

# Was tun gegen Wohnen als Kapital?



**Institut für Soziologie, Universität Wien**

Input: Univ.-Ass. Cornelia Dlabaja, MA

Workshopmoderation: Hannah Quinz, MA

# Als Fragen zur Einstimmung

1. Was sind aus ihrer Perspektive die größten Herausforderungen im Kontext der Kommodifizierung des Wohnens? (rote Karten)
2. Welche Strategien braucht es aus ihrer Sicht gegen Wohnen als Kapital? (Gelb)
3. Welche Themenfelder beschäftigen sie in diesem Kontext besonders (brennende Themenfelder)? (Grün)



**Cornelia Dlabaja** ist Ungleichheits- [und Stadtforscherin](#). Aktuell am Institut für Soziologie und [Europäische Ethnologie](#) der Universität Wien tätig. Ihre Forschungsschwerpunkte sind soziale Ungleichheiten, Wohnbauforschung, Stadt im Wandel, sowie [Arbeits- und Migrationsgeschichte](#). Ihre Dissertation verfasste sie über die Entstehung der Seestadt Aspern und darin ausgehandelter Stadtkonzepte. Sie ist Sprecherin und Gründungsmitglied der [ÖGS Sektion soziale Ungleichheit](#) mit Julia Hofmann und anderen Kolleg:innen 2011.

**Hannah Quinz** ist Universitätsassistentin und Dissertantin im Bereich Arbeitssoziologie und soziale Ungleichheit am Institut für Soziologie der Universität Wien. Aktuell forscht sie im Projekt [MaRe: Marienthal.reversed – Eine Untersuchung zum Übergang aus der Langzeitarbeitslosigkeit](#) in dem sie auch ihre Dissertation verfasst. Sie ist Mitorganisatorin der Reichtumskonferenz 2022.



# VO Soziale Ungleichheit – Themen und Ansätze der aktuellen Forschung in Österreich

SEKTION  
SOZIALE  
UNGLEICHHEIT



Vorlesung an der Universität Wien

in Zusammenarbeit mit der Sektion „Soziale Ungleichheit“ der Österreichischen Gesellschaft für Soziologie  
Di 15:00 bis 16:30, WS 2022, LV-Nr.: 230143, Hörsaal 1, im Hauptgebäude  
Michael Parzer / Cornelia Dlabaja / Clara Holzinger

- 1) 04.10.22 **Einführungsvorlesung**, Michael Parzer & Cornelia Dlabaja & Clara Holzinger
- 2) 11.10.22 **Arbeit und soziale Ungleichheit**, Carina Altreiter & Roland Atzmüller
- 3) 18.10.22 **(Sorge-)Arbeit, Geschlecht und soziale Ungleichheit**, Kristina Binner, Fabienne Décieux
- 4) 25.10.22 **Politische Teilhabe und soziale Ungleichheit**, Jakob Hartl
- 5) 08.11.22 **Sozialpolitik und soziale Ungleichheit**, Bettina Leibetseder
- 6) 15.11.22 **Bildung und soziale Ungleichheit**, Karina Fernandez & Gerlinde Janschitz
- 7) 22.11.22 **Ethnizität und Ungleichheit**, Ana Mijic
- 8) 29.11.22 **Aktuelle Armutsforschung in Österreich und soziale Ungleichheit**, Alban Knecht & Martin Schenk
- 9) 06.12.22 **Reichtum und soziale Ungleichheit**, Julia Hofmann
- 10) 13.12.22 **Stadt und soziale Ungleichheit**, Cornelia Dlabaja
- 11) 10.01.23 **Migration und soziale Ungleichheit**, Clara Holzinger
- 12) 17.01.23 **Intersektionalität und soziale Ungleichheit**, Johanna Neuhauser
- 13) 24.01.23 **Psychologisierung sozialer Ungleichheiten**, Barbara Rothmüller & Nora Ruck
- 14) 31.01.23 **Kultur und soziale Ungleichheit**, Michael Parzer



Cornelia Dlabaja | Karina Fernandez |  
Julia Hofmann (Hrsg.)

