AK OBERÖSTERREICH

WISO

Nr. 1/25
Juli 2025
48. Jahrgang

WIRTSCHAFTS- UND SOZIALPOLITISCHE ZEITSCHRIFT

Schwerpunkt:
Leistbares Wohnen – integrative Perspektiven von Leistbarkeit und Klimaschutz

Judith M. Lehner, Michael Friesenecker: Neue Herausforderungen des leistbaren Wohnens • ***Heinz Stöger, Maria Pühringer:*** Leistbares Wohnen und Flächeninanspruchnahme im Regierungsprogramm • ***Alexander Huber:*** Die Explosion der Mieten • ***Roman Raab:*** Wohn- und Einkommensverhältnisse von Arbeitnehmer:innen in OÖ • ***Ernst Gruber:*** Folgen von Wohnungsprivatisierungen • ***Philipp Schnell, Robert Musil, Silvio Heinze:*** Prekäres Wohnen in Österreich

WISO Praxisforum

Helga Dietrich: Erfahrungen aus der Mietrechtsberatung der AK OÖ • ***Robert Oberleitner, Sabrina Kiessling:*** Leistbares Wohnen im Klimawandel

WISO Studierendenforum

Eden Belinda Haupt, Laura Piffath, Alexander Schallmeiner, Andreas Zemsauer: Arbeitszeiten in der mobilen und stationären Pflege

AK Oberösterreich

Neue Herausforderungen des leistbaren Wohnens

1. Wohnen zwischen Leistbarkeit und Grundbedürfnis 20

2. Leistbares Wohnen in Österreich 23
   2.1 Wohnkosten 24
   2.2 Wohnkostenanteile und Wohnkostenbelastungsquote 25
   2.3 Energiearmut 27

3. Zur Thematik neuer sozialer Ungleichheiten im Wohnen 28

Judith M. Lehner, Michael Friesenecker

Judith M. Lehner ist Leiterin des Research Center for New Social Housing an der TU Wien. Ihr Forschungsinteresse in den Bereichen Architektur, Planung und Sozialwissenschaften gilt der transdisziplinären Wohnforschung und Co-Design-Methoden in der Stadtforschung.

Michael Friesenecker ist Forscher am Research Center for New Social Housing an der TU Wien und an der BOKU University. An der TU Wien leitet er das EU-Horizon-Projekt ReHousIn „Contextualized pathways to Reduce Housing Inequalities in the green transition".

1. Wohnen zwischen Leistbarkeit und Grundbedürfnis[1]

Auch wenn Leistbarkeit als Konzept in der Wohnbauforschung und dessen Umsetzung in der Wohnungspolitik immer wieder hinsichtlich der Operationalisierbarkeit infrage gestellt wurde und wird, ist der Begriff im Zuge der „*global housing affordability crisis*" (Wetzstein 2017) (wieder) in den Fokus gerückt. Das erneute Aufkommen einer Diskussion über Leistbarkeit von Wohnraum ist für die Wohnforscherinnen Marietta Haffner und Kate Hulse (2021) heute viel mehr von der wachsenden Ungleichheit beim Zugang zu städtischen Ressourcen geprägt anstatt vom Schwerpunkt auf Wohnkosten als Ursache für Armut und Benachteiligung als sozialpolitisches Thema.

Vom Wohnbedarf zur Leistbarkeit – Diskursverschiebung in der Wohnbaupolitik

Im historischen Kontext des sich zurückziehenden Wohlfahrtsstaates wurde die Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen durch wohlfahrtsstaatliche Bereitstellung von Wohnraum durch einen Diskurs ersetzt, der auf Leistbarkeit (*affordability*) fokussierte und damit eine marktorientierte Perspektive ins Zentrum stellte (Whitehead 1991). Historisch konzentrierten sich erste Messungen von Leistbarkeit des Wohnens, die im 19. Jahrhundert begannen, auf die Lebenshaltungskosten und Armut (relative Messung der Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen), basierend auf empirischen Beobachtungen. Bis in die 1980er Jahre war jedoch der Mainstreamdiskurs in der Wohnbaupolitik nicht auf Leistbarkeit ausgerichtet, sondern es standen wie erwähnt in erster Linie die Erfüllung dieses Grundbedürfnisses bzw. der Wohnbedarf im Fokus. Haushalte mit Wohnbedarf sind dabei jene, deren Wohnverhältnisse unter einem angemessenen, gesellschaftlich festgelegten Standard liegen. Dieser Standard muss laut Whitehead (1991) jedoch nur deshalb festgelegt werden, weil der Markt unzulänglich Wohnungen produziert und dadurch Definitionen auf Basis zwangsläufiger Bewertungen durch Dritte notwendig werden, die auf Werturteilen über die Eigenschaften von Wohnraum und deren Bedeutung für das soziale Wohlergehen basieren.

