

neunerhaus Policy Paper

---

## Leistbares Wohnen

Maßnahmen gegen Obdach- und Wohnungslosigkeit und  
für einen sozialeren Wohnungsmarkt in Wien

Mai 2025

n  
eu  
ner  
haus

du bist wichtig



## Leistbares Wohnen im Fokus

► Hohe Wohnkosten betreffen und belasten zunehmend mehr Menschen. Besonders Teuerungswellen und die gestiegenen Energiekosten erhöhen den finanziellen Druck für viele. Aktuelle sozioökonomische Entwicklungen und die Situation am Wiener Wohnungsmarkt<sup>1</sup> zeigen die Dringlichkeit des Themas und bestätigen die ► subjektive Wohnkostenbelastung.

## Leistbares Wohnen ist ein politisches Thema

Im Regierungsprogramm 2025 - 2029 findet sich ein eigenes Kapitel dazu.<sup>2</sup> Darin bekennt sich die österreichische Regierung auch zum Prinzip „Housing First“ – das ist sehr begrüßenswert. Weitere im Programm angeführte Maßnahmen zur Leistbarkeit des Wohnens sieht neunerhaus ebenfalls positiv, dazu zählen: gemeinnützige Wohnungen vor Spekulation zu bewahren, die Wiedereinführung der Zweckwidmung der Wohnbauförderung, ausfinanzierte gemeinnützige Wohnungen sozial treffsicher zugänglich zu machen, die Einführung eines Mietendeckels und später einer Mietpreisbremse, sowie die Mindestbefristung von Mietverträgen auf fünf Jahre.

Fakt ist, dass es wohnpolitische Maßnahmen nicht nur auf Bundesebene, sondern auch auf Landes- und Gemeindeebene braucht. Dazu ist ein gemeinsames Verständnis von Leistbarkeit notwendig, denn: Die Vorstellungen, was unter leistbarem Wohnen verstanden wird, für wen Wohnen leistbar sein sollte und was für leistbaren Wohnraum getan werden muss, gehen weit auseinander.

## Leistbarkeit des Wohnens hat Auswirkungen

- Leistbares Wohnen hat positive volkswirtschaftliche Effekte. Nach Abzug der Wohnkosten bleibt mehr vom Einkommen und für weitere Ausgaben übrig.<sup>3</sup>
- Leistbares Wohnen bildet eine wichtige Grundlage, um aktiv am sozialen und kulturellen Leben teilnehmen zu können.
- Leistbares Wohnen ist eine wesentliche Voraussetzung zur Vermeidung bzw. zur nachhaltigen Beendigung von Obdach- und Wohnungslosigkeit.

## Hohe Wohnkosten<sup>4</sup>

Die Mietpreise in Wien haben sich seit 2013 um 42 % erhöht.<sup>5</sup> Die allgemeine Inflation lag im gleichen Zeitraum mit 32 % deutlich niedriger.<sup>6</sup>

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer privaten Wohnung in Wien ist um 44 % höher als jener im sozialen Wohnbau.<sup>7</sup>

## Subjektive Wohnkostenbelastung

Für 15 % der Bevölkerung stellen Wohnkosten eine schwere finanzielle Belastung dar. Manche Menschen sind besonders stark betroffen: Haushalte, die von Arbeitslosigkeit betroffen waren (38 %), Personen mit geringem Haushaltseinkommen (39 %) und Ein-Eltern-Haushalte (36 %).<sup>8</sup>

## Unterschied Miete und Eigentum

Rund 23 % der Mieter\*innen empfinden die Wohnkosten als erhebliche finanzielle Belastung. Bei Eigentümer\*innen liegt der Anteil bei rund 10 %.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> Lenart et al, 2023: S. 68.

<sup>2</sup> Bundeskanzleramt, 2025.

<sup>3</sup> Kössl, 2024, S. 47.

<sup>4</sup> Wenn nicht anders angegeben, beziehen sich Zahlen auf Österreich.

<sup>5</sup> Statistik Austria, 2024a

<sup>6</sup> Statistik Austria, 2024b

<sup>7</sup> Statistik Austria, 2024a

<sup>8</sup> Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, 2025: S. 27 ff.

<sup>9</sup> Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, 2025: S. 27 ff.

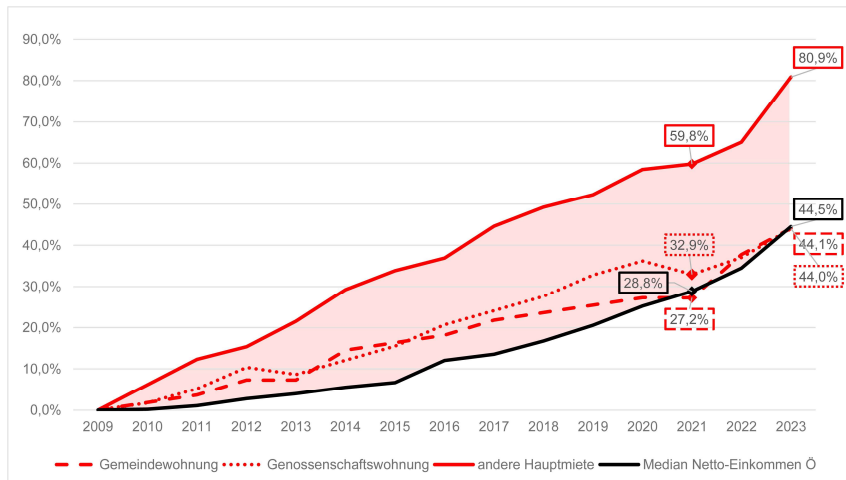


Abb. 1: Entwicklung Mieten (Wien) und Netto-Jahreseinkommen (Österreich)  
Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung, Grafik: Christina Lenart & Christina Liebhart

### Wohnungslosigkeit und fehlende Leistbarkeit hängen zusammen

Wohnungslosigkeit hat viele Gründe. Neben individuellen Schicksalsschlägen und Lebensereignissen gibt es strukturelle Ursachen, die zu Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit führen. Dazu zählt auch das Fehlen von leistbarem Wohnraum. Ein ungedeckter Bedarf an leistbarem Wohnraum zieht sich durch fast alle Bedarfsgruppen der Wiener Wohnungslosen-hilfe.<sup>10</sup> Leistbarkeit beschreibt grundsätzlich das Verhältnis zwischen Wohnkosten und Einkommen. Eine Gegenüberstellung zeigt, dass seit 2008 die ► Wohnkosten deutlich stärker gestiegen sind als die Einkommen. Seit 2021 steigen auch die ► Zahlen der registriert wohnungs- und obdachlosen Menschen wieder leicht an.

