SANFTE STADTERNEUERUNG IN WIEN

Katharina Kirsch-Soriano da Silva

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

1 DAS GRÜNDERZEITLICHE ERBE UND PILOTGEBIETE DER STADTERNEUERUNG

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

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

https://doi.org/10.34727/2025/isbn.978-3-85448-069-3_10
Dieser Beitrag ist unter CC BY-SA 4.0 lizenziert. Informationen zur Lizenz unter:
https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de

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

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

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

2 DIE ENTWICKLUNG EINES INSTRUMENTARIUMS FÜR SANFTE STADTERNEUERUNG

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

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

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

2.1 Förderung von Sanierung und Verbesserung des Wohnumfelds

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

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

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

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

2.2 Mietrecht und wohnrechtliche Unterstützung von Bewohner:innen

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

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

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

2.3 Gebietsbetreuung und Gestaltung partizipativer Prozesse

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

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

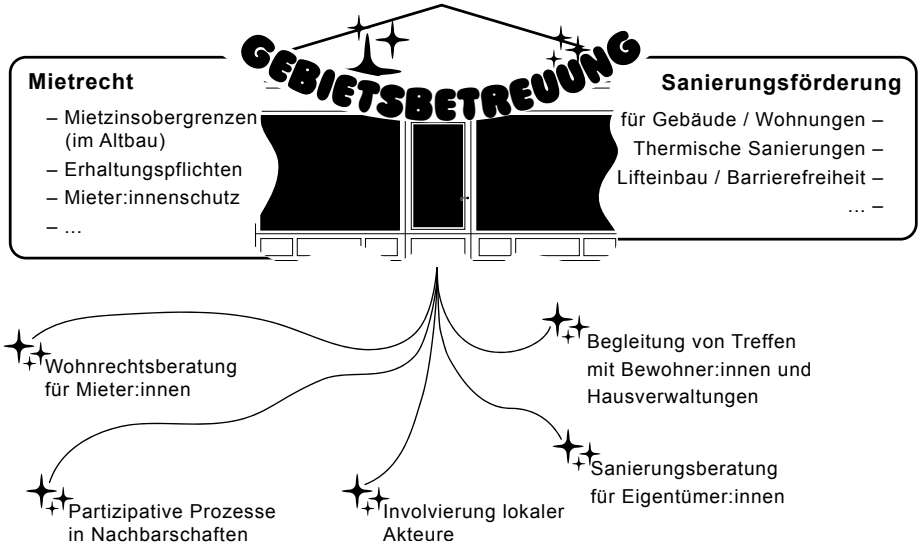

ABBILDUNG 1 Säulen der Sanften Stadterneuerung. (Grafik: Katharina Kirsch-Soriano da Silva, bearbeitet von Lukas Bast, CC BY-SA)

3 RAHMENBEDINGUNGEN UND SCHWERPUNKTE DER STADTERNEUERUNG IM WANDEL

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

3.1 Umgang mit Druck auf dem Wohnungsmarkt und Flexibilisierung des Mietrechts

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

3.2 Sozialräumliche Stärkung unter Einbindung kultureller Initiativen und lokaler Ökonomien

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

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

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

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

3.3 Begleitung von neuen Stadtentwicklungsgebieten

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

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

4 AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN IM KONTEXT SOZIAL-ÖKOLOGISCHER TRANSFORMATION

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

4.1 Nachverdichtung als Veränderung der Lebenswelten von Bewohner:innen

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

4.2 Sozialräumliche Ungleichheit und Schwerpunkte der Gebietsbetreuung

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

4.3 Prekäre Wohnsituationen bei Armutsbetroffenen und Zugewanderten

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

4.4 Modernisierung im Spannungsfeld von Gentrifizierung und leistbarem Wohnen

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

4.5 Klimawandelanpassung und Weiterentwicklung von Handlungsansätzen

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

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

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Berger, H. (1984). Gebietserneuerung 1974–1984. Das Wiener Modell. *Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung,* Band 15. Magistratsabteilung 21 – Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Stadterweiterung, Magistrat der Stadt Wien.

Berger, H., Kail, E., & Kirschner, E. (Hrsg.). (1991). *Stadterneuerung in Wien. Werkstattbericht*. Magistrat der Stadt Wien.

