TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna | Austria

DIPLOMARBEIT

Vielgestaltig und komplex: Zugang zu und Zuweisung von Wohnungen im öffentlichen Mietwohnungssektor in Wien

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

Anita Aigner, Ass. Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn.
E 264/2
Institut für Kunst und Gestaltung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

Alina Schönhofer, Bsc
00826222

Wien, am 01.10.2019

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Kurzzusammenfassung

Diese Arbeit setzt sich mit der Vergabe von *sozial gebundenen/öffentlichen Mietwohnungen* in Wien auseinander. Im Zentrum stehen dabei die Fragen welche Zugangsmöglichkeiten es für WohnungswerberInnen aktuell gibt, welche Zugangskriterien gelten und welchen Koordinationsmechanismen (Hierarchie, Markt, Netzwerk) die Wohnungsvergabe derzeit folgt. Zu Beginn wird die Grundannahme getroffen, dass die Vergabe von öffentlichem Wohnraum ausschließlich staatlich top-down koordiniert wird, wie vom Koordinationsmodell *Hierarchie* beschrieben. Jedoch wird vermutet, dass die Verteilung auch von Mechanismen der anderen zwei Koordinationsmodelle (*Markt* und *Netzwerk*) durchdrungen ist. In einem ersten Schritt wird daher der *soziale Mietwohnungssektor* bestimmt und das relevante Wohnungskontingent in vier Subsegmente (kommunale, gefördert gemeinnützige, gefördert gewerbliche und gefördertsanierte private Wohnungen) unterteilt und beschrieben. In einem zweiten Schritt erfolgt die Identifikation der formalen Vergabewege und -formen, wobei zusätzlich aus Praxisperspektive und unter Berücksichtigung der Position von WohnungsinteressentInnen und EigentümerInnen drei Typen (zentral, dezentral, direkt) unterschieden werden. Für die systematische Darstellung des Zugangs und der Zuweisung zum öffentlichen Mietwohnungssektor wurde nicht nur auf öffentlich zugängliche Daten- und Informationsmaterialien zurückgegriffen, sondern auch ein Selbstversuch als Wohnungswerberin durchgeführt. Zudem wurden in 20 leitfadengestützten Interviews die individuellen Eintrittswege von HauptmieterInnen erhoben. Es konnte mit dieser Arbeit die Annahme bestätigt werden, dass bei der Vergabe von öffentlichen Mietwohnungen insgesamt das Koordinierungsmodell Hierarchie vorherrscht. Jedoch existieren auch Vergabeformen, bei denen Mechanismen der Koordinationsmodelle *Netzwerk* und *Markt*, eine zentrale Rolle im Vergabeprocedere spielen.

Abstract

This thesis addresses the allocation of social/public rental housing in Vienna. The aim is to examine the different ways of access and central access criteria for housing applicants. Furthermore, it is examined by what mechanisms of coordination access to and allocation of social housing is organized. Generally, it can be presumed that, the allocation of public rental or social housing is coordinated by the administration, as described with the model of coordination called *hierarchy*. However, it is suspected, that the allocation is not entirely handled top-down, but rather infused by mechanisms of the other two models of coordination (*market* and *network*). In a first step the *social housing sector* was determined. In the relevant housing stock four sub-segments were identified and described (municipal housing, subsidised non-profit housing, subsidised profit housing and subsidised rehabilitated private housing). In a second step, the formal allocation procedures and access possibilities were identified and divided into three types (central, decentralised, direct), taking into account the practical perspective as well as the position of applicants and owners. For the systematic presentation of access to and the allocation of public-rental housing, publicly available data and information materials were used. In addition, a self-experiment as an housing applicant was carried out and 20 guideline-based interviews were conducted, exploring the individual entry pathways of tenants. This confirmed the initial presumption, that the coordination model hierarchy prevails in accessing and allocating public rental housing in Vienna. However, there are also types of allocation, where elements of the other coordination models *network* and *market* play a key role in the matter of distribution.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Danke

An dieser Stelle möchte ich all jenen danken, die mich im Rahmen dieser Diplomarbeit begleitet haben. Allen voran, gilt ein großes Danke meiner Betreuerin Anita Aigner, für die konstruktive Zusammenarbeit, die zeitintensive Betreuung, die wertvolle Unterstützung und ihr Engagement. Ohne ihre fachliche Expertise und ihre Bemühungen, das regelmäßige Feedback und die angeregten Diskussionen, wäre diese Arbeit nicht realisierbar gewesen.

Ein herzliches Dankeschön ergeht außerdem an alle Personen, die sich als InterviewpartnerInnen zur Verfügung gestellt haben.

Zusätzlich möchte ich mich bei den Menschen in meinem Umfeld bedanken, die mir während dieser Zeit mit ihrer emotionalen Unterstützung, ihrem Zuspruch und vor allem mit Mühen, Korrekturlesen und konstruktivem Input zur Seite gestanden sind. Besonderer Dank gilt dabei Jocki, Nora, Tobi, Sophie, Lukas und Magdi.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Inhalt

Einleitung 10

1 Theoretischer Rahmen und Herangehensweise 16

1.1 Definition des relevanten Wohnungssektors 16

1.2 Theorie zur Verteilung von Gütern 17

1.3 Herangehensweise 23

2 Zur Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Wien 28

2.1 Vorgeschichte 28

2.2 Die Entstehung des Sozialen Wohnbaus - 1918 bis 1945 29

2.3 Zur Diversifizierung des Sozialen Wohnbaus - 1945 bis 2004 33

2.4 Die Entwicklung des öffentlichen Mietwohnungssektors seit 2004 41

2.5 Aktuelle Entwicklungen 45

3 Subsegmente des öffentlichen Mietwohnungssektors 50

3.1 Kommunale Mietwohnungen- Gemeindewohnungen 50

3.2 Geförderte Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen 54

3.2.1 Gemeinnützige Bauvereinigung – Genossenschaften und Kapitalgesellschaften 55

3.2.2 Gesetzliche Grundlage - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 56

3.2.3 Finanzierung und Förderung 57

3.2.4 Finanzierungsbeitrag 58

3.2.5 Eigenmittelersatzdarlehen 59

3.2.6 Kostendeckungsprinzip 60

3.3 geförderte Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen 63

3.4 Gefördert sanierte Mietwohnungen privater EigentümerInnen 65

4 Zugangskriterien 70

4.1 Sonderbestimmungen 71

4.2 Sonderbestimmungen Wohnberatung Wien 72

4.3 Wiener Wohn-Ticket 75

4.3.1 Begründeter Wohnbedarf 83

4.3.2 Unterschreitung der Einkommensobergrenze 87

4.3.3 Nationalität und Aufenthaltsstatus 89

4.3.4 Meldung des Hauptwohnsitzes 93

4.3.5 Alter 94

4.3.6 Geklärte Familienverhältnisse 94

4.3.7 Keine mietrechtlichen Bedenken 94

4.4 Überprüfung der Voraussetzungen 94

4.5 Reihung und Wartezeit 96

5 Vergabeformen 100

5.1 Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien 100

5.1.1 Vergabe von Gemeindewohnungen 100

5.1.2 Vergabe geförderter GBV-Mietwohnungen 117

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.1.3 Vergabe geförderter Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen 131
5.1.4 Vergabe gefördert sanierter privater Mietwohnungen 139
5.1.5 Zusammenfassung 142
5.2 Dezentrale Vergabe - bei den jeweiligen EigentümerInnen 146
5.2.1 Vergabe von Gemeindewohnungen - Soziale Wohnungsvergabe 146
5.2.2 Vergabe von Gemeindewohnungen - Sondervergabe mit reduzierten Voraussetzungen 155
5.2.3 Vergabe geförderter GBV-Mietwohnungen 157
5.2.4 Vergabe geförderter Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen 171
5.2.5 Vergabe gefördert sanierter privater Mietwohnungen 173
5.2.6 Zusammenfassung 175
5.3 Direktvergabe – Wohnungsweitergabe durch MieterInnen 179
5.3.1 Vergabe von Gemeindewohnung - Direktvergabe 179
5.3.2 Vergabe von Gemeindewohnung - Weitergabe 188
5.3.3 Vergabe geförderter Mietwohnungen 193
5.3.4 Zusammenfassung – Direktvergabe 198

6 Zusammenfassung 202

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

TU Bibliothek
WIEN
Your knowledge hub

EINLEITUNG

Einleitung

Wiens *sozialer* (Miet-)Wohnungssektor ist international bekannt und dient immer wieder als Vorzeigemodell im Hinblick auf Größe, Struktur und Einfluss auf die Leistbarkeit von Wohnen in Wien. Immerhin umfasst der Sektor 43% aller Hauptwohnsitzwohnungen in Wien.[1]

Trotz seiner Größe und Bekanntheit, weiß man wenig über den Zugang und die Modalitäten der Vergabe. Selbst in der internationalen, die *sozialen* Wohnungssysteme überblickenden und vergleichenden Fachliteratur, beschränkt sich die Auseinandersetzung mit dem Zugang auf wenige Kerninformationen. So wird festgehalten, dass der Zugang zum sozialen Sektor in Österreich durch gesetzliche Einkommensobergrenzen beschränkt ist, nach denen allerdings 80-90% der Bevölkerung zugangsberechtigt sind. Benachteiligte beziehungsweise einkommensschwache Gruppen sind im Allgemeinen nicht in diesem Sektor untergebracht.[2] Anders als in vielen europäischen Staaten, wie zum Beispiel Großbritannien oder Frankreich, ist das österreichische System ein generalistisches, was bedeutet, dass die Versorgung mit kostengünstigem Wohnraum breiter Bevölkerungsschichten und nicht nur der sozial schwachen Haushalte im Fokus steht. Auch das *Wiener Modell* [3] zeichnet sich durch eben diese Bestrebung einer generellen Wohnversorgung aus und bringt eine starke Orientierung auf Haushalte der Mittelschicht mit sich.

Auch wenn eben dieser Wohnungssektor als Vorzeigebeispiel dient, bleibt die Frage offen, wie die Vergabe (Zugang und Zuweisung) im Detail geregelt ist und in der Praxis funktioniert. Auch in der einschlägigen Fachliteratur, die den *sozialen Wohnraum* in Wien zum Thema hat, bleibt diese Frage weitgehend unbeantwortet.

Bisherige wissenschaftliche Auseinandersetzungen beschäftigen sich unter anderem mit dem historischen Kontext (z.B.: Lichtblau 1984). Einige Arbeiten haben die Bestandsaufnahme des kommunalen Wohnbaus der Zwischenkriegszeit im Roten Wien (z.B.: Weihsmann 1985, Blau 1999, Ausstellungskatalog Wien Museum 2019), andere wiederum die Siedler- und Genossenschaftsbewegung (z.B.: Novy und Förster 1991) im Fokus. Des Weiteren widmet sich die bestehende Literatur der Darstellung der Entwicklungsprozesse des *sozialen Wohnraums* in Wien (z.B.: Machart 1984, Bramhas 1987, Eigner, Matis und Resch 1999, ...). In einigen dieser Arbeiten werden zwar einzelne Regelungen zum Zugang genannt, allerdings hat keine davon das Hauptaugenmerk auf die Vergabe und ihre Modalitäten gerichtet. Auch in aktuellen Beiträgen zur heutigen Situation und Bedeutung des Sektors sowie zu den Herausforderungen unter heutigen wohnungs- und gesellschaftspolitischen Veränderungen (u.a. Franz & Gruber 2018, Mundt 2019, Reinprecht 2014 & 2017, Kadi 2018, Vollmer & Kadi 2018), werden weder die formalen Regelungen noch die Praxis der Vergabe im Detail thematisiert.

Der Wohnungszugang wurde bisher nur für bestimmte Personengruppen im öffentlichen Wohnraum in Österreich beleuchtet. Zwei Studien (Frey und Schoibl 2011) beschäftigen sich im Rahmen des Projektes *Equality in Housing* aus rechts- und sozialwissenschaftlicher Sicht, mit dem *Zugang für MigrantInnen und ethnische Minderheiten zu öffentlichem Wohnraum in Österreich* beziehungsweise der *Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt*. Eine aktuelle Studie handelt konkret vom Wohnungszugang für Geflüchtete in Wien (Aigner 2018). Während sich diese Arbeiten mit dem Zugang aus der Perspektive spezifischer Gruppen beschäftigen, fokussiert sich eine studentische Abschlussarbeit (Rehrl 2015) auf die Vergabe ausschließlich eines bestimmten Subsegments (geförderte Wohnungen) in Wien.

---

1 Statistik Austria, WOHNEN Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2018, S. 22

2 Scanlon, and Whitehead. Social Housing in Europe. 1. Publ. ed. Real Estate Issues. Chichester: Wiley Blackwell, 2014

3 Förster, and Menking. Das Wiener Modell : Wohnbau Für Die Stadt Des 21. Jahrhunderts = The Vienna Model : Housing for the Twenty-first-century City. Berlin: Jovis, 2016
Förster, and Menking. Das Wiener Modell 2 : Wohnbau Für Die Stadt Des 21. Jahrhunderts. 1. Auflage. ed. Berlin: Jovis Verlag, 2018.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Vor dem Hintergrund der bestehenden Literatur wird deutlich, dass eine entsprechende Auseinandersetzung und systematische Darstellung des Zugangs und der Zuweisung, im gesamten *sozialen* Mietwohnungssektor in Wien nicht vorhanden ist. Daher ist es das Ziel dieser Arbeit, diese Lücke zu schließen, indem ebendies detailliert untersucht und entsprechend aufgearbeitet wird. Die Frage nach dem Zugang und der Zuweisung bedarf zuerst aber einer klaren Definition des relevanten Sektors, beziehungsweise einer Identifikation des Wohnungsangebotes, das hinsichtlich Zugang, Zuweisung und Miete gesetzlich reguliert ist. Es stellt sich also die Frage nach der Definition des *sozialen* Sektors und seiner Subsegmente, der in Wien aber um einiges komplexer ist, als der Begriff es implizieren würde. In dieser Arbeit werden daher alle Mietwohnungen miteinbezogen, deren Errichtung oder Sanierung aus Fördertöpfen der öffentlichen Hand subventioniert wurden. Das sind neben dauerhaft sozial gebundenen Gemeindewohnungen, die im Besitz der Kommune sind, sowie geförderten Mietwohnungen, die im Besitz gemeinnütziger Bauvereinigungen sind, auch geförderte Mietwohnungen, ohne dieser dauerhaften sozialen Bindung, die entweder im Besitz von gewerblichen BauträgerInnen oder privaten EigentümerInnen sind. Im Folgenden werden diese Wohnungen gemeinsam als *öffentlicher Wohnraum* oder *öffentlicher Mietwohnungssektor* bezeichnet.

Ziel dieser Arbeit ist eine systematische Aufbereitung und Darstellung des Ist-Zustandes des öffentlichen Mietwohnungssektors in Wien, sowie der aktuellen Vergabeformen und -praktiken zu bieten. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf den vielseitigen und komplexen Möglichkeiten für WohnungswerberInnen, eine öffentliche Mietwohnung in Wien zu bekommen. Um erfassen zu können, wie der Zugang und die Zuweisung formal geregelt sind, wird öffentlich verfügbares Daten- und Informationsmaterial der vergebenden Institutionen herangezogen und zudem ein Selbstversuch als Wohnungswerberin durchgeführt. Ähnlich wie bei der erwähnten studentischen Abschlussarbeit, fließen hier die Ergebnisse aus der Wohnungssuche im Selbstversuch ein. Dadurch können die einzelnen Stufen des Vergabeprocederes, die zeitlichen Abläufe, die formalen Zugangskriterien und die Einstiegshürden besser erfasst werden. Da allerdings nicht nur die formalen Parameter der Vergabe untersucht und aufbereitet werden sollen, sondern auch die Vermittlung und Zuweisung in der Praxis, wurden 20 HauptmieterInnen des öffentlichen Mietwohnungssektors zu ihren persönlichen Wohneinstiegsbiografien befragt, also dazu, wie sie zu ihrer jeweiligen Mietwohnung gekommen sind. Ziel dabei ist es, ihre individuellen Eintrittswege in den Sektor zu rekonstruieren und einer formalen Eintrittsmöglichkeit (Vergabeform) zuzuordnen. Dabei wird versucht beide Perspektiven, auf der einen Seite die der WohnungswerberInnen (Zugang) und auf der anderen die der WohnungsanbieterInnen (Zuweisung), zusammen zu führen. Dies erlaubt einen tieferen Einblick, sowohl in die formalen Vergaberegelungen, als auch in die Vergabepraxis.

Entscheidend für diese Arbeit ist jedoch, wie diese unterschiedlichen Zugangs- und Vergabemöglichkeiten organisiert sind und welche Mechanismen bei der Vermittlung von Wohnungen in den unterschiedlichen Subsegmenten greifen. Nach der systematischen Einteilung des Sektors in vier Subsegmente, werden die jeweiligen Zugangsmöglichkeiten zu drei Vergabeformen zusammengefasst. Die wesentliche Frage, die sich dabei stellt, ist, wie WohnungswerberInnen und Wohnung überhaupt zusammenfinden. Bei der Untersuchung der identifizierten Vergabeformen, wurde auf die Theorie von den drei Koordinationsmodellen *„Markt, Hierarchie und Netzwerke“* aus dem Buch von *„Thompson, G., & Open University. (1991). Markets, hierarchies, and networks: The coordination of social life“* zurückgegriffen. Die drei im Buchtitel benannten theoretischen Modelle, beschreiben die Koordinierung der Güterverteilung in einem Staat oder Betrieb und die dazugehörigen ausgleichenden beziehungsweise verteilenden Mechanismen. Dabei steht Markt für die Koordinierung durch den freien

TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Wettbewerb (Angebot und Nachfrage), Hierarchie für die Koordinierung durch Bürokratie (Verwaltungsapparat der öffentlichen Hand) und Netzwerke für die Koordinierung durch die Kooperation zwischen Einzelpersonen oder Gruppen (z.B.: Bekannte, Familie, Vereine,..).

Auf dem unregulierten oder freien Mietwohnungsmarkt wird die Koordinierung von Wohnungen durch Angebot und Nachfrage gesteuert und deren Vermittlung über marktlich aufgebaute Anzeigenmärkte (z.B.: online Suchportale, Maklerbüros,..) betrieben. Im regulierten öffentlichen Mietwohnungssektor kann hingegen angenommen werden, dass die Vergabe vom Koordinationsmodell Hierarchie bestimmt wird. Damit würde die Verteilung von Wohnungen durch den Verwaltungsapparat, ausschließlich der Logik staatlicher top-down Zuweisung folgen. Da diese Koordinationsmodelle aber so gut wie nie in Reinform auftreten, stellt sich die Frage, inwieweit öffentliche Wohnungen wirklich ausschließlich staatlich zugewiesen werden und inwiefern die Wohnungsvergabe von marktlichen und netzwerkartigen Mechanismen durchdrungen ist. Ziel ist es also herauszufinden, nach welchen Prinzipien die Vermittlung funktioniert und ob nicht neben dem bürokratischen Vermittlungsmechanismus auch marktliche und netzwerkliche Elemente eine Rolle spielen. Daraus lassen sich die folgenden Forschungsfragen formulieren, die in der vorliegenden Arbeit beantwortet werden sollen.

- Wie werden Wohnungen im öffentlichen Mietwohnungssektor koordiniert und inwieweit spielen die Mechanismen der anderen Koordinationsmodelle, neben denen des Modells Hierarchie, eine Rolle?
- Wie ist der Zugang zum öffentlichen Mietwohnungssektor in Wien formal organisiert und wie wird die Zuweisung praktisch gehandhabt?

Um die beschriebenen Ziele der Arbeit erfüllen zu können und die Forschungsfragen beantworten zu können, ist die vorliegende Arbeit in fünf Kapiteln aufgebaut.

Das erste widmet sich einer Skizzierung des theoretischen Rahmens. Dabei erfolgt eine Beschreibung der oben genannten Koordinationsmodelle und eine Definition des Begriffes *öffentlicher Mietwohnungssektor,* in Folge der genauen Bestimmung des relevanten Wohnungskontingents. Das Wohnungsangebot, das unter diesem Begriff zusammengefasst ist, unterscheidet sich von dem, das die Stadt Wien mit dem Begriff *sozialer Wohnbau* beschreibt. Daher erfolgt eine Gegenüberstellung und Abgrenzung der unterschiedlichen Annahmen, hinsichtlich des relevanten Mietwohnungssektors. Zuletzt folgt eine Beschreibung der Herangehensweise und Modalitäten der Interviews.

Das zweite Kapitel fasst die historische Entwicklung des *sozialen Wohnraums* in Wien zusammen, beginnend bei den *wilden Siedlern*, über die Zeit der faschistischen Regime, der Nachkriegszeit, dem Bauboom, bis hin zu dem stark ausdifferenzierten öffentlichen Mietwohnungssektor, der er heute ist.

Dieses historische Wissen bietet eine gute Basis für das dritte Kapitel, das sich der systematischen Darstellung der Subsegmente, des öffentlichen Mietwohnungssektors, widmet. Diese werden anhand ihrer Rechtsformen, ihrer Organisation und Struktur, ihrer Eigen- beziehungsweise Besonderheiten und deren Wohnungsbestand (sofern möglich) besprochen.

Das vierte Kapitel, behandelt die Zugangskriterien, also die gesetzlich vorgeschriebenen Zugangsregeln, zu diesem Sektor und den vier Subsegmenten. Dabei werden einerseits jene Kriterien beschrieben, die alle WohnungswerberInnen zu erfüllen haben und andererseits werden, insofern es verschärfte beziehungsweise gelockerte Bestimmungen in bestimmten Bereichen des Sektors gibt, diese ebenfalls detailliert beschrieben. Wobei die strengeren Zugangsregelungen für Gemeindewohnungen und für die Vergabe durch die Stadt Wien (*Wohnberatung Wien*) besondere Beachtung finden.

Den Kern der Arbeit bildet das fünfte Kapitel mit der Typisierung der Vergabeformen. Dabei werden die Zugangsmöglichkeiten für WohnungswerberInnen und die Vergabeprocedere der Institutionen als *zentrale, dezentrale und direkte Vergabeform*

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

klassifiziert. Die verschiedenen Modi und Abläufe werden zuerst im Detail formal beschrieben und dann mit entsprechenden Fallbeispielen veranschaulicht.

In einer abschließenden Zusammenfassung sind sämtliche Ergebnisse aus den vorangegangenen Kapiteln komprimiert dargestellt und werden vor allem hinsichtlich der Forschungsfragen diskutiert. Zentral dabei ist, ob der öffentliche Mietwohnungssektor in Wien tatsächlich ausschließlich hierarchisch organisiert ist oder ob andere Koordinationsmechanismen, neben jenen des Modells Hierarchie, bei der Wohnungsvergabe zu identifizieren sind.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

THEORETISCHER RAHMEN & HERANGEHENSWEISE

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

1 Theoretischer Rahmen und Herangehensweise

Zentrales Anliegen dieser Arbeit ist es, die Mechanismen der Wohnungsvergabe im sozialen Wohnbau besser zu verstehen. Es geht also um die Frage, wie ein soziales (und oft knappes) Gut, in diesem Fall leistbarer, mit öffentlichen Förderungen realisierter und preislich regulierter Wohnraum, überhaupt mit seinen NutzerInnen zusammenfindet und wie das im Detail funktioniert. Wer bekommt eine *soziale* Wohnung, wann, wie und vor allem wer entscheidet darüber?

1.1 Definition des relevanten Wohnungssektors

Dazu ist es in einem ersten Schritt notwendig, das relevante Wohnungskontingent zu definieren, da in der Literatur keine einheitliche Definition dessen existiert, was alles zum *sozialen* Wohnbau gezählt werden kann und darf.[1] Einerseits wird der Begriff oftmals für die Beschreibung eines bestimmten Teilbereiches des öffentlichen Sektors verwendet, der ausschließlich als unterstes Auffangnetz für finanziell oder sozial schwache Haushalte dient. Andererseits wird heute mit diesem Begriff in Wien, je nach Kontext, entweder nur der kommunale Wohnbau oder eben der gesamte Wohnraum, der nicht ausschließlich in privater Hand ist, assoziiert. Mit der historischen Entwicklung und dem einhergehenden quantitativen Wachstum hat aber eine Diversifizierung stattgefunden, wodurch der Begriff mittlerweile unscharf geworden ist. Der öffentliche Mietwohnungssektor bedient heute weitaus mehr BewohnerInnen und erfüllt deutlich mehr Bedürfnisse, als die Bezeichnung *sozialer Wohnbau* es zulassen oder implizieren würde. Für diese Arbeit kann die Definition des sozialen Wohnbaus der Stadt Wien zwar nicht herangezogen werden, muss aber der Vollständigkeit wegen und zum Verständnis trotzdem besprochen werden. Laut der Stadt Wien tragen

> *„Drei Säulen (..) den sozialen Wohnbau:*
> - *Kommunale Wohnungen,*
> - *Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern gebaut wurden*
> - *und Wohnungen, die im Rahmen des Programms "sanfte Stadterneuerung" saniert wurden."* [2]

Als entscheidendes Kriterium wird beschrieben, dass diese Mietwohnungen durch festgelegte Grenzwerte, zu leistbaren Bedingungen vermietet werden können. In mehreren Darstellungen wird beschrieben, dass mehr als 60% der WienerInnen im sozialen Wohnbau wohnen.[3] Nach einer schriftlichen Anfrage an das Wohnservice Wien, und einer entsprechenden Beantwortung durch die MA 50 (Magistrat der Stadt Wien für Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle), wurde klargestellt, dass folgende Bestände zum Sektor des sozialen Wohnbaus gezählt werden und sich daraus die unten aufgelisteten Zahlen ergeben:

> *„(..)*
> 1. *Dauerhaft sozial gebundener Wohnraum:*
>   *220.000 Gemeindewohnungen (rd. 25%)*
>   *180.000 Mietwohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) (..) (rd. 20%) (..)*
> 2. *Mit Wohnbaufördermittel errichtete Eigentumswohnungen*

1 Reinprecht, C., 2017 „Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum: Das Wiener Model oder die Entzauberung einer Legende ", in „Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur", ed. B. Schöneberger, J. Kadi, S. Schipper (HG), (DE: 2017 transkript Verlag, Bielefeld), 213-230, S. 215 f

2 Wohnservice Wien online, https://socialhousing.wien/de/politik/sozialer-wohnbau/ (21.05.2019)

3 der standard onlilne, https://derstandard.at/2000070314811/Verzoegerung-bei-neuen-Gemeindebauten-in-Wien (03.06.2019);
Wohnservice Wien, https://socialhousing.wien/de/politik/wohnungspolitik/ (21.05.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

33.600 Eigentumswohnungen in Gebäuden, die von GBV verwaltet werden (teilw. Kaufoption, teilweise gefördertes Eigentum) (..)

3. *Mit Wohnbaufördermittel sanierte Gebäude (..)*
   32.200 Wohnungen in privaten Gebäuden die umfassend saniert wu den (Sockelsanierung)
   31.000 Wohnungen in privaten Gebäuden die thermisch saniert wurden (THEWOSAN)
   35.700 Wohnungen in privaten Gebäuden wo geförderte Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt wurden.

Alles zusammen ergibt die rund 535.000 Wohnungen (rd. 60 % von rund 900.000 Hauptwohnsitzwohnungen) die mit Wohnbaufördermittel errichtet oder saniert wurden. (..)" [4]

Wie vorher erwähnt, wird diese Definition nicht zu Tragen kommen, vor allem weil in dieser Arbeit Eigentumswohnungen ausgespart bleiben, dafür aber kommen Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen hinzu. Daher wird im weiteren Verlauf die Kategorie des *sozialen Wohnbaus*, durch die Kategorie des *öffentlichen Mietwohnungssektors* ersetzt. Dieser Terminus veranschaulicht besser, dass es um den gesamten Mietwohnungssektor geht, dessen Errichtung aus den Budgets der öffentlichen Hand mittels bestimmter Förderinstrumente teilweise oder gänzlich subventioniert wurde. Diese Subventionierung bringt eine temporäre oder dauerhafte *soziale* Bindung mit sich, sprich Zugang, Zuweisung und Kosten werden von Bund und/oder Land reguliert. Das für diese Arbeit relevante Wohnungskontingent, bezeichnet als öffentlicher Mietwohnungssektor, setzt sich daher aus den folgenden vier (im Kapitel drei näher erörterten) Subsegmenten zusammen:

- kommunale Mietwohnungen
- geförderte Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen
- geförderte Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen
- gefördert sanierte Mietwohnungen in privaten Gebäuden

Dabei muss erwähnt werden, dass nicht alle dieser Subsegmente dauerhaft sozial gebunden sind. Selbstverständlich ist der Abgang von Wohnungen in den privaten Sektor langfristig von Relevanz für die Stadt und den Bestand an öffentlichem Wohnraum, wird aber in dieser Arbeit nicht weiter bearbeitet. Entscheidend ist, dass nicht dauerhaft sozial gebundene Mietwohnungen hier aber insofern relevant sind, als dass auch sie, während der Dauer ihrer förderrechtlichen Bindung, bei der Vergabe bestimmten Zugangskriterien unterliegen, also der Zugang und die Zuweisung reguliert werden.

1.2 Theorie zur Verteilung von Gütern

Die Frage der Verteilung knapper Güter, wie zum Beispiel Studienplätze an namhaften Universitäten, Kindergartenplätze oder Organe für Transplantationen, beschäftigte in den 1990er Jahren vor allem SoziologInnen. Unter anderem Jon Elster, der in seinem Buch *Local Justice. How Insitutions Allocate Scarce Goods and Necessary Burdens* aus der Perspektive der Gerechtigkeitsforschung darauf hinwies, dass in der Praxis verschiedene Prinzipien der Verteilung zu finden sind. So gibt es gleichheitsorientierte Prinzipien (Lotterie, Rotation), zeitbasierte Konzepte (Warteliste), personen- oder statusorientierte Konzepte (Alter, Geschlecht, Anzahl der Kinder), bedarfsorientierte Konzepte (Wohlfahrt, Effizienz) und auch Kombinationen aus all diesen Ansätzen, wie beispielsweise Punktebewertungssysteme.

Auch *leistbarer Wohnraum* gilt als knappes Gut und kann nach ganz unterschiedlichen Kriterien vergeben werden. Elster beschreibt in seinem Buch, dass

4 schriftliche Anfrage an Wohnservice Wien vom 30.05.2019, schriftliche Antwort MA 50 vom 03.06.2019

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

öffentliche Wohnungen, wie etwa in Israel, vorzugsweise an Familien mit vielen Kindern vergeben werden, während sie in Indien nur an Familien mit weniger als drei Kindern vergeben werden.[5] Grundsätzlich gilt aber, dass *Sozialwohnungen* nicht nach Los, sondern eher nach Wohnbedarf beziehungsweise Bedürftigkeit vergeben werden. Hier stellt sich aber die Frage, ob denn tatsächlich immer die *Bedürftigen* zum Zug kommen. In wirtschaftsliberalen Wohlfahrtsstaaten wie Kanada, Großbritannien oder den USA ist ein Fokus auf die Armen und Ärmsten etabliert. Nicht so in konservativen Wohlfahrtsstaaten wie Österreich. Im öffentlichen Mietwohnungssektor bleiben oft genau diese ausgeschlossen, weil sie zum Beispiel nicht lange genug an einer Adresse in Wien hauptgemeldet sind, oder sich den Finanzierungsbeitrag nicht leisten können. Selbst dringender Wohnbedarf ist in solchen Fällen manchmal kein hinreichender Grund für die rasche Zuweisung zu einer Wohnung.

Allerdings ist im öffentlichen Mietwohnungssektor in Wien evident, dass in unterschiedlichen Subsegmenten, und teilweise sogar innerhalb eines Subsegments, verschiedene Zugangs- und Verteilungskriterien beziehungsweise -prinzipien zu Tragen kommen oder unterschiedlich gewichtet werden. So ist etwa bei der Variante der *sozialen Wohnungsvergabe* von kommunalen Wohnungen, das Kriterium des Bedarfs und der *Dringlichkeit* stark gewichtet. BewerberInnen müssen unter anderem die Voraussetzung erfüllen, dass sie obdachlos, von Obdachlosigkeit bedroht oder in einer betreuten Wohnform untergebracht sind beziehungsweise von einer sozialen Einrichtung betreut werden. Bei der Variante für *JungwienerInnen* ist wiederum das Alter, von weniger als 30 Jahren, und das vorangegangene Wohnverhältnis von mindestens zehn Jahren bei den Eltern, zentral.

Elster bietet eine hilfreiche Grundlage, um die zentralen Konzepte und Verteilungsschemata für die verschiedenen Vergabeformen im öffentlichen Mietwohnungssektor zu verstehen. Hauptsächlich stütz sich diese Arbeit aber auf einen anderen soziologischen Theoriestrang, der ebenso von der Grundfrage ausgeht, wie Güter zu ihren AbnehmerInnen (KonsumentInnen) kommen. In dem Buch *Markets, Hierarchies & Networks. The Coordination of Social Life* wird weniger von Verteilungsprinzipien, als von Koordinierungsmodellen ausgegangen, die alle Bereiche des sozialen Lebens regeln, wie beispielsweise das Bildung- oder Pensionsystem. So kann auch die Vermittlung beziehungsweise Koordinierung der Wohnungenverteilung in den oben genannten Subsegmenten mit diesen Modellen betrachtet werden. Die Modelltypen *Markt, Hierarchie* und *Netzwerk* sollen als Werkzeug dienen, den öffentlichen Mietwohnungssektor zu betrachten und Zugang, Vermittlung sowie Zuweisung von Wohnungen zu untersuchen. Diese Begriffe stellen abstrakte, idealtypische Modelle der Koordinierung dar und werden jeweils durch spezielle Eigenschaften charakterisiert. Sowohl jedes einzelne Modell, als auch deren Mischformen, dienen dazu, die Funktionsweise bestimmter sozialer, politischer oder ökonomischer Teilbereiche in ihrer Komplexität zu beleuchten und zu analysieren. Koordination bedeutet in diesem Zusammenhang das in Beziehung Stellen scheinbar unzusammenhängender Handlungen, also das Anordnen von Einzelaktivitäten zu Handlungsabläufen, die ohne entsprechende Steuerung so nicht zustande kämen und vor allem nicht zum gewünschten Ziel führen würden.[6] Bevor aber auf die konkrete Vorgangsweise näher eingegangen wird, ist es notwendig, die drei Modelle noch etwas näher zu beschreiben.

Koordinationsmodell Markt:

Eine zentrale Eigenschaft des Koordinationsmodells *Markt*, besteht im freiwilligem Austausch von Gütern oder Dienstleistungen, zwischen zwei Parteien, zu einem (meist) festgelegten Preis. Wohnungen werden beispielsweise auf

5 Elster, J., 1992, „Local Justice. How Insitutions Allocate Scarce Goods and Necessary Burdens“ S.99

6 Thompson, G., & Open University, 1991, „Markets, hierarchies, and networks: The coordination of social life“, London: Sage Publications

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Internetplattformen zu bestimmten Miet- oder Kaufpreisen angeboten, was nicht bedeutet, dass die Angebotspreise notwendigerweise die tatsächlichen Kauf- oder Mietpreise darstellen. Entscheidend ist dabei, dass Personen miteinander in Verbindung gebracht, die durch das Angebot der einen und die Nachfrage der anderen zusammenfinden und sich letztentlich über den Preis einigen können. Preise fungieren also als verteilender Mechanismus in dieser Art der Koordination.[7]

Der **zentrale Koordinationsmechanismus** wird hier für gewöhnlich als **Wechselspiel zwischen Angebot und Nachfrage im freien Wettbewerb** mehrerer AnbieterInnen beschrieben, deren Bestreben die maximale Rendite ist. Dabei agiert der Marktpreis für ein bestimmtes Produkt oder eine bestimmte Dienstleistung, generiert durch Angebot und Nachfrage, als ausgleichendes Element. Voraussetzung dafür ist, eine große Anzahl an AnbieterInnen und Nachfragenden, von denen kein einziger mächtig genug sein darf, um direkte Kontrolle auf den Marktpreis ausüben zu können. Wird ein/eine AnbieterIn zu groß, kann dieser/diese den Marktpreis steuern und MitbewerberInnen ausboten, wodurch es zur Bildung eines Monopols kommt. Perfekter Wettbewerb bestünde, wenn es genauso viele Suchende wie AnbieterInnen gäbe, sodass niemand von ihnen den Preis beeinflussen kann, sodass eine Marktstruktur gegeben ist, in der Ressourcen optimal verteilt werden.[8] Essentiell dabei ist, dass Einzelpersonen im freien Wettbewerb die Entscheidungsfreiheit darüber haben, wie sie ihre jeweiligen finanziellen Ressourcen einsetzen wollen, und dadurch den Markt durch ihre Nachfrage unbewusst steuern. Idealerweise werden durch dieses dezentralisierte Treffen von Entscheidungen Güter gleichmäßig auf die Bevölkerung verteilt. Diese idealen Bedingungen bestehen in der Praxis jedoch nicht oder nur annähernd, da meistens entweder mehr Nachfrage oder mehr Angebot vorhanden ist, und damit immer Einfluss auf den Preis genommen wird. Die soziale Ungleichheit, die dadurch hervorgebracht wird, ist ein Hauptgrund für die staatliche Regulierung marktlicher Strukturen.

Im Kontext des Wiener Wohnungsmarktes, lässt sich mit diesem Koordinationsmodell vor allem die Dynamik des privaten Wohnungssektors beleuchten. Damit kann die Preissteigerung der unregulierten Mieten beziehungsweise der Kaufpreise für Wohnungen, sowie der für Bauland erklärt werden. Wohnungen und Bauland sind hier das Gut, dessen Verteilung an KonsumentInnen anhand von Nachfrage und Angebot stattfindet. Das bedeutet wiederum, dass in diesen Bereichen, in dem der Marktpreis durch die konstante Nachfrage kontinuierlich steigt, jene InteressentInnen den Zuschlag für die gewünschte Wohnung oder das begehrte Bauland bekommen, die am schnellsten die größten finanziellen Ressourcen zur Verfügung haben. Jene mit geringerem finanziellem Kapital haben dadurch das Nachsehen und entsprechend dezimierte Möglichkeiten.

Koordinationsmodell Hierarchie:

Dieses Modell beschreibt eine wesentlich bewusstere und systematischere Organisation der Ressourcenverteilung, unter Einhaltung vorab festgelegter Regeln, sowie einer klaren Aufteilung der Kompetenzen und Aufgaben. Durch die interne Unterteilung einer Dachorganisation in einzelne betriebliche Einheiten, werden Zuständigkeitsbereiche mit klaren Grenzen definiert. Damit verbunden sind entsprechende Befugnisse und Verantwortlichkeiten, die hierarchisch bis zur obersten Instanz zugeteilt sind. Dieses Modell kann sowohl zur Beschreibung der Koordination interner, als auch externer Abläufe zwischen einzelnen Betrieben oder Parteien verwendet werden. Ersteres macht es möglich, komplexe und weitreichende

7 Rosalind Levacic, Markets – Introduction, in: Thompson, G., & Open University, 1991, „Markets, hierarchies, and networks: The coordination of social life“, London: Sage Publications, S. 21

8 ebda. S. 22.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Aufgaben einer Dachorganisation in eine Vielzahl kleinerer zu zerlegen und diese dem definierten Ziel entsprechend in Kompetenzbereiche aufzuteilen und sorgfältig neu zu organisieren. Zweiteres erlaubt die Koordination scheinbar unvereinbarer Interessen unterschiedlicher im Konflikt stehender Parteien, ohne deren jeweilige interne Koordination, zu beeinflussen.

Dieses Modell beschreibt die Koordination, wie sie in **unseren Verwaltungsapparaten** existiert, dessen **zugrungeliegender Mechanismus die Bürokratie** ist. Dabei werden benötigte Ressourcen nach bestimmten Kriterien *top-down staatlich* zugewiesen. Empfänger einer Ressource haben dabei wenig Handlungsspielraum beziehungsweise Einfluss auf die Verteilung. Die klaren Vorzüge dieser Art der Ressourcenverteilung sind die vorab festgelegten Rahmenbedingungen, die starke Kontrolle der Abläufe, die formale Gleichbehandlung aller Personen und vor allem die drastisch reduzierte Willkür in den Entscheidungsprozessen. Allerdings werden damit auch Probleme wie mangelnde Flexibilität, Initiative und Effizienz der öffentlichen Dienstleistungen assoziiert.[9]

Das Koordinationsmodell Hierarchie dient im Kontext des Wiener Mietwohnungsmarktes als Instrument zur Beschreibung der Verteilung von öffentliche Mietwohnungen. Die Gesamtaufgabe *Zur-Verfügung-Stellen* von leistbarem Wohnraum dieses Apparates, wird in viele kleinere Teilaufgaben unterteilt und diese wiederum an einzelne Organisationseinheiten delegiert. Wohnungen werden anhand vorher festgelegter Parameter an WohnungswerberInnen verteilt. Diese müssen hierzu ein mehrstufiges Procedere in einem riesigen Verwaltungsapparat durchlaufen, in dem sie wenig Handlungsspielraum haben.

Koordinationsmodell Netzwerk:

Netzwerke beschreiben das Koordinationsmodell mit einer sehr flachen und informellen Organisationsstruktur unter gleichberechtigten AkteurInnen. Verantwortlichkeiten sind nicht eindeutig geklärt und die Koordination der Handlungsabläufe findet auf eine sehr legere Art und Weise statt. Netzwerke werden oft kooperativ geführt und verbinden Personen oder Gruppen ähnlicher Vorstellungen, Interessen oder Ziele, abseits der herrschenden Strukturen. Der Zusammenschluss zu einem Netzwerk oder zwischen Netzwerken bedarf dem Bilden, und vor allem Erhalten, von Vertrauen und Kooperationen. Ein hoher Grad an Diversität und Informalität von Netzwerken macht eine Analyse der Funktionsweisen in der internen Koordination in den unterschiedlichen Kontexten und Dimensionen extrem schwer.

Durch die Koordination abseits von Markt und Hierarchie fördern sie aber gesellschaftliche Vielfalt sowie soziale Beziehungen und helfen den einzelnen Mitgliedern beim Erreichen der persönlichen oder intern definierten Ziele. Normalerweise wirken diese in einem moderaten Geltungsbereich und haben nur eine eingeschränkte Reichweite, was ihre Bedeutung allerdings nicht mindert.[10] Netzwerke haben sich in den vergangenen Jahren aber durch die voranschreitende Globalisierung, die technologische Entwicklung und die einhergehende Bedeutung virtueller Plattformen extrem verändert. Dadurch haben sich vor allem ihre Reichweite, und damit auch ihr Geltungsbereich und mitunter sogar ihre Funktion, stark erweitert. Der **zugrungeliegende Mechanismus jedes Netzwerkes** ist aber trotzdem die **Kooperation**.

Im Kontext des Wiener Wohnungsmarktes kommen Netzwerke unter anderem dann zu Tragen, wenn es um die Wohnungssuche und die entsprechenden

9 Jeremy Mitchell, Hierarchies - Introduction, in Thompson, G., & Open University, 1991, „Markets, hierarchies, and networks: The coordination of social life“, London: Sage Publications, S. 105 ff

10 Grahame Thompson, Networks - Introduction, in Thompson, G., & Open University, 1991, „Markets, hierarchies, and networks: The coordination of social life“, London: Sage Publications, S. 171 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Informationen beziehungsweise deren Beschaffung geht. Durch persönliche oder auch virtuelle Verbindungen findet ein Austausch statt, wodurch es unter Umständen zu Vorteilen für Mitglieder des Netzwerkes kommen kann. Oftmals dienen Netzwerke dazu, in Erfahrung zu bringen, welche Möglichkeiten es am Wohnungsmarkt generell gibt, um zu einer Wohnung zu kommen. Auch die Vermittlung von Wohnungen findet beispielsweise durch Mundpropaganda oder mithilfe von *social media (facebook, whatsapp,...)* in einem Freundes- und Bekanntenkreis statt. Zentral sind dabei oft der Wunsch die Maklerprovision zu umgehen oder Gleichgesinnte für eine gemeinsame Wohnung oder neue MitbewohnerInnen zu finden. Ein weiteres Beispiel für Netzwerke und Netzwerkkoordination stellen auch Baugruppen dar, insofern sich hier eine Gruppe von künftigen MieterInnen (mit oder ohne BauträgerIn) zusammenschließt, um ein gemeinsames Wohnumfeld zu planen und umzusetzen.

Diese drei Modelle sind als Analysewerkzeug für die vorliegende Arbeit deshalb von großer Bedeutung, da von der Grundannahme ausgegangen wird, dass bei der Vergabe öffentlich geförderter Mietwohnungen das Koordinationsmodell *Hierarchie* zentral und vorherrschend ist. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Gesetze des Marktes im öffentlichen Mietwohnungssektor außer Kraft gesetzt sind. Er stellt zwar, analytisch betrachtet, ebenso einen Markt dar, da es sowohl Angebot als auch Nachfrage gibt, doch wird dieser Sektor auch als *de-kommodifiziert* bezeichnet. Mit Kommodifizierung wird ein Prozess der Kommerzialisierung, das *Zur-Ware-Werden* von Gütern bezeichnet (vom englischen *commodity, Ware*). Dekommodifizierung bedeutet dementsprechend, dass einem Gut seine Waren-Eigenschaft genommen wird und eben nicht mehr (nur) die Gesetze beziehungsweise die Logik des Marktes herrschen. Eine Wohnung wird also nicht zum höchstmöglich erzielbaren (Markt)Preis angeboten und auch nicht dem oder der WohnungswerberIn gegeben, der/die am meisten zu zahlen bereit ist. Ganz im Gegenteil, werden diese Wohnungen nach anderen Kriterien vergeben, als es am freien Markt üblich ist. Zusätzlich sind die Preise reguliert und niedriger als auf dem freien Markt.

Wenn also davon ausgegangen wird, dass öffentlicher Wohnraum *de-kommodifiziert* ist, dann kann auch angenommen werden, dass die Vergabe hierarchisch organisiert ist, also die staatliche Verwaltung beziehungsweise Bürokratie die Verteilung übernimmt. Das würde bedeuten, dass diese nach vorab festgelegten Regeln und Prinzipien funktioniert und für alle gleich, *sozial verträglich* und insofern *gerecht* ist. Wenn die Verteilung von gesellschaftlich wertvoll erachteten Gütern massenhaft erfolgt, es also eine große Anzahl an Gütern und eine große Zahl von AbnehmerInnen gibt, liegt es nahe, dass die Verteilung zentral und staatlich organisiert ist und insofern vom Modell *Hierarchie* bestimmt wird.

Die zentrale Annahme in dieser Arbeit ist aber nun, dass die Vergabe von *Sozialwohnungen* beziehungsweise von öffentlichen Mietwohnungen zwar zentral gesteuert ist, aber nicht notwendigerweise ausschließlich vom Modell Hierarchie bestimmt wird. Es scheint vielmehr möglich, dass die Verteilung auch von anderen Koordinationsmechanismen durchdrungen wird und von ihnen überlagert sein kann. Es wird also vermutet, dass dabei auch marktliche und netzwerkliche Einflüsse zu finden sind. Im weiteren Verlauf der Arbeit – basierend auf den drei Modellen – werden die verschiedenen Vergabeformen innerhalb der Subsegmente des öffentlichen Mietwohnungsmarktes daher auf das Vorhandensein der Mechanismen von *Markt, Hierarchie und Netzwerk* analysieren. Das analytische Werkzeug der abstrakten Koordinierungsmodelle soll helfen, den öffentlichen Mietwohnungssektor und die hier vorhandenen Vergabeformen und Zugangswege systematisch zu untersuchen. Dabei soll gezeigt werden, wie VermieterInnen auf der einen, und WohnungswerberInnen auf der anderen Seite zusammenkommen. Also, einerseits wie die Vergabe durch die jeweiligen EigentümerInnen formal funktioniert, und andererseits auf welchen Pfaden

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

sich WohnungswerberInnen in diesem System bewegen können um letztendlich zu einer Wohnung zu kommen. Um die einzelnen Zugangsmöglichkeiten zu veranschaulichen werden diese zusätzlich mit konkreten Fallbeispielen (Wohneinstiegsbiografien) illustriert.

Nun gilt für Österreich, und speziell Wien, dass parteiübergreifend jahrelang ein Konsens über Wohnbauförderung und Wohnungsversorgung bestanden hat.[11] Vor allem der umverteilende Wohlfahrtsstaat greift in bestimmten Bereichen aktiv regulierend in den freien Markt ein, sofern es ohne Regulativ negative Konsequenzen für die Mehrheit zu befürchten gibt, und schafft Anreize in anderen, in denen ein positiver Nutzen für die Allgemeinheit zu erwarten ist. Einzelne Bereiche wiederum, die im besonderen Interesse der Gesellschaft liegen, sind mitunter sogar (teil)verstaatlicht um die Kontinuität der Versorgung zu sichern und Chancengleichheit zu fördern. Solche Bereiche sind zum Beispiel (Kranken- und Pensions-)Versicherungen, das Bildungs- oder Gesundheitswesen und in Wien eben auch teilweise die Versorgung mit Wohnraum (Gemeindewohnungen). Weitere Bereiche von denen ein gesellschaftlicher Mehrwert zu erwarten ist, die aber für private Investoren nicht ausreichend lukrativ sind, werden staatlich subventioniert, um Wirtschaftstreibende zu motivieren, sich dieser Aufgaben anzunehmen. Durch die grundsätzlich unterschiedlichen Interessen und Bestrebungen der einzelnen AkteurInnen entstehen zwangsläufig Konflikte, vor allem dort wo die Ziele der öffentlichen Hand denen privater Investoren entgegenstehen.

In Österreich ist Wohnraumpolitik als Teil der Sozial- und Wirtschaftspolitik zu verstehen.[12] Um einzelne Teilbereiche in einer (*sozialen*) Marktwirtschaft zu koordinieren, gibt es also neben einer Vielzahl an Verwaltungseinrichtungen, mit klar abgegrenzten administrativen Kompetenz- und Zuständigkeitsbereichen, auch Bereiche des freien Wettbewerbs und der Netzwerke. Dabei stellen sich – je nach der politischen Ausrichtung der Bundes- und Landesregierung – auch immer die Fragen nach der Balance zwischen den unterschiedlichen Interessen und Zielen der jeweiligen Interessensgruppen, sowie der Vereinbarkeit und Grenzen zwischen den Arten der Koordination. Umgelegt auf den Wiener Wohnungsmarkt lässt sich also sagen, dass dieser insgesamt stark reguliert ist und die Kommune neben dem Bund, die oberste Steuerungsinstanz, sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Sektor ist. Der Verwaltungsapparat greift nicht nur regulierend in Teilbereiche des privaten Marktes ein, sondern besitzt beziehungsweise verwaltet selbst einen beträchtlichen Teil des Wohnraums – die Gemeindewohnungen. Zusätzlich werden die Errichtung geförderter Mietwohnungen sowie die Sanierung des Altbestandes aktiv gefördert.

Es kann daher die Annahme getroffen werden, dass der öffentliche Mietwohnungsmarkt in Wien maßgeblich dem Koordinationsmodell Hierarchie folgt, also die Wohnungen *staatlich top-down* koordiniert werden da der Sektor hierarchisch-paternalistisch strukturiert ist. Umgelegt auf den Zugang und die Zuweisung des öffentlichen Mietwohnungssektors als begehrtes, aber knappes Gut, heißt das, dass Verteilung von Wohnraum anhand von stark vorgegebenen Regelwerken stattfinden muss. Das wiederum impliziert, dass die Stadt Wien (mehr oder weniger) ein staatliches Monopol auf die Vergabe von öffentlichem Wohnraum hätte und für WohnungswerberInnen absolut keine anderen Möglichkeiten bestünde, an eine dieser Wohnungen zu kommen, außer über die staatliche Verteilung. Allerdings tritt in der Regel kein Koordinationsmodell in Reinform auf und jede empirische Analyse (etwa eines Wohnungsmarktes) wird nach Ausformungen der Modelle in Kombination fragen.[13] Das kann und soll sogar in

11 Reinprecht, 2017, S. 215 f

12 Matznetter, W., 2002, „Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example", Urban Studies, 39 (2), 265–282, S. 274 ff

13 Thompson, G., & Open University. 1991, S. 15f

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

einem bereits eindeutig von einem Verteilungsmodell, in diesem Fall Hierarchie, geprägten Wohnungssektor gewagt werden. Weshalb im Folgenden danach gefragt wird, ob wirklich alle Wohnungen in allen Subsegmenten ausschließlich unter das staatliche Verteilungsprinzip fallen, und ob partiell nicht auch Mischformen und einzelne Mechanismen oder Elemente aus den Koordinationsmodellen Markt und Netzwerk vorhanden sind.

1.3 Herangehensweise

In einem ersten Schritt werden hierzu die einzelnen Subsegmente und die Zugangswege zu diesen, sowie deren spezifische formale Zuweisungs- und Vergabekriterien untersucht. Für diese Untersuchung und im Weiteren auch für die Beschreibung sowie Systematisierung, des öffentlichen Mietwohnungssektors stützt sich diese Arbeit auf einschlägige Fachliteratur (Studien, Statistiken, Berichte, Artikel und Bücher) und auch auf Internetrecherche (Website der *Stadt Wien, Statistik Austria, Wohnberatung Wien*). Für die rechtlichen Grundlagen sowie allgemeine grundlegende Informationen wurde vor allem auf die offiziellen Homepages der Stadt Wien und des Rechtsinformationssystems zurückgegriffen.

Für die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen und den formalen Ablauf der Vergabe wurden vor allem öffentlich zugängliches Informationsmaterial und die Homepages von *Wiener Wohnen* und von kooperierenden Organisationseinheiten (zum Beispiel *Wohnberatung Wien, Wohnservice Wien,* etc.), sowie die Internetauftritte unterschiedlicher gemeinnütziger Bauvereinigungen, untersucht. Dabei waren nicht immer alle wesentlichen Informationen zu Zugang und Zuweisung leicht ersichtlich, transparent und verständlich aufbereitet. Große Unterschiede waren bei den einzelnen Homepages der gemeinnützigen Bauträger vor allem im Aufbau zu erkennen. Die Recherche zur Vermittlung durch die *Wohnberatung Wien*, wurde nach einer Umstellung der Homepage am 31.08.2018 wiederholt. Selbst nach dieser Neustrukturierung blieben einige Fragen offen, die dann bei einem Telefonat mit der *Wohnberatung Wien* am 29.11.2018 geklärt wurden. Mit der oben beschriebenen Art der Recherche konnten allerdings nur die formalen Kriterien und Abläufe eruiert werden.

In einem weiteren Schritt hat sich die Autorin selbst zur Probandin gemacht, um die Zugangsmöglichkeiten im Selbstversuch praktisch zu erproben, und so noch tiefere Einblicke in die einzelnen Vergabeformen und Procedere zu bekommen. Am 16.02.2018 wurde hierzu ein persönliches Profil auf der Homepage der *Wohnberatung Wien* eingerichtet. Ein weiterer Registrierungsprozess bei der *Wohnberatung Wien* wurde im Juni 2019 mit Hilfe einer Person durchgeführt, die sich als ProbandIn zur Verfügung gestellt hat. Die Förderkriterien dieser Person waren ausreichend um das *Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* zu erhalten und der Autorin damit einen tieferen Einblick auch in dieses Procedere zu ermöglichen. Vom 26.06.-28.06.2018 wurden anhand der offiziellen Liste des *Österreichischen Verbands – Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (GBV).*[14] die zu diesem Zeitpunkt 53 Bauvereinigungen umfasste, alle gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien mittels einer Suchmaschine im Internet gesucht. Sofern möglich, wurden dann die jeweiligen Homepages besucht. Bei 29 dieser Bauvereinigungen hat sich die Autorin als allgemeine Wohnungswerberin angemeldet oder für bestimmte Wohnungen/Wohnbauten vormerken lassen. Dabei wurden das Datum und die Art der Registrierung vermerkt. War kein Internetauftritt vorhanden, wurde das ebenso festgehalten. Bei den anderen 24 GBV wurde keine Vormerkung oder Anmeldung durchgeführt, da entweder keine Homepage vorhanden war beziehungsweise keine Informationen zur Vormerkung ersichtlich waren, oder zu diesem Zeitpunkt keine Vormerkung möglich war. Anhand der Ergebnisse aus dieser Recherche wird der öffentliche Mietwohnungssektor nicht nur in die vier Subsegmente unterteilt, sondern auch die gesammelten Zugangswege systematisiert. Dabei werden

14 GBV online, https://www.gbv.at/Mitglied/Bundesland/W (29.12.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

alle Möglichkeiten für WohnungswerberInnen zu einer Wohnung zu kommen, zu drei zentralen Vergabeformen zusammengefasst.

Um die Wohnungsvergabe in der Praxis näher zu beleuchten, wurde außerdem empirische Feldforschung betrieben. Es wurden 20 Interviews mit Personen geführt, die alle zum Zeitpunkt des Interviews in einer Mietwohnung des öffentlichen Wohnraums in Wien wohnten und dort HauptmieterInnen waren. 10 der 20 Befragten wohnten in unterschiedlich geförderten Mietwohnungen, 10 in Gemeindewohnungen. Die Untersuchung folgte dem Ansatz der *Grounded Theory*, wobei die Daten in den individuellen Gesprächen mit dem Ziel einer datengestützten Theoriebildung erhoben wurden. Erst nach den ersten Interviews war es möglich, die Forschungsfrage auf Koordinierungsmodelle zuzuspitzen und dann auch gezielt nach fehlenden Fällen zu suchen, die einen spezifischen Zugangsweg repräsentieren. Zu Beginn konnte daher die These, dass es neben dem hierarchischen Verteilungsmodell auch noch andere geben könnte, gebildet werden, sondern erst im Prozess der Erhebung der Daten. Diese erfolgte in Form von teilstrukturierten Interviews, anhand eines Leitfadens mit offenen Fragen. Dabei wurden auch sozialdemographische Basisdaten (Geschlecht, Alter, Nationalität, Status, Sprachkenntnisse in Deutsch, Bildung, berufliche Situation, monatliches Einkommen) und wohnungsbezogene Daten zur aktuellen Wohnung (Wohnungsgröße, Zimmeranzahl, Bezirk, Baujahr, Wohnform, Haushaltsgröße, Gesamtmiete, Art des Wohnung, Angaben zu diversen Förderungen, Inanspruchnahme von Hilfe, Zufriedenheit mit der Wohnsituation) sowie Daten zur vorangegangenen Wohnsituation (Bezirk, Größe, Zimmeranzahl, Haushaltsgröße, Wohnform) unter Verwendung eines strukturierten Datenblatts erhoben.[15] Die Namen sämtlicher InterviewpartnerInnen wurden durch andere Namen ersetzt, um deren Anonymität zu wahren. Die Interviewten wurden zu einem Teil über einen Aufruf am 29.04.2018 und einen weiteren am 01.06.2018 in der Gruppe *share & care – wien* der socialmedia-Plattform *facebook* gefunden. Alle weiteren InterviewpartnerInnen stammen entweder aus dem persönlichen Umfeld der Autorin, oder wurden von persönlichen Kontakten oder vorangegangenen InterviewpartnerInnen vermittelt.

Sämtliche Interviews fanden zwischen Mai 2018 und April 2019 statt, und wurden mit dem privaten Smartphone der Autorin aufgezeichnet. Sie dauerten zwischen 30 und 100 Minuten und fanden entweder in der Wohnung der Interviewten, der Autorin, oder in einem Lokal in Wien statt. Die Befragungen fanden, bis auf ein englisches Interview, auf Deutsch statt.[16] Die TeilnehmerInnen wurden zu ihren individuellen Wohneinstiegsbiografien in den öffentlichen Sektor befragt. Bei den Gesprächen zur Rekonstruktion des gesamten Vergabeprocederes, von der Wohnungssuche, über die Zuweisung und den Abschluss der Vergabe bis zum Einzug, waren folgende Themen von Relevanz:

- Gründe für die Auswahl des Sektors/Subsegments
- Orientierung innerhalb des Sektors/der Subsegmente
- Suchgeschichte und -verlauf
- Etwaige involvierte AkteurInnen
- Beratung und Erstkontakt
- Voraussetzungen und deren Nachweis
- Zuweisung
- Besichtigung
- Vertragsabschluss
- Einzug
- etwaige Anmerkungen

Anhand dieser Befragungen und Tonaufnahmen wurden Grafiken erstellt,

15 Fragenkatalog und Datenblatt können im Anhang eingesehen werden

16 Tabelle zu den geführten Interviews kann im Anhang eingesehen werden

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

die den jeweiligen Eintrittsweg in eines der Subsegmente des öffentlichen Wohnraums illustrieren sollen. Dabei wird die Zeitspanne des kompletten Vergabeprocederes bestmöglich rekonstruiert und die wichtigsten Meilensteine (Registrierung, Zuweisung, Abschluss der Vergabe und Einzug) markiert. Mit dieser Nachzeichnung der individuellen Wege soll aufgezeigt werden, wie einzelne Personen auf unterschiedliche Weise zu einer öffentlichen Mietwohnung gekommen sind, und wie die einzelnen Schritte einer Wohnungsvergabe von dem oder der jeweilige WohnungswerberIn durchlebt wurde.

Aus der Kombination dieser Fallbeispiele und der formalen Analyse ist es möglich, Mechanismen, Möglichkeiten, Besonderheiten, Unterschiede, zeitliche Veränderungen oder Intransparenzen zwischen der formalen und praktischen Wohnungsvergabe im öffentlichen Mietwohnungssektor sichtbar zu machen. Die analytische Beschreibung und Systematisierung der Vergabeformen, gehen den jeweiligen Ergebnissen, der dazu passenden Interviews, im fünften Kapitel direkt voraus. Dadurch werden diese in einen direkten Zusammenhang zur formalen Wohnungsvergabe der einzelnen Subsegmente gesetzt. Die ausgewählten Narrative sind besonders geeignet, einen bestimmten Zugangsweg zu einer Wohnung im öffentlichen Mietwohnungssektor zu beschreiben, machen es aber auch möglich Unterschiede zu den formalen Regelungen aufzuzeigen. Dieses Sample erhebt keinerlei Anspruch auf eine vollständige Repräsentation der Vergabe von Wohnungen des öffentlichen Sektors in der Praxis. Die dargestellten Fälle sind zwar spezifische Einzelfälle, doch zugleich auch Beispiele für bestimmte (mehr oder weniger idealtypische) Zugangswege und zeigen, wie Zugangsvoraussetzungen, Zuweisungen und Vergaben in der Realität aussehen können.

Schlussendlich sollen die verschiedenen Arten (Vergabeformen) gezeigt werden, auf die NutzerInnen und Wohnungen in einem derart stark hierarchisch koordinierten Wohnungssektor zusammenfinden können und welcher Verteilungsmechanismus dabei ausschlaggebend ist. Abschließend muss noch erwähnt werden, dass es für einzelne Vergabeformen leider nicht möglich war, geeignete InterviewpartnerInnen mit einem passenden persönlichen Eintrittsweg zu finden. Die fehlenden Fallbeispiele bedingen sich, vor allem durch die geringe Anzahl an entsprechenden BewohnerInnen, wie beispielsweise der Vergabe von Gemeindewohnungen mit geringeren Voraussetzungen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

ZUR ENTWICKLUNG DES SOZIALEN WOHNBAUS IN IWEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

2 Zur Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Wien

Das vorliegende Kapitel beinhaltet, zur Orientierung im öffentlichen Mietwohnungssektor, einen historischen Abriss über die Entstehung und Entwicklung des *sozialen Wohnbaus* in Wien. Hierzu werden die Vorgeschichte im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert, sowie die Entwicklung bis zum Ende des zweiten Weltkrieges kurz beschrieben. Danach folgen die wichtigsten Schritte der Entwicklung ab 1945, hin zu einem breit gefächerten öffentlichen Sektor und dem vorläufigen Ende der kommunalen Wohnbautätigkeit. Abschließend werden noch die Entwicklungsschritte bis heute, sowie aktuelle wohnungspolitische Maßnahmen umrissen und zukünftige Herausforderungen für die Stadt Wien, in Bezug auf den öffentlichen Wohnungsmarkt, besprochen.

2.1 Vorgeschichte

Der *soziale Wohnbau* in Wien hat seinen Ursprung im späten 19. Jahrhundert. Zwischen 1840 und 1918 stieg die Bevölkerungszahl in Wien, inklusive die der Wiener Vororte, von zirka 440.000 auf mehr als zwei Millionen EinwohnerInnen an.[1] Diesem massiven Wachstum liegt vor allem die damalige Industrialisierung zu Grunde, bei der zum vorherrschenden Klein- und Mittelgewerbe großindustrielle Betriebe hinzukamen und damit eine generelle Veränderung in der Gesellschaft mit sich brachte. Die unselbstständigen Arbeitskräfte der traditionellen Kleinbetriebe hatten oftmals in den Häusern der Meister gelebt. Die Arbeiter der großen neuen Industriebetriebe waren allerdings auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen. Diesem Bevölkerungswachstum und dem veränderten Wohnbedarf, war die Stadt hinsichtlich der Versorgung mit ausreichender Infrastruktur und vor allem Wohnraum nicht gewachsen. Diese Umstände ließen ausreichend Spielraum für private Bauherren, Mietshäuser zu errichten und diese an die neue Arbeiterschaft zu vermieten. So konnte das besser situierte Bürgertum zwar relativ günstig wohnen, aber die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum der breiten Bevölkerung konnte damit kaum gelindert werden.[2]

> *„Während es im Bürgertum als angemessen galt, etwa zehn Prozent des Einkommens für das Wohnen aufzuwenden, gingen bei Arbeitern ungefähr 20 bis 40 Prozent des ohnehin äußerst knappen Monatsbudgets allein für die Miete auf. (..) Um die hohe Kostenbelastung auf möglichst viele Personen aufzuteilen, nahmen viele Mieter Bettgeher und Untermieter in den Wohnungsverband auf. Daraus resultierte eine extrem dichte Belegung der kleinen Wohnungen. Vor dem Ersten Weltkrieg waren zum Beispiel in den nunmehr typischen Arbeiterbezirken Favoriten, Floridsdorf und Brigittenau 20 bis 25 Prozent aller Wohnungen mit zwei Räumen (zumeist Zimmer und Küche) mit sechs oder mehr Personen belegt.“* [3]

In der Gründerzeit dominierten, von privaten Bauherren gebaute, Zinshäuser den Wiener Mietwohnungsmarkt. Vor allem diese, für die breite Bevölkerungsschicht der Arbeiter und Angestellten errichteten Miets- beziehungsweise Zinskasernen, zeichneten sich jedoch außer durch schlechte Wohnqualität, auch durch hohe Bebauungsdichten und durch relativ hohe Mieten und starken Überbelag aus.[4] Zur Lösung der immer akuter werdenden Wohnungsnot, gab es durch die Ideen des *Vereins für Arbeiterhäuser* und ihrem Nachfolger, der *Kaiser Franz Josef I. Jubiläums-Stiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen* Ende des 19. Jahrhunderts, erste Ansätze zu genossenschaftlich organisierten Wohnformen. Wurden anfänglich noch kleine

1 Statistik Austria, Bevölkerung seit 1869 nach Alter für Bundesländer, (08.05.2019)

2 Eigner, P., Matis, H. und Resch, A., 1999, Sozialer Wohnbau in Wien - Eine historische Bestandsaufnahme, http://www.demokratiezentrum.org/wissen/timelines/sozialer-wohnbau-in-wien.html, S.3 ff

3 ebda. S.4

4 Bramhas, E., 1987, „Der Wiener Gemeindebau: vom Karl-Marx-Hof zum Hundertwasserhaus“, S. 9 ff
Lichtblau, A., 1984, „Wiener Wohnungspolitik 1892-1919“, S. 118 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Einfamilienhäuser konzipiert, wichen diese vor allem aus Kostengründen zwei größeren Wohnhausanlagen, die später als Vorbild für den kommunalen Wohnbau dienen sollten. 1902 folgte die Bildung des Komitees für die Gründung der ersten *gemeinnützigen Baugesellschaft* für Arbeiterwohnhäuser und 1907 die *Zentralstelle für Wohnungsreform* in Österreich. Ihre Aufgabe lag darin, das Ausmaß der Wohnungsnot zu untersuchen und festzustellen, um daraus gesetzgeberische Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnversorgung zu entwickeln. Einen Teil ihrer Arbeit machten Reformideen bezüglich der Gebäudesteuer, des Kreditwesens für den gemeinnützigen Wohnungsbau, der städtischen Bodenpolitik, sowie der Bauordnung aus. Damit beginnt die Wegbereitung für die ersten *sozialen* Wohnbauprojekte. Ab dem Jahr 1910 wurde ein Teil der Gebäudesteuer zweckgebunden dem Wohnungsfürsorgefonds zugeführt, wodurch gemeinnützigen Bauvereinigungen zinsgünstiges Kapital zur Verfügung stand, mit dem ca. 8.000 Wohnungen errichtet werden konnten. Im selben Jahr wurde in Wien ein Wohnungspolitischer Ausschuss gegründet, der 1913 zu einer eigenen Magistratsabteilung wurde, um einerseits Antworten auf die damaligen Probleme zu finden und andererseits um Baugrund für städtische Bauprojekte anzukaufen.[5]

MieterInnen von Zinshäusern blieben aber, ob der schlechten Rechtssicherheit, nach wie vor ihren Zinsherren ausgeliefert, waren ohne Angabe von Gründen binnen zwei Wochen kündbar und im Krankheitsfall oder bei Arbeitslosigkeit akut von Obdachlosigkeit bedroht. Die unveränderte Wohnsituation für den Großteil der Wohnbevölkerung, führte 1910/1911 zu einer derart großen Not, dass es erstmals zu massiven Protesten kam. Aus dieser Notsituation und der Zuspitzung durch den ersten Weltkrieg, entwickelt sich zunächst die *wilde Siedlerbewegung*, die zur Selbsthilfe vielerorts selbstverwaltete und genossenschaftlich organisierte Siedlungen errichteten. Es wurden unter anderem unbebaute Grundstücke in den Donauauen oder im Wienerwald, wie zum Beispiel das *Bretteldorf* (Abb. 2.01) oder *Auf der Schmelz*, in Beschlag genommen und besiedelt.[6] Sie sind laut Klaus Novy der *„soziale Motor der neuen Wohnungspolitik"* für die weitere Entstehung des öffentlichen Wohnraums in Wien und maßgebend für die spätere Programmatik der sozialdemokratischen Wohnungspolitik verantwortlich.[7]

2.2 Die Entstehung des Sozialen Wohnbaus - 1918 bis 1945

Als nach dem Ende des 1. Weltkrieges 1919 die Sozialdemokratische Arbeiterpartei Österreichs in Wien an die Macht kam, forcierte die kommunale Politik das Thema Wohnversorgung und die Zeit des *Roten Wien* brach an. Begleitet war diese Zeit von sinkenden Grundstückspreisen aufgrund der, bereits 1917 erlassenen und 1922 in einem Mietengesetz verankerten, Mieterschutzregelungen und der schlechten Wirtschaftslage, weshalb es der Stadt möglich war, zahlreiche Grundstücke günstig zu erwerben und damit ihren Grundbesitz zu vergrößern.[8]

Gleichzeitig wurden, um das unautorisierte Bauen der *wilden Siedlerbewegung* in geordnete Bahnen zu lenken und auch zu legalisieren, die Siedler ab 1920 zunehmend vom Bund und der Gemeinde gestützt. Aus einer Notlage war eine selbstorganisierte und selbstverwaltete Bewegung von Menschen entstanden, deren Wohnbedürfnisse und Vorstellungen von gemeinschaftlichem Zusammenleben, weder vom Staat noch vom Markt abgedeckt werden konnten. Diese frühen Genossenschaften trugen mit ihrem Innovationsgeist maßgeblich zur Schaffung eines dritten Sektors, neben Staat und Markt, bei.

5 Eigner, P., Matis, H. und Resch, A., 1999, S.3 ff

6 Hauer, F. und Krammer, A., 2018, „ Das wilde Wien – Rückblick auf ein Jahrhundert informeller Stadtentwicklung", in dérive - Zeitschrift für Stadtforschung N°71 (April – Juni 2018), 8-19

7 Novy, K., 1983, „Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform", S.23

8 Novy, K. und Förster, W., 1991, „einfach bauen – Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung", S. 55

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 2.01: Die wilde Siedlung Bretteldorf Ansicht in Richtung Bruckhaufen, um 1935 (c) ÖNB/Wien

Abb. 2.02: Heubergsiedlung, Adolf Loos, 1923

Abb. 2.03: Rabenhof, 1030 Wien, erbaut 1925-1928, Schmid & Aichinger

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

„Die gemeinnützige Genossenschaft ist eine solidarische (nach innen), subsidiäre (im Verhältnis zum Staat) Reforminstitution. Sie verbindet reformpolitisch die Vorteile privater Selbstverantwortlichkeit und Dezentralität mit staatlichen Gleichheitsnormen und Umverteilungsmöglichkeiten.“ [9]

Später wurden der *Österreichische Verband für Kleingartenwesen (ÖVSK)* und die *Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt (GESIBA)* ins Leben gerufen und damit die *Wiener Siedlerbewegung* manifestiert.[10] Es entstanden auch die ersten offiziellen Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaften und somit die erste gemeinnützige Bauträger.[11] 1921 wurde mit dem eigens gegründeten *Bundes,- Wohn- und Siedlungsfonds* ein bundesweit einheitliches Instrument geschaffen, um gemeinnützige Bauvereinigungen und Gebietskörperschaften finanziell beim Wohnungsbau zu unterstützen.[12] 1922 wurde Wien ein eigenes Bundesland, erlangte dadurch Steuerhoheit und initiierte 1923 das erste große kommunale Wohnbauprogramm der Stadt. Die Stadtregierung erhob hierfür, eine eigens eingeführte zweckgebundene und sozial gestaffelte Wohnbausteuer und errichtete ihre Wohnbauten auf den eigens neu angekauften Grundstücken.[13] Unter diesen neuen Rahmenbedingungen wurden, im Zuge der städtischen Wohnbauprogramme von 1921 bis 1934 zirka 64.000 Wohnungen in 379 kommunalen Wohnhausanlagen errichtet. Das führte dazu, dass damals bereits ungefähr 220.000 WienerInnen in Gemeindewohnungen wohnen konnten (zirka 10 % der Bevölkerung).[14] Anfangs entstanden, in Anlehnung an die genossenschaftlichen Siedlungen, Gemeindesiedlungen, später dann zunehmend große städtische Wohnhausanlagen. (Abb. 2.02) Diese kommunalen Siedlungen und Bauten waren allerdings nicht mehr selbst-, sondern von der Stadt fremdverwaltet. Klaus Novy markiert diese Zeit als Übergang vom Genossenschaftssozialismus, zum Kommunalsozialismus, in der die genossenschaftlichen Grundgedanken des gemeinschaftlichen und selbstverwaltenden Wohnens weitgehend verloren gingen.[15] Die neuen Großwohnprojekte (*Superblocks* oder von Kritikern auch *Volkswohnungspaläste* genannt) zeichneten sich durch ihre Größe, gewisse Mindeststandards bei der Grundrissgestaltung, wie zum Beispiel ausreichende Belichtung, großzügig angelegte Innenhöfe und einer Bebauungsdichte von maximal 50% aus. Zusätzlich wurden oftmals Kindergärten, Schulen, Badeanstalten, Waschküchen, Büchereien und andere kollektiv nutzbare Einrichtungen integriert, um das genossenschaftliche Gemeinschaftsgefühl zu imitieren.[16] Die bekanntesten unter diesen Anlagen sind zum Beispiel, der *Raben-Hof im 3. Bezirk* (Abb. 2.03) und der *Karl Marx-Hof im 19. Bezirk* (Abb. 2.04).

Das Hauptaugenmerk bei der Gestaltung des Mietzinses lag, im Gegensatz zum privaten Mietwohnungsmarkt, nicht auf der maximalen Rentabilität, sondern auf dem Prinzip der Kostendeckung. Zusätzlich war dieser sozial gestaffelt. Die Wohnungen wurden zu jener Zeit vom Wohnungsamt der Gemeinde mit Hilfe eines Punktesystems vergeben, der Anspruch mittels 24 unterschiedlich schwerwiegender

9 Novy, K. und Förster, W., 1991, S. 22

10 Eigner, P., Matis, H. und Resch, A., 1999, S. 9

11 Novy, K. und Förster, W., 1991, S. 31

12 Machart, P., 1984, „Wohnbau in Wien 1923-1983“, S.39
Friedel, A., 2014, Die soziale Wohnungspolitik der Städte Wien und München im Vergleich“, Diplomarbeit, TU Wien, S. 10

13 Weihsmann, H., 2002, „Das Rote Wien – Sozialdemokratischische Architektur und Kommunalpolitik 1919-1934“, S. 31

14 Eigner, P., Matis, H. und Resch, A., 1999, S. 11
Bramhas, E., 1987, S. 37
Machart, P., 1984, „Wohnbau in Wien 1923-1983“, S. 22

15 Novy, K. und Förster, W., 1991, S. 31

16 Weihsmann, H., 2002, S. 39

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 2.04: Karl Marx Hof, 1190 Wien, erbaut 1927-1930, Karl Ehn

Klassifikation der Wohnungsansuchen nach dem Punktsystem.

Die Einreihung in die in der Verordnung des Herrn Bürgermeisters als Landeshauptmann vom **31. März** 1921, Mag. Abt. 15/3828, im § 25 geschaffenen Dringlichkeitsgruppen erfolgt:

Mit 10 oder mehr Punkten als „bevorzugt" in die Gruppe I, mit 5—9 Punkten als „berücksichtigungswürdig" in Gruppe II und mit weniger als 5 Punkten als „abgelehnt" in Gruppe III.

	Punkte
Die **Heimatberechtigung** des Wohnungswerbers **in Wien**	2
verheiratet unter einem Jahr	1
verheiratet (oder im gemeinsamen Haushalt lebend) über ein Jahr	2
für jedes Kind unter 14 Jahren	1
für jedes Kind über 14 Jahren	2
Der **Aufenthalt** des Wohnungswerbers **in Wien** seit **Geburt**	4
seit **10 Jahren**	3
vor dem 1. August 1914	2
seit **mehr als einem Jahr**	1
Die **erfolgte**, nicht selbst veranlaßte, rechtskräftige gerichtliche **Kündigung** des Wohnungswerbers	5
Die bauämtlich oder amtsärztlich festgestellte **Unbewohnbarkeit** der derzeit innehabenden Wohnung	5
Die **Invalidität** von 60 und mehr Prozenten	1
Die **Schwerinvalidität** (wie Blindheit, Mangel beider Beine usw.)	5
Die amtsärztlich bestätigte **Schwangerschaft** der Frau (oder nachgewiesenen Lebensgefährtin) von mehr als 6 Monaten	1
Eine **Krankheit**, welche durch das Bewohnen der in Frage stehenden Wohnung bedeutend verschlechtert wird (beides bedarf der amtsärztlichen Feststellung)	1
Ein **Untermietverhältnis** (mit Ausnahme bei den Eltern oder Schwiegereltern)	2
Zu Bett bei Fremden, für jedes Familienmitglied des Wohnungswerbers, das sich in diesem Verhältnis befindet, je (zu Bett bedeutet, wenn der Wohnungswerber, beziehungsweise auch seine Familienmitglieder keinen eigenen Wohnraum haben, sondern denselben mit dem Hauptmieter teilen)	2

	Punkte
Ein durch Umstände erzwungener **getrennter Haushalt**, wenn die Unmöglichkeit bei den Eltern oder Schwiegereltern gemeinsam zu wohnen festgestellt ist	2
Der Überbelag: für jede Person zu viel in einer Wohnung je Hiebei ist als Grundlage anzunehmen, daß **ein Zimmer** von 3 erwachsenen Personen oder 2 erwachsenen Personen und 2 Kindern unter 10 Jahren, ein **Kabinett** von 2 erwachsenen Personen oder einer erwachsenen Person und 2 Kindern unter 10 Jahren zu bewohnen ist. Ein Überbelag ist nur **bei Hauptmietern** und nur dann zu rechnen, wenn die Mitbewohner zum Familienverbande des Hauptmieters gehören, beziehungsweise wenn derselbe für sie zu sorgen gesetzlich verpflichtet ist. **Bei Untermietern**, die nicht zum Familienverbande des Hauptmieters gehören, ist der Überbelag nur vom untergemieteten Wohnungsbestandteile zu rechnen und ebenfalls nur für jene Personen, die zum Familienverbande des Wohnungswerbers gehören oder für deren Unterhalt er zu sorgen gesetzlich verpflichtet ist.	1
Küchenmangel bei Hauptmietern	1

Abzugspunkte: Falls der Wohnungswerber Hauptmieter einer ungekündigten bewohnbaren Wohnung ohne oder mit nur einer Person Überbelag ist, sind von der Punktsumme **10 Punkte in Abzug** zu bringen.

Bei **nicht rechtskräftig gekündigten** Untermietern, die in bewohnbaren, nicht überbelegten Räumen wohnen, sind **5 Punkte in Abzug** zu bringen.

Bemerkung.

Wohnungsansuchen, die trotz besonders berücksichtigungswürdiger Umstände die nötige Punktzahl nicht erreichen, werden zur Beurteilung einem Überprüfungssenate vorgelegt.

Eingaben ohne Anführung **neuer** Tatsachen werden nicht berücksichtigt.

Wohnungswerber, die noch nicht ein Jahr in Wien im Aufenthalte sind, werden nicht in Vormerkung genommen.

Abb. 2.05: historisches Zugangskriterien Punktesystem

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Bedarfsgründe beurteilt und WohnungswerberInnen je nach Punkteanzahl in drei Klassen geteilt. (Abb. 2.05) Dabei waren (drohende) Wohnungslosigkeit sowie Unbewohnbarkeit der aktuellen Unterkunft besonders hoch bewertet. Auch kriegsgeschädigte Personen, in Wien geborene oder seit 1914 ansässige, wurden bevorzugt behandelt.[17]

In der Zeit des Austrofaschismus kam es durch die autoritäre ständestaatliche Verfassung zu einer neuen (sozial)politischen Ausrichtung. Diese bewirkte zunächst eine starke Einschränkung und später dann ein vollständiges Erliegen der kommunalen Wohnbautätigkeit. Nach dem Anschluss an das Deutsche Reich wurde 1940 das *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)* erlassen, das der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zwar eine weitgehende Sonderstellung in Recht- und Wirtschaftsangelegenheiten einräumte, aber ihr Schaffen, durch das Streichen der gesellschaftlichen und kulturellen Aktivitäten, ausschließlich auf die Wohnversorgung reduzierte. Mit der Einführung der *Bedürfnisprüfung* (Klaus Novy), wurde der genossenschaftliche Grundgedanke ausgehebelt und die Genossenschaften nunmehr als Organ staatlicher Wohnungspolitik instrumentalisiert. Sie konnten nicht mehr selbstständig zur Befriedigung, des vom privaten oder staatlichen Wohnungsmarkt ungedeckten Bedarfs, agieren. In abgewandelter Form und nach mehreren Novellierungen dient das *WGG* in Österreich auch heute noch bundesweit als Rechtsgrundlage für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Mit diesen Novellierungen wurden aber weder, die genossenschaftliche Selbstverwaltung wieder vollständig hergestellt, noch die Bedürfnisprüfung aufgehoben.[18]

Mit dem Austrofaschismus und der späteren Herrschaft der Nationalsozialisten, wurden der reformpolitische Gemeinschaftsgedanke und das Demokratieprinzip der Genossenschaften weitgehend abgeschafft. Während der Zeit der nationalsozialistischen Diktatur, kam dann auch die Bautätigkeit der demokratisch organisierten und selbstverwalteten Wiener Siedlergenossenschaften zum Erliegen. Viele von den damals 196 sahen sich durch einen Sondererlass auch mit Zwangsverschmelzungen oder -auflösungen aufgrund *unzureichender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit* konfrontiert. Dadurch wurde die genossenschaftliche Idee weiter systematisch zerstört. An die Stelle der Genossenschaften, beziehungsweise parallel zu jenen, die erhalten blieben, traten zunehmend neu gegründete, gemeinnützige Kapitalgesellschaften auf, die als präferierter Wohnbauträger des nationalsozialistischen Regimes, durch dessen Ablehnung der selbstverwalteten Genossenschaften, agierten.[19] Von dem ursprünglichen Träger, eines sozialen und kulturellen Pluralismus und der Selbsthilfebewegung von unten, bleibt nur noch eine wohnungswirtschaftliche Versorgungsmaschine.

2.3 Zur Diversifizierung des Sozialen Wohnbaus - 1945 bis 2004

In Folge des 2. Weltkrieges waren ungefähr 187.000 Wohnungen, teilweise oder vollständig zerstört. Daher setzte die Stadtverwaltung, unmittelbar nach Kriegsende, auf den raschen Wiederaufbau. Gefördert wurde das kommunale Schnellbauprogramm durch zinslose Darlehen, um der akuten Wohnungsnot entgegenzuwirken.[20] Knapp 10 Jahre nach Ende des 2. Weltkrieges wurde die 25.000 Gemeindewohnung der Nachkriegszeit fertiggestellt.[21]

Der Zeit des Wiederaufbaus, geprägt von eingeschränkten finanziellen und technischen Möglichkeiten und von hohem Wohnbedarf, folgte ein regelrechter Bauboom, mit dem Fokus auf diverse Stadterweiterungsgebiete im östlichen und südlichen Wien. Durch den Erwerb günstiger Grundstücke und die neue Fertigteilbauweise mit vorfabrizierten Betonelementen war es möglich, ganze Wohnblocks in verhältnismäßig

17 Weihsmann, H., 2002, S. 37
18 Novy, K. und Förster, W., 1991, S. 106 ff
19 Novy, K. und Förster, W., 1991, S. 107
20 Franz Jonas, in Machart, P., 1984, S.31
21 Friedel, A., 2014, S. 15

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 2.06: Per Albin Hanson Siedlung Ost, Bauteil III, O. & P. Payer

Abb. 2.07: Großfeldsiedlung, 1210 Wien, Bauteil Leber, Matha

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

kurzer Zeit und noch dazu relativ kostengünstig zu errichten.

Neben der Stadt Wien kamen seit 1946 gemeinnützige Bauvereinigungen (Genossenschaften sowie Kapitalgesellschaften) für einen immer größer werdenden Teil der Produktion von Mietwohnungen auf. Dabei waren die neuen Kapitalgesellschaften in den Nachkriegsjahren, als relativ dynamische Wohnbauträgerinnen, dem Leistungsdruck hinsichtlich der Neubaurate besser gewachsen, als ihre genossenschaftlichen – durch die Selbstverwaltung etwas trägeren – Mitbewerberinnen.[22] Beispiele hierfür sind unter anderem die ersten Bauteile der *Per-Albin-Hanson Siedlung Ost* (Abb. 2.06) im 10. Wiener Bezirk oder der *Großfeldsiedlung* (Abb. 2.07) im 21. Bezirk.[23]

Die Errichtung von sozialem Wohnraum wurde vorerst vom Bund aus Mitteln des 1921 gegründeten *Bundes,- Wohn- und Siedlungsfonds* subventioniert. Auch die Zusicherung dieser Mittel war vom Bund geregelt. Später wurde mit dem *Wohnbauförderungsgesetz (WFG) 1954* die Vergabe der zweckgebundenen Bundesförderung, unter bestimmten Bedingungen, zunehmend in die Kompetenz der Länder gelegt. Durch die Novelle *WFG 1968* wurden dann die Mittel des *Bundes,- Wohn- und Siedlungsfonds*, des *Wohnhaus-Wiederaufbaufonds* und der Fördertopf des *WFG 1954* zusammengelegt. Damit zog sich der Bund vollends aus der Vergabe der Bundesförderungen zurück, schuf aber weiterhin die Rahmenbedingungen für ein einheitliches Fördersystem.[24] Kernelemente des *WFG 1968* sind die jeweiligen Darlehen, Bürgschaftsübernahmen für die restlichen Darlehen, Annuitätenzuschüsse und Eigenmittelersatzdarlehen zur Subjektförderung. NutzerInnen beziehungsweise MieterInnen mussten sich nun mit 5% der Gesamtkosten, mit einem nach Quadratmetern gestaffelten Betrag, an den Errichtungskosten beteiligen. In diesem Rahmen wurde erstmalig eine entsprechende Subjektförderung (Eigenmittelersatzdarlehen) für einkommensschwache Haushalte implementiert, um die Zugangshürde klein zu halten.

Zusätzlich zur Bundesförderung wurde 1958 von der Stadt Wien die *Wiener Wohnbauaktion 1958* initiiert, um zusätzlich zu den bundesgeförderten Wohnungen 10.000 weitere erbauen zu lassen. Von 1968 bis 1972 war außerdem der *Wiener Wohnbaufonds* in Kraft, der von der Stadt Wien verwaltet wurde.[25] Er diente ebenso als Instrument, um den kommunalen, sowie den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, und konnte daher auch nur von gemeinnützigen Bauvereinigungen oder der Gemeinde selbst, in Anspruch genommen werden. Letztere war bei der Tilgung der Darlehen aber bessergestellt.[26] Mit dieser Art der Förderung wurde erstmalig die Einhebung eines Eigenmittelbeitrages auch für Gemeindewohnungen (Anm. Finanzierungsbeitrag), sowie die Gewährung von Wohnbeihilfe zur monatlichen Tilgung der Wohnkosten, ermöglicht. Als dieser Fonds 1972 auslief, hatte das zur Folge, dass nunmehr die Errichtung von Wohnungen nicht nur gemeinnütziger und kommunaler, sondern auch privater beziehungsweise gewerblicher Bauvereinigungen, denselben Förderrichtlinien nach *WFG 1968* unterlag. Das wiederum bedeutet, dass auch die Errichtung von Wohnungen ebendieser, nach den geltenden Richtlinien gefördert werden konnte.[27] Nur das Bauland stellte sich die Stadt Wien selbst zur eigenen Wohnbauerrichtung, sozusagen kostenlos, zur Verfügung und konnte damit letztendlich günstiger bleiben, als sämtliche andere geförderte Wohnbauten der anderen Bauträger.[28]

Nach der Entschärfung der akuten Wohnungsnot im Wien der 1960er-Jahre,

22 Novy, K. und Förster, W., 1991, S. 110

23 Machart, P., 1984, S. 124 ff

24 Matznetter, W., 2002, „Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example", Urban Studies, 39(2), 265–282, S. 276

25 Machart, P., 1984, S. 39

26 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, KA III – StW – WW 1/12 – Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen" Prüfung der Wohnungsvergabe, Tätigkeitsbericht 2012, S. 10

27 Machart, P., 1984, S. 39 f

28 Czasny, K., 1987, „Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten – Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sozial Schwacher", S. 34

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 2.08: Skalagründe, 1040 Wien, K. Schwanzer & G. Krampf

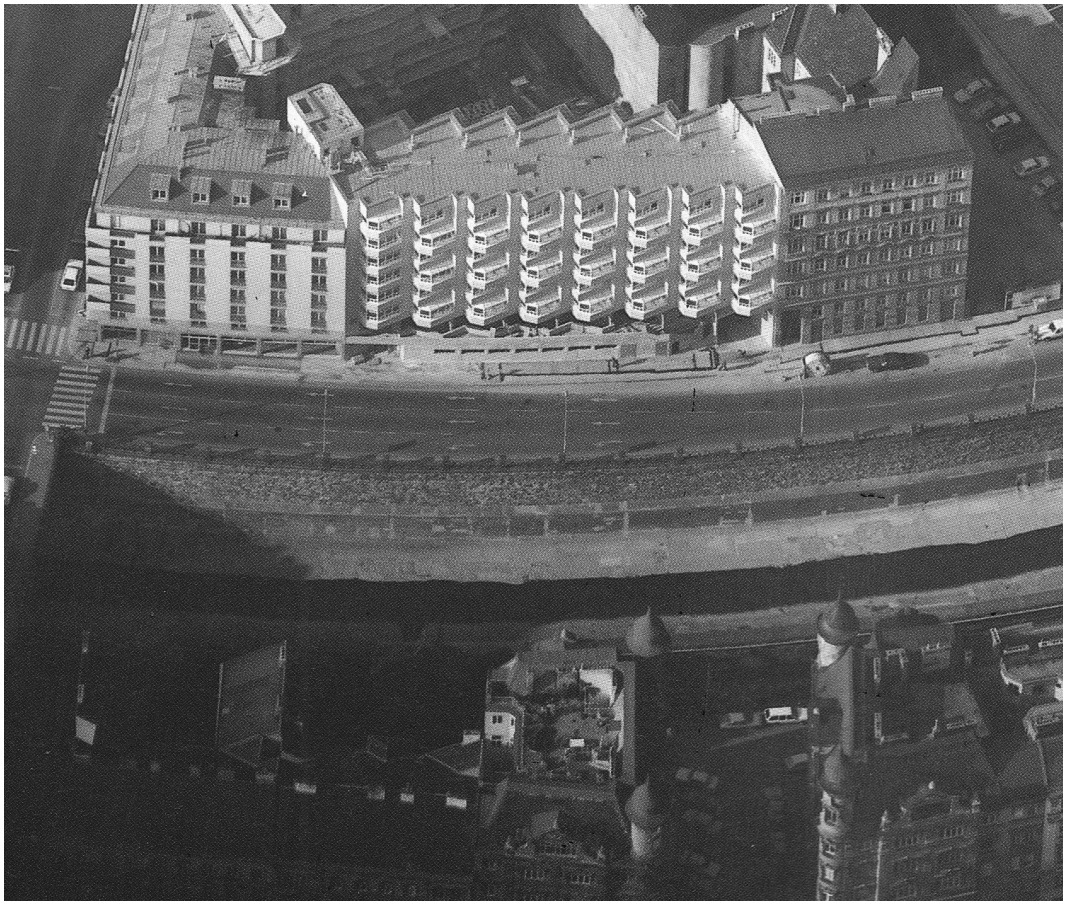


Abb. 2.09: Linke Wienzeile 136-138, M. Schuster & F. Kiener

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

entwickelte sich in den 1970er-Jahren ein Trend hin zur detaillierteren Gestaltung von Wohnhausanlagen, mitunter auch im dicht verbauten Stadtgebiet. Dabei entstanden qualitativ hochwertigere Wohnungen mit größeren Grundrissen, ausgelegt auf neue flexiblere Wohnformen. Zusätzlich gab es erweiterte Mindeststandards für die Grundrissgestaltung, sowie eine bessere öffentliche Anbindung und Infrastruktur, wie beispielsweise auf den ehemaligen *Skalagründen* in der Paulanergasse 5 im vierten Bezirk (Abb. 2.08) oder auf der *Linken Wienzeile 136-138* in 1060 Wien (Abb. 2.09).[29]

1978 wurde die 200.000ste Gemeindewohnung erbaut.[30] Der Anteil der gesamten jährlich fertiggestellten Wohnungen in Wien durch gemeinnützige Bauvereinigungen stieg ab 1945 bis 1980 von 7,5% bis auf knapp mehr als 50% an.[31] Damit manifestiert sich der Trend der gezielten Arbeitsteilung, bei der Produktion von kostengünstigen Wohnungen, zwischen gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Kommune. 1979 trat auch das neue *Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG)* in Kraft, das bis heute die bundesweite Grundlage der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft bietet und die Rahmenbedingungen für Bauvereinigungen und deren Förderung stellt.