### Wohnungslosigkeit beenden

Wohnen ist ein Menschenrecht. Österreich hat sich dazu bekannt, das Recht auf Wohnen zu gewährleisten und Obdach- und Wohnungslosigkeit bis 2030 zu beenden.<sup>11</sup> Zur strukturellen Bekämpfung von Obdach- und Wohnungslosigkeit braucht es mehr leistbaren Wohnraum, um gesichertes Wohnen auch langfristig und nachhaltig zu gewährleisten. Ein Mangel an leistbarem Wohnraum kann und soll nicht durch Leistungen der Wohnungslosenhilfe aufgefangen werden. Vielmehr ist hierfür die Wohn- und Sozialpolitik gemeinsam gefordert und eine stärkere Kooperation zwischen diesen Ressorts notwendig.

### Abb. 1: Wohnkosten stärker gestiegen als Einkommen

Die durchschnittlichen Mietpreise in Wien haben sich seit 2009 um 62 % erhöht.

Besonders private Hauptmieten stiegen wesentlich stärker (+80,9 %) als das Nettoeinkommen (+44,5 %).

Die Leistbarkeitslücke wird damit immer größer.

### Zahlen der registrierten Wohnungs- und Obdachlosigkeit

2023 waren 20.573 Personen als obdach- oder wohnungslos registriert.

2022 waren es etwa 19.800. Das ist ein Anstieg von 4 % und damit der größte seit 2013.

55 % aller obdach- oder wohnungslosen Menschen leben in Wien. Das sind 11.400 Personen.<sup>12</sup>

Die Dunkelziffer wird jedoch als doppelt so hoch eingeschätzt.

<sup>10</sup> vgl. Reinprecht & Kachapova, 2021

<sup>11</sup> vgl. International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, 1966 und Europäische Kommission, 2021

<sup>12</sup> Heitzmann & Huber, 2025, S. 117.

## Der Beitrag von neunerhaus

► neunerhaus setzt sich für die strukturelle Bekämpfung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit sowie für eine Verbesserung der Lebenssituation von armutsbetroffenen Menschen ein.

Neben den Wohnangeboten in drei Wohnhäusern leistet neunerhaus im Bereich Housing First und Mobil betreutes Wohnen einen wesentlichen Beitrag für die Weiterentwicklung von ► Housing First in Wien. Dieses Erfolgsmodell setzt neunerhaus bereits seit 2012 gemeinsam mit dem Fonds Soziales Wien (FSW) in Wien um<sup>13</sup>. Die Sozialarbeiter\*innen befassen sich in der Betreuung neben unterschiedlichsten psychosozialen Problemlagen auch mit der nachhaltigen Wohnungssicherung, inkl. Miet- und Wohnbeihilfenregelungen sowie mit Unterstützungsmöglichkeiten für die Energiekosten.

Das gemeinnützige Tochterunternehmen ► neunerimmo akquiriert leistbaren Wohnraum in Wien und ermöglicht und sichert damit eine wichtige Grundlage für Housing First: Bisher konnten 723 Wohnungen vermittelt bzw. vermietet werden.

All diese Erfahrungen aus der Praxis bilden eine wichtige Grundlage für die Policy-Arbeit von neunerhaus. Wir analysieren sozial- und wohnpolitische Gegebenheiten und Entwicklungen und verknüpfen diese mit den Bedarfen jener Menschen, die unsere Angebote nutzen. Das Wissen, das daraus entsteht, stellen wir Entscheidungsträger\*innen im Sozial- und Wohnbereich, aber auch aus der Politik und der Immobilienwirtschaft zur Verfügung.

Unser Anspruch bei neunerhaus ist es, gleichermaßen Angebote bedarfsgerecht zu entwickeln und eine Verbesserung struktureller Rahmenbedingungen zu erwirken. neunerhaus setzt sich dafür ein, gemeinsam mit zentralen Akteur\*innen in Wien und auf Bundesebene bedarfsorientiertes und leistbares Wohnen für von Wohnungs- und Obdachlosigkeit gefährdete oder betroffene Menschen zu sichern und die Leistungen in der Wiener Wohnungslosenhilfe zu verbessern.

Mit diesem Policy Paper wollen wir Diskussionsräume zum Thema leistbares Wohnen öffnen. Auf Basis unserer Expertise und Erfahrungen sind in diesem Papier sechs zentrale Forderungen und notwendige Maßnahmen formuliert.

## neunerhaus

neunerhaus setzt sich dafür ein, Zugänge für strukturell benachteiligte und/oder ausgegrenzte Menschen zu schaffen: zu Wohnen, Gesundheit, Gesellschaft, Bildung und Arbeit.

Der Einsatz für Menschen, die obdach-, wohnungslos oder nicht versichert sind, steht dabei im Fokus.

## Housing First

Wohnungslosigkeit kann nur durch eine eigene Wohnung beendet werden.

Nutzer\*innen schließen einen direkten und langfristigen Hauptmietvertrag mit Eigentümer\*innen ab und werden durch Sozialorganisationen wie neunerhaus beraten und begleitet.

## neunerimmo

Mit dem gemeinnützigen Tochterunternehmen neunerimmo als Schnittstelle zwischen Immobilien- und Sozialwirtschaft verfügt neunerhaus über viel Wissen in der Entwicklung, Akquise und Verwaltung von Wohnraum für obdach- und wohnungslose Menschen. Bisher wurden über 500 Wohnungen für Housing First akquiriert. neunerimmo kooperiert derzeit mit zwölf Sozialorganisationen.

<sup>13</sup> vgl. Hammer & Halbartschlager (2012)

# 1 Leistbarkeit sozial definieren

Die häufige Verwendung des Begriffes „Leistbares Wohnen“ macht diesen zunehmend unscharf. Politische Forderungen nach „Leistbarem Eigentum“ verdeutlichen, dass hier nicht von einer Leistbarkeit für die Vielen die Rede ist. Für Menschen mit niedrigem Einkommen ist Wohnungseigentum keine Option. Der Indikator ► **Wohnkostenüberbelastung** ermöglicht es, die Komplexität von Leistbarkeit auf einen klaren Grenzwert zu reduzieren. Diese Definition blendet jedoch aus, wieviel Geld nach Abzug der Wohnkosten vom Haushaltseinkommen übrigbleibt und ob das auch ausreicht, um am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. Beide Aspekte sind für Haushalte mit niedrigem Einkommen bei der Beurteilung von Leistbarkeit entscheidend. Für eine differenzierte Betrachtung unterschiedlicher Haushaltseinkommen und unter Berücksichtigung anderer notwendiger Ausgaben liefern ► **Referenzbudgets** einen guten Anhaltspunkt.<sup>14</sup>