Dieser angemessene Standard zielt dabei im Wesentlichen auf die körperliche und psychische Unversehrtheit und das Wohlbefinden ab und kann zum Beispiel die Erfüllung der Schutzfunktion von Wohnraum vor Witterungseinflüssen und anderen Gesundheits- und Sicherheitsrisiken sein. Dennoch ist das Vorhandensein von vier

Wänden und einem Dach über dem Kopf nur ein kleiner Teil der Definition von angemessenem Wohnraum, wie zum Beispiel von UN-Habitat festgelegt. Nach den international anerkannten Standards von UN-Habitat (2009) umfasst ein angemessener Wohnraum sieben zentrale Kriterien, die den Anspruch auf menschenwürdiges Wohnen erfüllen: So muss rechtliche Sicherheit des Eigentums gewährleistet sein, um Schutz vor Zwangsräumung oder willkürlicher Vertreibung zu bieten. Der Wohnraum muss, wie bereits erwähnt, vor Umwelteinflüssen schützen und ausreichend groß sein. Hinzu kommt die Zugänglichkeit für alle, insbesondere für vulnerable Gruppen wie ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen. Auch der Standort spielt eine Rolle: Wohnraum sollte in erreichbarer Nähe zu Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie Arbeitsmöglichkeiten liegen. Des Weiteren ist kulturelle Angemessenheit entscheidend – das Wohnumfeld soll die Identität der Bewohnenden berücksichtigen. Schließlich gehört die Verfügbarkeit grundlegender Infrastruktur wie sauberes Wasser, Elektrizität und sanitäre Einrichtungen ebenso dazu wie leistbare Wohnkosten, die andere existenzielle Bedürfnisse nicht gefährden dürfen.

UN-Habitat: Sieben zentrale Kriterien für angemessenen Wohnraum und menschenwürdiges Wohnen

Leistbarkeit steht somit als eines der Kriterien auch in Relation zu anderen Ausgaben, die zur Erfüllung von existenziellen Bedürfnissen und gesundheitlicher Unversehrtheit (Ernährung, Gesundheit, Bildung …) aufgebracht werden müssen. Gleichzeitig zeigen diese Standards des angemessenen Wohnens auch die Verflechtung von Leistbarkeit mit den oben benannten UN-Kriterien auf. So sind Wohnungen bzw. Grundstücke an zentralem oder mobilitätstechnisch gut angeschlossenem Standort zur Erreichbarkeit von Bildungs- und Gesundheitsinfrastrukturen teurer. Serielle Herstellung von Wohnbauten in der Masse ist günstiger als kleinmaßstäbliche, mit regionalen Rohstoffen und auf lokale kulturelle Identität abgestimmte Bauweisen. Leistbarkeit bewegt sich damit in einem Spannungsfeld zwischen ökonomischen Prinzipien und gesellschaftlichen Normen über Wohnen und Lebensstandards (Haffner & Hulse 2021). „Weder Bedürftigkeit noch Bezahlbarkeit müssten definiert werden, wenn private Märkte in der Lage wären, akzeptable Wohnverhältnisse zu gewährleisten" (Whitehead 1991: 872). Da die Marktergebnisse jedoch als unzureichend angesehen werden, müssen geeignete Indikatoren entwickelt werden, die zwangsläufig auf Bewertungen durch Dritte und deren Werturteilen basieren (Whitehead 1991: 872).

Leistbarkeit im Spannungsfeld zwischen gesellschaftlichen Normen und ökonomischen Prinzipien

Die Verflechtungen von Leistbarkeit des Wohnens mit der Herstellung von Wohnraum auf der einen Seite und der Erfüllung anderer existenzieller Bedürfnisse für ein menschenwürdiges Leben auf der anderen Seite zeugen von der Komplexität, die das Konzept Leistbarkeit mit sich bringt. Aus diesem Grund setzte sich unter Wohnforschenden das Verhältnis von Wohnkosten zum Haushaltseinkommen als der geeignetste Indikator für Leistbarkeit durch, um die Einschränkungen bei der Finanzierung von Konsumbedürfnissen jenseits (zu hoher) Wohnkosten zu beschreiben (Haffner & Hulse 2021). Die in der Forschung am häufigsten herangezogenen Indikatoren zur Messung von Leistbarkeit sind einerseits der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen als Wohnkostenanteil-Indikator (*cost-to-income ratio)* (Hulchanski 1995) und andererseits das Residualeinkommen nach Abzug der Wohnkosten als Residualeinkommensansatz (*residual income approach)* (Stone 2006, Stone et al. 2011). Während der Wohnkostenanteil-Indikator am häufigsten aufgrund seiner Vergleichbarkeitsmöglichkeiten und für die Berechnung von Wohnkostenüberbelastung verwendet wird, werden beim sogenannten Residualeinkommensansatz Wohnkosten vom verfügbaren Haushaltseinkommen abgezogen, um zu erkennen, wie viel Einkommen nach Abzug der Wohnkosten zum Leben übrig bleibt (Kössl 2025). Der Schwellenwert, ab wann es sich bei Haushalten um eine Wohnkostenüberbelastung handelt, wird von verschiedenen Institutionen und Expert:innen unterschiedlich angesetzt. Die europäische Statistikbehörde Eurostat spricht von Wohnkostenüberbelastung, wenn mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen ausgegeben werden, während andere Expert:innen die Überbelastung bereits ab 25 Prozent oder 30 Prozent definieren (Herbert et al. 2018).

