

SOZIALE ASPEKTE DER TRANSFORMATION DES BESTANDES

Beteiligungsarbeit im Rahmen der Sanften Stadterneuerung in Wien

Simon Güntner, Katharina Kirsch-Soriano da Silva,
Judith M. Lehner, Gesa Witthöft

Aus soziologischer Perspektive wird die *Transformation des Bestandes* im Hinblick auf einen fünfzigjährigen Erfahrungsschatz in der Stadterneuerung diskutiert. Die *Bestandstransformation* umfasst dabei nicht nur baulich-räumliche, sondern auch soziale Veränderungen. Im Zuge der Modernisierung von Wohngebäuden und Quartieren geraten auch die sozialen Strukturen unter Veränderungsdruck. Zur Thematisierung der sozialen Aspekte von Bestandstransformation werden in diesem Beitrag Fallbeispiele aus der Praxis der Sanften Stadterneuerung in Wien skizziert. Seit den 1970er-Jahren wurden die gründerzeitlichen Bestandsquartiere auf eine Art und Weise saniert und erneuert, die den Erhalt der Gebäude und der Sozialstrukturen zum Ziel hatte, ebenso die Steigerung der Qualität von Wohnraum und öffentlichem Raum. Dabei galt und gilt es, die unterschiedlichen Interessen der involvierten Akteur_innen zu berücksichtigen und zu moderieren, wozu eine Reihe von Beteiligungsverfahren initiiert wurde. Der Beitrag untersucht, wie sich diese im Laufe der Zeit verändert haben und wie sie angesichts neuer baulich-technischer Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz und Klimaanpassung aktuell neu justiert werden müssen.

1 ERNEUERUNG DES BESTANDES UND SOZIALE TRANSFORMATION

Die Transformation bestehender Gebäude und Quartiere hat stets auch eine soziale Komponente. Interventionen in Wohnräumen und im Wohnumfeld bewirken deren Veränderung – sei es durch bauliche Modernisierungen, Adaptierungen oder durch Umstellungen in der Alltagsführung, die durch neue Raumstrukturen und Technologien angestoßen werden, oder durch vorübergehende Umsiedlungen während der Erneuerung und anschließender Rückkehr in eine veränderte Wohnumgebung oder durch eine längerfristige Übersiedlung in einen anderen Wohnraum, die mehr oder weniger freiwillig sein kann.

Auch die Intensität der Interventionen und die erzeugte räumliche Dichte sind sozial relevant: Je mehr Gebäude erneuert werden, desto stärker ist der Veränderungsdruck auf die sozialen Strukturen. Bei Nachverdichtung ziehen zudem neue Bewohner_innen zu und verändern dadurch die soziodemografische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Auch abgesehen von der Modernisierung von Wohngebäuden kann sich das Leben in einem Quartier durch Bestandserneuerung deutlich verändern und transformieren – zu nennen sind hier vor allem begleitende Maßnahmen der Stadterneuerung wie Aufwertungen des Wohnumfelds und der öffentlichen Räume, die veränderte soziale Praktiken sowie differenzierte Aneignungs- und Nutzungsformen im Stadtteil mit sich bringen können.

Der folgende Beitrag beleuchtet die sozialen Aspekte der Transformation des Bestandes anhand der Sanften Stadterneuerung in Wien. Am Beispiel der Einbindung der Mieter_innen und Hausbesitzer_innen soll gezeigt werden, wie sich die Methoden und Zielsetzungen über die Zeit verändert haben. Dazu wird zunächst die programmatische Ausrichtung des seit den 1970er-Jahren entwickelten Handlungsansatzes skizziert und die Entwicklung der Gebietsbetreuung als sozialräumliches Instrument für eine lokal verankerte Beteiligungsarbeit erläutert. Im Anschluss wird am Beispiel verschiedener Erneuerungsprojekte im Wiener Gemeindebezirk Ottakring der Zusammenhang von sozialem Wandel und Beteiligung beleuchtet, wobei sowohl die Einbindung von Bewohner_innen als auch die Rolle von Haus- und Wohnungseigentümer_innen in den Blick rücken. Ein abschließendes Fazit diskutiert die Ambivalenzen und Spannungsfelder, die mit den betrachteten Dynamiken der Transformation verbunden sind, sowie aktuelle Anforderungen angesichts von Bestandstransformation im Kontext des Klimawandels.

2 SANFTE STADTERNEUERUNG IN WIEN

Zu Beginn der 1970er-Jahre waren die gründerzeitlichen Gebäude und Gasen in Wien von Desinvestition gezeichnet. Von Zeitzeug_innen wurden sie als grau und trist beschrieben. Fünfzig Jahre später gelten sie als bunt und lebenswert, und der Weg dahin, die *Sanfte Stadterneuerung*, als internationales Vorzeigemodell für den Umgang mit dem Bestand. Die Sozialstruktur in den Gebieten hat sich teilweise deutlich gewandelt, sodass für manche Gebiete entlang des Gürtels von Gentrifizierung gesprochen und auf die Verdrängung einkommensschwacher Gruppen hingewiesen wird (Hatz, 2019).

