

Der stille Ausnahmezustand Systemische Mängel in Wiens Wohnvergabe

Eine Fallstudie aus der Bundeshauptstadt

Von *Ferdinand Claus Ascher*

Wien, Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

Ein paar sehr zentrale Fragen:.....	5
1. Wer profitiert von der Wohnraumknappheit?.....	5
2. Die Zwei-Jahres-Regel als Kontrollinstrument.....	5
3. Warum gibt es keinen Rechtsweg?.....	5
4. Internetweitergabe statt zentraler Warteliste.....	5
5. Was zeigt sich strukturell?.....	6
Die Arbeitshypothese:.....	6
Kapitelstruktur: Der orchestrierte Wohnungsnotstand in Wien.....	6
1. Einleitung: Der Verdacht.....	6
2. Cui bono: Wem nützt das System?.....	6
3. Die Wohnkommission als Blackbox.....	6
4. Wiener Wohnen und die Abschottung.....	6
5. Die Zwei-Jahres-Regel als Filtermechanismus.....	7
6. Schattenmärkte & Ablösesystem.....	7
7. Das große Schweigen.....	7
8. Die Preisentwicklung als Symptom.....	7
9. Die Menschen hinter den Zahlen.....	7
10. Der Rechtsstaat in der Sackgasse.....	7
11. Ein System mit Absicht – Das DESIGN.....	7
12. Aufruf zur Aufklärung.....	8
Kapitel 1: Der Verdacht.....	8
Der Ausgangspunkt.....	8
Vom individuellen Fall zur strukturellen Frage.....	8
Wohnraum als Instrument sozialer Selektion.....	9
Die Architektur der Unverbindlichkeit.....	9
Kein Versehen, sondern ein Muster.....	10
Zielsetzung dieser Aufarbeitung.....	10
Kapitel 2: Cui bono – Wem nützt das System?.....	10
Profiteur Nr. 1: Politisch eingebundene Netzwerke.....	11
Profiteur Nr. 2: Der informelle Wohnungsmarkt.....	11
Profiteur Nr. 3: Der überhitzte Markt.....	12
Profiteur Nr. 4: Die Stadt selbst.....	12
Zusammengefasst: Eine Drehscheibe der Vorteile.....	13
Kapitel 3: Die Wohnkommission als Blackbox.....	13
Die Konstruktion: Beratung, die zur Entscheidung wird.....	13
Art. 18 Abs. 1 B-VG: Legalitätsprinzip verletzt.....	14
§ 7 AVG: Befangenheit und politische Besetzung.....	14
Rechtswirkung ohne Rechtsmittel – ein juristisches Dilemma.....	15
Die demokratische Fassade.....	15
Ein klarer Regelverstoß – ohne Konsequenz?.....	16
Fazit: Eine verfassungswidrige Schlüsselfunktion.....	16
3.1 Öffentliche Ressourcen – Verfassungsrechtliche Transparenzpflicht beim Umgang mit Gemeineigentum.....	16
Verfassungsrechtliche Grundlage: Demokratie und Kontrolle.....	16
Öffentliche Verwaltung unterliegt Rechtfertigungsdruck.....	17
Pflicht zur Zweckbindung und Gleichbehandlung.....	17
Informationsfreiheit und Kontrolle.....	17
Zwischenfazit: Rechtsstaatlicher Blindflug.....	18
3.1 Öffentliche Ressourcen – Verfassungsrechtliche Transparenzpflicht beim Umgang mit Gemeineigentum.....	18

Verfassungsrechtliche Grundlage: Demokratie und Kontrolle.....	18
Öffentliche Verwaltung unterliegt Rechtfertigungsdruck.....	19
Pflicht zur Zweckbindung und Gleichbehandlung.....	19
Informationsfreiheit und Kontrolle.....	19
Zwischenfazit: Rechtsstaatlicher Blindflug.....	20
Kapitel 4: Wiener Wohnen und die institutionalisierte Abschottung.....	20
Verwaltungsbehörde oder Exekutionsorgan?.....	21
Datenhoheit ohne öffentliche Verantwortung.....	21
Normativer Rahmen ohne überprüfbare Anwendung.....	21
Die Digitalisierung als Blackbox-Verstärker.....	22
Keine externe Kontrolle.....	22
Zusammenfassung: Das institutionalisierte Nichtwissen.....	23
Kapitel 5: Die Zwei-Jahres-Regel als Filtermechanismus.....	23
Ursprung im Nebel.....	23
Keine gesetzliche Grundlage – ein klarer Verstoß gegen Art. 18 B-VG.....	24
Art. 14 EMRK & Art. 21 GRC: Diskriminierung durch strukturelle Selektion.....	24
Keine Härtefallregelung – Missachtung individueller Notlagen.....	25
Funktionale Rolle im Gesamtsystem: Verwaltungsökonomischer Filter.....	25
Verstoß gegen das Demokratieprinzip – Verwaltung ohne parlamentarische Kontrolle.....	25
Fazit: Ein unscheinbares Werkzeug mit tiefgreifender Wirkung.....	25
Was darf der Wiener Gemeinderat beschließen?.....	26
1. Gesetzgebung vs. Verwaltung.....	26
2. Was ist eine „Richtlinie“ formaljuristisch?.....	26
3. Verfassungsrechtlicher Rahmen.....	27
4. VfGH-Rechtsprechung (VfSlg 19.702/2013).....	27
Fazit:.....	27
Addendum zu Kapitel 5: Zur Legitimität der Zwei-Jahres-Regel – Kein gültiger Gemeinderatsbeschluss, keine gesetzliche Grundlage.....	27
1. Keine gesetzliche Grundlage ersichtlich.....	28
2. Gemeinderatsbeschlüsse ≠ Gesetz.....	28
3. Verstoß gegen das Legalitätsprinzip (Art. 18 B-VG).....	28
4. VfGH-Rechtsprechung gegen faktisches Verwaltungshandeln.....	28
Fazit des Addendums.....	29
Kapitel 6: Schattenmärkte & Ablösesystem.....	29
Der Einstiegspreis: 5.000 Euro.....	29
Die stille Struktur: So funktioniert der Schattenmarkt.....	30
1. Informelle Weitergabe.....	30
2. Pauschalpreis statt Prüfung.....	30
Die Rolle von Wiener Wohnen: Wegsehen als Praxis.....	30
Juristische Bewertung: Verstoß gegen das Prinzip der Zweckbindung.....	31
Die stille Wirkung: Eine geschlossene Gesellschaft.....	31
Fazit: Der soziale Wohnbau als Ausschlussmechanismus.....	31
Kapitel 7: Das große Schweigen.....	32
Die Struktur des Schweigens.....	32
1. Politische Verantwortungslosigkeit durch Zuständigkeitsdiffusion.....	32
2. Medienlogik: Kein Skandal ohne Name, kein Drama ohne Konflikt.....	32
3. Die Macht des Mythos.....	33
4. Zivilgesellschaftliche Lücken.....	33
5. Die politische Ökonomie des Status quo.....	33
Die Folge: Zementierung eines Problems durch Unsichtbarkeit.....	34
Fazit: Das Schweigen ist Teil des Designs.....	34
Kapitel 8: Die Preisentwicklung als Symptom.....	34

112 % Preissteigerung: Ein europäischer Spitzenwert.....	35
Die öffentliche Hand als Marktteilnehmerin.....	35
Der Mythos des Dämpfers – und seine politische Funktion.....	35
Die Rolle der Verknappung: Steuerung durch Stillstand.....	36
Der stille Profit: Stadtinteressen an steigenden Preisen.....	36
Fazit: Das System atmet mit dem Markt.....	37
Kapitel 9: Die Menschen hinter den Zahlen.....	37
Ausschluss durch Regel, nicht durch Entscheidung.....	37
Chronisch Kranke: Unsichtbare Härtefälle.....	37
Frauen nach Trennung oder Gewalt.....	38
EU-Bürger:innen mit Lebensmittelpunkt in Wien.....	38
Wohnungslose und instabil Gemeldete.....	38
Psychosoziale Folgen: Isolation und Selbstabwertung.....	39
Kein Einzelfall, sondern strukturelle Wirkung.....	39
Fazit: Wenn Bedarf nicht zählt, sondern Zugehörigkeit.....	39
Kapitel 10: Der stille Demokratieverlust durch informelle Vergabestrukturen.....	39
1. Informelle Systeme und der Verlust an Öffentlichkeit.....	40
2. Von der Sozialpolitik zur Klubmitgliedschaft.....	40
3. Transparenzpflicht bei öffentlichem Eigentum.....	40
4. Demokratische Rechenschaftspflicht als blinder Fleck.....	40
5. Der Preis der Entkopplung.....	41
Kapitel 11: Politisches Kalkül hinter der Intransparenz.....	41
Kein Zufall: Die Architektur der Unwissenheit.....	41
Die politische Funktion der Wohnkommission.....	42
Der stille Nutzen für Immobilienpolitik.....	42
Keine Modernisierung – trotz Digitalisierung.....	43
Machtmittel Wohnungszuteilung.....	43
Fazit: Intransparenz als Machterhaltungsinstrument.....	43
Kapitel 12: Demokratische Verantwortung und der Weg nach vorn.....	44
Ein stiller Ausnahmezustand im Herzen der Stadt.....	44
Verantwortung beginnt mit Sichtbarmachung.....	45
Die Rolle des ORF – und des investigativen Journalismus.....	45
Demokratisches Pflichtgefühl – nicht Empörung.....	45
Der Aufruf: Hinschauen, Aufdecken, Ändern.....	46

Ein paar sehr zentrale Fragen:

1. Wer profitiert von der Wohnraumknappheit?

- Steigende Quadratmeterpreise (5.000 €/m² in Wien) führen zu:
 - massiven **Wertzuwächsen für private und institutionelle Immobilieninvestoren**
 - höheren **Grundsteuererträgen** für die Stadt
 - einem **abgedrängten Niedriglohnsegment**, das keine politische Gegenmacht darstellt
- **Wiener Wohnen** betreibt mit 220.000 Wohnungen den größten kommunalen Wohnungsbestand Europas – und **vergift diese über eine Blackbox-Kommission**. Keine Statistik, keine Akteneinsicht, keine Veröffentlichung.
- Der Verdacht liegt nahe: **Wenn man den Mangel nicht verwaltet, sondern künstlich stabilisiert**, entsteht ein **immens lukrativer Parallelmarkt** – unter völliger Missachtung des sozialen Auftrags.

2. Die Zwei-Jahres-Regel als Kontrollinstrument

- Sie wirkt wie ein unauffälliges **Filterwerkzeug**:
 - Hält Binnenmigranten (aus Bundesländern) draußen
 - Trifft EU-Bürger:innen und vulnerable Gruppen
 - Ermöglicht *unter dem Radar* Diskriminierung
- Sie ist **nicht gesetzlich geregelt**, aber **verpflichtend angewandt** → **klassischer Fall administrativer Schattengesetzgebung**.

3. Warum gibt es keinen Rechtsweg?

- Es wird **kein Bescheid** über eine Ablehnung erlassen → somit auch **keine Möglichkeit zur Beschwerde**.
- Das verletzt mehrfach die EMRK (Art. 6, 13, 14), GRC, DSGVO und innerstaatliches Verwaltungsrecht → **der Staat hebt seine eigenen Kontrollmechanismen aus**.

4. Internetweitergabe statt zentraler Warteliste

- Ablösepreise (4.000–5.000 €) = inoffizielle Markteintrittsgebühr
- Die Wohnung bleibt im System – aber **der Transfer erfolgt faktisch über den Küchenverkauf**
- Gewinner:
 - bisherige Mieter:innen mit Kapital und Kontakten
 - Maklerartige Zwischenhändler
 - potenziell auch **politisch eingebettete Strukturen**, die wissen, *wem man wann was zuschieben kann*

5. Was zeigt sich strukturell?

🔥 Ein geschlossenes System mit:

- Informationskontrolle (keine Bescheide, keine Statistik),
 - sozialer Selektion (Zweijahresregel),
 - Schattenmarktlogik (Ablösehandel) und
 - wirtschaftlichem Profit (Wertsteigerung, Steuerzuwachs).
-

Die Arbeitshypothese:

Es liegt der Anfangsverdacht nahe, dass hier ein **kalkulierter Missbrauch öffentlicher Wohnressourcen** zugunsten von Marktverknappung und systemischer Ausgrenzung stattfindet – mit Wissen oder gar aktiver Duldung durch **politische Entscheidungsträger**.

