



© Yvonne Franz, 2021

ERSCHWINGLICHER WOHNRAUM FÜR VIELE, ABER NICHT FÜR ALLE ZUWANDERUNG UND DER WIENER WOHNUNGSMARKT

URSULA REEGER & YVONNE FRANZ (ISR)

Die Bevölkerungsentwicklung Wiens kann in den letzten Jahrzehnten durchaus als dynamisch bezeichnet werden. Die Stadt ist von Wachstum – vor allem durch Zuwanderung aus dem Ausland – geprägt. Derzeit hat Wien rund 1,9 Millionen EinwohnerInnen, von denen 37% im Ausland geboren wurden (Statistik Austria, Bevölkerungsstatistik). Die Gruppe der Zugewanderten ist sehr vielfältig sowohl im Hinblick auf die Herkunftsländer, als auch bezüglich individueller ökonomischer und legaler Ressourcen sowie in Bezug auf die intendierte Aufenthaltsdauer. So kommen Menschen mit Fluchtbiographie ebenso wie SaisonarbeiterInnen, Studierende, MitarbeiterInnen von internationalen Konzernen und Organisationen, Pflegekräfte und andere ArbeitsmigrantInnen nach Wien. Sie eint vor allem eines: Sie alle benötigen Wohnraum und treffen auf einen Wohnungsmarkt, dessen Teilmärkte von stark unterschiedlichen und teilweise rigiden Zugangsvoraussetzungen geprägt sind. Im Rahmen des Forschungsprojekts HOUSE-IN geht das ISR in einem vergleichenden Ansatz der Frage nach, ob und wie das Zusammenspiel von Zuwanderung, Wohnen und Integration funktioniert. Im ersten Schritt werden die Bedingungen zum Eintritt in den Wohnungsmarkt einer Analyse unterzogen.

KEYPOINTS

- Wiens Mietwohnungsmarkt ist nach wie vor vom sozialen Wohnbau geprägt: Rund 43% der Hauptwohnsitzunterkünfte sind Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen. Je nach legalem Status müssen ZuwanderInnen aber oft viele Jahre warten, bis sie Zugang zu diesem bedeutenden Segment haben.
- Der private Mietwohnungsmarkt steht allen Wohnungssuchenden sofort zu Verfügung, sofern ökonomische Ressourcen für Kautions-, MaklerInnengebühr sowie etwaige Ablösezahlungen vorhanden sind (Musil et al. 2021). Die sofortige Verfügbarkeit führt zu einer starken Konkurrenz vor allem unter einkommensschwachen Haushalten mit und ohne Migrationsgeschichte.
- Wohnen in der Eigentumswohnung oder im eigenen Haus ist jenen vorbehalten, die über eine mehr als solide ökonomische Basis verfügen, was nur auf einen geringen Teil der Zugewanderten zutrifft.

DAS PROJEKT HOUSE-IN

Vor dem Hintergrund der zunehmenden heterogenen Zuwanderung in europäische Städte diskutiert das Projekt HOUSE-IN („The Housing-Integration-Nexus: Shaping Exchange and Innovation for Migrants' Access to Housing and Social Inclusion“) bestehende Forschungsergebnisse im Hinblick auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede im Zusammenspiel von Wohnen und Integration. Das Ziel soll sein, Wissens- und Umsetzungslücken in Bezug auf integrative Wohnstrategien in europäischen Städten zu identifizieren, wobei der Schwerpunkt auf der Situation von MigrantInnen und insbesondere Menschen mit Fluchtbiographie liegt.

Das Forschungsprojekt wird im Rahmen von JPI Urban Europe von nationalen FördergeberInnen (z.B. die FFG in Österreich) finanziert und von Dr. Annegret Haase vom Department Stadt- und Umweltsoziologie des Helmholtz-Zentrums für Umweltforschung in Leipzig geleitet. Der Fokus liegt auf fünf Fallstudien: Leipzig (Deutschland), Wien (Österreich), Riga (Lettland) und Helsingborg sowie Lund (Schweden). Die Auswahl der Fallstudien erklärt sich durch die umfangreichen Forschungsarbeiten der ProjektpartnerInnen in Bezug auf den lokalen „Housing-Integration-Nexus“ in diesen Städten, ihre gut etablierten Kontakte zu lokalen Stakeholdern und durch die vielfältigen lokalen Szenarien der Stadtentwicklung, die eine Übertragung und Ausweitung der Lösungen auf andere europäische Städte ermöglichen sollen.

