

# URBANE RÄUME

## URBAN AREAS

---

### **KNAPPHEITSKONSTELLATIONEN AUF DEM WIENER WOHNUNGSMARKT. EINFLUSSFAKTOREN UND AUSHANDLUNGSPROZESSE AUS DER PERSPEKTIVE VON WOHNUNGSSUCHENDEN**

Ana ROGOJANU und Georg WOLFMAYR, Wien\*

*Erste Einreichung / initial submission: 06/2023; revidierte Fassung / revised submission: 12/2023;  
endgültige Annahme / final acceptance: 01/2024*

mit 2 Abbildungen im Text

## INHALT

<i>Zusammenfassung</i> .....	10
<i>Summary</i> .....	10
1 Einleitung .....	11
2 Theoretischer Rahmen: Differenzierung von Wohnraumknappheit .....	12
3 Methodik .....	14
4 Angebot sowie formale und ökonomische Zugangsvoraussetzungen zu Wohnfeldern in Wien.....	16
5 Einflussfaktoren von Knappheitskonstellationen in Fallstudien der Wohnraumsuche .....	20
6 Schluss.....	28
7 Literaturverzeichnis.....	33

---

\* Dr. Ana ROGOJANU und Dr. Georg WOLFMAYR, Institut für Europäische Ethnologie, Universität Wien. Beide: Projektleitung im Zukunftskolleg „SPACE“ („Spatial Competition and Economic Policies“) des Fonds zur Förderung der Wissenschaftlichen Forschung (FWF). – E-Mails: [ana.rogojanu@univie.ac.at](mailto:ana.rogojanu@univie.ac.at), [georg.wolfmayr@univie.ac.at](mailto:georg.wolfmayr@univie.ac.at).

## Zusammenfassung

*In diesem Beitrag wird am Beispiel Wiens ein differenzierter Blick auf Knappheit am Wohnungsmarkt entwickelt, der über eine allgemeine Betrachtung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage bzw. dessen Zuspitzung auf Fragen der Leistbarkeit oder der formalen Zugänglichkeit hinausgeht. Neben der Betrachtung des Wohnungsangebots und der Zugangsregelungen zu Teilen dieses Angebots wird durch die qualitative Analyse der Erfahrungen von Wohnungssuchenden, die in explorativen Fallstudien dargestellt werden, die Nachfrageseite in den Mittelpunkt gerückt und danach gefragt, für wen und aufgrund welcher Faktoren Wohnraum knapp wird. Dabei werden insbesondere soziokulturelle Ressourcen der Wohnungssuchenden wie Herkunft und Sprache, Wissen über den Wohnungsmarkt, Praktiken und Strategien der Wohnungssuche und Zeitinvestition als zusätzliche, bisher eher am Rande betrachtete Einflussfaktoren von Knappheit identifiziert. Zugleich zeigt der Beitrag, dass die Art und Weise, wie sich Wohnbedürfnisse durch das Handeln der Wohnungssuchenden als Nachfrage auf einem Wohnungsmarkt manifestieren, das Ergebnis komplexer Aushandlungen und Abwägungen ist, die vor dem Hintergrund subjektiver Einschätzungen der Knappheit und der Erfahrungen der eigenen Chancen in diesem Rahmen stattfinden.*

*Schlagwörter: Wohnraumsuche, Wohnraumknappheit, Wohnungsmarkt, Wohnkrise, Wohnzugang, Wien*

## Summary

### CONSTELLATIONS OF SCARCITY ON THE VIENNESE HOUSING MARKET. RELEVANT FACTORS AND NEGOTIATION PROCESSES FROM THE PERSPECTIVE OF HOUSING SEEKERS

*Using Vienna as an example, the article develops a differentiated view of scarcity in the housing market that goes beyond a general consideration of the relationship between supply and demand or its focus on issues of affordability or formal accessibility. In addition to looking at housing supply and access regulations, it focuses on the demand side through a qualitative analysis of the experiences of people looking for housing, presented in explorative case studies, asking for whom and due to what factors housing is scarce. The results suggest that the socio-cultural resources of housing seekers, such as origin and language, knowledge of the housing market, housing search practices and strategies, and time invested in housing search, are additional factors influencing scarcity that have only been marginally considered. At the same time, the paper shows that the way in which housing needs are manifested as demand in a housing market through the actions of housing seekers is the result of complex negotiations and trade-offs that take place against the background of subjective assessments of scarcity in parts of the housing market and experiences of one's own opportunities in this context.*

*Keywords: Housing search, housing shortage, housing market, housing crisis, housing access, Vienna*

## 1 Einleitung

Dass Raum in vielen westlichen Großstädten knapp ist, scheint heute eine grundlegende Voraussetzung stadt- und wohnforscherischen Denkens zu sein. Besteht über die Diagnose der Knappheit Einigkeit, so sind die Erklärungen dafür vielfältig: als Resultat städtischen Bevölkerungswachstums (Reurbanisierung und Zuwanderung), welches bei nicht mithaltender Neubautätigkeit das Wohnraumangebot knapper macht (RITT 2015); als Effekt einer verstärkten Kommodifizierung und Finanzialisierung von Wohnraum als Anlageform in Zeiten niedriger Zinsen (HEEG 2017; AIGNER 2022); als Konsequenz eines Rückzugs des Staates aus der Wohnraumproduktion (KADI 2015); als Folge von Bodenknappheit und -verteuerung (GERBER et al. 2018; BARON et al. 2021), welche vor allem den Bau von leistbarem Wohnraum schwieriger machen; als Auswirkung der Zunahme von Kurzzeitvermietungen, die einen Teil des Wohnraumangebots der langfristigen Vermietung entziehen (SEIDL et al. 2017; GARCIA-LÓPEZ et al. 2020). Heterogen sind aber nicht nur die Gründe der Wohnraumknappheit, sondern auch ihre gesellschaftlichen Auswirkungen, die jenseits der Feststellung einer allgemeinen Wohnraumknappheit der Präzisierung bedürfen.

Während in vielen Studien anhand der Gegenüberstellung von Einkommens- und Mietpreisentwicklung eine Spezifizierung von Knappheit in Richtung bezahlbaren Wohnraums überzeugend vorgenommen wird und Wohnungsknappheit insbesondere als Problem von Haushalten mit niedrigem Einkommen thematisiert wird (z. B. LEE et al. 2022; TSENKOVA 2022a; GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD und KADI 2014; MUNDT 2018), werden andere Faktoren, die Knappheit für Wohnungssuchende beeinflussen, weit weniger thematisiert. Studien zur Diskriminierung in verschiedenen Wohnkontexten arbeiten oft detaillierte Dynamiken bezüglich formeller und informeller Zugangshürden für spezifische Gruppen heraus (z. B. AUSPURG et al. 2017; AIGNER 2019; VERSTRAETE und MORIS 2019; WOLFSON et al. 2023). Ebenso wird die Frage der Nutzbarkeit von Wohnungen im Sinne der Übereinstimmung mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung fallweise diskutiert (z. B. GRUBER et al. 2022), aber nicht im Kontext von Knappheit. Eine systematische Auseinandersetzung mit Fragen der Wohnraumknappheit versuchen quantitative Submarktstudien, die beispielsweise die Diskriminierung von Wohnungssuchenden aufgrund ihres Migrationshintergrunds oder ihres sozialen Status mit höherer Knappheit und damit höheren Wohnkosten in Verbindung bringen (z. B. IPSEN 1981; WATKINS 2001). Diese Submarktstudien stellen wiederum zwar wertvolle Differenzierungen von Knappheit dar, gehen aber wenig auf andere Einflussfaktoren von Knappheit ein.

Ziel dieses Beitrags ist es dementsprechend, einen differenzierteren Blick auf Wohnraumknappheit zu gewinnen, indem in explorativ-qualitativen Fallstudien über Wohnungssuchende in Wien im Detail Einflussfaktoren auf Knappheit und deren Zusammenwirken herausgearbeitet werden. Im vorliegenden Beitrag geht es also nicht darum, objektiv Submärkte zu identifizieren und den Grad der Knappheit darin zu bestimmen, sondern darum, wenig berücksichtigten Determinanten der Knappheit nachzuspüren, etwa Aspekten wie falschem oder fehlendem Wissen über das Wohnsystem und Marktgepflogenheiten, habituell bedingten Wohnbedürfnissen oder Zeitressourcen bei der Wohnraumsuche. Wie anhand dieser Punkte deutlich wird, liegt der Schwerpunkt dieses Beitrags weniger auf der

Angebotsseite, sondern auf den Wohnraumsuchenden und damit den Einflussfaktoren auf der Nachfrageseite des Wohnsystems.

Am Beispiel von Wien will dieser Beitrag Einblicke geben, wie sich die Knappheit von Wohnraum entlang von verschiedenen Einflussfaktoren konstituiert und wie sie sich aus der Position unterschiedlicher Wohnraumsuchender darstellt. Dabei mag Wien zunächst als Beispiel der Diskussion von Knappheit am Wohnungsmarkt überraschen, wird es doch mit Blick auf die Qualität und Leistbarkeit von Wohnraum im internationalen Vergleich medial häufig als „Best Practice“-Beispiel präsentiert. So gelten etwa der große Bestand an Gemeindewohnungen, das System der Gemeinnützigkeit und der qualitativ hochwertige soziale Wohnbau als herausragende Errungenschaften der Wiener Wohnungspolitik (SCANLON 2017; PAUL 2018; LEONHARD 2019; PUNZ 2019; TSENKOVA 2022b). Dennoch sind Wohnkrise- und Knappheitsnarrative auch im Wiener Kontext zentrale Deutungen der Entwicklungen der letzten Jahre, sowohl im medialen (z. B. SENK 2018) als auch im wissenschaftlichen Diskurs (z. B. RITT 2015; BARON et al. 2021; KADI et al. 2021). Da Wien als Mietwohnungsmarkt mit einem sehr geringen Anteil an Wohnungseigentum charakterisiert werden kann und sich die Diskussionen um knapper werdenden Wohnraum meist um den sozialen und privaten Mietwohnungssektor drehen, wird es im Folgenden im Wesentlichen um diesen gehen.

Der Beitrag ist wie folgt aufgebaut: Zunächst werden wir in Kapitel 2 einen konzeptionellen Rahmen zur Differenzierung von Einflussfaktoren auf Wohnraumknappheit skizzieren und im anschließenden Kapitel 3 unser methodisches Vorgehen erläutern. Anschließend werden wir den Nutzen dieses konzeptionellen Rahmens beispielhaft veranschaulichen, indem wir in Kapitel 4 mit Blick auf den spezifischen Fall von Wien einen Überblick über das Wohnungsangebot und die Zugangsvoraussetzungen zu diesem Angebot geben, bevor wir in Kapitel 5 exemplarisch aus der Perspektive von Wohnraumsuchenden in vier Fallstudien unterschiedliche Einflussfaktoren spezifischer Knappheitskonstellationen sowie Umgangsweisen damit nachzeichnen. Abschließend diskutieren wir in Kapitel 6 fallübergreifende Einflussfaktoren und Dynamiken der Konstitution von Wohnraumknappheit.

## 2. Theoretischer Rahmen: Differenzierung von Wohnraumknappheit

Knappheit ist zunächst eine ökonomische Schlüsselkategorie und gilt als das fundamentale Movens ökonomischen Handelns und zentrales Charakteristikum der „*conditio humana*“, aus welchem sich das Prinzip des Ökonomisierens ergibt. Neben – insbesondere in der Ökonomie verbreiteten – Ansätzen, die Knappheit voraussetzen und von dieser ausgehend menschliches Handeln untersuchen, thematisieren sozial- und kulturwissenschaftliche Ansätze häufig die Entstehung von Knappheit selbst und verstehen diese, wie der Soziologe Tobias WERRON (2019, S. 24) festhält, als „Endlichkeit, die auf spezifische Weise sozial relevant gemacht wird“. Wir interessieren uns im Folgenden sowohl für die strukturelle Seite der Entstehung von Knappheit als auch für die subjektive Seite, also konkret dafür, für wen Wohnraum in welcher Weise knapp ist, und für die Umgangsweisen mit Knappheit, die wiederum – in Form von Handlungen in einem Markt – selbst als Einflussfaktoren greifbar werden.

Ausgehend von diesem Verständnis von Knappheit als Kategorie, die sowohl auf der Angebots- wie auf der Nachfrageseite sozial hergestellt und mit verschiedenen Strategien bearbeitet wird (TAUSCHEK 2015; WELZ 2015; WERRON 2019), unterscheiden wir im Sinne einer Heuristik mit Blick auf den Wohnungsmarkt verschiedene Dimensionen, die für die Entstehung von spezifischen Knappheitskonstellationen relevant sind.

Mit Blick auf die *Angebotsseite* sind dies erstens der gewachsene Wohnungsbestand mit bestimmten Merkmalen von Größe, Lage, Ausstattung etc. in verschiedenen Besitz- und Verwaltungsverhältnissen sowie die Weiterentwicklung dieses Angebots durch Neubau und dessen Steuerung durch Verwaltung von Boden, Stadtentwicklungspläne etc. Zweitens sind Zugangsvoraussetzungen rechtlicher, ökonomischer oder soziokultureller Art zu verschiedenen Bereichen des Wohnungsmarkts (beispielsweise Gemeindebau, gemeinnütziger oder privater Wohnbau) konstitutiv dafür, wie sich Knappheit von der Angebotsseite her gestaltet. Dabei kann es einerseits um aktive, geplante Steuerung im Sinne von sogenannten „housing-welfare regimes“ (FRIESENECKER und KAZEPOV 2021, S. 79) gehen, die etwa durch die Begrenzung des Zugangs zu einem Teil des Wohnungsmarkts die Knappheit in diesem für spezifische Bevölkerungsgruppen verringern. Andererseits sind aber auch Dynamiken relevant, die sich durch die Vergabemechanismen in verschiedenen Wohnfeldern ergeben, beispielsweise durch informelle Vergabekriterien im privaten Mietwohnungsmarkt oder durch die Erfordernisse bürokratischer Vergabeprozesse im sozialen Wohnbau (VAN DAALen und VAN DER LAND 2008; MORRIS et al. 2022; WOLIFSON et al. 2023; VERSTRAETE und MORIS 2019; REOSTI 2020). Diese können mitunter Ein- und Ausschlüsse produzieren, die über die formalen Zugangskriterien und über die intendierte Ausrichtung auf spezifische Zielgruppen hinausgehen.