War bisher der Fokus auf Neubau und Stadterweiterung gelegen, so startete 1984 mit der *sanften Stadterneuerung*, ein Programm zur umfassenden Sanierung des Altbestandes in Wien, das nach wie vor existiert. Begünstigt waren und sind sowohl der kommunale und der geförderte, als auch der private Sektor. Ziel soll es sein, in enger Zusammenarbeit mit der ansässigen Bevölkerung die Wohnverhältnisse zu verbessern und die Energiekosten zu senken, ohne aber die ansässigen MieterInnen zu vertreiben. Großflächige Sanierungsmaßnahmen, und andere Projekte in entsprechendem Ausmaß, werden seit 1974 zur besseren Einbindung und Akzeptanz in der lokalen Bevölkerung von den temporär eingerichteten *Gebietsbetreuungen Stadterneuerung* betreut. Aktuell gibt es fünf fixe Büros und sieben temporäre Anlaufstellen der Gebietsbetreuung.(Abb. 2.10) Sie bieten unter anderem wohn- und mietrechtliche Beratung für AnwohnerInnen, sowie Information und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen. Außerdem sollen sie durch unterschiedliche Angebote, wie Workshops und Märkte, lokal das Zusammenleben fördern.[32]

Mit einer neuerlichen Gesetzesänderung 1985 des *Wohnbauförderungsgesetzes (WFG)* wurden die Kompetenzen der Länder noch weiter ausgebaut. In dieser Novelle wurden vor allem Einkommensobergrenzen für WohnungswerberInnen sowie Zinsobergrenzen für Eigenmittelersatzdarlehen eingeführt. 1988 wurde durch eine Änderung des Bundesverfassungsgesetzes die Förderung von Neubau und Sanierung gänzlich in die Zuständigkeit der Bundesländer gelegt. Gleichzeitig wurden die zweckgebundenen Bundesförderungen um 10% gekürzt, die durch die Länder nicht mehr aufgestockt werden mussten.[33] 1989 trat entsprechend das neue *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)* in Kraft, das in Wien bis heute die Subventionierung – inklusive der Bedingungen und Begünstigten – des geförderten Wohnbaus darstellt. Darin war auch ein Vorläufer zur späteren Eigentums- oder Kaufoption enthalten, die erst 1994 im *WGG* verankert wurde. Diese besagt, dass MieterInnen einer geförderten Mietwohnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung nach Ablauf einer Mindestnutzungsdauer (von damals 10 Jahren) ein Recht darauf haben, diese Wohnung käuflich zu erwerben und Wohnungseigentum zu begründen. Dieses Recht

29 Machart, P., 1984, S. 43
ebda. S. 137 ff

30 Stadt Wien – Wiener Wohnen, 2014, „Gemeinde baut. Wiener Wohnbau 1920-2020“, S. 35

31 Machart, P., 1984, S. 43

32 Gebietsbetreuung Stadterneuerung online, https://www.gbstern.at/ueber-uns/standorte-und-kontakt/stadtteilbueros/ (23.04.2019)
ebda. https://www.gbstern.at/ueber-uns/was-wir-tun/sanierung/ (13.05.2019)

33 Donner, C., 2000, „Wohnungspolitiken in der Europäischen Union: Theorie und Praxis“, S. 112 f

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Projekte im Fokus

Sie interessieren sich für Projekte in Ihrer Umgebung?
Unsere Karte zeigt Ihnen Schwerpunktprojekte, Mitmach-Aktionen und Beteiligungsmöglichkeiten.

Projektinitiativen aus allen Stadterneuerungsgebieten finden Sie hier.

Abb. 2.10: Gebietsbetreuung Projektkarte, Bildschirmfoto 22.04.201917

Abb. 2.11: Autofreie Mustersiedlung, 1210 Wien, s&s architekten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

kann geltend gemacht werden, sofern eine bestimmte Höhe an Finanzierungsbeitrag (pro m2) überschritten wurde. Der Kaufpreis orientiert sich entweder am aktuellen Verkehrswert, oder anhand neu errichteter Eigentumswohnungen mit entsprechender Verwohnung und Wertsicherung.[34] Anzumerken ist, dass mit dieser Option auf Eigentumsübertragungen die dauerhafte soziale Bindung der weiterverkauften Wohnungen verloren geht, und diese damit dem privaten Markt zuzuschreiben sind.[35]

Ab den frühen 1990er-Jahren stieg, durch den gleichzeitigen Verlust vieler Wohnungen in Gründerzeithäusern – durch Zusammenlegungen beziehungsweise Sanierungen von Substandardwohnungen – und die wachsende Zahl an Ein-Personen-Haushalten, der Bedarf an Wohnraum stark an. Als Reaktion der Stadt stiegen, im Rahmen einer Wohnbauoffensive Mitte der 90er Jahre, die Förderungszusicherungen für Neubauten auf durchschnittlich 10.000 pro Jahr an. Vor der Jahrtausendwende sank diese dann wieder auf das vorher erreichte Niveau von ca. 5.000 ab.[36] Die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsfertigstellungen aller *GBVs* in Wien beliefen sich auf 5.440 (1991-1995) beziehungsweise 6.106 (1996-2002) Wohnungen.[37] Darin zeigt sich, dass der Trend der Arbeitsteilung zwischen Kommune und gemeinnützigen Bauvereinigungen weiterhin anhält.

Im Sinne einer besseren Kontrolle der zu vergebenden Förderungen wurde 1984 der *Wiener Stadterneuerungs- und Bodenbereitstellungsfonds* gegründet, der heute *wohnfonds_wien* heißt. Durch ihn sollte die Stadt Baugrund für Neubauprojekte erwerben und, unter der Einhaltung bestimmter Voraussetzungen, günstig an BauträgerInnen vergeben, sowie die Verbesserung der Bestandsqualität im Sinne der *sanften Stadterneuerung* steuern.[38] Die Förderung von Ausbauten oder Sanierungen von Wohnungen beziehungsweise ganzen Wohngebäuden kann auch von WohnungseigentümerInnengemeinschaften oder HauseigentümerInnen in Anspruch genommen werden. Zur Qualitätssicherung des geförderten Wohnungsneubaus wurden 1995 zusätzlich der *Grundstücksbeirat* und *öffentliche Bauträgerwettbewerbe* eingerichtet. Berechtigt daran teilzunehmen sind folgende BauträgerInnen:[39]

- Stadt Wien
- gemeinnützige BauträgerInnen
- sonstige BauträgerInnen, deren Tätigkeitsbereich die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten und durchgreifende Sanierungen) beziehungsweise Verwertung ist[40]
- im Ausland ansässige BauträgerInnen, mit vergleichbarer Befugnis im Herkunftsstaat

Seither werden öffentlich geförderte Wohnbauprojekte, die auf den Liegenschaften des heutigen *wohnfonds_wien* realisiert werden sollen, in *Bauträgerwettbewerben* ausgelobt. Im Rahmen dieser werden die eingereichten Projekte nach bestimmten Kriterien evaluiert und die jeweiligen Grundstücke dann kostengünstig an jene BauträgerInnen veräußert, die dabei als GewinnerInnen hervorgehen. Dabei werden die

34 GBV online, https://www.gbv.at/Page/View/4173 (31.07.2019)

35 Gruber, E. und Lang, R., 2019, Collaborative housing models in Vienna through the lens of social innovation , in Van Bortel, G. (Ed.), Gruis, V. (Ed.), Nieuwenhuijzen, J. (Ed.), Pluijmers, B. (Ed.). (2019). Affordable Housing Governance and Finance. S. 44

36 Trockner, L., 2015, „Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Wien seit dem Fall des eisernen Vorhanges“, in Arbeiterkammer „Stadtpunkte – Wien wächst Wien wohnt – Gutes Wohnen in einer Wachsenden Stadt“, (Hrg. Peter Prenner), S. 80-89, S. 84

37 GBV-Jahresstatistik 2016 - Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen seit 1980, https://www.gbv.at/Document/View/4683, (28.12.2018)

38 wohnfonds_wien online. http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/106 (13.05.2019)

39 wohnfonds_wien online, http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/136 (16.04.2019)

40 Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, StF: BGBl. Nr. 194/1994 (WV) idF. BGBl. I Nr. 112/2018, §117 Abs. 4

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 2.12: Wohnhausanlage Rößlergasse 15, Hein & Mayrhofer

Abb. 2.13: Fontanastrasse, Rendering

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Projekte und die Förderungswürdigkeit anhand der vier folgenden Qualitätskriterien beurteilt:[41]

- architektonischer Kriterien
- ökologischer Kriterien
- ökonomischer Kriterien
- sozialer Nachhaltigkeit (seit 2009)

Soll ein Wohnbauvorhaben, mit weniger als 500 Wohneinheiten, von einem oder einer BauträgerIn auf einer eigenen Liegenschaft errichtet werden und sollen dafür Förderungen beansprucht werden, so muss das Projekt beim *Grundstücksbeirat* eingereicht und bewertet werden. Die Evaluierung erfolgt nach demselben Viersäulenmodell, das auch den *Bauträgerwettbewerben* zugrunde liegt.[42] Für alle begünstigten FörderungswerberInnen gilt, dass im Gegenzug zur Subventionierung, ein bestimmtes Kontingent der errichteten oder verbesserten Mietwohnungen der Stadt Wien zur Vergabe, überlassen werden muss. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2000 das *Wohnservice Wien* gegründet. Mit der Implementierung dieses Wettbewerbsumfeldes entstanden zunehmend zielgruppenorientierte Themensiedlungen für spezifische Benutzergruppen, beziehungsweise ausdifferenzierte Experimentalbauten, wie zum Beispiel 1996 die *Autofreie Mustersiedlung* (Abb. 2.12) in Floridsdorf oder das Projekt *Frauen-Werk-Stadt I*, auch in Floridsdorf.

Nach der Jahrtausendwende wurde der kommunale Anteil der geförderten Wohnbauproduktion noch kleiner, bis dann 2004 das vorläufig letzte Projekt in *Liesing in der Rösslergasse 15* (Abb. 2.13) fertiggestellt wurde, bei dem die Stadt Wien als Bauherrin auftrat. Bis auf den Ausbau von Dachgeschossen in bestehenden Gemeindebauten und der weiterlaufenden Sanierungen des Bestandes, wurde somit ab 2004 die öffentliche Mietwohnungsproduktion ausschließlich gemeinnützigen, gewerblichen und privaten BauträgerInnen überlassen.[43] Damit gab die Stadt Wien die Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum ab und überverantwortete diese, beziehungsweise den gesamten geförderten Neubau von Mietwohnungen, anderen Bauvereinigungen. Die Kommune wird dadurch von der führenden Bauträgerin zu einer Steuerungseinheit, die ausschließlich verwaltend und regulierend in den öffentlichen Wohnraum eingreift. Dieser Zeitpunkt kann als bedeutender Meilenstein und als Ende der Transformation des *sozialen Wohnbaus*, hin zum *öffentlichen Mietwohnungssektor* festgemacht werden.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien kamen zwischen 2001 und 2005 auf eine durchschnittliche Fertigstellungsrate von 3.590 Wohnungen pro Jahr, während die kommunale Bautätigkeit eingestellt wurde. Zwischen 2006 und 2010 stieg diese Zahl auf 3.940 leicht an.[44] Für die gesamte Neubauleistung im geförderten Mietwohnungsbau bedeutete das einen deutlichen Rückgang im Vergleich zu den 90er Jahren.

2.4 Die Entwicklung des öffentlichen Mietwohnungssektors seit 2004

Die bisherige Arbeitsteilung hinsichtlich der Neubauproduktion, zwischen der Stadt Wien und den (gemeinnützigen) Bauvereinigungen, wurde durch das Einstellen der kommunalen Bautätigkeit auf unbestimmte Zeit auf Eis gelegt. Bis dato war das Programm der Bauvereinigungen zunehmend auf die Bedürfnisse wirtschaftlich

41 wohnfonds_wien online, http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/118 (13.05.2019)

42 ebda., http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/119 (13.05.2019)

43 Kadi, J. 2015, „Recommodifying Housing in Formerly "Red" Vienna?" in Housing, Theory and Society, 32 (2015), 247-265, S. 253

44 GBV-Jahresstatistik 2016

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

potenter WohnungswerberInnen zugeschnitten worden, und die Stadt zunehmend für die Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsteile verantwortlich gewesen.[45] Durch das Einstellen der kommunalen Bautätigkeit wurden aber keine besonders kostengünstigen Wohnungen mehr nachproduziert. Stattdessen wurden ausschließlich in der Regel etwas teurere, geförderte Mietwohnungen errichtet, die vor allem das Zahlen quadratmeterabhängiger Eigenmittel voraussetzen. Das führte zwangsläufig zu immer größeren Einstiegsproblemen für Haushalte mit geringem Einkommen. 2010 sollten mit einer Novellierung des *WWFSG* die Subjektförderungen an die aktuellen Bedürfnisse angepasst, der kommunale Wohnbau für neue Zielgruppen zugänglich gemacht und die soziale Durchmischung durch die Erhöhung der Einkommensobergrenze gefördert werden.[46]

Als weitere Antwort auf die positive Bevölkerungsentwicklung gegen Ende der 2000er Jahre startete die Stadt Wien 2011 mit der *Wohnbauinitiative 2011 (WBI 2011)* ein temporäres Förderprogramm, in dessen Rahmen, zusätzlich zu den herkömmlichen geförderten Wohnungen, der Wohnungsbau speziell durch andere BauträgerInnen gefördert werden sollte. Dabei handelt es sich, nach Angabe der Stadt Wien, eigentlich um eine Variante des freifinanzierten Wohnbaus, der allerdings durch zinsgünstige Darlehen der Stadt Wien subventioniert wird. Die Subventionierung wurde an bestimmte Qualitätskriterien gebunden, die von einem eigenen Fachbeirat geprüft wurden und jenen des *Grundstücksbeirat* ähnelten. Im Gegenzug unterliegen diese Wohnungen für eine Förderungsdauer von 10 Jahren, ab der Fertigstellung einer Eigenmittel- und Mietzinsobergrenze. Die Mietzinsobergrenze greift innerhalb dieser 10 Jahre, sowohl bei der Neuvermietung, als auch bei der Wiedervermietung, ein und bleibt bei bestehenden Mietverhältnissen auch nach Ablauf der 10 Jahre aufrecht.[47]

2012 wurde das Angebot des öffentlichen Sektors um das Modell der *SMART*-Wohnungen erweitert. Diese Art der geförderten Mietwohnungen wird innerhalb geförderter Wohnbauprojekte realisiert. Bei *SMART*-Wohnungen handelt es sich um den geförderten Bau kompakter Wohnungen mit besonders effizienten Grundrissen, die auf die Bedürfnisse von Singles, Alleinerziehenden und Jungfamilien angepasst sein sollen. Da die Wohnungen knapp bemessen sind, sind für die BewohnerInnen oft zusätzliche gemeinschaftliche Raum- und Freiflächenangebote mitkonzipiert. Damit zielt dieses Programm besonders auf GeringverdienerInnen ab und soll einen Beitrag zu mehr leistbarem Wohnraum in Wien leisten. Zukünftig sollen sie ein Drittel der geförderten Neubauleistung ausmachen.[48]

Aufbauend auf der *WBI 2011* initiierte die Stadt Wien 2015 eine weitere Wohnbauinitiative, bei der die Stadt Wien BauträgerInnen und FinanzdienstleisterInnen zinsgünstige Darlehen anbietet. Ursächlich für die Erweiterung dieses Zusatzprogrammes waren die Ankurbelung der Konjunktur und die Beibehaltung eines weiteren Förderprogramms im mittlerweile stark ausdifferenzierten öffentlichen Sektors. BauträgerInnen müssen bei der Projektierung und Umsetzung ebenfalls auf bestimmte Qualitätskriterien und zusätzlich besonders auf eine ökologische Bauweise Rücksicht nehmen. Diese Kriterien werden oder wurden von einem eigenen Fachbeirat geprüft. Auch bei der *Wohnbauinitiative 2015* gelten, für den Zeitraum von 10 Jahren ab der Fertigstellung, eine Mietzins- und Eigenmittelbeitragsobergrenze.[49]

Durch die *Wohnbauinitiative 2011* wurden ca. 6.250 Wohnungen errichtet; mit der *WBI 2015* sollen ca. 1.400 weitere entstehen.[50] Eine wichtige Anmerkung an

45 Machart, P., 1984, S. 41

46 Wiener Landtag - 18. Wahlperiode - 33. Sitzung vom 24 Juni 2010 Wörtliches Protokoll, S.33 ff, https://www.wien.gv.at/mdb/ltg/2010/ltg-033-w-2010-06-24-033.htm (27.12.2018)

47 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html (27.12.2018)

48 ebda., https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart.html (27.12.2018)

49 ebda., https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnbauinitiative-2015.html (27.12.2018)

50 derstandard online, https://derstandard.at/2000004104240/Wiener-Wohnbauinitiative-Neue-Projekte-in-drei-Bezirken (15.09.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

diesem Punkt ist, dass diese Wohnungen aber nicht dauerhaft sozial gebunden sind und nach Ablauf der Förderung dem freien Markt zuzuschreiben sind.

Durch die steigende Brisanz des Themas *leistbarer Wohnraum für alle* tritt die Stadt Wien, seit 2015 mit der eigens gegründeten *WIGEBA - Wiener Gemeindewohnungs-Baugesellschaft m.b.H.*, wieder als Bauherrin auf. Diese gehört zu 100 % der *Wiener Gemeindewohnungs- Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (WGEG)* und jene wiederum zu 51% der *Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA)*, sowie zu 49% *Stadt Wien - Wiener Wohnen*.[51] Die Stadt Wien hält zudem 99,97% der Anteile an der *GESIBA*.[52] Sämtliche *Gemeindewohnungen NEU* befinden sich zu 100% im Eigentum der *WIGEBA* und werden nach den geltenden Vergabekriterien für Gemeindewohnungen analog zu allen anderen vergeben.[53] Die *GESIBA* wird in Zukunft nicht nur deren Neubau, sondern auch die Sanierung und Instandhaltung dieser Gebäude übernehmen.[54] Nach 12 Jahren Unterbrechung werden seit 2017 also wieder Gemeindewohnungen errichtet, wobei das geplante Ausmaß von 4.000 Wohnungen bis 2020 im Vergleich zu vorherigen Perioden verhältnismäßig gering ausfällt. Die ersten 120 *Gemeindewohnungen NEU* sollen im 10. Wiener Gemeindebezirk in der Fontanastraße entstehen. (Abb. 2.13) Der Spatenstich für den *Barbara-Prammer-Hof* fand am 13. Dezember 2017 statt, die Fertigstellung ist für Herbst 2019 geplant.[55] Aktuell sind folgende weitere *Gemeindebauten NEU* geplant:[56]

- 1020 Wien, Engerthstraße 259
- 1020 Wien, Handelskai 214
- 1100 Wien, Franz-Koci-Straße 2
- 1120 Wien, Wolfganggasse
- 1120 Wien, Wildgarten
- 1220 Wien. Seestadt Aspern
- 1220 Wien, Berresgasse 2

Diese Wohnhausanlagen umfassen zusammen ca. 800 Wohneinheiten, von 4.000 konzipierten. Die Standorte der anderen *Gemeindewohnungen NEU* sind bisher nicht veröffentlicht worden. Die Qualität der Wohnungen soll sich nicht von jenen der heutigen geförderten Mietwohnungen unterscheiden. Wie bei den meisten anderen Gemeindewohnungen auch, wird aber kein Finanzierungsbeitrag verlangt.[57]

Das bisherige System der getrennten Registrierung für Gemeindewohnungen,

---

51 FirmenABC Marketing GmbH online, https://www.firmenabc.at/wgeg-wiener-gemeindewohnungs-entwicklungsgesellschaft-m-b-h_LPna (03.04.2019)
ebda., https://www.firmenabc.at/wigeba-wiener-gemeindewohnungs-baugesellschaft-m-b-h_LQNU, (03.04.2019)
ebda., https://www.firmenabc.at/gesiba-gemeinnuetzige-siedlungs-und-bauaktiengesellschaft_Oxv, (03.04.2019)

52 Wien Geschichte Wiki online, https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Gesiba (09.05.2019)
GESIBA:
- 1921 von der Republik Österreich, der Stadt Wien und dem Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen als Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt gegründet
- 1934 Namensänderung in Wiener Siedlungs-GmbH
- 1938 in Gemeinnützige Siedlungs- und Baugesellschaft GmbH
- 1993 von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung in eine Aktiengesellschaft geändert
- heute in der Wien Holding GmbH eingegliedert

53 Stadt Wien online, https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/gemeindebauneu.html (28.12.2018)

54 Wien Holding online, https://www.wienholding.at/Mediaroom/News/Neue-Gemeindewohnungen-fuer-Wien (28.12.2018)

55 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/fontanastrasse.html (28.12.2018); derstandard online, https://derstandard.at/2000070314811/Verzoegerung-bei-neuen-Gemeindebauten-in-Wien (09.02.2018)

56 Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/gemeindebauneu.html (23.04.2019)

57 Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/gemeindewohnungen-neu/ (29.12.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

durch den *Vormerkschein* und die eigene Anmeldung für geförderte Mietwohnungen beim *Wohnservice Wien*, wird 2015 durch das *Wiener Wohn-Ticket* vereinheitlicht und organisatorisch zusammengelegt.

Zur weiteren Forcierung des Neubaus sollten zwischen April 2016 und April 2018, im Rahmen der *Wohnbauoffensive 04_2016 bis 04_2018*, in 13 Bauträgerwettbewerben Projekte für 48 Bauplätze (11.100 Wohnungen) an 17 Standorten ausgelobt werden.[58] Da nicht alle geplanten Bauträgerwettbewerbe in der veranschlagten Zeit ausgelobt werden konnten, startete im Mai 2018 die *Wohnbauoffensive 05_2018 bis 12_20*. Im Rahmen dieser, sollen bei 17 Bauträgerwettbewerben 13.800 Wohneinheiten auf 66 Bauplätzen ausgelobt werden.[59] Mit einer dieser Wohnbauoffensiven startete zusätzlich das Sofortbauprogramm *Temporäres Wohnen*, welches es ermöglichte, Gebäude auf Grundstücken zu errichten, die nicht dauerhaft für Wohnzwecke gedacht sind. Sie sollen in System- oder Leichtbauweise errichtet werden, damit sie zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend leicht demontierbar und wiederverwendbar wären. Eine Benutzungsbewilligung, laut *Wiener Bauordnung § 71 – Bewilligung für Bauten vorrübergehenden Bestandes*, gilt in diesen Fällen für einen Zeitraum von 10 Jahren.[60] Eine Verlängerung dieser Nutzungsdauer ist aktuell nicht vorgesehen.[61]

Mit vielen der neu gebauten Wohnbauprojekte versuchen die BauträgerInnen dem Kredo der Stadt Wien *soziale Durchmischung* Folge zu leisten, indem sie innerhalb der Gebäude sowohl freifinanzierte sowie geförderte Miet- und Eigentumswohnungen anbieten. Für WohnungswerberInnen ist dieses Subsegment mit seiner Bandbreite an Möglichkeiten und Voraussetzungen, sowie Vermischungen mit dem gewerblichen Wohnungsbau, denkbar schwierig zu durchschauen und zu erfassen. Der quantitative Schwerpunkt der geförderten Wohnungsproduktion liegt aktuell bei den gemeinnützigen BauträgerInnen und unter ihnen bei den Genossenschaften.[62] 2017 wurden insgesamt 22.902 Bewilligungen zum Wohnungsneubau erteilt. Davon entfielen 821 auf Privatpersonen, 108 auf den öffentlichen Sektor,[63] 13.019 auf sonstige juristische Rechtspersönlichkeiten und 8.954 auf gemeinnützige Bauvereinigungen.[64] Im selben Jahr wurden in Wien 10.005 Wohnungen (ohne An-, Auf- und Umbautätigkeiten) fertiggestellt, wovon 671 von Privatpersonen, eine einzige vom öffentlichen Sektor, 6.472 von sonstigen juristischen Rechtspersönlichkeiten und nur 2.860 von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden.[65] Laut Verbandsstatistik waren es 2017 allerdings 3.550 fertiggestellte Wohnungen in eigenen Bauten.[66]

58 Broschüre Wohnbauoffensive 2016-2018, http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/geplante_BTW/Broschuere_Wohnbauoffensive_201801.pdf, Stand Jänner 2018, (03.03.2018)

59 Broschüre Wohnbauoffensive 2018-2020, http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/geplante_BTW/201808_Wohnbau-Offensive_Webseite.pdf (18.06.2018)

60 Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), StF.: LGBl. Nr. 11/1930 idF. LGBl. Nr. 71/2018

61 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/temporaeres-wohnen/ (03.04.2019)

62 Oberhuber, A. und Denk, D.,2014, „Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich", Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen Wien, S.20

63 Anmerkung: Gebietskörperschaften, Sozialversicherungen (Kerneinheiten),), außerbudgetäre Einheiten, öffentlich kontrollierte Unternehmen

64 Statistik Austria, 2017 bewilligte Wohnungen und neue Gebäude nach Bauherrn beziehungsweise Bauherrinnen und Bundesländern, Baumaßnahmenstatistik

65 ebda., 2017 fertiggestellte Wohnungen nach Bauherrn beziehungsweisebzw. Bauherrinnen und Bundesländern, Baumaßnahmenstatistik

66 GBV online, GBV-Jahreskompaktstatistik 2017, https://www.gbv.at/Document/View/4683 (03.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

2.5 Aktuelle Entwicklungen

In den vergangenen Jahren verzeichnet Wien im österreichischen Vergleich den absolut und relativ höchsten Bevölkerungszuwachs. Aktuell leben 1,88 Millionen Menschen in Wien, wobei laut aktuellen Prognosen bereits im Jahr 2027 die 2-Millionen-Marke überschritten werden soll.[67] Das relativ dynamische Wachstum stellt die Stadt Wien also vor neue Herausforderungen, die damit einhergehen.

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in einer wachsenden Stadt mit endenden Bodenreserven gewährleisten zu können, hat die Stadt Wien entsprechende Ziele im *Stadtentwicklungsplan 2025* definiert. Es wurden dort für Politik und Verwaltung bindende Leitlinien in einem strategischen Rahmenprogramm zusammengefasst. Als eines der Leitbilder für die Entwicklung von Wohnraum gilt unter anderem die Verbindung von Alt und Neu, angelehnt an die alten Konzepte der s*anften Stadterneuerung* und der Stadterweiterung. Bis 2025 soll der Platz für 120.000 neue Wohnungen bereitgestellt werden, um dem Wohnungsabgang entgegenzuwirken und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dem bisherigen Konzept der mehrgeschossigen Wohnhausanlagen, die mit Fördermitteln der öffentlichen Hand subventioniert werden, soll Treue geleistet werden. Ein Teil des Bedarfs soll auch durch die Nachverdichtung von Stadterweiterungsgebieten der 50er, 60er und 70er Jahre gedeckt werden.[68]

Unabhängig vom *STEP 2025* hat die Stadt Wien im Herbst 2015 die *Internationale Bauausstellung (IBA) 2016 - 2022 – neues soziales Wohnen* ausgerufen, um den Diskurs um die zukünftige Versorgung mit leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum in Wien und anderen europäischen Städten, neu aufzurollen. Zentrale Themen dabei sollen Leistbarkeit, Mobilität, gute Nachbarschaft und gesundes Wohnen sein. Die OrganisatorInnen erhoffen sich, in ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten, durch das Erproben neuer Methoden und Verfahren beim Entwicklungs- und Bauprozess zukünftiger Projekte, rechtzeitig Antworten auf Zukunftsthemen zu finden. Dabei stehen auch die Neudefinition und die Weiterentwicklung der vorhandenen Förderinstrumente zur Debatte. Programmatisch sollen die verschiedensten AkteurInnen in unterschiedlichen Formaten aufeinandertreffen und sich über die Handlungsfelder Neubau, Bestandsentwicklung und grundsätzliches Zusammenleben in der Stadt austauschen. Dabei sollen die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Leistbarkeit, die weitere Förderung von sozialer Durchmischung selbst in wirtschaftlich kritischen Zeiten, sowie ein erhöhtes Augenmerk auf die Bedürfnisse ausdifferenzierter Zielgruppen, evaluiert werden. Im Zuge der *IBA 2016 – 2022* soll auch die gesamte geförderte Neubauleistung von aktuell 7.000 auf 9.000 Wohneinheiten pro Jahr angehoben werden.[69] 2020 sollen erste Ergebnisse präsentiert und realisierte Projekte in einer Zwischenpräsentation evaluierte werden.[70]

Zusätzlich bespielen seit einiger Zeit Baugruppen den Wiener Wohnungsmarkt mit dem Anspruch mit dieser Art des Wohnens zum Pluralismus der Gesellschaft, zur Förderung von Selbstverwaltung und -verantwortung beizutragen, sowie dauerhaft leistbaren Wohnraum bereitzustellen.Auf der einen Seite gibt es autonome Baugruppen, die dem früheren Prinzip der selbstverwalteten Genossenschaftsbewegung folgen, auch wenn sie rein rechtlich gesehen keine eingetragenen Genossenschaften laut *WGG* sind. Selbstorganisierte Baugruppen, wie zum Beispiel *bikes and rails*, bedienen heute unter wohnreformerischen Gesichtspunkten einen vierten Weg, abseits von Markt, Staat und gemeinnütziger Wohnungswirtschaft. Auf der anderen Seite gibt es Baugruppen, die mit *GBVs* zusammenarbeiten, und damit mehr oder weniger

67 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/ 28.12.2018)
ebda., Tabelle Prognoseergebnisse Wien 2018-2048, https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bev-2048.html, (28.12.2018)

68 STEP 2025 – Stadtentwicklungsplan Wien, S. 35 ff

69 IBA wien 2016-2022 online, https://www.iba-wien.at/iba-wien/iba-wien/ (28.12.2018)

70 IBA online, https://www.open-iba.de/geschichte/iba-wien/ (28.12.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Teil der normalen Neubauproduktion von geförderten Mietwohnungen in Wien sind.[71] Neben Baugruppen gibt es auch noch Partizipationsprojekte, bei denen das gesamte Bauvorhaben und dessen Abwicklung per se eigentlich von einer gemeinnützigen Bauvereinigung initiiert und getragen werden, denen aber eine Gruppe an zukünftigen BewohnerInnen vorgeschalten ist, die sich aktiv an Gestaltung und Planung beteiligen. Ob selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen in Sachen Leistbarkeit einen flächendeckenden Beitrag leisten (kann), wird in dieser Arbeit nicht diskutiert.

Am 21. März 2019 wurde mit einer Novellierung der Wiener Bauordnung eine neue Widmungskategorie *Gebiete für geförderten Wohnbau* eingeführt. Dadurch sollen zwei Drittel aller neu umgewidmeten Wohngebiete und gemischten Baugebiete dem geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt werden. Mit der neuen Widmungskategorie werden die Grundkosten limitiert, ein Veräußerungsverbot vorgesehen und damit versucht das Wohnen in Wien dauerhaft leistbar zu machen.[72] Ursprünglich hatte es auch einen Gesetzesentwurf zur Änderung des *WGG* gegeben, der vorgesehen hätte, dass die Kaufoption für geförderte Mietwohnungen schon ab fünf und nicht erst ab 10 Jahren besteht und für Drittstaatenangehörige nicht mehr möglich ist. Außerdem hätte die kurzfristige gewerbliche Vermietung verboten werden sollen.[73] Durch den unerwarteten Regierungswechsel im Mai 2019 und einhergehenden Komplikationen war zuerst nicht klar, ob die Novelle tatsächlich kommen würde. Allerdings wurde das Gesetz durch einen Initiativantrag im Parlament eingebracht und bereits beschlossen.[74]

Dem öffentlichen Wohnraum in Wien wird eine weitgehende Entkoppelung von marktwirtschaftlichen Prinzipien attestiert. Im Grunde genommen kann er als dekommodifizierter Sektor gesehen werden, obwohl er seit einigen Jahrzehnten durchaus Rekommodifizierungstendenzen ausgesetzt ist.[75] Die Einführung der Kauf-Option im geförderten Wohnungsbau kann als vortreffliches Beispiel herangezogen werden. Trotzdem wird das *Wiener Modell* im internationalen Diskurs über erschwinglichen Wohnraum immer wieder als *best practice* Beispiel genannt. Trotz des Vorzeigecharakters wird auch Kritik daran laut.[76] So werden vor allem zu lange Wartezeiten und eine unzureichende soziale Treffsicherheit, durch zu hohe finanzielle Einstiegshürden für einkommensschwache Haushalte sowie die hohen Einkommensobergrenzen, bemängelt. Aber auch die Exklusion und Benachteiligung von formal zugangsberechtigten anerkannten Flüchtlingen wird ins Treffen geführt.[77] Die Definition der Zielgruppen und Aufgaben von *sozialem Wohnbau* sowie die Erfüllung der Aufgabe und die Zurverfügungstellung stehen damit erneut zur Debatte.[78]

Insgesamt hat sich der Wohnungsmarkt in Wien im internationalen Vergleich

71 Gruber, E. und Lang, R., 2019,

72 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauordnungsnovelle-gefoerderter-wohnbau.html (27.06.2019)

73 derstandard online, https://derstandard.at/2000101651092/Kaufrecht-fuer-gemeinnuetzige-Wohnungen-schon-nach-fuenf-Jahren (27.06.2019)

74 ebda., https://derstandard.at/2000103506476-886/WGG-Novelle-haengt-in-den-Seilen (27.06.2019)
ebda., https://derstandard.at/2000104481830/Feilschen-um-Beschluss-zum-gemeinnuetzigen-Wohnbau (27.06.2019)
ebda., https://derstandard.at/2000104812273/OeVP-und-FPOe-werden-WGG-Novelle-beschliessen (27.06.2019)
ebda., https://derstandard.at/2000105364803/WGG-Novelle-SPOe-warnt-vor-Verschlechterungen-fuer-Mieter (27.06.2019)

75 Kadi, J. 2015, S. 253 ff

76 Profil online, https://www.profil.at/oesterreich/wien-mythos-durchmischung-8945724 (01.06.2018)

77 Aigner, A., 2018, Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing, Housing Studies

78 derstandard online, https://derstandard.at/2000033377698/Studie-Gemeindebau-Mieter-sind-aermer-wenn-auch-nur-marginal (01.02.2018)
Reinprecht, C., 2017

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

in den letzten Jahrzehnten allerdings relativ stabil entwickelt. Trotzdem sind auch hier die Wohnkosten stark gestiegen.[79] Vor allem in Relation zum Verbraucherpreisindex und der Entwicklung der Haushaltseinkommen sind die Mieten in allen Sektoren stärker gestiegen. Von dieser Preissteigerung ist auch der öffentliche Sektor betroffen. Preistreibend gelten dabei unter anderem die hohen bautechnischen Anforderungen im Neubau, die zunehmende Attraktivität des Standortes Wien für internationale ImmobilieninvestorInnen, die Liberalisierung des privaten Mietensektors sowie der weitgehende Wegfall des Niedrigpreissegment, in Folge von Sanierungen vieler Substandardwohnungen und Zusammenlegungen von Kleinstwohnungen. Durch den Wegfall dieser – in der Regel relativ kostengünstigen – Möglichkeit und die steigenden Mietpreise drängen immer mehr Wohnungssuchende auf den öffentlichen Mietwohnungsmarkt. Der höheren Nachfrage bei kostengünstigem Wohnraum stehen aber eine relativ geringe Mieterfluktuation und eine vergleichsweise niedrige Wohnbaurate im öffentlichen Sektor, sowie kein kommunaler Neubau zwischen 2004 und 2017 gegenüber.[80] Dabei muss aber festgehalten werden, dass Haushalte mit bestehenden Mietverhältnissen durch den hohen Mieterschutz von der angespannten Situation weitgehend unberührt bleiben. Schwierig ist diese zu allererst für jene Haushalte, die neu in den Wohnungsmarkt eintreten oder aus den unterschiedlichsten Gründen, zum Beispiel wegen befristeter Mietverträge (sic!), eine neue Wohnung in Wien suchen. Besonders schwierig ist es dann, wenn WohnungswerberInnen weder über ausreichend finanzielle Ressourcen verfügen, um im privaten Sektor unterzukommen, noch die zeitlichen Ressourcen haben, um auf den Zugang zum öffentlichen Wohnraum zu warten. Zur Einordnung der Größenordnung im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche Wartezeit im kommunalen Wohnbau, von der Vormerkung bis zur Zuweisung, in etwa eineinhalb Jahre (437 Tage).[81] Dadurch entsteht eine Dualisierung des Marktes, der Unterschied zwischen *market insiders* und *market outsiders.*[82]

Insgesamt veranschaulicht das die aktuell angespannte Situation am Wiener Wohnungsmarkt und speziell im öffentlichen Mietwohnungssektor. Die gegenwärtig hohe Nachfrage wiederum hat zur Folge, dass sich bei der Debatte um leistbaren Wohnraum nicht nur die Frage der quantitativen Verfügbarkeit, sondern auch die Frage nach der formalen Zugänglichkeit und Vergabepraxis stellt. *Dadurch wird die alte Wohnungsfrage zur neuen Wiener Wohnungsfrage.*[83]

79 Trockner, L., 2012, Arbeiterkammer Wien, „Mietensteigerung in Österreich und Wien, Auswertungen aus dem Mikrozensus“, S. 9 ff

80 Kadi, J. 2015, S. 258

81 derstandard online, http://derstandard.at/2000017624826/Sozialwohnungen-Langjaehrige-Wiener-werden-vorgereiht (09.08.2019);
Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 10

82 Kadi, J. 2015, S. 250 ff

83 Vollmer, L. und Kadi, J., 2018, „Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?“, PROKLA 191, 2018, 247-264.

TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

SUBSEGMENTE DES ÖFFENTLICHEN MIUETWOHNUNGS-SEKTORS

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

3 Subsegmente des öffentlichen Mietwohnungssektors

Im vorangegangen Kapitel wurde ein Überblick über den *öffentlichen Mietwohnungssektor* in Wien, von seinen Anfängen bis heute, geliefert. Er hat wie anfangs beschrieben eine lange Tradition in Wien, gewachsen aus der *wilden Siedlerbewegung* und geprägt von den Errungenschaften des *Roten Wien*. Stetig weiterentwickelt von der Nachkriegszeit bis heute ist so über das letzte Jahrhundert ein facettenreicher Wohnungssektor entstanden. Im vorliegenden Kapitel erfolgt eine Bestandsaufnahme des *öffentlichen Mitwohnungssektors* von heute und eine Beschreibung seiner vier Subsegmente sowie deren Struktur, Organisation und Förderung.

3.1 Kommunale Mietwohnungen- Gemeindewohnungen

Der folgende Abschnitt beschreibt das Subsegment des kommunalen Wohnbaus in Wien. Eingangs werden hierzu der Bestand und die Organisationsstruktur des dahinterstehenden Verwaltungsapparates *Stadt Wien - Wiener Wohnen* und deren Serviceeinrichtungen kurz besprochen. In der *Wiener Stadtverfassung* wird nicht von Gemeindewohnungen, sondern von städtischen Wohnhäusern gesprochen, die folgendermaßen definiert sind:

> *„Städtische Wohnhäuser im Sinne dieses Statuts sind solche, die von der Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen" errichtet oder erworben werden, bei Gründung in ihr Vermögen übertragen oder im Wege der Generalmiete angemietet wurden."* [1]

Gemeindewohnungen sind also jene Wohnungen, die entweder von der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen gemietet oder besessen werden, und daher auch von ihr verwaltet, beziehungsweise vergeben werden. Generell kann über diese dauerhaft sozial gebundenen Wohnungen gesagt werden, dass – bis auf einige Ausnahmen – für WohnungswerberInnen bei Bezug kein Finanzierungsbeitrag fällig wird. Maklerprovisionen fallen niemals an, allerdings können bei einzelnen Vergabevarianten Ablösen fällig werden. Die Mietverträge werden grundsätzlich unbefristet abgeschlossen. Die durchschnittlichen Wohnkosten von Hauptmietwohnungen in Wien im Gemeindebau beliefen sich 2009 auf € 5,5/m². Im Jahr 2018 waren das € 6,8/m², was einer Steigerung von mehr als 23,00% entspricht. Zum Vergleich, die durchschnittlichen Wohnkosten pro Quadratmeter bei sonstigen Hauptmieten in Wien liegen 2009 bei durchschnittlich € 6,5/m² und 2018 bei € 9,7/m² (+ 49%).[2]

Als Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien, die ca. 220.000 Gemeindewohnungen, rund 6.000 Geschäftslokale sowie ungefähr 47.000 Garagen- und Abstellplätze in ca. 2.000 Gemeindebauten verwaltet, ist die Unternehmung *Stadt Wien – Wiener Wohnen* (fortan kurz *Wiener Wohnen* genannt) die größte kommunale Hausverwaltung in Europa.[3] Die von *Wiener Wohnen* verwalteten Kommunalwohnungen machen ca. 22% der Hauptwohnsitzwohnungen in Wien aus, in denen ca. 500.000 WienerInnen wohnen.[4] Somit hat Wien im Bundesländervergleich nicht nur absolut, sondern auch relativ den höchsten Anteil an kommunalen Wohnungen. Die Kernaufgaben dieser Unternehmung liegen bei der Errichtung und Bereitstellung von Mietwohnungen für einkommensschwache und wohnungsbedürftige Haushalte. Obwohl seit 2017 wieder Gemeindewohnungen gebaut werden und die aktuelle Neubauleistung

1 Verfassung der Bundeshauptstadt Wien (Wiener Stadtverfassung –WStV), LGBl. für Wien Nr. 28/1968 in idF LGBl. für Wien Nr. 17/1999, §71 Abs. 3 der Wiener Stadtverfassung

2 Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen bestehen aus der Nettomiete und den Betriebskosten; Statistik Austria, WOHNEN 2018, Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Tabelle 24: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis und Bundesland (2009-2018), S. 54

3 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/ (18.11.2017)

4 Statistik Austria, WOHNEN Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2018, S. 22

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

mit 4.000 neuen Wohnungen zwischen 2017 und 2020 angesetzt ist, liegt der Fokus eindeutig auf dem Erhalt, der Bereitstellung und Vergabe des aktuellen Bestandes.[5] Außerdem ist sie auch für den Ankauf von Liegenschaften zur Errichtung für neue kommunale Wohnhäuser, sowie den Verkauf von zur Erfüllung der Kernaufgabe nicht geeigneter Liegenschaften oder Wohnhäuser, betraut.[6]

Die auf mehrere städtische Dienststellen (MA 27, MA 50, MA 52) aufgeteilten Agenden für die städtische Hausverwaltung wurden im Jahr 1997 in der neu gegründeten *Magistratsabteilung 17 – Wiener Wohnen* zusammengefasst. Diese wurde im Jahr 2000 wiederum in die heutige Unternehmung *Stadt Wien - Wiener Wohnen* übergeführt und ist aktuell der *Geschäftsgruppe - Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen* untergeordnet.[7] Entscheidend für die Unternehmung ist, dass der Gemeinderat zwar die Aufsichtsfunktion über *Wiener Wohnen* hat, das Vermögen aber unabhängig vom Gemeindevermögen verwaltet wird. Zur vollständigen Erfüllung der oben beschriebenen Aufgaben sind bestimmte Teilbereiche an folgende drei Tochterunternehmen ausgelagert.[8]

- *Stadt Wien - Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH:*
  seit 2002; Tochterunternehmen von *Wiener Wohnen*; zuständig für Betreuung, Reinigung, Pflege und Instandhaltung der Gemeindebauten, in denen keine HausbesorgerIn vorhanden ist; oft auch Grünanlagenpflege und Winterdienst; technische Services und Sonderaufträge; mittlerweile auch Reinigungsunternehmen für andere Gebäude der Stadt Wien[9]

- *Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenservice GmbH:*
  seit 2002; Tochterunternehmen von *Wiener Wohnen*; Kommunikations- und Servicedienstleister; betreibt das Service Center in der Rosa-Fischer-Gasse 2 im 3.Bezirk sowie die Servicenummer für MieterInnen; technische Services und Projekte; Anlaufstelle bei Problemen, Anliegen, Beschwerden, Gebrechen und Anregungen der MieterInnen[10]

- *WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.H:*
  seit 2010; Tochterunternehmen von *Wiener Wohnen*; zur Verwaltung, Sanierung und Instandhaltung von speziellen Wohnhäusern; zur Bewirtschaftung und Immobilienverwaltung von privat errichteten und finanzierten Gebäuden (ohne Mittel der Wohnbausteuer), die erst später in den Besitz der Stadt Wien gekommen sind[11]

Neben diesen Tochterunternehmen übernehmen andere Magistratsabteilungen, Partnerorganisationen beziehungsweise -unternehmen und Servicestellen, ganz im

5 Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/gemeindewohnungen-neu/ (05.08.2019)

6 Verordnung des Gemeinderates, mit der ein Statut für die Unternehmung „Stadt Wien -Wiener Wohnen“ erlassen wird, ABl 1999/20 idF. ABl 2014/15

7 Unternehmungen der Stadt Wien sind gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung keine kommerziellen Unternehmen nach dem Gesellschaftsrecht, sondern betriebsmäßig geführte Dienststellen; Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=stelle&Type=K&stellecd=19961127170427 82&ANZ, (22.01.2019)

8 Stadt Wien - Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/organisationsstruktur.html (31.12.2018)

9 Stadt Wien - Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH online, https://www.hausbetreuung-wien.at/ueber-uns/ (31.12.2018)

10 Stadt Wien - Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/servicemieterin.html (31.12.2018)

11 ebda., https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/organisationsstruktur.html (13.02.2018); WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.H online, https://www.wiseg.at/Ueber-Uns (31.12.2018)

TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Sinne eines hierarchisch strukturieren Verwaltungsapparates und der entsprechenden Auslagerung einzelner Teilbereiche, weitere Aufgaben, die grundsätzlich zur Erfüllung der Kernaufgabe notwendig sind.

- *Wohnservice Wien GmbH:*
  seit 2000; Tochterunternehmen der *MA 50 (Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten)* und des *wohnfonds_wien*; kostenlose Beratung, Informationen und Betreuung in allen Fragen zum Wohnen in Wien, speziell aber zum öffentlichen Wohnraum; unterhält Serviceleistungen wie *Wohnberatung*, Info Center und Mieterhilfe; bietet diverse Tools/Apps so wie aktuelle Neuigkeiten zum öffentlichen Wohnraum in Wien; Vergabe der geförderten Wohnungen aus dem der Stadt Wien zu Verfügung stehenden Kontingent inklusive Repräsentation dieser nach außen[12]

- *Wohnberatung Wien:*
  seit Jänner 2015; Service des *Wohnservice Wien GmbH;* Informationen über Angebot der geförderten Wohnungen und Gemeindewohnungen speziell für WohnungsinteressentInnen; ehemals *Wiener Wohnen Willkommensservice* (2010-2015); zentrale Stelle zur Anmeldung mittels *Wiener Wohn-Ticket* (ehemals *Vormerkschein*) als Eintrittskarte für Teile des öffentlichen Wohnraums; kostenloses Beratungs- und Serviceangebot (Maklerfunktion ohne Maklergebühren); Beratungsstelle in der Guglgasse 7-9/ Ecke Paragonstraße, 1030 Wien[13]

- *wohnfonds_wien:*
  seit 1984; gemeinnützig tätiger Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung; im Neubau zuständig für Liegenschafts- und Projektmanagement; Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau durch Grundstücksbeirat beziehungsweise Bauträgerwettbewerbe; Bereitstellung der Grundstücke für öffentlichen Wohnbau; im Bereich Sanierungen Vorbereitung, Koordination, Beratung, Durchführung und Kontrolle von Stadterneuerungsmaßnahmen; koordiniert die beteiligen HauseigentümerInnen, BauträgerInnen und zuständige Magistratsabteilungen; amtliches Prüforgan zur Einhaltung der Förderrichtlinien[14]

- *MA 50:*
  Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten: zentrale Anlaufstelle für Belange des öffentlichen Wohnbaus; sowohl für MieterInnen also auch VermieterInnen; Schlich-

12 Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/wohnservice-wien/ (13.02.2018)
ebda., https://wohnservice-wien.at/service/ (31.12.2018)

13 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/presse/2016/07/14/ludwig-das-wiener-wohn-ticket-schafft-gerechtigkeit-und-fairness-es-oeffnet-den-wienerinnen-die-tuer-zum-gefoerderten-und-kommunalen-wohnba (29.05.2019);
ebda., https://www.wien.gv.at/presse/2010/06/23/vbgm-ludwig-neues-wiener-wohnen-willkommensservice (31.12.2018);
ebda., https://www.wien.gv.at/sozialinfo/content/de/10/InstitutionDetail.do?it_1=2098512 (31.12.2018);
Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/service/wohnberatung-wien/ (31.12.2018);
Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/ueber-uns/ (31.12.2018)

14 Stadtrechnungshof Wien, StRH V-WFW-1/14, Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Förderungsbedingungen und den wirtschaftlichen Einsatz der Förderungsmittel, Tätigkeitsbericht 2015, http://www.stadtrechnungshof.wien.at/berichte/2015/lang/02-20-StRH-V-WFW-1-14.pdf (31.12.2018);
wohnfonds_wien online, http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/106 (31.12.2018)
ebda. http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/107 (08.11.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

tungsstelle in wohnrechtlichen Angelegenheiten; Zentrale Stelle für Objekt- und Subjektförderungen; zuständige Abteilung für Wohnbeihilfe[15]

- *Fonds Soziales Wien:*
  Fonds zur Planung, Vermittlung und Förderung sozialer Dienstleistungen; bietet diverse Serviceleistungen und Beratungszentren für Betroffene, Angehörige und Institutionen; Zusammenarbeit mit *Wiener Wohnen* zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit[16]

Die oben dargestellte Organisationsstruktur präsentiert sich als das Paradebeispiel des Koordinationsmodells *Hierarchie*, beziehungsweise einer bürokratischen Verwaltungseinheit. Die Kernaufgabe der Bereitstellung von kommunalem Wohnraum durch *Wiener Wohnen* – innerhalb der hierarchisch strukturierten Stadt Wien – wird zur Erfüllung in eine Vielzahl kleinerer Aufgabenbereiche unterteilt. Zur Abwicklung der jeweiligen Aufgabe, wird diese in zu erfüllende Teilaufgaben zerlegt und in einer vorab festgelegten Reihenfolge, unter eindeutigen Rahmenbedingungen, von den zuständigen Stellen ausgeführt. Formal werden dabei alle Vorgänge inklusive der involvierten Personen, sowie deren Entscheidungen gleichbehandelt. Durch die daraus resultierende Einschränkung der Flexibilität bei der individuellen Entscheidungsfindung wird vor allem die Willkür verringert. Kompetenzen und Zuständigkeitsbereiche sind bei der Erfüllung klar voneinander abgegrenzt, wobei sich die Verantwortung nach oben hin bis an die Spitze verdichtet. Dabei geht es letztendlich darum, die vorhandenen Ressourcen möglichst kosteneffizient zu nutzen und den InteressentInnen möglichst schnell eine Wohnung zuzuweisen. Neben der Erfüllung der Kernaufgabe werden so unter anderem die Wohnungsvermittlung, die Hausverwaltung oder die Grünraumbewirtschaftung an eigene Organisationseinheiten übertragen. Festzuhalten ist, dass diese Leistungen, die im Interesse der Stadt liegen und zu diesen Bedingungen für Private nicht lukrativ wären, dennoch durchgeführt werden müssen und daher von der Stadt übernommen werden.

Das lässt die Schlussfolgerung zu, dass WohnungswerberInnen bei der Vergabe innerhalb dieses stark strukturieren Systems wenig bis gar keinen Handlungsspielraum haben. Sie können als passive TeilnehmerInnen gesehen werden, da ihre Wohnungssuche keine Suche im eigentlichen Sinne ist. Am Ende der Bewerbung steht idealerweise eine zugewiesene kommunale Wohnung. Angenommen wird, dass die gesamte Vergabe im Wesentlichen einer zentralistisch-bürokratischen Logik folgt. Für WohnungswerberInnen gibt es eine zentrale Anlaufstelle. Sie werden anhand vorab festgelegter Voraussetzungen zur Bewerbung zugelassen und nach der Registrierung beziehungsweise Zulassung, sind befinden sie sich in Warteposition. Die Zuweisung erfolgt anhand festgelegter Förderkriterien und WohnungswerberInnen haben keinerlei Einfluss darauf, welche Wohnung ihnen zu welchem Zeitpunkt (zunächst zur Besichtigung) zugewiesen wird.

15 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ (21.01.2019)

16 Fonds Soziales Wien online, https://www.fsw.at/p/aufgabenfelder-des-fonds-soziales-wien (08.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3.2 Geförderte Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen

Dieser Abschnitt beschreibt das Subsegment der geförderten Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (*GBV*). Bei diesen Wohnungen handelt es sich um jene, die heute alltagssprachlich oft als Genossenschaftswohnungen bezeichnet werden. Das Genossenschaftswesen, so wie es bei uns heute in der Wohnungswirtschaft existiert, hat seit dem nationalsozialistischen Regime die Grundelemente der Selbstverwaltung und Selbstorganisation großteils eingebüßt. Durch die Bedürfnisprüfung und die staatliche Zuteilung von BewohnerInnen wird die ursprüngliche Idee der Genossenschaft ad absurdum geführt und stellt eine besondere Eigenheit im Genossenschaftswesen dar. Damit stehen sich heute zwei Varianten an Genossenschaften gegenüber. Auf der einen Seite die ursprünglichen selbstverwalteten Sozial- und Kulturträger zur Förderung des gesellschaftlichen Pluralismus sowie autonomer Lebensformen, und auf der anderen Seite dynamische Neubauunternehmen, die diese Idee der BewohnerInnenselbstverwaltung nicht übernehmen.

Nach dem zweiten Weltkrieg war vor allem Quantität im Neubau gefragt, die jene neuen kapitalgesellschaftlichen Wohnbauunternehmen in einem größeren Umfang bieten konnten.[17] Viele der gemeinnützigen BauträgerInnen kämpfen aber seit jeher ohne die Hilfe von fremden KapitalgeberInnen mit ihrer strukturellen Eigenkapitalschwäche. Daraus sollte im Verlauf der Geschichte ein Arrangement zwischen privaten Trägern und staatlichen Förderungen – die Wohnungsgemeinnützigkeit – entstehen, das den Tausch von Subventionierungen gegen entsprechende Leistungen im Wohnungsbau vorsah.[18]

Heute fallen unter dieses Subsegment all jene Wohnungen, deren Errichtung und Verwaltung durch gemeinnützige Bauvereinigungen (*GBV*) im eigenen Namen stattfindet und deren Bau aus Mitteln der Wohnbauförderung subventioniert wird. Das sind ca. 21% der ca. aktuell 909.500 Hauptwohnsitzwohnungen in Wien.[19] Förderbar nach der aktuellen Gesetzeslage sind Wohnungen bis zu einer Größe von 150 m² und normaler Ausstattung, die ausschließlich an einen begünstigten Personenkreis weitergegeben werden können.[20] *GBVs* dürfen von MieterInnen beziehungsweise NutzerInnen beim Einzug in der Regel einen Finanzierungsbeitrag zur Beteiligung an den Grund- und Baukosten einheben. Mietverträge werden in der Regel unbefristet abgeschlossen, und der Mietzins sowie der Finanzierungsbeitrag nach dem Prinzip der Kostendeckung berechnet. Geförderte Mietwohnungen der *GBVs* zeichnen sich oftmals durch geringere Mieten als im privaten Mietwohnungssektor aus.[21] Die durchschnittlichen Wohnkosten für Hauptmietwohnungen in Wien für geförderte Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen lagen 2009 bei € 5,8/m² und 2018 bei € 7,4/m², was einer Preissteigerung von 27,59 % entspricht.[22] Im gleichen Zeitraum sind die durchschnittlichen Wohnkosten im kommunalen Subsegment um mehr als 23% und im sonstigen Mietsektor um 49% gestiegen.[23] In Wien gibt es zum Zeitpunkt der Recherche (September 2018) 53 gemeinnützigen Bauvereinigungen, die einerseits einen Teil ihrer neu errichteten Wohneinheiten selbst verwalten und vergeben, und andererseits der Stadt Wien ein

17 Novy, K. und Förster, W., 1991, S. 113 ff

18 Novy, K. und Förster, W., 1991, S. 21 ff

19 Statistik Austria, WOHNEN Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2018, S. 22

20 Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979 idF. BGBl. I Nr. 157/2015, §2 und §11

21 Statistik Austria, WOHNEN 2016 – Glossar und Methodik zum Tabellenband, S. 17

22 es wird lt. schriftlicher Auskunft der Statistik Austria vom 12.02.2019 keine „Unterscheidung innerhalb der gemeinnützigen Bauvereinigungen nach Genossenschaften, gemeinnützigen GesmbHs und gemeinnützigen AGs, sowie nach dem Umstand, ob freifinanziert oder gefördert (nach speziellen Förderungsarten) gebaut wurde“ gemacht

23 Statistik Austria, WOHNEN 2018, Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, Tabelle 24: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis und Bundesland (2009-2018), S. 54

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

gewisses Kontingent an Wohnungen zur Vergabe zur Verfügung stellen müssen. Das betrifft sowohl Neubau- als auch Wiedervermietungswohnungen. Damit ist das bereits erwähnte Tauscharrangement gegeben, das festlegt, dass im Gegenzug zu den Förderungen in der Regel ca. ein Drittel der geförderten Mietwohnungen von der Stadt Wien vergeben werden.[24]

Qualitativ bietet dieses Subsegment mit zielgruppenorientierten Neubauprojekten heute ein breites Spektrum an Wohnungen, das versucht auf die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen MieterInnen einzugehen. Mit besonderen Schwerpunktprogrammen der Stadt sollen an bestimmte Zielgruppen angepasste, geförderte Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Dazu gehören *SMART*-Wohnungen, Wohnungen für ältere Menschen und barrierefreie Wohnungen, sowie verschiedenen Themenwohnungen.[25] Die verschiedenen Wohnhausanlagen oder Teile dieser Anlagen unterscheiden sich aber nicht nur hinsichtlich ihrer Zielgruppen (unter anderem Jungfamilien, Frauen oder RadfahrerInnen), sondern auch teilweise durch unterschiedliche Finanzierungsmodelle (Miete oder Eigentum). Dadurch ändern sich auch Zugangsvoraussetzungen (gefördert/reguliert oder freifinanziert) und die Höhe der Finanzierungsbeiträge und Mietzinse. Mit dieser Mischung soll die viel benannte *soziale Durchmischung* in Wien erhalten, beziehungsweise erreicht werden. Einige *GBVs* übernehmen, neben der Verwaltung ihrer eigenen Liegenschaften, auch die Verwaltung von Gemeindewohnungen in Wien.[26]

3.2.1 Gemeinnützige Bauvereinigung – Genossenschaften und Kapitalgesellschaften

Gemeinnützige Bauvereinigungen (*GBV*) werden wie eingangs erwähnt alltagssprachlich oft als Genossenschaften bezeichnet, obwohl diese mit den traditionellen selbstverwalteten Genossenschaften außer der Geschichte nicht mehr viel gemein haben. Trotzdem wird der Begriff Genossenschaft, vor allem im Volksmund, als Synonym für das gesamte Spektrum des Subsegments der geförderten Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen benutzt. Allerdings muss auch bei diesen Genossenschaften zwischen *echten* und *unechten* unterschieden werden. Gemeinnützige Bauvereinigungen können entweder als gemeinnützige Kapitalgesellschaften oder als eingetragenen Genossenschaften organisiert sein.

> *„Die meisten Genossenschaftswohnungen sind eigentlich keine! Erst einmal: Eine Genossenschaft ist eine Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV). Aber nicht jede Gemeinnützige Bauvereinigung ist auch eine Genossenschaft – sie kann auch als GesmbH oder Aktiengesellschaft organisiert sein. Trotzdem hat sich für alle Wohnungen von GBV der Begriff „Genossenschaftswohnung“ durchgesetzt. (..) obwohl das in dieser Verallgemeinerung rechtlich eigentlich nicht stimmt.“* [27]

Der eigentliche Unterschied besteht in der jeweiligen Rechtsform der *GBV*, nach der sich die Art der internen Organisation richtet. Auch im Bericht Wohnen 2018 der Statistik Austria werden die 193.000 geförderten Hauptmietwohnungen in Wien nicht hinsichtlich ihrer Rechtsform unterschieden.[28] Für WohnungswerberInnen

24 Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/service/faqs/ (29.01.2019)

25 Wohnservice Wien online, https://wohnen.wien.at/wohnen/wohnen-fuer-alle-ansprueche/ (29.01.2019)

26 Friedel, A., 2014, S. 31
GBV-Jahreskompaktstatistik 2017, https://www.gbv.at/Document/View/4683 (05.08.2019)

27 Arbeiterkammer Wien online, https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html (14.02.2018)

28 Statistik Austria, WOHNEN Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik - 2018, 2019, S. 23;
lt. GBV wurden 2017 ca. 180.000 Mietwohnungen in eigenen und fremden Gebäuden verwaltet,
GBV online, GBV-Jahreskompaktstatistik 2017, https://www.gbv.at/Document/View/4683 (06.06.2019);
Nicht zu verwechseln sind Hauptmietwohnungen und Wohneinheiten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

allerdings ist dieser Umstand nur von geringem Interesse, da sich daraus weder bei der Bewerbung, noch im späteren Alltag als NutzerInnen/MieterInnen wesentliche Unterschiede ableiten lassen.

Genossenschaften

Sowohl hinter manchen ursprünglichen Siedlungs- beziehungsweise Wohnungsgenossenschaften, die das letzte Jahrhundert überdauert haben, als auch manchen neugegründeten, stehen heute jedenfalls sogenannte *Genossenschaften* – wirklich mitgliederverwaltet oder nicht - mit der Rechtsform registrierte Genossenschaften mit beschränkter Haft. Entstanden durch die ursprüngliche Selbstverwaltung sieht diese Rechtsform mehrere GenossenschafterInnen vor, weshalb sie heute laut *WGG* mindestens 60 Mitglieder (GenossenschafterInnen) mit einem Genossenschaftsanteil von je mind. € 218,00 haben müssen.[29] In der Regel überlassen diese *GBV* die erbauten Wohnungen nur ihren Genossen, weshalb aus formalen Gründen im Zuge einer Wohnungsvergabe vor dem Erhalt der Nutzungsrechte ein Genossenschaftsanteil erworben werden muss, um Mitglied beziehungsweise GenossenschafterIn zu werden. Dieser Genossenschaftsanteil ist nicht zu verwechseln mit dem Finanzierungsbeitrag. Für das Überlassen einer solchen Wohneinheit muss anstatt Miete ein Nutzungsentgelt vom Nutzungsberechtigten entrichtet werden.[30]

Kapitalgesellschaft

Den anderen Teil der gemeinnützigen Wohnbauwirtschaft bilden gemeinnützige Bauvereinigungen, denen die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft (GesmbH oder Aktiengesellschaft) zu Grunde liegt. Sie müssen an Grund- beziehungsweise Stammkapital mindestens € 3 Millionen aufweisen, brauchen aber keine GenossenschafterInnen.[31] Dadurch benötigen WohnungswerberInnen keine Mitgliedschaft und dementsprechend muss kein Genossenschaftsbeitrag bezahlt werden. WohnungswerberInnen können die jeweiligen Wohneinheiten gegen ein Mietentgelt (anstatt eines Nutzungsentgeltes) mieten.[32]

3.2.2 Gesetzliche Grundlage - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Der Status als *GBV* muss anhand des *Bundesgesetzes vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG)* durch die jeweilige Landesregierung zuerkannt werden und kann durch diese auch wieder aberkannt werden. Alle diese Bauvereinigungen sind Pflichtmitglieder des *Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband*, der zur stetigen Kontrolle der Einhaltung aller Anforderungen, und gleichzeitig als Interessensvertretung, dient.[33] Sie fallen ungeachtet ihrer Rechtsform, genossenschaftlich oder kapitalgesellschaftlich, unter das *WGG*, das die Grundlage der Gemeinnützigkeit bildet. Darin ist festgehalten, dass gemeinnützige Bauvereinigungen ihre Tätigkeiten in der Wohnungswirtschaft dem Gemeinwohl verschreiben müssen, ihre Gewinne gedeckelt sind und das erwirtschaftete Eigenkapital im Inland in die Wohnbauproduktion reinvestiert werden muss. Das soll eine dauerhafte Bindung der Fördergelder an Österreich

29 Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979 idF. BGBl. I Nr. 157/2015, §1 Gegenstand und Anwendungsbereich des Gesetzes

30 Arbeiterkammer Wien, 2017, „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“, S.12

31 WGG, idF. BGBl. I Nr. 157/2015, §1

32 Arbeiterkammer Wien, 2017, „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“, S.12

33 Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband online, https://www.gbv.at/Page/View/4117 (07.07.2017)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

garantieren. Außerdem regelt es die interne Organisation und Kontrolle der *GBV* und bietet die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Errichtung, Verbesserung und Verwaltung der Wohnungen. Zusätzlich legt das *WGG* die Gestaltung des Mietzinses und des Finanzierungsbeitrages nach dem Kostendeckungsprinzip fest, beziehungsweise bindet *GBVs* in weiten Teilen an das *Mietrechtsgesetz (MRG)*.[34] Verliert eine gemeinnützige Bauvereinigung ihren Status als solche oder wird das Haus an ein privates Bauunternehmen weiterverkauft, gilt dieses Prinzip sinngemäß weiterhin. Sonderbestimmungen gibt es allerdings für Häuser, die nicht neu errichtet werden, sondern von einer *GBV* erworben werden.

> *„Das WGG findet Anwendung, wenn das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet wurde und im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung steht oder stand.“* [35]

Zum Zeitpunkt der Recherche am 06.09.2018 gab es in Wien 53 Mitglieder des *Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband*. Davon sind 30 registrierte Genossenschaften mit beschränkter Haftung, 17 gemeinnützige Gesellschaften mit beschränkter Haftung und sechs Aktiengesellschaften. Eine aktuelle Liste aller gemeinnützigen Bauvereinigungen inklusive ihrer Kontaktdaten ist auf der Homepage des *GBV* zu finden.[36]

3.2.3 Finanzierung und Förderung

Obwohl das *WGG* die bundesweit geltenden Rahmenbedingungen zur Förderung von neugebautem Wohnraum schafft, liegt die eigentliche Förderung und deren Zusicherung in der Kompetenz der neun Bundesländer. Sämtliche Förderungsbestimmungen und alle dazugehörigen Rahmenbedingungen, wie Kündigungsmöglichkeiten und Voraussetzungen zum Bezug von Förderungen aller Art, sind Ländersache und werden in Wien durch das *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989)* geregelt. Dabei subventioniert das Land Wien alle – also nicht nur gemeinnützige – BauträgerInnen für

> *„die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau.“*[37]

Die Hauptförderung des Landes wird nach *§12 und §13 WWFSG* als Landesdarlehen gewährt und ist mit einem Prozent pro Jahr verzinst. Dieses Förderungsdarlehen besteht aus einem gestaffelten Fixbetrag pro Quadratmeter Nutzfläche, der sich an der Größe der Wohnhausanlage orientiert. So wird die Errichtung geförderter Wohnhausanlagen mit € 510,- bis maximal € 700 pro Quadratmeter Nutzfläche subventioniert. Damit soll ein großer Teil der gesamten Baukosten (bestehend aus Grundkosten und Baukosten) abgedeckt werden. Die Laufzeit des Darlehens beginnt spätestens mit der Fertigstellungsanzeige und ist in der Regel nach 35 Jahren zu Ende. Während anderer laufender Kapitalmarktdarlehen müssen nur die Zinsen des Landesdarlehens beglichen werden. Erst danach soll die Rückzahlung des eigentlichen Darlehens erfolgen. Dabei ist die Höhe der Tilgungsraten so zu wählen, dass nach 35 Jahren Laufzeit das Darlehen zur Gänze zurückgezahlt ist. Zusätzlich zur Hauptförderung

34 WGG, idF. BGBl. I Nr. 157/2015, §14 und § 20

35 Arbeiterkammer Wien, 2017, „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“, S. 9

36 GBV online, https://www.gbv.at/ (08.04.2018)

37 Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), LGBl. Nr. 18/1989 idF. LGBl. Nr. 08/2017

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek WIEN Your knowledge hub

kann das Landesdarlehen gegebenenfalls noch durch Baukostenzuschüsse aufgestockt werden. Dies ist entweder bei besonders hohen ökologischen Standards oder bei Kleinbaustellen möglich.

Eine so genannte Superförderung kann außerdem ergänzend zur Hauptförderung gewährt werden, sofern BauträgerInnen einen geringeren Finanzierungsbeitrag auf die zukünftigen BewohnerInnen abwälzen. BauträgerInnen dürfen dann aktuell maximal € 70,66/m2 (laut Homepage der Stadt Wien), beziehungsweise € 67,97/m2 (laut Homepage des Wohnservice Wien) an Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) von den zukünftigen MieterInnen oder NutzerInnen einheben.[38] Auch dies ist ein zinsgünstiges Landesdarlehen in Höhe von € 150,- /m2 Wohnnutzfläche, das mit 1% pro Jahr verzinst ist.

Da es sich hier um Objektförderungen handelt, sind die FörderungswerberInnen hier die jeweiligen BauträgerInnen, die diese für einzelne Projekte beantragen. Förderungswürdig sind Projekte grundsätzlich dann, wenn sie als Siegerprojekt aus einem *Bauträgerwettbewerb* hervorgegangen sind oder eine Empfehlung zur Förderung des *Grundstücksbeirates* vorliegt.

> *„Förderungswerber*
> *§ 9. (1) Förderungsmaßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 bis 4 dürfen nur gewährt werden:*
> *1. für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) zur Überlassung in Miete, für die Errichtung von Wohnungen (Geschäftsräumen) im bzw. zur Übertragung in das Wohnungseigentum sowie für die Errichtung von Eigenheimen:*
> *a. natürliche Personen,*
> *b. juristische Personen mit dem Sitz im Inland.*
> *2. für die Errichtung von Heimen: (..)*
> *3. für die Errichtung von Kleingartenwohnhäusern: (..)*
> *(..)*
> *(4) Juristische Personen, Körperschaften, Personenvereinigungen, Unternehmen und Vermögensmassen mit dem Sitz in einem Staat, der Vertragspartei des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, sind solchen mit dem Sitz im Inland gleichgestellt.*
> *(5) Vom Erhalt von Förderungsmitteln sind ausgeschlossen:*
> *1. der Bund und die Länder sowie ausländische Staaten,*
> *2. gemeinnützige Verwaltungsvereinigungen (§ 39 Abs. 3 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes),*
> *3. Bauvereinigungen, denen die Anerkennung der Gemeinnützigkeit entzogen worden ist.“* [39]

3.2.4 Finanzierungsbeitrag

Ein gewisser Anteil der Gesamtkosten eines geförderten Wohnbaus, bestehend aus Grundkosten und Baukosten, wird beim Abschluss der Vergabe auf die zukünftigen MieterInnen beziehungsweise NutzerInnen in Form eines so genannten *Eigenmittel- oder Finanzierungsbeitrages* abgewälzt. Maximal 12,5 % der Baukosten und bis zu 100% der Grundkosten dürfen anteilsmäßig auf alle Hausparteien aufgeteilt

38 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html (15.09.2018);
Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/superfoerderung/ (11.04.2019)

39 WWFSG 1989, idF. LGBl. Nr. 08/2017, §9

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

werden.[40] Dabei übertragen gemeinnützige Bauvereinigungen diese Kosten als eine Art *Mietvorauszahlung* auf MieterInnen beziehungsweise NutzerInnen, die eben sonst in die monatliche Zahlung einfließen würden. Dieser Betrag wird nach der Wohnnutzfläche der jeweiligen Wohnung berechnet und unterliegt keiner absoluten Obergrenze, da er je nach Bauvereinigung, Bauprojekt, Bundesland und Fördervorschriften variiert. Nur bei *SMART*- Wohnungen und Wohnungen, für die eine Superförderung gewährt wurde, gibt es eine absolute Obergrenze von € 60,-/m², beziehungsweise von € 67,97/m² - € 70,66/m².[41] Zwar müssen *GBVs* beim Erstbezug eine exakte Kostenaufstellung liefern, allerdings sind die tatsächlichen Gesamtkosten eines Projektes oft erst mehreren Monate nach der Fertigstellung oder sogar nach Jahren des Betriebes exakt fest zu stellen. Die genaue Höhe des monatlichen Entgelts und des Finanzierungsbeitrags kann daher oft erst nach der Endabrechnung der Errichtung ermittelt werden, woraus sich dann ein Guthaben oder eine Nachzahlung für die jeweiligen BewohnerInnen ergeben können. Im Fall des Auszugs von MieterInnen beziehungsweise NutzerInnen müssen *GBVs* den Finanzierungsbeitrag binnen 8 Wochen an die ehemaligen Parteien zurückbezahlen, wobei sich dieser um 1% pro Jahr als Verwohnung reduziert. Der ausbezahlte Betrag darf dann von dem oder der nachfolgenden NutzerIn/MieterIn wieder eingehoben werden.[42]

Seit der Jahrtausendwende steigen diese Finanzierungsbeiträge, einerseits aufgrund steigender Grundstückspreise und andererseits aufgrund höherer Baukosten infolge von gestiegenen bautechnischen und qualitativen Anforderungen.[43] Die stark angestiegenen Finanzierungsbeiträge stellen vor allem für einkommensschwache Haushalte eine zunehmend große Hürde hinsichtlich des Zugangs zum geförderten Mietwohnungsbau dar. Unter Kritikern werden Finanzierungsbeiträge und ihr Steigen als eine Bevorzugung der Mittelschicht und Ausschlusskriterium für einkommensschwache Haushalte diskutiert.[44] Das bedeutet, dass dieses Angebot für viele Haushalte oft keine wirkliche Alternative in Bezug auf leistbares Wohnen darstellt, da sie finanziell nicht potent genug sind um diesen Finanzierungsbeitrag bezahlen zu können.

3.2.5 Eigenmittelersatzdarlehen

Zur Entschärfung dieses Problems wurde das *Eigenmittelersatzdarlehen* – ein 1% Darlehen des Landes Wien für WohnungswerberInnen – geschaffen. Ist also für WohnungswerberInnen die Bezahlung des Finanzierungsbeitrages finanziell nicht oder nur teilweise möglich, so können diese einen Antrag zur Gewährung stellen. Auf den Erhalt besteht allerdings kein Rechtsanspruch. Dieses Darlehen gliedert sich in die Baukosten- und die Grundkostenförderung. Bei Anspruch auf Baukostenförderung können Jungfamilien oder begünstigte Familien zusätzlich eine Grundkostenförderung erhalten. Eine eigene Variante des *Eigenmittelersatzdarlehens* gibt es für Einzelpersonen bis zum Alter von 30 Jahren. Die Gewährung und Höhe des Darlehens sowie der Rückzahlungsraten hängen von den Haushaltsgemeinschaftsverhältnissen (Familienstand

40 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/hauptfoerderung.html (29.01.2019)
https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html (26.09.2019)

41 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html (15.09.2018);
Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/superfoerderung/ (11.04.2019)
Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen/ (26.09.2019)

42 Arbeiterkammer Wien, 2017, „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“, S.186

43 Kadi, J. 2015, S. 260
Kanfer, R., 2015, „Wo der Wurm drin ist“, in Architekturjournal Wettbewerbe – Das Magazin für Baukultur 319 (2/2015), 7-8

44 Kadi, J. 2015, S. 254

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

beziehungsweise familiäre Situation), der angemessenen Wohnnutzfläche, dem monatlichen Haushaltseinkommen und der Laufzeit ab. Dabei sind sowohl eine Einkommensunter-, als auch eine Einkommensobergrenzen zu beachten. Das Mindesteinkommen muss über einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten ununterbrochen nachgewiesen werden, der maximal 10 Jahre zurückliegen darf. Das geforderte Mindesteinkommen liegt 2019 bei € 933,06 für eine Person und bei € 1.398,97 für zwei Personen. Für jedes Kind kommen € 143,97 hinzu.[45] Die Einkommensobergrenze variiert je nach Laufzeit und Höhe des Darlehens, sowie den Haushaltsgemeinschaftsverhältnissen.[46] Die maximale Laufzeit des Darlehens ist mit 20 Jahren beschränkt, allerdings kann das ausstehende Darlehen schon vor Ablauf zurückgefordert werden, sofern die Förderungswürdigkeit nicht mehr gegeben ist.[47] Alle Förderungsparameter werden periodisch überprüft und die Tilgungsraten dann entsprechend angepasst. Bei Auflösung der Nutzung vor Ende der Darlehenslaufzeit muss der ausständige Betrag beglichen werden.[48]

3.2.6 Kostendeckungsprinzip

Weitere Charakteristika dieses Subsegments gemeinnütziger Bauvereinigungen sind das *Kostendeckungsprinzip* und die limitierte Gewinnerzielung. Das Prinzip der Kostendeckung regelt, dass die Höhe des Finanzierungsbeitrages – genauso wie des Mietzins – nicht höher oder geringer bemessen werden dürfen, als zur Deckung der laufenden Kosten benötigt wird. Diese Kosten setzen sich anteilig nach Hausparteien aus folgenden Bestandteilen zusammen:[49]

- Herstellungskosten
- Kosten aus Bewirtschaftung und Wirtschaftsführung
- Beitrag zur Bildung von Rücklagen (Gewinndeckelung)

Der monatliche Mietzins richtet sich also nach den tatsächlich für eine *GBV* entstehenden Kosten und ist daher auch während eines bestehenden Vertrags veränderlich. Zur Berechnung des jeweiligen Mietzinses/Nutzungsentgeltes darf eine gemeinnützige Bauvereinigung je nach Quadratmetern Nutzfläche folgende Bestandteile heranziehen:[50]

- Annuitäten für die erhaltenen Darlehen (inklusive Zinsen) zur Finanzierung der Baukosten
- Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten, öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen
- Rücklagen
- Umsatzsteuer
- gegebenenfalls Tilgungsraten (inklusive Zinsen) für Eigenmittel der GBV oder des Bauzinses

Die exakte Höhe der monatlichen Entgelte richtet sich oft auch nach der Höhe des bezahlten Finanzierungsbeitrags. Jedenfalls aber unterliegt sie bestimmten Schwankungen, aus den sich verändernden Kosten für die *GBV.* Eine absolute

45 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/mindesteinkommen.html (07.06.2019);
WWFSG 1989, idF. LGBl. Nr. 08/2017, §11 (4)

46 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/hoechsteinkommen.html (29.01.2019)
ebda., https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungsantraege/eigenmittelkredit.html (12.04.2019)

47 WWFSG 1989, idF. LGBl. Nr. 08/2017, §18 (1)

48 Stad Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/ (07.06.2019)

49 WGG, idF. BGBl. I Nr. 157/2015, §13

50 Arbeiterkammer Wien, 2017, Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, S.45 ff.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Obergrenze gibt es daher nicht. Das Prinzip der Kostendeckung wurde in den vergangenen dreißig Jahren aber stetig aufgeweicht, weshalb trotz des Kostendeckungsprinzips eine Gewinnerzielung möglich geworden ist.[1] Durch die Aufweichung gilt das Prinzip der Kostendeckung im Grunde genommen nur für Mietverhältnisse in Gebäuden, die in den letzten 30 Jahren erbaut wurden, und für ältere bereits bestehende Mietverträge bei älteren Wohnungen.[2] Werden ältere Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B neu vermietet oder treten Personen in den Mietvertrag ein, darf das höhere Wiedervermietungsentgelt laut *WGG* §13 Abs. 3 und Abs. 4 verlangt werden.[3] Eine absolute Mietzinsobergrenze schreibt das *WWFSG* in §63 vor. Laut diesem dürfen höchstens € 3,91/m² Nutzfläche und Monat und zusätzlich maximal € 0,58/m² Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werden. Diese Grenzen liegen wertindexiert Ende 2018 bei € 4,87/m² und € 0,72/m².[4] Nach der vollständigen Rückzahlung der Landesdarlehen entfallen allerdings sämtliche förderrechtliche Bindungen nach *WWFSG* und damit auch die Bestimmungen zur Mietzinsbildung laut diesem. Weiterhin gelten jedoch das Kostendeckungsprinzip und die entsprechenden Regelungen zur Mietzinsbildung laut *WGG*.

Sondervariante des Subsegments: SMART-Wohnungen

Bei *SMART*-Wohnungen handelt es sich um den geförderten Bau kompakter Wohnungen mit besonders effizienten Grundrissen, die auf die Bedürfnisse von Singles, Alleinerziehenden und Jungfamilien angepasst sein sollen. Angeboten werden fünf verschieden Wohnungstypen (Typ A-E), zwischen 40 m² und 100 m² Wohnfläche. Sie werden mit einer Grundausstattung (Fußboden, Badezimmer, WC) übergeben. Zusätzlich soll es möglich sein, diese gänzlich mit Standardmöbeln aus diversen Einrichtungshäusern zu möblieren, um die Initialkosten für Möbel niedrig halten zu können. Der Finanzierungsbeitrag darf bei *SMART*-Wohnungen pro Quadratmeter maximal € 60,00 und die monatliche Bruttomiete maximal € 7,50/m² betragen.[5] 50% dieser Wohnungen werden von der Stadt Wien vergeben; der Rest von den Bauvereinigungen direkt.[6] Geplant ist, dass in Zukunft ein Drittel aller neu gebauten geförderten Wohnungen *SMART*-Wohnungen sind.[7]

1 Donner, C., 2000, S. 132 f

2 Arbeiterkammer Wien, 2017, Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 45

3 Arbeiterkammer Wien, 2019, Neue Bestimmungen für Mieter von Genossenschaftswohnungen Rechtsänderungen im WGG ab 2016, S. 5f;
WGG, idF. BGBl. I Nr. 157/2015, §13 Abs.6

4 wohnfonds_wien, 2018, WWFSG Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz samt Verordnungen und Nebengesetzen , 9. Auflage, S. 66

5 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen/ (23.09.2018)

6 Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen/ (29.01.2019)

7 Stadt Wien – Wiener Wohnen, 2014, „Gemeinde baut. Wiener Wohnbau 1920-2020“, S.74 und S.76

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Obergrenze gibt es daher nicht. Das Prinzip der Kostendeckung wurde in den vergangenen dreißig Jahren aber stetig aufgeweicht, weshalb trotz des Kostendeckungsprinzips eine Gewinnerzielung möglich geworden ist.[51] Durch die Aufweichung gilt das Prinzip der Kostendeckung im Grunde genommen nur für Mietverhältnisse in Gebäuden, die in den letzten 30 Jahren erbaut wurden, und für ältere bereits bestehende Mietverträge bei älteren Wohnungen.[52] Werden ältere Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B neu vermietet oder treten Personen in den Mietvertrag ein, darf das höhere Wiedervermietungsentgelt laut *WGG* §13 Abs. 3 und Abs. 4 verlangt werden.[53] Eine absolute Mietzinsobergrenze schreibt das *WWFSG* in §63 vor. Laut diesem dürfen höchstens € 3,91/m² Nutzfläche und Monat und zusätzlich maximal € 0,58/m² Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben werden. Diese Grenzen liegen wertindexiert Ende 2018 bei € 4,87/m² und € 0,72/m².[54] Nach der vollständigen Rückzahlung der Landesdarlehen entfallen allerdings sämtliche förderrechtliche Bindungen nach *WWFSG* und damit auch die Bestimmungen zur Mietzinsbildung laut diesem. Weiterhin gelten jedoch das Kostendeckungsprinzip und die entsprechenden Regelungen zur Mietzinsbildung laut *WGG*.

Sondervariante des Subsegments: SMART-Wohnungen

Bei *SMART*-Wohnungen handelt es sich um den geförderten Bau kompakter Wohnungen mit besonders effizienten Grundrissen, die auf die Bedürfnisse von Singles, Alleinerziehenden und Jungfamilien angepasst sein sollen. Angeboten werden fünf verschieden Wohnungstypen (Typ A-E), zwischen 40 m² und 100 m² Wohnfläche. Sie werden mit einer Grundausstattung (Fußboden, Badezimmer, WC) übergeben. Zusätzlich soll es möglich sein, diese gänzlich mit Standardmöbeln aus diversen Einrichtungshäusern zu möblieren, um die Initialkosten für Möbel niedrig halten zu können. Der Finanzierungsbeitrag darf bei *SMART*-Wohnungen pro Quadratmeter maximal € 60,00 und die monatliche Bruttomiete maximal € 7,50/m² betragen.[55] 50% dieser Wohnungen werden von der Stadt Wien vergeben; der Rest von den Bauvereinigungen direkt.[56] Geplant ist, dass in Zukunft ein Drittel aller neu gebauten geförderten Wohnungen *SMART*-Wohnungen sind.[57]

51 Donner, C., 2000, S. 132 f

52 Arbeiterkammer Wien, 2017, Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, S. 45

53 Arbeiterkammer Wien, 2019, Neue Bestimmungen für Mieter von Genossenschaftswohnungen Rechtsänderungen im WGG ab 2016, S. 5f;
WGG, idF. BGBl. I Nr. 157/2015, §13 Abs.6

54 wohnfonds_wien, 2018, WWFSG Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz samt Verordnungen und Nebengesetzen , 9. Auflage, S. 66

55 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen/ (23.09.2018)

56 Wohnservice Wien online, https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen/ (29.01.2019)

57 Stadt Wien – Wiener Wohnen, 2014, „Gemeinde baut. Wiener Wohnbau 1920-2020“, S.74 und S.76

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3.3 geförderte Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen

Der folgende Abschnitt beschäftigt sich mit dem Subsegment der geförderten Mietwohnungen, die nicht von gemeinnützigen Bauvereinigungen, sondern von gewerblichen BauträgerInnen, oder mitunter auch von gemeinnützigen Bauvereinigungen, unter Verwendung anderer Förderungsmodelle (vgl. *WBI 2011 und WBI 2015*) errichtet wurden. Gewerbliche BauträgerInnen können wie bereits erwähnt ebenso an *Bauträgerwettbewerben* teilnehmen oder auf einer eigenen Liegenschaft Projekte realisieren und für den Bau von Mietwohnungen ein Förderungsdarlehen vom Land erhalten. Für die Laufzeit dieses Darlehens sind sie ebenso an das *WWFSG* gebunden. Nach Ablauf der Förderungsdauer entfallen allerdings sämtliche förderrechtlichen Bindungen an das *WWFSG*. Gemeinnützigen Bauvereinigungen sind nach dem Entfall dieser förderrechtlichen Bindung trotzdem noch an die Bestimmungen des *WGG* gebunden. Für gewerbliche BauträgerInnen gibt es nach dem Wegfall allerdings keine Beschränkungen, da sie eben nicht an das *WGG* gebunden sind. Anders also, als bei *GBVs* sind diese Wohnungen nur für einen bestimmten Zeitraum – bis zur Tilgung des Darlehens – öffentlich gebunden. Damit ist die Errichtung dieser Wohnungen zwar grundsätzlich von öffentlicher Hand subventioniert, aber nach der Ausfinanzierung Bestandteil des privaten Marktes. Sie können daher nicht als dauerhaft sozial gebunden gewertet werden. In der Fachliteratur wird in Anlehnung an Deutschland auch von Wohnungen mit *sozialer Zwischennutzung* gesprochen.[58]

Laut einer telefonischen Auskunft der MA 50 vom 03.06.2019 beschränkt sich die Zahl an jährlich fertiggestellten Wohnungen gewerblicher BauträgerInnen auf ca. 300 - 400 Wohneinheiten. Damit fallen diese Wohnungen im Vergleich zu geförderten Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen nicht maßgeblich ins Gewicht. Trotz ihrer geringen Anzahl werden sie im Zuge dieser Arbeit aber besprochen, da der Zugang und die Zuweisung, solange diese Förderungen aufrecht sind, bestimmten Regelungen unterworfen sind. So müssen gewerbliche BauträgerInnen zur Gewährung der begünstigten Darlehen dieselben Verfahren durchlaufen, und entsprechend dieselben Auflagen und Qualitätskriterien erfüllen, wie gemeinnützige Bauvereinigung auch. Sie müssen außerdem – ebenso wie gemeinnützige Bauvereinigungen – im Gegenzug zur Förderung der Stadt Wien einen bestimmten Prozentsatz der errichteten Wohnungen zur Vergabe überlassen und sind bei der selbstständigen Vergabe an einen begünstigten Personenkreis gebunden.

Sondervariante des Subsegments: Wohnungen der Wohnbauinitiative 2011 und 2015

Bei diesen Wohnungen handelt es sich laut der Stadt Wien um eine spezielle Variante des freifinanzierten Wohnbaus, mit ca. 6.900 geförderten Mietwohnungen gewerblicher und mitunter auch gemeinnütziger BauträgerInnen, die im Rahmen der *Wohnbauinitiative 2011 und 2015* errichtet wurden und werden.[59] Sie werden anders als herkömmliche geförderte Mietwohnungen gemeinnütziger Bauträger nicht zusätzlich durch Zuschüsse, sondern ausschließlich durch zinsgünstige Darlehen gefördert.[60]

Die Frage der Förderungswürdigkeit der jeweiligen Projekte und Bauträger wird von einem Fachbeirat geprüft, der die eingereichten Projekte nach denselben Qualitätskriterien wie bei der herkömmlichen Wohnbauförderung im *Grundstücksbeirat* bewertet. Die Einhaltung des Niedrigenergiestandards und der ökologischen Bauweise wird von der *Magistratsabteilung 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle*

58 Vollmer, L. und Kadi, J., 2018,

59 wohnfonds_wien, Antwortschreiben vom 12.02.2019 auf Anfrage zu Wohnbauinitiative 2011 und 2015 vom 03.02.2019

60 derstandard online, https://derstandard.at/2000004104240/Wiener-Wohnbauinitiative-Neue-Projekte-in-drei-Bezirken (15.09.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

für Wohnhäuser (MA25) kontrolliert.[61] Die förderungsgebundene Mietpreisdeckelung besteht für 10 Jahre ab Fertigstellung des Neubaus und gilt für Neu- sowie für Wiedervermietungen innerhalb dieses Zeitraums. Der Mietzins bestehender Mietverträge darf nur wertindexiert werden, aber selbst nach Ablauf der 10 Jahre nicht verändert werden.[62]

Wichtig ist nocheinmal festzuhalten, dass diese Wohnungen nicht dauerhaft dem öffentlichen Wohnraum gewidmet sind und gegebenenfalls nach Ablauf der 10 Jahre an den freien Markt freigegeben werden müssen.

