

**Von:**

**Gesendet:**

**An:**

**Betreff:**

Samstag, 14. März 2026 09:16

MA 50 Post

Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung des Wiener  
Wohnungsvergabegesetzes

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf zur Änderung des Wiener Wohnungsvergabegesetzes - Bedarf nach regelmäßiger Überprüfung bestehender Gemeindewohnungsverhältnisse und stärkerer Missbrauchsvermeidung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf zur Änderung des Wiener Wohnungsvergabegesetzes möchte ich auf ein Problem hinweisen, das aus meiner Sicht in der wohnpolitischen Debatte bislang nicht ausreichend behandelt wird: die Frage, ob Gemeindewohnungen über sehr lange Zeiträume hinweg ohne regelmäßige Überprüfung der tatsächlichen Lebenslage vergeben bleiben sollen, selbst dann, wenn sich die ursprünglichen Voraussetzungen wesentlich verändert haben oder eine Person erkennbar über Jahre hinweg keine ernsthaften Schritte unternimmt, ihre soziale oder wirtschaftliche Situation zu verbessern.

Ich halte den sozialen Wohnbau in Wien grundsätzlich für eine der wichtigsten Errungenschaften dieser Stadt. Gemeindewohnungen sollen Menschen Sicherheit geben, wenn der private Wohnungsmarkt zu teuer, zu unsicher oder für bestimmte Lebenslagen nicht geeignet ist. Gerade deshalb muss aber aus meiner Sicht umso stärker darauf geachtet werden, dass dieses System zielgerichtet, gerecht und nachvollziehbar funktioniert. Ein System, das dauerhaft günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt, ohne regelmäßig zu prüfen, ob die Voraussetzungen noch vorliegen oder ob ein Missverhältnis zwischen Bedarf und tatsächlicher Situation entstanden ist, läuft Gefahr, seine soziale Legitimation zu verlieren.

Besonders kritisch sehe ich, dass Gemeindewohnungen in der öffentlichen Wahrnehmung und teilweise wohl auch in der praktischen Realität nicht nur als Unterstützung in schwierigen Lebensphasen fungieren, sondern faktisch mitunter als auf Dauer gesicherter Vorteil, der unabhängig von späteren Entwicklungen bestehen bleibt. Es ist schwer vermittelbar, dass manche Menschen viele Jahre oder sogar Jahrzehnte in stark vergünstigten Wohnverhältnissen verbleiben, obwohl sich ihre Einkommenslage, ihre Haushaltsgröße, ihre berufliche Situation oder ihre generelle Bedürftigkeit längst verändert haben könnte. Noch problematischer erscheint es, wenn Personen über sehr lange Zeiträume arbeitslos gemeldet sind, wiederholt durch mangelnde Mitwirkung auffallen oder erkennbar keine ernsthafte Integrationsbereitschaft in den Arbeitsmarkt zeigen, gleichzeitig aber weiterhin dauerhaft von besonders günstigem kommunalem Wohnraum profitieren.

Ein sozialer Rechtsstaat muss helfen, wenn Menschen unverschuldet in Not geraten. Er muss aber auch unterscheiden zwischen echter Bedürftigkeit, vorübergehender Krise und verfestigter Anspruchshaltung. Gemeindewohnungen sind kein Belohnungssystem für Passivität und auch kein unbefristetes Privileg ohne Gegenprüfung. Sie sind ein öffentlich finanzierter und knapper Wohnraum, der vorrangig jenen zugutekommen sollte, die ihn tatsächlich brauchen und die entweder objektiv belastet sind oder sich zumindest nach Kräften bemühen, ihre Lage zu stabilisieren oder zu verbessern.

Ich möchte daher anregen, dass die nun geplante Novelle nicht nur die Vergabe neuer Wohnungen modernisiert, sondern auch die Verwaltung bestehender Mietverhältnisse in den Blick nimmt. Der derzeitige Fokus auf Zugangskriterien, Bonuspunkte und individuelle Lebenslagen ist zwar nachvollziehbar, greift aber aus meiner Sicht zu kurz, wenn die Frage der fortlaufenden Berechtigung im Bestand weitgehend ausgeklammert bleibt. Gerade weil die Stadt Wien künftig noch flexibler nach Lebenssituationen vergeben will, müsste konsequenterweise auch in gewissen Abständen überprüft werden, ob eine ursprünglich gegebene soziale oder wirtschaftliche Begründung für eine besonders günstige Wohnung noch vorhanden ist.