Auf der *Nachfrageseite* spielt zum einen die Ressourcenverteilung der Wohnraumsuchenden eine zentrale Rolle. Der Vielfalt der Linien entsprechend, entlang derer Zugangsvoraussetzungen geregelt sind, ist dabei nicht nur ökonomisches Kapital von Bedeutung, sondern insgesamt die Kapitalienausstattung der Wohnraumsuchenden im Sinne Pierre BOURDIEUS (1982, 1983, 2005), das heißt, das Volumen und die Zusammensetzung von ökonomischem, kulturellem und sozialem Kapital, sowie die habitualisierten Dispositionen, die die Grundlage für bestimmte Praktiken und Strategien der Wohnraumsuche in spezifischen Feldern bilden. Die soziokulturellen Ressourcen und die auf habitualisierten Dispositionen beruhenden Praktiken und Strategien der Wohnungssuchenden bestimmen aber nicht nur die grundsätzliche Zugänglichkeit von Subfeldern des Wohnungsmarkts, sondern, wie in Studien sowohl zum sozialen als auch zum privaten Mietwohnungsmarkt gezeigt wurde (KULLBERG 2002; MORRIS et al. 2023; JIN et al. 2023; HOCHSTENBACH und BOTERMAN 2015; BOTERMAN 2012), auch die Erfolgsaussichten innerhalb dieser Wohnfelder, wodurch Knappheit zusätzlich verschärft oder entschärft werden kann.

Zum anderen wird die konkrete Nachfrage in entscheidendem Ausmaß auch von den Wohnbedürfnissen beeinflusst, die dazu führen, dass bestimmter Wohnraum mehr nachgefragt wird als anderer. Wohnbedürfnisse werden aus sozial- und kulturwissenschaftlicher Perspektive nicht als natürlich vorhanden verstanden, sondern selbst als sozial vermittelt begriffen. Dabei spielen stabile Faktoren, wie etwa habituelle Dispositionen und Präferenzsysteme aufgrund von Herkunft und Sozialisation, ebenso eine Rolle wie dynamischere Faktoren, etwa die Diskurse rund um Wohnraum als Vorsorge- und Ab-

sicherungsmöglichkeit (HEEG 2017; AIGNER 2022), die die Nachfrage nach Wohnungseigentum steigern, oder Erfahrungen im Rahmen der Covid-Pandemie, die Wünsche nach Balkonen und Gärten befördern (PUTSCHÖGL und REDL 2020). Darüber hinaus ist die Art und Weise, wie sich Wohnbedürfnisse als Nachfrage in einem Wohnungsmarkt konkretisieren, nicht nur ein Resultat dieser Einflussfaktoren, sondern unterliegt vielmehr einer stetigen Aushandlung zwischen Idealvorstellungen und der Einschätzung real bestehender Möglichkeiten, wie in verschiedenen Forschungen zur Wohnraumsuche gezeigt wurde (RÖSSEL und HÖLSCHER 2012; PREECE et al. 2020; PREECE et al. 2021).

Zusammengenommen verstehen wir diese Dimensionen – ein heterogenes Angebot an Wohnraum in unterschiedlichen Teilfeldern des Wohnungsmarkts, unterschiedliche Zugangsmöglichkeiten zu diesen Wohnfeldern, die ungleiche Verteilung von Ressourcen und historisch, kulturell und sozial variierende und situativ ausgehandelte Wohnbedürfnisse – als wesentliche Einflussfaktoren für unterschiedliche Knappheitskonstellationen. Mit dieser Konzeption untersuchen wir, inwiefern sich Wohnraum für unterschiedliche Wohnraumsuchende als ungleich knapp darstellt, und versuchen, die jeweiligen Dimensionen weiter auszdifferenzieren. Im vorliegenden Beitrag liegt der Schwerpunkt insbesondere auf der Nachfrageseite und wir fokussieren auf solche Einflussfaktoren, die sich aus einer unterschiedlichen Ressourcenverteilung und unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ergeben.

### 3 Methodik

Für die Darstellung der strukturellen Voraussetzungen des Wiener Wohnungsmarkts stützt sich der Beitrag einerseits auf Mikrozensus-Daten sowie auf Daten und Auswertungen der Bundesanstalt Statistik Österreich (Statistik Austria) aus EU-SILC, der EU-Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen, weiters der Immobilienpreisstatistik sowie der Baumaßnahmenstatistik (Statistik Austria 2019, 2020, 2021). Darüber hinaus beziehen wir uns auf weiterführende Analysen dieser Daten beispielsweise durch den Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) (BAUER 2006, 2008; KÖSSL 2020), durch die Arbeiterkammer Wien (ROSIFKA und POSTLER 2010; ROSIFKA 2015; TOCKNER 2017) oder die Wiener Wohnbauforschung (GUTMANN und HUBER 2014; SCHLUDER 2005). Außerdem haben wir relevante Rechtsvorschriften (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG, Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989, Mietrechtsgesetz – MRG) sowie die öffentlich zugänglichen Informationen von Wiener Wohnen zur Vergabe von Gemeindewohnungen und geförderten Wohnungen inhaltsanalytisch ausgewertet, um Inklusions- und Exklusionsmechanismen entlang ökonomischer, formaler und soziokultureller Kriterien herauszuarbeiten.

Die zweite wesentliche Grundlage des Beitrags bilden qualitative, leitfadengestützte Interviews mit insgesamt 28 Personen, die sich zum Interviewzeitpunkt auf Wohnungssuche befanden oder im letzten halben Jahr nach einer Wohnung gesucht hatten. Die Fragen richteten sich dabei einerseits auf die Wohnbiografien und andererseits auf die konkreten Erfahrungen im Zuge der Suche. Sie wurden größtenteils über Online-Anzeigen auf Social Media-Plattformen rekrutiert, teilweise aber auch über die Vermittlung von ge-

meinnützigen Vereinen oder über das Schneeballprinzip. Die Auswahl der Interviewpersonen erfolgte nach dem Prinzip der Fallkontrastierung (KELLE und KLUGE 2010) entlang von Kategorien wie Kapitalienausstattung, Herkunft, Alter, Art der gesuchten Wohnung (beispielsweise Gemeindewohnung, Wohnung bei gemeinnützigen Bauträgern, private Mietwohnung) etc. Die von uns interviewten Personen sind zwischen 19 und 60 Jahre alt, haben unterschiedliche Bildungshintergründe (von Pflichtschule bis Doktorat) und finanzielle Möglichkeiten (die Bandbreite der monatlichen Nettoeinkommen reicht von unter 1000 Euro bis 3000 Euro). Sie suchten zu etwa gleichen Teilen im Feld des sozialen Wohnbaus und im privaten Mietwohnungsmarkt, wobei die meisten mehrere Wohnfelder in Betracht zogen und zum Teil parallel darin suchten. Manche wurden im Zuge ihrer Suche mehrfach interviewt. Die Interviews wurden in einem ersten Schritt mithilfe der Datenanalysesoftware MaxQDA kodiert und analysiert, wobei Fragen nach den Ausgangspunkten für die Wohnungssuche, nach den Suchstrategien, den Herausforderungen der Suche und den Strategien im Umgang damit im Zentrum des Interesses standen.

Für den vorliegenden Beitrag wurden – gewissermaßen im Sinne eines theoretischen Samplings (STRÜBING 2022) innerhalb des bereits vorhandenen Materials – vier Interviews ausgewählt, die wir vertiefend mit Blick auf die Fragestellungen dieses Beitrags analysiert haben und im zweiten Teil des Textes ausführlich als Fallstudien darstellen. Die Fallstudien zeigen in besonderer Tiefe, Detailliertheit und Komplexität unterschiedliche Dynamiken des Zusammenwirkens von Wohnungsangebot und Zugangsregelungen sowie Ressourcen und Wohnbedürfnissen der Wohnungssuchenden, also Einflussfaktoren unterschiedlicher Knappheitskonstellationen auf (zu Fallstudien siehe LAMNEK und KRELL 2016; BORCHARDT und GÖTHLICH 2009; TIGHT 2022).

Grundlegend für die Auswahl waren zwei Überlegungen. *Erstens* sind die vier Fälle jeder für sich erhellend mit Blick auf „allgemeine Bedeutungsstrukturen und generative Mechanismen“ (MEYER und MEIER ZU VERL 2022, S. 300) – sie machen in besonderer Dichte und prägnant Einflussfaktoren von Knappheitskonstellationen nachvollziehbar, die auch in den anderen Teilen des Materials eine wesentliche Rolle spielen. Konkret bedeutet das, dass es sich um Fälle handelt, in denen besonders intensive Auseinandersetzungen mit verschiedenen Möglichkeiten des Wohnungsmarkts berichtet wurden und in denen in sehr expliziter Weise Abwägungen zwischen den vermuteten Chancen auf dem Wohnungsmarkt und den eigenen Wohnbedürfnissen thematisiert wurden. *Zweitens* decken sie in ihrer spezifischen Kombination in Hinblick auf die bisherige theoretische Diskussion von Wohnraumknappheit möglichst umfangreich, wenn auch nicht erschöpfend, Aspekte ab, die bisher kaum als Einflussfaktoren von Wohnraumknappheit untersucht wurden (zur explorativen Funktion von Fallstudien siehe HERING und JUNGMANN 2022).

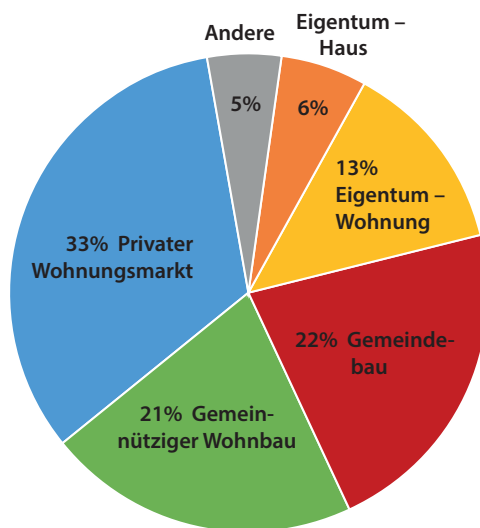
Während in bisherigen Forschungen die Position von Wohnungssuchenden oft entlang von Kategorien wie Einkommen, Beruf, Migrationshintergrund oder – spezifisch mit Blick auf Wien – Wohndauer in der Stadt gefasst wurde (AIGNER 2019; FRANZ und GRUBER 2018; GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD und KADI 2014; IPSEN 1981), zeigen unsere Fallstudien, dass diese Einordnungen nicht ausreichen, um die Nachfrageseite von Knappheitskonstellationen angemessen zu erfassen. Die ausgewählten Fälle sind demnach nicht quantitativ repräsentativ, sie lassen weder eine Gewichtung von Knappheiten zu, noch handelt es sich um synthetisierende Verdichtungen aus Merkmalen der anderen Interviews

im Sinne von Idealtypen. Als Beitrag zur theoretischen Debatte sind sie nicht erschöpfend, sondern explorativ zu sehen.

#### 4 Angebot sowie formale und ökonomische Zugangsvoraussetzungen zu Wohnfeldern in Wien

In einem ersten Schritt skizzieren wir Angebot sowie Zugangsvoraussetzungen zu einzelnen Subfeldern des Wiener Wohnungsmarkts mit besonderem Fokus auf den Mietwohnungsmarkt, bevor wir über die Darstellung von ausgewählten Fällen die Bedeutung von Ressourcen und Wohnbedürfnissen (und deren Zusammenspiel mit Angebot und Zugangsvoraussetzungen) für wohnungssuchende Akteurinnen und Akteure diskutieren.

Der österreichische und insbesondere der Wiener Wohnungsmarkt ist im europäischen Vergleich auffallend stark reguliert und weist einen großen Anteil an sozialem Wohnbau, bestehend aus Gemeindebau und gemeinnützigem Wohnbau, auf (vgl. REINPRECHT 2017; SCANLON 2017; MUNDT 2018). Insgesamt sind über drei Viertel des Wohnungsbestands in Wien Mietwohnungen, der Anteil von Haus- und Wohnungseigentum liegt unter 20 Prozent (siehe Abb. 1).



Quelle: Datengrundlage: Statistik Austria, Mikrozensus 2021. Eigener Entwurf

Abb. 1: Wohnungsbestand in Wien 2021 nach Rechtsform

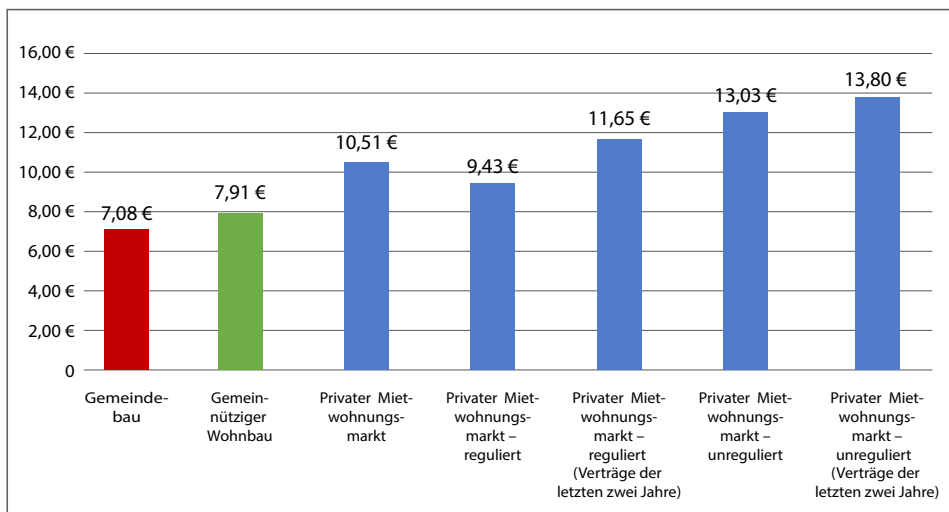
Das Verhältnis dieser Subfelder des Wohnungsmarkts ist das Resultat von über einhundert Jahren sozialdemokratisch geprägter Wiener Wohnungspolitik. Der Gemeindebau macht mit etwa 220.000 Wohnungen knapp ein Viertel des Wiener Wohnungsbestands aus. Es gibt eine gewisse Bandbreite hinsichtlich der Wohnungsqualität (etwa zwei Drittel Kate-



gorie A, ein Drittel Kategorie B/C) (Wiener Wohnen 2021), aber kaum stadträumliche Segregation – Gemeindebauten sind über die ganze Stadt verteilt. Im Vergleich zu den anderen Wohnfeldern weist der Gemeindebau mit durchschnittlich 7,1 Euro pro m<sup>2</sup> (2021) die niedrigsten Mieten auf, wobei diese abhängig vom Alter des Mietvertrags und der Ausstattungskategorie der Wohnung etwas variieren.