Im Gegenzug zu dieser Förderung wird von der Stadt Wien verlangt, dass die Hälfte der *WBF*-Wohnungen von der *Wohnberatung Wien* vermittelt werden. Zur Finanzierung durch WohnungswerberInnen gibt es zwei Varianten, die sich durch zwei unterschiedlich hohe Mietzinse und Finanzierungsbeiträge auszeichnen. Bei Variante A werden monatlich ca. € 9,75/m² brutto eingehoben und einmalig ein Finanzierungsbeitrage von max. € 150/m². Variante B zeichnet sich durch einen verminderten Mietzins von € 8,00/m² und einen höheren Finanzierungsbeitrag von bis zu max. € 500/m² aus.[63]

Sondervariante des Subsegments: Wohnungen für Temporäres Wohnen

Bei diesen Wohnungen handelt es sich um ein Sofortprogramm der Stadt Wien. Dabei sollen Wohnungen in System- oder Leichtbauweise auf Grundstücken errichtet werden, die aktuell nicht zur Wohnnutzung gewidmet sind oder die mit einer Bausperre belegt sind. Die Benützungsbewilligung laut Bauordnung für Wien § 71 wird auf eine Dauer von 10 Jahren erteilt.[64] Interessanterweise hat das Förderungsdarlehen aber eine Laufzeit von 15 Jahren.[65] Dabei errichten unterschiedliche Bauträger diese Wohngebäude so, dass sie später umgenutzt oder getrennt werden können sollen. Ursprünglich waren 1.000 Wohneinheiten geplant, wobei bisher nur 341, in zwei unterschiedlichen Objekten in der Siemensstaße im 21. und in der Podhagskygasse im 22. Bezirk, realisiert wurden. Insgesamt scheint dieses Programm nicht besonders viel Zulauf seitens BauträgerInnen gefunden zu haben, da keine weiteren Projekte eingereicht wurden.[66] Ursprünglich hätte die Miete bei € 7,50/m2 brutto liegen sollen. Aktuell werden sie aber um € 8,10/m2 brutto (€ 8,30/m2 inklusive Möbelmiete) vermietet.[67] Zwei Drittel dieser Wohneinheiten werden vom *Wohnservice Wien* vergeben, ein Drittel vom *Fonds Soziales Wien* als betreute Wohnform. Das bedeutet, dass für BauträgerInnen selbst keine Wohnungen zur Vergabe bleiben. Außerdem wird für WohnungswerberInnen beim Einzug kein Finanzierungsbeitrag fällig, obwohl diese Wohnungen von gewerblichen BauträgerInnen errichtet werden.[68]

---

61 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnbauinitiative-2015.html (15.09.2018)

62 ebda., https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html (15.09.2018)

63 wohncheck online, http://www.wohncheck.at/wohnen-in-wien/wohnbauinitiative/ (15.09.2018)

64 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/temporaeres-wohnen/ (18.04.2019)

65 der standard online, https://www.derstandard.at/story/2000081444440/mehr-oder-weniger-temporaeres-wohnen (26.09.2019)

66 derstandard online, https://derstandard.at/2000055629702/Mobile-Wohnbauten-floppen-in-Wien (18.04.2019)

67 ebda., https://derstandard.at/2000079392608/Erste-temporaere-Wohnungen-in-Wien-werden-uebergeben (18.04.2019)

68 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/temporaeres-wohnen/ (18.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

3.4 Gefördert sanierte Mietwohnungen privater EigentümerInnen

Ein weiteres Förderprogramm dient der Subventionierung von Sanierungen von Mehrparteienhäusern durch den *wohnfonds_wien*. Dabei können EigentümerInnen und EigentümerInnengemeinschaften als Teil der *Sanften Stadterneuerung*, zur Sanierung ihres Wohnhauses und zur Neuschaffung von Wohnungen, um eine Förderung ansuchen. Für eine Zusicherung der Förderung sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- *„Der Bestand des Objektes muss mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar sein oder im öffentlichen Interesse liegen. Bei Projekten mit Unvereinbarkeiten werden diese in einer kommissionellen Sitzung (..) behandelt und entschieden, ob oder unter welchen Voraussetzungen eine Förderung möglich ist.*
- *Das Gebäude muss ein Wohnhaus sein, d.h. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche muss nach Sanierung Wohnzwecken dienen und mindestens die Hälfte der Wohnungen muss eine Nutzfläche von mindestens 22 m² und von höchstens 150 m² aufweisen (..).*
- *Gebäude und Wohnungen müssen der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer BewohnerInnen dienen.*
- *Die Kosten der Sanierung einschließlich der Finanzierungskosten dürfen in 80 v.H. der voraussichtlich erzielbaren Einnahmen der nächsten 10 Jahre bzw. bei Aufzug und Wohnkomfort der nächsten 5 Jahre keine Deckung finden (..).*
- *Die Wirtschaftlichkeit der Sanierung in Bezug auf den allgemeinen Bauzustand des Gebäudes, die Baukosten und die zu erwartende Höhe der Mietzinse muss gegeben sein.*
- *Maximal die Hälfte des Objektes darf im Eigentum des Bundes, eines Landes oder eines fremden Staates, einer internationalen Organisation oder diplomatischen Vertretung stehen.*
- *Die Sanierung muss einen möglichst hohen Anteil an Verbesserungsarbeiten aufweisen.*
- *Die Baubewilligung muss zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegen (Ausnahme: Maßnahmen für behinderte Menschen, Fernwärmeanschluss, Sanierung von Kleingartenhäusern).“*[69]

Im Gegenzug zur Förderung verpflichten sich die Haus- beziehungsweise WohnungseigentümerInnen auch in diesen Fällen, der Stadt Wien Wohnungen zur Vergabe zu überlassen. Dabei werden die zweite bestandsfreie beziehungsweise frei werdende Wohnung, und dann jede weitere vierte, dem *Wohnservice Wien* überlassen. Dies gilt für alle Arten der Sanierung, bei denen Wohnungssanierungen oder Wohnungsneuschaffungen möglich sind, also alle umfassenden Sanierungen mit Dachgeschossausbauten oder dem Zubau ganzer Wohnungen sowie *Sockel-, und Totalsanierungen*. Nicht betroffen sind thermisch-energetische Wohnhaussanierungen (*THEWOSAN*), Erhaltungsarbeiten, Wohnheimsanierungen, Neuerrichtung/Nachrüstung von Personenaufzügen, sowie diverse Einzelmaßnahmen an und im Gebäude sowie an oder in Wohnungen.[70]

Wohnungen die im Rahmen des Tauscharrangements der Stadt Wien von EigentümerInnen zur Vergabe zur Verfügung gestellt werden, nennen sich *Angebotswohnungen*. Wenn diese von der Stadtverwaltung nicht binnen fünf Monaten vermietet werden, fällt das Vergaberecht wieder an den oder die EigentümerIn zurück. Ziehen MieterInnen vor Ablauf der Förderungsdauer aus, muss die Wohnung wieder an das

69 Wohnfonds Wien online, http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/116 (15.09.2018)

70 ebda., http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/166 (01.07.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

	Gemeindewohnungen	GBV-Mietwohnungen	Geförderte Mietwohnungen gewerblicher EigentümerInnen	Gefördert sanierte private Mietwohnungen
soziale Bindung	permanent	permanent (mit Ausnahme der Kaufoption)	temporär (beschränkt auf die Förderungsdauer)	temporär (beschränkt auf die Förderungsdauer von 15-20 Jahren)
EigentümerIn	Kommune (Stadt Wien - Wiener Wohnen)	Gemeinnützige Bauvereinigungen (*GBV*)	Gewerbliche BauträgerInnen	Private EigentümerInnen
Wohneinheiten/ % der Hauptwohnsitzwohnungen	~ 220.000 (~22% der Hauptwohnsitzwohnungen)	~ 180.000 (~21% der Hauptwohnsitzwohnungen)	~ 15.000 - 20.000 (eigene Schätzung)	~ 32.200 (~ 100.000 alle geförderten Sanierungen zusammen)
gesetzliche Regulierung	*WGG WWFSG (MRG)*	*WGG WWFSG (MRG)*	*WWFSG*	*WWFSG (MRG)*
Eigenheiten	Eintrittskarte (Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf) keine/niedrige Initialkosten	Finanzierungsbeitrag/ Eigenmittel	Finanzierungsbeitrag/ Eigenmittel	Finanzierungsbeitrag/ Eigenmittel + Kaution
zentrales Zugangskriterium	Begründeter Wohnbedarf Einkommenshöchstgrenze Status/Staatsbürgerschaft	Einkommenshöchstgrenze	Einkommenshöchstgrenze	Mindesteinkommen

Wohnservice Wien zur Vergabe retourniert werden und innerhalb von zwei Monaten ab dem Auszug wiedervermietet werden.[71] Vorgeschlagene WohnungswerberInnen dürfen von VermieterInnen nur unter triftigen Gründen, und in Rücksprache mit dem *Wohnservice Wien*, abgelehnt werden. Mietverhältnisse müssen unbefristet abgeschlossen werden und der Mietzins kostendeckend nach §64 *WWFSG* gestaltet werden. Diese Deckelung des Mietzinses gilt für die gesamte Laufzeit des Darlehens, sowohl für Neuvermietungen als auch für BestandsmieterInnen. Nach Ablauf darf der Mietzins laut geltendem Mietrecht gestaltet werden. Zusätzlich ist für WohnungswerberInnen von Interesse, dass in diesem Subsegment (je nach Vergabeform) durchaus Finanzierungsbeiträge, Kautionen (max. 3 Bruttomonatsmieten) und Ablösen möglich sind. Für Angebotswohnungen sind Maklerprovisionen nicht zulässig, allerdings ist nicht klar ob dies auch bei einer Vergabe abseits des *Wohnservice Wien* greifen würde.[72]

An dieser Stelle muss die eingangs erwähnte Bestandszahl von 98.900 Wohnungen allerdings relativiert werden. Aus dieser Menge sind für das Tauscharrangement zwischen Stadt (Förderungsgeber) und EigentümerInnen nur etwa ein Drittel (32.200 Wohnung mit umfassender Sanierung) relevant. Außerdem ist nicht klar, ob diese Mengenangabe die Gesamtsumme aller je im Rahmen der *Sanften Stadterneuerung* sanierten Wohnungen darstellt, oder alle jene Wohnungen wiederspiegelt, deren Förderungsdarlehen aktuell aufrecht ist. Zusätzlich muss außerdem erwähnt werden, dass auch dieses Subsegment keiner dauerhaften sozialen Bindung unterliegt, da die förderrechtliche Regulierung nur der Förderungungsdauer besteht, die je nach Sanierungsvorhaben 15 bis 20 Jahre beträgt. [73] Dadurch wird auch die Bedeutung dieses Sektors im vergleich zum kommunalen Sektor und dem geförderten Sektor der *GBVs* deutlich. Trotzdem werden diese Wohnungen im Rahmen dieser Arbeit behandelt, weil sie aus den Budgets der öffentlichen Hand gefördert sind und während der Förderungsdauer sowohl Miete als auch Zugang und Zuweisung zumindest zeilweise reguliert sind.

71 ebda., pdf zum Download - Information Angebotswohnungen, Stand 08.04.2019, S. 1 und S.3, http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/anbotswohnung_info.pdf (18.04.2019);
Aus der Kündigungsfrist von drei Monaten für MieterInnen und den zwei Monaten Bearbeitungszeit ergeben sich wieder fünf Monate, in denen das Wohnservice die Wohnung erneut vergeben kann.

72 ebda., S.2

73 wohnfonds_wien online, http://www.wohnfonds.wien.at/article/id/494 (26.09.2019)
ebda., http://www.wohnfonds.wien.at/article/id/344 (26.09.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

ZUGANGSKRITERIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

4 Zugangskriterien

Wenn die Nachfrage nach öffentlichem Wohnraum größer ist als das verfügbare Angebot, werden in unterschiedlichen Wohnungssystemen unterschiedliche Rationierungsmethoden – etwa Wartelisten oder Reihung der BewerberInnen anhand eines Punktesystems (wie derzeit im Vereinigten Königreich und früher im Wien der Zwischenkriegszeit) – zum Einsatz gebracht. *Soziale Wohnungssysteme* definieren damit ihre Zielgruppen und unterscheiden sich international von anderen im Hinblick auf eben diese Zielgruppenorientierung. Anhand dieser werden bestimmte Kriterien, die für den Zugang zu erfüllen sind, definiert.

In Wien hätten nach den geltenden Einkommensobergrenzen etwa 80-90% der Bevölkerung Zugang. Im kommunalen Bereich wird zusätzlich das System der *dynamischen Reihungsliste* zur Anwendung gebracht. Hierbei werden Personen anhand ihres Registrierdatums in eine Liste aufgenommen und anhand von Dringlichkeit beziehungsweise Förderkriterien gereiht.[1] Die genauen Bestimmungen zu Voraussetzungen beziehungsweise Zugangskriterien für die Vergabe von Wohnungen im öffentlichen Mietwohnungssektor finden sich in den jeweiligen Wohnbauförderungsgesetzen der Länder. Unabhängig davon auf welchem Weg WohnungswerberInnen zu ihrer geförderten Wohnung kommen, gelten für alle WohnungswerberInnen die gleichen Grundvoraussetzungen laut *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)*. Laut diesem sind nur begünstigte Personen berechtigt in geförderten Wohnungen zu wohnen. Diese dürfen also nur an einen bestimmten Personenkreis weitergegeben werden.

> *„Begünstigt ist eine Person,*
> *1. welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich die geförderte Wohnung zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig zu verwenden und*
> *2. deren jährliches Einkommen (Haushaltseinkommen) das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.*
> *Natürliche Personen haben anlässlich des Erwerbs des Verfügungsrechtes an der Wohnung, spätestens aber zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bezuges zum Kreis der begünstigten Personen zu gehören.“* [2]

Für den Erhalt einer Mietwohnung gilt – bis auf einzelne Ausnahmen – auch eine **Obergrenze für das jährliche Haushaltsnettoeinkommen**. Die netto Monatseinkommen spielen nur insofern eine Rolle, als dass die letzten drei Monatseinkommen bei zur Jahreshochrechnung herangezogen werden können. Das höchstzulässige Jahreseinkommen staffelt sich nach Haushaltsgröße (aus allen mitziehenden Personen) und basiert auf den wertindexierten Zahlen aus dem *WWFSG § 11 Abs. 2.* Bis zum 31.12.2019 gelten folgende Obergrenzen:[3]

- 1 Person: € 46.450
- 2 Personen: € 69.220
- 3 Personen: € 78.330 Euro
- 4 Personen: € 87.430 Euro
- Jede weitere Person: plus € 5.100

Das Unterschreiten der Einkommensobergrenze wird nur einmal zum Zeitpunkt der Zuweisung überprüft. Die weitere Einkommensentwicklung wird nach dem Einzug

1 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 23ff

2 WWFSG 1989, idF. LGBl. Nr. 08/2017, §11 Abs. 1;
Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html (07.04.2018)

3 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html (13.06.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

im öffentlichen Mietwohnungssektor nicht mehr kontrolliert.[4]

Die Anmeldung kann bereits ab der **Vollendung des 17. Lebensjahrs** staatfinden, der oder die WohnungswerberIn muss aber zum Mietvertragsabschluss das 18. Lebensjahr vollendet haben. Weiters müssen die InteressentInnen ein **dringendes Wohnbedürfnis** vorweisen können, was bedeutet, dass ausschließlich die erhaltene Wohnung zur Deckung des Wohnbedarfs regelmäßig genutzt werden darf. Eine genauere Definition des dringenden Wohnbedürfnisses gibt es allerdings nicht. Nicht zu verwechseln ist das Wohnbedürfnis mit dem Wohnbedarf, wie er für den Zugang zu Gemeindewohnungen vorgewiesen werden muss. Jedenfalls müssen alle mitziehenden Personen ihren Hauptwohnsitz in diese Wohnung verlegen. Die alte Adresse darf nicht als Neben- oder Zweitwohnsitz behalten werden. Spätestens sechs Monate nach dem Einzug muss die Auflösung des vorigen Wohnverhältnisses nachgewiesen werden.[5] Sämtliche Voraussetzungen gelten sowohl für die Vermietung neuer geförderter Wohnungen, als auch für die Wiedervermietung von geförderten Mietwohnungen.[6]

Speziell für **gemeinnützige Bauvereinigungen** gibt es weitere Bestimmungen im *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz*. Bei der Auswahl der zukünftigen MieterInnen haben sich diese zusätzlich zu den Bestimmungen des *WWFSG*, außerdem laut *WGG* an den objektiven Kriterien des **individuellen Wohnungsbedarfs**, der **Dringlichkeit**, der **Haushaltsgröße** und dem **Haushaltseinkommen**, zu orientieren.[7] Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen ihre Wohnungen nur in Ausnahmefällen auf einen bestimmten Personenkreis beschränken. Solche Ausnahmen stellen zum Beispiel Angehörige einer Berufsgruppe oder eines Unternehmens, die eigenen Genossenschaftsmitglieder oder WohnungswerberInnen der *Wohnberatung Wien* dar. Diese relativ weitgefassten Regelungen des *WGG* erlauben es, gemeinnützigen Bauvereinigungen mehr oder weniger an fast alle InteressentInnen zu vermieten.

Zusammengefasst gelten also zur Erlangung einer Wohnung im öffentlichen Mietwohnungssektor in Wien **folgende Grundvoraussetzungen**:

- **Altersgrenze: Vollendung des 18. Lebensjahres**
- **Unterschreitung der Höchsteinkommensgrenze (gültig bis 31.12.2019)**
  - **1 Person: 46.450 Euro**
  - **2 Personen: 69.220 Euro**
  - **3 Personen: 78.330 Euro**
  - **4 Personen: 87.430 Euro**
  - **Jede weitere Person: plus 5.100 Euro**
- **Dringendes Wohnbedürfnis**
- **Begründung des melderechtlichen Hauptwohnsitzes innerhalb von sechs Monaten nach Bezug**

4.1 Sonderbestimmungen

Geförderte Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen und privater EigentümerInnen unterliegen während der Förderungsdauer denselben Voraussetzungen wie jene von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Für gefördert sanierte Mietwohnungen, sowie Wohnungen der *Wohnbauinitiativen 2011 und 2015*, gibt es gelockerte Voraussetzungen. Im Gegensatz zu den normalen geförderten Mietwohnungen gewerblicher

4 Arbeiterkammer Wien, 2017, S.19

5 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html (03.02.2019)

6 ebda., https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzung-wiedervermietung.html (29.01.2019)

7 WGG, idF. BGBl. I Nr. 157/2015, §8

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

oder geförderter BauträgerInnen gelten für das Wohnungsangebot der Wohnbauinitiativen keine Einkommensobergrenzen nach *WWFSG*. MieterInnen haben allerdings weder Anspruch auf Eigenmittelersatzdarlehen zur Tilgung des Finanzierungsbeitrages, noch auf die Superförderung.[8] Sie profitieren allerdings, wie alle MieterInnen des öffentlichen Sektors, von unbefristeten Mietverträgen sowie von Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen. Durch dieses – zeitlich und quantitativ begrenzte – Förderprogramm wird der Zugang zum öffentlichen Mietwohnungssektor für jenen Teil der Bevölkerung ermöglicht, der auf Grund der Einkommenshöhe sonst vom Angebot ausgeschlossen bleiben würde. Damit steht grundsätzlich fast jedem Haushalt - der die sonstigen Grundvoraussetzungen auch erfüllen kann - der Weg in diesen Sektor frei.

Des Weiteren gelten für *SMART*-Wohnungen strengere Zugangskriterien als bei herkömmlichen geförderte Mietwohnungen. Anders als bei normalen geförderte Mietwohnungen gelten bei der Vermittlung und Vergabe über die *Wohnberatung Wien* dieselben Voraussetzungen wie für Gemeindewohnungen. Das bedeutet für WohnungswerberInnen, dass sie für dieses Wohnungsangebot ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* benötigen (vgl. Kapitel 4.2), obwohl es sich hierbei nicht um Gemeindewohnungen handelt. Unklar ist allerdings, welche Voraussetzungen WohnungswerberInnen zu erfüllen haben, die sich bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen direkt für solche Wohnprojekte anmelden. Einzig auf der Homepage der *MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.* konnte ein Hinweis dazu gefunden werden, dass die Vergabe von *SMART*-Wohnungen einen zweijährigen Hauptwohnsitz an der aktuellen Adresse in Wien und die Unterschreitung der gesetzlichen Einkommensobergrenze nach *WWFSG* voraussetzen.

4.2 Sonderbestimmungen Wohnberatung Wien

Die Kommune wendet zu den eingangs aufgezählten Grundvoraussetzungen noch andere beziehungsweise strengere Voraussetzungen an, die in einer Art *Eintrittskarte* zusammengefasst sind. Diese Eintrittskarte – das *Wiener Wohn-Ticket* – ist die Grundvoraussetzung für das Wohnungsangebot, das über die *Wohnberatung Wien* vermittelt wird, aber auch großteils für Gemeindewohnungen, die nicht über die *Wohnberatung Wien* vermittelt werden.

Mit der Einführung des *Wiener Wohn-Tickets* sind die Grundvoraussetzungen für das gesamte Wohnungsangebot, das früher vom *Wohnservice Wien* und *Wiener Wohnen* getrennt vermittelt wurde, seit 2015 vereinheitlicht und harmonisiert worden. Neben dieser neuen, zusammengefassten Anmeldung mittels *Wiener Wohn-Ticket* traten mit dem 1. Juli 2015 auch neue Vergaberichtlinien in Kraft. Von ihnen erhoffte sich die Stadt Wien vor allem kürzere Wartezeiten für WohnungswerberInnen.[9] Mit dieser Umstellung startete auch der Betrieb der *Wohnberatung Wien* – einem Dienstleistungsangebot des *Wohnservice Wien* – zu dessen Kerntätigkeiten das Bereitstellen aller Informationen für WohnungsinteressentInnen, sowie der Betrieb der Anmeldeplattform für das *Wiener Wohn-Ticket*, unter *wohnberatung-wien.at,* gehören.

Trotz der Harmonisierung wird zwischen dem *Wiener Wohn-Ticket* (Abb. 4.06) und dem *Wiener Wohnticket mit begründetem Wohnbedarf* unterschieden. Nur mit einem *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* (Abb. 4.07) hat man sowohl Zugang zum kommunalen Wohnbau als auch zu allen anderen Subsegmenten. Mit einem *einfachen Wiener Wohn-Ticket* hat man keinen Zugang zu Gemeindewohnungen, *SMART*-Wohnungen und Wohnungen mit Superförderung, dafür aber zu den

8 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnbauinitiative/ (05.02.2019);
Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html (10.04.2018)

9 Mieterschutzverband Wien online, http://www.mieterschutzwien.at/index.php/3963/neue-vergaberichtlinien-fuer-gemeindewohnungen/ (03.03.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

anderen Angeboten, die über die *Wohnberatung Wien* vermittelt werden. Das jeweilige Wohn-Ticket wird mit dem Hinweis ausgestellt, dass man sich – je nach Förderungswürdigkeit – für eine Wohnung (mit personenstandsgerechter Wohnraumanzahl) aus folgenden Wohnungen registrieren kann:

Das ***Wiener Wohn-Ticket*** (Abb. 4.06) dient als Eintrittskarte für:[10]

- Miet- und Genossenschaftswohnungen (nach *WWFSG* § 12, 14 und 15),
- Wohnungen der Wohnbauinitiative (2011, 2015)
- Mietwohnungen nach § 71 BO (Temporäres Wohnen)
- gefördert sanierte Wohnungen
- wiedervermietete geförderte Wohnungen deren Finanzierungsbeitrag höher als € 10.000.
- Eigentumswohnungen (nach *WWFSG* § 12, 14 und 15)

Das ***Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf*** (Abb. 4.07) dient als Eintrittskarte für:[11]

- Gemeindewohnungen
- SMART-Wohnungen
- SMART-Wohnungen mit Superförderung
- Wohnungen mit Superförderung
- wiedervermietete geförderte Wohnungen deren Finanzierungsbeitrag geringer als € 10.000.

Schon vor der Beantragung und Ausstellung eines *Wiener Wohn-Tickets* beziehungsweise *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf* müssen die Grundvoraussetzungen erfüllt werden, um sich dann überhaupt persönlich in der Wohnberatung Wien[12] oder online auf ihrer Homepage registrieren zu können.[13] Hierzu kann vorab auf selbiger Homepage eine kurze Überprüfung der eigenen Erfüllung der Grundvoraussetzungen durchgeführt werden (Abb. 4.01).[14] Im Anschluss wird der/die InteressentIn gegebenenfalls zur Registrierung weitergeleitet beziehungsweise darauf hingewiesen, nach telefonischer Terminvereinbarung auch zu einem persönlichen Beratungsgespräch kommen zu können (Abb. 4.02).[15]

Grundvoraussetzungen Wiener Wohn-Ticket: [16]

- Unterschreitung der Einkommensobergrenze nach dem *WWFSG* (1989) (vgl. Kapitel 4.3.2)
- österreichische Staatsbürgerschaft oder dieser gleichgestellt (vgl. Kapitel 4.3.3)
- durchgehende Meldung eines zweijährigen Hauptwohnsitzes an der aktuellen Adresse (Einreichadresse) in Wien (vgl. Kapitel 4.3.4)
- Vollendung des 17. Lebensjahres (vgl. Kapitel 4.3.5)
- geklärte Familienverhältnisse (vgl. Kapitel 4.3.6)

10 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/ (01.07.2019)

11 Wohncheck online, http://www.wohncheck.at/wohnen-in-wien/gefoerderter-wohnbau/ (31.03.2018) Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/ (23.01.2019)

12 Servicestelle Wohnberatung Wien, Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße, 1030 Wien

13 Wohnberatung Wien online, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=registrierung (26.09.2019)

14 ebda. https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/1-voraussetzungen-klaeren/ (20.06.2019)

15 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/termin-vereinbaren/ (23.09.2018)

16 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/ (26.09.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

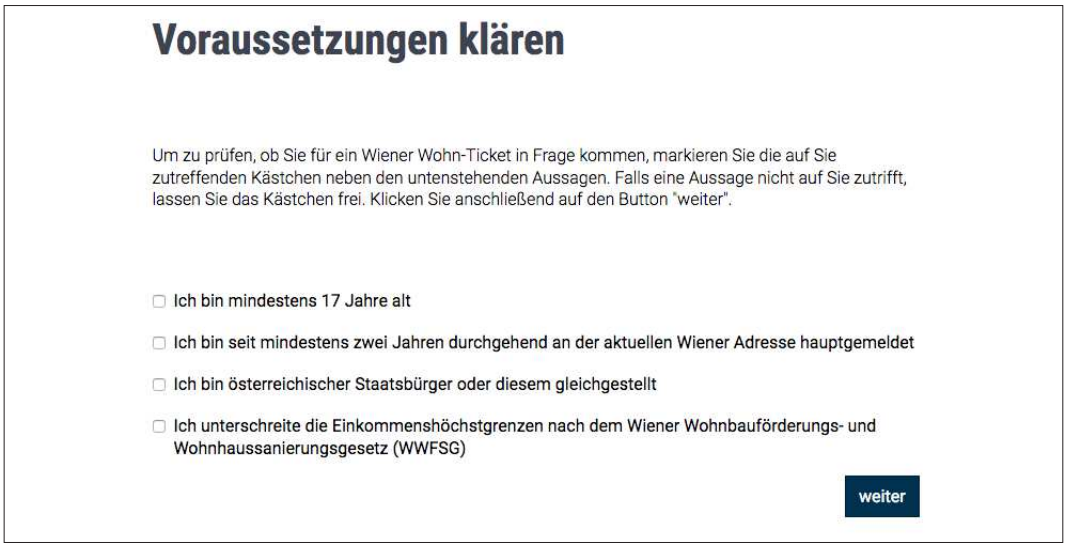


Abb. 4.01: Screenshot Wohnberatung Wien, Voraussetzungen klären

Abb. 4.02: Screenshot Wohnberatung Wien, Erfüllung der Grundvoraussetzungen

Abb. 4.03: Screenshot Wohnberatung Wien, Grundvoraussetzungen nicht erfüllt

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Zusätzliche Voraussetzungen Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf:

- Erfordernis eines Wohnbedarfsgrundes (vgl. Kapitel 4.3.1)
- Keine mietrechtlichen Bedenken (vgl. Kapitel 4.3.7)

Werden die Grundvoraussetzungen zur Registrierung für ein *Wiener Wohn-Ticket* nicht erfüllt, wird man auf die Anmeldung für geförderte Wohnbauprojekte direkt bei den BauträgerInnen verwiesen, für die kein *Wiener Wohn-Ticket* benötigt wird. Außerdem wird eine Liste aller aktuellen BauträgerInnen in Wien zur Verfügung gestellt, sowie auf die Wohndrehscheibe der Volkshilfe und allgemeine Informationen zum Thema Wohnungssuche hingewiesen (Abb. 4.03).[17] Alle weiteren Informationen zur Registrierung werden außerdem in einem dreiminütigen Video aufbereitet und erklärt.[18]

4.3 Wiener Wohn-Ticket

Die Anmeldung für das *Wiener Wohn-Ticket* ist zugleich der Vorgang, in dem geklärt wird, ob WohnungswerberInnen den, von der Stadt Wien definierten und zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen, (Grund)Voraussetzungen (Vergaberichtlinien) entsprechen. Besondere Bedeutung haben dabei der **begründete Wohnbedarf, die Meldung des Hauptwohnsitzes** und der **Status** (für Gemeindewohnungen), sowie die Unterschreitung der Einkommensobergrenze (alle anderen geförderten Mietwohnungen). Im Folgenden werden zuerst das Registrierungsprocedere und dann die zentralen Kriterien für die Anwartschaft auf das öffentliche Wohnungsangebot näher ausgeführt. Wichtig ist, dass die Vergabekriterien – bis auf das Mindestalter – sowohl für den oder die WohnungswerberIn als auch für alle mitziehenden Personen gelten.[19]

Nach erfolgter Klärung der Grundvoraussetzungen müssen im Zuge der kostenlosen online-Registrierung und dem verbundenen Erstellen eines persönlichen Profils zunächst Benutzername, Passwort, Name, Emailadresse und Geburtsdatum als Stammdaten angegeben werden. Nach der Erstellung des persönlichen Mitgliederbereichs und der Eingabe der Stammdaten muss – um sich später überhaupt für Wohnungen bewerben zu können – eine Förderungsberechnung durchgeführt werden (Abb. 4.09). Hierzu müssen im entsprechenden Untermenü die individuellen *Förderdaten* (Abb. 4.08) eingegeben werden. Neben den persönliche Daten (Art der Erwerbstätigkeit, Beruf, Staatsbürgerschaft, Aufenthaltsstatus, Familienstand, Telefonnummer und Adresse) sind Angaben zur Hauptmeldung, und gegebenenfalls zu einem von früher vorhandenen *Wiener Wohn-Ticket* (ehem. *Vormerkschein*), zu machen. Weiters werden Angaben zur jetzigen Wohnung (Rechtsform, Mietverhältnis, Wohnraumanzahl, Wohnungsgröße, alters- beziehungsweise krankheitsbedingter oder rollstuhlgerechter Wohnbedarf) und zum monatlichen Einkommen (aus selbstständiger oder unselbstständiger Arbeit, Einmalzahlungen, *AMS*-Leistungen, Pensionen, Stipendien, Karenzgeld, Präsenz- oder Zivildienstentgelt, Waisenpension, Alimente und Unterhalt) der antragstellenden Person abgefragt. Sofern andere Personen in einen gemeinsamen Haushalt mitziehen sollen, müssen in eigenen Registerkarten auch sämtliche Daten zu den mitziehenden Personen eingetragen werden. Es können hier eine PartnerIn/LebensgefährtIn und bis zu 10 weitere Personen angeführt werden. Die Angaben sollten unbedingt wahrheitsgemäß ausgefüllt werden, da sie im Verlauf des Procederes – und spätestens bei der Zuweisung

17 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/1-voraussetzungen-klaeren/nicht-erfuellt/ (19.06.2019)

18 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/2-registrieren/ (25.01.2019)

19 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/ (25.01.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

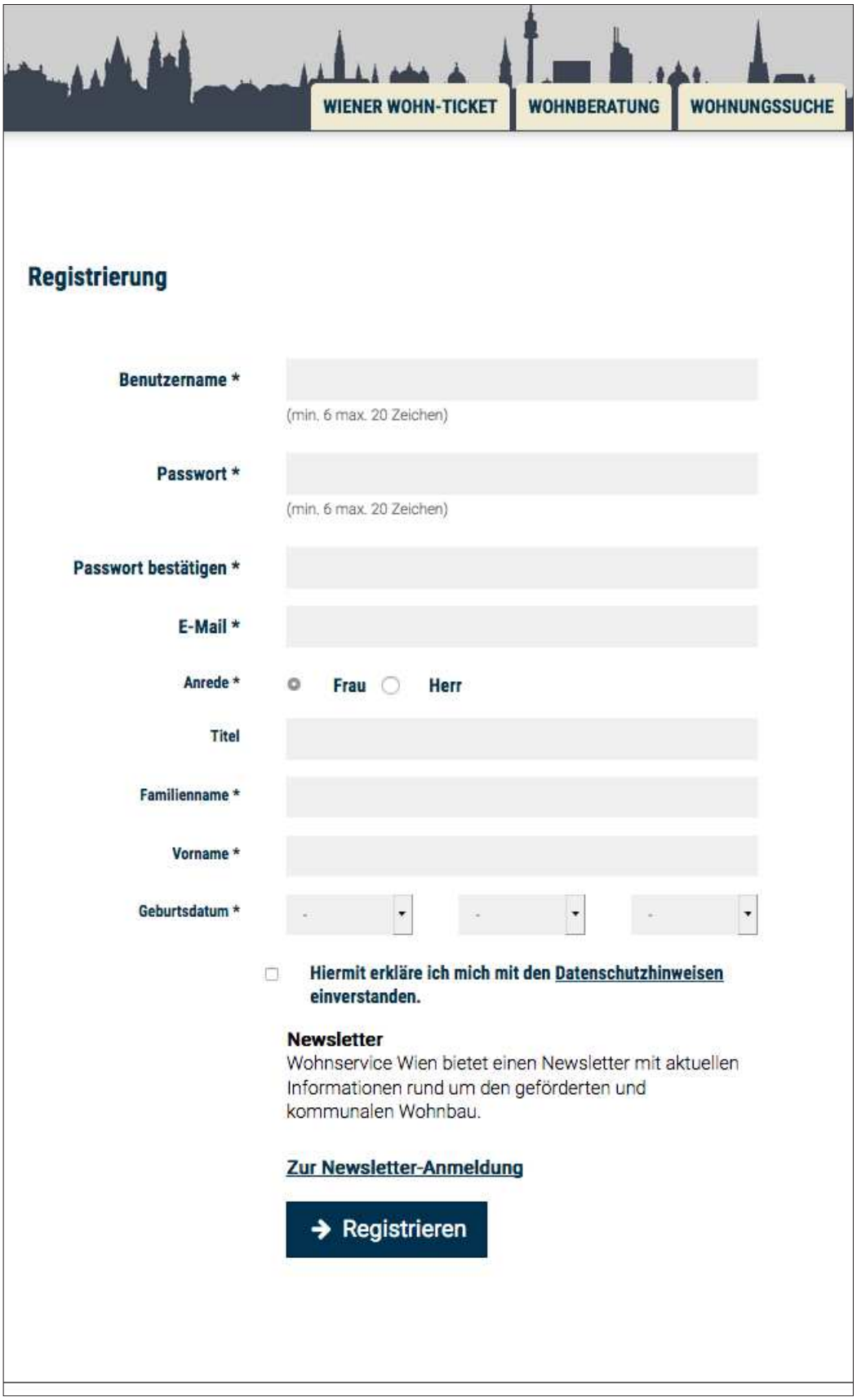


Abb. 4.04: Screenshot Wohnberatung Wien, Registrierung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

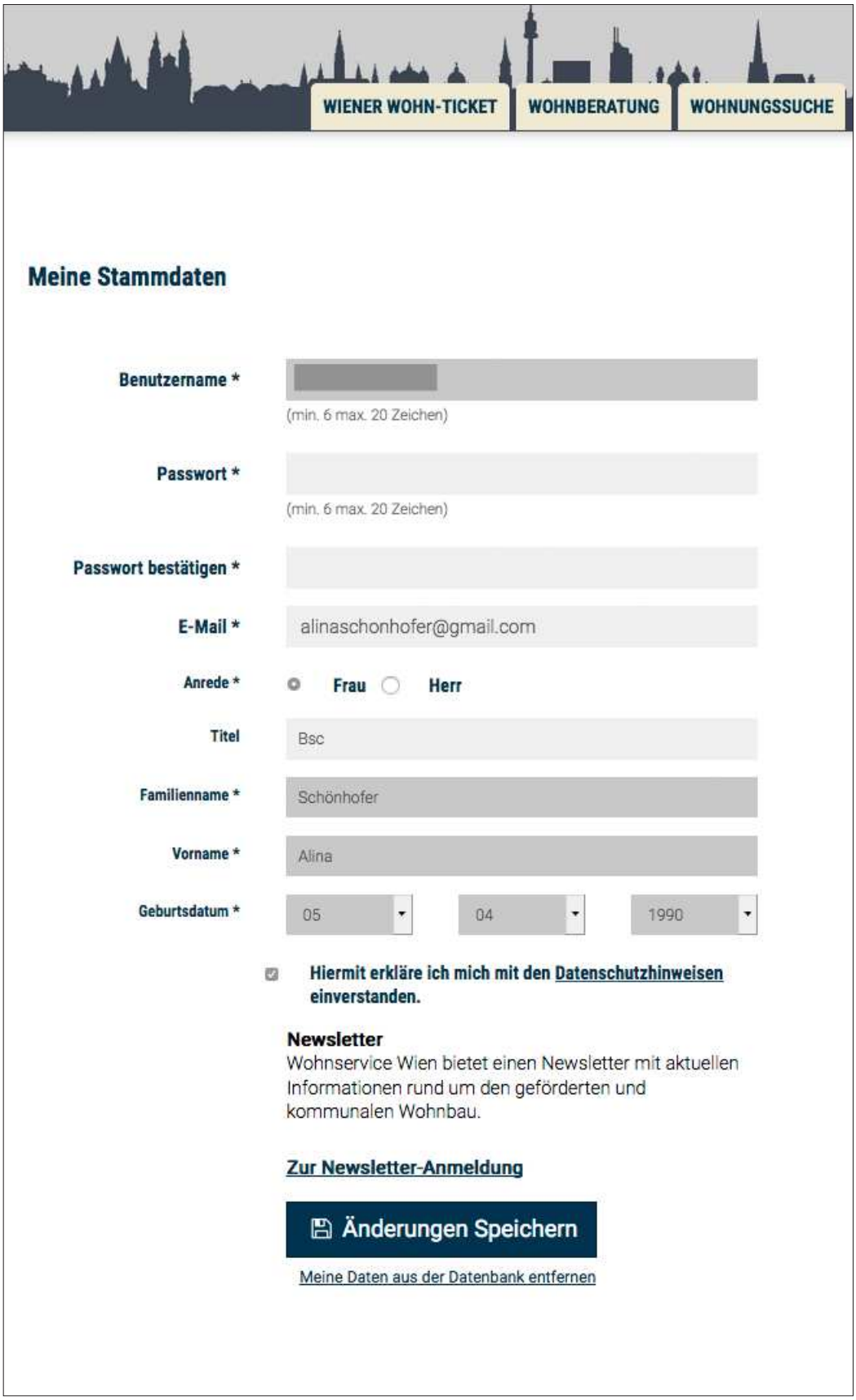


Abb. 4.05: Screenshot Wohnberatung Wien, Stammdaten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

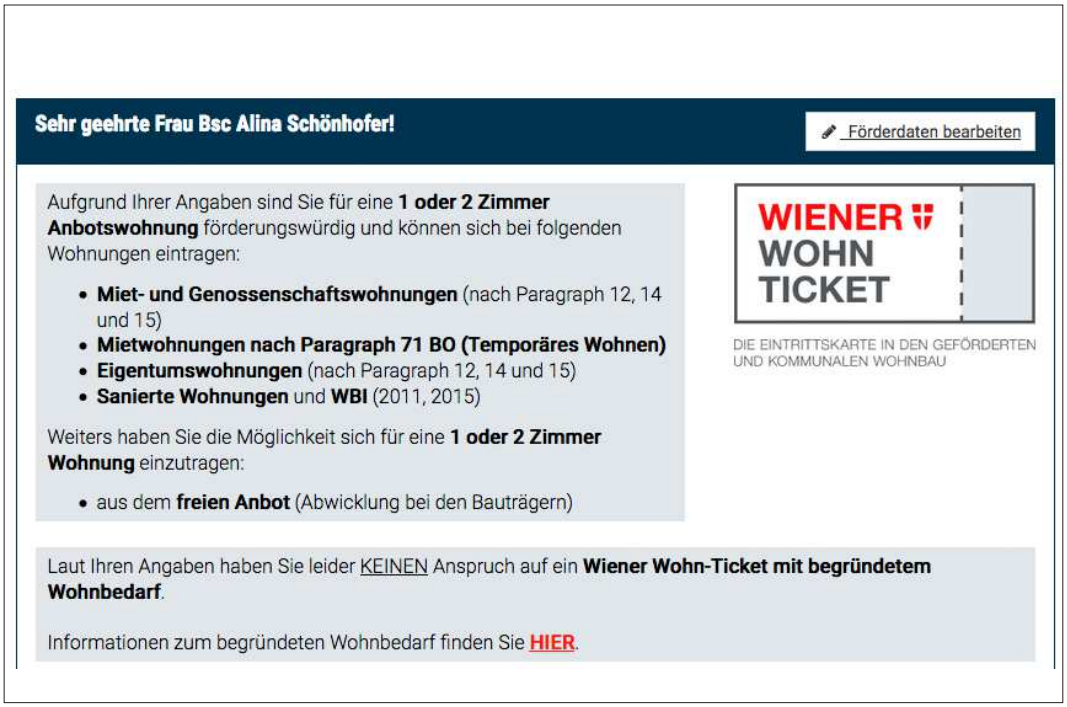


Abb. 4.06: Screenshot; Wiener Wohn-Ticket

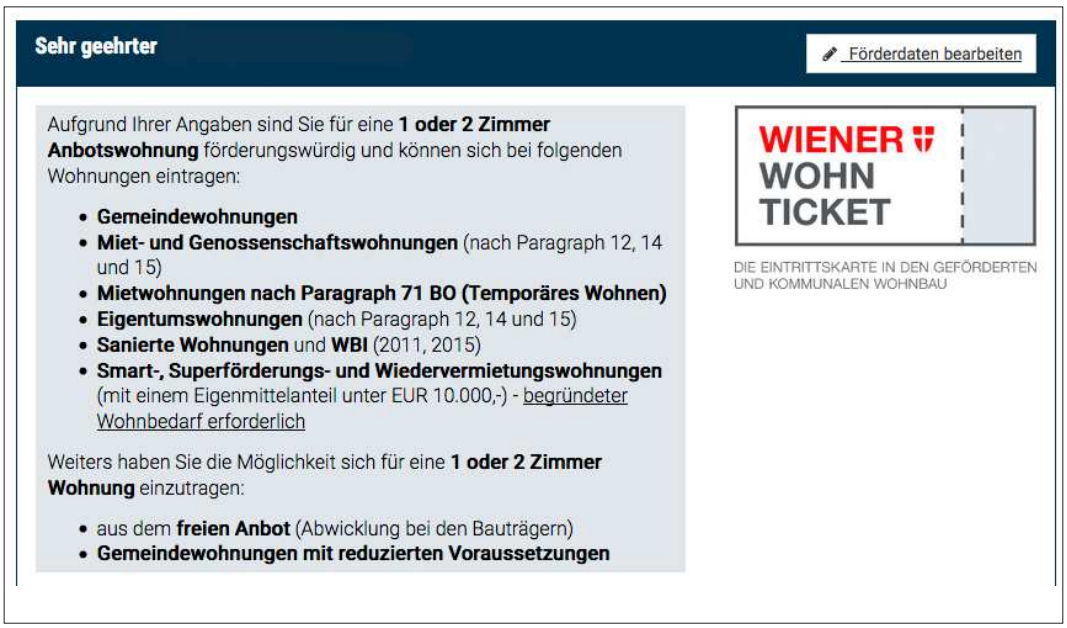


Abb. 4.07: Screenshot; Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

zu einer geeigneten Wohnung, überprüft werden und mit entsprechenden Belegen nachgewiesen werden müssen. Entscheidend für die Förderungswürdigkeit ist, dass die Erfüllung der Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Zuweisung gegeben ist. Ändern sich die individuellen Lebensumstände und Bedürfnisse nach der erfolgten Registrierung, so können Änderungen der Daten und zur Wunschwohnung entweder mittels Formular oder online bekanntgegeben werden, ohne die Stammdaten aktualisieren bzw. sich ein neues Profil erstellen zu müssen.[20]

Mit der Speicherung der Daten wird automatische eine Förderungsberechnung (Abb. 4.09) durchgeführt.[21] Insgesamt wird bei diesem Vorgang ermittelt, ob man für ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* oder ein *einfaches Wiener Wohn-Ticket* förderungswürdig ist. Ergibt sich aus den gemachten Angaben ein begründeter Wohnbedarf, so werden WohnungswerberInnen darauf hingewiesen die Grunddaten online oder in der Servicestelle der *Wohnberatung Wien* zu ergänzen, um den Anspruch geltend zu machen. Folgt man der Anweisung, das online zu erledigen, gelangt man zu einem Tool, das scheinbar als Schnittstelle zwischen der *Wohnberatung Wien und Wiener Wohnen* dienen soll. Hier müssen neuerlich personenbezogene Daten zum/zur WohnungswerberIn sowie Adress- und Kontaktdaten angegeben werden. Danach werden erneut die Art des Wohnbedarfs und Angaben zur jetzigen Wohnsituation abgefragt. In einem weiteren Schritt können Angaben zur Wunschwohnung gemacht werden. Dabei kann angegeben werden, ob man sich für Gemeindewohnungen und/oder geförderte Wohnungen interessiert, wie viele Wohnräume gewünscht werden, wie hoch der maximal leistbare Mietzins monatlich ist, wie hoch die leistbaren Eigenmittel sind, wie viele Personen in der neuen Wohnung wohnen werden und welche Bezirke bevorzugt werden (Wunschbezirke). Weiters müssen noch personenbezogene Daten zu den mitziehenden Personen gemacht werden. In einem letzten Schritt können gegebenenfalls Beilagen mitgeschickt werden. Nach der Registrierung und der erfolgreichen Prüfung der Grundvoraussetzungen durch *Wiener Wohnen* wird ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* – meist innerhalb von 5 Werktagen – ausgestellt und die Registrierung nach dem Gültigkeitsdatum gereiht.[22] Wenige Tage danach – im konkreten Versuch[23] zwei Tage danach – wird das *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* dann postalisch an den oder die WohnungswerberIn gesandt. (Abb. 4.10)

Der Vorgang der Registrierung wird abgeschlossen, indem den WohnungswerberInnen das entsprechende Wohn-Ticket ausgestellt wird und sie mit diesem Tag in der Warteliste gereiht werden. Auf dem jeweiligen Ticket ist neben der Art des Tickets auch vermerkt, für wieviele Räume der oder die WohnungswerberIn förderbar ist. Diese Zahl gibt die so genannte Wohnraumanzahl-Berechtigung an und beziffert damit wie viele Zimmer eine potentielle personenstandsgerechte Wohnung für den oder die jeweilige BewerberIn haben darf. Auf diese haben WohnungswerberInnen jedoch keinen Einfluss, da sich diese nach der Zahl der zukünftigen BewohnerInnen richtet. Für jede anrechenbare mitziehende Person gilt maximal ein Wohnraum. Anhand des Vormerkdatums und der Dringlichkeit des Wohnbedarfs findet in der Regel die Wohnungszuweisung statt. Seit der Umstellung der Vergabe und der neuen Vergaberichtlinien ist

20 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/downloads/formulare/Formular_5_AEnderung_Wunschwohnung_041215.pdf (24.01.2019)

21 ebda., https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=stammdaten (23.09.2018)

22 ebda., Schritt 3: Prüfung der Voraussetzungen, https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/schritt-3-pruefung-der-voraussetzungen/ (30.03.2018)

23 In Zusammenarbeit mit einer Person, die sich als ProbandIn zur Verfügung gestellt hat, wurde im Juni 2019 der Registrierungsprozess erneut durchgeführt um Einblick in die Variante für ein Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf zu bekommen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

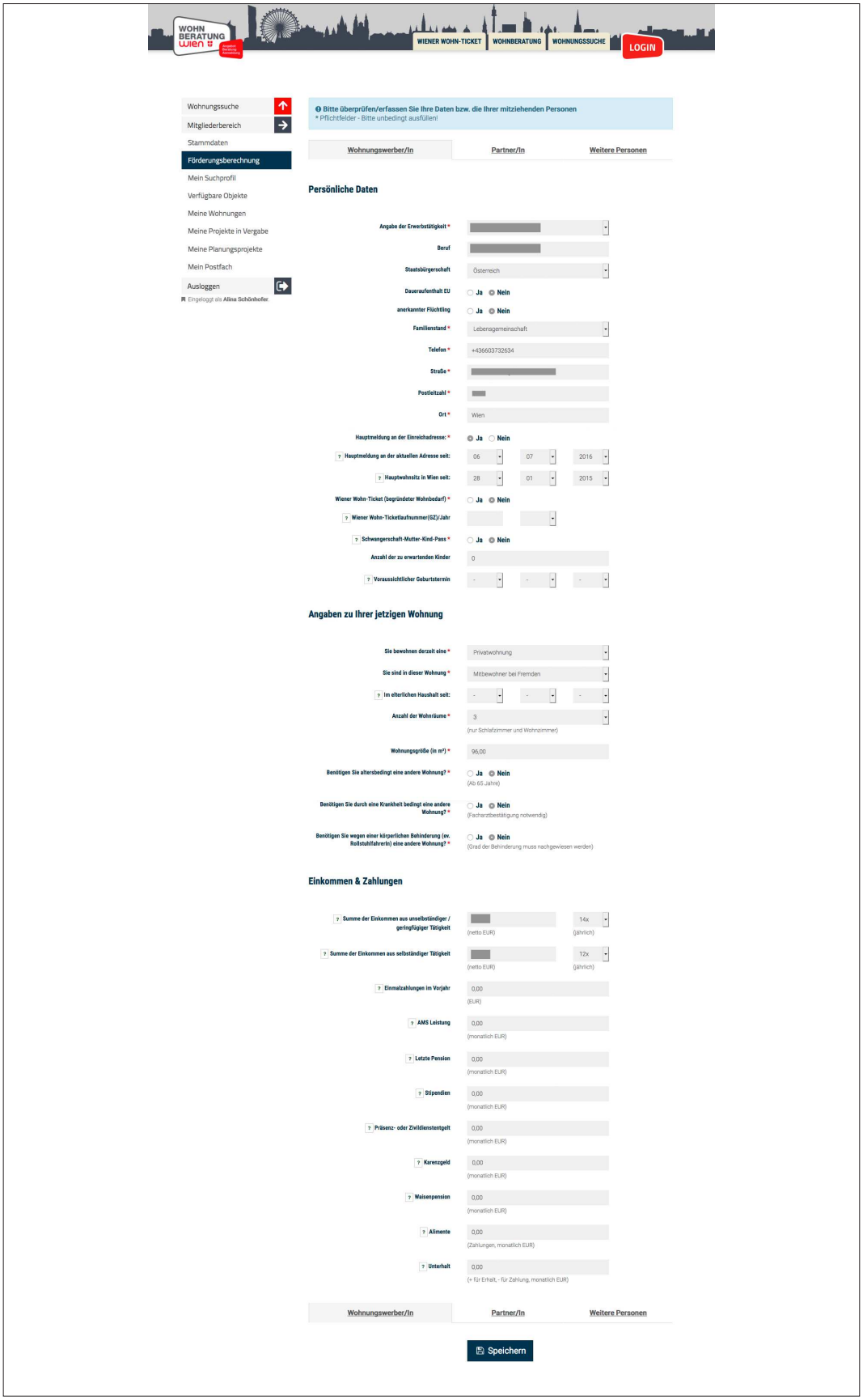


Abb.4.08: Screenshot Wohnberatung Wien, Förderdaten

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

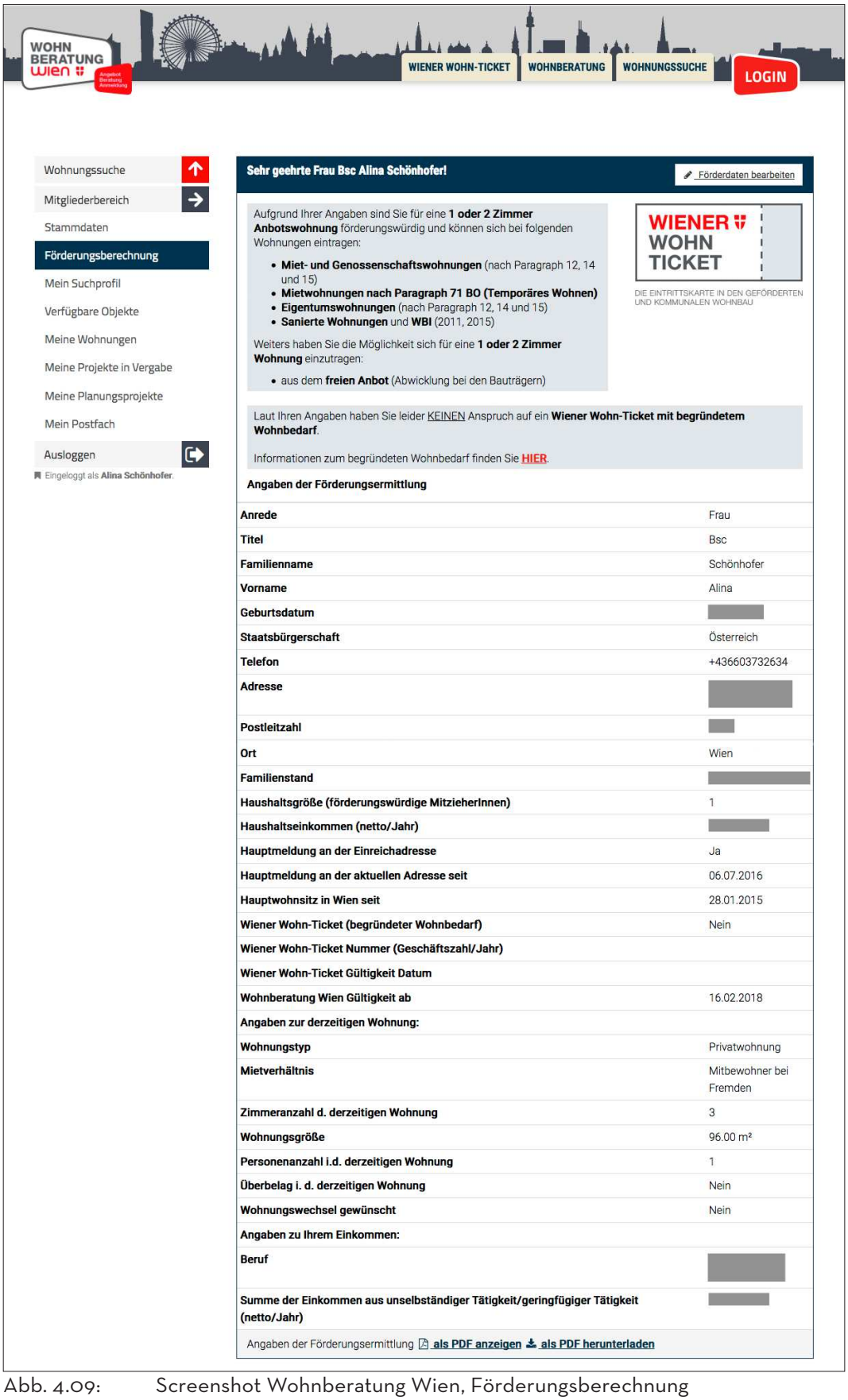
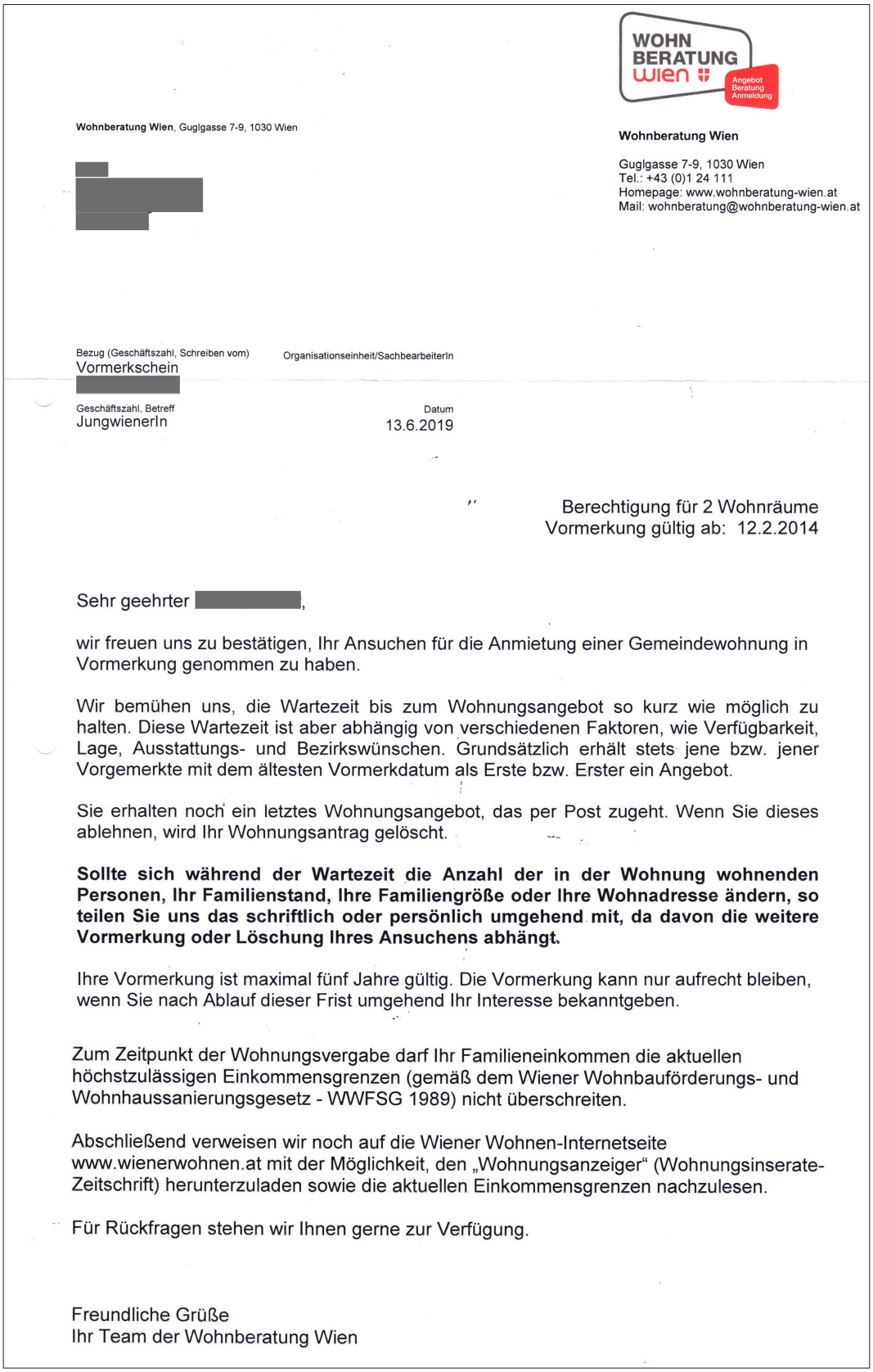


Abb. 4.09: Screenshot Wohnberatung Wien, Förderungsberechnung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN



WOHN BERATUNG wien
Angebot Beratung Anmeldung

Wohnberatung Wien, Guglgasse 7-9, 1030 Wien

[redacted]

Wohnberatung Wien

Guglgasse 7-9, 1030 Wien
Tel.: +43 (0)1 24 111
Homepage: www.wohnberatung-wien.at
Mail: wohnberatung@wohnberatung-wien.at

Bezug (Geschäftszahl, Schreiben vom) Organisationseinheit/SachbearbeiterIn
Vormerkschein
[redacted]

Geschäftszahl, Betreff
JungwienerIn

Datum
13.6.2019

Berechtigung für 2 Wohnräume
Vormerkung gültig ab: 12.2.2014

Sehr geehrter [redacted],

wir freuen uns zu bestätigen, Ihr Ansuchen für die Anmietung einer Gemeindewohnung in Vormerkung genommen zu haben.

Wir bemühen uns, die Wartezeit bis zum Wohnungsangebot so kurz wie möglich zu halten. Diese Wartezeit ist aber abhängig von verschiedenen Faktoren, wie Verfügbarkeit, Lage, Ausstattungs- und Bezirkswünschen. Grundsätzlich erhält stets jene bzw. jener Vorgemerkte mit dem ältesten Vormerkdatum als Erste bzw. Erster ein Angebot.

Sie erhalten noch ein letztes Wohnungsangebot, das per Post zugeht. Wenn Sie dieses ablehnen, wird Ihr Wohnungsantrag gelöscht.

Sollte sich während der Wartezeit die Anzahl der in der Wohnung wohnenden Personen, Ihr Familienstand, Ihre Familiengröße oder Ihre Wohnadresse ändern, so teilen Sie uns das schriftlich oder persönlich umgehend mit, da davon die weitere Vormerkung oder Löschung Ihres Ansuchens abhängt.

Ihre Vormerkung ist maximal fünf Jahre gültig. Die Vormerkung kann nur aufrecht bleiben, wenn Sie nach Ablauf dieser Frist umgehend Ihr Interesse bekanntgeben.

Zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe darf Ihr Familieneinkommen die aktuellen höchstzulässigen Einkommensgrenzen (gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989) nicht überschreiten.

Abschließend verweisen wir noch auf die Wiener Wohnen-Internetseite www.wienerwohnen.at mit der Möglichkeit, den „Wohnungsanzeiger“ (Wohnungsinserate-Zeitschrift) herunterzuladen sowie die aktuellen Einkommensgrenzen nachzulesen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
Ihr Team der Wohnberatung Wien

Abb. 4.10: Scan, Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
Postalische Zuschrift vom 13.06.2019 an eine/einen Probandin

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

die persönliche Reihung nicht mehr einsehbar.[24]

Zu Recherchezwecken wurde am 16.02.2018 ein eigenes Profil auf der online-Plattform der *Wohnberatung Wien* eingerichtet. Die damals geltenden Grundvoraussetzungen konnten am 06.07.2018 mit der zweijährigen Hauptmeldung an der damals aktuellen Adresse (Einreichadresse) erfüllt werden. Erst dann konnte eine entsprechende Förderungsberechnung durchgeführt werden, nach der ein *Wiener Wohn-Ticket* ausgestellt wurde. Die Voraussetzungen für ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* konnten aufgrund des fehlenden Wohnbedarfs nicht erfüllt werden. Um das Procedere bis zum Erhalt eines solchen nachvollziehen zu können, wurde der Registrierungsprozess bei der *Wohnberatung Wien* im Juni 2019 mit Hilfe eines Probanden, dessen Förderungswürdigkeit bereits im Vorfeld klar war, durchlaufen.

4.3.1 Begründeter Wohnbedarf

Für den Erhalt eines *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf* ist das Hauptkriterium der Nachweis eben dieses **begründeten Wohnbedarfs**. Wohnbedarf kann geltend gemacht werden bei/als:[25]

- Hausstandsgründung
  - o JungwienerInnen
  - o Getrennter Haushalt
- Überbelag
- besondere Bedürfnisse:
  - o altersbedingt
  - o krankheitsbedingt
  - o Rollstuhlgerecht/ barrierefrei
- durch nach Bedarf wechselnde Sonderaktionen[26]

Hausstandsgründung - JungwienerInnen

Die Stadt Wien unterstützt mit diesem Wohnbedarfsgrund junge Wohnungssuchende dabei zu einer Wohnung zu kommen und dabei relativ kostengünstig einen eigenen Haushalt zu gründen. Personen, die noch in keiner eigenen Hauptmiet- beziehungsweise Eigentumswohnung in Wien wohnen und zwischen 17 und 30 Jahre alt sind, können mit diesem Wohnbedarfsgrund ein Ticket für *JungwienerInnen* lösen. Wollen sich WohnungswerberInnen mittels dieses Bedarfsgrundes anmelden, gelten noch folgende **zusätzliche Anforderungen** für sie. JungwienerInnen müssen:[27]

- jünger als 30 Jahre alt sein
- seit über 10 Jahren im elterlichen Haushalt hauptgemeldet sein
- dürfen keinen Nebenwohnsitz haben
- sie dürfen kein eigenes Eigentumswohnobjekt besitzen

---

24 Der Mieterschutzverband Wien online, http://www.mieterschutzwien.at/index.php/3963/neue-vergaberichtlinien-fuer-gemeindewohnungen/ (30.3.2018)

25 Wohnberatung Wien Aufnahmeblatt 2019, https://wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Aufnahmeblatt_2019.pdf (26.06.2019)

26 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/aktionen/ (26.04.2019) Einzelne Zielgruppen werden in bestimmten wechselnden Sonderaktionen speziell gefördert. Sie können so aufgrund der veränderten speziellen Voraussetzungen Wohnbedarf anmelden, obwohl sie die Voraussetzungen für ein Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf unter den sonstigen Zugangsregelungen nicht erfüllen würden. Aktuell laufen folgende vier Sonderaktionen: (Stand 04.2019)

- Aktion für Lehrlinge
- Aktion für JungarbeitnehmerInnen
- Aktion 65 Plus
- Unverschuldete Aufgabe einer Dienstwohnung

27 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnungen-fuer-junge-menschen/ (20.06.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Kann für ein etwaiges Eigentumsobjekt des oder der WohnungswerberIn ein alleiniger Untermietvertrag oder ein Heimnutzungsvertrag vorgelegt werden, so konnte – zumindest vor der Umstellung der Vergaberichtlinien 2015 – unter Erfüllung aller anderen Voraussetzungen von diesem Erfordernis abgesehen werden. Ist das Eigentumsobjekt im Besitz der Eltern, war ein Grundbuchauszug vorzulegen.[28] Inwieweit diese Möglichkeit heute noch existiert, konnte nicht eindeutig herausgefunden werden.

Das Ticket mit diesem Wohnbedarfsgrund gilt für alle Wohnungstypen für die das *Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* notwendig ist. Drei essentielle Unterschiede bestehen aber zu den anderen Bedarfsgründen. Und zwar haben hier auch Einzelpersonen Anspruch auf zwei Zimmer (statt einem), WohnungswerberInnen erhalten maximal ein Wohnungsangebot (statt zwei) und nach Ablehnung des Angebotes können sich WohnungswerberInnen weiterhin für eine *SMART*-Wohnung bewerben. Wunschbezirke werden in diesen Fällen berücksichtigt.[29]

Für Lehrlinge sowie JungarbeitnehmerInnen gibt es spezielle Aktionen, die wiederum anderen zusätzlichen Voraussetzungen unterliegen.[30] Bis Ende März 2019 gab es eine ähnliche Aktion auch für StudentInnen.

Vor der Umstellung der Homepage der *Wohnberatung Wien* im August 2018 war von einer niedrigeren Einkommensobergrenze für JungwienerInnen – inklusive aller Aktionen – zu lesen. Diese betrug für das Jahr 2018 netto € 43.970,- für eine Einzelperson und für einen Zweipersonenhaushalt netto € 65.530 pro Jahr.[31] Außerdem war es WohnungswerberInnen mit einem *Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* für JungwienerInnen erlaubt, auch an der Vergabeform der Direktvergabe teilzunehmen, was für AktionsteilnehmerInnen hingegen nicht galt. Nach der Umstellung konnten weder Hinweise auf eine reduzierte Obergrenze für JungwienerInnen, noch zur Teilnahme an der Direktvergabe gefunden werden.

Hausstandsgründung - Getrennter Haushalt

Begründeter Wohnbedarf kann auch angemeldet werden, wenn in Partnerschaft lebende Personen getrennt wohnen und durch den Zuzug eines Partners in eine der beiden Wohnungen Überbelag entstehen würde. Zielgruppe dieses *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf* sind Personen, die in einer Ehe, in einer Lebensgemeinschaft oder in einer eingetragene Partnerschaft leben und bis dato an zwei unterschiedlichen Adressen in Wien leben und somit keinen gemeinsamen Haushalt führen.[32]

Überbelag

Im Zuge der Bewerbung kann auch Überbelag als begründeter Wohnbedarf geltend gemacht werden. Überbelag besteht dann, wenn in der Unterkunft zur Zeit der Antragsstellung mehr Personen wohnen als für die Größe beziehungsweise Wohnraumanzahl vorgesehen sind. Räume gelten ab einer Größe von mindestens 8 m^2 als Wohnraum und müssen mindestens ein Fenster haben. Für Wohnküchen gilt dies ab einer Größe von 20 m^2. Vorzimmer, Bad, WC, Küche, etc. gelten

28 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 15f

29 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnungen-fuer-junge-menschen/ (25.01.2019)
Juni 2019, Auskunft ProbandIn nach Ablehnung des Wohnungsangebotes vom 04.07.2019

30 Wohnberatung Wien, https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c34 (25.01.2019)

31 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/wohnungen-fuer-junge-menschen/ (05.04.2018)

32 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c35 (25.01.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

als Nebenräume. Zur Berechnung dürfen nur BewohnerInnen aus der Kernfamilie herangezogen werden.[33] Die Kernfamilie besteht laut *Wohnberatung Wien* aus Verwandten in gerader Linie – Eltern sowie Kindern – aus maximal drei Generationen sowie EhepartnerInnen der WohnungswerberInnen. Noch nicht geborene Kinder können ab der Vorlage eines Mutter-Kind-Passes angerechnet werden. Adoptiv-, Stief- oder Pflegekinder können nur durch entsprechende Nachweise beziehungsweise Bestätigungen geltend gemacht werden. Geschwister der WohnungswerberInnen allerdings zählen nicht zur Kernfamilie in gerader Linie und dürfen zur Berechnung nicht herangezogen werden.[34]

Überbelag besteht:

> *„bei einem Wohnraum ab zwei anrechenbaren Personen*
> *bei zwei Wohnräumen ab drei anrechenbaren Personen*
> *bei drei Wohnräumen ab fünf anrechenbaren Personen*
> *bei vier Wohnräumen ab sieben anrechenbaren Personen*
> *bei fünf Wohnräumen ab neun anrechenbaren Personen*
> *wenn Ihre derzeitige Wohnung unter 15 Quadratmeter groß ist“*[35]

Besondere Bedürfnisse - altersbedingt

Wird altersbedingt eine andere Wohnung notwendig, gibt es die Möglichkeit, begründeten Wohnbedarf anzumelden. Diese Option besteht ausschließlich für SeniorInnen ab dem Alter von 65 Jahren, sofern sie in einem Wohnhaus ohne Aufzug oder in einer Substandardwohnung – ohne integriertem Bad und WC – wohnen. Hierzu muss als Nachweis eine Bestätigung der Hausverwaltung vorgewiesen werden. Bezieht der oder die InteressentIn Pflegegeld der Stufe 3 oder höher muss kein Nachweis über die Wohnsituation erbracht werden.[36] Ein entsprechendes Formular wird von der *Wohnberatung Wien* im Downloadbereich zur Verfügung gestellt.[37] Wird eine stufenlos zugängliche Wohnung benötigt, muss zusätzlich eine fachärztliche Bestätigung gebracht werden. Diese darf nicht älter als drei Monate sein und muss beinhalten, was für eine Ausstattung (zum Beispiel Badewanne, Lift, usw.) aufgrund der Einschränkung, ob ein zusätzlicher Wohnraum für Pflegepersonal und ob eine barrierefreie Wohnung benötigt wird.[38]

Besondere Bedürfnisse - krankheitsbedingt

Auch altersunabhängig kann aus gesundheitlichen Gründen Wohnbedarf angemeldet werden, sofern es dem oder der WohnungswerberIn aufgrund des Gesundheitszustandes nicht mehr möglich ist, die eigene – nur über mehrere Stufen zugängliche – Wohnung zu verlassen beziehungsweise zu erreichen. Außerdem kann dieser Wohnbedarf geltend gemacht werden, sofern der oder die WohnungswerberIn eine Substandardwohnung bewohnt und ein eigenes Bad und/oder WC benötigt. Hierzu wird einerseits eine Bestätigung der Hausverwaltung über die aktuelle Wohnsituation sowie andererseits ein fachärztliches Attest, das nicht älter als drei Monate sein darf und die Anforderungen an die zukünftige Wohnung beinhalten muss, benötigt. Erhält der oder die WohnungswerberIn Pflegegeld der Stufe 3, so muss kein fachärztliches Attest vorgewiesen werden. Gleich wie beim altersbedingten Wohnbedarf, kann auch ein zusätzlicher Wohnraum für

33 Wohnservice Wien online, FAQs, Überbelag, https://wohnservice-wien.at/service/faqs/ (16.02.2018)
34 Wohnberatung Wien, https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c36 (23.09.2018)
35 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c36 (23.09.2018)
36 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c37 (20.06.2018)
37 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/footer/downloads/#c31 (23.09.2018)
38 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Fachaerztliche_Bestaetigung.pdf (27.09.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Pflegepersonal oder für medizinische Geräte gewünscht werden, sofern ein fachärztliches Attest und der Bescheid über den Bezug von Pflegegeld mindestens der Stufe 3 vorliegen.[39]

Besondere Bedürfnisse - barrierefrei

Ebenfalls können Menschen mit besonderen Bedürfnissen altersunabhängig begründeten Wohnbedarf anmelden, sofern eine barrierefreie beziehungsweise rollstuhlgerechte Wohnung benötigt wird. Stellvertretend können auch Eltern für ihre Kinder ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* mit diesem Wohnbedarfsgrund lösen. Hierzu ist ebenfalls eine fachärztliche Bescheinigung erforderlich, die maximal drei Monate alt sein darf.[40]

Sonderaktion: Wohnbedarf durch unverschuldete Aufgabe der Dienstwohnung

Mittels dieser Sonderaktion sollen Personen aufgefangen werden, denen durch den bevorstehenden Pensionsantritt oder wegen Arbeitsunfähigkeit der Verlust einer privaten Dienstwohnung droht. Dadurch besteht die Möglichkeit unter besonderen Voraussetzungen ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* zu lösen. Der Nachweis über den begründeten Wohnbedarf besteht durch den bevorstehenden Verlust der Dienstwohnung. Sofern die anderen Voraussetzungen für ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* erfüllt werden, kann ein entsprechender Antrag persönlich in der *Wohnberatung Wien* gestellt werden. Empfohlen wird, diesen Termin ca. drei Monate vor dem Pensionsantritt zu vereinbaren. Zu diesem Termin sollte bereits ein Schreiben der Pensionsversicherungsanstalt über den Pensionsantritt (inklusive Datum) oder die gerichtliche Bestätigung über die anerkannte Arbeitsunfähigkeit mitgebracht werden. Im Unterschied zu einer normalen Vormerkung mittels Anmeldung eines regulären Wohnbedarfs erhalten WohnungswerberInnen nur ein Wohnungsangebot. Wunschbezirke werden in diesen Fällen nicht berücksichtigt.[41]

Sonderaktion: Aktion für Lehrlinge

Diese Aktion zielt besonders auf junge Lehrlinge ab, die aus den Bundesländern nach Wien kommen. Im Rahmen dieser können Lehrlinge mit dem Wohnbedarfsgrund Hausstandsgründung – JungwienerInnen ein *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf* lösen. Zum Unterschied zu den normalen JungwienerInnen erhalten TeilnehmerInnen dieser Aktion ein Angebot mit nur einem Wohnraum. Außerdem werden Wunschbezirke in diesen Fällen nicht berücksichtigt.[42] Problematisch ist, dass viele Personen eine Lehrstelle direkt nach Beendigung der Pflichtschule antreten und oftmals zu diesem Zeitpunkt das 17. Lebensjahr noch nicht abgeschlossen haben.

veränderte Voraussetzungen für Lehrlinge:

- Vollendung des 17. Lebensjahres
- jünger als 25 Jahre alt (25. Vollendetes Lebensjahr)
- österreichische Staatsangehörigkeit oder gleichgestellt
- durchgehende einjährige Meldung des Hauptwohnsitzes in einem anderen der acht Bundesländer

39 ebda. https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/besondere-beduerfnisse/ (05.09.2019)

40 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c38 (20.06.2019)

41 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c39 (26.06.2019)

42 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnungen-fuer-junge-menschen/#c18 (26.06.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- keine Meldung des Hauptwohnsitzes in Wien
- aufrechte Lehrstelle in Wien (ein Nachweis über das aufrechte Lehrverhältnis musserbracht werden)

Sonderaktion: Aktion für JungarbeitnehmerInnen

Auch JungarbeitnehmerInnen, die aus den Bundesländern nach Wien kommen, können im Rahmen einer weiteren Aktion des Wohnbedarfsgrundes Hausstandsgründung - JungwienerInnen teilnehmen. Dabei müssen sie innerhalb des letzten Jahres eine Lehre in Wien erfolgreich abgeschlossen haben und in einem aufrechten Arbeitsverhältnis in Wien sein. Bei der Prüfung der Voraussetzungen müssen entsprechende Nachweise über den erfolgreichen Lehrabschluss und das aufrechte Arbeitsverhältnis erbracht werden. So wie die AktionsteilnehmerInnen der Aktion für Lehrlinge erhalten sie maximal ein Angebot für eine Wohnung mit einem Wohnraum. Wunschbezirke werden auch hier nicht berücksichtigt.[43]

veränderte Voraussetzungen für JungarbeitnehmerInnen:

- Vollendung des 17. Lebensjahres
- jünger als 25 Jahre alt (25. Vollendetes Lebensjahr)
- österreichische Staatsangehörigkeit oder gleichgestellt
- keine Meldung des Hauptwohnsitzes in Wien
- durchgehende einjährige Meldung des Hauptwohnsitzes in einem anderen der acht Bundesländer
- erfolgreicher Abschluss einer Lehre in Wien innerhalb der vergangenen zwölf Monate
- aufrechtes Arbeitsverhältnis in Wien

Die oberen Aktionen sind Teil der Vergabe für JungwienerInnen und unterscheiden sich bis auf die Wohnraumanzahl und dem außer Acht lassen der Wunschbezirke nicht von dieser. Bis Ende März 2019 gab es eine weitere Sonderaktion für StudentInnen, die aber scheinbar nicht mehr existiert, da sie auf der Homepage der *Wohnberatung Wien* nicht mehr zu finden ist.[44]

4.3.2 Unterschreitung der Einkommensobergrenze

Zur weiteren Definition der Zielgruppe für den geförderten Mitwohnungssektor dient eine Einkommenhöchstgrenze als ein weiteres zentrales Zugangskriterium. Das Wiener System ist zwar kein universalistisches System, bei dem grundsätzlich alle Haushalte ungeachtet ihres Einkommens Zugang haben, doch zeichnet es sich durch eine Orientierung auf eine breite Bevölkerungsschicht aus. Die Einkommensobergrenze ist so definiert, dass mehr als 80% der Bevölkerung Zugang zum öffentlichem Mietwohnungssektor haben.[45] Die Einkommensgrenze ist als Ober- und nicht als Untergrenze pro Haushalt definiert. Dabei geht es um die Unterschreitung dieser, die nach der Anzahl der Personen, die zukünftig in der Wohnung wohnen sollen, gestaffelt ist. (Abb. 4.11) Zum Haushaltseinkommen zählen Einkommen aus selbstständiger und unselbstständiger Erwerbstätigkeit sowie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Erhaltene Alimente oder Unterhaltszahlungen sind ebenfalls hinzuzuzählen, beziehungsweise zu leistende Unterhaltszahlungen oder Alimente vom Haushaltseinkommen abzuziehen.[46]

43 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnungen-fuer-junge-menschen/#c28 (23.09.2018)

44 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnungen-fuer-junge-menschen/#c29 (23.09.2018)

45 Reinprecht, C., 2017, S. 216

46 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 13

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

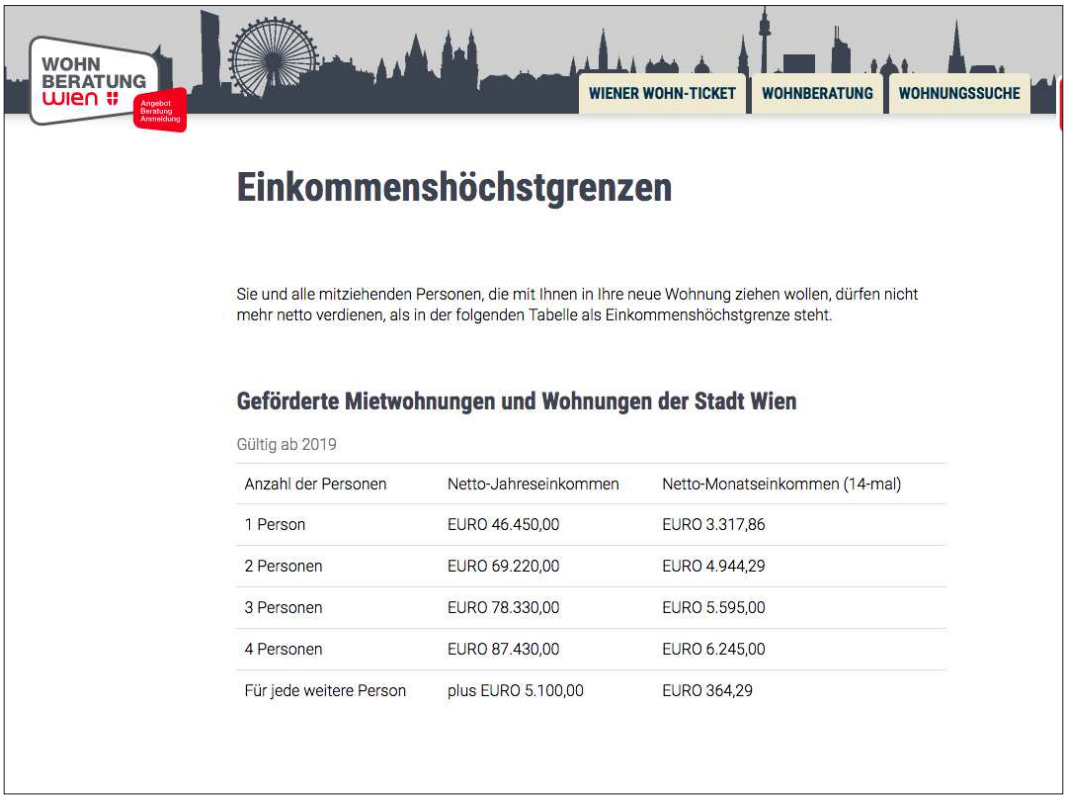


Abb. 4.11: Screenschot Wohnberatung Wien, Einkommenshöchstgrenze

Status		**Zugang zum öffentlichen Wohnraum**
Europäische StaatsbürgerInnen	EU-BürgerInnen	Ja
	EWR-BürgerInnen	Ja
	Schweizer StaatsbürgerInnen	Ja
AsylwerberInnen		Nein
Asylberechtigte		Ja
Subsidiär Schutzberechtigte		Nein
Drittstaatenangehörige		nach frühestens 5 Jahren, nur mit EU-Daueraufenthalt, seit 2006

Tabelle: Zugangsberechtigung nach Staatsangehörigkeit/Aufenthaltsstatus

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Das gesamte Haushaltseinkommen darf die laut *WWFSG* definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Errechnet wird diese aus dem höchstzulässigen **netto** Jahreseinkommen laut *WWFSG* §11 und der jährlichen Erhöhung oder Verminderung um den Verbraucherpreisindex.[47] Die Unterschreitung dieser Obergrenze wird bei der Registrierung nicht überprüft. Erst zum Zeitpunkt der Zuweisung werden die Angaben kontrolliert und müssen mit entsprechenden Einkommensnachweisen durch den oder die WohnungswerberIn dargelegt werden.[48] Der Nachweis darüber kann entweder mittels Einkommenssteuerbescheid des letzten veranlagten Kalenderjahres oder mittels Jahreslohnzettel erbracht werden. Gegebenenfalls können zur Berechnung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse der Einkommenssteuerbescheid der letzten zwei Jahre oder Lohnzettel der letzten drei Monate verlangt werden. Personen mit abweichenden Einkünften können durch entsprechende Belege oder Bestätigungen die Höhe und Art ihrer Einkünfte darlegen.[49] Nach dem Einzug und während eines aufrechten Mietverhältnisses wird diese zu keinem weiteren Zeitpunkt neuerlich überprüft.[50]

4.3.3 Nationalität und Aufenthaltsstatus

Eine der Grundvoraussetzungen zum Erhalt eines *Wiener Wohn-Tickets* ist der Besitz einer österreichische Staatsbürgerschaft oder einer rechtlichen Gleichstellung mit dieser. Der Zugang von nicht österreichischen Staatsangehörigen zum öffentlichen Mietwohnungssektor – und vor allem zu den Gemeindewohnungen – ist historisch gewachsen. So hatten Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Wien lange Zeit keinen Zugang und waren daher ausschließlich auf den privaten Sektor angewiesen.[51] Die Zuweisung war bis zur Öffnung für EU-BürgerInnen österreichischen StaatsbürgerInnen vorbehalten. 2001 wurden sogenannte Notfallwohnungen für Drittstaatenangehörige geöffnet. 2006 folgte die vollständige Zulassung von nicht EU-BürgerInnen, die mindestens 5 Jahre legal in Österreich niedergelassen waren, auf Grund der Umsetzung der *Richtlinie 2003/109/EG des Rates vom 25. November 2003 betreffend die Rechtsstellung der langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen*.[52]

Heute sind alle EU-und EWR-BürgerInnen (Norwegen, Liechtenstein und Island), sowie Schweizer StaatsbürgerInnen, asylberechtigte Personen oder Drittstaatenangehörige mit einem unbefristeten Aufenthaltstitel *Daueraufenthalt - EU* oder *Daueraufenthalt – Familienangehöriger* beim Zugang zum öffentlichen Mietwohnungssektor gleichgestellt. Bei der Auflistung der Grundvoraussetzungen bietet die *Wohnberatung Wien* einen weiterführenden Link zum Glossar ihrer Homepage, wo die betreffenden gleichgestellten Personengruppen aufgelistet sind.[53]

Die Gleichstellung mit österreichischen StaatsbürgerInnen ergibt sich aus diversen völker- und europarechtlichen Verträgen sowie anderen bilateralen Abkommen. Wichtig sind hier völkerrechtliche Verträge und Absichtserklärungen wie der *Internationale Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (IPwskR)*, die *Konvention über die Beseitigung aller Formen rassischer Diskriminierung (CERD)*, die *Europäische Menschenrechtskonvention (EMRK)*, die *Europäische Sozialcharta (ESC)* und das *Abkommen über die Rechtsstellung der Flüchtlinge* - besser bekannt

47 WWFSG 1989 idF. LGBl. Nr. 08/2017, §11 Abs. 1

48 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 12

49 WWFSG 1989 idF. LGBl. Nr. 08/2017, §27

50 derstandard online, https://derstandard.at/2000073927428/Einkommenschecks-im-sozialen-Wohnbau-Die-sind-ein-bissl-deppat (30.03.2018)

51 Schoibl, H., 2011 „Equality in housing – Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt“, Sozialwissenschaftliche Studie im Rahmen des PROGRESS-Projekts „Equality in Housing“, S. 23

52 Nowak, M., 2013, „Wien – Stadt der Menschenrechte“, S.47;
derstandard online, http://derstandard.at/2294757/Wiener-Gemeindewohnungen-schon-seit-1-Jaenner-auch-fuer-Auslaender-geoeffnet (09.02.2018)

53 Wohnberatung Wien online., Glossar, https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c40 (23.09.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

als *Genfer Flüchtlingskonvention*. Durch die Unterzeichnung dieser völkerrechtlichen Verträge und der teilweisen Implementierung in nationales Recht hat Österreich die Absicht erklärt, Diskriminierung aufgrund von Sprache, Hautfarbe, ethnischer oder nationaler Herkunft zu verbieten und Maßnahmen zur Förderung marginalisierter Gruppen zu setzen. Erlaubt wäre allerdings eine Bevorteilung von Staatsangehörigen gegenüber nicht Staatsangehörigen, solange – außer durch völkerrechtliche Verträge erlaubt – kein Unterschied zwischen Fremden gemacht würde. Eine Unterscheidung zwischen Fremden aufgrund ihrer Staatsangehörigkeit ist also eigentlich nicht zulässig, außer sie ist sachlich begründet, wie zum Beispiel durch europarechtliche Verträge. So sind EU-, EWR- und Schweizer StaatsbürgerInnen auf Grund ihrer Staatsbürgerschaft den österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt, unabhängig davon wie lange sie schon in Österreich niedergelassen sind. Anders verhält sich das mit Drittstaatenangehörigen. Sie müssen mindestens fünf Jahre in Österreich niedergelassen sein bis sie den benötigten unbefristeten Aufenthaltstitel *Daueraufenthalt - EG* beantragen können und damit hinsichtlich des Zugangs zum öffentlichen Mietwohnungssektor den österreichischen StaatsbürgerInnen gleichgestellt sind.

EU-BürgerInnen

Mit dem Beitritt zur EU haben die aktuell noch 28 Mitgliedstaaten[54] erklärt, dem *Vertrag über die Europäische Union* Folge zu leisten und somit ihr nationales Recht dem EU-Recht unterzuordnen. Der *Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)* verbietet die Diskriminierung der UnionsbürgerInnen aufgrund ihrer Staatsangehörigkeit sowie jegliche andere Arten der Diskriminierung.[55] Ihnen und ihren Angehörigen ist erlaubt, sich im *Hoheitsgebiet der EU frei zu bewegen, aufzuhalten und niederzulassen*.[56] Ihnen kommt dabei gemäß Art. 45-48 und Artikel 49-55 als beruflich tätige Personen eine weitgehende Gleichstellung der jeweiligen Staatsangehörigen zu Gute.[57] Außerdem regelt die EU-Richtlinie *2004/38 über das Recht der UnionsbürgerInnen und ihrer Familienangehörigen sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten (UnionsbürgerInnen Richtlinie)* ein dreistufiges Aufenthaltsrecht für EU-BürgerInnen. Alle UnionsbürgerInnen haben damit das Recht, sich bis zu drei Monate lang ohne Formalitäten und Bedingungen – sofern im Besitz eines gültigen Reisedokumentes – in jedem anderen Mitgliedstaates aufzuhalten.[58] Über diesen Zeitraum hinaus dürfen sich jene nur im Rahmen einer Erwerbstätigkeit, einer Ausbildung, oder wenn ausreichend Existenzmittel und ein umfassender Krankenversicherungsschutz zur Verfügung stehen, in jedem anderen Mitgliedstaat aufhalten.[59] Nach einem fünfjährigen legalen Aufenthalt in einem anderen Mitgliedsstaat besteht das Recht sich dort dauerhaft niederzulassen.[60] Damit stehen allen EU-BürgerInnen und deren Angehörigen dieselben Rechte zu, wie den jeweiligen BürgerInnen des Mitgliedstaates in dem sie sich aufhalten.[61] Durch die nationale Implementierung von Teilen dieser Richtlinie in das *Bundesgesetz über die Niederlassung und den*

54 Stand September 2019

55 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, Konsolidierte Fassung vom 26.10.2012, Amtsblatt der Europäischen Union C326, 2. Teil Nichtdiskriminierung und Unionsbürgerschaft„ Art. 18 & Art. 19

56 ebda., Art. 21

57 ebda., Art 45-48 - Die Freizügigkeit, der freie Dienstleistungs- und Kapitalverkehr – Die Arbeitskräfte
ebda., Art 49-55 - Die Freizügigkeit, der freie Dienstleistungs- und Kapitalverkehr – Das Niederlassungsrecht

58 Richtlinie 2004/38/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004, Amtsblatt der Europäischen Union, L158/78, Artikel 6 - Recht auf Aufenthalt bis zu drei Monaten

59 ebda., Artikel 7 - Recht auf Aufenthalt für mehr als drei Monate

60 ebda., Artikel 16 – Allgemeine Regel für Unionsbürger und ihre Familienangehörigen

61 ebda., Artikel 24 – Gleichbehandlung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Aufenthalt in Österreich (Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz – NAG) werden die Rechte von EU-BürgerInnen und ihre Angehörigen in Österreich, die sich länger als drei Monate im österreichischen Staatsgebiet aufhalten wollen, rechtsgültig.[62] Familienangehörige sind EhepartnerInnen beziehungsweise eingetragene PartnerInnen und Verwandte in gerader aufsteigender und absteigender Linie – auch von EhepartnerInnen oder eingetragenen PartnerInnen.[63] Jedenfalls genießen sie weitgehend die gleichen Rechte wie österreichische Staatsangehörige und dürfen beim Zugang zum öffentlichen Wohnraum nicht benachteiligt oder ausgeschlossen werden.

EWR- und Schweizer Staatsangehörige

Die *EU-Richtlinie 2004/38 über das Recht der UnionsbürgerInnen und ihrer Familienangehörigen, sich im Hoheitsgebiet der Mitgliedstaaten frei zu bewegen und aufzuhalten (UnionsbürgerInnen Richtlinie)*, betrifft auch Staatsangehörige des *Europäischen Wirtschaftsraumes* (Island, Norwegen und Liechtenstein) sowie Schweizer StaatsbürgerInnen. Sie sind in Anlehnung an die oben genannte Richtlinie aufgrund des speziellen *Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum* weitgehend UnionsbürgerInnen gleichgestellt.[64] §51-57 des *NAG* regelt unter Berufung auf die *UnionsbürgerInnen Richtlinie 2004/38* die Aufenthalts- und Niederlassungsbestimmungen für EWR- und Schweizer BürgerInnen und deren Angehörige, die sich länger als drei Monate in Österreich aufhalten wollen. Sofern sie in Österreich selbstständig beziehungsweise unselbstständig erwerbstätig sind, einer Berufsausbildung nachgehen oder für sich und ihre Familienangehörigen über ausreichende finanzielle Mittel verfügen und einen gültigen Krankenversicherungsschutz vorweisen können, dürfen sie sich länger als drei Monate im Bundesgebiet aufhalten. Das Aufenthaltsrecht für Angehörige von EWR-BürgerInnen steht außerdem LebenspartnerInnen und Personen, die im Herkunftsstaat schon Unterhalt bezogen haben beziehungsweise in häuslicher Gemeinschaft gelebt haben, zu. Bei Wegfall dieser Verbindung, zum Beispiel wegen Scheidung oder Wegzug, ist der Aufenthalt des Angehörigen nicht betroffen.[65]

Sie genießen damit weitgehend die gleichen Rechte wie EU-BürgerInnen. So sind durch das *Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum* ArbeiterInnen, ArbeitnehmerInnen, Selbstständige und andere Personen sowie deren Familienangehörige begünstigt. Mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft und der Europäischen Union gibt es ein eigenes Freizügigkeitsabkommen, dass in Anlehnung an die oben gegebenen Richtlinie den Schweizer StaatsbürgerInnen eine weitgehende Gleichstellung mit EU-BürgerInnen garantiert.[66] Dadurch sind sie weitgehend auch den österreichischen Staatsangehörigen gleichgestellt und dürfen beim Zugang zum öffentlichen Wohnraum nicht benachteiligt oder ausgeschlossen werden.

Drittstaatenangehörige

Drittstaatsangehörige sind Fremde, die weder österreichische StaatsbürgerInnen, noch EU-, beziehungsweise EWR-BürgerInnen oder Schweizer BürgerInnen sind.[67] Die *Richtlinie 2003/109/EG des Rates vom 25. November 2003 betreffend*

62 Bundesgesetz über die Niederlassung und den Aufenthalt in Österreich, (Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz – NAG), BGBl. I Nr. 100/2005 idF. BGBl. I Nr. 25/2019, 2. Teil - 4. Hauptstück - Unionsrechtliches Aufenthaltsrecht

63 ebda., 1. Teil - 1. Hauptstück - Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen, § 2 Abs. 9

64 BGBl. 1993/909

65 NAG, idF. BGBl. I Nr. 25/2019, 2. Teil - 4. Hauptstück - Unionsrechtliches Aufenthaltsrecht, § 51

66 ebda., 1. Teil - 1. Hauptstück - Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen, § 2 Abs. 1 Z 20

67 ebda., 1. Teil - 1. Hauptstück - Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen, § 2 Abs. 1 Z 6

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

die Rechtsstellung der langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen regelt unter anderem die Rechtsstellung, den Aufenthalt sowie die Gleichbehandlung von DrittstaatenangehörigenmitUnionsbürgerInnen. Teile dieser Richtlinie wurde zu Jahresbeginn 2006 im *NAG* in österreichisches Recht übergeleitet, bevor am 23.1.2006 die Frist zur Umsetzung ausgelaufen wäre.[68] Es regelt unter anderem die Erteilung und Entziehung der Aufenthaltstitel für ausländische Staatsangehörige, die sich länger als sechs Monate in Österreich aufhalten wollen. Aufenthaltstitel dürfen generell aber nur erteilt werden, wenn AntragstellerInnen eine Unterkunft sowie einen aufrechten und in Österreich geltenden Krankenversicherungsschutz nachweisen können. Weiters darf dies zu keiner finanziellen Belastung einer Gebietskörperschaft führen, was bedeutet, dass die Person ein fixes regelmäßiges Einkommen vorweisen muss, welches ein Leben ohne Inanspruchnahme von Sozialhilfeleistungen ermöglicht.[69] Dies gilt auch für Drittstaatenangehörige, die einen Aufenthaltstitel eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union und eine Niederlassungsbewilligung für Österreich haben.[70] Außerdem gilt dies auch für asylberechtigte und subsidiär schutzberechtigte Personen, die in den letzten fünf Jahren diesen Titel inne hatten und sich im Bundesgebiet rechtmäßig aufgehalten haben.[71] Ungeachtet der fünfjährigen Befristung des Bescheides gilt dieser Aufenthaltstitel laut *NAG* §20 Abs. 3 unbefristet, kann allerdings wie alle anderen Aufenthaltstitel rückgestuft oder entzogen werden.[72] Des Weiteren definiert die *Richtlinie 2003/109/EG* Lebensbereiche wie den Arbeitsmarkt oder soziale Sicherheit – und eben auch das Procedere zum Erhalt einer Wohnung – in denen eine Gleichbehandlung mit den jeweiligen Staatsangehörigen zugesprochen werden muss.[73]

Sind Drittstaatenangehörige also länger als fünf Jahre rechtmäßig in Österreich niedergelassen, können sie einen Aufenthaltstitel *Daueraufenthalt EG* oder *Daueraufenthalt Familienangehöriger* beantragen. Mit diesem langfristigen Aufenthaltstitel genießen Drittstaatenangehörige in bestimmten Bereichen, wie zum Beispiel beim Zugang zum öffentlichen Mietwohnungssektor, eine Gleichstellung mit österreichischen StaatsbürgerInnen. Ungeachtet der formalen Zugangsberechtigung ab diesem Zeitpunkt ergibt sich für Drittstaatenangehörige aber jedenfalls eine Vorlaufzeit von mindestens fünf Jahren, bis sie sich für Wohnungen im öffentlichen Sektor bewerben können.