Eine aktuelle Studie zu Veränderungsdynamiken im gründerzeitlichen Zinshausbestand in Wien zeigt überdies eine ausgeprägte Konjunkturabhängigkeit der Transformation (Musil et al., 2021). Für den Zeitraum 2007 bis 2019 lassen sich drei Phasen unterscheiden: eine Phase mit geringer Dynamik zwischen 2007 und 2011, eine kurze Zwischenphase zwischen 2012 und 2014 sowie schließlich eine Boom-Phase mit einer hohen Transformationsdynamik von 2015 bis 2019, die 2017 ihren Höhepunkt erreichte. Die sozialen Implikationen dieser Transformationsprozesse benennen die Autor_innen als *soziale Aufwertung*. Die Aufwertung zeigt sich dabei weniger in Bezug auf die Haushaltseinkommen der Bewohner_innen, sondern vielmehr im Hinblick auf deren Bildungsniveaus. Zudem kann eine sozialstrukturelle Veränderung hinsichtlich der Herkunft der Bewohner_innen festgestellt werden. Im Zuge des sozialen Wandels verändern sich aufgrund anderer Nachfragestrukturen auch lokale Ökonomien und Dienstleistungen. Dies äußert sich u. a. in der Schließung von Gaststätten und Einzelhandelsgeschäften im wohnungsnahen Bereich. Insbesondere von älteren Menschen wird das als Verlust wahrgenommen, da diese Orte für sie wichtige alltagsstrukturierende Anlaufpunkte darstellen. Dass derartige Effekte und Veränderungen – sowohl im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur als auch auf die lokalen Versorgungsmöglichkeiten – zumindest thematisiert, gemindert und in manchen Quartieren auch vermieden werden konnten, ist ein Verdienst der Sanften Stadterneuerung sowie lokal gestalteter Beteiligungsprojekte.

Ausgehend vom Stadterneuerungsgesetz 1974 sowie anknüpfend an zivilgesellschaftliche Bewegungen, die sich gegen Abrissvorhaben und für den Erhalt historischer Wohnviertel eingesetzt hatten, wurde in Wien die Programmatik der Sanften Stadterneuerung entwickelt. Diese sah – anstelle von großflächiger Assanierung durch Abriss und Neubau – die kleinräumige, bedarfsorientierte und partizipativ gestaltete Erneuerung von bestehenden Wohnungen und Wohngebieten vor. Auch wenn die Schwerpunkte der Stadterneuerungsmaßnahmen und die dafür entwickelten Instrumente der Förderung von Wohnhaussanierung auf den Erhalt und die Instandsetzung des baulich-technischen Bestandes fokussiert waren, waren soziale Ziele von Beginn an in die Sanfte Stadterneuerung eingeschrieben.

Einerseits galt die Beseitigung von baulichem Substandard in den gründerzeitlichen *Bassenwohnungen* (die über keine Sanitärinstallationen innerhalb der Wohnung verfügten, sondern nur über den Wasserleitungshahn mit Abflussbecken – die sogenannte Bassena – im Stiegenhaus) als sozial *treffsicher*, da in den Häusern mit geringerer Ausstattung und in baulich schlechterem Zustand häufig auch Bewohner_innen lebten, die mit sozialen Benachteiligungen konfrontiert waren oder über ein geringeres Einkommen verfügten (Berger, 2025). Die bestehenden Mieter_innen sollten von Modernisierungsmaßnahmen wie der Verbesserung der Wohnungsausstattung sowie der allgemeinen Hausbereiche profitieren; gleichzeitig sollte das Wohnen für sie – mittels mietrechtlicher Regulation im Kontext der öffentlichen Sanierungsförderungen – nach wie vor leistbar bleiben.

Andererseits wurde auch die Zielsetzung einer gewissen „sozialen Mischung“ verfolgt (Smetana, 2025, S. 84). So entstanden – neben der sogenannten Sockelsanierung (Basissanierung) von Wohnhäusern und der Sanierung von bestehenden Wohnräumen – durch Dachgeschossausbauten in

Altbauten auch neue hochwertige Wohnungen. Diese wurden meist zu höheren Preisen vermietet und zogen andere soziale Gruppen in die gründerzeitlichen Stadtviertel. Auf diese Weise wurden explizit sozialräumliche Transformationen initiiert, bei denen bauliche Aufwertungen auch soziale und ökonomische Aufwertungen bewirken (Reinprecht, 2025). Aus diesen Dynamiken ergeben sich Spannungsfelder und potenzielle Konflikte, die zwischen den beteiligten und betroffenen Akteur_innen ausgehandelt werden müssen.

Um für geplante technische und soziale Veränderungen zu werben bzw. um sie überhaupt erst zu ermöglichen und für die Betroffenen erträglich zu gestalten, wurde im Rahmen der Sanften Stadterneuerung auf Beteiligung gesetzt. Dabei wurden in den Stadterneuerungsgebieten vor Ort sogenannte Gebietsbetreuungen eingerichtet (Berger, 1984), die sowohl mit Bewohner_innen als auch mit Eigentümer_innen kommunizierten, Bedarfslagen in Erfahrung brachten und Aushandlungsprozesse zwischen unterschiedlichen Akteur_innen mit verschiedenen Perspektiven und Interessen moderierten. Die Intensität, die Zielrichtung sowie der Kreis der Involvierten in der Beteiligung im Kontext der Bestandserneuerung haben sich in den letzten 50 Jahren gewandelt und ausdifferenziert.

Zu Beginn stand vor allem die Sicherung und Modernisierung des erneuerungsbedürftigen Wohnungsbestandes der gründerzeitlichen Stadtviertel im Fokus. Dabei wurden einerseits Hauseigentümer_innen aufgefordert, Investitionen in baufällige Bausubstanz und mangelhafte Ausstattung zu tätigen. Andererseits wurden im Zuge von Maßnahmen der Sanierung und Erneuerung auch die Bedarfslagen der bestehenden Mieter_innen einbezogen. Der mit der Novelle des Mietengesetzes von 1974 und der Einführung des Mietrechtsgesetzes (MRG) 1982 verankerte Mieter_innenschutz (darin enthalten Obergrenzen für die Mietzinsbildung, Kündigungsschutz für die Mieter_innen sowie Instandhaltungspflichten seitens der Vermieter_innen), gepaart mit finanzieller öffentlicher Unterstützung für Investitionen durch neue Förderinstrumentarien, bildete die Basis für die Arbeit der Gebietsbetreuungen mit Bewohner_innen und Eigentümer_innen (Kirsch-Soriano da Silva, 2025). Häufig wurden in den Gebietsbetreuungslokalen Hausversammlungen organisiert und moderiert.

