rückgang der Anzahl an Sozialwohnungen. Während Ende der 1980er Jahre noch etwa vier Millionen Sozialwohnungen in Deutschland verfügbar waren, ist diese Zahl seitdem stetig gesunken. Die Abbildung 2 verdeutlicht den konstanten und rapiden Rückgang, sodass gegenwärtig nur noch etwas mehr als eine Million Sozialwohnungen existieren. Dieser Rückgang ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass mehr Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, als neue geschaffen werden (vgl. Zentner 2023).

**Abb. 2** „Bestand an Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2023“  
(Statista 2024a)



Angesichts dieser Entwicklungen und der zunehmenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt wurde deutlich, dass der Bund die Länder auch nach dem Auslaufen der Kompensationszahlungen weiterhin finanziell bei der sozialen Wohnraumförderung unterstützen muss. Um dies zu gewährleisten, wurde 2019 Artikel 104d ins Grundgesetz aufgenommen, der die finanzielle Unterstützung ab 2020 ermöglichte (vgl. BMWSB O.J.c).

Heute erzielen große Immobilienkonzerne erhebliche Gewinne durch Luxussanierungen oder Mietsteigerungen bis zur gesetzlich erlaubten Obergrenze oder über diese hinaus (vgl. Butterwegge 2021, 207). Obwohl diese Konzerne nur etwa vier Prozent aller Wohnungen besitzen, haben sie einen großen Einfluss auf die Entwicklung der Mietpreise, da sich ihre Bestände auf besonders begehrte Regionen konzentrieren, was dort zu erheblichen Mietpreissteigerungen beiträgt (vgl. Butterwegge 2021, 207). Die Wohnungsmieten sind somit nicht nur auf natürliche Weise erheblich gestiegen, sondern „Finanzinvestoren haben diesen für die gesamte Bevölkerung existenziellen Lebensbereich noch stärker ihrer Profitlogik unterworfen.“ (Butterwegge 2021, 207) Besonders nach der weltweiten Finanzkrise 2007/08 wurden Immobilien als sichere Kapitalanlage betrachtet, was „die sozioökonomische Ungleichheit in Deutschland verschärft“ (ebd.) hat, da sich Privateigentum in Form von Immobilien zunehmend bei Wohlhabenden und Superreichen konzentriert und diese von der Wertsteigerung der Immobilien profitieren.

Ein Vergleich der Wohnungsversorgung in den letzten beiden Jahrzehnten zeigt deutlich, dass die soziale Ungleichheit im Wohnungssektor zugenommen hat und die Mietbelastung für Einzelpersonen weiter gestiegen ist. Die Bereitstellung und Gestaltung von angemessenem Wohnraum stellen daher ein zunehmendes Problem dar (vgl. Hol et al. 2021, S. 9).

### **3.3 Aktuelle Herausforderungen und der Wohnungsmarkt in Deutschland**

„In den Städten wohnen die allermeisten Menschen zur Miete“ (Butterwegge 2021, 206). Die vermieteten Wohnungen gehören in der Regel sehr wohlhabenden Privatpersonen oder großen Immobilienunternehmen, deren primäres Ziel die Maximierung des Profits ist, anstelle des Wohl ihrer Mieter\*innen (vgl. ebd., 206). Dies führt dazu, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland zunehmend unter Druck gerät. „Grundsätzlich existieren im Wohnungsmarkt drei sozialpolitische Probleme: die Verfügbarkeit, der Zugang und die Bezahlbarkeit von Wohnraum“ (Deschermeier/Hagenber/Henger 2023, 1). Verfügbarkeit umfasst nicht nur die ausreichende Anzahl an Wohnungen, sondern auch Merkmale wie Wohnungsgröße, Zimmeranzahl und Barrierefreiheit (vgl. ebd.). Laut einer Studie fehlten im Jahr 2023 mehr als 700.000 Wohnungen (vgl. Deutscher Mieterbund 2023, 2). Das Wohnungsdefizit betrifft insbesondere kleine, kostengünstige Wohnungen sowie bezahlbaren Wohnraum für Familien, da dieser durch ungleiche Verteilung von Wohnraum knapp ist (vgl. Günther 2024, 26). Besonders in Großstädten und wirtschaftlichen Ballungsräumen haben Mieter\*innen Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden (vgl. Kneip 2023, 3). Ein erheblicher Mangel besteht im Bereich der Sozialwohnungen sowie anderer günstiger Mietwohnungen (vgl. Deutscher Mieterbund, 2). Ende 2022 lag die Zahl der Sozialwohnungen nur noch bei knapp 1,09 Millionen (vgl. Zentner 2023). Diese Zahl ist also seit Ende der 1980er Jahre um ca. 72% gesunken. Eine genaue Prognose über die zukünftige Entwicklung der Anzahl an Sozialwohnungen kann die Bundesregierung nicht abgeben, da sie keine genauen Daten über die Anzahl der Wohnungen hat, die aus der Sozialbindung herausfallen (vgl. Zentner 2023). Im Jahr 2020 wurden 56.000 Wohnungen aus der Sozialbindung entlassen, während lediglich 23.000 neue Sozialwohnungen errichtet wurden, was zu einem Nettoverlust von 33.000 Sozialwohnungen führte (vgl. ebd.).

Zugangsprobleme resultieren daraus, dass bestimmte Haushalte unter den regulären Bedingungen des Wohnungsmarktes geringere Chancen auf eine Wohnung haben. Diese Ungleichheit der Chancen ist häufig eine Folge von Diskriminierung (vgl. Deschermeier/Hagenberg/Henger 2023, 1). Familien mit Kindern, Alleinerziehende, bei diesen insbesondere Mütter mit Kindern, Menschen mit Behinderungen sowie einkommensschwächere Haushalte haben besonders

große Schwierigkeiten, passende Angebote auf dem Wohnungsmarkt zu finden (vgl. BMWSB O.J.d). Aber auch ältere Menschen mit zu niedrigen Renten sowie migrantische Großfamilien sind doppelt diskriminiert (vgl. Einem 2016a, 8). Die Politik ist sich des Problems schon seit Jahren bewusst, hat aber trotzdem lange Zeit nicht gehandelt und versucht heute verspätet Lösungen zu finden (vgl. Kneip, 3).

Die Anzahl an neugebauten Wohnungen lag 2022 bei unter 300.000 und wird in den kommenden Jahren laut Prognosen weiter absinken. Der Anteil neu errichteter Sozialwohnungen lag bei weniger als zehn Prozent (vgl. Deutscher Mieterbund 2023, 2). Insgesamt wurden 41.000 geförderte Wohnungen geschaffen, davon 31.600 Mietwohnungen. Lediglich 22.500 der neu errichteten Sozialmietwohnung entfielen auf Neubauten, während der Rest auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen war (vgl. BMWSB O.J.c). Der Rückgang an Sozialwohnungen setzt sich zunehmend fort (vgl. Zentner 2023). Laut Matthias Günther (2024, 2) liegt das Einkommen von etwa der Hälfte aller Mietshaushalte unter den festgelegten Einkommensgrenzen für den Bezug einer Sozialwohnung. Tatsächlich kann jedoch weniger als ein Zehntel dieser Haushalte eine solche Wohnung erhalten.

Entspannung für den Wohnungsmarkt entsteht durch den aktuell stattfindenden Wohnungsneubau nicht, da dieser für einen Großteil der Mieter\*innen nicht bezahlbar ist (vgl. Deutscher Mieterbund 2023, 2). Seit dem Jahr 2000 konzentriert sich der Wohnungsbau überwiegend auf das obere Preissegment, was zu vermehrten Entstehungen von Luxusmietwohnungen und Eigentumswohnungen führt. Dieses Phänomen beschränkt sich nicht nur auf zentrale Stadtbezirke, die bereits traditionell hohe Preise aufweisen, sondern erstreckt sich auch auf Gebiete am Stadtrand und das Umland (vgl. Einem 2016d, 159). „Je höher die Baukosten, desto höher die Wohnkosten und umgekehrt. Wenn die Baukosten steigen, steigen die Mieten“ (ebd., 160). Der angespannte Wohnungsmarkt führt zudem zu einem Anstieg der Bodenpreise, was die ohnehin schwierige Situation weiter verschärft (vgl. Bodelschwingh/Gilewski 2016, 268). Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat ebenfalls zu einem Anstieg der Baukosten geführt, da sowohl die Preise für Baumaterialien als auch die Zinssätze gestiegen sind (vgl. die Bundesregierung 2023a).

Auf dem Wohnungsmarkt haben sich auch die Anforderungen an Wohnungen verändert, wodurch die Bau- sowie Mietpreise steigen. So ist ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person zu verzeichnen, während gleichzeitig Lärm- und Brandschutzvorschriften verschärft und die energetischen Standards erhöht wurden (vgl. die Bundesregierung 2016, 124; Holm et al. 2021, 24). Veränderungen zeigen sich darüber hinaus in der Anzahl der

Haushalte, die weitaus schneller zunimmt als die Bevölkerungszahl. Immer mehr Menschen leben heutzutage allein, insbesondere in den Großstädten (vgl. Abstiens/Bormann/Bodenschwingh 2017, 2; Holm et al. 2021, 18).

„Trotz der z.T. deutlichen Einkommenszuwächse in den vergangenen Jahren haben sich die Probleme der sozialen Wohnversorgung in den Großstädten verfestigt.“ (Hom et al. 2021, 45) Bei den meisten Haushalten stellen die Wohnkosten die größten monatlichen Ausgaben dar. Einpersonenhaushalte müssen einen besonders hohen Anteil ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufbringen und auch bei Alleinerziehenden fällt dieser Anteil hoch aus (vgl. die Bundesregierung 2016, 123f.). Angespannte Wohnungsmärkte findet man nicht nur in einer der sieben Metropolen Deutschlands, sondern auch in anderen wachsenden Städten sowie Universitätsstädten (vgl. Bodenschwingh/Gilewski 2016, 259). Hier haben mittlerweile auch Bürger\*innen mittleren Einkommens Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Butterwegge 2021, 206).

Berechnungen zeigen, dass die Nettokaltmieten in Deutschland zwischen 2016 und 2020 nur um 1,1 bis 1,6 Prozent gestiegen sind. Diese Werte beziehen sich auf alle Mietverhältnisse, einschließlich Bestandsmieten, die von den Entwicklungen des Wohnungsmarktes weitgehend unberührt bleiben. Daher geben sie nicht die tatsächliche Situation derjenigen wieder, die aktuell auf Wohnungssuche sind oder kürzlich einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben (vgl. Krapp 2022, 10). Durchschnittszahlen zeigen aber in einem Land mit so einer großen Diskrepanz zwischen den Ärmsten und Reichsten kein realitätsnahes Bild (vgl. Einem 2016c, 47ff.). Für eine Einschätzung der aktuellen Marktlage müssen die neuen Mietverträge als Grundlage herangezogen werden (vgl. Krapp 2022, 10). Bei Neuvermietungen erhöhen Eigentümer\*innen häufig die Mietpreise, was zu einem Anstieg der Wohnkosten führt (vgl. Einem 2016a, 6). In den Großstädten und wirtschaftlichen Ballungsräumen verzeichnen die Mietkosten einen signifikanten Anstieg, insbesondere bei Neuvermietungen. Diese Preisentwicklung übersteigt die Inflationsrate deutlich (vgl. die Bundesregierung 2016, 124). Eine überdurchschnittliche Mietbelastung zeigt sich insbesondere bei Mietverträgen, die nach 2019 abgeschlossen wurden, sowie bei Einpersonenhaushalten Mieter\*innen in Großstädten (vgl. Statistisches Bundesamt 2023a). Die aktuelle Marktlage ist zum Vorteil der Vermieter\*innen, die höheren Mieten auch ohne große Eigeninvestitionen verlangen können, da die Nachfrage das Angebot übersteigt (vgl. Abstiens/Bormann/Bodenschwingh 2017, 6). Rund 3,1 Millionen Haushalte sind besonders stark betroffen, da sie 40 Prozent oder mehr ihres Einkommens für Wohnraum ausgeben müssen und „1,5 Millionen Haushalte gaben sogar mindestens die Hälfte ihres Einkommens für

Nettokaltniete und verbrauchsunabhängige Betriebskosten aus“ (Statistisches Bundesamt 2023a). Für Mieter\*innen von Sozialwohnungen entstehen neue Herausforderungen, wenn diese Wohnungen aus der Sozialbindung entlassen werden, da ein Umzug angesichts der angespannten Marktlage unattraktiv ist (vgl. Bodelschwingh/Gilewski 2016, 261). Auch andere Mieter\*innen verbleiben häufig in nicht mehr angemessenen Wohnverhältnissen, selbst wenn sich ihre Anforderungen an den Wohnraum durch Veränderungen wie Familienzuwachs oder -verkleinerung o.Ä. ändern, weil sie sich neue Wohnalternativen nicht leisten können (vgl. ebd.). So lebten 2018 etwa die Hälfte aller Haushalte in unpassenden Wohnräumen, die entweder zu klein waren oder die Mietbelastung zu hoch (vgl. Holm et al. 2021, 9).

Trotzdem ziehen jährlich sechs bis acht Prozent der Haushalte um, wodurch die Anzahl der Wohnungssuchenden bei zwei bis drei Millionen Haushalten liegt (vgl. von Einem 2016a, 6). Aber „die Fluktuation [ist] im preiswerten Wohnungsbestand und damit auch in den Sozialwohnungen in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen, was die Chance auf eine Sozialwohnung für die suchenden Haushalte nochmals absenkt“ (Günther 2024, 3). Der Remanenzeffekt zeigt sich insbesondere bei älteren Menschen, die oft in zu großen Wohnungen verbleiben. Dies geschieht, weil ein Umzug in kleinere Wohnungen mit erheblichen Preissteigerungen verbunden wäre, die die Konditionen ihrer langjährigen Mietverträge übersteigen würden (vgl. Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 6).

„Da die Einkommens- und erst recht die Vermögensverteilung viel ungleicher ist als die Verteilung der Miethöhen, finden Personen, Familien und Haushalte mit geringem Einkommen oft keine für sie bezahlbaren Wohnungen.“ (Butterwegge 2021, 206) Die Preisstruktur des Wohnungsmarktes verstärkt die bestehende Einkommensungleichheit zusätzlich. Die Situation wird zusätzlich durch eine äußerst geringe Wohneigentumsquote in Deutschland negativ beeinflusst, die im europäischen Vergleich die niedrigste ist. Gleichzeitig ist das Vermögen auf wenige Haushalte konzentriert, die von dieser Entwicklung profitieren (vgl. ebd.).

Seit 2010 verzeichnet die Bevölkerung in den deutschen Großstädten einen stetigen Anstieg, was zu einem erheblichen Wohnungsmangel dort führt und die Mietpreise in die Höhe treibt – ein grundlegendes Prinzip der Marktwirtschaft (vgl. Viogtländer 2017, 36). Die Zuwanderung ist auf einem beständigen Hoch, mit einem Rekordzuwachs von 1,46 Millionen Menschen allein im Jahr 2022 und blieb auch im folgenden Jahr auf einem hohen Niveau. Dadurch erreichte die Bevölkerungszahl Deutschlands ein Allzeithoch von etwa 84,6 Millionen Menschen (vgl. Statistisches Bundesamt 2023b). Die wachsende Kluft zwischen einkommensschwachen und wohlhabenden Bevölkerungsgruppen in Deutschland zeigt sich zunehmend im Stadtbild

expandierender Städte. Wohlhabende Bürger\*innen ziehen sich in exklusive Wohnanlagen in bestimmten Stadtteilen zurück, während einkommensschwächere Menschen zunehmend aus den städtischen Gebieten verdrängt werden (vgl. Butterwegge 2021, 205). Die Städte üben aufgrund der vielfältigen Arbeitsplätze und beruflichen Chancen eine starke Anziehungskraft auf die Bevölkerung aus. Die deutschlandweit höchste Beschäftigungsrate, die bislang verzeichnet wurde, ist maßgeblich auf den wirtschaftlichen Erfolg und das Wachstum der Städte zurückzuführen (vgl. Viogtländer 2017, 37).

Die Bevölkerung entwickelt sich deutschlandweit jedoch sehr unterschiedlich und so stehen wachsende Großstädte sowie Ballungsräume strukturschwächeren Regionen gegenüber, in denen die Bevölkerungsanzahl abnimmt (vgl. BMWSB O.J.b). „Dies führt zu Wohnungsleerständen, steigenden einwohnerbezogenen Kosten für die öffentliche Infrastruktur sowie zu einer Ausdünnung von Versorgungseinrichtungen.“ (ebd.) Die Kosten der Instandhaltung oder von Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen können von den dortigen Mietpreisen nicht gedeckt werden (vgl. Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 7). Ein Rückgang der Bevölkerungszahl führt nicht zwangsläufig zu einer Entspannung der Wohnraumversorgung. Häufig sind es die Arbeitsbedingungen in der Region, die zu Abwanderungen führen, wobei insbesondere junge und mobile Haushalte wegziehen und Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie Renter\*innen zurückbleiben. Selbst bei stabilen Mietpreisen kann eine solche Rückentwicklung dazu führen, dass die Mietbelastungsquoten steigen und ein größerer Anteil der Haushalte Schwierigkeiten hat, Zugang zu erschwinglichem Wohnraum zu erhalten (vgl. Holm et al. 2021, 60). Dadurch kommt es zu einer heterogenen Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes (vgl. die Bundesregierung 2016,124).

Zwischen West- und Ostdeutschland bestehen markante Unterschiede, insbesondere hinsichtlich des Bevölkerungswachstums und der Eigentumsbildung. Während vor allem westliche Regionen ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichnen, ist die Eigentumsquote im Osten höher. Die Annahme, dass die vermeintlich entspannteren Wohnungsmärkte im Osten Geflüchtete besser aufnehmen könnten, erweist sich als problematisch. Da Geflüchtete in der Regel auf Mietwohnungen angewiesen sind, welche in diesen Regionen sehr begrenzt verfügbar sind, werden auch dort schnell Kapazitätsgrenzen erreicht (vgl. Günther 2024, 7f.). In Ostdeutschland halten gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen einen erheblichen Marktanteil, der auf 40 bis 50 Prozent beläuft. Im Gegensatz dazu liegt dieser Anteil in Westdeutschland zumeist unter 20 Prozent (ebd., 10). Doch „selbst in Regionen mit schrumpfender Bevölkerungszahl [nimmt – J.B] die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage am Wohnungsmarkt“ (Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 6) zu.

Obwohl die gegenwärtige Wohnraumsituation nicht mit der gravierenden Wohnungsnot der Nachkriegszeit vergleichbar ist, wird deutlich, dass es in vielen Regionen Deutschlands sowohl an geeigneten als auch an ausreichenden Wohnungen mangelt. Auch die Wohnungsmärkte in stagnierenden Regionen stehen vor spezifischen Herausforderungen, auf die die Politik umgehend mit innovativen Ansätzen reagieren muss, ohne dabei die Bedürfnisse der einkommensschwächeren Bevölkerung aus den Augen zu verlieren (vgl. Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 11).

### **3.4 Zielgruppe und Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungsbau in Deutschland**

Der soziale Wohnungsbau in Deutschland ist darauf ausgerichtet, Haushalte zu unterstützen, die auf dem regulären Wohnungsmarkt keinen angemessenen Wohnraum finden können (vgl. Günther 2024, 26). Besonders betroffen sind Gruppen wie Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, einkommensschwache Haushalte, Beziehende sozialer Grundsicherung, suchterkrankte Personen, Wohnungslose und Menschen mit Migrationshintergrund (Abstiens, Bormann/Bodelschwingh, 2017, 15; Holm et al., 2021, 51; Deutsches Institut für Menschenrechte, O.J.). Diese Bevölkerungsgruppen stehen vor erheblichen Herausforderungen aufgrund der Wohnraumknappheit und des unzureichenden Angebots an Sozialwohnungen, was häufig zu ihrer sozialen Ausgrenzung führt (vgl. Günther 2024, 26). Selbst bei ausreichendem Wohnungsneubau bleiben diese Gruppen aufgrund spezifischer Zugangsschwierigkeiten besonders förderungsbedürftig (vgl. Abstiens, Bormann/Bodelschwingh, 2017, 15). Neben finanziellen Barrieren kann auch der Übergang vom betreuten Wohnen zurück in den regulären Wohnungsmarkt und spezifische Wohnbedürfnisse, wie etwa rollstuhlgerechte Wohnungen den Zugang erschweren (vgl. Abstiens, Bormann/Bodelschwingh, 2017, 10). Daher bilden diese Bevölkerungsgruppen die primäre Zielgruppe der Wohnraumförderung (vgl. ebd., 15).

