

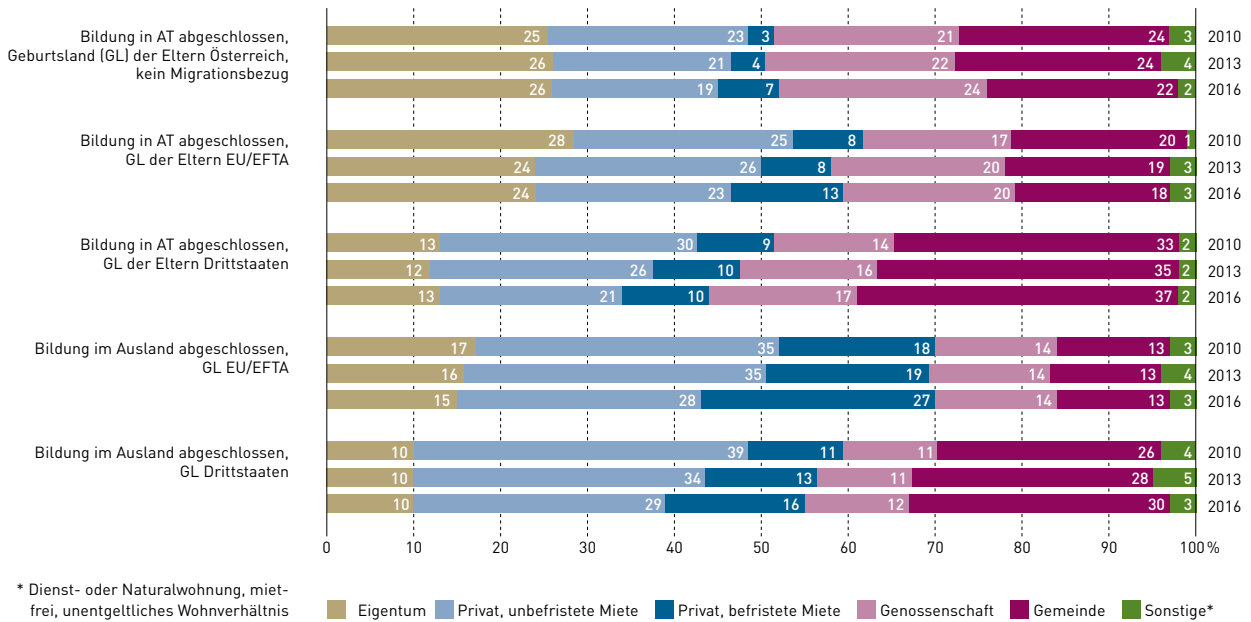
### A. Integration im Hinblick auf die Rechtssicherheit des Wohnens

Die Indikatoren zu diesem Thema messen die Verteilung der Wiener Bevölkerung nach den fünf Unterscheidungskategorien (**➤ methodische Anmerkungen**) innerhalb der Wohnsegmente und die Inanspruchnahme von Angeboten des geförderten Wohnbaus und können im Falle des diskriminierungsfreien Zugangs als Indikator für die sozio-ökonomische Situation der betreffenden Gruppen gesehen werden.

#### Wer neu zuwandert, ist auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen.

WienerInnen, die selbst zuwanderten oder Eltern haben, die aus dem Ausland zugewandert sind, wohnen zu einem überdurchschnittlich hohen Anteil im Vergleich zur Gesamtbevölkerung entweder in kommunalen Hauptmietwohnungen (Gemeindewohnungen) oder in nicht geförderten privaten Mietwohnungen, während sie nur zu einem geringen Anteil im Eigentum und gemeinnützig errichteten Mietwohnungen (Genossenschaft) leben.

Verteilung der Bevölkerung über die Wohnsegmente in Wien (Abb. 1)



\* Dienst- oder Naturalwohnung, mietfrei, unentgeltliches Wohnverhältnis

Quelle: MZ 2007 bis 2016, Berechnungen ZSI. Darstellung MA 17.

Bei der Verteilung der Bevölkerung über die Wohnsegmente zeigt sich ein altbekanntes Bild: Neu Zugewanderte, insbesondere jene, die erst nach erfolgreichem Bildungsabschluss nach Wien ziehen, sind auf den privaten, nicht geförderten Wohnungsmarkt angewiesen. 55% der zugewanderten Bevölkerung aus EU/EFTA-Staaten wohnen zur privaten Miete, 45% sind es bei BewohnerInnen aus Drittstaaten.

### In den vergangenen drei Jahren ist ein neues, rasch wachsendes Wohnungsmarktsegment entstanden, nämlich das der befristeten Mietverträge.

Insgesamt weist die Auswertung aus dem Mikrozensus 2016 578.000 BewohnerInnen von privat vermieteten Wohnungen auf. Die Bevölkerung in unbefristet privat vermieteten Wohnungen nahm seit 2007 von 448.000 auf 383.000 ab. Die Verringerung erfolgte vor allem durch einen Rückgang der BewohnerInnenschaft ohne Migrationsbezug von 208.000 auf 159.000. Die Anzahl der BewohnerInnen mit Herkunft aus Drittstaaten sank von 167.000 auf 146.000 seit Beginn des Beobachtungszeitraums 2007 bis 2016, jene mit Herkunft EU/EFTA stieg zuerst von 73.000 auf 84.000 und ging dann wieder auf 78.000 zurück.

Im Gegenzug zum Rückgang der unbefristeten nahmen die befristeten Mieten zu. Wohnten 2007 noch 109.000 Menschen in befristet privat vermieteten Wohnungen, so lebten 2016 bereits 195.000 in diesem Wohnsegment. Der Zuwachs verteilte sich über alle fünf Kategorien. Das bedeutet, die Zunahme von BewohnerInnen im Wohnungssegment der privat vermieteten Wohnungen basierte auf der Zunahme von befristeten Mietverhältnissen. Mehr als ein Viertel der zugewanderten Bevölkerung aus EU/EFTA-Staaten, die auch ihren Bildungsabschluss in einem dieser Staaten machten, wohnt bereits in diesem Segment, ebenso wie rund ein Sechstel der Bevölkerung aus Drittstaaten.