Das Projekt startete im Juni 2021 und wird bis Ende des Jahres 2022 fertiggestellt. Im ersten Projektschritt wurden in allen Städten Antworten zu der Frage synthetisiert, inwiefern sich der Zugang zum Wohnen im Allgemeinen und für MigrantInnen im Besonderen gestaltet. Die Ergebnisse für Wien werden im Folgenden kurz skizziert.

DIE EINWANDERUNGSTADT WIEN

Seit dem Fall des Eisernen Vorhangs im Jahr 1989 sowie dem EU-Beitritt Österreichs im Jahr 1995 ist Wien eine

dynamisch wachsende Stadt. Während die Bevölkerungszahl in den 1970er und 1980er Jahren stagnierte oder sogar schrumpfte, ist es vor allem der Zuwanderung aus dem Ausland zu verdanken, dass Wien Anfang 2021 mit etwas mehr als 1,9 Millionen EinwohnerInnen die fünftgrößte Stadt in der Europäischen Union ist (nach Berlin, Madrid, Rom und Paris). Seit Beginn des Jahres 2002 wuchs Wien vor allem durch internationale Zuwanderung von 1,57 Millionen EinwohnerInnen um mehr als ein Fünftel (+349.926 EinwohnerInnen; Statistik Austria, Bevölkerungsstatistik.)

Von den 1,9 Millionen EinwohnerInnen im Jahr 2021 wurden 63% in Österreich und 37% im Ausland geboren (Statistik Austria, Bevölkerungsstatistik). Dies ist ein eindeutiger Hinweis auf die ausgeprägte migrationsbedingte Vielfalt der Stadt. Die wichtigsten Herkunftsländer und -regionen spiegeln die Meilensteine der Zuwanderungsgeschichte seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs wider. Diese reichen von der Anwerbung von Arbeitskräften im damaligen Jugoslawien und der Türkei in den 1960er Jahren bis hin zu EU-MigrantInnen. Ein jüngerer Meilenstein in der Migrationsgeschichte Wiens ist die Ankunft von Asylsuchenden im „Langen Sommer der Migration“ 2015, der viele Menschen mit Fluchtbiographie aus Syrien, Afghanistan und dem Irak nach Österreich – und vor allem nach Wien – brachte. Die Zuwanderung ist aber nicht nur hinsichtlich der Herkunftsländer vielfältig, sondern auch in Bezug auf die intendierte Aufenthaltsdauer (Studierende, temporäre Arbeitskräfte in Pflege, Bau- und Landwirtschaft), den rechtlichen (AsylwerberInnen, EU-MigrantInnen) und sozioökonomischen Status der ZuwanderInnen.

Im österreichischen Kontext ist die Stadt Wien in mehrfacher Hinsicht spezifisch: Sie ist zum einen die größte „Ankunftsstadt“ für MigrantInnen in Österreich (Kohlbacher 2020), zum anderen die bei weitem größte Stadt Österreichs, die gleichzeitig ein Bundesland ist. Transformative historische Ereignisse mit Migrationsbezug prägen seit jeher den Bedarf an Wohnraum in Wien, der in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen ist. Aber kann das Angebot mit der Nachfrage mithalten und wird auch angeboten, was dringend nachgefragt wird? Welche Art von Wohnraum steht wem zur Verfügung?

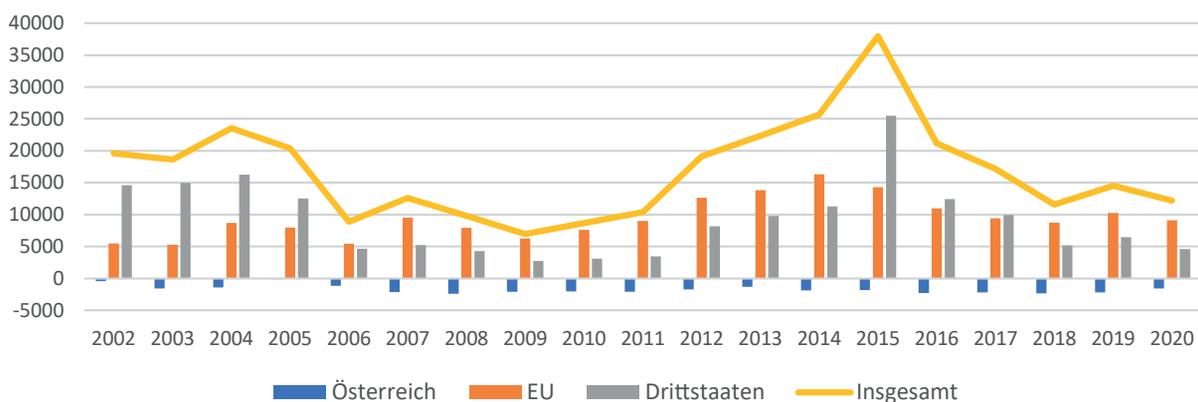


Abbildung 1: Internationale Wanderungsbilanz nach der Geburtsregion, Wien 2002–2020 (eigener Entwurf basierend auf dem Bevölkerungsregister, Statistik Austria).