Wohnkostenanteil-Indikator und Residualeinkommensansatz als zwei zentrale Konzepte zur Messung von Leistbarkeit

Leistbarkeitsprobleme wirken sich nicht nur auf die finanzielle Situation von Haushalten aus, sondern beeinflussen auch Wahlmöglichkeiten in Bezug auf die Art und Qualität der Wohnungen und des Standorts. Darüber hinaus wirken sich die Qualitäten einer Wohnung und eines Wohnviertels auf die allgemeine Leistbarkeit eines Ortes aus, was dazu führen kann, dass zum Beispiel in einem bestimmten Viertel nur hochpreisige Supermärkte oder Restaurants zu finden sind. Kostenbelastung der Haushalte gestaltet sich in ländlichen oder urbanen Regionen genauso unterschiedlich wie in diversen Gebäudetypologien (Einfamilienhaus, verdichteter Flachbau, Geschoßwohnbau …) oder Besitzverhältnissen (Eigentum, Miete …). Mieter:innen

sind oftmals mit anderen Leistbarkeitsproblemen konfrontiert – wie zum Beispiel steigenden Mieten aufgrund der Inflation – als Haus- bzw. Wohnungseigentümer:innen, für die Erhaltungs- und Reparaturkosten oder steigende Zinssätze bei Wohnungskrediten eine finanzielle Belastung darstellen. Mieter:innen in schlecht isolierten Wohnungen sind oftmals mit höheren Energiekosten zum Beheizen oder Kühlen konfrontiert oder auch damit, dass bestimmte Dienstleistungen und Einrichtungen am Wohnstandort aufgrund mangelnder Infrastruktur nicht verfügbar sind und dadurch höhere Ausgaben (und mehr Zeitaufwand) für den Transport entstehen.

Es zeigen sich anhand der Beispiele also die Ungleichheiten, die sich weit über die finanzielle Dimension hin auch im Alltagsleben der Menschen und im gebauten Raum manifestieren. „Insbesondere Ungleichheiten hinsichtlich der Verfügbarkeit und der Qualität von Wohnraum, die unter anderem auf Einkommensunterschiede, Diskriminierung oder das Ausmaß (beziehungsweise einen Mangel an) staatlicher Unterstützung zurückzuführen sind, werden über Wohnalltage sichtbar (…)“ (Genz 2024: 17). Die zunehmenden Schwierigkeiten bei der Leistbarkeit von Wohnraum spiegeln sich nicht nur in individuellen Belastungserfahrungen wider, sondern sind auch Ausdruck struktureller sozialer Ungleichheiten, da insbesondere einkommensschwache Haushalte überproportional von steigenden Wohnkosten betroffen sind (Madden & Marcuse 2016). Wohnungsungleichheit wird international als komplexes Problem verstanden, das unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen in vielfältiger Weise betrifft und politische Maßnahmen auf mehreren Ebenen erfordert (Tayefi et al. 2024). Soziale Ungleichheiten durch den Zugang zu leistbarem Wohnraum, eine gesunde Wohnumgebung und geeignete Infrastrukturen abzubauen, sind deshalb wesentliche Handlungsfelder in Politik und Gesellschaft (Genz et al. 2024: 11).

Schwierigkeiten bei Leistbarkeit von Wohnraum als Ausdruck struktureller sozialer Ungleichheiten

2. Leistbares Wohnen in Österreich

In Österreich liegt der Politik des leistbaren Wohnbaus eine gesellschaftspolitische Konzeption zugrunde, die sich nicht nur an der Unterstützung von sozioökonomisch schwachen Haushalten orientiert (Damjanovic 2025). Im sogenannten universalistischen System des sozialen Wohnbaus, wie in Österreich vorherrschend, geht es darum, „eine allgemeine und qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bevölkerung“ mit Wohnraum zu erreichen (Stöger 2008: 29).

Österreich: Universalistisches System des sozialen Wohnbaus

Das System von Wohnraumbereitstellung durch öffentliche Institutionen und gemeinnützige Bauträger, Wohnbauförderungen und rechtliche Rahmenbedingungen orientiert sich zunächst an der eingangs erwähnten Erfüllung des Wohnbedarfs und an Standards des adäquaten Wohnens für die große Bevölkerungsmehrheit. In den letzten zwei Jahrzehnten ist jedoch auch dieses System in Österreich unter Druck geraten. Unterschiedliche Faktoren und Ereignisse, wie die globale Finanzkrise 2008 oder auch die Inflations- und Energiekrise seit 2021, haben dazu geführt, dass sich Ungleichheiten im Zugang zu qualitativ hochwertigem bzw. adäquatem und leistbarem Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen deutlicher zeigen.

