

Migration und Wohnen

Einführung

Wohnen ist ein Menschenrecht und der Zugang zu sicherem und leistbarem Wohnraum ist eine grundlegende Voraussetzung für soziale Teilhabe und Inklusion. Im Kontext der stark wachsenden Stadt und der Transformation des Immobilien- und Wohnungsmarktes, sind Wiener:innen mit kontinuierlich steigenden Mietpreisen und Wohnkosten konfrontiert, die den Zugang zu (leistbarem) Wohnraum zunehmend einschränken und prekäre Formen des Wohnens begünstigt. Das Thema Wohnen ist eng mit anderen Lebensbereichen verknüpft, da ein gesicherter Wohnraum nicht nur die Arbeitsmarktintegration erleichtert und Stabilität schafft, sondern auch den Zugang zu Bildung, Gesundheitsversorgung und sozialer Teilhabe wesentlich beeinflusst. Das Thema Migration spielt in Bezug auf Wohnen eine wichtige Rolle, da das Aufenthaltsrecht unter anderem darüber entscheidet, zu welchen Wohnungsmarktsegmenten Personen überhaupt Zugang haben, gleichzeitig der Nachweis über eine ortsübliche Unterkunft ein maßgebliches Kriterium für die Erteilung bestimmter Titel ist und mitentscheidet, wo sich Personen niederlassen (können). Die Zugangskriterien zu kommunalen und geförderten Wohnungen schließen bestimmte Aufenthaltstitel aus, die nicht der österreichischen Staatsbürgerschaft oder gleichgestellten entsprechen, und auch am freien Wohnungsmarkt sind migrantische gelesene Personen mit Diskriminierung und Rassismus konfrontiert, die den Zugang zu Wohnraum einschränken und die Wohnqualität mitbestimmen.

Der Dialogprozess

Der Dialogprozess Migration in Wien hat Expert:innen der Arbeiterkammer Wien mit externen Stakeholdern aus Wissenschaft, Verwaltung und Praxis zusammengebracht, um Bedürfnisse und Lebensrealitäten von migrantischen und/oder rassistisch diskriminierten Personen in Wien in den Fokus zu nehmen. Mit den Teilnehmenden wurden einerseits aktuelle Herausforderungen und Problemlagen besprochen, aber auch Lösungsvorschläge und Potentiale für Veränderung erarbeitet.

Ziele waren die Vernetzung von relevanten Akteur:innen in einem vertraulichen Rahmen und die inhaltliche Entwicklung von Handlungsempfehlungen. Als erster dieser Art, hatte

der Dialogprozess zum Ziel eine Grundlage für die AK interne Auseinandersetzung zum Thema Migration zu bieten. Die Veröffentlichung der entstandenen Papiere ist nun ein Schritt den Prozess transparent zu machen und weitere Debatten anzustoßen. In insgesamt sechs Workshops zu den Themen Wohnen, Arbeit, Bildung, Demokratie, Gesundheit sowie öffentlicher Raum wurden Potenziale zur Verbesserung der sozialen, kulturellen und politischen Teilhabe von migrantischen und/oder rassistisch diskriminierten Wiener:innen auf kommunaler Ebene ausgelotet. Der Dialogprozess wurde vom Institut für Stadt und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften wissenschaftlich begleitet. An sechs Terminen von Jänner bis März 2025 wurden in jedem der Workshops drei Fokusgruppen abgehalten und so insgesamt über 150 Expert:innen in verschiedenen Konstellationen zusammengebracht. Die Fokusgruppengespräche wurden transkribiert, thematisch ausgewertet und die Ergebnisse in sechs Impulspapieren zusammengefasst. Das vorliegende Papier ist die Dokumentation des Prozesses und der Diskussionen in den sechs Workshops.

Arbeitsdefinition

Für den Dialogprozess lag der Fokus auf migrantischen und/oder rassistisch diskriminierten Personen, die in Wien leben. Die Definition wurde bewusst breit gewählt, um Fremdzuschreibungen nicht zu reproduzieren, die Heterogenität der Zielgruppe sichtbar zu machen und Diskriminierungserfahrungen in die Analyse miteinzubeziehen. Manche Ausschlüsse hängen eng mit der Staatsangehörigkeit und/oder bestimmten Aufenthaltstiteln zusammen, andere Ungleichbehandlungen im Alltag, Diskriminierung und Rassismus betreffen nicht nur migrantische Personen, sondern eine breitere Gruppe an Personen, die als vermeintlich ethnisch, religiös und kulturell „Andere“ betrachtet werden. Deswegen ist es sinnvoll, nicht ausschließlich auf Staatsangehörigkeit oder sogenannten Migrationshintergrund zu fokussieren, sondern (rassistische) Diskriminierung als sozial relevante Kategorie zu benennen. Gleichzeitig wurde in den Workshops, wenn nötig, eingegrenzt, um spezifische Herausforderungen in Bezug auf bestimmte Aufenthaltstitel und Lebensrealitäten beleuchten zu können.

Ausgangslage

Wien ist historisch eine vielfältige Stadt, die als Hauptstadt eines Vielvölkerstaats in der Vergangenheit lange von Migration geprägt war und dies bis heute ist. Seit den 1990er Jahren ist Wien wieder eine stark wachsende Stadt und hat 2023 die Marke von zwei Millionen Einwohner:innen überschritten. Die aktuelle Stadtgesellschaft ist migrantisch, wie [Bevölkerungsstatistiken der Stadt Wien](#) zeigen: So hatten im Jahr 2024 35,4% der Wiener:innen eine ausländische Staatsangehörigkeit und 40,2% der Wiener:innen waren im Ausland geboren. Wenn diese zwei Kategorien zusammengefasst werden, haben 45,4% der Wiener:innen eine so genannte ausländische Herkunft, diese Zahl erhöht sich noch einmal auf 51%, wenn auch jene Personen dazugezählt werden, deren Eltern beide im Ausland geboren wurden. In fünf Bezirken - in Rudolfsheim-Fünfhaus, der Brigittenau, Favoriten, Margareten und Meidling – hat bereits mehr als die Hälfte der Wohnbevölkerung eine ausländische Herkunft. Die Wiener Bevölkerung ist mit 180 verschiedenen Staatsangehörigkeiten höchst divers, wobei die größten Gruppen 2024 serbische, türkische, deutsche, polnische und syrische Staatsangehörige waren. Ein Blick auf die

Zusammensetzung der Wiener Bevölkerung nach Alter im [Integrations- und Diversitätsmonitor der Stadt Wien 2023](#), macht zudem deutlich, dass sich der Migrationsbezug der Wiener Gesellschaft in Zukunft noch erhöhen wird: Von den heutigen Kindern unter 10 Jahren haben rund 75% Migrationsbezug, dh. sie besitzen nicht die österreichische Staatsbürger:innenschaft, wurden im Ausland geboren, oder einer bzw. beide ihrer Elternteile ist im Ausland auf die Welt gekommen. Wien ist durch Zuzug das einzige Bundesland, dass sich verjüngt hat und ist seit 2015 das jüngste Bundesland Österreichs, wie die [Entwicklung der Wiener Bevölkerung seit 1961](#) zeigt.

Migrantische und/oder rassistisch diskriminierte Personen sind auch unerlässlich für den Arbeits- und Wirtschaftsstandort Wien. Laut einer [Studie zur wirtschaftlichen Bedeutung von Zuwanderung auf den Wiener Wirtschafts- und Arbeitsmarkt](#) haben 43% der Erwerbstätigen in Wien einen sogenannten Migrationshintergrund und laut [Integrations- und Diversitätsmonitor der Stadt Wien](#) wird nahezu die Hälfte der tatsächlich geleisteten Arbeitszeit von Wiener:innen mit ausländischer Herkunft geleistet. Hierbei gibt es jedoch bedeutsame Unterschiede je nach Herkunft, Aufenthaltsdauer, Bildungsstaat und Geschlecht. Wiener:innen mit Herkunft aus einem Drittstaat sind öfter von instabiler Beschäftigung, sozial ungünstigen Arbeitszeiten, niedriger Nettoentlohnung und Dequalifizierung betroffen. Dies zeigt sich auch in Bezug auf die Branchen und Beschäftigungsverhältnisse: So hatten im Jahr 2023 83% der in Wien tätigen Hilfskräfte eine ausländische Herkunft, aber nur 11,4% der städtischen Bediensteten eine nicht österreichische Staatsbürger:innenschaft. [Zahlen aus 2022](#) zeigen, dass rund 71% der Menschen, die die Straßen und Gebäude Wiens reinigen, 60% derer, die sich um die Instandhaltung der Wohnhäuser kümmern und 57% derer, die als Arbeiter:innen in der Baubranche tätig waren, nicht die österreichische Staatsangehörigkeit hatten und demnach nicht wählen durften. Ebenso sind knapp über 50% der Arbeitnehmer:innen in den Bereichen Gastronomie, Tourismus und Reinigung vom Wahlrecht ausgeschlossen, obwohl sie einen essentiellen Beitrag zum Funktionieren dieser Stadt leisten. Auch Rassismus und Diskriminierung spielen eine erhebliche Rolle in der heutigen Arbeitswelt und beeinflussen die Erwerbsbiographien und das Leben in der Stadt von migrantischen und/oder rassistisch diskriminierten Wiener:innen.