### Langansässige zugewanderte WienerInnen aus Drittstaaten und ihre Nachkommen wohnen vermehrt im Gemeindebau.

Insgesamt ist die BewohnerInnenschaft der Gemeindewohnungen seit 2007 von etwa 411.000 auf etwa 443.000 angestiegen, wobei der Anstieg durch zugewanderte WienerInnen und deren Nachkommen erfolgte (bei Herkunft aus Drittstaaten seit 2007 von 148.000 auf 203.000; bei Herkunft EU/EFTA von 44.000 auf 49.000 im Jahr 2016). Bei BewohnerInnen ohne Migrationsbezug ist die Anzahl von 218.000 auf 190.000 gesunken. Nach Baualter differenziert fanden zugewanderte WienerInnen vor allem Zugang in Gemeindebauten der 1960er Jahre und der Zwischenkriegszeit.

Unterschiedliche Beobachtungen zeigen sich bei jenen, die ihre Bildung in Österreich abschlossen. So wohnen 37 % der WienerInnen mit Eltern aus Drittstaaten im Gemeindebau (gegenüber 18 % aus EU/EFTA-Staaten) und nur mehr 31 % in privat vermieteten Wohnungen (36 % bei EU/EFTA).

### Die Anzahl der BewohnerInnen in Genossenschaftsbauten nimmt bei allen Bevölkerungsgruppen zu.

Die BewohnerInnenschaft von gemeinnützig errichteten Wohnungen (Genossenschaften) stieg im Beobachtungszeitraum 2007 bis 2016 von 290.000 auf 350.000. Die Anzahl stieg bei allen Gruppen: Bei jenen aus Drittstaaten stieg die Zahl von 62.000 auf über 90.000, bei EU/EFTA von 39.000 auf 56.000 und bei jenen ohne Migrationsbezug von 189.000 auf 203.000. Betrachtet man die Anteile, dann wohnten 2016 24% der WienerInnen ohne Migrationsbezug in einer gemeinnützig errichteten Mietwohnung (Genossenschaft), bei Zugewanderten aus Drittstaaten beträgt der Anteil nur halb so viel, nämlich 12%. Bei den Nachkommen aus EU/EFTA sind es noch 20% gegenüber 14%, die nach dem Bildungsabschluss aus EU/EFTA zuwanderten. In Bezug auf das Baualter der Genossenschaften, in welches Zugewanderte ziehen, ist festzustellen, dass es sich eher um neuere Bauten handelt und Zugewanderte bereits als ErstbewohnerInnen einziehen.

Den höchsten Anteil von BewohnerInnen in Eigentumswohnungen haben jene ohne Migrationsbezug. Ihre Zahl stieg von 125.000 auf 134.000. Den größten Zuwachs im Eigentum hatten jedoch Zugewanderte aus Drittstaaten mit Bildungsabschluss Österreich, nämlich von 23.000 auf 33.000, wiewohl im Vergleich Eigentum bei Zugewanderten nur eine geringe Rolle spielt.

Die Verteilung in den Wohnsegmenten deutet auf einen zentralen Aspekt des Wohnens, den der Leistbarkeit hin. Da die Größe der Wohnung und die Mietkosten pro m<sup>2</sup> letztlich davon abhängig sind, wie viel man in der Lage ist, pro Kopf für die Wohnung auszugeben, werden die beiden Integrationsindikatoren Wohnstandard und Leistbarkeit der Wohnung gemeinsam beschrieben.

### Rechtliche Zugangsvoraussetzungen für den Wiener Sozialen Wohnbau

(= Gemeindewohnungen und geförderte Genossenschaftswohnungen mit Zuweisungsrecht des Landes Wien)

#### Wiener Wohnticket

Die Einführung des Wiener Wohntickets mit Juli 2015 regelte den Zugang zu Gemeindewohnungen und geförderten Genossenschaftswohnungen, die von der Gemeinde Wien zugewiesen werden, neu.

Zu erfüllende Grundvoraussetzungen:

- Vollendung des 17. Lebensjahres
- Zwei Jahre Hauptwohnsitz an der aktuellen Adresse in Wien (Einreichadresse)
- Österreichische StaatsbürgerInnen oder diesen Gleichgestellte (EWR-/EU-BürgerInnen, Schweizer BürgerInnen, Asylberechtigte oder Personen mit Daueraufenthalt-EU)
- Unterschreitung der Einkommensgrenze (ausgenommen WBI und gefördert sanierte Wohnungen)

InteressentInnen für eine geförderte Wohnung oder eine Gemeindewohnung, die bereits länger als fünf Jahre in Wien leben, erhalten einen „Bonus“ bei der Vormerkung. Dieser beträgt pro fünf Jahre Wohnzeit in Wien drei Monate – insgesamt aber nicht mehr als neun Monate.

[www.wohnberatung-wien.at/ueber-uns/downloads/](http://www.wohnberatung-wien.at/ueber-uns/downloads/)

#### Voraussetzung für wohnbezogene Unterstützungsleistungen bei ausländischen Staatsangehörigen

Wiener Wohnbeihilfe (3 Arten):

- Für geförderte Neubauwohnungen: Aufenthaltstitel Daueraufenthalt-EU / Daueraufenthalt – Familienangehöriger oder entsprechender unbefristeter Aufenthaltstitel
- Für gefördert sanierte Altbauwohnungen: Beschäftigungs- und/oder Aufenthaltstitel, der Erwerbstätigkeit erlaubt
- Allgemeine Wohnbauhilfe für nicht geförderte private Mietwohnungen: Aufenthaltstitel Daueraufenthalt-EU

EU-, EWR- und Schweizer BürgerInnen und Asylberechtigte sind beim Zugang zu allen wohnbezogenen Unterstützungsleistungen österreichischen StaatsbürgerInnen gleichgestellt. (➔ **Demografie & Einwanderungsrecht**)

[www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049](http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049)

#### Eigenmittlersatzdarlehen

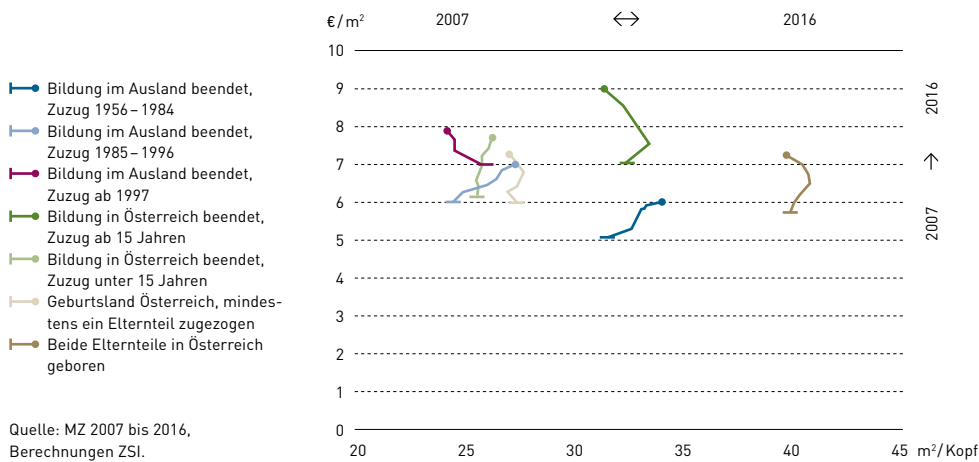
Zusätzliche Voraussetzung für Drittstaatsangehörige:

Aufenthaltstitel Daueraufenthalt-EU

## B. und C. Integration in Hinblick auf leistbare und geräumige Wohnverhältnisse

Die bisherige Beobachtung, dass WienerInnen, die höhere Mietpreise zahlen müssen, in kleineren Wohnungen leben, bestätigt sich auch in der Beobachtungsperiode 2013 bis 2016. Unterscheidet man bei jenen mit Abschlüssen aus dem Ausland nach drei Zuzugsperioden (1956 – 1984; 1985 – 1996; ab 1997) und bei jenen mit Abschluss aus Österreich nach dem Zuzugsalter (unter bzw. über 15 Jahre beim Zuzug) sowie dem Geburtsland (selbst geboren in Österreich bzw. die Eltern), dann ergibt sich folgendes Bild:

**Pfade am Mietwohnungsmarkt nach Zuzugsperiode bzw. Zuzugsalter 2007 bis 2016 (Abb. 2)**



Im Zeitverlauf seit Beginn der Beobachtungsperiode 2007 bis 2016 betrachtet verlaufen alle Pfade am Mietwohnungsmarkt von unten nach oben. Das verdeutlicht, dass das Wohnen teurer wird und zwar für alle WienerInnen. Dass der Pfad der 1985 bis 1996 zugezogenen Bevölkerung nach rechts oben verläuft, also zu mehr Quadratmetern trotz steigender Preise, hängt zum Teil mit dem nach und nach erfolgenden Auszug der Kinder zusammen. Bei der seit 1997 zugezogenen Bevölkerung geht die Tendenz nach links oben. Dies zeigt auf, dass neu Hinzuziehende durchschnittlich mehr pro m<sup>2</sup> zahlen und gleichzeitig weniger m<sup>2</sup>/Kopf zum Wohnen zur Verfügung haben bzw. Kinder bekommen, ohne deswegen umzuziehen.

### Eingewanderten stehen im Durchschnitt bis 40 % weniger Wohnfläche pro Haushaltsmitglied zur Verfügung.

Ein Indikator für die Wohnverhältnisse sind die pro Kopf zur Verfügung stehenden Quadratmeter ( $\text{m}^2/\text{Kopf}$ ) an Wohnraum. Wer keinen Migrationsbezug aufweist, verfügte im Durchschnitt zuletzt über rund  $40 \text{ m}^2/\text{Kopf}$ , was nach einem leichten Zuwachs wieder dem Ausgangsniveau von 2007 entspricht. Besonders vom Rückgang betroffen sind BewohnerInnen, die erst seit 1997 zuwanderten. Lag die Zahl der  $\text{m}^2/\text{Kopf}$  zu Beginn der Beobachtungsperiode schon im Vergleich zu den anderen Bevölkerungsgruppen bei niedrigen  $26 \text{ m}^2$ , so verringerte sie sich bis 2016 auf  $24 \text{ m}^2/\text{Kopf}$  (**Abb. 2**).

### Haushalten, in denen zugewanderte WienerInnen leben, stehen weniger Wohnräume zur Verfügung.

Da Wohnräume unterschiedlich groß sein können und es manchmal wichtiger ist, mehr Räume anstelle eines großen Raumes zu haben, ist es hilfreich, den Indikator  $\text{m}^2/\text{Kopf}$  durch einen zweiten zu ergänzen, nämlich die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Anzahl der BewohnerInnen (**keine Abbildung**). Sowohl beim Indikator  $\text{m}^2/\text{Kopf}$  als auch bei der Anzahl der Räume können Haushalte mit Kindern zu beengteren Wohnverhältnissen führen bzw. den umgekehrten Effekt haben, sobald die Kinder ausgezogen sind, dass mehr Raum und  $\text{m}^2/\text{Kopf}$  zur Verfügung stehen. Auch diese Effekte werden in den Ergebnissen sichtbar, und es bestätigen sich die bekannten Muster: Bis zu drei Viertel aller WienerInnen mit Migrationsbezug zu einem Drittstaat leben in Wohnungen mit höchstens gleich vielen Wohnräumen wie BewohnerInnen. Am niedrigsten ist der Anteil unter der Bevölkerung ohne Migrationsbezug mit 25 %. Wirft man einen Blick auf jene Bevölkerungsteile, die nicht mehr bei ihren Eltern wohnen, so zeigt sich, dass sich die Wohnverhältnisse der 2. Generation, also der Nachkommen der zugewanderten WienerInnen, zum Teil deutlich verbesserten (**keine Abbildung**).

### Wer zuwandert, wohnt deutlich teurer.

Leistbares Wohnen wird für die WienerInnen, besonders für jene, die in den vergangenen Jahren und als Über-15-Jährige zuwanderten und in Österreich einen Abschluss machten oder von den Eltern auszogen, zunehmend zu einer Herausforderung. Sie hatten nicht nur die durchschnittlich höchsten Wohnkosten, sondern sie waren auch von den größten Preissteigerungen betroffen. Wer im Erwachsenenalter nach Wien einwanderte und seine Bildung in Österreich abschloss, wohnt in Miete deutlich teurer als alle anderen Bevölkerungsgruppen. Im Beobachtungszeitraum stieg der durchschnittlich höchste monatliche Gesamtaufwand inklusive Betriebskosten ohne Heizung und allfällige Garage von rund € 7 auf € 9/ $\text{m}^2$  (**Abb. 2, grüne Linie**). Auch für alle anderen Gruppen stiegen die  $\text{m}^2$ -Preise pro Kopf. Für die Bevölkerung ohne Migrationsbezug stiegen die Mietkosten von rund € 6 auf € 7 pro  $\text{m}^2$ . Bei den anderen Gruppen stiegen die  $\text{m}^2$ -Preise pro Kopf seit 2007 ebenfalls um € 1 bis € 1,50 (**Abb. 2**).