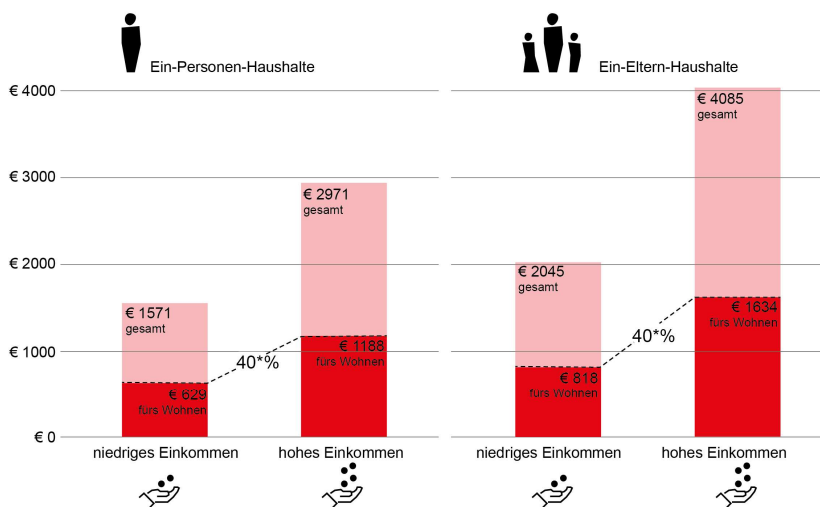


Abb. 2: Einkommen im Vergleich. Quelle: Statistik Austria 2024, Grafik: Christina Lenart

Anm.: Verfügbare Haushaltseinkommen pro Jahr wurden durch 12 Monate dividiert.

\*Entspricht laut EU-Definition der Grenze der Wohnkostenüberbelastung eines Haushalts. Der Anteil des Einkommens unter der 40 %-Linie macht das leistbare Wohnbudget aus.

## Notwendige Maßnahmen

Es braucht eine soziale Definition von ► **Leistbarkeit**, die sich an niedrigen Einkommen orientiert. Sozial bedeutet auch, dass nach Abzug der Wohnkosten genug Geld vom Haushaltseinkommen übrigbleibt, um (auch mit einem niedrigen Einkommen) am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. Der Fokus einer sozialen Definition ist auf die leistbare Miete und nicht auf das leistbare Eigentum zu legen, das gilt insbesondere bei mit Wohnbauförderung errichteten Wohnungen.

## Wohnkostenüberbelastung

Nach EU-Definition liegt eine solche vor, wenn der gesamte Wohnungsaufwand (inkl. Miete, Betriebskosten, Heizung, Energie, Instandhaltung und Zinszahlungen für Kredite) 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens übersteigt.<sup>15</sup> 2023 war das für 8 % der Haushalte in Österreich der Fall. Bei der Gruppe armutsgefährdeter Menschen liegt der Anteil bei 33 %.

## Referenzbudgets

werden jährlich von der Schuldnerberatung Österreich errechnet. Sie geben an, welche Ausgaben notwendig sind, um am gesellschaftlichen Leben teilnehmen zu können.<sup>16</sup>

## Abb. 2: Wieviel sind 40 %?

Der Vergleich von Haushalten mit hohem und niedrigem Einkommen zeigt, wie unterschiedlich viel 40 % des Einkommens ausmachen.

## Leistbarkeit für neunerhaus

setzt bei der Mindestsicherung/Sozialhilfe als Untergrenze an, da etliche Menschen in der Wohnungslosenhilfe temporär auf sie angewiesen sind. Max. 45 % des Haushaltseinkommens dürfen für Wohnkosten (inkl. Energiekosten) aufgewendet werden.

<sup>14</sup> Mehr dazu unter: <https://www.awblog.at/Soziales/Leistbares-Wohnen-Begriff-mit-Diskussionsbedarf>

<sup>15</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate/de), [Zugriff: 08.05.2025]

<sup>16</sup> Aktuelle Referenzbudgets sind hier zu finden: <https://referenzbudgets.at/aktuelle-referenzbudgets/> [Zugriff: 08.05.2025]

## 2 Leistbarkeit im Bestand sichern

Ein sorgfältiger Umgang mit dem baulichen Bestand hat nicht nur baukulturelle und ökologische Effekte. Wohnen im Bestand wird langfristig günstiger, denn darin stecken bereits geleistete und je nach Alter refinanzierte Investitionen (etwa für Grund- und Errichtungskosten). Zusätzlich bedeutet die Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) bei Altbauten, die vor 1945 bzw. 1953 errichtet wurden, einen Mietendeckel. Diesen Gebäudebestand gilt es daher gut zu erhalten und zu sanieren, damit hohen Instandhaltungs-, Energie- und Betriebskosten entgegengesteuert wird. Die Sanierungskosten dürfen jedoch nicht auf die Mieten aufgeschlagen werden. Inflationsbedingte

- ▶ Mieterhöhungen haben viele Menschen hart getroffen.
- ▶ Wohnkosten belasten
- ▶ Mieter\*innen stärker als Eigentümer\*innen.

Die erste Mietpreisbremse 2023, das Aussetzen der Mieterhöhungen und die Mietpreisbremse 2025 am regulierten Mietmarkt sind wichtige Maßnahmen, machen die Steigerungen der letzten Jahre jedoch nicht rückgängig. Außerdem sind private Neubaumieten – sie machen den teuersten und preislich am wenigsten regulierten Teil am Wohnungsmarkt aus – von diesen Maßnahmen bislang ausgenommen.

Im baulichen Bestand Wiens steckt auch ▶ leerstehender Wohnraum. Angesichts hoher Wohnungslosenzahlen ist es absurd, Wohnungen leer stehen zu lassen. Es braucht Anreize für Eigentümer\*innen, ihren Wohnraum wieder zu vermieten, und Maßnahmen, um spekulativen Leerstand zu sanktionieren.

### Notwendige Maßnahmen

Leistbarer Wohnraum muss physisch im Bestand gesichert werden, begleitet von Regelungen, die Spekulationen mit Altbau verhindern und dem Prinzip „Umbau vor Abriss“ folgen. Es gilt, Gebäudesanierungen voranzutreiben, um langfristig Betriebs- und Energiekosten für Mieter\*innen niedrig zu halten, und Sanierungen ausreichend zu fördern, damit die Kosten nicht durch höhere Mieten kompensiert werden. Für alle privaten Mietwohnungen, die älter als 30 Jahre sind, sollten Mietobergrenzen eingeführt werden. In Bezug auf Leerstand gilt es, diesen in Wien zu erheben und für leistbares Wohnen zu mobilisieren. Es braucht außerdem eine soziale Bindung von leistbarem Wohnraum und die Sicherstellung, dass der gemeinnützige Wohnbau nicht in privates Eigentum übergeht.