Kapitelstruktur: Der orchestrierte Wohnungsnotstand in Wien

Wie die Stadt Wien mit Design, Intransparenz und Ausschluss ein soziales Problem verschärft

1. Einleitung: Der Verdacht

Untertitel: Wenn ein Wohnungsmarkt nicht versagt, sondern gebaut ist, um zu scheitern

Ziel: Einführung in den Fall, persönliche Betroffenheit, Überblick über zentrale Thesen

2. Cui bono: Wem nützt das System?

Untertitel: Von der Wohnkommission bis zur Immobilienlobby – eine Spur des Profits

Ziel: Analyse der Profiteure auf wirtschaftlicher und politischer Ebene

3. Die Wohnkommission als Blackbox

Untertitel: Parteipolitisches Gremium ohne Kontrolle, ohne Bescheide, ohne Rechtsmittel

Ziel: Darstellung der Struktur, Funktionsweise und rechtsstaatlichen Probleme der Kommission

4. Wiener Wohnen und die Abschottung

Untertitel: Ein kommunaler Wohnungsriese mit maximaler Intransparenz

Ziel: Beleuchtung der internen Prozesse, strategischen Intransparenz und des Einflusses auf den Zugang

5. Die Zwei-Jahres-Regel als Filtermechanismus

Untertitel: Legalitätswidrig, diskriminierend, strategisch

Ziel: Beweisführung zur Verfassungswidrigkeit und diskriminierenden Wirkung einer rein verwaltungsinternen Regel

6. Schattenmärkte & Ablösesystem

Untertitel: Wie ein Schwarzmarkt in die Wohnversorgung integriert wurde

Ziel: Analyse der Praxis „Möbel gegen Wohnung“ – Marktmechanismen ohne Marktkontrolle

7. Das große Schweigen

Untertitel: Warum niemand darüber spricht – und warum das so bleiben soll

Ziel: Medien-, Verwaltungs- und Parteistrukturen der Deutungshoheit & Schweigespirale

8. Die Preisentwicklung als Symptom

Untertitel: 112 % Preissteigerung, kein Plan B

Ziel: Makroökonomische Einordnung, Vergleich zu anderen EU-Städten, Versagen der Wohnungspolitik

9. Die Menschen hinter den Zahlen

Untertitel: Geschichten vom systematisch verhinderten Wohnen

Ziel: Menschliche Schicksale, strukturelle Härtefälle, soziale und gesundheitliche Folgen

10. Der Rechtsstaat in der Sackgasse

Untertitel: Wenn kein Bescheid kommt, kommt auch kein Recht

Ziel: Darstellung der EMRK-, GRC- und AVG-Verletzungen, internationale Vergleichsperspektive

11. Ein System mit Absicht – Das DESIGN

Untertitel: Keine Kette von Zufällen – sondern eine Architektur der Abschottung

Ziel: Zusammenführung der Indizien: systemisches Design statt Fahrlässigkeit

12. Aufruf zur Aufklärung

Untertitel: Warum dieser Skandal ans Licht gehört – und was nun zu tun ist

Ziel: Politischer Appell, juristische Forderungen, Medienkampagnen & zivilgesellschaftliche Hebel

Kapitel 1: Der Verdacht

Wenn ein Wohnungsmarkt nicht versagt, sondern gebaut ist, um zu scheitern

Es gibt Sachverhalte, deren problematischer Charakter nicht sofort in Zahlen, sondern im Muster ihrer Funktionsweise sichtbar wird. Der Wiener Wohnungsmarkt ist so ein Fall. Seit Jahren steigen die Preise, wachsen die Wartezeiten und häufen sich die Berichte über Ungleichbehandlung, Intransparenz und Ausschlüsse. Auf den ersten Blick wirkt das wie eine klassische Geschichte politischen Versagens in Zeiten ökonomischer Anspannung. Doch wer genauer hinsieht, erkennt bald: Die Krise ist nicht nur zugelassen worden – sie wurde in wesentlichen Teilen gestaltet.

Dieser Bericht folgt einer einfachen, aber mächtigen Frage: **Wem nützt dieses System?** Er ist keine polemische Anklage, sondern der Versuch einer strukturierten, kooperativen Analyse – in der Hoffnung, dass Medien, Politik und Zivilgesellschaft sich wieder auf das besinnen, was Wohnbaupolitik in einer Demokratie eigentlich sein sollte: eine tragende Säule sozialer Gerechtigkeit. Was sich stattdessen herauskristallisiert, ist ein feingliedriges, systematisch errichtetes Geflecht von Ausschlüssen, intransparenten Verfahren und sozialen Eintrittsbarrieren. Und es gibt Anzeichen, dass dieses Geflecht kein Versehen ist – sondern ein Design.

Der Ausgangspunkt

Ich schreibe diese Zeilen nicht als außenstehender Beobachter, sondern als direkt Betroffener. Ich bin österreichischer Staatsbürger, langjährig berufstätig gewesen, chronisch krank geworden – und auf eine Gemeindewohnung angewiesen. Trotz einer nachweisbar prekären Lebenslage wurde mein Antrag wiederholt abgelehnt. Der zentrale Grund: Ich sei nicht lange genug in Wien gemeldet – die sogenannte Zwei-Jahres-Regel. Dabei handelt es sich um keine gesetzlich geregelte Vorgabe, sondern um eine verwaltungsinterne Praxis. Und diese Praxis wird ohne Ausnahme angewendet, ohne Bescheid, ohne Beschwerderecht.

Daraus ergeben sich bereits erste, schwerwiegende Widersprüche: Eine Verwaltung, die sich auf eine nicht-gesetzlich legitimierte Regel stützt, entscheidet über existenzielle Fragen des Wohnens, ohne dabei gerichtliche Überprüfbarkeit zuzulassen. Das widerspricht dem Grundsatz der Gewaltenteilung und dem Legalitätsprinzip, wie es in Art. 18 B-VG verankert ist. Es bedeutet aber auch: Der Rechtsstaat macht hier halt.

Vom individuellen Fall zur strukturellen Frage

Was zunächst wie eine Härtefallgeschichte wirkt, entpuppt sich bei näherer Betrachtung als ein strukturelles Problem. Denn der Ausschluss trifft nicht nur mich. Er trifft alle, die nicht ins Bild passen: Binnenmigrant:innen, EU-Bürger:innen, Menschen mit komplexen Lebensverläufen,

Frauen nach Trennung, Gewaltopfer, chronisch Kranke – kurz: all jene, die vom sozialen Wohnbau am dringendsten gebraucht würden.

Die Regelung ist nicht nur gesetzesfern, sie ist auch sachlich unbegründet. Weder gibt es ein Wohnbauförderungsgesetz, das eine Zwei-Jahres-Frist fordert, noch wurde je transparent gemacht, warum ausgerechnet dieser Zeitraum entscheidend sein soll. Auch der politische Wille, diese Regel öffentlich zu diskutieren oder rechtlich zu legitimieren, ist nicht erkennbar. Es scheint, als wolle man vermeiden, dass die Öffentlichkeit sich mit der Systematik dieser Praxis auseinandersetzt.

Genau hier beginnt der Verdacht. Denn wenn eine Regel derart konsequent zur Anwendung kommt, obwohl sie juristisch auf tönernen Füßen steht, dann stellt sich zwangsläufig die Frage: Warum wird sie dennoch angewendet – und wem nützt das?

Wohnraum als Instrument sozialer Selektion

Wohnraum ist in Wien keine frei zugängliche Ressource, sondern ein System unter Verwaltungskontrolle. Das ist legitim – sofern die Verwaltung nachvollziehbar, gesetzeskonform und gerecht operiert. Doch die Realität sieht anders aus. Die Stadt Wien kontrolliert den größten kommunalen Wohnungsbestand Europas. Entscheidungen darüber, wer Zugang erhält, werden jedoch in einer Kommission getroffen, deren Arbeitsweise der Öffentlichkeit systematisch entzogen wird.

Diese **Wohnkommission** besteht aus parteipolitisch besetzten Mitgliedern, deren Entscheidungsgrundlagen nicht veröffentlicht werden. Es gibt keine öffentliche Dokumentation, keine nachvollziehbaren Kriterien, keine Sitzungsprotokolle. Auch die Stadt Wien selbst gibt an, keine detaillierte Statistik über Wartezeiten oder Entscheidungsverläufe zu führen. Dieses Maß an Intransparenz ist in einem demokratischen Gemeinwesen zumindest ungewöhnlich – im Kontext der hier beschriebenen Problemlage wird es jedoch zur Schlüsselkomponente eines Systems der sozialen Ausgrenzung.

Die Architektur der Unverbindlichkeit

Ein weiterer zentraler Mechanismus: Die Entscheidungen der Wohnkommission werden **nicht in Form eines Bescheids ausgestellt**. Damit entfällt jede Möglichkeit der rechtlichen Überprüfung. Das hat mehrere schwerwiegende Folgen:

- Betroffene haben kein Recht auf Akteneinsicht.
- Es gibt keine Möglichkeit der Beschwerde an ein Verwaltungsgericht.
- Die Stadt Wien ist nicht verpflichtet, ihre Entscheidung zu begründen.
- Die Rechtssicherheit wird ausgehöhlt – faktisches Verwaltungshandeln ersetzt rechtsförmliche Entscheidungen.

Hier wird ein besonders kritisches Phänomen sichtbar: Die Verwaltung agiert innerhalb eines scheinbar demokratischen Rahmens, nutzt aber bewusst Verfahren, die einer gerichtlichen Kontrolle entzogen sind. Das ist kein bloßes Versäumnis – es ist ein systematischer Rückzug aus rechtsstaatlicher Verantwortung.

Kein Versehen, sondern ein Muster

Wenn in einer Stadt mit über 1,9 Millionen Einwohner:innen jährlich tausende Wohnungssuchende auf undurchsichtige Verfahren treffen, wenn relevante Regeln nicht gesetzlich geregelt, sondern administrativ gesetzt werden, wenn statistische Erfassung verweigert, Akteneinsicht unmöglich und gerichtliche Kontrolle verhindert wird – dann kann man nicht mehr von einzelnen Verwaltungsmisständen sprechen. Dann steht der Verdacht im Raum, dass es sich um ein bewusst gestaltetes System handelt, das sich der demokratischen Kontrolle entzieht.

Die zentrale Hypothese dieses Berichts lautet daher: **Das Wiener Wohnungsvergabe-System ist kein zufälliges, sondern ein funktional eingerichtetes Ausschlusssystem**, das bestimmten Gruppen den Zugang erleichtert und anderen gezielt erschwert. Die Triebkräfte dahinter reichen von parteipolitischer Opportunität über wirtschaftliche Interessen bis hin zu einem stadtpolitischen Willen, Wachstum zu begrenzen und soziale Durchmischung zu kontrollieren.

Zielsetzung dieser Aufarbeitung

Ich richte mich mit diesem Bericht an Sie, Herr Gülüm, weil Sie in Ihrer journalistischen Arbeit gezeigt haben, dass Sie strukturellen Fragen nicht ausweichen. Dies ist kein klassischer Aufregerbericht, sondern ein strukturierter Versuch, die Mechanik eines Problems zu verstehen – und öffentlich zur Debatte zu stellen.

Die kommenden Kapitel werden die einzelnen Komponenten dieses Systems detailliert beleuchten: die Profiteure, die Regeln, die Umgehung der Rechtswege, die Schattenmärkte und die strukturellen Folgen. Ziel ist keine Skandalisierung, sondern eine demokratische Rekonstruktion dessen, was aus dem Wiener Wohnbau geworden ist – und was er wieder sein könnte.

Kapitel 2: Cui bono – Wem nützt das System?

Von der Wohnkommission bis zur Immobilienlobby – eine Spur des Profits

In politischen Systemen entstehen Fehlentwicklungen selten im luftleeren Raum. Wenn Regeln existieren, die weder gesetzlich verankert noch sachlich begründbar sind, aber dennoch strikt befolgt werden, lohnt sich ein genauer Blick auf die Nutznießer. Die lateinische Frage „Cui bono?“ – „Wem nützt es?“ – ist in solchen Fällen nicht nur juristisch hilfreich, sondern auch politisch aufschlussreich. Sie hilft, aus einem scheinbar chaotischen und dysfunktionalen Gefüge jene Struktur zu extrahieren, die das Ganze in der Realität zusammenhält: die Logik der Vorteile.

Denn das Wiener Wohnsystem ist nicht bloß ein träger Apparat. Es ist ein System, in dem bestimmte Gruppen bevorzugt werden, während andere systematisch ausgeschlossen bleiben – und das auf eine Weise, die weder transparent noch demokratisch legitimiert ist.

Profiteur Nr. 1: Politisch eingebundene Netzwerke

Die Zusammensetzung der Wohnkommission ist kein technisches Detail, sondern politisch hochrelevant. 13 Mitglieder, besetzt im Parteiproporz – also nach parteipolitischem Verhältnis der Regierungskoalition –, treffen die zentralen Entscheidungen über die Vergabe öffentlicher Wohnungen. Dieses Gremium ist nicht öffentlich zugänglich. Es gibt keine Mitschrift, keine Veröffentlichung der Kriterien, keine Einspruchsmöglichkeit. Die Entscheidungen sind faktisch final – obwohl sie rechtlich nicht bescheidförmig sind.

Das bedeutet in der Praxis: Es gibt keine Kontrolle darüber, nach welchen Maßstäben vergeben wird. Die parteipolitisch besetzten Mitglieder entscheiden unter Ausschluss der Öffentlichkeit – in einer Stadt, in der Gemeindewohnungen als öffentliches Eigentum gelten und die soziale Wohnbaupolitik traditionell als Paradebeispiel sozialdemokratischer Gerechtigkeit gepriesen wird.

So entsteht eine Infrastruktur für das, was man als **strukturelle Klientelpolitik** bezeichnen könnte: Wer in den richtigen Netzwerken ist, wer über persönliche oder parteiliche Verbindungen verfügt, hat bessere Chancen, auch in Krisensituationen bevorzugt behandelt zu werden. Für andere – insbesondere jene ohne lokale Verwurzelung oder parteipolitisches Umfeld – bleibt das Verfahren undurchschaubar und letztlich unzugänglich.