## Bezug von Wohnbeihilfe

Dieser Indikator ist als Ergänzung zur Frage der Leistbarkeit des Wohnen bzw. als Hinweis zur sozioökonomischen Lage zu betrachten. Daten zur Inanspruchnahme wohnbezogener Unterstützungsleistungen, wie z. B. der Mietbeihilfe, einer Leistung im Rahmen der bedarfsorientierten Mindestsicherung, und der Wohnbeihilfe, stehen nur begrenzt zur Verfügung bzw. fehlen migrations- und integrationsrelevante Informationen wie etwa zur Staatsbürgerschaft und zum Geburtsland.

Mit dem Indikator Inanspruchnahme von Wohnbeihilfe wird im Ansatz versucht, sich dieser Thematik zu nähern. Verwendet werden dabei Daten aus EU-SILC ([↗ Datenquellen](#)). Aufgrund der geringen Stichprobe sind nur wenige Aussagen möglich. Der Anteil der Haushalte, die Wohnbeihilfen beziehen, ist klein, nimmt aber allmählich zu. Das Monitoring weist im Jahr 2010 den bisher höchsten Anteil auf, wo ein Sechstel der Haushalte aus Drittstaaten Wohnbeihilfen bezog. Mittlerweile ist der Anteil wieder unter 10 % gefallen. Im Zeitraum von 2005 bis 2015 waren es von den Haushalten aus EU/EFTA-Staaten zwischen 4 % und 10 %, von jenen ohne Migrationsbezug zwischen 5 % und 7 %, die eine Wohnbeihilfe bezogen. Die Anzahl der BezieherInnenhaushalte ist SILC zufolge von unter 40.000 im Jahr 2005 auf rund 70.000 im Jahr 2010 angestiegen und seither wieder unter 50.000 gefallen. Rund 69 % des Anstiegs bis 2010 und 53 % des Rückgangs seitdem entstanden durch Haushalte aus Drittstaaten, 21 % bzw. 25 % durch Haushalte aus EU/EFTA-Staaten und 10 % bzw. 22 % durch Haushalte aus Österreich ohne Migrationsbezug (**keine Abbildung**).

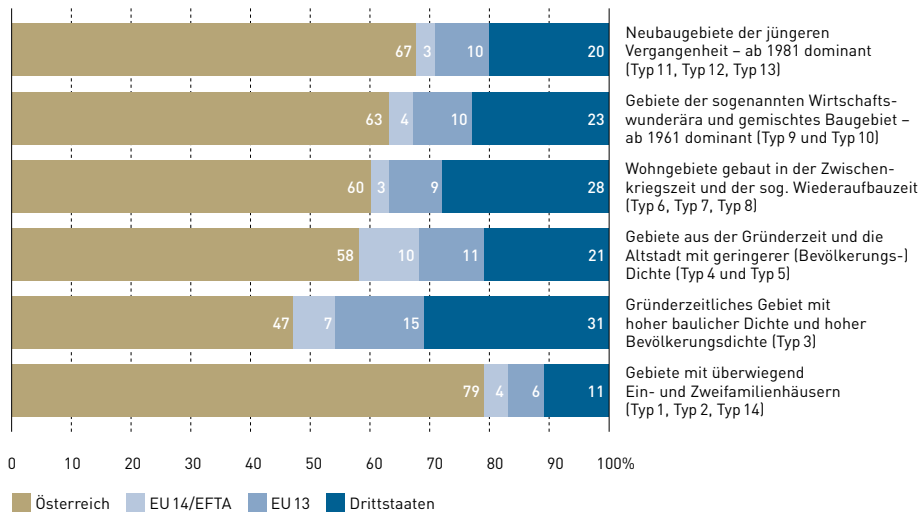
## D. Räumliche Konzentrationen

Eine Wohngebietstypologie hilft, ein Bild über kleinräumige Verortungen von BewohnerInnen und Auskunft darüber zu erhalten, wo und wie die WienerInnen wohnen.

Die Wohngebietstypen 2016<sup>1</sup> zeigen in ihrer räumlichen Ausprägung bei Betrachtung der Bevölkerungszusammensetzung nach Herkunft ein bekanntes Bild. WienerInnen mit ausländischer Herkunft sind weiterhin stark unterdurchschnittlich in den Wohngebietstypen mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern vertreten. Im Gegensatz dazu sind sie überdurchschnittlich in dicht bebauten und dicht bewohnten Gründerzeitgebieten wohnhaft. Dies trifft am deutlichsten auf WienerInnen mit einer Herkunft aus einem Drittstaat und aus einem Staat der EU 13 (Beitrittsländer ab 2004) zu. Bei Betrachtung der WienerInnen mit Herkunft EU 14/EFTA-Staaten zeigen sich überdurchschnittliche Werte in der zentrumsnah liegenden, weniger dicht bewohnten Gründerzeit und Altstadt, die auch niedrigere Bevölkerungsdichten aufweisen.

1 Auf Basis von baulichen Kriterien der Wohnungen und der Bebauungsformen (Größe, Ausstattungskategorie, bauliche Dichte, Anzahl der Wohnungen pro Gebäude, Baualtermischung) identifizierte die MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung auf Basis der Wiener Zählgebiete (aktuell 1.364) mittels statistischer Verfahren im Jahr 2008 zehn Stadtgebietstypen. Die Abgrenzung der Gebietstypen 2008 wurde im Jahr 2016 aktualisiert, in Teilbereichen neu definiert und nunmehr als Wohngebietstypen, insgesamt 14, bezeichnet.

Bevölkerungszusammensetzung nach zusammengefassten Wohngebietstypen (Abb. 3)