### Mieterhöhungen

Die Mieten pro m<sup>2</sup> und inkl. Betriebskosten stiegen von 2021 bis 2023 um 13 %, von 2013 bis 2023 um 42 %.<sup>17</sup>

### Mieter\*innen versus Eigentümer\*innen

Wohnungseigentümer\*innen müssen im Schnitt 17 % ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Mieter\*innen von privaten Wohnungen hingegen 33 %.<sup>18</sup> Von der vermögensärmeren Bevölkerungshälfte leben lediglich 5 % im Eigentum. Die Vermögendsten (die reichsten 50 bis 90 %) hingegen zu rund 90 %.<sup>19</sup>

### Leerstehender Wohnraum

Leerstand wird in Wien nicht erhoben, weshalb es keine gesicherten Zahlen gibt.

Greenpeace hat auf Basis fragmentierter Informationen ein Berechnungsmodell dazu entwickelt und für Wien eine Leerstandsquote von 3,4 % ermittelt. Das sind 36.700 Wohnungen, die vermutlich leer stehen.<sup>20</sup>

<sup>17</sup> Statistik Austria (2024a): Tabellenband Wohnen 2023, Mikrozensus.

<sup>18</sup> Statistik Austria (2024a): Tabellenband Wohnen 2023, Mikrozensus, EU SILC.

<sup>19</sup> <https://news.momentum-institut.at/p/sozialbericht-wer-im-eigentum-wohnt-besitzt-8mal-viel-wie-menschen-miete>, Letzter Zugriff: 8.4.2025.

<sup>20</sup> vgl. Karzel et. al., 2024

## 3 Mehr leistbaren Wohnraum schaffen

Wien wuchs zuletzt jährlich um rund 9.000 Haushalte;<sup>21</sup> und der ► Bedarf an leistbarem Wohnraum steigt auch als Folge der Teuerungen. Obwohl in den letzten Jahrzehnten viel gebaut wurde, finden viele Haushalte keine passende Wohnung. Ein Grund dafür ist, dass während des „Wohnbaubooms“ 2018 bis 2022 zu wenig leistbarer Wohnraum und an den Bedarfen der Bevölkerung vorbei gebaut wurde.<sup>22</sup>

Neben dem Quadratmeterpreis entscheiden auch andere Merkmale einer Wohnung darüber, ob sie leistbar und ► passend für einen Haushalt ist, wie z. B. Lage, Größe oder Raumaufteilung. Für die Vielfalt an Haushaltsformen und den starken Trend zu ► Ein-Personen-Haushalten braucht es unterschiedliche Wohnoptionen. Diese findet man vermehrt im gemeinnützigen Wohnbau. Allerdings ging in den letzten Jahren der ► Anteil des geförderten Wohnbaus im Neubau stark zurück. Wohnpolitische Maßnahmen müssen bei der Erhöhung dieses Anteils ansetzen, damit wieder mehr leistbarer Wohnraum geschaffen wird.

### Notwendige Maßnahmen

Es muss wieder mehr nach Bedarf gebaut werden – leistbar und passend für die verschiedenen Haushaltsformen. Dafür braucht es als Grundlage regelmäßige Bedarfserhebungen und eine Anhebung der Wohnbauförderung. So könnte die Bauleistung im gemeinnützigen Segment wieder steigen. Grundstücke in öffentlichem Besitz sollten nur für gemeinnützigen bzw. kommunalen Wohnbau oder gemeinnützige Zwecke genutzt, nicht privatisiert und nur im ► Baurecht vergeben werden.

Zur Berechnung des Baurechtszins braucht es klare Regelungen für bessere Planungssicherheit, und damit sich der Baurechtszins nicht zu stark auf die Höhe der Mieten auswirkt. Die Betriebskosten als wesentlicher Anteil der Wohnkosten sollten beim Neubau möglichst geringgehalten werden.

Alle Segmente des Wohnungsmarkts müssen einen Beitrag zur Versorgung der Stadt mit leistbarem Wohnraum leisten – auch der gewerbliche, z. B. mittels städtebaulicher Verträge.

### Bedarf an leistbarem Wohnraum

Laut einer Studie aus 2023 hat Wien einen Bedarf von 15.000 Neubauwohnungen pro Jahr – davon gefördert mindestens 7.500.<sup>23</sup>

### Passende Wohnungen

Ein Indikator für eine nicht passende Wohnung ist Überbelag. 8,3 % aller Haushalte in Wien sind von Überbelag betroffen.<sup>24</sup>

### Ein-Personen-Haushalte

44,7 % der Haushalte in Wien sind Ein-Personen-Haushalte.<sup>25</sup> (österreichweit 36,3 %)

### Anteil des geförderten und gemeinnützigen Wohnbaus

50 % bis 60 % der bewilligten Bauten sollten auf den geförderten Wohnbau entfallen.<sup>26</sup> 2022 waren es mit 15 % besonders wenig.<sup>27</sup> Der Marktanteil der fertiggestellten gemeinnützigen Wohnungen lag im Zeitraum 2019 bis 2023 bei 25 %.<sup>28</sup>

### Baurecht

Aufgrund hoher Bodenpreise werden in Wien in den letzten Jahren eigene Grundstücke zunehmend nicht mehr verkauft, sondern im Baurecht vergeben.

<sup>21</sup> Statistik Austria: Haushaltsprognose 2024.

<sup>22</sup> Vgl. Gruber et al., 2022

<sup>23</sup> IIBW, 2023, S. 5

<sup>24</sup> Ebd.

<sup>25</sup> Statistik Austria, Mikrozensus 2023.

<sup>26</sup> Ebd.