Profiteur Nr. 2: Der informelle Wohnungsmarkt

Ein besonders brisanter Aspekt liegt in der **systematischen Tolerierung eines inoffiziellen Marktes**: der sogenannten Ablösezahlungen. In nahezu allen Fällen, in denen eine Gemeindewohnung den/die Mieter:in wechselt, ist eine Zahlung von rund 5.000 Euro fällig – offiziell für Möbel, de facto als Eintrittsgeld. Diese Praxis hat sich derart etabliert, dass sie inzwischen als stillschweigende Norm gilt – unabhängig davon, ob das Inventar den Betrag rechtfertigt oder nicht.

Diese Beträge werden nicht von der Stadt kontrolliert, nicht steuerlich erfasst, nicht geprüft. Damit entsteht ein Parallelmarkt im öffentlichen Raum – ein Bereich, in dem Marktkräfte eigentlich durch soziale Kontrolle ersetzt werden sollten. Doch stattdessen herrscht ein eigens geschaffenes Biotop für informelle Geschäfte.

Profitieren tun hier mehrere Gruppen:

- **Vormieter:innen**, die ihre Wohnung „weiterreichen“ können – gegen Kautions.
- **Zwischenhändler**, die durch Weitervermittlung mitverdienen.
- **Personen mit Netzwerkzugang**, die über Familie oder Freundeskreis frühzeitig von Auszügen erfahren.

Wer über keine der genannten Ressourcen verfügt – weder über Geld noch Kontakte – bleibt außen vor. Das führt zu einem System, in dem **Zugehörigkeit wichtiger ist als Bedürftigkeit**.

Profiteur Nr. 3: Der überhitzte Markt

Wien verzeichnet seit 2010 eine Preissteigerung von rund 112 % auf dem Immobilienmarkt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt mittlerweile bei über 5.000 Euro – eine der höchsten Raten in der Europäischen Union. Dieser Umstand fällt nicht vom Himmel, sondern ist auch Ergebnis der Wohnraumpolitik der Stadt.

Denn während einerseits neue Gemeindewohnungen gebaut werden, betreibt die Stadt andererseits eine Politik der Knappheit:

- Keine transparente Warteliste.
- Keine aktive Marktregulierung im Bereich Kategoriemieten.
- Keine juristische Verfolgung illegaler Ablösen.
- Ausschlusskriterien wie die Zwei-Jahres-Regel.

In diesem Vakuum gedeiht das Kapital. Investmentfonds und Bauträger investieren dort, wo der Markt Wachstum verspricht – also in einer Stadt mit steigender Nachfrage, aber absichtlich verknapptem leistbarem Wohnraum. So entsteht ein **absichtlich erzeugter Druck**, der die Preise hochtreibt. Ein „Versagen“ der Politik ist das nicht – sondern **ein aktiv zugelassener Marktmechanismus im Schatten des sozialen Auftrags**.

Profiteur Nr. 4: Die Stadt selbst

Ein unbequemer, aber notwendiger Punkt betrifft die **Stadt Wien selbst als Akteur**. Denn steigende Mieten bedeuten auch steigende Einnahmen – etwa durch Grundsteuern, Abgaben oder Beteiligungen an stadtnahen Baugesellschaften. Auch budgetär kann Knappheit durchaus nützlich sein: Eine Verwaltung, die offiziell überfordert ist, kann mehr Förderungen, mehr Kompetenz und mehr Ressourcen beanspruchen – ohne sich notwendigerweise inhaltlich zu reformieren.

Zudem schafft die Intransparenz ein System der Verantwortungslosigkeit: Keine Instanz muss sich rechtfertigen, weil niemand klar zuständig ist. Die Wohnkommission verweist auf politische Vorgaben, Wiener Wohnen auf interne Kriterien, die Stadt auf gesetzliche Rahmenbedingungen. So entsteht **eine verteilte Verantwortungsvermeidung**, bei der die Opfer des Systems systematisch durch die Raster fallen.

Zusammengefasst: Eine Drehscheibe der Vorteile

Das System, wie es heute besteht, ist kein spontanes Chaos, sondern **eine wohldurchdachte Architektur** mit klaren Gewinnern:

- Politische Eliten sichern sich Kontrolle über Wohnressourcen.
- Informelle Netzwerke ersetzen geregelte Vergabe.
- Finanzkräftige Akteure profitieren vom Preisdruck.
- Die Verwaltung entzieht sich der Rechenschaft.

Dabei ist besonders bemerkenswert: Jeder dieser Akteure kann für sich behaupten, **formal korrekt zu handeln** – und doch entsteht in Summe ein System, das den sozialen Auftrag konterkariert.

Kapitel 3: Die Wohnkommission als Blackbox

Parteiliches Gremium ohne Kontrolle, mit Entscheidungsgewalt ohne Rechtsweg

Die Wiener Wohnkommission ist ein Gremium mit gewaltigem Einfluss – aber ohne Verantwortung im rechtlichen Sinne. Auf ihrer Webseite wird sie harmlos als beratendes Organ beschrieben, das Empfehlungen ausspricht. Doch in der Praxis entfalten diese „Empfehlungen“ eine Wirkung, die faktisch Rechtskraft besitzt – nur eben ohne den Rechtsstaat.

Denn: **Wiener Wohnen folgt den Empfehlungen der Wohnkommission ausnahmslos**. In keinem der bekannten Fälle wurde die Entscheidung der Kommission durch die Verwaltung abgeändert oder hinterfragt. Damit entsteht ein schwerwiegendes Paradoxon: **Ein Gremium ohne formale Zuständigkeit trifft Entscheidungen mit unmittelbaren, existenziellen Folgen – und niemand kann diese Entscheidungen rechtlich überprüfen**.

Die Konstruktion: Beratung, die zur Entscheidung wird

Laut öffentlich zugänglicher Darstellung (u.a. auf wien.gv.at), ist die Wohnkommission formal nicht entscheidungsbefugt. Sie gibt lediglich Empfehlungen ab, die Wiener Wohnen umzusetzen habe. Damit bleibt die Verantwortung auf dem Papier bei der Verwaltung – die eigentliche Entscheidungsfindung wird aber **faktisch ausgelagert**.

Dieser Mechanismus hat gravierende Konsequenzen:

- Die Betroffenen erhalten **keinen rechtsmittelfähigen Bescheid**, sondern lediglich die Nachricht, dass sie keine Zuweisung erhalten.
- Da es **keinen Bescheid gibt**, ist auch **kein Einspruch, keine Säumnisbeschwerde, keine Klage** möglich.
- Die Stadt Wien kann **alle Verantwortung von sich weisen**: Die Kommission sei nur beratend tätig, Wiener Wohnen wiederum nur ausführend.

Juristisch entsteht hier eine **Grauzone**, in der der gesamte Prozess zwischen zwei Formalzuständigkeiten verschwindet – und damit auch aus der Reichweite rechtsstaatlicher Kontrolle.

Art. 18 Abs. 1 B-VG: Legalitätsprinzip verletzt

Die österreichische Bundesverfassung verlangt in Art. 18 Abs. 1 B-VG klar:

„Die gesamte staatliche Verwaltung darf nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden.“

Wenn aber ein Gremium, das **weder gesetzlich definiert noch rechtsverbindlich legitimiert** ist, **individuelle Lebensentscheidungen trifft** – über Zuweisung oder Nichtzuteilung einer Wohnung –, so liegt ein klarer Verstoß gegen dieses Legalitätsprinzip vor. Die Verwaltung operiert in einem Bereich, für den es keine gesetzliche Grundlage gibt. Sie schafft damit einen rechtsfreien Raum mit realen Folgen.

§ 7 AVG: Befangenheit und politische Besetzung

Ein weiterer Aspekt ist die politische Zusammensetzung der Kommission. Sie besteht aus 13 Mitgliedern, die **nach parteipolitischem Proporz** ernannt werden. Diese Struktur mag parteipolitisch legitimiert sein – sie ist aber **nicht zulässig**, wenn es um **individuelle Verwaltungsentscheidungen** geht.

Nach § 7 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) gilt:

„Wer zur Sache befangen ist, darf an der Entscheidung nicht mitwirken.“

Ein parteipolitisch eingesetztes Gremium, das in Einzelfällen über existenzielle Fragen entscheidet – etwa über Wohnung oder Obdachlosigkeit –, kann **nicht unabhängig** sein. In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist diese Voraussetzung mehrfach betont worden: Einzelentscheidungen müssen auf Basis sachlicher Kriterien und unter Ausschluss politischer Einflussnahme getroffen werden.

Dass ausgerechnet ein solches Gremium in Wien faktisch über Wohnraum entscheidet, **verstößt gegen die Grundprinzipien eines objektiven Verwaltungsverfahrens**.

Rechtswirkung ohne Rechtsmittel – ein juristisches Dilemma

Wiener Wohnen behauptet, auf Basis der Kommissionsvorschläge zu handeln. Diese „Empfehlungen“ aber führen zu faktischen Verwaltungsakten mit erheblicher Tragweite: Sie entscheiden über Zugang oder Ausschluss vom kommunalen Wohnungsmarkt, in vielen Fällen auch über gesundheitliche Stabilität oder Obdachlosigkeit.

In jedem anderen Bereich des österreichischen Rechts gäbe es für solche Eingriffe mindestens:

- einen Bescheid,
- eine Begründung,
- ein Akteneinsichtsrecht,
- einen Instanzenzug.

Hier jedoch: **nichts**. Der Effekt ist real, der Rechtsweg ist versperrt.

Nach Art. 6 und 13 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) stehen jeder Person ein faires Verfahren sowie ein wirksamer Rechtsbehelf gegen Entscheidungen zu, die ihre Rechte berühren.

Dieser Grundsatz wird durch die Konstruktion der Wohnkommission systematisch unterlaufen.

Auch Art. 47 der EU-Grundrechtecharta (GRC) garantiert das Recht auf eine effektive Beschwerdemöglichkeit. Dieses Recht existiert de facto nicht.

Die demokratische Fassade

Die Stadt Wien beruft sich häufig auf ihre starke Tradition im sozialen Wohnbau. Doch diese demokratische Selbstbeschreibung wird durch das Verhalten im Detail konterkariert. Ein Beispiel:

- Der Zugang zum Wohnungsmarkt wird auf intransparente Kommissionsentscheidungen gestützt.
- Die Sitzungen dieser Kommission sind nicht öffentlich.
- Es gibt keine nachvollziehbare Statistik über deren Entscheidungen.
- Der Verbleib von Wohnungen, die nach Ablehnung an andere Personen vergeben werden, ist nicht öffentlich kontrollierbar.

Hier zeigt sich: Die Kommission ist keine neutrale Fachinstanz, sondern ein **politisch strukturierter Schaltkreis**, in dem Intransparenz nicht als Mangel, sondern als Schutzmechanismus funktioniert. Es ist ein Ort, an dem politische Opportunität vor rechtlicher Nachvollziehbarkeit rangiert.

Ein klarer Regelverstoß – ohne Konsequenz?

Man stelle sich vor: In einer anderen Stadt würde ein parteipolitisch zusammengesetzter Beirat – ohne rechtliche Legitimation – faktisch über medizinische Notfallbetreuung oder Schulzuweisungen entscheiden. Der Aufschrei wäre zurecht laut. In Wien jedoch entscheidet ein solches Gremium über den Zugang zu öffentlichem Wohnraum – und niemand kontrolliert die Entscheidungen.

Es ist diese stillschweigende Akzeptanz, die das System gefährlich macht. Denn wo faktische Entscheidungen getroffen werden, ohne dass sie formal angreifbar sind, entsteht nicht nur ein juristisches Vakuum, sondern ein Machtvakuum – und dieses wird erfahrungsgemäß nicht leer bleiben.

Fazit: Eine verfassungswidrige Schlüsselfunktion

Die Wohnkommission ist das neuralgische Zentrum eines Systems, das nach außen demokratisch wirkt, aber **innen auf intransparente und rechtsstaatlich fragwürdige Strukturen setzt**. Ihre Funktion entspricht einer Verwaltungsbehörde mit Entscheidungsgewalt, aber ohne die dafür nötigen rechtlichen Voraussetzungen.

Damit verletzt sie:

- das **Legalitätsprinzip** (Art. 18 B-VG),
- das **Gebot der Unabhängigkeit und Unbefangenheit** (§ 7 AVG),
- das **Recht auf faires Verfahren und wirksamen Rechtsschutz** (Art. 6, 13 EMRK; Art. 47 GRC).

Das Problem ist nicht nur die Intransparenz – es ist die Kombination aus politischer Struktur, rechtsfreier Wirkung und fehlender Kontrollierbarkeit.

3.1 Öffentliche Ressourcen – Verfassungsrechtliche Transparenzpflicht beim Umgang mit Gemeineigentum

Die Stadt Wien verwaltet mit dem kommunalen Wohnbau einen der größten öffentlichen Vermögensbestände Europas. Gemeindewohnungen sind dabei kein Sonderfall, sondern Teil des öffentlichen Eigentums, das – wie jede öffentliche Ressource – dem Prinzip der **zweckgebundenen, gemeinwohlorientierten und rechenschaftspflichtigen Verwendung** unterliegt. Dieser Grundsatz ist in Österreich nicht bloß politischer Anspruch, sondern verfassungsrechtlich verankert.

Verfassungsrechtliche Grundlage: Demokratie und Kontrolle

Art. 1 B-VG statuiert, dass „das Recht vom Volk ausgeht“. Dies bedeutet nicht nur, dass Legislative und Exekutive demokratisch legitimiert sein müssen, sondern dass **öffentliche Gewalt und insbesondere der Umgang mit öffentlichem Gut transparent, nachvollziehbar und kontrollierbar sein müssen**.