Die Arbeiterkammer Wien ist die Vertretung aller Arbeiter:innen und Angestellten in Wien und somit auch die Vertretung vieler in Wien lebender Migrant:innen. Viele Herausforderungen und Probleme der Arbeitswelt und des Alltags sind für alle Arbeitnehmer:innen, ob mit oder ohne Migrationsbezug, dieselben. Dennoch gibt es auch Aspekte, die für migrantische und/oder rassistisch diskriminierte Menschen besonders herausfordernd sind. Es liegt im Interesse der Arbeiterkammer, die spezifischen Bedürfnisse und Problemlagen von Migrant:innen aufzugreifen, ernst zu nehmen und diese gezielt in ihre Arbeit als Interessensvertretung einzubeziehen. Der Dialogprozess Migration in Wien ist ein wichtiger Schritt, um sich die Situation von in Wien lebenden Migrant:innen in einem strukturierten Austauschprozess gezielt anzusehen, Maßnahmen für die interessenspolitische Positionierung der Arbeiterkammer Wien zu entwickeln, die eigene Position als Vertretung von migrantisch geprägten Arbeitnehmer:innen zu reflektieren und die Teilhabe von Migrant:innen zu stärken.

Handhabung der Impulspapiere

Für jeden der sechs Themenbereiche Wohnen, Arbeit, Bildung, Demokratie, Gesundheit sowie öffentlicher Raum wurde ein eigenes Impulspapier erstellt. Diese stehen jeweils für sich, können aber auch zusammen gelesen werden und bedingen einander oft. So kann z.B. prekäres Wohnen und Arbeiten schwer getrennt gedacht werden und wirft oft auch Fragen der Gesundheit auf. Die Impulspapiere sind jeweils in Unterthemen gegliedert und beschreiben zuerst die Herausforderungen des jeweiligen Themenbereichs. Hier finden sich auch anonymisierte Zitate der Expert:innen aus den Fokusgruppen. Darauf folgen Handlungsempfehlungen, die in den Fokusgruppen mit den Expert:innen entwickelt wurden.

Das folgende Impulspapier geht auf drei Fokusgruppen zurück, in denen Expert:innen aus Verwaltung, Wissenschaft und Praxis gemeinsam mit Expert:innen der Arbeiterkammer Wien Problemlagen sowie Lösungsansätze und Handlungsmöglichkeiten zum Thema „Migration und Wohnen“ beleuchtet haben. Die drei Fokusgruppen haben sich mit den Unterthemen „Zugang zu Wohnraum“, „Wohnumfeld“ und „nachhaltige Wohnpolitik“ beschäftigt. Im Folgenden werden die wichtigsten Problemlagen für migrantische und/oder rassistisch diskriminierte Personen, die im Rahmen der Fokusgruppen identifiziert wurden, vorgestellt. Darauffolgend finden sich jeweils spezifische Handlungsempfehlungen, die in den Fokusgruppen von den Expert:innen erarbeitet wurden.

Herausforderungen

1) Zugang zu Wohnraum

Hohe Preise bei privaten Neuverträgen

Laut den teilnehmenden Expert:innen ist der private Mietsektor für die Zielgruppe migrantischer und/oder rassistisch diskriminierter Personen ein vergleichsweise wichtiges Marktsegment. Dies belegen auch Statistiken: Laut [Integrations- und Diversitätsmonitor 2023 der Stadt Wien](#) wohnen Menschen ohne Migrationshintergrund zu 26% in privaten Mietwohnungen, bei Personen mit Migrationshintergrund aus einem Drittstaat, liegt der Anteil bei 37% und bei Menschen mit Migrationshintergrund aus einem EU/EFTA Land bei 47%. Durch Inflation und steigende Preise am Immobilienmarkt ist Wohnen empfindlich teurer geworden. Im Zeitraum 2019 bis 2023 sind zB Preise bei privaten Neuverträgen um 23% gestiegen. Somit sind neue Mietverträge im privaten Bereich jährlich um durchschnittlich 2.500 bis 3.000 Euro teurer als bei Genossenschaften oder Gemeinden ([Statistik Austria, 2023](#)). Trotz eines großen Neubauvolumens, übersetzt sich zusätzliches Angebot nicht in eine bessere Zugänglichkeit für migrantische und/oder rassistisch diskriminierte Personen.

Diskriminierung und Rassismus im Bewerbungsprozess auf dem privaten Wohnungsmarkt

Wie im Workshop betont wurde, ist der Bewerbungsprozess um eine Mietwohnung auf dem privaten Markt sehr hochschwellig und durch Konkurrenz gekennzeichnet, zum Beispiel durch das Zwischenschalten eines/einer Makler:in und Gruppen- oder Onlinebesichtigungen. Migrantische und/oder rassistisch diskriminierte Personen erleben oftmals bereits zu diesem Zeitpunkt Diskriminierung, wenn etwa Anfragen ignoriert oder Termine abgesagt werden, sobald sie ihren Namen nennen. Im Zuge eines Mietanbots müssen Bewerber:innen viele Aspekte des Privatlebens, wie etwa mehrere Monate Gehaltsnachweise, Bürg:innen, oder Kreditschutzauskunft offen legen. Diskriminierungen können in diesem Stadium in Form von ungewöhnlichen Fragen oder dem Verlangen von Zusatzdokumenten auftreten (vgl. [Verlič 2024](#)) Es gibt aber derzeit kaum Handhabe, um gegen diskriminierendes Verhalten vorzugehen und Ausschlüsse zu bekämpfen.



Früher hat es drei Schritte gebraucht, um zu einer Wohnung zu kommen. Jetzt braucht es 20 Schritte, die zu hochschwellig sind für unsere Zielgruppen [migrantische und/oder rassistisch diskriminierte Personen].

Zugangsvoraussetzungen zum gemeinnützigen Wohnbau und zu Gemeindewohnungen

Die Vergabe von Gemeindewohnungen und von einem Drittel des gemeinnützigen Wohnbaus erfolgt über das Wiener Wohnticket. Die Zugangsvoraussetzung „österreichische Staatsbürgerschaft oder gleichgestellt“ führt dazu, dass teilweise auch Personen mit einer langfristigen Bleibeperspektive, wie subsidiär Schutzberechtigte, Ukraine-Vertriebene und Personen mit befristeten Aufenthaltstiteln keinen Anspruch auf das Wiener Wohnticket haben. Die Zugangsvoraussetzung der zwei Jahre durchgehenden Meldung an derselben Wiener Adresse, die auch von den Workshop-Teilnehmer:innen als

Problem angeführt wurde, wurde inzwischen bereits umgewandelt in die Voraussetzung „seit zwei Jahren ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in Wien gemeldet“. Dies stellt eine Erleichterung dar, die jedoch Neuangekommene in Wien nicht grundsätzlich entlastet. Als zusätzliche Hürden in großen Teilen des geförderten Neubaus wurden in den Workshops vor allem die hohen Eigenmittelanteile angesprochen.



Das ist ja allgemein im kommunalen Segment das Problem. Wir haben eine relativ gleichbleibende Anzahl an Wohnungen, die wir anbieten können, die wird nur sehr langsam erhöht. Es überlegt sich aber die Stadt sehr wohl, Richtlinien anzupassen, die Realität anzupassen. Da gibt es ein paar Planspiele, ein paar Ideen, nur was passiert dann? Das Kontingent der Antragsteller:innen erhöht sich, aber der Kuchen mit den Wohnungen bleibt gleich. Hilft eigentlich auch nicht.