Die zweite wesentliche Säule des sozialen Wohnbaus in Wien bildet, eng mit der Wohnbauförderung verknüpft (BAUER 2008; MATZNETTER 2002), der gemeinnützige Wohnbau. Die Preisbildung erfolgt hier nach dem Kostendeckungsprinzip (§7 und §13 WGG; vgl. auch BAUER 2006). Damit bleiben die Mieten langfristig stabil und unterliegen keinen marktgetriebenen Preisdynamiken. Im Neubau bilden sich aber insbesondere steigende Grundkosten in den Finanzierungsbeiträgen ab, die Mieterinnen und Mieter beim Einzug einmalig zu entrichten haben und die beim Auszug aus der Wohnung wieder ausbezahlt werden (§13 WGG; §69 WWFSG). Seit Mitte der 1990er Jahre ist die Vergabe von Fördermitteln an hohe Qualitätsstandards gebunden, die häufig über jenen im freifinanzierten Wohnbau liegen (SCHLUDER 2005; GUTMANN und HUBER 2014; AZEVEDO et al. 2022). 2012 wurde die Verpflichtung eingeführt, in geförderten Neubauten 30 Prozent der Wohnungen als sogenannte Smart-Wohnungen zu errichten, die besonders preisgünstig sind (MARQUARDT und GLASER 2023; FRIESENECKER und KAZEPOV 2021). Der gemeinnützige Wohnbau zeichnet sich also im Neubau durch eine hohe Wohnqualität aus, wobei es von den Wohnkosten her einen großen Unterschied gibt zwischen den günstigen Smartwohnungen mit geringen Finanzierungsbeiträgen und den deutlich teureren anderen Wohnungen mit Finanzierungsbeiträgen, die sich oft in einer Größenordnung von mehreren hundert Euro pro Quadratmeter bewegen (KADI 2015; MUNDT 2018; FRIESENECKER und KAZEPOV 2021). Der ältere, bereits ausfinanzierte Wohnungsbestand des gemeinnützigen Wohnbaus gilt neben dem Gemeindebau als eines der günstigsten Angebote im Wiener Wohnungsmarkt (GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD und KADI 2014), weist aber eine weniger hohe Wohnqualität auf als der neuere Bestand. Die durchschnittlichen Mieten von 7,9 Euro pro m<sup>2</sup> (2021) in diesem Bereich ergeben sich also aus einer relevanten Preisspanne im Angebot.

Der private Mietwohnungsmarkt ist hinsichtlich Qualität und Preis des Wohnungsangebots das heterogenste Wohnfeld. Er gliedert sich in zwei Kategorien, für die unterschiedliche Preisbildungsmechanismen gelten. Für Bauten vor 1945 gilt für Wohnungen mit weniger als 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Preisregulierung, die auf einem komplexen System von Zu- und Abschlägen von einem Normpreis basiert, das für Mieterinnen und Mieter schwer zu kontrollieren ist und in der Praxis oft ignoriert wird (ROSIFKA 2015). Nach 1945 errichtete Wohnungen unterliegen keiner Reglementierung der Miethöhe, hier wird der Preis nach Marktmechanismen gebildet. Insgesamt verschiebt sich – insbesondere durch die steigende Neubautätigkeit – das Angebot des privaten Mietwohnungsmarkts zunehmend in Richtung eines Hochpreissegments (VERLIC und KADI 2015; PUTSCHÖGL 2018), in dem die Mieten zumeist befristet sind (TÖCKNER 2017) und daher besonders dynamisch auf Marktentwicklungen reagieren. Auf den ersten Blick liegen die Mieten auf dem privaten Mietwohnungsmarkt mit durchschnittlich 10,5 Euro pro m<sup>2</sup> (2021) zwar nur moderat über den Mieten im Gemeindebau und im gemeinnützigen Wohnbau, die Preisunterschiede innerhalb dieses Feldes sind aber aufgrund der erläuterten Dynamiken erheblich (siehe Abb. 2).



Quelle: Datengrundlage: Statistik Austria, Mikrozensus 2021. Eigener Entwurf

Abb. 2: Durchschnittliche Bruttomieten pro m<sup>2</sup> in verschiedenen Wohnfeldern, Wien 2021

Zentral dafür, wie sich Knappheit auf dem Wohnungsmarkt gestaltet, ist neben dem grundsätzlich verfügbaren Wohnungsangebot vor allem auch die Art und Weise, wie der Zugang zu den verschiedenen Subfeldern des Wohnungsmarkts anhand von formalen, rechtlichen bzw. administrativen und ökonomischen Kriterien geregelt wird. Markant ist in Wien, dass der soziale Wohnbau darauf ausgerichtet ist, den Wohnbedarf eines Großteils der Bevölkerung zu decken (SCANLON 2017; MUNDT 2018). Für alle Bereiche des sozialen Wohnbaus – also für Gemeindebau wie für gemeinnützigen Wohnbau – gelten verhältnismäßig hohe Einkommensobergrenzen, die etwa 80 Prozent der Bevölkerung einschließen (TSENKOVA 2022b). Für den Gemeindebau sowie für Smartwohnungen gibt es zusätzliche Zugangsvoraussetzungen, beispielsweise die österreichische Staatsbürgerschaft oder ein dieser gleichgestellter Aufenthaltstitel,<sup>1)</sup> ein durchgehender zweijähriger Hauptwohnsitz an derselben Wiener Adresse, außerdem ein „begründeter Wohnbedarf“, also etwa Neugründung eines Hausstands, Überbelag in der derzeitigen Wohnung, alters- oder krankheitsbedingt veränderter Wohnbedarf etc. (Wohnberatung Wien 2021).

Die Vergabe der gemeinnützigen Wohnungen läuft teils direkt über die Bauträger, teils über die Stadt Wien, die für diesen Teil der Wohnungen ebenfalls Auflagen hinsichtlich Staatsbürgerschaft bzw. Aufenthaltstitel sowie Wohndauer in Wien hat, wie sie auch für

<sup>1)</sup> Als einer österreichischen Staatsbürgerschaft gleichgestellt gelten die Staatsbürgerschaft eines EU- oder EWR-Landes bzw. der Schweiz, ein Status als anerkannter Flüchtling oder – als Drittstaatsangehöriger – ein Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ nach dem NAG (Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz). Bei dem Aufenthaltstitel „Daueraufenthalt-EU“ muss die/der Drittstaatsangehörige in den letzten fünf Jahren ununterbrochen zur Niederlassung in Österreich berechtigt gewesen sein und das Modul 2 der Integrationsvereinbarung erfüllt haben.

Gemeindewohnungen gelten. In beiden Fällen können im gemeinnützigen Bereich die Finanzierungsbeiträge eine relevante ökonomische Hürde darstellen. Sowohl im gemeinnützigen Wohnbau als auch im Gemeindebau erfolgt die Vergabe in der Regel in entpersonalisierter und formalisierter, zugleich aber für die zukünftigen Mieterinnen und Mieter häufig undurchsichtiger Art. Zusätzlich gibt es sowohl für gemeinnützige Wohnungen als auch für Gemeindewohnungen die Möglichkeit, bei Erfüllung der Grundvoraussetzungen des Zugangs Wohnungen direkt von den Vormieterinnen oder Vormietern zu übernehmen. Hier bilden allerdings mitunter hohe Ablösesummen für vorhandenes Mobiliar eine wesentliche Hürde, ebenso wie ein starker Überhang der Nachfrage gegenüber dem Angebot, wodurch diese Form der Vergabe stark wettbewerbliche Züge annimmt.

Alle jene, die die Zugangsvoraussetzungen zum sozialen Wohnbau nicht erfüllen, sind auf den privaten Mietwohnungsmarkt angewiesen, der keine formalen rechtlichen Zugangsbeschränkungen vorsieht. Insbesondere für Zugewanderte mit begrenzten finanziellen Ressourcen kommt dabei dem preisregulierten Altbausegment, und hier wiederum Wohnungen in weniger begehrten Lagen und in weniger gutem Erhaltungszustand, große Bedeutung zu. Jenseits ökonomischer Hürden in Form der Mietkosten und gegebenenfalls Provisionen und Kautionen sowie von Einkommensnachweisen und Bürgschaften kommen aber auf dem privaten Wohnungsmarkt in hohem Ausmaß soziokulturelle Ausschlussmechanismen zum Tragen, wie wir im nächsten Kapitel beschreiben werden (vgl. AIGNER 2019; FRIESENECKER und KAZEPOV 2021).<sup>2)</sup>

Der Wiener Wohnungsmarkt zeichnet sich durch komplexe Zusammenhänge und Ähnlichkeiten, aber auch Unterschiede innerhalb von Wohnfeldern aus, die Kategorisierungen in Submärkte schwierig machen. Einordnungen entlang der Wohnungs- bzw. Mietpreise, wie sie zum Teil für andere Städte vorgenommen werden (z. B. IPSEN 1981; WATKINS 2001), sind in Wien nur für einen kleinen Teil des Wohnungsmarkts sinnvoll, zumal der Großteil des Wohnungsmarkts preisreguliert ist und der Preis dementsprechend nur in einem Teil des privaten Mietwohnungsfelds nach Marktmechanismen gebildet wird. Gemeindebau, gemeinnützigen Wohnbau und privaten Miet- (und Eigentums-)wohnungsmarkt als „Wohnungsmarktsegmente“ zu fassen, wie Yvonne FRANZ und Elisabeth GRUBER (2018, S. 102) das tun, ist naheliegend und hilft zu verstehen, wie durch Zugangsregelungen verschiedene Gruppen von Bewohnerinnen und Bewohnern adressiert werden und wer von welchen Zugangshürden besonders betroffen ist.

Aus Sicht der Wohnungssuchenden stellen sich diese „Wohnungsmarktsegmente“ allerdings häufig nicht als trennscharf voneinander abzugrenzende Bereiche dar. Vielmehr gibt es in Wien – jedenfalls für bestimmte Personengruppen – eine vergleichsweise hohe Durchlässigkeit zwischen den Wohnfeldern (AMANN und MUNDT 2005; FRIESENECKER und KAZEPOV 2021; TSENKOVA 2022b), die für „unitary“ bzw. „integrated housing markets“ (KEMENY 1995; KEMENY et al. 2005; OXLEY et al. 2010) typisch ist. Wohnungen ähnlicher Qualitäts- und Preiskategorien sind in verschiedenen Wohnfeldern zu finden

<sup>2)</sup> Nicht berücksichtigt haben wir Fälle der Vergabe von informellen Wohnräumen und der illegalen Vermietung, die in Wien aufgrund der Exklusionsdynamiken am privaten Mietwohnungsmarkt zunehmen (AIGNER 2019; REINPRECHT 2017; KARASZ et al. 2022). In diesen Fällen spielen andere Dynamiken der Wohnungvergabe und Einflussfaktoren auf Wohnraumknappheit eine Rolle, die sich von den in diesem Paper diskutierten deutlich unterscheiden. Gleichzeitig stellen diese Fälle eine wesentliche Forschungslücke für Wien dar.

und teilweise auch für die gleichen Personengruppen zugänglich – eine Beobachtung, die in unserem empirischen Material dadurch bestärkt wird, dass die Mehrzahl unserer Interviewpartnerinnen und -partner in mehreren Wohnfeldern parallel nach Wohnungen sucht. Auch eine Einordnung entlang räumlicher Kriterien (vgl. KESKIN und WATKINS 2017; IPSEN 1981), also in Bezug auf die Lage in der Stadt, ist angesichts der vergleichsweise geringen räumlichen Segregation (MUNDT 2018; GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD und KADI 2014) nur mäßig hilfreich, auch wenn diese insbesondere mit Blick auf das Angebot des privaten Mietwohnungsmarkts<sup>3)</sup> durchaus relevant ist (vgl. auch FRIESENECKER und KAZEPOV 2021). Verschiedene Kriterien, die von der Angebotsseite her als Faktoren für die Konturierung von Submärkten mit jeweils spezifischen Knappheitskonstellationen betrachtet werden, überlagern sich hier also in einer Weise, die eine klare Identifikation und Abgrenzung von Submärkten erschwert.

Von der Nachfrageseite her wird die Angespanntheit von Wohnungsmärkten und Submärkten häufig entlang der Frage der Leistbarkeit, aber auch entlang von Kriterien des formalen Zugangs aufgrund von Herkunft oder Aufenthaltsdauer sowie informeller Ausschlussmechanismen diskutiert. Spezifisch für Wien wird festgestellt, dass insbesondere Neuankömmlinge und Personen mit niedrigem bzw. prekärem Einkommen nur schwer passende Wohnmöglichkeiten finden (REINPRECHT 2017; KUMNIG 2018; MUNDT 2018; FRIESENECKER und KAZEPOV 2021; KARASZ et al. 2022). In überzeugender Weise wurde bisher – in einer Kombination von Entwicklungen der Angebots- und der Nachfrageseite – gezeigt, dass es aufgrund der Bevölkerungsentwicklung sowie aufgrund von Tendenzen der Liberalisierung und Rekommodifizierung vor allem die niedrigpreisigen Teile des Wohnungsmarktes sind, die besonders knapp werden (AIGNER 2016; KADI 2015; GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD und KADI 2014; FRANZ und GRUBER 2018). Mit einem vertiefenden Blick auf den Wohnungsmarkt von der Nachfrageseite her wollen wir weitere relevante Einflussfaktoren identifizieren.