2.1 Wohnkosten

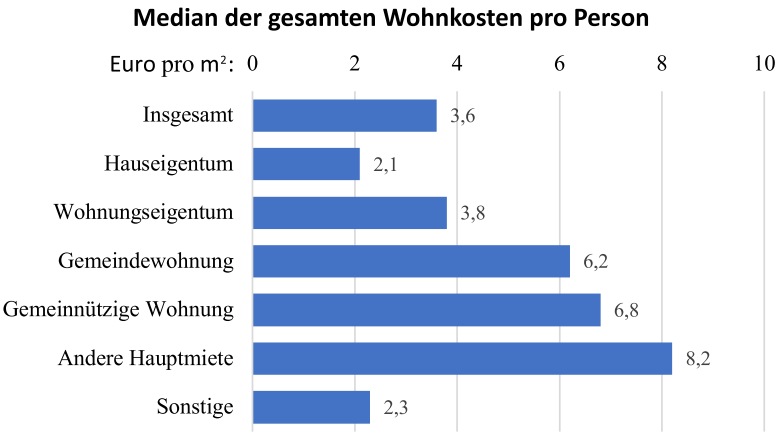
EU-SILC als zentrale Datenquelle für ein möglichst umfassendes Verständnis von Wohnkosten in Europa

Eine zentrale Datenquelle für ein umfassendes Verständnis von Wohnkosten in Europa stellt die Erhebung EU-SILC (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*) dar, die vergleichbare Informationen zu Einkommen, Lebensbedingungen und insbesondere zur Wohnsituation der Bevölkerung in den EU-Mitgliedstaaten liefert. Neben Abgaben und Betriebskosten bei Haus- und Wohnungseigentum sowie Miete und Betriebskosten bei Hauptmietwohnungen werden auch die Zinszahlungen für Kredite, Energie- sowie Instandhaltungskosten mitgezählt (Statistik Austria 2024: 56). Dass bei den Kreditzahlungen ausschließlich die Zinszahlungen, nicht jedoch die Tilgungsbeträge berücksichtigt werden, hat – zusammen mit weiteren Mängeln – zu berechtigter Kritik des Konzepts geführt. Interessenvertreter:innen des öffentlichen, gemeinnützigen und sozialen Wohnbaus bemängeln eine verzehrte Darstellung der Wohnkostenanteile zugunsten von Haus- und Wohnungseigentum (Housing Europe 2020).

Somit überrascht es auch nicht, dass Eigentümer:innen im Median deutlich weniger pro Person und pro Quadratmeter an Wohnkosten bezahlen als Mieter:innen. Beim Mietmarkt sind die unterschiedlichen Segmente zu berücksichtigen: Gemeinde-, gemeinnützige und private Hauptmietwohnungen. Äquivalisiert – also pro Kopf unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße – betragen die Median-Wohnkosten 2023 laut Statistik Austria (2024: 57) im Hauseigentum 300 Euro pro Person und im Wohnungseigentum 357 Euro pro Person. Die gesamten Wohnkosten in Gemeindewohnungen und gemeinnützigen

Wohnungen betragen im Median 415 bzw. 509 Euro pro Person, während private Hauptmietwohnungen mit 582 Euro pro Person (Median) am teuersten sind.

Abbildung 1
Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis



Quelle: Statistik Austria (2024: 60)

Betrachtet man die äquivalisierten Wohnkosten pro Person nach der Wohnungsgröße, werden die Ungleichheiten noch deutlicher (Abbildung 1): Private Mitwohnungen sind pro Quadratmeter in etwa viermal so teuer wie Hauseigentum, während die Wohnkosten in Gemeinde- und gemeinnützigen Wohnungen in etwa dreimal so teuer sind. Bezogen auf oben stehende Kritik der Wohnkostenverzerrung durch Interessenvertreter:innen des sozialen Wohnbaus weist die Statistik Austria (2024: 58) jedoch darauf hin, dass die Wohnkosten bei jenen Häusern, wo Rückzahlungsverpflichtungen bestehen, im Median höher sind als bei Gemeindewohnungen (vgl. auch Raab 2025).

2.2 Wohnkostenanteile und Wohnkostenbelastungsquote

Wohnkosten stellen einen weitgehend unverfügbaren Teil der Haushaltsausgaben dar, da Haushalte diese Kosten nur eingeschränkt beeinflussen können. Sie müssen aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen gedeckt werden und bilden damit eine fixe Belastung. Im Median, also bis zu 50 Prozent der österreichischen Privathaushalte, werden maximal 17 Prozent des Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgegeben. Ein Viertel der Haushalte hat einen

Privater Mietwohnungsmarkt wird sowohl von einkommensstarken als auch einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen bewohnt

maximalen Wohnkostenanteil von 10 Prozent, während ein Viertel über 27 Prozent oder mehr des Haushaltseinkommens für Wohnen ausgibt (siehe Tabelle 1). Betrachtet man die Verteilung der Wohnkostenanteile nach dem Rechtsverhältnis, spiegelt sich großteils das Verhältnis der Wohnkosten wider, wobei die höheren Wohnkosten im privaten Mietwohnsektor in der Mediandarstellung auch durch höhere Einkommen gedeckt zu sein scheinen. Der Unterschied der Wohnkostenbelastungen zu Gemeinde- und gemeinnützigen Wohnungen fällt nicht so hoch aus wie bei der oben dargestellten Betrachtung der Wohnkosten. Diese wirft jedoch kritische Fragen der Zugänglichkeit für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen auf. Wie Litschauer und Friesenecker (2021) für Wien gezeigt haben, werden der Eigentumsmarkt und der private, vorwiegend unregulierte Mietwohnungsmarkt überdurchschnittlich von einkommensstärkeren Gruppen bewohnt, während einkommensschwache Gruppen, vor allem mit ausländischer Staatsbürger:innenschaft, stark auf den regulierten privaten Mietwohnungsmarkt angewiesen sind.