## Aktuelle Ungleichheits- forschung. Befunde – Theorien – Praxis

Perspektiven aus der ÖGS-Sektion  
Soziale Ungleichheit

**BELTZ JUVENTA**

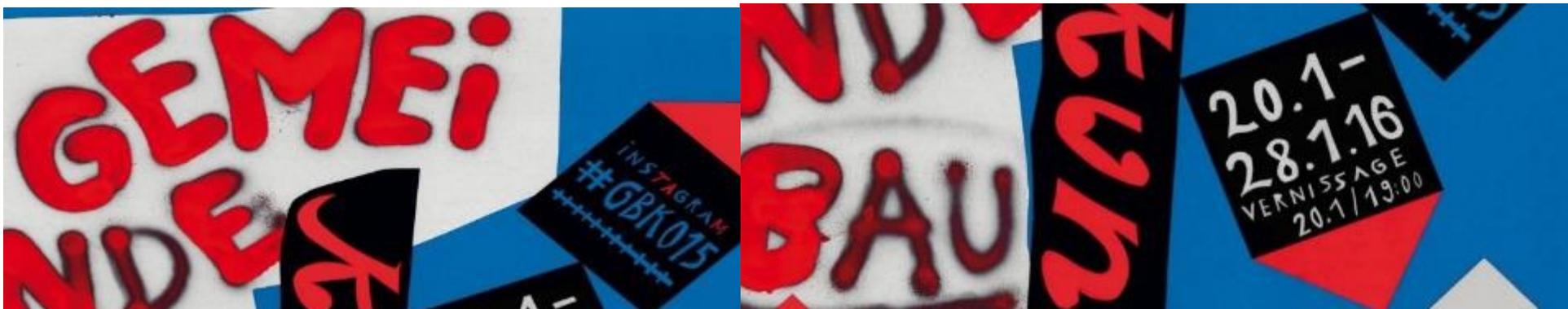
# Workshop – was tun gehen Wohnen als Kapital?

- 1) *Kurzinput: Analyse des Istzustands*
- 2) *Workshop: Entlang von 4 Beispielen: Was tun gegen Wohnen als Kapital?*
- 3) *Daraus werden wir drei Strategien gegen Wohnen als Kapital herausarbeiten*



# Aktuelle Herausforderungen

- Geförderter Wohnbau für wen?
- Leistbares Wohnen für wen und wie?
- Welche Barrieren gibt es im Bereich des Wohnbaus?
- Wie kommen jene die dringend Wohnraum brauchen zu Wohnraum?



# Ökonomie des Städtischen: der Wandel der Wohnbaupolitik am Wiener Beispiel

⇒ „Wien als Insel der Seligen“ 220 000 Gemeindewohnungen

⇒ 200 000 geförderte Wohnungen

## Rahmenbedingungen:

⇒ Wien wird durch den EU Beitritt zur wachsenden Stadt

⇒ 2004 wird in Wien der letzte Gemeindebau errichtet – Restart 2020

⇒ Wien wächst – bis 2035 auf 2 Millionen

⇒ Im Bereich des geförderten Wohnbaus gibt es Barrieren der Leistbarkeit: Eigenmittel & Steigende Mieten

⇒ Wie kann leistbarer Wohnraum für Jung Wiener:innen, neu Hinzugezogene, Geschiedene, Menschen mit geringem Einkommen oder Sozialleistungen geschaffen werden?