Fehlendes Systemwissen



Die Realität ist, wenn wir offen reden, doch eine andere. Das hat auch mit der Geschichte der Gemeinnützigkeit zu tun. Wenn es eine Wohnbaugenossenschaft der Zwetschgenpflücker gibt, der Gewerkschaft der Zwetschgenpflücker, dann werden die Wohnungen an die Zwetschgenpflücker vergeben, auch wenn sie sich nicht so früh auf der Homepage angemeldet haben, anstatt an jemanden, der von außen kommt, nicht Zwetschgenpflücker ist und sich anmeldet. Das heißt, da gibt es ja viele andere Wege die man vielleicht als Österreicher kennt, aber Andere nicht.

Für die Wohnungssuche braucht es viel Systemwissen über die verschiedenen Marktsegmente, ihre unterschiedlichen Zugangsmöglichkeiten und Zugangsvoraussetzungen, sowie die geltenden Rechtslagen und informelle Wege. Gerade Personen, die neu nach Wien kommen, oder die Sprache nicht gut sprechen, können fehlende Netzwerke, bzw. fehlendes Systemwissen zum Nachteil werden.

Herausfordernde Übergänge und Wohnungswechsel

Eine weitere Herausforderung, die von den Expert:innen im Workshop diskutiert wurde, sind Übergangsszenarien: Besonders schwierig ist die Situation für migrantische und/oder rassistisch diskriminierte Frauen, wenn sie sich in ökonomischen Abhängigkeitsverhältnissen befinden, oder von Armut betroffen sind. Insbesondere die Suche nach einer neuen Wohnung aus einer Gewaltbeziehung oder Trennungssituationen heraus, ist oft schwierig. Wenn (Ex-)Paare auseinanderziehen, die noch verheiratet sind, ist ihnen mitunter der Zugang zum geförderten Wohnbau verwehrt, da sogenannte geklärte Familienverhältnisse derzeit noch eine Voraussetzung für den Zugang zum Wiener Wohnticket sind. In der Praxis ist zudem der Übergang aus dem Grundversorgungssystem (GVS) in den regulären Wohnungsmarkt oft schwierig. Auch wenn Menschen nach einem positiven Asylbescheid weitere vier Monate in der GVS bleiben können, ist dies in der Regel weder genug Zeit, um einen passenden Wohnraum zu finden, noch genug Zeit, um sich ausreichend Geld für Kautions- und Provisionaufschlag zu legen. Menschen, die während ihrer Zeit in der GVS über der Zuverdienstgrenze von 110 Euro verdienen, sind darüber hinaus mit dem Problem konfrontiert, dass Leistungen eingeschränkt werden, sie ihren Anspruch verlieren, oder es sogar zu Rückforderungen kommt. In Wien ist leistbarer Wohnraum zudem knapp und auch aus anderen Bundesländern ziehen viele Menschen nach dem Abschluss des Asylverfahrens nach Wien, um hier an bestehende Netzwerke und Möglichkeiten anzuknüpfen.

2) Wohnsituation

Befristete Mietverträge

Befristete Mietverträge sind eines der Grundprobleme am privaten Wohnungsmarkt, aus dem sich viele weitere Nachteile für Mieter:innen ergeben. Während der Anteil befristeter Verträge 2023 an Bestandverträgen 44% ausmachte, lag der Anteil bei Neuverträgen bei 77%. Menschen mit Migrationshintergrund leben überdurchschnittlich oft in befristeten Mietverhältnissen: Von den Menschen in Wien ohne Migrationshintergrund leben nur acht Prozent in befristeter Miete, während Menschen mit Migrationshintergrund EU/ EFTA zu 21% und Personen mit Migrationshintergrund aus einem Drittstaat zu 17% befristete Verträge haben. ([Statistik Austria, 2023](#)). Da Vertragsverlängerungen oder Mieter:innenwechsel oft für Erhöhungen im

Mietzins genutzt werden, sind befristete Mietverträge im privaten Sektor im Schnitt um € 130 teurer als unbefristete. Wie in den Workshops thematisiert wurde, trauen sich Mieter:innen oft nicht, überhöhte Mieten oder andere Missstände einzuklagen, weil dann Mietverträge mitunter nicht verlängert werden und der Wohnraum dadurch verloren gehen kann. Diese Unsicherheit ist psychologisch belastend und ein häufiger Wohnraumwechsel ist zudem mit erheblichem organisatorischem und finanziellem Aufwand verbunden, wenn es zum Beispiel um Schulbesuche und Arbeitswege geht.



In einer AK Studie habe ich gelesen, dass 70 Prozent der Erstvermietungen oder der Vermietungen mittlerweile nur mehr befristet stattfinden. Und das führt zu einer Aushöhlung des gesamten Mietrechtsgesetzes, das ist eine Tatsache. Die Leute machen keine Mietzinsüberprüfungen. Die Leute machen keine Erhaltungsverfahren. Die Leute trauen sich nicht einmal, eine Mietzinsminderung geltend zu machen, wenn die Therme kaputt wird, oder die Heizung nicht funktioniert, oder das Warmwasser... Sie trauen sich nicht einmal den Vermieter anrufen, um ihm zu sagen, dass da was kaputt ist. Das ist einfach ein Faktum.

Schikane im Altbau

Durch die [Transformation des Wiener Altbau-Mietshausbestands](#) haben sich Altbau-Miethäuser zu einem regen Markt entwickelt. Hier sind überwiegend gewerbliche Unternehmen bzw. Immobilienfirmen aktiv, es werden enorme Preise für Häuser gezahlt und kurzfristige An- und Verkäufe haben sich zu einer lukrativen Strategie entwickelt. Im Workshop wurden von den Expert:innen vor allem die Folgen für die Mieter:innen angesprochen: Immer häufiger werden Menschen mit günstigen und unbefristeten Altverträgen mit schikanierenden und teils illegalen Methoden aus ihren Wohnungen gedrängt. Die Methoden reichen vom Verfallen-lassen der Gebäude bis zur mutmaßlichen Beschädigung, von teuren Sanierungen bis hin zu illegalen Kündigungen und Drohungen.



Noch ein wichtiger Punkt: was einfach die bestehenden Regeln im MRG so zahnlos macht ist, das es einfach keine Konsequenzen gibt, also es ist mit einem wahnsinnigen Aufwand von der Mieter:innenseite verbunden, die Einhaltung der Regeln zu erreichen und mit keinerlei Risiko für den Vermieter sich nicht an die Regeln zu halten.

Gerade Menschen mit mangelnden Deutschkenntnissen und fehlendem Systemwissen, sind bei derartigen Falschinformationen besonders vulnerabel. Insbesondere neuere Mieter:innen haben meist befristete Verträge und sind von überhöhten Mieten betroffen. Obwohl Altbauwohnungen dem Richtwertmietzins des MRGs unterliegen, gestaltet sich die Rechtsdurchsetzung schwierig,

denn für überhöhte Mieten gibt es keine Strafen.

Mietbetrug

Überhöhte Mieten, ungültige Mietverträge, Untermiete oder überhöhte Kautions/Provision betreffen oft Menschen, die erst kürzlich nach Wien gekommen sind und kein oder wenig Systemwissen aufweisen bzw. wenig Zeit oder Alternativen haben. Auch Personen, die schnell Wohnraum brauchen, weil sie z.B. ihre Familien nachholen und nicht ausreichend



Es gibt im Mietrechtsgesetz Straftatbestände, es gibt im StGB Straftatbestände, wo Sachwucher, oder Mietwucher, oder subsumiert schwerer gewerbsmäßiger Betrug normiert sind. Das kommt aber nicht zur Anwendung. Wir haben zahlreiche Sachverhaltsdarstellungen schon an die Staatsanwaltschaft geschickt. Da haben wir jetzt erstmals, zumindest, einen Anfangsverdacht geschafft. Aber in der Regel, bekommen wir es zurück „das ist Zivilrecht, interessiert uns nicht“.

finanzielle Mittel haben, oder die Anforderungen für geförderten oder kommunalen Wohnbau nicht erfüllen, sind oftmals von Mietbetrug betroffen. Es gibt zwar entsprechende rechtliche Regelungen, um gegen Mietbetrug vorzugehen, die Rechtsdurchsetzung gestaltet sich in der Praxis aber schwierig, wie von den Workshop-Teilnehmer:innen geschildert wurde und

auch im Zitat deutlich wird.

Schlechte Wohnqualität

Gerade im privaten Mietmarkt, wenn Menschen dringend Wohnraum suchen, kommt es vor, dass Wohnungen oder Wohnräume mit minderwertiger Infrastruktur zur Miete kommen. Das bedeutet kein Zugang zu Warmwasser, keine oder nur unzureichende Möglichkeiten zu heizen, Schimmelbefall, etc. Die Menschen wissen aber oft gar nicht, dass sie die Möglichkeit haben, sich Unterstützung zu holen, und im Falle des Falles auch rechtliche Schritte einleiten können bzw. sind vom Wohnraum abhängig und haben daher Angst vor Kündigungen.