Tabelle 1

Wohnkostenanteile nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppen

Anteile der Haushalte mit einem Medianwohnkostenanteil von ...	**25%**	**50%**	**75%**
Insgesamt	10	17	27
Rechtsverhältnis			
Hauseigentum	7	11	16
Wohnungseigentum	9	14	21
Gemeindewohnung	18	25	35
Genossenschaftswohnung	18	25	34
Andere Hauptmiete	20	27	38
Sonstige	5	10	20
Einkommensgruppen (in % des Median)			
niedrig (< 60%)	26	38	58
mittel (60% bis 180%)	10	16	24
hoch (> 180%)	5	7	11

Quelle: Statistik Austria (2023), basierend auf EU-SILC

Betrachtet man die Wohnkostenanteile nach Einkommensgruppen, zeigt sich klar, dass geringe Einkommen der essenzielle Faktor für hohe Anteile sind. Tabelle 1 zeigt die erhöhten Anteile für armutsgefährdete Haushalte ganz klar: 50 Prozent der armutsgefährdeten Haushalte (< 60 Prozent des nationalen Medianeinkommens) haben einen Wohnkostenanteil von bis zu 38 Prozent. Umgekehrt betrachtet beträgt der Anteil der Haushalte, die über 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnen ausgeben, 38 Prozent (Statistik Austria 2024: 65). Im österreichweiten Schnitt wenden lediglich 8 Prozent der Haushalte mehr als 40 Prozent ihres Haushaltseinkommens für Wohnen auf. Des Weiteren weisen longitudinale Analysen der Wohnkostenanteile darauf hin, dass diese Muster mehr oder minder stabil über die Zeit hinweg sind (Friesenecker & Warzewska 2024; Statistik Austria 2024: 63).

2.3 Energiearmut

In Zeiten der Klimakrise, die unweigerlich nach erhöhten Anstrengungen bei Sanierungen und Dekarbonisierungen im Gebäudesektor verlangt, wird die Leistbarkeit des Wohnens zunehmend zur Querschnittfrage. Dies ist insbesondere mit der Energiekrise auch bezüglich der Heizungsausstattung und der Gebäudequalität (Energieeffizienz) noch einmal dramatisch zutage getreten. Ein Indikator, der in Österreich seit mehreren Jahren mit unterschiedlichen Datenerhebungen gemessen wird, ist Energiearmut. Datenquellen hierzu sind der Mikrozensus Energie (ca. alle zwei Jahre) und die EU-SILC-Erhebung (jährlich), aber auch die vierteljährliche Umfrage „So geht's uns heute" hat an Bedeutung gewonnen (Statistik Austria 2024; Klima- und Energiefonds 2025).

Wechselwirkungen zwischen Klimapolitik und sozialer Ungleichheit im Gebäudesektor stärker berücksichtigen

Messungen und Definitionen zur Energiearmut kombinieren in der Regel objektive Indikatoren (z. B. Einkommen, Energiekosten) mit subjektiven Einschätzungen, wie etwa der Frage: „Können Sie es sich leisten, die Wohnung angemessen warm zu halten?", die in der EU-SILC-Erhebung Anwendung findet. Die konkrete Messung und Definition in Österreich basiert laut Klima- und Energiefonds (2025: 10) auf zwei Merkmalen und Indikatoren: Einerseits auf Haushalten unter der Armutsgefährdungsschwelle mit überdurchschnittlich hohen Energieausgaben (> 140 Prozent der Medianenergiekosten) und andererseits auf Haushalten, die angeben, ihre Wohnung nicht angemessen warm halten zu können. Laut den unterschiedlichen

Datenquellen sind zwischen 3,2 bis 3,6 Prozent der österreichischen Haushalte von Energiearmut betroffen (Klima- und Energiefonds 2025: 16). Obwohl Energiearmut nicht zur Gänze deckungsgleich mit Einkommensarmut und Ausgrenzungsgefährdung ist, ist die Betroffenheit von Bevölkerungsgruppen durch Klimaschutzmaßnahmen wie Heizungstausch oder energetische Sanierungen ähnlich. Besonders Ein-Eltern-Haushalte, Haushalte mit drei oder mehr Kindern, Personen, die maximal über einen Pflichtschulabschluss verfügen, Frauen mit (geringen) Pensionseinkommen, Migrant:innen mit nicht-österreichischer Staatsbürger:innenschaft, aber auch Bewohner:innen von Gebäuden, die vor 1960 errichtet wurden, gelten als besonders vulnerabel gegenüber dem Klimawandel, aber auch gegenüber Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsmaßnahmen im Gebäudesektor.