<sup>27</sup> IIBW (2023) Berichtsstandard Wohnbauförderung 2023, S. 35. (Wien, im Auftrag von MA 50)

<sup>28</sup> Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, 2024, S. 9

## 4 Zugänge zu leistbarem Wohnraum verbessern

Der Zugang zum leistbaren Wohnraum ist mit etlichen Hürden verbunden – in allen Wohnsegmenten. Dabei ist Wohnen eine wichtige Voraussetzung für Arbeit, Bildung und Gesundheit. Manchen Menschen bleibt der Zugang zu leistbarem Wohnraum gänzlich verwehrt. Hier gilt es insbesondere darauf zu achten, wer strukturell ausgeschlossen wird. Benachteiligt sind etwa Menschen, die neu in den Wohnungsmarkt (wieder-)einsteigen wollen, die nach Wien ziehen oder erstmals aus dem elterlichen Zuhause ausziehen (z. B. Junge Erwachsene<sup>29</sup>) – und es sind auch (ehemals) wohnungs- und obdachlose Menschen, die nur schwer Zugang zum leistbaren Wohnungsmarkt finden. Für „Neueinsteiger\*innen“ bleibt häufig nur die Option eines ► befristeten Mietvertrags am privaten Wohnungsmarkt, da der Zugang zum kommunalen und teilweise auch gemeinnützigen Wohnbau Meldezeiten in Wien voraussetzt. Die Wartezeiten auf eine Wohnung über das „Wohnticket“ sind lang und die Vergabe oft auch nicht nachvollziehbar. Ein wichtiger, weil besonders leistbarer Bestand, sind ältere gemeinnützige Wohnungen, die ca. 25 bis 30 Jahre nach Errichtung ausfinanziert sind. Deren Vergabe ist zurzeit wenig geregelt und zum Teil intransparent.

### Notwendige Maßnahmen

Die Wohnungsvergabe im Rahmen des „Wohntickets“ muss schneller und transparenter werden – auch digitale Hürden sind abzubauen. Es braucht klar gewichtete Kriterien. Im Zuge der geplanten Novelle 2026 sollte auch „Wohnkostenüberbelastung“ als Zugangskriterium berücksichtigt werden. Die Abschaffung befristeter Mietverträge von großen Wohnungsbesitzer\*innen wird – ebenso wie eine Regelung, dass private Vermieter\*innen maximal *eine* Wohnung befristet vermieten dürfen – als sinnvoll erachtet.

► Housing First ist eine wirksame Maßnahme zur Beendigung von Obdach- und Wohnungslosigkeit.<sup>30</sup> Daher ist es nun an der Zeit, endlich fixe Kontingente für Wohnungen für Housing First in allen Wohnungsmarkt-Segmenten rechtlich zu verankern (z. B. in der Flächenwidmung). Auch der Zugang zu den ausfinanzierten gemeinnützigen Wohnungen ist durch Vergabe eines fixen Anteils über die Wohnberatung und für Housing First sozial treffsicherer zu gestalten.

### Befristete Mietverträge

Befristungen sind teuer: Während unbefristete Wohnungen im Durchschnitt 8,4 €/m<sup>2</sup> in Österreich kosten, zahlt man\* bei befristeten Wohnungen 12,2 €/m<sup>2</sup> inkl. Betriebskosten.

Befristungsanteil von Mietwohnungen in Wien: 20,3 %<sup>31</sup>

Bei Mietverträgen jünger als drei Jahre: 44 %<sup>32</sup>  
41 % der unter 30-Jährigen und 10 % der 60-Jährigen und älter haben einen befristeten Mietvertrag.<sup>33</sup>

### Housing First

In Österreich und Wien ist die gemeinnützige Bauwirtschaft ein wichtiger Kooperationspartner bei der Umsetzung von Housing First. Die Übernahme von Finanzierungsbeiträgen (im Rahmen von **WOHNSCHIRM Housing First** durch das Sozialministerium) ist ein wesentliches Instrument, um Zugang zum gemeinnützigen Wohnbau zu schaffen. **WOHNSCHIRM Housing First** ermöglicht darüber hinaus Kooperationen mit anderen Wohnbausegmenten zur Umsetzung von Housing First.

<sup>29</sup> Siehe neunerhaus Policy Paper Wohnen für junge Erwachsene – leistbar, flexibel, sicher: Neusteurer (2025)

<sup>30</sup> Halbartschlager & Panzenböck (2023)

<sup>31</sup> Statistik Austria (2024a): Tabellenband Wohnen 2023, Mikrozensus.

<sup>32</sup> <https://mieterhilfe.at/aktuelles/aktuelles-detail/gaal-um-sich-greifende-befristung-von-mietvertraegen-grosse-belastung>, Zugriff: 25.4.2025.

<sup>33</sup> Statistik Austria (2024a): Tabellenband Wohnen 2023, Mikrozensus.

## 5 Individuelle Leistbarkeit vorausschauend sichern

Bei niedrigen Einkommen ist die Leistbarkeit des Wohnens häufig fragil. Prekäre finanzielle Lebenslagen lassen wenig Spielraum für die Bewältigung persönlicher Krisen (Krankheit, Jobverlust, Verschuldung, etc.) und die Kompensation von Mieterhöhungen oder Reparaturen. Eine breite Palette an wohnungssichernden Instrumenten<sup>34</sup> und die Involvierung verschiedener Akteur\*innen sind unverzichtbar, um die Leistbarkeit auch in schwierigen Phasen zu gewährleisten. Im Rahmen von Housing First gibt es das ► **Mieten-Monitoring**. Dieses hat sich in der Praxis als besonders effektiv erwiesen und trägt maßgeblich zur hohen Wohnstabilität bei neunerhaus Housing First (93 % nach drei Jahren Wohndauer) bei.

Auch Hausverwaltungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnungssicherung. Sie nehmen eine Schlüsselrolle in der Kommunikation mit Mieter\*innen und bei der Sicherung von Mietverhältnissen ein.<sup>35</sup> Die Vermeidung eines Wohnungsverlustes liegt auch im Interesse von Vermieter\*innen. Die hohen ► **Folgekosten** einer Delogierung zeigen die volkswirtschaftliche Dimension auf. Wohnungssicherung soll bewirken, dass Menschen gar nicht erst wohnungslos werden, und kann ehemals wohnungslose Menschen unterstützen, langfristig stabil zu wohnen. Maßnahmen wie der **WOHNSCHIRM** Miete und **WOHNSCHIRM** Energie sowie Miet- und Wohnbeihilfen bieten wichtige kurz- und mittelfristige Unterstützung in einer Notlage. Dennoch sollte fehlende Leistbarkeit nicht nur über Beihilfen und Förderungen aus den Sozialressorts kompensiert werden. Hier braucht es zusätzliche wohnpolitische Lösungen.

### Notwendige Maßnahmen

Finanzielle Hilfen sind wichtig und notwendig. Darüber hinaus muss Wohnungssicherung breiter gedacht und als präventive Maßnahme gegen Wohnungslosigkeit verstanden werden: Hausverwaltungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen benötigen mehr Ressourcen und eine Ausweitung ihrer Kompetenzen (Schwerpunkt auf Soziales und Kommunikation). Unterstützung bei drohendem Wohnungsverlust muss in allen Mietsegmenten implementiert werden und gewährleistet sein, beispielsweise durch Anstellung von Sozialarbeiter\*innen bei Hausverwaltungen.