## 5 Einflussfaktoren von Knappheitskonstellationen in Fallstudien der Wohnraumsuche

Wie sich die Kombination von Angebot und Zugangsvoraussetzungen in konkreten Prozessen der Wohnraumsuche in Zusammenhang mit der Verteilung von Ressourcen und den jeweiligen Wohnbedürfnissen ausbuchstabiert, zeigen die vier folgenden Fallstudien, in denen wir den Einflussfaktoren von Knappheit und den Umgangsweisen damit nachgehen. Der bereits erwähnten Logik der Fallkontrastierung entsprechend, beziehen sich die Fälle eins und zwei auf Situationen der Wohnungssuche auf dem privaten Wohnungsmarkt, drei und vier hingegen auf den sozialen Wohnbau, wobei die Akteurinnen und Akteure jeweils sehr unterschiedliche Ressourcen mitbringen und sich in unterschiedlichen Ausgangssituationen für ihre Suche befinden, ohne dabei jedoch die gesamte Bandbreite an möglichen Konstellationen abzudecken.

---

<sup>3)</sup> Ein wesentlicher Faktor für die Bestimmung der regulierten Altbaumieten sind sogenannte Lagezuschläge.

### **5.1 Fallstudie 1: Lena Kowalczyk – Zeitintensiver Einsatz von kulturellem Kapital, um Wohnbedürfnisse zu realisieren**

Lena Kowalczyk<sup>4)</sup> ist dreißig Jahre alt, sie ist in Deutschland aufgewachsen und lebt seit zwölf Jahren in Wien, wo sie parallel zu ihrer Berufstätigkeit ein geisteswissenschaftliches Studium verfolgt. Nach vielen Jahren in wechselnden Wohngemeinschaften beschließt sie ein paar Monate vor dem Interview, gemeinsam mit ihrem Freund nach einer neuen Wohnung zu suchen, weil ihre bisherige Wohngemeinschaft kurz vor der Auflösung steht. Lena und ihr Freund befinden sich aufgrund ihrer Herkunft und ihres kulturellen Kapitals sowie ihrer stabilen beruflichen und daher auch ökonomisch sicheren Situation in einer verhältnismäßig starken strukturellen Position. Grundsätzlich kämen jedenfalls der private Mietwohnungsmarkt und das Angebot der gemeinnützigen Bauträger in Betracht. Ob sie auch die Voraussetzungen für eine Gemeindewohnung erfüllen, erschließt sich aus dem Interview nicht, weil Lena sich mit dieser Option gar nicht auseinandersetzt, zumal sie fälschlicherweise von fünf (statt zwei) Jahren Mindestaufenthaltsdauer an der aktuellen Adresse als Grundvoraussetzung ausgeht.

Einschränkungen der in Frage kommenden Wohnfelder ergeben sich aber nicht nur aus Lenas Ressourcen, sondern auch aus ihren Wohnbedürfnissen. Zum einen sucht sie nach einer zeitnah verfügbaren Wohnung, weshalb sie Wohnungen gemeinnütziger Bauträger, bei denen sie mit längerer Wartezeit rechnet, eher nicht in Erwägung zieht: „So etwas wäre auch in Frage gekommen, aber dadurch, dass wir relativ schnell ausziehen wollten – wir hatten ja einen Druck –, konnten wir jetzt nicht einfach zwei Jahre auf die perfekte Genossenschaftswohnung warten.“ Darüber hinaus ist es für Lena besonders wichtig, ihre Suche aktiv gestalten und ihre Kriterien für die zukünftige Wohnung durchsetzen zu können. Das ist für sie ein weiterer Grund, den Gemeindebau, unabhängig davon, ob sie Zugang hätte oder nicht, als Möglichkeit auszuschließen, weil die Vorstellung, dass ihr eine unattraktive Wohnung in peripherer Lage „zugeteilt“ werden könnte, sie abschreckt. Sie konzentriert ihre Suche also auf das private Wohnfeld.

Neben der verhältnismäßig kurzfristigen Verfügbarkeit der Wohnungen wird das in Frage kommende Angebot innerhalb des privaten Mietwohnungsmarkts zusätzlich durch Lenas Anforderungen hinsichtlich Lage, Infrastruktur, Ausstattung und Kosten eingeschränkt. Wegen der Nähe zu Grünraum und vielen Freundinnen und Freunden in der Gegend sollte die Wohnung in einem bestimmten Bezirk liegen und eine gute öffentliche Verkehrsanbindung haben. Die Lage bezeichnet Lena im Interview als Luxus, den sie sich gönnen wollte. Die Wohnung sollte überdies nicht im letzten Stock liegen, möglichst ein eigenes Handwaschbecken in einer separaten Toilette und eine große und gut ausgestattete Küche haben. Außerdem sollte sie – so die Idealvorstellung zu Beginn – nicht mehr als 800 Euro im Monat kosten. Die ersten Erfahrungen der Wohnungssuche führen allerdings dazu, dass Lena und ihr Freund dieses Preissegment auf 1.200 Euro erweitern, um sich nicht mehr „ewig diesem Suchvorgang auszusetzen“ und schneller eine ihren Wünschen entsprechende Wohnung zu finden.

---

<sup>4)</sup> Alle Aussagen in den Fallstudien stammen aus den Interviews mit der jeweiligen Person. Alle Namen sind Pseudonyme.

Lenas Wohnungssuche ist von einer großen Intensität und einer besonderen Sorgfalt sowohl hinsichtlich ihrer eigenen Auswahl als auch hinsichtlich des Umgangs mit dem Bewerbungsprozess um eine Wohnung gekennzeichnet. Innerhalb eines Monats besichtigt sie über 30 Wohnungen und vergleicht diese systematisch mithilfe von Excel-Listen. Die Kompetitivität, die sich im privaten Wohnfeld aus der hohen Nachfrage und damit einhergehenden Knappheit in Kombination mit einer stark personalisierten Form der Vergabe ergibt, greift Lena in ihrem Handeln auf und entwickelt Strategien, um in der Logik dieses Feldes möglichst erfolgreich zu sein. Mit großer Aufmerksamkeit versucht sie, die impliziten Kriterien, die für die Vergabe von Wohnungen eine Rolle spielen, zu antizipieren und die finanziellen, kulturellen und sozialen Ressourcen, die sie und ihr Freund mitbringen, möglichst gut zu kombinieren, um sich „in ein gutes Licht zu rücken“. Für schriftliche Anfragen nutzt sie die E-Mail-Adresse ihres Freundes, der einen österreichischen Namen und einen akademischen Titel hat. Ebenso verweist sie gerne auf den krisensicheren Job ihres Freundes als Informatiker und ihr hochkulturelles Wissen, etwa den Standort des nächstgelegenen Theaters. Den Wunsch nach einem dritten Zimmer erklärt sie dem Makler gegenüber mit Home-Office anstatt Kinderwunsch, weil sie davon ausgeht, dass dies ihre Chancen auf eine Zusage erhöht.

Auffällig ist im Fall von Lena, dass sie explizit auf Ressourcen und Kompetenzen zurückgreift, die sie in anderen als kompetitiv erlebten Situationen und Feldern erworben hat, beispielsweise bei der Suche nach Wohngemeinschaften, aber auch im beruflichen Kontext. Als Assistentin der Geschäftsführung habe sie sich eine spezifische „Attitüde“ angeeignet, die sie bei Wohnungsbesichtigungen zum Einsatz bringt. Durch seriöse Kleidung und gewählte Ausdrucksweise hofft sie, bei Maklern einen besseren Eindruck zu hinterlassen als ihr Freund, der gewöhnlicherweise eher leger auftritt. Obwohl in Lenas Schilderungen ihre aktive und kompetente Gestaltung sowohl der Wohnungswahl als auch des Bewerbungsprozesses ein zentrales Motiv bilden und sie auch Abstriche bei den Kriterien (konkret beim Preis) in Kauf nimmt, beschreibt sie letztlich den Weg zu ihrer aktuellen Wohnung, die ihre „Kriterien übererfüllt“, als „Glück“. In diesem Fall habe alles zusammengepasst, von der vielversprechenden Wohnungsanzeige über die Wohnungsbesichtigung mit einer überaus entgegenkommenden Mitarbeiterin der Hausverwaltung bis hin zur finalen Zusage.

Lenas Fall zeigt, dass die Zugänglichkeit von Wohnfeldern sich in der Praxis nicht aus rein formalen Kriterien erschließen lässt. (Falsche) Vorstellungen über Zugangsvoraussetzungen, Vergabemodus und Art des Wohnungsangebots in den einzelnen Feldern spielen ebenso eine Rolle wie die Einschätzung, inwiefern die eigenen Wohnbedürfnisse in einem spezifischen Wohnfeld erfüllt werden können. Diesbezüglich stellt sich bei Lena die zeitnahe Verfügbarkeit der Wohnung als Kriterium heraus, das bestimmte Wohnfelder, konkret den gemeinnützigen Wohnbau, ausschließt. Innerhalb des privaten Mietwohnungsmarkts ergibt sich für Lena Knappheit primär aus verhältnismäßig hohen Anforderungen an die Wohnung, wird aber teilweise durch mittlere ökonomische und eher hohe soziokulturelle Ressourcen, etwa Wissen über Normen des Umgangs oder bewussten Einsatz ihrer Ressourcen, sowie eine hohe zeitliche Investition in die Wohnungssuche kompensiert, wobei sie dieses Verhältnis zwischen Wohnbedürfnissen und Ressourceneinsatz im Laufe ihrer Suche immer wieder neu justiert.

## 5.2 Fallstudie 2: Aziz Güler – Anpassung der Bewerbungs- und Suchstrategien, um als Neuankömmling unter Zeitdruck eine Wohnung zu finden

Aziz Güler ist 26 Jahre alt und hat vor fünf Jahren seinen Lebensmittelpunkt für sein Studium von Istanbul nach Wien verlegt. Er stammt aus einer vergleichsweise wohlhabenden türkischen Mittelschichtfamilie mit akademischem Hintergrund, befindet sich mit Blick auf die Wohnungssuche aber trotzdem im Vergleich zu Lena in einer strukturell deutlich schwächeren Position. Während sich bei Lena Einschränkungen vor allem aus der Kombination aus mittlerem zeitlichen Druck und hohen Anforderungen an die Wohnung ergeben, schließen bereits die rechtlichen und formalen Zugangskriterien Aziz gänzlich aus den Feldern des sozialen Wohnungsmarkts aus. Da Aziz zum Zeitpunkt der Suche noch gar nicht in Wien lebt und außerdem Drittstaatsangehöriger ohne Daueraufenthaltstitel ist, sind Gemeindewohnungen keine Option. Für Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern sind in der Regel formale Nachweise über ein regelmäßiges Einkommen notwendig, das er als zukünftiger Student nicht vorweisen kann.

Wie viele andere Menschen, die erst seit Kurzem in Wien leben, ist Aziz' Suche damit auf den privaten Mietwohnungsmarkt beschränkt und auch innerhalb dieses Wohnfelds ist seine Ausgangslage schwierig. Finanziell hat er dank der Unterstützung seiner Eltern einigen Spielraum, Einschränkungen ergeben sich aber aus dem engen zeitlichen Rahmen der Wohnungssuche – er muss während eines zweiwöchigen Aufenthalts als Tourist eine Wohnung finden – sowie daraus, dass er ohne Einkommensnachweise ein Mietverhältnis finden muss, in dem die Zusicherung der Unterstützung durch seine Eltern als Beleg für die Finanzierbarkeit der Wohnung anerkannt wird. Angesichts dieser Schwierigkeiten schränkt Aziz seine Ansprüche hinsichtlich Lage, Größe, Ausstattung oder anderen Kriterien deutlich ein, um seine Möglichkeiten nicht noch weiter zu verengen: „I was not looking for an ideal flat, I was looking for a flat“, erklärt er im Interview. Zusätzlich passt er seine Preisvorstellungen von 400 bis 500 Euro zu Beginn der Suche hin zu 700 Euro am Ende an und verweist darauf, dass er im Notfall weiter hochgegangen wäre: „And if I wouldn't have gotten the flat, we would have gone all the way up until I found a flat actually.“

Abgesehen davon, dass sich Aziz als Bürger eines Drittstaates, ohne Deutschkenntnisse und ohne eigenes regelmäßiges Einkommen auf dem stark nachgefragten privaten Wohnungsmarkt in einer wesentlich weniger aussichtsreichen Position befindet als Lena, zeigt seine Schilderung der Wohnungssuche auch, dass seine anfänglichen Strategien, um seine Ressourcen zu nutzen, in dem Feld keine Anerkennung finden. Zu Beginn seiner Suche legt er den Fokus darauf, seine finanzielle Verlässlichkeit zu belegen. Gemeinsam mit seinem Vater, der ihn zu Wohnungsbesichtigungen begleitet, schlägt er vor, die Miete für ein Jahr im Voraus zu bezahlen, was jedoch nicht zum Erfolg führt. Der Vorschlag sei als etwas „unheimlich“ wahrgenommen worden.

Wie hier deutlich wird, reicht ökonomisches Kapital mitunter nicht, um auf dem privaten Wohnungsmarkt erfolgreich zu sein. In Aziz' Fall wird die fehlende symbolische Anerkennung des ökonomischen Kapitals zur Hürde auf der Suche nach Wohnraum. Auch wenn direkte Diskriminierung für Aziz nicht manifest greifbar wird, was ein häufiges Merkmal von Diskriminierungserfahrungen ist, durchzieht die Befürchtung, aufgrund sei-

ner Herkunft abgelehnt zu werden, sein Erleben verschiedener Situationen. Er kommentiert beispielsweise die Ablehnung durch den Vermieter ohne Angabe von Gründen, nachdem er sich mit dem Makler bereits einig geworden war und das Mietanbot unterzeichnet hatte, folgendermaßen: „There are some reasons that you can have in your mind, but I cannot put the words in the owner’s mouth“.