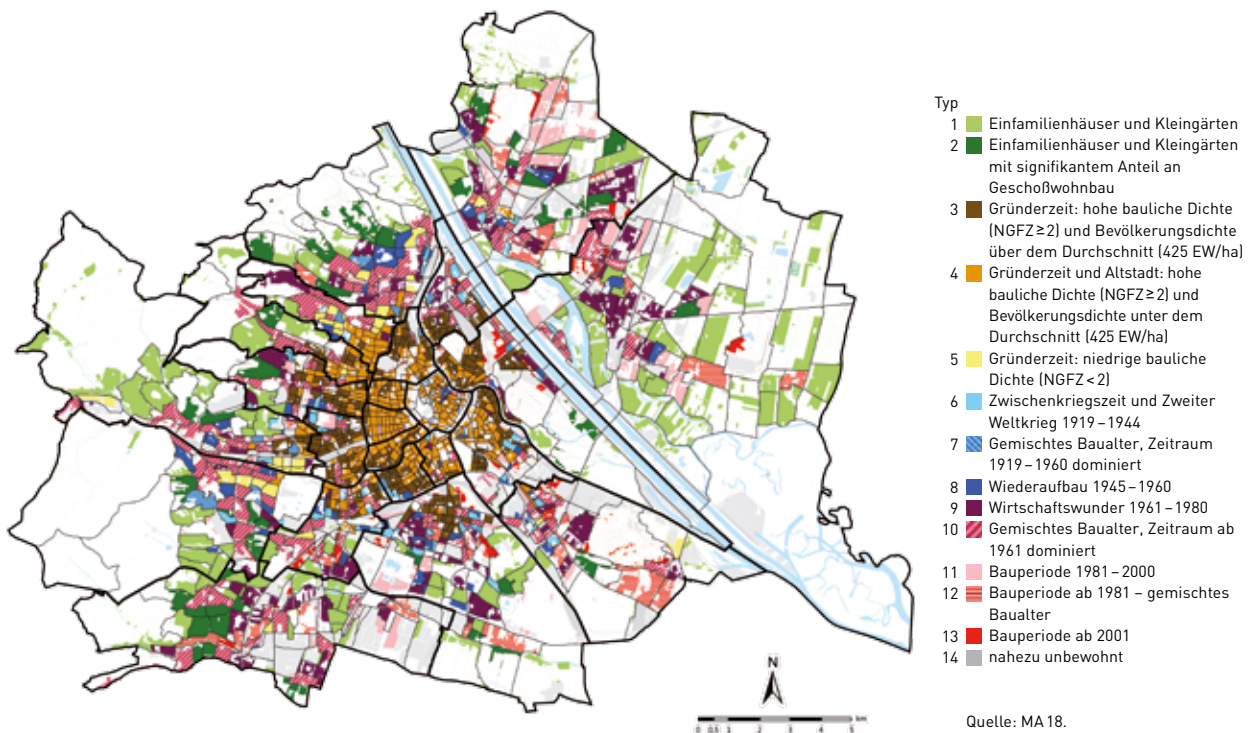


Die Bevölkerungszusammensetzung nach sechs zusammengefassten Gebietstypen wird aufgrund der möglichen kleinräumigen Verortung mit dem Datenbestand der kleinräumigen Bevölkerungsevidenz der MA 18 abgebildet. In dieser sind die Merkmale Geburtsland und Staatsbürgerschaft (=Herkunft, **Z** Glossar) enthalten.

Quelle: MA 18, Kleinräumige Bevölkerungsevidenz für Wien, Abzug Ende 3. Quartal 2016.

Bei den Wohngebietstypen 2016 wurde, auch aufgrund fehlender Daten, auf Wohnungsmerkmale verzichtet und dafür stärker auf Baualtermischung und Dichteindikatoren fokussiert. Damit bilden die Anzahl der Wohnungen je Gebäude, die Bauperiode der Gebäude, die bauliche und die Bevölkerungsdichte die Definitionskriterien.

Wohngebietstypen 2016 (Abb. 4)





### Kleinräumige Konzentration von Herkunftsgruppen

Die Datenbasis der kleinräumigen Bevölkerungsevidenz erlaubt die Berechnung von räumlichen Konzentrationen der verschiedensten Herkunftsgruppen auf Zählgebietsebene. Insgesamt gibt es derzeit in Wien 1.364 Zählgebiete. Berechnet wurde der Anteil der Personen mit Herkunft aus den „neuen“ EU-Staaten (EU 13), den „alten“ EU 14-Staaten bzw. jener aus den Drittstaaten ([↗ Glossar](#)).

Die Verteilung der WienerInnen mit Herkunft aus einem Drittstaat zeigt das seit Jahren bestehende Bild. Diese Gruppe ist in den äußeren Bereichen des Westgürtels sowie den eher östlichen Teilen des 20. und 2. Bezirks, im gründerzeitlichen Bestand von Favoriten (10.) und im nördlichen Bereich von Simmering (11.) mit überdurchschnittlichen Anteilen vertreten. Eine ähnliche Verteilung über den Stadtraum zeigt sich bei Personen mit Herkunft EU 13. Diese Gruppe macht gesamtstädtisch eine deutlich geringere Zahl aus, was auch räumlich zu geringeren Anteilen führt. Im Unterschied zur Gruppe der Personen mit Herkunft Drittstaaten ist zu erkennen, dass die räumliche Ausprägung in den benannten Gebieten leicht nach außen wandert bzw. dort auch in höheren Anteilen zu finden ist. Das Phänomen zeigt sich sowohl etwa im 5. Bezirk als auch in Richtung Westen in den Bezirken Meidling (12.), Penzing (14.) und Ottakring (16.). Bei Betrachtung der WienerInnen mit Herkunft EU 14 fällt deutlich auf, dass diese überdurchschnittlich in anderen Gebieten der Stadt zu finden sind als die beiden zuvor besprochenen Gruppen. Zugewanderte WienerInnen aus den EU 14-Staaten wohnen zu überdurchschnittlichen Anteilen in den gründerzeitlichen Innenbezirken (1., 3. bis 9. und den dem Stadtzentrum nahen Lagen des 2. und 20. Bezirks) sowie in Hietzing (13.), Währing (18.) und Döbling (19.), d. h. im Cottage und in gründerzeitlich geprägten Stadtgebieten mit sehr guter Wohnqualität.

Alles in allem betrachtet zeichnet sich für Wien ein Bild der räumlichen Verteilung von Personen mit ausländischer Herkunft, das seit Jahren, teils seit Jahrzehnten, sehr konstant geblieben ist. Dennoch verbirgt sich dahinter auf individueller, personenbezogener Ebene mehr Dynamik, als der gesamtstädtische Blick erahnen lässt, jedoch kann dies mit vorhandenem Datenmaterial nur schwer bzw. kaum quantitativ nachgezeichnet werden.