### Mieten-Monitoring

Mit Einverständnis der Mieter\*innen informieren Vermieter\*innen neunerimmo über Mietrückstände u.ä., sodass frühestmöglich die Sozialarbeit involviert und einem etwaigen Wohnungsverlust entgegengesteuert werden kann.

### Folgekosten Delogierung

Mietrückstände von 2.500 € ergeben Folgekosten durch eine Delogierung von durchschnittlich 30.900 € (Kosten für Betroffene, Vermieter\*innen und den Sozialstaat).<sup>36</sup>

### Gesellschaftlicher und Ökonomischer Nutzen von Delogierungsprävention

Eine Analyse der Fachstelle für Wohnungssicherung (FAWOS) zeigt die hohe Wirksamkeit von Prävention. Die Vermeidung von Delogierungen beugt einer Reihe von „Nebenwirkungen“ vor: darunter Wohnungs- und Obdachlosigkeit.<sup>37</sup>

### Delogierungen steigen

In Wien haben die Zahlen das Niveau von vor der Pandemie überstiegen: 2024: 2.527 Delogierungen<sup>38</sup>

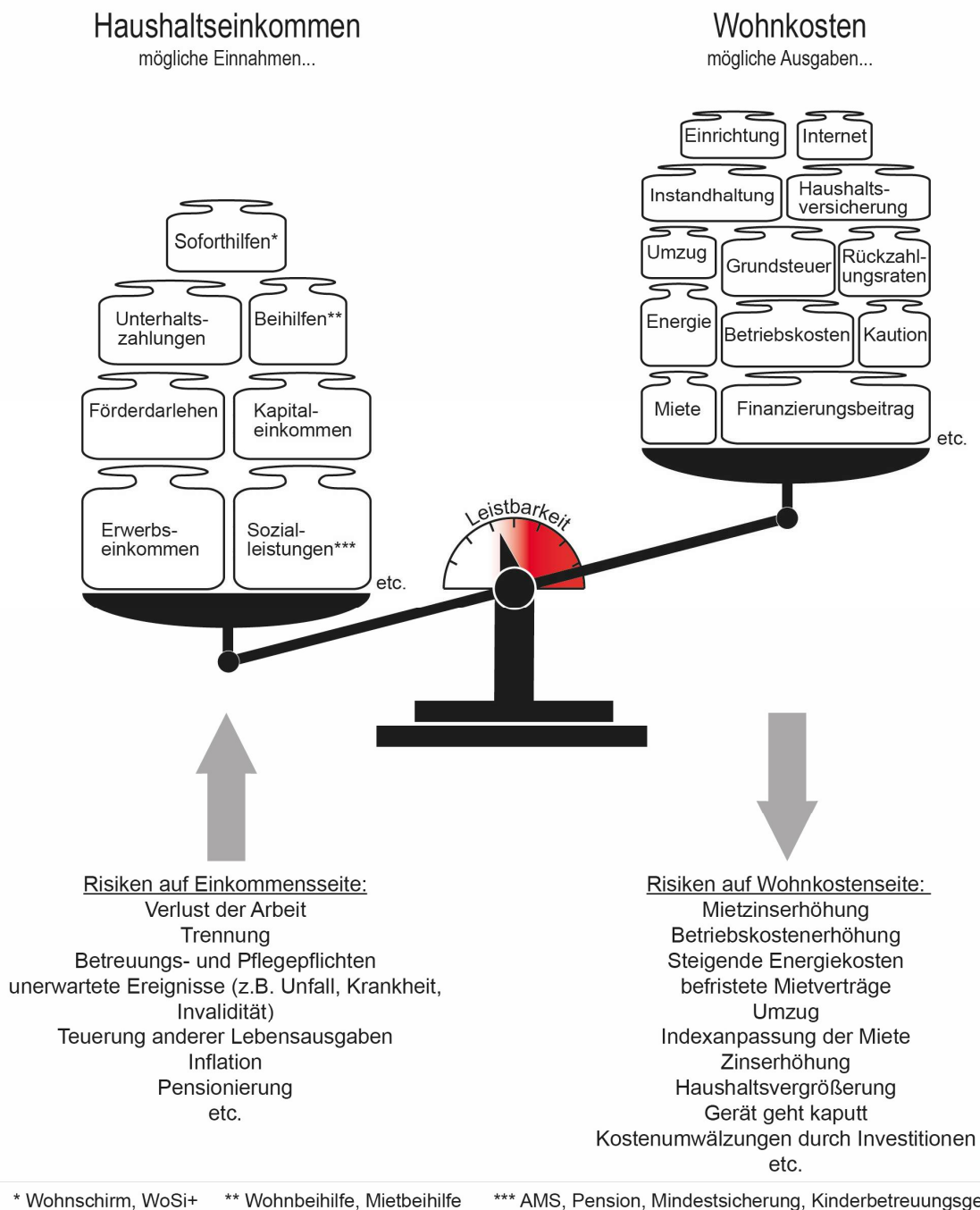
<sup>34</sup> vgl. Zahrhuber (o.J.), Positionspapier der BAWO

<sup>35</sup> vgl. Rohrauer et al., 2022

<sup>36</sup> [https://www.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaft/konsument/Delogierung\\_Folgekosten.pdf](https://www.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wirtschaft/konsument/Delogierung_Folgekosten.pdf) [Zugriff am 8.4.2025]

<sup>37</sup> vgl. Wankat et al., 2024

<sup>38</sup> Bundesministerium für Justiz, Berichtsjahr 2024, Anm.: Zahl umfasst verschiedene Mietobjekte, da Daten Wohnungen nicht gesondert ausweisen.



Grafik und Inhalt: Christina Lenart & Sina Moussa-Lipp

**Abb. 3: Die „Leistbarkeitswaage“**

Bei niedrigen Einkommen ist die Leistbarkeit des Wohnens häufig fragil: Die „Waage“ zwischen verfügbarem Einkommen und den Wohnkosten kann auch nach dem Einzug in die Wohnung rasch aus dem Gleichgewicht geraten.

Diese Grafik erschien erstmals am 31.01.2025 als Teil des Blogbeitrags:

Lenart & Moussa-Lipp (2025): Leistbares Wohnen – ein Begriff mit Diskussionsbedarf

<https://www.awblog.at/Soziales/Leistbares-Wohnen-Begriff-mit-Diskussionsbedarf>

## 6 Leistbares Wohnen für wohnungs- und obdachlose Menschen möglich machen

Menschen, die wohnungs- oder obdachlos geworden sind, werden von Einrichtungen der Wiener Wohnungslosenhilfe (WWH) unterstützt. Ihre Hintergründe und Problemlagen sind vielfältig – wie auch ihr Betreuungsbedarf. Die ► Wohnungslosenhilfe des Fonds Soziales Wien (FSW) stellt kurzfristige und vorübergehende Wohnoptionen zur Verfügung und unterstützt dabei, langfristige Wohnmöglichkeiten zu finden – etwa für die Umsetzung von Housing First<sup>39</sup>. Zum Entwickeln von Wohnperspektiven gehört, Menschen bei der Einschätzung der Leistbarkeit einer Wohnung ebenso wie bei der Sicherung von finanziellen Mitteln an Hand von Förderungen zu unterstützen.