Diese Vulnerabilität bezieht sich dabei nicht nur auf Energiearmut, sondern ebenso auf Überhitzung von Wohngebäuden durch steigende sommerliche Temperaturen, die gesundheitliche Risiken mit sich bringen. Maßnahmen wie adäquater, klimawandelangepasster Wohnraum, um diesen Risiken entgegenzuwirken, bedeuten eine neue Dimension von Wohnbaustandards, die gesunde Wohnverhältnisse garantieren. Die zunehmende Verknüpfung von Energiearmut bzw. Überhitzungsrisiken mit sozialen Ungleichheiten verdeutlicht, dass die strukturelle Benachteiligung bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht nur durch ökonomische, sondern auch durch ökologische Faktoren der Leistbarkeit beeinflusst wird. Diese neuen sozialen Ungleichheiten im Wohnen an der Schnittstelle zur Klimakrise erfordern eine kritische Auseinandersetzung mit den Wechselwirkungen zwischen sozialer Ungleichheit und Klimapolitik (Lamb et al. 2020).

Leistbare Wohnbau- und Sanierungsprojekte müssen ökologische, soziale und ökonomische Aspekte zusammendenken

3. Zur Thematik neuer sozialer Ungleichheiten im Wohnen

Zu den Dimensionen von Leistbarkeit ist damit in den letzten Jahrzehnten ein immer dringlich werdender Faktor hinzugekommen: die Notwendigkeit der CO_2-Reduktion und Klimawandelanpassung, um durch die Klimakrise bedrohte menschenwürdige und körperlich sowie psychisch gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren. Die

sogenannte Green Transition, unter anderem von der EU im Rahmen des Green Deal vorangetrieben, hat in diesem Zusammenhang ein klimaneutrales Europa bis zum Jahr 2050 zum Ziel. Richtlinien zur CO_2-Reduktion wie die EU-Richtlinien *Energy Efficiency Directive* (Energieeffizienzrichtlinie) und *Energy Performance of Buildings Directive* (Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) setzen Standards insbesondere für den Energieverbrauch und die Bauweise von Gebäuden. Programme und Initiativen wie die *Renovation Wave for Europe* und *REPowerEU* flankieren diese Vorgaben durch finanzielle Förderung und Maßnahmen zur Umsetzung. Wenngleich solche Programme einen besonderen Fokus auf den Wohnbau als einen der energie- und CO_2-intensivsten Sektoren legen, zeigt sich eine Herausforderung: Wohnbau- und Sanierungsprojekte mit hoher ökologischer Wirkung können gleichzeitig Ausgrenzungsgefährdung und Ungleichheiten verstärken. Es entstehen somit neue Spannungen und Widersprüche in der Umsetzung, wenn es darum geht, ökologische und gesunde Wohnverhältnisse herzustellen und gleichzeitig ökonomisch die Leistbarkeit für die Bevölkerung zu garantieren.

Veraltete Heizsysteme und fehlende Sanierung der Gebäudehüllen verursachen hohen CO_2-Verbrauch und hohe Energiekosten

Ein Beispiel ist in diesem Zusammenhang die Dekarbonisierung durch Tausch von öl- und gasbasierten Heizungssystemen durch klimaschonende Systeme. Die Herausforderung des Heizungsumstiegs gilt nicht nur für Österreich insgesamt, sondern insbesondere für Städte wie Wien, wo rund 500.000 Wohneinheiten nach wie vor mit Gas beheizt werden. Veraltete Anlagen gekoppelt an fehlende Sanierung der Gebäudehüllen verursachen nicht nur einen überdurchschnittlich hohen CO_2-Verbrauch, sondern auch hohe Energiekosten. Dennoch lassen sich diese Heizsysteme häufig nicht einfach austauschen, da viele Betroffene zur Miete wohnen und private Vermieter:innen kaum Investitionsanreize haben – das sogenannte Mieter:innen-Vermieter:innen-Dilemma (Müller et al. 2024). Eine rasche Umsetzung dieser Maßnahmen ist jedoch in Anbetracht der Dringlichkeit von CO_2-Reduktionen aus gesellschaftlicher Sicht wünschenswert.

Wohnbauförderungen gelten allgemein als eines der zentralen politischen Instrumente, um hohe ökologische Standards im Wohnbau sicherzustellen und umzusetzen (IIBW & FV Steine-Keramik 2022) und gleichzeitig Leistbarkeit über Regulierungen der Mietobergrenzen zu garantieren. Wohnbauförderungen sind zunehmend an