Wir haben eher das Thema: Die Wohnungen sind verschimmelt. Die E-Leitungen sind defekt. Es gibt massive Wasserschäden und die Fenster fallen schon fast raus. Und die Leute haben einfach Angst, das dann geltend zu machen, wenn sie sagen, ich habe ja jetzt nur einen Halbjahresvertrag oder einen Jahresvertrag und ich weiß nicht, wo ich sonst hin kann.

Überbelag

Wie in den Workshops betont wurde, können prekäre Wohnsituationen auch dann auftreten, wenn die Ausstattung gut, aber der Wohnraum für die Anzahl der Bewohner:innen zu klein ist. Das betrifft vor allem große Familien, oder Menschen, die in Wohngemeinschaften leben und sich zu mehr als ein Zimmer in Untermiete teilen. Wiener:innen ohne Migrationshintergrund leben im Durchschnitt auf 43 m² pro Kopf, während Wiener:innen mit Migrationshintergrund aus Drittstaaten auf durchschnittlich 28 m² leben ([Integrations- und Diversitätsmonitor der Stadt Wien 2023](#)). Basierend auf den Kriterien weniger als 8 m² Wohnfläche pro Person oder kein eigenes Zimmer, sind 25 % der Personen ohne österreichische Staatsangehörigkeit von Überbelag betroffen, bei Drittstaatsangehörigen betrifft dies sogar 36% ([Statistik Austria, 2023](#)).

Steigende Wohnkosten

Steigende Wohnkosten stellen oft ein existenzgefährdendes Problem dar. In den vergangenen Jahren sind Wohnkosten kontinuierlich gestiegen – mehr als die allgemeine Teuerung und mehr als Einkommen von unselbstständig Erwerbstätigen. Im Zeitraum 2008 bis 2023 betrug der Anstieg des Mietzinses bei privaten Neuverträgen 79%, Das Bruttomedianeinkommen von Unselbstständigen stieg im selben Zeitraum nur um 50%. Müssen mehr als 40% des monatlich verfügbaren Budgets für Wohnkosten aufgebracht werden, spricht man von Wohnkostenüberbelastung. Österreichweit beträgt der Anteil der Personen ohne österreichische Staatsbürger:innenschaft, die von Wohnkostenüberbelastung betroffen sind, 14%. Im Vergleich ist der Anteil bei österreichischen Staatsbürger:innen lediglich bei 4% ([Statistik Austria, 2023](#)). In den Workshops wurde auch betont, dass zusätzliche finanzielle Belastungen durch intransparente Betriebskostenabrechnungen und fehlende Kontrolle entstehen können. Darüber hinaus sind viele Falschinformationen zu diesen Themen im Umlauf, wie die Expert:innen kritisch anmerkten.

Rassismus und Diskriminierung

Aber nicht nur diese formellen Aspekte schränken die Wohnqualität ein. Rassismus und Diskriminierung sind auch im Bereich Wohnen ein relevantes Thema, das die Wohnqualität erheblich einschränken kann. Wie das erste Zitat zeigt, passiert Diskriminierung auf verschiedenen Ebenen. Erfahrungen, die in den Workshops geschildert wurden, reichen von tätlichen Angriffen bis zum Ignorieren oder schlecht über den Nachbar/die Nachbarin sprechen und können zu Depressionen, Krankheiten und Isolation führen. Ein anderes Problem, das in den Workshops thematisiert wurde, ist, dass es derzeit nicht ausreichend Beschwerdestellen gibt, an die sich Menschen mit Diskriminierungserfahrungen im Wohnumfeld wenden können. Das führt dazu, dass es keine strukturellen und institutionellen Maßnahmen gegen Diskriminierung im Wohnumfeld gibt. Dadurch wird rassistische Diskriminierung oft als Problem einzelner Personen individualisiert.



Diskriminierung passiert auf verschiedenen Ebenen. Aus persönlicher Erfahrung: Als ich neu eingezogen bin, hat die österreichische Frau, die unten wohnt, sich immer wieder beschwert, dass ich Lärm mache, damals war ich wegen Arbeit und Studium nur zum Schlafen zu Hause. Aber ich habe mich so schlecht gefühlt. Also Diskriminierung von den Nachbarn und dann von der Hausverwaltung. Ich wurde zum Beispiel bei der Besichtigung der Wohnung auch nicht informiert, dass es im Haus eine Sauna und ein Swimmingpool gibt [...] und das absichtlich.



Wir haben auch eine Stelle zur Bekämpfung von Diskriminierungen, die ist auch winzig klein. Aber dort kommen keine Beschwerden hin. Da denke ich mir dann auch immer, also wer zeigt das Problem überhaupt auf? Der Schritt Nummer eins ist, Das mal aufzuzeigen, zu dokumentieren, aber natürlich dann was zu tun... Also die Gleichbehandlungs-anwaltschaft ist aktiv und zeigt das Thema auf, die ist auch winzig. Also wir haben überall viel zu wenig Ressourcen, sprich wenn man dort möchte, dass das Thema sichtbar und sichtbarer wird, dann müsste man natürlich Ressourcen verstärken, sowohl in der Stadt als auch auf Bundesebene.

Fehlende Daten

Die Datenlage zu Rassismus und Diskriminierung beim Zugang zum Wohnen aber auch im Wohnumfeld ist in Österreich unzureichend. Viele Zahlen und Studien beziehen sich nur auf bestimmte Personengruppen, wie etwa mit/ohne österreichische Staatsangehörigkeit, konzeptionelle Annäherungen an die Phänomene Ausgrenzung, Diskriminierung und Rassismus fehlen aber. Dabei gibt es insbesondere eine Lücke in Bezug auf Forschung, die die Perspektive von Betroffenen und ihre Erfahrungen in Bezug auf verschiedene

Wohnungsmarktsegmente abbildet. Außerdem gibt es eine Forschungslücke in Bezug auf die Verbindung von verschiedenen Aufenthalts- und Niederlassungstiteln und Exklusionen am Wohnungsmarkt.

3) Wohnpolitik & Stadtplanung

Steigende Immobilienpreise durch Finanzialisierung und Kommodifizierung

In Wien ist Wohnen zunehmend von Finanzialisierung und Kommodifizierung betroffen. Wohnimmobilien werden immer mehr als Finanzanlagen behandelt. Investor:innen und Unternehmen kaufen Wohnimmobilien nicht nur zur Nutzung oder Vermietung, sondern hauptsächlich als Kapitalanlagen zur Maximierung von Renditen. Dies führt oft zu steigenden Immobilienpreisen und Mieten, da der Fokus auf Gewinnsteigerung liegt. Durch diese Entwicklung kann der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erschwert und die soziale Funktion des Wohnens beeinträchtigt werden, da finanzielle Interessen dominieren. Trotz dem Wohnbauboom der letzten Jahre, in dem



Was wir als großes Thema haben, ist die Finanzialisierung des Wohnungsmarktes. Das ist eines der Hauptprobleme, weil halt am privaten Wohnungsmarkt die Investor:innen die Wohnungen kaufen. Großes Thema ist natürlich der Leerstand, weil die Wohnung sowieso mehr wert wird, wenn sie nicht vermietet ist. Also die Wohnung ist halt generell, wenn es jetzt am privaten Markt ist, sehr oft nicht zum Wohnen gedacht, sondern einfach als Investment.



Grundstücke, die österreichischen Unternehmen gehören, sollten zuerst der Stadt angeboten werden. Zum Beispiel das Funkhaus, das hat dem ORF gehört, das wurde einem Privaten verkauft. Wenn wir über Nachhaltigkeit, Klima und CO2-Reduzierung reden, aber einfach alles auf dem Privatmarkt verkaufen, das ist einfach nicht so zielführend.

zwischen 2018 und 2021 rund 60.000 neue Wohnungen in Wien gebaut wurden, obwohl der Bedarf nur ca. bei der Hälfte lag, stiegen die Preise für Wohnung und private Neuvermietungen weiter. Das Wachstum der gewerblichen Immobilienbranche verdrängt auch den geförderten Wohnbau, weil Grundstücke knapp werden und gemeinnützige Wohnbauvereinigungen bei den hohen Baupreisen nicht mitziehen können (vgl. [Ritt und Tockner 2024](#)).