Der Anspruch auf eine Wohnberechtigungsbescheinigung (WBS) besteht grundsätzlich für alle Erwachsenen, die die festgelegten Voraussetzungen erfüllen (BMWSB 2024b, 16). Die Beantragung eines WBS erfordert das Einreichen eines ausgefüllten Antragsformulars, eine Meldebescheinigung, eine Kopie des Personalausweises, Reisepasses oder eines vergleichbaren ausländischen Dokuments sowie, falls zutreffend, den Nachweis einer Aufenthaltserlaubnis. Zusätzlich sind Einkommensnachweise aller im Haushalt lebenden Personen erforderlich, ebenso wie eine Einkommensbescheinigung und ein Steuerbescheid oder gegebenenfalls Nachweise

über den Bezug von Sozialleistungen (vgl. ebd.). Eine zentrale Bedingung für die Erteilung eines WBS ist, dass die durch das jeweilige Bundesland festgelegte Einkommensgrenze nicht überschritten wird (ebd., 14). Abhängig von der individuellen Lebenssituation können zusätzliche Nachweise wie Unterhaltszahlungen, Kindergeldbescheinigungen, Kopien von Schwerbehindertenausweisen oder Immatrikulationsbescheinigungen bei Studierenden erforderlich sein (ebd., 16). Zu beachten ist, dass Kindergeld, Wohngeld und Unterhaltszahlungen bei der Berechnung der Einkommensgrenze unberücksichtigt bleiben (BMWSB 2024b, 17). Im WBS wird zudem die zulässige Wohnungsgröße für den jeweiligen Haushalt angegeben (Stürzer/Koch 2023, 1087).

Der WBS wird von der zuständigen Behörde ausgestellt, die je nach Bundesland unterschiedlich sein kann, etwa durch das Wohnungs- oder Sozialamt (vgl. BMWSB 2024b, 14ff.). Sollten Angaben im Antrag ungenau, unvollständig oder fehlerhaft sein, wird der Antrag zurückgeschickt. Unterstützung bei der Beantragung kann durch Sozialberatungsstellen in Anspruch genommen werden (vgl. ebd., 16). Wird der Antrag erfolgreich bearbeitet, erfolgt die Ausstellung des WBS in der Regel innerhalb von vier Wochen oder, je nach Bearbeitungsdauer auch später. Die Gültigkeit des WBS beginnt mit dem Tag der Ausstellung und erstreckt sich über einen Zeitraum von zwölf Monaten (BMWSB 2024b, 17). Wird innerhalb der zwölfmonatigen Gültigkeitsdauer des WBS eine Sozialwohnung bezogen, ist eine erneute Antragstellung nicht erforderlich. Sollte jedoch innerhalb dieses Zeitraums keine passende Wohnung gefunden werden oder ein Umzug in eine neue Sozialwohnung geplant sein, muss ein neuer WBS beantragt werden (vgl. ebd.).

Obwohl ein WBS die Voraussetzung für den Zugang zu Sozialwohnungen darstellt, garantiert er keinen Anspruch auf eine solche Wohnung. Die Vermieter\*innen haben, abgesehen von der Verpflichtung zur Berücksichtigung des WBS, freie Hand bei der Auswahl ihrer Mieter\*innen, was bedeutet, dass Faktoren wie Rassismus, Sexismus und Diskriminierung der LGBTQIA+ Gemeinschaft und andere subjektive Entscheidungskriterien den Zugang zusätzlich erschweren können (vgl. BMWSB 2024b, 14; Stürzer/Koch 2023, 1088; Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 11). Bei besonders dringendem Wohnungsbedarf kann die zuständige Behörde dem WBS eine „Dringlichkeitsstufe“ hinzufügen, die eine vorrangige Behandlung gegenüber anderen Bewerberinnen ermöglicht (vgl. BMWSB 2024b, 16). In Sonderfällen kann die Behörde außerdem anordnen, dass eine bestimmte verfügbare Wohnung an eine\*n bestimmte\*n Mieter\*in vermietet wird. Vermieter\*innen müssen dieser Anordnung nachkommen, es sei denn, es gibt klare Anhaltspunkte, die die Mietfähigkeit der Person beispielsweise aufgrund

von Zahlungsunfähigkeit in Frage stellen (vgl. Stürzer/Koch 2023, 1088). Die Vermieter\*innen sind außerdem verpflichtet, den WBS an die zuständige Behörde weiterzuleiten und sicherzustellen, dass Sozialwohnungen vermietet werden, unabhängig von der verbleibenden Dauer der Sozialbindung (vgl. ebd.).

Trotz des Besitzes eines WBS können die zuständigen Behörden in der Regel nicht sofort eine Sozialwohnung zur Verfügung stellen. Die Verantwortung für die Suche nach einer geeigneten Wohnung liegt daher bei den Berechtigten selbst. Wohnungsangebote, die für Personen mit WBS geeignet sind, werden entsprechend gekennzeichnet, und die Behörden unterstützen die Wohnungssuche, indem sie Listen mit Informationen über lokale Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugesellschaften bereitstellen, die Sozialwohnungen vermieten (vgl. BMWSB 2024b, 17).

Mieter\*innen einer Sozialwohnung können mit einer sogenannten „Fehlbelegungsabgabe“ (Stürzer/Koch 2023, 1090) belastet werden, wenn ihr Einkommen während der Mietdauer die festgelegten Einkommensgrenzen überschreitet. Diese Abgabe wird jedoch von den Bundesländern individuell geregelt und ist in den meisten Bundesländern abgeschafft worden (vgl. ebd.). Für Vermieter\*innen, die gegen das Wohnbindungsgesetz oder das Wohnraumförderungsgesetz verstoßen, können schwerwiegendere Konsequenzen entstehen, wie etwa die Verhängung von Strafzinsen, die Kündigung von Darlehen oder die Erhebung von Bußgeldern (vgl. ebd., 1088).

### **3.5 Zielsetzung und Implementierungsstrategien der aktuellen Regierung**

Das Grundgesetz verankert kein explizites Recht auf Wohnen. Dennoch obliegt es dem Sozialstaat, das Recht auf einen angemessenen Lebensstandard zu gewährleisten und zu fördern, wozu auch der Aspekt des Wohnens gehört (vgl. Kneip 2022, 3). Das europaweite Ziel, die Obdachlosigkeit bis 2030 bewältigt zu haben, sieht Bundeskanzler Scholz noch als realistisch und dieses Ziel ist Bestandteil des Koalitionsvertrages zwischen der SPD, den Grünen und der FDP (vgl. Hempels 2023). „Staat und Gesellschaft sind demnach aufgefordert Wohnungslosigkeit zu verhindern, eine ausreichende Verfügbarkeit von Wohnraum sicherzustellen, Wohnkosten auf ein erträgliches Maß zu begrenzen und Diskriminierungen aller Art auf dem Wohnungsmarkt vorzubeugen.“ (Kneip 2022, 3)

Die Wohnraumfrage stellt aktuell eine zentrale soziale Herausforderung dar und wird intensiv von Politik, Verbänden und Bürger\*innen diskutiert. Angesichts der zunehmenden Verschärfung des Wohnungsmarktes wird nach Erklärungen für das Ausmaß des Problems sowie nach möglichen Handlungsoptionen gesucht (vgl. Holm et. al. 2021, 9). Die aktuelle Wohnraumkrise und die stark ansteigenden Mietpreise sind keine zufälligen Entwicklungen, sondern das Ergebnis politischer Entscheidungen (vgl. Butterwegge 2021, 206). Lange wurde daran festgehalten, dass der freie Markt die adäquate Wohnversorgung aller Bürger\*innen leisten kann (vgl. Einem 2016a, 10).

Die aktuelle Bundesregierung, bestehend aus SPD, Grünen und FDP, verfolgt das Ziel, den Bau bezahlbarer Wohnungen deutlich zu beschleunigen und auszuweiten. Bundeskanzler Scholz und Bundesministerin Geywitz setzen sich aktiv für die Realisierung dieser Vorhaben ein, die unter anderem durch eine verstärkte Förderung der Bundesländer und die Einführung einer einheitlichen Bauordnung für serielles Bauen erreicht werden sollen (vgl. die Bundesregierung 2023a). Diese Maßnahmen sind auch im „Deutschland-Pakt“ verankert (ebd.). Angesichts der angespannten Situation im Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist eine erneute finanzielle Unterstützung der Bundesländer durch den Bund unerlässlich. Diese Unterstützung erfolgt durch Finanzhilfen, die in Artikel 104d des Grundgesetzes geregelt sind (vgl. BMWSB O.J.c; BMWSB 2024b, 12).

Das Wachstumschancengesetz zielt darauf ab Investitionsanreize zu schaffen indem es „Unternehmen steuerlich entlastet, sie von bürokratischen Hürden befreit und die Rahmenbedingungen für Investitionen und Innovationen verbessert“ (die Bundesregierung 2024a). Zur direkten Förderung des sozialen Wohnungsbaus sind Rekordinvestitionen vorgesehen (vgl. die Bundesregierung 2023a). Die Bundesregierung plant, bis 2027 rund 18 Milliarden Euro zu investieren. Auch die einzelnen Bundesländer sollen ihre Investitionen erhöhen, sodass insgesamt 45 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau mobilisiert werden sollen (vgl. die Bundesregierung 2023a). Für das Jahr 2024 sind 3,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau eingeplant, ab 2025 soll diese Förderung auf 3,5 Milliarden Euro steigen (vgl. die Bundesregierung 2024b; BMWSB O.J.d). Zum Vergleich: In den Jahren 2020 und 2021 standen lediglich eine Milliarde Euro an Finanzhilfen zur Verfügung (vgl. BMWSB 2024b, 12).

In Deutschland sollen jährlich 400.000 neue Wohnungen entstehen, darunter 100.000 Sozialwohnungen (vgl. Deutscher Mieterbund 2023, 2). Dieses Ziel wurde jedoch in den letzten Jahren bereits verfehlt (vgl. ebd.). In den Jahren 2022 und 2023 wurden insgesamt über 100.000 Wohnungen weniger gebaut als angestrebt (vgl. Günther 2024, 1; Statistisches Bundesamt

2024). Die Zielvorgabe, jährlich 100.000 neue Sozialwohnungen zu schaffen, basiert allerdings auch nicht auf empirischen Daten, sondern stellt eine normativ festgelegte und ambitionierte Zielsetzung dar (vgl. Deschermeier/Hagenberg/Henger 2023, 1). Ein weiteres nicht erreichtes Ziel betrifft die Beschleunigung des Bauprozesses. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (2024) hat sich die „durchschnittliche Dauer zwischen Genehmigung des Bauantrags und Fertigstellung eines Wohngebäudes seit 2020 um vier Monate verlängert“. Wie bereits in 3.3 dargelegt wurde, schafft der aktuelle Wohnungsneubau aber keine Entlastung für jene, die auf dem Wohnungsmarkt am stärksten benachteiligt sind. Stattdessen konzentriert sich der Neubau primär auf Eigentumswohnungen und Immobilien, die als Kapitalanlage für Investmentgesellschaften dienen (vgl. Deutscher Mieterbund 2023, 2).

Das Bundeskabinett hat die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit beschlossen. Die betreffenden Wohnungen müssen dauerhaft zu Mietpreisen unterhalb des Marktüblichen vermietet werden. Im Gegenzug erhalten die Anbieter\*innen umfassende steuerliche Vergünstigungen. Die Einkommensgrenze für potenzielle Mieter\*innen orientiert sich an der Sozialhilfe nach SGB XII und darf das Fünffache der Sozialhilfe nicht überschreiten. Für Alleinstehende sowie Alleinerziehende gilt eine Sonderregelung, die eine Einkommensgrenze von bis zu sechsmal der Sozialhilfe vorsieht. Die Einhaltung dieser Einkommensgrenzen wird ausschließlich bei Abschluss des Mietvertrags überprüft (vgl. BMWSB 2024a).

Ein neues Förderprogramm wurde für Studierende und Auszubildende initiiert. Das Projekt „Junges Wohnung“ (die Bundesregierung 2024 b) zielt darauf ab, zusätzliche Wohnheimplätze zu schaffen, wofür 500 Millionen Euro zur Verfügung stehen. In vielen Regionen besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum für diese Zielgruppe. Das Projekt zielt darauf ab, jungen Menschen die Freiheit zu ermöglichen, ihren Ausbildungsort unabhängig von hohen Mietkosten zu wählen, die insbesondere in den Groß- und Universitätsstädten herrschen (vgl. BMWSB 2024b, 10).

### **3.6 Wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen**

Die Wohnungspolitik in Deutschland basiert auf vier zentralen Säulen, die das Ziel verfolgen, eine angemessene Wohnraumversorgung sicherzustellen (vgl. Egner 2014).

Eine zentrale Säule bildet das Mietrecht, das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert ist und durch Gebote und Verbote die Rahmenbedingungen für die Vermietung von Wohnraum regelt. Das Mietrecht zielt darauf ab, Mieter\*innen vor einem potenziellen Machtungleich-

gewicht gegenüber Vermieter\*innen zu schützen. Eine Besonderheit dieses Rechtsbereichs ist die Einschränkung der Vertragsfreiheit, wie etwa in der Einführung von Kündigungsfristen und der Begrenzung von Mieterhöhungen (vgl. ebd.). Im Jahr 2015 wurde die Mietpreisbremse im BGB verankert, die darauf abzielt, Mieter\*innen vor überhöhten Mieten bei Neuvermietungen zu schützen (vgl. Butterwegge 2021, 208). Diese Regelung erlaubt es, die ortsübliche Vergleichsmiete bei einer Neuvermietung höchstens um 10 Prozent zu übersteigen. Allerdings ist die Wirksamkeit der Mietpreisbremse eingeschränkt, da Verstöße der Vermieter\*innen in der Praxis oft keine Konsequenzen haben und zahlreiche Ausnahmen existieren, etwa bei Neubauten oder nach umfassenden Modernisierungen (vgl. Das Erste 2024, 01:19-01:35). In vielen deutschen Städten wird die Mietpreisbremse nicht konsequent eingehalten und es fehlen institutionelle Instanzen zur Überprüfung und Durchsetzung der Regelung (vgl. ebd., 01:59-02:10). Zudem sind viele Mieter\*innen nicht ausreichend über ihre Rechte informiert oder zögern rechtliche Schritte einzuleiten aus Angst vor möglichen negativen Konsequenzen wie beispielsweise einer Kündigung durch die Vermieter\*innen daraufhin (vgl. ebd., 04:04-04:29).

Die verbleibenden drei Elemente der wohnungspolitischen Steuerung basieren auf unterschiedlichen staatlichen Finanzierungsmechanismen. Dabei wird zwischen der „Objektförderung“ und der „Subjektförderung“ unterschieden (Egner 2014). Die Objektförderung zielt darauf ab, Wohnobjekte direkt zu finanzieren beispielsweise durch den Bau oder die Modernisierung von Wohngebäuden. Im Gegensatz dazu richtet sich die Subjektförderung direkt an Personen, die finanzielle Unterstützung in Form von Wohngeld oder anderen Zuschüssen erhalten, um die Kosten für ihren Wohnraum zu decken (vgl. ebd.).

Die Objektförderung umfasst unter anderem die Förderung von Wohneigentum, die ursprünglich darauf abzielte, insbesondere die Mittelschicht beim Erwerb von Eigenheimen zu unterstützen. Dieses Instrument sollte den Wohnungsmarkt entlasten, indem es einen Wechsel ermöglichte: Haushalte, die in Eigenheime umziehen, geben ihre Mietwohnungen frei, die dann von wirtschaftlich schwächeren Haushalten genutzt werden können. Nach 1995 wurde dieses System durch das Eigenheimzulagengesetz angepasst, welches Zulagen für Haushalte vorsah, die ihr Eigenheim selbst bewohnten. Im Jahr 2006 wurden diese Zulagen für Neuanträge abgeschafft (vgl. Egner 2014). Im Jahr 2023 führte die Bundesregierung erneut Maßnahmen zur Förderung der Wohneigentumsbildung ein. Das Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ soll speziell Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen durch zinsverbilligte Kredite beim Erwerb von Wohneigentum unterstützen (vgl. die Bundesregierung 2023b). Die Effektivität dieser Maßnahmen blieb jedoch schwer überprüfbar. Kritisiert wird diese Art der Förderung, da sie primär Haushalte anspricht, die auch ohne staatliche Unterstützung in der Lage

wären, Wohneigentum zu erwerben. Dies führt dazu, dass die Förderung nicht die wirklich bedürftigen Haushalte erreicht, sondern vielmehr solche, die ohnehin weniger auf staatliche Unterstützung angewiesen sind (vgl. Egner 2014).

Objektförderung umfasst aber auch die soziale Wohnraumförderung, die darauf abzielt, durch den Bau von Wohnraum für die in Kapitel 3.4 erfasste Zielgruppe bezahlbare Wohnungen zu schaffen (vgl. Egner 2014). Diese Form der Förderung kann eine wirksame Strategie sein, um langfristig erschwinglichen Wohnraum zu sichern. Allerdings unterliegen Sozialwohnungen nur für einen begrenzten Zeitraum der Sozialbindung, nach dessen Ablauf die Wohnungen frei auf dem Markt veräußert oder vermietet werden können. Die Dauer der Sozialbindung wurden in den letzten Jahren signifikant verkürzt, in einigen Fällen auf lediglich zehn bis fünfzehn Jahre. Dies führt dazu, dass der Staat finanzielle Mittel für Wohnraum aufwendet, der nach kurzer Zeit in Privateigentum übergeht (vgl. Butterwegge 2021, 207f.; Abstiens/Bormann/Bodenschwingh 2017, 21). Angesichts der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, die nicht nur einkommensschwache, sondern zunehmend auch Teile der Mittelschicht betreffen, stellt sich die Frage nach der Effektivität der aktuellen Wohnraumförderung (vgl. Abstiens/Bormann/Bodenschwingh 2017, 10). Eine dringende Anpassung betrifft die Sozialbindung, deren Verkürzung auf sehr kurze Zeiträume überdacht werden muss. Eine bedeutende Maßnahme zur Sicherung langfristig bezahlbarer Mieten ist die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit. Diese Maßnahme soll gewährleisten, dass günstiger Wohnraum dauerhaft zur Verfügung steht (vgl. BMWSB 2024a). Seit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2001 hat sich der Schwerpunkt der Wohnraumversorgung von breiten Bevölkerungsschichten hin zu Haushalten mit besonderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt verlagert. Diese Neuausrichtung erfolgte unter der Annahme, dass sich die Wohnungsmärkte dauerhaft entspannen würden. Allerdings sind heute viele Haushalte von der Wohnungsmarktsituation betroffen, die aber aus der Definierung der Zielgruppe herausfallen (vgl. Abstiens/Bormann/Bodenschwingh 2017, 11). Die Wohnraumförderung bleibt auch in weniger angespannten Märkten wichtig, insbesondere zur Sicherstellung von unterschiedlichen Wohnungstypen, die oftmals fehlen, wie etwa behindertengerechte oder altersgerechte Wohnungen (vgl. Abstiens/Bormann/Bodenschwingh 2017, 7). Eine zentrale Schwachstelle dieser Maßnahme ist die mangelhafte Überprüfung der Einkommensverhältnisse der Bewohner\*innen von Sozialwohnungen. Dies führt dazu, dass Haushalte, die inzwischen über ein höheres Einkommen verfügen und sich eine Wohnung auf dem freien Markt leisten könnten, weiterhin in Sozialwohnungen verbleiben. In der Vergangenheit führten solche Fehlbelegungen dazu, dass einige Bundesländer entsprechende Sanktionen in Form von Fehlbelegungsabgaben verhängten. Zudem wird kritisiert, dass der

soziale Wohnungsbau die Segregation sozialer Gruppen verstärken kann, da wirtschaftlich benachteiligte Personen oft aus zentralen Stadtgebieten verdrängt werden (vgl. Egner 2014; Deschermeier/Hagenberg/Henger 2023, 2f.).

