

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

Ana Rogojanu

## 1 BAUTRÄGERWETTBEWERBE IN DER WIENER BODEN- UND WOHNBAUPOLITIK

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Das Zukunftskolleg „SPACE – Spatial Competition and Economic Policies“ ist ein vom FWF gefördertes interdisziplinäres Forschungsprojekt<sup>1</sup>, das von 2019 bis 2024 an der JKU Linz, der Universität Wien und der Wirtschaftsuniversität Wien lief und sich mit Konzepten von Wettbewerb und Praktiken der Kompetitivität beschäftigt. Darin untersuchten Forscher:innen aus den Wirtschaftswissenschaften, der Soziologie und der Europäischen Ethnologie mit quantitativen und qualitativen Methoden die Art und Weise, in der die Wettbewerbslogik in politische und öffentliche Debatten, Gesetze und Institutionen und letztendlich auch in alltägliche Handlungsfelder Einzug hält, mitunter aber auch kontrovers diskutiert und eigensinnig angeeignet wird.

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

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

<sup>1</sup> Die Forschung wurde zur Gänze durch den FWF gefördert (ZK60-GZ27). Nähere Informationen: [www.spatial-competition.com](http://www.spatial-competition.com).

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

### 3 BAUTRÄGERWETTBEWERBE ALS MECHANISMUS DES SOZIALEN WOHNBAUS: EINORDNUNGEN UND PERSPEKTIVEN

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

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

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

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

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

#### 4 BAUTRÄGERWETTBEWERBE ALS PRAXIS: LESARTEN UND KONTROVERSEN

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

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

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

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

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

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

## 5 SCHLUSSBETRACHTUNGEN

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

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

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

#### **Dank**

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

## LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Altreiter, C., Gräbner, C., Pühringer, S., Rogojanu, A., & Wolfmayr, G. (2025). Theorizing competition: An interdisciplinary framework. *Competition & Change*. <https://doi.org/10.1177/10245294251330343>
- Altreiter, C., & Litschauer, K. (2022). Strategies of Capital Accumulation in Times of Land Scarcity. A Field Perspective on Social Housing Construction in Vienna. *Forum for Social Economics*. <https://doi.org/10.1080/07360932.2022.2125423>
- Altrock, U., & Bertram, G. (Hrsg.). (2012). *Wer entwickelt die Stadt? Geschichte und Gegenwart lokaler Governance. Akteure – Strategien – Strukturen*. transcript.
- Amann, W. (1999). *Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen. FGW-Schriftenreihe, Bd. 132*. FGW.
- Arora-Jonsson, S., Brunsson, N., & Hasse, R. (2021). A new understanding of competition. In S. Arora-Jonsson, N. Brunsson, R. Hasse & K. Lagerström (Hrsg.), *Competition: What it is and why it happens* (S. 1–25). Oxford University Press.
- Azevedo, S., Kohout, R., Rogojanu, A., & Wolfmayr, G. (2023). Gestaltung von Stadt und Gesellschaft durch Bauträgerwettbewerbe? Soziale Wohnraumproduktion in Wien zwischen Staat, Markt und Wettbewerb. In B. Schmidt-Lauber, F. Othengrafen, J. Pohlen & R. Wehrhahn (Hrsg.), *Jahrbuch StadtRegion 2021/2022: Stadt-Land-Relationen: Disziplinäre Spurensuche* (S. 231–252). Springer VS. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-38941-3\\_10](https://doi.org/10.1007/978-3-658-38941-3_10)
- Baron, H., Doan, T. B. N., Kadi, J., & Plank, L. (2021). Wohnungspolitik und Wohnversorgung. Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten. Wien. *Stadtpunkte*, Bd. 37. Wien: AK Wien. [https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/Studie\\_Wohnversorgung\\_2021.pdf](https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/Studie_Wohnversorgung_2021.pdf)
- Bauer, E. (2008). Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit nach 1945. In K. Lugger & M. Holoubek (Hrsg.), *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit: ein europäisches Erfolgsmodell* (S. 121–134). Manz.
- Engel, A. (2019). Konzepte ökonomischer Konkurrenz in der longue durée. Versprechungen und Befürchtungen. In K. Bürkert, A. Engel, T. Heimerdinger, M. Tauschek & T. Werron (Hrsg.), *Auf den Spuren der Konkurrenz: Kultur- und sozialwissenschaftliche Perspektiven* (S. 45–86). Waxmann.
- Ergen, T., & Kohl, S. (2020). Rival views of economic competition. *Socio-Economic Review*. <https://doi.org/10.1093/ser/mwaa041>
- Förster, W., & Menking, W. (Hrsg.). (2016). *Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts*. Jovis.
- Friesenecker, M., & Litschauer, K. (2022). Innovating social housing? Tracing the social in social housing construction. In Y. Kazepov & R. Verwiebe (Hrsg.), *Vienna. Still a Just City?* (S. 68–82). Routledge.
- Gerber, J.-D., Hartmann, T., & Hengstermann, A. (Hrsg.). (2018). *Instruments of Land Policy. Dealing with Scarcity of Land*. London, New York: Routledge.
- Gribat, N., Kadi, J., Lange, J., Meubrink, Y., & Müller, J. (2017). Planung als politische Praxis. Zur Einleitung in den Themenschwerpunkt. *suburban*, 5(1/2), 7–20.
- Heeg, S. (2017). Finanzialisierung und Responsibilisierung. Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung. In B. Schönig, J. Kadi & S. Schnipper (Hrsg.), *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur* (S. 47–59). transcript.
- Hölkeskamp, K.-J. (2014). Konkurrenz als sozialer Handlungsmodus – Positionen und Perspektiven der historischen Forschung. In R. Jessen (Hrsg.) *Konkurrenz in der Geschichte. Praktiken – Werte – Institutionalisierungen* (S. 33–57). Campus.

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

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