Berger, H., & Berger, G. (2005). Meilensteine – ein Dialog über 30 Jahre Stadterneuerung. *Perspektiven* 7(8), 12–15.

Breitfuss, A., Dangschat, J. S., Frey, O., & Hamedinger, A. (2004). *Städtestrategien gegen Armut und soziale Ausgrenzung. Herausforderungen für eine sozialverträgliche Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungspolitik.* durch stadt + raum – Verein für raumbezogene Sozialforschung im Auftrag der Arbeiterkammer Wien.

Breitfuss, A., Eckerstorfer, E., & Mann, A. (2012). Das Wiener Stadtteilmanagement für Neubaugebiete. *Perspektiven* 5(6), 64–71.

Dangschat, J. S. (2001). *Pilotprogramm „Grätzel-Management Wien“.* Konzeptpapier A – Programmebene (unveröffentlichtes Konzeptpapier). Technische Universität Wien – Institut für Stadt- und Regionalforschung.

Feuerstein, C., & Fitz, A. (2009). *Wann begann temporär? Frühe Stadtinterventionen und sanfte Stadterneuerung in Wien*. Springer.

Förster, W. (2004). Stadterneuerung – Der Wiener Weg. In R. Sterk (Hrsg.), *Wiens Sanfte Erneuerung* (S. 9–26). Jahrbuch der Stadterneuerung.

Hatz, G. (2019). Gentrifizierung durch das Programm der „Sanften Stadterneuerung“. In J. Kadi und M. Verlič (Hrsg.), *Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis*. *Stadtpunkte* 27, 55–70. Arbeiterkammer Wien.

Kirsch-Soriano da Silva, K. (2022). Transformationsprozesse in der wachsenden Stadt – zwischen Chancen und Widerständen. *dérive, Zeitschrift für Stadtforschung* 89, 26–36.

Kirsch-Soriano da Silva, K. (2023). Inklusives Wohnen? Herausforderungen und Empfehlungen für die Wohnraumversorgung geflüchteter Menschen. In S. Moussa-Lipp & M. Verlič (Hrsg.), Wohnen für die Vielen, Sammelband zur Tagung. *Stadtpunkte* 45, 51–62. Arbeiterkammer Wien.

Kirsch-Soriano da Silva, K., Lehner, J. M., & Güntner, S. (2025). *Sanfte Stadterneuerung Revisited. Wiener Handlungsstrategien für den Bestand*. Jovis.

Magistrat der Stadt Wien, & Technische Stadterneuerung. (o. J.). *Milestones der Sanften Stadterneuerung*. Abgerufen 30. Oktober 2024, von https://www.gbstern.at/was-wir-tun/stadterneuerung/milestones-der-sanften-stadterneuerung/

Matznetter, W. (2019). 100 Jahre Mieterschutz. Ein Instrument zur Steuerung von Gentrifizierung. In J. Kadi & M. Verlič (Hrsg.), Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis (S. 13–24). *Stadtpunkte* 27. Arbeiterkammer Wien.

Meindl, T., Frank, A., Lengauer, M., & Neumeier, E. (2013). *Lebendige Straßen – lessons learned: Einschätzungen und Erfahrungen aus dem Projekt Lebendige Straßen.* Werkstattbericht Nr. 131. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Musil, R., Brand, F., Huemer, H., Köck, P., & Wonaschütz, M. (2021). *Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt. Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007–2019.* ISR Forschungsbericht 55. Verlag der ÖAW.

Novy, A., Redak, V., Jäger, J., & Hamedinger, A. (2001). The End of Red Vienna: Recent Ruptures and Continuities in Urban Governance. *European Urban and Regional Studies 8(2)*, 131–144. https://doi.org/10.1177/096977640100800204

Springler, E., & Wöhl, S. (2019). The Financialization of the Housing Market in Austria and Ireland. In S. Wöhl, E. Springler, M. Pachel und B. Zeilinger (Hrsg.), *The State of the European Union. Fault Lines in European Integration* (S. 155–173). Springer VS. https://doi.org/10.1007/978-3-658-25419-3_7

Voitl, H., Guggenberger, E., & Pirker, J. (1977). *Planquadrat. Ruhe, Grün und Sicherheit – Wohnen in der Stadt.* Paul Zsolnay.