Einzelne Sozialorganisationen leisten auch Wohnraumakquise, indem sie Wohnungen beschaffen, vermitteln oder vermieten. Akquise ist in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes besonders herausfordernd. Der Mangel an leistbarem Wohnraum erzeugt derzeit lange ► Wartezeiten. Das führt zu einer unnötig langen Aufenthaltsdauer in Einrichtungen der WWH.

### Notwendige Maßnahmen

Damit Housing First ausgebaut werden kann, braucht es eine Strategie für Leistbares Wohnen in der WWH – an der Schnittstelle zwischen Sozial- und Wohnressort. Dazu gehört neben der Betreuung auch die Akquise von leistbarem Wohnraum durch Sozialorganisationen ausreichend zu finanzieren. Der WOHN-SCHIRM Housing First ist deshalb über 2026 dringend zu verlängern.

Entsprechend den Standards von Housing First sind Wohnen und Betreuung zu trennen: Leistbares Wohnen darf nicht an die Bedingung einer Betreuung geknüpft sein. Wartezeiten für Housing First müssen kürzer werden: nach einer FSW-Förderzusage sollten Nutzer\*innen unmittelbar einen Betreuungsplatz erhalten. Für Wohnangebote der WWH braucht es im Falle einer Auflösung des Wohnverhältnisses Standards, so wie es diese auch am regulären Wohnungsmarkt gibt. Wohnangebote der WWH sollten stets mit rechtlich abgesicherten Mietverträgen vermittelt werden und der Bezug von Wohn- oder Mietbeihilfe im Rahmen der WWH-Wohnangebote möglich sein. Housing First sollte im nächsten Wiener Regierungsprogramm schriftlich verankert sein und zukünftig verstärkt vorangetrieben werden.

### Wohnungslosenhilfe des Fonds Soziales Wien (FSW)

Die 2022 implementierte Rahmenstrategie der Wiener Wohnungslosenhilfe sieht eine starke Ausrichtung auf mobile Betreuungsangebote vor. Die Kapazitäten in der mobilen Betreuung (etwa für Housing First) sind seither vom FSW erhöht worden.

Die Betreuungseinheiten für Mobil betreutes Wohnen wurden von 1.987 (im Oktober 2022) auf 2.429 (im Februar 2025) aufgestockt.<sup>40</sup>

### Wartezeiten

Zur Zeit gibt es sehr lange Wartezeiten in der WWH für einen Betreuungsplatz bei Mobil betreutes Wohnen, zu dem auch Housing First zählt.

<sup>39</sup> vgl. Gutleiderer & Zierler, 2020

<sup>40</sup> FSW Angebotsübersicht für Partnerorganisationen, Tabelle (nicht veröffentlicht)

# Maßnahmen für leistbares Wohnen

## 1 Leistbarkeit sozial definieren

- Leistbarkeit neu definieren – ausgehend von niedrigen Einkommen und auf Basis der Mindestsicherung/Sozialhilfe.
- Soziale Teilhabe für alle ermöglichen, auch nach Abzug der Wohnkosten vom Haushaltseinkommen sichern.
- Fokus auf leistbare Mieten, nicht auf Eigentum; insbesondere bei mit Wohnbauförderung errichteten Wohnungen.

## 2 Leistbarkeit im Bestand sichern

- Leistbaren Wohnraum im Bestand physisch sichern durch Maßnahmen, die Spekulationen mit Altbau verhindern und „Umbau vor Abriss“ stellen.
- Gebäudesanierungen vorantreiben, um langfristig Betriebs- und Energiekosten für Mieter\*innen niedrig zu halten.
- Sanierung ausreichend fördern, sodass Sanierungskosten nicht durch höhere Mieten kompensiert werden müssen.
- Mietobergrenzen für private Mietwohnungen, die älter als 30 Jahre sind.
- Leerstand erheben und für leistbares Wohnen mobilisieren.
- Soziale Bindung von leistbarem Wohnraum, damit gemeinnütziger Wohnbau nicht in privates Eigentum übergeht.

## 3 Mehr leistbaren Wohnraum schaffen

- Wieder mehr nach Bedarf bauen, leistbar und passend für verschiedene Haushaltsformen, und auf Basis regelmäßiger Bedarfserhebungen.
- Anhebung der Wohnbauförderung, damit die Bauleistung im gemeinnützigen Segment wieder steigt.
- Grundstücke in öffentlichem Besitz ausschließlich für gemeinnützigen bzw. kommunalen Wohnbau oder gemeinnützige Zwecke nutzen – und nicht privatisieren.
- Öffentliche Grundstücke nur im Baurecht vergeben.
- Klare Regelungen für die Berechnung des Baurechtszins (für bessere Planungssicherheit und damit sich Baurechtszins nicht zu stark auf die Höhe der Mieten auswirkt).
- Beitrag aller Segmente des Wohnungsmarkts zur Versorgung der Stadt mit leistbarem Wohnraum – auch der gewerbliche, z. B. mittels städtebaulicher Verträge.
- Betriebskosten niedrig halten, als wesentlicher Anteil der Wohnkosten beim Neubau.

## Entscheidungsstragende und involvierte Institutionen / Gesetzliche Grundlagen

Bauträger

WWFSG<sup>41</sup>

WGG<sup>42</sup>

WMG<sup>43</sup>

Bauträger

Gewerbliche und private Immobilieneigentümer\*innen  
Sanierungsförderungen  
(MA 50 und Bund)

MRG<sup>44</sup>

WGG

Wiener Bauordnung

Bauträger

wohnfonds\_wien

MA 50

MA 21

Hausverwaltungen

WWFSG

Wohnbauförderungsbeitrags-  
gesetz

Finanzausgleichsgesetz

<sup>41</sup> Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

<sup>42</sup> Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

<sup>43</sup> Wiener Mindestsicherungsgesetz

<sup>44</sup> Mietrechtsgesetz

#### 4 Zugänge zu leistbarem Wohnraum verbessern

- Schnellere und transparentere Wohnungsvergabe beim „Wohnticket“, klare Kriterien, Abbau von digitalen Hürden.
- Einführung Zugangskriterium „Wohnkostenüberbelastung“ bei der Wohnungsvergabe über das „Wohnticket“ ab 2026.
- Abschaffung befristeter Mietverträge von großen Wohnungsbesitzer\*innen. Private Vermieter\*innen sollen maximal *eine* Wohnung befristet vermieten dürfen.
- Rechtliche Verankerung von Kontingenten für Wohnungen für Housing First in allen Wohnungsmarkt-Segmenten (z. B. in Flächenwidmung).
- Zugang zu ausfinanzierten gemeinnützigen Wohnungen sozial treffsicherer gestalten: durch Vergabe eines fixen Anteils über die Wohnberatung und für Housing First.