Stark wachsende Stadt und hohe Grundstückspreise

Eine wachsende Stadt braucht mehr leistbaren Wohnraum, doch wie die Expert:innen der Workshops betonten, erschweren hohe Grundstückspreise den geförderten Wohnbau. Um hier Abhilfe zu schaffen, braucht es die Schaffung von Bauland und die Aktivierung von Baulandreserven. Beide Aspekte haben in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung für die städtische Entwicklung gewonnen. Ein wirkungsvolles Instrument können städtebauliche Verträge sein, die zwischen der Stadt und Bauträgern bei der Entwicklung neuer Projekte abgeschlossen werden, um einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft sicherzustellen (z.B. Errichtung von öffentlichen Spielplätzen, neuen Wegen, Wohnungen für soziale Einrichtungen etc.).



Es sollte Standards geben für städtebauliche Verträge. Das heißt, momentan ist es „Verhandlungspouvoir“ was reinkommt oder was nicht reinkommt und wenn der Projektentwickler geschickt ist, dann kommt gar nichts rein und wenn er Pech hat, stehen relativ viele Auflagen drinnen. Da bräuchte es quasi so gewisse „Mindestpflocke“, die wir einschlagen. Damit jedem klar ist, wenn du in Wien ein Projekt entwickeln willst, dann heißt das zum Beispiel, dass du einen bestimmten Anteil zahlen und Wohnraum mitentwickeln musst.



Wir haben im geförderten Wohnbau diese vierte Säule der Qualität, die soziale Nachhaltigkeit. Und das hat halt mit Förderung zu tun. Aber da könnte man sich überlegen, wie kann diese soziale Nachhaltigkeit auch im privaten Wohnungsbau, wenn man was verändert, eingesetzt werden.

Klimawandel und Hitzeinseln

Auch der Klimawandel ist für die Stadt Wien eine große Herausforderung. Besonders Städte haben mit sehr hohen Temperaturen (Hitzeinseln) und Hitzeperioden zu kämpfen.



Wobei man eben da jetzt wirklich mitdenken muss, die notwendige Bestandstransformation durch die Klimaneutralität und die ist leider auch derzeit in der Gemeinnützigkeit nicht abgedeckt, ausreichend... Also die Bestandstransformation ist, glaube ich, wirklich das ganz, ganz große Thema der nächsten 20 Jahre. Und zwar ökologisch und sozial.

Die [Wiener Hitzekarte](#) weist die am stärksten von Hitze betroffenen Zählbezirke in Wien aus und zeigt, dass vor allem die innerstädtischen und stark versiegelten Gebiete rund um den Gürtel besonders belastet sind. Ein Vergleich mit dem [Sozialraummonitor](#) zeigt, dass vor allem finanziell benachteiligte Personen und überdurchschnittlich viele migrantische Menschen in diesen Gebieten leben. Es ergibt sich eine doppelte Belastung: Vor allem migrantische und sozio-ökonomisch benachteiligte Personen leben oft in Vierteln mit wenig Grünflächen und sind darüber

hinaus besonders oft, auf Grund beengter Wohnverhältnisse, auf den öffentlichen Raum in der Wohnumgebung angewiesen.

Thermische Sanierung und allgemein die Sanierung vieler Bestandshäuser ist ein wichtiges Thema. Hier muss vor allem darauf geachtet werden, dass diese Sanierungen auch auf ökologische Nachhaltigkeit und soziale Verträglichkeit geprüft werden, damit keine Verdrängungsprozesse und Ausschlüsse in der Stadtbevölkerung reproduziert werden. Österreich und die Stadt Wien haben hier die Verpflichtung, sozial gerechte Klimaschutzmaßnahmen aus dem Pariser Abkommen umzusetzen, wie etwa die Einbeziehung lokaler Bevölkerung und Förderung von Geschlechtergerechtigkeit und dem Schutz vulnerabler Gruppen.



Da ist dann eigentlich die Frage, wie man diese Klima-Anpassung und Transformation nicht als Preis an die MieterInnen weitergibt, das ist eine große Herausforderung.

Unverbindlichkeit von Partizipationsprozessen

Stadtplanung, Nachverdichtungsmaßnahmen und Sanierungen betreffen sowohl Mieter:innen als auch Eigentümer:innen unmittelbar. Umso wichtiger ist es, diese Gruppen in Planungsprozesse einzubeziehen und Mitbestimmung zu ermöglichen. In Wien wurden in den letzten Jahren die Beteiligung der Bevölkerung durch verschiedene Beteiligungsformate wie Mitmachbudgets, Klimateams oder Gebietsbetreuung Stadterneuerung gestärkt. Diese Partizipationsprozesse bleiben jedoch rechtlich unverbindlich und haben (bis auf die Klimateams) wenig begleitende Mechanismen entwickelt, um gezielt sozio-ökonomisch benachteiligte und migrantische Gruppen zu inkludieren. [Bemühungen zur Verbesserung politisch wirksamer Beteiligung](#) greifen hier noch zu kurz, wie in den Workshops besprochen wurde, um formale Ausschlüsse durch fehlende Staatsbürger:innenschaft und aufgrund von Barrieren wie Sprachkenntnissen, Bildungshintergrund und ökonomische Ungleichheiten auszugleichen.



Ich glaube, diese ganzen Partizipationsmöglichkeiten, das ist der beste „Workaround“, den man aktuell hat, wenn es um demokratische Prozesse geht. Weil, solange Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft nicht als WählerInnengruppe attraktiv sind, werden ihre Interessen nicht berücksichtigt. Und das gilt auch in der Wohnpolitik.

Segregation

Ein Thema, das wir noch gar nicht angesprochen haben ist die Segregation in den Segmenten, das sehe ich als ein großes Problem vom sozial gebundenen Wohnbau, also Gemeindebau und gemeinnütziges Wohnen, insbesondere wenn es um migrantisch gelesene Personen geht. Also gemeinnütziger Wohnbau wirkt eindeutig als „Wir wollen die Dasigen, wieder mit qualitativ hochwertigem Wohnbau versorgen“ und der Gemeindebau, entgegen dessen Idee, wird immer stärker zum Sozialbau und ist kein Gemeindebau mehr.

Trotz der traditionsreichen Wiener Wohnpolitik mit dem Ziel der sozialen Durchmischung, gibt es Tendenzen von Segregation in Bezug auf das Bildungsniveau, den ökonomischen Status und den Migrationshintergrund bzw. die Staatszugehörigkeit der Bewohner:innen. Weniger Durchmischung führt auch zu einem Verlust einer Kultur des Willkommen-Seins und gegenseitiger Akzeptanz. Wie Zahlen zeigen, wohnen Wiener:innen mit ausländischer Herkunft aus Drittstaaten oder aus Staaten, die der EU ab 2004 beigetreten sind, vor allem in eng verbauten und dicht bewohnten Gebieten aus der Gründerzeit. Wiener:innen mit ausländischer Herkunft aus der EFTA oder aus Staaten, die der EU vor 2004 beitraten, wohnen hingegen öfter in zentrumsnahen Gebieten mit einer hohen Wohnqualität ([Integrations- und Diversitätsmonitor 2023 der Stadt Wien](#)).

Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen für den privaten Wohnungsmarkt

01

Mietrechtsgesetz neu

Das bundesweite Mietrechtsgesetz sollte reformiert werden. Ziel ist ein transparenteres und gerechteres Mietsystem, das sowohl Mieter:innen schützt, als auch rechtliche Klarheit schafft. Davon würden insbesondere neu zugezogene Personen profitieren, da sie stärker auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen sind. Informationen zu rechtlichen Rahmenbedingungen sollten zudem mehrsprachig, einfach verständlich und niederschwellig zugänglich sein.

02

Ende von befristeten Mietverträgen

Befristete Mietverträge sind nicht nur problematisch, da sie instabile Wohnverhältnisse befördern, sie hemmen Mieter:innen auch in der Ein- und Rückforderung ihrer Rechte, schaffen Abhängigkeiten und verhindern langfristige Planbarkeit. Das belastet insbesondere neu hinzugezogene Wiener:innen, Familien, ältere Menschen und Menschen mit niedrigem Einkommen. Eine unbefristete Mietverhältnisregelung würde den Mietmarkt sozial gerechter gestalten, Mieter:innen mehr Sicherheit und Schutz geben und zu einer stärkeren Verankerung des Rechts auf Wohnen beitragen.