Dieser Gedanke zieht sich durch mehrere Verfassungsbestimmungen und wurde auch in der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes betont:

- **Art. 20 Abs. 3 B-VG** verpflichtet alle Organe der Vollziehung zur **objektiven und transparenten Amtsführung**, einschließlich der **pflichtgemäßen Information der Öffentlichkeit**:

„Die Organe der Gesetzgebung und Vollziehung sind [...] zur Verschwiegenheit über alle ihnen ausschließlich aus ihrer amtlichen Tätigkeit bekannt gewordenen Tatsachen verpflichtet [...], soweit nicht gesetzlich anderes bestimmt ist.“

– Dies impliziert: **Soweit gesetzlich keine Geheimhaltung vorgesehen ist**, muss Transparenz gewährleistet sein.

Öffentliche Verwaltung unterliegt Rechtfertigungsdruck

Nach **VfSlg 19.702/2013** ist es unzulässig, wenn eine Verwaltung durch „faktische Konstrukte“ die **Möglichkeit des Rechtswegs** umgeht. Dort hat der Verfassungsgerichtshof klar formuliert, dass auch bloß **faktisch wirksame Maßnahmen**, die **gravierende Auswirkungen auf Grundrechte oder Eigentumspositionen haben**, einer gesetzlichen Grundlage und damit auch **rechtlicher und demokratischer Kontrolle** unterliegen müssen.

Dies betrifft insbesondere:

- Maßnahmen, die über existenzielle Lebensbereiche entscheiden (wie Wohnraum),
- Entscheidungen mit Verteilungswirkung im Bereich öffentlicher Güter,
- Verfahren, die den Rechtszug systematisch ausschließen.

Die Empfehlungspraxis der Wohnkommission, in Verbindung mit der ausnahmslosen Befolgung durch Wiener Wohnen, erfüllt **exakt diese Kriterien**.

Pflicht zur Zweckbindung und Gleichbehandlung

Öffentliche Güter dürfen **nicht willkürlich** vergeben werden. Die Verwaltung ist zur **Zweckbindung** verpflichtet – eine Ableitung aus **Art. 18 Abs. 1 B-VG**, die nicht nur die Legalität verlangt, sondern auch die sachliche Rechtfertigung staatlichen Handelns.

Auch das **Gleichheitsprinzip nach Art. 7 B-VG** verpflichtet die öffentliche Hand zu **diskriminierungsfreier und nachvollziehbarer** Vergabe. Wird öffentlicher Wohnraum auf Basis intransparenter, parteipolitisch mitbestimmter oder nicht dokumentierter Kriterien vergeben, kann diese Anforderung nicht erfüllt sein.

Informationsfreiheit und Kontrolle

Die Verpflichtung zur Transparenz ist seit der Entscheidung **VfSlg 17.510/2005** Teil des demokratischen Prinzips selbst. Dort hält der VfGH fest, dass:

„Demokratische Mitwirkung setzt Zugang zu Information voraus.“

Das betrifft ausdrücklich auch **Verwaltungshandeln, das das Gemeinwohl betrifft** – wie z. B. die Wohnungsvergabe.

Diese Verpflichtung wird in Wien jedoch systematisch unterlaufen:

- Es gibt keine öffentlich zugänglichen Sitzungsprotokolle der Wohnkommission.
- Es existiert keine zentrale Erfassung der Wartezeiten.
- Es wird nicht dokumentiert, wie viele Wohnungen jährlich abgelehnt oder „freihändig“ weitergegeben werden.

Die Öffentlichkeit hat daher **keinen Einblick in die Kriterien, die Verteilung oder die Wirkweise des wichtigsten sozialen Instruments Wiens** – und das ist mit demokratischen Grundprinzipien nicht vereinbar.

Zwischenfazit: Rechtsstaatlicher Blindflug

Die Verwaltung öffentlichen Eigentums darf sich **nicht privatisieren lassen – auch nicht in der Praxis**. Was in Wien passiert, ist die **Verlagerung demokratisch legitimierter Steuerung in einen intransparenten Zwischenraum**, wo keine Kontrolle vorgesehen ist – obwohl alle Folgen real sind.

Die Verfassung verlangt nicht nur, dass öffentliche Ressourcen **gesetzeskonform** verwaltet werden, sondern auch, dass dies **in nachvollziehbarer und überprüfbarer Weise geschieht**. Die derzeitige Konstruktion der Wiener Wohnungsvergabe widerspricht dieser Grundanforderung in mehrfacher Hinsicht.

3.1 Öffentliche Ressourcen – Verfassungsrechtliche Transparenzpflicht beim Umgang mit Gemeineigentum

Die Stadt Wien verwaltet mit dem kommunalen Wohnbau einen der größten öffentlichen Vermögensbestände Europas. Gemeindewohnungen sind dabei kein Sonderfall, sondern Teil des öffentlichen Eigentums, das – wie jede öffentliche Ressource – dem Prinzip der **zweckgebundenen, gemeinwohlorientierten und rechenschaftspflichtigen Verwendung** unterliegt. Dieser Grundsatz ist in Österreich nicht bloß politischer Anspruch, sondern verfassungsrechtlich verankert.

Verfassungsrechtliche Grundlage: Demokratie und Kontrolle

Art. 1 B-VG statuiert, dass „das Recht vom Volk ausgeht“. Dies bedeutet nicht nur, dass Legislative und Exekutive demokratisch legitimiert sein müssen, sondern dass **öffentliche Gewalt und insbesondere der Umgang mit öffentlichem Gut transparent, nachvollziehbar und kontrollierbar sein müssen**.

Dieser Gedanke zieht sich durch mehrere Verfassungsbestimmungen und wurde auch in der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes betont:

- **Art. 20 Abs. 3 B-VG** verpflichtet alle Organe der Vollziehung zur **objektiven und transparenten Amtsführung**, einschließlich der **pflichtgemäßen Information der Öffentlichkeit**:

„Die Organe der Gesetzgebung und Vollziehung sind [...] zur Verschwiegenheit über alle ihnen ausschließlich aus ihrer amtlichen Tätigkeit bekannt gewordenen Tatsachen verpflichtet [...], soweit nicht gesetzlich anderes bestimmt ist.“
– Dies impliziert: **Soweit gesetzlich keine Geheimhaltung vorgesehen ist**, muss Transparenz gewährleistet sein.

Öffentliche Verwaltung unterliegt Rechtfertigungsdruck

Nach **VfSlg 19.702/2013** ist es unzulässig, wenn eine Verwaltung durch „faktische Konstrukte“ die **Möglichkeit des Rechtswegs** umgeht. Dort hat der Verfassungsgerichtshof klar formuliert, dass auch bloß **faktisch wirksame Maßnahmen**, die **gravierende Auswirkungen auf Grundrechte oder Eigentumspositionen haben**, einer gesetzlichen Grundlage und damit auch **rechtlicher und demokratischer Kontrolle** unterliegen müssen.

Dies betrifft insbesondere:

- Maßnahmen, die über existenzielle Lebensbereiche entscheiden (wie Wohnraum),
- Entscheidungen mit Verteilungswirkung im Bereich öffentlicher Güter,
- Verfahren, die den Rechtszug systematisch ausschließen.

Die Empfehlungspraxis der Wohnkommission, in Verbindung mit der ausnahmslosen Befolgung durch Wiener Wohnen, erfüllt **exakt diese Kriterien**.

Pflicht zur Zweckbindung und Gleichbehandlung

Öffentliche Güter dürfen **nicht willkürlich** vergeben werden. Die Verwaltung ist zur **Zweckbindung** verpflichtet – eine Ableitung aus **Art. 18 Abs. 1 B-VG**, die nicht nur die Legalität verlangt, sondern auch die sachliche Rechtfertigung staatlichen Handelns.

Auch das **Gleichheitsprinzip nach Art. 7 B-VG** verpflichtet die öffentliche Hand zu **diskriminierungsfreier und nachvollziehbarer** Vergabe. Wird öffentlicher Wohnraum auf Basis intransparenter, parteipolitisch mitbestimmter oder nicht dokumentierter Kriterien vergeben, kann diese Anforderung nicht erfüllt sein.

Informationsfreiheit und Kontrolle

Die Verpflichtung zur Transparenz ist seit der Entscheidung **VfSlg 17.510/2005** Teil des demokratischen Prinzips selbst. Dort hält der VfGH fest, dass:

„Demokratische Mitwirkung setzt Zugang zu Information voraus.“

Das betrifft ausdrücklich auch **Verwaltungshandeln, das das Gemeinwohl betrifft** – wie z. B. die Wohnungsvergabe.

Diese Verpflichtung wird in Wien jedoch systematisch unterlaufen:

- Es gibt keine öffentlich zugänglichen Sitzungsprotokolle der Wohnkommission.
- Es existiert keine zentrale Erfassung der Wartezeiten.
- Es wird nicht dokumentiert, wie viele Wohnungen jährlich abgelehnt oder „freihändig“ weitervergeben werden.

Die Öffentlichkeit hat daher **keinen Einblick in die Kriterien, die Verteilung oder die Wirkweise des wichtigsten sozialen Instruments Wiens** – und das ist mit demokratischen Grundprinzipien nicht vereinbar.

Zwischenfazit: Rechtsstaatlicher Blindflug

Die Verwaltung öffentlichen Eigentums darf sich **nicht privatisieren lassen – auch nicht in der Praxis**. Was in Wien passiert, ist die **Verlagerung demokratisch legitimierter Steuerung in einen intransparenten Zwischenraum**, wo keine Kontrolle vorgesehen ist – obwohl alle Folgen real sind.

Die Verfassung verlangt nicht nur, dass öffentliche Ressourcen **gesetzeskonform** verwaltet werden, sondern auch, dass dies **in nachvollziehbarer und überprüfbarer Weise geschieht**. Die derzeitige Konstruktion der Wiener Wohnungsvergabe widerspricht dieser Grundanforderung in mehrfacher Hinsicht.

Kapitel 4: Wiener Wohnen und die institutionalisierte Abschottung

Ein kommunaler Wohnungsriese mit maximaler Intransparenz

Wiener Wohnen ist keine gewöhnliche Verwaltungseinheit. Mit über 220.000 Wohnungen ist es der größte kommunale Hausverwalter Europas – eine Behörde, eine Institution, eine Macht. Und genau darin liegt der systemische Hebel: Denn während Wiener Wohnen in Größe und Reichweite operiert wie ein Konzern, fehlt es an jener demokratischen Durchleuchtung, die für öffentliche Einrichtungen selbstverständlich sein sollte.

Dieses Kapitel widmet sich daher nicht der wiederholten Betrachtung konkreter Verfahrensfehler, sondern der **institutionellen Konstruktion selbst**: einer Organisation, die strukturell so aufgesetzt ist, dass sie dem Gemeinwohlauftrag widerspricht – nicht aus individueller Absicht, sondern durch Systemlogik.

Verwaltungsbehörde oder Exekutionsorgan?

Offiziell handelt es sich bei Wiener Wohnen um eine Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien (MA 50), angesiedelt unter der Magistratsdirektion. De facto ist die Behörde jedoch zu einem **vollständig eigenständigen Organ** mit eigener Öffentlichkeitsarbeit, eigenen Geschäftszielen und vor allem **eigener Deutungshoheit** über das, was Wohnpolitik leisten soll.

Die Aufgaben umfassen nicht nur Verwaltung und Instandhaltung, sondern auch:

- die Steuerung von Wohnungsvergaben (auf Grundlage der Wohnkommission),
- das Management der Mieterkommunikation,
- den Betrieb der Online-Plattform zur Direktvergabe.

Diese institutionelle Dichte ist rechtlich nicht per se problematisch – wohl aber ihre operative **Intransparenz** und der **Rückzug ins Vollzugsnarrativ**: Wiener Wohnen betont regelmäßig, es führe nur aus, was anderswo beschlossen wurde. Tatsächlich jedoch entsteht durch die operative Bündelung von Entscheidung, Kommunikation und Ausführung eine **Machtkonzentration ohne formales Kontrollventil**.

Datenhoheit ohne öffentliche Verantwortung

Ein besonders heikler Punkt ist die **Verfügbarkeit und Verwendung von Informationen**. Wiener Wohnen verfügt über vollständige Kenntnis aller Wohnungsbewegungen, Zuteilungen, Leerstände, Nachbesetzungen, Wartelistenfälle. Dennoch:

- Es gibt **keine systematisch veröffentlichte Statistik** über Verteilungsprozesse.
- Es existiert **kein öffentlich einsehbarer Jahresbericht**, der Entscheidungslogiken oder Abweichungen offenlegt.
- Auch parlamentarische Anfragen wurden in der Vergangenheit **entweder nicht beantwortet oder auf untergeordnete Stellen verwiesen**.

Dabei wäre die öffentliche Hand nach geltender Rechtslage **verpflichtet, bei der Verwaltung öffentlichen Eigentums Rechenschaft abzulegen** (vgl. Art. 20 Abs. 3 B-VG, VfSlg 17.510/2005). Die Ablehnung einer systematischen Veröffentlichung ist daher **nicht bloß ein Verwaltungsstil, sondern verfassungsrechtlich problematisch** – insbesondere, wenn staatliche Versorgungsgüter betroffen sind.