Die Subjektförderung unterstützt die Bürger\*innen in Deutschland direkt durch die Bereitstellung von Wohngeld. Diese finanzielle Hilfe dient dazu, bedürftige Haushalte bei der Deckung ihrer Wohnkosten zu entlasten, wobei ein gesetzlicher Anspruch auf diese Leistung besteht. Die Berechnung des Wohngeldes erfolgt durch die Ermessung des Einkommens des Haushalts unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße, welches ins Verhältnis zu den anfallenden Mietkosten und dem ortsspezifischen Mietniveau gesetzt wird (vgl. BMWSB O.J.e; Einem 2016c, 56). Diese Form der Unterstützung gilt als besonders zielgerichtet, da sie individuell an die Bedürfnisse der Empfänger\*innen angepasst werden können und an diese direkt ausgezahlt werden (vgl. Einem 2016c, 56). Die Subjektförderung hat sich im Laufe der Jahre als zentrales Instrument zur Unterstützung von Haushalten auf dem Wohnungsmarkt etabliert und wird sowohl von der Politik als auch von der Bevölkerung weitgehend akzeptiert (vgl. Egner 2014).

Das Wohngeld dient dazu, dass Wohnungen auf dem freien Markt für alle zugänglich bleiben und keine Ausgrenzung aufgrund des Einkommens erfolgt (vgl. Einem 2016c, 56). Die Subjektförderung wurde insbesondere für jene Haushalte ausgeweitet, die durch den weitgehenden Rückzug aus der Objektförderung Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt erlebten. Der Ausstieg aus der Objektförderung wurde unter anderem durch die Erhöhung des Wohngeldes gerechtfertigt. Die steigenden Ausgaben für das Wohngeld führten jedoch zu einer Reduzierung dieser Förderung durch den Bund. Dies äußerte sich in der Absenkung der Wohngeldhöhe und der Verschärfung der Anspruchsvoraussetzungen, wodurch weniger Haushalte einen Anspruch auf die Förderung hatten (ebd., 57f.). Anfang des letzten Jahres wurde als Reaktion auf die steigenden Miet- und Energiekosten das „Wohngeld-Plus“ (BMWSB O.J.e) eingeführt, wodurch die Zahl der Anspruchsberechtigten verdreifacht und die Höhe des Wohngeldes nahezu verdoppelt wurde, auf durchschnittlich etwa 370 Euro monatlich (vgl. BMWSB O.J.e.; BMWSB O.J.f). Diese Reform integrierte eine dauerhafte Entlastung bei den Heizkosten, eine Klimakomponente sowie einen möglichen Zuschlag für Kinder. Haushalte, die „Leistungen nach SGB II oder SGB XII, Grundleistungen nach dem Asylbewerbergesetz oder Schüler-BAföG, BAföG oder Berufsausbildungshilfe“ (BMWSB O.J.f) erhalten, sind jedoch von der Wohngeldberechtigung ausgeschlossen.

Die finanziellen Aufwendungen der Bundesregierung für die Subjektförderung sind bereits vor der jüngsten Wohngeldreform außergewöhnlich hoch. So beliefen sich die Ausgaben für

Unterkunftskosten und Wohngeld im Jahr 2023 auf über 20 Milliarden Euro, während die Investitionen in die soziale Wohnraumförderung im selben Zeitraum lediglich bei 2,5 Milliarden Euro lagen (vgl. Günther 2024, 31). Da die Mietpreisbremse nicht effektiv dazu beiträgt, die Mietkosten in beliebten Regionen zu senken, führt dies oft zu einer „Überzahlung“ durch den Staat, weil die gezahlten Mietkosten die ortsüblichen Vergleichsmieten übersteigen (ebd., 17). „In der Konsequenz führt ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen zur Notwendigkeit die Subjektförderung laufend zu erhöhen.“ (Günther 2024, 17) Es geht nicht um eine ausschließliche Förderung entweder durch Objekt- oder Subjektförderung, sondern vielmehr darum, beide Ansätze nachhaltig miteinander zu kombinieren und die Schwächen der jeweiligen Förderungsform zu optimieren. Die Objektförderung spielt hierbei eine zentrale Rolle, um sicherzustellen, dass die Subjektförderung nicht zu einer indirekten Förderung der Vermieter\*innen wird, da diese durch staatliche Unterstützung unverhältnismäßig hohe Mieten durchsetzen könnten (vgl. ebd., 31).

## **4. Wiener Modell**

Das vierte Kapitel widmet sich der Wohnungspolitik in Wien und untersucht, wie die Stadt die Objektförderung umsetzt. Zunächst wird die historische Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Wien aufgezeigt, um die Grundlage für die gegenwärtige Situation zu verstehen. Im Anschluss erfolgt eine Analyse des aktuellen Wohnungsmarkts, gefolgt von einer Darstellung der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen, die die Stadt Wien zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus einsetzt. Danach werden die Zielgruppen und die Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungsbau in Wien erfasst. Abschließend wird das Wiener Modell einer kritischen Betrachtung unterzogen, wobei die damit verbundenen Herausforderungen erörtert werden.

### **4.1 Historische Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Wien**

Wien stellt in Europa ein einzigartiges Beispiel für sozialen Wohnungsbau dar. Der Bestand aus ca. 220.000 Gemeindewohnungen und ca. 200.000 geförderten Wohnungen in der Stadt geht aus einer städtischen Entwicklung hervor, die mehr als einhundert Jahre umfasst und eng mit der sozialen sowie politischen Lage zusammenhängt (vgl. Reinprecht 2017, 213). Diese historische Entwicklung hat bis heute eine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt und

positioniert Wien als Vorreiter in der Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht, der Förderung sozialer Durchmischung sowie der Sicherstellung hoher Lebensqualität (vgl. Franz/Gruber 2018, 98). Dieses Kapitel beleuchtet die historische Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus in Wien und hebt die wesentlichen Meilensteine hervor, die das Modell der Objektförderung bis heute prägen.

Im Jahr 1900 betrug die Einwohnerzahl Wiens mehr als zwei Millionen, was auf eine starke Zuwanderung aus den verschiedenen Kronländern der Monarchie zurückzuführen war. Diese rasche Bevölkerungszunahme führte zu einer erheblichen Wohnraumknappheit, Überbelegung, steigenden Mieten und hoher Obdachlosigkeit. Um dem Wohnraummangel zu begegnen, entstanden große Mietskasernen, in denen die Wohnverhältnisse äußerst schlecht waren. Häufig fehlten grundlegende Ausstattung wie fließendes Wasser oder Toiletten (vgl. Stadt Wien O.J.b). Zu dieser Zeit bestand der Wohnungsmarkt in Wien zu einem Großteil aus Kleinstwohnungen, in denen vier Fünftel der Stadtbevölkerung lebten (vgl. Maderthaler 2006, 190). Die Wohnsituation war derart prekär, dass Teile der Bevölkerung gezwungen waren, sich ihren Schlafplatz mit sogenannten „[Bettgeher\*innen]“ zu teilen, „die für wenig Geld ein Bett in einer Wohnung für nur wenige Stunden [mieteten].“ (Stadt Wien O.J.b) Die Entkopplung des Privateigentums von staatlicher und adeliger Kontrolle führte zu einem tiefgreifenden sozialen und kulturellen Wandel, in dessen Folge Wohnen zunehmend als Möglichkeit zur Gewinnmaximierung betrachtet wurde. Zusätzlich waren die Bewohner\*innen ständig von Kündigungsdrohungen betroffen (vgl. Maderthaler 2006, 189). Der Wiener Wohnungsmarkt gehörte in dieser Zeit zu den schlechtesten in Europa und die prekären Wohnverhältnisse trugen zur starken Verbreitung der Lungenerkrankung Tuberkulose bei (vgl. Stadt Wien O.J.b). „Das soziale Elend war (und ist) in dieser Stadt hinter einer Fassade von beeindruckender Schönheit verborgen“ (Maderthaler 2006, 190).

Im Jahr 1918 wurde in Österreich „das allgemeine, gleiche, direkte und geheime Stimmrecht“ (Bader-Zaar 2015, 94) eingeführt, das erstmals auch Frauen das aktive und passive Wahlrecht gewährte. Bei der Wiener Gemeinderatswahl im folgenden Jahr erlangte die Sozialdemokratische Arbeiterpartei die Mehrheit und markierte den Beginn des „Roten Wiens“. Die politische Mehrheit konnte die Partei bis 1934 halten (Stadt Wien O.J.b). Im selben Jahr wurde die erste Wohnsiedlung „auf der Schmelz“ (ebd.) errichtet, die an die Siedlungsbewegung der Nachkriegszeit anknüpfte und den Bewohner\*innen zur Selbstversorgung eigene Gärten bot. Die Siedlerbewegung entstand während der Übergangsphase von der Monarchie zur Republik und war eine Reaktion auf die Arbeitslosigkeit und die gravierenden Nahrungsmittel- und Wohnungsengpässe dieser Zeit (vgl. Scheuvsen 2019, 7).

1922 wurde Wien ein eigenes Bundesland, wodurch die Stadt im Wohnungsbau mehr Handlungsspielraum erhielt (vgl. Stadt Wien O.J.b). In dieser Zeit wurde das Wohnen als eine öffentliche Aufgabe definiert, was sich in politischen Entscheidungen widerspiegelt (vgl. Kudryshova/ Schwarz 2020, 495). Mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumen wurde erstmals eine Regulierung der Mietpreise eingeführt, um Mieter\*innen zu schützen (vgl. Stadt Wien O.J.b). Kurz darauf führte die sozialdemokratische Stadtverwaltung die Wohnbausteuer ein, eine sozial gestaffelte Steuer, um den kommunalen Wohnungsbau zu finanzieren. Bei kleineren Arbeiterwohnungen fielen 2,1 % Steuern an und bei Luxusimmobilien 36,6 % (vgl. Czeike 2004, 672). Dies ermöglichte den Bau von 25.000 Gemeindewohnungen innerhalb von fünf Jahren, die „nach einem transparenten Punktesystem vergeben“ (Stadt Wien O.J.b) wurden. Diese Wohnungen wurden nicht an ein Randgebiet der Stadt verlagert, sondern in zentral gelegenen Stadtgebieten innerhalb mehrstöckiger Wohngebäude errichtet (vgl. Kudryshova/Schwarz 2020, 496). Dabei legte die Stadt besonderen Wert auf gesunde und attraktive Wohnverhältnisse, einschließlich optimaler Sonneneinstrahlung in den Wohnräumen. Ein zentrales Anliegen war die optimale Ausrichtung der Wohnungen zur Sonne. Sollte eine vollständige Umsetzung dieses Aspekts nicht möglich sein, war mindestens ein Wohnraum nach Süden auszurichten, um eine ausreichende natürliche Beleuchtung sicherzustellen. In diesem Kontext trat die Fassadengestaltung der Gemeindebauten in den Hintergrund und wurde stark vereinfacht (vgl. Siegel 2020, 503).

Die Architektur der Wohnhäuser reflektiert die theoretische und ideologische Spannung und zeigt die Kompromisse zwischen dem Individuellen und Kollektiven. Während die Wohnungen weitgehend den Kleinstwohnungen der Vorkriegszeit ähnelten, wurden die Innenhöfe großzügig gestaltet und verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküchen, Bibliotheken und Kindergärten integriert (vgl. Kudryshova/Schwarz 2020, 496). Die präzise Planung der Innenhöfe ermöglichte deren erstmalige Einbindung in das Bauprojekt und sorgte für frische Luft und ausreichend Licht in den Wohnungen. Sie dienten zudem als soziale Treffpunkte, insbesondere für Kinder, die hier Spielmöglichkeiten fanden und deren Aufsicht durch die Ausrichtung der Wohnungen auf die Innenhöfe erleichtert wurde (vgl. Oberzaucher 2017, 184). Auch der Zugang zu den Wohnungen in den Gebäuden dieser Zeit ist außergewöhnlich. Vom Innenhof aus führen nummerierte Stiegen in die verschiedenen Hausflure, von denen aus die jeweilige Wohnung erreichbar ist. Die Durchquerung des Hofes ist somit notwendig und schafft „ein[en] stufenweis[en] Übergang vom öffentlichen Raum (Straße) über den halböffentlichen (Hof) in den halbprivaten (Stiege) und den privaten Raum (Wohnung).“ (Oberzaucher 2017, 185) Diese Aufteilung ermöglichte es, die teilweise sehr großen Wohnblocks für die Bewohner\*innen

übersichtlicher und vertrauter zu gestalten, indem sie in kleinere Einheiten unterteilt wurden (vgl. ebd.). Neben der individuellen Wohnung rückte auch der städtische Raum als Lebensumfeld zunehmend in den Mittelpunkt. Zur Verbesserung der Lebensqualität der Stadtbewohner\*innen wurden Grünflächen geschaffen und erhalten. Dies wurde durch die Verhängung eines Bauverbots für die Gartenanlagen der Schlösser Schönbrunn und Belvedere sowie die Grünfläche rund um den Prater erreicht (vgl. Siegel 2020, 503).

In den folgenden Jahren baute die Stadt Wien in vielen verschiedenen Projekten tausende Gemeindewohnungen, sodass im Februar 1934 etwas mehr als 66.000 Gemeindewohnungen fertiggestellt wurden und bereits „[jede\*r] zehnte [Wiener\*in] [...] in einem Gemeindebau“ (Stadt Wien O.J.b) wohnt. Bekannte Gemeindebauten wie der zwischen 1927 und 1930 errichtete „Karl-Marx-Hof“ mit 1.353 Wohnungen und viele andere stammen aus dieser Zeit. An den Projekten waren 400 verschiedene Architekturbüros beteiligt (vgl. ebd.). Der flächendeckende Bau von Gemeindewohnungen in allen Stadtbezirken wurde durch den Rückgang der Bodenpreise nach dem Ersten Weltkrieg ermöglicht. Denn die Stadt Wien konnte daraufhin umfangreiche Flächen nur verteilt über die gesamte Stadt erwerben (vgl. Kudryshova/Schwarz 2020, 496). Die Entscheidung, die Baufläche nicht am Stadtrand anzusiedeln, verhinderte die geografische sowie soziale Ausgrenzung sozial Benachteiligter (vgl. Oberzaucher 2017, 186). Während des Roten Wiens konnte die Stadtregierung auf den politischen Grundlagen der Vorgängerregierung aufbauen, die bereits den öffentlichen Verkehr sowie die Gas- und Stromversorgung unter städtische Kontrolle gestellt hatte (vgl. Kudryshova/Schwarz 2020, 496).

Zwischen 1934 und 1945, „während des Austrofaschismus und des Nationalsozialismus“ wurde der Gemeindebau in Wien nahezu vollständig eingestellt, mit der Ausnahme der „Nebenerwerbssiedlung“ (Stadt Wien O.J.b.). Nach dem Verbot aller politischen Parteien außer der „christlich-sozialen Vaterländischen Front“ und dem daraus resultierenden Bürgerkrieg verlor Wien seinen Status als eigenständiges Bundesland (ebd.). Im Jahr 1938 wird Österreich Teil des Deutschen Reiches, woraufhin tausende jüdische Bürger\*innen aus ihren Wohnungen vertrieben wurden (vgl. ebd.). Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs und der Befreiung Wiens vom NS-Regime waren etwa zwanzig Prozent der Wiener Wohnungen zerstört, und viele weitere waren stark beschädigt und somit renovierungsbedürftig, häufig fehlten Fenster und die Dächer waren stark beschädigt. Die Stadt sah sich zudem mit einer massiven Wohnraumkrise konfrontiert, bedingt durch die hohe Anzahl obdachloser Menschen, die Rückkehr von Soldaten, Überlebenden der Konzentrationslager und die Notwendigkeit, tausende Wohnungen für die Besatzungskräfte bereitzustellen (vgl. Bihl 2006, 585).

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Theodor Körner Bürgermeister von Wien und setzte ein klares Zeichen für den öffentlichen Wohnungsbau. Der Wiederaufbau fand zwischen 1945 und 1959 unter herausfordernden Bedingungen statt, da unmittelbar nach Kriegsende ein Mangel an Baumaterialien und Fachkräfte herrschte (vgl. Stadt Wien O.J.b). Zu dieser Zeit erhält die Stadt auch Unterstützung aus dem Ausland, beispielsweise Schweden unterstützt den Bau der „Per-Albin-Hansson-Siedlung“ (vgl. ebd.). Vier Jahre nach Kriegsende wurde der Wohnhauswiederaufbaufonds eingerichtet. Auch fünf Jahre nach dem Krieg kann die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin nicht gedeckt werden, was die Stadt Wien veranlasste, ein Schnellbauprogramm zu starten. Bis 1956 folgte der Bau der 50.000sten Wohnung seit dem Kriegsende. Mit dem Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes im Jahr 1954 konnten weitere Gemeindebauprojekte realisiert werden (vgl. ebd.).

Nachdem der Wiederaufbau der inneren Stadt in den 1950er-Jahren weitgehend gelang, erweiterten sich die Bauprojekte des folgenden Jahrzehnts auf die Errichtung neuer Wohngebiete am Stadtrand, um das dicht bebaute Stadtzentrum zu entlasten (vgl. Stadt Wien O.J.b). Mithilfe der Einführung von Betonfertigelementen im Wiener Gemeindebau konnten jährlich etwa 9.000 Gemeindewohnungen fertiggestellt werden. 1968 trat ein modernisiertes Wohnbauförderungsgesetz auf Bundesebene in Kraft, gefolgt vom Wohnverbesserungsgesetz im Jahr 1969, welches sich auf die Sanierung bestehender Wohnhäuser konzentrierte. Bis 1969 wurden seit Kriegsende bereits 100.000 Wohnungen errichtet (vgl. ebd.). In dieser Zeit entstanden hohe Wohnblöcke mit Mietwohnungen, deren schlichtes Design sowohl innen als auch außen eine deutliche Abkehr von den Bauten der Zwischenkriegszeit darstellte (vgl. Bihl 2006, 586).

Ab den 1970er-Jahren standen die Sanierung von Wohnhäusern und die Stadterneuerung im Fokus, während gleichzeitig weiterhin große Gemeindebauprojekte umgesetzt wurden. Jährlich entstanden noch etwa 3.000 neue Wohnungen. Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit konnte durch den Bevölkerungsrückgang und den umfangreichen Neubau von Wohnungen überwunden werden. Die städtische Planung und Finanzierung konzentrierten sich zunehmend auf die Sanierung bestehender Gebäude und Wohnungen und es wurde ein Gesetz zur Stadterneuerung eingeführt (vgl. Stadt Wien O.J.b). Im Jahr 1981 wurde die 200.000ste Gemeindewohnung in Wien übergeben. Die Bauprojekte wurden kontinuierlich weiterentwickelt und modernisiert, was sich in der Errichtung der ersten mit „Sonnenenergie beheizten Wohnhausanlage in der Johann-Gotttek-Gasse“ (ebd.) zeigt. Zu den bedeutendsten Bauvorhaben der 1980er-Jahre zählt das „Hundertwasser-Krawinahaushaus“, das 1985 fertiggestellt wurde und bis heute als eine der bekanntesten Gemeindebauten Wiens gilt (ebd.). 1984 wurde „der Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds“ (Stadt Wien O.J.b) gegründet, der als Vorläufer des heutigen

Wohnfonds Wien für die geförderte Wohnhaussanierung verantwortlich war. Jährlich wurden etwa 10.000 Wohnungen saniert, die anschließend vermietet wurden. Das stadtweite Wohnungssanierungsprojekt erwies sich als erfolgreich, sodass der Anteil minderwertiger Wohnungen bis 2009 auf ca. fünf Prozent reduziert werden konnte (vgl. ebd.).

In den 1990er-Jahren lag der Fokus auf der Stadterweiterung im Nordosten und Süden, während die Zahl der geförderten Neubauwohnungen zwischen 1994 und 2000 aufgrund des Bevölkerungswachstums auf 10.000 pro Jahr anstieg. Auch in den inneren Bezirken kommt es zu erhöhtem Bauaufkommen und neue Ideen wie Umnutzungsprojekte werden intensiver gefördert. Ab 1995 erfolgten die Planung und Beurteilung neuer Bauprojekte durch Bauträgerwettbewerbe und einen Grundstücksbeirat, der Aspekte wie Planung, Ökologie und Ökonomie berücksichtigte (vgl. Stadt Wien O.J.b).