Asylberechtigte und subsidiär Schutzberechtigte Personen

Das *Bundesgesetz über die Gewährung von Asyl (Asylgesetz 2005 - AsylG 2005)* bringt unter anderem die *Genfer Flüchtlingskonvention*, und Teile der *Europäischen Menschenrechtskonvention*, zur innerstaatlichen Umsetzung. Dabei wird der Status als asylberechtigte und als subsidiär schutzberechtigte Person, und unter welchen Umständen dieser anerkannt werden kann, festgelegt. Der

68 NAG, idF. BGBl. I Nr. 25/2019, 2. Teil - 1. Hauptstück – Niederlassung von Drittstaatenangehörigen, § 45; Frey, V., 2013, „Recht auf Wohnen? Der Zugang von MigrantInnen und ethnischen Minderheiten zu öffentlichem Wohnraum in Österreich“, Rechtliche Studie im Rahmen des PROGRESS-Projekts „Equality in Housing“, S. 26

69 NAG, idF. BGBl. I Nr. 25/2019, 1. Teil - 4. Hauptstück – Allgemeine Voraussetzungen, § 11

70 NAG, idF. BGBl. I Nr. 25/2019, 2. Teil - 1. Hauptstück – Niederlassung von Drittstaatenangehörigen, § 45 NAG, idF. BGBl. I Nr. 25/2019, 2. Teil – 3. Hauptstück – Niederlassung von langfristig aufenthaltsberechtigten oder hochqualifizierten Drittstaatenangehörigen aus anderen Mitgliedstaaten und ihren Familienangehörigen, §49

71 NAG, idF. BGBl. I Nr. 25/2019, 1. Teil - 6. Hauptstück – Verfahren, § 20 Abs. 3

72 NAG, idF. BGBl. I Nr. 25/2019, 2. Teil - 1. Hauptstück – Niederlassung von Drittstaatenangehörigen, § 45 Abs. 12

73 Richtlinie 2003/109/EG des Rates vom 25. November 2003 betreffend die Rechtsstellung der langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen, Amtsblatt der Europäischen Union L16/44,

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Status als asylberechtigte Person (Flüchtlingseigenschaft) wird vorerst auf drei Jahre befristet und bei Verlängerung unbefristet zuerkannt. Der Status als subsidiär schutzberechtigte Person wird zuerst für ein Jahr und gegebenenfalls jeweils um zwei Jahre verlängert.[74] Die *EU-Richtlinie 2004/83* wurde als Ergänzung zum Abkommen über die Rechtsstellung der Flüchtlinge erlassen und hat das Ziel einer einheitlichen Asylpolitik für die Europäische Union.[75] In Kapitel 7 dieser Richtlinie wird direkt auf die Rechte von schutzbedürftigen Personen hinsichtlich ihres Aufenthaltes und dem Zugang zu Beschäftigung (Art. 26), Bildung (Art.27), Sozialhilfeleistungen (Art. 28), medizinische Versorgung (Art. 29) und dem Zugang zu Wohnraum (Art. 31) eingegangen.[76] Anders als in der *Richtlinie 2004/83* vorgesehen, sind subsidiär schutzberechtigte Personen laut *Wohnberatung Wien* aktuell nicht gleichgestellt. Nicht wie in den meisten Bundesländern sind sie in Wien zwar in vielen anderen Belangen, vor allem hinsichtlich des Bezugs von Sozialhilfe, den österreichischen StaatsbürgerInnen gleichgestellt,[77] aber nicht hinsichtlich des Zugangs zum öffentlichen Mietwohnungssektor.[78] Es bedarf hierfür einer unbefristeten Aufenthaltsberechtigung, die durch den subsidiären Schutz nicht gegeben ist.[79]

Geflüchtete, die einen Asylantrag gestellt haben, sind bis zum positiven Abschluss ihres Verfahrens, den österreichischen StaatsbürgerInnen nicht gleichgestellt und haben daher kein Recht auf Zugang zum öffentlichen Mietwohnungssektor in Wien. Ihre Unterbringung ist während dieser Zeit durch die Grundversorgung abgedeckt. Erst mit der Anerkennung der Flüchtlingseigenschaft (positiver Asylbescheid) sind sie asylberechtigt und damit den österreichischen StaatsbürgerInnen gleichgestellt.

4.3.4 Meldung des Hauptwohnsitzes

Als weiteres Zugangskriterium bei der *Wohnberatung Wien* muss zum Zeitpunkt der Registrierung, der oder die WohnungswerberIn bereits **mindestens zwei Jahre den eigenen Hauptwohnsitz durchgehend an der aktuellen Adresse in Wien gemeldet haben (Einreichadresse)**.[80] Eine Meldung eines Nebenwohnsitzes ist dafür nicht ausreichend. Sollte man nach der Registrierung, der Erfüllung aller Grundvoraussetzung und der Ausstellung eines *Wiener Wohn-Tickets* zum Beispiel: auf Grund der Beendigung eines befristeten Mietverhältnisses (sic!), oder auch aus anderen Gründen seinen aktuellen Hauptwohnsitz an der Einreichadresse aufgeben müssen und einen neuen, an einer anderen Adresse, anmelden, so muss dies bekannt gegeben werden. Danach werden die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt und WohnungswerberInnen müssen erneut die zwei Jahre abwarten, bis sie diese Voraussetzungen für ein *Wiener Wohn-Ticket* wieder erfüllen. Das persönliche Profil bei der *Wohnberatung Wien* bleibt sofern gewünscht erhalten und damit auch das Registrierdatum. Bei einer neuerlichen Erfüllung der Zugangsvoraussetzungen gilt dann, das Vormerkdatum der

74 Bundesgesetz über die Gewährung von Asyl (Asylgesetz 2005 - AsylG 2005), BGBl. I Nr. 100/2005 idF. BGBl. I Nr. 53/2019, 2. Hauptstück: Status des Asylberechtigten und des subsidiär Schutzberechtigten, §3 und § 8

75 Richtlinie 2004/83/EG des Rates vom 29. April 2004 über Mindestnormen für die Anerkennung und den Status von Drittstaatsangehörigen oder Staatenlosen als Flüchtlinge oder als Personen, die anderweitig internationalen Schutz benötigen, und über den Inhalt des zu gewährenden Schutzes

76 ebda., Artikel 31 – Zugang zu Wohnraum " Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass Personen, denen die Flüchtlingseigenschaft oder der subsidiäre Schutzstatus zuerkannt worden ist, Zugang zu Wohnraum unter Bedingungen erhalten, die den Bedingungen gleichwertig sind, die für andere Drittstaatsangehörige gelten, die sich rechtmäßig in ihrem Hoheitsgebiet aufhalten."

77 Gesetz über die Regelung der Sozialhilfe (Wiener Sozialhilfegesetz – WSHG), LGBl. Nr. 11/1973 idF. LGBl. Nr. 49/2018, Personenkreis, §7a Abs. 2

78 Frey, V., 2013, S. 36

79 UHNCR Österreich, Subsidiär schutzberechtigte in Österreich, Februar 2015, S. 20; Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S.11

80 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S.12

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Erstregistrierung, was vorteilhaft für die Platzierung auf der Warteliste ist, da sich die Reihung unter anderem auch am Gültigkeitsdatum der Registrierung orientiert.[81] In Zeiten befristeter Mietverträge im privaten Markt, ist dieses Kriterium allerdings problematisch, da Personen, sofern die häufiger werdenden befristeten Mietverträge nicht verlängert werden, immer wieder damit konfrontiert die Zugangskriterien nicht mehr erfüllen zu können.

Dies gilt allerdings nur für das *einfache Wohn-Ticket*, nicht aber für das *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf*. Dessen Gültigkeit bleibt auch nach einer Adressänderung bestehen.[82]

4.3.5 Alter

Grundsätzlich müssen WohnungsinteressentInnen als Grundvoraussetzung **mindestens 17 Jahre alt** sein, um sich registrieren zu können. Bei einzelnen Vergabeschienen gibt es außerdem Altersobergrenzen (zum Beispiel JungwienerInnen) oder ein abweichendes Mindestalter (zum Beispiel altersbedingter Wohnbedarf).[83]

4.3.6 Geklärte Familienverhältnisse

Für den Erhalt eines *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf*, müssen WohnungswerberInnen in geklärten Familienverhältnissen leben. Das bedeutet, dass EhepartnerInnen oder eingetragene PartnerInnen ausschließlich gemeinsam ein *Wiener Wohn-Ticket* lösen können.[84]

4.3.7 Keine mietrechtlichen Bedenken

Als letztes Kriterium schreibt die *Wohnberatung Wien* vor, dass gegen die InteressentInnen keine mietrechtlichen Bedenken bestehen dürfen. Im Bericht des Kontrollamtes wird beschrieben, dass dabei überprüft wird, ob es ein vergangenes Mietverhältnis mit dem oder der WohnungswerberIn gegeben hat, das wegen unleidlichen Verhaltens oder nachteiligen Gebrauchs aufgelöst wurde. In diesen Fällen wird kein *Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* ausgestellt. Sofern aus dem vergangenen Mietverhältnis noch offene Forderungen (zum Beispiel Mietzins, Gerichtskosten, Betriebskosten) bestehen, kann ein Ticket nur dann ausgestellt werden, wenn ein Drittel des gesamten Rückstandes beglichen wurde und über den Rest eine Ratenvereinbarung abgeschlossen wird. Sämtliche Forderungen müssen allerdings bis zu einer Zuweisung beglichen sein.[85]

4.4 Überprüfung der Voraussetzungen

Die Erfüllung der Zugangsvoraussetzungen (zum Beispiel Unterschreitung der Einkommensobergrenze) wird spätestens bei der tatsächlichen Zuweisung überprüft und muss mit entsprechenden Nachweisen, seitens der WohnungswerberInnen, belegt werden. Die vollständige Erfüllung aller Voraussetzungen, sprich die Förderungswürdigkeit, ist erst zu diesem Zeitpunkt relevant für den tatsächlichen Anspruch. Auch wenn die Registrierung eigentlich nicht erfolgen kann, wenn man jene nicht erfüllt. Besonders deshalb ist es umso wichtiger, sämtliche Förderdaten schon bei der Registrierung bei der *Wohnberatung Wien* richtig anzugeben, auch wenn sie da nicht unbedingt überprüft werden und auch währen der Wartezeit fortlaufend aktuell zu halten. So kann es nämlich auch passieren, dass WohnungswerberInnen zum Zeitpunkt der ersten

81 Rückruf der Wohnberatung Wien auf E-Mail-Anfrage, 01.02.2019 um 13:04 Uhr

82 telefonische Auskunft der Wohnberatung Wien, Servicenummer 01/24 111, Telefonat am 29.11.2018

83 https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/ (28.09.2019)

84 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c41 (23.09.2018)

85 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S.12, S.20
Wohnberatung Wien online, https://wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c41 (24.06.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Registrierung den Kriterien entsprechen, aber, aufgrund der Wartezeiten und sich verändernden Lebensumständen, zum Zeitpunkt der Zuweisung die Voraussetzungen nicht mehr erfüllen. Zur Prüfung der Voraussetzungen durch die *Wohnberatung Wien,* können sämtliche erforderliche Unterlagen entweder gleich bei der Registrierung vor Ort abgegeben, oder im Falle einer online Registrierung, nach der Zuweisung nachgereicht werden. Die folgenden Papiere der WohnungswerberIn selbst, sowie aller mitziehender Personen, müssen im Original vorgelegt werden können:

„Für die Prüfung der Voraussetzungen sind von Ihnen, sowie von allen mitziehenden Personen, folgende Unterlagen erforderlich:

- *Amtlicher Lichtbildausweis*
- *Für Personen aus Drittstaaten (Nicht-EU-BürgerInnen) wird ein gültiger Nachweis über den legalen Aufenthalt in Österreich benötigt*
- *Geburtsurkunde*
- *Aktueller Einkommensnachweis*
- *Mietvertrag, Nutzungsvertrag bzw. Grundbuchauszug (nicht älter als sechs Monate) der derzeitigen Wohnung (außer von Gemeindewohnungen)*
- *Bei Schwangerschaft: Mutter-Kind-Pass*

Gegebenenfalls:

- *Heiratsurkunde/Partnerschaftsurkunde*
- *Rechtskräftige und rechtswirksame Scheidungsunterlagen / Nachweis über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft (Beschluss und Vergleich)*
- *Sterbeurkunde (bei verwitweten Personen)*
- *Rechtskräftiger Obsorgenachweis*
- *Vollmacht sowie amtlicher Lichtbildausweis (von dem/der AntragstellerIn und der bevollmächtigten Person)“* [86]

Bis zum 31.08.2018 wurden auf der, mittlerweile überarbeiteten Homepage, der *Wohnberatung Wien* noch zusätzlich der Staatsbürgerschaftsnachweis, die e-Card (Sozialversicherungskarte), eine amtliche Meldebestätigung, gegebenenfalls ein Flüchtlingsnachweis oder der Nachweis über die Aufenthaltsbewilligung verlangt. Mitziehende Personen aus Drittstaaten (Nicht-EU-BürgerInnen) mussten einen gültigen Nachweis über den legalen Aufenthalt in Österreich und diverse gerichtliche Dokumente, wie Pflegschafts- oder Obsorgenachweis, vorzeigen.

Für die Überprüfung der Voraussetzungen, nach einer dezentralen Anmeldung bei *Wiener Wohnen* direkt, findet sich im *Wohnungsanzeiger*, der *Zeitschrift für Wohnungsinserate von Wiener Wohnen*, eine andere Liste der benötigten Unterlagen.

„Für die Beantragung einer Gemeindewohnung werden Original-Personaldokumente benötigt!

Unterlagen der Wohnungsinteressentin/des Wohnungsinteressenten

- *Amtlicher Lichtbildausweis (gültiger Personalausweis, Reisepass, Führerschein)*
- *Nachweis über das Rechtsverhältnis in der derzeitigen Wohnung (sofern nicht Wiener Gemeindewohnung): Hauptmietvertrag, Untermietvertrag, Nutzungsvertrag oder Grundbuchsauszug*

Unterlagen von Wohnungsinteressentin bzw. Wohnungsinteressent und allen Mitziehenden

86 ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/erforderliche-unterlagen/ (23.09.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- *Nachweis der Österr. Staatsbürgerschaft beziehungsweise EWR-Pass, EU-Pass oder Schweiz-Pass*
- *Geburtsurkunde*
- *Aktueller Einkommensnachweis*

Zusätzlich erforderlich (sofern Dokumente amtlich ausgestellt wurden):
- *Flüchtlingsnachweis, unbefristeter Niederlassungsnachweis oder anderer unbefristeter Aufenthaltstitel*
- *Heiratsurkunde*
- *Mutter-Kind-Pass*
- *Gerichtliche Bescheide: Pflegeschaftsnachweis, Obsorgenachweis, Nachweis über Auflösung der*
- *eingetragenen, Scheidungsvergleich, Scheidungsurteil (rechtskräftig)*
- *Sterbeurkunde (bei verwitweten Personen)*
- *Weiters nur von mitziehenden Personen aus Drittstaaten (Nicht-EU-BürgerInnen) erforderlich:*
- *Gültiger Nachweis über den legalen Aufenthalt in Österreich"*[87]

Zur Überprüfung der Voraussetzungen, durch diverse Bauvereinigungen, wurden keine Informationen gefunden. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass die Nachweise zur Erfüllung auch spätestens nach der Zuweisung erbracht werden müssen. Allerdings sind die Kriterien entsprechend geringer und die Liste der geforderten Nachweise vermutlich kürzer.

4.5 Reihung und Wartezeit

Nach der erfolgten Anmeldung bei der *Wohnberatung Wien* und bei den EigentümerInnen selbst werden WohnungswerberInnen, unabhängig von der vergebenden Stelle und der Vergabeform, in einer Warteliste gereiht. Für die Subsegmente abseits des kommunalen Wohnbaus, beziehungsweise die Vergabe außerhalb der *Wohnberatung Wien*, war aber nicht zu eruieren, nach welchem Prinzip die Reihung in der Warteliste erfolgt. *GBVs* sind aber laut dem *WGG* dazu angehalten, sich grundsätzlich nach Faktoren wie den individuellen Wohnungsbedarf, der Dringlichkeit, der Haushaltsgröße und dem Haushaltseinkommen zu orientieren. [88]

Bei der Vergabe von Gemeindewohnungen über die *Wohnberatung Wien*, beginnt die Wartezeit mit Ausstellung des *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf*. Die Dauer der Wartezeit variiert jedoch stark nach der Art des Wohnbedarfs und den Wünschen der WohnungswerberInnen. Zusätzlich können BewerberInnen, während des Registrierungsprozesses, Wunschbezirke angeben, was unter Umständen aber zu einer Verlängerung der Wartezeit führen kann, da der Pool an potentiellen Wohnungen verkleinert wird.[89] Die individuelle Platzierung und damit auch die Dauer der Wartezeit von der Registrierung bis zur Zuweisung, richten sich hier nach folgenden Kriterien: [90]

- Datum der Ausstellung des Wiener Wohn-Tickets (Aufnahme in die Reihungsliste)
- Wohnbedarfsgrund
- Wohnraumanzahl

87 Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wohnungsanzeiger – Die Wohnungsinserat-Zeitschrift von Stadt Wien - Wiener Wohnen, Ausgabe April 2019

88 WGG, idF. BGBl. I Nr. 157/2015, §8

89 Die Presse online, https://diepresse.com/home/panorama/wien/4756823/Gemeindewohnungen_Die-muessen-sich-halt-hinten-anstellen (26.06.2019)

90 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S.21

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- Verfügbarkeit einer zu den Förderdaten passenden Wohnung
- Eventuelle Einschränkungen durch angegebene Präferenzen (Wunschbezirk, maximale Mietzinshöhe, altersbedingt oder barrierefreie Ausstattungsmerkmale, ...)
- Anzahl der Wohnungsanträge
- Verfügbarkeit freier Wohnungen[91]

Zusätzlich können von WienerInnen, die schon besonders lange in der Stadt leben, *Bonuszeiten* geltend gemacht werden. Sie werden in der Reihung nach dem Registrierdatum, für je fünf Jahre gemeldetem Hauptwohnsitz in Wien, drei Monate vorgezogen, aber nicht mehr als neun Monate gesamt.[92]

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

91 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gemeindewohnungen/ (24.06.2019)

92 ebda., https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/bonusmonate/ (24.06.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

VERGABEFORMEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

5 Vergabeformen

WohnungswerberInnen haben grundsätzlich drei Möglichkeiten beziehungsweise Anlaufstellen, um sich für eine öffentliche Mietwohnung, in den oben angeführten Subsegmenten (Kapitel 3), anzumelden.

- zentral: bei der Wohnberatung Wien (staatliche Stelle)
- dezentral: bei den jeweiligen Bauvereinigungen/EigentümerInnen
- direkt: bei aktuellen MieterInnen

Die einzelnen Vergabeformen unterscheiden sich auf den ersten Blick durch den Fokus auf die Art, beziehungsweise die Institution der Vermittlung. Allerdings unterscheiden sich auch die Voraussetzungen, sowie die spezifischen Zielgruppen, wodurch auch entsprechend zugeschnittene Anforderungsprofile für WohnungswerberInnen entstehen. In den folgenden Abschnitten werden die einzelnen Vergabeformen, mit den jeweiligen Varianten und derzeit gültigen formalen Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und Abläufen, näher erläutert. Dabei sind vor allem die jeweiligen Regelungen des Zugangs und die geltenden Voraussetzungen, die WohnungswerberInnen zu erfüllen haben, von zentraler Bedeutung. Zusätzlich werden innerhalb der drei Vergabeformen auch Fallbeispiel gegenübergestellt, um die Vergabe nicht nur in ihrer formalen Regelung, sondern auch in der gehandhabten Praxis zu beleuchten.

Besonders wichtig in diesem Abschnitt ist auch die Untersuchung und Analyse der einzelnen Vergabeformen, auf das Vorhandensein der zentralen Koordinationsmechanismen. Ziel dabei ist, ein deutlicheres Bild der Verteilung von öffentlichen Mietwohnungen zu gewinnen. Dabei stellt sich die Frage, ob sie ausschließlich der Logik des Koordinationsmodells Hierarchie folgt, oder ob sich Elemente der Koordinationsmodelle Markt und Netzwerke finden lassen.

5.1 Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien

Bei der zentralen Wohnungsvergabe übernimmt die *Wohnberatung Wien* die Funktion der Vermittlungs- und Anmeldeplattform und zwar für das gesamte Wohnungskontingent, das der Stadt zur Vergabe zur Verfügung steht. Das umfasst Gemeindewohnungen, zirka ein Drittel der geförderten Mietwohnungen, sowohl von gemeinnützigen, als auch gewerblichen BauträgerInnen und eine Teil von gefördert sanierten Wohnungen privater EigentümerInnen. (siehe Kapitel 3)

Für diese Vergabeform benötigen WohnungswerberInnen unbedingt ein *Wiener Wohn-Ticket*. Seit der Vereinheitlichung der Registrirung, müssen WohnungswerberInnen nunmehr eben dieses *Wiener Wohn-Ticket* lösen, das je nach Art des Tickets, entweder für das gesamte oder nur Teile des Wohnungsangebotes, das über die *Wohnberatung Wien* vermittelt wird, Gültigkeit hat. (siehe Kapitel 4.2)

5.1.1 Vergabe von Gemeindewohnungen

Folgender Abschnitt beschreibt den *regulären* Weg, um eine Gemeindewohnung in Wien zu bekommen, der vermutlich die bekannteste Variante ist, um sich für dieses Wohnungsangebot zu bewerben. Damit es zur Zuweisung kommen kann, müssen sich WohnungswerberInnen (wie oben beschrieben, siehe Kapitel 4.3) bei der *Wohnberatung Wien* persönlich oder online registrieren (lassen). Für diese Vergabeform bei Gemeindewohnungen benötigen WohnungswerberInnen unbedingt ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf*. Je nach Art des Wohnbedarfs sind zusätzlich zu den oben erwähnten Grundvoraussetzungen, weitere Voraussetzungen zu erfüllen und entsprechende andere Rahmenbedingungen zu beachten. Nach der beschriebenen Förderungsberechnung auf der Homepage der *Wohnberatung Wien*, der Weiterleitung der Daten an *Wiener Wohnen* und der vorläufigen Ausstellung eines *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf*, ist die Vermittlungstätigkeit der *Wohnberatung Wien* vorerst beendet. Mit der schriftlichen Zusendung des *Wiener*

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf, beginnt für den oder die WohnungswerberIn die Zeit des Wartens. Festzuhalten ist hier, dass sich die Position von WohnungswerberInnen auf die passive Position des Wartenden beschränkt, anstatt auf die des aktiv Suchenden und unter konkreten Wohnungsangeboten Wählenden. Zumindest bis 2012 wurden intern bei *Wiener Wohnen* die angelegten Akten der WohnungswerberInnen nach Wohnraumanzahl sortiert und innerhalb dieser Sortierung dann weiter nach dem Registrierungsdatum (*Vormerkdatum*) gereiht. Frei gewordene Wohnungen werden mit passenden Haushalten (anhand der Förderkriterien der jeweiligen WohnungswerberInnen) verknüpft. In der regulären Vergabe findet dieser Vorgang über eine dynamische Reihungsliste statt. Dabei werden mit Hilfe von Computern und dem Intranet des Verwaltungsapparates, passende Paare gefunden und Angebote (Abb. 5.01/Abb. 5.02) für 1-4 Zimmerwohnungen durch MitarbeiterInnen von *Wiener Wohnen* ausgestellt. Hier werden bereits Wunschbezirke der WohnungswerberInnen berücksichtigt. Kurzum bedeutet das, dass in dieser Reihungsliste nur jene WohnungswerberInnen aufscheinen, deren Wohnraumanzahl und Angaben zu den Wunschbezirken zu der zu vergebenden Wohnung passen. Auch die restlichen Angaben der WohnungswerberInnen fließen hier mit ein.Die MitarbeiterInnen können normalerweise aus einem Pool von 100 WohnungswerberInnen frei auswählen. Nur wenn in diesem Pool keine entsprechenden WohnungswerberInnen gefunden werden, darf das Pool erweitert werden.[1] Die Vermutung liegt nahe, dass die Reihung auch heute noch so stattfindet.

Ist ein passendes Paar gefunden, findet die Zuweisung durch die Legung eines entsprechenden Angebots zur Besichtigung, in Form eines individuellen Besichtigungsscheins oder Wohnungsangebotes, statt. (Abb. 05.01- Abb.5.04) In diesem postalischen Schreiben werden WohnungswerberInnen dazu aufgefordert, binnen zehn Tagen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Für diesen Zeitraum bleibt die betreffende Wohnung, für die zugewiesene Person, reserviert. Erfolgt keine Rückmeldung innerhalb dieses Zeitraums wird davon ausgegangen, dass kein Interesse oder Bedarf mehr besteht und der Antrag beziehungsweise die Vormerkung aus der Evidenzliste genommen.[2]

Zu dieser einmalig möglichen Besichtigung sollen in den zwei konkreten Fällen jedenfalls ein Lichtbildausweis zur Identitätsfeststellung sowie Personaldokumente und Einkommensnachweise aller mitziehenden Personen mitgebracht werden. Abhängig vom Wohnbedarf werden jeweils noch weitere Unterlagen verlangt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Zu- oder Absage noch bei dem Termin wünschenswert wäre. Nach der Besichtigung und im Fall der positiven Entscheidung für das Angebot, soll unter der *Wiener Wohnen* Service-Nummer ein Termin vereinbart werden, um den weiteren Ablauf zu besprechen. Spätestens bei diesem vereinbarten Termin im *Wiener Wohnen Service-Center*, sind sämtliche Dokumente (zur Überprüfung der Erfüllung der Voraussetzungen) im Original vorzulegen, sofern dies nicht schon im Zuge der Registrierung geschehen ist. Nach der erfolgreichen Überprüfung der Förderungswürdigkeit kommt es zum Abschluss des Mietvertrages mit *Wiener Wohnen* und letztendlich auch zur Schlüsselübergabe. Das Vergabeprocedere findet damit ohne weiteres Zutun der *Wohnberatung Wien* sein Ende.[3] Grundsätzlich gilt diese Vorgangsweise, bis auf einzelne Details, für alle Varianten des Wohnbedarfgrundes.

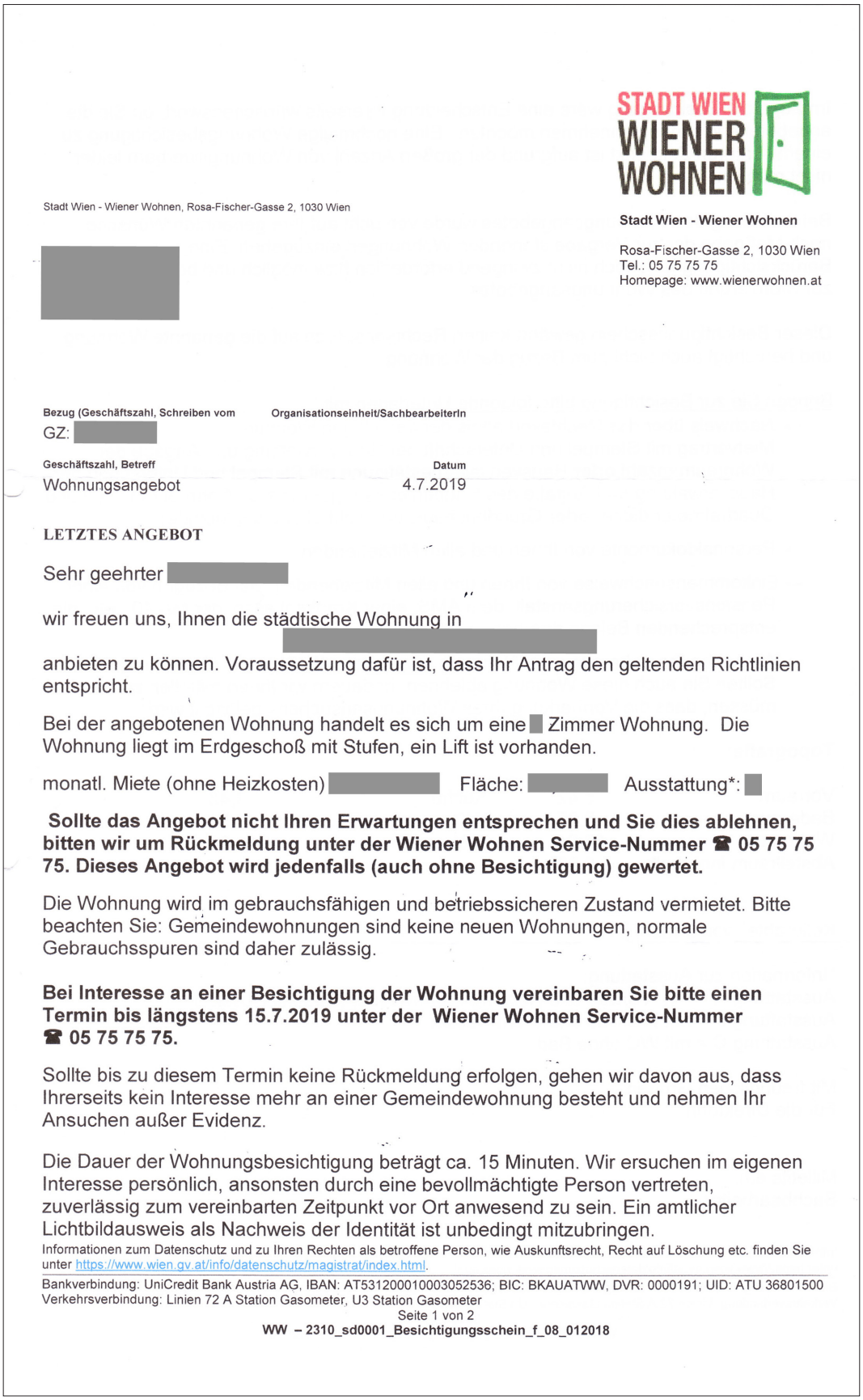
Wird das erste Angebot abgelehnt, wird maximal ein zweites Wohnungsangebot gelegt, wobei bei bestimmten Wohnbedarfsgründen auch nur eines erfolgen kann. Absagen müssen schriftlich per Mail, Fax oder Brief erfolgen und eine

1 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 12 ff

2 Besichtigungsschein ProbandIn vom 04.07.2019 und Besichtigungsschein Fallbeispiel 04 vom 16.05.2017

3 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnungssuche/4-wohnungsangebot/ (23.09.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN



STADT WIEN
WIENER
WOHNEN

Stadt Wien - Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien

[redacted]

Stadt Wien - Wiener Wohnen

Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien
Tel.: 05 75 75 75
Homepage: www.wienerwohnen.at

Bezug (Geschäftszahl, Schreiben vom **Organisationseinheit/Sachbearbeiterin**
GZ: [redacted]

Geschäftszahl, Betreff **Datum**
Wohnungsangebot 4.7.2019

LETZTES ANGEBOT

Sehr geehrter [redacted]

wir freuen uns, Ihnen die städtische Wohnung in [redacted]

anbieten zu können. Voraussetzung dafür ist, dass Ihr Antrag den geltenden Richtlinien entspricht.

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine [redacted] Zimmer Wohnung. Die Wohnung liegt im Erdgeschoß mit Stufen, ein Lift ist vorhanden.

monatl. Miete (ohne Heizkosten) [redacted] Fläche: [redacted] Ausstattung*: [redacted]

Sollte das Angebot nicht Ihren Erwartungen entsprechen und Sie dies ablehnen, bitten wir um Rückmeldung unter der Wiener Wohnen Service-Nummer ☎ 05 75 75 75. Dieses Angebot wird jedenfalls (auch ohne Besichtigung) gewertet.

Die Wohnung wird im gebrauchsfähigen und betriebssicheren Zustand vermietet. Bitte beachten Sie: Gemeindewohnungen sind keine neuen Wohnungen, normale Gebrauchsspuren sind daher zulässig.

Bei Interesse an einer Besichtigung der Wohnung vereinbaren Sie bitte einen Termin bis längstens 15.7.2019 unter der Wiener Wohnen Service-Nummer ☎ 05 75 75 75.

Sollte bis zu diesem Termin keine Rückmeldung erfolgen, gehen wir davon aus, dass Ihrerseits kein Interesse mehr an einer Gemeindewohnung besteht und nehmen Ihr Ansuchen außer Evidenz.

Die Dauer der Wohnungsbesichtigung beträgt ca. 15 Minuten. Wir ersuchen im eigenen Interesse persönlich, ansonsten durch eine bevollmächtigte Person vertreten, zuverlässig zum vereinbarten Zeitpunkt vor Ort anwesend zu sein. Ein amtlicher Lichtbildausweis als Nachweis der Identität ist unbedingt mitzubringen.

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie Auskunftsrecht, Recht auf Löschung etc. finden Sie unter https://www.wien.gv.at/info/datenschutz/magistrat/index.html.

Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT531200010003052536; BIC: BKAUATWW, DVR: 0000191; UID: ATU 36801500
Verkehrsverbindung: Linien 72 A Station Gasometer, U3 Station Gasometer

Seite 1 von 2

WW – 2310_sd0001_Besichtigungsschein_f_08_012018

Abb. 5.01: Wohnungsangebot/Besichtigungsschein, Seite 1/2

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Im Zuge der Besichtigung wäre eine Entscheidung Ihrerseits wünschenswert, ob Sie die angebotene Wohnung annehmen möchten. Eine nochmalige Wohnungsbesichtigung zu einem späteren Zeitpunkt ist aufgrund der großen Anzahl von Wohnungswerbern leider nicht möglich.

Bei Erstellung des Wohnungsangebotes wurde versucht auf Ihre genannten Wünsche nach Maßgabe der zur Vergabe stehenden Wohnungen einzugehen. Eine Berücksichtigung ist jedoch nicht zwingend erforderlich bzw möglich und berechtigt nicht zur Stornierung des Wohnungsangebotes.

Dieser Besichtigungsschein gewährt keinen Rechtsanspruch auf die genannte Wohnung und berechtigt auch nicht zum Bezug der Wohnung.

Bringen Sie zur Besichtigung bitte folgende Unterlagen mit:

→ Nachweis über das Rechtsverhältnis der derzeitigen Wohnung: Mietvertrag mit Stempel und Unterschrift der Hausverwaltung und Angabe der Wohnraumanzahl **oder** Hausverwalterbestätigung mit Stempel und Unterschrift der Hausverwaltung und Angabe des Hauptmieters/Eigentümers, Wohnraumanzahl und Quadratmeter dieser **oder** Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate)

→ Personaldokumente von Ihnen und allen Mitziehenden

→ Einkommensnachweise von Ihnen und allen Mitziehenden. Bei Bezügen von einer Pensionsversicherungsanstalt, dem AMS, einer Krankenkasse, der MA 40 , etc. die entsprechenden Belege darüber

→ Wir haben Ihnen bereits eine Wohnung angeboten, die Sie aber abgelehnt haben. Sollten Sie auch diese Wohnung ablehnen, bedauern wir Ihnen mitteilen zu müssen, dass die Vormerkung Ihres Wohnungsansuchens gelöscht wird.

Topografie:

Vorraum
Baderaum
Wohnraum
Abstellraum innerhalb

Küche
WC
Wohnraum

Kellerabteil vorhanden: ja

*Information zur Ausstattung:
Ausstattung A = mit WC/Bad und Heizung/Warmwasser (Bad mit Dusche)
Ausstattung B = mit WC/Bad und Warmwasser
Ausstattung C = mit WC ohne Bad

Mit freundlichen Grüßen
Für die Direktorin:

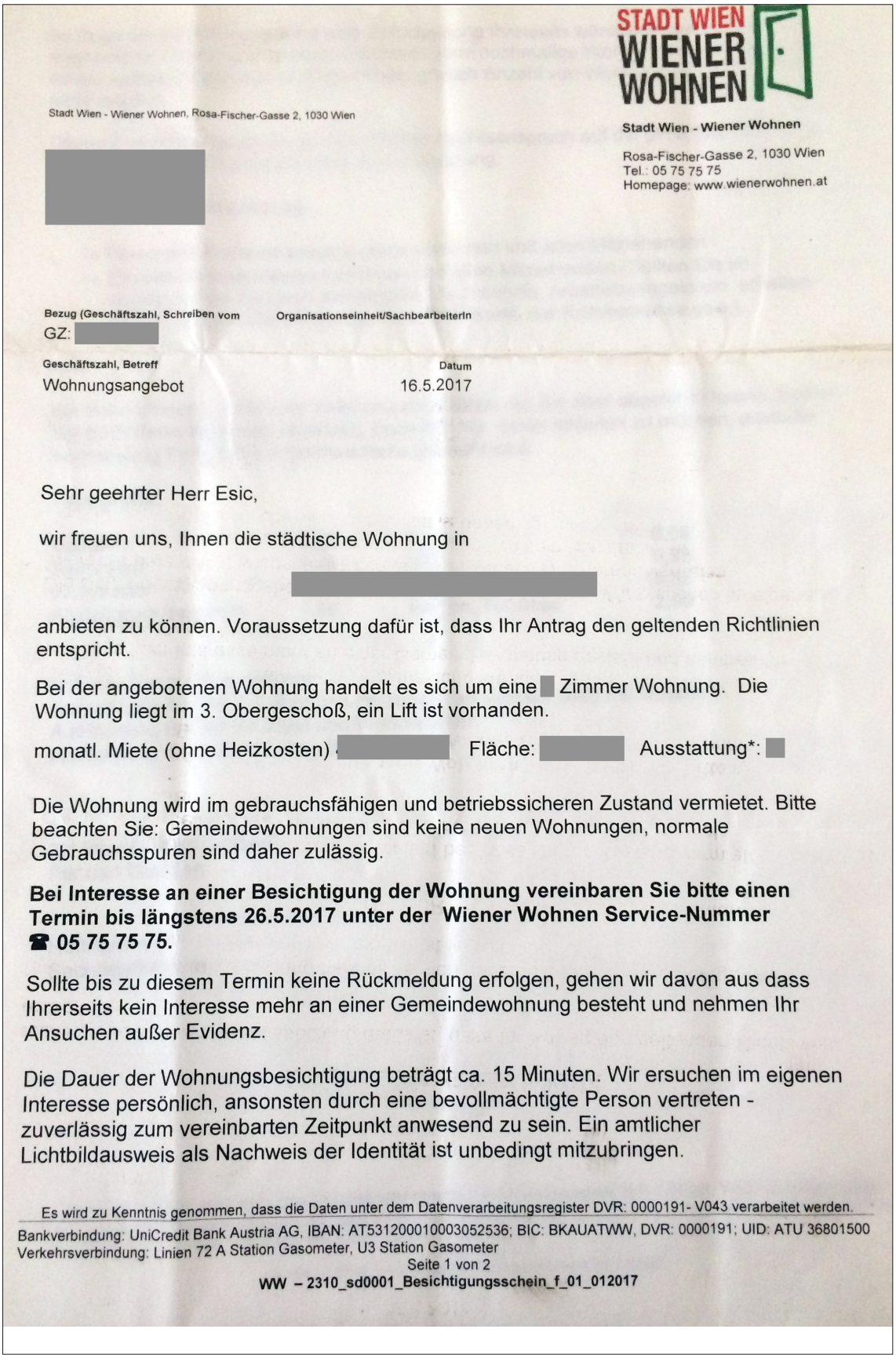
Sachbearbeiter

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie Auskunftsrecht, Recht auf Löschung etc. finden Sie unter https://www.wien.gv.at/info/datenschutz/magistrat/index.html.

Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT531200010003052536; BIC: BKAUATWW, DVR: 0000191; UID: ATU 36801500
Verkehrsverbindung: Linien 72 A Station Gasometer, U3 Station Gasometer

Abb. 5.02: Wohnungsangebot/Besichtigungsschein, Seite 2/2

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN



STADT WIEN
WIENER WOHNEN

Stadt Wien - Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien

[redacted]

Stadt Wien - Wiener Wohnen
Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien
Tel.: 05 75 75 75
Homepage: www.wienerwohnen.at

Bezug (Geschäftszahl, Schreiben vom
GZ: [redacted]

Organisationseinheit/Sachbearbeiterin

Geschäftszahl, Betreff
Wohnungsangebot

Datum
16.5.2017

Sehr geehrter Herr Esic,

wir freuen uns, Ihnen die städtische Wohnung in

[redacted]

anbieten zu können. Voraussetzung dafür ist, dass Ihr Antrag den geltenden Richtlinien entspricht.

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine [redacted] Zimmer Wohnung. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoß, ein Lift ist vorhanden.

monatl. Miete (ohne Heizkosten) [redacted] Fläche: [redacted] Ausstattung*: [redacted]

Die Wohnung wird im gebrauchsfähigen und betriebssicheren Zustand vermietet. Bitte beachten Sie: Gemeindewohnungen sind keine neuen Wohnungen, normale Gebrauchsspuren sind daher zulässig.

Bei Interesse an einer Besichtigung der Wohnung vereinbaren Sie bitte einen Termin bis längstens 26.5.2017 unter der Wiener Wohnen Service-Nummer ☎ 05 75 75 75.

Sollte bis zu diesem Termin keine Rückmeldung erfolgen, gehen wir davon aus dass Ihrerseits kein Interesse mehr an einer Gemeindewohnung besteht und nehmen Ihr Ansuchen außer Evidenz.

Die Dauer der Wohnungsbesichtigung beträgt ca. 15 Minuten. Wir ersuchen im eigenen Interesse persönlich, ansonsten durch eine bevollmächtigte Person vertreten - zuverlässig zum vereinbarten Zeitpunkt anwesend zu sein. Ein amtlicher Lichtbildausweis als Nachweis der Identität ist unbedingt mitzubringen.

Es wird zu Kenntnis genommen, dass die Daten unter dem Datenverarbeitungsregister DVR: 0000191- V043 verarbeitet werden.

Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT531200010003052536; BIC: BKAUATWW, DVR: 0000191; UID: ATU 36801500
Verkehrsverbindung: Linien 72 A Station Gasometer, U3 Station Gasometer

Seite 1 von 2

WW – 2310_sd0001_Besichtigungsschein_f_01_012017

Abb. 5.03: Wohnungsangebot/Besichtigungsschein, Seite 1/2

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Im Zuge der Besichtigung wäre eine Entscheidung Ihrerseits wünschenswert, ob Sie die angebotene Wohnung annehmen möchten. Eine nochmalige Wohnungsbesichtigung zu einem späteren Zeitpunkt ist aufgrund der großen Anzahl von Wohnungswerbern leider nicht möglich.

Dieser Besichtigungsschein gewährt keinen Rechtsanspruch auf die genannte Wohnung und berechtigt auch nicht zum Bezug der Wohnung.

Bringen Sie zur Besichtigung

→ Personaldokumente sowie e-cards von Ihnen und allen Mitziehenden
→ Einkommensnachweise von Ihnen und allen Mitziehenden (Sollten Sie im angegebenen Zeitraum Karenzgeld, Wochenhilfe, Arbeitslosengeld etc. erhalten haben, bringen Sie die Belege vom Arbeitsamt, der Krankenkasse usw.)

mit.

Wir haben Ihnen bereits eine Wohnung angeboten, die Sie aber abgelehnt haben. Sollten Sie auch diese Wohnung ablehnen, bedauern wir, Ihnen mitteilen zu müssen, dass die Vormerkung Ihres Wohnungsansuchens gelöscht wird.

Topografie:

Vorraum
Baderaum
Wohnraum
Abstellraum innerhalb

Küche
WC
Wohnraum
Balkon, Terrasse

*Information zur Ausstattung:
Ausstattung A = mit WC/Bad und Heizung/Warmwasser (Bad mit Dusche)
Ausstattung B = mit WC/Bad und Warmwasser
Ausstattung C = mit WC ohne Bad

Mit freundlichen Grüßen
Für den Direktor:

Sachbearbeiterin

Es wird zu Kenntnis genommen, dass die Daten unter dem Datenverarbeitungsregister DVR: 0000191- V043 verarbeitet werden.

Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT531200010003052536; BIC: BKAUATWW, DVR: 0000191; UID: ATU 36801500
Verkehrsverbindung: Linien 72 A Station Gasometer, U3 Station Gasometer

WW – 2310_sd0001_Besichtigungsschein_f_01_012017

Abb. 5.04: Wohnungsangebot/Besichtigungsschein, Seite 2/2

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

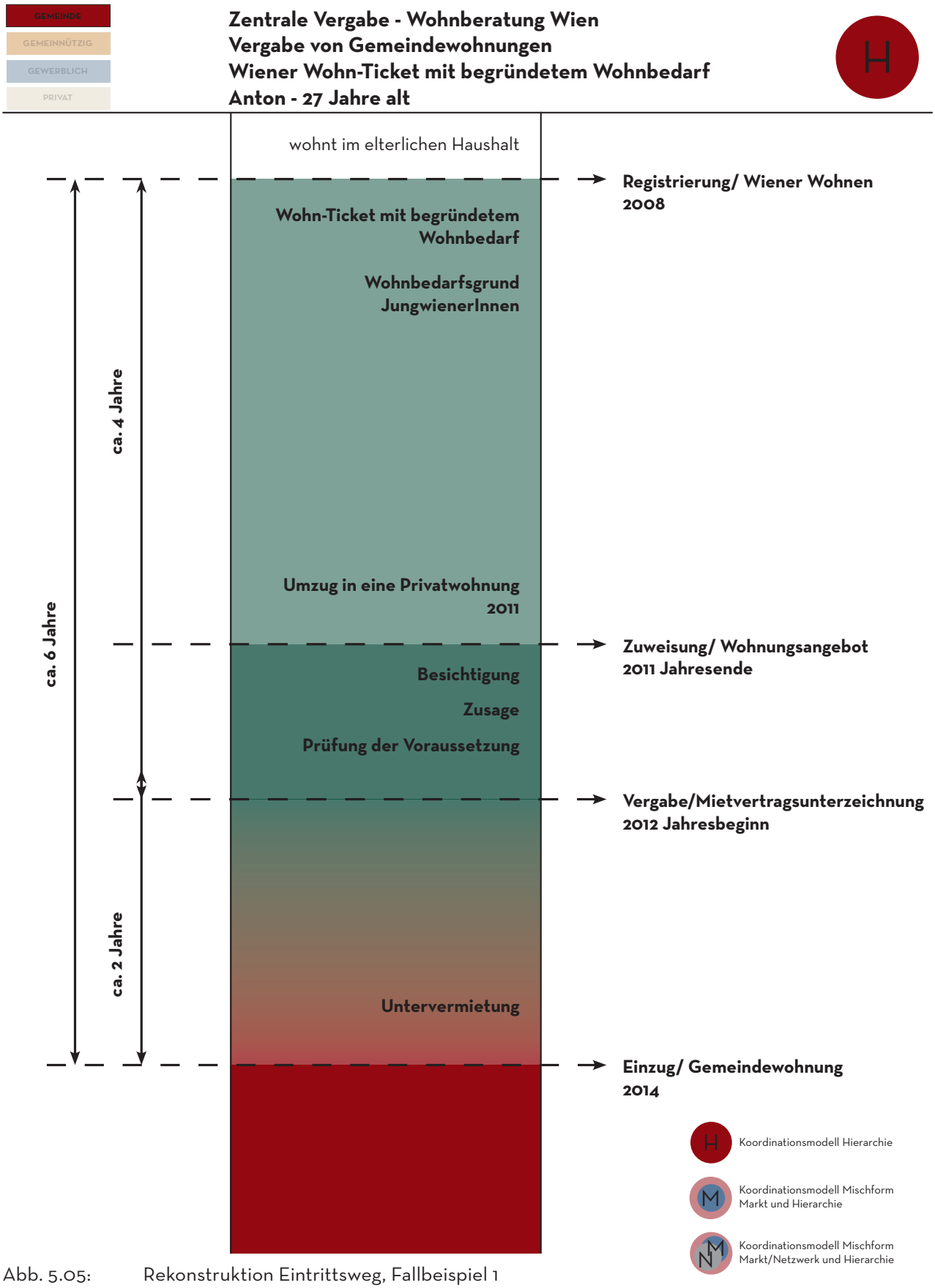


Abb. 5.05: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 1

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Begründung beinhalten.[4] Erfolgt auf das zweite Angebot ebenfalls eine Absage, so wird die Registrierung gelöscht. Drei Jahre nach dem Ablehnen des letzten Angebotes, kann dann erneut eine Registrierung erfolgen und das Bewerbungsverfahren von vorne durchlaufen werden.[5]

Fallbeispiel 1 (Abb. 5.05)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe von Gemeindewohnungen
Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
Wohnbedarfsgrund JungwienerInnen
Anton 27 Jahre alt

Anton kommt als Kleinkind nach Österreich und ist seit 1993 ansässig in Wien, lebt im elterlichen Haushalt und beantragt im Alter von 17 Jahren (2008) ein *Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf*, das damals noch Vormerkschein heißt. Die entsprechenden Erstinformationen zu Gemeindewohnungen und Hilfestellung bei der Bewerbung, kamen von Bekannten und FreundInnen. Ausschlaggebend für die Bewerbung für Gemeindewohnung waren für ihn, die im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt, günstigen Mietpreise, aber auch die Aussicht, mit einer JungwienerInnen Vormerkung als Einzelperson Anspruch auf eine Zweizimmerwohnung zu haben. Die Vormerkung erfolgt im *Wiener Wohnen Service Center* und unter der Bekanntgabe von drei Wunschbezirken (1020, 1030 und 1200 Wien). Beim diesem Beratungskontakt (2008) erscheint ihm das Personal überfordert und gestresst. Da nach drei Jahren von *Wiener Wohnen* noch immer kein Wohnungsangebot vorliegt, übersiedelt Anton in eine private Mietwohnung, bleibt aber weiterhin im elterlichen Haushalt gemeldet. Kurz nach dem Umzug erreicht ihn zum Jahresende 2011, dann aber das erste Wohnungsangebot von *Wiener Wohnen* per Post. Nach einer Besichtigung fällt Anton den Entschluss, die das Wohnungsangebot vorerst anzunehmen, weil sie seinen persönlichen Vorstellungen entspricht und die Befürchtung groß ist, dass das zweite Angebot nicht so gut sein könnte. Nach der erfolgten Zusage, bekommt er einen Termin im *Wiener Wohnen Service Center* zur Mietvertragsunterzeichnung (2012). Zu diesem Termin bringt er auch alle Unterlagen zur Überprüfung der Voraussetzungen mit. Welche das genau waren, wird beim Interview nicht rekonstruiert. Erwähnenswert ist, dass er nach der Unterzeichnung des Mietvertrages einen Energievertrag bei *Wien Energie* im selben Haus abschließen muss, bevor die Wohnungsschlüssel übergeben werden. Erst Jahre später wechselt er den Energieanbieter, da Anton bis dahin denkt, dass für GemeindemieterInnen ein Energieliefervertrag bei *Wien Energie* verpflichtend wäre. Unmittelbar nach Unterzeichnung des Mietvertrages, erfolgt auch die Meldung des Hauptwohnsitzes an der Adresse der zugewiesenen Wohnung. Bemerkenswert ist, dass der Einzug jedoch erst 2014, zirka zwei Jahre nach der Mietvertragsunterzeichnung, erfolgt. Bis dahin *vermietet* Anton die Gemeindewohnung an Verwandte und Bekannte unter, um nicht für zwei Monatsmieten aufkommen zu müssen. Das ist aber eigentlich streng untersagt. Er geht das Risiko allerdings trotzdem ein, da er wegen des Umzugs in die private Mietwohnung unmittelbar vor der Zuweisung und den einhergehenden für ihn relativ hohen Initialkosten, noch einige Zeit in der privaten Mietwohnung wohnen möchte oder muss. Trotz Komplikationen mit den UntermieterInnen, zieht die Untervermietung keine Konsequenzen nach sich.

4 ebda., Schritt 4: Wohnungsangebot, https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeindemieterin-werden/schritt-4-wohnungsangebot/ (16.02.2018)

5 5 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 20

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

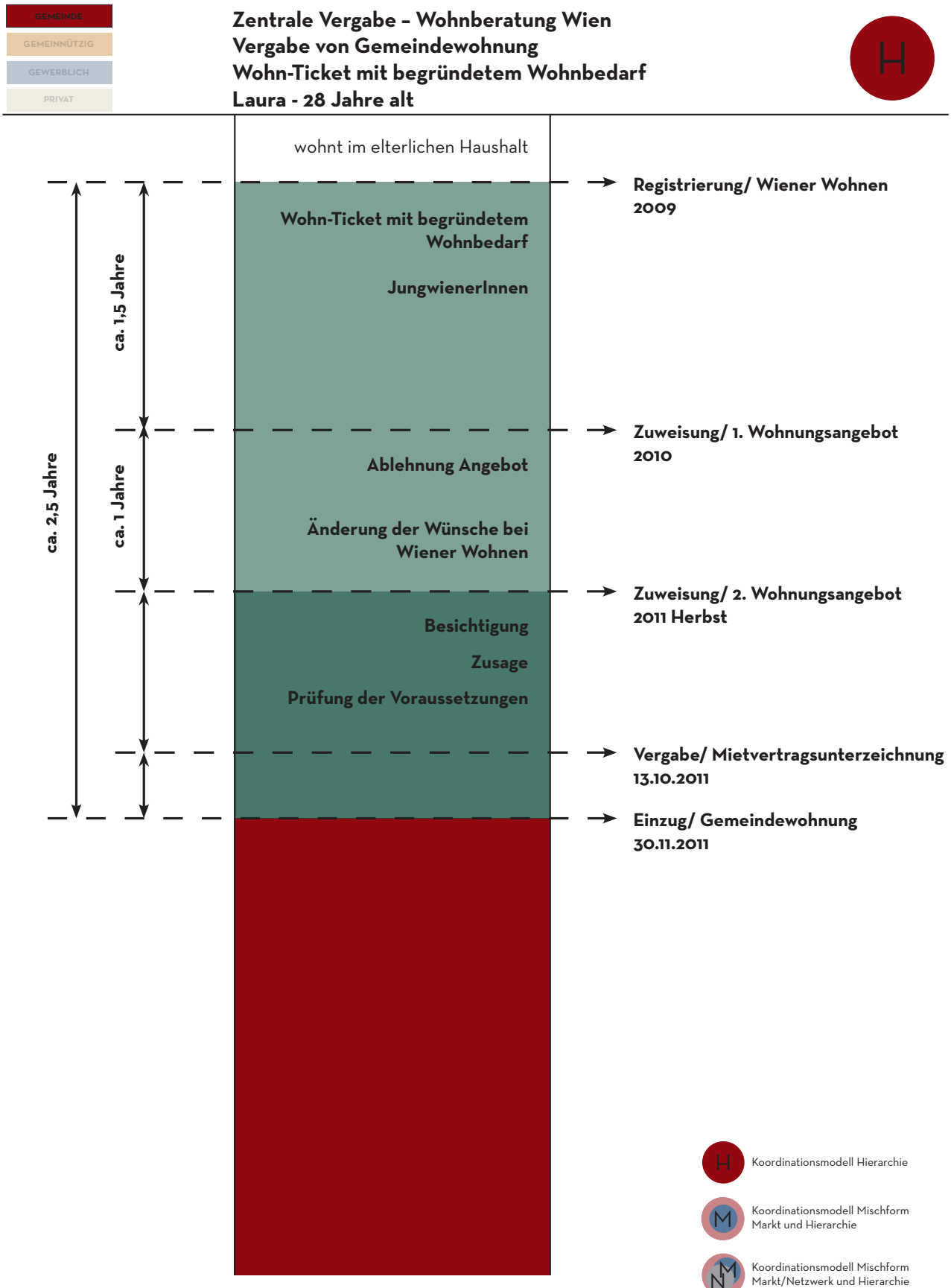


Abb. 5.06: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 2

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 2 (Abb. 5.06)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe von Gemeindewohnung
Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
Wohnbedarfsgrund JungwienerInnen
Laura 28 Jahre alt

Laura wohnt im elterlichen Haushalt in einer Gemeindewohnung in Wien und löst 2009 einen Vormerkschein als Jungwienerin, da das Ausziehen als Studentin für die Familie nur so finanzierbar erscheint. Die ersten Informationen zur Vergabeschiene für JungwienerInnen erhält Laura von ihrer Mutter und Großmutter, die beide Gemeindemieterinnen sind. Detailliertere Informationen zu Möglichkeiten, Einkommensgrenzen und Finanzierung recherchiert sie auf der offiziellen Webseite der Stadt Wien *wien.gv.at* selbst. Die Registrierung erfolgt 2009 online auf der Webseite von *Wiener Wohnen* (zu diesem Zeitpunkt zumindest für JungwienerInnen bereits möglich). Nach zirka eineinhalb Jahren erhält sie das erste Wohnungsangebot für eine Einzimmerwohnung im 14. Bezirk, das sie aber trotz des günstigen Preises ablehnt. Ausschlaggebend dafür ist, dass sie erfahren hat, dass man als Jungwienerin, auch als Einzelperson, Anspruch auf eine Zweizimmerwohnung hätte. Online ergänzt Laura ihre persönlichen Präferenzen und schränkt ihre Kriterien mit dem 19. Bezirk als alleinigen Wunschbezirk ein. Nach dieser Änderung gibt es drei bis vier Monate keine Reaktion von *Wiener Wohnen*, woraufhin sie ohne Termin zum damaligen Service Center am Elterleinplatz geht, um sich zu erkundigen. Interessanterweise bringt sie dabei in Erfahrung, dass man als WohnungswerberIn, zumindest damals, nicht nur Wunschbezirke (die von *Wiener Wohnen* bei der Zuweisung beachtet werden müssen), sondern auch Wunschbauten oder Wunschwohnungen angeben kann (aber von *Wiener Wohnen* bei der Zuweisung nicht beachtet werden müssen), um die persönliche Zuweisung zu beeinflussen. Offensichtlich werden diese Optionen für WohnungswerberInnen von *Wiener Wohnen* nicht groß verbreitet, jedoch ist ihr der Wohnberater wohlgesonnen und gibt ihr dieses Hinweis. Außerdem erhält sie in der Beratung, unter vorgehaltener Hand, den weiteren Hinweis, dass die Personen, die am öftesten nachfragen und nachhaken, am ehesten eine Wohnung bekämen, da man diese Personen schnell loswerden wolle. Sie steigt mit Reihungsnummer 240 ein und erhält ein halbes Jahr später eine neuerliche Zuweisung zu einem der beiden angegebenen Wunschbauten. Die persönliche Position auf der Warteliste kann damals noch online eingesehen werden. Unmittelbar nach der Besichtigung, Ende September oder Anfang Oktober 2011, sagt sie noch vor Ort zu. Laura ist glücklich darüber, dass ihr in ihrem präferierten Wohnbau im Wunschbezirk eine Wohnung zugewiesen wird. Sie hätte jedoch auch bei jeder anderen Wohnung zugesagt, da dieses das 2. und damit letzte Angebot war. Sie gibt an, dass sie zur Prüfung der Voraussetzungen erstaunlicherweise nie Unterlagen vorzeigen musste. Die angegeben Informationen zu ihrer Person werden von den BeamtInnen anscheinend einfach zur Kenntnis genommen und geglaubt. Am 13.10.2011 kommt es zur Mietvertragsunterzeichnung und der Schlüsselübergabe im *Service Center* am Elterleinplatz und damit zum Abschluss des Vergabeprocederes. Der Einzug erfolgt im Laufe des Oktobers. Im Gegensatz zum ersten Fall von Anton, bei dem die Schlüsselübergabe an den Energievertrag gekoppelt war, vergisst *Wiener Wohnen* in diesem Fall darauf, der Neumieterin überhaupt Unterlagen zur Stromummeldung zukommen zu lassen, weshalb Laura über mehrere Monate keinen Strom bezahlen muss, obwohl sie welchen hat.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

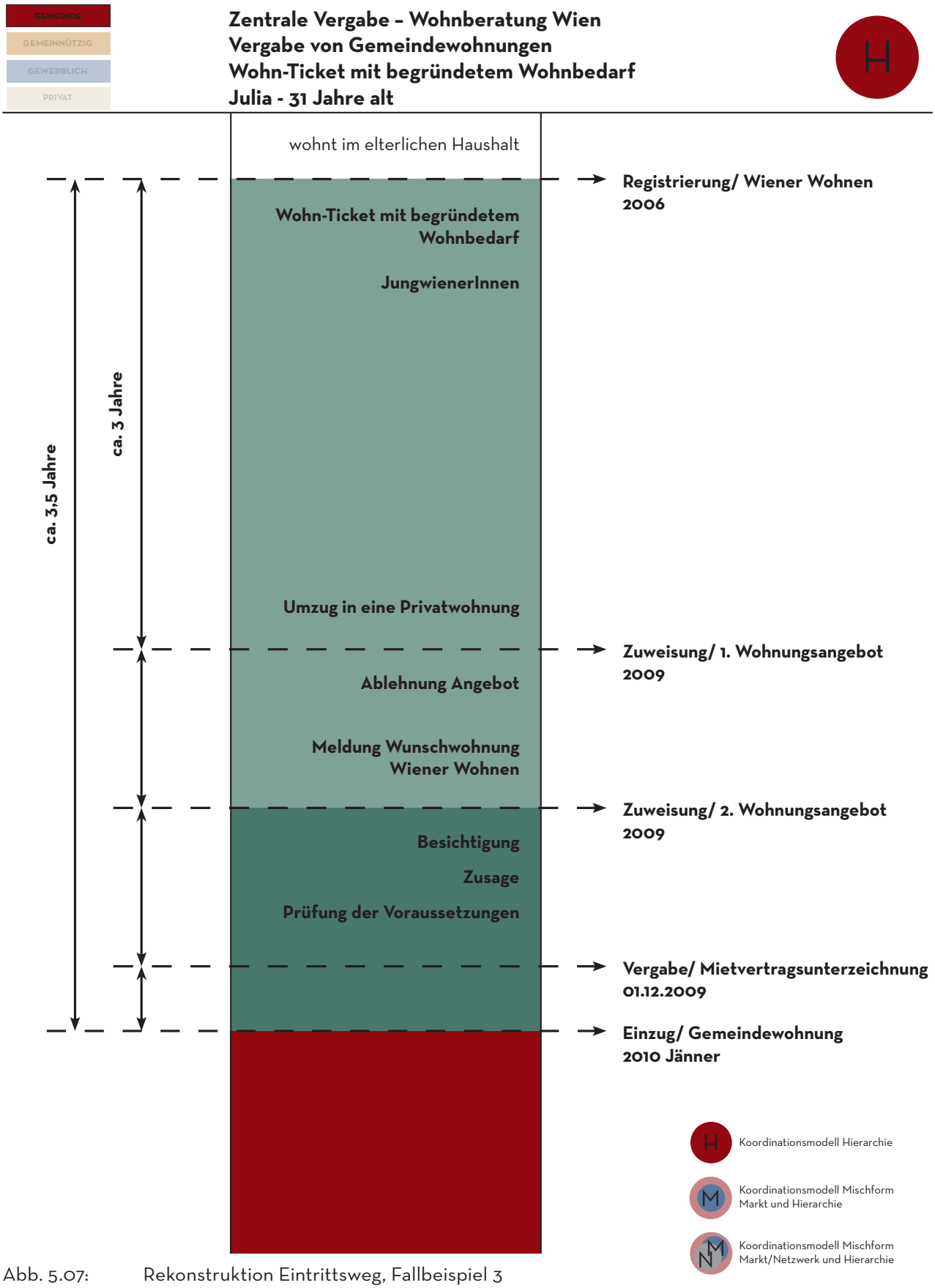


Abb. 5.07: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 3

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 3 (Abb. 5.07)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe von Gemeindewohnungen
Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
Wohnbedarfsgrund JungwienerInnen
Julia 31 Jahre alt

Julia lebt im elterlichen Haushalt in einer Gemeindewohnung im zweiten Bezirk und wird von der Mutter motiviert sich für Gemeindewohnungen vormerken zu lassen. Daraufhin recherchiert sie im Internet und registriert sich 2006 im Alter von 19 Jahren unter Angabe von Wunschbezirken (1020 und 1030 Wien) bei *Wiener Wohnen* und erhält entsprechend eine JungwienerInnen-Vormerkung. Hierzu musste der Pass oder der Staatsbürgerschaftsnachweis mitgebracht werden. Zwischenzeitlich übersiedelt sie mit ihrem damaligen Partner in eine private Mietwohnung, kehrt aber nach der Trennung wieder in den elterlichen Haushalt zurück. Erst zirka drei Jahre nach der Registrierung erfolgt die Zusendung des ersten Wohnungsangebots, in Form eines Besichtigungsscheins, durch *Wiener Wohnen*. Dieses Angebot wird von Julia ohne Besichtigung abgelehnt, da die Gemeindewohnung im Erdgeschoss liegt. Zeitnahe bemerkt die Mutter, dass eine benachbarte Wohnung in dem Gemeindebau in dem sie lebt, frei wird. Julia wendet sich an *Wiener Wohnen* und unterbreitet ihnen den Vorschlag sie zu dieser Wohnung zuzuweisen. Da die Wohnung ihren Förderkriterien entspricht, wird ihrem Wunsch entsprochen und ihr die benachbarte Wohnung als zweites Wohnungsangebot, wieder in Form eines Besichtigungsscheines, bereit gelegt. Nach der Besichtigung mit der zuständigen Person von *Wiener Wohnen* und der erfolgten Zusage durch Julia, kommt es bei einem weiteren Termin am 1.12.2009 zur Mietvertragsunterzeichnung im *Service Center* bei der Friedensbrücke. Zu diesem Termin müssen die geforderten Unterlagen im Original mitgebracht werden, die dann vor Ort kopiert werden. Welche Unterlagen genau gebracht werden müssen, kann im Gespräch nicht rekonstruiert werden. Mit dem Einzug muss Julia allerdings noch zirka 1-2 Monate warten, da die Renovierung der Wohnung durch Handwerker von *Wiener Wohnen* zum Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung noch nicht abgeschlossen ist.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

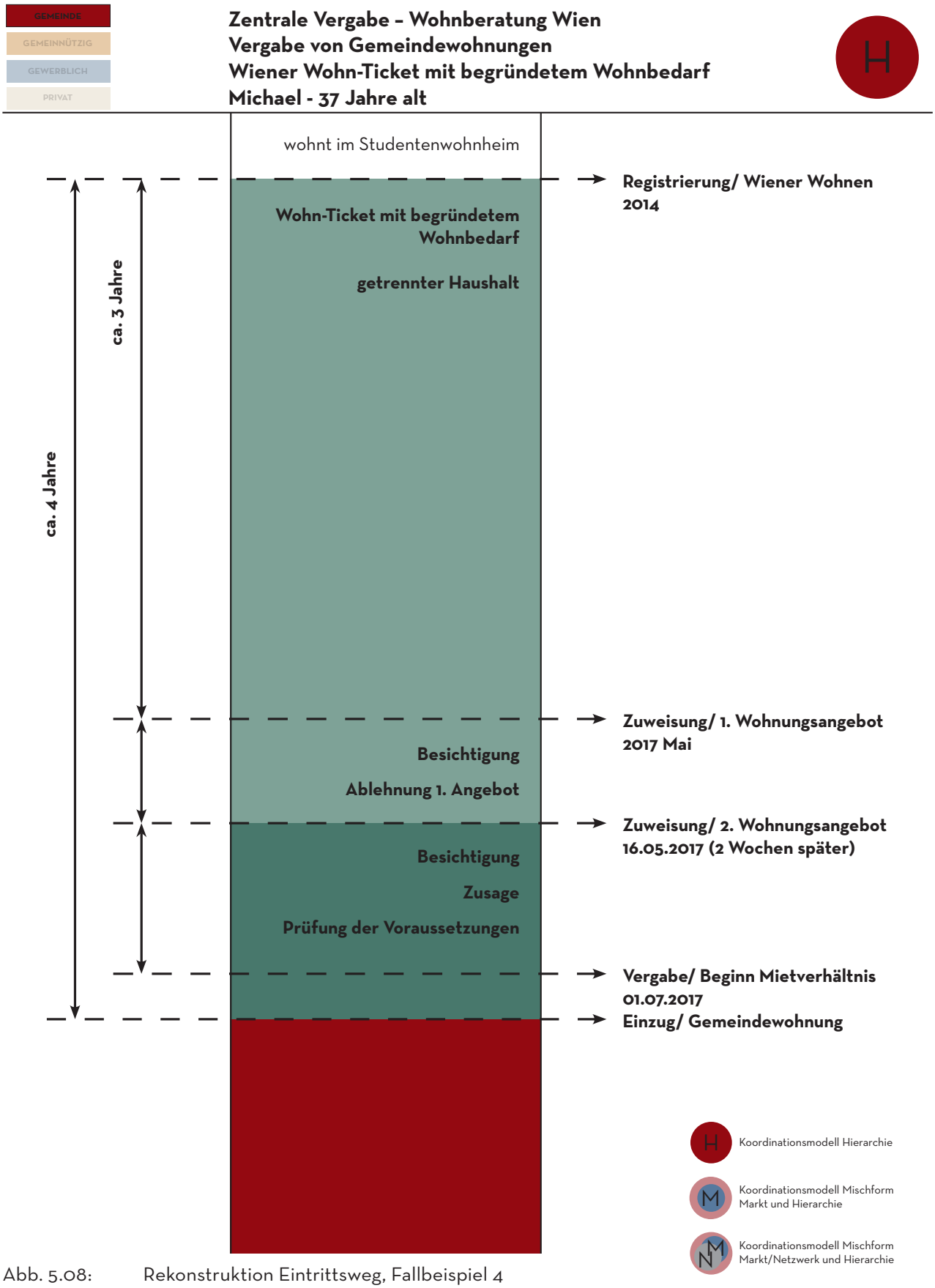


Abb. 5.08: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 4

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 4 (Abb. 5.08)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe von Gemeindewohnungen
Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
Wohnbedarfsgrund getrennter Haushalt
Michael 37 Jahre alt

Michael kommt im Oktober 2005 von Deutschland zum Studieren nach Wien und wohnt bis 2017 in einem Studentenwohnheim. Er hat eine Verlobte, mit der er gerne zusammenziehen möchte. Im August 2014 fällt der Entschluss zur gemeinsamen Wohnungssuche. Aus finanziellen Gründen kommt für sie eigentlich nur der öffentliche Mietwohnungssektor in Frage. Dass es zur Bewerbung für Gemeindewohnungen und nicht aber für geförderte Mietwohnungen kommt, hat vor allem finanzielle Gründe. Der entscheidende Hinweis zur Registrierung bei *Wiener Wohnen*, kommt von der Putzfrau des Studentenheims und von seinen in Wien lebenden Tanten. Bei dem im Vorfeld telefonisch vereinbarten Termin bei *Wiener Wohnen*, stellt er sich, gemeinsam mit seiner Partnerin als mitziehende Person, vor. Dabei wird die Registrierung unter Angabe von sechs bis sieben Wunschbezirken durchgeführt und mit dem oder der WohnberaterIn auch eine Checkliste besprochen, welche Unterlagen, zum Nachweis der Förderungswürdigkeit, noch gebracht werden müssen. Als Wohnbedarfsgrund kann – vermuteterweise – getrennter Haushalt geltend gemacht werden. Es folgt eine lange Wartezeit, während der Beide in ihrer jeweiligen Wohnsituation verbleiben. Nicht ganz drei Jahre nach der Registrierung, erfolgt das erste Wohnungsangebot im Mai 2017 spontan und telefonisch, bei dem eine Besichtigung am darauffolgenden Tag angeboten wird. Bei der Besichtigung drängt der oder die VertreterIn von *Wiener Wohnen*, unter der Ermahnung, dass ein zweites Angebot eventuell ein bis zwei Monate auf sich warten lassen würde, auf eine sofortige Zu- oder Absage. Die Absage erfolgt dann trotzdem erst telefonisch am nächsten Tag. Bei diesem Telefonat wurden auch die persönlichen Präferenzen erneuert. Grund der Absage ist, dass die Wohnung den beiden WohnungswerberInnen zu weit am Stadtrand liegt und öffentlich schlecht angebunden ist. Bereits zwei Wochen nach dem ersten Angebot, folgt dann am 16.5.2017 das Zweite, diesmal postalisch in Form eines Besichtigungsscheines (Abb. 5.03/ Abb5.04). In diesem Schreiben wird Michael aufgefordert, binnen zehn Tagen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bei der Besichtigung treffen die beiden sofort eine Zusage und unterzeichnen eine Vereinbarung zur Übernahme. Als Nachweis zur Förderungswürdigkeit und der entsprechenden Überprüfung, muss eine zweijährige Meldung in Wien und ein Einkommensnachweis vorgewiesen werden. Mit der Vertragsunterzeichnung und gleichzeitigen Schlüsselübergabe kurz nach der Besichtigung, wird im selben Gebäude auch ein Energievertrag mit *Wien Energie* abgeschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am 1.7.2017 und ihr Einzug erfolgt zeitnahe, da die Wohnung bereits bezugsfertig ist.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

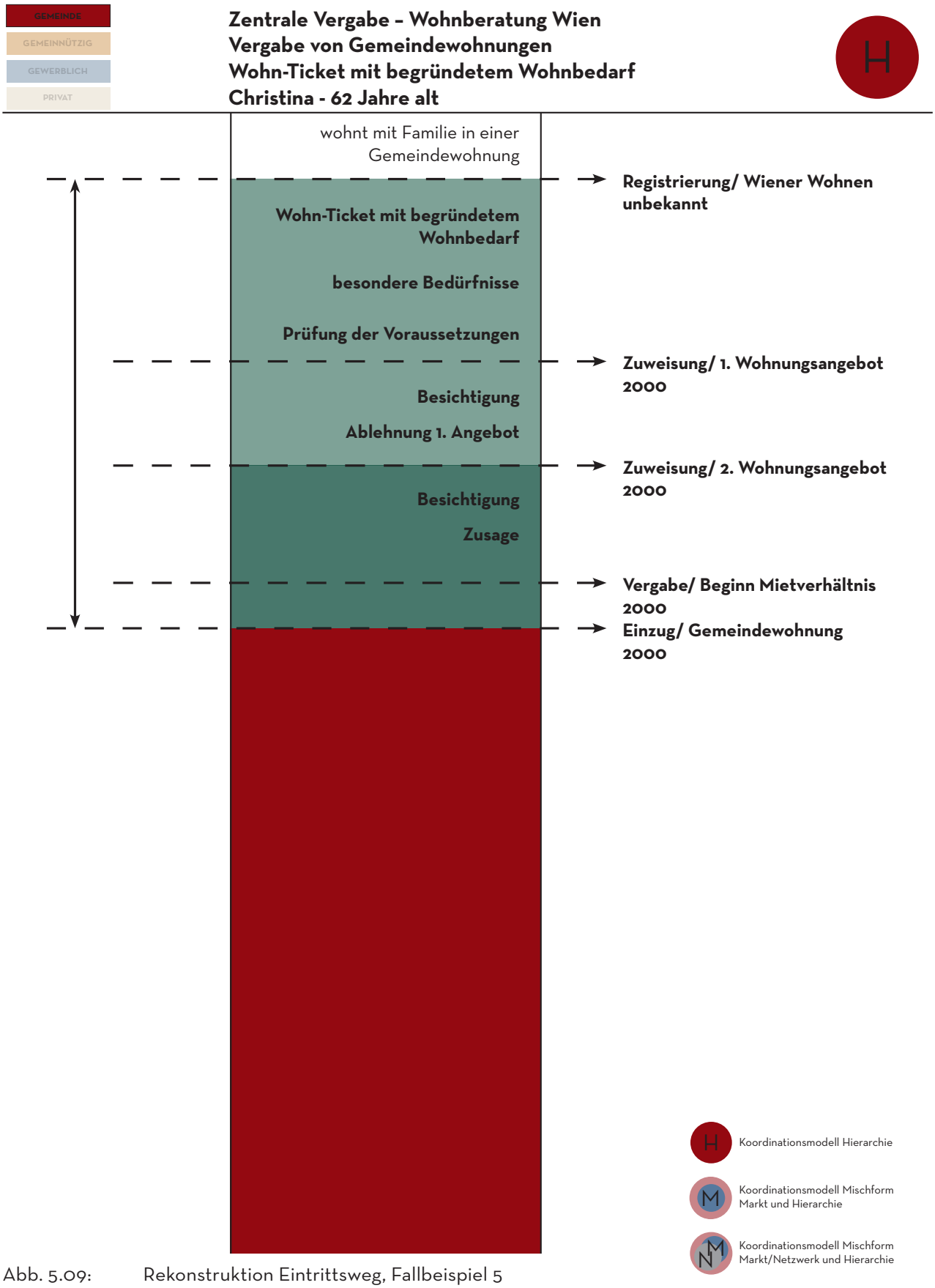


Abb. 5.09: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 5

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 5 (Abb. 5.09)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe von Gemeindewohnungen
Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
Wohnbedarfsgrund – besondere Bedürfnisse - barrierefrei
Christina 62 Jahre alt

Christina lebt mit ihrer Familie bereits in einer Gemeindewohnung, als das zweite Kind geboren wird, das nach einer Operation im Alter von zwei Monaten, körperlich stark beeinträchtigt ist. Anfänglich ist die Pflege in der nicht-barrierefreien Gemeindewohnung noch möglich, aber mit zunehmendem Alter des Kindes, immer schwerer zu bewerkstelligen. Daher erfolgt die Registrierung kurz vor der Jahrtausendwende, bei einem ausgemachten Termin, damals noch am Magistrat. Zur Registrierung mussten der Meldezettel und die Heiratsurkunde, sowie sämtliche Staatsbürgerschaftsnachweise und Geburtsurkunden aller mitziehenden Personen (Christina, ihr Ehemann, sowie Sohn und Tochter) vorgewiesen werden. Die Prüfung der Voraussetzungen findet in diesem Fall also schon bei der Registrierung statt. Kurz nach der Registrierung folgt das erste Wohnungsangebot per Post, mit einem fixierten Besichtigungstermin oder einer Frist, sich einen selbst auszumachen. Christina schlägt das Wohnungsangebot nach der Besichtigung aber aus, da die Wohnung dunkel und im Dachgeschoss gelegen ist. Kurze Zeit danach rufen Freunde und ihre heutigen Nachbarn sie an und berichten, dass eine Erdgeschosswohnung in deren Gemeindebau frei wäre, die für sie und ihre Familie passen könnte. Daraufhin meldet Christina sich bei der zuständigen Stelle und bittet für ihre Familie um diese Wohnung. Wenig später kann sie die Wohnung im Beisein des Hausmeisters besichtigen und hat eine Woche Zeit zur Zu- oder Absage. Nach erfolgter Zusage kommt es zur Mietvertragsunterzeichnung und zum Einzug der vierköpfigen Familie. Bemerkenswert ist, dass die eigentliche Hauptmieterin die Tochter ist. Da Christina aber damals der gesetzliche Vormund war und heute die gesetzliche Erwachsenenvertretung ist, unterschreibt letztendlich sie den Mietvertrag für die Tochter bei *Wiener Wohnen*. Für diese Wohnung (scheinbar ein Sondervergabe-Objekt) ist außerdem ein Finanzierungsbeitrag von ATS 200.000,- (€ 14.534,57) zu entrichten, für den Christina einen Kredit bei der Bank aufnehmen muss. Als letzte Anmerkung kommt zur Sprache, dass Christina, die nach wie vor mit ihrer pflegebedürftigen Tochter und ihrem Sohn im gemeinsamen Haushalt lebt, gerne für immer in dieser Wohnung bleiben würde, da diese zu ihrem Zuhause geworden ist.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

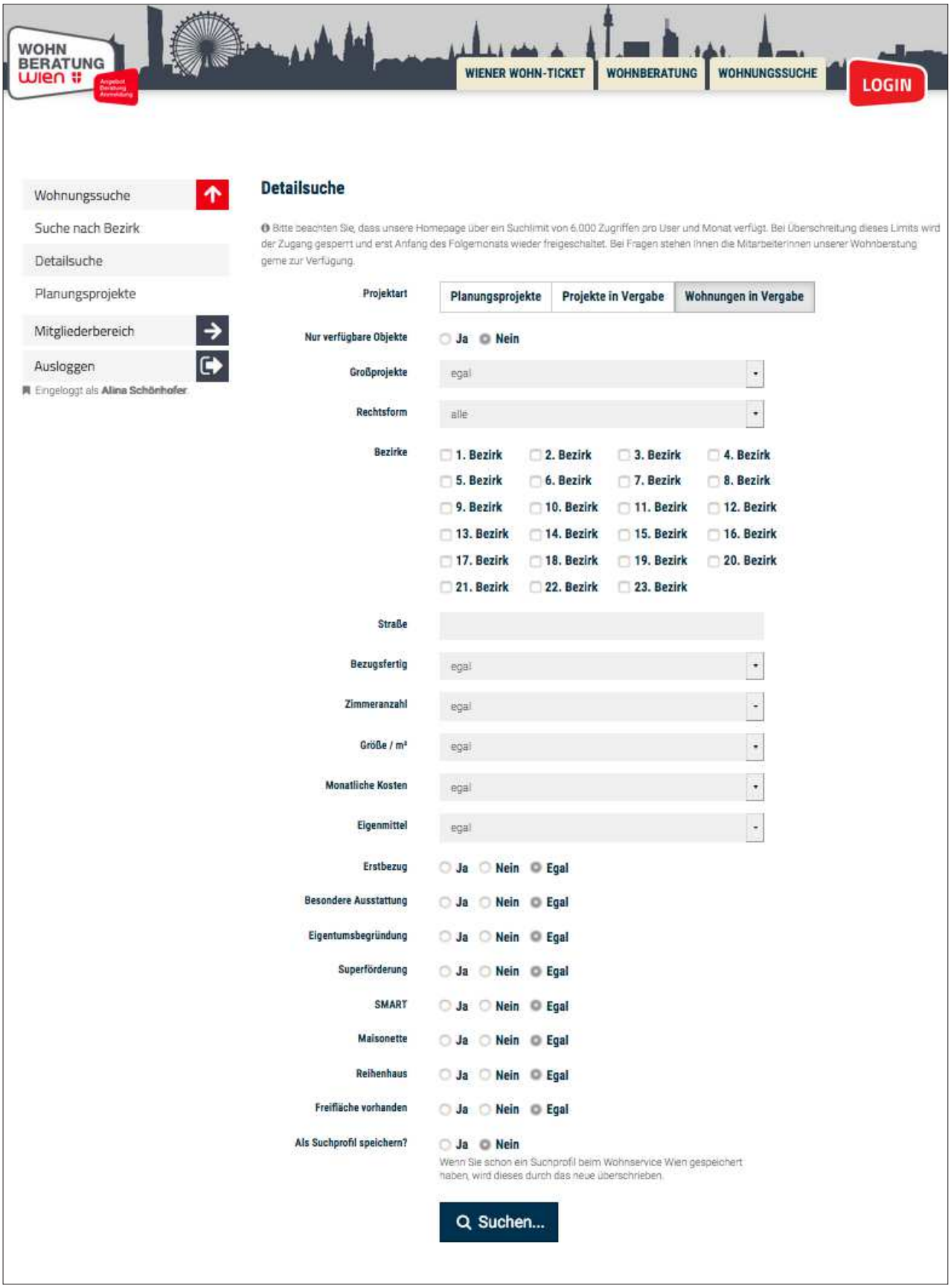


Abb. 5.10: Screenshot Wohnberatung Wien, Detailsuche

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.1.2 Vergabe geförderter GBV-Mietwohnungen

Das Land Wien als Förderungsgeber schreibt den gemeinnützigen Bauvereinigungen vor, sowohl einen Teil ihrer neu gebauten, als auch der älteren, freigewordenen Wohnungen der Stadt Wien, zur Vergabe an Wohnungssuchende, zur Verfügung stellen zu müssen.[6] Das betrifft ein Drittel der geförderten Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen und die Hälfte der SMART-Wohnungen. Da die Wohnungsvermittlung und im Weiteren auch die Vergabe über die *Wohnberatung Wien,* an die das *Wiener Wohn-Ticket* gekoppelt ist, müssen InteressentInnen nicht nur die Voraussetzungen nach *WGG* und *WWFSG*, sondern auch die Grundvoraussetzungen für das *Wiener Wohn-Ticket* erfüllen. Dabei handelt es sich nicht um das *Wiener-Wohn Ticket mit begründetem Wohnbedarf (*außer bei *SMART*-Wohnungen), mit dem man sich allerdings ebenfalls für geförderte Mietwohnungen bewerben kann. WohnungswerberInnen müssen sich, wie bei der Registrierung für Gemeindewohnungen, bei der *Wohnberatung Wien* persönlich oder online registrieren. Hierzu müssen zuerst die persönlichen Stammdaten zur Registrierung und im weiteren die relevanten eigenen Förderdaten sowie die aller mitziehender Personen angeben werden, um eine Förderungsberechnung durchführen zu können. (Kapitel 4.3)

Hat man laut dieser Förderungsberechnung Anspruch auf ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf*, wird man nicht nur in die Warteliste für Gemeindewohnungen gereiht, sondern kann sich auch für Wohnungen aus dem Kontingent der geförderten Mietwohnungen bewerben. Hat man keinen Anspruch auf ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf*, wird ein *einfaches Wiener Wohn-Ticket* ausgestellt. Zur Bewerbung bleiben dann die Wohnungen aus dem Kontingent der öffentlich geförderten Wohnungen (aller Bauvereinigungen oder EigentümerInnen). Dieses umfasst:[7]

- Wohnungen aus den *Wohnbauinitiativen 2011 und 2015*,
- mit Fördermitteln der Stadt sanierte Wohnungen
- geförderte Miet- und Eigentumswohnungen nach §12, §14 und §15 *WWFSG*
- geförderte Mietwohnungen nach §71 BO (Temporäres Wohnen).
- wiedervermietete geförderte Wohnungen deren Finanzierungsbeitrag höher als € 10.000 ist

Nach der abgeschlossenen Förderungsberechnung und der Ausstellung des *Wiener Wohn-Tickets*, kann auf der online-Plattform aktiv nach geeigneten Wohnungen gesucht werden. Das heißt wiederum, dass WohnungswerberInnen unter konkreten Wohnungsangeboten suchen und auswählen können. Hierzu stehen die *Suche nach Bezirken*, eine *Detailsuche* und die Suche nach *Planungsprojekten* zur Verfügung. Bei der *Detailsuche* kann die persönliche Suche insofern verfeinert werden, dass zwischen *Projekten oder Wohnungen in Vergabe* und *Planungsprojekten* unterschieden werden kann. Außerdem können unter anderem Rechtsformen, Bezirke, Förderungsmodelle und Ausstattungsmerkmale ausgewählt werden.[8] (Abb. 5.10) Werden geeignete Objekte unter *Wohnungen in Vergabe* gefunden (Abb. 5.11), so kann man sich diese auf einer Unterseite im Detail anschauen. Dabei werden neben Plänen auch Fotos oder Illustrationen der Wohnung sowie allerhand wohnungsbezogene Informationen zur Verfügung gestellt, wie etwa Förderungsart, Größe, Aufschlüsselung der monatlichen Kosten, Finanzierungsbeitrag, Anbindung, Infrastruktur und vieles mehr. (Abb. 5.12) Dort ist unter der Schaltfläche Interesse bekunden eine Vormerkung möglich. (Abb. 5.13/ Abb. 5.14) Bei bis zu drei Wohnungen kann Interesse bekundet werden. (Abb. 5.15/

6 Arbeiterkammer Wien, 2017, „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“, S. 18f

7 Wohnberatung Wien online, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=foerderungsberechnung-showdata (29.01.2019)

8 ebda., https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (28.09.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

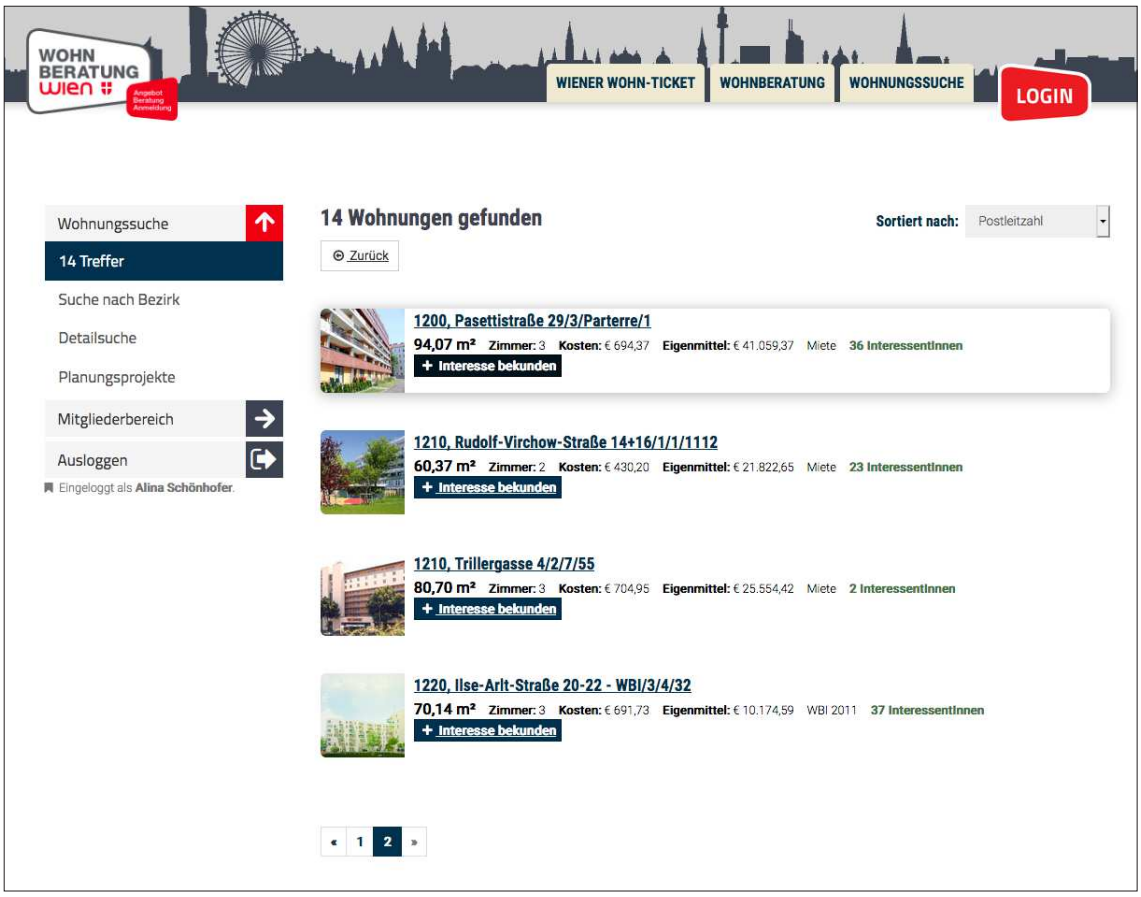


Abb. 5.11: Screenshot Wohnberatung Wien, Ergebnisse Wohnungssuche

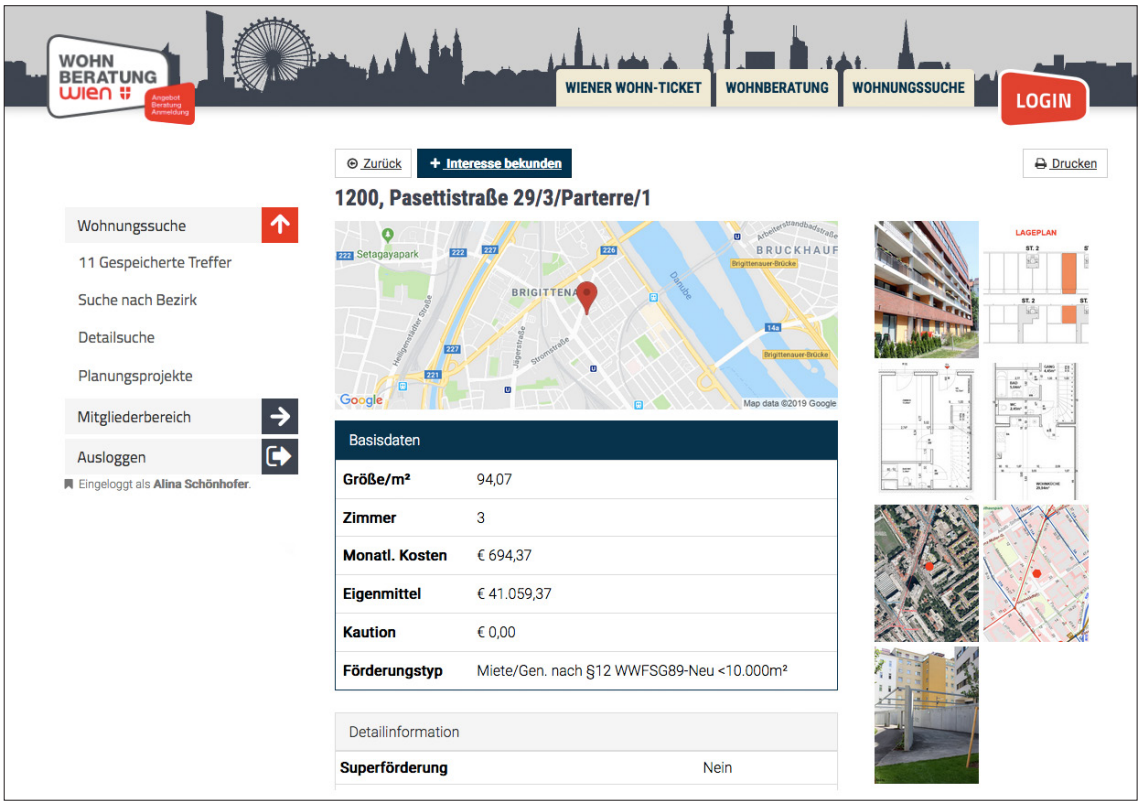


Abb. 5.12: Screenshot Wohnberatung Wien, Wohnung im Detail

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 5.20) Finden WohnungswerberInnen andere Objekte, die ihnen mehr zusagen, können vorgemerkte Wohnungen auch wieder aus der Interessensliste gelöscht werden. (Abb. 5.16/ Abb. 5.17/ Abb. 5.18) Allerdings, ist dies nur möglich, sofern das Maximum an 100 InteressentInnen noch nicht erreicht ist und die Wohnung noch keinem anderen zur Besichtigung vorgeschlagen wurde. (Abb. 5.19/ Abb. 5.22) Ist die Interessensbekundung noch möglich, so können sich WohnungswerberInnen aber ausschließlich bei Wohnungen eintragen, die den individuellen Förderkriterien entsprechen. Entspricht die gewünschte Wohnung diesen nicht, so lässt das System keine Interessensbekundung zu. (Abb. 5.21) Die individuell vorgemerkten Wohnungen in Vergabe sind im Mitgliederbereich unter *Meine Wohnungen* zu finden. (Abb. 5.15) Damit ist die Rolle von WohnungsinteressentInnen im Gegensatz zur zentralen Vergabe von Gemeindewohnungen durch die Suche viel aktiver, anstatt des passiven Wartens.