anspruchsvolle ökologische Kriterien geknüpft, etwa im Bereich der thermischen Sanierung der Gebäudehülle. Um energetische Sanierungen erfolgreich umzusetzen, sind jedoch nicht nur technische Lösungen, sondern insbesondere zielgerichtete Informations-, Kommunikations- und Partizipationsmaßnahmen unerlässlich, um die Akzeptanz und Mitwirkung aller Akteur:innen wie Eigentümer:innen und Mieter:innen sicherzustellen (Seebauer 2021). Hier setzt die österreichische Politik auf Fördermaßnahmen, die wirtschaftliche Anreize als zentrales Steuerungsinstrument bilden und von groß angelegten Informationskampagnen – verstärkt durch die Energiekrise der Jahre 2022/2023 – begleitet werden. In diesem Zusammenhang entstand ein differenziertes Fördersystem, das in bestehende, langfristig angelegte Programme eingebettet ist. Beispiele hierfür sind „Raus aus Öl und Gas" oder „Sauber Heizen für Alle", die sich an einkommensschwache Haushalte richten und einen vollständigen Kostenersatz beim Heizungsumstieg ermöglichen. Obwohl es inzwischen eigene Förderprogramme für mehrgeschoßige Gebäude bzw. Gebäude mit mehreren Eigentümer:innen gibt, konzentrieren sich viele nationale Maßnahmen weiterhin auf Einfamilienhäuser.

Fehlen von gezielten Maßnahmen, die sich strukturiert an den Mietwohnungssektor richten

Der hohe Anteil an Mietwohnungen in Österreich (43,2 Prozent der Haushalte) führt dazu, dass Maßnahmen in diesem Sektor erhebliche Verteilungseffekte hätten. Da einkommensschwache Haushalte überdurchschnittlich häufig zur Miete wohnen, bedarf es ausgleichender Instrumente wie einer Sanierungspflicht für vermietete Bestandswohnungen, um negative soziale Folgen der Dekarbonisierung, wie erhöhte Energiekosten, abzufedern (Müller et al. 2024). Bislang fehlen jedoch gezielte Maßnahmen, die sich strukturiert an den Mietwohnungssektor richten. Die konkrete Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen wird zusätzlich dadurch erschwert, dass sich Gasthermen oftmals innerhalb der Wohnungen befinden, was – im Rahmen des geltenden Mietrechts – den Zugang zu den Wohnungen sowie die Durchführung entsprechender Maßnahmen erheblich behindert. Auch Gebäude mit mehreren Eigentümer:innen – die ihre Wohnungen zum Teil häufig vermieten – stehen vor komplexen Entscheidungsprozessen, da für Maßnahmen wie die Umstellung auf Fernwärme oder andere erneuerbare Heizformen eine qualifizierte Mehrheit notwendig ist. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wirkt daher als institutionelles Hemmnis für nachhaltige Transformationsprozesse. Maßnahmen wie das

Erneuerbare-Wärme-Gesetz oder das Energieeffizienzgesetz reichen bislang nicht aus, um die gesetzten CO_2-Reduktionsziele und die erforderliche Sanierungsrate im Gebäudesektor zu erreichen.

In diesem Kontext wird deutlich, dass die Notwendigkeit zur CO_2-Reduktion und Klimawandelanpassung nicht nur eine ökologische Herausforderung darstellt, sondern auch eine soziale Dimension annimmt, die bestehende Ungleichheiten verstärken und sich auf die Leistbarkeit von Wohnen auswirken kann. Die Verknüpfung von Leistbarkeit und adäquatem Wohnraum, welcher Unversehrtheit, gesundheitliches Wohlbefinden und die Schutzfunktion von Wohnraum umfasst, zeigt damit deutlich, dass leistbares Wohnen in Zukunft über die Relation von Haushaltseinkommen und Wohnkosten hinaus gedacht werden muss. Die Erweiterung der Frage, was wir uns in Zukunft nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch in Bezug auf unsere Gesundheit und unser Wohlbefinden leisten können, erscheint in diesem Zusammenhang essenziell.

Leistbares Wohnen muss in Zukunft über die Relation von Haushaltseinkommen und Wohnkosten hinaus gedacht werden

Anmerkungen

1 *Dieser Artikel entstand im Zuge des von der Europäischen Union finanzierten Horizon Europe Projekts „ReHousIn – Reducing Housing Inequalities" [Grant No. 101132540].*

Literaturverzeichnis

» *Damjanovic, D. (2025, im Erscheinen): Recht und soziales Wohnen, in: Lehner, J. / Krejs, B. / Güntner, S. / Obrist, M. (Hrsg.): Soziales Wohnen in Wien. Ein transdisziplinärer Dialog. TU Academic Press, S. 17–24.*

» *Friesenecker, M. / Warzewska, E. (2024): National report on housing inequalities – Austria. Deliverable 2.1, „Contextualized analysis of the housing situation – Papers on (sub)national trends". ReHousIn: Contextualized pathways to Reduce Housing Inequalities in the green and digital transition, [online] https://rehousin.eu/sites/default/files/media/documents/National%20report%20on%20housing%20inequalities%20Austria_ReHousIn%20project.pdf [abgerufen am 18.07.2025].*

» *Genz, C. (2024): Alltag, in: Genz, C. / Schnur, O. / Aring, J. (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 10–15, [online] https://doi.org/10.1515/9783986120412.*

» *Genz, C. / Schnur, O. / Aring, J. (2024): WohnWissen: Die Vielschichtigkeit des Wohnens erkunden, in: Genz, C. / Schnur, O. / Aring, J. (Hrsg.): WohnWissen: 100 Begriffe des Wohnens. Berlin: JOVIS, S. 16–19, [online] https://doi.org/10.1515/9783986120412.*