In den 1990er-Jahren veränderten sich – nicht zuletzt aufgrund der gewandelten geopolitischen Lage Wiens, damit verbundener Entwicklungsdynamiken und zunehmender Immobilienspekulation – auch die sozialen Fragestellungen. So aktualisierte sich die Praxis der Stadterneuerung unter Deregulierungs- und Liberalisierungstendenzen am Wohnungsmarkt und im Mietrecht (insbesondere durch die Novelle des MRG von 1994 und die Einführung der Richtwertmietzinse, die eine deutliche marktorientierte Anhebung der Mietzinse bei Neuvermietungen im Altbau ermöglichte) sowie auch explizit unter ökologischen Gesichtspunkten. Ab etwa 2000 zählten Aufwertungen des Wohnumfelds, der öffentlichen Räume sowie der lokalen Märkte und Einkaufsstraßen zu den besonderen Handlungsschwerpunkten der Sanften Stadterneuerung (Kirsch-Soriano da Silva, 2025). Die bauliche Erneuerung des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes wurde als weitgehend gelungen rezipiert, und die Tätigkeit der Gebietsbetreuungen fokussiert sich seit den 2010er-Jahren eher auf gemeinwesenorientierte Interventionen in der Nachbarschaft (Witthöft, 2020). Aktuell ist jedoch eine *Renaissance einer intensiven*

Stadterneuerung und damit auch der substanziellen technischen Erneuerung aufgrund ökologischer Notwendigkeiten und Anpassungen an den Klimawandel geboten (Witthöft, 2025.)

Im Laufe der fünf Jahrzehnte hat sich der Charakter der Beteiligung somit markant verändert. Überwogen zunächst formale Beteiligungen über Nachbarschaftsrechte, Anhörungen und Hausversammlungen, wurden in der Folge mehr und mehr auch deliberative Elemente der Partizipation entwickelt und implementiert (Albrecht, 2014; Förster, 2004; Seiß, 2018). Für Mieter_innen und Bewohner_innen bewegen sich die Angebote allerdings weiterhin häufig auf den Ebenen der Information und Konsultation. Selbstermächtigung oder die Erweiterung der demokratischen Mitwirkungsmöglichkeiten – z. B. durch partizipative Budgets – fanden erst ab Ende der 2010er-Jahre und nur vereinzelt in eher geringem Umfang Eingang in die Praxis (Assmann, 2018). Im Folgenden werden verschiedene Aspekte der Beteiligungsarbeit im Rahmen der Wiener Stadterneuerung beleuchtet und anhand konkreter Beispiele genauer analysiert.

3 VIELFÄLTIGE FORMEN DER BETEILIGUNG VON BEWOHNER_INNEN

Die Sanfte Stadterneuerung setzt einen starken Fokus auf die Einbindung von Bewohner_innen im Zuge von Wohnungsverbesserungen und bei der Gestaltung von Maßnahmen im Wohnumfeld und in öffentlichen Räumen. Der Gebietsbetreuung kommt dabei die Aufgabe zu, die Menschen im Gebiet zu informieren, zu beraten und sie auch in die Lage zu versetzen, ihre Handlungsmöglichkeiten zu kennen und ihre Bedürfnisse einzubringen. Das Spektrum der Beteiligungsarbeit reicht von Ermächtigungsprozessen, etwa auf Basis von Rechten der Mieter_innen, über die Förderung und Begleitung von Initiativen in der Nachbarschaft bis hin zu Mitgestaltungsmöglichkeiten bei öffentlichen Parks, Plätzen und Straßen. Dem Umgang mit Konflikten und Machtasymmetrien sowie der Aushandlung und Berücksichtigung unterschiedlicher Interessenlagen kommt dabei ein wesentlicher Stellenwert zu (Kirsch-Soriano da Silva, 2025). Die Ansätze zur Einbindung von Bewohner_innen und ihre Veränderung im Laufe der Zeit lassen sich an zwei Projekten aus dem Bezirk Ottakring illustrieren: dem Pilotgebiet für Stadterneuerung rund um die Wichtelgasse und der Kunstinitiative SOHO in Ottakring im Brunnenviertel, deren Anfänge auf die 1970er- und Ende der 1990er-Jahre datieren.

Das Stadterneuerungsgesetz von 1974 wurde von der Stadt Wien zum Anlass genommen, ein Pilotgebiet für Stadterneuerung zu definieren. Das ausgewählte Gebiet rund um die Wichtelgasse war ein gründerzeitlich geprägtes Gebiet mit etwa 2000 Einwohner_innen. Als Modellversuch diente es der Entwicklung und Erprobung neuer Handlungsansätze in einem politisch-institutionell „nicht geregelten Zwischenraum“ (Svoboda et al., 1985, S. 152), um diese Ansätze später auch auf ähnliche Stadtgebiete übertragen zu können. Nach dem Gemeinderatsbeschluss führten Mitarbeiter_innen des Magistrats erste Untersuchungen des Gebietes durch und erfassten Daten zu Wohnungsgrößen, Ausstattungsgrad und Substandard, gestützt auf Erhebungen der Häuser-, Wohnungs- und Volkszählung sowie Baupolizeidaten

und Lokalausweise. Anschließend wurden die Ergebnisse in Kooperation mit dem Bezirk öffentlich präsentiert und diskutiert. Dies führte zur Idee, die Einbindung der Bevölkerung auszuweiten, um deren Perspektiven und Bedarfe besser zu verstehen. In einem vor Ort stationierten Informationsbus wurden Anwohner_innen zu persönlichen Gesprächen eingeladen. In der achtwöchigen Phase der Information und Partizipation führte das Team der Stadt Wien etwa 220 Gespräche und erreichte damit über 20 Prozent der Haushalte des Pilotgebiets. Die protokollierten Anliegen flossen direkt in die Maßnahmenplanung ein. Die Gespräche gaben wichtige Einblicke in die Lebensrealitäten der Bewohner_innen (Berger, 2025). Beispielsweise hatte für eine mobilitätseingeschränkte Frau der Einbau eines Lifts in ihrem Gebäude höhere Priorität als eine Verbesserung der Ausstattungskategorie ihrer Wohnung.