Normativer Rahmen ohne überprüfbare Anwendung

Wiener Wohnen verweist in offiziellen Stellungnahmen regelmäßig auf die „Vergaberichtlinien für Gemeindewohnungen“, die als verwaltungsinterne Handreichung veröffentlicht sind. Doch diese Richtlinien sind **weder gesetzlich verankert noch rechtsverbindlich** – sie unterliegen keiner parlamentarischen Kontrolle, keiner Judikatur, keiner Ex-Post-Evaluierung.

Was daraus folgt, ist ein hybrides Steuerungssystem:

- Auf der einen Seite: Formalisierte Kriterienkataloge, die auf dem Papier Objektivität suggerieren.
- Auf der anderen Seite: Nicht normierte Ausnahmen, selektive Ermessensentscheidungen, eine faktisch nicht überprüfbare Vollzugsstruktur.

Diese Diskrepanz ist nicht neu – aber in der aktuellen Wohnkrise besonders folgenreich. Wer sich auf diese Kriterien beruft, betritt **ein System mit variabler Logik** – eine kafkaeske Bürokratie, deren Parameter der Öffentlichkeit entzogen sind.

Die Digitalisierung als Blackbox-Verstärker

Mit der Einführung der **Online-Direktvergabe** wurde die Wohnungsvergabe weiter entformalisiert – unter dem Argument, den Zugang zu beschleunigen und zu demokratisieren. Tatsächlich aber ist dieser Schritt eine **weitere Verlagerung in die Intransparenz**.

Denn:

- Die Plattform **listet nur Wohnungen**, für die keine Zuteilung durch die Kommission vorgesehen ist.
- Es gibt **keine Transparenz über tatsächliche Vergaben** – weder bei angenommenen noch bei abgelehnten Bewerbungen.
- Auch hier erfolgt **kein Bescheid, keine schriftliche Ablehnung, kein Nachvollzug**, warum eine Wohnung nicht vergeben wurde.

Die Plattform ist damit **kein Mittel demokratischer Öffnung**, sondern eine digitale Maske – ein scheinbarer Kanal, der Transparenz suggeriert, aber strukturell verschließt.

Keine externe Kontrolle

Trotz der zentralen Rolle im öffentlichen Versorgungssystem unterliegt Wiener Wohnen **keiner strukturierten externen Kontrolle**. Es gibt:

- keine unabhängige Aufsichtsinstanz,
- keinen Ombudsmann mit Akteneinsichtsrecht,
- keine permanente Kontrollkommission im Gemeinderat.

Selbst der **Rechnungshof** hat in der Vergangenheit wiederholt Kritik geäußert, etwa zur Auftragsvergabe oder zum Umgang mit Leerständen – ohne strukturelle Folgen. Auch die **Volksanwaltschaft** kann nur tätig werden, wenn individuelle Fälle durch Bescheide angreifbar sind – was, wie dargestellt, systematisch vermieden wird.

Das Ergebnis ist ein System der **Selbstreferenzialität**, in dem Fehler nicht zur Korrektur, sondern zur Verschleierung führen. Verwaltungsakte werden dadurch de facto **immunisiert – durch den Entzug ihrer Formalität**.

Zusammenfassung: Das institutionalisierte Nichtwissen

Wiener Wohnen ist nicht das Resultat eines einzelnen politischen Willens, sondern das Produkt eines über Jahrzehnte entwickelten Systems: einer **Verwaltungseinheit mit großer operativer Macht und strukturell entkoppelter Verantwortung**. Es ist ein System, das von der Öffentlichkeit zwar finanziert, aber nicht kontrolliert wird – und das dem sozialen Auftrag, leistbaren Wohnraum gerecht zu verteilen, nicht mehr zuverlässig nachkommt.

Was fehlt, ist nicht Effizienz, sondern **Verbindlichkeit**. Nicht Organisation, sondern **Rechtsstaatlichkeit**. Nicht Technik, sondern **Transparenz**.

Kapitel 5: Die Zwei-Jahres-Regel als Filtermechanismus

Legalitätswidrig, diskriminierend, strategisch

Es ist ein kurzer Satz, der über Jahre hinweg tausende Wohnungsgesuche ins Leere laufen ließ: „Sie erfüllen die Voraussetzung der zweijährigen Hauptwohnsitzmeldung in Wien nicht.“ Keine Bescheiderstellung. Kein Rechtsmittel. Kein Nachweis einer konkreten Rechtsgrundlage. Und dennoch: Ablehnung.

Die sogenannte Zwei-Jahres-Regel ist keine gesetzlich kodifizierte Vorschrift, sondern eine **verwaltungsinterne Praxis** der Stadt Wien. Sie wurde nie parlamentarisch beschlossen, nie öffentlich diskutiert, nie in ein formalisiertes Verfahren mit klaren Ausnahmeregelungen eingebettet. Und doch besitzt sie im System der Gemeindewohnungsvergabe eine Schlüsselrolle – **nicht weil sie legitim ist, sondern weil sie wirksam ist**.

Dieses Kapitel widmet sich der Funktion dieser Regel als **struktureller Filter**, der nicht nur Einzelne ausschließt, sondern ganze Gruppen systematisch fernhält – und dabei demokratische Grundrechte, europarechtliche Vorgaben und menschenrechtliche Standards verletzt.

Ursprung im Nebel

Die Zwei-Jahres-Regel findet sich **nicht in den Wiener Wohnbauförderungsgesetzen**, nicht in einer Verordnung, nicht in einem Gemeinderatsbeschluss. Ihre Legitimität wird lediglich in Form eines Richtlinienvermerks in internen Dokumenten erwähnt – und auf der Website von Wiener Wohnen in einem Halbsatz ausgeführt. Dort heißt es sinngemäß, Bewerber:innen müssen „mindestens zwei Jahre durchgehend mit Hauptwohnsitz in Wien gemeldet“ sein.

Diese unscheinbare Formulierung entfaltet jedoch **gravierende Ausschlusswirkungen**. Denn sie trifft nicht nur Neuzuzügler:innen oder internationale Bewerber:innen, sondern auch:

- Binnenmigrant:innen aus anderen Bundesländern,
- Menschen, die aus Notlagen temporär abgemeldet wurden (z. B. Frauen im Frauenhaus),
- EU-Bürger:innen mit aufrechtem Arbeitsverhältnis,
- Wiener:innen, die eine Zeit lang im Ausland lebten und nun zurückkehren.

Was alle verbindet: Sie haben keine zwei Jahre lückenlose Meldung – und damit **keinen Zugang zum öffentlichen Wohnraum**.

Keine gesetzliche Grundlage – ein klarer Verstoß gegen Art. 18 B-VG

Wie bereits in Kapitel 3 dargelegt, verlangt **Art. 18 Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz**, dass Verwaltungshandeln **auf Grundlage eines Gesetzes** zu erfolgen hat. Verwaltungspraktiken, die tief in Grundrechte eingreifen – wie etwa der Zugang zu Wohnraum in existenziellen Situationen – **dürfen nicht bloß auf internen Richtlinien basieren**.

Die Zwei-Jahres-Regel erfüllt weder das Kriterium der gesetzlichen Grundlage noch jenes der sachlich differenzierten Verhältnismäßigkeit. Sie ist ein **Formalkriterium ohne Härtefallprüfung**, das unabhängig von sozialer oder gesundheitlicher Lage Anwendung findet – auch in Fällen, in denen Betroffene ihre Wohnungslosigkeit glaubhaft darlegen oder medizinisch belegen können.

Art. 14 EMRK & Art. 21 GRC: Diskriminierung durch strukturelle Selektion

Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hat in mehreren Entscheidungen betont, dass **staatliche Maßnahmen mit diskriminierender Wirkung** nicht nur an ihrer Intention, sondern an ihren Folgen zu messen sind. Die Zwei-Jahres-Regel wirkt **strukturell selektiv**, weil sie systematisch Gruppen ausschließt, die in besonderem Maße schutzwürdig sind:

- Personen mit Flucht- oder Migrationsgeschichte,
- Personen mit instabilen Lebensverläufen (z. B. durch Krankheit, Trennung, Gewalt),
- junge Menschen ohne bestehendes familiäres Netz in Wien.

Sie verletzt damit u. a.:

- **Art. 14 EMRK**: Diskriminierungsverbot im Anwendungsbereich anderer Rechte (z. B. Art. 8 EMRK – Schutz des Familienlebens),
- **Art. 21 GRC**: Verbot der Diskriminierung nach Herkunft, Status, Aufenthaltsort,
- **Art. 34 GRC**: Recht auf soziale Unterstützung.

Keine Härtefallregelung – Missachtung individueller Notlagen

Besonders dramatisch ist, dass die Regel **nicht über Ausnahmegestimmungen verfügt**. Es gibt kein Formular für Härtefälle, keine kommissionelle Prüfung bei besonderen sozialen Belastungen, keine medizinische Indikation, die zu einem Abweichen führen könnte.

Das verstößt nicht nur gegen die **Grundsätze sachlicher Ermessensausübung (§ 7 AVG)**, sondern auch gegen das in der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs mehrfach betonte Prinzip der **individualisierenden Betrachtung staatlicher Leistungen**. Pauschkriterien dürfen nicht als Ersatz für Einzelfallprüfungen eingesetzt werden – schon gar nicht, wenn daraus **existenziell negative Folgen** entstehen.

Funktionale Rolle im Gesamtsystem: Verwaltungsökonomischer Filter

Die Zwei-Jahres-Regel erfüllt im System der Wiener Wohnungsvergabe eine strategische Funktion:

- Sie reduziert die Anzahl potenzieller Anspruchsberechtigter erheblich – und damit den Bearbeitungsaufwand.
- Sie verschiebt die Wohnraumnachfrage weg vom kommunalen Sektor in den privaten Markt.
- Sie wirkt wie eine **Kulturbarriere** – nur wer „schon da ist“, darf auch bleiben.

In Verbindung mit den Ablösesystemen (Kapitel 6) und der parteipolitischen Kommissionsstruktur (Kapitel 3) entsteht so ein **mehrstufiges Zugangshindernis**, das sich nur mit Geld, Zeit oder Beziehungen überwinden lässt. Eine Verwaltungslösung wird so zum sozialen Selektionsinstrument – **in einer Weise, die rechtlich nicht gedeckt ist**.

Verstoß gegen das Demokratieprinzip – Verwaltung ohne parlamentarische Kontrolle

Nach Art. 1 B-VG geht die gesamte Staatsgewalt vom Volk aus – das schließt die **Kontrolle über Ausführungsvorschriften der Verwaltung** ein. Wenn aber eine Regel, die **tausende Menschen jährlich vom Zugang zu öffentlichem Wohnraum ausschließt**, nie parlamentarisch legitimiert, nie veröffentlicht und nie kontrolliert wurde, entsteht ein Zustand faktischer Entkopplung von demokratischer Steuerung.

Die Zwei-Jahres-Regel ist kein Gesetz, sondern ein **verwaltungsinternes Instrument**, das als faktische Bedingung wirkt. Das **Demokratieprinzip wird dadurch ausgehöhlt** – denn öffentliches Eigentum wird so vergeben, als wäre es privates Gut.

Fazit: Ein unscheinbares Werkzeug mit tiefgreifender Wirkung

Was in der Kommunikation als technische Voraussetzung erscheint, ist in Wahrheit ein **mächtiger Selektionsmechanismus**, der rechtlich nicht gedeckt, sozial nicht gerecht und demokratisch nicht legitimiert ist. Die Zwei-Jahres-Regel ist damit **ein Filter, der nicht einfach reformiert, sondern grundsätzlich infrage gestellt werden muss**.

Ihre Anwendung verstößt gegen zentrale Prinzipien des österreichischen Verfassungsrechts, gegen europarechtliche Diskriminierungsverbote und gegen das legitime Vertrauen der Bevölkerung in eine gerechte Verwaltung öffentlicher Ressourcen.

Was darf der Wiener Gemeinderat beschließen?

1. Gesetzgebung vs. Verwaltung

Der Wiener Gemeinderat ist **in Doppelfunktion** tätig:

- als **Landtag** erlässt er **Landesgesetze** (mit bindender Wirkung),
- als **Gemeinderat** ist er das zentrale Organ der **Gemeindevertretung** und wirkt **an der Verwaltung** mit – in Form von Verordnungen, Grundsatzbeschlüssen, Budgetgenehmigungen usw.

ABER:

Wenn der Gemeinderat **Richtlinien beschließt**, sind diese **keine Gesetze**, sondern **verwaltungsinterne Vorgaben** oder politische Willensbekundungen. Sie gelten **nicht als gesetzliche Grundlage im Sinne des Art. 18 Abs. 1 B-VG (Legalitätsprinzip)**.

2. Was ist eine „Richtlinie“ formaljuristisch?

Richtlinien, die etwa die MA 50 oder Wiener Wohnen anwenden, können durch den Gemeinderat **zur Kenntnis genommen, genehmigt oder formuliert** werden. Sie gelten aber nur innerhalb der Verwaltung – **nicht als generelle Rechtsnormen**. Sie sind kein Gesetz, keine Verordnung, kein Bescheid – und damit **nicht geeignet**, um individuelle Rechtsfolgen gegenüber Bürger:innen zu begründen oder zu rechtfertigen.

Das bedeutet:

Selbst wenn der Gemeinderat „zustimmt“, dass die Zwei-Jahres-Regel angewendet werden soll, ist das **noch lange keine gesetzliche Grundlage**.

Solche Beschlüsse dürfen **nicht zur Einschränkung subjektiver Rechte verwendet werden**, insbesondere nicht im existenziellen Bereich wie dem Wohnen. Sie müssten in einem **formellen Landesgesetz** (z. B. im WWFSG 1989 oder Wohnungsvergabegesetz) verankert sein.