Im Jahr 2000 wurde „Wiener Wohnen [...] gemäß §71 der Wiener Stadtverfassung zu einer Unternehmung der Stadt Wien“ (Stadt Wien O.J.b) umstrukturiert. „Wiener Wohnen“ wurde dadurch eine rechtlich und organisatorisch eigenständige Einheit innerhalb der Stadtverwaltung. Gleichzeitig wurde „Wohnservice Wien“ (ebd.) gegründet, um als zentrale Anlaufstelle zu dienen. Diese Unterteilung hat die Verwaltung des städtischen Wohnraums effizienter gestaltet und bietet den Bürger\*innen einen leichteren Zugang zu Informationen.

Der vorerst letzte Gemeindebau wurde 2004 fertiggestellt (ebd.). Erstaunlich ist der Zeitpunkt der Einstellung des Baus von Gemeindewohnungen, da die Stadt genau in dem Moment damit aufhörte, als die Bevölkerungszahl wieder kontinuierlich zu steigen begann. Zuvor war ein Großteil der Gemeindewohnungen in einer Phase errichtet worden, in der die Bevölkerungszahl weitgehend stagnierte (vgl. Simons/Tielkes 2020, 23). Die Stadt setzte jedoch während dieser Zeit die Sanierung bestehender Wohnungen fort, wobei das Budget dafür bis 2013 auf rund 814 Millionen Euro anstieg. Zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen wurde bei etwa 300.000 Wohnungen die Wärmedämmung verbessert (vgl. Stadt Wien O.J.b). Elf Jahre nach der Fertigstellung des letzten Gemeindebau beschloss die Stadt Wien 2015, erneut Gemeindewohnungen für die Stadtbevölkerung zu errichten, beginnend mit einem Projekt für 120 Wohnungen. Bis 2021 wurden Bauvorhaben für 4.000 Wohnungen in 13 Bezirken gestartet (vgl. ebd.). Mit der Einstellung des Baus von Gemeindewohnungen verlagerte sich der Schwerpunkt der Wohnraumförderung hauptsächlich auf geförderte Wohnungen, die bis heute am intensivsten gefördert werden (vgl. Franz/Gruber 2018, 99).

Seit mehr als einem Jahrhundert verfolgt die Stadt Wien konsequent die Tradition des sozialen Wohnungsbaus und setzt damit einen deutlichen Kontrast zu Deutschland, wo alte

Wohnungsbestände und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften häufig veräußert wurden (vgl. Scheuven 2019, 7).

## 4.2 Aktueller Wohnungsmarkt in Wien

Die Wohnverhältnisse in Wien unterscheiden sich stark von denen in anderen Regionen Österreichs. Im Jahr 2023 leben lediglich 20 Prozent der Wiener Haushalte im eigenen Eigentum, während dieser Anteil österreichweit bei achtundvierzig Prozent lag, also fast doppelt so hoch ist. Der überwiegende Teil der Wiener Bevölkerung (77 Prozent) lebt demnach in Mietverhältnissen (vgl. Statistik Austria 2023, 20). Dieses Phänomen ist typisch, da der Anteil an Mieter\*innen in Städten im Vergleich zu ländlichen Regionen meist deutlich höher ist (vgl. ebd., 26). Die Mietverhältnisse in Wien gliedern sich in drei Hauptkategorien: 28 Prozent der Wiener\*innen leben in Gemeindewohnungen, 27 Prozent geförderten Wohnungen und die restlichen 45 Prozent in anderen Mietverhältnissen. Der Anteil Gemeindewohnungen liegt dabei deutlich über dem Landesdurchschnitt, während der Anteil, der geförderten Wohnungen niedriger ausfällt (vgl. ebd., 21).

Aktuell sind etwa 220.000 Wohnungen im Besitz der Stadt Wien und werden von der stadteigenen Unternehmung Wiener Wohnen verwaltet (vgl. Franz/Gruber 2018, 99; Reinprecht 2017, 217). Diese Wohnungen machen etwa dreißig Prozent des gesamten Wohnungsbestands in Wien aus (vgl. Franz/Gruber 2018, 99). „Trotz der langen Tradition des staatlich geförderten Wohnungsbaus sind zwei Drittel (67,6 %) aller Gebäude in Wien im Eigentum von Privatpersonen“ (ebd., 100), und 45 Prozent der Stadtbevölkerung lebt in diesen. Diese Verteilung verdeutlicht, dass die Möglichkeiten der öffentlichen Hand, preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken, doch begrenzt sind (vgl. ebd.). Aus der Perspektive von Wohnungssuchenden spielt die Verteilung des Gesamtwohnungsmarktes jedoch eine untergeordnete Rolle, da insbesondere im geförderten Wohnungsbau und in Gemeindewohnungen eine geringere Fluktuationsrate besteht. Somit sind Wohnungen auf dem privaten Markt die Hauptressource, auf die Wohnungssuchende zugreifen können (vgl. Simons/Tielkes 2020, 7).

Die Wohnungsmarktsituation in Wien ist trotzdem im europäischen Vergleich bemerkenswert, da die Stadt über doppelt so viele Sozialwohnungen verfügt wie London oder Paris und sogar fünfmal so viele wie deutsche Metropolen wie Hamburg oder Berlin (vgl. Ritt/Trockner/Kadi 2021, 4). Diese hohe Anzahl an Sozialwohnungen führt zu einer signifikant niedrigeren

Wohnkostenbelastung in Wien, da kommunaler Wohnungsbesitz vor extremen Preissteigerungen geschützt ist, da er nicht zur Gewinnmaximierung genutzt wird. In Wien belaufen sich die Mietkosten auf etwa 27 Prozent des Einkommens, während in London etwa die Hälfte des Einkommens für Mietausgaben aufgewendet werden muss. In Berlin liegt dieser Anteil bei 41 Prozent (vgl. ebd., 2f.).

Wien verzeichnet seit der Jahrtausendwende einen kontinuierlichen und signifikanten Bevölkerungszuwachs, wodurch die Stadt aktuell über zwei Millionen Einwohner zählt (vgl. Franz/Gruber 2018, 98; Stadt Wien O.J.a). Dieses Wachstum wird positiv bewertet, da es Wien nicht nur als globale Metropole etabliert, sondern die Stadt auch weltweit als eine der lebenswertesten Städte positioniert (vgl. Reinprecht 2017, 221f.). Die demografische Struktur Wiens verändert sich dabei nachhaltig: Wien entwickelte sich in wenigen Jahren vom ältesten zum jüngsten Bundesland und weist den höchsten Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf (vgl. Reinprecht 2017, 222). Diese Entwicklung bringt jedoch auch Herausforderungen mit sich, insbesondere im Hinblick auf die steigenden Bodenpreise und Baukosten, die die Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum stark einschränken (vgl. Franz/Gruber 2018, 98). Der durch den Bevölkerungswachstums stattfindende Strukturwandel hat tiefgreifende und schwer vorhersehbare Auswirkungen auf die Frage des leistbaren Wohnraums (vgl. Reinprecht 2017, 222). Die Flüchtlingszuwanderung nach 2015 hat die Wohnungsnot in Wien erheblich verschärft und führte zu Zuständen, die an die Situation zur Jahrhundertwende erinnern. Viele Menschen sind gezwungen, in illegalen Mietverhältnissen zu leben, in denen Überbelegung zur Norm geworden ist. Neuzugezogene haben kaum unmittelbaren Zugang zum öffentlichen Wohnungsbau, da dieser erst nach längeren Wartezeiten und unter Erfüllung bestimmter Voraussetzungen zugänglich ist, die sie oft nicht erfüllen können (vgl. Franz/Gruber 2018, 99). Daher sind sie auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen, der zwar keine formalen Zugangsbeschränkungen hat, jedoch finanzielle Hürden und spezifische Vergabekriterien durch Vermieter\*innen aufweist (vgl. ebd., 101). Historisch galten Gründerzeithäuser aufgrund ihrer oft geringeren Qualität und ungünstigen Lage als kostengünstige Wohnoptionen für Neuzugezogene. Doch auch in diesem Segment steigen die Mietpreise infolge der erhöhten Nachfrage, wodurch ein Gentrifizierungsprozess in Gang gesetzt wurde (vgl. ebd.). Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurde bereits in den 1980er Jahren das Konzept der „Sanften Stadterneuerung“ entwickelt, das darauf abzielt, die Wohnqualität zu verbessern, ohne die bestehenden Bewohner\*innen durch steigende Mieten zu verdrängen (vgl. Jadric 2019, 28). Das 1974 verabschiedete Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetz bildet die rechtliche Grundlage für diese Maßnahmen und zielt darauf ab, die Abwanderung sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen

in Gebiete mit niedrigeren Mieten zu verhindern sowie die Bildung sozial segregierter Stadtteile zu vermeiden (vgl. ebd.).

Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird unter anderem durch den Rückgang neuer Baubewilligungen für Wohnungen verstärkt, die im Jahr 2023 um 27 Prozent gesunken sind und auch im ersten Quartal von 2024 um weitere 10,9 Prozent gesunken sind (Statistik Austria O.J.a). Aber selbst eine Zunahme der Baubewilligungen kann keine sofortige Entspannung des Marktes herbeiführen, da zwischen der Genehmigung eines Bauprojekts und dessen Fertigstellung mehrere Jahre liegen. Diese Marktträgheit bewirkt, dass der Wohnungsmarkt nur unzureichend auf plötzliche Veränderungen reagieren kann (vgl. Franz/Gruber 2018, 99). Die ansteigenden Mieten verschärfen die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, was zu einer verstärkten Konkurrenz um preiswerten Wohnraum führt und die Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten zur Folge hat (vgl. Scheuvs 2019, 7).

Seit 2004 agiert die Stadt Wien nicht mehr direkt als Bauträger von Gemeindebauten. Aufgrund der sich verschärfenden Wohnungsmarktsituation wurde jedoch im Jahr 2015 beschlossen, die Errichtung weiterer Gemeindebauten wieder aufzunehmen. Bis 2020 war der Bau von 4.000 neuen Wohnungen geplant (vgl. Franz/Gruber 2018, 99). Dabei handelt es sich um weniger als 2 % des kompletten Wohnungsbestandes und diese Vorhaben hat daher eher eine symbolische Wirkung (ebd.). Neben diesen Gemeindebauten existieren verschiedene andere Fördermodelle, wie etwa der geförderte Wohnungsbau, der ca. 200.000 zusätzliche Wohnungen in Wien umfassen. Infolgedessen lebt die Hälfte der Wiener Bevölkerung in Wohnungen, die entweder vollständig oder teilweise von der Stadt gefördert werden und dadurch an Mietpreisregulierungen gebunden sind (vgl. Scheuvs 2019, 7-10). Der Rückzug der Stadt als Bauträger hat zu einem Verlust an Entscheidungsmacht geführt, sodass sie in gemeinsamen Projekten als Fördergeber auf private Investoren angewiesen ist (vgl. Reinprecht 2017, 219). Eine weitere wesentliche Veränderung seit der Jahrtausendwende besteht darin, dass Wohnbaufördermittel „nicht mehr ausschließlich für die Wohnbauförderung verwendet werden [müssen], sondern [...] durch eine Lockerung der Zweckbindung auch für andere Aufgaben eingesetzt werden [können].“ (vgl. Ritt/Trockner/Kadi 2021, 6)

Zusätzlicher Druck auf den Wohnungsmarkt resultiert aus befristeten Mietverträgen, steigenden Mietpreisen bei Neuvermietungen sowie einer veränderten Diskursausrichtung, die Wohnraum zunehmend als Kapitalanlage betrachtet (vgl. Reinprecht 2017, 216f.). Sozialwohnungen sind insbesondere für junge Menschen und einkommensschwächere Haushalte von zentraler

Bedeutung, da diese auf dem freien Markt häufig kein adäquates Angebot finden (vgl. Ritt/Trockner/Kadi 2021, 5). Zur Bewältigung der aktuellen Wohnungsnot sind innovative Lösungsansätze erforderlich. Eine solche Lösung besteht in der Umnutzung bisher anders genutzter Flächen, beispielsweise durch den Umbau ehemaliger Industriegebäude in Wohnungen (vgl. Jadric 2019, 30). Ein Beispiel hierfür ist die Seestadt Aspern, die auf dem Gelände eines ehemaligen Flugplatzes entwickelt wird. Derzeit erfolgt nur 8 Prozent der Bautätigkeit auf Flächen, die ursprünglich nicht für die Bebauung vorgesehen waren und etwa 10 Prozent des benötigten Wohnraums sollen durch die Umnutzung bestehender Gebäude bereitgestellt werden, während 27 Prozent durch die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsbestands, etwa durch den Ausbau von Dachböden, abgedeckt werden sollen. Der Schwerpunkt liegt auf der Verdichtung des städtischen Raums (vgl. Reinprecht 2017, 222). Aber trotz der kontinuierlichen Bautätigkeit sinken die Mietpreise in Wien nicht, sondern steigen stetig (Ritt/Trockner/Kadi 2021, 5).

Zudem findet auch ein Stimmungswechsel unter den Langzeitmieter\*innen von Gemeindewohnungen gegenüber denjenigen, die auf diese Wohnungen für Sicherheit sowie Teilhabechancen angewiesen sind statt (vgl. Reinprecht 2017, 220). Diese Distanzierung von den sozialen Werten der Sozialdemokratie manifestiert sich in einer politischen Neuausrichtung nach rechts, die sich in den Ergebnissen wahlpolitischer Landkarten widerspiegelt (vgl. ebd., 220).

### **4.3 Wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen der Stadt Wien**

Die Stadt Wien strukturiert ihre wohnungspolitischen Maßnahmen über verschiedene Instrumente und konzentriert sich im Gegensatz zu Deutschland verstärkt auf die Objektförderung.

Über einen langen Zeitraum hinweg spielte der Bau von Gemeindewohnungen eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum. Diese Wohnungen sind im Eigentum der Stadt Wien und werden als normale Mietwohnungen vermietet, wobei die Stadt Wien selbst durch Wiener Wohnen als Vermieter fungiert. Charakteristisch für Gemeindewohnungen sind die vergleichsweise niedrigen Mieten und die unbefristeten Mietverträge. Zudem ist keine Eigenkapitalbeteiligung der Mieter\*innen erforderlich (vgl. Wohnberatung Wien O.J.d). Der Zugang zu Gemeindewohnungen erfolgt über das „Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf“ (Wohnberatung O.J.a), dessen Zugangsvoraussetzungen in Kapitel 4.4 detailliert erfasst werden. Die Beantragung einer Gemeindewohnung erfolgt über die Wohnberatung Wien, die prüft, ob die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind (vgl.

Wohnberatung Wien O.J.d; Simons/Tielkes 2020, 37). Antragstellende können hierbei Präferenzen für einen bestimmten Bezirk angeben (vgl. Simons/Tielkes 2020, 37). Die Zuteilung von Gemeindewohnungen in Wien orientiert sich am Personenstand, wobei in der Regel für jede berechnete Person des Haushalts höchstens ein Wohnraum vorgesehen ist. Eine Ausnahme bilden Jungwiener\*innen, die als Einzelpersonen zwei Wohnräume beantragen können (vgl. Wohnberatung Wien O.J.c). Bei Verfügbarkeit einer geeigneten Wohnung erhält der\*die Antragstellende ein Angebot, das abgelehnt werden kann. In diesem Fall folgt ein zweites endgültiges Angebot (vgl. Wohnberatung Wien O.J.d). Das Angebot einer Gemeindewohnung richtet sich an die individuellen Bedürfnisse der Mieter\*innen und ist stark an deren finanzielle Möglichkeiten angepasst. Die monatlichen Mietkosten variieren je nach Ausstattung und Anzahl der Wohnräume der Wohnung. Für eine Gemeindewohnung mit einem Wohnraum beträgt die Miete mindestens 330 Euro. Bei zwei Wohnräumen liegt die Miete bei mindestens 470 Euro, bei drei Räumen bei mindestens 650 Euro und bei vier Räumen bei mindestens 750 Euro (vgl. Stadt Wien O.J.c). „Als Wohnraum zählt jeder Raum, der größer als 8 m<sup>2</sup> ist und ein Fenster hat, das mit Tageslicht versorgt wird.“ (Stadt Wien O.J.c) Zusätzlich zur Grundmiete fallen Nebenkosten an (vgl. ebd.).

Die Objektförderung konzentriert sich heute aber vor allem auf den geförderten Wohnungsbau, um bezahlbaren Wohnraum für die Stadtbevölkerung bereitzustellen (Franz/Gruber 2018, 99). Innerhalb dieses Bereichs gibt es drei Hauptmodelle: den Bau durch gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaften, durch Wohnungsbaugenossenschaften und durch private Bauträger (vgl. Simons/Tielkes 2020, 48). Diese Modelle unterliegen denselben Regelungen bezüglich der zulässigen Miethöhe, der Zugangskriterien für Mieter\*innen und der erlaubten Gewinnspannen. Alle drei Fördermodelle konzentrieren sich auf den Neubau von Wohnraum (ebd., 49). Der Wohnfonds Wien ist für die „Bodenbevorratung und die Bereitstellung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau“ zuständig (Scheuven 2019, 10). Aufgrund seines umfangreichen Flächenbestands nimmt der Wohnfonds eine dominierende Rolle auf dem Grundstücksmarkt ein, sodass größere Bauvorhaben in Wien meist nur auf von ihm bereitgestellten Grundstücken realisiert werden können (vgl. Simons/Tielkes 2020, 58). Die Vergabe dieser Baugrundstücke erfolgt durch Wettbewerbe unter den Bauträgern. Hierbei erstellt der Wohnfonds einen groben Projektplan, der unter anderem die Anzahl der zu integrierenden geförderten Wohnungen festlegt. Gemeinnützige und private Bauträger entwickeln daraufhin Konzepte, die bereits Informationen zu den Mietpreisen und Eigenmittelbeiträgen enthalten (vgl. Simons/Tielkes 2020, 57f.; Franz/Gruber 2018, 99). Im Wettbewerb werden außerdem Kriterien wie „Ökonomie, Ökologie, soziale Nachhaltigkeit und Architektur“ berücksichtigt (Wohnberatung Wien O.J.c).

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sind in Wien rechtlich gleichgestellt. Derzeit gibt es 186 anerkannte gemeinnützige Bauvereinigungen, die etwa 200.000 Wohnungen in Wien besitzen, was rund einem Viertel des Mietwohnungsmarktes entspricht. Die rechtliche Grundlage für ihre Bauprojekte bildet das Wohngemeinnützigkeitsgesetz von 1979. Zwei Drittel der Mieter\*innen können von den Bauvereinigungen selbst ausgewählt werden, während ein Drittel der Wohnungen über Wiener Wohnen vergeben wird. Die Zugangsvoraussetzungen entsprechen jenen für Gemeindewohnungen, wobei ebenfalls ein Wiener Wohn-Ticket erforderlich ist, jedoch ohne die Notwendigkeit eines begründeten Wohnbedarfs. (vgl. Simons/Tielkes 2020, 49; Reinprecht 2017, 213).

Zentrales Merkmal dieser Wohnform ist die ebenfalls günstige Miete, die bei 7,40 Euro pro Quadratmeter liegt und damit nur geringfügig über den Mieten der Gemeindewohnungen liegt (vgl. Simons/Tielkes 2020, 49f.). Allerdings müssen Mieter\*innen in diesem Modell einen Eigenmittelbeitrag leisten, der als Einmalzahlung erfolgt und sich aus einem Anteil an den Grundstückskosten sowie 12,5 Prozent der Baukosten zusammensetzt. Die Stadt Wien legt eine Obergrenze von 300 Euro pro Quadratmeter für den Eigenmittelbeitrag fest. Beim Auszug wird dieser Betrag abzüglich eines Abnutzungsabschlags von einem Prozent pro Jahr zurückerstattet (vgl. ebd., 50f.). Da für diese Wohnungen ein beträchtliches Eigenkapital erforderlich ist, bleiben einkommensschwächere Haushalte oft ausgeschlossen. Um dem entgegenzuwirken, bietet die Stadt Wien Darlehen an, die sich nicht an den Baukosten orientieren, sondern am Einkommen der Mieter\*innen, wobei eine festgelegte Einkommensobergrenze nicht überschritten werden darf. Dennoch deckt das Darlehen den Eigenmittelbeitrag nicht vollständig ab (vgl. ebd., 52).