Dass Aziz hier nur Vermutungen anstellen kann und letztlich auf seine eigenen Annahmen zurückgeworfen ist, gehört zu den wesentlichen Dynamiken des privaten Mietwohnungsmarkts, in dem die Kriterien für die Vergabe wenig transparent sind. Als Reaktion auf diese Erfahrungen ändert Aziz seine Strategie und versucht, sich als „guter Mieter“ darzustellen, indem er seine aus Österreich stammende Freundin zu Wohnungsbesichtigungen mitnimmt, um sich als modernes Paar zu präsentieren und ein vertrauenswürdiges Bild zu schaffen: „[The guy] has a beautiful girlfriend, obviously they get along well, obviously a nice person, obviously no threat.“ Seine Freundin kompensiert zudem, wie er es beschreibt, seine zu diesem Zeitpunkt geringen Deutschkenntnisse und bringt für ihn ihr eigenes kulturelles Kapital zum Einsatz, indem sie sich beispielsweise mit den Vermieterinnen und Vermietern über Kunst unterhält. Diese Strategie im Kontakt mit den Maklern bzw. Vermietern beschreibt er als Inszenierung seiner selbst: „I don’t want to say that I was acting, but I was selling myself. I was not selling my body, I was selling my character.“ Diese Änderung der Strategien bei der Wohnungssuche zeigt, dass informelles Wissen über die impliziten Vergabelogiken eines Feldes von großer Bedeutung ist.

Zum Ziel führt bei seiner ersten Wohnungssuche in Wien schließlich aber keine der beiden Strategien, sondern, dass er auf eine Wohnung stößt, für die der Vormieter ein Vorschlagsrecht hat. So ist Aziz nicht unmittelbar von der Entscheidung des Vermieters abhängig. Diese erste Wohnung, so realisiert Aziz im Lauf der Zeit, ist aber vergleichsweise teuer, fällt sie doch als nicht geförderter Neubau unter den freien Mietzins, weswegen sich Aziz nach wenigen Jahren erneut auf Wohnungssuche begibt. Diesmal nützen ihm seine sozialen Kontakte: Aziz hat eine entfernte verwandtschaftliche Beziehung zu einem Makler in Wien, der den Kontakt zu einem Vermieter herstellen und für Aziz’ Verlässlichkeit bürgen kann. Für Aziz stellt sich dieser Fall als Gegenteil zu seiner bisherigen Wohnungssuche dar: „He said: ‚You can take it [the flat] if you want to.‘ That was a luxury I had never seen before.“ Soziales Kapital in Form persönlicher Kontakte und informelle Vergabemechanismen können also gerade im privaten Mietwohnungsmarkt von großer Bedeutung sein und die Erfahrung der Knappheit entschärfen.

Der Fall von Aziz verdeutlicht einerseits, wie formale Zugangskriterien das Wohnungsangebot für bestimmte Gruppen verknappen und verteuern können, andererseits aber auch, welche Rolle informelle Ausschlussmechanismen spielen. Auch wenn seine ökonomischen Möglichkeiten durchaus mit jenen von Lena vergleichbar sind, verknappen extremer Zeitdruck sowie seine schwache soziokulturelle Position das Wohnungsangebot so stark, dass er dafür die Anforderungen, die er an die Wohnung stellt, stark reduziert. Aziz veranschaulicht darüber hinaus, wie wichtig eine gute Kenntnis des Wohnfeldes und der darin geltenden Vergabelogiken ist, um de facto Zugang zu einer Wohnung zu bekommen. Während Lena diese als selbstverständlich vorwegnimmt und mit ihren Annahmen gute Erfahrungen macht, ist es für Aziz ein längerer Lernprozess, jene Handlungsstrategien zu finden, die ihm einen optimalen Einsatz seines Kapitals erlauben.



### 5.3 Fallstudie 3: Laura Ackermann – Warten können, um eine den eigenen Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden

Laura Ackermann ist 39 Jahre alt, hat zwei Kinder und arbeitet, seit sie ein begonnenes Studium aufgrund ihrer ersten Schwangerschaft abgebrochen hat, als Angestellte. Sie ist in Wien in einem Gemeindebau aufgewachsen, in dem ihre Mutter Hausbesorgerin war, und hat bis zu ihrem Umzug vor knapp einem Jahr in diesem gewohnt. Der Anlass für den Umzug ist der Wunsch, mit ihrem neuen Partner zusammenzuziehen. Sie sieht sich aber keinem Druck ausgesetzt, schnell aus der alten Wohnung auszuziehen, und beschreibt die Wohnungssuche als etwas, das sie eher nebenbei verfolgt.

Formal gesehen kommen für Laura aufgrund ihrer stabilen Einkommens- und Wohnsituation sowohl der gemeinnützige Wohnbau als auch Teile des privaten Wohnungsmarkts in Frage. Zusätzlich geht sie davon aus, dass sie auch Anspruch auf eine andere Gemeindegewohnung hätte, setzt sich aber mit den konkreten Möglichkeiten des Zugangs im Laufe ihrer Suche nicht näher auseinander. Sie befindet sich also in einer strukturell vergleichsweise starken Position. Knappheit ergibt sich für Laura auf dem Wohnungsmarkt vor allem daraus, dass ihre konkreten Ansprüche an eine Wohnung nur von einem kleinen Teil des Wohnungsmarkts abgedeckt werden.

Der Wunsch ihres Partners sei gewesen, dass die neue Wohnung nicht in einem älteren Gemeindebau liegen sollte, er habe da „ein bisschen Befindlichkeiten gehabt“. Außerdem ist die Zimmeranzahl für Laura ein wesentliches Kriterium, das sich im Lauf ihrer Suche als wesentliche Einschränkung herausstellt, da Vierzimmerwohnungen in neu errichteten Gemeindebauten selten sind. Damit scheidet der Gemeindebau, unabhängig von ihren tatsächlichen Zugangsmöglichkeiten, als Option aus, weil sie darin kein ihren Wohnbedürfnissen entsprechendes Angebot vorfindet.

Einschränkungen nimmt Laura auch mit Blick auf den Preis der Wohnung vor. Eine Miete von zehn Euro pro Quadratmeter beschreibt sie als „normalen Preis“ und als Grenze dessen, das sie „bereit waren, aufzuwenden“. Damit ist klar, dass Teile des privaten Wohnungsmarkts als Optionen ausscheiden. Diesen lehnt Laura aber auch aufgrund ihrer politischen Einstellung ab. Sie betont im Interview, dass sie sozialdemokratisch sozialisiert sei und wisse, dass es in Wien „nicht nötig“ sei, irgendwelchen „Immobilienhaien“ das Geld „in den Rachen zu schieben“. So bleibt vor allem das gemeinnützige Wohnfeld als realistische Option, die ihre Wohnbedürfnisse abdecken kann. Ähnlich wie Lena, stellt auch sie innerhalb dieses Feldes recht spezifische Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Lage. Sie möchte aufgrund ihrer sozialen Netzwerke in ihrem aktuellen Wohnbezirk bleiben, den sie als „meine Heimat“ bezeichnet. Im Unterschied zu Lena und Aziz hat Laura allerdings Zeit, auf eine passende Wohnung zu warten, was ihr die Suche im gemeinnützigen Feld erst ermöglicht und dazu führt, dass sie die Wohnungssuche nicht mit besonders hoher Intensität und Zeitinvestition verfolgt.

Zunächst suchen Laura und ihr Partner nach Neubauten im geförderten Wohnbau, stoßen hier aber auf die Schwierigkeit, dass es aufgrund der hohen Nachfrage lange Wartelisten gibt und man sich oft schon lange vor der Fertigstellung eines Projekts für eine Wohnung entscheiden muss. Anders als Aziz und Lena versucht sie weniger, die Mechanismen der Vergabe zu durchschauen und innerhalb dieser möglichst erfolgreiche Handlungsstra-

tegien zu entwickeln, als vielmehr eine Nische auf dem Wohnungsmarkt zu finden, die, jedenfalls ihrem Eindruck nach, weniger stark nachgefragt ist – in diesem Fall Wohnungen aus dem Altbestand von Genossenschaften.

Auch wenn Laura davon spricht, dass die Systeme der Reihung und Priorisierung von Interessierten für sie undurchschaubar gewesen seien, überwiegt in ihrer Erzählung nicht die Verunsicherung durch diese Umstände, sondern ihr eigener Entscheidungsprozess für oder gegen eine Wohnung. Dieser steht für sie auch bei den Wohnungsbesichtigungen im Vordergrund, die – anders als im privaten Mietwohnungsfeld – in diesem Bereich auch keine unmittelbar kompetitive Situation sind. In der Schilderung der Entscheidung für ihre aktuelle Wohnung, die einen ungewöhnlichen Grundriss hat und von mehreren anderen Personen vor ihr abgelehnt wurde, wird im Kleinen wiederum der Versuch deutlich, einen Weg außerhalb der stark umkämpften Bereiche des Wohnungsmarkts zu finden. Dafür passt sie ihre Anforderungen an das Layout der Wohnung an, während sie an ihren anderen Wohnbedürfnissen wie Lage oder Kosten festhält.

In Lauras Fall wird deutlich, dass im sozialen Wohnbau Zeit zu haben und das System zu kennen wichtige Faktoren sind, die – ähnlich wie ökonomische und soziokulturelle Ressourcen am privaten Mietwohnungsmarkt – Knappheit entschärfen und Raum für das Festhalten an Wohnbedürfnissen geben können. Zugleich zeigt sich hier, dass sich Wohnbedürfnisse nicht ausschließlich entlang formaler Faktoren wie Haushaltsgröße und Einkommen konturieren, sondern dass dafür beispielsweise auch politische Haltungen oder die konkrete familiäre Situation, wie hier das Alter der Kinder, eine zentrale Rolle spielen.

#### **5.4 Fallstudie 4: Brigitte Rahman – Durchschauen des Vergabesystems, um mit begrenzten finanziellen Mitteln Wohnbedürfnisse zu realisieren**

Brigitte Rahman ist 50 Jahre alt und hat zwei erwachsene Töchter. Sie ist in einer Eigentumswohnung am Stadtrand von Wien aufgewachsen, hat nach dem Auszug aus der Wohnung der Eltern zwischenzeitlich in privaten Mietwohnungen und kurz auch in einer informell überlassenen Gemeindewohnung gelebt, bevor sie mit ihrem damaligen Partner und ihren zwei kleinen Kindern vor über zwanzig Jahren ihre aktuelle Gemeindewohnung erhalten hat. Den Anlass für ihre erneute Wohnungssuche bildet der Wunsch der beiden Töchter auszuziehen. Alleine kann sie sich, da sie von RehaGeld lebt, die aktuelle Wohnung nicht mehr leisten, außerdem empfindet sie sie als zu groß für sich alleine, weshalb sie dringend eine neue Wohnung finden will.

Formal gesehen steht Brigitte als österreichischer Staatsbürgerin mit durchgehender langjähriger Meldung in einer Gemeindewohnung und dem Wunsch, in eine kleinere Wohnung zu wechseln, der gesamte Wiener Wohnungsmarkt offen. Wesentliche Einschränkungen der Wohnfelder ergeben sich allerdings dadurch, dass sie mit einem monatlichen Einkommen von knapp eintausend Euro auf eine günstige Miete angewiesen ist. Der private Wohnungsmarkt ist aus diesem Grund sowie wegen der zumeist befristeten Mietverträge für sie keine Option. Im gemeinnützigen Wohnfeld kommen nur Wohnungen mit geringen Finanzierungsbeiträgen in Frage. Darüber hinaus beschreibt sie die Schwierigkeit, dass man sich für Neubauprojekte oft schon sehr früh anmelden müsse, beziehungsweise dass

manche Bauträger Personen bevorzugen, die bereits in anderen ihrer Bauten leben. Sie konzentriert sich in ihrer Suche daher schließlich auf Gemeindewohnungen. Aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Ressourcen sucht sie eine kleine Wohnung, stellt aber dennoch Anforderungen, die sie auf jeden Fall realisiert wissen will – Lage im Grünen, Freiraum, idealerweise Garten, sowie bestimmte Ausstattungselemente: „Ohne Badewanne gibt's mich nicht“, sagt sie. Dabei betont sie den Abwägungs- und Aushandlungsprozess, in dem sie ihre Position zwischen Wünschen und Möglichkeiten findet. Ihr Kater sei der Grund dafür, dass sie auf die Gartenwohnung bestanden habe. Für sich hätte sie vielleicht darauf verzichtet, jetzt sei sie aber froh, dass sie das nicht getan habe.

Wie im privaten Mietwohnungsmarkt zeigt sich, dass auch im Gemeindebau – über die grundsätzlichen Zugangsvoraussetzungen hinaus – Wissen über das Funktionieren des Systems zentral ist, um zu einer Wohnung zu gelangen. Als besonders schwierig beschreibt Brigitte, in diesem für sie oft undurchschaubaren System an verlässliche Informationen zu kommen. Es habe Gerüchte gegeben, die sich als falsch herausstellten, ebenso wie falsche Einschätzungen und fehlende Informationen seitens der für die Vergabe zuständigen Stellen. Spezifische Kompetenzen sind auch mit Blick auf das kurz vor ihrer Suche neu eingeführte Online-Suchsystem wichtig, das die bis dahin übliche Zuweisung von Wohnungen ersetzt. Dieses erhöhe die Wahlmöglichkeiten, man könne aber maximal zwei Wohnungen besichtigen und müsse daher Wohnungen noch vor der Besichtigung möglichst treffend einschätzen.