Neben Verbesserungen an Wohnungen und Gebäuden spielten von Beginn an auch die Aufwertungen des Wohnumfelds eine zentrale Rolle für die Bewohner_innen. Es erfolgten schnell sichtbare Maßnahmen wie Baumpflanzungen und Straßenreparaturen ebenso wie die Umgestaltung der Wichtelgasse zur ersten Wohnstraße Österreichs sowie die Errichtung eines Baulückenparks. Ein Ankauf verschiedener Liegenschaften durch die Stadt Wien ermöglichte in den Folgejahren zudem die Errichtung eines größeren öffentlichen Parks – des Wichtelparks. Rund um dessen Zugänglichkeit und Nutzung zeigten sich auch Interessenkonflikte (u.a. zwischen verschiedenen Nutzer_innengruppen sowie manchen Vertreter_innen der umliegenden Wohnhäuser), die vom vor Ort tätigen Team moderierend begleitet wurden, um entsprechende Lösungen zu finden. Auf Grundlage der Erfahrungen mit dem Informationsbus und der Bedeutung von Ansprechpersonen im Gebiet eröffnete die Stadtverwaltung ein permanentes Informationslokal im Hinterzimmer eines Gasthauses. Dieses fungierte als Treffpunkt für Besprechungen ebenso wie für Ausstellungen. Die Erfahrungen aus der intensiven Präsenz vor Ort führten zur Etablierung der Gebietsbetreuung als sozialräumliches Instrument für eine lokal verankerte Beteiligungsarbeit – in Ottakring und in der Folge auch in anderen Gebieten. Der entwickelte Handlungsansatz prägt die Gestaltung von Transformationsprozessen durch die Stadt Wien bis heute. Er zeichnet sich durch die lokale Präsenz von Teams aus, die vor Ort zu konkreten Anlässen Beteiligungsprozesse gestalten. Die Gebietsbetreuungen sind seit vielen Jahren nicht mehr direkt bei der Stadtverwaltung angesiedelt, sondern bei von der Stadt beauftragten Organisationen. Sie sollen so eine vermittelnde Rolle zwischen lokalen Akteur_innen und Bewohner_innen sowie städtischer Politik und Verwaltung einnehmen können.

Die Kunstinitiative SOHO in Ottakring ist eng mit der Weiterentwicklung der Sanften Stadterneuerung in den 2000er-Jahren verknüpft. Im Kontext des Brunnenviertels leistete die Initiative SOHO Pionierarbeit, indem sie kulturelle Aktivitäten und Kunst in leer stehenden Lokalen und im öffentlichen Raum etablierte, aktuelle Themen aus dem Stadtteil im Rahmen eines wiederkehrenden Festivals sichtbar machte und zugleich die strukturelle Erneuerung und die Vernetzung lokaler Akteur_innen unterstützte. Die durch Migration geprägte Vielfalt des Viertels wurde mit verschiedenen Aktivitäten in den Fokus gerückt und als identitätsstiftendes Charakteristikum gestärkt. Die Initiative startete mit minimalen Ressourcen und entwickelte sich schrittweise im Austausch mit der lokalen Gebietsbetreuung weiter. Die Zusammenarbeit

führte dazu, dass Kunst im Stadtteil auch als „Motor für die Stadtentwicklung“ (Schneider, 2025, S. 62) betrachtet wurde, wobei SOHO selbst ebenfalls von einer partizipativen Perspektive geprägt war.

Ergänzend zu SOHO wurde von der Gebietsbetreuung ein breiter Beteiligungsprozess gestaltet, der sowohl interessierte Bewohner_innen und lokale Akteur_innen wie Geschäftstreibende und Marktstandler_innen als auch zahlreiche Magistratsabteilungen der Stadt Wien einbezog. In der Folge wurden Verkehrsberuhigungen und Verbesserungen im öffentlichen Raum, Gestaltungen der Marktstände sowie konkrete Sanierungsvorhaben umgesetzt und begleitet. Das zentrale Thema der Integration der migrantischen Bevölkerung wurde durch den direkten Dialog zwischen Künstler_innen, Marktstandler_innen und Bewohner_innen sowie die Einbindung des Brunnemarkts als kulturellen Knotenpunkt gefördert. Dies trug zur interkulturellen Verständigung und zum Abbau von Barrieren bei.