## INTEGRATIONSMONITOR: WOHNEN

### Kernergebnisse 2016

Wesentliche Trends im Bereich Wohnen setzen sich auch in der Beobachtungsphase 2013 bis 2016 fort:

- **Rechtssicherheit des Wohnens:** Bereits mehr als die Hälfte der BewohnerInnen von Gemeindebauten sind anspruchsberechtigte zugewanderte WienerInnen und ihre Nachkommen.  
Am privaten nicht geförderten Wohnungsmarkt nahm die Anzahl der befristeten Mietverträge in den vergangenen drei Jahren rasch zu. 70 % der befristeten privaten Mietverhältnisse haben BewohnerInnen, die zuwanderten.
- **Leistung des Wohnens/Wohnkosten:** Leistbares Wohnen wird für neu zugewanderte WienerInnen zunehmend zu einer Herausforderung: Sie haben nicht nur die durchschnittlich höchsten Wohnkosten, sondern sind auch von den größten Steigerungen der Wohnkosten betroffen.
- **Wohnstandard:** Eingewanderten stehen im Durchschnitt bis zu 40 % weniger Wohnfläche pro Haushaltsmitglied zur Verfügung. Besonders betroffen von beengten Wohnverhältnissen sind neu Zugewanderte.
- **Wohngebietstypen:** WienerInnen mit ausländischer Herkunft sind weiterhin stark unterdurchschnittlich in den Wohngebietstypen mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern vertreten. Im Gegensatz dazu sind sie überdurchschnittlich in den dicht bebauten Wohngebieten aus der Gründerzeit wohnhaft.

### Was wird im Themenfeld beobachtet?

Bei der Frage nach der Integration im Bereich Wohnen geht es zuallererst um die rechtliche Basis der Wohnungsbenützung und damit die Rechtssicherheit. Besonderes Augenmerk wird dieses Mal auf die Art des Mietverhältnisses gelegt. Neben der Größe der bewohnten Wohnung werden wieder Indikatoren zur Anzahl der Wohnräume sowie zu den Kosten, die für das Wohnen aufgewendet werden müssen, berechnet und analysiert. Ebenfalls dargestellt wird, inwieweit die befragten Haushalte Unterstützungsleistungen (Wohnbeihilfe) benötigten, um die Wohnkosten tragen zu können.

Gemessen wird, inwieweit die eigene Zuwanderung oder die der Eltern, das Alter bei und der Zeitpunkt der Zuwanderung, der Bildungsabschluss im Ausland und die soziale und rechtliche Situation und deren Veränderung Einfluss auf die Wohnsituation der Wohnenden haben bzw. inwieweit sich ungleiche Verteilungen in definierten Wohngebietstypen beobachten lassen.

### Integrationsindikatoren für das Themenfeld Wohnen

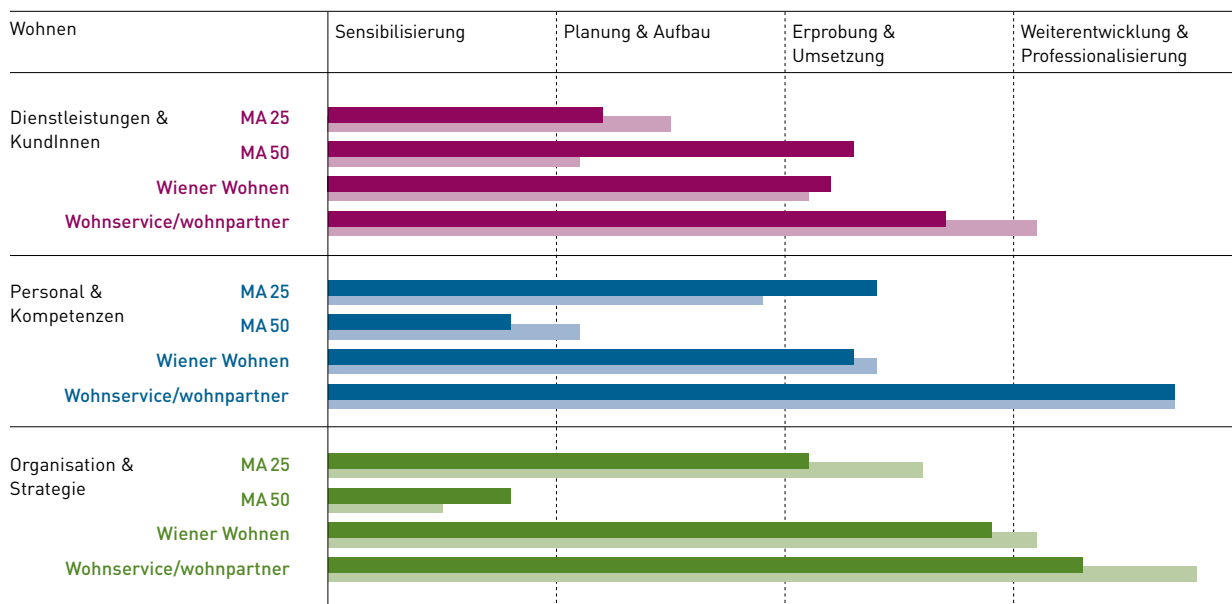
- A. Verteilung der Herkunftsgruppen innerhalb der und über die Wohnsegmente (= Rechtsgrund der Wohnungsbenützung) (↗ **Rechtssicherheit des Wohnens**)
- B. Verfügbare Wohnfläche pro Haushaltsmitglied und Anzahl der Wohnräume pro Haushalt (↗ **Wohnstandard**)
- C. Durchschnittliche Wohnkosten und Bezug von Wohnbeihilfe (↗ **Leistbarkeit des Wohnens**)
- D. Wohnverteilung der Bevölkerung nach Herkunft über definierte Wohngebietstypen (↗ **Räumliche Konzentrationen**)

#### Methodische Anmerkungen

Auch für das Handlungsfeld Wohnen wurden die fünf Kategorien mit den Variablen „Ort des bisher höchsten Bildungsabschlusses (Inland oder Ausland)“ und „Geburtsland der Eltern (Österreich, EU/EFTA, Drittstaaten)“ bei den Berechnungen beibehalten. Zum einen kann dadurch die Vergleichbarkeit mit den anderen Themenbereichen sichergestellt werden. Zum anderen sind all jene, die einwandern, bevor sie das erwerbsfähige Alter erreichen, in Österreich noch schulpflichtig und begründen gemeinsam mit den zugewanderten Eltern den Haushalt bzw. ziehen schon in einen bestehenden Haushalt zu. Den höchsten Abschluss im Ausland gemacht zu haben bedeutet, dass die Betroffenen mit großer Wahrscheinlichkeit im Inland bald nach der Ankunft eine eigene Wohnung bezogen, wenn auch eventuell gemeinsam mit jemandem, die oder der bereits zuvor in Österreich gelebt hatte. In einem bestehenden Haushalt bereits lange zu leben, dorthin zu ziehen oder einen Haushalt neu zu begründen sind wesentliche Unterscheidungsmerkmale, wenn es um die Fragen der rechtlichen Wohnungsbenützung, des Wohnstandards und der Wohnkosten geht, wie die Indikatoren aufzeigen.