Die vorgemerkten Objekte erscheinen grün hinterlegt in der Trefferliste der Suche. Die individuelle Interessensbekundung kann jederzeit aufgehoben werden. Ein großes Manko ist, dass man als WohnungswerberIn zwischen Platz 11 bis 100 nicht darauf hingewiesen wird, sobald die individuell vorgemerkten Wohnungen jemandem zur Besichtigung vorgeschlagen werden. Während der Recherche und dem Selbstversuch als Wohnungswerberin von Dezember 2018 bis Juni 2019 wurde bei unterschiedlichen Objekten Interesse bekundet und wieder aufgehoben, um bei anderen Projekten Interesse anmelden zu können. Bis zur Beendigung der Recherche hat keine Zuweisung, anhand der vorgemerkten Wohnungen, durch die *Wohnberatung Wien* stattgefunden.

Rückt der oder die WohnungswerberIn unter die ersten zehn InteressentInnen, kann die individuelle Position in der Reihung eingesehen werden.[9] Rückt man auf Platz 1 vor, wird man von der *Wohnberatung Wien* verständigt und erhält einen Besichtigungsschein. Die Dauer der Reservierung beläuft sich auf drei Werktage, inklusive Verständigungstag. In dieser Zeit ist man dazu angehalten, je nach Projektstatus, entweder Planeinsicht zu nehmen oder einen Besichtigungstermin mit der *Wohnberatung Wien* zu vereinbaren. In welchem Zeitraum allerdings eine eventuelle Planeinsicht oder Besichtigung stattzufinden haben, ist unklar. Reagiert man innerhalb dieser drei Tage nicht, so wird die Erstreihung automatisch gelöscht und der oder die zweitgereihte WohnungswerberIn rückt nach. Lehnt der oder die InteressentIn die Wohnung ab, rückt ebenfalls die nächste Person nach.[10] Entscheidet sich die oder der Erstgereihte die Wohnung zu nehmen, wird vor der Weiterleitung an die jeweilige *GBV* die Richtigkeit der Förderdaten und die tatsächliche Förderungswürdigkeit, von der *Wohnberatung Wien* überprüft. Nach einer positiven Überprüfung werden die Daten der zugewiesenen Person an die jeweilige gemeinnützige Bauvereinigung weitergeleitet und die Person damit der *GBV* zur Vergabe vorgeschlagen. In diesem Fall erhält der oder die WohnungswerberIn und die betreffende *GBV* eine Rückmeldung der *Wohnberatung Wien*.[11] Die *GBV* kann/darf den Vergabevorschlag nur unter bestimmten Bedingungen und mit einer sachlichen Begründung ablehnen. Die Vermittlungs- und Vergabetätigkeit der *Wohnberatung Wien* ist damit beendet und die Mietvertragsunterzeichnung beziehungsweise die entsprechende Terminvereinbarung, finden bereits unter Ausschluss der *Wohnberatung Wien* statt. Die Bezahlung des Finanzierungsbeitrages, ist in der Regel spätestens zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses oder des Einzugs fällig. Auch der Zeitpunkt der Schlüsselübergabe und der Bezugstermin sind individuell, mit der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung zu vereinbaren. Diese beiden Termine sind stark abhängig davon, ob das Objekt wiedervermietet oder erstbezogen

9 Wohnservice Wien – Wohncheck online, Reihung, http://www.wohncheck.at/faq/ (13.04.2019)

10 ebda., Angebot und Erstreihung, http://www.wohncheck.at/faq/ (13.04.2019)

11 ebda., Angebot und Erstreihung, http://www.wohncheck.at/faq/ (13.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 5.13: Screenshot Wohnberatung Wien, Vorgang Interesse bestätigen

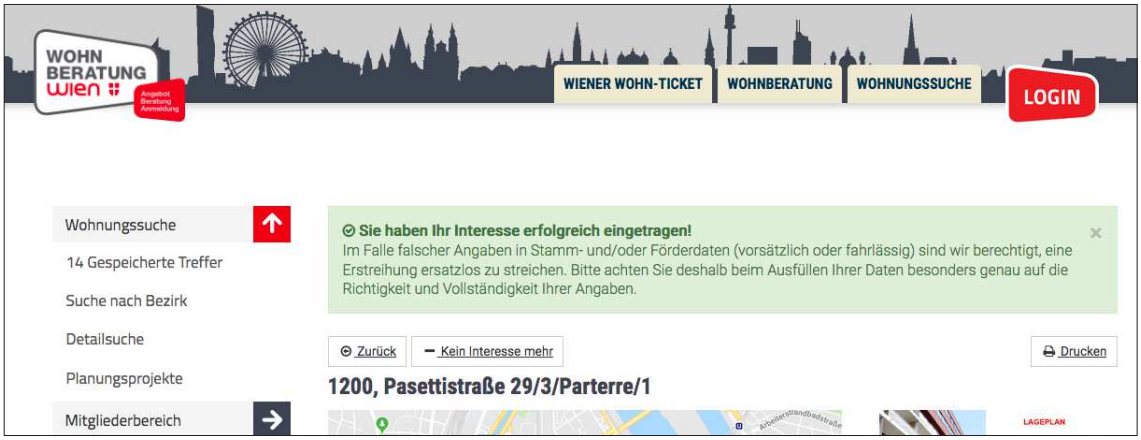


Abb. 5.14: Screenshot Wohnberatung Wien, Vorgang Interessesbekundung erfolgreich

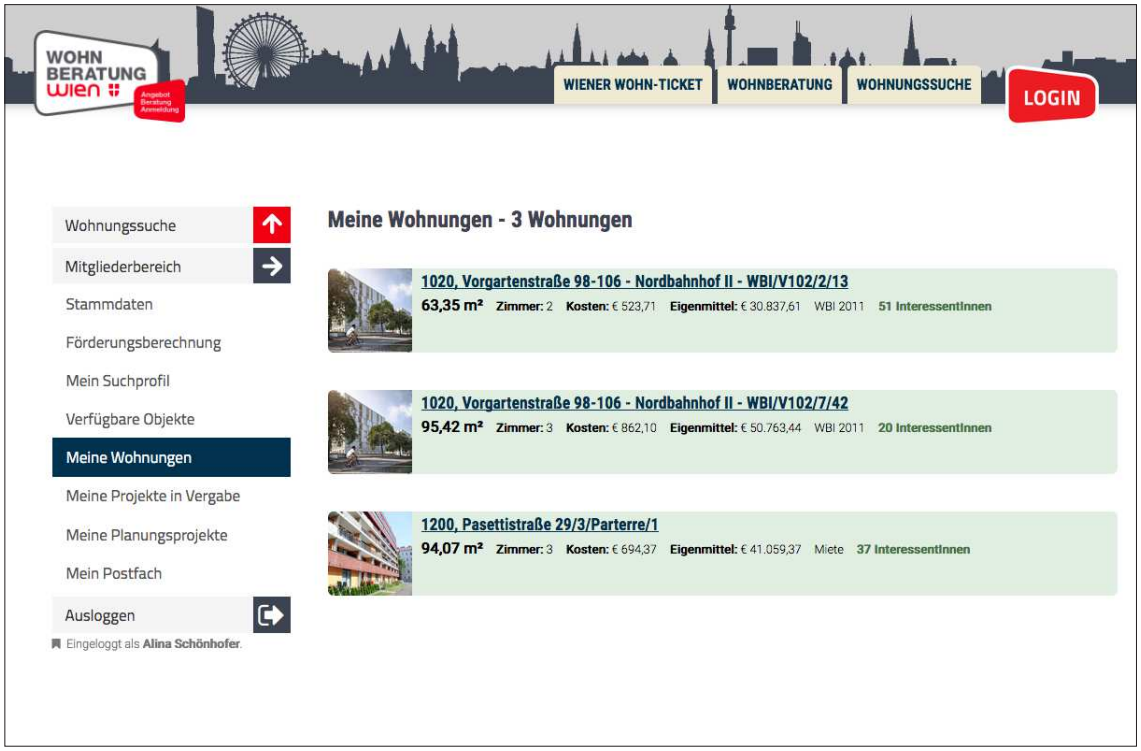


Abb. 5.15: Screenshot Wohnberatung Wien, Meine Wohnungen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

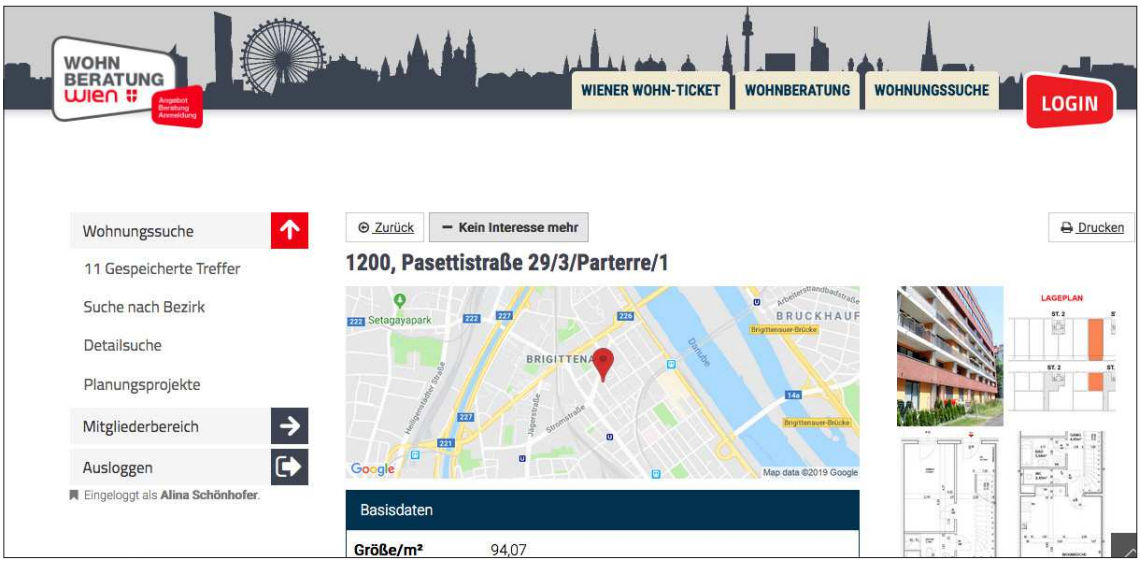


Abb. 5.16: Screenshot Wohnberatung Wien, Kein Interesse mehr

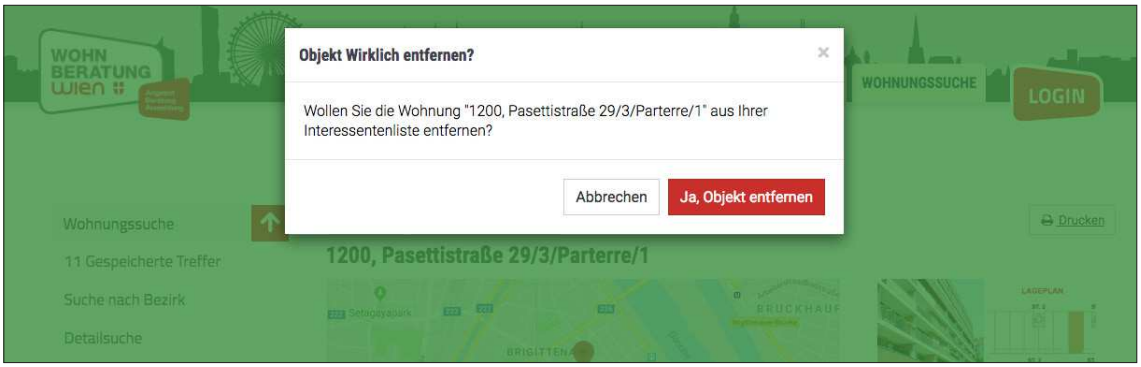


Abb. 5.17: Screenshot Wohnberatung Wien, Objekt entfernen

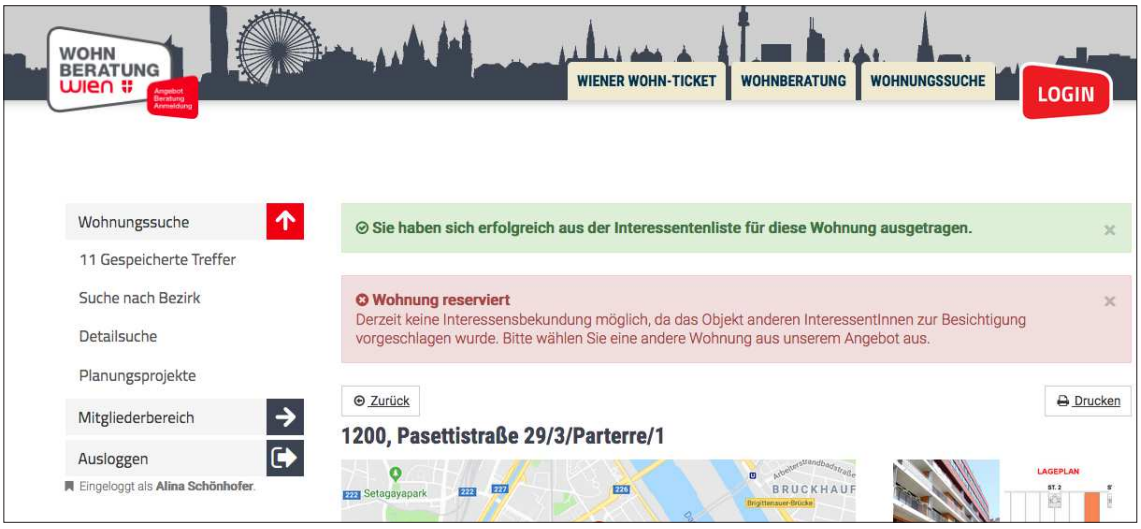


Abb. 5.18: Screenshot Wohnberatung Wien, Vorgang Löschung Interessesbekundung erfolgreich & Vorschlag an andere InteressentInnen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Abb. 5.19: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – Warteliste voll

Abb. 5.20: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – maximale Anzahl an Interessensbekundungen

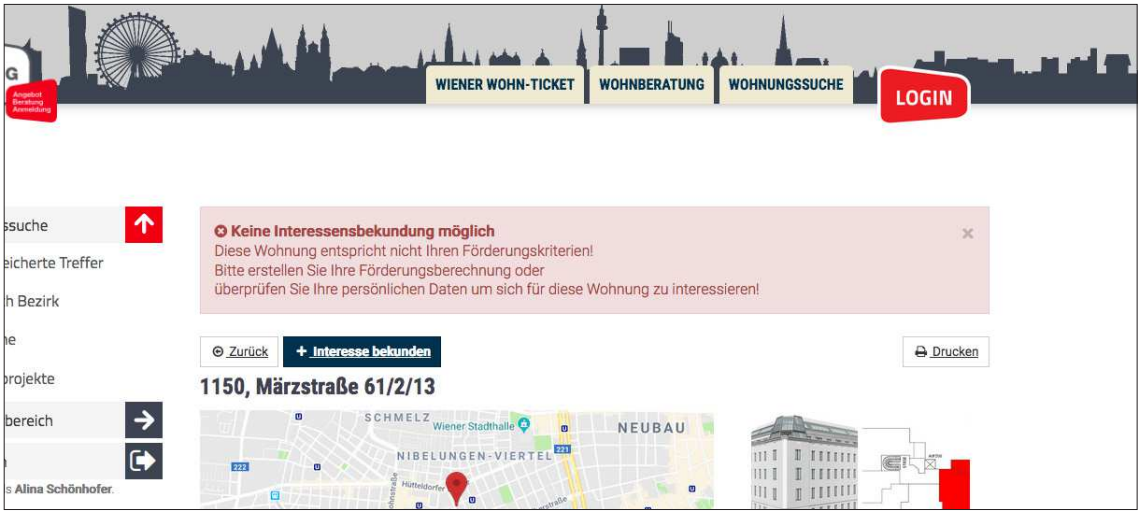


Abb. 5.21: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – Wohnung entspricht nicht den Förderkriterien

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

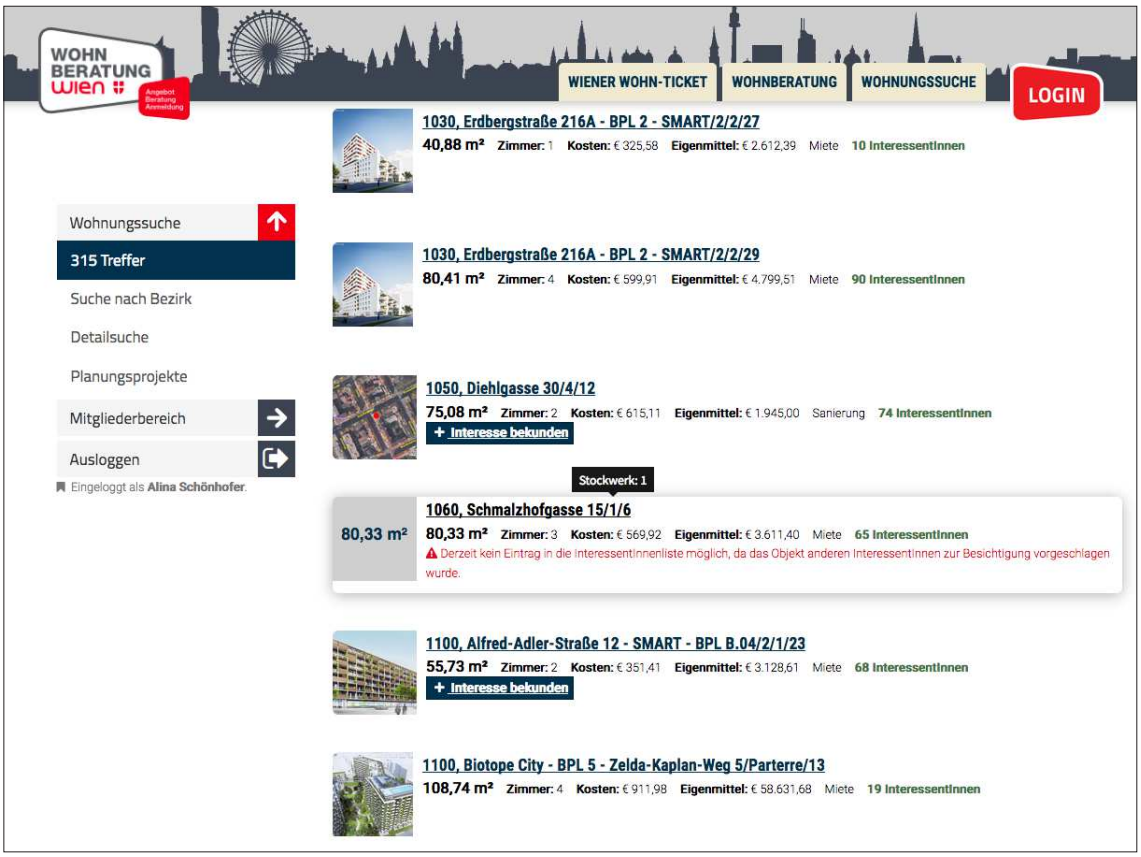


Abb. 5.22: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – InteressentIn zur Besichtigung vorgeschlagen

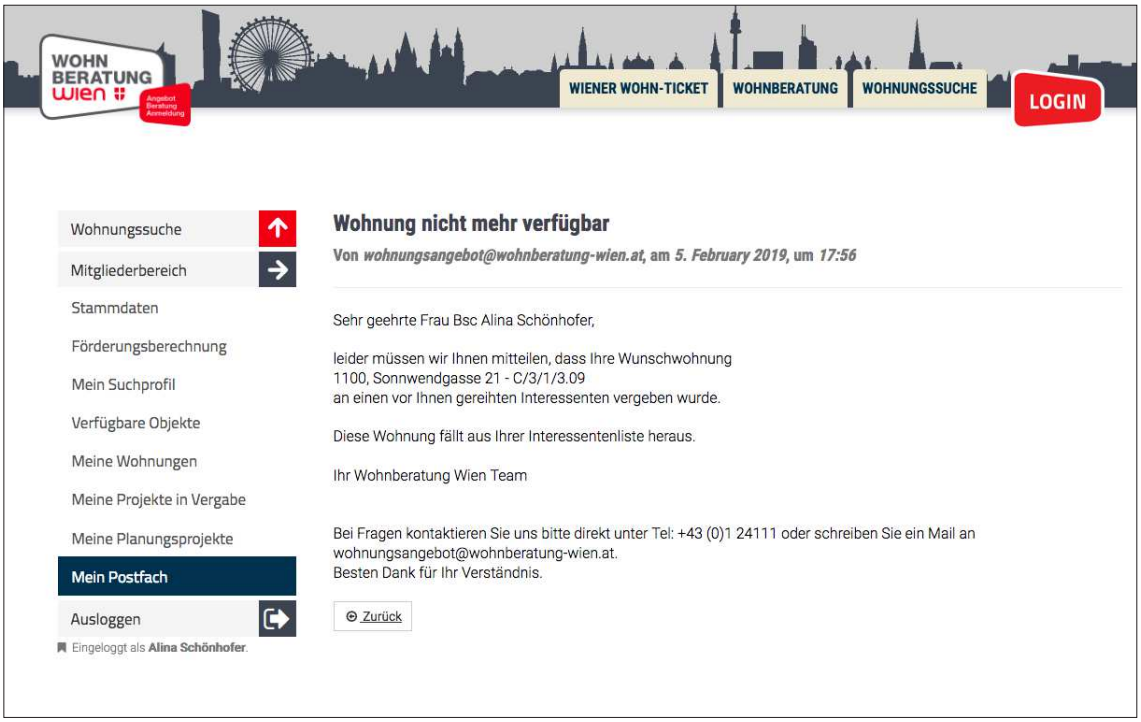


Abb. 5.23: Screenshot Wohnberatung Wien, Mein Postfach – Wunschwohnung vergeben

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

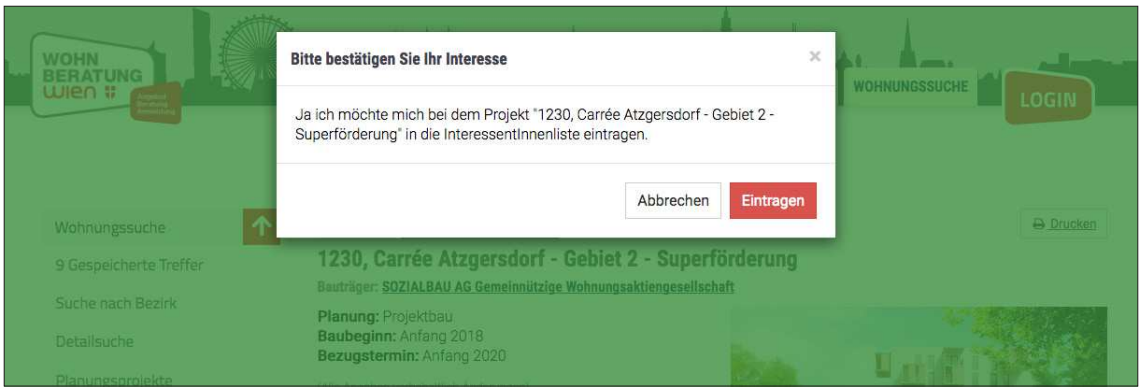


Abb. 5.24: Screenshot Wohnberatung Wien, Planungsprojekte Interesse bekunden

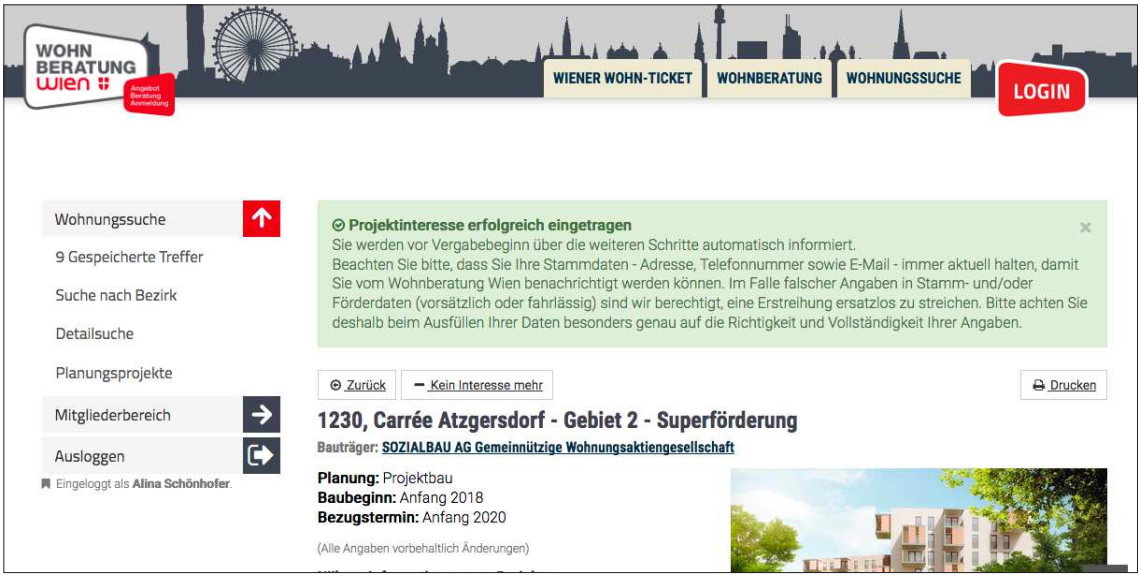


Abb. 5.25: Screenshot Wohnberatung Wien, Planungsprojekte Interesse bekundet

Abb. 5.26: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – Planungsprojekt entspricht nicht den Förderkriterien

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

wird beziehungsweise sich noch in der Fertigstellung befindet.[12] Das Vergabeprocedere findet damit sein Ende.

Bei einer erfolgreichen Vergabe, werden die anderen WohnungswerberInnen darüber informiert und die entsprechende Wohnung automatisch aus deren Interessensliste gelöscht.[13] (Abb. 5.23) Das persönliche Profil der zugewiesenen Person bleibt auch nach einer erfolgreichen Vergabe erhalten. Alle Daten zur erhaltenen Wohnung können dann im Mitliederbereich unter dem Reiter *Meine erhaltenen Wohnungen* eingesehen werden, der erst nach der erfolgreichen Vergabe erscheint.

Neben konkreten Wohnungen (*Wohnungen in Vergabe*) gibt es noch die Möglichkeit, sich bei *Projekten in Vergabe* oder bei *Planungsprojekten* als InteressentIn einzutragen. Zum Zeitpunkt der ersten Recherche, am 30.01.2019, waren keine *Projekte in Vergabe* online. Bei einer weiteren Recherche am 12.04.2019, waren ebenfalls keine *Projekte in Vergabe* verfügbar, weshalb es nicht möglich war, die Suche und den Prozess des Interesse Bekundens auszuprobieren. Die eigenen *Projekte in Vergabe*, findet man im Mitgliederbereich unter der gleichnamigen Registerkarte. WohnungswerberInnen können sich außerdem für *Projekte in Planung* vormerken lassen. (Abb. 5.24/ Abb. 5.25) Auch diese müssen den individuellen Förderkriterien entsprechen, um Interesse bekunden zu können. (Abb. 5.26) Außerdem darf das Maximum an Bewerbungen für das jeweilige Projekt noch nicht erreicht sein, welches sich an der Größe des Bauvorhabens orientiert. WohnungsinteressentInnen können sich unverbindlich für maximal 10 Planungsprojekte vormerken lassen. Die individuell vorgemerkten Planungsprojekte sind im Mitgliederbereich unter *Meine Planungsprojekte* zu finden.[14] Gehen diese Projekte auf die Vergabephase zu, bekommen InteressentInnen eine Benachrichtigung, ihre Daten im Formular zur Förderungsberechnung zu überprüfen. Diese Benachrichtigung wird sowohl per E-Mail, als auch im persönlichen Mitgliederbereich, unter der Registerkarte *Mein Postfach*, zugestellt.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass WohnungswerberInnen nach einer Änderung der Förderdaten und einer eventuell einhergehenden Abänderung der Förderkriterien darauf hingewiesen werden, dass sämtliche Vormerkungen gelöscht werden, die diesen nicht entsprechen. Dies gilt sowohl für Planungsprojekte, als auch für Wohnungen in Vergabe. Des Weiteren muss angemerkt werden, dass durch den starken Fokus auf die online-Abwicklung des ganzen Procederes – von der Registrierung bis zur Vergabe – sind Personen, die im Umgang mit digitalen Medien nicht so forciert sind oder keine Möglichkeit haben das Internet zu nutzen, vermutlich benachteiligt. Auch wenn es grundsätzlich möglich ist, viele der Schritte persönlich (Informationsbeschaffung, Registrierung, Anmeldung, erste Anmeldung zu Projekten) im Kundenzentrum zu erledigen, so ist doch die Wohnungssuche inklusive der Interessenbekundung, in dieser Dynamik, wie sie online stattfindet, nicht möglich.

12 ebda., Vertrag, http://www.wohncheck.at/faq/ (13.04.2019)

13 persönliche Benachrichtigung im Wohnberatung Wien Mitgliederbereich und E-Mailbenachrichtigung vom 05.02.2019, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=mein-postfach

14 Wohnservice Wien – Wohncheck online, http://www.wohncheck.at/faq/ (13.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

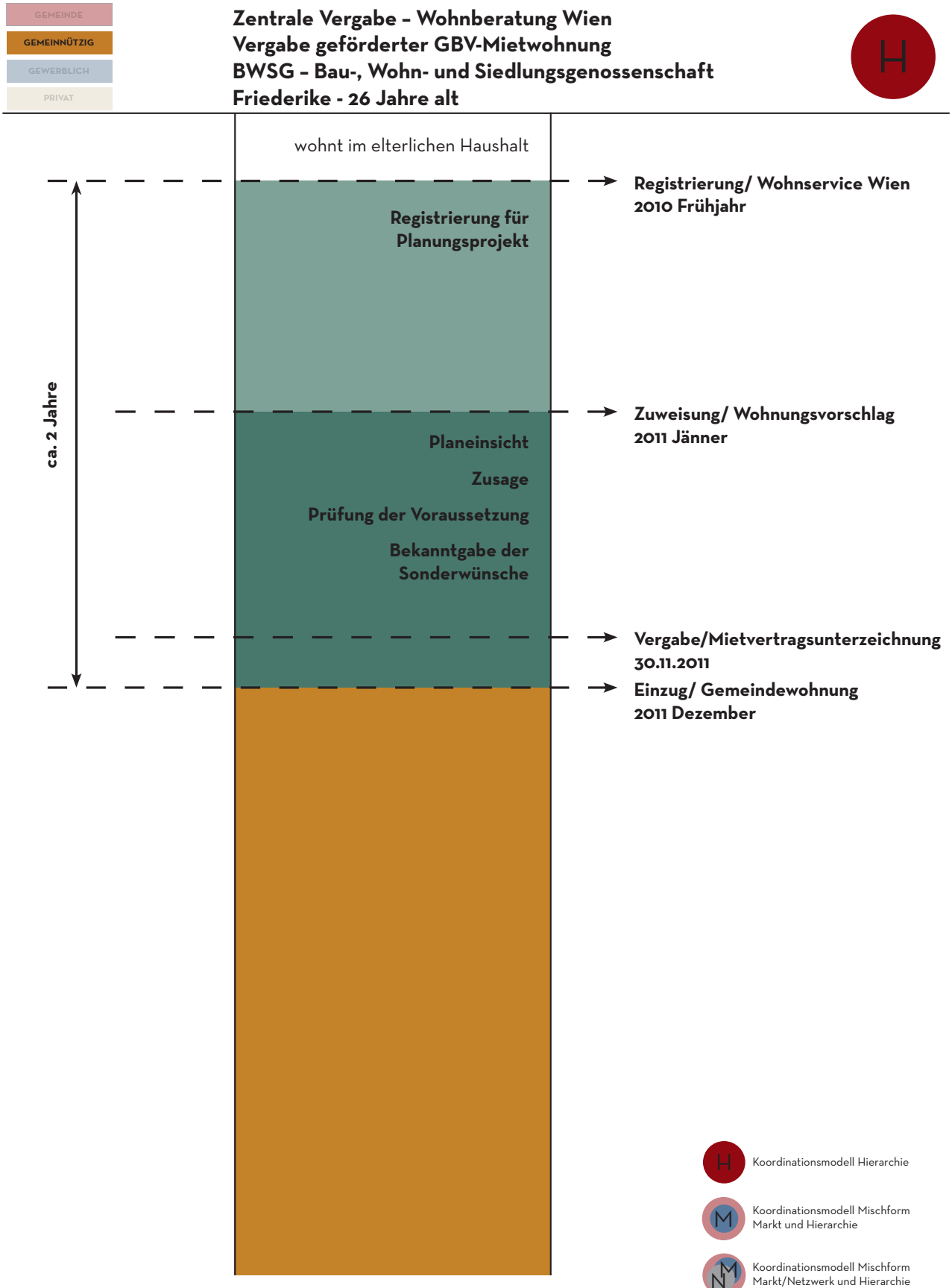


Abb. 5.27: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 6

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

BWSG – Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

Die *gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft* ist eine registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, die 1911 gegründet wurde und ihren Unternehmenshauptsitz im 11.Bezirk in Wien hat. 1914 wurden die ersten Häuser von Genossenschaftsmitgliedern bezogen. Zur Zeit der zwei Weltkriege kam ihre Bautätigkeit praktisch gänzlich zum Erliegen und die Arbeit war auf die Verwaltung des Bestandes beschränkt.[15] Nach der engen Zusammenarbeit mit der *K.k priv. Südbahn Gesellschaft* bis zu ihrer Verstaatlichung 1924 und einem schwierigen Verhältnis mit den österreichischen Bundesbahnen, kommt es zwischen den 1960er und 1980er Jahren wieder zu einer engen Kooperation. Waren bis dahin hauptsächlich EisenbahnerInnen die Zielgruppe, wurden die Wohnprojekte zunehmend auch für bahnfremde Personen geöffnet. Zu Beginn der 2000er Jahre begann dann die Erweiterung und Umstrukturierung zur *BWS Gruppe* und die Ankurbelung des Neubaus und der aktiven Teilnahme an Bauträgerwettbewerben.[16] 2011 hatte die BWS-Gruppe 28.650 Mitglieder und verwaltete etwa 21.000 Wohneinheiten.[17]

„[Heute] entwickelt, errichtet, saniert, vermietet, verkauft und verwaltet [die BWS-Gruppe] sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen, Geschäftsräume und Stellplätze in ganz Österreich.“ [18]

Fallbeispiel 6 (Abb. 5.27)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe geförderter GBV-Mietwohnungen
BWSG – Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Friederike 26 Jahre alt

Friederike wohnt im elterlichen Haushalt in Wien, bis sie ausziehen möchte, um mit ihrem damaligen Partner zusammenzuziehen. Ihr Vater legt ihr nahe, sich für geförderte Mietwohnungen anzumelden und recherchiert, wo es damals aktuell Wohnung beziehungsweise Projekte gibt. Im Winter 2010 erfolgt dann die Registrierung beim *Wohnservice Wien*, im damaligen Service Center in der Nähe vom Schwedenplatz, für zwei Personen (2-3 Zimmer Wohnung). Bei dieser Registrierung meldet sich Friederike und ihren Partner (als mitziehenden Partner) explizit für den Wohnbau an, in dem sie heute lebt. Zur Anmeldung müssen bereits sämtliche erforderlichen Unterlagen mitgebracht werden. Welche genau das waren, war im Gespräch aber nicht mehr zu rekonstruieren. Wenig später bekommt sie vom *Wohnservice Wien* zwei oder drei Wohnungen in diesem Wohnbau vorgeschlagen, die ihren Förderkriterien entsprechen, woraufhin sie sich für eine davon entscheidet. Wegen eines Missverständnisses zwischen ihr und ihrem Vater, wobei der Vater die Kommunikation übernommen hatte, wird für sie die eigentlich nicht gewünschte Wohnung reserviert, in der sie heute lebt. Grund warum es eigentlich eine andere hätte sein sollen ist, dass es in der eigentlich gewünschten Wohnung die Option auf Eigentumsbegründung gegeben hätte. Am 31.Jänner 2011 kommt es zur Zuweisung in Form eines Briefes. In diesem wird ihr mitgeteilt, dass die Wohnung bis 3. Februar für sie reserviert wäre und Planeinsicht genommen werden kann. Würde sie sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht melden, würde die Reservierung automatisch storniert. Nach er erfolgten Zusage kommt es im Februar 2011 zur finalen

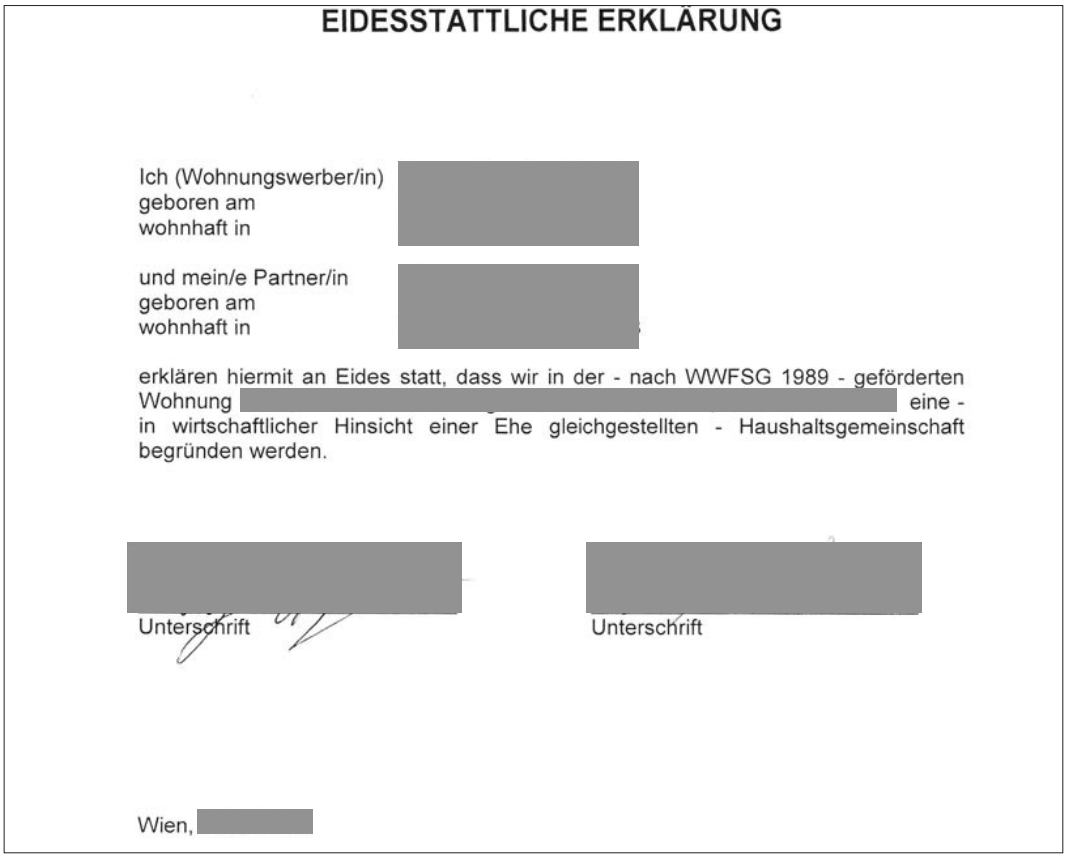
15 bwsg online, https://www.bwsg.at/de/unternehmen/geschichte (13.04.2019)

16 BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H, 2011, „bwsg – besser wohnen seit Generationen – 100 Jahre bwsg“, S. 44 ff

17 ebda., Klappentext

18 bwsg online , https://www.bwsg.at/de/unternehmen (15.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN



EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich (Wohnungswerber/in)
geboren am
wohnhaft in

und mein/e Partner/in
geboren am
wohnhaft in

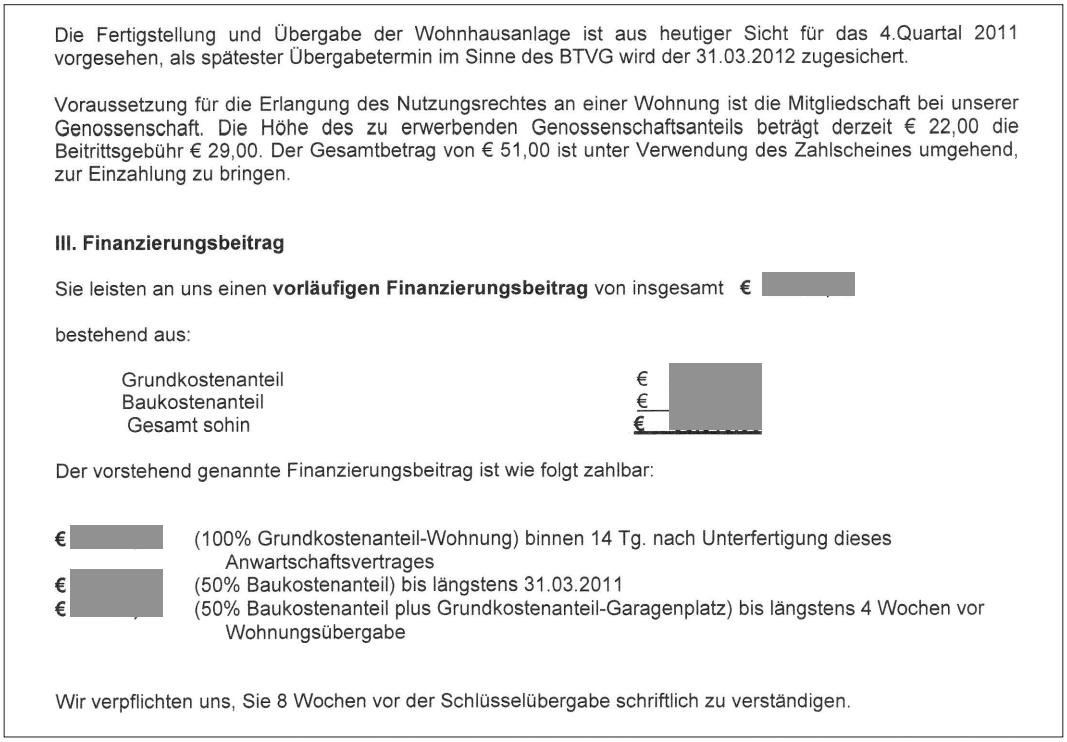
erklären hiermit an Eides statt, dass wir in der - nach WWFSG 1989 - geförderten Wohnung eine - in wirtschaftlicher Hinsicht einer Ehe gleichgestellten - Haushaltsgemeinschaft begründen werden.

Unterschrift

Unterschrift

Wien,

Abb. 5.28: Fallbeispiel 6 Eidesstattliche Eerklärung, der Ehe gleichenden Partnerschaft



Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnhausanlage ist aus heutiger Sicht für das 4.Quartal 2011 vorgesehen, als spätester Übergabetermin im Sinne des BTVG wird der 31.03.2012 zugesichert.

Voraussetzung für die Erlangung des Nutzungsrechtes an einer Wohnung ist die Mitgliedschaft bei unserer Genossenschaft. Die Höhe des zu erwerbenden Genossenschaftsanteils beträgt derzeit € 22,00 die Beitrittsgebühr € 29,00. Der Gesamtbetrag von € 51,00 ist unter Verwendung des Zahlscheines umgehend, zur Einzahlung zu bringen.

III. Finanzierungsbeitrag

Sie leisten an uns einen **vorläufigen Finanzierungsbeitrag** von insgesamt **€**

bestehend aus:

Grundkostenanteil €
Baukostenanteil €
Gesamt sohin €

Der vorstehend genannte Finanzierungsbeitrag ist wie folgt zahlbar:

€ (100% Grundkostenanteil-Wohnung) binnen 14 Tg. nach Unterfertigung dieses Anwartschaftsvertrages
€ (50% Baukostenanteil) bis längstens 31.03.2011
€ (50% Baukostenanteil plus Grundkostenanteil-Garagenplatz) bis längstens 4 Wochen vor Wohnungsübergabe

Wir verpflichten uns, Sie 8 Wochen vor der Schlüsselübergabe schriftlich zu verständigen.

Abb. 5.29: Fallbeispiel 6, BWS Anwartschaftsvertrag, Ausschnitt Seite 3/7

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Überprüfung der Förderungsvoraussetzung durch das *Wohnservice Wien*, bei der ihre Staatsbürgerschaftsnachweis, ihre Meldezettel, Einkommensnachweise beziehungsweise Bürgschaft der Eltern, eine Bestätigung darüber kein Eigentum zu besitzen sowie eine eidesstattliche Erklärung zu ihrer Partnerschaft , zu einem vereinbarten Termin abgegeben werden müssen. Diese Erklärung soll bestätigen, dass sie und ihr Partner in einer der Ehe gleichenden Lebensgemeinschaft leben. (Abb. 5.28) Nach der erfolgreichen Prüfung der Voraussetzung, erfolgt der Vorschlag vom *Wohnservice Wien* an die gemeinnützige Bauvereinigung. Am 20. April 2011 wird Friederike der Anwartschaftsvertrag inklusive Zweitschrift, Plan, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Muster des Nutzungsvertrags und die Förderungszusicherung an die *BWSG* zugestellt. In diesem Anwartschaftsvertrag wird ihr das Recht auf die künftige Nutzung eingeräumt und als Voraussetzung zur Erlangung dieses Nutzungsrechtes die Mitgliedschaft in der Genossenschaft genannt. Die Höhe dieses Genossenschaftsanteils beläuft sich auf € 22,- und die Beitrittsgebühr auf € 29,-. (Abb. 5.29) Außerdem befinden sich neben allgemeinen Vertragsbedingungen, Rücktrittsrechten, Sonderwünschen und anderen Informationen noch Aufschlüsselungen, über die Höhe und Zahlungskonditionen zum Finanzierungsbeitrag und die Höhe des Nutzungsentgeltes in diesem Vertrag. Die Zweitschrift ist zum Zeichen der Kenntnisnahme unterfertigt zu retournieren. Damit findet die Zuweisung ihren Abschluss. Im April 2011 und Mai 2011 folgen Briefwechsel zur Angabe von Sonderwünschen, bei der sie den Bodenbelag ändern lässt. Die Kosten der baulichen Abänderung sind von WohnungswerberInnen zu tragen. Am 30.11.2011 kommt es zur Wohnungsübernahme und Schlüsselübergabe zwischen der *BWSG* und Friederikes Partner vor Ort, aber ohne ihr Beisein. Sie ist zu diesem Zeitpunkt im Ausland und der Termin kann seitens der Bauvereinigung nicht verschoben werden. Der Mietvertrag soll von ihr als alleinige Hauptmieterin einfach unterschrieben werden und per Mail an die *BWSG* retourniert werden. Den gegengezeichneten Mietvertrag bekommt sie wenig später postalisch zugesandt. Die Vergabe der geförderten Mitwohnung ist damit beendet. Das unbefristete Mietverhältnis beginnt am 01.01.2012. Nur kurze Zeit nach dem Einzug trennen sich Friederike und ihr Partner, weshalb sie seither mit wechselnden MitbewohnerInnen in dieser geförderten Mietwohnung lebt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

5.1.3 Vergabe geförderter Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen

Auch gewerbliche BauträgerInnen müssen im Gegenzug zur Gewährung der begünstigten Landesdarlehen, der Stadt Wien einen bestimmten Prozentsatz ihrer neu errichteten beziehungsweise frei gewordenen Wohnungen zur Vergabe überlassen. Daher besteht für WohnungsinteressentInnen auch bei diesem Wohnungsangebot die Möglichkeit, sich über die *Wohnberatung Wien* anzumelden. Grundsätzlich ist der formale Ablauf der zentralen Vermittlung und Vergabe geförderter Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen über die *Wohnberatung Wien* nicht zu unterscheiden von der zentralen Vergabe geförderter Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen. WohnungswerberInnen benötigen zumindest ein *Wiener Wohn-Ticket* um sich für dieses Wohnungsangebot zu bewerben. Dementsprechend müssen sie die Voraussetzungen dafür erfüllen. Für WohnungswerberInnen ergibt sich daher vorerst bei der Registrierung bei der *Wohnberatung Wien* kein Unterschied zur zentralen Vergabe von *GBV*-Wohnungen. Das Vergabeprocedere verläuft über den zentralen Kanal der *Wohnberatung Wien*, analog zum dem von geförderten Mietwohnungen geförderter Bauvereinigungen, und folgt entsprechend auch denselben Koordinationsmechanismen.

Unter diese Vergabeform fallen auch die Wohnungen der *Wohnbauinitiativen 2011 und 2015*. Die Anmeldung zu diesen Wohnungen ist ebenfalls Teil des Angebotes der *Wohnberatung Wien* und daher mit dem *Wiener Wohn-Ticket* möglich. Grundsätzlich ergibt sich für WohnungsinteressentInnen kein wesentlicher Unterschied im Zuge der Registrierung. Erst bei der Wohnungssuche auf der online-Plattform der *Wohnberatung Wien*, wenn es um die Suche und Bewerbung zu den entsprechenden Wohnungen geht werden die Faktoren (keine Einkommensobergrenze und kein Anspruch auf Eigenmittelersatzdarlehen) wohl miteinbezogen werden. Es ergibt sich in diesen Fällen daher ein minimaler Unterschied für WohnungswerberInnen durch die Bedachtnahme auf das eigene finanzielle Kapital. Im Umkehrschluss heißt das, dass WohnungswerberInnen im Vorfeld wissen müssen, dass sie für die Tilgung des Finanzierungsbeitrags entweder einen Bankkredit aufnehmen können oder das notwendige Geld bereits auf der Seite haben müssen.

Weiters fallen unter diese Vergabeform die Wohnungen für *temporäres Wohnen*. WohnungsinteressentInnen, die sich für dieses Sofortprogramm bewerben wollen müssen für die Vermittlung und Vergabe durch die *Wohnberatung Wien* untypischerweise ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* besitzen und daher die entsprechenden Voraussetzungen dafür erfüllen und das obwohl diese Wohnungen von gewerblichen BauträgerInnen errichtet werden. Neben dieser Information war nicht sehr viel über das gesamte Procedere herauszufinden. Vermutlich auch ob seiner geringen Anzahl an Wohnungen und zukünftigen Projekte. Abgesehen davon kann aber die Vermutung angestellt werden, dass das restliche Procedere analog zu der Vergabe von Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen abläuft. Wichtig hierbei ist, dass das *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* nach der Vergabe aber seine Gültigkeit behält, da diese Wohnungen nur zur temporären Nutzung gedacht sind und der oder die WohnungswerberIn daher danach weiter eine Wohnung suchen kann beziehungsweise einer Gemeindewohnung zugewiesen werden kann.[19]

19 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/temporaeres-wohnen/ (18.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

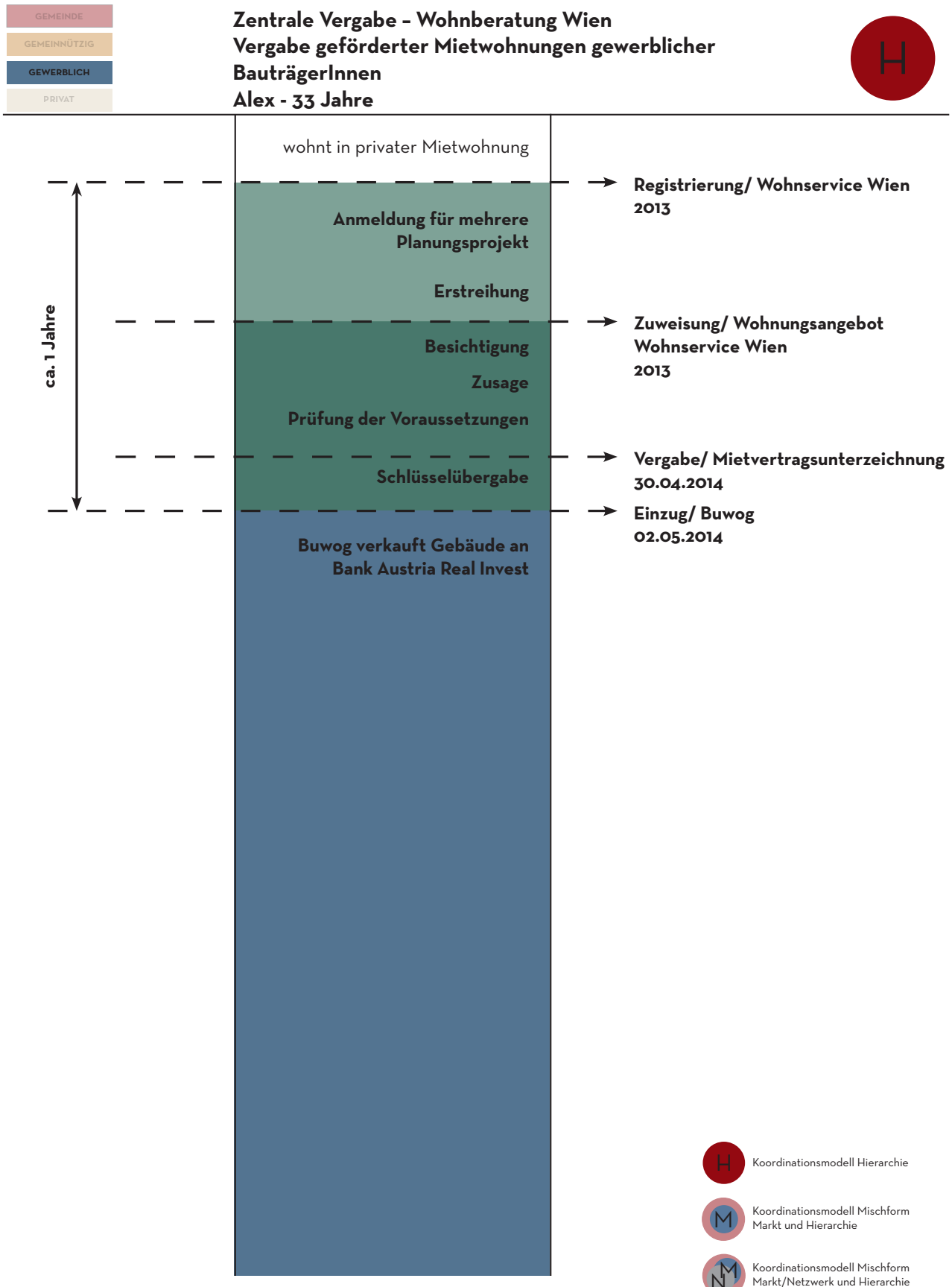


Abb. 5.30: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 7

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 7 (Abb. 5.30)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe geförderter Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen
BUWOG
Alex 33 Jahre alt

Alex kommt zum Studieren nach Wien und wohnt anfangs mit seiner Partnerin in einer privaten Mietwohnung. 2013 beginnen sie mit der Wohnungssuche, wobei aus finanziellen Gründen ausschließlich öffentliche Mietwohnungen in Frage kommen. Nach einem kurzen Beratungsgespräch beim *Wohnservice Wien*, – damals noch in der Nähe vom Schwedenplatz – bei dem erklärt wird, welche Förderungsmodelle es gibt und auf welche sie Anspruch haben, folgt die Registrierung vor Ort. Die Interessensbekundung und Anmeldung für die einzelnen Projekte und Wohnungen erfolgt danach im Internet auf der damaligen Homepage des *Wohnservice Wien*. Diese erfolgt oft um 5 Uhr in der Früh, da er gehört hatte, dass man da die besten Chancen hätte sich noch vormerken zu können, bevor die maximale Anzahl an BewerberInnen (10 BewerberInnen) erreicht ist. Interesse bekunden kann man auch damals schon für maximal drei Wohnungen und die Reihung ist innerhalb der ersten zehn Plätze einsehbar. Er meldet sich immer wieder für die jetzige geförderte Mietwohnung eines gewerblichen Bauträgers an und ab, da der Grundriss nicht ideal für die beiden ist. Das bestechende Argument dafür angemeldet zu bleiben ist dann letztendlich der günstige Preis aufgrund der geringen Wohnungsgröße. Dieser Suchzeitraum erstreckt sich über ca. sechs Monate. Zur letztendlichen Erstreihung wurde Alex per Mail kontaktiert, wodurch die eigentliche Zuweisung durch das *Wohnservice Wien* stattfindet. Die Erfüllung etwaiger Voraussetzungen beschreibt er, wäre kein Problem geswesen. Er setzt sich daraufhin mit der *BUWOG* in Verbindung um die Wohnung besichtigen zu können. Die Besichtigung – gefolgt von einer Zusage – findet kurz danach statt. Er und seine Partnerin entscheiden sich für diese Wohnung, da ihre Auswahl, durch die sonst für sie zu hohen Finanzierungsbeiträge, eingeschränkt ist. Der Finanzierungsbeitrag in der Höhe von ca. € 7.000 ist zum Zeitpunkt des Einzugs fällig. Für die Gewährung eines Eigenmittelersatzdarlehens ist das Haushaltnettoeinkommen zu niedrig, dafür sind die Eigenmittel aber insgesamt relativ niedrig, da diese Wohnung vermutlich eine mit Superförderung ist. Am 30.04.2014 finden die Mietvertragsunterzeichnung und die Schlüsselübergabe durch die gewerbliche Bauvereinigung statt und damit auch das Ende Vergabe. Der Einzug folgt am 2. Mai 2014. Später – wann genau war nicht zu rekonstruieren – verkauft die gewerbliche Bauvereinigung das Gebäude an die Immobilien-Management GmbH einer österreichischen Bank. Im Verlauf des Interviews macht er noch darauf aufmerksam, dass besonders MigrantInnen Probleme bei der Informationsbeschaffung haben.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

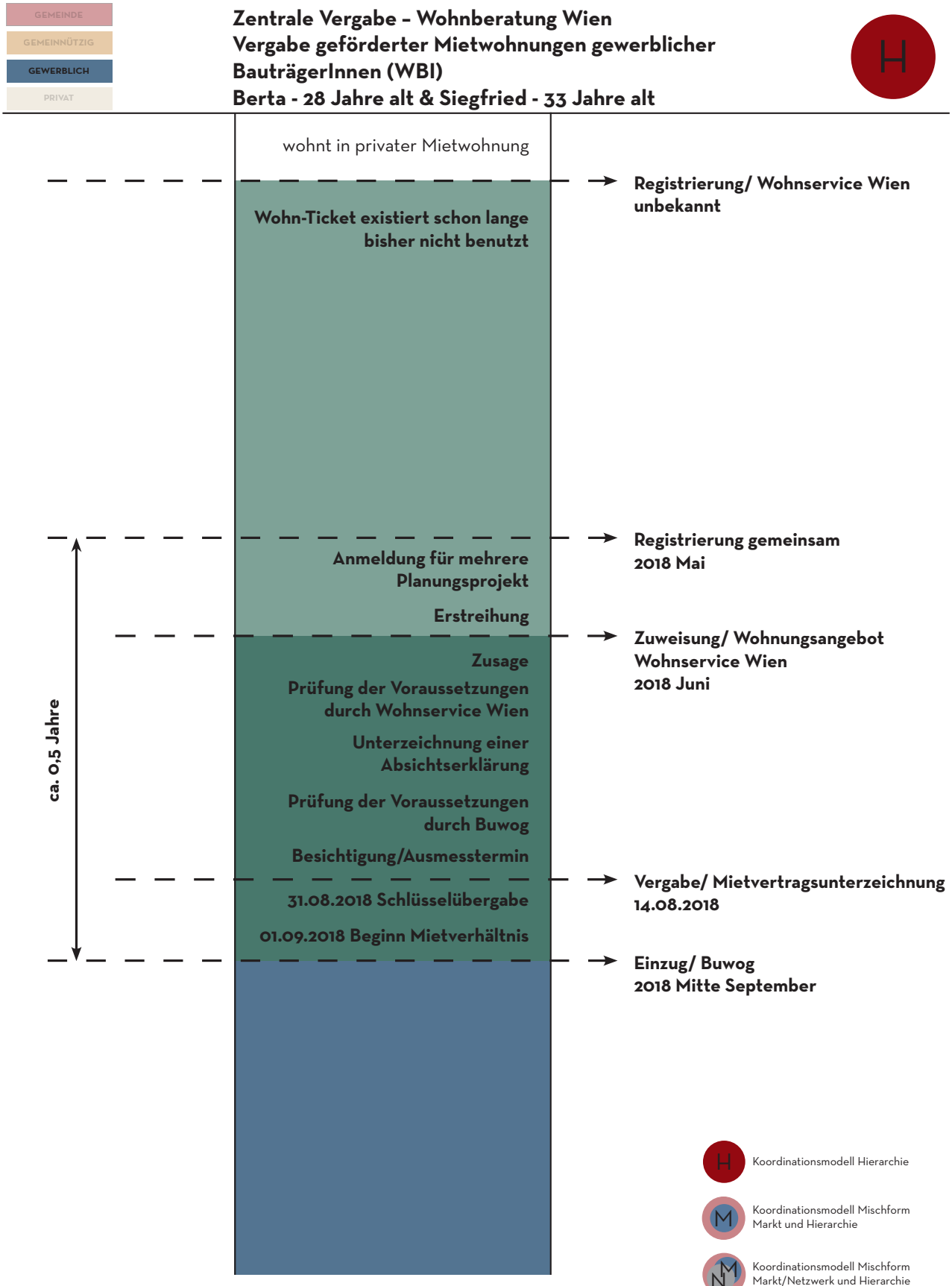


Abb. 5.31: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 8

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 8 (Abb. 5.31)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe geförderter Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen
Wohnbauinitiative 2011/BUWOG
Berta 28 Jahre und Siegfried 33 Jahre alt

Siegfried und Berta wohnen mit dem ersten Kind in einer privaten Mietwohnung. Als im Herbst 2017 das zweite Kind unterwegs ist, muss eine neue Wohnung gefunden werden. Gesucht wird ohne Einschränkungen in allen Sektoren des Wiener Wohnungsmarktes und unter anderem auch auf der Homepage der *Wohnberatung Wien*. Siegfried kennt das *Wohnservice Wien* bereits von vorangegangenen Wohnungssuchen und hat dementsprechend schon eine gültige Registrierung. Auch Berta hat bereits eine von früher. Da man sich bei der *Wohnberatung Wien* für einen gemeinsamen Haushalt (*geklärte Familienverhältnisse*) ausschließlich gemeinsam anmelden kann, muss eine der beiden Registrierungen gelöscht werden. Nach einem Telefonat mit der *Wohnberatung Wien*, bei dem empfohlen wird den jüngeren Account zu löschen, wird im Mai 2018 jener von Berta gelöscht und sie inklusive der Kinder zu seiner Registrierung hinzugefügt. Damit ist Siegfried der Hauptansprechpartner und Berta wird als mitziehende Partnerin zu sämtlichen Anliegen keine Auskunft mehr erteilt. Der Kontakt mit der *Wohnberatung Wien* findet bis auf das Telefonat ausschließlich online statt. Sie beschreiben im Gespräch, dass bei der Wohnungssuche auf der Homepage der *Wohnberatung Wien*, nach Wohnungen in Vergabe das first-come-first-serve-Prinzip herrscht. Oftmals ist die Anmeldung aufgrund des großen Andrangs nicht mehr möglich. Sie suchen trotzdem weiter und bekunden – unabhängig von der Förderungsart – Interesse bei Objekten, die ihnen zusagen und bei denen dies überhaupt noch möglich ist. Unter anderem bekunden sie im Juni 2018 auch bei der jetzigen Wohnung aus der *Wohnbauinitiative 2011* Interesse. Sie sind hier gleich von Anfang an auf Platz Zwei und rutschen nach einer Woche auf Platz Eins vor. Sie haben dann drei Tage Zeit ihr Interesse zu bestätigen. Erst dann geht ihr Bewerbungsprozess weiter. Von der *Wohnberatung Wien* kommt ein Mail mit Informationen zur Wohnung und den benötigten Unterlagen sowie einer Absichtserklärung, die unterzeichnet retourniert werden muss. Trotz der Absichtserklärung wäre es möglich gewesen bis zu vier Wochen vor dem Bezugstermin gegen eine Rücktrittsgebühr von € 400,- bis € 700,- zurückzutreten. Vor der Unterzeichnung der Absichtserklärung müssen zur Überprüfung der Erfüllung der Förderkriterien, allerdings alle erforderlichen Unterlagen hochgeladen werden. Erforderlich waren jedenfalls der vergangene Jahreslohnzettel, inklusive der Lohnzettel der letzten drei Monate und der Mutter-Kind-Pass für das noch ungeborene Kind. Außerdem sind eine Erklärung, dass Siegfried und Berta in einer der Ehe gleichenden Partnerschaft leben sowie eine Bestätigung der Unterhaltszahlungen für das erste Kind (das aus Bertas vergangener Partnerschaft ist) erforderlich. Diese beiden Erklärungen werden zunächst formlos übermittelt, da ihnen niemand die Information zu entsprechenden Formularen zukommen lässt. Auch der Einkommensnachweis der Partnerin gestaltet sich schwierig, da sie im Vorjahr kein dauerhaftes Beschäftigungsverhältnis gehabt hatte. Die Überprüfung der Unterlagen zieht sich über den gesamten Juni, bis die beiden zunehmend Druck machen und es Ende Juni zur Benachrichtigung durch die *Wohnberatung Wien* kommt, dass sie der Bauträgerin vorgeschlagen wurden. Damit ist die Zuweisung durch die *Wohnberatung Wien* abgeschlossen. Die Bauträgerin fordert dann viele der bereits gelieferten Unterlagen zur Überprüfung der Kriterien noch einmal ein, da viele davon aus Datenschutzgründen nicht weitergeleitet werden konnten. Bei der Bauträgerin direkt sind die Anforderungen allerdings geringer, als bei der *Wohnberatung Wien*. Daraufhin wird ihnen von der *BUWOG* binnen einer Woche ein Ausmesstermin, der Bezugstermin und die Fälligkeit des Finanzierungsbeitrages mitgeteilt. Der Termin zum Ausmessen findet am 18.07.2018 statt und ist die einzige Möglichkeit zur Besichtigung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

für das Paar. Sie nehmen zu diesem Termin bereits KüchenplanerInnen mit, um rechtzeitig zum Einzug eine Küche zu haben. Der Finanzierungsbeitrag ist frühestens drei Wochen vor und spätestens zum Einzug fällig. Bei der Erstellung des entsprechenden Kontos und auch der Mietverträge hat die Bauträgerin allerdings Schwierigkeiten, weshalb es hier zu Verzögerungen kommt. Dadurch, dass bei Wohnungen der *WBI* keine Eigenmittelersatzdarlehen erhalten werden können, borgt sich Siegfried einen Teil des Betrags von einem Familienmitglied aus. Am 14.08.2018 wird ihnen der Mietvertrag zugeschickt, der unterzeichnet zur Schlüsselübergabe am 31.08.2018 mitgenommen werden soll. Der Einzug erstreckt sich über den ganzen September. Erst im Oktober wird der gegengezeichnete Mietvertrag postalisch retourniert. Damit findet auch die Vergabe dieser Wohnung aus der *Wohnbauinitiative 2011* ihren Abschluss. Nach Abschluss der Vergabe, bleibt das Konto der *Wohnberatung Wien* vorhanden. Dabei sind alle Informationen zur vergebenen Wohnung in der Registerkarte *Meine erhaltenen Wohnungen* zu finden. Weder Siegfried noch Berta mussten zu irgendeinem Zeitpunkt persönlich zur *Wohnberatung Wien* oder zur *BUWOG*, da der gesamte Kontakt und bürokratische Aufwand elektronisch oder per Post und Telefon absolviert werden konnte. Abschließend wird angemerkt, dass bei der *Wohnberatung Wien* viele Informationen im Prozess verloren gehen würden, da man keine zuständige Kontaktperson hätte. Außerdem hatte besonders Berta es als mühsam empfunden, dass sie bei der *Wohnberatung Wien* nicht mehr als Kontaktperson angenommen wurde, nachdem sie ihre persönliche Registrierung gelöscht hatte. Selbst wenn es um den Nachweis ihrer Voraussetzungen ging, fand die ganze Kommunikation über Siegfried statt.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

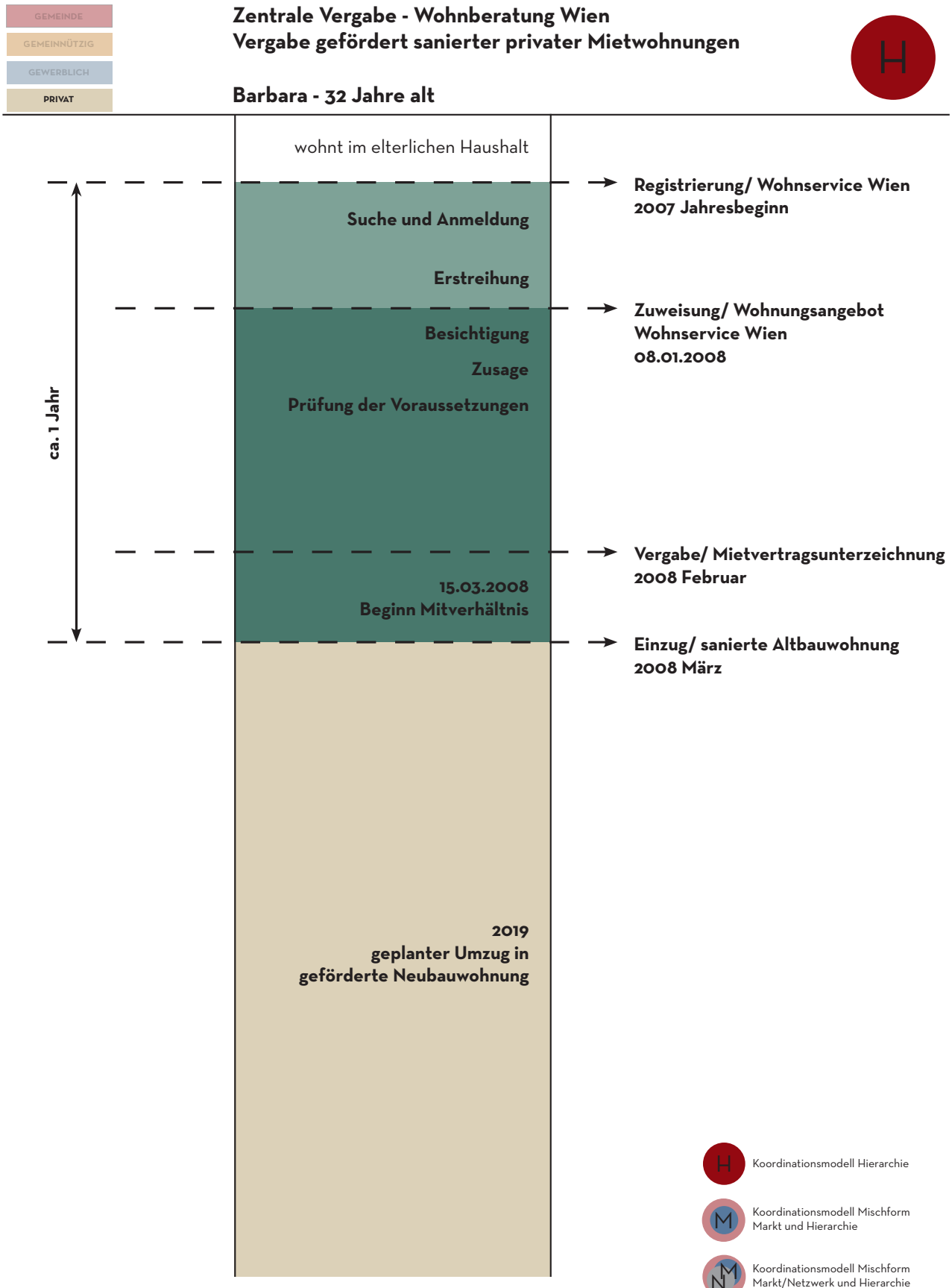


Abb. 5.32: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 9

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.1.4 Vergabe gefördert sanierter privater Mietwohnungen

Auch dieses Subsegment, das aus einem speziellen Förderprogramm zur Sanierung des Bestandes entstanden ist, ist Teil des Wohnungsangebotes der *Wohnberatung Wien.* Dabei können EigentümerInnen und Eigentümergemeinschaften als Teil der *Sanften Stadterneuerung*, zur Sanierung ihres Wohnhauses und zur Neuschaffung von Wohnungen um eine Förderung ansuchen. Im Gegenzug dazu verpflichten sie sich der Stadt Wien die zweite und danach jede vierte Wohnung, die frei ist oder frei wird zur Vergabe zu überlassen. Betroffen sind davon nur umfassend sanierte Wohnungen.

Für WohnungswerberInnen verläuft auch hier das ganze Procedere grundsätzlich genau gleich, wie bei der Vermittlung und Vergabe geförderter Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, über die *Wohnberatung Wien*. Zur Registrierung müssen WohnungswerberInnen die Grundvoraussetzungen des *Wiener Wohn-Tickets* erfüllen. (Kapitel 4.3) Allerdings gelten auch hier, wie schon bei den Wohnungen der Wohnbauinitiativen, die Einkommensobergrenzen laut *WWFSG* nicht.[20] Dafür muss ein monatliches Mindesteinkommen vorgewiesen werden:[21]

- 1 Person € 889,84
- 2 Personen € 1.334,17
- für jedes Kind € 137,30

Kann dieses Mindesteinkommen nicht nachgewiesen werden, können andere Personen eine Bürgschaft für die WohnungswerberInnen übernehmen, die dieses Mindesteinkommen nachweisen müssen.

Fallbeispiel 9 (Abb. 5.32)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe gefördert sanierter privater Mietwohnungen
Barbara 32 Jahre alt

Barbara wohnt im elterlichen Haushalt in einer privaten Mietwohnung in Wien und möchte nach einem studentischen Auslandsaufenthalt ausziehen. Bei der Suche steht zuerst die Begründung von Eigentum im Vordergrund, was sich durch ihr Alter, der finanziellen Möglichkeiten und der noch fehlenden österreichischen Staatsbürgerschaft als relativ komplexes Unterfangen darstellt. Sie selbst denkt auch darüber nach sich für Gemeindewohnungen zu registrieren, wovon ihr aber seitens der Familie abgeraten wird. Später entdeckt sie das *Wohnservice Wien* und geförderte Mietwohnungen werden zu einer leistbaren Option für Barbara. Sie beschließt sich zum Jahresbeginn 2007 online zu registrieren. Es ist damals – anders als heute - nur möglich sich für Wohnungen vorzumerken, solange weniger als 10 Anmeldungen für diese existieren. Sie sucht daher zu den unterschiedlichsten Tages- und Nachtzeiten, um sich überhaupt anmelden zu können. Kurz vor Weihnachten 2007 ist sie dann auf Platz Sechs der jetzigen gefördert sanierten Mietwohnung. Über die Weihnachtsfeiertage rückt sie auf Platz Eins vor und bekommt am 08.01.2007 per Mail den Besichtigungsschein zugestellt. Damit kommt es zur Zuweisung durch das *Wohnservice Wien*. Barbara hätte ursprünglich drei Tage Zeit gehabt um die Wohnung zu besichtigen, hat aber keinen Kontakt zum aktuellen Mieter herstellen können und kann die Gültigkeit ihres Besichtigungsscheines um eine Woche verlängern. Hätte sie darauf nicht reagiert und versucht diesen zu verlängern, wäre ihre Erstreihung gelöscht worden. Kurz darauf kann sie die Wohnung mit dem damaligen Mieter besichtigen. Am 17.01.2008 sagt sie zu und nimmt damit das Wohnungsangebot des *Wohnservice Wien* an. Daraufhin prüft das

20 Wohnberatung Wien online, gefördert sanierte Wohnungen, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gefoerderte-wohnungen/ (15.09.2018)

21 Wohnfonds Wien online, pdf zum Download - Information Angebotswohnungen, Stand 08.04.2019, S.3, http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/anbotswohnung_info.pdf (18.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

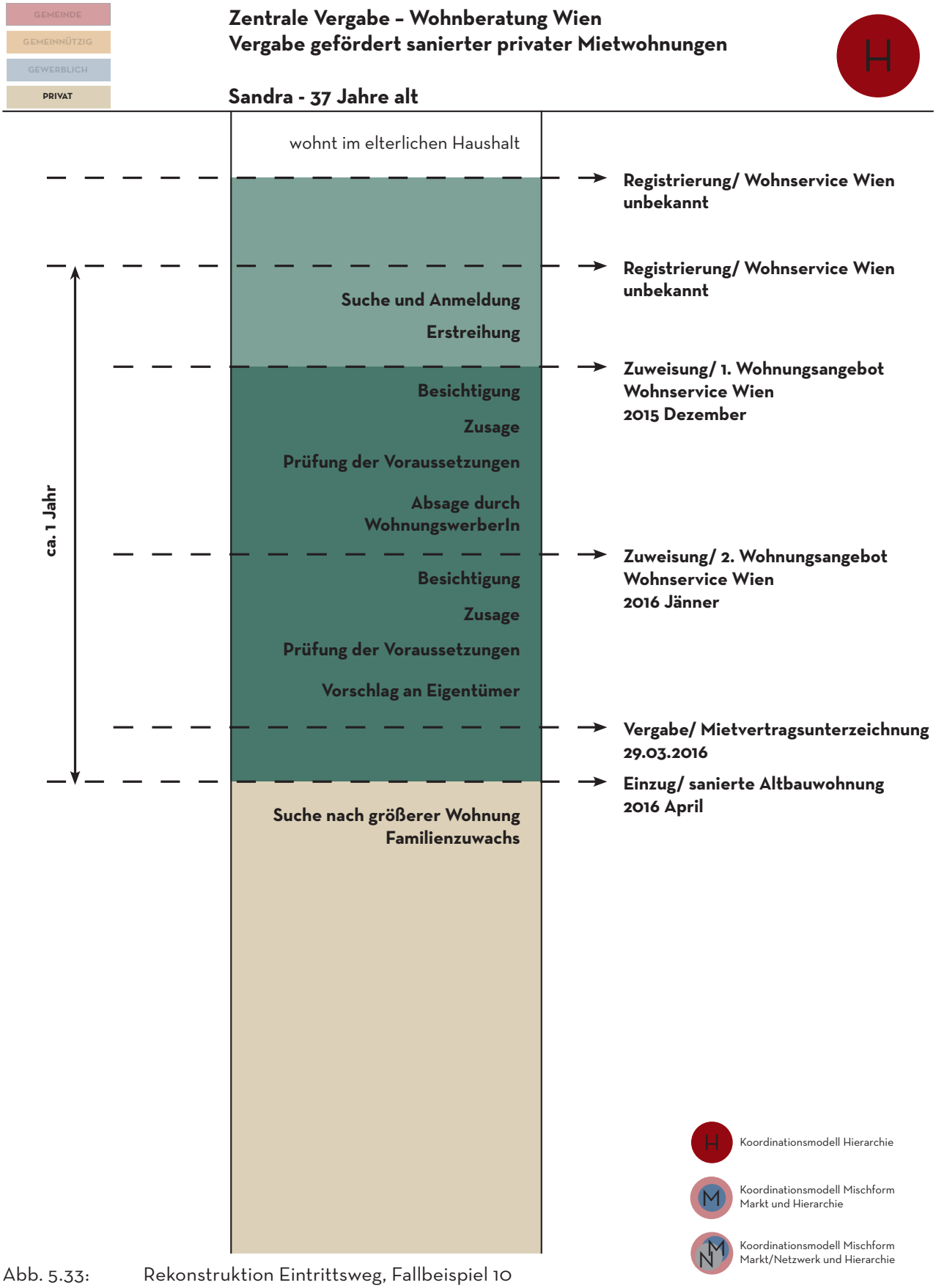


Abb. 5.33: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 10

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wohnservice Wien fünf Wochen lang ihre Förderungswürdigkeit. Hierzu müssen Nachweise der Meldedaten, über die Staatsbürgerschaft (sie ist damals dann schon österreichische Staatsangehörige), Stipendien, Studiennachweis, Lohnbestätigungen, Jahreslohnzettel, die Übernahme der Zahlungen des Bürgen, der Jahreslohnzettel des Bürgen und der Einkommensnachweis des Bürgen vorgelegt werde. Die Nachweise müssen gesammelt bei einem Termin abgegeben werden. Zwar kommt ihr entgegen, dass sie in diesem Fall keine Eigenmittel bezahlen muss, allerdings muss sie sechs Monatsmieten Kaution hinterlegen. Im Februar findet dann schließlich die Mietvertragsunterzeichnung statt, woraufhin kleinere Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Das Mietverhältnis beginnt am 15.03.2008 und der Einzug findet alsbald statt. Zum Ende des Interviews erzählt Barbara noch, dass sich die Registrierung stark verändert hätte, da WohnungswerberInnen sich jetzt auch für Wohnungen vormerken können, wenn es mehr als 10 InteressentInnen gibt. Sie weiß deshalb Bescheid darüber, weil sie seit geraumer Zeit eine neue Wohnung über die *Wohnberatung Wien* sucht und einen neuerlichen Umzug für 2019 veranschlagt. Sie wird in eine neue, größere Wohnung, die allerdings noch nicht fertiggestellte ist, in einer für sie besseren Lage ziehen.

Fallbeispiel 10 (Abb. 5.33)
Zentrale Vergabe – Wohnberatung Wien
Vergabe gefördert sanierter privater Mietwohnungen
Sandra 37 Jahre alt

Sandra wohnt mit ihrem Partner und dem gemeinsamen Sohn in einer privaten Mietwohnung. Sie suchen auf sämtlichen Plattformen und über alle Kanäle nach einer zukünftigen Wohnung, da von Anfang an klar war, dass sie dort nicht dauerhaft wohnen bleiben können. Sandra hatte sich schon vor geraumer Zeit beim *Wohnservice Wien* registriert und nimmt auch dort wieder die Suche auf, nachdem ihr Bruder auf diesem Weg eine passende Wohnung gefunden hatte. Es folgt im Jahr 2015 eine zirka halbjährige intensive Suche und Interessensbekundung auf der Homepage nach *Wohnungen in Vergabe*. Die junge Familie will in keine Neubauwohnung ziehen, wo zum Zeitpunkt der Zuweisung nur eine Planeinsicht möglich gewesen wäre. Zum Jahresende 2015 kommt es zur ersten Zuweisung – dann schon – durch die *Wohnberatung Wien*. Sandra besichtigt die Wohnung, macht eine Zusage, wird und soll dann sämtliche Unterlagen zur Überprüfung der Förderungswürdigkeit übermitteln. Nach geraumer Zeit tritt sie allerdings von ihrer Zusage zurück, da die geforderten Unterlagen für die VermieterIn nie zufriedenstellend waren und diese immer noch weitere Unterlagen eingefordert hat. Ende Jänner erfolgt erneut eine Erstreihung für eine gefördert sanierte Wohnung und eine entsprechende Mittelung über das Postfach im persönlichen Mitgliederbereich der *Wohnberatung Wien*. Sofern noch Interesse seitens der WohnungswerberIn bestehen würde, sollte sie binnen drei bis fünf Tagen Kontakt mit der Eigentümergemeinschaft aufnehmen. Damit ist erneut die Zuweisung durch die *Wohnberatung Wien* erfolgt. Kurz danach findet die Wohnungsbesichtigung im Beisein des Hausmeisters statt. Sandra und ihr Partner sagen kurz danach direkt bei den EigentümerInnen zu. Nach der getroffenen Zusage wird die Förderungswürdigkeit durch die *Wohnberatung Wien* erneut überprüft. Hierzu müssen Nachweise über das Haushalteinkommen erbracht werden. Außerdem müssen die Staatsbürgerschaften aller mitziehenden Personen gebracht werden. Viele der Unterlagen sind von der vorangegangenen Zuweisung schon vorhanden. Da der Einkommensnachweis über das notwendige Mindesteinkommen nicht erbracht werden kann, übernimmt Sandras Vater die Bürgschaft, was sich als kompliziertes Unterfangen herausstellt, da dieser selbstständig war und zu diesem Zeitpunkt bereits pensioniert ist. Mit der letztendlich erfolgreichen Überprüfung erfolgt eine Mitteilung an die zuständige Hausverwaltung und die entgültige Weiterleitung an die Eigentümergemeinschaft. Am Freitag den 29.03.2016

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

kommt es im Beisein des Bürgen zur Vertragsunterzeichnung. Auch die Schlüssel hätte an diesem Tag übergeben werden sollen, was aber aus unerfindlichen Gründen nicht passiert. Der Einzug kann trotzdem an dem bevorstehenden Wochenende stattfinden, weil ihnen der Hauswart Zutritt zur Wohnung gewähren kann.

5.1.5 Zusammenfassung

Die ursprüngliche Annahme, dass Wohnungen im öffentlichen Mietwohnungssektor staatlich zugewiesen und vergeben werden, kann mit der Analyse der zentralen Vermittlung und Vergabe durch die *Wohnberatung Wien* bestätigt werden. Bei dieser Form der Vergabe ist in jedem Fall – unerheblich vom Subsegment – die Bürokratie der vorherrschende Koordinationsmechanismus. Jede einzelne Variante ist für sich eingebettet in die gesetzlichen Rahmenbedingungen und in den hierarchisch strukturierten Apparat der Stadt Wien. Das gemeinsame Ziel ist, die möglichst rasche Vermittlung und Vergabe von sämtlichen geförderten Mietwohnungen an WohnungswerberInnen. So ist die zentrale Vergabeform über die *Wohnberatung Wien* die einfachste Variante für WohnungswerberInnen, um an eine öffentliche Mietwohnung zu kommen, da es eine zentrale Stelle zur Bewerbung für alle Subsegmente gibt. Dadurch bleibt der persönlich Aufwand, der betrieben werden muss, relativ gering. Außerdem ist es durchaus möglich oder sogar vorgesehen, von einem Subsegment in ein anderes zu wechseln, was mit dem *Wiener Wohn-Ticket* zumindest teilweise und mit dem *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* gänzlich möglich ist. Auch sind die zu erfüllenden Voraussetzungen und die sonstigen Rahmenbedingungen für alle InteressentInnen vorher klar definiert und auch öffentlich zugänglich.

Auffallend ist, dass es unterschiedliche *Wiener Wohn-Tickets* mit unterschiedlichen Befugnissen gibt. Ebenso spannend ist, dass sich die Subsegmente und Vergabevarianten vor allem durch die Orientierung auf bestimmte Zielgruppen an WohnungswerberInnen unterscheiden, wie zum Beispiel die Vergabe von Gemeindewohnungen unter den einzelnen Wohnbedarfsgründen oder die Vergabe von Wohnungen aus den Wohnbauinitiativen. Entscheidend ist, dass sich, je nach Art des *Wohn-Tickets* und der Zielgruppe, auch die Rahmenbedingungen, sprich die Zugangskriterien und die Förderungswürdigkeit verändern. So dürfen *JungwienerInnen* (mit *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf*) zum Beispiel ein gewisses Alter nicht überschreiten, oder Personen, die sich für Wohnungen der Wohnbauinitiative interessieren, dürfen mehr verdienen als laut der gesetzlichen Einkommensobergrenze zulässig wäre. Entscheidend ist, dass alle WohnungswerberInnen, je nach ausgestelltem Ticket und entsprechendem Subsegment, die jeweiligen, vorab festgelegten, Stufen des Verfahrens durchlaufen müssen. So ähnlich der Verlauf bei den unterschiedlichen Subsegmenten auch ist, so gibt es doch auch Abweichungen untereinander.

Der Mechanismus, der dazu führt, dass Gemeindewohnung und BewerberIn auf diese Art zusammenfinden, ist ausschließlich bürokratischer Natur, da die Wohnungen anhand bestimmter Kriterien einfach zugewiesen werden. Bezugnehmend auf die Rolle der WohnungswerberInnen ist wichtig, dass diese in diesem Fall eine sehr passive Rolle einnehmen und auf ein Wohnungsangebot warten müssen. Charakteristisch für die *top-down*-Zuweisung ist die eingeschränkte Wahlmöglichkeit. Der/die Wohnungssuchende kann sich – anders als bei einer *echten* Suche auf dem freien privaten Wohnungsmarkt – eigentlich keine bestimmte Wohnung aussuchen, sondern wird einer passenden leerstehenden Wohnung zugewiesen. Diese ist den WohnungswerberInnen (bis auf Eckdaten, z.B. Adresse, Nutzfläche, Stockwerk beziehungsweise Lage der Wohnung im Haus) bis zum Zeitpunkt der Besichtigung, und damit bis nach der Zuweisung, unbekannt. Anders als auf dem privaten Wohnungsmarkt werden Gemeindewohnung nicht visuell auf der Plattformen präsentiert. Es gibt keinerlei bildliche Repräsentation der Wohnungen. Auch die Fallbeispiele für die zentrale Vergabe von Gemeindewohnungen illustrieren eindeutig das Koordinationsmodell Hierarchie. Zu

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

erkennen ist, dass der beschriebene formale Ablauf des Vergabeprocederes, von den Zugangskriterien über die Zuweisung bis zur eigentlichen Vergabe, anhand des vorab festgelegten Reglements abläuft. InteressentInnen bewerben sich bei der zuständigen Verwaltungsbehörde. Von dieser werden die WohnungswerberInnen anhand vordefinierter Rahmenbedingungen mit einer Gemeindewohnung zusammengeführt, die anhand der Förderungskriterien zueinander passen. Spätestens nach der Zuweisung findet die Überprüfung der Erfüllung der Zugangskriterien statt.

Bemerkenswert ist aber, dass WohnungswerberInnen selbst konkrete Vorschläge einbringen können, auch wenn das formal nicht angedacht und bestimmt nicht die Regel ist. Eigentlich nehmen WohnungswerberInnen bei dieser Form der Vergabe eher eine passive Rolle ein. Sowohl die Wohnungswerberin im zweiten, als auch die im dritten und im fünften Fall, beeinflussen ihre Zuweisung zu einer Wohnung maßgeblich, durch ihre Eigeninitiative und entsprechende Hinweise an *Wiener Wohnen*. Dies wird von der Stadtverwaltung in der Tat nicht ignoriert oder gar abgelehnt, da die Arbeit der Behörde dadurch eher erleichtert wird. Das bedeutet aber auch, dass die zuständigen Personen in der Verwaltungsbehörde innerhalb der hierarchischen Strukturen durchaus Handlungsspielraum haben, der auch Raum für willkürliche Entscheidungen lassen könnte. Im dritten und im fünften Fall wird (nach Ablehnung des ersten Wohnungsangebots) der Wunsch nach einer ganz konkreten Wohnung angemeldet; im zweiten Fall wird mitten im Prozess nachjustiert indem Wunschbezirke und Wunschgemeindebauten angegeben werden. Im Fall zwei zeigt sich der Verwaltungsbeamte besonders kundenorientiert und gibt der Wohnungswerberin Tipps zur Adaptierung ihrer Wünsche. Dies vollzieht sich in sozialer Interaktion, im direkten Gespräch von Wohnungswerberin und zuständigen WohnberaterIn. Hier ist anzumerken, dass nicht nur die BewerberInnen ihren Handlungsspielraum ausschöpfen, sondern auch die WohnberaterInnen. Grundsätzlich wird das Vergabeprocedere selbst und die greifenden Mechanismen dabei aber nur minimal verändert. Die Zuweisung erfolgt trotzdem nur unter Einhaltung der Zugangskriterien und Rahmenbedingungen und ohne weitere Einflussnahme der WohnungswerberInnen. Die WohnungswerberInnen haben über diese Vorschläge hinaus keine Möglichkeit die Zuweisung zu beeinflussen.

Bei der zentralen Vergabe von Wohnungen der restlichen Subsegmente bekommen InteressentInnen ihre Autonomie ein Stück weit zurück. Sie können sich anhand ihrer individuellen Förderkriterien und dem aktuellen Angebot, bei der *Wohnberatung Wien* Wohnungen aus dem vorhandenen Pool aussuchen. Dieses Wohnungsangebot besteht aus Wohnungen, die WohnungseigentümerInnen im Gegenzug zu den erhaltenen Förderungen, der Stadt Wien zur Vergabe zur Verfügung stellen müssen. Diese unterliegen dann den – im Vergleich zur Gesetzgebung – strengeren Vergaberichtlinien der *Wohnberatung Wien* und nicht denen der Subsegmente.

Diese Varianten der zentralen Vergabeform ist durch das Dreiecksverhältnis zwischen Stadt Wien, WohnungseigentümerInnen beziehungsweise -vermieterInnen und WohnungswerberInnen gekennzeichnet und eingebettet in ein hierarchisch organisiertes System. Das spiegelt vor allem in den vorab festgelegten Rahmenbedingungen – den Zugangs- oder Förderkriterien – wieder. Obwohl auch hier der Koordinierungsmechanismus der Bürokratie zentral ist, ist die Position der WohnungswerberInnen von mehr Aktivität und Wahlfreiheit gekennzeichnet und daher nicht vergleichbar mit jener, aus der Vergabe von Gemeindewohnungen. WohnungswerberInnen, die sich bei der *Wohnberatung Wien* ein *Wiener Wohn-Ticket* holen, können aus dem aktuellen Angebot auf der online-Plattform aktiv nach einer bezugsfertigen Wohnung oder nach zukünftigen Projekten suchen. Dabei spielen eben nicht nur die individuellen Förderkriterien eine Rolle, sondern zusätzlich auch die Nachfrage der WohnungswerberInnen im Sinne der individuellen Vorstellungen wie etwa Wunschbezirke bzw. Lage und vor allem das finanzielle Kapital, das zur Verfügung steht. Im Gegensatz zur zentralen Vergabe von Gemeindewohnungen können sich WohnungswerberInnen hier für passende

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wohnungen bewerben, sprich sie werden einer passenden Wohnung nicht einfach zugewiesen, sondern sind in der Lage Wohnungen vorzuselektieren, denen sie später zugewiesen werden wollen würden. Besonders festzuhalten ist an dieser Stelle noch, dass sich die Wahlfreiheit auf das Angebot beschränkt, das der *Wohnberatung Wien* zur Vergabe zur Verfügung steht. Außerdem sind WohnungswerberInnen in ihrer Wahl nicht nur durch eventuelle finanzielle Faktoren sondern auch durch ihre individuellen Förderkriterien eingeschränkt. Die Suche und Bewerbung (Vormerkung/Interessensbekungung) wird demnach ein wenig von Elementen des Koordinationsmodells Markt beeinflusst. Die Fallbeispiele 6-10 zeigen, dass sich die WohnungswerberInnen jeweils nur für bestimmte Projekte oder Wohnungen angemeldet haben, die den individuellen Vorstellungen entsprochen haben. Die Zuweisung, also die Zustimmung zu dem Vorschlag (Selektion) der WohnungswerberIn, wiederrum erfolgt durch die *Wohnberatung Wien.* Dies erfolgt unter Einhaltung der festgelegten Rahmenbedingungen, also unter Berücksichtigung der Reihung, der Förderkriterien sowie der ausgesuchten beziehungsweise vorgemerkten Projekte oder Wohnungen. Das wiederum bedeutet, dass die Zuweisung der Logik des Koordinationsmodells Hierarchie Folge leistet. Die Zustimmung der jeweiligen EigentümerIn zum Vorschlag der *Wohnberatung Wien* ist eigentlich nur noch eine Formalität, aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit diesen abzulehnen.