# Aktuelle Herausforderungen

⇒ *Ökonomie des Städtischen: der Wandel der Wohnbaupolitik*

⇒ *Investorenurbanismus*

⇒ *Soziale Homogenisierung von Wohn- und Stadtquartieren*

⇒ *Ware Wohnen: PPP- Modelle in Zeiten von Stadtwachstum*

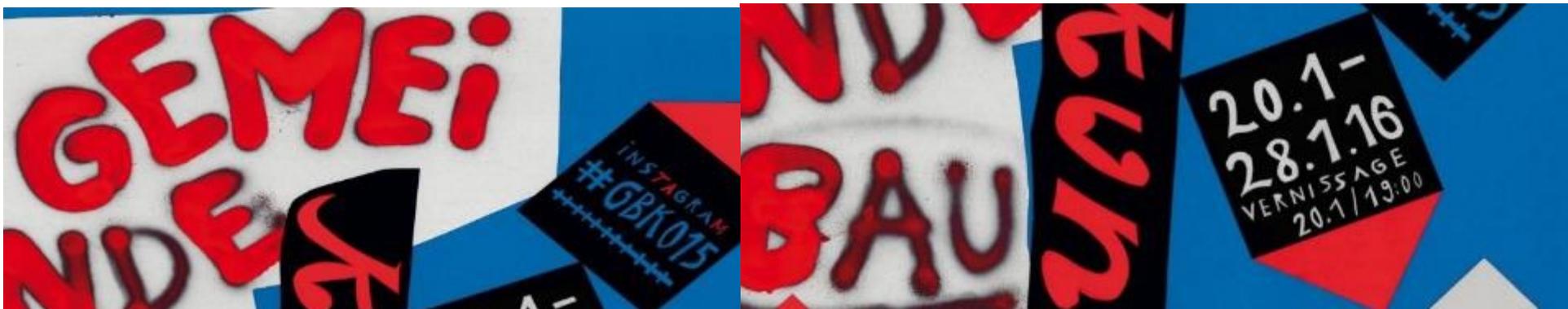
⇒ *Auswirkungen der Wohnbaupolitik auf Ungleichheit*



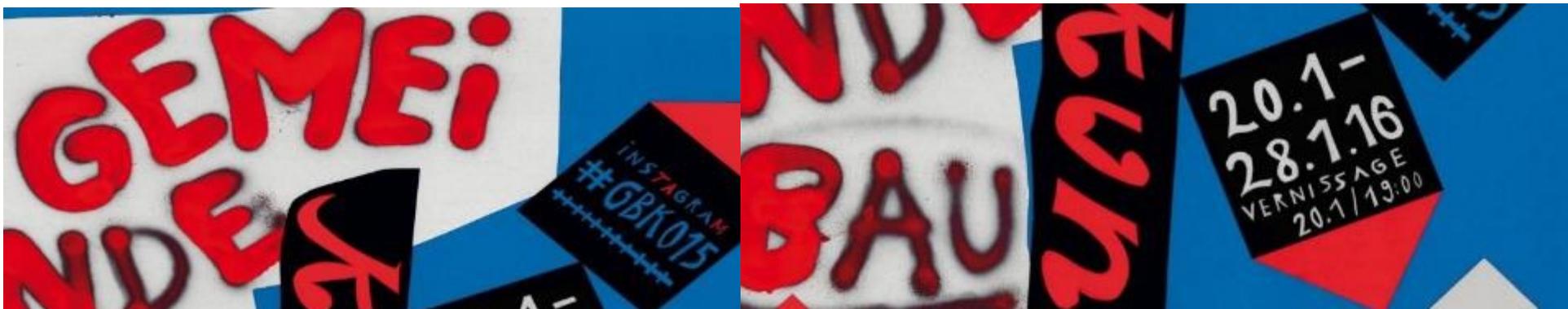


# Aktuelle Herausforderungen

- ⇒ „*Wohnens als Gemeingut*“ vs *Wohnen als Ware*
- ⇒ *Hintergrund: Sich wandelnde gesetzliche Rahmenbedingungen*
- ⇒ *Bodenpreise/ Eigentumsverhältnisse*
- ⇒ *Druck auf den Wohnungsmarkt*
- ⇒ „*Wohnraum als Investition*“
- ⇒ *Gemeinnützige Bauträger im Wandel*



- ⇒ *Investorenstädtebau*
- ⇒ *Wohnbauträger errichten geförderten Wohnbau der nach 10 Jahren in Eigentum über gehen kann immer mehr Bauträger errichten freifinanzierten Wohnbau*
- ⇒ *PPP-Modell Seestadt: im Besitz der Stadt Wien, wird über eine Tochtergesellschaft Baufeld für Baufeld verkauft*
- ⇒ *Im Vergleich zu Städten wie Paris, München oder Zürich ist die Marktsituation in Wien noch entspannt*
- ⇒ *Tendenz Zunahme an „Vorsorgewohnungen“ (Eigentum)*
- ⇒ *Privatisiertem Städtebau*