03

Rechtsdurchsetzung und Konsequenzen im MRG

Damit Wohnungen nicht zu überhöhten Mieten vermietet werden können, braucht es eine Rechtsdurchsetzung bei Vergehen sowie die Einführung von Strafen oder Konsequenzen für das Fehlverhalten von Vermieter:innen. Dies könnte zum Beispiel sein, dass befristete Mietverträge bei überhöhten Mieten automatisch in unbefristete Verträge übergehen, oder die Einführung eines Ordnungsdelikttes bei Mietpreisüberhöhung, analog zur Gesetzgebung in Deutschland.

04

Anwendungsbereich des MRG ausweiten

Häuser sollen nach 30 Jahren automatisch unter das MRG fallen, damit würde sich der regulierte Bestand vergrößern. Eine solche Regelung kommt vor allem sozio-ökonomisch schwachen Haushalten zugute und schafft Rechtssicherheit und langfristige Planbarkeit für Mieter:innen.

05

Reglementierung des frei finanzierten Wohnbaus

Gerade Neu-Ankommende und Menschen in prekären und instabilen Wohnverhältnissen sind besonders auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen. Daher braucht es Regelungen, die den frei finanzierten Wohnbau, das teuerste Segment des österreichischen Wohnungsmarktes reglementieren. Die seit 2026 in Kraft getretene Mietpreisbremse zur Regulation der Inflationsanpassungen auch bei freien Mieten, ist dazu ein erster wichtiger Schritt.

Handlungsempfehlungen für den gemeinnützigen und kommunalen Wohnbau

01

Übergänge zwischen Wohnungsmarktsegmenten durchlässiger gestalten

Die Übergänge zwischen Wohnungsmarktsegmenten für migrantisch und/oder rassistisch diskriminierte Personen müssen erleichtert werden, um die Durchlässigkeit zwischen verschiedenen Marktsegmenten zu erhöhen. Damit Personen ohne-österreichischer Staatsangehörigkeit sich frei am Wiener Wohnungsmarkt bewegen können, müssen Zugangskriterien für verschiedene Wohnungsmarktsegmente von Aufenthaltstiteln entkoppelt werden bzw. Zugangsbarrieren abgebaut werden. Der Zugang zu günstigen und stabilen Wohnungen darf zudem nicht durch Systemwissen, Diskriminierung oder sozio-ökonomische Faktoren eingeschränkt werden. Daher sollten gezielt Maßnahmen ergriffen werden, die es Menschen, die derzeit vom Zugang zu manchen Wohnungsmarktsegmenten de facto ausgeschlossen sind, ermöglichen, leistbaren und angemessenen Wohnraum zu finden.

02

Zugangshürden für geförderten und kommunalen Wohnbau abbauen

Das Wiener Wohnticket soll niederschwelliger gestaltet werden, damit mehr Personengruppen Zugang zu Gemeindewohnungen und gefördertem Wohnraum erhalten und Wartezeiten verringert werden. Konkret bedeutet das z.B., dass auch Personen wie subsidiär Schutzberechtigte und Personen mit anderen befristeten Aufenthaltstiteln, Zugang erhalten. Zudem braucht es den Ausbau von Programmen und Projekten, die es Menschen in Not- und Trennungssituationen ermöglichen, erleichterten Zugang zu kommunalem und gefördertem Wohnraum zu bekommen.

0 Stellschraube ausfinanzierte Wohnungen

Bei ausfinanzierten Wohnungen im privaten Sektor, die eine Förderung z.B. für eine Sanierung erhalten haben, steigen die Mieten nach vollständiger Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens meist sprunghaft an. Die Mietzinsbegrenzung sollte deshalb nicht nur an die Darlehenslaufzeit geknüpft sein. Ausfinanzierte Wohnungen im gemeinnützigen Wohnbau gehören hingegen zum günstigsten Segment des Wohnungsmarkts und ihre Wiedervergabe sollte transparent an soziale Kriterien gebunden sein.

04 Niederschwellige Suchmöglichkeiten

Es sollte eine zentrale, niederschwellige Online-Plattform geschaffen werden, auf der geförderte Wohnungen aller Bauträger gesammelt und einheitlich auffindbar sind. Diese Plattform sollte suchbar nach Bezirken, Wohnungsgröße, Kosten und Verfügbarkeit sein und klare Informationen über Voraussetzungen, Eigenmittel und Mietkosten und Bewerbungsverfahren bieten.

Handlungsempfehlungen für Beratung und Unterstützung

01 Anlaufstelle für Diskriminierung im Wohnumfeld schaffen

Es braucht eine Anlaufstelle, die sich auf (rassistische) Diskriminierung im Wohnumfeld spezialisiert und Betroffene rechtlich und psychologisch unterstützt. Diese Stelle sollte auch über weitere Hilfsangebote informieren und in schwierigen Fällen rechtlich begleiten bzw. den Kontakt zu Nachbar:innen und Vermieter:innen suchen und Betroffene an andere Stellen weiterverweisen und begleiten.

02 Unterstützungsleistungen bündeln und niederschwellig gestalten

Unterstützungsleistungen, wie Wohnbeihilfe, Energieunterstützung sowie andere Angebote und Informationen sollen gebündelt und die Antragstellung niederschwellig gestaltet werden, sodass betroffene Personen einfachen und im Krisenfall schnellen Zugang zu den benötigten Unterstützungsleistungen haben. Oftmals sind Informationen über diese Förderungen nicht bekannt, schwer zugänglich, oder die Anforderungen zu hoch. Ebenso wäre es wichtig, dass es eine zentrale Anlaufstelle bei Mietkostenüberbelastung gibt, die bei der Beantragung von Beihilfen und Zuschüssen unterstützt.

03 **Übergänge aus der Grundversorgung begleiten**

Es braucht gezielte Angebote für Personen nach der Grundversorgung. Schwellen sind hier oftmals Kautionen und Provisionen sowie die Verfügbarkeit von Wohnraum. Hier gibt es mehrere Modelle: Ein Ansparungsmodell, das für Kautionen und Provisionen gedacht ist, Übergangswohnungen, eine „Grundversorgung light“, bei der die Wohnunterstützung trotz Erwerbstätigkeit verlängert wird, oder ein System von Krediten.

04 **Datenlücken schließen**

Weitere Grundlagenforschung zum Thema Diskriminierung am Wohnungsmarkt, im Wohnumfeld sowie zu prekärem Wohnen ist nötig, um Daten spezifisch zur Situation von migrantisch und/oder rassistisch-diskriminierten Personen zu erheben. Auf Basis dieser Daten können in der Folge gezieltere Maßnahmen entwickelt werden, die die Situation Betroffener verbessern.

05 **Plattform für gebündeltes Wissen zum Wohnen in Wien**

Es braucht eine übersichtliche und niederschwellige Plattform, die die unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente in einfacher und niederschwelliger Sprache erklärt und die Zugangsvoraussetzungen und Unterstützungsleistungen, die es aktuell gibt, verständlich auflistet. Ziel ist es, dass auch Leute mit weniger Systemwissen Zugang zu diesen Informationen erhalten.

06 **Beratungsangebote ausbauen**

Es braucht zusätzliche Beratungsangebote, die Menschen dazu befähigen, sich selbstständig am Wohnungsmarkt zurechtzufinden und wo Wohnen gemeinsam mit anderen Aspekten, wie Familie, Arbeit, Bildung und Gesundheit in den Blick genommen wird. Es sollen sowohl mehrsprachige Beratungsangebote, die eine Unterstützung in der jeweiligen Erstsprache ermöglichen, als auch ganzheitliche Angebote, die Wohnen im Zusammenhang mit anderen Themen behandeln, gezielt gefördert werden.

Handlungsempfehlungen für ein gutes Miteinander

01 **Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung**

Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierungsmaßnahmen soll das Bewusstsein für Diskriminierung im Wohnumfeld und prekäre Wohnverhältnisse geschärft werden. Es braucht einen gesellschaftlichen Mentalitätswandel.

Aufklärungskampagnen sollten sowohl die breite Bevölkerung als auch spezifische Zielgruppen (wie Vermieter:innen, Hausgemeinschaften, oder Genossenschaftsverbände) ansprechen, um Vorurteile abzubauen und ein respektvolles Miteinander zu fördern.