Die Wohnbauförderung der gemeinnützigen Bauträger erfolgt durch niedrig verzinste Darlehen, die je nach Projekt zwischen 510 und 720 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche betragen und eine Laufzeit von 30 bis 35 Jahren aufweisen (vgl. Franz/Gruber 2018, 99f.). Für Projekte mit höheren ökologischen Standards kann die Darlehenssumme zusätzlich erhöht werden. Diese Darlehen decken die Differenz zwischen den Baukosten und den Eigenmittelbeiträgen der Mieter\*innen, wobei der Zinssatz von einem Prozent über die gesamte Laufzeit festgelegt ist. Dadurch wird es Bauträgern ermöglicht, geförderte Wohnungen ohne den Einsatz von Eigenkapital zu errichten (vgl. Simons/Tielkes 2020, 55). Diese Wohnungen bleiben dauerhaft soziale gebunden (vgl. Franz/Gruber 2018, 99f.). Gewinne, die eine festgelegte Obergrenze überschreiten, müssen steuerfrei in den Wohnungsbau reinvestiert werden (Simons/Tielkes 2020, 49).

Mieter\*innen geförderter Wohnungen haben zudem das Recht, ihre Wohnung zu erwerben, vorausgesetzt, die Wohnung ist mindestens fünf Jahre, aber nicht älter als dreißig Jahre, und der Eigenmittelbeitrag beträgt mindestens sieben Euro pro Quadratmeter (vgl. Simons/Tielkes 2020, 56). Kaufberechtigt sind ausschließlich österreichische Staatsbürger\*innen sowie Bürger\*innen anderer EU-Staaten, einschließlich der Schweiz, Norwegen, Island und Liechtenstein. Drittstaatsangehörige müssen nachweisen, dass sie seit mindestens fünf Jahren legal in Österreich leben und „ein Prüfungszeugnis des Österreichischen Integrationsfonds [...] über ihre Integrationsleistungen in Bezug auf Sprach-, Werte- und Orientierungswissen“ (ebd.) vorlegen.

Auch von privaten Bauträgern werden geförderte Wohnungen realisiert. Der hohe Anteil privater Bauträger im geförderten Wohnungsbau lässt sich darauf zurückführen, dass große Bauflächen nahezu ausschließlich über den Wohnfonds Wien durch Wettbewerbe erworben werden können (vgl. Simons/Tielkes 2020, 59f.). Private Bauträger erhalten im Falle eines Wettbewerbserfolgs Wohnaufördermittel und profitieren von den reduzierten Boden- und Baukosten. Dennoch sind die Mietpreise an die Bau- und Bodenpreise gekoppelt, was die Gewinnmöglichkeiten begrenzt. Ein Drittel der Mieter\*innen wird auch hier durch Wiener Wohnen vermittelt, wozu ebenfalls das Wiener Wohn-Ticket erforderlich ist (vgl. ebd., 59f.; Franz/Gruber 2018, 100).

Die im Jahr 2012 eingeführten „Smart-Wohnungen“ stellen eine neue Form der Objektförderung dar und sind eine spezielle Unterkategorie der geförderten Wohnungen (vgl. Simons/Tielkes 2020, 61). Wie bei den Gemeindewohnungen benötigen Antragstellende ein „Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf“ (vgl. Wohnberatung Wien O.J.e). Allerdings ist bei den Smart-Wohnungen häufig auch eine finanzielle Beteiligung der Mieter\*innen erforderlich. Diese liegt mit maximal 60 Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem Eigenmittelanteil, der bei anderen geförderten Wohnungen gefordert wird (vgl. Simons/Tielkes 2020, 61). Ein zentrales Merkmal der Smart-Wohnungen ist die begrenzte Wohnungsgröße, die durchschnittlich maximal 65 Quadratmeter betragen darf. Die Mietpreise dieser Wohnungen sind mit denen der Gemeindewohnungen vergleichbar und liegen bei maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter (vgl. ebd.). In einigen Projekten kann der von den Mieter\*innen aufzubringende Eigenbetrag durch eine sogenannte „Superförderung“ ersetzt werden, wodurch die finanzielle Belastung weiter reduziert wird (vgl. Wohnberatung Wien O.J.e). Die Smart-Wohnungen sind darauf ausgelegt, langfristig zu erschwinglichen Preisen vermietet zu werden, auch nach der Rückzahlung der Förderdarlehen. Da diese Wohnungsform noch relativ neu ist, besteht bisher nur ein

geringer Bestand an solchen Wohnungen. Dennoch ist geplant, diese Wohnungsform in den kommenden Jahren verstärkt zu fördern. Ob die günstigen Mietpreise dauerhaft aufrechterhalten werden können, wird sich erst in Zukunft zeigen, wenn die ersten Darlehen vollständig zurückgezahlt sind (vgl. Simons/Tielkes 2020, 61; Wohnberatung Wien O.J.e).

Da der Schwerpunkt der Fördermaßnahmen in Wien auf der Objektförderung liegt, fällt die Subjektförderung vergleichsweise geringer aus. Haushalte mit niedrigem Einkommen können von drei verschiedenen Subjektförderungsmaßnahmen profitieren. Die „bedarfsorientierte Mindestsicherung“ richtet sich an Haushalte „mit einem Einkommen von bis zu 863 €/Monat [für Alleinlebende] bzw. 1.294 €/Monat [für Zweipersonenhaushalte]“ (Simons/Tielkes 2020, 19). Die Höhe dieser Unterstützung ist einkommensabhängig und beinhaltet einen monatlichen Zuschuss von 215 Euro zur Deckung der Wohnkosten. Zusätzlich besteht Anspruch auf „Mietbeihilfe“, die über die Mindestsicherung hinausgehende Wohnkosten bis zu einer festgelegten Obergrenze abdeckt (ebd.). Für Haushalte, die die Einkommensobergrenze der bedarfsorientierten Mindestsicherung überschreiten, steht die „Wohnbeihilfe“ als dritte Unterstützungsmöglichkeit zur Verfügung. Der Bezug von Wohnbeihilfe und Mietbeihilfe schließt sich dabei nicht gegenseitig aus (vgl. Simons/Tielkes 2020, 19).

Die Berechtigung für den Erhalt der Subjektförderung ist auf österreichische Staatsbürger\*innen, EU-Bürger\*innen sowie Drittstaatsangehörige beschränkt, die seit mindestens fünf Jahren legal in Wien ansässig sind (vgl. ebd.). Die Höhe der Subjektförderung ist vergleichsweise niedrig. Die bedarfsorientierte Mindestsicherung einschließlich der Mietbeihilfe beträgt für einen Einpersonenhaushalt 323 Euro monatlich. Die Größe des Haushalts hat nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf die Höhe der Unterstützung. Ein Zweipersonenhaushalt erhält dieselbe monatliche Unterstützung wie ein Einpersonenhaushalt. Bei Haushalten von bis zu vier Personen erhöht sich die Leistung um lediglich 15 Euro. Für Fünf- bis Sechspersonenhaushalte beträgt die Erhöhung 20 Euro monatlich und die maximale Förderung liegt bei 377 Euro monatlich, die Haushalten mit sieben oder mehr Personen in Anspruch nehmen können. Dieser Betrag bezieht sich auf den gesamten Haushalt und nicht auf die Einzelpersonen. Diese Regelung unterstreicht eine deutliche Priorisierung der Objektförderung gegenüber der Subjektförderung (vgl. Simons/Tielkes 2020, 20f.).

## 4.4 Zielgruppe und Zugangsbedingungen zum sozialen Wohnungsbau in Wien

Der umfassende soziale Wohnungsbau wird von der Wiener Bevölkerung weitgehend akzeptiert und die Bereitstellung von Wohnraum für alle als gemeinschaftliche Aufgabe verstanden, die von allen Bewohner\*innen finanziell mitzutragen ist (vgl. Reinprecht 2017, 213f.).

Derzeit lebt etwa ein Viertel der Wiener Bevölkerung in Gemeindewohnungen, die sich im Eigentum der Stadt Wien befinden, während ein weiteres Viertel in anderen Formen städtisch geförderten Wohnungen lebt (vgl. Wohnberatung Wien O.J.d; Kumnig 2018, 96; Statistik Austria 2023, 24). Da ein so großer Teil der Stadtbevölkerung in Gemeindewohnungen oder anderen Formen geförderten Wohnraums lebt, ist das Wohnen in Sozialwohnungen nicht mit einem Stigma oder dem Ausdruck von Bedürftigkeit verbunden, sondern wird als normal wahrgenommen (vgl. Reinprecht 2017, 214).

Wie bereits in Kapitel 3.2 dargestellt, verzeichnet Wien einen signifikanten Bevölkerungsanstieg, wobei ein erheblicher Teil dieser Zunahme auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen ist (vgl. Stadt Wien 2023). Der Zuzug neuer Einwohner\*innen muss vom privaten Wohnungsmarkt aufgefangen werden, da ihnen der Zugang zum sozialen Wohnungsbau vorerst verwehrt bleibt (vgl. Franz/Gruber 2018, 99). Um eine Gemeindewohnung oder eine von der Stadt Wien geförderte Wohnung beziehen zu können, müssen bestimmte Grundvoraussetzungen erfüllt werden, die neu zugezogene Personen nicht erfüllen können (vgl. Kumnig 2018, 96f.).

Die heutige Zielgruppe der Wiener Gemeindewohnungen umfasst neben „sozial benachteiligte Mieter\*innen, Jungmieter\*innen [und] Familien“ (Franz/Gruber 2018,102) auch Haushalte mit mittlerem Einkommen, da die festgelegte Einkommensgrenze vergleichsweise hoch angesetzt ist. Zunächst ist die Beantragung des sogenannten „Wiener Wohn-Tickets“ (Wohnberatung Wien O.J.a) erforderlich. Dafür müssen Antragstellende mindestens siebzehn Jahre alt sein, wobei der Mietvertrag erst mit Vollendung des achtzehnten Lebensjahres unterzeichnet werden kann. Zudem ist eine Mindestmeldedauer von zwei Jahren an einer aktuellen Meldeadresse in Wien erforderlich. Antragstellende müssen entweder die österreichische Staatsbürgerschaft oder eine dieser gleichgestellten besitzen, wie etwa einen EU-Pass, einen Asylstatus oder einen Daueraufenthaltstitel (vgl. Wohnberatung Wien O.J.a; Kumnig 2018, 102f.). Eine zusätzliche Voraussetzung ist „geklärte Familienverhältnisse“ (Wohnberatung Wien O.J.a). „Gemeinsam anspruchsberechtigt für eine Wohnung sind nur Verwandte in gerader Linie über maximal drei Generationen (z.B. Großeltern, Eltern, Kinder) und die (Ehe-)[Partner\*in].“ (Simons/Tielkes

2020, 36). Die Gründung einer Wohngemeinschaft oder alternativer Haushaltsformen ist dadurch ausgeschlossen (ebd.). Zudem darf die im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz festgelegte Einkommenshöchstgrenze nicht überschritten werden. Diese sind in der Abbildung 3 dargestellt.

**Abb. 3** „Geförderte Mietwohnungen und Wohnungen der Stadt Wien“ (Wohnberatung Wien 2024)

Anzahl der Personen	Netto-Jahreseinkommen	Netto-Monatseinkommen (14-mal)
1 Person	EURO 57.600,00	EURO 4.114,29
2 Personen	EURO 85.830,00	EURO 6.130,71
3 Personen	EURO 97.130,00	EURO 6.937,86
4 Personen	EURO 108.420,00	EURO 7.744,29
Für jede weitere Person	plus EURO 6.330,00	EURO 452,14

Neben der Einhaltung einer Einkommensobergrenze müssen Antragsteller auch eine bestimmte Integration in den Arbeitsmarkt nachweisen, um langfristig in der Lage zu sein, die Miete zu tragen. In zahlreichen Bereichen des geförderten Wohnungsbaus wird zudem ein gewisser Anteil an Eigenkapital vorausgesetzt (vgl. Reinprecht 2017, 219f.). Das Wohnungsangebot, zu dem das „Wiener Wohn-Ticket“ Zugang gewährt, umfasst geförderte Neubauwohnungen, Wohnungen im Rahmen der Wohnbauinitiative, „temporäres Wohnen, gefördert sanierte Wohnungen [sowie – J.B.] geförderte Wohnungen [...] mit einem Eigenmittelanteil von 10.000 [Euro]“ (Wohnberatung Wien O.J.a).

Zusätzlich gibt es noch das „Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf“ (ebd.), das unter denselben Voraussetzungen wie das reguläre Wohn-Ticket vergeben wird. Darüber hinaus dürfen jedoch keine mietrechtlichen Bedenken bestehen, und es muss ein begründeter Wohnbedarf vorliegen (vgl. ebd.). Dazu zählen „Jungwiener\*innen, getrennter Haushalt, Überbelag, alleinerziehend, altersbedingter Wohnbedarf, krankheits-bedingter Wohnbedarf [und] Rollstuhlfahrer\*in bzw. barrierefreier Wohnbedarf“ (Wohnberatung Wien O.J.a). Personen mit einem begründeten Wohnungsbedarf haben zudem Zugang zu „SMART Wohnungen, SMART

Wohnungen mit Superförderung, Wohnungen mit Superförderung, geförderte Wohnungen (Wiedervermietung) mit einem Eigenmittelanteil unter € 10.000, - [und] Gemeindewohnungen.“ (Wohnberatung Wien O.J.a)

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach einem Wartezeitsystem, wobei Antragstellende mit dem ältesten Ausstellungsdatum ihres Wiener Wohn-Tickets zuerst berücksichtigt werden (vgl. Simons/Tielkes 2020, 37). Es ist jedoch zu beachten, dass nur 63 % der Gemeindewohnungen über das Wartezeitsystem vergeben werden. Weitere 17 % werden über die „Soziale Wohnungsvergabe“ (ebd.) zugeteilt, die für Härtefälle vorgesehen ist. Dazu zählen wohnungslose Menschen oder solche, die von Wohnungsverlust bedroht sind, aber auch Bewohner\*innen von betreuten Wohngemeinschaften oder anderen sozialen Einrichtungen. Die Zuteilung über diesen Weg erfolgt deutlich schneller, setzt jedoch voraus, dass die Person ihren Lebensmittelpunkt bereits seit fünf Jahren in Wien hat (vgl. ebd., 37f.). Eine besondere Form der Wohnungsvergabe in Wien stellt die Direktvergabe dar, über die etwa 20 % der Gemeindewohnungen vermittelt werden. Hierbei haben Mieter\*innen die Möglichkeit, ihren Mietvertrag sowie die Wohnung direkt an eine\*n Nachmieter\*in weiterzugeben, vorausgesetzt, diese\*r verfügt ebenfalls über ein Wiener Wohn-Ticket. Häufig erfolgt diese Weitergabe aber auch innerhalb des Bekanntenkreises, allerdings können die Wohnungen auch über Plattformen wie willhaben.at angeboten werden. Vormieter\*innen haben dabei die Möglichkeit, finanzielle Entschädigungen für getätigte Investitionen zu vereinbaren. Bei einer Rückgabe der Wohnung an die Stadt werden sie für ihre Investitionen nicht entschädigt und können unter Umständen einen finanziellen Verlust erleiden (vgl. Simons/Tielkes 2020, 38). Im Todesfall der Mieter\*innen kann der Mietvertrag von Verwandten in gerader Linie übernommen werden, wodurch Gemeindewohnungen weitervererbt werden (vgl. ebd., 30f.).

Personen, die die grundlegenden Voraussetzungen für das Wiener Wohn-Ticket erfüllen und ihren Hauptwohnsitz seit mehr als fünf Jahren in Wien haben, erhalten einen Vorteil. „Dieser beträgt pro fünf Jahre Hauptwohnsitz in Wien drei Monate“ (Wohnberatung Wien O.J.b). Der maximale Bonus beläuft sich auf neun Monate, wenn der Hauptwohnsitz seit mehr als fünfzehn Jahren in Wien ist (vgl. ebd.). Über solche Zugangsvoraussetzungen und Regelungen zur Bonusgewährung wird bestimmt, welcher Teil der städtischen Bevölkerung Zugang zu preiswertem Wohnraum hat.

## 4.5 Kritik und Herausforderungen

Obwohl der soziale Wohnungsbau der Stadt Wien als Modell für deutsche Großstädte dienen kann, steht auch dieses System vor Herausforderungen und erhält Kritik. Im vorhergehenden Kapitel wurden bereits die Zugangsbedingungen für den kommunalen Wohnungsbau genauer dargestellt. Die steigende Bevölkerung und deren dynamische Veränderung stellen Wien vor die zunehmende Herausforderung, allen Bürgern erschwinglichen Wohnraum bereitzustellen und inwiefern diese Forderung erfüllt wird, ist teilweise fraglich (vgl. Kumnig 2018., 98).

Die Verteilung von Gemeindewohnungen basierte bereits früh auf einem Punktesystem, das bestimmte Personengruppen bevorzugte. Historisch wurden beispielsweise „Kranke, Kriegsverwehrte und KZ-Häftlinge“ priorisiert (vgl. Bihl 2006, 588). Auch in der Gegenwart werden durch die Zugangsvoraussetzungen bestimmte Bevölkerungsgruppen von dieser Ressource gezielt ausgeschlossen (vgl. ebd.). Bis 2006 war der Zugang zu Gemeindewohnungen in Wien ausschließlich auf österreichische Staatsbürger\*innen beschränkt, obwohl etwa dreißig Prozent der Bevölkerung keinen österreichischen Pass besitzen (vgl. Kumnig 2018, 96). Diese Restriktion wurde aufgrund des europäischen Drucks abgeschafft (vgl. ebd., 96). Dennoch bleibt der Zugang für Neuzugezogene weiterhin eingeschränkt, da insbesondere die Anforderung einer Mindestaufenthaltsdauer von zwei Jahren mit Hauptwohnsitz in Wien für neu zugezogene Personen und Flüchtlinge schwer erfüllbar ist (vgl. Franz/Gruber 2018, 99). Auch der Aufenthaltsstatus ist entscheidend und schließt Personen ohne gesicherten Aufenthaltstitel aus, obwohl diese oft in prekären Wohnverhältnissen leben und von einer staatlich bereitgestellten Wohnung profitieren könnten (vgl. Kumnig 2018, 96). Die Zugangsrichtlinien werden regelmäßig neu verhandelt, um festzulegen, welchen Teilen der Bevölkerung Zugriff auf diese wesentliche städtische Ressource gewährt wird und welchen nicht (vgl. ebd., 96f.). Diese Ausgrenzung verdeutlicht, „wer als Teil dieser Stadt anerkannt wird und wer nicht“ (vgl. ebd., 99). Dabei hat die Stadt einen erheblichen Einfluss auf die Alltagsstruktur und spielt eine zentrale Rolle bei der Gewährung von einzelnen Rechten bei Menschen mit Migrationshintergrund sowie bei der Ressourcenzuteilung (vgl. Kumnig 2018, 100). Es wird deutlich, dass der kommunale Wohnungsbau in Wien nicht primär auf Personen ausgerichtet ist, die von Armut bedroht sind, da auch hier ein gesichertes Einkommen erforderlich ist und die Eigenmittelbeiträge für viele geförderten Wohnungen sehr hoch sind. Der kommunale Wohnungsbau steht dennoch vermehrt vor der Herausforderung, als einziges unmittelbar verfügbares Mittel der Stadt vermehrt zur Unterstützung benachteiligter Menschen eingesetzt zu werden (vgl. Reinprecht 2017, 220).

Das Projekt der „sanften Stadterneuerung“ (vgl. Kumnig 2018, 98) ist ein Bestandteil des sozialen Wohnungsbaus in Wien, bei dem insbesondere Wohnhäuser aus der Gründerzeit durch Fördermittel saniert werden. Ziel ist es, die Qualität der Wohnungen zu verbessern, während die Vermieter\*innen sich verpflichten, die Mieten für einen festgelegten Zeitraum – in der Regel fünfzehn Jahre – auf einem niedrigen Niveau zu halten. Diese Maßnahme soll verhindern, dass Mieter\*innen aufgrund steigender Mieten aus ihren Wohnungen verdrängt werden (vgl. ebd.). Das Projekt hat Erfolge vorzuweisen, da der Bestand an qualitativ minderwertigen Wohnungen, die beispielsweise keine Toilette, kein eigenes Bad oder keine Zentralheizung aufwiesen, erheblich reduziert werden konnte, sodass heute weniger als vier Prozent solcher Wohnungen existieren (vgl. Reinprecht 2017, 219). Allerdings führt dieses Projekt nicht zu einem langfristigen Erhalt von günstigem Wohnraum. Vielmehr zeigt sich eine schrittweise Gentrifizierung, die langfristig einkommensschwächere Mieter\*innen verdrängt, da die Mieten bei Neuvermietungen erheblich steigen und der Bestand an preiswertem Wohnraum weiter zurückgeht (vgl. Kumnig 2018, 98; Reinprecht 2017, 219). Trotz teilweise langer Wartezeiten auf eine Gemeindewohnung besteht bei „Wiener Wohnen“ ein nicht genau öffentlich bekannter Leerstand, was in einer wachsenden und beliebten Stadt wie Wien bemerkenswert ist. Simons und Tielkes (2020, S. 35) schlussfolgern daraus, dass ein Teil des Bestands an Gemeindewohnungen nicht vermietet werden kann. Es handelt sich dabei vermutlich um Wohnbestände aus der Nachkriegszeit, die modernisierungsbedürftig sind und sich in weniger attraktiven Lagen befinden.