Ich halte deshalb folgende Grundsätze für sinnvoll:

Erstens sollte bei Gemeindewohnungen eine regelmäßige Evaluierung der Lebenslage vorgesehen werden. Eine solche Überprüfung müsste nicht jährlich erfolgen, könnte aber in sinnvollen Intervallen stattfinden, etwa nach fünf Jahren und danach wiederkehrend. Dabei sollte geprüft werden, ob sich Einkommen, Haushaltgröße, Erwerbssituation, Wohnbedarf oder sonstige maßgebliche Umstände wesentlich verändert haben. Es geht dabei nicht darum, Menschen willkürlich unter Druck zu setzen, sondern darum, öffentliche Ressourcen fair und nachvollziehbar zu verwalten.

Zweitens sollte stärker berücksichtigt werden, ob eine Person über längere Zeiträume hinweg aktiv an der Verbesserung ihrer Lebenslage mitwirkt oder sich dieser Verantwortung entzieht. Es ist ein erheblicher Unterschied, ob jemand wegen Krankheit, Alter, Betreuungspflichten, psychischer Belastung oder objektiv schlechter Arbeitsmarktlage längere Zeit ohne Beschäftigung bleibt, oder ob wiederholt erkennbare Arbeitsunwilligkeit, mangelnde Mitwirkung oder das gezielte Unterlaufen von Integrationsbemühungen vorliegt. Ein soziales System muss menschlich sein, darf aber nicht blind gegenüber Missbrauch oder bewusster Verweigerung bleiben.

Drittens sollte geprüft werden, ob es - soweit gesetzlich vorgesehen und datenschutzrechtlich zulässig - eine strukturierte Abstimmung zwischen den zuständigen Stellen geben kann. Wenn Personen über Jahre hinweg in Gemeindewohnungen leben und gleichzeitig dauerhaft arbeitslos gemeldet sind, ohne erkennbare Fortschritte oder Mitwirkung, stellt sich die berechtigte Frage, ob dies in der Verwaltung sozialer Wohnressourcen überhaupt unbeachtet bleiben sollte. Ich halte es für sinnvoll, dass bei länger andauernder Erwerbslosigkeit zumindest überprüfbare Schnittstellen zwischen Wohnungsvergabe, Sozialverwaltung und arbeitsmarktbezogenen Stellen geschaffen werden. Nicht um pauschal zu bestrafen, sondern um Missstände zu erkennen, Fehlanreize zu reduzieren und dort zu differenzieren, wo tatsächliche Unterstützung nötig ist und wo bloßes Verharren im System vorliegt.

Viertens sollte die Stadt Wien überlegen, ob unbefristete Gemeindewohnungsverhältnisse in ihrer heutigen Form tatsächlich immer sachgerecht sind. Der Vorteil unbefristeter Verträge ist für Menschen in prekären Situationen offensichtlich. Gleichzeitig führt eine völlig unbefristete Ausgestaltung ohne regelmäßige Nachkontrolle dazu, dass ursprünglich als soziale Hilfe gedachte Wohnungen unter Umständen auf Jahrzehnte blockiert werden, obwohl sich die Situation der Mieterinnen und Mieter wesentlich verbessert hat oder die Wohnung dem ursprünglichen sozialen Zweck gar nicht mehr entspricht. Denkbar wäre daher kein pauschales Ende unbefristeter Verträge, wohl aber ein Modell, das bei bestimmten Fallgruppen verpflichtende Überprüfungen oder abgestufte Nachweispflichten vorsieht.

Fünftens sollte auch die Frage der sozialen Fairness gegenüber Wartenden und Arbeitenden stärker betont werden. Für viele Menschen, die trotz Beschäftigung, steigender Mieten und hoher Lebenshaltungskosten keine passende leistbare Wohnung finden, ist es kaum nachvollziehbar, wenn kommunaler Wohnraum dauerhaft auch jenen zugutekommt, die über Jahre hinweg keine

nachweisbare Eigeninitiative zeigen. Das untergräbt nicht nur die Akzeptanz des sozialen Wohnbaus, sondern fördert auch den Eindruck, dass Anstrengung und Mitwirkung im Ergebnis kaum eine Rolle spielen. Ein gerechtes System muss nicht streng, aber konsequent sein.