Die Sanfte Stadterneuerung im Brunnenviertel stieß jedoch auch auf Kritik und den Vorwurf der „sanften Gentrifizierung“ (Schneider, 2025, S. 62), da beispielsweise durch Dachgeschossausbauten und frei finanzierte Modernisierungen auch ökonomische Aufwertungen erfolgten. Hier manifestiert sich ein grundlegendes Spannungsfeld, das SOHO aktiv reflektierte und in Diskussionsformaten zum Thema eines öffentlich geführten Diskurses machte. Die Initiative verdeutlicht, wie Potenziale und Grenzen von Kunst an der Schnittstelle zu Instrumenten der sozialen und baulichen Stadterneuerung ausgelotet werden können und wie wesentlich eine kritische und sensible Gestaltung von kulturellen Interventionen im Kontext von Stadterneuerung ist. Über künstlerische Formate können Begegnung und Interaktion zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen und lokalen Akteur_innen ermöglicht werden. Diese können damit selbst Teil von Erneuerungsprozessen werden und soziale Transformationen – in unterschiedliche Richtungen – befördern. Gleichzeitig können sie aber auch einen Beitrag leisten, um Entwicklungen im Stadtteil wiederum sichtbar und kritisch diskutierbar zu machen. Aus der Sicht von Bewohner_innen und Nutzer_innen stellt sich dabei stets die Frage, welche Teilhabemöglichkeiten tatsächlich entstehen oder auch verwehrt bleiben, welche Entwicklungen sie mitgestalten können und von welchen sie (strukturell) ausgeschlossen sind. Wie das Beispiel des Brunnenviertels illustriert, sind dabei – neben Verbesserungen von Wohnräumen und öffentlichen Räumen sowie lokalen Angeboten im Bereich von Nahversorgung, Gastronomie und Kultur – auch Narrative und Gestaltungsmöglichkeiten von Identitäten und Zugehörigkeiten von Bedeutung.

4 DIE BESONDERE ROLLE DER HAUS- UND WOHNUNGSEIGENTÜMER_INNEN

Während die Einbindung der Bewohner_innen in erster Linie auf die Wahrung ihrer Rechte als Mieter_innen und die Mitsprache bei der Gestaltung öffentlicher Räume als Bürger_innen abzielt, fokussiert die Kooperation mit den Eigentümer_innen die Sanierung und die Transformation der Gebäude und Wohnungen in ihrem Besitz. Somit sind sie wirkmächtige Schlüsselakteur_innen, auch wenn ihnen (im Unterschied zu den Bewohner_innen)

bisher vergleichsweise wenig Aufmerksamkeit geschenkt wurde (Witthöft & Hölzl, 2022; Krüger et al., 2010). Ohne den Willen, das Können und das Vermögen der Eigentümer_innen ist eine umfassende Bestandserneuerung nicht umsetzbar.

Als Beispiel für die Rolle von Eigentümer_innen in der Bestandserneuerung sei hier der Wohnhof Ottakring, ein Projekt aus der Pionierzeit der Sanften Stadterneuerung, genannt. Mit dem Wohnhaussanierungsgesetz 1984 und der Gründung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (heute wohnfonds_wien) im gleichen Jahr wurden die Grundlagen für eine Sanierungsförderung gelegt. Für die Entwicklung von Förderprogrammen und Sanierungsabläufen war man auf Pilotprojekte angewiesen, um sowohl der Skepsis der Hauseigentümer_innen als auch verschiedenster administrativer Abteilungen der Stadt Wien in Bezug auf die Sanierung entgegenzuwirken (Trojan, 2025). Zu Beginn waren die Fördersummen besonders hoch: Bis zu 120 Prozent der Sanierungskosten konnten über einen Zeitraum von zehn Jahren rückerstattet werden. Im Gegenzug mussten jedoch bestimmte Auflagen – insbesondere hinsichtlich einer gedeckelten Mietzinsbildung – in Kauf genommen werden. Dieser großzügige Ansatz war wichtig, um für die Eigentümer_innen, die aufgrund der lange geltenden Friedenszinismieten bis in die 1980er-Jahre kaum finanzielle Rücklagen für die Modernisierung der Gebäude bilden konnten, überhaupt Sanierungsanreize zu setzen. Den politischen Vertreter_innen und den Mitwirkenden in der städtischen Verwaltung war bewusst, dass es nicht gelingen konnte, alle Eigentümer_innen zu einer Mitwirkung zu bewegen. Vielmehr ging es darum, Einzelne zur Kooperation zu motivieren und auf Basis dieser Vorbilder eine größere Breitenwirkung zu erzielen. Daher war es wesentlich, frühzeitig auch städtische und gemeinnützige Wohnanlagen in den jeweiligen Schwerpunktgebieten zu erneuern. Diese sollten sichtbar machen, dass Veränderungen stattfinden – und damit vor allem als Inspiration für private Erneuerungstätigkeiten dienen.

Während die erste vom Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds begleitete Sanierung ein Gemeindebau war, stellte der 1990 fertiggestellte Wohnhof Ottakring eines der ersten großen geförderten Sanierungsprojekte in Privatbesitz dar. Es handelte sich um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, welches in einer ehemaligen Fabrik umgesetzt wurde. Die selbstorganisierte Eigentümer_innengruppe tauschte sich während der Gespräche zur Sanierungsförderung regelmäßig mit dem Fonds aus und fungierte dabei auch als Sanierungsbeispiel, anhand dessen einzelne Aspekte der Förderung konkretisiert und weiterentwickelt wurden. Neben dem Beratungsangebot bestand die Beteiligung der Eigentümer_innen vornehmlich aus finanziellen Anreizen. Die hohe Sanierungsförderung ermöglichte es den Eigentümer_innen, umfassend und hochwertig zu sanieren (Holzinger, 2025). So gelang es, dass die Gruppe ihre Wohn- und Gemeinschaftsräume maßgeblich mitbestimmte, während sich durch sogenannte Huckepacksanierungen der Wohnungsstandard der bereits im Haus lebenden Bestandsmieter_innen ebenfalls deutlich verbesserte. Dieses historische Beispiel verdeutlicht eine besondere Interessenlage von Eigentümer_innen, die sowohl Selbstnutzer_innen als auch Vermieter_innen waren und sich als selbstorganisierte Gruppe mit viel Engagement der Sanierung widmeten.