Brigitte findet unterschiedliche Lösungen, um mit diesem Problem umzugehen. Sie lernt, die Annoncen in spezifischer Weise zu „lesen“, um sich die für sie wichtigen Informationen zu erschließen. So versucht sie anhand des Kriteriums „Freifläche“ in Kombination mit der Information zur Anzahl der Stufen bis zur Wohnung herauszufinden, ob es sich um eine Gartenwohnung handelt. Weitere Informationen etwa zu den Lichtverhältnissen in der Wohnung versucht sie sich beispielsweise durch die Lage im Stadtplan oder auch durch eine physische Begehung der Umgebung zu erschließen, zum Teil auch in Begleitung ihrer Töchter, um zusätzliche Denkanstöße zu erhalten.

Fehlendes Wissen über das System der Reihung verschärft den Druck, schnell zu einer treffenden Entscheidung zu gelangen. Brigitte hat den (fälschlichen) Eindruck, dass diejenige Person zu einer Wohnungsbesichtigung eingeladen wird, die sich als erste verbindlich dafür anmeldet. Tatsächlich spielt aber der genaue Zeitpunkt der Anmeldung innerhalb des Zeitraums von 72 Stunden nach Veröffentlichung der Anzeige keine Rolle.<sup>5)</sup> Das führt dazu, dass Brigitte, die hier eine in anderen Feldern übliche Vergabelogik übernimmt, sehr viel Zeit investiert, um kein passendes Wohnungsangebot zu verpassen. Die falsche Annahme über die Vergabe bildet auch die Grundlage für ihre Interpretation des für sie nervenaufreibenden Weges zu ihrer neuen Wohnung. Darin stellt sie neben ihrem zeitlichen Einsatz bei der Wohnungssuche und ihrer Kompetenz in der Beurteilung von Wohnungsanzeigen den aus ihrer Sicht glücklichen Zufall in den Vordergrund, dass sie gerade an diesem Tag zu richtigen Zeit aufs Handy geschaut habe:

---

<sup>5)</sup> Die Reihung erfolgt nach der Schließung des Zeitfensters für die Anmeldung nach Wohnbedarfsgründen sowie nach dem Zeitpunkt, zu dem Bewerber/innen das sogenannte Wohnticket erhalten haben, also zum System des Gemeindebaus zugelassen wurden.

*“Hat mich dieses Viech [die Katze] früher aufgeweckt als üblich und ich sitz‘ früher als üblich beim Handy und mach‘ halt meine übliche Gemeindewohnungssuche. Ich hab‘ eh schon nichts anderes mehr gemacht. Und auf einmal steht da: ‚Wohnung mit Garten‘. Ich hab‘ erstmal hyperventiliert. Da musst du schnell sein. Der, der sich als erster anmeldet, kriegt als erster den Besichtigungstermin. [...] Ich hab‘ aber nur zwei Möglichkeiten, zwei Vorschläge. Meld‘ ich mich für so eine Wohnung an und gefällt sie mir dann nicht, hab‘ ich nur noch eine Möglichkeit. [...] Das war wie ein Krimi das Ganze.“*

Brigittes Fall zeigt, wie geringes ökonomisches Kapital und zeitlicher Druck die Möglichkeiten einengen und letztlich auch zu einer Anpassung der Wohnbedürfnisse führen, zugleich aber in einem gewissen Ausmaß durch die Entwicklung von Kompetenzen im Umgang mit dem formalen System der Vergabe kompensiert werden. Ihre wesentliche Strategie besteht in der Entwicklung ausgefeilter Fähigkeiten der Beurteilung von Wohnungen im Vergabesystem des Gemeindebaus sowie in einer hohen zeitlichen Investition in die Suche.

## 6 Schluss

In der bisherigen Forschung ist die Diskussion um Wohnraumknappheit vorwiegend auf Fragen der Leistbarkeit (z. B. LEE et al. 2022; TSENKOVA 2022a; GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD und KADI 2014; MUNDT 2018), der Existenz von Wohnungssubmärkten (z. B. KESKIN und WATKINS 2017; WATKINS 2001; IPSEN 1981) und der strukturellen Rahmenbedingungen des Zugangs für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und deren Diskriminierung (z. B. WOLIFSON et al. 2023; VERSTRAETE und MORIS 2019; AIGNER 2016, 2019; KUMNIG 2018; FRANZ und GRUBER 2018; AUSPURG et al. 2017) fokussiert, insgesamt gibt es aber wenig Auseinandersetzung damit, wie sich Knappheit über die Frage der Leistbarkeit und der strukturellen Zugangsmöglichkeiten hinaus von der Nachfrageseite her konturiert, wie sie sich für einzelne Akteurinnen und Akteure darstellt und welche Umgangsstrategien konkrete Akteurinnen und Akteure mit verschiedenen Knappheitskonstellationen wählen. Wir haben vorgeschlagen, durch ein Konzept von Knappheit, das die Ressourcen und Wohnbedürfnisse der Wohnungssuchenden mitbedenkt, auch bisher weniger stark berücksichtigte Einflussfaktoren in die Diskussion, um Knappheit einzubeziehen. Die qualitative Untersuchung von Knappheitskonstellationen aus der Perspektive der betroffenen Akteurinnen und Akteure legt nahe, in zukünftigen Forschungen weiteren Dimensionen mehr Beachtung zu schenken, als dies etwa in bisherigen Studien zu Submärkten gemacht wurde.

*Erstens* wird im Blick auf die Erfahrung konkreter Akteurinnen und Akteure deutlich, dass es jenseits der formal definierten Zugangsvoraussetzungen, die durch „Housing Regimes“ geregelt sind und durch Policy-Analysen greifbar gemacht werden können (z. B. FRIESENECKER und KAZEPOV 2021; KUMNIG 2018; SCANLON et al. 2014), weitere Einflussfaktoren gibt, die Knappheit für die jeweiligen Wohnungssuchenden wesentlich prägen.

Hierfür sind insbesondere *soziokulturelle Ressourcen* jenseits der prinzipiellen Frage der Leistbarkeit von Wohnraum von Bedeutung: (a) Herkunft und Sprache der Wohnungssuchenden, (b) Wissen über die Wohnungssuche und Bewerbungsverfahren, (c) Praktiken und Strategien der Suche sowie (d) Zeit zur Suche. Die unterschiedliche Verteilung dieser Ressourcen kann im privaten Mietwohnungsmarkt und im sozialen Wohnbau in unterschiedlicher Weise relevant werden.

- (a) Die Herkunft und Sprache der Wohnungssuchenden ist ein wichtiger Faktor, der aus subjektiver Perspektive das Wohnungsangebot mehr oder weniger knapp werden lässt. Fremd zu sein, die Sprache nicht zu sprechen etc. können sich in dem zu weiten Teilen stark kompetitiven Setting des privaten Mietwohnungsmarkts, in dem Vermieter/innen aus einer Vielzahl an Interessentinnen und Interessenten wählen können, als erhebliche Nachteile herausstellen, die das Wohnungsangebot für spezifische Gruppen verknappt und verteuern, wie im Fall von Aziz deutlich wird. Eine Vielzahl an Studien zur Diskriminierung in der Wohnungsvergabe sowohl in internationalen Kontexten (z. B. WOLIFSON et al. 2023) als auch im österreichischen bzw. Wiener Kontext (SCHÖNHERR 2023; WEICHELBAUMER und RIESS 2023; AIGNER 2019) bestätigt, dass Herkunft und Sprache zentrale Momente der Diskriminierung sind. So zeigen etwa SCHÖNHERR (2023) und WEICHELBAUMER und RIESS (2023) anhand von E-Mail-Korrespondenztests, dass Wohnungssuchende mit Migrationshintergrund in Österreich diskriminiert werden und wesentlich weniger Antworten auf Anfragen erhalten. Der Pool an tatsächlich verfügbaren Wohnungen ist für diskriminierte Wohnungssuchende dementsprechend kleiner. Während der formale Aufenthaltsstatus auch im sozialen Wohnbau als explizit formulierte Voraussetzung für den Zugang fungiert und insbesondere für Drittstaatsangehörige häufig ein Ausschlusskriterium darstellt, spielen Bewertungen und Präferenzen hinsichtlich der Herkunft hier kaum eine Rolle. Sprachkenntnisse hingegen sind auch in diesem Bereich essenziell, weil sie die Grundlage für das Verständnis des Systems bilden. Insofern kann die Herkunft im sozialen Wohnbau sowohl direkt als auch indirekt ein wichtiger Faktor sein.
- (b) Sowohl im sozialen Wohnbau als auch im privaten Mietwohnungsmarkt spielt das Wissen über die jeweiligen Vergabesysteme eine wesentliche Rolle. Wie an den Beispielen von Lena, Laura und Brigitte deutlich wird, führt Fehlwissen mitunter zu einem falschen Eindruck der Zugänglichkeit oder Unzugänglichkeit von spezifischen Wohnfeldern. Während es bei Lena von vornherein keine nähere Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten des Gemeindebaus gibt, nimmt Laura fälschlicherweise an, sie hätte Zugang. Brigitte wiederum fühlt sich aufgrund eines falschen Bildes über das Vergabesystem einem wesentlich stärkeren Druck ausgesetzt, als ihn das System vorgibt. Dennoch sind gerade die Fälle von Laura und Brigitte insgesamt Beispiele für sehr kompetente Umgangsformen mit dem System, die auf langjähriger Erfahrung mit diesen Wohnfeldern und der Fähigkeit beruhen, mit den relevanten Stellen erfolgreich zu interagieren. Für Menschen mit eingeschränkten Sprachkenntnissen oder einer Scheu vor diesen formalisierten Vergabesystemen stellen sich die Chancen in diesem Bereich ungleich schlechter dar, auch wenn sie formal die Zugangsvoraussetzungen

erfüllen würden, wie auch in anderen Studien über den Zugang zum sozialen Wohnbau (MORRIS et al. 2022; MORRIS et al. 2023) und zum Umgang mit bürokratischen Systemen allgemein (MOYNIHAN et al. 2014) festgestellt wurde. Wie die Beispiele von Aziz und Lena zeigen, ist Wissen über die Logiken der Vergabe jedoch auch im privaten Mietwohnungsmarkt wichtig, beispielsweise um die (informellen) Kriterien der Vermieter/innen und Makler/innen einschätzen zu können (siehe dazu für andere Städte auch JIN et al. 2023; HOCHSTENBACH und BOTERMAN 2015; BOTERMAN 2012). Für den Kontext des Wiener Wohnungsmarkts wurde zudem gezeigt, dass Wissen über rechtliche Aspekte, insbesondere mit Blick auf den zulässigen Preis, wesentlich für den Zugang zu leistbarem Wohnraum ist (ROSIFKA und POSTLER 2010).

- (c) Zudem wird deutlich, dass die Praktiken und Strategien der Wohnungssuche wesentliche Kompetenzen für den Zugang zu Wohnraum sind und damit dafür, wie sich Knappheit für die Wohnungssuchenden darstellt. Dabei lassen sich die Praktiken und Strategien der Wohnungssuche nicht ausschließlich aus der strukturellen Position der Akteurinnen und Akteure im Wohnungsmarkt sowie ihren Wohnbedürfnissen ableiten. Vielmehr sind sie ein Resultat habitualisierter Dispositionen (BOURDIEU 1982, 1983, 2005). So spielen im Fall von Lena Bewerbungspraktiken aus dem beruflichen Kontext eine zentrale Rolle dafür, wie sie sich bei der Wohnungssuche als Konkurrentin positionieren und sehr bewusst Facetten ihres sozialen und kulturellen Kapitals einsetzen kann. Aziz greift zunächst auf Strategien zurück, die im Kontext eines anderen Wohnungsmarkts, aus dem sich seine bisherigen Erfahrungen der Wohnungssuche speisen, Plausibilität haben, muss aber erkennen, dass diese Praktiken im Wiener Kontext wenig erfolgversprechend sind. Für Brigitte letztlich ist ihre Erfahrung mit dem System des Gemeindebaus, das sie sich umfassend aneignet und für das sie sich Suchkompetenzen erarbeitet, handlungsleitend. Die einzelnen Handlungslogiken und -kompetenzen sind durch biographische Erfahrungen und Sozialisierung auch jenseits der Wohnungssuche geprägt und sind nicht alleine durch einen Blick auf die grundsätzlichen Möglichkeiten im System zu erschließen, wie auch Studien zur Wohnungssuche und -vergabe in anderen Städten zeigen (KULLBERG 2002; MORRIS et al. 2023; JIN et al. 2023; HOCHSTENBACH und BOTERMAN 2015; BOTERMAN 2012).
- (d) Darüber hinaus verdeutlichen die Fallstudien, dass die für die Wohnungssuche zur Verfügung stehende Zeit eine wichtige Ressource ist (siehe dazu auch HOCHSTENBACH und BOTERMAN 2015; BOTERMAN 2012; KARASZ et al. 2022). Unser Material zeigt, dass die zeitliche Investition in die Wohnungssuche teils als kompensatorische Strategie genutzt wurde, entweder um in einer schwierigen Ausgangslage die Chancen auf eine Wohnung zu erhöhen oder um Wohnbedürfnisse umgesetzt zu sehen. In den dargestellten Fällen hängt eine hohe zeitliche Investition in den Prozess der Suche auch mit der Dringlichkeit der Wohnungsfindung zusammen, darüber hinaus ist sie auch ein Erfordernis der Vergabemodi in verschiedenen Feldern. Wie auch in anderen Teilen unseres empirischen Materials deutlich wird, erfordert die oft zeitnahe Vergabe von Besichtigungsterminen im größtenteils von einem Nachfrageüberhang gekennzeichneten privaten Mietwohnungsmarkt zeitliche Flexibilität sowie rasche Entscheidungen.

Auch der neue Vergabemodus für Gemeindewohnungen setzt voraus, dass sich Interessentinnen und Interessenten innerhalb von kurzer Zeit intensiv mit den angebotenen Wohnungen auseinandersetzen, um zu entscheiden, ob eine Anmeldung zur Besichtigung für sie sinnvoll ist. Was das für Personen bedeutet, die beispielsweise aufgrund ihrer beruflichen oder familiären Situation zeitlich eingeschränkt sind, deutet sich in unserem Material nur am Rande an, ist aber eine Frage, die in der weiteren Forschung verfolgt werden könnte.