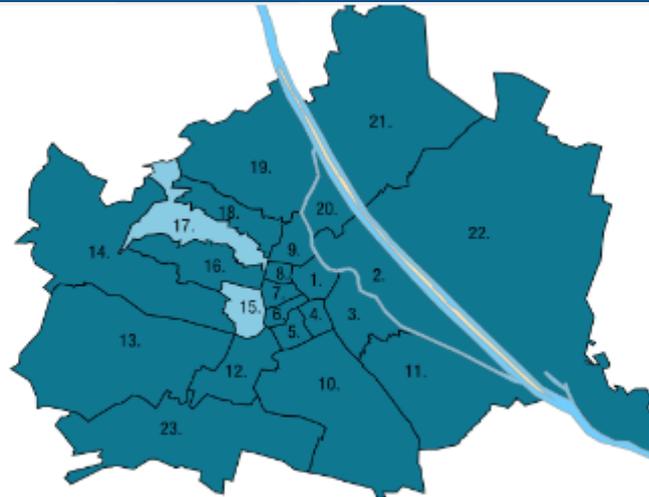


# Mietpreisspiegel 2022, Neuvermietungen

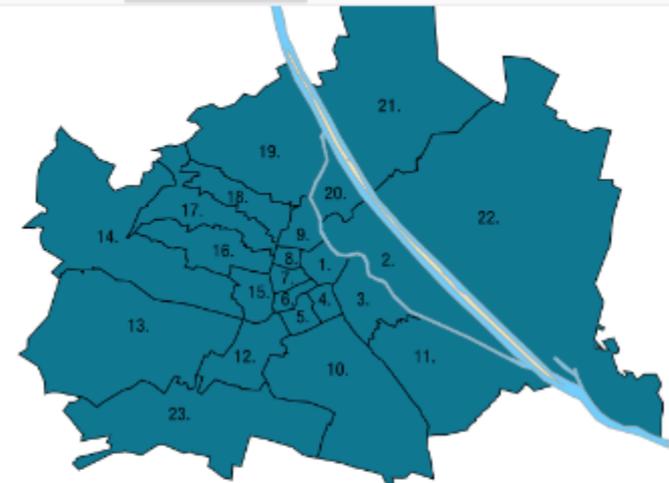
## Preisspiegel Wien Wohnungen Miete

Angaben in Euro je Quadratmeter

- k.A. (keine Angabe)
- bis € 12,00
- € 12,01 - € 14,00
- € 14,01 - € 15,00
- über € 15,00