Darüber hinaus sollte aus meiner Sicht noch deutlich stärker berücksichtigt werden, dass auch arbeitende Menschen mit niedrigem Einkommen einen realistischen Zugang zu leistbarem kommunalem Wohnraum haben müssen. Gerade im Jahr 2026 gibt es viele Erwerbstätige, die trotz Vollzeitbeschäftigung netto nur etwa 1.800 bis 2.000 Euro im Monat zur Verfügung haben und gleichzeitig über keine nennenswerten Ersparnisse, kein Vermögen und keine sonstigen Wertanlagen verfügen. Diese Personen tragen durch ihre Arbeit laufend zum Gemeinwesen bei, geraten aber am privaten Wohnungsmarkt dennoch zunehmend unter Druck. Es ist wohnpolitisch und gesellschaftlich schwer vermittelbar, wenn gerade jene Gruppe, die regelmäßig arbeitet, Steuern und Abgaben zahlt und sich ihren Lebensunterhalt selbst erarbeitet, beim Zugang zu besonders leistbarem Wohnraum schlechter gestellt ist als Personen, die sich über viele Jahre hinweg in einer dauerhaften Transferabhängigkeit eingerichtet haben.

Aus meiner Sicht muss daher noch klarer festgeschrieben werden, dass kommunaler Wohnraum nicht nur als Instrument zur Absicherung akuter sozialer Notlagen verstanden werden darf, sondern auch als Schutz für jene Menschen, die zwar arbeiten, aber mit ihrem Einkommen am privaten Wohnungsmarkt dennoch kaum bestehen können. Wer Monat für Monat arbeiten geht, am Ende aber nur einige hundert Euro mehr zur Verfügung hat als jemand, der seit vielen Jahren ausschließlich von Sozialleistungen lebt, darf nicht zusätzlich dadurch benachteiligt werden, dass er für eine vergleichbare Wohnung am freien Markt deutlich höhere Kosten tragen muss. Gerade in solchen Fällen entsteht bei vielen Menschen der Eindruck, dass Leistung, Eigenverantwortung und Erwerbsarbeit im bestehenden System nicht ausreichend honoriert werden.

Besonders problematisch ist es, wenn sich für arbeitende Personen mit niedrigen Einkommen die Situation so darstellt, dass sie für eine einfache 2-Zimmer-Wohnung am privaten Markt eine deutlich höhere Bruttomiete bezahlen müssen, während gleichzeitig andere Personen über sehr lange Zeiträume hinweg in erheblich günstigeren kommunalen Wohnungen verbleiben, obwohl sie ihre Lebenslage über Jahre hinweg nicht verbessern oder erkennbar keine ernsthafte Bereitschaft zeigen, dies zu tun. Ein soziales System muss Bedürftigkeit ernst nehmen, darf aber nicht den Eindruck erzeugen, dass jahrelange Erwerbslosigkeit und Passivität am Ende strukturell besser abgesichert sind als regelmäßige Arbeit.

Daher sollte aus meiner Sicht ausdrücklich geprüft werden, ob der Zugang zu Gemeindewohnungen und vergleichbar leistbaren Wohnformen auch für jene Erwerbstätigen erweitert werden kann, die trotz Arbeit nur ein niedriges Nettoeinkommen erzielen und über kein verwertbares Vermögen verfügen. Die derzeitige Schwerpunktsetzung auf besonders definierte Notlagen greift hier oft zu kurz. Es braucht eine deutlich stärkere wohnpolitische Anerkennung der Tatsache, dass auch Menschen, die arbeiten, wirtschaftlich unter Druck stehen und nicht automatisch in der Lage sind, am privaten Wohnungsmarkt eine angemessene Wohnung zu tragbaren Konditionen zu finden. Gerade diese Gruppe sollte im Sinne der Fairness und der gesellschaftlichen Akzeptanz des Systems stärker berücksichtigt werden.

Hinzu kommt aus meiner Sicht ein weiteres Problem, das mehr Transparenz und politische Aufmerksamkeit verdient: Auf Immobilienplattformen finden sich immer wieder Wohnungsangebote mit auffallend niedrigen Mietpreisen, teilweise im Bereich von etwa 200 bis 350 Euro monatlich bei Wohnflächen von ungefähr 30 bis 50 Quadratmetern. Solche Angebote sind für viele Menschen kaum nachvollziehbar, vor allem dann, wenn parallel am regulären Markt für vergleichbare Wohnungen deutlich höhere Beträge verlangt werden. Wenn derartige Preisunterschiede bestehen, stellt sich die

berechtigte Frage, wie sie zustande kommen, ob es sich um Altverträge, besondere Förderkonstellationen, Genossenschaftsmodelle, interne Weitergaben, sonstige Sonderfälle oder unvollständig dargestellte Preisbestandteile handelt.