Die von uns interviewten Personen thematisieren diese soziokulturellen Ressourcen in unterschiedlicher Weise. Teilweise berichten sie vom bewussten Umgang mit hochkulturellem Wissen wie im Fall von Lena oder Aziz und von ausgefeilten Strategien wie im Fall von Brigitte, die regelmäßig Wohnungsanzeigen sucht und interpretiert. Teilweise tritt der bewusste Blick auf Ressourcen und Strategien in den Schilderungen des Weges zur tatsächlich erhaltenen Wohnung aber auch zugunsten einer Deutung im Sinne eines glücklichen Zufalls in den Hintergrund. Sowohl Lena als auch Brigitte beschreiben ihren Weg zu ihrer jetzigen Wohnung als glücklichen Zufall, wobei in beiden Fällen der geschickte Umgang mit den ihnen zur Verfügung stehenden Ressourcen und den jeweiligen Vergabesystemen sowie im Fall von Lena auch die Bereitschaft, mehr ökonomische Ressourcen einzusetzen, eine wesentliche Rolle für den Erfolg gespielt haben dürfte. Diese Beobachtung deckt sich weitgehend mit den Ergebnissen, zu denen BOTERMAN (2012) in einer Studie zur Wohnungssuche von Mittelschichtshaushalten in Kopenhagen und Amsterdam kommt, nämlich, dass das Verfügen über soziokulturelle Ressourcen mitunter wenig bewusst wahrgenommen wird und eine erfolgreiche Wohnungssuche dementsprechend als „Glück“ und „Zufall“ erfahren wird.

*Zweitens* zeigen die Fallstudien, dass auch die *Wohnbedürfnisse* über die Frage der Leistbarkeit hinaus Knappheit wesentlich mitkonstituieren. Anhand von Lauras Beispiel wird deutlich, dass bestimmte Wohnungsgrößen in bestimmten Feldern des Wohnungsmarkts selten sind und damit die prinzipielle Zugänglichkeit eines günstigen Wohnsegments das Wohnproblem nicht zwangsläufig löst. Inwiefern Wohnungslagen, -größen, -layouts und -ausstattungen mit den von verschiedenen Gruppen in der Bevölkerung angestrebten Wohnformen kompatibel sind, ist ein wesentlicher Faktor der Knappheit. Als relevantes Wohnbedürfnis, das Knappheit in entscheidender Weise verschärfen oder entschärfen kann, hat sich außerdem die Dringlichkeit der Wohnungsfindung erwiesen. Wer aus der Position einer akzeptablen Wohnungssituation heraus nach einer neuen Wohnung sucht und sich Zeit lassen kann, so wie Laura, erlebt den Wohnungsmarkt als wesentlich weniger knapp. Zeitdruck hingegen erhöht die erlebte Knappheit stark, wie im Fall von Aziz, und führt mitunter dazu, dass bestimmte Felder des Wohnungsmarkts, wie etwa der gemeinnützige Wohnbau, gar nicht erst als Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, wie im Fall von Lena. Der Aspekt der zeitlichen Verfügbarkeit des Wohnungsangebots wird bisher in der Stadt- und Wohnforschung eher am Rand diskutiert (beispielsweise in RITT 2015) und könnte systematischer in die Analyse der Wohnraumknappheit einbezogen werden, auch mit Blick auf andere Gruppen wie Alleinerziehende und beruflich mobile Wohnungssuchende (KARASZ et al. 2022).

Deutlich wird in den hier präsentierten Fallstudien auch, dass die Wohnbedürfnisse, die die Wohnungssuche leiten, stets eine Frage der Aushandlung angesichts der Möglichkeiten sind, die einzelne Wohnungssuchende für sich sehen. Während Lena und Laura, die sich in einer verhältnismäßig starken strukturellen Position befinden, eine Vielzahl an Anforderungen an die zukünftige Wohnung hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung formulieren und sich Knappheit für sie gerade aus diesen vergleichsweise hohen Ansprüchen ergibt, nehmen Aziz und Brigitte ihre Wohnbedürfnisse angesichts ihrer begrenzten Ressourcen und der Knappheitserfahrungen, die sie im Zuge ihrer Suche machen, zunehmend zurück. Zu ähnlichen Ergebnissen kommen Studien, die sich mit der Anpassung von Wohnbedürfnissen im Kontext von Wohnungsnot und sich verändernden Wohnsystemen beschäftigen (PREECE et al. 2020, 2021).

Wir haben in diesem Beitrag einen Wechsel der Perspektive in der Diskussion um knappen Wohnraum vorgeschlagen, nämlich von der Frage, welcher Wohnraum knapp ist, zu der Frage, für wen Wohnraum aufgrund welcher Faktoren knapp ist. Unser Fokus lag dabei darauf, Einflussfaktoren zu identifizieren, die in der bisherigen Diskussion wenig oder nicht systematisch in der Konzeption von Knappheit in Wohnungsmärkten berücksichtigt werden. Die qualitative explorative Analyse der Nachfrageseite hat sich dabei als produktive Ergänzung erwiesen, weil sich – wie die hier präsentierten Fallstudien zeigen – nicht alle wesentlichen Faktoren, die die Möglichkeiten, die Knappheitserfahrungen und letztlich das Handeln von Wohnungssuchenden beeinflussen, durch strukturelle Daten zu Einkommen, Staatsbürgerschaft, Aufenthaltsdauer in der Stadt etc. erschließen lassen. Dies scheint umso wichtiger, als das Agieren auf der Nachfrageseite die Gesamtdynamik wesentlich beeinflusst.

Der Fokus auf Wien als Stadt mit einem vergleichsweise entspannten Wohnungsmarkt ermöglicht es, besonders deutlich zu fassen, dass Wohnraum für verschiedene Gruppen sehr unterschiedlich knapp sein kann. Zugleich bildet die Situierung unserer explorativen Studie in einem höchst spezifischen Setting auch eine wesentliche Einschränkung der Reichweite unserer Ergebnisse. In anderen Städten mögen manche der von uns identifizierten Faktoren nicht oder in einer anderen Gewichtung relevant sein. Nichtsdestotrotz halten wir diesen Perspektivenwechsel in der Erforschung knapper Wohnungsmärkte für produktiv und wollen dazu anregen weitere qualitative und quantitative Forschung entlang dieser Linien weiterzudenken, um die komplexen Bedarfslagen in verschiedenen Wohnsystemen besser zu verstehen.

### **Danksagung**

Diese Forschungsarbeit wurde zur Gänze durch den FWF („Fonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung“) gefördert (Projekt ZK60-GZ27). Wir danken unseren Kolleginnen Susanna AZEVEDO und Raphaela KOHOUT für die Mitarbeit an der Materialerhebung und -analyse sowie den Gutachterinnen und Gutachtern für ihre hilfreichen Kommentare.



## 7 Literaturverzeichnis

- AIGNER A. (2016): Wohnraum für Flüchtlinge – Über (Un)Zugänglichkeiten, gute und böse Subwohnungsmärkte in Wien. In: *asyl aktuell*, 15 (3), S. 9–17.
- AIGNER A. (2019): Housing Entry Pathways of Refugees in Vienna, a City of Social Housing. In: *Housing Studies*, 34 (5), S. 779–803. – <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1485882>.
- AIGNER A. (2022): What’s Wrong with Investment Apartments. On the Construction of a ‘Financialized’ Rental Investment Product in Vienna. In: *Housing Studies*, 37 (3), S. 355–375. – <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1806992>.
- AMANN W., MUNDT A. (2019): Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitativvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen. Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz. – [http://ibw.at/documents/2019%20IIBW%20BMSGK%20Sozialbericht\\_Wohnen.pdf](http://ibw.at/documents/2019%20IIBW%20BMSGK%20Sozialbericht_Wohnen.pdf) (letzter Zugriff: 24.01.2023).
- AUSPURG K., HINZ T., SCHMID L. (2017): Contexts and Conditions of Ethnic Discrimination: Evidence from a Field Experiment in a German Housing Market. In: *Journal of Housing Economics*, (35), S. 26–36. – <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.01.003>.
- AZEVEDO S., KOHOUT R., ROGOJANU A., WOLFMAYR G. (2022): Gestaltung von Stadt und Gesellschaft durch Bauträgerwettbewerbe? Soziale Wohnraumproduktion in Wien zwischen Staat, Markt und Wettbewerb. In: SCHMIDT-LAUBER B., OTHENGRAFEN F., POHLAN J., WEHRHAHN R. (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2021/2022*. Wiesbaden: Springer VS, S. 231–252.
- BARON H., DOAN T., KADI J., PLANK L. (2021): Wohnungspolitik und Wohnversorgung. Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte (= Standpunkte, 37). – [https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/Studie\\_Wohnversorgung\\_2021.pdf](https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/Studie_Wohnversorgung_2021.pdf) (letzter Zugriff: 24.01.2023).
- BAUER E. (2006): Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich. Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive. In: *Kurswechsel*, 3/2006, S. 20–27.
- BAUER E. (2008): Wohnbauförderung und Wohnungsgemeinnützigkeit nach 1945. In: LUGGER K., HOLOUBEK M. (Hrsg.): *Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*. Festschrift für KR Helmut Puchebner zum 65. Geburtstag. Wien: Manz, S. 121–134.
- BLAU E. (1999): *The Architecture of Red Vienna 1919–1934*. Cambridge, London: MIT Press.
- BORCHARDT A., GÖTHLICH S. E. (2009): Erkenntnisgewinnung durch Fallstudien. In: ALBERS S., KLAPPER D., KONRADT U., WALTER A., WOLF J. (Hrsg.): *Methodik der empirischen Forschung*. Wiesbaden: Gabler Verlag, S. 33–48.
- BOTERMAN W. R. (2012): Deconstructing Coincidence: How Middle-Class Households Use Various Forms of Capital to Find a Home. In: *Housing, Theory and Society*, 29 (3), S. 321–338.
- BOURDIEU P. (1982): Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. (Aus dem Französischen übersetzt von B. SCHWIBS und A. RUSSE). Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- BOURDIEU P. (1983): Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital. In: KRECKEL R. (Hrsg.): *Soziale Ungleichheiten (= Soziale Welt, Sonderband 2)*. Göttingen: Verlag Otto Schwartz, S. 183–198.
- BOURDIEU P. (2005): *The Social Structures of the Economy*. Cambridge: Polity Press.
- Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG). In: *Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich, Jahrgang 1981, 203. Stück, Nr. 520 in der Fassung (idF) BGBl I Nr. 59/2021*. Wien
- Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). In: *Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich, Jahrgang 1979, 483. Stück, Nr. 139 in der Fassung (idF) BGBl I Nr. 104/2019*. Wien.

- FRANZ Y., GRUBER E. (2018): Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? Der soziale Wohnbau in Wien zwischen Anspruch und Wirklichkeit. In: Standort. Zeitschrift für Angewandte Geographie, 42 (2), S. 98–104.
- FRIESENECKER M., KAZEPOV Y. (2021): Housing Vienna: The Socio-Spatial Effects of Inclusionary and Exclusionary Mechanisms of Housing Provision. In: Social Inclusion, 9 (2), S. 77–90. – <https://doi.org/10.17645/si.v9i2.3837>.
- GARCIA-LÓPEZ M., JOFRE-MONSENY J., MARTÍNEZ-MAZZA R., SEGÚ M. (2020): Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. In: Journal of Urban Economics, 119 (Artikel 103278). – <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>.
- GERBER J., HARTMANN T., HENGSTERMANN A. (Hrsg.) (2018): Instruments of Land Policy. Dealing with Scarcity of Land. London, New York: Routledge. – <https://doi.org/10.4324/9781315511658>.
- Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989). In: Landesgesetzblatt Nr. 18/1989 in der Fassung (idF) LGBl. Nr. 69/2018. Wien
- GRUBER E., HUBER M., GUTMANN R. (2022): Wohnbauboom in Wien 2018–2021. Qualitäten, Akteur:innen und Vermarktung der Wohnbauproduktion (= AK Stadtpunkte, 41). Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD G., KADI J. (2014): Gerechte Stadt – gerechte Wohnungspolitik? In: Der öffentliche Sektor, 40 (3–4), S. 11–30. – <https://doi.org/10.34749/oes.2014.452>.
- GUTMANN R., HUBERT M. (2014): Die Sicherung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ im zweistufigen Bauträgerwettbewerb – am Beispiel der dialogorientierten Verfahren „Wohnen am Marchfeldkanal“ und „In der Wiesen“ sowie des zweistufigen Wettbewerbs „Preyersche Höfe“. Eine Evaluierung der soziologischen Aspekte. Eine Zwischenbilanz. Wien: Stadt Wien. – <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=432> (letzter Zugriff: 24.1.2023).
- HEEG S. (2017): Finanzialisierung und Responsibilisierung. Zur Vermarktlichung der Stadtentwicklung. In: SCHÖNIG B., KADI J., SCHIPPER S. (Hrsg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur (Reihe: Urban Studies). Bielefeld: transcript, S. 47–59. – <https://doi.org/10.1515/9783839437292-004>.
- HERING L., JUNGSMANN R. (2022): Einzelfallanalyse. In: BAUR N., BLASIUS J. (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer VS, S. 677–689.
- HOCHSTENBACH C., BOTERMAN W. R. (2015): Navigating the Field of Housing: Housing Pathways of Young People in Amsterdam. In: Journal of Housing and the Built Environment, 30 (2), S. 257–74.
- IPSEN D. (1981): Segregation, Mobilität und die Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Eine empirische Untersuchung in Mannheim. In: Zeitschrift für Soziologie, 10 (3), S. 256–272.
- JIN C., LI B., JANSEN, S. J. T., BOUMEESTER H. J. F. M., BOELHOUWER P. J. (2023): Understanding the Housing Pathways and Migration Plans of Young Talents in Metropolises – A Case Study of Shenzhen. In: Housing, Theory and Society, 40 (4), S. 435–462.
- KADI J. (2015): Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna? In: Housing, Theory and Society, 32 (3), S. 247–265. – <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>.
- KADI J., GRINZINGER E., PÜHRINGER F., SCHNEIDER A. (2021): Das Projekt Mietmonitor Wien: Wie leistbar ist privates Mieten in Wien? In: Der öffentliche Sektor, 47 (1), S. 39–44. – <https://doi.org/10.34749/oes.2021.4593>.
- KARASZ D., ADAMOVIĆ S., SCHERNER M. (2022): Migration, Mobilität und Zugang zum geförderten Wohnbau in Wien. IBA Projekte als innovative Impulsgeber. Wien: IBA Wien.
- KELLE U., KLUGE S. (2010): Vom Einzelfall zum Typus. Fallvergleich und Fallkontrastierung in der qualitativen Sozialforschung. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