Quadratmeter



Bezirk	<50 m <sup>2</sup>	51-80 m <sup>2</sup>	81-129 m <sup>2</sup>	>130 m <sup>2</sup>	Durchschnitt/m <sup>2</sup>	Tendenz	<50 m <sup>2</sup>	51-80 m <sup>2</sup>	81-129 m <sup>2</sup>	>130 m <sup>2</sup>	Durchschnitt/m <sup>2</sup>	Tendenz
1., Innere Stadt	23,79	20,06	19,91	24,02	21,23	▶	44,45	24,72	22,06	26,70	24,92	▲
2., Leopoldstadt	21,49	19,05	20,14	14,52	19,83	▲	29,22	23,15	19,38	14,46	24,07	▲
3., Landstraße	19,50	16,27	15,95	15,23	16,95	▶	26,38	21,26	17,94	15,55	22,07	▲
4., Wieden	17,87	15,28	14,83	15,70	15,68	▶	23,07	16,96	16,01	18,04	17,47	▲
5., Margareten	16,65	14,48	13,89	17,13	15,03	▶	20,35	14,98	17,09	17,23	16,64	▲
6., Mariahilf	20,93	15,21	17,16	16,82	17,22	▲	27,73	22,07	16,08	18,95	22,31	▲
7., Neubau	17,63	15,32	15,03	15,65	15,92	▲	27,40	17,53	16,22	16,16	21,25	▲
8., Josefstadt	17,36	15,10	16,54	17,60	16,22	▶	44,86	18,40	14,44	15,80	25,64	▲
9., Alsergrund	18,55	15,80	16,35	17,29	16,89	▲	32,77	24,30	16,14	18,59	25,33	▲
10., Favoriten	17,80	14,93	15,05	17,15	16,06	▶	18,80	14,81	15,06	12,75	18,55	▲
11., Simmering	17,22	16,56	13,85	k.A.	17,04	▲	16,65	16,12	13,01	k.A.	16,18	▼
12., Meidling	16,78	14,53	14,80	16,00	15,50	▲	17,88	15,08	15,82	13,15	15,84	▶
13., Hietzing	15,68	15,32	14,43	15,48	15,27	▶	22,95	15,66	15,36	15,42	17,70	▲
14., Penzing	17,56	14,64	13,96	10,35	15,98	▲	18,26	16,06	19,04	11,30	17,62	▲
15., Rudolfsheim-Fünfhaus	16,09	14,39	14,27	11,50	14,69	▶	23,81	15,15	14,59	12,26	17,76	▲
16., Ottakring	16,83	13,72	13,06	14,46	15,27	▼	21,73	15,39	15,26	12,07	16,31	▲
17., Hernals	16,33	13,28	12,91	15,36	14,25	▼	23,80	15,09	16,07	16,16	19,04	▲
18., Währing	17,70	14,22	17,57	17,36	16,15	▶	21,82	15,78	15,06	16,00	18,65	▲
19., Döbling	17,34	15,77	15,38	19,02	16,47	▶	21,74	17,22	17,53	18,62	18,00	▲
20., Brigittenau	18,53	15,42	13,47	k.A.	16,95	▲	19,13	17,22	17,11	k.A.	18,61	▲
21., Floridsdorf	16,66	15,39	14,12	10,08	15,93	▲	17,07	15,34	14,48	7,81	15,91	▶
22., Donaustadt	17,24	16,47	15,19	14,95	16,69	▲	17,51	15,79	18,04	21,66	16,68	▶
23., Liesing	18,26	17,24	15,72	16,57	17,30	▲	17,62	15,01	16,84	k.A.	16,45	▲

- ⇒ **Geförderter Wohnbau** -steigende Mieten und Eigenmittelanteile sind die Folge – es kommt zu Prozessen sozialer Schließung – Fokus auf die Wohnversorgung der Mittelschichten
- ⇒ Zugang für neuhinzugezogene und marginalisierte Personengruppen ist stark beschränkt: Migration, Wohnungslosigkeit
- ⇒ Es kommt zu einer **Vertikalisierung** von Ungleichheit:
- ⇒ Im Bereich des Wohnhochbaus – (geförderte Wohnungen sind oftmals in den unteren Etagen angesiedelt, freifinanzierte oben)
- ⇒ Im Bereich der Dachausbauten – Eigentumswohnungen und Mietwohnungen werden zum teuren Gut



# Baugruppen als AkteurInnen des gemeinschaftlichen Wohnbaus

*Beispiele:*

⇒ *Baugruppen auf D13 in der Seestadt*

⇒ *Beispiel Bikes and rails, Habitat*

⇒ *habiTAT Mietshäuser Syndikat Projekt »SchloR«, das in Simmering Freiraum für Kunst, Leben, Wohnen und Arbeiten schafft*