Seit dem Rückzug der Stadt Wien als Bauträger im Jahr 2004 hat die Stadt erkannt, dass sie erneut als Auftraggeber für neue Projekte im Bereich des Gemeindebaus aktiv werden muss (vgl. Franz/Gruber 2018, 99). Dennoch ist das Problem der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum nicht vollständig gelöst, da die Zahl der neu geplanten Gemeindewohnungen begrenzt bleibt und „eher symbolischen Charakter“ besitzt (ebd.). Die Nachfrage nach Gemeindewohnungen übersteigt nach wie vor das Angebot erheblich, was zu langen Wartelisten führt (vgl. Kumnig 2018, 98f.). Zusätzlich stellt sich bei den neu errichteten Gemeindewohnungen die Frage, welche Bevölkerungsgruppen tatsächlich Zugang zu diesen erhalten werden (vgl. ebd., 109f.).

Neben den vollständig von der Stadt finanzierten und in deren Eigentum befindenden Gemeindebauten erfolgt sozialer Wohnungsbau in Wien auch über gemeinnützige Bauträger (vgl. Kumnig 2018, 99). In diesen Fällen müssen Mieter\*innen jedoch erhebliche Eigenmittel aufbringen, die im Durchschnitt bei 500 Euro pro Quadratmeter liegen (Kumnig 2018, 99). Zwar werden Kreditangebote und günstigere „SMART-Wohnungen“ als Unterstützung angeboten, und ein Teil dieser Eigenmittel wird den Mieter\*innen nach dem Auszug erstattet, dennoch verschiebt

sich der soziale Wohnbau zunehmend hin zu einer Förderung der Mittelschicht, da der kommunale Wohnungsbau immer mehr durch den geförderten Neubau mit Eigenmittelanteilen ersetzt wird (ebd.). Im Gegensatz dazu leben in den Gemeindewohnungen zunehmend einkommensschwache Haushalte, wodurch die einst hohe soziale Durchmischung heute im Gemeindebau geringer ist als im städtischen Durchschnitt (vgl. Simons/Tielkes 2020, 45).

„Was bedeutet soziales Wohnen, wenn es sich um eine Form der Inklusion handelt, die gleichzeitig ausgrenzt?“ (Reinprecht 2017, 227) Tief verwurzelter Rassismus, Sexismus, Homophobie und nationalistische Vorstellungen spiegeln sich noch immer in der eingeschränkten Zugänglichkeit zu Gemeindewohnungen wider (vgl. Kumnig 2018, 110). Die Zugangsvoraussetzungen stellen eine unüberwindbare Hürde für armutsgefährdete Menschen und neu Zugezogene dar, deren einziger Zugang zum kommunalen Wohnungsbau über die Soziale Arbeit erfolgt, die Betroffene stigmatisiert und als [Fürsorgeempfänger\*innen] markiert und stigmatisiert.“ (Reinprecht 2017, 227) Zusätzliche Faktoren wie der Bonus für langjährige Wiener\*innen sowie die Weitergabe von Wohnungen an Verwandte oder Bekannte führen zunehmend dazu, dass bestimmte Teile der Stadtbevölkerung ausgeschlossen werden und bevorzugt Personen, die seit Generationen in Wien verwurzelt sind. Um sicherzustellen, dass sozialer Wohnraum allen Bürger\*innen der Stadt Wien zugänglich ist, müssen die vielfältigen Lebensrealitäten anerkannt werden. Menschen werden „nicht erst durch einen Aufenthaltstitel oder Melde nachweis [...] [oder – J.B.] durch die Erfüllung bestimmter Familienvorstellungen oder die Integration in ein imaginiertes ‚nationales Wir‘“ (Kumnig 2018, 110) Teil der Stadt. Es bedarf daher grundlegender struktureller Veränderungen, um Ungleichheiten und Ausbeutungsverhältnisse im privaten Wohnungsmarkt zu beseitigen (vgl. ebd., 110f.).

## **5. Umsetzung des Wiener Modells in Deutschland**

Im fünften Kapitel wird die potenzielle Umsetzung des Wiener Modells in Deutschland ermittelt. Zunächst werden die strukturellen, politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen beim sozialen Wohnungsbau in Deutschland und Wien verglichen, um Gemeinsamkeiten und Unterschiede herauszuarbeiten. Daraufhin werden mögliche Adaptionsstrategien sowie die damit verbundenen Herausforderungen für eine Implementierung des Wiener Modells in Deutschland analysiert. Abschließend werden die potenziellen Auswirkungen einer solchen Umsetzung auf den deutschen Wohnungsmarkt erörtert, um fundierte Einschätzungen über die Effekte auf die Wohnungsversorgung in Deutschland zu geben.

## 5.1 Vergleich der Rahmenbedingungen in Deutschland und Wien

Im Verlauf dieser Arbeit wird ersichtlich, dass der Vergleich des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland und Wien signifikante Unterschiede aufzeigt, die durch historische und politische Entwicklungen in beiden Ländern bedingt sind. In diesem Kapitel werden die jeweiligen Ansätze gegenübergestellt und analysiert.

Die Förderungsansätze in Deutschland und Wien weisen die markantesten Unterschiede auf. In Deutschland erfolgt die Unterstützung zur Wohnungssicherung überwiegend durch Subjektförderung, die den individuellen Mieter\*innen zugutekommt. Im Gegensatz dazu konzentriert sich die Wohnraumversorgung in Wien auf die Objektförderung, die durch Investitionen in Gemeindewohnungen, Sanierungsprojekte und diverse Formen des geförderten Wohnungsbaus realisiert wird.

Der soziale Wohnungsbau in Wien besitzt eine lange Tradition, die bis ins Jahr 1919 zurückreicht. Die Stadt hat über die Jahrzehnte hinweg kontinuierlich in den Bau und Erhalt von Gemeindewohnungen sowie in verschiedene Formen des geförderten Wohnungsbaus investiert, von denen ein erheblicher Teil der heutigen Stadtbevölkerung profitiert. Ein markantes Merkmal des Wiener Modells ist die politische Kontinuität, die bis in die Gegenwart anhält und dem sozialen Wohnungsbau eine zentrale politische Rolle zuschreibt (vgl. Reinprecht 2017, 213). Deutschland hat nach dem Zweiten Weltkrieg aufgrund der akuten Wohnungsnot ebenfalls zahlreiche Sozialwohnungen errichtet. Allerdings hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten Jahrzehnten erheblich verringert, da im Gegensatz zu Wien viele dieser Wohnungen privatisiert wurden (vgl. Zentner 2023). Diese Entwicklung hat zu einem drastischen Rückgang der verfügbaren Sozialwohnungen geführt, was wiederum dazu beigetragen hat, dass die Mieten auf dem privaten Wohnungsmarkt kontinuierlich steigen. Die Möglichkeit des Staates, hier regulierend einzugreifen, ist stark eingeschränkt. Wie bereits in Kapitel 3.6 dargelegt wurde, haben rechtliche Maßnahmen wie die Mietpreisbremse nicht die erhoffte Wirkung erzielt, um die Mietpreisentwicklung signifikant zu bremsen oder den Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Dies verdeutlichen die anhaltenden Herausforderungen, vor denen Deutschland im Bereich des sozialen Wohnungsbaus steht (vgl. Das Erste 2024, 01:59-02:10).

Die Stadt Wien investiert jährlich zwischen 500 und 600 Millionen Euro in die Objektförderung des sozialen Wohnungsbaus. Davon wird etwas mehr als die Hälfte dieser Mittel für Neubaulprojekte verwendet, etwa ein Drittel für Sanierungsmaßnahmen, während lediglich 16 Prozent

als direkte Förderungen an die Bürger\*innen in Form von Mindestsicherung, Mietbeihilfe oder Wohnbeihilfe ausgezahlt werden (vgl. Simons/Tielkes 2020, 17). Im Vergleich dazu übersteigen die Ausgaben für die Subjektförderung in Deutschland die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau bei weitem. Aufgrund der Reform des Wohngeldes im Jahr 2023 belaufen sich die Kosten für die Subjektförderung im Bereich Wohnen in Deutschland auf über 20 Milliarden Euro (vgl. Günther 2024, 1). Im selben Jahr wurden in Deutschland lediglich 2,5 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau investiert (vgl. BMWSB O.J.d). Ein direkter Vergleich des sozialen Wohnungsbaus zwischen Wien und deutschen Städten gestaltet sich aufgrund der unterschiedlichen Finanzierung und Verantwortungsverteilung in beiden Ländern als schwierig. In Österreich sind die Bundesländer einschließlich Wien als eigenständiges Bundesland für die Verwaltung und Finanzierung der wohnungspolitischen Ausgaben zuständig. Demgegenüber teilen sich in Deutschland die drei staatlichen Ebenen – Bund, Länder und Kommunen – die Verantwortung und Finanzierung. Beispielsweise wird das Wohngeld in Deutschland nur zur Hälfte vom Bund finanziert, während das Baukindergeld vollständig vom Bund getragen wird. Dies erschwert den Vergleich des sozialen Wohnungsbaus in Wien mit deutschen Städten wie Berlin oder Hamburg, selbst wenn letztere ebenfalls eigene Bundesländer darstellen. Die Ausgaben für die Neubauförderung bieten jedoch eine vergleichbare Grundlage: Wien investierte in diesem Bereich in der Vergangenheit pro Einwohner\*in etwas mehr als doppelt so viel wie Berlin (vgl. Simons/Tielkes 2020, 18). In Reaktion auf die Notwendigkeit einer verstärkten Förderung des sozialen Wohnungsbaus plant die Bundesregierung, bis 2027 etwa 18 Milliarden Euro in diesen Bereich zu investieren, wobei allein für das Jahr 2024 ein Investitionsvolumen von 3,15 Milliarden Euro vorgesehen ist und dieses jährlich auf 3,5 Milliarden angehoben werden soll (vgl. die Bundesregierung 2024b).

Der soziale Wohnungsbau in Wien wird fast zur Hälfte durch die Rückzahlung früherer Förderdarlehen finanziert. Die verbleibenden Mittel stammen aus dem sogenannten „Wohnbauförderungsbeitrag, einer 1%-Abgabe auf das sozialversicherungspflichtige Einkommen.“ (Simons/Tielkes 2020, 18) Obwohl die Einkünfte aus diesen Abgaben seit 2008 nicht mehr zwingend für den Wohnungsbau verwendet werden müssen, hält die Stadt Wien weiterhin daran fest, diesen Betrag in den Wohnungsbau zu investieren (ebd.). In Deutschland hingegen wird der soziale Wohnungsbau durch eine Kombination von Bundesmitteln, Landesmitteln und kommunalen Mitteln finanziert (vgl. BMWSB O.J.c).

In Deutschland beträgt der Anteil der Menschen, die zur Miete wohnen, europaweit den höchsten Wert. In vielen Städten wie Berlin, Hamburg und Frankfurt liegt dieser Anteil bei über 70

Prozent (vgl. Statista 2024b). Auch in Wien ist der Anteil der Menschen, die zur Miete wohnen mit 77,7 Prozent besonders hoch (vgl. Statista 2024c). Im Jahr 2021 war das durchschnittlich verfügbare Einkommen in Deutschland und Österreich mit jeweils 24.400 Euro jährlich identisch. Während in Deutschland der Einkommensunterschied zwischen dem ehemaligen West- und Ostdeutschland weiterhin abnimmt, bestehen auch in Österreich regionale Einkommensunterschiede. So liegt das durchschnittlich verfügbare Einkommen in Wien mit 22.700 Euro deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt. Ähnlich verhält es sich in Berlin, dessen durchschnittliches Einkommen von 22.620 Euro ebenfalls unter dem nationalen Durchschnitt liegt und nahezu identisch mit dem von Wien ist. Im Gegensatz dazu überschreiten andere große Städte wie Hamburg und München den deutschen Durchschnitt erheblich (vgl. Deutschlandatlas 2021; Statistik Austria O.J.b).

Im Vergleich zum deutschen Modell beschränkt sich die Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus in Wien nicht nur auf einkommensschwache Haushalte, sondern schließt bewusst auch die Mittelschicht durch eine vergleichsweise hohe Einkommensobergrenze ein. Die Bereitstellung von Wohnraum wird in Wien als eine Aufgabe für die gesamte Stadtgesellschaft betrachtet, nicht ausschließlich für einkommensschwache Gruppen (vgl. Simons/Tielkes 2020, 42). Der Zugang zu sozialem Wohnraum erfolgt in Wien über das Wiener Wohn-Ticket, während in Deutschland der Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich ist. Beide Instrumente legen eine Einkommensobergrenze fest, die nicht überschritten werden darf, und erfordern die Vorlage eines Ausweisdokuments oder, falls erforderlich, eines Aufenthaltstitels (vgl. BMWSB 2024b, 16; Wohnberatung Wien O.J.a). Zusätzlich müssen Antragstellende für das Wiener Wohn-Ticket geklärte Familienverhältnisse und eine Mindestmeldedauer von zwei Jahren an einer Wiener Adresse nachweisen (vgl. Wohnberatung Wien O.J.a). Im Gegensatz dazu sind solche Anforderungen für den WBS nicht erforderlich. Stattdessen können weitere Dokumente wie der Schwerbehindertenausweis, eine Immatrikulationsbescheinigung bei Studierenden oder Nachweise über Unterhaltszahlungen erforderlich sein (vgl. BMWSB 2024b, 16). Mit dem WBS erhalten Berechtigte Zugang zu Sozialwohnungen in ganz Deutschland, während in Wien für den Zugang zu Gemeindewohnungen und Wohnungen mit Superförderung zusätzlich ein begründeter Wohnbedarf nachgewiesen werden muss. In Deutschland müssen Berechtigte nach Erhalt des WBS selbstständig eine geeignete Wohnung suchen, während in Wien die Berechtigten ein bzw. zwei Angebote für eine passende Wohnung erhalten (vgl. BMWSB 2024b, S. 16; Wohnberatung Wien O.J.a).

Mieter\*innen von Gemeindewohnungen in Wien genießen zahlreiche Rechte, die den Bewohner\*innen von Sozialwohnungen in Deutschland nicht in gleichem Umfang gewährt werden. In Wien sind die Mietverhältnisse für Gemeindewohnungen grundsätzlich auf unbefristete Verträge angelegt, wodurch die Mieter\*innen nicht wie in Deutschland befürchten müssen, nach Ablauf der Sozialbindung erneut auf Wohnungssuche gehen zu müssen. Zudem können diese Mietverträge innerhalb der Familie oder des Bekanntenkreises relativ unkompliziert übertragen werden, sodass die Wohnung weitergegeben werden kann (vgl. Simons/Tielkes 2020, 30f.).

Die Weitergabe von Wohnungen ist in Österreich auch bei anderen Mietformen unter bestimmten Bedingungen möglich, beispielsweise wenn nahe Verwandte in direkter Linie seit längerer Zeit dort gemeldet sind. Allerdings ist das Mietrecht in Österreich in einigen Aspekten schwächer als das in Deutschland. So können Mietverträge im privaten Sektor grundlos befristet abgeschlossen werden, was für Mieter\*innen weniger Sicherheit bedeutet. Zudem tragen Mieter\*innen in Österreich mehr Pflichten bei der Instandhaltung ihrer Wohnung, die je nach Wohnungsform variieren. Im gemeinnützigen Wohnungsbau sind Mieter\*innen beispielsweise für die Instandhaltung von Oberflächen verantwortlich und müssen sich selbst um Reparaturen an Fenstern, Fliesen und ähnlichen Bauteilen kümmern, aber nicht um die Elektrik. In Deutschland hingegen obliegt die Verantwortung für solche Reparaturen in der Regel dem\*der Vermieter\*in. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Mietwohnungen ist in Österreich ein hochkomplexes und oft streitanfälliges Thema (vgl. Simons/Tielkes 2020, 13).

Neben den klassischen Gemeindewohnungen existieren in Wien weitere von der Stadt geförderte Formen des sozialen Wohnungsbaus. Diese geförderten Wohnungen werden nicht direkt von der Stadt Wien errichtet, sondern von gemeinnützigen und privaten Bauträgern, die städtische Förderungen erhalten und im Gegenzug verpflichtet sind, die Mieten niedrig zu halten. Ein wesentlicher Unterschied zu den klassischen Gemeindewohnungen besteht in dem von den Mieter\*innen zu zahlenden Eigenmittelbeitrag. In Deutschland existiert hingegen nur eine Form des sozialen Wohnraums, der ähnlich wie die geförderten Wohnungen in Wien nicht von der Stadt oder dem Staat selbst errichtet wird, sondern durch Bauunternehmen mit staatlichen Förderungen. Zwar erfordern Sozialwohnungen in Deutschland kein Eigenkapital von den Mieter\*innen, jedoch sind sie, ähnlich wie Teile der geförderten Wohnungen in Wien, nur für einen begrenzten Zeitraum an niedrige Mieten gebunden (vgl. Simons/Tielkes 2020, 84; Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 21).

Ein weiterer Unterschied im Vergleich zu Sozialwohnungen in Deutschland ist die Höhe der Einkommensobergrenze. Diese ist bei geförderten Wohnungen in Wien fast dreimal so hoch

wie die entsprechende Grenze für Sozialwohnungen in Deutschland. Die Einkommensobergrenze in Wien gilt zudem nur beim Abschluss des Mietvertrags. Darüber hinaus haben die meisten Mieter\*innen einer geförderten Wohnung in Wien das Recht, die Wohnung zu erwerben. In Deutschland hingegen endet die Sozialbindung nach einer bestimmten Zeit, und die Wohnungen werden anschließend regulär auf dem Wohnungsmarkt verkauft oder neu vermietet (vgl. Simons/Tielkes 2020, 84; Butterwegge 2021, 207f.)

Der Wiener Wohnungsmarkt setzt sich somit aus Gemeindewohnungen, geförderten Wohnungen, regulierten privaten Mietwohnungen und nicht regulierten privaten Wohnungen zusammen, wobei keine dieser Wohnformen den Markt dominiert. Im Gegensatz dazu wird der Wohnungsmarkt in Deutschland überwiegend vom privaten Sektor dominiert, der nur wenigen Regulierungen unterliegt (vgl. ebd., 5).

## **5.2 Adaptionmöglichkeiten und Herausforderungen**

Das Wiener Modell der Objektförderung hat zu einem großen Bestand an preiswertem Wohnraum geführt und genießt internationale Anerkennung. Dieses Kapitel erfasst, inwiefern Teile dieses Modells in Deutschland umgesetzt werden können und welche Herausforderungen dabei entstehen können.

Ein zentraler Erfolgsfaktor im sozialen Wohnungsbau in Wien ist die langfristige Mietpreisbindung. In Wien befinden sich beispielsweise noch immer 220.000 Gemeindewohnungen im Besitz der Stadt, die keiner zeitlichen Begrenzung der Sozialbindung unterliegen. Im Gegensatz dazu wird in Deutschland zunehmend kritisiert, dass Sozialwohnungen hierzulande nur für einen begrenzten Zeitraum an Mietpreis- und Belegungsbindungen gebunden sind. Nach Ablauf dieser Bindungsfrist sind die Mieten nicht länger reguliert, und die Wohnungen können frei auf dem Markt verkauft oder vermietet werden. Dies führt zu einer Situation, in der der Staat hohe Investitionen in den Bau von Sozialwohnungen tätigt, während nach einer relativ kurzen Frist die Eigentümer\*innen oder Investmentgesellschaften von den Immobilien profitieren. Infolgedessen zahlt die öffentliche Hand indirekt doppelt: zuerst durch die Finanzierung des Baus und anschließend durch den Verlust des sozialen Nutzens, wenn die Wohnungen in den privaten Markt übergehen und somit den ursprünglich beabsichtigten sozialen Zweck nicht länger erfüllen (vgl. Butterwegge 2021, 207f.).