WOHNEN IN WIEN

EIN SEGMENTIERTER WOHNUNGSMARKT

Der Wiener Wohnungsmarkt ist durch eine starke Segmentierung gekennzeichnet, wobei jedes Segment seine eigenen Regeln hinsichtlich der Zugangsvoraussetzungen aufweist. Von den 918.300 Hauptwohnsitzunterkünften in Wien (laut Mikrozensus-Wohnungserhebung 2020; Statistik Austria 2021) sind aktuell

- 32,4% private Mietwohnungen,
- 21,9% Gemeindewohnungen,
- 21,4% Genossenschaftswohnungen,
- 14,1% Eigentumswohnungen,
- 6,3% Hausbesitz sowie
- 3,9% sonstige Hauptwohnsitzunterkünfte.

Im internationalen Vergleich sticht vor allem die quantitative Bedeutung des sozialen Wohnbaus ins Auge. Derzeit macht er rund 43% aller Hauptwohnsitzunterkünfte in der Stadt aus (Gemeinde- plus Genossenschaftswohnungen). Betrachtet man nur die Gemeindewohnungen, so ist die Stadt Wien die größte Wohnungseigentümerin in Europa. Diese Entwicklung geht auf die Ära des „Roten Wien“ vor rund hundert Jahren zurück, als die sozialdemokratische Stadtregierung aufgrund einer extremen Wohnungsnot umfassende soziale Wohnbauprojekte auf den Weg brachte. Diese Strategie der kommunalen Wohnungsverordnung wird bis heute mehr oder minder stark verfolgt. In den letzten Jahrzehnten führte eine Politik des sozialen Ausgleichs dazu, dass neoliberale Trends bis zu einem gewissen Grad abgefedert und der Wohnungsmarkt stabilisiert werden konnte (Kohlbacher und Reeger 2020). Die Metapher der „Gießkanne“ ist eine passende Charakterisierung des sozialen Wohnbaus in Wien, der nicht nur für sozioökonomisch benachteiligte Menschen zugänglich ist, die einen hohen Bedarf an leistbarem Wohnraum haben. Vielmehr bezieht dieser auch – vor allem im genossenschaftlichen Neubau – Mittelschicht Haushalte ein, um sozial gemischte Neubauquartiere zu schaffen.

Die Übersicht belegt weiters, dass der Wiener Wohnungsmarkt einen ausgeprägten städtischen Mietmarkt repräsentiert. Wohnungs- und Hauseigentum spielen vor allem im Vergleich mit anderen Bundesländern eine untergeordnete Rolle. Das Segment von im privaten Besitz (also nicht im Besitz von der Kommune oder Genossenschaften) befindlichen Mietwohnungen ist mit rund einem Drittel der Hauptwohnsitzunterkünfte ebenfalls bedeutend.

WOHNUNGSMARKTSEGMENTE FÜR MIGRANTINNEN?

In Wien gibt es keine spezielle Wohnstrategie für MigrantInnen. Grundsätzlich sind alle Wohnungsteilmärkte für jedermann/frau zugänglich. Allerdings schaffen spezifische Anforderungen (von der Staatsangehörigkeit über ökonomische Voraussetzungen bis hin zur Aufenthaltsdauer) und Förderkriterien – vor allem im sozialen Wohnungsbau – auf verschiedenen Ebenen Ausschlussmechanismen, die den Zugang zu Wohnraum für MigrantInnen erschweren (Franz und Gruber 2018). Der insgesamt ungleiche Zugang zu den lokalen Wohnungsteilmärkten nach Anspruchsvo-

raussetzungen und finanziellen Ressourcen (bei privaten Mietwohnungen und Eigentum) ist kritisch zu sehen, vor allem aus der Perspektive von neu zugewanderten Personen und Haushalten (Franz und Gruber 2018).