⇒ *Gründung von Gnossenschaften: HausWirtschaft*



© Bikes and Rails



© SchloR Wien

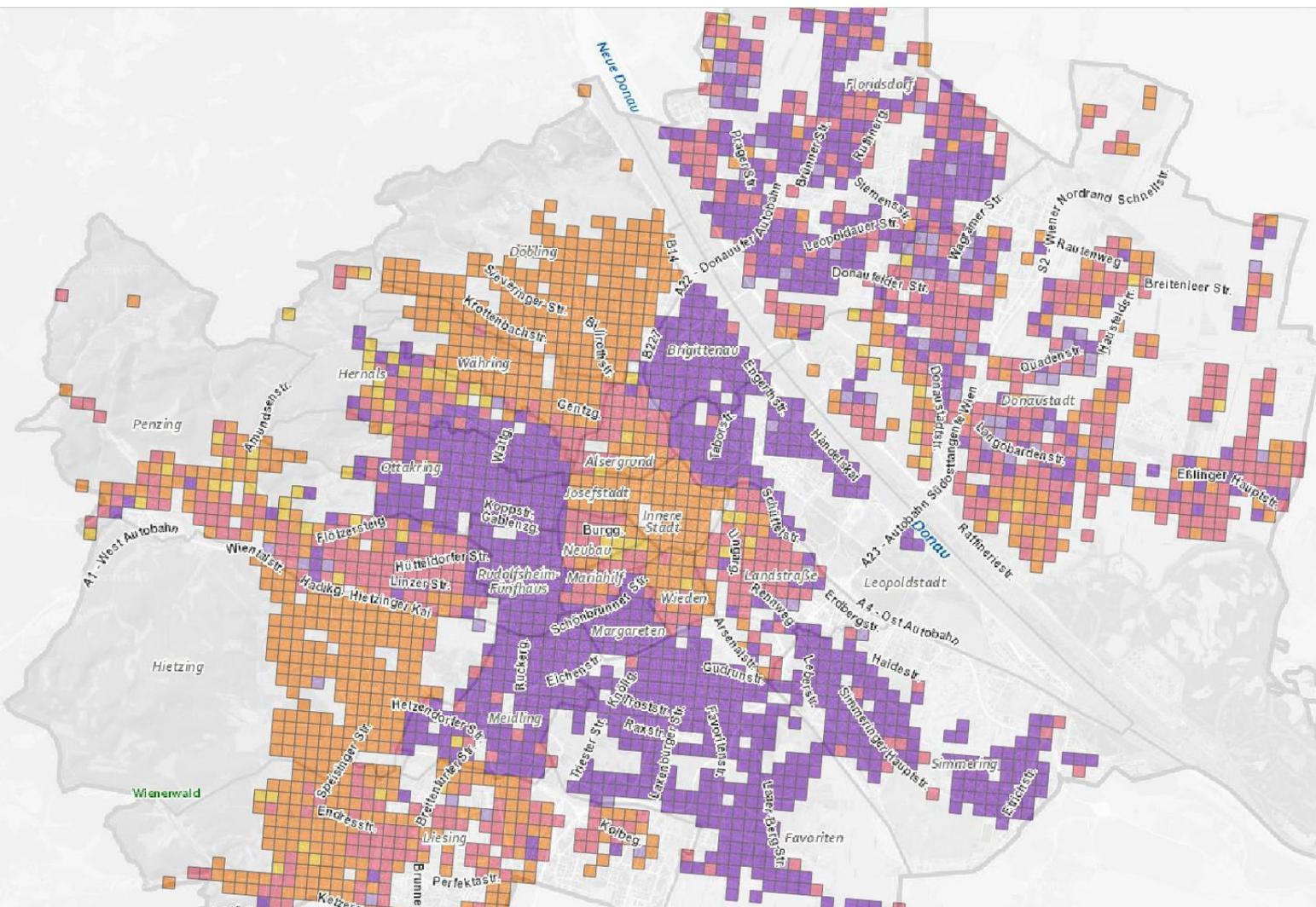
# Raum als Spiegelbild der gesellschaftlicher Machtstrukturen



[https://issuu.com/the\\_gap/docs/the\\_gap\\_152/39](https://issuu.com/the_gap/docs/the_gap_152/39)

„So manifestiert sich etwa im Raum der Stadt Paris neben den vorrangigen ökonomischen (und wirtschaftlichen) Unterschieden in Form der räumlichen Verteilung der Wohnungen zwischen den zentralen Vierteln und denen an der Peripherie und der Banlieu ein sekundärer, aber sehr ausgeprägter Gegensatz zwischen der „Rive gauche“ und der „Rive droite“, der der fundamentalen Teilung des Macht-Feldes zwischen, grosso modo, Kunst und Geschäft entspricht.“ (Bourdieu 1991:26)