In den frühen Phasen der Sanften Stadterneuerung – vor allem in den beiden ersten Dekaden der Stagnation sowie des Um- und Aufbruchs – war der baulich-technische Erneuerungsbedarf im Gebäudebestand hoch, ebenso die Nachfrage nach Förderungen. Mit der zunehmenden Kommodifizierung des Wiener Wohn- und Gebäudemarkts ab den 1990er-Jahren, der großen Zahl an – wenn auch nicht energetisch, so doch baulich – bereits erneuerten Gebäuden sowie den rezenten markt-liberalistischen Entwicklungen im Wohnungs- und Immobiliensektor ging die Nachfrage nach öffentlicher Förderung für die Erneuerung und Modernisierung sukzessive zurück. Zugleich hat sich auch die Struktur der Eigentümer_innen verändert: Allein in den vergangenen 15 Jahren hat sich deren Anzahl – u. a. durch Eigentümer_innenwechsel sowie durch Parifizierung von Zinshäusern – um über ein Viertel erhöht und deren Eigentumsstruktur teilweise von Haus- hin zu Wohnungseigentum gewandelt (Musil et al., 2023, S. 335).

Dabei lassen sich zwei Grundtypen von Eigentümer_innen unterscheiden: juristische Personen und Privatpersonen. Zu den juristischen Personen zählen kommunale und gemeinwohlorientierte, aber auch explizit verwertungsorientierte Unternehmen. Die Gruppe der Privateigentümer_innen ist ebenfalls in sich sehr heterogen und umfasst u. a. selbstnutzende und ausschließlich vermietende Eigentümer_innen mit sehr unterschiedlichen betriebswirtschaftlichen Zielsetzungen und Kompetenzen. Gerade über diese wirkmächtige Gruppe der Eigentümer_innen, ihre Motive und Handlungsmöglichkeiten ist noch wenig bekannt (siehe hierzu Witthöft & Hölzl, 2022; Beck et al., 2017; Krah, 2020; Musil et al., 2023). Dabei machen sie in Gründerzeitquartieren den deutlich höchsten Anteil aus. In ihrem Besitz waren (Stand 2019) 86 054 Wohnungen und Gebäude im Vergleich zu 7 104 im Besitz von juristischen Eigentümer:innen (Musil et al., 2023, S. 335).

Im Rahmen des Forschungsprojekts *Pocket Mannerhatten Ottakring* wurde – anhand eines konkreten Projektgebiets – eine Typisierung erarbeitet, die soziobiografische, soziokulturelle, soziostrukturelle und subjektiv-biografisch bedingte Interessenlagen und Handlungsoptionen mit dem Besitzstand (also Art des Eigentums, Anzahl, Größe, Substanz der Immobilie[n], Formen der Verwaltung/Organisation und Professionalisierungsgrad der Personen), mit dessen Bedeutung und den jeweiligen Zielerwartungen verknüpft. Es konnten elf Typen und ihre je sehr unterschiedlichen Handlungsoptionen für die Erneuerung ihres Bestandes herausgearbeitet werden (siehe Beck et al., 2017, S. 6–11; Beck et al., 2020; Witthöft & Hölzl, 2022).

Das Ergebnis zeigt deutlich, dass der Veränderungswille und das Vermögen zur Veränderung der Liegenschaftseigentümer_innen neben sachlogischen auch stark durch individuelle, subjektive Handlungsgrundlagen getrieben wird. So kann es vorkommen, dass es nicht gelingt, Gebäude im nahezu gleichen Eigentumsstatus mit ähnlichem Erneuerungsbedarf und gleich gelagerter sozialer Konstellation der Mieter_innen in eine Erneuerung zu führen: Ein Eigentümer hätte zwar die Möglichkeiten hierfür, möchte aber das Gebäude in fünf Jahren seinen Kindern übergeben und will daher nicht aktiv werden. Eine andere Eigentümerin weiß, dass eine Erneuerung für viele Mieter_innen finanziell schwer zu tragen wäre und will die jetzigen Mieter_innen aber erhalten. Ein weiterer Grund kann spekulatives Interesse sein: Der Eigentümer erwartet, dass sich nach dem Ausbau der U-Bahn-Infrastruktur

im Umfeld das Gebäude mit höherem Gewinn verkaufen lässt. Im Falle von Wohnungseigentumshäusern braucht es zudem für viele Maßnahmen die Zustimmung aller Eigentümer_innen – die kleinteiligen Eigentumsstrukturen in parifizierten Wohnhäusern machen die Umsetzung von Erneuerungsmaßnahmen daher häufig besonders schwierig.

Das Wohnquartier jenseits der eigenen Immobilie und der sozial-räumliche Kontext sind eher selten explizit Referenzfelder für die Aktivitäten der privaten Eigentümer_innen. Selbst wenn, wie sich in der oben genannten Untersuchung gezeigt hat, viele Eigentümer_innen sozialen Fragen gegenüber offen oder zugeneigt sind, so sind am Ende doch insbesondere Fragen zur eigenen Liegenschaft, konkrete subjektive Interessenlagen sowie die jeweiligen ökonomischen Machbarkeiten ausschlaggebend für eine Investition.

5 SOZIALE ASPEKTE DER BESTANDSTRANSFORMATION – BETEILIGUNG IM SPANNUNGSFELD

Die Formen von Beteiligung – und vor allem auch die oftmals selektive Nutzung von verschiedenen Partizipationsangeboten – spiegeln die Konflikthaftigkeit von Bestandsentwicklung wider: Veränderungen entsprechen manchen Interessen mehr als anderen. Diese können über Beteiligungsverfahren ausgehandelt werden. Die Verfahren erreichen aber bei allen Anstrengungen nie alle sozialen Gruppen und können aufgrund von evidenten Unterschieden hinsichtlich Ressourcenausstattung und Artikulationsfähigkeit die strukturellen Ungleichheiten nicht bzw. nur bedingt überwinden (Selle, 2019).