Essentiell ist, dass bei dieser Vergabeform für alle WohnungswerberInnen dieselben Grundvoraussetzungen in Form des *Wiener Wohn-Tickets* gelten. Für einzelne Varianten und besonders für die Vergabe von Gemeindewohnungen, gibt es noch zusätzliche Auflagen. Außerdem muss festgehalten werden, dass die *Wohnberatung Wien* eigentlich, ähnlich wie ein Maklerbüro, nur unentgeltlich und nicht Profit orientiert, die Vermittlung zwischen WohnungswerberInnen und EigentümerInnen übernimmt. Kann erfolgreich zwischen WohnungswerberIn und Wohnung (sprich EigentümerIn beziehungsweise VermieterIn) vermittelt werden, kommt es zur Zuweisung durch die *Wohnberatung Wien*. Den EigentümerInnen wird dann ein passender oder eine passende HauptmieterIn vorgeschlagen. Danach interagieren nur noch WohnungswerberIn und VermieterIn miteinander, bis der Abschluss des Mietvertrags und der eigentliche Abschluss des Vergabeprocederes zwischen WohnungswerberIn und EigentümerIn – und ohne *Wohnberatung Wien* – stattfindet.

Der **wichtigste Koordinationsmechanismus der zentralen Vermittlung und Vergabe** über *die Wohnberatung Wien* ist die **Bürokratie**:

- die Bewerbung und die Vergabe erfolgen für alle Subsegmente an einer zentralen städtischen (staatlichen) Stelle (Wohnberatung Wien)
- ein Regelwerk definiert im ersten Schritt die Förderungswürdigkeit der WohnungswerberInnen (wer darf sich unter welchen Umständen bewerben)
- Zugang und Zuweisung anhand klarer, vorab festgelegter Rahmenbedingungen

Vor allem bei der Vergabe von Gemeindewohnungen wird noch deutlicher, dass die Vergabe staatlich *top-down* koordiniert wird:

- WohnungswerberInnen haben keine beziehungsweise kaum Wahlmöglichkeit
- WohnungswerberInnen werden Wohnungen zugewiesen, die ihren Kriterien (aber eventuell nicht ihren persönlichen Präferenzen) entsprechen
- BewerberInnen werden in passive Warteposition gebracht

Im Unterschied dazu, wird die staatliche Bürokratie bei der Vergabe sowohl von *GBV*-Mietwohnungen und Mietwohnungen von gewerblichen BauträgerInnen, als auch von gefördert sanierten privaten Mietwohnungen aufgeweicht. Zwar folgt

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

auch diese Variante im Großen und Ganzen dem Koordinationsmodell Hierarchie, trägt aber auch Elemente des Marktes in sich:

- WohnungswerberInnen haben Wahlmöglichkeit aus einem Kontingent an Wohnungen (Angebot)
- WohnungswerberInnen werden Wohnungen zugewiesen, die nicht nur ihren Förderkriterien sondern auch ihren Präferenzen entsprechen
- BewerberInnen können sich aus der Warteposition bewegen und müssen sich aktiv für Wohnungen bewerben, die ihnen zusagen (Nachfrage)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

5.2 Dezentrale Vergabe - bei den jeweiligen EigentümerInnen

Für WohnungsinteressentInnen gibt es neben der Möglichkeit sich zentral bei der *Wohnberatung Wien* anzumelden, außerdem die Möglichkeit sich dezentral bei jeder vermietenden Stelle einzeln für deren Angebote zu bewerben. Im Falle von Gemeindewohnungen heißt das, dass sich WohnungswerberInnen direkt mit *Wiener Wohnen* in Kontakt treten müssen. In allen anderen Subsegmenten müssen sich WohnungswerberInnen mit den jeweiligen Bauvereinigungen oder EigentümerInnen in Verbindung setzen.

5.2.1 Vergabe von Gemeindewohnungen - Soziale Wohnungsvergabe

Als weitere Möglichkeit zu einer Gemeindewohnung zu kommen, wurde vor allem zur Prävention beziehungsweise zur Entschärfung akuter Notlagen, das Angebot der sozialen Wohnungsvergabe (ehemals *Notfallwohnungen*) eingerichtet. Dieses Angebot steht Menschen in akuten Notlagen (von Obdachlosigkeit, Scheidung, Zwangsversteigerung, Delogierung bedroht oder betroffen), sowie Personen die aktuell in betreuten Wohnformen (etwa Obdachloseneinrichtung, Frauenhaus oder Asylquartier) untergebracht sind, zur Verfügung. Diese Variante der Vergabeform ist sozusagen eine Ausnahme der Ausnahme, da der Antrag persönlich bei der *Wohnberatung Wien* gestellt werden muss und erst danach an die Soziale Wohnungsvergabe und die Wohnungskommission von *Wiener Wohnen* weitergeleitet wird. Entscheidend aber für die Einordnung in die dezentrale Vergabeform ist, dass nicht die *Wohnberatung Wien* die Vermittlung und Zuweisung übernimmt, sondern eben *Wiener Wohnen*, also die Wohnungseigentümerin. Bei diesem Wohnungsangebot handelt es sich meistens um Ein- oder Zwei-Zimmer Wohnungen, mit oftmals schlechterer Ausstattung der Kategorie B oder C. Bei besonders kinderreichen Familien, werden in Ausnahmefällen auch Drei-Zimmer-Wohnungen angeboten. Dieses Programm bietet ein einmaliges Wohnungsangebot, das zur akuten Soforthilfe und nicht als endgültige Lösung gedacht ist.[22] Entscheidend ist, dass zur Bewerbung, vor allem auch hinsichtlich einer niederschwelligen Zugänglichkeit, kein *Wiener Wohn-Ticket* oder *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* notwendig ist. WohnungswerberInnen müssen aber trotzdem, je nach Notlage, bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

Von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen

Sofern Personen durch besondere Ereignisse in ihrem Leben unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht sind und ihr Wohnungsproblem nicht selbstständig lösen können, kann ein Antrag gestellt werden. Diese außerordentlichen Ereignisse umfassen zum Beispiel Scheidung beziehungsweise Auflösung einer Ehe, oder eingetragenen Partnerschaft beziehungsweise Trennung von dem/der PartnerIn oder eine bevorstehende rechtskräftige Delogierung. Auch wenn für diese Art der Vergabe kein *Wiener Wohn-Ticket* benötigt wird, müssen die Grundvoraussetzungen erfüllt werden, die ähnlich derer für des *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnungsbedarf* (Kapitel 4.2) sind. Der Unterschied liegt bei der Meldung des Hauptwohnsitzes, die durchgehend während der letzten zwei Jahre in Wien gewesen sein muss, aber nicht an der Einreichadresse. Zusätzlich muss seit fünf Jahren der Lebensmittelpunkt in Wien gewesen sein. Auch der Wohnbedarf erübrigt sich durch die drohende Obdachlosigkeit.[23]

22 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/soziale-wohnungsvergabe/ (26.01.2019);
Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 31 ff

23 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/soziale-wohnungsvergabe/ (26.01.2019)
ebda., https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/soziale-wohnungsvergabe/ (09.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Zur Antragsstellung in der *Wohnberatung Wien* müssen folgende Unterlagen mitgenommen werden:[24]

- aktueller Mietvertrag
- aktueller Einkommensnachweis (Einkommen, Bezüge des AMS, Mindestsicherung,...)
- Staatsbürgerschaftsnachweis
- Geburtsurkunde
- E-Card
- Meldebestätigung
- Im Falle einer bevorstehenden Delogierung: Räumungsurteil beziehungsweise Versäumungsurteil, ggf. Bewilligung zur Zwangsräumung
- Im Falle einer Zwangsversteigerung: Bestätigung über Kredithöhe, Restschuldenbestätigung
- im Falle einer Scheidung: rechtskräftige Scheidungsunterlagen (Scheidungsbeschluss und -vergleich)/ Auflösungsunterlagen einer eigetragenen Partnerschaft
- Im Falle eines befristeten Mietvertrages, der nicht verlängert wird: Übergabeauftrag
- Im Falle von Unterhaltspflichten: Vereinbarung über Alimente beziehungsweise Unterhaltszahlungen für ehemalige/n LebenspartnerIn[25]

Gelangt der Antrag zur *Sozialen Wohnungsvergabe* von *Wiener Wohnen*, wird er dort von einem Expertenkreis, der *Wiener Wohnungskommission*, geprüft und entschieden ob und in welcher Art, Hilfe geleistet wird. Die *Wohnungskommission* ist eine Servicestelle der *MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten* und befasst sich mit der individuellen Prüfung von Wohnungsbewerbungen.[26] Bei dieser Variante soll zwischen dem Einbringen des Antrags und der schriftlichen Entscheidung über die Zuweisung, maximal ein Monat liegen. Kommt es im weiteren Verlauf zu einem positiven Entscheid, wird ein einmaliges Wohnungsangebot gelegt.[27] Nach der Zuweisung durch dieses Angebot, setzt sich das Procedere wie bei der zentralen Vergabe von Gemeindewohnungen fort. Kurz gesagt, nach der Angebotslegung in Form eines Besichtigungsscheins, kommt es zu einer Besichtigung, einer Zusage (oder auch Absage) durch den oder die WohnungswerberIn und letztendlich mit dem Mietvertragsabschluss zum Ende des Vergabeprocederes. Ist anhand der Voraussetzungen der Antrag für ein *Wiener Wohn-Ticket* möglich, so ist parallel zur Weiterleitung des Antrags an die Soziale Wohnungsvergabe, auch ein entsprechender Akt von der *Wohnberatung Wien* anzulegen. Gibt es bereits ein *Wiener Wohn-Ticket* und die oder der WohnungswerberIn teilt die Bedrohung von Obdachlosigkeit mit, so ist dies entsprechend zu vermerken und das Ansuchen ebenfalls an die *Soziale Wohnungsvergabe* weiterzuleiten.[28]

24 Stadt Wien – Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/interessentin/sozialewohnungsvergabe.html (26.01.2019)

25 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/soziale-wohnungsvergabe/ (23.09.2018)

26 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 31 ff

27 Stadt Wien - Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/interessentin/sozialewohnungsvergabe.html , (26.01.2019)

28 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 31 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

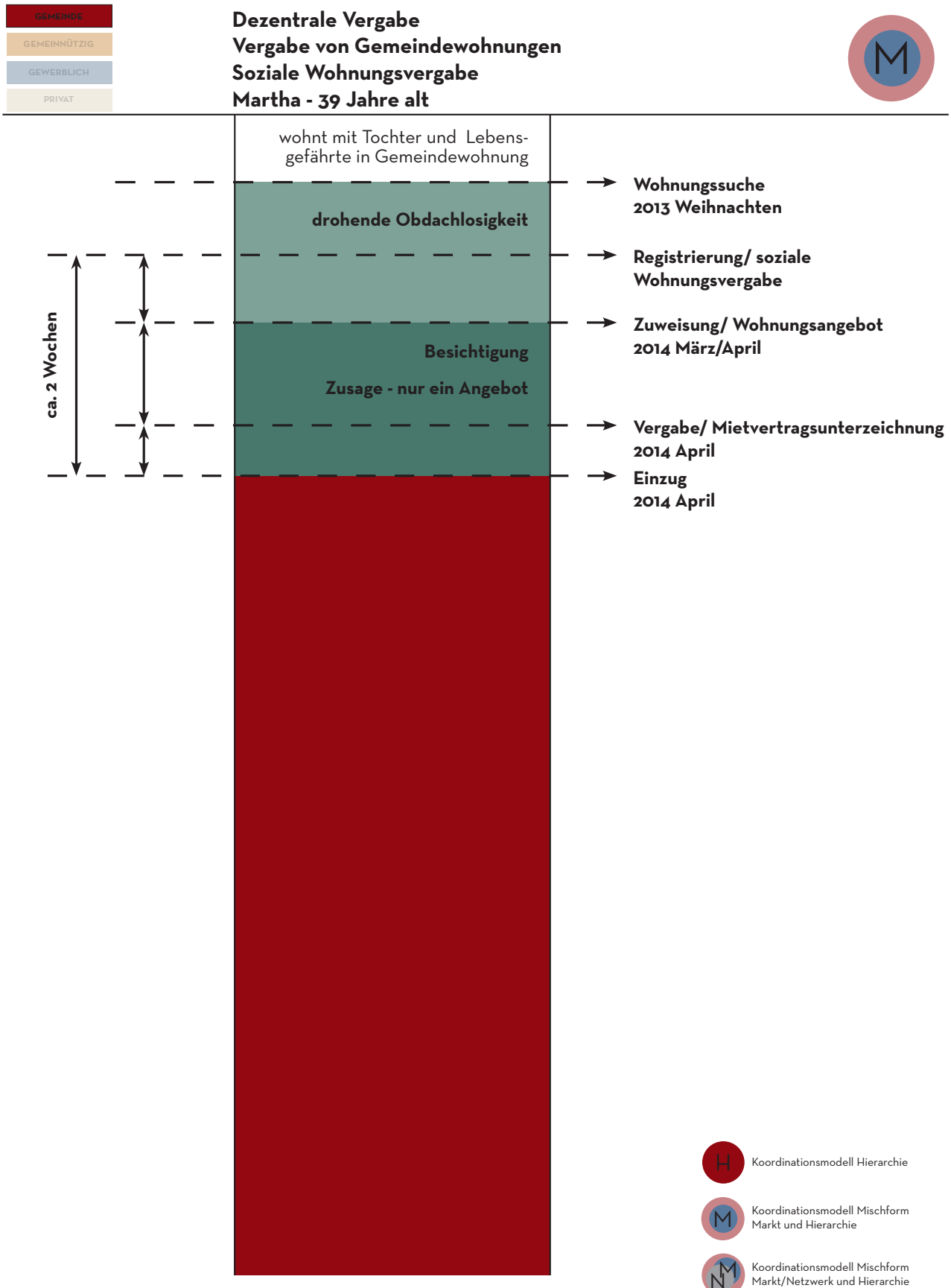


Abb. 5.34: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 11

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 11 (Abb. 5.34)
Dezentrale Vergabe
Vergabe von Gemeindewohnungen
Soziale Wohnungsvergabe
Von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen
Martha 39 Jahre alt

Martha wohnt mit ihrem Partner und ihrer Tochter in einer Gemeindewohnung und muss durch die turbulente Auflösung ihrer Partnerschaft im Dezember 2013, relativ rasch eine neue Unterkunft für sich und ihr Kind finden. Die Erstinformationen zu den in Wien zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, bekommt sie von Bekannten. Anfänglich versucht sie vor allem aus finanziellen Gründen eine Wohngemeinschaft zu finden und in einem nächsten Schritt mit Hilfe von immo humana eine Unterkunft zu bekommen.[29] Der entscheidende Hinweis zur Registrierung bei der Sozialen Wohnungsvergabe, kommt aber von ihrer Chefin. Nach diesem versucht Martha zuerst telefonisch mehr Informationen zu bekommen, was aber nicht zu mehr Klarheit führt. Letztendlich kommt aber nur diese Variante in Frage, da die Wartezeiten für Gemeindewohnungen bei der zentralen Vergabe zu lange für sie sind. Ende März 2014 stellt sie einen Antrag direkt bei der Wohnungskommission in der Nähe der Gumpendorfer Straße. Unter Angabe von Name, Adresse, maximal bezahlbarer Miete und dem Grund für ihren Antrag, füllt sie vor Ort einen entsprechenden Antrag aus. Sie weiß mittlerweile auch, dass normalerweise binnen zwei Wochen eine Entscheidung getroffen wird und hakt nach, da nach Ablauf dieser Frist keine Antwort gekommen ist. Ihr ist auch tatsächlich binnen zwei Wochen der Bedarf bestätigt worden, die Zuweisung war nur scheinbar am postalischen Weg verloren gegangen und soll ihr in Kopie alsbald zugestellt werden. Diese Zuweisung in Form eines Besichtigungsscheines ist ein einmaliges Angebot. Im April 2014 wird ein Termin für eine Besichtigung vereinbart, der kurz danach stattfindet und den sie mehr aus Neugier und zur Zustandskontrolle wahrnimmt. Sie empfindet diesen Akt eher als lächerlich, da WohnungswerberInnen in ihrer Situation ohnehin keine andere Wahl bliebe, als eine Zusage zu machen. Nach der erfolgten schriftlichen Zusage vor Ort, kommt es bei einem weiteren Termin, diesmal im *Wiener Wohnen* Service Center am Elterleinplatz, zur Vertragsunterzeichnung. Trotz vereinbartem Termin wird Martha anfangs im Wartezimmer nicht aufgerufen. Sie schafft es dann aber trotzdem am Ende des Arbeitstages den Mietvertrag zu unterzeichnen. Der Einzug findet kurz darauf statt. Die Wohnung ist zwar neu renoviert, aber ohne Küchenausstattung, weshalb Martha zwischen € 360,- Ersatzzahlung oder einer Kochstelle von Wiener Wohnen wählen kann. Außerdem hat sie anfänglich keinen Stromzähler, keinen Postkasten und zusätzlich Probleme mit Schimmel durch einen vorangegangenen Bauschaden. Sie fügt am Ende des Interviews hinzu, dass vor allem die Akquise von einschlägigem Wissen die größte Hürde gewesen sei und die Verbreitung dieses Wissens einer der Hauptgründe für das Interview ist. Zusätzlich wünscht sie sich für sich und ihre Tochter eine Wohnung, die ein bisschen größer ist, glaubt aber, dass es zu wenig Angebot in Wien gäbe.

29 Verein für Mütter in Wohnungsnot, https://www.immo-humana.at/

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Von Obdachlosigkeit betroffene Menschen

Ein ähnliches Angebot existiert für Personen, die bereits von Obdachlosigkeit betroffen sind, ohne Selbstverschulden obdachlos geworden sind und ihr persönliches Wohnungsproblem nicht selbständig lösen können. Für die Bewerbung ist ebenfalls kein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* notwendig. Allerdings müssen auch hier gewisse Grundvoraussetzungen erfüllt werden, die denen des *Wiener Wohn-Tickets* ähneln. (Kapitel 4.2.) Es entfällt aber die Meldung eines Hauptwohnsitzes. Stattdessen müssen WohnungswerberInnen aktuell obdachlos gemeldet sein und seit zwei Jahren durchgehend eine Obdachlosenmeldung in Wien oder eine Hauptwohnsitzbestätigung für obdachlose Personen haben. Außerdem muss der Lebensmittelpunkt seit fünf Jahren in Wien sein. Der begründete Wohnbedarf und die Unterschreitung der Einkommensobergrenze werden nicht explizit erwähnt, können aber vernachlässigt werden. Der Wohnbedarf besteht alleine durch die Obdachlosigkeit und die Unterschreitung der Einkommensgrenze steht wohl außer Diskussion.

Werden sämtliche Voraussetzungen erfüllt, so kann wiederum, wie bei der *Sozialen Wohnungsvergabe für Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind*, ein Antrag bei der *Wohnberatung Wien* gestellt werden. Zur Antragsstellung sind neben den Unterlagen, die für den Nachweis der oben erwähnten Grundvoraussetzungen notwendig sind, auch folgende Unterlagen vorzuweisen:[30]

- amtlicher Lichtbildausweis
- Meldezettel beziehungsweise Meldebestätigung
- Einkommensnachweis
- gegebenenfalls: Heiratsurkunde / Partnerschaftsurkunde
- gegebenenfalls: rechtskräftige Scheidungsunterlagen (Scheidungsbeschluss und vergleich)/ Auflösungsunterlagen einer eigetragenen Partnerschaft
- Sterbeurkunde bei verwitweten Personen

Mit der Erfüllung der Voraussetzungen, wird dieser Antrag dann an die *Soziale Wohnungsvergabe* bei *Wiener Wohnen* weitergeleitet und entsprechend geprüft. Auch hier soll zwischen Antragsstellung und Bescheid über den Erhalt einer Wohnung, höchstens ein Monat liegen. Mit dem positiven Bescheid und einem einmaligen Wohnungsangebot, wird das Vergabeprocedere analog zur zentralen Wohnungsvergabe von Gemeindewohnungen mit einer Besichtigung und Zusage fortgesetzt, sowie in weiterer Folge mit einem Mietvertragsabschluss beendet.

Personen in betreuten Wohnformen

Eine weitere Variante der Sozialen Wohnungsvergabe existiert für Personen, die in betreuten Einrichtungen oder Unterkünften wohnen. Für sie besteht die Möglichkeit, so zu einer Gemeindewohnung zu kommen. Der wesentliche Unterschied zu den beiden bereits genannten Personengruppen ist, dass Anträge nicht von den WohnungswerberInnen selbst, sondern von den betreuenden Organisationen, inklusive einer Wohnungsbefürwortung, direkt bei der *Sozialen Wohnungsvergabe* von *Wiener Wohnen* gestellt werden.[31]

Für diese Vergabeschiene ist ebenfalls kein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* notwendig, dafür sind aber folgende Grundvoraussetzungen zu erfüllen:[32]

30 Wohnberatung Wien online, https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/soziale-wohnungsvergabe/ (26.01.2019)

31 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 32

32 Stadt Wien - Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/interessentin/sozialewohnungsvergabe.html (28.09.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- 17. Lebensjahr abgeschlossen
- Durchgehende Meldung des Hauptwohnsitzes oder von Obdachlosigkeit in Wien seit mindestens zwei Jahren
- Fünfjähriger Lebensmittelpunkt in Wien (aufenthaltsverfestigt)
- österreichische Staatsangehörigkeit oder gleichgestellt
- Keine mietrechtlichen Bedenken
- Betreuung durch eine soziale Einrichtung oder Unterbringung in einer betreuten Wohnform untergebracht sein oder

Der schriftliche Entscheid wird binnen zwei Wochen, ab dem Einlangen des Ansuchens, getroffen und der betreuenden Einrichtung alsbald zugestellt.[33] Wie das genaue Procedere der Vergabe weitergeht, kann nur vermutet werden. Anzunehmen ist, dass es ab der Zuweisung analog zur zentralen Vergabe von Gemeindewohnungen abläuft (Besichtigung, Zusage und Mietvertragsabschluss). Unklar bleibt jedoch, ob der Mietvertrag von der Person oder der betreuenden Einrichtung unterzeichnet wird. Das Fallbeispiel impliziert allerdings, dass die Person selbst den Vertrag unterzeichnet.

33 Stadt Wien - Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/interessentin/sozialewohnungsvergabe.html (23.09.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

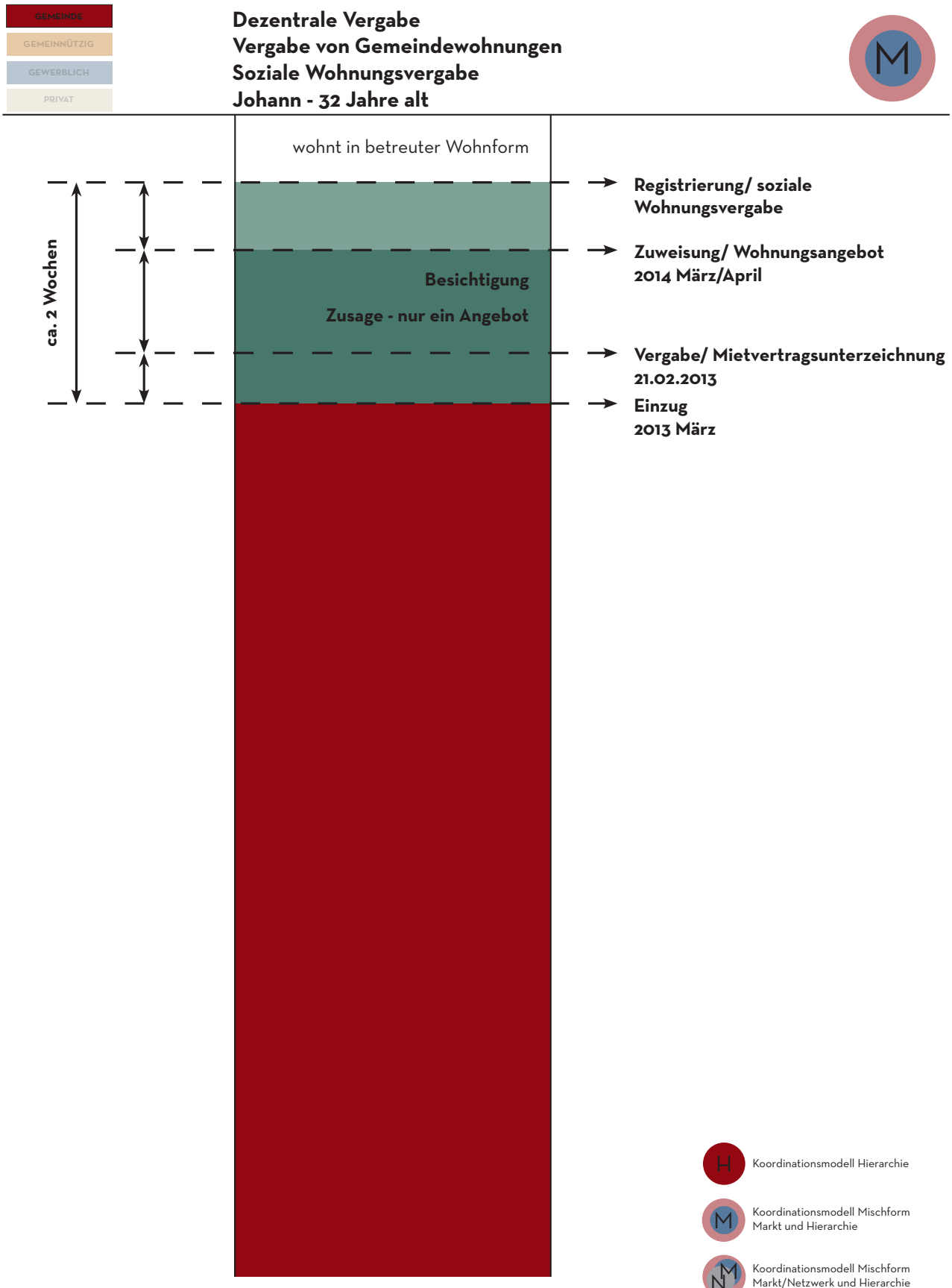


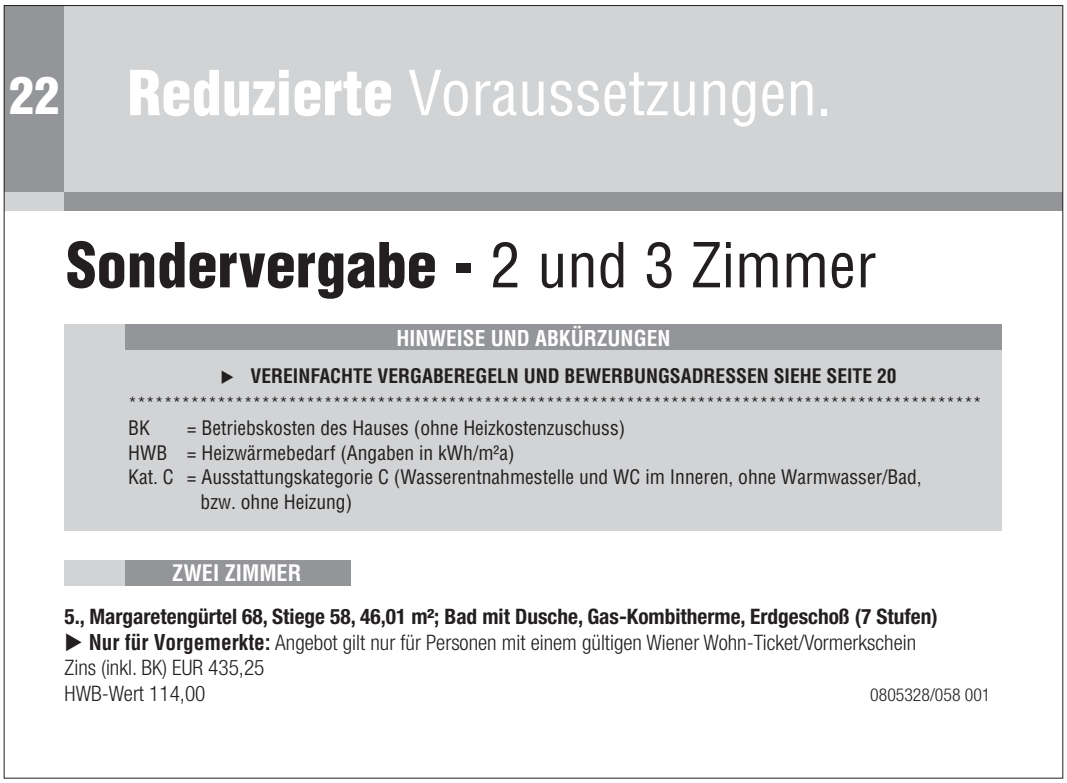
Abb. 5.35: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 12

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 12 (Abb. 5.30)
Dezentrale Vergabe
Vergabe von Gemeindewohnungen
Soziale Wohnungsvergabe
Personen in betreuten Wohnformen
Johann - 32 Jahre alt

Johann kommt 2004 nach Wien und wohnt an zwei unterschiedlichen Adressen, bevor er in einer betreuten Unterkunft der Diakonie unterkommt. Er hat zu diesem Zeitpunkt noch eine befristete Aufenthaltserlaubnis. Er versucht einen Antrag für eine Gemeindewohnung bei *Wiener Wohnen* zu stellen. *Wiener Wohnen* verweist ihn allerdings auf den privaten Wohnungsmarkt, da er die Voraussetzungen für Gemeindewohnungen nicht erfüllt. 2013 versucht er mit Hilfe der Diakonie trotzdem eine Gemeindewohnung zu bekommen, da er die betreute Unterkunft, in der er wohnt, in einem Monat verlassen muss. Mittlerweile hat Johann auch einen unbefisteten Aufenthaltstitel, mit entsprechender Arbeitserlaubnis und einen Job. Mit Unterstützung eines Beraters der Diakonie, füllt er den entsprechenden Antrag aus. Ungefähr eine Woche danach wird der Diakonie die Förderungswürdigkeit bestätigt und damit die Zuweisung, in Form des einzigen Wohnungsangebotes, postalisch zugestellt. Zwei Wochen danach findet die Besichtigung statt, bei der bereits die Zusage seitens des Wohnungswerbers und die Mietvertragsunterzeichnung erfolgen. Zur Überprüfung der Voraussetzungen muss Johann seinen Pass, seinen Nachweis über den langsfristigen Aufenthaltstitel und seine Lohnzettel vorweisen. Bevor er etwas mehr als zwei Wochen später die Schlüssel zur Gemeindewohnung bekommt, müssen Strom und Gas angemeldet werden. Das Mietverhältnis beginnt mit 21.02.2013 und der Umzug erfolgt kurz danach. Er erwähnt zum Schluss, dass es überraschend gewesen sei, so schnell eine Gemeindewohnung zu bekommen, obwohl ihm mitgeteilt worden war kein Anrecht zu haben.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN



22 **Reduzierte** Voraussetzungen.

Sondervergabe - 2 und 3 Zimmer

HINWEISE UND ABKÜRZUNGEN

▶ **VEREINFACHTE VERGABEREGELN UND BEWERBUNGSADRESSEN SIEHE SEITE 20**

BK = Betriebskosten des Hauses (ohne Heizkostenzuschuss)
HWB = Heizwärmebedarf (Angaben in kWh/m²a)
Kat. C = Ausstattungskategorie C (Wasserentnahmestelle und WC im Inneren, ohne Warmwasser/Bad, bzw. ohne Heizung)

ZWEI ZIMMER

5., Margaretengürtel 68, Stiege 58, 46,01 m²; Bad mit Dusche, Gas-Kombitherme, Erdgeschoß (7 Stufen)
▶ **Nur für Vorgemerkte:** Angebot gilt nur für Personen mit einem gültigen Wiener Wohn-Ticket/Vormerkschein
Zins (inkl. BK) EUR 435,25
HWB-Wert 114,00 0805328/058 001

Abb. 5.36: Wohnung mit reduzierten Voraussetzungen, Anzeige aus dem Wohnungsanzeiger

Abb. 5.37: Screenshot Homepage Wiener Wohnen, Wohnungen mit reduzierten Voraussetzungen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.2.2 Vergabe von Gemeindewohnungen - Sondervergabe mit reduzierten Voraussetzungen

Wiener Wohnen vergibt außerdem eine überschaubare Anzahl an Wohnungen, für die Wohnungssuchende nicht zwangsläufig ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* vorweisen müssen. Es gibt hier sowohl eine Variante für WohnungswerberInnen mit, also auch eine Variante für jene ohne *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf.*

Bei diesem Wohnungskontingent handelt es sich um sehr unterschiedliche Wohnungen, die vermuteterweise schwer zu vermitteln wären und daher aus der daynamischen Reihungsliste genommen werden, um sie über diese Variante zu vermittlen.[34] Sie unterscheiden sich untereinander durchaus hinsichtlich ihrer Ausstattung, wenn auch in überwiegender Anzahl Wohnungen der Kategorie A angeboten werden. Es handelt sich teils um Wohnungen in Anlagen ohne Aufzug, sowie um weniger gut ausgestattete und kostengünstigere Wohnungen der Kategorie B (ohne Heizung) und C (ohne Heizung und ohne Warmwasser/Bad), teils aber auch um besser ausgestattete Gemeindewohnungen, für die ein Finanzierungsbeitrag zu entrichten ist.[35] Wohnungen mit reduzierten Voraussetzungen werden, wie auch die Wohnungen der Direktvergabe und Wohnungen zum Tausch mit anderen MieterInnen, sowohl im *Wohnungsanzeiger* (Abb. 5.36), als auch auf der Homepage von *Wiener Wohnen* (Abb. 5.37) und auch auf der Onlineplattform der *Wohnberatung Wien* angeboten. Der Wohnungsanzeiger ist das monatlich neu erscheinende (gedruckte und auch online verfügbare) Gratis-Anzeigenblatt von *Wiener Wohnen*. Die Wohnungen werden hier in Kleinanzeige ohne Bilder angeboten. Der jeweils aktuelle Wohnungsanzeiger liegt im Service-Center von *Wiener Wohnen*, sowie in der *Wohnberatung Wien* auf und kann auf der Homepage von *Wiener Wohnen* gratis heruntergeladen werden.[36]

Bei diesem Pool von Wohnungen mit reduzierten Voraussetzungen, handelt es sich, wie schon erwähnt, um ein quantitativ eher begrenztes Angebot. In der Ausgabe des Wohnungsanzeigers vom Jänner 2019 werden 86 Sondervergabe-Objekte angeführt, von denen jedoch bis auf drei Objekte alle mit dem Zusatz *Nur für Vorgemerkte* ausgewiesen waren. Im Vergleich dazu, waren es in der Juli-Ausgabe des *Wohnungsanzeigers* 46 Sondervergabe-Objekte, von denen alle diesen Zusatz hatten.[37] Am 04.07.2019 befand sich auf der entsprechenden Webseite von *Wiener Wohnen,* ein Wohnbau mit unterschiedlichen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen und auf der Homepage der *Wohnberatung Wien* drei entsprechende Gemeindewohnungen. Ob der geringen Anzahl an Wohnungen, die auf diese Art vergeben werden, war es leider nicht möglich ein entsprechendes Fallbeispiel zu finden bzw. ein Interview zu führen.

Sondervergabe mit Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf

Anders als bei der *zentralen Vergabe* oder der *Sozialen Wohnungsvergabe* geht es um ein Angebot, das gesucht, gefunden und angenommen werden kann. Wie oben beschrieben handelt es sich dabei um ein relativ kleines Kontingent an Angebotswohnungen. Der Ansprechpartner für WohnungsinteressentInnen ist in diesem Fall *Wiener Wohnen* als Eigentümerin oder Vermieterin. WohnungswerberInnen benötigen für diese Variante jedenfalls ein *Wiener Wohn-Ticket*

34 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 25

35 Wiener Wohnen online., https://www.wienerwohnen.at/wohnungenmitreduziertenvoraussetzungen.html (25.01.2019)

36 ebda, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/servicemieterin/wohnungsanzeiger1.html (04.07.2019)

37 Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wohnungsanzeiger – Die Wohnungsinserat-Zeitschrift von Stadt Wien - Wiener Wohnen, Ausgabe Jänner 2019, S. 20ff;
ebda. Ausgabe Juli 2019, S. 21ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

mit begründetem Wohnbedarf. Das bedeutet, dass sie eigentlich in die *zentrale Vergabeform* einsteigen, sich dann aber aus der passiv wartenden Position herausbewegen und sich selbstständig auf die Suche nach einer Gemeindewohnung begeben. Sie werden einer geeigneten Wohnung also nicht einfach zugewiesen, sondern suchen aktiv nach einer Wohnung, die den eigenen Förderkriterien entsprechen muss aus, direkt aus diesem Angebotspool bei *Wiener Wohnen*. Die reduzierten Voraussetzungen bestehen in dieser Variante darin, dass sich zwar nicht die Zugangskriterien für das Ticket ändern, aber die Förderkriterien der WohnungswerberInnen. Die wohl wichtigste *Reduktion* ist, dass das Gültigkeitsdatum beziehungsweise Vormerkdatum des *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf /Vormerkscheins* für diese Vergabevariante irrelevant ist.[38] Das ermöglicht es Personen, die dringend eine Wohnung suchen und nicht warten können/wollen in diesem Angebotspool der Sondervergabe-Objekte zu suchen, sobald ihnen ein gültiges *Wiener Wohn-Ticket mit begründeten Wohnbedarf* ausgestellt wurde. Zu beachten ist aber, dass einige dieser Angebote mit der Entrichtung eines Finanzierungsbeitrages verbunden sind, der aber auch mit Ratenzahlungen ab € 75,- beglichen werden kann. Ein weiteres Detail bei der Suche bzw. eine Reduktion der Förderkriterien ergibt sich bei der Wohnraumanzahl-Berechtigung laut *Wiener Wohn-Ticket,* die generell seine Gültigkeit behält. Es gibt allerdings einzelne Wohnungsangebote, die nicht personenstandsgerecht angeboten werden, was bedeutet, dass sich WohnungswerberInnen mit einer Berechtigung für zum Beispiel einen Raum für eine Zwei-Zimmer Wohnung bewerben können.

Wird in diesem Angebot ein passendes Objekt gefunden, ist zur Interessensbekundung eine E-Mail an *anmeldung_rpb@wrw.wien.gv.at.* zu senden. Das Betreff der E-Mail muss *Wohnungen mit reduzierten Voraussetzungen* lauten und die Nachricht muss folgendes enthalten:[39]

- die Adresse der gewünschten Wohnung
- Vor- und Familiennamen
- Geburtsdatum
- aktuelle Wohnadresse
- Nummer des Wohn-Tickets/Vormerkscheins

Unvollständige oder mit dem falschen Betreff versehene Bewerbungen werden unbearbeitet gelöscht. Nicht klar ist, nach welchem Prinzip oder nach welcher Reihung diese Wohnungen vergeben werden, da ja das Gültigkeitsdatum zumindest für die WohnungswerberInnen seine Wirkung verliert. Denkbar wäre ein First-Come-First-Serve Prinzip, oder doch eine interne Reihung nach dem Gültigkeitsdatum oder der Dringlichkeit sofern es mehrere Bewerbungen gibt. Informationen darüber waren aber nicht zu finden.

Kann man sich, wie auch immer die Reihung organisiert ist, gegenüber anderen BewerberInnen durchsetzen, kommt es im weiteren Verlauf dieses Weges zu einer Überprüfung der Grundvoraussetzungen und dann zur Ausstellung eines Besichtigungsscheines. Damit setzt sich der Weg wie bei der zentralen Vergabeform für Gemeindewohnungen fort. Mit dem Erhalt des Besichtigungsscheins muss binnen einer unbekannten Frist, ein Besichtigungstermin abgemacht werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Bestätigung dieser Zuweisung – in Form des Besichtigungsscheines – als reguläres Angebot im Rahmen der regulären Vergabe gilt. Das bedeutet, dass WohnungswerberInnen nach einer eventuellen Absage maximal ein zweites Wohnungsangebot bekommen können. Während oder kurz nach der Besichtigung, erfolgt bestensfalls die Zusage durch die WohnungswerberIn und es kommt bei einem vereinbarten Termin im Service Center von

38 Wohnungsanzeiger Ausgabe Jänner 2019, S. 20 ff;
ebda. Ausgabe Juli 2019, S. 21ff;

39 Wohnungsanzeiger Ausgabe Jänner 2019, S. 20;
ebda. Ausgabe Juli 2019, S. 21;

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wiener Wohnen zur Mietvertragsunterzeichnung und damit zum Abschluss des Vergabeprocederes.

Sondervergabe ohne Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf

Für die Sondervergabe ohne *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* gibt es, wie schon erwähnt, ein noch kleineres Kontingent an Wohnungen. Dabei können Sondervergabe-Objekte, die nicht mit dem Zusatz *Nur für Vorgemerkte* ausgewiesen sind, auch an Personen ohne Ticket vergeben werden, sofern nicht genügend Bewerbungen von Personen mit Ticket eingelangt sind. Auch wenn für diesen Weg kein Ticket notwendig ist, unterliegt der Zugang trotzdem bestimmten Voraussetzungen. So müssen WohnungswerberInnen zum Zeitpunkt der Zuweisung volljährig sein, die derzeitige Wohnung aufgeben und dürfen die Einkommensobergrenze nach dem *WWFSG* nicht überschreiten. Außerdem dürfen keine mietrechtlichen Bedenken bestehen. Im Unterschied zur Sondervergabe mit *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf*, kann bei dieser Variante nur ein einziges Wohnungsangebot erfolgen. Bemerkenswert ist außerdem, dass die E-Mail zur Bewerbung an die *Wohnberatung Wien (wohnberatung@wohnberatung-wien.at)* geschickt werden soll.[40] Das bedeutet wiederum, dass diese Variante eigentlich die Ausnahme der Ausnahme ist. Mehr Informationen zu dieser Variante und dem Ablauf der Vergabe waren nicht zu finden.

5.2.3 Vergabe geförderter GBV-Mietwohnungen

Da im bereits erwähnten Tauscharrangement zwischen Stadt und BauträgerInnen 33 bis 50% der errichteten Wohnungen von der Stadt vergeben werden, finden die anderen Wohnungen vermutlich zu einem guten Teil über diese Form zu ihren BewohnerInnen. Auch im Subsegment der geförderten Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen, ist es für WohnungswerberInnen also möglich sich dezentral, also einzeln, bei den jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigungen, für deren Wohnungsangebot zu bewerben. Bei dieser Variante regelt jede *GBV* die Zuweisung und Vergabe ihrer verfügbaren Wohnungen selbstständig, sind dabei aber an die Voraussetzungen laut *WGG* und *WWFSG* und deren Erfüllung gebunden. (Kapitel 4)

Es gibt trotz Dachverband keine einheitliche Plattform zur Registrierung. Ganz im Gegenteil, existiert ausschließlich die Möglichkeit sich bei jeder *GBV* einzeln, jedwede Informationen zur Registrierung, zum Zugang, zu (eventuell abweichenden) Voraussetzungen und zur Vergabe, einzuholen. Das bedeutet für WohnungswerberInnen wiederum, dass sie sich auch bei jeder dieser Bauvereinigungen für deren unterschiedliche Angebote einzeln anmelden müssen. Je nach *GBV* ist es nämlich möglich, sich für einzelne Wohnungen oder aktuelle Projekte in Vergabe, direkt anzumelden, sowie für Planungsprojekte, oder generell als allgemeine WohnungsinteressentIn vorzumerken. Diese Interessensbekundungen können abhängig von der jeweiligen *GBV* persönlich, telefonisch, per Email, mittels analogem Formular oder online durchgeführt werden. Eine aktuelle Liste aller registrierten und als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen, inklusive deren Kontaktadressen, kann für jedes Bundesland oder auch ganz Österreich auf der Homepage des *Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband* abgerufen werden.[41]

Da nicht alle *GBVs* einen Internetauftritt unterhalten, gestaltet sich die erste online-Recherche zu den gemeinnützigen Bauvereinigungen und deren Bauprojekten oder Wohnungen, sowie allen Informationen zur Vergabe, schwierig. Zudem sind die vorhandenen Homepages sehr unterschiedlich aufgebaut, was die Orientierung

40 ebda., Ausgabe April 2019, S. 20

41 GBV online, https://www.gbv.at/Mitglied/Bundesland/W (15.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

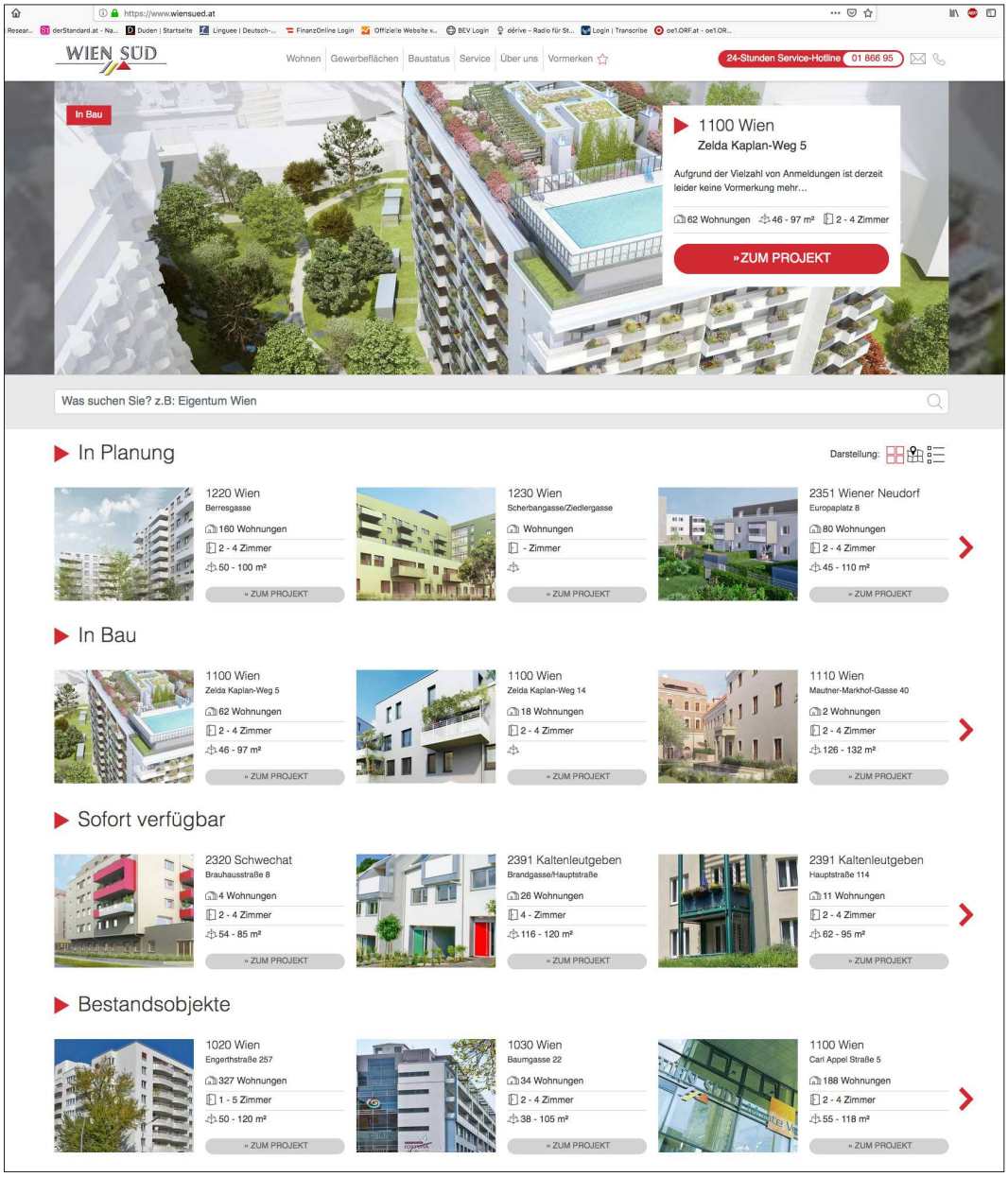


Abb. 5.38: Screenshot, Homepage Wien Sued, Startseite

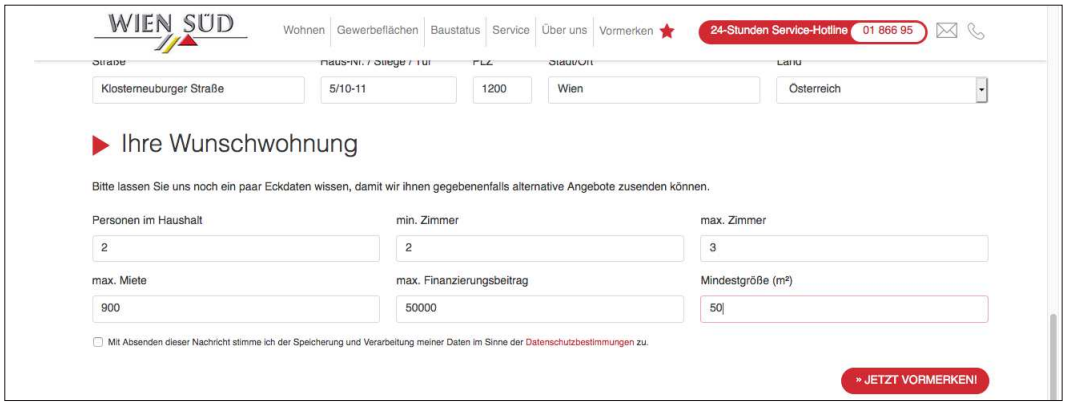


Abb. 5.39: Screenshot, Homepage Wien Sued, Vormerkung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

sowie die Suche der relevanten Informationen auf den jeweiligen Seiten, zusätzlich erschwert. Im Zuge der Internetrecherche musste außerdem festgestellt werden, dass der überwiegende Anteil schlechte, bis gar keine Informationen zu den Voraussetzungen und zur Vergabe anbietet. Manche verweisen mit externen Links auf die Zugangsvoraussetzungen zur Erlangung einer geförderten Miet- oder Genossenschaftswohnung auf der Homepage der Stadt Wien.[42] Auch Volker Frey kam in seiner rechtlichen Studie (zum Zugang von MigrantInnen und ethnischen Minderheiten zum öffentlichen Wohnraum in Österreich) zu der Erkenntnis, dass die Zugangsbedingungen im *GBV*-Segment zu einem guten Teil unzureichend und intransparent dargestellt werden.[43]

Es kann allerdings trotzdem angenommen werden, dass es keine großen Unterschiede bei der Vergabe zwischen den einzelnen *GBVs* gibt. Auch ist es nicht möglich in der vorliegenden Arbeit, den Prozess der Vergabe, für jede gemeinnützige Bauvereinigungen einzeln und umfassend darzustellen. Deshalb wurden zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Procedere und der Komplexität der Informationsbeschaffung, beispielhaft drei gemeinnützige Bauvereinigungen (*Wien Süd, Gesiba, Heimbau*) ausgewählt. Da öffentliche Bauvereinigungen sowohl genossenschaftlich als auch kapitalgesellschaftlich organisiert sein können, sind bei diesen Beispielen *GBVs* sowohl von dem einen, als auch von dem anderen Typus vertreten. Dabei werden die zur Verfügung gestellten Informationen und die Möglichkeiten sich auf der Homepage vorzumerken, genauer analysiert und beschrieben, sowie die Vergabe mit einem entsprechenden Fallbeispiel nachgezeichnet.

Wien Süd
Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft e. Gen.m.b.H.

Die *Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd* ist eine eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung.[44] 1910 wurde die *Gemeinnützige Bau und Wohnungsgenossenschaft für Liesing und Umgebung* und 1911 *die Genossenschaft der K.u.K. Hof- und Staatsdruckerei* in Wien gegründet. Bis 1933 wurden jeweils ausschließlich genossenschaftlich organisierte Wohnbauprojekte verwirklicht und Mitglieder aufgenommen. Unter den Regimen des Austrofaschismus und des Nationalsozialismus kommen jedoch sämtliche Tätigkeiten zum Erliegen. Im weiteren Verlauf der Geschichte fallen die beiden Genossenschaften dem Verschmelzungserlass zum Opfer und werden zwangsweise zur *Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd* zusammengelegt.[45] Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges gründet sie sich neu und konzentriert sich vorerst auf den Wiederaufbau, sowie die Verwaltung ihres Bestandes. Erst in den 1950er Jahren wird die Neubautätigkeit zuerst mit kleineren Bauprojekten und später auch mit Großwohnanlagen in Wien wieder aufgenommen. Seit den 1970er Jahren werden auch Projekte im Wiener Umland umgesetzt. *Wien Süd* wirbt heute mit großzügigen Grünanlagen, gehobenen Maßstäben auch für kleine Budgets, architektonischen und technischen Innovationen im Bereich des geförderten Wohnraums und sozialer sowie umweltbewusster Gestaltung. Heute baut *Wien Süd* neben geförderten Mietwohnungen auch freifinanzierte Wohnungen und Reihenhäuser. Die Zentrale im 23. Bezirk befindet sich in den 1911/1912 von der *Gemeinnützige Bau und Wohnungsgenossenschaft für Liesing und Umgebung* ersten sechs errichteten Arbeiterwohnhäusern.[46]

42 Stadt Wien online, https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html (03.02.2019)

43 Frey, V., 2013, S. 48

44 Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd online, https://www.wiensued.at/Impressum (03.02.2019)

45 Rathkolb, O., Klocker, F., Netzl, G., und Anetzhuber, G., 2010, „ 100 Jahre „Wien-Süd" – 100 Jahre im Dienste des Sozialen Wohnbaus", S. 27ff & S. 56ff

46 Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd online, https://www.wiensued.at/Ueber-uns/Geschichte (03.02.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

WIEN SÜD
Wir gestalten Lebensraum

Frau
Alina Schönhofer
[redacted]

Wien, 28. Juni 2018

Erwerb einer Genossenschaftswohnung

Sehr geehrte Frau Schönhofer,

wir bedanken uns für Ihre Anfrage und nehmen Ihren Wunsch für den Erwerb einer Bestandswohnung gerne für unsere Wohnhausanlagen in den gewünschten Bezirken/Gemeinden auf.

Gerne können Sie ihren konkreten Wohnungswunsch auch mit unserer Kundenberatung besprechen, hierfür ersuchen wir um einen kurzen Anruf.

Sobald eine entsprechende Wohnung verfügbar ist, werden wir mit Ihnen - entsprechend der Reihung in der Evidenzliste und unter Berücksichtigung der Familiengröße und Dringlichkeit - in Verbindung treten.

Aufgrund der umfangreichen Evidenzliste und der geringen Fluktuation ist mit dem Erwerb eines Reihenhauses mit längeren Wartezeiten zu rechnen.

Ihre Anmeldung ist für die Dauer eines Jahres gültig, betreffend Verlängerung erhalten Sie rechtzeitig eine Erinnerung.

Für weitere Informationen und Fragen stehen Ihnen unsere KundenberaterInnen der Verwertung Bestand, Tel.Nr. 01/86695-0, gerne zur Verfügung.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige
Bau- u. Wohnungsgenossenschaft
„Wien-Süd“

Ihre Kundenberatung

Abb. 5.40: Wien Süd, Serienbriefe1, Aufnahme in Evidenzliste

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Auf der Homepage der Genossenschaft *Wien Süd* ist relativ gut ersichtlich aufgelistet, welche Projekte in Planung, in Bau, im Bestand oder sofort verfügbar sind. Zur Darstellung kann man zwischen Listen-, Karten- oder Kachelansicht wählen. Zu jedem dieser Projekte oder Wohnungen gibt es eine eigene Informationsunterseite, mit den wichtigsten Eckdaten zu Lage, Anbindung und Ausstattung, sowie einem Schaubild und Kontaktdaten der zuständigen Ansprechperson. Finden InteressentInnen Gefallen an einem Objekt, können sie diese mit dem Button Vormerken, unter den Favoriten beziehungsweise auf einer Merkliste abspeichern. Am Ende dieser Merkliste, unter der Registerkarte Vormerken, werden WohnungswerberInnen dazu aufgefordert ihre persönlichen Vormerkdaten in Form des vollständigem Namens, der Adresse, des Geburtsdatums sowie Kontaktdaten anzugeben. Außerdem werden folgende Angaben zur Wunschwohnung abgefragt:

- Personen im Haushalt
- maximal zahlbare Miete
- Mindestanzahl Zimmer
- maximal zahlbarer Finanzierungsbeitrag
- maximale Anzahl Zimmer
- Mindestgröße in m2

Bei einer ersten Vormerkung für Bestandswohnungen am 28.06.2018 wurde der Erhalt der Anmeldung per automatischer E-Mail bestätigt und darauf hingewiesen, dass nach erfolgter Bearbeitung Kontakt aufgenommen würde. Noch am selben Tag wurde eine E-Mail mit einem Word-Dokument verschickt, in dem die Anmeldung für die gewünschten Objekte bestätigt wurde. Auch wird darauf hingewiesen, dass eine Kontaktaufnahme ihrerseits stattfindet, sobald eine geeignete Wohnung verfügbar sein würde. Die Reihung in der Evidenzliste erfolgt nach Familiengröße und Dringlichkeit und ist für ein Jahr gültig. Hinsichtlich einer Verlängerung würde man rechtzeitig informiert werden. (Abb. 5.40) Im Verlauf des Kalenderjahres wurde die Webseite der Genossenschaft überarbeitet und die Anmeldungsprozesse vollständig automatisiert.[47]

47 https://www.wiensued.at/

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

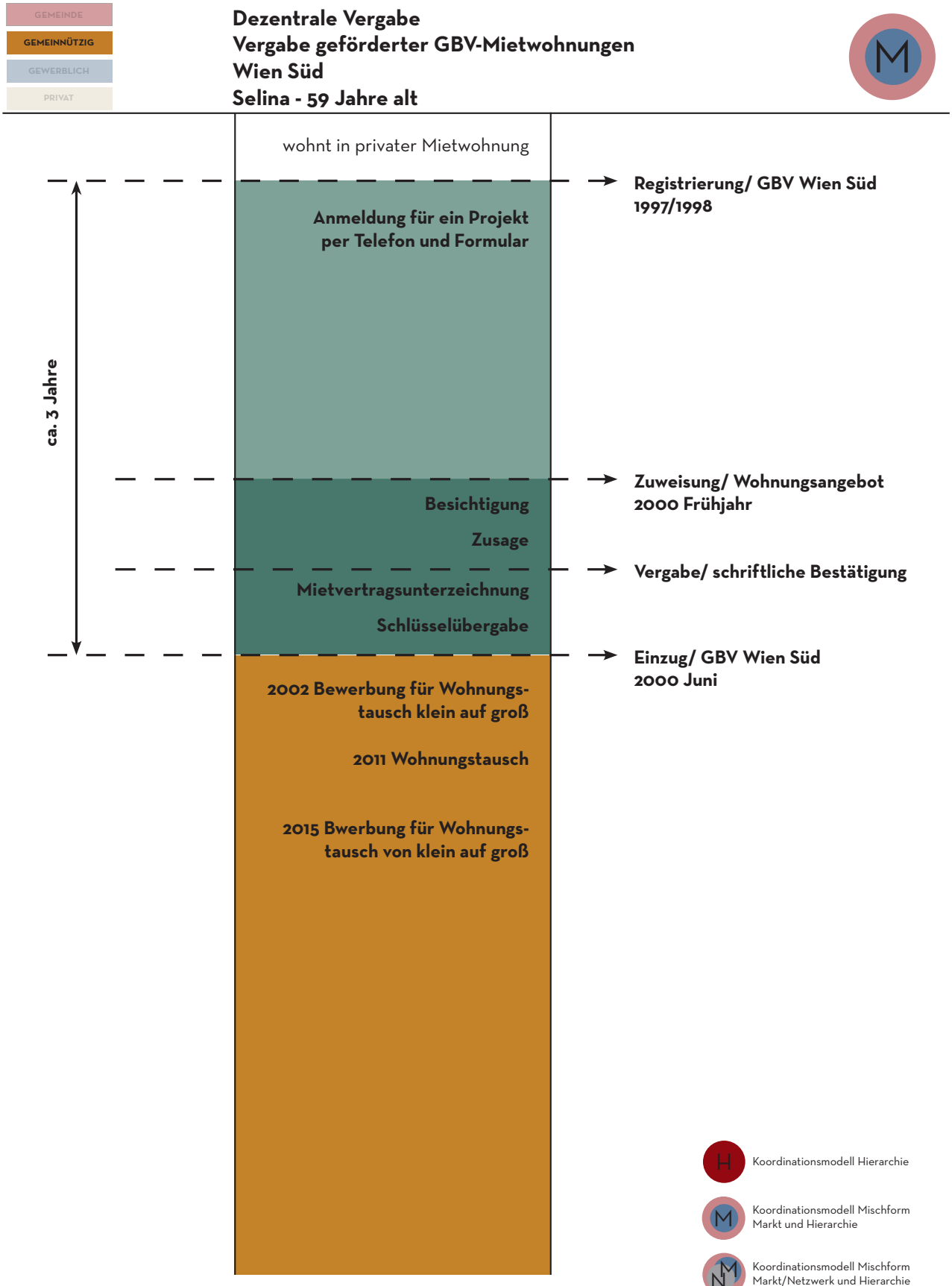


Abb. 5.41: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 13

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 13
Dezentrale Vergabe
Vergabe geförderter GBV-Mietwohnungen
Wien Süd
Selina 59 Jahre alt

Selina kommt in Folge der Jugoslawienkriege 1992 nach Wien und versucht hier Fuß zu fassen. Ohne Deutschkenntnisse, Arbeit und Aufenthaltspapiere, kommt sie zuerst bei ihrem Bruder unter und versucht Arbeit zu finden, um dann in einem weiteren Schritt eine eigene Wohnung suchen zu können. Bei Gemeindewohnungen hat sie damals kein Recht auf Zugang. Sie muss daher auf den privaten Mietwohnungsmarkt ausweichen und findet 1994 über Kontakte eine Garçonnière zur Untermiete. Sie zahlt damals ATS 5.000,- (€ 363,36) Miete, bei einem monatlichen Einkommen von ATS 9.600,- (€ 697,66). Der Hauptmieter (ihr Vermieter) selbst bezahlt monatlich eine Miete von ATS 1.100,- (€ 79,94). Selina lebt hier mit ihrem Sohn. Als dieser zirka vier oder fünf Jahre alt wird, entdeckt sie 1997 eine Reklame vom Bau eines Genossenschaftswohnbaus mit sechs Stiegen auf der Straße. Da es außer einem Einkommensnachweis keine anderen Voraussetzungen zu geben scheint, informiert sie sich 1997/1998 telefonisch und bewirbt sich dann per Formular bei *Wien Süd* für eine Wohnung für zwei Personen in diesem Wohnbau. Anfang 2000 wird ihr eine Zweizimmerwohnung zugewiesen. Im April findet die Besichtigung und im Juni der Einzug statt. Auch wenn diese Variante mit relativ hohen Initialkosten verbunden ist, sieht sie diese Variante als einzigen Ausweg, um aus der teuren privaten Mietwohnung ausziehen zu können. Zur Tilgung des Finanzierungsbeitrages in der Höhe von ATS 262.000,- (€ 19.040,28), nimmt Selina zwei Kredite auf. Weitere Details zur Zuweisung, Besichtigung, Zusage und der Mietvertragsunterzeichnung werden im Interview nicht rekonstruiert, da die Ereignisse bereits 20 Jahre zurückliegen. Als der Sohn älter geworden ist, wird die Wohnung zunehmend unpraktisch, da eines der beiden Zimmer ein Durchgangszimmer ist. Deshalb sucht sie 2002/2003 um eine größere Wohnung im selben Wohnhaus an. 2011 können sie und ihr Sohn, gegen einen Finanzierungsbeitrag von weiteren € 15.000,-, in eine größere Wohnung übersiedeln. Zwar wohnt ihr Sohn immer noch bei ihr, jedoch hat sie 2015, nach dem Verlust ihrer Arbeit und dem einhergehenden finanziellen Engpass, wieder um eine kleinere Wohnung innerhalb derselben Anlage angesucht, da sie gerne in ihrem gewohnten Umfeld bleiben würde. Sie merkt an, dass sie im Zuge dessen auch bei der *Wohnberatung Wien* zu einem Beratungsgespräch gewesen ist und insofern entäuscht sei, da sie damals als Fremde keinen Anspruch gehabt hat und heute österreichische Staatsbürgerin ist, aber trotz Geldnöten wieder keinen Anspruch auf eine Gemeindewohnung hat.

GESIBA
gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Die *GESIBA* ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft und wurde 1921 als *Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt* zu gleichen Teilen von der Republik Österreich, der Stadt Wien und dem *Hauptverband für Siedlungswesen* gegründet. Die anfänglichen Aufgaben lagen bei der Versorgung der Siedlervereinigungen mit Baustoffen und Einrichtungsgegenständen, dem Verleih von Baumaschinen und Werkzeugen, der Beratung und Hilfe bei der Planung von Bauvorhaben, sowie die Vermittlung von Baugrund.[48] Erst 1923 nahm die *GESIBA* zuerst mit dem Bau von Einfamilienhäusern ihre eigene Bautätigkeit auf. Später errichtete sie als Treuhänderin der Stadt Wien Gemeindesiedlungen (in Anlehnung an die Genossenschaftssiedlungen der Wiener

48 Feller, B., 1996 , „GESIBA – 75 Jahre bauen für Wien“, S

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

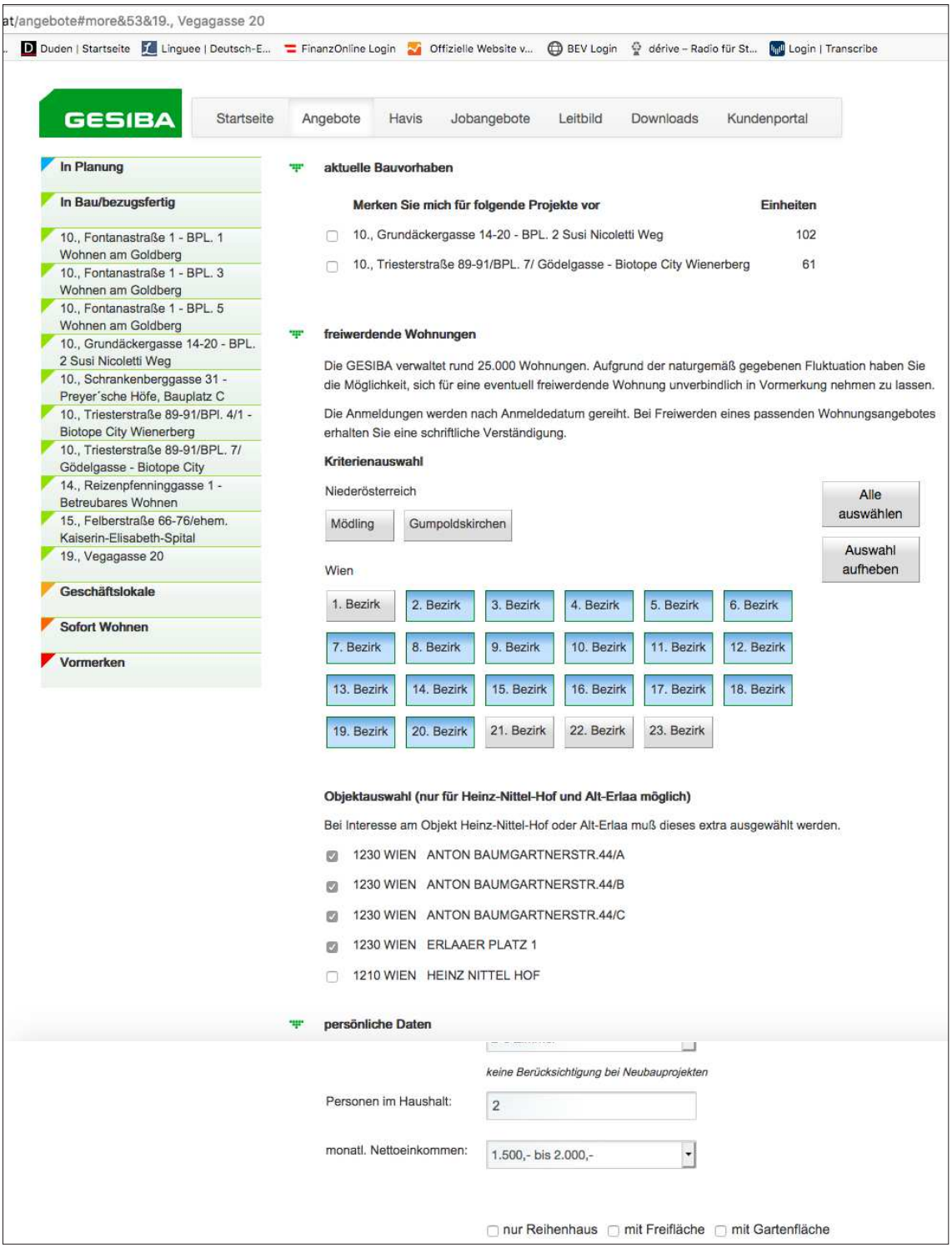


Abb. 5.42: Screenshot, Homepage GESIBA, Vormerkung

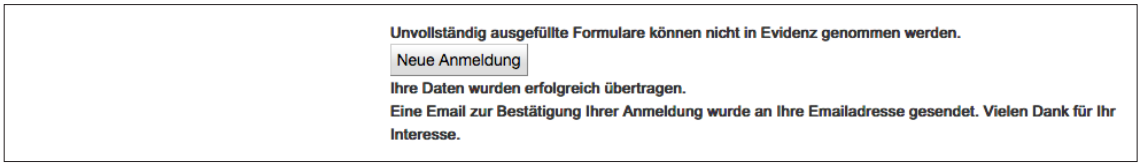


Abb. 5.43 : Screenshot, Homepage GESIBA, Hinweis Unvollständige Anmeldungen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Siedlerbewegung).[49] Eine der bekanntesten Siedlungen ist die Werkbundsiedlung im 13. Wiener Gemeindebezirk, die für die Stadt Wien als Prototyp für zukünftige Siedlungen gebaut wurde.[50] In der Nachkriegszeit verfolgte die *GESIBA* ihre Bautätigkeit für die Stadt Wien weiter, bis sie in den 1950er Jahren selbstständig wurde und eigene Projekte verwirklichte. Ein bekanntes Projekt als autonomer Wohnbauträger, ist der 1985 erbaute *Wohnpark Alt Erlaa*.[51] Heute heißt sie *Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft*, ist seit 1993 eine gemeinnützige Aktiengesellschaft und gehört zu 99,97 % der Stadt Wien und zu 0,03 % dem *Österreichischen Siedlerverband*.[52] Diese gemeinnützige Bauvereinigung ist eine der größten Wohnbauträger Österreichs und wirbt mit ökologischer, preisbewusster und gestalterisch qualitativer Weiterentwicklung des geförderten Wohnbaus.[53] Neben dieser, der Revitalisierung von Altbestand, der Planung, der Bauüberwachung sowie der Vergabe und Verwaltung ihrer eigenen Objekte, bietet das Unternehmen auch verschiedene Dienstleistungen im Bereich der Liegenschaftsverwaltung für Dritte. Jedes Jahr werden zirka ein Dutzend Wohnhausanlagen projektiert, wobei nicht klar ist wie viele davon gefördert und wie viele freifinanziert errichtet werden.[54] Im Verwaltungsbestand der *GESIBA* befinden sich aktuell um die 25.000 Wohnungen.[55]

Auf der Homepage der *GESIBA* befinden sich im Header Registerkarten zu Angeboten, *Havis* (interaktives Hausverwaltungsinformationssystem), Jobangeboten, Leitbild, Downloads und Kundenportal. Erst im unteren Bereich der Startseite sind die Links zu im Bau befindlichen beziehungsweise bezugsfertigen Projekten und Projekten in Planung zu finden. Außerdem gibt es andersfarbige Links zu Jobangeboten, zu Wohnungsvormerkung, freien Garagenplätzen und zu Infos zur Erlangung einer geförderten Wohnung, was die Homepage nicht besonders übersichtlich erscheinen lässt. Folgt man den jeweiligen Links zu diversen Bauprojekten, wird man auf die Unterseite Angebote weitergeleitet, auf der sowohl die Projekte in Planung, als auch die in Bau beziehungsweise bezugsfertigen, sowie Geschäftslokale und sofort verfügbare Wohnungen, auf einer Karte von Wien vermerkt sind. Hier ist auch ein Reiter Vormerken zu finden, unter dem man sich sowohl für aktuelle Bauvorhaben und freiwerdende Wohnungen in Wien und Niederösterreich, als auch für die zwei Objekte Wohnpark Alt-Erlaa und Heinz-Nittel-Hof extra vormerken kann. (Abb. 5.42)

Zur Vormerkung müssen Angaben zur Person in Form von Name, Adresse, Kontaktdaten, Familienstand, gewünschter Wohnfläche, gewünschter Zimmeranzahl, Personen im Haushalt und monatlichem Nettoeinkommen gemacht werden. Zum Schluss muss eine Zustimmung zur Verwendung der personenbezogenen Daten gegeben werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass unvollständig ausgefüllte Formulare nicht in Evidenz genommen werden können. (Abb. 5.43) Eine Anmeldung für einzelne Wohnungen ist hier zum Zeitpunkt der Recherche (28.06.2018) nicht möglich, da man sich ausschließlich für konkrete Wohnbauprojekte oder Bezirke vormerken lassen kann. Anders verhält sich dies bei freien Bestandswohnungen, die sofort zu beziehen sind. Hier werden InteressentInnen dazu aufgefordert, mit dem oder der zuständigen Hausbetreuungsperson einen Termin zu vereinbaren und sich nach erfolgter Besichtigung in der Kundenabteilung telefonisch oder per E-Mail zu melden.

Bei erfolgter Vormerkung für einzelne Projekte, unabhängig von der

49 ebda., S.26 ff

50 Novy, K. und Förster, W., 1991, S. 31 + S.183

51 Wiener Zeitung online, Archiv vom 07.01.2002, https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/archiv/193264_Gesiba-ein-Baustein-Wiens.html (03.02.2019)

52 Firmen ABC online, https://www.firmenabc.at/gesiba-gemeinnuetzige-siedlungs-und-bauaktiengesellschaft_Oxv#Firmenbuchdaten (03.02.2019)

53 GESIBA online, https://www.gesiba.at/leitbild (03.02.2019)

54 Wien Holding online, https://www.wienholding.at/Unternehmen/GESIBA (03.02.2019)

55 GESIBA online, https://www.gesiba.at/angebote (15.04.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

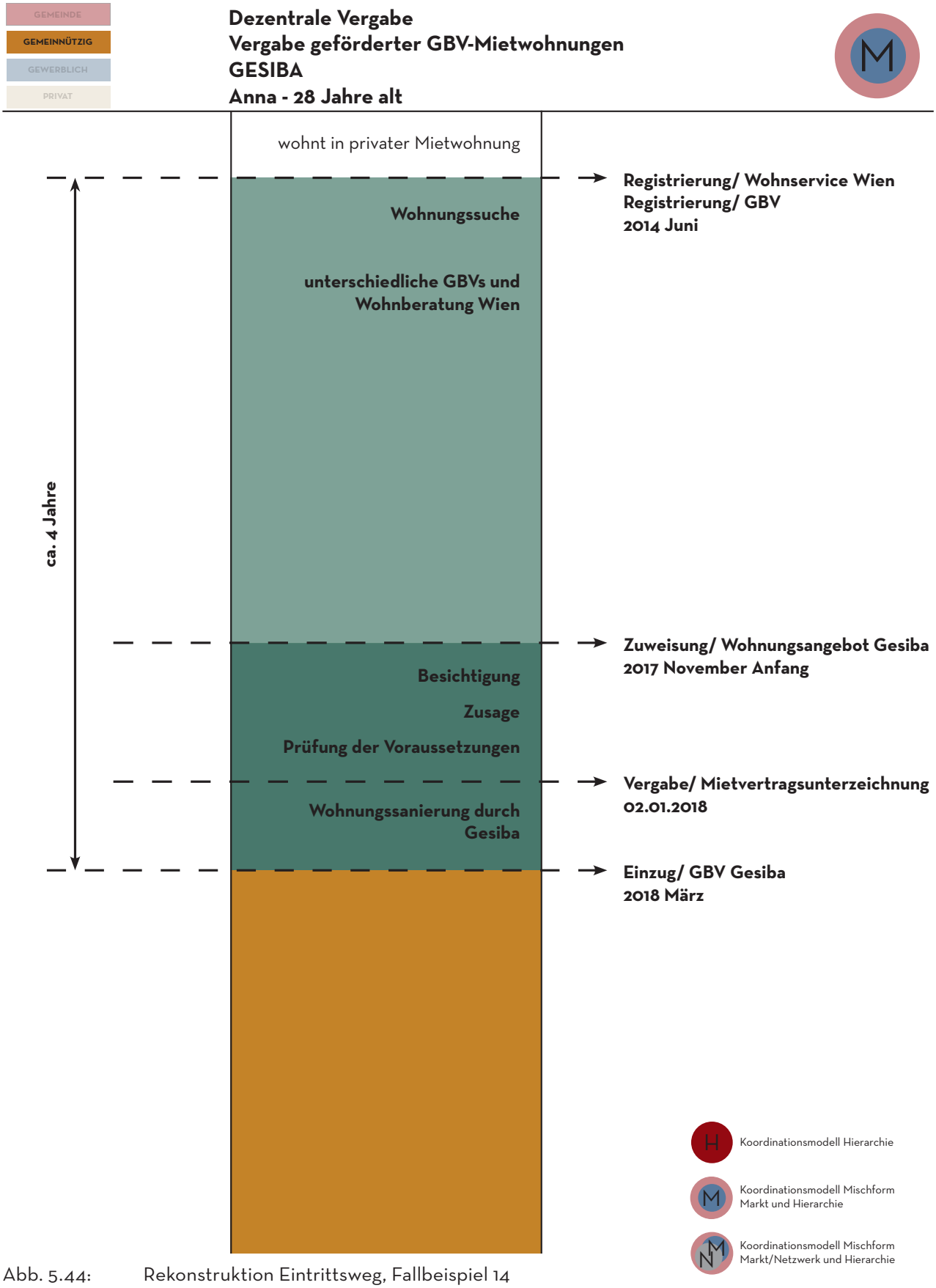


Abb. 5.44: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 14

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Planungsphase, bekommen WohnungswerberInnen per E-Mail einen Link zur Bestätigung ihrer Anmeldung zugesandt.[56] Nach dieser Bestätigung der Anmeldung seitens der WohnungswerberInnen bekommen jene eine schriftliche Bestätigung der unverbindlichen Anmeldung, jeweils für Objekte aus der Wiedervermietung und für Neubauprojekte extra, inklusive einer persönlichen Anmeldenummer, per Post zugeschickt.[57] Nach etwa drei Monaten wird ein weiteres Formular per E-Mail verschickt, in dem um die erneute Bestätigung der Vormerkung gebeten wird. Zweck soll sein, diese laufend zu aktualisieren, um die Wartezeit der InteressentInnen kurz zu halten und die Vergabe effizient zu gestalten.[58]

Fallbeispiel 14 (Abb. 5.44)
Dezentrale Vergabe
Vergabe geförderter GBV-Mietwohnungen
GESIBA
Anna 28 Jahre alt

Anna zieht im Juni 2013 mit ihrer Schwester vom elterlichen Haushalt in St. Pölten in eine private Mietwohnung in Wien. Bald schon wird ihr bewusst, dass sie eine zukünftige Wohnung nicht mehr am privaten Markt suchen will, um nicht einer Einzelperson als VermieterIn ausgeliefert zu sein. Im Juni 2014 erfolgt dann die Registrierung, sowohl beim *Wohnservice Wien*, als auch bei unterschiedlichen *GBVs*. Sie bewirbt sich dabei ausschließlich bei jenen *GBVs*, deren Internetauftritte sie ansprechend und übersichtlich findet. Diese findet Anna auf der online Immobilienplattform zoomsquare, die es heute nicht mehr gibt. Sie hat das Gefühl, dass alle *GBVs* und auch deren Webseiten willkürlich anders gestaltet und aufgebaut sind. Trotzdem erledigt sie praktisch die ganze Recherche und Vormerkung selbstständig und online. Dabei sucht sie ausschließlich geförderte Mietwohnungen für sich und ihren Partner, die von den Bauvereinigungen selbst und nicht von VormieterInnen vergeben werden, um eventuellen Ablöseforderungen derer nicht nachkommen zu müssen. Sucht Anna anfänglich eher sporadisch und einmal häufiger und dann wieder weniger oft, so verdichtet sich die Suche gegen Mitte/Ende 2017. Anfang November bekommt sie einen Brief der *GESIBA*, dass es eine passende Wohnung für sie geben würde. Dieses Wohnungsangebot ist insgesamt das zehnte oder elfte, das Anna von unterschiedlichen *GBVs* erhält, aber das erste oder zweite bei dem es überhaupt zu einer Besichtigung kommt. Alle anderen Angebote davor wurden ausgeschlagen, da die Wohnungen nur formal den Kriterien, aber im Detail nicht ihren individuellen Vorstellungen entsprochen hatten. Damit kommt es eigentlich wiederholt zur Zuweisung durch unterschiedliche *GBVs*. Die Besichtigung zur jetzigen Wohnung findet im November 2017 mit der Hausbesorgerin statt, die allerdings nur um 7:00 Uhr oder um 19:00 Zeit hat, was Uhrzeit- und Jahreszeitbedingt nachteilig ist, vor allem weil es keinen Strom in der Wohnung gibt. Für eine Zu- oder Absage sind 14 Tage Zeit. Die Zusage erfolgt in diesem Zeitraum per E-Mail. Zur Prüfung der Voraussetzungen sind Einkommensnachweise, Pässe und Meldezettel aller mitziehenden Personen direkt an die *GESIBA* zu schicken. Wenige Tage danach nimmt *GESIBA* telefonisch Kontakt mit ihr zur Terminvereinbarung für die Vertragsunterzeichnung auf. Dieser Termin dient allerdings nur zur Unterzeichnung eines Vorvertrags, zur Berechnung beziehungsweise Überprüfung des Haushaltseinkommens und zur Übergabe des Erlagscheins zur Einzahlung des Finanzierungsbeitrages in der Höhe von etwa € 15.000,-. Es wird dort auch ein zweiter Termin zur endgültigen Mietvertragsunterzeichnung vereinbart. Damit ist die Vergabe zwar noch nicht zu

56 persönliche Anmeldung am 28.06.2018 für Objekte aus der Wiedervermietung und Neubauprojekte
57 persönliche Briefe, postalisch eingelangt am 06.07.2018
58 persönliche Email vom 28.09.2018

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

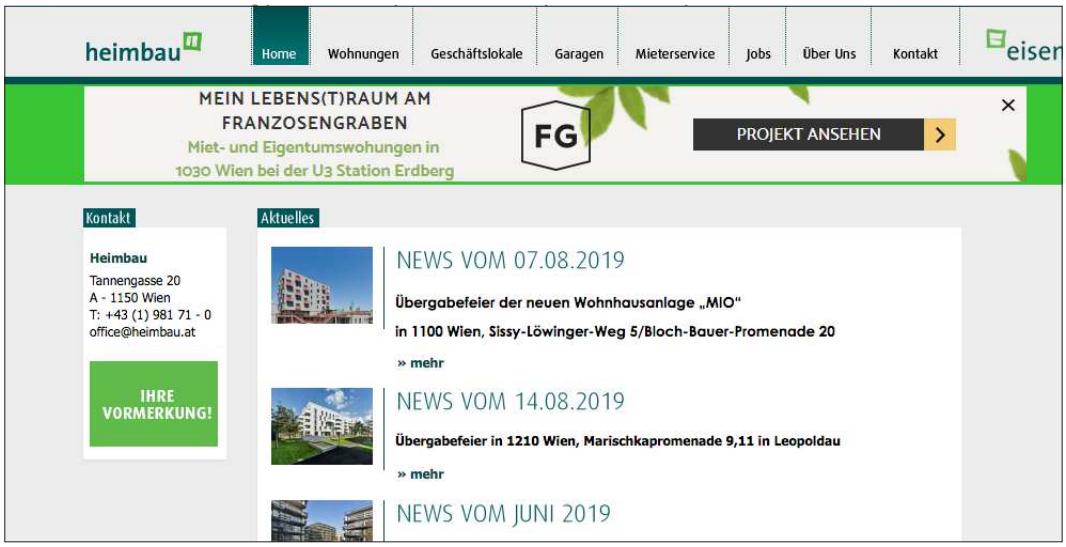


Abb. 5.45: Screenshot, Homepage Heimbau, Startseite

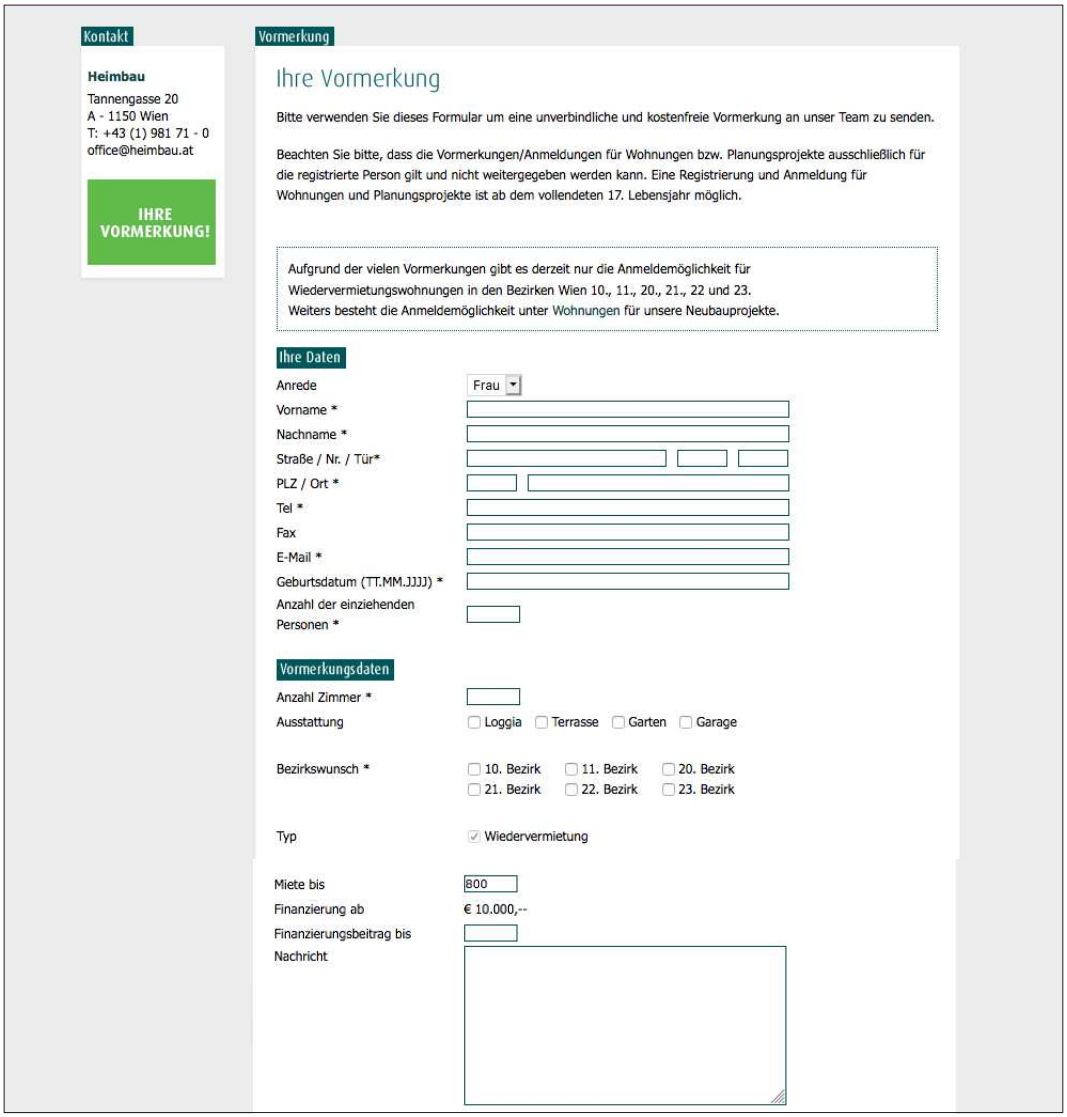


Abb. 5.46: Screenshot, Homepage Heimbau, Vormerkung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

100% abgeschlossen, aber die Zusage für Anna fix genug um den alten Mietvertrag in der privaten Mietwohnung kündigen zu können. Zur finalen Unterzeichnung des Mietvertrages kommt es am 02. oder 03. Jänner 2018. Der Einzug erfolgt erst am letzten Februarwochenende des Jahres 2018. Da die Wohnung nicht erstbezogen wird, wird sie zwischenzeitlich von *GESIBA* renoviert. Dabei wird ausgemalt, der Fliesenboden und der Parkettboden neu gemacht sowie Badezimmer und Küche neu möbliert. Anna merkt während des Gesprächs an, dass es wichtig ist im öffentlichen Sektor Zeit zu haben um auf das passende Angebot zu warten und dass man es scheinbar als WohnungswerberIn einfacher hat, wenn man über persönliche Verbindungen verfügt.

Heimbau
gemeinnützige Bau-, Wohnungs,- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

Heimbau ist eine registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und wurde 1950 unter dem Namen *Kleine Schweiz* von den *Gebrüdern Braun* nur zum Zwecke der Errichtung eines Doppelwohnhauses zum Eigenbedarf im 19. Wiener Gemeindebezirk gegründet. Nach dem Abschluss dieses Bauprojektes beschließen die Gebrüder jedoch die Tätigkeit fortzusetzen und gründen 1953 die Genossenschaft *Heimbau*.[59] 1981 werden 50% der 1951 gegründeten *gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft m.b.H. Eisenhof* gekauft.[60] Das Büro befindet sich heute in der *Tannengasse* 20 im 15. Bezirk. Von dort aus werden ca. 8.640 Wohnungen, 100 Geschäftslokale und ca. 7.750 Garagenplätze verwaltet. Die Genossenschaft zählt aktuell ca. 8.800 Mitglieder.[61] *Heimbau/ Eisenhof* errichtet, verwaltet, erhaltet und erneuert Wohnhausanlagen und Reihenhäuser ausschließlich in Wien, die in der Regel gefördert sind.[62]

Auf der Startseite der Homepage von *Heimbau (und Eisenhof)* gibt es im Header unterschiedliche Registerkarten zu Wohnungen, Geschäftslokalen, Garagen, Mieterservice, Jobs, Kontakt und über das Unternehmen selbst. Ein bisschen weiter unten befindet sich sehr gut sichtbar allerdings eine Schaltfläche *Ihre Vormerkung!*, mit der man direkt auf eine Unterseite zu den unverbindlichen und kostenfreien Vormerkungen weitergeleitet wird. (Abb. 5.45) Hier wird ganz oben auch darauf hingewiesen, dass Vormerkungen nicht weitergegeben werden können und erst ab der Vollendung des 17. Lebensjahres möglich sind. Zum Zeitpunkt der Recherche am 15.09.2019 wird außerdem darauf hingewiesen, dass aufgrund des großen Andrangs aktuell nur Vormerkungen für Wiedervermietungsobjekte in bestimmten Bezirken und für Neubauprojekte möglich sind. Zur Vormerkung werden personenbezogene Daten (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail Adresse, Geburtsdatum und Anzahl der einziehenden Personen) und Vormerkdaten (Zimmeranzahl, Ausstattung, Bezirkswunsch, maximale Miete, maximaler Finanzierungsbeitrag) abgefragt. Weiters steht ein Feld zur Verfügung, in dem eine persönliche Nachricht geschickt werden kann. (Abb. 5.46) Außerdem muss einer Einwilligungserklärung zur Vormerkung zugestimmt werden. Nach der erfolgten Vormerkung werden WohnungswerberInnen darauf hingewiesen, dass sie in die InteressentInnendatei aufgenommen wurden und von *Heimbau* unter Berücksichtigung von Registrierdatum, Wohnungsgröße und Bezirk kontaktiert würden.[63]

59 Heimbau online, https://www.heimbau.at/ueber-uns/geschichte (15.04.2019)

60 Firmen ABC online, https://www.firmenabc.at/eisenhof-gemeinnuetzige-wohnungsgesellschaft-m-b-h_IuAR, (15.04.2019)

61 Heimbau online, https://www.heimbau.at/ueber-uns/firmenprofil (15.04.2019)

62 ebda., https://www.heimbau.at/ueber-uns/philosophie (15.04.2019)

63 Heimbau online, https://www.heimbau.at/vormerkung (15.09.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

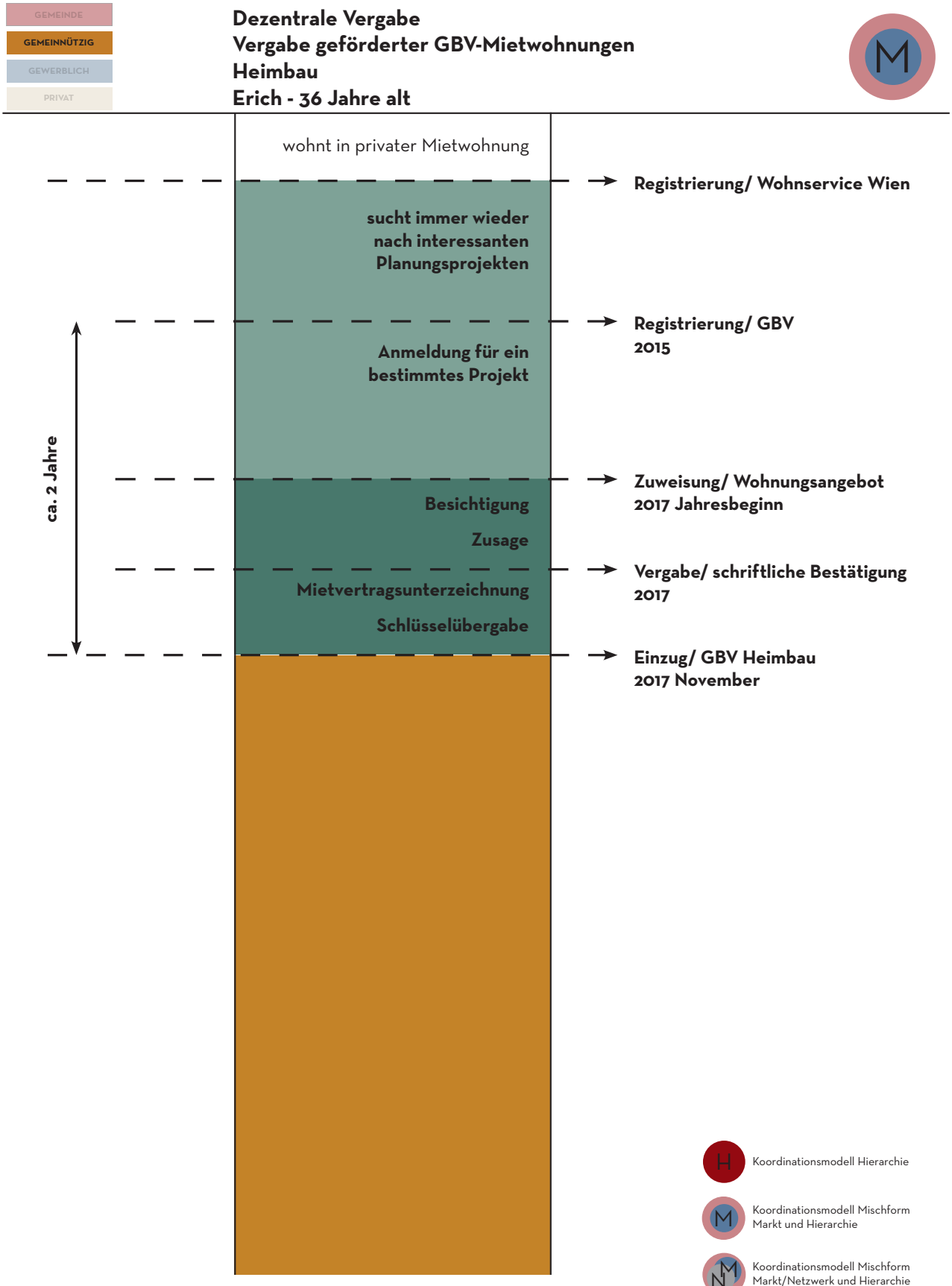


Abb. 5.47: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 15

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 15 (Abb. 5.47)
Dezentrale Vergabe
Vergabe geförderter GBV-Mietwohnungen
Heimbau
Erich 36 Jahre alt

Erich wohnt in einer privaten Mietwohnung und will in gewohnter Umgebung eine geförderte Mietwohnung finden, da dieser Sektor finanziell leistbarer bzw. einfach günstiger als der private Markt ist. Er ist schon länger registriert beim *Wohnservice Wien* – wie lange ist allerdings unklar – und besucht die Homepage immer wieder, um nach längerfristigen Planungsprojekten zu suchen und gegebenenfalls Interesse zu bekunden, da er keine Eile hat. 2015 findet er ein Projekt, dass ihm besonders geeignet scheint. Daraufhin tritt er direkt mit der gemeinnützigen Bauvereinigung in Kontakt, dessen Projekt er auf der Webseite des *Wohnservice Wien* bzw. der *Wohnberatung Wien* gefunden hat und das seinen individuellen Vorstellungen besonders entsprochen hat. Er registriert sich zusätzlich auf der Seite der Bauvereinigung für genau dieses eine Planungsprojekt. Weiters nimmt er direkten Kontakt mit der entsprechenden Bauvereinigung auf und bleibt besonders beharrlich – auch bei der Frage, ob er denn die Voraussetzungen erfüllen würde. Ob dieser Kontakt telefonisch oder schriftlich stattgefunden hat war im Interview nicht zu rekonstruieren. Zur Überprüfung der Voraussetzungen schickt er seine Personaldokumente, einen Leumund und seinen Einkommensnachweis eingescanned per E-Mail an *Heimbau*. Anfang 2017 werden ihm per Brief zwei Wohnungen angeboten. Nach der Besichtigung beider entscheidet er sich – aufgrund der Lichtdurchflutung – für eine der beiden (mit einer Größe von 70m2 und 25 m2 privater Außenfläche). Nach der Zusage erhält Erich eine schriftliche Bestätigung, womit die Zuweisung durch die Bauvereinigung erfolgt ist. Ein Teil des Finanzierungsbeitrages in der Gesamthöhe von € 45.000,- ist bereits zu diesem Zeitpunkt fällig. Die Mietvertragsunterzeichnung findet mit der Wohnungs- und Schlüsselübergabe vor Ort im November 2017 statt. Zum Ende des Interviews merkt er noch an, dass er wohl nur eine Chance gehabt hätte, weil der relativ hohe Finanzierungsbeitrag (anders als für viele andere) für ihn bezahlbar gewesen ist. Außerdem wäre die Wohnungsübernahme bei Neubauten für MieterInnen nicht vorteilhaft geregelt, da diese ohne die fachliche Expertise Mängel nicht gut festhalten können und so mitunter zu spät auf diese draufkommen.