# Raum als Spiegelbild der gesellschaftlicher Strukturen

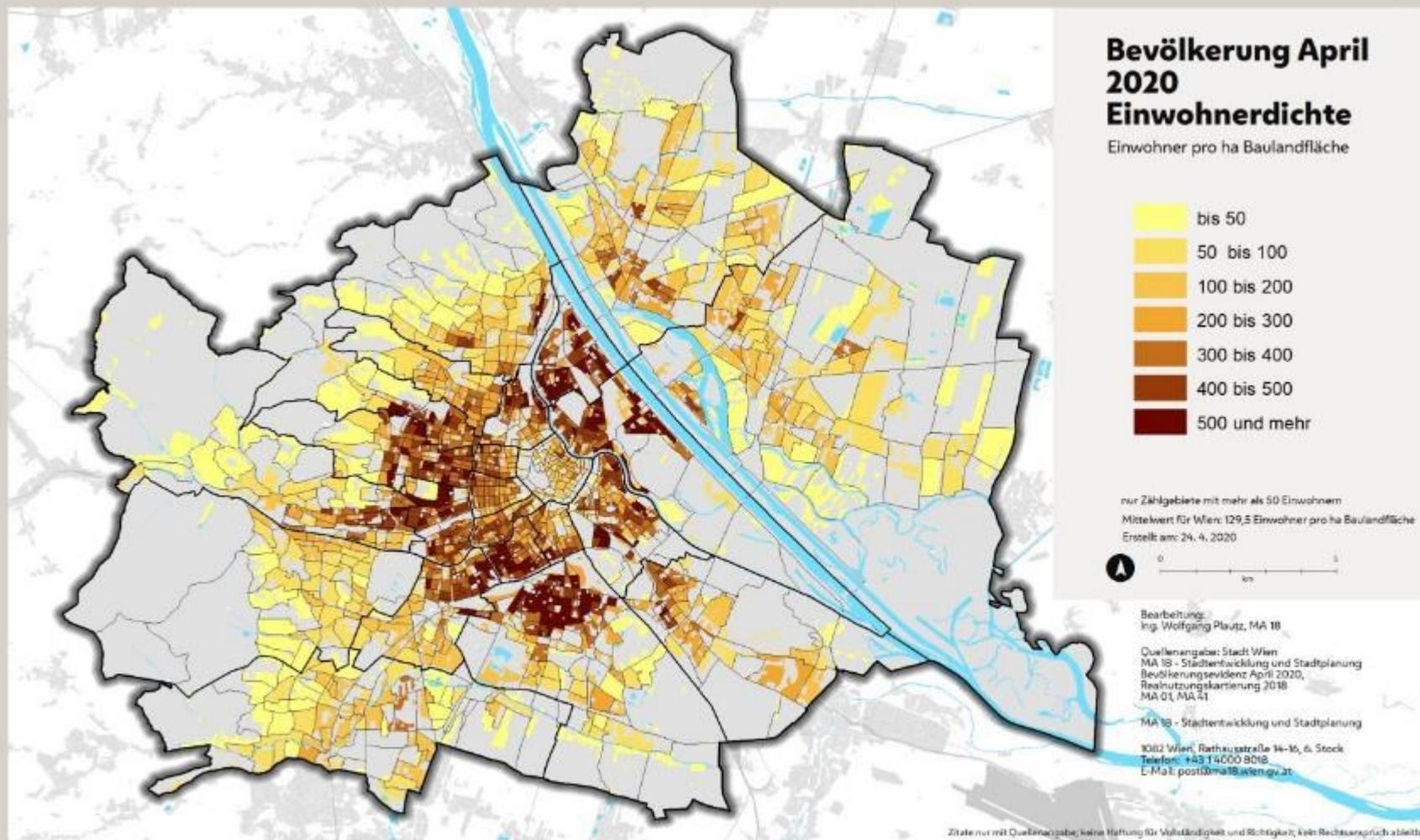


Differenz  
2012-2017

Gelb:  
Wohlstands-  
gewinne

Lila:  
Wohlstands-  
verluste

# Raum als Spiegelbild der gesellschaftlicher Strukturen



# Workshop

- *Entlang von drei Beispielen in den Gruppen diskutiert: Was tun gegen Wohnen als Kapital?*
- *Daraus werden Strategien gegen Wohnen als Kapital herausgearbeitet*
- *Jede Gruppe überlegt entlang ihres Beispiels wie Wohnen als Kapital hier verhindert werden kann und welche Strategien es dazu bedarf:*
- *Auf rechtlicher, institutioneller und Akteursebene*