- KEMENY J. (1995): From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective. London, New York: Routledge.
- KEMENY J., KERSLOOT J., THALMANN P. (2005): Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies. In: *Housing Studies*, 20 (6), S. 855–872. – <https://doi.org/10.1080/02673030500290985>.
- KESKIN B., WATKINS C. (2017): Defining Spatial Housing Submarkets: Exploring the Case for Expert Delineated Boundaries. In: *Urban Studies*, 54 (6), S. 1446–1462.
- KÖSSL G. (2020): Research Brief – Mieten in den Landeshauptstädten Österreichs. Wien: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband. – [https://www.gbv.at/Fakten\\_Analysen/](https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/) (letzter Zugriff: 24.01.2023).
- KULLBERG J. (2002): Consumers' Responses to Choice-Based Letting Mechanisms. In: *Housing Studies*, 17 (4), S. 549–579. – <https://doi.org/10.1080/02673030220144358>.
- KUMNIG S. (2018): Wohnraum für wen? Sozialer Wohnbau in Wien als Verhandlungszone städtischer Teilhabe. In: AIGNER H., KUMNIG S. (Hrsg.): *Stadt für Alle! Analysen und Aneignungen*. Wien: Mandelbaum, S. 96–112.
- LAMNEK S., KRELL C. (2016): *Qualitative Sozialforschung: Mit Online-Materialien*, 6., überarbeitete Auflage. Weinheim, Basel: Beltz.
- LEE D., DOERR S., DRECHSEL T. (2022): *Income Inequality and Job Creation*. New York: Federal Reserve Bank (= FRB of New York Staff Report, 1021).
- LEONHARD R. (2019): Wie Wien Spekulanten ausbremst. Berlin: taz, Ausgabe vom 28.04.2019. – <https://taz.de/Debatte-Enteignungen-von-Immobilien/!5587944/> (letzter Zugriff: 31.01.2022).
- MARQUARDT S., GLASER D. (2023): How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna. In: *German Politics*, 32 (2), S. 361–380. – <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696>.
- MATZNETTER W. (2002): Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example. In: *Urban Studies*, 39 (2), S. 265–282. – <https://doi.org/10.1080/00420980120102966>.
- MEYER C., MEIER ZU VERL C. (2022): Ergebnispräsentation in der qualitativen Forschung. In: BAUR N., BLASIG J. (Hrsg.): *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*. Wiesbaden: Springer VS, S. 295–315.
- MORRIS A., ROBINSON C., IDLE J., LILLEY D. (2022): Ideal Bureaucracy? The Application and Assessment Process for Social Housing in Three Australian States. In: *International Journal of Housing Policy*, nur online. – <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2132460>.
- MORRIS A., CLARKE A., ROBINSON C., IDLE J., PARSELL C. (2023): Applying for Social Housing in Australia: The Centrality of Cultural, Social and Emotional Capital. In: *Housing, Theory and Society*, 40 (1), S. 42–59. – <https://doi.org/10.1080/14036096.2022.2085169>.
- MOYNIHAN D., HERD P., HARVEY H. (2014): Administrative Burden: Learning, Psychological, and Compliance Costs in Citizen-State Interactions. In: *Journal of Public Administration Research and Theory*, 25 (1), S. 43–69. – <https://doi.org/10.1093/jopart/muu009>.
- MUNDT A. (2018): Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018. In: *Critical Housing Analysis*, 5 (1), S. 12–25. – <https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.1.408>.
- OXLEY M., ELSINGA M., HAFFNER M., VAN DER HEIJDEN H. (2010): Competition and Social Rented Housing. In: *Housing, Theory and Society*, 27 (4), S. 332–350. – <https://doi.org/10.1080/14036090903326395>.
- PAUL U. (2018): Andrej Holm über preiswertes Wohnen in Berlin: Von Wien lernen. In: *Berliner Zeitung* vom 19.11.2018. – <https://www.berliner-zeitung.de/wirtschaft-verantwortung-andrej-holm-ueber-preiswertes-wohnen-in-berlin-von-wien-lernen-li.75554> (letzter Zugriff: 24.01.2023)

- PREECE J., CRAWFORD J., ROBINSON D. (2020): Understanding Changing Housing Aspirations: A Review of Evidence. In: *Housing Studies*, 35 (1), S. 87–106. – <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1584665>.
- PREECE, J., MCKEE K., FLINT J., ROBINSON D. (2021): Living in a Small Home: Expectations, Impression Management, and Compensatory Practices. In: *Housing Studies*, 38 (10), S. 1824–1844. – <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1988066>.
- PUNZ M. (2019): Ein Paradies für Mieter. In: *Tagesspiegel*, Ausgabe vom 11.03.2019. Berlin. – <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/wien-als-vorbild-ein-paradies-fuer-mieter/24084334.html> (letzter Zugriff: 24.01.2023).
- PUTSCHÖGL M., REDL B. (2020): Hauskauf in der Corona-Krise. In: *Der Standard*, Ausgabe vom 13.12.2020. Wien. – <https://www.derstandard.at/story/2000121983357/hauskauf-in-der-corona-krise> (letzter Zugriff: 24.01.2023).
- PUTSCHÖGL M. (2018): Freifinanzierte Miete in Wien auf dem Vormarsch. In: *Der Standard*, Ausgabe vom 14.10.2018. Wien. – <https://www.derstandard.at/story/2000089160788/wienfreifinanzierte-miete-im-vormarsch> (letzter Zugriff: 24.01.2023).
- REINPRECHT C. (2017): Kommunale Strategien für bezahlbaren Wohnraum. Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende. In: SCHÖNIG B., KADI J., SCHIPPER S. (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur* (Reihe: Urban Studies). Bielefeld: transcript, S. 213–230. – <https://doi.org/10.1515/9783839437292-014>.
- REOSTI A. (2020): “We Go Totally Subjective”: Discretion, Discrimination, and Tenant Screening in a Landlord’s Market. In: *Law & Social Inquiry*, 45 (3), S. 618–57. – <https://doi.org/10.1017/lsi.2019.81>.
- RITT T. (2015): Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. In: PRENNER P. (Hrsg.): *Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt (= AK Stadtpunkte, 14)*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, S. 27–45.
- ROSIFKA W., POSTLER R. (2010): Die Praxis des Richtwert-Mietzinnsystems. Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. – [https://www.arbeiterkammer.at/infopool/akportal/Studie\\_Richtwertmieten2011.pdf](https://www.arbeiterkammer.at/infopool/akportal/Studie_Richtwertmieten2011.pdf) (letzter Zugriff: 23.01.2023).
- ROSIFKA W. (2015): Altbau in Wien. In: PRENNER P. (Hrsg.): *Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt (= AK Stadtpunkte, 14)*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, S. 60–68.
- RÖSSEL J., HÖLSCHER M. (2012): Lebensstile und Wohnstandortwahl. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 64 (2), S. 303–327. – <https://doi.org/10.1007/s11577-012-0166-5>.
- SCANLON K., WHITEHEAD C., ARRIGOITIA M. F. (Hrsg.) (2014): *Social Housing in Europe*. Oxford: Wiley Blackwell.
- SCANLON K. (2017): Social Housing in Europe: Affordable ‘Housing for All’? In: SCHÖNIG B., KADI J., SCHIPPER S. (Hrsg.): *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur* (Reihe: Urban Studies). Bielefeld: transcript, S. 61–71. – <https://doi.org/10.1515/9783839437292-005>.
- SCHLUDER M. (2005): 10 Jahre Bauträgerwettbewerb. Veränderungen im Wohnbau. Studie beauftragt durch MA 50 / Wohnbauforschung. Wien: Stadt Wien (Wiener Wohnbauforschung). – <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=377> (letzter Zugriff: 24.01.2023).
- SCHÖNHERR D. (2023) „Sie haben den Lotto-Sechser gewonnen. Sie sind der erste Österreicher, der mich anruft.“ Ethnische Diskriminierung am Wohnungsmarkt. Ergebnisse eines „Paired Ethnic Testings“. Endbericht. Wien: SORA, Institute for Social Research and Consulting.

- SEIDL R. J., PLANK L., KADI J. (2017): Airbnb in Wien: eine Analyse. Interaktiver Forschungsbericht. Wien: TU Wien, Department für Raumplanung, und WU Wien, Department für Sozialökonomie.– <http://wherebnb.in/wien> (letzter Zugriff: 24.01.2023).
- SENK W. (2018): Was tun für mehr Wohnraum in Wien? In: Die Presse, Ausgabe vom 4.09.2018. Wien. – <https://www.diepresse.com/5489162/was-tun-fur-mehr-wohnraum-in-wien> (letzter Zugriff: 24.01.2023)
- Statistik Austria (2019): Wohnen 2018. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Bundesanstalt Statistik Österreich.
- Statistik Austria (2020): Wohnen 2019. Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU–SILC. Wien: Bundesanstalt Statistik Österreich.
- Statistik Austria (2021): Wohnen 2020. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: Bundesanstalt Statistik Österreich.
- STRÜBING J. (2022): Grounded Theory und Theoretical Sampling. In: BAUR N., BLASIUS J. (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer VS, S. 587–606.
- TAUSCHEK M. (2015): Knappheit, Mangel, Überfluss – Kulturanthropologische Positionen. Zur Einleitung. In: TAUSCHEK M., GREWE M. (Hrsg.): Knappheit, Mangel, Überfluss. Kulturwissenschaftliche Positionen zum Umgang mit begrenzten Ressourcen. Frankfurt, New York: Campus, S. 9–34.
- TIGHT M. (2022): Designing Case Studies. In: FLICK U. (Hrsg.): The SAGE Handbook of Qualitative Research Design. Los Angeles: SAGE Publishers.
- TOCKNER L. (2017): Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. – [https://wien.arbeiterkammer.at/service/studien/wohnen/Mieten\\_in\\_Oesterreich\\_und\\_Wien.html](https://wien.arbeiterkammer.at/service/studien/wohnen/Mieten_in_Oesterreich_und_Wien.html) (letzter Zugriff: 24.01.2023).
- TSENKOVA S. (Hrsg.) (2022a): Cities and Affordable Housing. Planning, Design and Policy Nexus. New York: Routledge.
- TSENKOVA S. (2022b): Resilience of Social Housing Systems in Vienna, Amsterdam and Copenhagen. In: TSENKOVA S. (Hrsg.): Cities and Affordable Housing. Planning, Design and Policy Nexus. New York: Routledge, S. 171–193.
- VAN DAALLEN G., VAN DER LAND M. (2008). Next Steps in Choice-based Letting in the Dutch Social Housing Sector. In: European Journal of Housing Policy, 8 (3), S. 317–328. – <https://doi.org/10.1080/14616710802256728>.
- VERLIC M. (2014): Enteignung des Möglichen. Die Bedeutung von Leerstand am Wiener Wohnungsmarkt. In: HEJDA W., HIRSCHMANN A., KICZKA R., VERLIC M. (Hrsg.): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: monochrom, S. 34–53.
- VERLIC M., KADI J. (2015): Gentrification in Wien. In: PRENNER P. (Hrsg.): Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt (= AK Stadtpunkte, 14). Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, S. 46–59.
- VERSTRAETE J., MORIS M. (2019): Action-Reaction. Survival Strategies of Tenants and Landlords in the Private Rental Sector in Belgium. In: Housing Studies, 34 (4), S. 588–608. – <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1458290>.
- WATKINS C. (2001): The Definition and Identification of Housing Submarkets. In: Environment and Planning A: Economy and Space, 33 (12), S. 2235–2253.
- WEICHELBAUMER D., RIESS H. (2023): Discrimination in the Austrian Rental Housing Market: The Effect of Information Concerning First and Second-Generation Immigrant Status. Preprint Article (SSRN Elsevier).
- WELZ G. (2015): Knappheit – eine anthropologische Kategorie? In: TAUSCHEK M., GREWE M. (Hrsg.): Knappheit, Mangel, Überfluss. Kulturwissenschaftliche Positionen zum Umgang mit begrenzten Ressourcen. Frankfurt, New York: Campus, S. 35–56.

- WERRON T. (2019): Form und Typen der Konkurrenz. In: BÜRKERT K., ENGEL A., HEIMERDINGER T., TAUSCHEK M., WERRON T. (Hrsg.): Auf den Spuren der Konkurrenz. Kultur- und sozialwissenschaftliche Perspektiven. Münster: Waxmann, S. 17–44.
- Wiener Wohnen (2021): Der Wiener Gemeindebau. Geschichte, Daten, Fakten. Broschüre. Wien: Stadt Wien. – <https://www.wienerwohnen.at/dokumente-downloads.html> (letzter Zugriff: 29.05.2023).
- Wiener Wohnen (2023): Geschichte des Wiener Gemeindebaus. Wien: Stadt Wien. – <https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html> (letzter Zugriff 24.01.2023).
- Wohnberatung Wien (2021): Wiener Wohn-Ticket. Wien: Wohn Service, Stadt Wien. – <https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines> (letzter Zugriff 24.01.2023).
- WOLIFSON P., MAALSEN S., ROGERS D. (2023): Intersectionalizing Housing Discrimination Under Rentier Capitalism in an Asset-Based Society. In: *Housing, Theory and Society*, 40 (3), S. 335–355. – <https://doi.org/10.1080/14036096.2022.2163283>.