# DIVERSITÄTSMONITOR: WOHNEN

## Diversitätsmanagement im Überblick 2013 – 2016



■ ■ ■ Stand 2016  
■ ■ ■ Stand 2013

### Auf einen Blick: Diversitätsmanagement im Handlungsfeld Wohnen

- Es bestätigt sich die Vorreiterrolle des Wohnservice, das eine umfangreiche diversitätsorientierte Leistungspalette aufgebaut hat.
- Im Gesamtbild zeigt sich allerdings eine weitgehende Stagnation in der Qualität des Diversitätsmanagements.
- Defizite sind insbesondere im Hinblick auf Know-how zur herkunftsmäßigen Diversität der KundInnen sichtbar.

Kaum ein anderer Bereich prägt das „Wiener Modell“ so sehr wie die soziale Wohnbaupolitik, die den Neubau ebenso umfasst wie die sanfte Stadterneuerung, die Verwaltung des kommunalen Wohnungsbestands, das Monitoring des privaten Wohnungsmarktes und eine umfangreiche Gemeinwesenarbeit durch Gebietsbetreuungen und **wohnpartner**. Auf Verwaltungsebene werden diese Bereiche in Wien primär von vier Einrichtungen bearbeitet. Die **MA 25**, als Auftraggeberin der Gebietsbetreuungen und Anlaufstelle für Beratung und Information in Sachen Wohnbautechnik, die **MA 50** u. a. als Vergabestelle für die Wohnbeihilfe, **Wiener Wohnen** als Verwalterin der städtischen Wohnhausanlagen sowie das **Wohnservice Wien** als Informations- und Vergabestelle für geförderte Wohnungen und verantwortliche Einrichtung für die wohnpartner.

### Wohnservice als Vorreiter ...

Das Wohnservice Wien zeigt sich wie schon in den letzten Jahren als diversitätspolitischer Vorreiter im Handlungsfeld. Das ist insbesondere deswegen erfreulich, weil dadurch aufgrund der Funktion des Wohnservice als Informations- und Serviceleisterin der Zugang zum geförderten Wohnbau erleichtert wird. Zu den bereits seit längerem umgesetzten Maßnahmen (bspw. BewohnerInnenzentren der wohnpartner, mehrsprachige Services und Beratung) kommen nunmehr eine bedarfsorientierte Ausweitung der mehrsprachigen Beratung um Farsi und Kurdisch, Engagement in der Flüchtlingshilfe sowie eine weitere Forcierung der Gemeinwesenarbeit hinzu. Bei letzterer bilden die Projekte „Vielfalt im Gemeindebau“ und „Sprechstunden der Vielfalt“ hervorragende Beispiele dafür, wie Diversität zielgruppengerecht und niederschwellig vermittelt und diskutiert werden kann.

Basis für die differenzierte diversitätsorientierte Leistungspalette des Wohnservice sind gezielte Maßnahmen im Personalmanagement sowie in der Organisationsentwicklung. So profitiert das Wohnservice von einer großen herkunftsmäßigen Diversität der MitarbeiterInnen auf allen Hierarchieebenen (rund 35 % der Führungskräfte haben einen Migrationshintergrund), und es gibt eine umfangreiche organisatorische Verankerung der Diversitätsagenden (u. a. im Leitbild und im Verhaltenskodex). Das kontinuierliche Monitoring des Diversitätsmanagements wird in Zukunft darüber hinaus u. a. durch einen eigenen geplanten Diversitätsbericht erfolgen.

### ... ambivalente Ergebnisse bei anderen Einrichtungen

Auch die anderen drei analysierten Einrichtungen haben bereits wichtige Schritte im Diversitätsmanagement gesetzt, allerdings fehlt bisweilen Kontinuität und Systematik. Wiener Wohnen kommt als verantwortliche Einrichtung für das Management der Wiener Gemeindebauten eine besondere sozial- und diversitätspolitische Funktion zu. Die herkunftsmäßige Zusammensetzung der BewohnerInnen hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten pluralisiert, worauf es die Organisationsentwicklung anzupassen gilt. Wiener Wohnen setzt diesbezüglich auch bereits eine Reihe von Aktivitäten – so werden Diversitätskompetenzen bei der Auswahl neuer MitarbeiterInnen hoch bewertet, die MitarbeiterInnen sprechen zahlreiche Sprachen, rund ein Fünftel der MitarbeiterInnen ist im Ausland geboren. Besonders ambitioniert sind die Bemühungen, BewohnerInnenbedürfnisse zu eruieren und zu analysieren. Die eigens 2014 dafür ins Leben gerufene Organisationseinheit „Externes Soziales Management“ (ESM) stellt sozialwissenschaftliche Analyse zu BewohnerInnenbedürfnissen zur Verfügung, darüber hinaus wird KundInnenfeedback u. a. über Dialoggruppen eingeholt. Ein Manko bleibt – wie bereits in den letzten Jahren – das Fehlen von mehrsprachigem Informationsmaterial und mehrsprachigen Services. Dadurch wird bspw. die Information und Beratung von bestimmten Anspruchsberechtigten zu Angebot und Zugangsbedingungen des kommunalen Wohnungsbestandes erschwert. Auch das Zusammenleben im Gemeindebau selbst kann durch einen gezielten und bedarfsorientierten Einsatz von Mehrsprachigkeit profitieren.

Die beiden Magistratsabteilungen MA 25 und MA 50 haben ihr Diversitätsmanagement noch weniger weit entwickelt. Damit bestätigt sich die Einschätzung der vergangenen Jahre. Die MA 25 profitiert in erster Linie von der Diversitätskompetenz der von ihr beauftragten Gebietsbetreuungen, die u. a. eine beträchtliche Anzahl von MitarbeiterInnen mit Migrationshintergrund beschäftigen. In der MA 25 selbst spielt Diversitätsmanagement hingegen noch eine geringere Rolle, sowohl im Hinblick auf organisatorisch-strategische Fragen als auch im unmittelbaren KundInnenkontakt. Ähnliches gilt für die MA 50 – hier ist allerdings ein verstärktes Bemühen zu einer Weiterentwicklung des Diversitätsmanagements sichtbar. Bspw. soll die Leistungsanfrage durch KundInnen mit Migrationshintergrund verstärkt in den Blick genommen werden. Das Instrument dafür ist ein Austausch mit Stakeholdern sowie das Feedback und die Einschätzungen der MitarbeiterInnen.