Seit vielen Jahrzehnten ist der einfachste (und mehr oder weniger unmittelbare) Zugang zum lokalen Wohnungsmarkt für NeuzuwanderInnen das private Mietsegment in Gebäuden aus der Gründerzeit (Errichtung bis ca. 1920) rund um das Stadtzentrum. Bis heute sind die weniger attraktiven Gebiete entlang des stark befahrenen Gürtels die bevorzugten Wohngebiete für viele, insbesondere weniger qualifizierte MigrantInnen (Kohlbacher und Reeger 2020). Es muss jedoch erwähnt werden, dass die Mieten in diesem Segment in den 1970er und 1980er Jahren (als der Gebäudezustand in vielen Fällen desolat war) zwar günstig waren, die Erschwinglichkeit jedoch aufgrund des Bevölkerungswachstums und umfassender Sanierungsbemühungen erheblich zurückgegangen ist. Dennoch verdeutlicht Abbildung 2 die noch immer anhaltende Bedeutung der gründerzeitlichen Stadt: In manchen Zählbezirken erreicht der Anteil an MigrantInnen 50% und mehr.

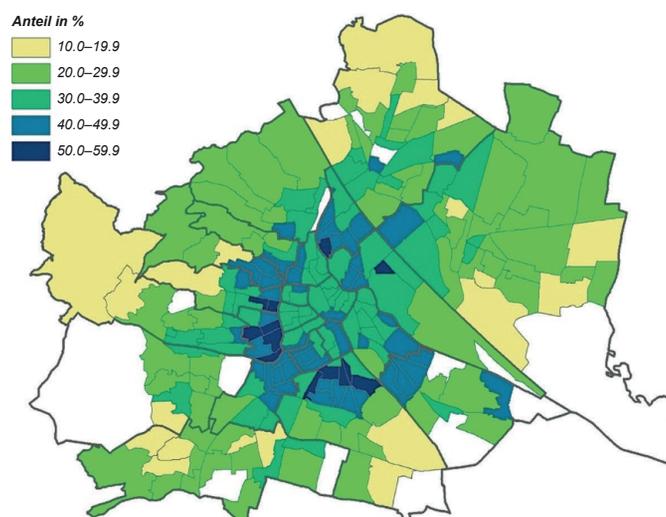


Abbildung 2: Anteil von im Ausland geborenen Personen an der Wohnbevölkerung auf der Ebene der Zählbezirke in Wien, 2017 (Datenquelle: data.gv.at, ArcMap, eigener Entwurf).

Mit steigender Aufenthaltsdauer gelingt es vielen MigrantInnen dennoch, in eine Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung einzuziehen. Am anderen Ende des Spektrums finden sich finanziell gut gestellte „Elite-MigrantInnen“, denen auch Wohnungen und Einfamilienhäuser im hochpreisigen Segment des Eigentums zur Verfügung stehen und die alternativ auf dem privaten Mietwohnungsmarkt frei wählen können (Gruber und Franz 2019).

WOHNRAUM FÜR GEFLÜCHTETE

AsylwerberInnen bilden in Bezug auf die Wohnraumversorgung eine Ausnahme. Während die Stadt Wien keine breit ausgerichteten, konkreten Maßnahmen im Bereich des Wohnens für MigrantInnen bereitstellt, erhalten AsylwerberInnen im Rahmen der Grundversorgung (Bundesebene)

Unterstützung in Form von Geld- oder Sachleistungen einschließlich Unterkünften. Wien verfolgt dabei die Strategie, eher Mieten für Privatwohnungen zu subventionieren, als größere Unterbringungszentren zu betreiben.

Eine Analyse von qualitativen Interviews mit AsylwerberInnen und Asylberechtigten, die in den letzten 10 Jahren nach Wien gekommen sind, zeigt, dass der Übergang in den regulären Wohnungsmarkt nach Erhalt des Schutzstatus sehr schwierig ist. Eine Überschneidung prekärer Bedingungen bedingt durch die Tatsache, dass gleichzeitig auch der Eintritt in den Arbeitsmarkt zu bewerkstelligen ist, stellt die Geflüchteten vor große Herausforderungen. Da Gemeindewohnungen erst nach einer gewissen Aufenthaltsdauer zur Verfügung stehen, sind Geflüchtete gezwungen, in einen Wettbewerb der Benachteiligten einzutreten. Hier müssen sie sich auf dem privaten Mietmarkt gegen andere Gruppen mit niedrigem Einkommen durchsetzen (Reeger, Nagel und Josipovic 2021). Die InterviewpartnerInnen beschrieben zahlreiche Diskriminierungserfahrungen während der Wohnungssuche. Einigen gelang es, ihre sozialen Netzwerke zu aktivieren (vor allem Verwandte, Landsleute, aber auch UnterstützerInnen aus der Zivilgesellschaft). Soziale Netzwerke scheinen für den Zugang zum Wohnungsmarkt von zentraler Bedeutung zu sein. Allerdings können sie den Mangel an ausreichenden finanziellen Mitteln für die Suche nach einer angemessenen Wohnung in hart umkämpften städtischen Mietwohnungsmärkten wie jenem in Wien kaum vollständig ausgleichen. Zudem helfen sie auch nicht dabei, rechtliche Hürden für den Erhalt einer Gemeindewohnung zeitnah zu überwinden (Reeger, Josipovic und Nagel 2021).