Damit zeigt sich der paradoxe und vermutlich auch nicht intendierte Effekt, dass selbst niedrigschwellige Partizipationsangebote nicht zwangsläufig zu einer Ausweitung von demokratischer Einbindung führen, sondern in der Praxis durchaus Ungleichheits- und Ausgrenzungserfahrungen auch verstärken können. Dieses Paradox sowie das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Akteur_innen und Interessen sind schon in die eingangs benannte doppelte Zielsetzung der Sanften Stadterneuerung – Sozialverträglichkeit und soziale Durchmischung – eingeschrieben.

Die Richtung der Transformation wird weitgehend durch die Interessen engagierter Akteur_innen bestimmt, die diese auch artikulieren (und durchsetzen) können – insbesondere Eigentümer_innen und Initiativen von lokalen Akteur_innen und Anwohner_innen. Hinzu kommen die programmatischen Ziele der Stadtverwaltung sowie die professionellen Haltungen und Kompetenzen der beauftragten Gebietsbetreuungen, deren Aufgabe es ist, die Einbindung und Artikulation der Bedürfnisse verschiedener – insbesondere gesellschaftlich vulnerabler – Gruppen in der Praxis zu ermöglichen. Befördern die programmatischen Ziele eine soziale und/oder ökologische Ausrichtung, können diese Transformationsprozesse im Sinne einer behutsamen und bestandsorientierten Erneuerung ermöglichen, die radikale Eingriffe verhindert oder mindert, aber auch den Status quo nicht konserviert.

Gerade Initiativen engagierter Bürger_innen haben im Laufe der Entwicklung der Wiener Stadterneuerung immer wieder maßgeblich dazu beigetragen, dass die Erneuerung von Wohngebäuden, die Neuorganisation des Verkehrs sowie die Gestaltung von Infrastrukturen und Freiräumen auch

unter sozialen Gesichtspunkten und mit Einbindung von Bewohner_innen erfolgten. Diese Initiativen können einerseits widerständiger Natur sein, wie bspw. die *Initialzündung* der Sanften Stadterneuerung, das Planquadrat in Wien Wieden. Dieses sollte dem innerstädtischen Ausbau der Bundesstraße 1 weichen und wurde durch medialen Diskurs und organisierte Bewohner_innen schließlich zu einem gemeinschaftlichen Gartenhof mit umliegenden Gebäudesanierungen (Voitl et al., 1977). Andererseits können solche Initiativen katalytische und mit städtischen Strategien synergetische Wirkungen entfalten – wie bspw. die beschriebene künstlerische Initiative SOHO in Ottakring, durch die es gelang, das als Problemviertel rezipierte östliche Ottakring in „Aufbruchstimmung“ (Seiß, 2018, S. 144) zu versetzen und soziale sowie kulturelle Vielfalt der Bewohner_innen des Viertels als Stärke zu begreifen. Gleichwohl gilt auch in Wien, dass sich manche soziale Gruppen mit ihren spezifischen Interessen intensiver beteiligen, lauter um Durchsetzungsmacht ringen und entsprechend stärker handlungsleitend werden. Gesellschaftlich marginalisierte Gruppen sind hingegen häufiger von erforderlichen Wohnhaussanierungen betroffen, in der Praxis aber seltener an urbanen Aushandlungsprozessen beteiligt (Witthöft, 2025).