### Geringes Wissen über Herkunft der KundInnen

Als generelle Schwäche quer über das Handlungsfeld zeigt sich ein vergleichsweise geringes Know-how bezüglich der Herkunft der KundInnen und im Hinblick auf mögliche Änderungen der KundInnenstruktur. Wiener Wohnen verfügt hier über Daten der Statistikabteilung der Stadt und hat somit den besten Überblick. Im Übrigen verbleibt das Wissen über die Herkunft der KundInnen eher an der Oberfläche. Dadurch wird aber die Entwicklung eines bedarfsgerechten Leistungsangebots erschwert, auch mögliche Unterrepräsentationen von Herkunftsgruppen können so außerhalb des Blickfeldes bleiben.

## Schlaglichter auf die Abteilungen & Einrichtungen im Handlungsfeld

### Die einbezogenen Abteilungen

**MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser:** Steuerung der Wiener Gebietsbetreuungen; Ansprechpartnerin für Belange der Wohnqualität und des Wohnumfelds, bietet Information, Beratung und Service in den Bereichen Bau-, Energie- und Gebäudetechnik, Wohn- und Baurecht, Förderungen, Stadterneuerung sowie Barrierefreiheit.

**MA 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten:** Ist die zentrale Stelle für den geförderten Wohnbau („Objektförderung“) und u. a. Vergabestelle für die Wohnbeihilfe und Eigenmittlersatzdarlehen („Subjektförderung“).

**Wiener Wohnen:** Als Unternehmung der Stadt Wien ist Wiener Wohnen für die Verwaltung, Sanierung und Bewirtschaftung der städtischen Wohnhausanlagen (rund 220.000 Gemeindewohnungen) mit rund 500.000 MieterInnen zuständig (größte kommunale Hausverwaltung Europas).

**Wohnservice Wien/wohnpartner:** Agiert im Bereich der geförderten Miet- und Eigentumswohnungen als zentrale Informations- und Vergabestelle; koordiniert die Gemeinwesenarbeit der wohnpartner in städtischen Wohnhausanlagen.

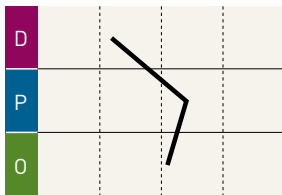
### MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser

#### Stärken

Verankerung des Diversitätsmanagements im Leitbild • Klare Anti-Diskriminierungshaltung • Adäquater Überblick über die KundInnenstruktur • Diversitätsorientierung in den Projekten und insbesondere bei den Gebietsbetreuungen • Leichte Steigerung beim Anteil der MitarbeiterInnen mit Migrationshintergrund • KundInnenorientiertes Sprachportfolio in den Gebietsbetreuungen • Fokus auf diversitätsorientierte Weiterbildung

#### Herausforderungen

Forcierte Maßnahmen, um MitarbeiterInnen für die Diversitätsorientierung zu gewinnen • Kontinuierlicher Ausbau der diversitätsorientierten Leistungspalette • Analyse von KundInnenbedürfnissen • Analyse von Leistungsanspruchnahme durch KundInnen mit Migrationshintergrund • Fokus auf BewerberInnen mit Migrationshintergrund und Förderung des innerbetrieblichen Aufstiegs von MitarbeiterInnen mit Migrationshintergrund



**D** Dienstleistungen & KundInnen  
**P** Personal & Kompetenzen  
**O** Organisation & Strategie

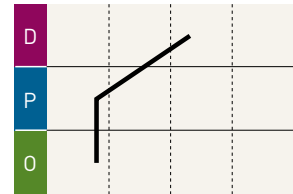
## MA 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

### Stärken

Ausweitung und Festigung der diversitätsorientierten Leistungspalette • Mehrsprachige Beratungsangebote • Bemühungen, Leistungsnachfrage und Bedürfnisse von KundInnen mit Migrationshintergrund in den Blick zu nehmen und zu analysieren • Ausbau von Sprachkompetenzen der MitarbeiterInnen • Hohe Bewertung von Sprachkompetenzen im Auswahlverfahren

### Herausforderungen

Strukturelle Verankerung von Diversitätsmanagement • Analyse künftiger Herausforderungen • Ausbau und Vertiefung der diversitätsorientierten Maßnahmenpalette (insb. im Hinblick auf Services im Bereich Wohnbeihilfe und Schlichtungsstelle) • Überblick über die Herkunft der MitarbeiterInnen bzw. Erhöhung der herkunftsmäßigen Diversität der MitarbeiterInnenschaft



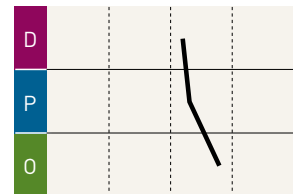
## Wiener Wohnen

### Stärken

Klare Anti-Diskriminierungshaltung • Diversitätsbeauftragte in Teilorganisationen • Präziser Blick auf künftige Herausforderungen • Sozialwissenschaftliche Analyse von BewohnerInnenbedürfnissen • Dialoggruppen für KundInnenfeedback • Guter Überblick über KundInnenstruktur • Berücksichtigung von Diversitätskompetenzen in der Personalentwicklung • Umfangreiche Sprachkompetenzen der MitarbeiterInnen

### Herausforderungen

Organisationsweite strukturelle Verankerung der Diversitätsagenden (z. B. durch Diversitätszirkel) • Umsetzung der Diversitätsstrategie in zentralen Organisationsbereichen • Ausbau des diversitätsorientierten Leistungsportfolios (insbesondere mehrsprachige Beratung und Information) • Erhöhung des Anteils von MitarbeiterInnen mit Migrationshintergrund in Führungspositionen



## Wohnservice Wien/wohnpartner

### Stärken

Starke strukturelle Verankerung des Diversitätsmanagements • MultiplikatorInnenrolle in Sachen Diversitätsmanagement im Wohnbereich • Eigener Diversitätsbericht in Planung • Breite diversitätsorientierte Leistungspalette • Niederschwellige Gemeinwesenarbeit • Mehrsprachige Angebote • Diversitätskompetenzen im Anforderungsprofil • Hohe Sprachkompetenzen der MitarbeiterInnen • Starker Fokus auf diversitätsorientierte Fort- und Weiterbildung

### Herausforderungen

Detaillierte Analyse der KundInnenstruktur • Schärfung des Blicks für künftige Herausforderungen