WACHSENDE WOHNUNGS- UND OBDACHLOSIGKEIT

Die genaue Zahl der Obdach- und Wohnungslosen in Wien zu ermitteln ist schwer, da nicht alle Menschen mit diesem Status offiziell registriert sind. Neben der sichtbaren Obdachlosigkeit im öffentlichen Raum oder den Unterkunftsuchenden in karitativen Einrichtungen gilt es auch die „unsichtbare Wohnungslosigkeit“ zu berücksichtigen: Personen, die in unsicheren Wohnverhältnissen leben, z.B. durch Übernachten bei Bekannten, Verbleib in gewalttätigen Beziehungen oder in völlig überbelegten Wohnungen, wie etwa solchen, in denen MigrantInnen ein oft überbelegtes Bett „mieten“. Über eine eigene Wohnung verfügen sie nicht. Laut Statistik Austria waren im Jahr 2018 in Wien rund 13.000 „registrierte wohnungslose Personen“ gemeldet, die Dunkelziffer dürfte deutlich höher liegen. Unter den Obdachlosen befinden sich viele Personen aus dem Ausland, vor allem aus östlichen Nachbarländern. Manche kommen deshalb nach Wien, weil hier die Versorgung von Obdachlosen vor allem im Winter besser ist. Die Stadt Wien kümmert sich seit langem – in Kooperation mit einem dichten Netz an hochspezialisierten und erfahrenen NGOs – um wohnungs- und obdachlose Menschen. NGOs beklagen

die durch die Pandemie gestiegenen Anforderungen in der Versorgung dieser Menschen.

ECKDATEN

Projektteam am ISR: Ursula Reeger und Yvonne Franz

Projektwebsites: <https://www.oeaw.ac.at/isr/forschung/urbane-transformation>

<https://www.ufz.de/house-in/>

Laufzeit: Juni 2021 bis November 2022

Fördergeber: Dieses Projekt wird durch Mittel der FFG im Rahmen von JPI Urban Europe finanziert.

ZUM WEITERLESEN

Die Synthese laufender Forschungen beruht im Wesentlichen auf folgenden Publikationen:

Franz, Y., Gruber, E. (2018). Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Standort. 42. 98-104. <https://doi.org/10.1007/s00548-018-0533-1>.

Gruber, E., Franz, Y. (2019). What Can the Housing Market Teach Us? University Fieldtrips Identify Current Transitions in Vienna's Urban Development and Housing Market Policies. *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*. 161. Jg. 379-394. <https://doi.org/10.1553/moegg161s379>.

Kohlbacher, J. (2020). Frustrating Beginnings: How Social Ties Compensate Housing Integration Barriers for Afghan Refugees in Vienna. *Urban Planning*. 5 (3). 127-137. DOI: 10.17645/up.v5i3.2872.

Kohlbacher, J., Reeger, U. (2020). Globalization, Immigration and Ethnic Diversity: The Exceptional Case of Vienna. In: S. Musterd (ed.). *Handbook on Urban Segregation*. Cheltenham and Northampton, Edward Elgar Publishers: 101-117.

Musil, R., Brand, F., Huemer, H., Köck, P., Wonaschütz, M. (2021). Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt. *Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007–2019*. ISR-Forschungsbericht 55. Wien: Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. DOI: 10.1533/ISR_FB055.

Reeger, U., Nagel A.-K., Josipovic, I. (forthcoming). A Fluid Transition? How Recognized Refugees Access the Housing Market in Germany and Austria. In: Barthoma, S., Cetrez, O. (eds.). *Responding to Migration: A Holistic Perspective to Migration Governance*. Uppsala: Acta Universitatis Upsaliensis.

KONTAKT

Mag. Dr. Ursula Reeger

T: +43 1 51581-3525

ursula.reeger@oeaw.ac.at



Impressum

Medieninhaber: Österreichische Akademie der Wissenschaften, Dr.-Ignaz-Seipel-Platz 2, 1010 Wien. Herausgeber: Institut für Stadt- und Regionalforschung, Postgasse 7/4/2, 1010 Wien | Erscheinungsweise: halbjährlich | Satz: Mag. Florian Partl, Grafik, Design: ÖAW, ISR Verwendbarkeit/Copyright: ISR | ISSN: 2708-9282

DOI 10.1553/isr-bulletin21-06