5.2.4 Vergabe geförderter Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen

Formale allgemeingültige Beschreibungen dieses Weges waren während der Recherche nicht zu finden, vereinzelte Anzeigen von Hausverwaltungen oder ImmobilienmaklerInnen auf einschlägigen Suchplattformen implizieren allerdings, dass es diese Variante durchaus geben muss. Für WohnungswerberInnen bedeutet das, dass sie über diese Wohnungen praktisch nur stolpern können, wenn sie nach einer Wohnung zur Direktvergabe oder am privaten Mietwohnungsmarkt nach einer Wohnung suchen. Anzunehmen ist, dass die Suche und Zuweisung wie am privaten Markt funktionieren. Das heißt, das WohnungsinteressentInnen über unterschiedliche Kanäle (Immobilienverwaltungen, online-Plattformen, Zeitschriften, etc.) nach Wohnungen suchen, die ihren individuellen Ansprüchen entsprechen, um dann Kontakt mit der Verwaltung beziehungsweise VermieterIn aufzunehmen. Zur Zuweisung kommt es, wenn diese mit dem oder der WohnungswerberIn einverstanden ist. Die genauen Kriterien und Vergaberichtlinien hierzu sind aber vorab nicht bekannt, beziehungsweise individuell verschieden. Klar ist nur, dass WohnungswerberInnen auch hier zumindest die Zugangsvoraussetzungen des *WWFSG* erfüllen müssen solange die Förderung der jeweiligen Wohnung noch andauert. Trotz der fehlenden allgemeingültigen formalen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

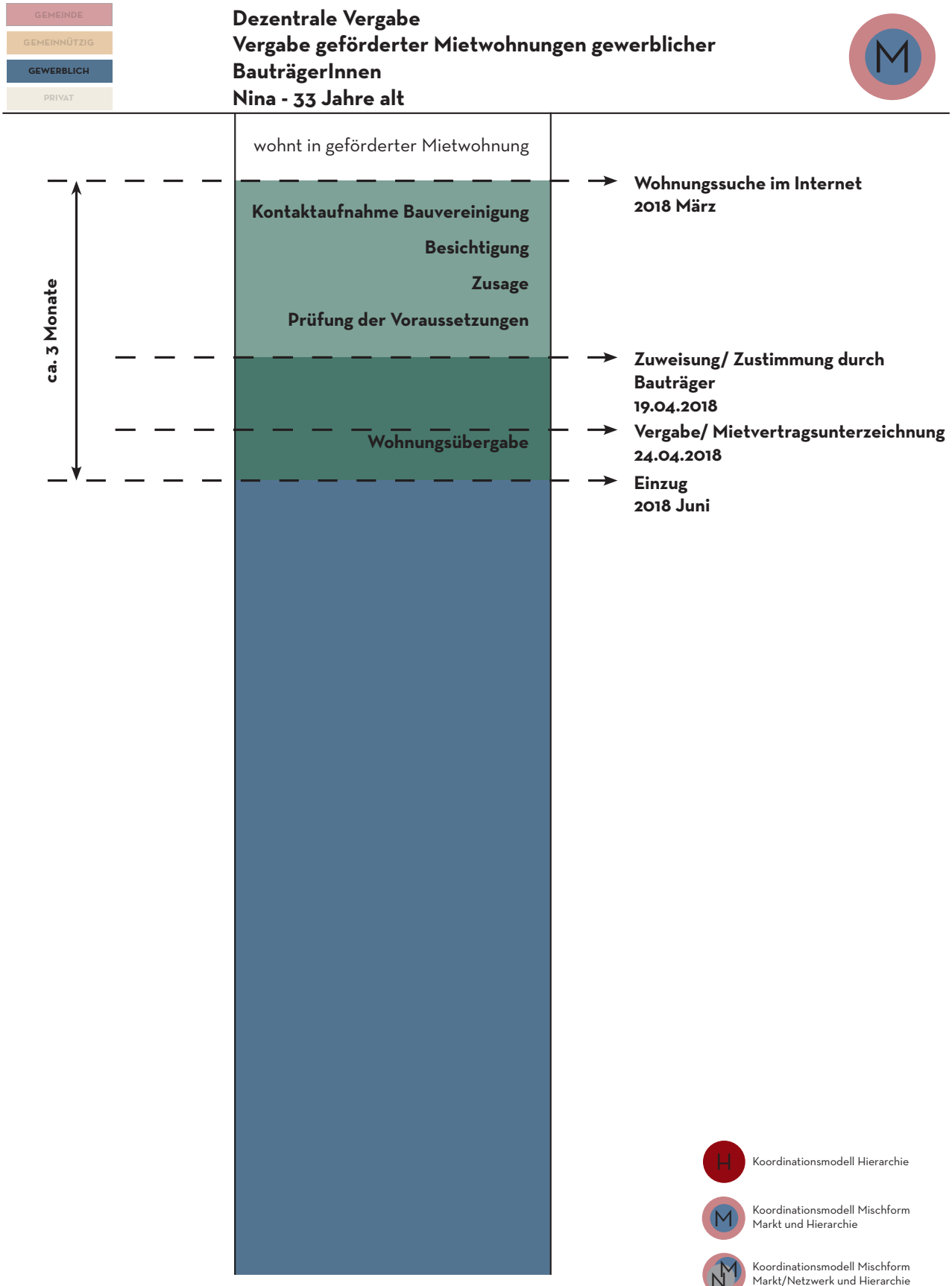


Abb. 5.48: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 16

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Wegbeschreibung für die dezentrale Vergabe bei gewerblichen BauträgerInnen ist es gelungen ein passendes Fallbeispiel zu finden. Dieser Fall bestätigt zwar die Annahmen, kann aber keinesfalls zu einer Herleitung für eine allgemeingültige Beschreibung dienen.

Fallbeispiel 16 (Abb. 5.48)
Dezentrale Vergabe
Vergabe geförderter Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen
Nina 33 Jahre alt

Nina wohnt mit ihrem Partner bereits in einer geförderten Mietwohnung, die damals per Direktvergabe an sie weitergegeben worden war. Da die Wohnung irgendwann zu klein wird beziehungsweise sie sich mehr Platz wünscht, sucht sie ab Anfang April 2018 eine neue Wohnung. Zwei bis drei Jahre vor dieser Suche erkundigt sich Nina bereits nach den aktuellen Voraussetzungen und Modalitäten für den Erhalt einer geförderten Mietwohnung und muss feststellen, dass sie und ihr Partner zusammen zu viel verdienen, d.h. zu zweit über der Einkommensobergrenze für einen Zwei-Personen-Haushalt liegen. Bei der erneuten Suche 2018 ist es für sie daher unerheblich, ob es sich um private EigentümerInnen oder gewerbliche beziehungsweise gemeinnützige Bauvereinigungen handelt und ob die Wohnung gefördert ist oder nicht. Vielmehr spielen Größe, Lage und Preis die zentralen Rollen für die zukünftige Wohnung. Sie sucht daher online auf einschlägigen Internetplattformen nach geeigneten Wohnungen und besichtigt in kurzer Zeit 7-10 Wohnungen. Abschreckend findet sie im privaten Markt jedoch das Verhältnis zwischen Preis und Leistung. Bereits drei Tage nach dem Start der Wohnungssuche findet sie auch das Inserat des Bauträgers ihrer jetzigen Wohnung. Sie schreibt daher ein Mail zur Interessensbekundung direkt an den Bauträger. Am 13. April 2018 findet die Besichtigung mit der zuständigen Kontaktperson statt. Nina schreibt am selben Tag noch eine Zusage per Mail in der sie erklärt, dass sie die Wohnung sofort nehmen würden, wenn sie eine Chance hätten. Zur Überprüfung der Voraussetzungen schickt sie gleich Passkopien und Lohnzettel der letzten drei Monate mit. Am 19.04.2018 kommt die Zusage per E-Mail und am 24.04.2018 findet bereits die Mietvertragsunterzeichnung statt. Sie bekommen zu diesem Zeitpunkt auch einen Wohnungsschlüssel, damit sie die – bis auf die Sanitäreinrichtungen komplett leere – Wohnung ausmessen können. Diesen müssen sie aber anschließend retournieren. Der Finanzierungsbeitrag in der Höhe von € 32.000,- ist 5 Tage nach der Mietvertragsunterzeichnung fällig. Am 2. Mai 2018 findet die offizielle Wohnungsübergabe mit der Hausverwaltung statt. Der Umzug erfolgt nach kleineren Adaptionen Schritt für Schritt im Mai und im Juni, da sie die vorherige geförderte Mietwohnung am 01.07.2018 per Direktvergabe übergeben.

5.2.5 Vergabe gefördert sanierter privater Mietwohnungen

Ähnlich wie für die Vergabe von Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen waren formale allgemeingültige Beschreibungen dieses Weges während der Recherche nicht zu finden. Da allerdings nur die zweite und dann jede weitere vierte frei gewordene Wohnung zentral von der *Wohnberatung Wien* vermittelt werden, lässt das den Schluss zu, dass gefördert sanierte private Mietwohnungen durchaus anders – also vermutlich von den VermieterInnen selbst – vergeben werden. Auch hier weisen Anzeigen von Hausverwaltungen oder Maklerbüros in diversen Medien darauf hin. Für WohnungswerberInnen bedeutet das wiederum, dass sie entweder unbeabsichtigt auf eines dieser Angebote stoßen oder aber bereits vorab von diesem Weg wissen und explizit nach solchen Angeboten suchen. Ebenfalls kann hier – wie bei der dezentralen Vergabe geförderter Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen – die Annahme getroffen werden, dass Suche, Zuweisung und Vergabe nach marktlichen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

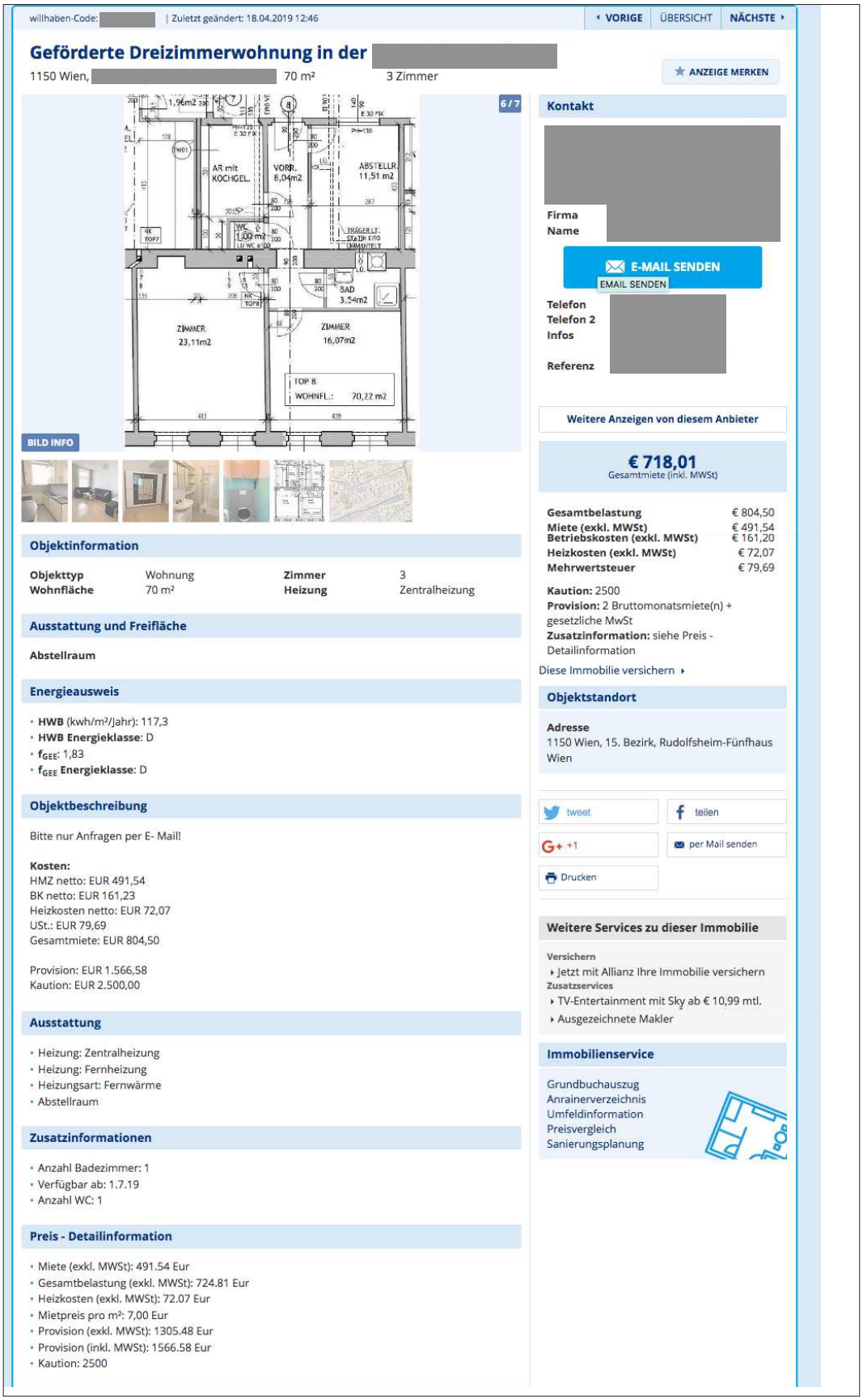


Abb. 5.49: Anzeige einer Hausverwaltung, gefördert sanierte private Mietwohnung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Prinzipien funktionieren. Für WohnungswerberInnen bedeutet das ebenfalls, dass sie über unterschiedliche Kanäle nach passenden Wohnungen suchen und gegebenenfalls Kontakt mit der Hausverwaltung oder VermieterIn aufnehmen. Zur Zuweisung kommt es nur dann, wenn diese mit dem oder der WohnungswerberIn einverstanden ist. Die Kriterien des Zugangs und der Zuweisung sind allerdings vorab nicht bekannt. Auch in den Inseraten waren keine Hinweise darauf zu finden. Fraglich ist außerdem, ob WohnungswerberInnen irgendwelchen Voraussetzungen unterliegen und ob VermieterInnen überhaupt irgendwelche Förderkriterien hinsichtlich der InteressentInnen bei der Zuweisung und Vergabe beachten müssen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Förderungsbestimmungen nach *WWFSG* gelten, solange die Förderung aufrecht ist.

5.2.6 Zusammenfassung

In diesem Kapitel stand die Vermittlung von öffentlichen Mietwohnungen im Fokus, die nicht zentral von der *Wohnberatung Wien*, sondern **dezentral von dem oder der jeweiligen EigentümerIn (privat, gemeinnützig, gewerblich, kommunal)** vergeben werden. Diese Form der Vergabe der geförderten Mietwohnungen, die sich nicht im Pool der *Wohnberatung Wien* befinden, zeichnet sich dadurch aus, dass die WohnungsinteressentInnen Kenntnis der AnbieterInnen und/oder konkreter Angebote haben müssen und sich gezielt bei den jeweiligen EigentümerInnen um dieses bewerben müssen. Anders als bei der zentralen Wohnungsvergabe ist dieser Prozess viel *konkreter*. Wohnungssuchende bewerben sich dabei um eine ganz bestimmte Möglichkeit beziehungsweise um eine (manchmal auch im Plan dargestellte) Wohnung oder um eine Wohnung in einer ganz bestimmten bereits bestehenden beziehungsweise sich im Bau oder in Planung befindlichen Wohnhausanlage. Es handelt sich hier also nicht um eine von Oben zugewiesene Wohnung, sondern vielmehr um eine aktiv selbstgewählte beziehungsweise vorselektierte. Diese Vergabeform setzt dadurch aber nicht nur das entsprechende Wissen um diese Möglichkeiten voraus, es verlangt WohnungsinteressentInnen auch ein viel gezielteres Vorgehen ab.

Speziell bei der Vergabe von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen muss die veränderte Position von WohnungswerberInnen herausgestrichen werden. Für sie findet die Wohnungssuche innerhalb dieser Rahmenbedingungen ähnlich wie im privaten Bereich statt. WohnungswerberInnen suchen Wohnungen die den individuellen Bedürfnissen, aber auch den Förderkriterien entsprechen, um das persönliche Wohnbedürfnis zu decken. Essentiell ist außerdem, dass sowohl Mietzins als auch Finanzierungsbeitrag, dem zur Deckung der Wohnkosten zur Verfügung stehenden Anteil des Haushaltseinkommens gegenübersteht, sprich diese für sie auch leistbar beziehungsweise finanzierbar sein müssen. Durch diese individuelle Vormerkung zu bestimmten Projekten filtern WohnungswerberInnen vorher, welches Wohnungsangebot überhaupt an sie weitergeleitet wird. Für die letztendlich Zuweisung ist aber nicht das Angebot des oder der BestbieterIn ausschlaggebend, sondern die Reihung innerhalb des vordefiniertes Vergabeprocederes in der jeweiligen *GBV*. Trotz der marktlichen Einflüsse bei der Suche findet die Zuweisung – spezielle bei gemeinnützigen Bauvereinigungen – eben unter hierarchischen Mechanismen statt. Hier ist es zwar nicht die staatliche, dafür die betriebliche Hierarchie, die Wohnungen nach bestimmten Kriterien und individuellen Vormerkungen an WohnungswerberInnen zuteilen. Die jeweilige *GBV* kann die Wohnung aber eben nicht beliebig an den oder die bestbietende WohnungswerberIn zuweisen, sondern muss sich innerhalb der gesetzlichen Vorschriften laut *WWFSG (und WGG)* bewegen. Trotz des hierarchischen Systems muss aber festgehalten werden, dass die Zuweisung abseits der Einflussnahme der Stadt Wien stattfindet. Die Stadt Wien bindet die EigentümerInnen nur über die gesetzlichen Vorgaben an eine bestimmte Zielgruppe an WohnungswerberInnen, hat aber abgesehen von der Einschränkung mittels Förderkriterien sonst keinen Einfluss auf die Zuweisung. So kommt es, dass für alle geförderten Bauvereinigungen die gleichen gesetzlichen Förderungsbestimmungen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

gelten und der zu begünstigende Personenkreis ebenso eingeschränkt ist. Trotzdem oder gerade deshalb sind die Zugangsregeln hier weniger streng und eng als bei der zentralen Vergabe über die *Wohnberatung Wien*.

Suche und Zuweisung von öffentlichen Mietwohnungen von gewerblichen BauträgerInnen und privaten EigentümerInnen sind noch stärker von marktlichen Mechanismen durchdrungen. Gerade bei der Wohnungssuche bewegen sich WohnungswerberInnen auf Suchplattformen, die vor allem zur Vermittlung im privaten Markt genutzt werden. Diese Objekte werden – vermischt mit Anzeigen des freien Marktes – umfangreich (z.B.: mit Bildern und Plänen) objektbezogen beworben. Über die Modalitäten der Zuweisung kann keine Aussage getroffen werden, allerdings kann die Annahme getroffen werden, dass neben den gestzlichen Rahmenbedingungen (aus dem *WWFSG*) vor allem marktliche Kriterien zu einem Zuschlag seitens der EigentümerInnen führen.

Interessant ist hingegen, dass auch Gemeindewohnungen dezentral vergeben werden und hier mitunter an die *echten Sozialfälle* zugewiesen werden. Bemerkenswert ist, dass dies nicht im regulären (zentralen) Vergabemodus erfolgt, sondern in einer eigenen dezentralen Schiene. Die *Soziale Wohnungsvergabe* ist jener Bereich des öffentlichen Mietwohnungssektors, der in der Fachliteratur auch mit *very social housing* tituliert wird.[64] Die hier zur Verfügung gestellten Wohnungen sind meist von minderer Qualität und wurden von anderen WohnungswerberInnen zurückgewiesen. Dieses Wohnungsangebot soll als unterstes Auffangnetz für all jene dienen, die sonst ausgeschlossen bleiben würden. Dabei wird maximal ein Wohnungsangebot offeriert, das WohnungswerberInnen annehmen müssen um ihre persönliche Situation zu entschärfen. Hier bewerben sich WohnungswerberInnen direkt bei der Stadt beziehungsweise werden von der *Wohnberatung Wien* sofort an diese weitergeleitet. Eine Besonderheit stellt die Auslagerung der Entscheidung an eine *Wohnungskommission* dar. Eine weitere, dass – bei der Variante für Personen in betreuten Wohnsituationen – SozialarbeiterInnen die Wohnungssuche für ihre KlientInnen übernehmen. Das bedeutet, dass es in diesen Fällen nicht die Wohnbedürftigen selbst, sondern die sie unterstützenden BetreuerInnen sind, die den Aufwand betreiben.

Die Vergabe über die *soziale* Schiene im staatlich organisierten kommunalen Wohnungssegment unterliegt anderen – noch strengeren – Vergaberichtlinien als in der zentralen Vergabe, insofern die Zielgruppen sehr spezifisch eingegrenzt sind. Trotz der spezifischeren Zugangsbedingungen ist die Besonderheit dieser Variante ihr niederschwelliger Charakter. Durch die kurzen Wartezeiten soll so in Notlagen geholfen werden beziehungsweise der Start in einen neuen Lebensabschnitt erleichtert werden. Sowohl der kurz beschriebene formale Weg, als auch die beiden genannten Beispiele zeigen, dass die Bürokratie hier zwar der zentrale Mechanismus bei der Zuweisung ist, aber der bürokratische Ablauf auf ein Minimum reduziert ist. Die Einordnung in diese Vergabefrom rührt aber nicht nur daher, dass der Antrag zum überwiegenden Teil bei *Wiener Wohnen* gestellt werden muss, sondern den WohnungswerberInnen ein konkretes Wissen über diese Möglichkeiten und ein entsprechend aktives Vorgehen abverlangt. Entscheidend für die Zuweisung ist also die Nachfrage von WohnungswerberInnen nach einem bestimmten Angebot, auch wenn die Zuweisung anhand der Förderungsbestimmungen und damit hierarchischen Mechanismen erfolgt.

Ein weiterer Teil an Gemeindewohnungen wird ebenfalls abseits der zentralen Vergabe von Wiener Wohnen, also dezentral, vergeben. Die Vergabe von Gemeindewohnungen mit reduzierten Voraussetzungen folgt ebenfalls im Wesentlichen dem Koordinationsmodell Hierarchie. Auch wenn die Zugangskriterien für einen Teil

64 Lévy-Vroelant, C. and Reinprecht, C., 2014, „Housing the Poor in Paris and Vienna: The Changing Understanding of the 'Social'", in Social Housing in Europe, ed. K. Scanlon, C. Whitehead and M. F. Arrigoitia (UK: John Wiley & Sons Ltd 2014), 297-313

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

dieses Angebotes mitunter ausgesetzt werden, so sind sie und die Rahmenbedingungen an sich doch vorab festgelegt. Auch das ganze Procedere verläuft anhand definierter Abläufe. Auch wenn der koordinierende Mechanismus bei der Zuweisung jedenfalls die staatliche Bürokratie ist, so mischen sich hier aber – ähnlich wie bei der dezentralen Vergabe nicht kommunaler Wohnungen – Elemente des Marktes unter. So nehmen WohnungswerberInnen auch bei dieser überschaubaren Anzahl von Sondervergabe-Objekten eine aktivere Rolle ein, als bei der zentralen Vergabe und auch der sozialen Wohnungsvergabe. Sie suchen sich – wohlgemerkt aus einem sehr kleinen Angebot – eine für sie passende Wohnung aus und bewerben sich für genau diese. Die Zuweisung selbst erfolgt aber anhand klar definierter Zugangskriterien, sprich Mechanismen des Modells Hierarchie. Zusätzlich werden diese Objekte – zwar nicht so aufwendig und umfangreich wie auf dem freien Markt (z.B.: mit Bildern und Plänen) – im Wohnungsanzeiger objektbezogen beworben.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass alle Varianten der dezentralen Vergabeform in ein bürokratisches System eingebettet sind, aber – speziell die Vergabe von allen nicht kommunalen Wohnungen durch die EigentümerInnen selbst – von der zentralen Zuweisung dahingehend abweichen, dass sie weniger starr sind. Bund und Land bieten auch hier die gesetzlichen Rahmenbedingungen, an die sich BauträgerInnen zu halten haben, um die Vergabe geförderter Mietwohnungen zu einem gewissen Grad steuern zu können. Allerdings sind die Zugangsbedingungen und Förderkriterien laut diesen gesetzlichen Bestimmungen viel lockerer, als die Zugangsvoraussetzungen, die bei der zentralen Vergabe durch die *Wohnberatung Wien* gelten. Den AkteurInnen auf Vergabeseite wird mehr Handlungsspielraum zugestanden, da sie eigens über ihre zukünftigen MieterInnen entscheiden können. Den Suchenden wird – wenn auch nicht immer – mehr Suchaktivität abverlangt, sowie mehr Wahlmöglichkeiten eingeräumt. Im Rückgriff auf das Internet und der Gestaltung des Wohnungsangebotes lassen sich bei der Vermittlung außerdem marktliche Vermittlungsmechanismen erkennen.

Der **wichtigste Koordinationsmechanismus der dezentralen Vermittlung und Vergabe** durch die EigentümerInnen ist ein **Mischmodell aus Bürokratie und Markt**:

- die Bewerbung und die Vergabe erfolgen für alle Subsegmente dezentral bei den jeweiligen EigentümerInnen
- zwei Regelwerke definieren die Förderungswürdigkeit der WohnungswerberInnen (wer darf sich unter welchen Umständen bewerben) und den Handlungsspielraum der EigentümerInnen (zu begünstigender Personenkreis)
- Zugang und Zuweisung anhand klarer, vorab festgelegter Rahmenbedingungen
- Verlangt WohnungswerberInnen Wissen über Möglichkeiten ab
- WohnungswerberInnen haben entsprechend mehr Wahlmöglichkeit; aktive Wohnungssuche je nach individuellen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten (Angebot und Nachfrage)
- Zuweisung anhand individueller Förderkriterien (Bürokratie)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Direktvergabe. 1 Zimmer.

7

ZEICHENERKLÄRUNG

*** = Wohnung kann auch „nicht personenstandsgerecht“ (z. B. 4-Zimmer-Wohnung für 3 Personen oder 2-Zimmer-Wohnung für 1 Person) vergeben werden
BK = Betriebskosten des Hauses, ohne Heizkostenzuschuss
HWB = Heizwärmebedarf (Angaben in kWh/m²a). Dieser Wert wird aus dem Energieausweis übernommen, der allerdings nicht für alle Wohnhausanlagen vorliegt.
VMD = Vormerkdatum (Beginn der Gültigkeit der Vormerkung)

EIN ZIMMER

02., HANDELSKAI 214,
47,63 m²
Zins (incl. BK) EUR 299,10
EUR 456,08 einmaliger Finanzierungsbeitrag
EUR 5.000,– Privatablöse für Einbaumöbel in Küche, Bad, Wohn- und Vorzimmer; HWB 96,60
Bewerbungen bis VMD: 31.05.2019
TEL.: 0699/196 819 36

03., LECHNERSTRASSE 1-5,
45,81 m²
Zins (incl. BK) EUR 324,77
EUR 2.623,15 einmaliger Finanzierungsbeitrag
EUR 1.000,– Privatablöse für Einbaumöbel in Küche und Wohnzimmer sowie für sonstige Einrichtungsgegenstände und Parkettböden; HWB 292,00

05., JOSEF-SCHWARZ-GASSE 4-14,
33,35 m²
Zins (incl. BK) EUR 306,68
EUR 5.000,– Privatablöse für Einbaumöbel in Küche, Bad, WC, Wohn- und Vorzimmer; HWB 60,83
Bewerbungen bis VMD: 31.05.2019
TEL.: 0699/113 244 89

05., JOSEF-SCHWARZ-GASSE 4-14,
33,96 m²
Zins (incl. BK) EUR 312,30
EUR 1,– Privatablöse für Einbaumöbel in Wohnküche, Bad und Vorzimmer; HWB 48,00
Bewerbungen bis VMD: 31.05.2019
TEL.: 0680/123 40 15

05., JOSEF-SCHWARZ-GASSE 4-14,
34,01 m²
Zins (incl. BK) EUR 312,75
EUR 3.000,– Privatablöse für Einbaumöbel
Bewerbungen bis VMD: 31.05.2019
TEL.: 0660/151 51 50

06., STUMPERGASSE 43,
37,09 m²
Zins (incl. BK) EUR 332,92
EUR 4.000,– Privatablöse für Einbaumöbel in Küche, Bad und Wohnzimmer; HWB 86,15
Bewerbungen bis VMD: 31.05.2019
TEL.: 0680/220 48 80

10., ENDLICHERGASSE 2-4,
31,69 m²
Zins (incl. BK) EUR 283,40
EUR 3.000,– Privatablöse für Einbaumöbel in der Küche sowie für sonstige Einrichtungsgegenstände, Jalousien und Parkettböden; HWB 167,00
Bewerbungen bis VMD: 30.04.2019
TEL.: 0660/515 01 99

10., GUDRUNSTRASSE 55-103,
29,57 m²
Zins (incl. BK) EUR 239,07
EUR 5.000,– Privatablöse für Einbaumöbel in der Küche sowie für sonstige Einrichtungsgegenstände und Jalousien; HWB 47,66
Bewerbungen bis VMD: 30.04.2019
TEL.: 0699/108 356 07

10., KENNERGASSE 10,
54,31 m²

Abb. 5.50: Wohnungsanzeiger, Direktvergabe Gemeindewohnungen

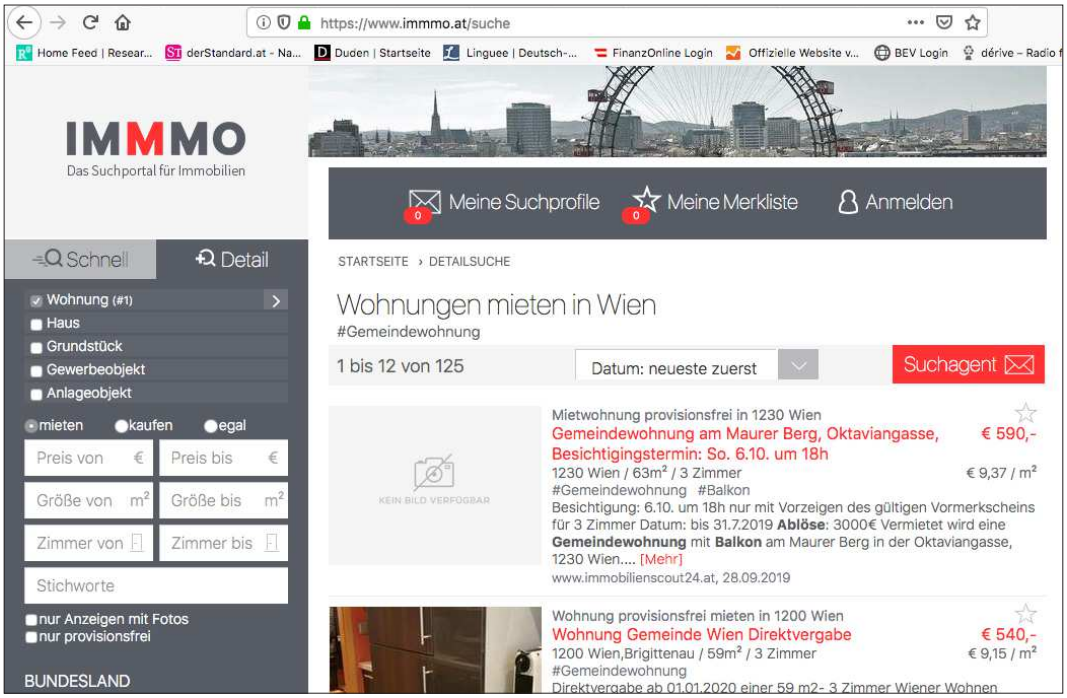


Abb. 5.51: Screenshot immmo.at, Suche nach Gemeindewohnungen Wien

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.3 Direktvergabe – Wohnungsweitergabe durch MieterInnen

WohnungswerberInnen steht noch eine weitere Vergabeform zur Verfügung um sich für Wohnungen des öffentlichen Mietwohnungssektors zu bewerben. Erfolgt die Vermittlung beziehungsweise Weitergabe einer öffentlichen Mietwohnung direkt vom (Vor-)Mieter oder der (Vor-)Mieterin an einen oder eine NachmieterIn, wird allgemein von *Direktvergabe* gesprochen.

In diesem Kapitel wird erörtert, welche Formen der direkten Vermittlung im Bereich der Gemeindewohnungen und geförderten Mietwohnungen praktiziert werden und wie diese jeweils geregelt sind. Als Quellen werden die Website von *Wiener Wohnen* und Informationsmaterial der Stadt Wien (v.a. der 36 Seiten umfassende zum Download verfügbare Folder mit dem Titel *Wohnungsweitergabe und Direktvergabe, ET 2019/02*) verwendet.[65] Für die Direktvergabe geförderter Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen wurden vor allem Informationen auf Websites der Arbeiterkammer (v.a. die Publikation zum *Wohnrecht für MieterInnen von Genossenschaftswohnungen*) herangezogen.[66]

Dabei sind grundsätzlich zwei Vergabeformen auseinanderzuhalten. Einerseits, die von der Behörde (hier *Wiener Wohnen*) als Direktvergabe klassifizierte Form der Vergabe, bei der *GBV*-Mietwohnungen und Gemeindewohnungen ein oder eine auszugswillige MieterIn an einen oder eine NachmieterIn weitergeben möchte, zu dem kein Verwandtschaftsverhältnis besteht. Diese Variante ist für ausziehende MieterInnen insofern erstrebenswert, als sie eine Ablöse, für fix in der Wohnung verbleibende Einrichtungsgegenstände, von NachmieterInnen verlangen dürfen. Andererseits, die unmittelbare Weitergabe von Wohnungen an Verwandte, die im Wesentlichen im *MRG* geregelt ist, jedoch von *Wiener Wohnen* teils großzügiger und ausdifferenzierter geregelt ist, als gesetzlich vorgesehen.

5.3.1 Vergabe von Gemeindewohnung - Direktvergabe

Wie eingangs erwähnt gibt es neben der zentralen Wohnungsvergabe durch die *Wohnberatung Wien* und der dezentralen Vergabeformen (Sozialen Wohnungsvergabe und Vergabe von Gemeindewohnungen mit reduzierten Voraussetzungen) durch *Wiener Wohnen* noch eine weitere Möglichkeit zu einer kommunalen Wohnung zu kommen. Die letzte Vergabeform – die Direktvergabe – beschreibt die Vermittlung durch aktuelle GemeindemieterInnen selbst. Die Direktvergabe richtet sich an MieterInnen, die aus einer Gemeindewohnung ausziehen wollen und für getätigte Investitionen (z.B. Einbaumöbel, die zurückgelassen werden, Investitionen wie Einbau einer Heizung oder eines zeitgemäßen Badezimmers etc.) eine Ablöse erhalten wollen. Die maximale Höhe der Ablöse darf € 5.000,00 nicht übersteigen.[67] Jene aktuellen MieterInnen haben die Möglichkeit ihre Wohnung direkt an eine/n NachmieterIn weiterzugeben, der persönlich ausgewählt werden kann beziehungsweise auch selbst gefunden werden muss.

Zu beachten ist, dass der/die NachmieterIn aber ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* (beziehungsweise einen gültigen *Vormerkschein*) benötigt. Für WohnungswerberInnen bedeutet das, dass sie auch für die Direktvergabe ein *Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* benötigen. Kurzum, WohnungswerberInnen müssen sich auch in diesem Fall zuerst bei der *Wohnberatung Wien* registrieren und ihre individuellen Förderdaten bekannt geben, um eine Förderungsberechnung

65 Stadt Wien - Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/direktvergabe-mieter.html (29.09.2019)
ebda., https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe.html (29.09.2019)

66 Arbeiterkammer Wien, 2017, „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“, https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Wohnrecht_fuer_Mieter_von_Genossenschaftswohnungen.html

67 Stadt Wien - Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/direktvergabe-mieter.html (29.09.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

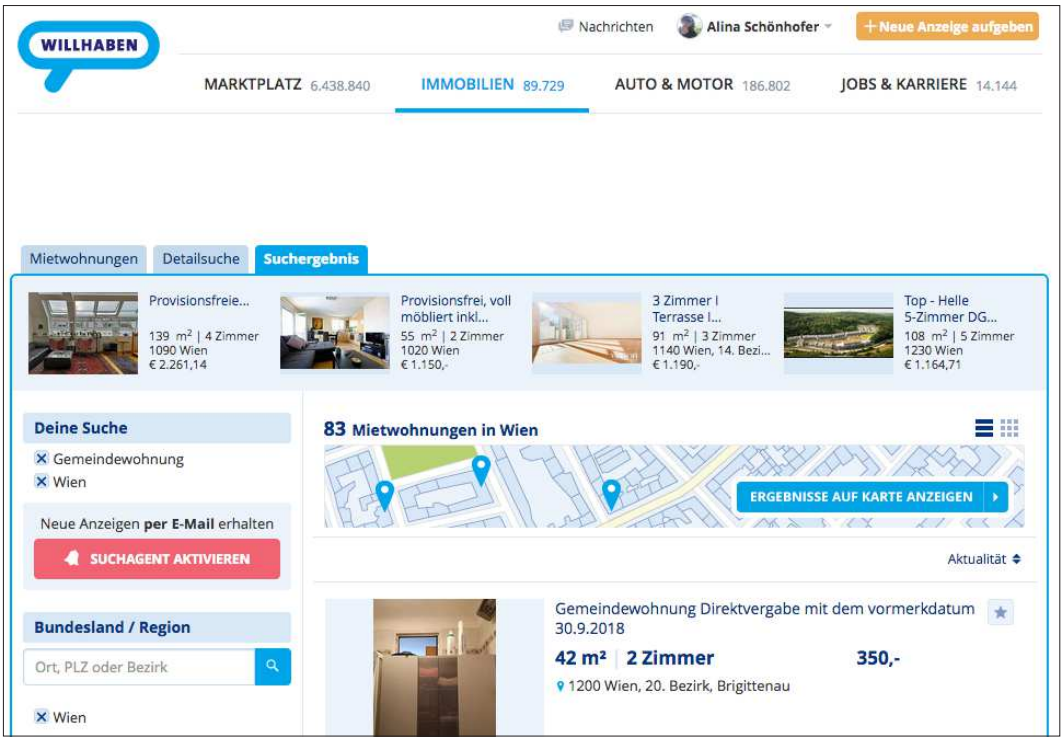


Abb. 5.52: Screenshot willhaben, Immobiliensuche Gemeindewohnung Wien

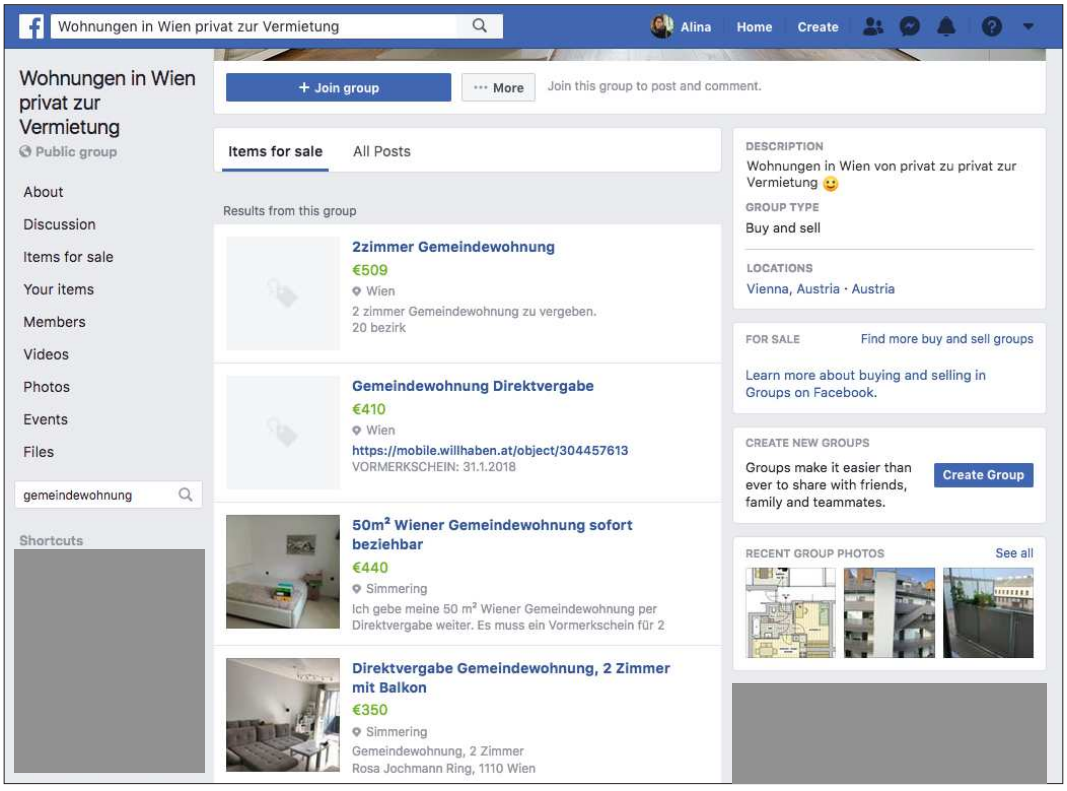


Abb. 5.53: Screenshot social media platform facebook, Gruppe Wohnungen in Wien privat zur Vermietung, Suche nach Gemeindewohnungen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

durchführen zu lassen. Bis zum Abschluss der Registrierung und der damit verbundenen Ausstellung des *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf* befinden sich WohnungswerberInnen also eigentlich wieder in die zentrale Vergabeform. WohnungswerberInnen können aber ab dem Zeitpunkt ihrer Reihung – also ab dem Zeitpunkt der Ausstellung des Tickets – die Wohnungssuche selbstständig in die Hand nehmen. Das heißt sie können eigenständig nach Gemeindewohnungen suchen, die ihren Förderkriterien und ihren Bedürfnissen entsprechen. Die Förderkriterien – also das auf dem Ticket befindliche Vormerkdatum und die angegebene Wohnraumanzahl – müssen den Kriterien entsprechen, die im Wohnungsanzeiger für die bewerbungsgegenständliche Wohnung angegebenen sind. Damit wechseln sie von der zentralen Vergabeform in die direkte Vergabeform.[68]

Gesucht werden können diese Mietwohnungen entweder über den Wohnungsanzeiger oder online auf einschlägigen Plattformen zur Immobiliensuche (wie etwa *willhaben.at*). Die Wohnungen werden aber eigentlich im *Wohnungsanzeiger* in kostenlosen Kleinanzeigen ohne Bilder angeboten. (Abb. 5.50) Diese erscheinen nach einer entsprechenden Meldung der MieterInnen bei *Wiener Wohnen*, wobei die Richtigkeit der Angaben von *Wiener Wohnen* vor der Veröffentlichung geprüft wird. Jedes dieser Inserate muss die genaue Wohnungsadresse, Wohnungsgröße, Mietzins, Ablösegegenstände, Ablösesumme und das erforderliche Gültigkeitsdatum (Vormerkdatum) auf dem *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* sowie eine Telefonnummer enthalten. Neben der Ablöse können Gegebenenfalls können auch einmalige Zahlungen an *Wiener Wohnen* für wohnungsverbessernde Maßnahmen und Finanzierungsbeiträge ausgewiesen sein. Auch kann sich der angegebene Mietzins noch durch gesetzliche Zinsanpassungen oder Betriebskostenabrechnungen erhöhen.[69]

Zudem inserieren einige WohnungsabgeberInnen ihre abzugebende Wohnung zusätzlich auf Anzeigen- beziehungsweise Immobiliensuchplattformen wie etwa *willhaben.at, immmo.at oder bazaar.at.* Weil die Anzeigen in der Regel mit den Schlagworten *Direktvergabe* und *Gemeindewohnung* ausgewiesen werden, kann auf Suchplattformen auch gezielt nach *Direktvergabe, Gemeindewohnung, Wiener Wohnen Direktvergabe* oder ähnlichem gesucht werden. Zum Stichdatum 29.09.2019 konnten auf *immmo.at* 125 (Abb. 5.51), auf *willhaben.at* 83 Gemeindewohnungen (Abb. 5.52), und auf *bazaar.at* 120 einschlägige Anzeigen gefunden werden. Das spricht für eine relativ hohe Vermittlungsaktivität der AnbieterInnen, denn im Schnitt entspricht das fast der Hälfte der im *Wohnungsanzeiger* (Ausgabe September 2019) verfügbaren Angebote, in dem 246 Anzeigen zur Direktvergabe inseriert waren. Im Gegensatz zum *WAZ* werden die Wohnungsangebote auf dem Online-Anzeigenmarkt auch visuell repräsentiert. In der Regel enthalten die Anzeigen also Bilder von der Wohnung. Das hat für WohnungswerberInnen den Vorteil, dass sie sich schon früher einen visuellen Eindruck vom Aussehen und Zustand der Wohnung verschaffen und so auch früher zu einer Entscheidung kommen beziehungsweise sich eventuell eine Besichtigung ersparen können. Gesuche zur Direktvergabe (und auch zum Tausch) finden sich aber nicht nur auf diversen Internet-Markt-Plattformen, sondern auch auf Social Media. Auf der Social-Media-Plattform *facebook* gibt es sogar eigene Gruppen in denen Wohnungen zur Direktvergabe von Gemeindewohnungen angepriesen werden, die aber nicht von *Wiener Wohnen, Wohnberatung Wien* oder der Stadt Wien betrieben werden (Abb. 5.53).[70]

68 Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wohnungsanzeiger – Die Wohnungsinserat-Zeitschrift von Stadt Wien - Wiener Wohnen, Ausgabe Juli 2019, S. 4 ff;
ebda. Ausgabe September 2019, S. 4 ff

69 Stadt Wien – Wiener Wohnen, Broschüre, Mein Gemeindebau - Wohnungsweitergabe und Direktvergabe, ET 2019/02, S. 19 ff

70 facebook, https://www.facebook.com/GemeindewohnungenWien/ (09.04.2019)
https://www.facebook.com/groups/165760467166141/ (29.09.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Direktvergabe.

An die
Stadt Wien – Wiener Wohnen

Rosa-Fischer-Gasse 2
1030 Wien

Wohnungsdirektvergabe–Einigungserklärung*) vom .....

MieterIn		**InteressentIn**	
Vorname:		Vorname:	
FAMILIENNAME: *(Name bitte in GROSSBUCHSTABEN)*		FAMILIENNAME: *(Name bitte in GROSSBUCHSTABEN)*	
Geburtsdatum:		Geburtsdatum:	
Telefon (tagsüber):		Telefon (tagsüber):	
E-Mail:		E-Mail:	
		Wohnticket-nummer:	

Die Mieterin bzw. der Mieter und die Interessentin bzw. Interessent haben sich über die Weitergabe der städtischen Wohnung

Straße/Gasse/Platz:..... , Hausnr.: .....

Stiege: ..... Tür: ..... , PLZ: ..... Wien,

geeinigt.

Die Mieterin bzw. der Mieter bestätigt der Interessentin bzw. dem Interessenten, dass nach Ausstellung des entsprechenden Strom- bzw. Gasbefundes keine Änderungen bzw. nachträglichen Umbauarbeiten an der elektrischen Anlage und der Gasanlage der o.a. Wohnung stattgefunden haben, noch bis zum Mietvertragsabschluss durchgeführt werden.

Die Interessentin bzw. der Interessent übernimmt die Wohnung im besichtigten Zustand mit allen Umbauten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses durch die Interessentin bzw. den Interessenten ist der Ursprungszustand durch die Interessentin bzw. den Interessenten wiederherzustellen.

....
Unterschrift der Mieterin bzw. des Mieters — Unterschrift der Interessentin bzw. des Interessenten

*) = Diese Erklärung hat keinerlei rechtsverbindliche Wirkung und eröffnet keine gegenseitigen Ansprüche.

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie Auskunftsrecht, Recht auf Löschung etc. finden Sie unter: https://www.wien.gv.at/info/datenschutz/magistrat/index.html.

Abb. 5.54: Direktvergabe Gemeindewohnungen, Einigungserklärung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

WohnungswerberInnen dürfen aber auch hier die Wohnung nicht gänzlich frei auswählen. Welche Wohnungen für eine Bewerbung in Frage kommen hängt vom Gültigkeitsdatum des *Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf* und von den individuellen Förderkriterien, also der Art des Wohnbedarfs und der Wohnraumanzahl-Berechtigung ab. Das Gültigkeitsdatum oder Vormerkdatum ist ausschlaggebend dafür, ob man sich überhaupt für eine Wohnung bewerben kann. Dabei muss das Vormerkdatum unter *Bewerbung bis VMD* am Ende jedes Inserats jünger sein als das Datum des *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf* des oder der InteressentIn. Die Wohnraumanzahl-Berechtigung gibt an wie viele Zimmer eine potentielle personenstandsgerechte Wohnung für den oder die jeweilige BewerberIn haben darf.[71] Also muss eine Wohnung in der entsprechenden Rubrik (Anzahl Zimmer) und mit einem passenden Gültigkeitsdatum gefunden werden, um sich bewerben zu können. Diese Angaben befinden sich auf dem individuellen *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* oder dem *Vormerkschein*.

Auffallend ist, dass zumindest in der Juli Ausgabe im Jahr 2019 des *Wohnungsanzeigers* das Datum unter *Bewerbung bis VMD* bei Einzimmerwohnungen oftmals nur ein Monat zurückliegt. Das bedeutet, dass für kleine Wohnungen mitunter Wartezeiten von maximal einem Monat möglich wären. Bei Zwei-Zimmer Wohnungen reicht das Datum von 30.06.2018 bis 31.08.2018, bei Drei-Zimmer Wohnungen von 28.02.2019 bis 31.07.2019 und bei Vier-Zimmer Wohnungen von 30.04.2016 bis 31.07.2019. Das heißt, dass BewerberInnen für Wohnungen von zwei und vier Zimmern tendenziell längere Wartezeit vorweisen müssen, als für ein oder drei Zimmer. Die Wartezeiten liegen hier signifikant unter der durchschnittlichen Wartezeit von 1,5 Jahren aus dem Jahr 2015.[72]

Wird eine den Förderkriterien entsprechende Wohnung gefunden, kann direkt mit dem oder der aktuellen HauptmieterIn Kontakt aufgenommen werden. Kommt es in weiterer Folge zu einer Einigung, wird diese mit der *Wohnungsdirektvergabe-Einigungserklärung* (Abb. 5.54) bestätigt, die dem Wohnungsanzeiger entnommen werden kann. Die von beiden Parteien unterzeichnete Erklärung sowie alle erforderlichen Nachweise zur Überprüfung der Voraussetzungen der WohnungswerberIn müssen dann bei der *Wohnberatung Wien* vorgelegt werden. Ab diesem Zeitpunkt übernimmt wieder der Verwaltungsapparat das Ruder bei der Vergabe. Erst nach einer positiven Überprüfung des Antrags zur Direktvergabe werden zur Auflösung des alten und zum Abschluss des neuen Mietvertrags Bescheinigungen von der Vergabestelle ausgestellt.[73] Damit findet die Zuweisung eines Wohnungswerbers zu dieser Wohnung abseits hierarchischer Strukturen statt, obwohl das letzte Wort bei der Vergabe per se *Wiener Wohnen* hat. In den Kalenderjahren 2009, 2010 und 2011 wurden rund 10% der Zuweisungen mittels Direktvergabe abgewickelt, im Jahr 2018 waren es 1.500 von 8.800 Wohnungen.[74] Für *Wiener Wohnen* ergibt sich durch das Auslagern der Vermittlungsarbeit eine nicht unwesentliche Ersparnis an Arbeit.[75]

---

71 ebda., S. 26ff

72 derstandard online, http://derstandard.at/2000017624826/Sozialwohnungen-Langjaehrige-Wiener-werden-vorgereiht (09.08.2019);
Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S. 46

73 Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wohnungsanzeiger – Die Wohnungsinserat-Zeitschrift von Stadt Wien - Wiener Wohnen, Ausgabe Juli 2019, S. 4 ff
Stadt Wien – Wiener Wohnen, Broschüre, Mein Gemeindebau - Wohnungsweitergabe und Direktvergabe, ET 2019/02, S. 29 ff

74 derstandard online, https://www.derstandard.at/story/2000087152009/jede-sechste-gemeindewohnung-in-wien-wird-direkt-weitergegeben (07.07.2019)
Für die anderen Jahre liegen keine Zahlen vor.

75 Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S.43

TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

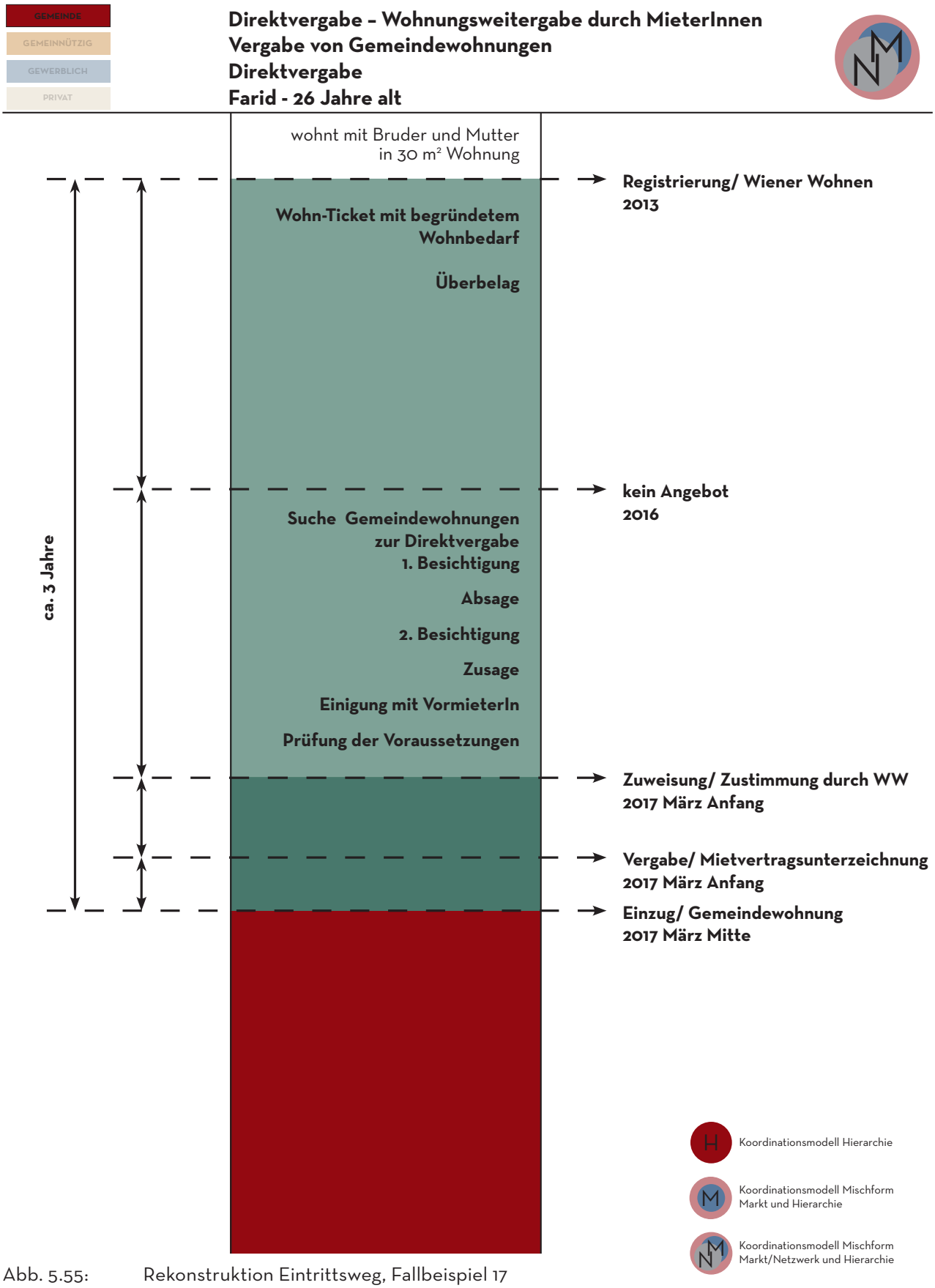


Abb. 5.55: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 17

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 17 (Abb. 5.55)
Direktvergabe – Wohnungsweitergabe durch MieterInnen
Vergabe von Gemeindewohnungen
Direktvergabe
Farid 26 Jahre alt

Farid kommt 2008 als Flüchtling nach Wien und wohnt nach der Anerkennung als subsidiär schutzberechtigter zuerst alleine und später mit seinem Bruder und seiner Mutter in einer 30 m² Wohnung, woraufhin er beschließt, sich eine eigene Bleibe zu suchen. Er sucht explizit eine Gemeindewohnung, was damals mit diesem Aufenthaltsstatus möglich war, da diese seiner Meinung nach nicht nur günstiger sind, sondern auch in einem besseren Zustand wären. Außerdem wäre es als Migrant einfacher mit der Hausverwaltung. Die Erstinformationen bekommt er von FreundInnen und seiner damaligen Partnerin, woraufhin Farid sich intensiv mit dem Thema beschäftigt. Er registriert sich 2013 vor Ort bei *Wiener Wohnen*. Er kann sich aufgrund von Überbelag und zweijähriger Hauptmeldung vormerken lassen und bekommt seinen *Vormerkschein* mit dem Vormerkdatum per Post zugesandt. Im selben Jahr erhält er auch seinen positiven Asylbescheid. Nach einer Wartezeit von ca. drei Jahren und ohne ein Wohnungsangebot von Wiener Wohnen erhalten zu haben, begibt er sich 2016 auf die Suche nach einer Wohnung per Direktvergabe. Er sucht explizit in der Gegend der U-bahnstation Handelskai im 20. Bezirk, entsprechend seiner Wohnraumanzahl, nach einer Zweizimmerwohnung. Dazu benutzt Farid vor allem die online Plattform *willhaben.at.* Die erste Gemeindewohnung, die er besichtigt, entspricht nicht seinen Vorstellungen, weshalb er beschließt weiterzusuchen. Er findet dann eine, die seinen Vorstellungen und Förderkriterien entspricht. Nach der Kontaktaufnahme mit dem Mieter dieser Wohnung kann er diese Anfang März 2017 besichtigen. In weiterer Folge können der Vormieter und er eine Einigung erzielen. Damit findet sozusagen die Zuweisung durch den Vormieter statt. Bei einem gemeinsamen Termin bei *Wiener Wohnen*, werden die entsprechenden Formulare zur Auflösung des Mietvertrags des Vormieters ausgefüllt und Farid unterzeichnet seinen Mietvertrag. Bei diesem Termin wird auch die Erfüllung der Voraussetzungen überprüft. Soweit er sich im Interview erinnert, muss er hierzu den Asylbescheid und seinen aktuellen Meldezettel zur Überprüfung im Original und in Kopie mitbringen. Es wird vom Vertreter noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass die Wohnungsablöse nicht mehr als 5.000 € betragen darf. Die Übergabe der Ablöse in Höhe von genau 5.000 €, noch bei der U-Bahn Station am Weg zum Service Center, wird mit einem handschriftlichen Vertag bestätigt. Bei der Mietvertragsunterzeichnung reichen weder Zeit, noch Sprachkenntnisse von Farid aus, um den Mietvertrag ganz durchzulesen. Der oder die SachbearbeiterIn bei *Wiener Wohnen* erklärt ihm aber das Wichtigste inklusive der Hausordnung. Der Umzug kann jedoch erst ca. zwei Wochen nach Beginn des Mietverhältnisses beginnen, da der Vormieter ihn bittet, etwas länger drinnen bleiben zu dürfen. Die Schlüsselübergabe findet daher erst Mitte März statt und Farid zieht dann kleinweise mit Hilfe von Mutter und Bruder um. Er übersiedelt jeden Abend mit einer großen Einkaufstasche seine persönlichen Gegenstände in der Straßenbahn von der alten in die neue Wohnung. Da die neue Gemeindewohnung komplett möbliert ist, kauft er nach dem Einzug nur noch eine neue Waschmaschine und einen Fernseher.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

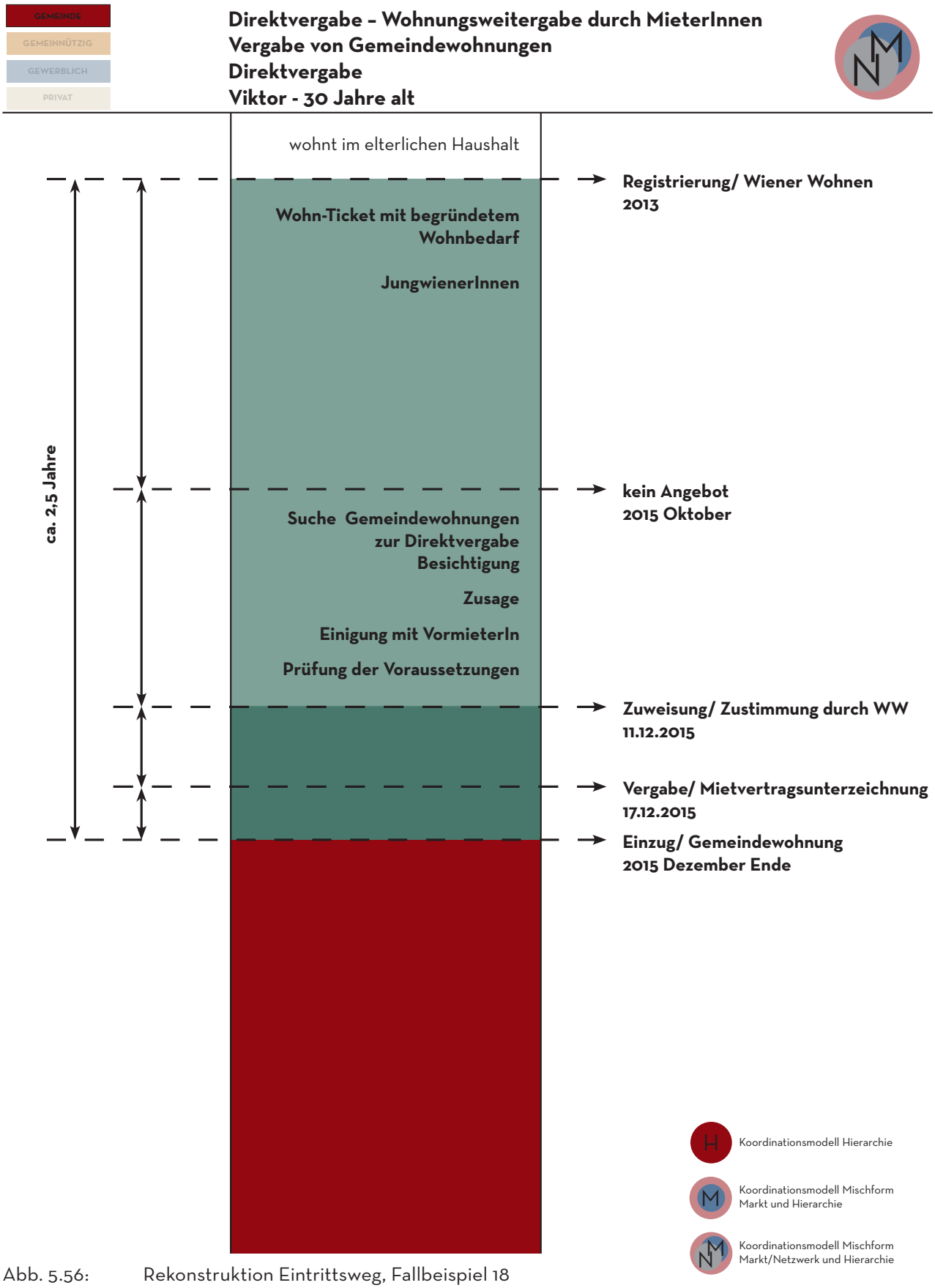


Abb. 5.56: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 18

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 18 (Abb. 5.56)
Direktvergabe – Wohnungsweitergabe durch MieterInnen
Vergabe von Gemeindewohnungen
Direktvergabe
Viktor 30 Jahre

Viktor wohnt seit jeher im elterlichen Haushalt in einer privaten Mietwohnung in Wien. Es sind auch die Eltern, die ihm die Registrierung für Gemeindewohnungen nahelegen, die dann 2013 online erfolgt. Daraufhin wird ihm ein Vormerkschein mit dem Vormerkgrund JungwienerInnen ausgestellt (Alter ca. 25 Jahre). Als Wunschbezirke gibt er den 2., 3., 9. und 20. Bezirk an und € 500,- als maximal bezahlbare Miete pro Monat. Bei der Registrierung müssen noch Angaben dazu gemacht werden, ob er studiert, ob er in einem Beschäftigungsverhältnis ist, ob Barmittel existieren und wie viel die Eltern verdienen. Während der Wartezeit zieht er aus und wechselt zwischen unterschiedlichen Wohngemeinschaften, bleibt aber weiterhin im elterlichen Haushalt hauptgemeldet. Eine Gemeindewohnung ist für ihn, aufgrund der niedrigeren Mieten und der fehlenden Barmittel für Finanzierungsbeiträge, eigentlich die einzig wirklich leistbare Variante auszuziehen. Bis zur Systemumstellung 2015 ist es ihm auch möglich seine Reihung online einzusehen, danach aber nicht mehr. Da bis Oktober 2015 kein Wohnungsangebot erfolgt, begibt er sich – weil es sein individuelles Vormerkdatum zulässt – selbst auf die Suche nach einer passenden Gemeindewohnung. Er sucht vor allem auf den Internetplattformen *bazar.at* und *willhaben.at* und sucht parallel auch nach Privatwohnungen, die aber tendenziell zu teuer für ihn sind. Aber auch die Ablösen für Gemeindewohnungen sind für ihn teilweise zu hoch. Ende Oktober desselben Jahres findet er dann eine passende Wohnung und nimmt Kontakt mit der Inserentin auf. Anfang oder Mitte November kommt es mit ihr und im Beisein eines oder einer anderen InteressentIn zur Wohnungsbesichtigung. Die Vormieterin will per Los entscheiden, wer die Wohnung bekommen soll. Wenig später fällt die Entscheidung seitens der Vormieterin auf Viktor. Er vermutet allerdings, dass nicht das Los sondern doch Sympathie entschieden hat. Damit findet die Zuweisung durch die Vormieterin statt. Die beiden treffen sich daraufhin ein zweites Mal in der Wohnung zur Schlüsselübergabe und zur Unterzeichnung der Einigungserklärung. Die Vormieterin lässt noch seine Förderungswürdigkeit überprüfen, woraufhin er am 11.12.2015 einen Brief mit der Zustimmung zur Direktvergabe von *Wiener Wohnen* per Post bekommt. Unterlagen zur Überprüfung der Voraussetzungen müssen nicht – oder zumindest nicht im Original – vorgelegt werden. Durch die vorgezogene Schlüsselübergabe war es ihm möglich, schon mit Renovierungsarbeiten zu beginnen, bevor die Vergabe offiziell beendet war. Am 17.12.2015 haben beide Parteien einen gemeinsamen Termin im neuen Service Center im Gasometer bei der *Wohnberatung Wien*. Am Weg dorthin wird die Ablöse in der Höhe von € 2.460,- übergeben und die Übergabe schriftlich bestätigt. Bei diesem Termin wird die Vormieterin dann abgemeldet und Viktor angemeldet. Er unterzeichnet den Mietvertrag und schließt einen Energieliefervertag im selben Haus ab. Der endgültige Einzug erfolgt in den letzten zwei Dezemberwochen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.3.2 Vergabe von Gemeindewohnung - Weitergabe

Eine weitere Möglichkeit HauptmieterIn einer Gemeindewohnung zu werden, besteht darin durch einen Verwandten begünstigst zu werden. Aktuelle GemeindemieterInnen können ihre Wohnung entweder noch zu Lebzeiten oder auch nach ihrem Ableben an bestimmte Personen weitergeben. Dabei kann die Weitergabe sowohl an Familienangehörige und nahe Verwandte erfolgen, die im gemeinsamen Haushalt leben (*Weitergabe laut MRG*), als auch an solche, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben (*erweiterte Weitergabe*). Außerdem können entfernte Verwandte oder sonstige Familienangehörige, die nicht im gemeinsamen Haushalt leben (*Mietrechtsübertragung an entfernte Verwandte*) oder ehemalige LebenspartnerInnen begünstigt werden.[76]

Bei der Weitergabe von Wohnungen folgt die Kommunalverwaltung im Wesentlichen dem österreichischen Mietrechtsgesetz (*MRG*), ist aber großzügiger als dieses vorschreibt. Um die Feinheiten und Unterschiede bei der Weitergabe herauszuarbeiten, wird im Folgenden zunächst die Regelung laut *MRG* vorgestellt und dann noch die zwei zusätzlich bei Gemeindewohnungen angewandte großzügigere Regelung.

Weitergabe nach § 12 MRG (Abtreten des Mietrechts zu Lebzeiten) oder § 14 MRG (Eintreten in den Mietvertrag nach Todesfall)

Sofern der oder die HauptmieterIn die Gemeindewohnung noch zu Lebzeiten aufgeben möchte, hat er oder sie einen Rechtsanspruch auf das Abtreten der Mietrechte. Diese können laut *MRG* ausschließlich an folgende Verwandte abgetreten werden:

- EhepartnerIn/ eingetragene PartnerInnen
- Verwandte in gerader Linie (Kinder, Eltern, Enkelkinder,..)
- Adoptivkinder
- Geschwister

Damit die aufgelisteten Personen begünstigt werden können, müssen sie als Voraussetzung zumindest zwei Jahre im gemeinsamen Haushalt mit dem oder der HauptmieterIn gelebt haben. Geschwister müssen fünf Jahre dort gelebt haben. Sofern die Wohnung gemeinsam bezogen wurde, EhegattInnen seit der Verehelichung oder Kinder seit ihrer Geburt in der Wohnung gewohnt haben und die vorgeschriebene Mindestzeit nicht erreicht wird, sind diese nicht gültig. Begünstigte Personen müssen außerdem ein *dringendes Wohnbedürfnis* nachweisen können, nicht zu verwechseln mit dem dringenden Wohnbedarf laut *Wohnberatung Wien*.[77] Wohnungen mit besonderer Ausstattung für SeniorInnen sind von diesem Abtretungsrecht ausgenommen.[78] Der Mietzins bleibt bei der Weitergabe an EhegattInnen oder die eigenen minderjährigen Kinder, Enkel- sowie Adoptivkindern - bis zur Volljährigkeit – unverändert. Bei der Weitergabe an alle anderen begünstigten Personen wird der Mietzins laut *Mietrechtsgesetzes* und der Ausstattungskategorie angehoben. Mit dem Erreichen der Volljährigkeit der minderjährigen Begünstigten, wird der Mietzins ebenfalls an das *MRG* und die

76 Stadt Wien – Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe.html (26.01.2019)

77 „Ein dringendes Wohnbedürfnis ist im Sinne eines schutzwürdigen Interesses zu verstehen und nur dann zu verneinen, wenn eine andere ausreichende (angemessene) Unterkunft zur Verfügung steht." OGH Entscheid vom 09.10.1985, Rechtssatznummer RS0069974, https://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20060516_OGH0002_0050OB00070_0610000_000&IncludeSelf=False (26.04.2019)

78 Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981 idF. BGBl. I Nr. 58/2018, §12 Abtretung des Mietrechts

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Ausstattungskategorie angepasst.[79] Erwähnenswert ist, dass bei der *Weitergabe laut §12 MRG* die Wohnungen unabhängig vom Wohnraumbedarf des/der Übernahmeberechtigten weitergegeben werden (anders als bei der regulären Vergabe kann etwa eine 3-Zimmerwohnung von einer Einzelperson übernommen werden). Die Wohnungsgröße spielt also keine Rolle.[80]

Nach dem Todesfall der oder des HauptmieterIn besteht die Möglichkeit für begünstigte Personen in den Mietvertrag einzutreten, da der Mietvertrag durch den Todesfall nicht aufgehoben wird. Dazu berechtigt sind folgende Personen:

- EhepartnerIn/ eingetragene PartnerInnen
- Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern,..)
- Adoptivkinder
- Geschwister
- LebensgefährtInnen

Zu beachten ist, dass LebensgefährtInnen im Fall von §12 (Abtreten des Mietrechts zu Lebzeiten) ausgenommen, allerdings im Todesfall auch begünstigt sind. Zum Nachweis des Verwandtschaftsverhältnisses müssen Geburtsurkunde und Personalausweis vorgewiesen werden. Die betreffenden Personen müssen hierzu mit dem oder der Verstorbenen – ohne Mindestdauer – in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Nur LebensgefährtInnen müssen mindestens drei Jahre einen gemeinsamen Haushalt mit dem oder der verstorbenen HauptmieterIn geführt haben. Dies gilt nicht, sofern die Wohnung gemeinsam bezogen wurde. Alle begünstigten Personengruppen müssen aber ein *dringendes Wohnbedürfnis* nachweisen.

Der Mietzins bleibt auch bei der Mietrechtsfortsetzung durch EhegattInnen oder die eigenen minderjährigen Kinder, Enkel- sowie Adoptivkindern - bis zur Volljährigkeit – unverändert. Bei allen anderen begünstigten Personen wird der Mietzins laut *Mietrechtsgesetzes* und der Ausstattungskategorie angehoben. Mit dem Erreichen der Volljährigkeit der minderjährigen Begünstigten, wird auch hier der Mietzins an das *MRG* und die Ausstattungskategorie angepasst. Auch für LebenspartnerInnen bleibt der Hauptmietzins bei der Mietrechtsfortsetzung unverändert. Für alle anderen Personen wird der Mietzins zu Beginn der Mietrechtsfortsetzung gemäß *MRG* und Ausstattungskategorie angehoben.[81]

79 Stadt Wien – Wiener Wohnen, Broschüre, Mein Gemeindebau - Wohnungsweitergabe und Direktvergabe, ET 2019/02, S. 13 ff

80 Stadt Wien – Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/erweiterte.html (27.01.2019)

81 ebda, S. 13 ff;
Stadt Wien - Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/mietrechtsgesetz.html (29.09.2019);
MRG idF. BGBl. I Nr. 58/2018, §14 Mietrecht im Todesfall

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

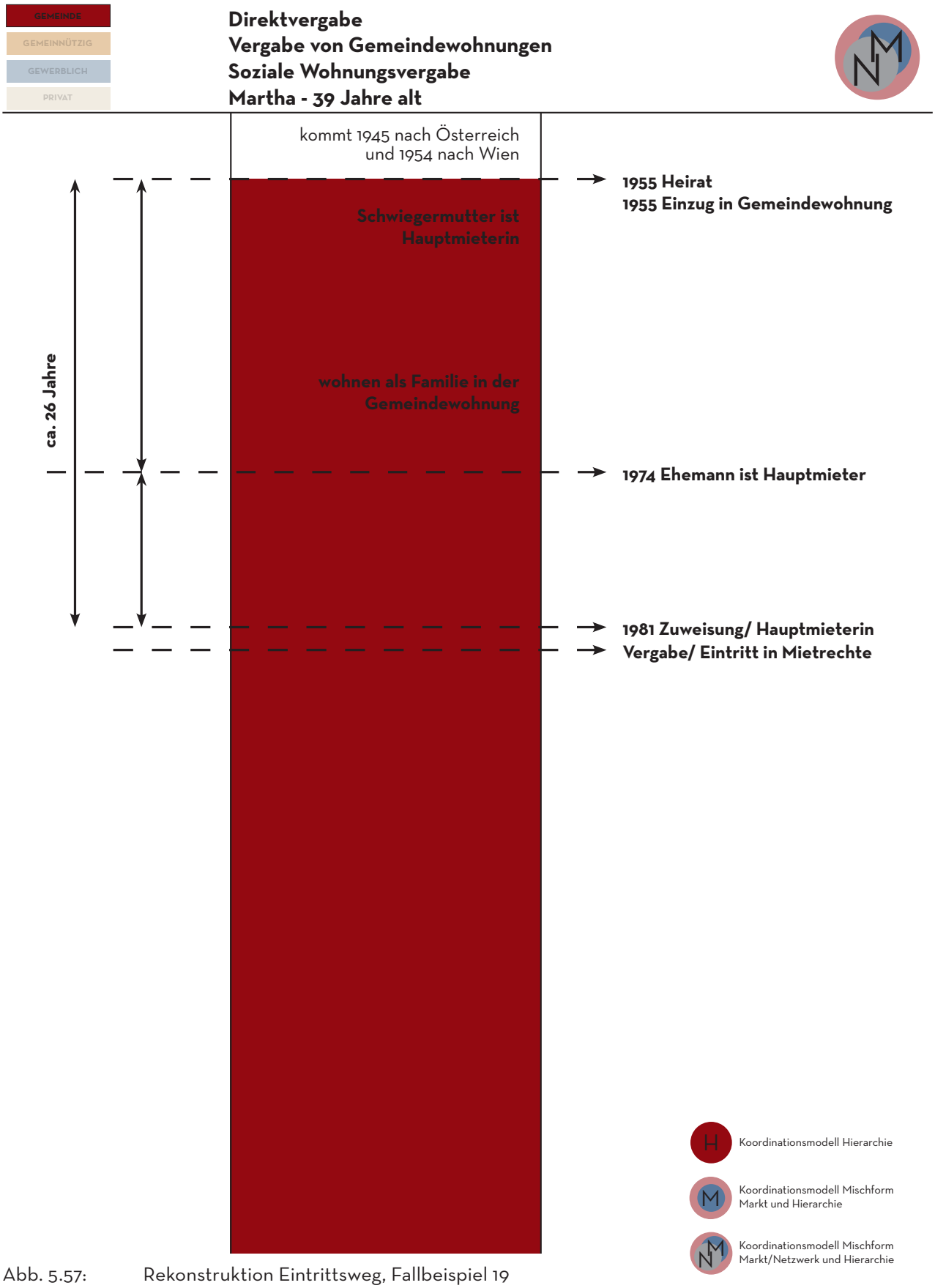


Abb. 5.57: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 19

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 19 (Abb. 5.57)
Direktvergabe – Wohnungsweitergabe durch MieterInnen
Vergabe von Gemeindewohnungen
Direktvergabe – Weitergabe nach § 14 MRG
Heidi 87 Jahre alt

Heidi kommt in der Folge des zweiten Weltkrieges als Vertriebene nach Österreich, bis sie dann 1954 nach Wien zieht. Nach ihrer Heirat 1955 zieht sie zu ihrem Ehemann und ihrer Schwiegermutter in ihre heutige Gemeindewohnung. Die Schwiegermutter ist zu diesem Zeitpunkt Hauptmieterin. Heidi und ihr Ehemann bekommen zwei Kinder. Bis zum Tod der Schwiegermutter 1974 leben sie zu fünft in der 60 m^2 Wohnung. Nach dem Todesfall, tritt Heidis Ehemann in den Mietvertrag ein. Als dieser 1981 auch verstirbt, tritt Heidi in diesen Mietvertrag ein und wird damit Hauptmieterin. Sie berichtet im Gespräch, dass sie damals bei der zuständigen Verwaltungsbehörde – dem Hausinspektor – vorspricht, um alles zu klären. Damals wären alle offizillen Angelegenheiten über diesen Hausinspektor abgewickelt worden, wie zum Beispiel das Bezahlen der Miete oder das Einholen von Baugenehmigungen. Auch der Eintritt in das Mietrecht wird dort erledigt und stellt glücklicherweise kein Problem dar, da sie über 25 Jahre verheiratet waren. Damit findet im übertragenen Sinne eigentlich eine Zuweisung statt, ohne dass es eine Suche geschweige denn eine Registrierung beziehungsweise Bewerbung für Gemeindewohnungen gegeben hat. Ob irgendwelche anderweitigen Voraussetzungen zu erfüllen, beziehungsweise entsprechende Nachweise zu erbringen waren, kann im Interview – bis auf das Bringen der Sterbeurkunde des Ehemannes – nicht rekonstruiert werden. Auch an die Unterzeichnung eines Mietvertrages per se, kann sie sich nicht erinnern. Allerdings sind die Mietzinsvorschreibungen seither namentlich auf sie ausgestellt. Damit ist die Vergabe offiziell abgeschlossen. Während des Interviews merkt sie noch an, dass sie durch ihr hohes Alter und die zunehmende Verlagerung der Organisationseinheiten in das Internet, wohl von machen Möglichkeiten abgeschnitten beziehungsweise auch benachteiligt ist.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Erweiterte Wohnungsweitergabe

Die erweiterte Weitergabe ist eine von *Wiener Wohnen* geschaffene Zusatzmöglichkeit der Wohnungsweitergabe, durch die ein erweiterter Personenkreis bei der Übertragung der Mietrechte begünstigt wird. Die erweiterte Weitergabe ist sowohl im Fall des Ablebens als auch zu Lebzeiten möglich, sofern kein Eintritt nach dem *MRG* §12 oder §14 möglich ist.

Dadurch werden auch Personen begünstigt, die nicht in einem gemeinsamen Haushalt mit dem oder der MieterIn leben oder gelebt haben. Im Unterschied zur Weitergabe laut *MRG* besteht allerdings bei der erweiterten Wohnungsweitergabe kein Rechtsanspruch, da es sich um eine Kulanzlösung von *Wiener Wohnen* handelt. Der Verwaltungsapparat behält sich in jedem Fall die Entscheidungshoheit über die letztendlich Zustimmung vor.[82] Grundsätzlich kommt folgender Personenkreis zur erweiterten Wohnungsweitergabe in Frage:

- EhepartnerIn/ eingetragene PartnerIn
- Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern,..)
- Adoptivkinder
- Stief- und Pflegekinder sowie Stief- und Pflegeenkelkinder
- Geschwister
- Stief- und Pflegegeschwister
- Stief- und Pflegeeltern

WohnungswerberInnen müssen bei dieser Variante bestimmte Voraussetzungen erfüllen, die den Grundvoraussetzungen des *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf* nicht unähnlich sind. Allerdings waren keine Informationen zu Staatsangehörigkeit oder Aufenthaltsstatus, Einkommensgrenzen, Familienverhältnis oder Wohnbedarfsgrund zu finden. Jedenfalls muss ein Verwandtschaftsverhältnis zu dem oder der ehemaligen HauptmieterIn nachgewiesen, der bisherige Wohnsitz aufgegeben und einer Überprüfung der elektrischen Leitungen zugestimmt werden. Außerdem muss ein Einkommensnachweis erbracht werden, zu dem aber nicht mehr angeführt ist. Der Mietzins wird bei dieser Vergabeform nach den Bestimmungen des *MRG* und anhand der Ausstattungskategorie angepasst. Die Abwicklung dieser Vergabeform findet ausschließlich im Service-Center von *Wiener Wohnen* statt.[83] Eine weitere Sondervariante besteht außerdem für LebensgefährtInnen und auch ehemalige LebensgefährtInnen.[84]

Mietrechtsübertragung an sonstige Familienangehörige

Zu der erweiterten Wohnungsweitergabe ist außerdem die Mietrechtsübertragung an entfernte Verwandte möglich, wodurch zusätzlich folgender Personenkreis begünstigt wird:

- Tanten, Onkel, Großtanten und -onkel
- Nichten, Neffen, Großnichten und -neffen
- Cousinen und Cousins, Großcousinen und –cousins

Diese Variante der direkten Vergabeform ist der Hybrid zwischen der

82 Stadt Wien – Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/erweiterte.html (26.01.2019);
So zum Beispiel bei Abbruch oder Sanierung des Gemeindebaus, bei mietrechtlichen Bedenken, bestehenden Kündigungs- oder Räumungsverfahren, barrierefreien Wohnungen und bei Wohnungswechsel. vgl. Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, S.19

83 Stadt Wien – Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/erweiterte.html (27.01.2019)

84 Stadt Wien – Wiener Wohnen, Broschüre, Mein Gemeindebau - Wohnungsweitergabe und Direktvergabe, ET 2019/02, S. 8 ff
Stadt Wien - Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/ehemaligelebensgefaehrtin.html (07.07.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Direktvergabe von Gemeindewohnungen und der erweiterten Wohnungsweitergabe. WohnungswerberInnen müssen, um die Wohnung übernehmen zu können, ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* besitzen, daher die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen und zusätzlich folgende Nachweise erbringen:[85]

- Nachweis des Verwandtschaftsverhältnisses
- Aufgabe der bisherigen Wohnung und Verlegen des Hauptwohnsitzes in die Gemeindewohnung (inklusive Nachweis)
- Ehemalige/r MieterIn ist bis zur Übergabe ausgezogen
- Positiver Befund über die Betriebssicherheit der elektrischen Anlagen und gegebenenfalls über Gasverbrauchsgeräte (die mehr als 15 kW Leistung haben)
- Abtretungserklärung einer allfällig verzichtenden HauptmieterIn/ ErbIn/ VerlassenschaftsvertreterIn
- Aktueller Einkommensnachweis

Anders aber als bei den o.g. Varianten der Weitergabe wird bei einer Mietrechtsübertragung an entfernte Verwandte jedenfalls der Mietvertrag neu aufgesetzt und der Mietzins gemäß den Bestimmungen des *MRG* neu berechnet. Außerdem muss die Wohnungsgröße wieder beachtet werden, insofern pro anrechenbarer Person ein Raum und zusätzlich ein weiterer Raum erlaubt sind.[86]

Eine Suche im eigentlichen Sinne findet bei sämtlichen Varianten der Wohnungsweitergabe seitens der WohnungswerberInnen nicht zwangsläufig statt. Das Spektrum reicht hier von der vollständigen Absenz einer Wohnungsbewerbung oder -suche bis zur langfristigen Strategie, später einmal eine bestimmte Wohnung übernehmen zu wollen. Jedenfalls aber findet die Vermittlung der Wohnungen über familiäre Netzwerke statt, wodurch der Verwaltungsapparat außen vor gelassen wird. Die Zuweisung und der Abschluss der Vergabe folgen allerdings der Logik des Koordinationsmodells Hierarchie, vor allem aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen, wenngleich hier *Wiener Wohnen* Einfluss in unterschiedlichem Ausmaß hat.

5.3.3 Vergabe geförderter Mietwohnungen

Auch bei geförderten Mietwohnung gemeinnütziger Bauvereinigungen gibt es die Vergabeform der Direktvergabe. Dabei handelt es sich um die Möglichkeit, ähnlich wie bei der Direktvergabe von Gemeindewohnungen, eine Wohnung direkt von aktuellen MieterInnen zu übernehmen. Auch hier gibt es grundsätzlich zwei Vergabeformen, die es zu unterscheiden gilt. Einerseits gibt es die Direktvergabe, bei der einer oder eine aktuelle HauptmieterIn gegebenenfalls ein vertraglich eingeräumtes Vorschlagsrecht oder – in seltenen Fällen – sogar ein Weitergaberecht haben und ihre Wohnung so an WohnungswerberInnen weitergeben können. Gesetzliche Regelungen beziehungsweise einen Rechtsanspruch gibt es hierzu allerdings keinen.[87] Andererseits gibt es auch hier die unmittelbare Weitergabe von Wohnungen an Verwandte, die im *MRG* geregelt ist und hier greifen, da *GBVs* durch das *WGG* weitgehend an das *MRG* gebunden sind.

Eine allgemeingültige Beschreibung oder Erwähnung einer der Varianten der Direktvergabe für geförderte Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen und gefördert sanierter privater Mietwohnungen konnte im Recherchezeitraum nicht gefunden werden. Dadurch, dass auch keine Inserate von VormieterInnen gefunden wurden ist

85 Stadt Wien – Wiener Wohnen online, https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/entfernteverwandte.html (07.07.2019)

86 Stadt Wien – Wiener Wohnen, Broschüre, Mein Gemeindebau - Wohnungsweitergabe und Direktvergabe, ET 2019/02, S. 11 ff

87 Arbeiterkammer Wien, Juli 2017, S. 133 ff

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

nicht klar, ob es diese Vergabeform in diesen Subsegmenten überhaupt gibt. Dabei sei erwähnt, dass auch nicht klar ist, ob gewerbliche VermieterInnen ihren MieterInnen überhaupt ein Vorschlagsrecht einräumen können beziehungsweise müssen. Sofern EigentümerInnen aber an § 12 und § 14 des *MRG* gebunden sind, kann die Annahme getroffen werden, dass zumindest eine Weitergabe an Verwandte in gerader Linie sowohl zu Lebzeiten als auch im Todesfall möglich sein.

Direktvergabe mit Vorschlagsrecht

Das Vorschlagsrecht ermöglicht es aktuellen MieterInnen einen oder eine NachfolgerIn auszusuchen und der jeweiligen gemeinnützigen Bauvereinigung als NachmieterIn vorzuschlagen. Auch wenn es anzunehmen ist, ist trotzdem nicht restlos zu klären, ob zukünftige MieterInnen die Voraussetzungen nach *WWFSG* für die Erlangung einer geförderten Mietwohnung durch diese Vergabeform erfüllen müssen. Anzunehmen ist, dass sie die Einkommensgrenze nach *WWFSG* unterschreiten müssen. In der Broschüre zum Wohnrecht für MieterInnen von Genossenschaftswohnungen der Arbeiterkammer Wien steht nur, dass die Voraussetzungen für vorgeschlagene NachfolgerInnen bereits in der vertraglichen Vereinbarung zwischen aktueller Mietpartei und *GBV* zu definieren sind, um Streitigkeiten bei einem Vorschlag zu vermeiden.[88]

Für MieterInnen die einen Auszug planen, stellt diese direkte Weitergabe der Wohnung durch das Vorschlagsrecht insofern eine erstrebenswerte Lösung dar, da sie für fest in der Wohnung verbaute Gegenstände, sonstige getätigte Investitionen und sogar in der Wohnung verbleibende Möbel, jeweils den aktuellen Zeitwert als Ablöse von NachmieterInnen verlangen dürfen. Die Arbeiterkammer warnt vor verbotenen oder überhöhten Ablösen, bei denen überteuerte oder gar keine Gegenleistung für die Ablöse erbracht wird. Dabei gibt es abgesehen vom Zeitwert, anders als bei Gemeindewohnungen, keine fix festgelegte Obergrenze.[89]

MieterInnen von geförderten Mietwohnungen, die ein solches Vorschlags- oder Präsentationsrecht haben, bieten deshalb ihre Wohnungen in privaten Inseraten auf *willhaben.at, facebook.com*, anderen online-Plattformen oder in Kleinanzeigen von Printmedien an. WohnungswerberInnen benutzen hier dieselben Kanäle wie sie auch bei der individuellen Wohnungssuche am privaten Markt benutzt werden. Anzeigen erscheinen in marktlichen Vermittlungsmedien, werden jedoch nicht von professionellen Intermediären (ImmobilienmaklerInnen), sondern nur von privat zu privat (und damit ohne Maklerprovision) vermittelt.