Insgesamt differenzieren sich die Interessen in städtischen Räumen zunehmend aus, sodass komplexere und differenziertere Kollaborationsformate entwickelt werden müssen, die der Vielfalt an Akteur_innen und Ressourcen, Perspektiven, Bedarfen und Wünschen gerecht werden und in dynamische, situationssensible Prozessstrukturen umgesetzt werden können. Hierzu braucht es – neben baulichen und ökologischen – klare soziale Zielsetzungen seitens der Stadtpolitik und Stadtverwaltung. Ebenso sind entsprechende Instrumente notwendig, die – wie ein (einst) starkes Mietrecht, gepaart mit Anreizen und Förderungen für Investitionen – in einem veränderten Setting eines stärker wachstums- und kapitalorientierten Wohnungs- und Immobilienmarkts wirksam werden und Steuerungsmacht im Hinblick auf sozialökologische Transformation entfalten können. Denn aktuelle Herausforderungen der Klima- und Energiewende erfordern – ähnlich wie die Beseitigung des baulichen Substandards der Bassenawohnungen in den ersten Dekaden der Sanften Stadterneuerung – heute wiederum größere baulich-technische Transformationen in Quartieren hinsichtlich Mikroklima, Mobilität und Energieversorgung. Gleichzeitig gilt es zu vermeiden, dass Nachhaltigkeits- und Begrünungsinitiativen Prozesse der *Green Gentrification* auslösen und damit in sozialer Hinsicht Risiken der Verdrängung für vulnerable Bevölkerungsgruppen mit sich bringen (Friesenecker et al., 2023). Um den komplexen Entwicklungen bedarfsorientiert zu begegnen und auch die Bedarfe marginalisierter bzw. vulnerabler Gruppen stärker einbeziehen zu können, sollten Kollaborationen zwischen verschiedenen Akteur_innen substanzieller gefördert werden. Zudem müssten die Gebietsbetreuungen als lokale Verantwortungsträger_innen für Beteiligungsarbeit – ähnlich wie in der Pionierzeit der Sanften Stadterneuerung – mit kreativen und strukturellen Handlungsspielräumen ausgestattet werden, um diese Kollaborationen gestalten und aktiv weiterentwickeln zu können.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Albrecht, S. (2014). Habermas' theoretisches Modell deliberativer Kommunikation. In S. Albrecht (Hrsg.), *Reflexionsspiele: Deliberative Demokratie und die Wirklichkeit politischer Diskurse im Internet* (S. 35–122). Transcript Verlag.
- Assmann, F. (2018, 18. April). Partizipatives Budget bzw. Bürgerhaushalt. *Dialog Plus*. <https://dialogplus.at/2018/04/18/partizipatives-budget-bzw-buergerhaushalt/>
- Beck, J., Hiesl, A., Hölzl, D., Klötzl, G., Lins, S., Niedworok, F., Stockenhuber, R., & Witthöft, G. (2017). *Pocket Mannerhatten Handbuch: Eine Anleitung zum räumlichen Tauschen und Teilen. Forschungsprojekt „Pocket Mannerhatten Ottakring“, FFG Klima- und Energiefonds Smart Cities Demo-Projekt*. https://pocketmannerhatten.at/wp-content/uploads/2017/11/PMO_Handbuch_171121_web_Boegen.pdf
- Beck, J., Hiesl, A., Hölzl, D., Lins, S., Niedworok, F., & Witthöft, G. (2020). *Pocket Mannerhatten: Betreiber*innenmodelle – Nachsorgekonzepte – Anreizmöglichkeiten* (Bd. 18). IBA_Wien – Internationale Bauausstellung Wien. <http://hdl.handle.net/20.500.12708/24784>
- Berger, H. (1984). *Gebietsbetreuung 1974–1984: Das Wiener Modell*. Magistrat der Stadt Wien.
- Berger, H. (2025). Zeitzeugenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 19–22). Jovis Verlag.
- Förster, W. (2004). Stadterneuerung – der Wiener Weg. In R. Sterk (Hrsg.), *Wiens Sanfte Stadterneuerung* (S. 9–25). Springer.
- Friesenecker, M., Thaler, T., & Clar, C. (2023). Green gentrification and changing planning policies in Vienna? *Urban Research & Practice*, 17(3), 393–415. <https://doi.org/10.1080/17535069.2023.2228275>
- Hatz, G. (2019). Gentrifizierung durch das Programm der „Sanften Stadterneuerung“. In J. Kadi & M. Verlić (Hrsg.), *Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis. Stadtpunkte*, 27 (S. 55–70). Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Holzinger, U. (2025). Zeitzeuginnenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 49–51). Jovis Verlag.
- Kirsch-Soriano da Silva, K. (2025). Die Entwicklung eines Instrumentariums der Sanften Stadterneuerung. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 75–80). Jovis Verlag.
- Krahl, A. J. (2020). Handlungslogiken wohnungswirtschaftlicher Akteure als Schlüssel zur Sicherung sozialer Wohnraumversorgung: Eine soziologische Perspektive. In B. Schönig & L. Vollmer (Hrsg.), *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung* (S. 97–112). Transcript Verlag.
- Krüger, T., Richter, S., & Stotz, P. (2010). Immobilieneigentümer in der Stadtentwicklung. *RaumPlanung*, 152, 11–15.
- Musil, R., Brand, F., & Wonaschütz, M. (2023). Wem gehört die gebaute Stadt? Eigentumsanalyse als Instrument der Bestandsstadt-Entwicklung. *Standort*, 47, 333–339.
- Musil, R., Brand, F., Huemer, H., Köck, P., & Wonaschütz, M. (2021). Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt: Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007–2019. *ISR-Bulletin*, 1.

- Reinprecht, C. (2025). Widerstände und Widersprüche: Biografisch inspirierte Betrachtungen zur Sanften Stadterneuerung. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 52–58). Jovis Verlag.
- Schneider, U. (2025). Zeitzeuginnenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited. Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 61–63). Jovis Verlag.
- Seiß, R. (2018). Wiener Stadterneuerung: Eine unendliche Geschichte. *Bauwelt*, 9, 12–15.
- Selle, K. (2019). *Vhw-Schriftenreihe: Bd. 15. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtentwicklung – Ende der Naivität? Anstiftungen zur Revision*. Vhw, Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/vhw-schriftenreihe-tagungsband/PDFs/vhw_Schriftenreihe_Nr._15_Oeffentlichkeitsbeteiligung_in_der_Stadtentwicklung.pdf
- Smetana, K. (2025). Zeitzeugenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 83–85). Jovis Verlag.
- Svoboda, W. R., Knoth, E., & Weber, P. (1985). *Das Instrumentarium der Stadterneuerung*. Stadt Wien.
- Trojan, M. (2025). Zeitzeuginnenbericht. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 47–49). Jovis Verlag.
- Voitl, H., Guggenberger, E., & Pirker, J. (1977). *Planquadrat: Ruhe, Grün und Sicherheit: Wohnen in der Stadt*. Paul Zsolnay Verlag.
- Witthöft, G. (2020). Stadterneuerung in Wien: Ein Überblick. *PLANERIN, Städtebauförderung 2020: Integriert, sozial, klimagerecht*, 2(20), 42–45.
- Witthöft, G. (2025). Top Down, Raunzen, Mitmachen: Beteiligung im Kontext der Sanften Wiener Stadterneuerung. In K. Kirsch-Soriano da Silva, J. M. Lehner & S. A. Güntner (Hrsg.), *Sanfte Stadterneuerung Revisited: Wiener Handlungsstrategien für den Bestand* (S. 64–68). Jovis Verlag.
- Witthöft, G., & Hölzl, D. (2022). Die Logik der Unlogik: Einblicke in die Handlungslogiken von Hauseigentümer:innen in der Stadterneuerung. *Pnd*, 2, 88–103. <https://doi.org/10.18154/RWTH-2022-07273>