» *Haffner, M. / Hulse, K. (2021): A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability, in: International Journal of Urban Sciences 25/1, S. 59–79, [online] doi:10.1080/12265934.2019.1687320.*

» *Herbert, C. / Hermann, A. / McCue, D. (2018): Measuring Housing Affordability: Assessing the 30 Percent of Income Standard, [online] https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/Harvard_JCHS_Herbert_Hermann_McCue_measuring_housing_affordability.pdf [abgerufen am 18.07.2025].*

» *Housing Europe (2020): Are current measures of housing affordability fit for purpose? [online] https://www.housingeurope.eu/are-current-measures-of-housing-affordability-fit-for-purpose/ [abgerufen am 22.04.2025].*

» *Hulchanski, D. J. (1995): The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio, in: Housing Studies 10/4, S. 471–491, [online] https://doi.org/10.1080/02673039508720833.*

» *IIBW & FV Steine-Keramik (2022): Bauordnungen und ökologische Qualität im Wohnbau. Wien.*

» *Klima- und Energiefonds (2025): Faktencheck Energiearmut. Bericht zur Energiearmut in Österreich. Wien: Klima- und Energiefonds, [online] https://www.klimafonds.gv.at/faktencheck/faktencheck-energiearmut-2025/ [abgerufen am 18.07.2025].*

» *Kössl, G. (2025, im Erscheinen): Mangelware leistbarer Wohnraum? Die Rolle von gemeinnützigen Bauvereinigungen am österreichischen Wohnungsmarkt, in: Lehner, J. / Krejs, B. / Güntner, S. / Obrist, M. (Hrsg.): Soziales Wohnen in Wien. Ein transdisziplinärer Dialog. TU Academic Press, S. 51–64.*

» *Lamb, W. F. / Steinberger, J. K. / Mattauch, L. (2020): Sociotechnical transitions and the role of climate justice in shaping sustainable urban futures, in: Environmental Research Letters 15/12, 123004, [online] doi:10.1088/1748-9326/abc7b2.*

» *Litschauer, K. / Friesenecker, M. (2021): Affordable housing for all? Challenging the legacy of Red Vienna, in: Kazepov, Y. / Verwiebe, R. (Hrsg.): Vienna Still a Just City? Routledge, S. 53–67, [online] https://www.taylorfrancis.com/chapters/oa-edit/10.4324/9781003133827-6/affordable-housing-challenging-legacy-red-vienna-katharina-litschauer-michael-friesenecker [abgerufen am 18.07.2025].*

» *Madden, D. J. / Marcuse, P. (2016): In Defense of Housing: The Politics of Crisis. London: Verso.*

» *Müller, A. / Moser, J. / Reischl, G. (2024): Sozialverträgliche Dekarbonisierung im Mietwohnungssektor. Wien: WIFO.*

» *Raab, R. (2025): Zwischen Eigenheim und Miete. Wohn- und Einkommensverhältnisse von Arbeitnehmer:innen in Oberösterreich, in: WISO 48/1, S. 79–96.*

» *Seebauer, S. (2021): How to make building renovation work for low-income renters: Preferences for distributional principles and procedural options in Austria, in: Energy Research & Social Science 82, S. 102270, [online] doi:10.1016/J.ERSS.2021.102270.*

» *Statistik Austria (2024): Wohnen 2023. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, [online] https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2023_Web-barrierefrei.pdf [abgerufen am 22.04.2025].*

» *Stöger, H. (2008): Das System des österreichischen sozialen Wohnungswesens im europäischen Vergleich, in: Lugger, K. / Holoubek, M. (Hrsg.): Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell. Manz, S. 27–36.*

» *Stone, M. E. (2006): What is housing affordability? The case for the residual income approach, in: Housing Policy Debate,17/1, S. 151–184, [online] https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564.*

» *Stone, M. E. / Burke, T. / Ralston, L. (2011): The Residual Income Approach to Housing Affordability: The Theory and the Practice, [online] https://scholarworks.umb.edu/communitystudies_faculty_pubs/3/ [abgerufen am 18.07.2025].*

» *Tayefi Nasrabadi, M./ Larimian, T./ Timmis, A./ Yigitcanlar, T. (2024). Mapping four decades of housing inequality research: Trends, insights, knowledge gaps, and research directions. Sustainable Cities and Society, 113, 105693. https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105693*

» *UN-Habitat (2009): The Right to Adequate Housing: Fact Sheet No. 21/Rev.1. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) and Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights (OHCHR), [online] https://unhabitat.org/the-right-to-adequate-housing-fact-sheet-no-21rev1 [abgerufen am 22.04.2025].*

» *Wetzstein, S. (2017): The global urban housing affordability crisis, in: Urban Studies 54/4, S. 3159–3177.*

» *Whitehead, C. M. 0E. (1991): From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives, in: Urban Studies 28/6, S. 871–887, [online] https://doi.org/10.1080/00420989120081101.*