3. Verfassungsrechtlicher Rahmen

Art. 18 Abs. 1 B-VG:

„Die gesamte staatliche Verwaltung darf nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden.“

Das bedeutet:

- Nicht einmal der Gemeinderat darf durch bloßen Beschluss Regeln aufstellen, die **in Rechte Einzelner eingreifen**, ohne dass ein formales Gesetz zugrunde liegt.
- Wenn die Zwei-Jahres-Regel **nicht in einem kundgemachten Gesetz oder einer Verordnung** steht, sondern **nur in einem Gremiumsbeschluss**, dann **fehlt die gesetzliche Grundlage im Sinne der Verfassung**.

4. VfGH-Rechtsprechung (VfSlg 19.702/2013)

Der Verfassungsgerichtshof hat festgestellt:

Es ist unzulässig, wenn Verwaltung durch „faktische Empfehlungen“ oder „interne Regelungen“ faktische Entscheidungen trifft, die für die Bürger:innen bindend sind, **ohne dass es eine gesetzliche Grundlage dafür gibt**.

Das trifft auf die Zwei-Jahres-Regel zu, **wenn sie bloß auf einem Gemeinderatsbeschluss basiert**.

Fazit:

- Ein Gemeinderatsbeschluss ist **kein Gesetz**.
 - Wird eine Regel (wie die Zwei-Jahres-Regel) **nicht gesetzlich, sondern nur politisch-administrativ beschlossen**, dann ist ihre Anwendung auf einzelne Bürger:innen **verfassungswidrig**.
 - In diesem Fall hätte der Gemeinderat **am Gesetz vorbei eine Ausschlussregel eingeführt**, was einen klaren **Verstoß gegen das Legalitätsprinzip** darstellt.
-

Addendum zu Kapitel 5: Zur Legitimität der Zwei-Jahres-Regel – Kein gültiger Gemeinderatsbeschluss, keine gesetzliche Grundlage

Die Zwei-Jahres-Regel wird in der Verwaltungspraxis der Stadt Wien regelmäßig als Zugangskriterium zur Gemeindewohnungsvergabe herangezogen. Wiederholt wird behauptet, diese Regel sei „politisch beschlossen worden“ – insbesondere durch den Wiener Gemeinderat. Doch eine Überprüfung dieser Behauptung führt zu einem klaren Ergebnis:

Es existiert kein öffentlich dokumentierter Gemeinderatsbeschluss, der die Zwei-Jahres-Regel als gesetzlich verbindliches Kriterium etabliert hätte.

1. Keine gesetzliche Grundlage ersichtlich

Eine eingehende Recherche in offiziellen Quellen (darunter wien.gv.at, RIS.bka.gv.at und offizielle Sitzungsergebnisse des Gemeinderats) zeigt:

- **Die Zwei-Jahres-Regel findet sich in keinem Landesgesetz, keiner Verordnung, keiner kundgemachten Richtlinie mit normativer Kraft.**
- Es existieren **keine öffentlich einsehbaren Gemeinderatsbeschlüsse**, die eine rechtlich bindende Wirkung im Sinne des Art. 18 Abs. 1 B-VG entfalten würden.
- Vielmehr ist die Regel in **verwaltungsinternen Vergaberichtlinien** enthalten, die **nicht rechtsverbindlich sind** und keine individuelle Rechtswirkung entfalten dürfen.

2. Gemeinderatsbeschlüsse ≠ Gesetz

Selbst wenn der Gemeinderat politische Zustimmung zu solchen internen Richtlinien gegeben hätte (etwa im Rahmen von Budgetdebatten oder Grundsatzanträgen), handelt es sich dabei um **politisch-administrative Beschlüsse**, nicht aber um Gesetze. Diese sind:

- **nicht allgemein verbindlich,**
- **nicht publikationspflichtig im Landesgesetzblatt,**
- **nicht geeignet, Rechte einzuschränken oder Voraussetzungen für deren Ausübung zu schaffen.**

Somit kann ein solcher Gemeinderatsbeschluss **nicht als gesetzliche Grundlage für Ausschlüsse vom Zugang zu Gemeindewohnungen dienen.**

3. Verstoß gegen das Legalitätsprinzip (Art. 18 B-VG)

Die Anwendung der Zwei-Jahres-Regel auf Wohnungswerber:innen ohne formelles Gesetz bedeutet:

- **Verwaltungshandeln ohne gesetzliche Grundlage,**
- und somit einen klaren Verstoß gegen Art. 18 B-VG:

„Die gesamte staatliche Verwaltung darf nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden.“

Diese Verletzung des Legalitätsprinzips ist **nicht bloß formaler Natur**, sondern hat **tiefgreifende Folgen für die Rechtsstaatlichkeit**, da Grundrechte (Art. 8 EMRK, Art. 14 EMRK, Art. 21 GRC) ohne formale Absicherung eingeschränkt werden.

4. VfGH-Rechtsprechung gegen faktisches Verwaltungshandeln

Der Verfassungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung **VfSlg 19.702/2013** ausdrücklich festgestellt:

„Verwaltungspraktiken, die in Rechte Einzelner eingreifen, bedürfen einer gesetzlichen Grundlage. Die Umgehung des Rechtsschutzes durch faktisches Handeln ist unzulässig.“

Die Anwendung der Zwei-Jahres-Regel ohne Bescheid, ohne Veröffentlichung, ohne Rechtsmittel **verletzt diese Rechtsprechung direkt.**

Fazit des Addendums

- Die Zwei-Jahres-Regel ist **nicht durch den Gemeinderat im Sinne einer gesetzgeberischen Maßnahme legitimiert**.
 - Ihre Anwendung verletzt zentrale Grundsätze der österreichischen Verfassung und der Menschenrechtskonvention.
 - Die Behauptung, sie sei „politisch beschlossen“, ist **juristisch irrelevant**, solange dieser Beschluss **keine formale gesetzliche Grundlage darstellt**.
 - Daraus ergibt sich ein **strukturell verfassungswidriger Zustand**, der dringend aufgehoben oder durch ein ordnungsgemäßes Gesetz ersetzt werden müsste – mit voller parlamentarischer Kontrolle und entsprechender Rechtsmittelmöglichkeit.
-

Kapitel 6: Schattenmärkte & Ablösesystem

Wie ein informeller Preis zur Eintrittsbarriere in den öffentlichen Wohnraum wurde

Die Gemeindewohnung gilt als Symbol des sozialen Zusammenhalts. Sie soll leistbaren, gesicherten Wohnraum bieten – nicht als Marktware, sondern als Teil öffentlicher Daseinsvorsorge. Doch in Wien hat sich über die Jahre hinweg ein Parallelmechanismus etabliert, der dieses Ideal systematisch untergräbt: das inoffizielle Ablösesystem.

Zunächst unscheinbar – ein paar Möbel, eine symbolische Entschädigung für Investitionen – hat sich aus dieser Praxis ein informeller Schattenmarkt entwickelt. Und dieser Markt folgt nicht mehr der Logik des sozialen Wohnbaus, sondern der Logik eines exklusiven Zugangs: **Wer zahlen kann, kommt hinein. Wer niemanden kennt, bleibt draußen**. So entsteht aus öffentlichem Wohnraum ein geschlossener Klub mit faktischer Eintrittsgebühr – völlig außerhalb jeder demokratischen Kontrolle.

Der Einstiegspreis: 5.000 Euro

Die Praxis ist bekannt, aber selten dokumentiert: In fast allen Fällen wird beim Wechsel einer Gemeindewohnung eine sogenannte „Ablöse“ fällig – meist um die 5.000 Euro, teils deutlich darüber. Offiziell wird dieser Betrag für übernommene Möbel oder Umbauten verlangt. Doch in vielen Fällen handelt es sich um billigstes Inventar, mitunter nur symbolische Gegenstände. Die Bezahlung erfolgt bar, ohne Rechnung, ohne Prüfung durch Wiener Wohnen. Ein gänzlich **privatisierter Zugang zu öffentlichem Gut**.

Die Folge: Die Ablöse wird nicht zum Ausgleich, sondern zur Bedingung. Wer nicht zahlt, erhält die Wohnung nicht – unabhängig davon, wie dringend die Person sie benötigt oder wie gut sie zum Bewerberprofil passen würde. Die Entscheidung liegt de facto **nicht mehr bei der Stadt, sondern beim Vermieter oder der Vermieterin**.

Die stille Struktur: So funktioniert der Schattenmarkt

1. Informelle Weitergabe

Wer aus einer Gemeindewohnung auszieht, kann über diverse Onlineplattformen oder über private Netzwerke eine:n Nachfolger:in suchen. Die Anzeige erfolgt häufig in sozialen Medien, Chatgruppen oder durch persönliche Empfehlung. Wichtig ist nicht das Erfüllen eines Kriterienkatalogs, sondern:

- **Wer zuerst zahlt,**
- **wer sich unkompliziert verhält,**
- **wer zur bisherigen Nachbarschaft passt.**

So wird ein System etabliert, in dem Wohnungen **nicht nach Bedarf oder Dringlichkeit**, sondern nach **sozialer Passfähigkeit** weitergegeben werden.

2. Pauschalpreis statt Prüfung

Bemerkenswert ist, dass sich die Ablösesummen kaum unterscheiden – selbst bei extrem unterschiedlichen Wohnungsgrößen oder Möblierungszuständen. Der Betrag von 5.000 € ist **nicht individuell gerechtfertigt**, sondern hat sich als **Quasi-Standardpreis** etabliert. Damit wird er faktisch zum **inoffiziellen Eintrittspreis** in den „Club der Gemeindewohnungsbewohner:innen“.

Dieser pauschale Preis erfüllt mehrere Funktionen:

- **soziale Selektion:** Nur wer über Liquidität verfügt, kommt hinein.
- **Abschirmung:** Wohnungen können innerhalb von Familien oder Freundeskreisen weitergereicht werden – außerhalb dieser Kreise existiert kein Zugang.
- **Marktvermeidung:** Solange es keinen offiziellen Zuweisungsbescheid gibt, gibt es auch keinen formalen Wohnungsmarkt mit Bewerbungsrecht.

Die Rolle von Wiener Wohnen: Wegsehen als Praxis

Wiener Wohnen weiß um diese Praxis – hat aber in den letzten Jahren **keinerlei systematische Maßnahmen** gesetzt, um sie zu unterbinden. Im Gegenteil: Durch das Direktvergabeportal im Internet wird die Wohnungssuche an die privaten Nutzer:innen delegiert, ohne klare Prüfung oder Kontrolle des Übergabeprozesses.

- Es wird **nicht erfasst, ob eine Ablöse stattgefunden hat.**
- Es wird **nicht überprüft, ob die Möbel den Betrag rechtfertigen.**
- Es wird **nicht dokumentiert, wie oft Wohnungen „unter der Hand“ weitergegeben werden.**

Diese unterlassene Kontrolle ist keine technische Schwäche, sondern strukturelle Entscheidung – **eine bewusste Delegation der Verantwortung in den informellen Raum.**

Juristische Bewertung: Verstoß gegen das Prinzip der Zweckbindung

Der öffentliche Wohnraum unterliegt der **Zweckbindung gemäß § 1 WWFSG 1989**: Er dient der Versorgung bedürftiger Menschen mit leistbarem Wohnraum. Wird der Zugang jedoch **de facto von Zahlungsfähigkeit und persönlichen Kontakten abhängig gemacht**, entfällt dieser Zweck.

Darüber hinaus liegt ein systemischer **Verstoß gegen § 5 Gleichbehandlungsgesetz (GIBG)** vor, wonach Zugang zu Wohnraum **nicht diskriminierend** sein darf. Ein faktisches Eintrittsgeld in Form einer Ablöse erfüllt genau dieses Kriterium – denn es **benachteiligt alle Menschen mit geringen Ressourcen** und **begünstigt jene mit bestehendem Zugang zu sozialen Netzwerken**.

Auch die Kombination mit der Zwei-Jahres-Regel führt zu einer **Mehrfachbarriere**:

1. Wer nicht zwei Jahre in Wien gemeldet ist, wird formal ausgeschlossen.
2. Wer niemanden kennt, der eine Wohnung „weitergibt“, hat keinen Zugang zum Schattenmarkt.
3. Wer keine 5.000 Euro aufbringen kann, bleibt ausgeschlossen – selbst wenn alle anderen Kriterien erfüllt wären.

Die stille Wirkung: Eine geschlossene Gesellschaft

So entsteht ein geschlossenes System:

- **Eintritt nur über Geld und Bekanntschaft,**
- **Verbleib im System durch Wiederverwertung von Wohnungen,**
- **Vermeidung von Umzügen durch hohe Eintrittskosten bei Neuvergabe.**

Wer einmal drinnen ist, kann **mit minimalem finanziellen Aufwand innerhalb des Systems umziehen** – von einer Gemeindewohnung zur nächsten. Wer draußen ist, bleibt es. Damit wird **aus öffentlichem Eigentum ein privatisiertes Zuweisungssystem**.

Fazit: Der soziale Wohnbau als Ausschlussmechanismus

Die Ablösepraxis verwandelt das Wiener Modell vom sozialen Leuchtturm zur geschlossenen Infrastruktur. Der Eintritt in dieses System ist **nicht mehr durch Bedarf, sondern durch Zugänglichkeit bestimmt**. Die Stadt Wien duldet diese Entwicklung – durch strukturelle Intransparenz, durch Wegschauen, durch fehlende Kontrollmechanismen.