#### 5 Individuelle Leistbarkeit vorausschauend sichern

- Wohnungssicherung breit denken und als Prävention gegen Wohnungslosigkeit verstehen.
- Mehr Ressourcen und Ausweitung der Kompetenzen bei den Hausverwaltungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (Schwerpunkt auf Soziales und Kommunikation).
- Unterstützung bei drohendem Wohnungsverlust in allen Mietsegmenten implementieren, etwa durch die Anstellung von Sozialarbeiter\*innen bei Hausverwaltungen.

#### 6 Leistbares Wohnen für wohnungs- und obdachlose Menschen ermöglichen

- Neue Strategie für Leistbares Wohnen in der WWH an der Schnittstelle von Sozial- und Wohnressort.
- Ausreichende Finanzierung der Betreuung.
- Ausreichende Finanzierung von Wohnraumakquise durch Sozialorganisationen.
- WOHNSCHIRM Housing First über 2026 hinaus verlängern.
- Trennung von Wohnen und Betreuung: Leistbares Wohnen darf nicht an die Bedingung einer Betreuung geknüpft sein.
- Durch Ausbau der Kapazitäten für Mobil betreutes Wohnen Wartezeiten bis zur Betreuung bei Housing First vermeiden.
- Standards bei Auflösung von Wohnverhältnissen in der WWH.
- Rechtssicherheit bei Mietverträgen in WWH-Wohnangeboten.
- Zugang zu Miet- oder Wohnbeihilfe für WWH-Nutzer\*innen in unterschiedlichen Haushaltskonstellationen.
- Housing First im Wiener Regierungsprogramm verankern und weiter vorantreiben.

#### Entscheidungstragende und involvierte Institutionen / Gesetzliche Grundlagen

Gemeinnützige Bauträger  
Wiener Wohnen  
Wohnberatung Wien

MA 21

MRG

MA 40

MA 50

Hausverwaltungen

Sozialorganisationen

FAWOS

LWA-G<sup>45</sup>

WGG

WMG

Wohnressort Stadt Wien

Sozialressort Stadt Wien

Bundesministerium für  
Arbeit, Soziales,  
Gesundheit, Pflege und  
Konsumentenschutz

FSW

MA40

Dachverband Wiener  
Sozialeinrichtungen

Sozialorganisationen

WMG

WrWbG<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Lebenserhaltungs- und Wohnkosten-Ausgleichs-Gesetz

<sup>46</sup> Wiener Wohnbeihilfe Gesetz

## Auf Vorhandenem aufbauen und engagiert weiterentwickeln

Wien sticht im europäischen Städtevergleich mit dem qualitativ hochwertigen leistbaren Wohnangebot positiv hervor. Gründe dafür sind die Weiterentwicklung wohnpolitischer Instrumente und die Anpassung dieser an die neuen Herausforderungen. Ein Meilenstein war z. B. 2019 die Einführung der Widmungskategorie geförderter Wohnbau.

Wohnpolitisch hat die Wiener Stadtregierung in den letzten Jahren einiges für leistbares Wohnen auf den Weg gebracht; unter anderem die Einschränkung von Kurzzeitvermietungen im Rahmen der letzten Bauordnungsnovelle, durch den Bau zusätzlicher Gemeindebauwohnungen NEU, durch Zugangs-erleichterungen zur Wohnbeihilfe und an Hand der Erweiterung des Bezieher\*innenkreises des Eigenmittelersatzdarlehens.

Gemeinsam mit dem Sozialressort finanziert der FSW die vielfältigen Angebote der Wiener Wohnungslosenhilfe. Der Mangel an leistbarem Wohnraum kann und soll jedoch nicht durch die Wiener Wohnungslosenhilfe aufgefangen und kompensiert werden. Gerade deswegen ist das Engagement des Wohnressorts und der Wohnpolitik entscheidend.

Die steigenden und zu hohen Wohnungslosenzahlen zeigen, dass aber noch viel mehr getan werden muss, damit in Wien Wohnungslosigkeit beendet und leistbar wohnen möglich wird.

Dieses neunerhaus Policy Paper zeigt die notwendigen Handlungsräume aus Perspektive jener auf, die nicht ausreichend wohnversorgt sind. Es bringt die Expertise von neunerhaus ein, die tagtäglich mit Menschen mit niedrigem Einkommen arbeitet und die deren Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt und die Konsequenzen eines Wohnungsverlustes gut kennt.

Österreich hat sich – wie alle anderen EU-Länder – 2021 im Rahmen der Lissabon-Erklärung dazu verpflichtet, dass bis 2030 „kein Mensch mehr auf der Straße leben muss“. Unsere Forderungen sind Schritte zur Beendigung von Obdach- und Wohnungslosigkeit in Wien. Es braucht weiterführende Diskussionen, um über konkrete Lösungen gemeinsam weiter nachzudenken und diese engagiert umzusetzen.

Titel:

Leistbares Wohnen

Maßnahmen gegen Obdach- und Wohnungslosigkeit und für einen sozialeren Wohnungsmarkt in Wien

Für den Inhalt verantwortlich und herausgegeben von:

neunerhaus – Hilfe für obdachlose Menschen

Gumpendorfer Straße 83-85/Haus4/1. DG, 1060 Wien

Autorin: Christina Lenart

Ausarbeitung gemeinsam mit der neunerhaus Geschäftsleitung,

der Stabsstelle Grundlagen & Policy-Arbeit und vielen

neunerhaus Expert\*innen

Erschienen: Mai 2025

Ort: Wien

Ansprechperson für Rückfragen, Anregungen und weiterführende Gespräche

Mag.<sup>a</sup> arch. Christina Lenart MSc

Referentin Grundlagen & Policy-Arbeit

christina.lenart@neunerhaus.at

M +43 660 39 85 543

Das gesamte Literaturverzeichnis ist [hier](#) und über den QR

Code online abrufbar:



n  
eu  
ner  
haus  
du bist wichtig