Die dauerhafte Umsetzung von Sozialbindungen erweist sich aber als rechtlich herausfordernd. Im Jahr 2019 entschied der Bundesgerichtshof, dass Immobilienunternehmen nicht unbefristet zur Gewährung von Belegungsrechten verpflichtet werden können. In dem betreffenden Fall hatte eine Kommune einem Bauunternehmen ein Grundstück zu reduzierten Kosten überlassen und ein zinsvergünstigtes Darlehen gewährt. Im Gegenzug sollte der Stadt das Recht auf unbefristete Belegung der 52 geförderten Sozialwohnungen eingeräumt werden. Der Bundesgerichtshof erklärte diese Vereinbarung für rechtlich unzulässig (vgl. Bundesgerichtshof 2019). Es wäre daher erforderlich, dass der Gesetzgeber bundesweit eine einheitliche rechtliche Grundlage schafft. Dies könnte entweder durch eine Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes geschehen, sodass eine Nachbindung für alle geförderten Wohnungen verpflichtend wird, oder durch die Einführung eines völlig neuen Gesetzes, das eine dauerhafte Belegungsbindung regelt. Ein Ansatz zur langfristigen Sicherung bezahlbarer Mieten ist die Einführung der neuen Wohngemeinnützigkeit. Diese ergänzt den klassischen sozialen Wohnungsbau um eine weitere Säule und das wesentlichste Unterscheidungsmerkmal zur sozialen Wohnraumförderung ist die dauerhafte Sozialbindung der Wohnungen im Rahmen der neuen Wohngemeinnützigkeit. Das Gesetz wurde insbesondere hinsichtlich der zulässigen Gewinne der Unternehmen angepasst. Um den Neubau von Wohnungen sowie die Modernisierung bestehender Bestände langfristig zu erleichtern, dürfen die Unternehmen nunmehr größere Rücklagen bilden. Die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum wird als gemeinnützig anerkannt, was zu steuerlichen Begünstigungen führt und auch für Wohnungsunternehmen attraktiv ist (vgl. BMWStB O.J.a). Aber auch die Dauer der Bindung bei Sozialwohnungen sollte verlängert werden. Denn in einigen Bundesländern wurde die Bindungsdauer jedoch vor nicht allzu langer Zeit verkürzt, um mehr Investoren anzulocken; sie beträgt dort teilweise nur noch 10 bis 15 Jahre (vgl. Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 21). Diese Verkürzung hat jedoch nicht den erhofften Effekt erzielt. Stattdessen ist die Zahl der Sozialwohnungen weiterhin konstant und rapide zurückgegangen, was das Problem zusätzlich verschärft hat (vgl. Zentner 2023).

Die Stadt Wien verfolgt eine proaktive Bodenpolitik, die maßgeblich durch den Wohnfonds Wien umgesetzt wird. Dieser erwirbt Bodenflächen und entwickelt sie zu Bauland weiter. Dadurch besitzt die Stadt einen beträchtlichen Anteil an Bauflächen. Im Jahr 2018 verfügte Wien über mehr als 3,25 Millionen Quadratmeter Bodenfläche, was Raum für etwa 45.000 neue Wohnungen bietet. Diese beeindruckende Fläche konnte durch den Erwerb städtischer Grundstücke wie eines ehemaligen Flugplatzes (Seestadt) oder früherer Bahnhofsgelände zu symbolischen Preisen sowie durch den kostengünstigen Kauf von Bauerwartungsland erreicht werden. Das Bauerwartungsland wird in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde in

Bauland umgewandelt. Die niedrigen Einkaufspreise resultieren daraus, dass der Wohnfonds Wien als alleiniger Käufer auftritt. Der Wert von Bauerwartungsland steigt in der Regel erst signifikant, wenn es zu Bauland umgewidmet wird. Da der Wohnfonds Wien jedoch eng mit dem verantwortlichen Magistrat kooperiert, besteht die Möglichkeit, dass eine Umwidmung verweigert wird, falls ein Verkauf nicht zu günstigen Konditionen erfolgt. Dies setzt die Eigentümer\*innen unter Druck, da sie erhebliche finanzielle Verluste riskieren würden, wenn sie nicht an die Stadt verkaufen (vgl. Simons/Tielkes 2020, 76f.).

In deutschen Städten liegt die Umwidmung von Flächen in Bauland ebenfalls in der Verantwortung der Kommunen. Im Gegensatz zu Wien wird die Umwandlung in Bauland in vielen deutschen Gemeinden jedoch sehr zurückhaltend gehandhabt. Dadurch können diese Gemeinden den Eigentümer\*innen nicht glaubhaft damit drohen, bei einem Nichtverkauf einfach eine andere Fläche zu erwerben und diese in Bauland umzuwidmen. Wien hingegen verfügt bereits über große Mengen an Bauerwartungsland und tritt als alleiniger potenzieller Käufer auf, was der Stadt eine deutlich stärkere Verhandlungsposition verleiht. In deutschen Gemeinden hingegen stehen sich der\*die einzelne Verkäufer\*in und die Kommune oft gleich stark gegenüber, was die Verhandlungsposition der Kommune schwächt (vgl. Simons/Tielkes 2020, 77).

Auch in großen deutschen Städten gibt es nach wie vor ungenutzte Flächen, die von der öffentlichen Hand für den Bau neuer Wohnungen genutzt werden könnten (vgl. Dullien/Krebs 2022, 179). Beispielsweise ungenutzte Gewerbeflächen, die sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden, könnten in Bauland umgewandelt werden (vgl. ebd.). Hierbei ist von entscheidender Bedeutung, dass für den Bau von preiswerten Wohnungen nicht allein auf die Bereitstellung von Wohnraum durch private Bauunternehmen gesetzt werden kann. Vielmehr ist ein aktives Eingreifen der öffentlichen Hand erforderlich (ebd., 180). „Ein gut organisierter öffentlicher Wohnungsbau fördert sozial ausgewogene Wohnquartiere und begrenzt so die Segregation.“ (ebd.) Zudem umfasst er den Bau der notwendigen Infrastruktur wie Freizeitmöglichkeiten, Kindertagesstätten und Schulen und hat das Ziel, Städte für alle Menschen lebenswert zu gestalten (vgl. Dullien/Krebs 2022, 180).

Die vom Wohnfonds Wien erworbenen Flächen werden über Bauträgerwettbewerbe vergeben, bei denen eine Jury die Projekte anhand von Kriterien wie „Ökonomie, Ökologie sowie soziale Nachhaltigkeit“ bewertet (Simons/Tielkes 2020, 78). Die Bauflächen werden nur dann vergeben, wenn sich die Bauträger verpflichten, einen Teil der Wohnungen als geförderten Wohnraum zu realisieren (vgl. ebd.). Dieses Modell der Baulandvergabe könnte auch in beliebten

Regionen Deutschlands angewendet werden, in denen Bauland knapp und das Interesse von Bauträgern hoch ist. Durch die Vergabe von Bauland kann entschieden werden, welche Wohnformen entstehen sollen. Daher sollte diese Ressource nicht mehr ausschließlich an den Höchstbietenden verkauft werden. Stattdessen könnte eine verstärkte öffentliche Förderung von Wohnbaugenossenschaften dazu beitragen, die Wohnungsnot insbesondere im Niedrigpreissektor zu lindern. Dies könnte durch bevorzugte Zuteilung von Grundstücken an Genossenschaften im Vergleich zu gewinnorientierten Immobilienunternehmen sowie durch die Bereitstellung von Krediten durch öffentliche Banken erfolgen (vgl. Dullien/Krebs 2022, 180f.). In den letzten Jahren wurde zunehmend Bauland nur dann veräußert, wenn sich die Bauherren verpflichteten, eine bestimmte Anzahl an Sozialwohnungen zu errichten. Diese Praxis hat sich jedoch als suboptimal erwiesen, da Bauträger oft die Auflagen nicht vollständig einhalten oder diese Auflagen im Laufe der Zeit durch Druck abgeschwächt werden (vgl. 181f.). Wie die Erfahrung zeigt, nutzen private Bauunternehmen nahezu durchweg den vorhandenen vertraglichen Spielraum aus, um die Kosten für geförderte Wohnungen zu senken und die Qualität der Bauprojekte zu mindern (vgl. 182).

Kreative Umnutzungen von Flächen sollten auch in Deutschland stärker gefördert werden. So könnte beispielsweise geförderter Wohnraum über einstöckigen Supermärkten entstehen (vgl. Dullien/Krebs 2022, 183). Ein Gebäude muss nicht auf eine einzige Nutzungsart beschränkt sein; vielmehr kann eine Mischung unterschiedlicher Funktionen in einem Gebäude realisiert werden. So könnten etwa Arbeitsplätze, Wohnungen, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in einem Haus kombiniert werden, um eine vielfältige Nutzung und lebendige Quartiere zu fördern (vgl. Beuter 2017, 112).

In Deutschland liegt die Entscheidung, wer eine zur Verfügung gestellte Sozialwohnung erhält, weitgehend in den Händen der Vermieter\*innen. Diese müssen lediglich sicherstellen, dass potenzielle Mieter\*innen über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Obwohl es theoretisch möglich wäre, Mieter\*innen durch Vorschriften festzulegen, obliegt die Auswahl in der Praxis größtenteils den Vermieter\*innen selbst. Dieses System ist anfällig für die Reproduktion von Diskriminierungsstrukturen, da Menschen in vulnerablen Lebenslagen nicht ausreichend vor dem daraus resultierenden Machtungleichgewicht geschützt sind (vgl. BMWSB 2024b, 14; Stürzer/Koch 2023, 1088; Abstiens/Bormann/Bodelschwingh 2017, 11). Um solche Diskriminierungen zu verhindern, sollte die Vergabe von Sozialwohnungen stärker nach dem Wiener Modell erfolgen, bei dem die Zuteilung durch Wiener Wohnen, eine städtische Einrichtung, erfolgt. In diesem System übernehmt die Stadt die Verantwortung für eine faire und

transparente Vergabe von Wohnraum (vgl. Wohnberatung Wien O.J.d). Auch deutsche Kommunen und Städte müssten mehr Verantwortung in der Vergabe von Sozialwohnungen übernehmen, um den Schutz vor Diskriminierung zu gewährleisten und die Chancengleichheit zu erhöhen. Die Vergabe nach dem Wiener Modell sollte jedoch nicht vollständig übernommen werden, da auch dieses System Schwächen aufweist. Sozialwohnungen werden in Wien häufig innerhalb von Familien oder im Bekanntenkreis weitergegeben, und langansässige Wiener\*innen erhalten durch die Bonusregelung oft einen Vorteil bei der Wohnungsvergabe. Dies führt dazu, dass Neuzugezogene noch stärker vom Zugang zu sozialem Wohnraum ausgeschlossen werden (vgl. Simons/Tielkes 2020, 37f.).

Die soziale Durchmischung, wie sie in Wien praktiziert wird, sollte ebenfalls als Modell für Deutschland dienen. Insbesondere sollte geförderter Wohnraum verstärkt in attraktiven Stadtteilen entwickelt werden (vgl. Dullien/Krebs 2022, 183). In Wien sind Gemeindewohnungen zwar überwiegend in älteren Arbeiterbezirken konzentriert, jedoch sind sie in jedem Stadtbezirk vertreten (vgl. Wietschorke 2022). Um eine ähnliche Umsetzung in Deutschland zu ermöglichen, müsste die Kommune in ihrer Rolle als Eigentümer gestärkt werden (vgl. Dullien/Krebs 2022, 183). Darüber hinaus muss der soziale Aspekt bei der Gestaltung von Sozialwohnungen stärker betont werden. Die bloße Bereitstellung von Wohnraum reicht nicht aus; es ist auch wichtig, dass dieser Wohnraum gut an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Einkaufs- und Versorgungsangebote angebunden ist, um die gesellschaftliche Teilhabe der Bewohner\*innen zu gewährleisten (vgl. ebd.). In Wien gehen die Gemeindewohnungen oft einen Schritt weiter, indem sie große Innenhöfe und öffentlich zugängliche Räume wie Waschräume, Bibliotheken und Schwimmbäder bieten, die soziale Beziehungen fördern und das gesellschaftliche Leben in den Mittelpunkt des Bauens stellen (vgl. Stadt Wien O.J.b; Kudryshova/Schwarz 2020, 496). Viele der Gebäude in Wien haben einen fließenden Übergang zwischen öffentlichem, halb öffentlichem und privatem Raum (vgl. Oberzaucher 2017, 185). „Fehlen diese oder sind die Übergänge zwischen Privatheit und Öffentlichkeit zu hart, mindert das die Qualität des Wohnumfeldes.“ (Beuter 2017, 124).

Die scheinbar weitreichende Öffnung des Wiener Sozialwohnungsbaus beschränkt sich jedoch auf die Einkommensgrenzen. In diesem Bereich zeigt sich das Wiener Modell im Vergleich zum deutschen System als deutlich offener. Dennoch wurde bereits in Kapitel 4.5 kritisiert, dass der Zugang zu Sozialwohnungen stark eingeschränkt ist, insbesondere für neu Zugezogene, die kaum eine Chance haben, Zugang zu erhalten. Während viele soziale Aspekte des Wiener Modells als vorbildlich angesehen werden, sollten die Zugangsvoraussetzungen wie geklärte

Familienverhältnisse, Mindestmeldedauer sowie Vergabekriterien wie die Weitervererbung von Gemeindewohnungen und das Prinzip der Bonusanrechnung für längere Meldedauern in Wien kritisch hinterfragt werden.

Die Debatte um die begrenzte Teilhabe durch die Kopplung von Ressourcen an die Staatsbürgerschaft wird in der Citizenship-Diskussion aufgegriffen, in der der Begriff der Stadtbürger\*in anstelle des herkömmlichen Begriffs der Bürger\*in verwendet wird, der oft auf Staatsbürger\*innen verweist. Durch diesen Ansatz wird die gesellschaftliche Ungleichheit ins Zentrum der Diskussion gerückt, anstatt Menschen mit Migrationshintergrund als „das Andere“ zu betrachten. Migration wird in diesem Konzept als normaler Bestandteil des urbanen Lebens anerkannt, anstatt als Ausnahmefall betrachtet zu werden (vgl. Kumnig 2018, 100). Die Verwendung des Konzepts der Stadtbürger\*in bietet insbesondere im Kontext des Zugangs zu Sozialwohnungen eine Möglichkeit, die Teilhabe gerechter zu gestalten. Indem der Zugang zu sozialem Wohnraum nicht mehr ausschließlich an den Status der Staatsbürgerschaft gekoppelt wird, sondern an den Lebensmittelpunkt und die soziale Integration in der Stadt, können auch Menschen ohne Staatsbürgerschaft Zugang zu diesen Ressourcen erhalten. Dies würde die Anerkennung und Inklusion von Migrant\*innen in die städtische Gemeinschaft fördern und die bestehende gesellschaftliche Ungleichheit abbauen. Das Konzept vermeidet zudem eine vereinfachte Einteilung der Gesellschaft in legale und illegale Gruppen (vgl. ebd., 101). Stattdessen wird ein breiteres Verständnis von Zugehörigkeit gefördert, das auf den tatsächlichen Lebensumständen der Menschen basiert. Dies könnte dazu beitragen, die Teilhabe am sozialen Wohnungsbau für alle städtischen Bewohner\*innen unabhängig von ihrem rechtlichen Status zu gewährleisten und so eine inklusivere Stadtgesellschaft zu schaffen (vgl. ebd. 100ff.)

### **5.3 Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt und Mieter\*innen**

Wie in diesem Kapitel dargelegt, ist es weder möglich noch sinnvoll, alle Aspekte des Wiener Modells auf Deutschland zu übertragen. Allerdings kann eine selektive Übernahme und Anpassung geeigneter Maßnahmen aus diesem Modell dazu beitragen, das Problem der Wohnungsnot in Deutschland auf nachhaltige Weise zu adressieren.

Durch eine stärkere Orientierung an den Prinzipien des Wiener Modells hinsichtlich der Sozialbindung von Wohnraum könnte in Deutschland eine langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden. Derzeit besteht ein erhebliches Problem nicht nur in der

unzureichenden Anzahl neu errichteter Sozialwohnungen, sondern auch in der Tatsache, dass mehr Sozialwohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, als neu geschaffen werden können (vgl. Zentner 2023). Das Wiener Modell basiert wie in 4.3 dargestellt auf einem umfassenden Ansatz zur Förderung der Wohnraumversorgung, das mehrere Facetten der Sozialbindung umfasst, und könnte als Leitbild für Deutschland dienen. Ein erster Schritt in diese Richtung war die beschlossene Wiedereinführung der neuen Wohngemeinnützigkeit (vgl. BMWStB O.J.b). Allerdings handelt es sich bei der Wohngemeinnützigkeit nicht um staatliches oder kommunales Eigentum, was die Handlungsfähigkeit der öffentlichen Hand einschränkt und eine gewisse Abhängigkeit von privaten Akteuren schafft. Dies begrenzt die direkte Wirksamkeit als unmittelbares Hilfsmittel.

Die Schaffung zusätzlicher Sozialwohnungen kann den Druck auf den privaten Wohnungsmarkt verringern, insbesondere im unteren Preissegment, in dem derzeit ein erheblicher Mangel an verfügbaren Wohnungen besteht und dadurch eine intensive Konkurrenz unter den Mieter\*innen herrscht. Gegenwärtig wird aus Profitgründen ein überproportionaler Anteil an Neubauten im höheren Preissegment realisiert (vgl. Einem 2016c, 159). Eine Erweiterung des Angebots an Sozialwohnungen würde dazu beitragen, dass weniger Menschen gezwungen wären, in überpreuerten Wohnungen zu leben, da der Zugang zu Sozialwohnungen erleichtert würde (vgl. Holm et al. 2021, 9).

Menschen, die sich den Wohnraum in begehrten Regionen und Großstädten nicht mehr leisten können, werden zunehmend aus diesen Gebieten verdrängt, sodass letztlich nur noch wohlhabende Bevölkerungsgruppen dort leben können (vgl. Butterwegge 2021, 205). An diesem Punkt kann das Wiener Modell ansetzen, indem es die Schaffung von Sozialwohnungen über das gesamte Stadtgebiet hinweg fördert, um sicherzustellen, dass alle Menschen einen Wohnplatz in der Stadt erhalten (vgl. Oberzaucher 2017, 186). Da Wohnen ein grundlegendes Bedürfnis und essenziell für die gesellschaftliche Teilhabe ist, trägt das Wiener Modell maßgeblich dazu bei, dieses Bedürfnis zu erfüllen und soziale Integration zu ermöglichen.

Viele Gemeindebauten in Wien integrieren eine Vielzahl gemeinschaftlicher Angebote, die das soziale Leben der Bewohner\*innen fördern. Besonders hervorzuheben ist der zentral gelegene, großzügig gestaltete Hof, der den sozialen Charakter des Wohnungsbaus in den Mittelpunkt stellt. Die Integration solcher gemeinschaftlicher Räume, wie Bibliotheken, Cafés oder Restaurants, Schwimmbädern und Kindergärten, in Wohngebäude fördert den gemeinschaftlichen Austausch und stärkt nachbarschaftliche Beziehungen, was sich positiv auf die Lebensqualität der Bewohner\*innen auswirken kann. Darüber hinaus bieten Gärten und ähnliche Freiflächen

den Bewohner\*innen Gestaltungsmöglichkeiten, die durch erhöhte Partizipation eine stärkere Identifikation mit der Nachbarschaft und der Stadt ermöglichen (Stadt Wien O.J.b; Oberzaucher 2017, 184f.; Kudryshova/Schwarz 2020, 496).

In Wien stellt das Leben in einer geförderten Wohnung oder in einem Gemeindebau keine Ursache für soziale Ausgrenzung dar, da etwa die Hälfte der Mietenden in einer dieser Wohnformen lebt und sie somit als Norm betrachtet wird (vgl. Reinprecht 2017, 214). Eine verstärkte Fokussierung auf soziale Wohnraumförderung könnte in Deutschland zur Reduzierung sozialer Ungleichheit beitragen, indem einkommensschwächeren Haushalten der Zugang zu qualitativ hochwertigem Wohnraum ermöglicht wird.