Gerade bei Online-Inseraten ist für Wohnungssuchende oft nicht auf den ersten Blick klar, welche Kosten tatsächlich umfasst sind und welche noch zusätzlich anfallen. Vor diesem Hintergrund wäre es aus meiner Sicht wichtig, im Rahmen der wohnpolitischen Debatte auch stärker darüber zu sprechen, wie transparent und nachvollziehbar Wohnkosten in Wien insgesamt dargestellt werden und ob sehr niedrige Bestandsmieten oder Sonderkonstellationen noch dem sozialen Zweck entsprechend verteilt sind.

Es ist schwer vermittelbar, wenn einzelne Wohnungen dauerhaft zu Konditionen genutzt werden, die deutlich unter dem liegen, was durchschnittlich arbeitende Menschen am regulären Markt auch nur annähernd finden können, ohne dass gleichzeitig regelmäßig geprüft wird, ob die jeweilige Wohn- und Einkommenssituation diese Begünstigung weiterhin rechtfertigt. Gerade deshalb erscheint es notwendig, bestehende Mietverhältnisse in größeren Abständen zumindest daraufhin zu evaluieren, ob der soziale Förderzweck noch erfüllt ist oder ob sich die Lebenssituation inzwischen so deutlich verändert hat, dass eine Anpassung, ein Wechsel in eine andere Wohnform oder zumindest eine neue Priorisierung sachlich gerechtfertigt wäre.

Ein gerechtes System muss nicht bedeuten, dass jede günstige Bestandsmiete automatisch beendet wird. Es sollte aber bedeuten, dass öffentlich begünstigter Wohnraum nachvollziehbar, überprüfbar und am aktuellen Bedarf orientiert verwaltet wird. Wer arbeitet, wenig verdient und kein Vermögen hat, sollte realistische Chancen auf leistbaren Wohnraum haben. Wer dagegen über sehr lange Zeiträume hinweg keine erkennbare Eigeninitiative zeigt und dennoch dauerhaft von besonders günstigen Wohnverhältnissen profitiert, darf nicht in gleicher Weise behandelt werden wie Menschen in echter, aktueller oder unverschuldeter Notlage.

Sechstens sollte im Gesetz oder zumindest in den Vollzugsvorgaben klarer zwischen schutzwürdigen Langzeitfällen und problematischen Dauerfällen unterschieden werden. Niemand sollte wegen Krankheit, Behinderung, Altersarmut, Pflegeverantwortung, familiärer Ausnahmesituationen oder nachweislich eingeschränkter Erwerbsfähigkeit unter Generalverdacht gestellt werden. Gerade deshalb wäre eine gezielte Prüfung sinnvoller als ein pauschales Weiterlaufen aller Verhältnisse ohne jede Kontrolle. Wer objektiv nicht kann, muss geschützt werden. Wer aber dauerhaft nicht will und das System bewusst ausnützt, sollte nicht in gleichem Maß von kommunal subventioniertem Wohnraum profitieren wie Menschen in echter Notlage.

Siebtens rege ich an, AMS-Sperren, wiederholte Pflichtverletzungen oder dokumentierte Nichtmitwirkung zumindest im Rahmen einer Gesamtbetrachtung relevant werden zu lassen, sofern dafür eine klare gesetzliche Grundlage geschaffen wird. Es kann aus meiner Sicht nicht sachgerecht sein, dass solche Umstände für die Allgemeinheit folgenlos bleiben, obwohl die Stadt gleichzeitig knappen Wohnraum verwaltet und Menschen mit akutem Wohnbedarf auf Unterstützung warten. Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine automatische Delogierung oder um bloße Einzelfallhärte, sondern um die Frage, ob wiederholtes systemwidriges Verhalten bei späteren Überprüfungen, Wohnungsvergabeentscheidungen oder Priorisierungen mitberücksichtigt werden soll.

Achtens sollte die Novelle auch die Bestandsoptimierung ernster nehmen. Gemeindewohnungen sind kein unbegrenzt vorhandenes Gut. Wenn bestimmte Wohnungen dauerhaft von Personen gehalten werden, die sie nach Größe, Kostenstruktur oder sozialem Zweck nicht mehr benötigen, verschärft dies den Druck auf andere Haushalte. Daher sollte bei deutlicher Besserstellung oder bei klar verändertem Bedarf verstärkt auf Wohnungswechsel, Umstieg in andere Wohnformen oder

sozial verträgliche Übergangslösungen hingewirkt werden. Das Ziel darf nicht Verdrängung sein, wohl aber eine gerechtere Nutzung öffentlicher Ressourcen.