02

Soziales Miteinander und Partizipation im Wohnumfeld stärken

Es braucht eine strukturierte und langfristige Förderung kleinteiliger, nachbarschaftlicher und ortsspezifischer Projekte, die sich um ein gelungenes Miteinander und Mitbestimmung im Wohnumfeld bemühen und langfristige Beziehungsarbeit leisten können. Vorhandene Angebote wie Wohnbuddys, Wohnmediator:innen, Wohnpartner:innen im Gemeindebau, Gebietsbetreuung und Mieterbeiräte, etc. müssen ausgebaut und gestärkt werden. Wohnkompetenzen sollten darüber hinaus schon gezielt in der Schule/Ausbildung vermittelt werden.

03

Rassismus und Diskriminierung bekämpfen

Rassismus und Diskriminierung am Wohnungsmarkt sowie im Wohnumfeld sind weiterhin weit verbreitete Probleme, die nicht nur die Lebensqualität der Betroffenen erheblich beeinträchtigen, sondern auch grundlegende Menschenrechte und Chancengleichheit untergraben. Es ist daher unabdingbar, dass Rassismus und Diskriminierung beim Zugang zu Wohnraum sowie im alltäglichen Wohnumfeld auf allen Ebenen entschlossen und ganzheitlich bekämpft werden. Dafür braucht es: rechtliche Maßnahmen und eine konsequente Umsetzung, Schutz für Betroffene, Bildungs- und Sensibilisierungsmaßnahmen, eine ausführliche Datenlage sowie die gezielte und langfristige Förderung von kleinteiligen Projekten zum alltäglichen Zusammenleben.

Handlungsempfehlungen für die Stadt der Zukunft

01

Sozial gerechte Stadtentwicklung

Stadtentwicklung und Stadterneuerung müssen sozial gerecht gestaltet werden, um allen Menschen unabhängig von sozialem Status, Herkunft oder Einkommen Zugang zu lebenswertem Wohnraum und öffentlichen Ressourcen zu ermöglichen. Eine ganzheitliche Strategie sollte sozioökonomisch benachteiligte Stadtteile gezielt stärken, den Zugang zu leistbarem Wohnraum und öffentlicher Infrastruktur sicherstellen und die Partizipation von migrantischen und/oder rassistisch diskriminierten Menschen aktiv

fördern. Planungsprozesse müssen intersektionale Perspektiven berücksichtigen, um sicherzustellen, dass strukturelle Benachteiligungen nicht weiter verfestigt werden und Wohnraum und Infrastruktur für alle zugänglich ist.

02

Öffentlichen Raum und Wohnbau zusammendenken

Die Themen öffentlicher Raum und Wohnqualität müssen in der Stadtentwicklung stärker zusammen gedacht werden, da sie untrennbar miteinander verknüpft sind. Gerade bei beengten Wohnverhältnissen, in denen Freiflächen und private Grünräume oft fehlen, kommt dem öffentlichen Raum eine besonders hohe Bedeutung zu. Es ist entscheidend, dass öffentliche Räume so gestaltet werden, dass sie als Erholungs-, Rückzugs- und Begegnungsorte fungieren. Dazu gehören großzügige Grünflächen, Spielplätze und barrierefreie Infrastruktur, die zum Verweilen einlädt. Eine gezielte Integration von Wohnbau und öffentlichen Räumen kann dazu beitragen, Ungleichheiten entgegenzuwirken und die Lebensqualität zu steigern.

03

Das soziale Miteinander und Partizipation auf Augenhöhe fördern

Das soziale Miteinander und Partizipationsmöglichkeiten müssen bei allen zukünftigen Projekten des Wohnbaus und der Stadtplanung gestärkt und rechtlich verankert werden. Dies erfordert, dass sowohl auf politischer als auch auf gesellschaftlicher Ebene aktiv Ressourcen bereitgestellt werden, um migrantischen und/oder rassistisch diskriminierten Personen eine echte Mitsprache und Teilhabe zu ermöglichen. Dazu gehört die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und sozialen Innovationen, die den Austausch und die Zusammenarbeit der Bewohnerinnen und Bewohner fördern. Darüber hinaus sollten aber auch bestehende Privilegien und Machtstrukturen in Vergabe- und Planungsprozessen reflektiert und abgebaut werden. Nur wenn diejenigen, die traditionell mehr Einfluss und Ressourcen haben, bereit sind, Platz zu machen und Entscheidungsmacht zu teilen, kann ein gleichberechtigtes Miteinander entstehen. Dies bedeutet, Entscheidungskompetenzen und Gestaltungsspielräume für alle Beteiligten zu erweitern.

04

Widmungskategorien und städtebauliche Verträge

Um die wichtige Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ noch zielführender zu gestalten, soll die Verpflichtung zur Errichtung geförderter Wohnungen erhöht werden. Außerdem sollte die Widmungskategorie auch bei kleineren Projekten mit einer Grundfläche unter 5.000 Quadratmeter brutto gelten. Für größere

freifinanzierte Projekte sollte es städtebauliche Verträge geben, die einen bestimmten Anteil an leistbare, Wohnraum vorschreiben.

05

Leerstandabgabe

Es braucht eine Leerstandabgabe, um Spekulation mit Wohnraum zu verhindern. Für private Vermieter:innen soll es zudem die Möglichkeit geben, professionelle Unterstützung in Anspruch zu nehmen, wenn sie Schwierigkeiten haben, ihren Leerstand zu vermieten.

06

Nachhaltige Sicherung und Ausbau von kommunalem Wohnbau

Der kommunale Wohnbau soll kontinuierlich ausgebaut werden, um leistbaren Wohnraum für alle Wiener:innen auch in Zukunft sicherzustellen. Zudem sollen gezielt Projekte für vulnerable Personengruppen entwickelt und gefördert werden, die insbesondere auch bei Übergangsszenarien unterstützen können.

07

Klimaanpassungsmaßnahmen

Bei der Nachverdichtung von Wohngebieten sollten Klimaanpassungsmaßnahmen integraler Bestandteil des Planungsprozesses sein. Es ist notwendig, Wohnräume so zu gestalten, dass sie nicht nur den steigenden Bevölkerungszahlen gerecht werden, sondern auch den Herausforderungen des Klimawandels standhalten und Ungleichheiten nicht weiter verstärken. Öffentliche Investitionen müssen daher gezielt in Klimaschutz- und Anpassungsprojekte fließen, die sowohl den ökologischen als auch den sozialen Bedürfnissen gerecht werden. Dies umfasst die Schaffung grüner Infrastruktur wie begrünte Dächer, urbane Gärten und klimaresistente Gebäude, die gleichzeitig zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen. Hierbei muss sichergestellt werden, dass Klimaanpassungsmaßnahmen sozial gerecht erfolgen. Das heißt, dass sie nicht nur ökonomisch stärkeren Gruppen zu Gute kommen bzw. zur Verfügung stehen und gleichzeitig die Kosten nicht an (potentiell ökonomisch schwächere) Mieter:innen abgewälzt werden.

08

Sanierung von Bestandsbauten

Beim Nachverdichten in den Bestandsbauten sollte ein Teil des Wohnraums verpflichtend als geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dies sollte auch bei kleineren Einheiten und Projekten zur Anwendung kommen; zum Beispiel bei einem Dachgeschoßausbau. Dabei ist sicher zu gehen, dass Altbestand

nicht in Luxusapartments „um“saniert wird, sondern dass Sanierungen so stattfinden, dass der Wohnraum danach leistbar ist.

09

Erhalt und Vermehrung von öffentlichem Grundbesitz

Bauland ist teuer, deshalb sollte es ein Vorkaufsrecht bei Grundstücken für die Stadt Wien geben. Darüber hinaus sollte es Ziel sein, öffentlichen Grund zu erhalten. Das bedeutet keinen Verkauf von öffentlichem Eigentum an Private.