Bei ausreichender Bereitstellung von langfristigem sozialem Wohnraum könnten die Ausgaben für Subjektförderung deutlich reduziert werden. Derzeit übernimmt der Staat häufig Mietkosten, die über den durchschnittlichen Mietpreisen der jeweiligen Regionen liegen, wodurch Vermieter\*innen zusätzlich profitieren (vgl. Günther 2024, 31). Dieser Kostenüberschuss könnte durch die Schaffung von Sozialwohnungen verringert werden, da die Mieten dort einer festen Preisbindung unterliegen und nicht zur Gewinnmaximierung einzelner Akteure beitragen. Zudem würde die Anzahl der zu unterstützenden Haushalte sinken, wenn die von ihnen zu zahlenden Mietpreise im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten liegen.

## **6. Fazit und Ausblick**

Die vorliegende Arbeit hat die Übertragbarkeit des Wiener Modells des sozialen Wohnungsbaus auf Deutschland untersucht. Im Rahmen der Analyse wurden sowohl die historischen und aktuellen Entwicklungen des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland als auch in Wien betrachtet. Der Vergleich der Rahmenbedingungen beider Länder zeigte sowohl strukturelle Ähnlichkeiten als auch signifikante Unterschiede auf, die bei einer möglichen Adaption des Wiener Modells in Deutschland berücksichtigt werden müssen.

Ein zentrales Ergebnis der Arbeit ist, dass das Wiener Modell, das auf einer starken kommunalen Steuerung und einem hohen Anteil an geförderten Wohnungen basiert, in Teilen auch auf Deutschland übertragbar wäre. Besonders hervorzuheben ist dabei der integrative Ansatz der Wiener Wohnungspolitik, die nicht nur auf die Schaffung von Wohnraum, sondern auch auf die soziale Durchmischung und langfristige Erschwinglichkeit abzielt. Dieses Modell könnte in Deutschland zur Entschärfung der aktuellen Wohnraumkrise beitragen, insbesondere für

einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, die auf dem gegenwärtigen Wohnungsmarkt mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert sind und um den wenigen bezahlbaren Wohnraum konkurrieren.

Jedoch ist die Umsetzung des Wiener Modells in Deutschland mit erheblichen Herausforderungen verbunden. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen, die finanzielle Ausstattung der Kommunen sowie die politischen und gesellschaftlichen Prioritäten. Während Wien eine lange Tradition und kontinuierliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus aufweist, ist der soziale Wohnungsbau in Deutschland durch Phasen der Privatisierung und eine starke Marktliberalisierung gekennzeichnet, was eine direkte Übertragung erschwert. Für eine erfolgreiche Implementierung müssten daher spezifische Anpassungen vorgenommen werden, etwa in der Art der Finanzierung und der rechtlichen Absicherung des sozialen Wohnungsbaus. Darüber hinaus wäre eine stärkere politische Willensbildung notwendig, um die langfristige Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum als gesellschaftliche Priorität zu verankern.

Für die Soziale Arbeit ergibt sich aus diesen Erkenntnissen eine zentrale Aufgabe: Sie muss sich verstärkt in die wohnungspolitischen Diskussionen einbringen und aktiv dazu beitragen, dass die Interessen vulnerabler Gruppen in die Planung und Umsetzung von Wohnungsbauprojekten einfließen. Die Soziale Arbeit kann eine Schlüsselrolle dabei spielen, Brücken zwischen Politik, Verwaltung und den betroffenen Bürger\*innen zu bauen. Sie kann als Fürsprecherin für jene fungieren, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, und sicherstellen, dass Wohnraum nicht nur geschaffen, sondern auch nachhaltig zugänglich und bezahlbar bleibt.

Die aktuelle Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, den sozialen Wohnungsbau in den kommenden Jahren substanziell zu stärken. Geplante Maßnahmen wie die Erhöhung der Fördermittel, die Vereinfachung der Genehmigungsverfahren und eine verstärkte Unterstützung der Kommunen sollen dazu beitragen, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum signifikant auszubauen. Die geplanten Maßnahmen der Bundesregierung zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus bieten der Sozialen Arbeit die Gelegenheit, eng mit kommunalen Akteuren zusammenzuarbeiten, um sicherzustellen, dass diese Maßnahmen den tatsächlichen Bedürfnissen der Menschen entsprechen. Insgesamt zeigt sich, dass eine enge Verknüpfung von Sozialer Arbeit und Wohnungspolitik notwendig ist, um die Wohnraumkrise langfristig zu bewältigen und menschenwürdige Lebensverhältnisse für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Die Soziale

Arbeit kann dabei helfen, den Fokus auf die Menschen zu richten und sicherzustellen, dass soziale Gerechtigkeit im Mittelpunkt der Wohnraumplanung steht.

Eine nachhaltige Verbesserung des Wohnungsmarktes kann jedoch nur erreicht werden, wenn grundlegende systematische Veränderungen in der Schaffung von Sozialwohnungen vorgenommen werden, da das gegenwärtige Modell langfristig nicht nachhaltig ist.

## Literatur

**Abstiens, Lena/Bormann, René/Bodelschwingh, Arnt von** (2017): Zukunft der Wohnraumförderung. Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt. Bonn: Friedrich-Ebert-Stiftung, Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik.

**Bader-Zaar, Birgitta** (2015): Die politische Partizipation der bürgerlich-liberalen Frauenbewegung in Österreich 1918-1934. In: Frauen Politik Transformation. Österreichische Zeitschrift für Geschichtswissenschaften (26), S. 93-117.

**Beuter, Ulrike** (2017): Bausteine der Stadt. In: Reicher, Christa (Hg.): Städtebauliches Entwerfen. 5. Aufl. Wiesbaden: Springer Vieweg, S. 92-157.

**Bihl, Gustav** (2006): Wien 1945-2005. Eine politische Geschichte. In: Opll, Ferdinand/Csendes, Peter (Hg.): Wien. Geschichte einer Stadt. Band 3: Von 1790 bis zur Gegenwart. Wien: Böhlau Verlag Ges.m.b.H. und Co.KG, S. 545-643.

**Bundesgerichtshof** (2019): Keine unbefristete, aber langfristige Sozialbindung im dritten Förderweg. Urteil vom 8. Februar 2019. Online unter: <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&Datum=2019-2-8&nr=92262&pos=1&anz=2> (Zugriff: 20.09.2024).

**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)** (O.J.a): Die Neue Wohngemeinnützigkeit. NWG ermöglicht verlässlich bezahlbaren Wohnraum. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/NWG-artikel.html;jsessionid=351521D6C10FB088B22EFB7B781F777C.live881> (Zugriff: 20.09.2024).

**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)** (O.J.b): Fakten zum deutschen Wohnungsmarkt. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/fakten-wohnungsmarkt/fakten-wohnungsmarkt-node.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)** (O.J.c): Fragen und Antworten zum Sozialen Wohnungsbau. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/wohnen/sozialer-wohnungsbau/sozialer-wohnungsbau-liste.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)** (O.J.d): Soziale Wohnraumförderung. Mit der sozialen Wohnraumförderung unterstützen wir die Haushalte, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (O.J.e):** Wohngeld. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeld-node.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (O.J.f):** Wohngeld-Plus-Reform. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/wohngeld-plus/wohngeld-plus-artikel.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (2023):** Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (2024a):** Die Wohngemeinnützigkeit ist wieder da. Neue Wohngemeinnützigkeit als weitere starke Säule für bezahlbares Wohnen. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemittelungen/Webs/BMWSB/DE/2024/06/NWG.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (2024b):** Sozialer Wohnungsbau. Darauf bauen wir! Online unter: [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/wohnen/SWB-2024.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/wohnen/SWB-2024.pdf?__blob=publicationFile&v=6) (Zugriff: 20.09.2024).

**Bodelschwing, Arnt von/Gilewski, Astrid (2016):** Kommunale Handlungskonzepte und Ansätze zur Feinsteuerung. In: Eberhard von Einem (Hg.): Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, S. 259-276.

**Butterwegge, Christoph (2021):** Wohnungsgleichheit in Deutschland. In: Sozial Extra (45), S. 205-209.

**Czeike, Felix (2004):** Historisches Lexikon Wien. Band 5. Wien: Kremayr & Scheriau/Orac.

**Das Erste (2024):** Mietpreisbremse versagt kläglich. Online unter: <https://www.ardmediathek.de/video/plusminus/mietpreisbremse-versagt-klaglich/das-erste/Y3JpZDovL2Rhc2Vyc3RILmRIL3BsdXNtaW51cy9mYzg3NmIzMy05N2JIL-TRjZGUtYmU3NC1mZjJhNmE1MTg3NGU> (Zugriff: 20.09.2024).

**Deschermeier, Philipp/Hagenberg, Anna-Maria/Henger, Ralph (2023):** Wie groß ist der Bedarf an neuen Sozialwohnungen? In: IW-Kurzbericht (87), S. 1-3.

**Deutscher Mieterbund (2023):** Stellungnahme zur Formulierungshilfe zur Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB). Online unter:

<https://mieterbund.de/app/uploads/2023/11/Stellungnahme-DMB-zur-Einfuehrung-einer-Sonderregelung-fuer-den-Wohnungsbau-§-246e-BauGB.pdf> (Zugriff: 20.09.2024).

**Deutschlandatlas** (2021): Verfügbares Einkommen. Die Schere schließt sich auf der Kreisebene langsam. Online unter: [https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-arbeiten/071-Verfuegbares-Einkommen-privater-Haushalte.html#\\_6yiys86oo](https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-arbeiten/071-Verfuegbares-Einkommen-privater-Haushalte.html#_6yiys86oo) (Zugriff: 20.09.2024).

**Deutsches Institut für Menschenrechte** (O.J.): Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte. Recht auf Wohnen. Online unter: <https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/themen/wirtschaftliche-soziale-und-kulturelle-rechte/recht-auf-wohnen> (Zugriff: 20.09.2024).

**Die Bundesregierung** (2016): Bericht der Bundesregierung zur Lebensqualität in Deutschland. Online unter: <https://www.gut-leben-in-deutschland.de/downloads/Regierungsbericht-zur-Lebensqualitaet-in-Deutschland.pdf> (Zugriff: 20.09.2024).

**Die Bundesregierung** (2023a): Für mehr bezahlbaren und klimagerechten Wohnungsbau. Online unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/buendnis-bezahlbarer-wohnraum-2221410> (Zugriff: 20.09.2024).

**Die Bundesregierung** (2023b): Günstige Hausbau-Kredite für Familien. Online unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/tipps-fuer-verbraucher/wohneigentum-fuer-familien-2193708> (Zugriff: 20.09.2024).

**Die Bundesregierung** (2024 a): Für einen starken Standort Deutschland. Online unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wachstumschancengesetz-2216866> (Zugriff: 20.09.2024).

**Die Bundesregierung** (2024b): Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Online unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/wohnungsbaufoederung-2258722> (Zugriff: 20.09.2024).

**Dullien, Sebastian/Krebs, Tom** (2022): Öffentlicher Wohnungsbau als Element einer breit verstandenen Grundsicherung. In: Blank, Florian/Schäfer, Claus/Spannagel, Dorothee (Hg.): Grundsicherung weiterdenken. Bielefeld: transcript Verlag, S. 171-188.

**Einem, Eberhard von** (2016a): Einführung. Der Markt wird es richten ... oder doch nicht? In: Eberhard von Einem (Hg.): Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, S. 1-16.

**Einem, Eberhard von** (2016b): Mieten – Wohngeld – Kosten der Unterbringung. In: Eberhard von Einem (Hg.): Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, S. 41-70.

**Einem, Eberhard von** (2016c): Warum keine Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen gebaut werden. In: Eberhard von Einem (Hg.): Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, S. 159-172.

**Egner, Björn** (2014): Wohnungspolitik seit 1945. Online unter: <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945/> (Zugriff: 20.09.2024).

**Franz, Yvonne/Elisabeth, Gruber** (2018): Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise. In: Standort 42, S. 98-104.

**Günther, Matthias** (2024): Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland. Hannover: Pestel Institut GmbH.

**Güntner, Simon/Harner, Roswitha** (2021): Wohnen, Wohnungslosigkeit und Wohnungshilfe. In: SozPassagen (13), S. 235-252.

**Hempels** (2023): „Wohnen ist ein Menschenrecht“. Online unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/bk-interview-hempels-2252190> (Zugriff: 20.09.2024).

**Holm, Andrej/Regnault, Valentin/Sprengholz, Maximilian/Stephan, Meret** (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Düsseldorf: Hans-Brückler-Stiftung.

**Jadric, Mladen** (2019): In Wien zu Hause. In: Alic, Dijana/Jadric, Mladen (Hg.): At home in Vienna. Zu Hause in Wien. Studies of exemplary affordable housing. Eine Studie und Sammlung geförderter Wiener Wohnbauten. Wien: TU Wien Academic Press, S. 20-33.

**Kneip, Sascha** (2022): Editorial. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Bauen und Wohnen. (51-52), S. 3.

**Krapp, Max-Christopher** (2022): Wohnungspolitische Instrumente ohne Wirkung? Aktuelle Herausforderungen der sozialen Absicherung des Wohnens. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Bauen und Wohnen. (51-52), S. 10-16.

**Kudryashova, Aleks/Schwarz, Werner Michael** (2020): Stadtplanung. In: McFarland, Rob/Spitaler, Georg/Zechner, Ingo (Hg.): Das Rote Wien. Schlüsseltexte der Zweiten Moderne 1919-1934. Berlin: Walter de Gruyter GmbH, S. 495-497.

**Kumnig, Sarah** (2018): Wohnraum für wen? Sozialer Wohnbau in Wien als Verhandlungszone städtischer Teilhabe. In: Aigner, Heidrum/Kumnig, Sarah (Hg.): Stadt für alle! Analysen und Aneignungen. Wien: Mandelbaum Verlag. S. 96-112.

**Maderthaner, Wolfgang** (2006): Von der Zeit um 1860 bis zum Jahr 1945. In: Opll, Ferdinand/Csendes, Peter (Hg.): Wien. Geschichte einer Stadt. Band 3: Von 1790 bis zur Gegenwart. Wien: Böhlau Verlag Ges.m.b.H. und Co.KG, S. 175-544.

**Maslow, Abraham Harold** (1954): Motivation and Personality. New York: Harper & Row, Publishers Inc.

**Oberzaucher, Elisabeth** (2017): Homo urbanus. Ein evolutionsbiologischer Blick in die Zukunft der Städte. Berlin, Springer.

**OECD Better Life Index** (O.J.): Wohnverhältnisse. Online unter: <https://www.oecdbetterlifeindex.org/de/topics/housing-de/> (Zugriff: 20.09.2024).

**Pierson, Christopher** (1991): Beyond the Welfare State? The New Political Economy of Welfare. 2. Aufl. Penn State University Press.

**Purkarthofer, Bettina/Friebs, Barbara** (2022): Menschen und Raum, eine glückliche Beziehung? Wohnpsychologie als Planungsgrundlage für Humanes Bauen. Wiesbaden: Springer.

**Reinprecht, Christoph** (2017): Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg. In: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. Bielefeld: transcript Verlag, S. 213-242.

**Ritt, Thomas/Trockner, Lukas/Kadi, Justin** (2021): Wohnen. Wien ist (noch) anders! Online unter: [https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/Presseunterlage\\_20211014.pdf](https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/Presseunterlage_20211014.pdf) (Zugriff: 20.09.2024).

**Scheuven, Rudolf** (2019): Vorwort. In: Alic, Dijana/Jadric, Mladen (Hg.): At home in Vienna. Zu Hause in Wien. Studies of exemplary affordable housing. Eine Studie und Sammlung geförderter Wiener Wohnbauten. Wien: TU Wien Academic Press, S. 6-15.

**Schönig, Barbara** (2019): Sozialer Wohnungsbau in Deutschland. Vom Wohnungsbau für alle zum Ausnahmesegment. In: Bürger & Staat (2/3), S. 166-175.

**Siegel, Franz** (2020): Wie baut die Gemeinde? Sonnige und gesunde Wohnungen (1924). In: McFarland, Rob/Spitaler, Georg/Zechner, Ingo (Hg.): Das Rote Wien. Schlüsseltexte der Zweiten Moderne 1919-1934. Berlin: Walter de Gruyter GmbH, S. 502-504.

**Simons, Harald/Tielkes, Constantin** (2020): Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. Berlin: Empirica AG.

**Stadt Wien** (O.J.a): Bevölkerungsstand. Statistiken. Online unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/> (Zugriff: 20.09.2024).

**Stadt Wien (O.J.b):** Geschichte des Wiener Gemeindebaus. Online unter: <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Stadt Wien (O.J.c):** Wohnkosten. Online unter: <https://www.wienerwohnen.at/mieterin/wohnenkosten.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Stadt Wien (2023):** Wiener Bevölkerung 2023. Daten und Fakten zu Migration und Integration. Online unter: <https://www.wien.gv.at/menschen/integration/daten-fakten/bevoelkerung-migration.html> (Zugriff: 20.09.2024).

**Statista (2024a):** Bestand and Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2023. Online unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/> (Zugriff: 20.09.2024).

**Statista (2024b):** Statistiken zum Thema Wohnen. Online unter: <https://de.statista.com/themen/51/wohnen/> (Zugriff: 20.09.2024).

**Statista (2024c):** Statistiken zu Wohnimmobilien in Wien. Online unter: <https://de.statista.com/themen/4812/wohnimmobilien-in-wien/> (Zugriff: 20.09.2024).

**Statistik Austria (O.J.a):** Baubewilligungen. Online unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen> (Zugriff: 20.09.2024).

**Statistik Austria (O.J.b):** Österreich und seine Bundesländer. Online unter: [https://www.statistik.at/fileadmin/pages/513/02\\_Bundeslaender.pdf](https://www.statistik.at/fileadmin/pages/513/02_Bundeslaender.pdf) (Zugriff: 20.09.2024).

**Statistik Austria (2023):** Wohnen 2022. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Verlag Österreich GmbH.

**Statistisches Bundesamt (2023a):** Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf. Online unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_129\\_12\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html) (Zugriff: 20.09.2024).

**Statistisches Bundesamt (2023b):** Unser Jahresrückblick 2023. Online unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/12/PD23\\_495\\_p001.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/12/PD23_495_p001.html) (Zugriff: 20.09.2024).

**Statistisches Bundesamt (2024):** 0,3 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2023. Online unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/05/PD24\\_203\\_31121.html#:~:text=WIESBADEN%20-%20Im%20Jahr%202023%20wurden,%3B%202022%3A%20295%20300](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/05/PD24_203_31121.html#:~:text=WIESBADEN%20-%20Im%20Jahr%202023%20wurden,%3B%202022%3A%20295%20300) (Zugriff: 20.09.2024).

**Stürzer, Rudolf/Koch, Michael** (2023): Vermieter-Lexikon. 18. Aufl. Freiburg: Haufe Group.

**Viogtländer, Michael** (2017): Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist. Wiesbaden: Springer.

**Wietschorke, Jens** (2022): Wien ist anders? Das Modell Gemeindebau. Online unter: <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/bauen-und-wohnen-2022/516389/wien-ist-anders/> (Zugriff: 20.09.2024).

**Wohnberatung Wien** (O.J.a): Allgemeines. Wiener Wohn-Ticket. Online unter: <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines> (Zugriff: 20.09.2024).

**Wohnberatung Wien** (O.J.b): Bonusmonate. Online unter: <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/bonusmonate> (Zugriff: 20.09.2024).

**Wohnberatung Wien** (O.J.c): Geförderte Wohnungen. Online unter: <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gefoerderte-wohnungen> (Zugriff: 20.09.2024).

**Wohnberatung Wien** (O.J.d): Gemeindewohnungen. Online unter: <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gemeindewohnungen/> (Zugriff: 20.09.2024).

**Wohnberatung Wien** (O.J.e): Smart-Wohnungen. Online unter: <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen> (Zugriff: 20.09.2024).

**Wohnberatung Wien** (2024): Einkommenshöchstgrenzen. Online unter: <https://wohnberatung-wien.at/footer/einkommenshoechstgrenzen> (Zugriff: 20.09.2024).

**Zentner, Christian** (2023): Deutschland hat noch etwa 1,09 Millionen Sozialwohnungen. Online unter: <https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-967750> (Zugriff: 20.09.2024).

## Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere, dass ich die vorliegende Arbeit ohne fremde Hilfe selbstständig verfasst und nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe. Wörtlich oder dem Sinn nach aus anderen Werken entnommene Stellen sind in allen Fällen unter Angabe der Quelle kenntlich gemacht.

Hamburg, 20.09.2024



Ort, Datum

Unterschrift