WohnungswerberInnen haben mutmaßlich bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung zu beachten, dass sie den Förderkriterien der jeweiligen *GBV* und den gesetzlichen Bestimmtungen nach *WGG* und *WWFSG* entsprechen. Abgesehen davon, können sie die Wohnung aber abhängig von Angebot und Nachfrage sowie ihrer individuellen finanziellen Situation und ihrer persönlichen Präferenzen auswählen. Finden WohnunginteressentInnen eine geeignete Wohnung, nehmen diese im weiteren Verlauf des Procederes zunächst direkten Kontakt mit den jeweiligen MieterInnen auf, anstatt mit der *GBV.* Besonders zu beachten ist, dass die erste Entscheidung darüber, ob eine spätere Wohnungszuweisung durch die *GBV* überhaupt stattfinden kann oder nicht, eigentlich der oder die VormieterIn fällt. Diese Entscheidung wird auch maßgeblich davon abhängen, ob der oder die NachmieterIn bereit oder fähig ist, die verlangte Ablöse zu bezahlen.

Werden sich WohnungswerberIn und WohnungsabgeberIn einig, leitet dieser den Vorschlag an die jeweilige *GBV* weiter. Der Abschluss der Zuweisung durch die Zustimmung von Seiten der *GBV,* kann aber eigentlich nur noch als formaler Akt betrachtet werdem, da eine Bauvereinigung einen solchen Vorschlag nur mit

88 ebda., S. 135

89 ebda. S. 37 f

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

wichtigen und sachlichen Gründen ablehnen. Anzunehmen ist des Weiteren, dass dach dem Vorschlag für einen oder eine nachfolgende MieterIn die Überprüfung der Erfüllung etwaiger Voraussetzungen durch die *GBV* erfolgt. Erst danach wird von der *GBV* ein neuer Mietvertrag mit dem oder der NachmieterIn abgeschlossen und entsprechend ein neuer Mietzins vereinbart.[90] Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages zwischen NachmieterIn und Bauvereinigung kommt es zum offiziellen Abschluss der Vergabe.

Da allerdings nur wenige allgemeingültigen Details zu dem genauen Ablauf ab dem Vorschlag des oder VormieterIn zu finden waren, entsteht der Eindruck, dass sehr viele dieser Details zeitlich nicht genau definiert sind, sondern eher Ausmachungssache zwischen Vor-, und NachmieterIn sowie der jeweiligen *GBV* sind.

Nicht zu verwechseln ist das Vorschlagsrecht mit dem vertraglich vereinbarten Weitergaberecht, das aktuelle MieterInnen ermächtigt eine oder einen beliebigen NachmieterIn zu wählen ohne um die Zustimmung der *GBV* bitten zu müssen. Der alte Mietvertrag wird in diesen äußerst seltenen Fällen – bis auf das einmalige Weitergaberecht – zu denselben Konditionen weitergegeben.[91] Auf diese Variante wird in dieser Arbeit aber nicht weiter eingegangen, da dieses Weitergaberecht äußerst selten vorkommt.

Weitergabe nach § 12 MRG (Abtreten des Mietrechts zu Lebzeiten) oder § 14 MRG (Eintreten in den Mietvertrag nach Todesfall)

Für die Weitergabe nach § 12 und §14 *MRG* von *GBV*-Mietwohnungen war keine formale, allgemeingültige Beschreibungen dieses Weges während der Recherche nicht zu finden. Da diese allerdings in der Publikation der Arbeiterkammer Wien erwähnt werden, lässt das den Schluss zu, dass es diese Varianten durchaus gibt. Allerdings weist die Arbeiterkammer in ihrer Publikation darauf hin, dass gemeinnützige BauträgerInnen, die an eingeschränkte Personengruppen vermieten (zum Beispiel bestimmte Berufsgruppen oder an Genossenschaftsmitglieder) davon ausgenommen sind.[92] Fraglich ist außerdem, ob und wenn ja welchen Voraussetzungen begünstigte Personen unterliegen und ob WohnungsabgeberInnen und VermieterInnen überhaupt irgendwelche Förderkriterien hinsichtlich der NachmieterInnen beachten müssen.

Es kann aber im weitesten Sinne auch hier angenommen werden, dass begünstigte Personen in diesen Fällen, ähnlich wie bei der Weitergabe nach § 12 und §14 *MRG* von Gemeindewohnungen, keine Suche im eigentlichen Sinne durchführen. Jedenfalls aber findet die Vermittlung der Wohnungen über familäre Netzwerke statt, wodurch die *GBVs* gänzlich aus dem Vermittlungsprozess ausgeschlossen sind. Die Zuweisung und der Abschluss der Vergabe würden allerdings der Logik des Koordinationsmodells Hierarchie folgen, da die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten sind.

90 ebda., S. 135
91 ebda., S. 133
92 ebda. S. 128

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

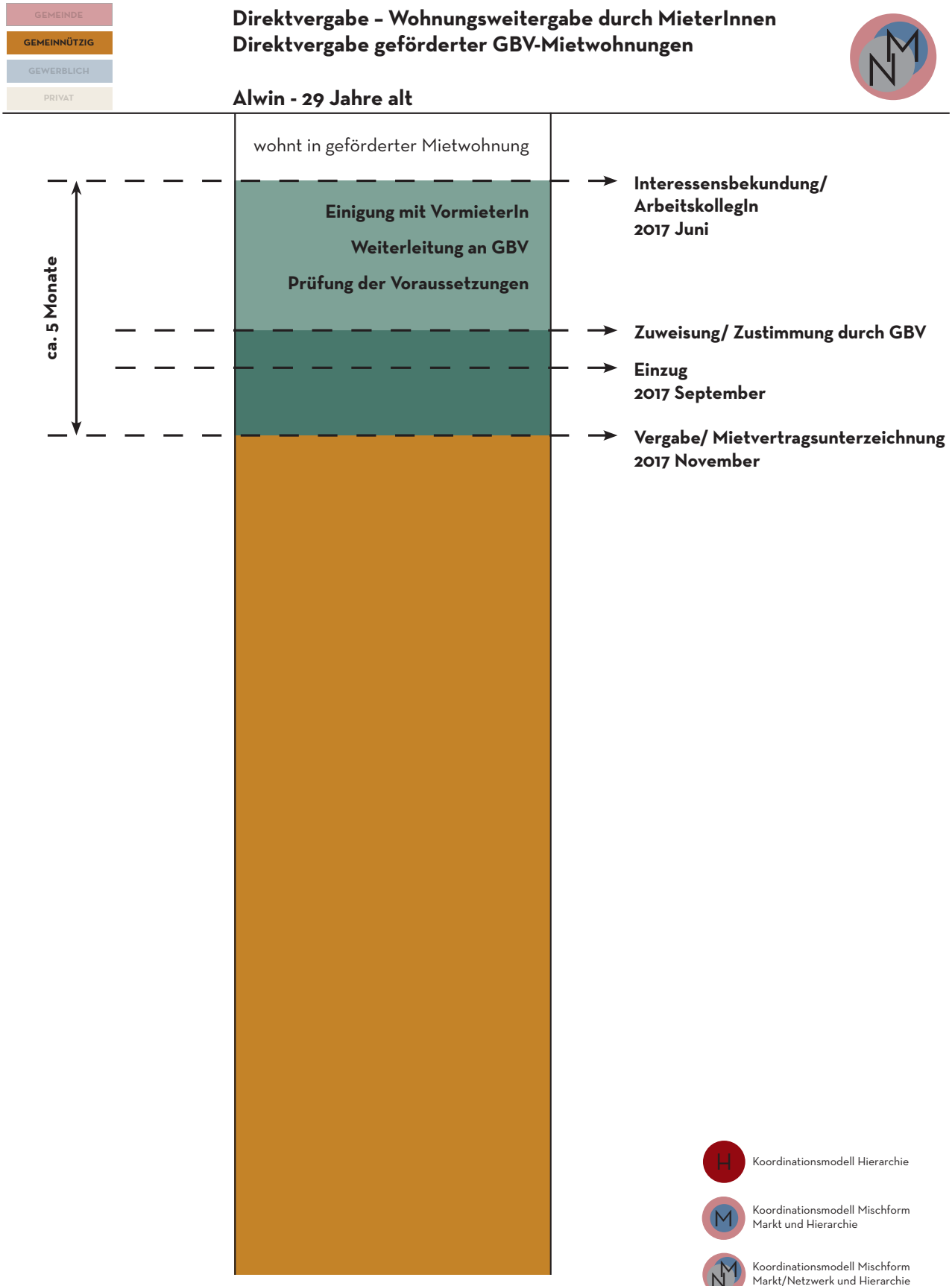


Abb. 5.58: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 20

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Fallbeispiel 20 (Abb. 5.58)
Direktvergabe – Wohnungsweitergabe durch MieterInnen
Direktvergabe geförderter GBV-Mietwohnungen
Alwin 29 Jahre alt

Alwin wohnt vor seiner jetzigen geförderten *GBV*-Mietwohnung bereits mit seiner damaligen Partnerin in einer geförderten Mietwohnung. Bei einem früheren Besuch bei einer Arbeitskollegin in deren *GBV*-Mietwohnung, findet er Gefallen an dieser Wohnung und meldet Interesse an dieser – seiner jetzigen Wohnung – an, sofern sie ausziehen würde. Als diese im Juni 2017 tatsächlich ausziehen will, erinnert sie sich, informiert ihn und erkundigt sich nach der Aktualität des Interesses. Er hat trotz oder gerade wegen der Trennung von der Partnerin und der darin begründeten Wohnungssuche Interesse an der Wohnung. Er und die Vormieterin einigen sich auf eine Ablöse in der Höhe von € 17.000,- woraufhin die VormieterIn von ihrem Vorschlagsrecht Gebrauch macht und ihn als Nachmieter vorschlägt. Daraufhin erhält Alwin eine schriftliche Bestätigung von der betreffenden *GBV,* wodurch die Zuweisung durch die Vormieterin, die formale Zustimmung durch den Bauträger bekommt und abgeschlossen ist. Diese Bestätigung muss von ihm bei der *GBV* direkt abgeholt und unterzeichnet werden. Zu diesem Termin müssen bereits alle Papiere zur Überprüfung der Erfüllung der Voraussetzungen mitgebracht werden. Er muss dabei nachweisen, dass sein Haushalteinkommen geringer ist als die Einkommensobergrenze und das monatliche Einkommen ausreichend hoch ist um die Wohnung zu finanzieren. Obwohl die Wohnung drei Zimmer hat und er sich alleine anmeldet stimmt die *GBV* zu. Zur Bezahlung des Finanzierungsbeitrages musste er einen Kredit aufnehmen. Durch das komplizierte Aussteigen aus dem laufenden Eigenmittelersatzdarlehen für die vorige Wohnung konnte für diese geförderte Mietwohnung kein Eigenmittelersatzdarlehen beantragt werden, weshalb Alwin diesen Kredit bei einer privaten Bank aufnimmt. Der Einzug findet bereits im September 2017 statt, d.h. bevor er den Mietvertrag offiziell unterzeichnet hat und bezahlt – mehr oder weniger illegal – zwei Monate lang Miete an die Vormieterin. Erst im November 2017 bekommt er den offiziellen Mietvertrag geschickt, den er unterzeichnet und inklusive der Bestätigung über den bezahlten Finanzierungsbeitrag von € 22.500,- zur betreffenden *GBV* bringt. Erst dann bekommt Alwin offiziell die Schlüssel und die Erlaubnis zum Einzug, wodurch das Vergabeprocedere seinen offiziellen Abschluss findet.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.3.4 Zusammenfassung – Direktvergabe

Unabhängig vom Subsegment kann diese Form der Vergabe als **Mischform der Koordinierung** gesehen werden. Einerseits sind alle Varianten eingebettet in ein bürokratisches System (rechtliche Rahmenbedinungen), in dem die hierarchischen Mechanismen ausschlaggebend sind. Auf der anderen Seite sind Aspekte der Koordinationsmodelle Markt und Netzwerk identifizierbar. Die Suche und Vermittlung erfolgt teils über familiäre Netzwerke und teils über marktliche Vermittlungsmedien, wie Immobiliensuch- und Anzeigenplattformen im Internet beziehungsweise dem Anzeigenblatt von *Wiener Wohnen*. Öffentliche Mietwohnungen sind hier ein eigenes Kontingent und mischen sich unter das Angebot des freien Wohnungsmarktes. Es werden also marktliche Vermittlungsmedien (Plattformen) genutzt, um preislich regulierte (nicht-marktliche, *de-kommodifizierte*) Wohnungen zu vermitteln.Die Vermittlung spielt sich abseits der bürokratischen Verwaltung der jeweiligen EigentümerInnen – direkt – zwischen WohnungsabgeberInnen und WohnungswerberInnen ab.

Mit dieser Strategie der Suche nach Gemeindewohnungen und *GBV*-Mietwohnungen über Direktvergabe, können WohnungswerberInnen vor allem auch die langen Wartezeiten der zentralen bzw. dezentralen Vergabe umgehen oder verkürzen. Signifikant ist, dass sich WohnungswerberInnen in einer viel weniger passiven Rolle befinden. Sie verfügen über mehr Handlungsspielraum, insofern sie aus einem Sortiment von Wohnungen auswählen können und der Erhalt einer Wohnung mit einem echten Suchprozess verknüpft ist. Erwähnenswert ist, dass sowohl im Fallbeispiel 17 als auch 18 die Wohnungsangebote zur Direktvergabe von Gemeindewohnungen auf Internetplattformen gefunden wurden, auf denen nach marktorientierten Mechanismen diverse Waren ausgetauscht werden. Beide haben den offiziell angedachten Weg über den *Wohnungsanzeiger* ausgelassen.

Anstatt der staatlichen Zuweisung, bei der sich WohnungswerberInnen in einer passiven Warteposition befinden und mit einem Angebot *top-down* beschickt werden, nehmen sie hier die Suche selbst in die Hand. Dabei steht ein begrenzter Pool von Gemeindewohnungen und *GBV*-Mietwohnungen zur Verfügung. Dieses Angebot besteht aus jenen Wohnungen, aus denen MieterInnen ausziehen möchten und hierfür NachmieterInnen suchen. Der Mechanismus, durch den diese Wohnungen und WohnungswerberIn in dieser Vergabeform zusammenfinden, ist damit ein völlig anderer. Zwar ist Bürokratie noch immer das vorherrschende System, zumal bestimmte Rahmenbedingungen (Registrierung, Förderungswürdigkeit und besonders der begründete Wohnbedarf bei Gemeindewohnungen etc.) erfüllt und überprüft werden müssen. Nur unter der vollständigen Erfüllung von Voraussetzungen kann es zur Zustimmung des Vorschlags und damit dann auch zur offiziellen Vergabe kommen. Doch mischen sich hier auch Elemente der Modelle Markt beziehungsweise Netzwerk hinzu. Die Wohnungsvermittlung erfolgt insofern marktlich, als WohnungsanbieterInnen (beziehungsweise WohnungsabgeberInnen) und WohnungswerberInnen freiwillig zueinander in Beziehung treten können. Insofern die Verbreitung von Wohnungsanboten zur Direktvergabe auf *Social Media,* in Netzwerken von Freunden, Bekannten oder auch einander unbekannten Personen erfolgt, kann ein Aspekt des Koordinationsmodells Netzwerk in der Vermittlung angenommen werden.

Des Weiteren ist bei der Direktvergabe der Koordinationsmechanismus – Angebot und Nachfrage – des Modells Markt klar zu erkennen. Letztendlich werden sich die beiden GeschäftspartnerInnen nämlich nur dann einig, wenn die abgebende Partei die verlangte Ablöse bekommt und der/die WohnungswerberIn diese zu zahlen gewillt, beziehungsweise auch in der Lage, ist. Auch wenn das letzte Wort vom Verwaltungsapparat gesprochen wird und die Vergabe formal erst durch die Zustimmung durch *Wiener Wohnen* beziehungsweise der *GBV* abgeschlossen ist, kommt der Tausch der gebotenen beziehungsweise gesuchten Ressource *öffentliche Mietwohnung* nur dann zustande, wenn sich Vor- und NachmieterIn einig werden.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Bei der Direktvergabe kann eine Wohnung durchaus auch an Bekannte und Freunde weitergegeben werden. Das Koordinierungsmodell Netzwerk kann also durchaus (muss aber keine) Rolle spielen. Bei der als Weitergabe klassifizierten Vergabeform sind hingegen verwandtschaftliche Beziehungen (also das familiäre Netzwerk) zentral. Auch hier gestaltet sich das ganze Vergabeprocedere im Rahmen des hierarchischen Apparates der Stadt Wien. Doch die Zuweisung wird über ein – sehr kleines – Netzwerk (die Familie beziehungsweise Verwandtschaft) koordiniert, bis die Vergabe formal vom Verwaltungsapparat abgeschlossen werden kann. Es findet bei der Wohnungsweitergabe zwar keine (Wohnungs-)Suche im eigentlichen Sinn statt, doch wird familienintern vermittelt. Vor diesem Hintergrund wird die Wohnung oft als Besitztum gesehen und daher nicht unbegründet die Analogie vom Vererben einer Wohnung herangezogen.

Beide Vergabeformen – Weitergabe wie Direktvergabe – von Gemeindewohnungen, sind hinsichtlich einer Analyse der Koordinierungsmechanismen als Mischvarianten zu betrachten. Die Verwaltung gibt bei der Direktvergabe und der Weitergabe ihr staatliches Monopol der Zuweisung ein Stück weit auf, lockert die starre Zuweisung von oben und überlässt damit das Zueinanderfinden von Wohnung und NutzerIn den suchenden und abgebenden Parteien. Für die Verwaltung hat diese Form der Vergabe den Vorteil, dass freiwerdende Wohnungen und WohnungsinteressentInnen in gewisser Weise selbst zueinander finden. Die Arbeit der Zuweisung ist delegiert, was reduzierten Aufwand innerhalb der Bürokratie bedeutet und auch größere Zufriedenheit bei MieterInnen wie NachmieterInnen mit sich bringen kann.

Auch die Direktvergabe der nicht von staatlicher/kommunaler Hand verwalteten *GBV*-Mietwohnungen zeichnet sich durch eine staatliche Regulierung aus. Natürlich ist auch diese Variante eingebettet in die gesetzlichen Rahmenbedingungen (*WGG; WWFSG*), an die sich die gemeinnützigen Bauvereinigung beziehungsweise die VermieterInnen und EigentümerInnen bei der Vergabe (also der Zustimmung zum Vorschlag der VormieterIn) vermeintlich halten müssen. Trotzdem finden Suche und Vermittlung weitgehend ohne hierarchische Koordinierung statt, was das beschriebene Fallbeispiel 20 bestätigt. Zentral ist, dass WohnungswerberInnen aktiv eine Wohnung suchen und dabei entweder auf digitale (d.h. heute für sehr viele verfügbare) marktliche Vermittlungsmedien oder auf persönliche Beziehungen/Netzwerke zurückgegriffen wird. Wie das Fallbeispiel Nr. 20 weiters zeigt, spielen eben diese Mechanismen des Koordinationsmodells Netzwerk mit, insofern ein oder eine NachmieterIn über persönliche Kontakte gefunden wird. Für die Zuweisung ist aber trotzdem entscheidend, ob sich AnbieterIn und InteressentIn einig werden. Die Zustimmung der *GBV* ist letztendlich nur noch eine Formalität. Obwohl sich also alle beteiligten AkteurInnen auch hier im gesetzlichen Rahmen bewegen müssen, ist die Bürokratie und auch der innerbetriebliche Aufwand der EigentümerInnen auf ein Minimum reduziert.

Zusammengefasst kann also gesagt werden, dass bei der Direktvergabe, also der Weitergabe einer Wohnung von einer Privatperson an eine andere, sowohl die gemeinnützigen Bauvereinigungen als auch die Gemeinde außen vor bleiben. Die Verwaltung beziehungsweise der Staat liefert zwar den Rahmen für die Vergabe, da abhängig von Variante und Subsegment die Voraussetzungen bei der Vergabe kontrolliert und eingehalten werden müssen. Die EigentümerInnen (sowohl *GBV* als auch die Kommune) entledigen sich jedoch der Arbeit der Vermittlung. Die Verteilung des zu vermittelnde Objektes (das nicht-marktliche Gut *leistbarer Wohnraum*) wird bei direkten Vergabeformen über marktliche Vermittlungsmedien und private Netzwerke koordiniert.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

ZUSAMMENFASSUNG

6 Zusammenfassung

Ziel dieser Arbeit war es, herauszufinden wie Zugang und Zuweisung von öffentlichen Mietwohnungen in Wien geregelt sind und welche Koordinierungsmechanismen im *sozialen* Sektor anzutreffen sind. Im Wesentlichen ging es um die Frage, inwieweit die Mechanismen der beiden Koordinationsmodelle Markt und Netzwerk, neben dem dominanten Koordinationsmodell Hierarchie (bürokratische Verwaltung) im Vergabeprocedere enthalten sind.

Dazu musste in einem ersten Schritt geklärt werden, was unter dem *sozialen* Sektor zu verstehen ist und aus welchem Wohnungsangebot sich der öffentliche Mietwohnungssektor überhaupt zusammensetzt. Es konnten folgende vier Subsegmente von öffentlichen beziehungsweise temporär oder dauerhaft sozial gebundenen, sprich hinsichtlich Zugang, Zuweisung und Kosten staatlich regulierten, Mietwohnungen identifiziert werden:

- kommunale Mietwohnungen
- geförderte Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen
- geförderte Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen
- gefördert sanierte Mietwohnungen in privaten Gebäuden

Diese Subsegmente unterscheiden sich zu allererst durch ihre Größe und ihre jeweiligen EigentümerInnen. Die Subsegmente der kommunalen Wohnungen (etwa 220.000 Wohnungen; im Besitz der Gemeinde Wien) und der geförderten Mietwohnungen (zirka 180.000 Wohneinheiten; im Besitz Gemeinnütziger Bauvereinigungen/ *GBVs*) sind nicht nur deutlich größer als die beiden Subsegmente in Privat- beziehungsweise Gewerbebesitz, sie zeichnen sich auch durch eine dauerhafte soziale Bindung des Wohnraums aus. Demgegenüber haben geförderte Mietwohnungen gewerblicher BauträgerInnen und gefördert-sanierte Wohnungen in Privatbesitz nur eine temporäre soziale Bindung. Je nach Segment ergeben sich für WohnungswerberInnen unterschiedliche Zugangskriterien und ökonomische Faktoren, die im Vorfeld bei der Entscheidung für/gegen eines davon, von Bedeutung sein können. So gibt es beim Zugang zum kommunalen Subsegment zwar die strengsten Zugangskriterien, dafür sind WohnungswerberInnen mit keinen (oder nur geringen) Initialkosten, wie beispielsweise Finanzierungsbeiträge oder Kautionen, konfrontiert. Für Gemeindewohnungen ist das ausschlaggebende Zugangskriterium der begründete Wohnbedarf. Nur der Nachweis eines solchen macht es WohnungswerberInnen möglich, die benötigte Eintrittskarte (*Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf*) zu lösen. Personen sind aber auch nur dann anspruchsberechtigt, wenn sie zudem eine zweijährige Hauptmeldung in Wien an der Einreichadresse und den geforderten rechtlichen Status (Österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt) nachweisen können. In den anderen drei Subsegmenten ist hingegen mit vergleichsweise lockeren Zugangskriterien zu rechnen, da hier das maximale jährliche Haushaltsnettoeinkommen das zentrale Kriterium ist, das grundsätzlich auch für Gemeindewohnungen gilt. Allerdings sind WohnungswerberInnen mit vergleichsweise hohen Initialkosten (vor allem Finanzierungsbeiträgen) konfrontiert, was für einkommensschwache Haushalte eine ernstzunehmende Eintrittshürde darstellt.

In einem weiteren Schritt wurden die vier Subsegmente des öffentlichen Mietwohnungssektors dann auf ihre Zugangsmöglichkeiten und Vergabemodalitäten untersucht. Es wurden drei Typen von Vergabeformen unterschieden:

- zentrale Vergabeform (über Wohnberatung Wien)
- dezentrale Vergabeform (über BauträgerInnen)
- direkte Vergabeform (über aktuelle MieterInnen)

In einem weiteren Analyseschritt erfolgte die Untersuchung der verschiedenen Vergabeprocedere, hinsichtlich der Koordinationsmechanismen. Ziel war es herauszufinden, inwiefern neben den Mechanismen des Modells Hierarchie, die Mechanismen

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

der Koordinationsmodelle Markt und Netzwerk eine Rolle spielen. Aus der Kombination der Analyse der formalen Zugangsmöglichkeiten und der Illustration durch die jeweiligen Fallbeispiele, lassen sich für die Vergabeformen folgende Ergebnisse zusammenfassend beschreiben.

zentrale Vergabe: Hierarchie (Vermittlung und Zuweisung)

Die zentrale Vergabeform zeichnet sich dadurch aus, dass sich WohnungswerberInnen **zentral an nur einer Stelle (*Wohnberatung Wien*) und für alle vier Subsegmente** gleichzeitig bewerben. Das entscheidende Zugangskriterium für WohnungswerberInnen ist eine Eintrittskarte in Form des *Wiener Wohn-Tickets*, das für alle WohnungswerberInnen und Subsegmente gleichermaßen gilt, auch wenn es für einzelne Varianten und besonders für die Vergabe von Gemeindewohnungen zusätzlich strengere Auflagen gibt. Das bedeutet, dass alle Wohnungen, die über die *Wohnberatung Wien* verteilt werden, nicht mehr den Zugangskriterien des jeweiligen Subsegments unterliegen, sondern jenen der *Wohnberatung Wien*. Entscheidend ist, dass alle WohnungswerberInnen, die vom jeweiligen Ticket abhängigen vorab festgelegten Stufen des Verfahrens durchlaufen müssen und nach der Registrierung auf einer Warteliste gereiht werden. Die WohnungswerberInnen müssen relativ passiv auf die Zuweisung zu einer passenden Wohnung warten. Eine Wohnungssuche im eigentlichen Sinne findet nicht (Gemeindewohnungen) beziehungsweise nur sehr eingeschränkt (alle anderen geförderten Mietwohnungen) statt. Anders formuliert, haben WohnungswerberInnen grundsätzlich geringe Wahlmöglichkeiten, wobei diese auch je nach Subsegment geringfügig variieren.

Im Fall der Bewerbung für Gemeindewohnungen, können bei der Anmeldung zwar Präferenzen zu bestimmten Wohnungseigenschaften angegeben werden, abseits davon existiert aber keine weitere Möglichkeit, die Zuweisung zu beeinflussen. Die *Wohnberatung Wien* weist den WohnungswerberInnen Wohnungen zu, die den individuellen Förderkriterien der Wohnungssuchenden entsprechen. Bei allen anderen von der *Wohnberatung Wien* vermittelten Wohnungen, also allen nicht kommunalen Wohnungen, sind WohnungswerberInnen ein wenig autonomer. Sie können Wohnungen selbstständig aus einem bestimmten zur Verfügung stehenden Pool vorselektieren, sich also vormerken lassen für bestimmte Wohnungen, die in jedem Fall den individuellen Förderkriterien entsprechen müssen, aber auch den persönlichen Vorstellungen entsprechen können. Die Zuweisung selbst, also die Zustimmung zur Vormerkung der WohnungswerberInnen und eine entsprechende Weiterleitung an die EigentümerInnen, erfolgt durch die *Wohnberatung Wien*. Wesentlich ist, dass die WohnungseigentümerInnen (gemeinnützige oder gewerbliche BauträgerInnen und PrivatbesitzerInnen) im Tauscharrangement mit der Stadt Wien, ebenso wenig Handlungsspielraum haben wie WohnungswerberInnen. Die *Wohnberatung Wien* übernimmt vollständig die Aufgabe der Vermittlung beziehungsweise steuernden Instanz. Erst nach der erfolgreichen Vermittlung interagieren WohnungswerberIn und VermieterIn, zum formalen Abschluss der Vergabe durch die Unterzeichnung des Mietvertrags, direkt miteinander.

Zusammenfassend kann zur zentralen Vergabeform gesagt werden, dass die eingeschränkte Wahlmöglichkeit und der geringe Handlungsspielraum der AkteurInnen sowie die top-down-Zuweisung nach vorab festgelegten Kriterien, durch den Verwaltungsapparat zentrale Merkmale der Koordination durch Bürokratie sind. Unabhängig vom Subsegment ist in jedem Fall Hierarchie/staatliche Bürokratie der vorherrschende Koordinationsmechanismus. Dieser Mechanismus ist nicht nur in den gesetzlichen Regulativen verankert, sondern auch in den Praktiken des streng hierarchisch strukturierten Verwaltungsapparats der Stadt Wien. Das spiegelt sich vor allem in den gesonderten Zugangs- oder Förderkriterien wieder, die ausnahmslos erfüllt werden müssen. Die Fallbeispiele zeigen allerdings, dass, anders als das formale Prozedere vorsieht, Eigeninitiative durchaus einen Einfluss auf die Zuweisung haben kann, also WohnungswerberInnen und in der Praxis bis zu einem gewissen Grad aus ihrer passiven Rolle

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

ausbrechen können. Selbiges gilt für BetreuerInnen im Verwaltungsapparat, die mehr Entscheidungsfreiheit haben könnten, als es der strenge Rahmen impliziert.

dezentrale Vergabe: Markt (Vermittlung) & Hierarchie (Zuweisung & gesetzliche Regulierung)

Bei dieser Form der Vergabe stehen Mietwohnungen im Fokus, die **von den jeweiligen EigentümerInnen selbst**, abseits der *Wohnberatung Wien* – und in diesem Sinne **dezentral** – vermittelt und vergeben werden. Im Gegensatz zur zentralen Vergabeform gilt entsprechend der gesetzlichen Förderungsbestimmungen nach *WWFSG*, für alle nicht kommunalen Subsegmente, die Obergrenze des maximalen jährlichen Haushaltsnettoeinkommens als beschränkendes Zugangskriterium. Im kommunalen Subsegmente gelten je nach Variante dieselben Zugangsbestimmungen, wie in der zentralen Vergabeform beziehungsweise sind sie verschärfter/spezifischer daran angelehnt und von *Wiener Wohnen* auf bestimmte Zielgruppen zugeschnitten. Die WohnungswerberInnen müssen hier über ein entsprechendes Vorwissen, zu dem Wohnungsangebot und den Zugangsmöglichkeiten, verfügen. Anders als bei der zentralen Wohnungsvergabe ist die Rolle der WohnungswerberInnen viel aktiver und ihr Handlungsspielraum wesentlich größer.

Der Suchprozess in den nicht-kommunalen Segmenten gestaltet sich insofern aktiv, als sich die WohnungswerberInnen zunächst über BauträgerInnen und deren Projekte informieren. Die größere Wahlfreiheit besteht darin, dass sie sich explizit Bauprojekte oder ganz bestimmte Wohnungen in bestimmten Wunschgegenden aussuchen und sie für diese bewerben können. Die Position der WohnungswerberInnen entspricht hier vielmehr der von Wohnungssuchenden am privaten Wohnungsmarkt, wenngleich in der Regel keine marktlichen Vermittlungsmedien zum Einsatz kommen, also die Wohnungen nicht oder nur teilweise auf Anzeigenplattformen inseriert werden. Trotz dieses marktähnlichen Suchvorgangs findet die Zuweisung im Rahmen hierarchischer Mechanismen statt. In der dezentralen Vergabeform ist neben der staatlichen, auch die unternehmensinterne Hierarchie zu berücksichtigen. Da die Zuweisung ohne direkte Einflussnahme der Stadt Wien erfolgt, können die EigentümerInnen innerhalb des gesetzlichen Rahmens ihre zukünftigen MieterInnen relativ frei aussuchen und intern Regeln der Vergabe etablieren.

Festzuhalten ist, dass ein eher geringer Teil von kommunalen Wohnungen auch dezentral verteilt wird, im Rahmen der sozialen Wohnungsvergabe, die zur Entschärfung von Notlagen und für bedürftige Haushalte gedacht ist, die sonst vom Wohnungszugang ausgeschlossen bleiben würden. Die Besonderheit dieser Vergabeform besteht im niederschwelligen Charakter, kurzen Wartezeiten, dem fallweise Auftreten von Vermittlungspersonen (SozialarbeiterInnen) und der Entscheidungsfindung innerhalb einer Wohnungskommission. Festzuhalten ist hier, dass die Zuweisung trotzdem einer hierarchischen Logik folgt, die Vermittlung durchaus aber von der Eigeninitiative der WohnungswerberInnen beziehungsweise deren BetreuerInnen abhängt und an konkretes Wissen geknüpft ist.

Außerdem wird ein weiterer sehr kleiner Teil von Gemeindewohnungen als Sondervergabe-Objekte vergeben. Ziel dieser Variante ist es, durch das Setzen besonderer Anreize (Lockerung der Kriterien), schwer vermittelbare Wohnungen an WohnungswerberInnen zu verteilen. Eigentlich ist hier der Besitz eines *Wiener Wohn-Tickets mit begründetem Wohnbedarf* erforderlich, gegebenenfalls kann dieses Erfordernis aber gänzlich oder teilweise ausgesetzt sein. In dieser Variante ist vorgesehen, dass WohnungswerberInnen aus einem begrenzten Angebot an Wohnungen, eine für sie passende aussuchen und sich für genau diese, direkt bei *Wiener Wohnen* bewerben müssen. Die Vermittlung zeigt zwar zaghafte Elemente des Marktes, da WohnungswerberInnen einerseits das Angebot kennen müssen und andererseits dann aktiv eine Wohnung aussuchen müssen. Der koordinierende Mechanismus bei der Zuweisung bleibt hier trotzdem die Bürokratie im Verwaltungsapparat der Stadt Wien, da diese an Förderkriterien

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

und festgelegte Rahmenbedingungen geknüpft ist.

Der erweiterte Handlungsspielraum, sowohl für WohnungswerberInnen als auch für EigentümerInnen, die aktive Suche nach Wohnungen in einem Angebotspool und die marktähnliche Bewerbung von Wohnungsangeboten (etwa auf den Webseiten der BauträgerInnen), können als Elemente des Marktes gedeutet werden. Die gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Land dienen aber auch bei dieser Form der Vergabe als Rahmenbedingungen, was sich unter anderem in den, wenngleich oft sehr lockeren, Zugangsregelungen wiederspiegelt, an die sich EigentümerInnen und WohnungswerberInnen halten müssen. Unabhängig vom Subsegment ist bei der Zuweisung demnach die Bürokratie, ob staatlich oder betrieblich, der vorherrschende Koordinationsmechanismus, auch wenn das gesamte Vergabeprocedere nicht so rigide organisiert ist, wie bei der zentralen Vergabeform. Die dezentrale Vergabeform kann daher als Mischmodell aus Markt und Hierarchie betrachtet werden.

direkte Vergabe: Markt und Netzwerk (Vermittlung & Zuweisung) & Hierarchie (gesetzliche Regulierung)

Diese Form der Vergabe beschreibt die Vermittlung von öffentlichen Mietwohnungen, die weder zentral von der *Wohnberatung Wien*, noch dezentral von den jeweiligen EigentümerInnen, sondern **von aktuellen MieterInnen direkt an WohnungswerberInnen** vermittelt werden. Hinweise auf diese Form der Vergabe waren nur im kommunalen Subsegment und bei geförderten Mietwohnungen der GBVs zu finden. Die Zugangskriterien gestalten sich nach den jeweiligen Subsegmenten und können nicht von dem oder der VermittlerIn festgelegt werden. Wichtig ist zu erwähnen, dass WohnungswerberInnen für Gemeindewohnungen, auch bei dieser Vergabeform ein *Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf* brauchen. Das bedeutet, dass sie eigentlich in die zentrale Vergabe einsteigen und später in die Direktvergabe wechseln. Für *GBV*-Wohnungen müssen mutmaßlich die gesetzlichen Bestimmungen nach *WWFSG* und *WGG* erfüllt werden (die Obergrenze eines jährlichen Haushaltsnettoeinkommens darf nicht überschritten werden).

Die direkte Vermittlung sowohl von Gemeindewohnungen als auch *GBV*-Mietwohnungen, erfolgt entweder über marktliche Vermittlungsmedien (Wohnungsanzeigen auf Suchplattformen, wie zum Beispiel *willhaben.at*) oder über persönliche Netzwerke. Daher ist diese Form entweder mit einem echten Suchprozess verknüpft oder mit dem Zufall persönlicher Kontakte. In beiden Fällen können die WohnungswerberInnen die langen Wartezeiten der zentralen Vergabe umgehen, beziehungsweise verkürzen. Zentral ist, dass der Güteraustausch nur dann zu Stande kommt, wenn sich die beiden GeschäftspartnerInnen (WohnungswerberInnen und aktuelle MieterInnen) über die Höhe einer etwaigen Ablöse einigen können. Das Zueinanderfinden von Wohnungen und NutzerInnen, ist hier gänzlich den suchenden und abgebenden Parteien überlassen. Trotz des außen-vor-Lassens der EigentümerInnen bei der Vermittlung, sind diese (*Wiener Wohnen* oder *GBVs*) dennoch die letzte Instanz, da sie der Zuweisung durch die MieterInnen letztendlich formal zustimmen müssen, damit die Vergabe vollendet werden kann. Diese Zustimmung ist, ob der eingeschränkten Ablehnungsmöglichkeiten, nur eine Formalität. Durch die Abgabe der Vermittlungsarbeit, ist der Handlungsspielraum der WohnungseigentümerInnen weitestgehend reduziert und die Stadt Wien gibt sogar ihr Monopol der Zuweisung zu Gemeindewohnungen, ein Stück weit auf.

Die noch aktivere Wohnungssuche bei einer individuellen Bewerbung auf Suchplattformen beziehungsweise die Vermittlung über persönliche Kontakte, spiegeln sowohl Elemente des Modells Markt, als auch des Modells Netzwerk wieder. Wenn auch in ein hierarchisches Gesamtsystem eingebettet (*WGG; WWFSG*), ist die Verteilung von öffentlichen Mietwohnungen in der direkten Vergabeform, über marktliche Mechanismen und Netzwerke koordiniert. Die starre Zuweisung von oben ist hier vollends aufgebrochen. Die Bürokratie ist in dieser Vergabeform auf ein Minimum reduziert und bietet nur noch einen groben Rahmen.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

	centralized	decentralized	directly
Wer vermittelt?	Stadt Wien Wohnberatung Wien	jede/jeder EigentümerIn selbst	aktuelle MieterInnen
Position WohnungswerberIn	passiv	eher aktiv	aktiv
Position EigentümerIn	passiv	aktiv	passiv
Zentrales Zugangskriterium	Eintrittskarte Wiener Wohn-Ticket	abhängig vom Subsegment	abhängig vom Subsegment
zugängliche Subsegmente	kommunal gemeinnützig gewerblich gefördert saniert/privat	kommunal gemeinnützig gewerblich gefördert saniert/privat	kommunal gemeinnützig
Koordinationsmodell	**Hierarchie**	**Mischmodell** (Hierarchie und Markt)	**Mischmodell** (Hierarchie und Markt/ Hierarchie und Netzwerk)

Die Frage wie Wohnungen im öffentlichen Mietwohnungssektor verteilt beziehunsweise vergeben werden und inwieweit dabei neben den Mechanismen des Koordinationsmodells Hierarchie, die der anderen beiden Koordinationsmodelle eine Rolle spielen, kann wie folgt beantwortet werden: Die zentrale Vergabe ist das Vorzeigebeispiel für das Koordinationsmodell Hierarchie. Die dezentrale und direkte Vergabeform können als Mischmodelle aufgefasst werden. Die dezentrale Vergabeform als Mischmodell aus Markt und Hierarchie, die direkte Vergabe als Mischmodell aus Markt und Hierarchie beziehungsweise Netzwerk und Hierarchie. Insgesamt konnte die Annahme, dass das Modell Hierarchie dominiert, bestätigt werden. Zudem konnte auch bestätigt werden, dass andere Mechanismen bei der Vergabe von öffentlichen Mietwohnungen beteiligt sind.

Ausblick

Eine Bewertung der jeweiligen Vergabeformen und ihrer Effekte, vor allem in Hinblick auf wohnpolitische Zielvorstellungen (sozialer Mix, effizienter Einsatz der Mittel, gerechte Verteilung etc.), steht noch aus. Zudem wäre interessant Taktiken und Strategien von WohnungswerberInnen und die Benutzung verschiedener Formen von Kapital bei der Wohnungssuche zu untersuchen. Auch wurde in dieser Arbeit die neuere Entwicklung der Baugruppenmodelle nicht gesondert thematisiert. Zeichnet sich vielleicht, anders als in den Niederlanden, wo der persönlichen Wahl mehr Bedeutung eingeräumt wird und ein marktliches Vermittlungsmodell vorherrscht, eine Verschiebung von Hierarchie Richtung Netzwerk ab? Wie ist überhaupt die Wiener Allokationspolitik im internationalen Vergleich einzuschätzen? Und welche Auswirkung hat die temporäre soziale Bindung der Wohnungen bzw. die Kaufoption auf den Wohnungsbestand des öffentlichen Mietwohnungssektors, besonders im Hinblick auf die kürzliche Novellierung des WGG? Spannende Fragen, die jedoch erst im Rahmen künftiger Forschung beantwortet werden können.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

VERZEICHNISSE

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Literatur

Bücher/Publikationen:

- Aigner, A., 2018, Housing entry pathways of refugees in Vienna, a city of social housing, Housing Studies
- Arbeiterkammer Wien, „Broschüre Die erste eigene Wohnung – Teil 1 - Alles zur Wohnungssuche für Jugendliche und junge Erwachsene“
- Arbeiterkammer Wien, 2017, „Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen“
- Arbeiterkammer Wien, 2019, „Neue Bestimmungen für Mieter von Genossenschaftswohnungen Rechtsänderungen im WGG ab 2016“
- Bramhas, E., 1987, „Der Wiener Gemeindebau: vom Karl-Marx-Hof zum Hundertwasserhaus“
- BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H, 2011, „bwsg – besser wohnen seit Generationen – 100 Jahre bwsg“
- Czasny, K., 1987, „Vergleich der Wohnungspolitik in sechs europäischen Staaten – Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sozial Schwacher“
- Dömer, K., Drexler, H., Schultz-Granberg, J., 2017, „Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum“
- Donner, C., 2000, „Wohnungspolitiken in der Europäischen Union: Theorie und Praxis“
- Eigner, P., Matis, H. und Resch, A., 1999, Sozialer Wohnbau in Wien - Eine historische Bestandsaufnahme, http://www.demokratiezentrum.org/wissen/timelines/sozialer-wohnbau-in-wien.html
- Elster, J., 1992, „Local Justice. How Insitutions Allocate Scarce Goods and Necessary Burdens“
- Feller, B., 1996 , „GESIBA – 75 Jahre bauen für Wien“
- Frey, V., 2013, „Recht auf Wohnen? Der Zugang von MigrantInnen und ethnischen Minderheiten zu öffentlichem Wohnraum in Österreich“, Rechtliche Studie im Rahmen des PROGRESS-Projekts „Equality in Housing“
- Förster, and Menking. Das Wiener Modell : Wohnbau Für Die Stadt Des 21. Jahrhunderts = The Vienna Model : Housing for the Twenty-first-century City. Berlin: Jovis, 2016
- Förster, and Menking. Das Wiener Modell 2 : Wohnbau Für Die Stadt Des 21. Jahrhunderts. 1. Auflage. ed. Berlin: Jovis Verlag, 2018.
- Gruber, E. und Lang, R., 2019, Collaborative housing models in Vienna through the lens of social innovation , in Van Bortel, G. (Ed.), Gruis, V. (Ed.), Nieuwenhuijzen, J. (Ed.), Pluijmers, B. (Ed.). (2019). Affordable Housing Governance and Finance
- Kadi, J. 2015, „Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna?“ in Housing, Theory and Society, 32 (2015), 247-265
- Kontrollamt der Stadt Wien, 2011, KA III – StW – WW 1/12 – Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ Prüfung der Mietzinsbildung, Tätigkeitsbericht 2011
- Kontrollamt der Stadt Wien, 2012, KA III – StW – WW 1/12 – Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ Prüfung der Wohnungsvergabe, Tätigkeitsbericht 2012
- Lévy-Vroelant, C. and Reinprecht, C., 2014, „Housing the Poor in Paris and Vienna: The Changing Understanding of the ‘Social’“, in Social Housing in Europe, ed. K. Scanlon, C. Whitehead and M. F. Arrigoitia (UK: John Wiley & Sons Ltd 2014), 297-313
- Lichtblau, A., 1984, „Wiener Wohnungspolitik 1892-1919“
- Machart, P., 1984, „Wohnbau in Wien 1923-1983“

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- Matznetter, W., 2002, „Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example“, Urban Studies, 39(2), 265–282
- Novy, K. und Förster, W., 1991, „einfach bauen – Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung“
- Novy, K., 1983, „Genossenschafts-Bewegung. Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform“
- Nowak, M., 2013, „Wien – Stadt der Menschenrechte“
- Oberhuber, A. und Denk, D.,2014, „Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich“, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen Wien
- Rathkolb, O., Klocker, F., Netzl, G., und Anetzhuber, G., 2010, „ 100 Jahre „Wien-Süd“ – 100 Jahre im Dienste des Sozialen Wohnbaus“
- Reinprecht, C., 2017 „Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum: Das Wiener Model oder die Entzauberung einer Legende “, in „Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur“, ed. B. Schöneberger, J. Kadi, S. Schipper (HG), (DE: 2017 transkript Verlag, Bielefeld), 213-230
- Reinprecht, C., 2014, „Social housing in Austria“, in „Social Housing in Europe“, ed. K. Scanlon, C. Whitehead and M. F. Arrigoitia (UK: John Wiley & Sons Ltd 2014), 61-73.
- Robinson, D., 2008, „New immigrants and migrants in social housing in England“, Center for Regional Economic and Social Reserach, Sheffield Hallam University
- Scanlon, and Whitehead. Social Housing in Europe. 1. Publ. ed. Real Estate Issues. Chichester: Wiley Blackwell, 2014
- Schoibl, H., 2011 „Equality in housing – Gleichbehandlung am Wohnungsmarkt“, Sozialwissenschaftliche Studie im Rahmen des PROGRESS-Projekts „Equality in Housing“
- Stadtrechnungshof Wien, StRH V-WFW-1/14, Wohnfonds Wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung von Förderungsbedingungen und den wirtschaftlichen Einsatz der Förderungsmittel, Tätigkeitsbericht 2015, http://www.stadtrechnungshof.wien.at/berichte/2015/lang/02-20-StRH-V-WFW-1-14.pdf (31.12.2018)
- Stadt Wien, MA 23, Broschüre Wien in Zahlen 2017
- Stadt Wien, Broschüre „Mein Gemeindebau – Mitbestimmungsstatut“
- Stadt Wien – Wiener Wohnen, 2014, „Gemeinde baut. Wiener Wohnbau 1920-2020“
- Stadt Wien – Wiener Wohnen, Broschüre, Mein Gemeindebau - Wohnungsweitergabe und Direktvergabe, ET 2019/02
- Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wohnungsanzeiger – Die Wohnungsinserat-Zeitschrift von Stadt Wien - Wiener Wohnen, Ausgabe Jaänner, April, Juli und September 2019
- STEP 2025 – Stadtentwicklungsplan Wien
- Thompson, G., & Open University, 1991, „Markets, hierarchies, and networks: The coordination of social life“, London: Sage Publications
- Trockner, L., 2012, Arbeiterkammer Wien, „Mietensteigerung in Österreich und Wien, Auswertungen aus dem Mikrozensus“
- Trockner, L., 2015, „Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Wien seit dem Fall des eisernen Vorhanges“, in Arbeiterkammer „Stadtpunkte – Wien wächst Wien wohnt – Gutes Wohnen in einer Wachsenden Stadt“, (Hrg. Peter Prenner), S. 80-89
- UHNCR Österreich, 2015, „Subsidiär schutzberechtigte in Österreich“
- Universität Wien, 2016, Institut für Soziologie der Fakultät Sozialwissenschaften, Infografik „Wie wäre Wien eigentlich ohne Migration?“,
- Vollmer, L. und Kadi, J., 2018, „Wohnungspolitik in der Krise des Neolibe-

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

ralismus in Berlin und Wien. Postliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?“, PROKLA 191, 2018, 247-264.

- Weihsmann, H., 2002, „Das Rote Wien – Sozialdemokratischische Architektur und Kommunalpolitik 1919-1934“
- wohnfonds_wien, 2018, WWFSG Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz samt Verordnungen und Nebengesetzen , 9. Auflage

Statistik:

- Statistik Austria, Bevölkerung seit 1869 nach Alter für Bundesländer, (08.05.2019)
- Statistik Austria, Jahresdurchschnittsbevölkerung 1870-2017, Statistik des Bevölkerungsstandes (erstellt am 17.05.2018)
- Statistik Austria, 2017 bewilligte Wohnungen und neue Gebäude nach Bauherrn bzw. Bauherrinnen und Bundesländern, Baumaßnahmenstatistik
- Statistik Austria, 2017 fertiggestellte Wohnungen nach Bauherrn bzw. Bauherrinnen und Bundesländern, Baumaßnahmenstatistik
- Statistik Austria, Mikrozensus. Erstellt am 24.05.2018, Durchschnittliche Nettomiete und Betriebskosten von Hauptmietwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe)
- Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik, 2016 fertiggestellte Wohnungen nach Bauherrn bzw. Bauherrinnen und Bundesländern
- Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungsregister, Vorläufiger Bestand an Wohnungen und Gebäuden zum 31.12.2016 nach Gebäudeeigenschaften und Bundesländern, Daten der Mikrozensus-Wohnungserhebung
- Statistik Austria, WOHNEN Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2016
- Statistik Austria, WOHNEN Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, 2018
- Statistik Austria, WOHNEN 2016 – Glossar und Methodik zum Tabellenband
- Statistik Austria, WOHNEN 2018, Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC

Studentische Abschlussarbeiten:

- Friedel, A., 2014, Die soziale Wohnungspolitik der Städte Wien und München im Vergleich“, Diplomarbeit, TU Wien, 2014
- Rehrl, S., 2015, Geförderter Wohnbau in Wien – Wohnungsvergabe im geförderten Wohnbau – Vergabekriterien und Hilfestellung bei der Suche, Masterarbeit, TU Wien
- Schrödl, J., 2012, „Die Europäisierung im Bereich des Fremdenrechts in Österreich am Beispiel der Umsetzung der Richtlinie 2004/38/EG“, Diplomarbeit, Universität Wien

Zeitschriften/online Zeitschriften

- Huber, I., 2015, „Neuer Schwung für sozialen Wohnbau“, in Architekturjournal Wettbewerbe – Das Magazin für Baukultur 319 (2/2015), 3-6
- Kanfer, R., 2015, „Wo der Wurm drin ist“, in Architekturjournal Wettbewerbe – Das Magazin für Baukultur 319 (2/2015), 7-8
- Hauer, F. und Krammer, A., 2018, „ Das wilde Wien – Rückblick auf ein Jahrhundert informeller Stadtentwicklung“, in dérive - Zeitschrift für Stadtforschung N°71 (April – Juni 2018), 8-19

Rechtsquellen:

- BGBl. 1993/909

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- Bundesgesetz über die Gewährung von Asyl (Asylgesetz 2005 - AsylG 2005), BGBl. I Nr. 100/2005 idF. BGBl. I Nr. 53/2019
- Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979 idF. BGBl. I Nr. 157/2015
- Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), BGBl. Nr. 139/1979 idF. BGBl. I Nr. 85/2019,
- Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), BGBl. Nr. 520/1981 idF. BGBl. I Nr. 58/2018
- Bundesgesetz über die Niederlassung und den Aufenthalt in Österreich, (Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz – NAG), BGBl. I Nr. 100/2005 idF. BGBl. I Nr. 25/2019
- Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), LGBl. Nr. 18/1989 idF. LGBl. Nr. 08/2017
- Gesetz über die Regelung der Sozialhilfe (Wiener Sozialhilfegesetz – WSHG), LGBl. Nr. 11/1973 idF. LGBl. Nr. 49/2018
- Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, StF: BGBl. Nr. 194/1994 (WV) idF. BGBl. I Nr. 112/2018, §117 Abs. 4
- OGH Entscheid vom 09.10.1985, Rechtssatznummer RS0069974, https://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20060516_OGH0002_0050OB00070_0610000_000&IncludeSelf=False (26.04.2019)
- Richtlinie 2003/109/EG des Rates vom 25. November 2003 betreffend die Rechtsstellung der langfristig aufenthaltsberechtigten Drittstaatsangehörigen, Amtsblatt der Europäischen Union L16/44
- Richtlinie 2004/38/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2004, Amtsblatt der Europäischen Union, L158/78
- Richtlinie 2004/83/EG des Rates vom 29. April 2004 über Mindestnormen für die Anerkennung und den Status von Drittstaatsangehörigen oder Staatenlosen als Flüchtlinge oder als Personen, die anderweitig internationalen Schutz benötigen, und über den Inhalt des zu gewährenden Schutzes
- Wiener Landtag - 18. Wahlperiode - 33. Sitzung vom 24 Juni 2010 Wörtliches Protokoll, S.33 ff, https://www.wien.gv.at/mdb/ltg/2010/ltg-033-w-2010-06-24-033.htm (27.12.2018)
- Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), StF.: LGBl. Nr. 11/1930 idF. LGBl. Nr. 71/2018
- Verfassung der Bundeshauptstadt Wien (Wiener Stadtverfassung –WStV), LGBl. für Wien Nr. 28/1968 in idF LGBl. für Wien Nr. 17/1999, §71 Abs. 3 der Wiener Stadtverfassung
- Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, Konsolidierte Fassung vom 26.10.2012, Amtsblatt der Europäischen Union C326
- Verordnung des Gemeinderates, mit der ein Statut für die Unternehmung „Stadt Wien -Wiener Wohnen“ erlassen wird, ABl 1999/20 idF. ABl 2014/15

Online:

- Arbeiterkammer Wien online:
  - https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Gemeindewohnungen.html (09.03.2018)
  - https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/jungeswohnen/Genossenschaftswohnungen.html (26.09.2019)
- Armutskonferenz online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

    - http://www.armutskonferenz.at/themen/migration/armut-macht-fremd-gleich-berechtigung-barrierefreiheit-aufstieg-ermoeglichen.html (19.02.2018)
- Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort online
    - https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/321/Seite.3210001.html#AB (29.03.2018)
- bwsg online
    - https://www.bwsg.at/de/unternehmen (15.04.2019)
    - https://www.bwsg.at/de/unternehmen/geschichte (13.04.2019)
- derstandard online
    - https://derstandard.at/2000073927428/Einkommenschecks-im-sozialen-WohnbauDie-sind-ein-bissl-deppat (30.03.2018)
    - https://derstandard.at/2000079392608/Erste-temporaere-Wohnungen-in-Wien-werden-uebergeben (18.04.2019)
    - https://derstandard.at/2000104481830/Feilschen-um-Beschluss-zum-gemeinnuetzigen-Wohnbau (27.06.2019)
    - https://www.derstandard.at/story/2000087152009/jede-sechste-gemeindewohnung-in-wien-wird-direkt-weitergegeben (07.07.2019)
    - https://derstandard.at/2000101651092/Kaufrecht-fuer-gemeinnuetzige-Wohnungen-schon-nach-fuenf-Jahren (27.06.2019)
    - https://derstandard.at/2000081444440/Mehr-oder-weniger-temporaeres-Wohnen (26.09.2019)
    - https://derstandard.at/2000055629702/Mobile-Wohnbauten-floppen-in-Wien (18.04.2019) https://derstandard.at/2000104812273/OeVP-und-FPOe-werden-WGG-Novelle-beschliessen (27.06.2019)
    - http://derstandard.at/2000017624826/Sozialwohnungen-Langjaehrige-Wiener-werden-vorgereiht
    - https://derstandard.at/2000033377698/Studie-Gemeindebau-Mieter-sind-aermer-wenn-auch-nur-marginal (01.02.2018)
    - http://derstandard.at/2294757/Wiener-Gemeindewohnungen-schon-seit-1-Jaenner-auch-fuer-Auslaender-geoeffnet (09.02.2018)
    - http://derstandard.at/2294757/Wiener-Gemeindewohnungen-schon-seit-1-Jaenner-auch-fuer-Auslaender-geoeffnet (09.02.2018)
    - https://derstandard.at/2000004104240/Wiener-Wohnbauinitiative-Neue-Projekte-in-drei-Bezirken (15.09.2018)
    - https://derstandard.at/2000070314811/Verzoegerung-bei-neuen-Gemeindebauten-in-Wien (03.06.2019)
    - https://derstandard.at/2000103506476-886/WGG-Novelle-haengt-in-den-Seilen (27.06.2019)
    - https://derstandard.at/2000105364803/WGG-Novelle-SPOe-warnt-vor-Verschlechterungen-fuer-Mieter (27.06.2019)
    - https://derstandard.at/2000004104240/Wiener-Wohnbauinitiative-Neue-Projekte-in-drei-Bezirken (15.09.2018)
- Demokratiezentrum Wien online
    - http://www.demokratiezentrum.org/wissen/wissenslexikon/genfer-fluechtlingskonvention-gfk.html (15.01.2018)
- Die Presse online
    - https://diepresse.com/home/panorama/wien/ideenfuerwien/4779909/Wohnen_Mysterium-Mietzins (09.02.2018)
    - https://diepresse.com/home/panorama/wien/4756823/Gemeindewoh-

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

nungen_Die-muessen-sich-halt-hinten-anstellen (26.06.2019)

- facebook
  - https://www.facebook.com/GemeindewohnungenWien/ (09.04.2019)
- Firmen ABC online
  - https://www.firmenabc.at/eisenhof-gemeinnuetzige-wohnungsgesellschaft-m-b-h_IuAR, (15.04.2019)
  - https://www.firmenabc.at/gesiba-gemeinnuetzige-siedlungs-und-bauaktiengesellschaft_Oxv#Firmenbuchdaten (03.02.2019)
  - https://www.firmenabc.at/gesiba-gemeinnuetzige-siedlungs-und-bauaktiengesellschaft_Oxv, (03.04.2019)
  - https://www.firmenabc.at/wgeg-wiener-gemeindewohnungs-entwicklungsgesellschaft-m-b-h_LPna (03.04.2019)
  - https://www.firmenabc.at/wigeba-wiener-gemeindewohnungs-baugesellschaft-m-b-h_LQNU, (03.04.2019)
- Fonds Soziales Wien online
  - https://www.fsw.at/p/aufgabenfelder-des-fonds-soziales-wien (08.04.2019)
- Gebietsbetreuung Stadterneuerung online
  - https://www.gbstern.at/ueber-uns/standorte-und-kontakt/stadtteilbueros/ (23.04.2019)
  - https://www.gbstern.at/ueber-uns/was-wir-tun/sanierung/ (13.05.2019)
- GESIBA online
  - https://www.gesiba.at/leitbild (03.02.2019)
  - https://www.gesiba.at/angebote (15.04.2019)
- Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd online,
  - https://www.wiensued.at/Impressum (03.02.2019)
  - https://www.wiensued.at/Ueber-uns/Geschichte (03.02.2019)
- Heimbau online
  - https://www.heimbau.at/ueber-uns/geschichte (15.04.2019)
  - https://www.heimbau.at/ueber-uns/firmenprofil (15.04.2019)
  - https://www.heimbau.at/ueber-uns/philosophie (15.04.2019)
  - https://www.heimbau.at/vormerkung (15.09.2019)
- Mieterhilfe online
  - https://mieterhilfe.at/service/ (13.02.2018)
- Mieterschutzverband Wien online
  - http://www.mieterschutzwien.at/index.php/3963/neue-vergaberichtlinien-fuer-gemeindewohnungen/ (30.3.2018)
- IBA 2016 - 2022 online
  - https://www.iba-wien.at/ (18.06.2018)
  - https://www.iba-wien.at/iba-wien/iba-wien/ (28.12.2018)
- IBA online
  - https://www.open-iba.de/geschichte/iba-wien/ (28.12.2018)
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband online
  - https://www.gbv.at/
  - https://www.gbv.at/Mitglied/Bundesland/W (15.04.2019)
  - https://www.gbv.at/Page/View/4117 (07.07.2017)
  - https://www.gbv.at/Page/View/4173 (31.07.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

    - GBV-Jahreskompaktstatistik 2017, https://www.gbv.at/Document/View/4683 (05.08.2019)
    - GBV-Jahresstatistik 2016 - Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen seit 1980, https://www.gbv.at/Document/View/4683, (28.12.2018)
- Profil online
    - https://www.profil.at/oesterreich/wien-mythos-durchmischung-8945724 (01.06.2018)
- Stadt Wien online
    - https://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=stelle&Type=K&stellecd=19961127170427 82&ANZ, (22.01.2019)
    - https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungsantraege/eigenmittelkredit.html (12.04.2019)
    - https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/fontanastrasse.html (28.12.2018)
    - https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauordnungsnovelle-gefoerderter-wohnbau.html (27.06.2019)
    - https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbauinitiative.html (27.12.2018)
    - https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart.html (27.12.2018)
    - https://www.wien.gv.at/presse/2016/07/14/ludwig-das-wiener-wohn-ticket-schafft-gerechtigkeit-und-fairness-es-oeffnet-den-wienerinnen-die-tuer-zum-gefoerderten-und-kommunalen-wohnba (29.05.2019)
    - https://www.wien.gv.at/presse/2010/06/23/vbgm-ludwig-neues-wiener-wohnen-willkommensservice (31.12.2018);
    - https://www.wien.gv.at/sozialinfo/content/de/10/InstitutionDetail.do?it_1=2098113 (06.04.2018)
    - https://www.wien.gv.at/sozialinfo/content/de/10/InstitutionDetail.do?it_1=2098512 (31.12.2018)
    - https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/ (28.12.2018)
    - https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bev-2048.html, (28.12.2018)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wienerwohnen/ (18.11.2017)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ (21.01.2019)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/hauptfoerderung.html (29.01.2019)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html (15.09.2018)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/ (07.06.2019)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/mindesteinkommen.html (07.06.2019)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/landesdarlehen/hoechsteinkommen.html (29.01.2019)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html (13.06.2019)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzung-wiedervermietung.html (29.01.2019)
    - https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnbauinitiative-2015.html (27.12.2018)
- Stadt Wien - Wiener Wohnen
    - https://www.wienerwohnen.at
    - https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/gemeindebauneu.html (23.04.2019)
    - https://www.wienerwohnen.at/interessentin/sozialewohnungsvergabe.html (26.01.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

    - https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/direktvergabemieter.html
    - https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe.html (26.01.2019)
    - https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/erweiterte.html (27.01.2019)
    - https://www.wienerwohnen.at/mieterin/mietende/wohnungsweitergabe/entfernteverwandte.html (07.07.2019)
    - https://www.wienerwohnen.at/mieterin/servicemieterin/wohnungsanzeiger1.html (04.07.2019)
    - https://www.wienerwohnen.at/ueber-uns/organisationsstruktur.html (31.12.2018)
    - https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/gemeindebauneu.html (28.12.2018)
    - https://www.wienerwohnen.at/wohnungenmitreduziertenvoraussetzungen.html (25.01.2019)
- Stadt Wien - Wiener Wohnen Haus- & Außenbetreuung GmbH online,
    - https://www.hausbetreuung-wien.at/ueber-uns/ (31.12.2018)
- UNHCHR online, International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights
    - http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx (14.01.2018)
- Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie
    - http://www.dasrotewien.at/seite/siedlerbewegung (09.02.2018)
- Wiener Zeitung online
    - https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/archiv/193264_Gesiba-ein-Baustein-Wiens.html (03.02.2019)
- Wien Geschichte Wiki online
    - https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Gesiba (09.05.2019)
- Wien Holding online
    - https://www.wienholding.at/Mediaroom/News/Neue-Gemeindewohnungen-fuer-Wien (28.12.2018)
    - https://www.wienholding.at/Unternehmen/GESIBA (03.02.2019)
- WISEG Wiener Substanzerhaltungsg.m.H online
    - https://www.wiseg.at/Ueber-Uns (31.12.2018)
- Wohnbauforschung online
    - http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=6, (09.03.2018)
- Wohnberatung Wien online
    - https://www.wohnberatung-wien.at/ (08.04.2019)
    - https://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/downloads/formulare/Formular_5_AEnderung_Wunschwohnung_041215.pdf (24.01.2019)
    - https://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Fachaerztliche_Bestaetigung.pdf
    - https://www.wohnberatung-wien.at/footer/downloads/#c31 (23.09.2018)
    - https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c34 (25.01.2019)
    - https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c35 (25.01.2019)
    - https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c36 (23.09.2018)
    - https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c37 (20.06.2018)
    - https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c38 (20.06.2019)
    - https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c39 (26.06.2019)
    - https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c40 (23.09.2018)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- https://www.wohnberatung-wien.at/footer/glossar/#c41 (23.09.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeinde-mieterin-werden/schritt-3-pruefung-der-voraussetzungen/ (30.03.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemein-demieterin-werden/schritt-4-wohnungsangebot/ (16.02.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/information/ich-moechte-gemeinde-mieterin-werden/wohnungen-fuer-junge-menschen/ (05.04.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/1-voraussetzungen-klaeren/ (20.06.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/2-registrieren/ (25.01.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines/ (01.07.2019)
- https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/bonusmonate/ (24.06.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/aktionen/ (26.04.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/besondere-beduerfnisse/ (05.09.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/erforderliche-unterlagen/ (23.09.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gefoerderte-wohnungen/ (15.09.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gemeindewohnungen/ (24.06.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen/ (23.09.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/soziale-wohnungsvergabe/ (09.04.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/temporaeres-wohnen/ (18.04.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/termin-vereinbaren/ (23.09.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnbauinitiative/ (05.02.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnungen-fuer-junge-menschen/ (20.06.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnungen-fuer-junge-menschen/#c18 (26.06.2019)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnungen-fuer-junge-menschen/#c28 (23.09.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/wohnungen-fuer-junge-menschen/#c29 (23.09.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/ueber-uns/ (31.12.2018)
- https://www.wohnberatung-wien.at/wohnungssuche/4-wohnungsangebot/ (23.09.2018)
- https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=stammdaten (23.09.2018)
- https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=foerderungsberechnung-showdata (29.01.2019)

- Wohnberatung Wien Aufnahmeblatt 2019
  - https://wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Aufnahmeblatt_2019.pdf (26.06.2019)
- wohncheck online
  - http://www.wohncheck.at
  - http://www.wohncheck.at/faq/ (13.04.2019)
  - http://www.wohncheck.at/wohnen-in-wien/gefoerderter-wohnbau/ (31.03.2018)
  - http://www.wohncheck.at/wohnen-in-wien/wohnbauinitiative/ (15.09.2018)
- wohnfonds_wien online

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

    - http://www.wohnfonds.wien.at/
    - http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/118
    - http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/119 (13.05.2019)
    - http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/136 (16.04.2019)
    - http://www.wohnfonds.wien.at/article/id/494 (26.09.2019)
    - http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/106 (13.05.2019)
    - http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/107 (08.11.2018)
    - http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/116 (15.09.2018)
    - Broschüre Wohnbauoffensive 2016-2018, http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/geplante_BTW/ Broschuere_Wohnbauoffensive_201801.pdf (03.03.2018)
    - Broschüre Wohnbauoffensive 2018-2020, http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/geplante_BTW/201806_Wohnbau-Offensive_Webseite.pdf (18.06.2018)
    - Downloads, http://www.wohnfonds.wien.at/website/article/nav/166 (01.07.2019)
    - Downloads, Information Angebotswohnungen, Stand 08.04.2019, http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/anbotswohnung_info.pdf (18.04.2019)
- Wohnpartner online
    - https://www.wohnpartner-wien.at/
- Wohnservice Wien online
    - https://wohnservice-wien.at
    - https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/gemeindewohnungen-neu/ (05.08.2019)
    - https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/superfoerderung/ (11.04.2019)
    - https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen/ (26.09.2019)
    - https://wohnservice-wien.at/service/ (31.12.2018)
    - https://wohnservice-wien.at/service/faqs/ (29.01.2019)
    - https://wohnservice-wien.at/service/wohnberatung-wien/ (31.12.2018);
    - https://wohnservice-wien.at/wohnservice-wien/ (13.02.2018)
    - https://wohnen.wien.at/wohnen/wohnen-fuer-alle-ansprueche/ (29.01.2019)
    - https://socialhousing.wien/de/politik/wohnungspolitik/
    - https://socialhousing.wien/de/politik/sozialer-wohnbau/ (21.05.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abbildungsverzeichnis

Zur Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Wien

- Abb. 2.01.: Die wilde Siedlung Bretteldorf Ansicht in Richtung Bruckhaufen, um 1935 (c) ÖNB/Wien 505.474-B,
  Quelle: „ Das wilde Wien – Rückblick auf ein Jahrhundert informeller Stadtentwicklung“, in dérive - Zeitschrift für Stadtforschung N°71 (April – Juni 2018), S. 8
- Abb. 2.02: Heubergsiedlung, Adolf Loos, 1923
  Quelle: Bramhas, E., 1987, „Der Wiener Gemeindebau: vom Karl-Marx-Hof zum Hundertwasserhaus“, S.27
- Abb. 2.03: Rabenhof, 1030 Wien, erbaut 1925-1928, Schmid & Aichinger
  Quelle: Stadt Wien – Wiener Wohnen, 2014, „Gemeinde baut. Wiener Wohnbau 1920-2020“, S.22
- Abb. 2.04: Karl Marx Hof, 1190 Wien, erbaut 1927-1930, Karl Ehn
  Quelle: http://dasrotewien-waschsalon.at/fileadmin/DOCS/user_upload/KarlMarxHof_05.jpg
- Abb. 2.05: historisches Zugangskriterien Punktesystem
  Foto Anita Aigner, Ausstellung Das Rote Wien 1919-1934, Wien Museum
- Abb. 2.06: Per Albin Hanson Siedlung Ost, Bauteil III, O. & P. Payer
  Quelle: Machart, P., 1984, „Wohnbau in Wien 1923-1983“, S. 125
- Abb. 2.07: Großfeldsiedlung, 1210 Wien, Bauteil Leber, Matha
  Quelle: Stadt Wien, 1973, Broschüre, Kommunaler Wohnbau in Wien, Die Leistungen der 2. Republik, S. 57
- Abb. 2.08: Skalagründe, 1040 Wien, K. Schwanzer & G. Krampf
  Quelle: Machart, P., 1984, „Wohnbau in Wien 1923-1983“, S. 143
- Abb. 2.09: Linke Wienzeile 136-138, M. Schuster & F. Kiener
  Quelle: Machart, P., 1984, „Wohnbau in Wien 1923-1983“, S. 148
- Abb. 2.10: Gebietsbetreuung Projektkarte, Bildschirmfoto 22.04.201917
  Quelle: https://www.gbstern.at/themen-projekte/projektkarte/
- Abb. 2.11: Autofreie Mustersiedlung, 1210 Wien, s&s architekten
  Quelle: DETAIL - Zeitschrift für Architektur + Baudetail, https://www.detail.de/artikel/wiener-wohnbau-innovativ-sozial-oekologisch-694/; https://www.detail.de/fileadmin/_migrated/pics/170_500_394.jpg
- Abb. 2.12: Wohnhausanlage Rößlergasse 15, Hein & MayrhoferQuelle: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/d9/Wohnhausanlage_R%C3%B6%C3%9Flergasse_15.jpg
- Abb. 2.15: Fontanastrasse, Rendering
  Quelle: https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/images/fontanastrasse1-gr.jpg

Subsegmente des öffentlichen Mietwohnungssektors

- Abb. 3.01: Übersicht Subsegmente,
  selbsterstellte Grafik der Autorin

Zugangskriterien

- Abb. 4.01: Screenshot Wohnberatung Wien, Voraussetzungen klären
  Quelle: https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohnticket/1-voraussetzungen-klaeren/ (26.09.2019)
- Abb. 4.02: Screenshot Wohnberatung Wien, Erfüllung der Grundvoraussetzungen
  Quelle: https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/1-voraus-

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

setzungen-klaeren/erfuellt/#voraussetzungenklren (26.09.2019)

- Abb. 4.03: Screenshot Wohnberatung Wien, Grundvoraussetzungen nicht erfüllt
  Quelle: https://www.wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/1-voraussetzungen-klaeren/nicht-erfuellt/ (19.06.2019)
- Abb. 4.04: Screenshot Wohnberatung Wien, Registrierung
  Quelle: https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=registrierung (28.09.2019)
- Abb. 4.05: Screenshot Wohnberatung Wien, Stammdaten
  Quelle: https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=stammdaten (23.01.2019)
- Abb. 4.06: Screenshot; Wiener Wohn-Ticket,
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=foerderungsberechnung-showdata (10.03.2019)
- Abb. 4.07: Screenshot; Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=foerderungsberechnung-showdata (19.06.2019)
- Abb.4.08: Screenshot Wohnberatung Wien, Förderdaten
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=foerderungsberechnung (23.01.2019)
- Abb. 4.09: Screenshot Wohnberatung Wien, Förderungsberechnung
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=foerderungsberechnung-showdata (23.01.2019)
- Abb. 4.10: Scan, Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
  Quelle: Postalische Zuschrift vom 13.06.2019 an ProbandIn Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
- Abb. 4.11: Screenschot Wohnberatung Wien, Einkommenshöchstgrenze gültig bis 31.12.2019 Quelle: https://www.wohnberatung-wien.at/footer/einkommenshoechstgrenzen/ (27.09.2019)

Zugangskriterien

- Abb. 5.01: Wohnungsangebot/Besichtigungsschein, Seite 1/2
  Quelle: ProbandIn Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
- Abb. 5.02: Wohnungsangebot/Besichtigungsschein, Seite 2/2
  Quelle: ProbandIn Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf
- Abb. 5.03: Wohnungsangebot/Besichtigungsschein, Seite 1/2
  Quelle: Interviewpartner Fallbeispiel 4
- Abb. 5.04: Wohnungsangebot/Besichtigungsschein, Seite 2/2
  Quelle: Interviewpartner Fallbeispiel 4
- Abb. 5.05: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 1
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.06: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 2
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.07: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 3
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.08: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 4
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.09: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 5
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.10: Screenshot Wohnberatung Wien, Detailsuche

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Quelle: https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (28.09.2019)

- Abb. 5.11: Screenshot Wohnberatung Wien, Ergebnisse Wohnungssuche
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (03.04.2019)
- Abb. 5.12: Screenshot Wohnberatung Wien, Wohnung im Detail
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (03.04.2019)
- Abb. 5.13: Screenshot Wohnberatung Wien, Vorgang Interesse bestätigen
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (03.04.2019)
- Abb. 5.14: Screenshot Wohnberatung Wien, Vorgang Interessesbekundung erfolgreich
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (03.04.2019)
- Abb. 5.15: Screenshot Wohnberatung Wien, Meine Wohnungen
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (03.04.2019)
- Abb. 5.16: Screenshot Wohnberatung Wien, Kein Interesse mehr
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (13.04.2019)
- Abb. 5.17: Screenshot Wohnberatung Wien, Objekt entfernen
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (13.04.2019)
- Abb. 5.18: Screenshot Wohnberatung Wien, Vorgang Löschung Interessesbekundung erfolgreich & Vorschlag an andere InteressentInnen
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (13.04.2019)
- Abb. 5.19: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – Warteliste voll
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (02.02.2019)
- Abb. 5.20: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – maximale Anzahl an Interessensbekundungen
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (30.01.2019)
- Abb. 5.21: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – Wohnung entspricht nicht den Förderkriterien
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (16.01.2019)
- Abb. 5.22: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – InteressentIn zur Besichtigung vorgeschlagen
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (16.01.2019)
- Abb. 5.23: Screenshot Wohnberatung Wien, Mein Postfach – Wunschwohnung vergeben
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/?page=email&id=c858a1f759818f4ef5ea24779566b381 (13.02.2019)
- Abb. 5.24: Screenshot Wohnberatung Wien, Planungsprojekte Interesse bekunden
  Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (30.01.2019)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

- Abb. 5.25: Screenshot Wohnberatung Wien, Planungsprojekte Interesse bekundet
Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (30.01.2019)
- Abb. 5.26: Screenshot Wohnberatung Wien, Vormerkung nicht möglich – Planungsprojekt entspricht nicht den Förderkriterien
Quelle: Wohnberatung Wien, Mitgliederbereich, https://wohnungssuche.wohnberatung-wien.at/ (20.04.2019)
- Abb. 5.27: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 6
selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.28: Fallbeispiel 6 Eidesstattliche Eerklärung, der Ehe gleichenden Partnerschaft
Quelle: private Unterlagen der Interviewpartnerin Friederike
- Abb. 5.29: Fallbeispiel 6, BWS Anwartschaftsvertrag, Ausschnitt Seite 3/7
Quelle: private Unterlagen der Interviewpartnerin Friederike
- Abb. 5.30: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 7
selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.31: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 8
selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.32: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 9
selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.33: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 10
selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.34: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 11
selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.35: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 12
selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.36: Wohnung mit reduzierten Voraussetzungen, Anzeige aus dem Wohnungsanzeiger
Quelle: Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wohnungsanzeiger – Die Wohnungsinserat-Zeitschrift von Stadt Wien - Wiener Wohnen, April 2019, S. 22
- Abb. 5.37: Screenshot Homepage Wiener Wohnen, Wohnungen mit reduzierten Voraussetzungen
Quelle: https://www.wienerwohnen.at/wohnungenmitreduziertenvoraussetzungen.html (04.07.2019)
- Abb. 5.38: Screenshot, Homepage Wien Sued, Startseite
Quelle: https://www.wiensued.at/ (29.09.2019)
- Abb. 5.39: Screenshot, Homepage Wien Sued, Vormerkung
Quelle: https://www.wiensued.at/#1100-Wien-7 (15.04.2019)
- Abb. 5.40: Wien Süd, Serienbriefe1, Aufnahme in Evidenzliste
persönliche E-Mail an die Autorin, 28.6.2018
- Abb. 5.41: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 13
selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.42: Screenshot, Homepage GESIBA, Vormerkung
Quelle: https://www.gesiba.at/angebote (20.03.2019)
- Abb. 5.43 : Screenshot, Homepage GESIBA, Hinweis Unvollständige Anmeldungen
Quelle: https://www.gesiba.at/angebote (20.03.2019)
- Abb. 5.44: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 14

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

selbsterstellte Grafik der Autorin

- Abb. 5.45: Screenshot, Homepage Heimbau, Startseite
  Quelle: https://www.heimbau.at/ (15.09.2019)
- Abb. 5.46: Screenshot, Homepage Heimbau, Vormerkung
  Quelle: https://www.heimbau.at/vormerkung (15.09.2019)
- Abb. 5.47: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 15
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.48: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 16
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.49: Anzeige einer Hausverwaltung, gefördert sanierte private Mietwohnung
  Quelle: willhaben.at, (02.05.2019)
- Abb. 5.50: Wohnungsanzeiger, Direktvergabe Gemeindewohnungen
  Quelle: Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wohnungsanzeiger – Die Wohnungsinserat-Zeitschrift von Stadt Wien - Wiener Wohnen, September 2019, S. 7
- Abb. 5.51: Screenshot immmo.at, Suche nach Gemeindewohnungen Wien
  Quelle: https://www.immmo.at/suche (29.09.2019)
- Abb. 5.52: Screenshot willhaben, Immobiliensuche Gemeindewohnung Wien
  Quelle: https://www.willhaben.at/iad/immobilien/mietwohnungen/mietwohnung-angebote?keyword=Gemeindewohnung&areaId=900&attribute_tree_level_0=&attribute_tree_level_1= (29.09.2019)
- Abb. 5.53: Screenshot social media platform facebook, Gruppe Wohnungen in Wien privat zur Vermietung, Suche nach Gemeindewohnungen
  Quelle: https://www.facebook.com/groups/222269631226969/ (09.04.2019)
- Abb. 5.54: Direktvergabe Gemeindewohnungen, Einigungserklärung
  Quelle: Stadt Wien - Wiener Wohnen, Wohnungsanzeiger – Die Wohnungsinserat-Zeitschrift von Stadt Wien - Wiener Wohnen, September 2019, S. 6
- Abb. 5.55: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 17
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.56: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 18
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.57: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 19
  selbsterstellte Grafik der Autorin
- Abb. 5.58: Rekonstruktion Eintrittsweg, Fallbeispiel 20
  selbsterstellte Grafik der Autorin

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

ANHANG

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

TU WIEN Bibliothek Your knowledge hub
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Interviews

Bsp. Nr.	Nr.	ID	sex	Pseudonym	Datum	Dauer	Herkunft	Status	Vergabeform	Subsegment	Variante	Einzug
1	2	AR	m	Anton	17.05.2018	0:38:23	ARM	ö. Staatsb.	zentral	kommunal	JungwienerIn	2012
2	12	LW	w	Laura	01.10.2018	00:52:03	AUT	ö. Staatsb.	zentral	kommunal	JungwienerIn	2011
3	13	JP	w	Julia	06.10.2018	00:39:29	AUT	ö. Staatsb.	zentral	kommunal	JungwienerIn	2009
4	8	MI	m	Michael	16.08.2018	00:41:19	GER	EU	zentral	kommunal	getrennter Haushalt	2017
5	11	CS	w	Christina	18.09.2018	00:50:30	SYR	ö. Staatsb.	zentral	kommunal	bes. Bedürfnisse - barrierefrei	2000
6	17	FH	w	Friederike	14.10.2018	00:46:45	AUT	ö. Staatsb.	zentral	gemeinnützige BauträgerInnen	BWSG	2011
7	9	AS	m	Alex	30.08.2018	00:58:03	ITA	EU	zentral	gewerbliche BauträgerInnen	BUWOG	2013
8	16	BS	m/w	Berta/Siegfried	13.10.2018	01:09:48	AUT	ö. Staatsb.	zentral	gewerbliche BauträgerInnen	WBI/BUWOG	2018
9	1	BN	w	Barbara	10.05.208	0:48:29	BIH	ö. Staatsb.	zentral	gef. saniert priv. EigentümerIn		2008
10	19	SK	w	Sandra	08.11.2018	00:57:01	AUT	ö. Staatsb.	zentral	gef. saniert priv. EigentümerIn		2016
11	4	ME	w	Martha	10.06.2018	01:21:24	NED	EU	dezentral	kommunal	soziale Wohnungsvergabe	2014
12	6	JU	m	Johann	11.07.2018	00:35:22	GAM	Dauer EU	dezentral	kommunal	soziale Wohnungsvergabe	2013
13	3	SE	w	Selina	07.06.2018	01:37:54	SCG	ö. Staatsb.	dezentral	gemeinnützige BauträgerInnen	Wien Sued	2000
14	5	AS	w	Anna	27.06.2018	00:41:25	BIH	ö. Staatsb.	dezentral	gemeinnützige BauträgerInnen	GESIBA	2018
15	18	ED	m	Erich	15.10.2018	00:29:57	ROU	ö. Staatsb.	dezentral	gemeinnützige BauträgerInnen	Heimbau	2017
16	14	NP	w	Nina	07.10.2018	00:48:49	AUT	ö. Staatsb.	dezentral	gewerbliche BauträgerInnen	Heindl Holding	2018
17	7	FA	m	Farid	14.08.2018	00:49:10	AFG	Asyl	direkt	kommunal	Direktvergabe	2017
17	15	VW	m	Viktor	07.10.2018	00:54:21	AUT	ö. Staatsb.	direkt	kommunal	Direktvergabe	2015
19	20	HS	w	Heidi	09.04.2019	0:48:26	TCH	ö. Staatsb.	direkt	kommunal	Weitergabe	1981
20	10	AJ	m	Alwin	30.08.2018	00:44:05	ALB	ö. Staatsb.	direkt	gemeinnützige BauträgerInnen		2017

Datenblatt Erhebung DA Alina Schönhofer Datum: IV-Nr.:

InterviewpartnerIn (HauptmieterIn)/Pseudonym: .....

Daten zur Person: Alter:..... O weiblich O männlich

Geboren in ..... Nationalität/Herkunft: .....

Angekommen in Österreich ..... lebt seit ..... Jahren in Wien

Österreichische Staatsbürgerschaft O ja O nein

wenn ja, seit wann:.....

Aufenthaltsstatus: O Daueraufenthalt EG O Daueraufenthalt EG-Familie

O asylberechtigt O subsidiär schutzberechtigt

O EU-/EWR/Schweiz O andere:.....

Muttersprache: ..... Deutsch: O sehr gut O gut O kaum

Höchste abgeschlossene Ausbildung: O Volksschule

O Hauptschule O Höhere Schule

O Lehre/Berufsausbildung O Studium

Beruf: ..... Einkommen/Monat: .....

Mindestsicherung O ja O nein Höhe: .....€/Monat

Daten zur jetzigen Wohnung: Größe:.....m^2 Anzahl Zimmer: .....

Adresse:..... Baujahr: ..... O Erstbezug Neubau O Bestand

O Gemeindewohnung O geförderte Mietwohnung O Genossenschaftswohnung

Mieter seit: ..... Bauträger/Genossenschaft: .....

wohnt: O alleine O mit Familie O (Ehe)PartnerIn

Haushaltsgröße/Anzahl Personen:.....

Mietverhältnis: O unbefristet O befristet wenn ja, wie lange: .....

Gesamtmiete pro Monat: ..... (Miete incl. Ust und BK)

Finanzierungsbeitrag:	O nein	O ja	Höhe: ..... €
Genossenschaftsanteil:	O nein	O ja	Höhe: ..... €
Bezug von Wohnbeihilfe	O nein	O ja	Höhe: .....€/Monat
Eigenmittelersatzdarlehen:	O nein	O ja	Höhe: .....€/Monat
Andere Darlehen	O nein	O ja	Höhe: .....€/Monat
(z.B.: Superförderung)	wenn ja, welche:		
Kaution:	O nein	O ja	Höhe: ..... €
Ablöse:	O nein	O ja	Höhe: ..... €

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Datenblatt Erhebung DA Alina Schönhofer Datum: IV-Nr.:

Zuweisung/Vermittlung/Suche:

Inanspruchnahme einer Beratung durch Wiener Wohnen O nein O ja

Vormerkschein/Wiener Wohnticket O nein O ja

Wartezeit: .....

Hinweis/Unterstützung von: O FreundInnen O SozialarbeiterInnen

O andere: .....

O ohne Hilfe/selbständig

Zufrieden mit der jetzigen Wohnsituation: O ja O nein

wenn nein, warum?: O zu klein O schlechte Ausstattung

O schlechte Lage O schlechter Zustand

O zu teuer O andere: .....

Vorangehende Wohnsituation: Bezirk ..... Größe .....m²

Anzahl Zimmer:..... Personen: .....

O Hauptmiete O Untermiete

O Wohngemeinschaft O Studentenheim

O betreute Wohneinrichtung .....

O elterlicher Haushalt O andere: .....

Datenschutz:

Alle Antworten sind anonym und vertraulich. Rückschlüsse auf Ihre Person sind nicht möglich. Die Daten werden nur für wissenschaftliche Zwecke verwendet und nicht an Dritte weitergegeben. Die Teilnahme ist freiwillig und kann jederzeit ohne Folgen abgebrochen werden.

Wir danken Ihnen für Ihre Teilnahme!

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

Alina Schönhofer Datum: IV-Nr.:

1. Einleitende Frage

1.1. Seit wann wohnen Sie hier?
1.2. Wo haben Sie vorher gewohnt?
1.3. Warum haben Sie eine neue Wohnung gesucht?

2. Rekonstruktion der Suchgeschichte

2.1. Wie war das mit der Wohnungssuche?
2.2. Was haben Sie gesucht? (Mietwohnung?, privat? Öffentlich?)
2.3. Wie haben Sie gesucht? (Internet? Zeitungen? Makler?)
2.4. Wo haben Sie gesucht? (Bezirk? Lage?)

3. Rekonstruktion des Suchverlaufs und des Vergabeprocederes

3.1. Wie sind Sie zu dieser Wohnung gekommen?
3.2. Wie sind Sie auf die Idee gekommen eine Gemeindewohnung/geförderte Wohnung zu suchen und zu bewerben?
3.3. Haben Sie von jemandem Hinweise dazu bekommen sich für eine Gemeindewohnung oder Genossenschaftswohnung zu bewerben?

4. Rekonstruktion der involvierten Akteure

4.1. Hat Sie jemand bei der Wohnungssuche unterstützt?
4.2. Hat ihnen jemand beim Suchen und Finden der Wohnung geholfen? (formell/informell, Freunde/Bekannte, Familie, Hilfsorganisationen, Wohnberatung/Wohnservice?)
4.3. Wie beurteilen Sie die Hilfestellung?
4.4. Wie ist das dann genau abgelaufen? Wo hatten Sie ihre ersten Informationen her und wie war das dann genau?
4.5. Wo sind sie hingegangen? Wen haben Sie angerufen? Wen haben sie angeschrieben? Mit wem hatten Sie Kontakt?
4.6. Wie war der erste Kontakt? War das ein Beratungsgespräch oder schon die Unterzeichnung des Mietvertrages?

5. Rekonstruktion des Erstkontaktes, der Beratung und eventuellen Schwierigkeiten

5.1. Erstberatung durch Wohnberatung Wien/Wohnservice Wien/ Wiener Wohnen

5.1.1. Woran können Sie sich noch erinnern?
5.1.2. Wie war die erste Beratung? Waren die Berater freundlich oder unfreundlich?
5.1.3. Haben Sie sich gut oder schlecht beraten gefühlt? Hat man sich Zeit genommen für Sie und Ihre Anliegen?
5.1.4. Wie lange hat das gedauert? Haben Sie einen Termin benötigt? Mussten Sie lange warten? War das insgesamt zeitaufwändig?
5.1.5. War das Gespräch hilfreich? Was hat man ihnen für Informationen gegeben?
5.1.6. Haben sie sich gut informiert gefühlt? Waren die Informationen verständlich für Sie? Haben Sie sich überfordert gefühlt?
5.1.7. Welche Unterlagen wurden von ihnen verlangt? Was mussten Sie mitbringen?
5.1.8. Hat man versucht sie als Mieter zu gewinnen oder wurden sie eher abgewimmelt?

5.2. Erstberatung durch gemeinnützigen Bauträger

5.2.1. Woran können Sie sich noch erinnern?
5.2.2. Wie war die erste Beratung? Waren die Berater freundlich oder unfreundlich?
5.2.3. Haben Sie sich gut oder schlecht beraten gefühlt? Hat man sich Zeit genommen für Sie und Ihre Anliegen?
5.2.4. Wie lange hat das gedauert? Haben Sie einen Termin benötigt? Mussten Sie lange warten? War das insgesamt zeitaufwändig?
5.2.5. War das Gespräch hilfreich? Was hat man ihnen für Informationen gegeben?
5.2.6. Haben sie sich gut informiert gefühlt? Waren die Informationen verständlich für Sie? Haben Sie sich überfordert gefühlt?
5.2.7. Welche Unterlagen wurden von ihnen verlangt? Was mussten Sie mitbringen?
5.2.8. Hat man versucht sie als Mieter zu gewinnen oder wurden sie eher abgewimmelt?

5.3. Erstberatung Internet/Selbstständige Informationsbeschaffung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

5.3.1. Woran können Sie sich noch erinnern?
5.3.2. Welche Homepages haben Sie besucht?
5.3.3. Waren die Informationen auf der Homepage übersichtlich und gut verständlich?
5.3.4. Waren die Voraussetzungen klar ersichtlich?
5.3.5. Hatten Sie das Gefühl alle Informationen im Internet zu bekommen?

6. Rekonstruktion der Zugangsvoraussetzungen

6.1. Wie ging es dann weiter?
6.2. Wurden Sie dann auf eine Liste gesetzt? Welche Liste war das?
6.3. Welche Voraussetzungen mussten Sie erfüllen? (Gesetzesgrundlage damals?)
6.4. Wie wurden ihre Voraussetzungen überprüft?
6.5. Mussten Sie bestimmte Unterlagen/Nachweise vorweisen? (Staatsbürgerschaft, Einkommensnachweis, Geburtsurkunde? Meldezettel?)
6.6. Hat es Probleme oder Schwierigkeiten dabei gegeben?
6.7. Haben Sie eine Bestätigung der erfolgreichen Überprüfung erhalten?

7. Rekonstruktion der Wohnungszuweisung

7.1. Wie ist es dann weiter gegangen?
7.2. Wie hat man Kontakt mit ihnen aufgenommen?
7.3. Haben Sie sich selbst erkundigt?
7.4. Konnten Sie ihre Reihung einsehen?
7.5. Wie lange haben Sie auf eine Rückmeldung/Angebot gewartet?
7.6. Haben Sie noch weitere Unterlagen zu der angebotenen Wohnung bekommen? (Pläne, Fotos, Energieausweis, Folder,..)
7.7. Wurden Sie dann gleich zu einer Besichtigung eingeladen oder mussten Sie sich selbstständig um einen Termin kümmern?

8. Rekonstruktion der Besichtigung

8.1. Wie war die Besichtigung der ersten Wohnung
8.2. Haben Sie das erste Wohnungsangebot angenommen oder abgelehnt?
8.3. Hat es noch andere Besichtigungen gegeben?
8.4. War das direkt nach dem Erstkontakt? Wie viel Zeit ist dazwischen vergangen? Wie lange mussten Sie auf einen Termin warten?
8.5. Wer war aller anwesend bei der Besichtigung? Waren die Anwesenden freundlich?
8.6. Hatten Sie genug Zeit sich die Wohnung genau anzuschauen?
8.7. Mussten Sie dort etwas vorab unterzeichnen?

9. Rekonstruktion des Vertragsabschlusses

9.1. Haben Sie den Vertrag unterschrieben?
9.2. Wo hat der Abschluss des Mietvertrages stattgefunden? (Wohnung? GBV? Wiener Wohnen?)
9.3. Wer war bei dem Vertragsabschluss dabei?
9.4. War es ein Mietvertragsformular oder ein auf Sie abgestimmter Mietvertrag?
9.5. Haben Sie den Vertrag vorab zur Durchsicht erhalten?
9.6. Mussten Sie noch weitere Unterlagen mitnehmen?
9.7. Hatten Sie Rechtsbeistand? War ein Rechtsanwalt anwesend?
9.8. Wann mussten Sie Kaution/Ablöse/Finanzierungsbeitrag bezahlen? (Bar oder Überweisung?)
9.9. Waren die monatlichen Kosten (Bruttomiete) ersichtlich für Sie?
9.10. Hat man Sie auf die Hausordnung aufmerksam gemacht?
9.11. Hat man Sie auf sonstige Rechte und Pflichten aufgeklärt?
9.12. Haben Sie irgendetwas nicht verstanden?
9.13. Wann haben Sie die Schlüssel erhalten?

10. Rekonstruktion des Einzugs

10.1. Wann konnten Sie einziehen?

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.
TU Bibliothek Your knowledge hub WIEN

10.2. Mussten Sie vorher etwas instand setzen in der Wohnung?
10.3. Wie viel Zeit ist zwischen Erstkontakt und Einzug vergangen?
10.4. Wie haben Sie den Einzug in Erinnerung?
10.5. Hat Sie jemand vor Ort eingewiesen? Hat man Ihnen ihre Nachbarn vorgestellt? Wer hat das gemacht?

11. Abschließende Fragen

11.1. Fühlen Sie sich wohl in ihrer Wohnung?
11.2. Gibt es noch etwas, was Ihnen wichtig erscheint oder was sie mir noch nicht erzählt haben?
11.3. Gabe es besondere Pluspunkte oder besondere Erschwernisse?
11.4. Haben Sie noch Anmerkungen zu der Wohnungssuche?

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.