Quellen und Weiterführende Literatur

Boztepe, Kemal; Hadj Abdou, Leila; König, Karin; Thabet, René; Zahradnik-Stanzel, Katharina (2023): Integrations- & Diversitätsmonitor Wien 2023. Wien: Stadt Wien – Integration und Diversität. Online verfügbar unter <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/4890275?originalFilename=true>

Ehs, Tamara; Zandonella, Martina (2024): Mehr zusammenbringen. Zur Verbesserung politisch wirksamer Beteiligung in Wien. Stadtpunkte 47. Wien: Verlag Arbeiterkammer Wien. Online verfügbar unter <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC17128112/>

Hauer, Gerlinde; Innreiter, Petra; Leidl, Ilse; Russinger, Reinhold; Schnetzer, Matthias; Wagner, Norman (2015): MigrantInnen in Wien. Einkommen, Bildung, Wohnen. In: *Sozial- und Wirtschaftsstatistik aktuell*. 3, S. 1-5. Online verfügbar unter https://aksearch.arbeiterkammer.at/Record/urn:nbn:at:at-akw:g-443487.LOG_0006

Heindl, Gabu (2018): Gerechte Stadt muss sein. In: Pichler, Christian (Hg.) *Wien wächst - Wien baut: mehr Qualität in mehr Quantität?* Stadtpunkte 26, S. 1-9. Wien: Verlag Arbeiterkammer Wien. Online verfügbar unter https://aksearch.arbeiterkammer.at/Record/urn:nbn:at:at-akw:g-2644102.LOG_0009

Hoser, Bernhard; Laumer, David; Simon, Julia; Ogris, Günther (2021): Junge Menschen in Wien II. Entwicklungen seit 2013 und neue Herausforderungen durch die Corona-Pandemie. Stadtpunkte 35. Wien: Verlag Arbeiterkammer Wien. Online verfügbar unter <https://aksearch.arbeiterkammer.at/Record/994843120303343>

Kadi, Justin; Verlič, Mara (Hg.) (2019): Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis. Stadtpunkte 27. Wien: Verlag Arbeiterkammer Wien. Online verfügbar unter <https://aksearch.arbeiterkammer.at/Record/994776020303343>

Kumnig, Sarah; Müller, Hannah Lucia; Kiczka, Raphael; Kadi, Justin (2025): Die Transformation des Wiener Altbau-Miethausbestands. Angebotsdynamik und Verdrängungsdruck. Stadtpunkte 50. Wien: Verlag Arbeiterkammer Wien. Online verfügbar unter <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC17494254/>

Molina, Camilo, Quinz, Hannah; Reinprecht, Christoph (2020): Sozialraum Monitoring. Durchmischung und Polarisierung in Wien. Stadtpunkte 34. Wien: Verlag Arbeiterkammer Wien. Online verfügbar unter <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC16147518/1/#topDocAnchor>

Moussa-Lipp, Sina; Verlič, Mara (2023): Wohnen für die Vielen. In: *AK Stadt*. 1, S. 6–11. Online verfügbar unter https://aksearch.arbeiterkammer.at/Record/urn:nbn:at:at-akw:g-6201362.LOG_0020

Moussa-Lipp, Sina; Verlič, Mara (Hg.) (2023): Wohnen für die Vielen: Sammelband zur Tagung. Stadtpunkte 45. Wien: Verlag Arbeiterkammer Wien. Online verfügbar unter <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC16940025/>

Ritt, Thomas; Tockner, Lukas (2024): Wohnen muss wieder leistbar sein! In: *A&W Blog*. Online verfügbar unter <https://www.awblog.at/Allgemein/Wohnen-muss-wieder-leistbar-sein>

Schmatz, Susanne; Wetzels, Petra (2014): MigrantInnen in Wien - 2014. Einkommen, Bildung, Wohnen, Konsum und soziale Einbindung. Wien: L&R Sozialforschung. Online verfügbar unter <https://aksearch.arbeiterkammer.at/Record/990004395160203343>

Schmee, Josef (Hg.) (2015): Wiener Herausforderungen. Arbeitsmarkt, Bildung, Wohnung und Einkommen. Stadtpunkte 13. Wien: Verlag Arbeiterkammer Wien. Online verfügbar unter <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC12208814/>

Schönherr, Daniel (2019): Diskriminierungserfahrungen in Österreich: Erleben von Ungleichbehandlung, Benachteiligung und Herabwürdigung in den Bereichen Arbeit, Wohnen, medizinische Dienstleistungen und Ausbildung. Wien: Verlag Arbeiterkammer Wien. Online verfügbar unter <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC15399857/>

Stadt Wien, Bereichsleitung für Klimaangelegenheiten (2024): Wiener Hitzeaktionsplan. Für ein cooles Wien der Zukunft. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/spezial/hitzeaktionsplan/files/hitzeaktionsplan-2024.pdf>

Statistik Austria (2024): Tabellenband EU-SILC 2023 und Bundesländertabellen mit Dreijahresdurchschnitt EU-SILC 2021 bis 2023. Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Wien: Statistik Austria. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/fileadmin/pages/338/Tabellenband_EUSILC_2023.pdf

Verlič; Mara (2024) Keine Wohnung unter diesem Namen. Anzeichen für rassistische Diskriminierung am Wohnungsmarkt. In: *A&W Blog*. Online verfügbar unter <https://www.awblog.at/Soziales/rassistische-Diskriminierung-am-Wohnungsmarkt>

Dialogprozess Migration in Wien – Teilnehmende Institutionen

Der Dialogprozess Migration in Wien hat Expert:innen der Arbeiterkammer Wien mit externen Stakeholdern aus Wissenschaft, Verwaltung und Praxis zusammengebracht, um Bedürfnisse und Lebensrealitäten von migrantischen und/oder rassistisch diskriminierten Personen in Wien in den Fokus zu nehmen.

In insgesamt sechs Workshops zu den Themen Wohnen, Arbeit, Bildung, Demokratie, Gesundheit sowie öffentlicher Raum wurden Potenziale zur Verbesserung der sozialen, kulturellen und politischen Teilhabe von migrantischen und/oder rassistisch diskriminierten Wiener:innen auf kommunaler Ebene ausgelotet.

An sechs Terminen von Jänner bis März 2025 wurden in jedem der Workshops drei Fokusgruppen abgehalten und so insgesamt über 150 Expert:innen in verschiedenen Konstellationen zusammengebracht.

AMS Wien

Arbeiterkammer Burgenland

Arbeiterkammer OÖ

AST – Anlaufstelle Anerkennung

Baudirektion Stadt Wien

BAWO - Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe

Bundesagentur für Betreuung- und Unterstützungsleistungen

Beratungszentrum für Migrant:innen

Bildungsdirektion Wien

Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz

Caritas der Erzdiözese Wien – Hilfe in Not

con.sens verkehrsplanung zt gmbh

Dachverband Wiener Sozialeinrichtungen

Demokratie, was geht (Verein Gleisdreieck)

Diakonie Aufschwung

Diakonie Österreich

Fachstelle Demokratie (Verein Wiener Jugendzentren)

Fem Süd

Fonds Soziales Wien

Fremde werden Freunde

Frühe Hilfen

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Gewerkschaft GPA

Hochschule Campus Wien

Initiative Diskriminierungsfreies Bildungswesen
 fairplay – Initiative für Vielfalt und Antidiskriminierung
 Institut für Soziologie (Universität Wien)
 Institut für Stadt und Regionalforschung (ÖAW)
 Integrationshaus
 Interface Wien
 LEFÖ
 Lokale Agenda 21 Wien
 MA 13 - Bildung und Jugend
 MA 15 - Gesundheitsdienst der Stadt Wien
 MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
 MA 19 - Architektur und Stadtgestaltung
 MA 20 – Energieplanung (Büro für Mitwirkung)
 MA 35 - Einwanderung und Staatsbürgerschaft
 MA 40 - Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht
 Medizinische Universität Wien
 Österreichischer Gewerkschaftsbund
 Pädagogische Hochschule Wien
 Polizei Wien
 PROSA – Projekt Schule für alle
 QMS – Qualitätsmanagement für Schulen
 Queer Base
 Riders Collective
 Österreichischer Gewerkschaftsbund
 Österreichisches Rotes Kreuz
 Search and Shape - Institut für angewandte Sozialwissenschaft
 SOS-Mitmensch
 Sprachförderzentrum der Bildungsdirektion Wien
 Sucht- und Drogenkoordination Stadt Wien
 Suchthilfe
 Stabsstelle Ukraine Flüchtlingskoordination (BMI)
 Technische Universität Wien
 Tilia – Büro für Landschaftsplanung
 Train of Hope
 Tralalobe

Universität Wien
Verein Disrupt
Verein Geht-Doch
Verein Piramidops
Verein Wiener Jugendzentren
VHS Brigittenau
VHS Wien
Vidaflex
Volkshilfe Wien
Waff
Wohnberatung Wien des Wohnservice Wien
WUK mpower
Yunion
Zara – Verein für Zivilcourage und Anti-Rassismus Arbeit

IMPRESSUM

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,

Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien, Telefon: (01) 501 65 0

Offenlegung gem § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impresum

Auftraggeberin: AK Wien / Abt. Arbeitsmarkt und Integration und Abt. Kommunalpolitik und Wohnen

Rückfragen an: Kevin Fredy Hinterberger, Mara Verlič

Inhalt und Gestaltung: Institut für Stadt- und Regionalforschung, Österreichische Akademie der Wissenschaften

© 2026 AK Wien