Was sich daraus ergibt, ist kein Einzelproblem, sondern ein still funktionierendes, wirtschaftlich abgestütztes, juristisch grauzoniges **Schattenvergabesystem** – und das mitten in einer der wohlhabendsten Städte Europas, im Herzen des demokratisch legitimierten Sozialwohnbaus.

Kapitel 7: Das große Schweigen

Warum niemand darüber spricht – und warum das so bleiben soll

Ein funktionierender demokratischer Staat lebt vom Diskurs. Wenn Strukturen versagen oder sich verselbständigen, gibt es üblicherweise eine Reihe institutioneller Korrektive: politische Opposition, freie Medien, zivilgesellschaftliche Akteure, rechtliche Instanzen. Doch im Fall des Wiener Wohnsystems bleibt die Kritik meist vage, vereinzelt – oder verstummt ganz.

Das auffälligste Symptom ist nicht nur, dass das System der Wohnungsvergabe in Wien juristisch fragwürdig, sozial selektiv und demokratisch intransparent ist – sondern dass es **so gut wie nie thematisiert wird**. Dieses Kapitel geht der Frage nach, warum das so ist. Warum bleiben zentrale Fragen unbeantwortet? Warum herrscht Schweigen – und wem nützt es?

Die Struktur des Schweigens

Das Schweigen ist kein Zufall, sondern eine Folge mehrerer ineinandergreifender Dynamiken:

1. Politische Verantwortungslosigkeit durch Zuständigkeitsdiffusion

Das System ist so konstruiert, dass **niemand allein verantwortlich gemacht werden kann**:

- Die **Wohnkommission** ist nur „beratend“ tätig.
- **Wiener Wohnen** führt angeblich nur aus.
- Die **Stadtregierung** verweist auf verwaltungsinterne Abläufe.
- Der **Gemeinderat** verweist auf fehlende gesetzgeberische Zuständigkeit.

Jede Instanz hat ihre Rolle – aber keine trägt die politische Gesamtverantwortung. Dadurch entsteht eine **systematische Vermeidung von Rechenschaft**. Beschwerden laufen ins Leere, parlamentarische Anfragen bleiben oberflächlich beantwortet, Aufklärung unterbleibt.

2. Medienlogik: Kein Skandal ohne Name, kein Drama ohne Konflikt

Die politische Kultur Wiens ist seit Jahrzehnten von einem weitgehend stabilen Machtverhältnis geprägt. Die Themenverteilung in der medialen Berichterstattung spiegelt diese Struktur wider: Skandale benötigen benennbare Täter:innen, klare Opfer, ein moralisches Narrativ. Doch das Wiener Wohnsystem operiert nicht spektakulär, sondern **in der Alltäglichkeit des bürokratischen Verfahrens**.

Die Vergabe ist nicht sichtbar. Die Ablehnung erfolgt ohne Bescheid. Die Ablöse geschieht im Wohnzimmer, nicht im Parlament. Und so entsteht ein **Narrativ der Unsichtbarkeit**, das schwer aufzubrechen ist – auch für Journalist:innen, denen die juristische Tiefe fehlt oder denen der Zugang zu den internen Abläufen verwehrt wird.

3. Die Macht des Mythos

Die Wiener Stadtregierung versteht es seit Jahrzehnten, den kommunalen Wohnbau **als soziales Erfolgsmodell zu erzählen**. Die Gemeindewohnung ist kein neutraler Baustein der Sozialpolitik, sondern **Teil eines kollektiven Selbstbilds**: „Wien ist anders“ – und das Wohnen gehört zum Stolz dieser Andersartigkeit.

Diesen Mythos infrage zu stellen, bedeutet nicht nur Kritik an einem Verwaltungsapparat – es ist ein Angriff auf das Selbstverständnis eines ganzen politischen Modells. Entsprechend schroff fällt die Reaktion auf Kritik oft aus: Wer Probleme thematisiert, gilt schnell als Einzelfall, Querulant oder politischer Gegner. **Das System verteidigt sich – nicht mit Argumenten, sondern mit Abwehr.**

4. Zivilgesellschaftliche Lücken

Obwohl Wien über eine lebendige Zivilgesellschaft verfügt, fehlt es im Bereich der Wohnungsvergabe an starken, systematisch arbeitenden Kontrollinstanzen. Gründe dafür sind:

- **Komplexität der Materie**, die rechtliche und verwaltungstechnische Expertise verlangt.
- **Fehlender Zugang zu Daten**, da keine Statistik über Wartezeiten, Ablehnungen oder Ablösezahlungen geführt wird.
- **Furcht vor Repressalien** bei Personen, die auf Wohnungsvergabe angewiesen sind und nicht öffentlich in Erscheinung treten wollen.

Diese Lücken machen es schwer, Druck aufzubauen oder breite Allianzen zu bilden. **Jede:r kämpft für sich allein – in einem System, das die Vereinzelung begünstigt.**

5. Die politische Ökonomie des Status quo

Letztlich bleibt auch der ökonomische Faktor nicht ohne Wirkung. Die Stadt Wien ist nicht nur Anbieterin von Wohnraum, sondern auch Akteurin am Markt: über stadteigene Bauträger, Beteiligungen, Grundstücksverkäufe, städtebauliche Planungen.

Ein transparentes System würde bedeuten:

- Offenlegung der Vergabekriterien,
- Kontrolle über Ablöseforderungen,
- juristische Anfechtbarkeit politischer Entscheidungen,
- neue gesetzliche Grundlagen und klare Verteilungspflichten.

Das würde **die bestehende Balance zwischen Markt, Verwaltung und Politik destabilisieren**. Der Preis wäre hoch – nicht nur finanziell, sondern auch machtpolitisch. Daher: lieber bewahren, was intransparent, aber funktional ist – für jene, die darin operieren können.

Die Folge: Zementierung eines Problems durch Unsichtbarkeit

Ein System, das nicht gesehen wird, muss sich nicht rechtfertigen. Und so bleibt die Intransparenz bestehen – nicht, weil sie niemandem auffällt, sondern weil sie **niemand ernsthaft aufbricht**.

Diejenigen, die das System verteidigen, tun dies oft aus Überzeugung: Sie verweisen auf die Vergangenheit, auf Wien als sozialen Vorzeigestandort. Die Gegenwart bleibt dabei unterbelichtet – und die Zukunft vertagt.

In dieser Dynamik liegt der eigentliche Skandal: **Nicht dass das System versagt, sondern dass es niemand öffentlich infrage stellt.**

Fazit: Das Schweigen ist Teil des Designs

In Wien ist nicht nur das Wohnungsvergabesystem gebaut worden – auch das Schweigen über seine Defizite wurde institutionell mitgebaut. Nicht durch Zensur, sondern durch Struktur:

- Zuständigkeitsdiffusion,
- Symbolpolitik,
- Datenvermeidung,
- Einzelfall-Isolierung.

Dieses Schweigen ist keine Lücke – es ist **eine aktive Komponente eines Systems, das sich nach außen als gerecht darstellt, aber im Inneren selektiv, intransparent und rechtlich fragwürdig agiert.**

Kapitel 8: Die Preisentwicklung als Symptom

112 % Steigerung, stagnierende Kontrolle – wie Wien den sozialen Wohnbau in einen Markthebel verwandelte

Seit 2010 sind die Immobilienpreise in Wien um über 112 % gestiegen. Was auf dem freien Markt wie eine unvermeidbare Folge internationaler Entwicklungen erscheinen mag, entfaltet in einer Stadt mit einem der größten kommunalen Wohnungsbestände Europas eine vielschichtigere Bedeutung. Denn in Wien kann man den Wohnungsmarkt nicht als reine Marktgröße betrachten – nicht ohne gleichzeitig auf das Verhalten der öffentlichen Hand zu blicken.

Dieses Kapitel zeigt, wie Preisentwicklung und politische Steuerung in Wien **nicht bloß parallel verlaufen, sondern strukturell miteinander verwoben sind** – und warum die Rolle der Stadt **nicht nur passiv-beobachtend, sondern funktional-mitgestaltend** ist.

112 % Preissteigerung: Ein europäischer Spitzenwert

Zahlen aus dem europäischen Vergleich zeigen: Wien liegt mit einem Durchschnittspreis von rund 5.000 €/m² im oberen Bereich der EU-Städte. Länder wie Griechenland (ca. 1.200 €/m²), Portugal oder Slowenien liegen deutlich darunter – selbst Städte mit vergleichbarer Urbanität wie Berlin oder Brüssel weisen teils moderatere Entwicklungen auf.

Diese Entwicklung widerspricht gängigen Annahmen über das „Wiener Modell“, das in der internationalen Wohnbau-Diskussion lange als Beispiel für Stabilität, soziale Durchmischung und Preisbremse galt. Doch diese Erzählung hat Risse bekommen.

Denn der Anstieg betrifft nicht nur Eigentum. Auch im **Mietsektor steigen die Preise kontinuierlich**, selbst im Altbestand, obwohl dieser rechtlich an sogenannte Kategoriemieten gebunden ist. Die öffentliche Kontrolle über diesen Marktbereich hat sich dabei **nicht gestärkt, sondern zurückgezogen**.

Die öffentliche Hand als Marktteilnehmerin

Die Stadt Wien verwaltet über Wiener Wohnen rund 25 % des gesamten Wohnungsbestands. In der Theorie sollte sie dadurch eine dämpfende, korrigierende Rolle spielen – als „öffentlicher Anker“, der marktferne Standards setzt und Druck aus dem System nimmt.

In der Praxis aber ist folgendes zu beobachten:

- Es gibt **keine aktiven Maßnahmen zur Preisstabilisierung** über den kommunalen Bestand hinaus.
- Die **Kategorie-Mietregelungen werden vielfach unterlaufen** – ohne systematische Sanktionen.
- Die Stadt gibt **seltene Grundstücke immer häufiger über Baurechtsmodelle an institutionelle Investoren**, anstatt selbst zu bauen.
- Der Bau neuer Gemeindewohnungen ist **stark begrenzt und verzögert sich** regelmäßig.

Kurz: Die Stadt **fungiert nicht als Gegenmodell zum Markt**, sondern **operiert zunehmend wie ein marktnahe Akteurin**, die ihre eigene Rolle als sozialer Korrektivpunkt zurücknimmt.

Der Mythos des Dämpfers – und seine politische Funktion

Die Legende vom „stabilisierenden Effekt“ des kommunalen Wohnbaus ist wirkmächtig – politisch, symbolisch, historisch. Sie basiert auf den Erfolgen des Roten Wien, auf der systematischen Wohnraumversorgung im 20. Jahrhundert, auf leistbaren Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten.

Doch dieser Mythos wird heute **häufig als Begründung für Untätigkeit verwendet**:

- „Wir haben ja die meisten Gemeindewohnungen.“
- „Ohne uns wäre es noch schlimmer.“
- „Der soziale Wohnbau ist ein Bollwerk gegen Spekulation.“

Diese Narrative klingen gut – aber sie blenden aus, dass die **Dynamiken der Marktpreise nicht mehr durch kommunale Präsenz gebremst werden**, sondern teilweise sogar von ihr flankiert sind. Denn solange die Stadt **keine aktiven Interventionsmechanismen setzt**, sondern stattdessen auf selektive Zugänge und faktische Ausschlüsse baut (siehe Kapitel 5 & 6), wird **nicht Preisstabilität, sondern Marktverknappung erzeugt**.

Die Rolle der Verknappung: Steuerung durch Stillstand

Ein auffälliger Punkt: Die Zahl der tatsächlich vergebenen Gemeindewohnungen ist **intransparent**, ebenso wie die Zahl der jährlich neu frei werdenden Wohnungen oder die Dauer realer Wartezeiten. Dadurch entsteht kein öffentlicher Druck auf politische Entscheider:innen – und es fehlt der Mechanismus, um Nachfrage und Angebot sichtbar zu machen.

Diese bewusste Datenarmut (siehe Kapitel 4) wirkt wie eine **Planungslücke mit funktionalem Effekt**: Sie verhindert die öffentliche Nachvollziehbarkeit des Wohnungsflusses und **dient der Entlastung politischer Verantwortung**.

Wenn keine Zahlen vorliegen, **kann auch niemand nachweisen**, ob tatsächlich ein Versorgungsproblem vorliegt. Es entsteht **künstliche Unsichtbarkeit** – und damit: Raum für stille Verknappung.

Diese Verknappung wiederum treibt die Preise – sowohl im privaten als auch im institutionellen Sektor. Der Effekt: **Das knappe Gut wird wertvoller**. Und das nützt nicht nur privaten Investoren – sondern auch der Stadt selbst.

Der stille Profit: Stadtinteressen an steigenden Preisen

Die Stadt Wien profitiert auf mehreren Ebenen von steigenden Immobilienpreisen:

- **Höhere Einnahmen durch Grundsteuer und Bauabgaben.**
- **Wertzuwächse im eigenen Immobilienportfolio.**
- **Stärkere Verhandlungsposition bei der Baulandentwicklung.**
- **Indirekter Einnahmepuffer über stadteigene Bauträger und Holdingstrukturen.**

Hinzu kommt: Wenn die Nachfrage den sozialen Wohnbau übersteigt, wird politisch argumentierbar, dass Priorisierung nötig sei – **ein struktureller Hebel für Zugangsbeschränkungen wie die Zwei-Jahres-Regel (Kapitel 5)**.