Ich möchte ausdrücklich betonen, dass eine sozialere und zugleich konsequentere Gemeindewohnungspolitik nicht bedeuten muss, Menschen „hinauszudrängen“. Es geht vielmehr darum, das System glaubwürdig zu halten. Eine Stadt, die neue Bonuspunkte, flexiblere Vergabe und breitere Zugangsmöglichkeiten einführt, muss sich auch fragen lassen, wie sie mit langjährig verfestigten Beständen umgeht. Es wäre aus meiner Sicht ein Fehler, den Zugang laufend zu reformieren, aber den Bestand praktisch unangetastet zu lassen, selbst dort, wo offenkundig Fehlentwicklungen bestehen.

Daher ersuche ich die zuständigen Stellen, im weiteren Gesetzgebungsprozess insbesondere folgende Punkte zu prüfen und - soweit möglich - in Gesetz, Verordnung oder Vollzugspraxis aufzunehmen:

- regelmäßige Überprüfung wesentlicher Lebens- und Einkommensumstände bei langfristigen Gemeindewohnungsverhältnissen,
- stärkere Berücksichtigung von Dauerarbeitslosigkeit in Verbindung mit Nichtmitwirkung,
- rechtssichere und datenschutzkonforme Kooperationsmöglichkeiten zwischen Wohnverwaltung, Sozialverwaltung und arbeitsmarktbezogenen Stellen(AMS),
- abgestufte Maßnahmen bei verfestigtem Fehlverhalten statt bloßer Untätigkeit der Verwaltung,
- bessere Lenkung kommunalen Wohnraums an Personen mit aktuellem und nachvollziehbarem Bedarf,
- Erhalt des Schutzes für Personen, die unverschuldet belastet oder dauerhaft eingeschränkt sind.

Aus meiner Sicht braucht Wien im Bereich der Gemeindewohnungen nicht nur mehr Flexibilität bei der Erstvergabe, sondern auch mehr Mut zu einer ehrlichen Bestandsprüfung. Soziale Gerechtigkeit bedeutet nicht, dass jede einmal gewährte Unterstützung unabhängig von späteren Entwicklungen auf Dauer unverändert fortgeführt wird. Soziale Gerechtigkeit bedeutet vielmehr, dass Hilfe dort ankommt, wo sie aktuell nötig ist, und dass öffentlich finanzierte Leistungen mit Augenmaß, Differenzierung und Verantwortung verwaltet werden.

Ich ersuche daher darum, die Novelle des Wiener Wohnungsvergabegesetzes nicht nur als Reform des Zugangs, sondern auch als Gelegenheit für eine grundlegende Diskussion über Zweckbindung, Fairness, Nachvollziehbarkeit und Missbrauchsvermeidung bei Gemeindewohnungen zu verstehen.

Selbstverständlich stehe ich für Rückfragen sowie für weiterführende, vertiefende und, sofern seitens der zuständigen Stellen tatsächlich gewünscht, auch in tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht näher konkretisierende Ausführungen jederzeit zur Verfügung, zumal die vorstehenden Anregungen ersichtlich lediglich einen bruchstückhaften Ausschnitt jenes Maßnahmenkatalogs wiedergeben, dessen Erforderlichkeit sich bei rechtsstaatlich verantworteter, am Gleichheitsgrundsatz orientierter, am öffentlichen Interesse ausgerichteter, verwaltungsökonomisch vernünftiger und methodisch stringenter Betrachtung der bestehenden Lage seit langem in einer derart offenkundigen Weise aufdrängt, dass es, bei aller gebotenen Sachlichkeit, Zurückhaltung und institutionellen Achtung, nicht nur befremdlich, sondern in erheblichem Maße auch bedauerlich erscheinen muss, dass die Stadt Wien bis heute nicht aus eigenem Antrieb jene naheliegenden, folgerichtigen und im Kern

geradezu selbstverständlichen Schlussfolgerungen gezogen hat, die sich jedem unvoreingenommenen, pflichtbewussten, der Systemgerechtigkeit verpflichteten und zu logisch konsistentem Denken bereiten Entscheidungsträger, angesichts der seit Jahren erkennbaren Fehlentwicklungen, der offenkundigen Wertungswidersprüche, der fortgesetzten Belastung der Allgemeinheit, der Benachteiligung pflichtbewusster Erwerbstätiger, der nur unzureichend genutzten Steuerungs- und Erkenntnismöglichkeiten, der mangelnden Treffsicherheit bestehender Vergabe- und Verwaltungspraxis, der erkennbaren Dysfunktionalitäten im Bestand, und nicht zuletzt der schlichten Gebote von Vernunft, Fairness und verwaltungspraktischer Kohärenz, in geradezu zwingender Weise hätten aufdrängen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

A solid black rectangular box used to redact the signature of the sender.