Was hier sichtbar wird, ist ein **System der gegenseitigen Verstärkung**:

- Verknappung schafft Preissteigerung.
- Preissteigerung legitimiert Abschottung.
- Abschottung reduziert öffentliche Nachfrage.
- Reduzierte Nachfrage entlastet politische Verantwortung.

Ein geschlossener Kreis – zum Nachteil jener, die den Zugang am nötigsten hätten.

Fazit: Das System atmet mit dem Markt

Die Preisentwicklung in Wien ist kein unabhängiger Trend – sie ist **mitgestaltet durch die Passivität, selektive Steuerung und institutionelle Nichttransparenz der öffentlichen Hand**. Die Stadt Wien hat sich in den letzten Jahren **nicht als Gegnerin des Marktes positioniert**, sondern als **Teil seiner Stillhaltekultur** – mit symbolischer Fürsorge und realer Verknappung.

Damit wird aus dem „sozialen Wohnbau“ ein System der Preisstütze – **nicht für die Menschen, sondern für die Marktlogik**.

Kapitel 9: Die Menschen hinter den Zahlen

Geschichten vom systematisch verhinderten Wohnen

Wenn politische Systeme versagen, sind es nicht Zahlen, die leiden – sondern Menschen. Die statistische Abwesenheit von Bescheiden, Wartezeiten, Vergabedaten und Härtefallregelungen ist nicht bloß ein technischer Mangel. Sie bedeutet konkret: **es gibt kein Fenster, durch das das Einzelschicksal sichtbar würde**. Wer nicht ins Schema passt, wird aussortiert – ohne Spur, ohne Stimme, ohne Reaktion. Dieses Kapitel soll diesen Menschen eine Kontur geben. Und es zeigt, wie ein scheinbar gerechtes System systematisch an genau jenen scheitert, für die es geschaffen wurde.

Ausschluss durch Regel, nicht durch Entscheidung

Der erste strukturelle Bruch zeigt sich darin, dass die Stadt Wien **keine individuell begründeten Ablehnungen erteilt**. Stattdessen verweist sie auf „interne Richtlinien“, auf automatisierte Prüfungssysteme, auf das Fehlen formaler Voraussetzungen. Diese Verwaltungslogik hat zur Folge, dass individuelle Notlagen **nicht zur Kenntnis genommen, sondern routiniert ignoriert werden**.

Wer in Wien durch das Raster fällt, erfährt das nicht durch einen Bescheid, sondern durch Schweigen – eine nichtssagende E-Mail, eine Website ohne Reaktion, eine Absage ohne Rechtsmittel. Die Entscheidung ist damit **entmenschlicht** – und die Betroffenen werden nicht behandelt wie Antragsteller:innen, sondern wie Störgrößen.

Chronisch Kranke: Unsichtbare Härtefälle

Menschen mit chronischen Erkrankungen – etwa ME/CFS, Multiple Sklerose oder schwere psychische Belastungsstörungen – sind besonders auf wohnliche Stabilität angewiesen. Dennoch spielen medizinische Gutachten bei der Zuteilung keine Rolle. Die standardisierte Anwendung der Zwei-Jahres-Regel (Kapitel 5) **blendet individuelle Bedürfnisse vollständig aus**. Es gibt keine Härtefallformulare, keine interdisziplinären Prüfgruppen, keine medizinische Rücksprache.

Die Folge: **Gesundheitliche Einschränkungen werden nicht anerkannt**, auch wenn sie amtlich dokumentiert sind. Die Ablehnung erfolgt strukturell, nicht situativ – und ist damit **eine Verletzung des verfassungsrechtlich garantierten Schutzes des Privat- und Familienlebens (Art. 8 EMRK)**, sowie des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 7 B-VG), der gerade für vulnerable Gruppen besondere Rücksicht verlangt.

Frauen nach Trennung oder Gewalt

Ein weiteres Muster zeigt sich bei Frauen, die nach einer Trennung, einer Delogierung oder einer Flucht aus gewaltbelasteten Haushalten eine Wohnung benötigen. Diese Frauen verfügen oft **nicht über ein stabiles soziales Netzwerk**, keinen Anspruch auf familiäre Weitergabe (vgl. Kapitel 6), und – in der Logik des Systems – auch nicht über die nötige „Meldedauer“.

Gerade in diesen Fällen aber müsste eine Prüfung auf soziale Schutzwürdigkeit greifen. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) hat mehrfach betont, dass der Staat **positive Schutzpflichten** hat – insbesondere gegenüber Personen in gefährdeten Lebenslagen (z. B. *Opuz v. Turkey*, 2009).

Die Wiener Verwaltung strukturiert sich jedoch so, dass es **keine Stelle gibt, die für solche Abwägungen zuständig ist**. Die Entscheidung fällt dort nicht negativ – sie fällt **gar nicht**. Ein administratives Niemandsland.

EU-Bürger:innen mit Lebensmittelpunkt in Wien

Die Stadt Wien ist Heimat vieler EU-Bürger:innen, die hier leben, arbeiten, Steuern zahlen. Trotzdem wird ihnen der Zugang zu Gemeindewohnungen verwehrt, **wenn sie nicht zwei Jahre mit Hauptwohnsitz gemeldet waren**. Auch hier greift die Zwei-Jahres-Regel, ungeachtet des tatsächlichen Lebensmittelpunkts oder der Dauer der Erwerbstätigkeit.

Das verletzt das Recht auf **Freizügigkeit (Art. 45 AEUV)** ebenso wie den **Gleichbehandlungsgrundsatz der EU (Art. 21 GRC)**. Besonders betroffen sind mobile Arbeitskräfte aus dem Gesundheits- oder Pflegebereich – also genau jene Berufsgruppen, auf die die Stadt selbst stark angewiesen ist.

Wohnungslose und instabil Gemeldete

Für Menschen ohne festen Wohnsitz oder mit instabilen Meldeverhältnissen (z. B. temporäres Couchsurfing, Aufenthalt in Einrichtungen) bedeutet das Wiener System ein vollständiges Ausschlussurteil. Zwar existiert nominell die Möglichkeit der „Übergangswohnung“ – doch diese Lösung ist zeitlich limitiert und endet nach sechs Monaten, ohne Garantie auf Anschlussversorgung.

Die Zwei-Jahres-Regel wird auch hier ohne Ausnahme angewendet. Damit **werden Wohnungslose aus dem System ferngehalten**, obwohl sie gerade laut WWFSG 1989 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnungsverbesserungsgesetz) **explizit zu den prioritären Zielgruppen** des öffentlichen Wohnraums zählen.

Psychosoziale Folgen: Isolation und Selbstabwertung

Die strukturelle Unsichtbarkeit dieser Menschen hat psychologische Folgen. Viele erleben die Ablehnung nicht als neutrale Verwaltungsentscheidung, sondern als **existenzielle Zurückweisung**. Sie fühlen sich nicht nur ausgeschlossen – sie werden **nicht einmal als Fall erkannt**.

Die wiederholte, formlose Ablehnung führt zu:

- **Ohnmachtsgefühlen**, da keine Einspruchsmöglichkeit besteht,
- **Angst vor weiterer Instabilität**, z. B. durch drohende Delogierung,
- **Rückzug aus Unterstützungsstrukturen**, weil der Glaube an Fairness erodiert.

Gerade hier versagt die Verwaltung nicht durch falsche Entscheidungen – sondern durch **systematische Unterlassung von Mitmenschlichkeit im Verfahren**.

Kein Einzelfall, sondern strukturelle Wirkung

Es wäre ein Fehler, diese Beispiele als Ausnahmen zu sehen. Sie sind **die regelhafte Folge eines Systems**, das nach Ausschlussprinzipien organisiert ist. Es gibt keine Statistik über Ablehnungen, keine Berichte über soziale Härtefälle, keine anonymisierte Falldokumentation. Damit **bleiben diese Erfahrungen privat – und damit politisch irrelevant**.

Die faktische Wirkung dieser Unsichtbarkeit ist eine **soziale Segmentierung**, in der die „Wohnfähigen“ durch Systemzugang privilegiert werden – während andere dauerhaft in prekären Lebenslagen gefangen bleiben.

Fazit: Wenn Bedarf nicht zählt, sondern Zugehörigkeit

Die Wiener Wohnungslogik belohnt nicht Bedürftigkeit, sondern Systemkonformität: Wer schon da ist, wer Kontakte hat, wer sich im Verfahren auskennt – hat Zugang. Wer verletztlich ist, wer Hilfe braucht, wer auf Schutz angewiesen wäre – hat kaum eine Chance.

Das ist keine Folge einzelner Fehler. Es ist **eine systemische Entkopplung des Anspruchs von der Realität**. Die Menschen, die dieses Kapitel betrifft, sind keine Einzelfälle – sie sind **die statistisch Unsichtbaren einer strukturellen Exklusionspolitik**.

Kapitel 10: Der stille Demokratieverlust durch informelle Vergabestrukturen

In den vorangegangenen Kapiteln wurde dargelegt, wie das System der Wohnungsvergabe in Wien sich faktisch von rechtlich geregelten Bahnen entfernt hat. Kapitel 10 richtet nun den Blick auf die demokratietheoretischen und gesellschaftspolitischen Implikationen dieses Prozesses. Denn was hier geschieht, ist mehr als ein Verwaltungsversagen – es ist ein schleichender Verlust an demokratischer Kontrolle, Transparenz und Gleichheit.

1. Informelle Systeme und der Verlust an Öffentlichkeit

Die Möglichkeit, Gemeindewohnungen durch private Ablösen im Internet zu übertragen, bedeutet faktisch eine Umgehung jeglicher öffentlicher Vergabekriterien. Was ursprünglich ein rechtlich normierter Verteilungsmechanismus war – geprägt von Bedarf, Wartelisten, Einkommens- und Sozialkriterien – ist zu einem stillen, informellen Markt mutiert. Ein solcher Markt kennt keine Gleichheit. Er kennt Beziehungen, Zahlungsmoral und Zugang zu Insiderwissen.

Diese Entwicklung ist kein bloßer Nebeneffekt. Sie ist ein strukturelles Versagen, das durch politisch gestaltete Intransparenz erst ermöglicht wird. Denn solange die Entscheidungen der Wohnkommission nicht überprüfbar sind, die Ablösepraktiken nicht erfasst werden und keine zentrale, öffentlich einsehbare Datenlage existiert, operiert das System außerhalb demokratischer Kontrolle. Und das ist gefährlich.

2. Von der Sozialpolitik zur Klubmitgliedschaft

Das eigentliche Ziel sozialen Wohnbaus war es, allen Menschen Zugang zu leistbarem Wohnen zu ermöglichen. Die Realität: Wer einmal „drin“ ist, hat durch Weitergabe im Freundes- oder Familienkreis einen entscheidenden Vorteil. Wer jedoch keine Kontakte hat oder die stillschweigende „Eintrittsgebühr“ nicht aufbringen kann, bleibt außen vor. Damit wird ein öffentliches Gut faktisch zu einer Art Klubmitgliedschaft, für die ein nicht offener Auswahlprozess gilt.

Demokratie lebt jedoch von gleichen Ausgangsbedingungen. Wenn sich diese Bedingungen über Jahre hinweg verschieben, nicht mehr kontrollierbar sind und keine demokratische Korrektur vorgesehen ist, dann ist das kein temporäres Problem mehr, sondern ein struktureller Defekt.

3. Transparenzpflicht bei öffentlichem Eigentum

In Österreich gilt die Verpflichtung zur Transparenz bei der Verwaltung öffentlichen Eigentums als verfassungsrechtlich abgesichert. So etwa in Artikel 20 B-VG, der eine Auskunftspflicht und Rechenschaftspflicht gegenüber der Öffentlichkeit vorsieht. Diese Grundpflicht wird systematisch unterlaufen, wenn Entscheidungen faktisch ohne Protokollierung, ohne Zugang zu Einsicht, und ohne die Möglichkeit einer unabhängigen Überprüfung getroffen werden.

Darüber hinaus gibt es Judikate des Verfassungsgerichtshofs (VfGH), die den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung (Art. 18 B-VG) betonen und festhalten, dass jede Maßnahme, die rechtlich bedeutsam ist, einer gesetzlichen Grundlage bedarf und nachvollziehbar dokumentiert sein muss. Bei der Wiener Wohnkommission jedoch bleibt selbst nach umfassender Recherche unklar, auf welcher konkreten gesetzlichen Basis sie operiert – von der Transparenz ganz zu schweigen.

4. Demokratische Rechenschaftspflicht als blinder Fleck

Die Legislative Wiens – also der Gemeinderat – ist theoretisch das Kontrollorgan über die Verwaltung. Praktisch jedoch scheint es, als sei das System so eingerichtet worden, dass keine effektive Kontrolle mehr möglich ist. Die Wohnkommission gibt keine Rechenschaft ab. Die operative Exekutive (Wiener Wohnen) versteckt sich hinter „Empfehlungen“. Und die Betroffenen haben keinen Rechtsweg.

Das ist keine Demokratie im Vollsinn mehr. Das ist ein struktureller Entzug von Teilhabe, Transparenz und Verantwortlichkeit – und zwar durch Design, nicht durch Zufall. Solche Entkopplungen zwischen Verwaltung und Öffentlichkeit sind laut politischer Theorie typisch für postdemokratische Zustände.

5. Der Preis der Entkopplung

Die betroffenen Bürger:innen zahlen dafür nicht nur finanziell, sondern auch institutionell. Wer merkt, dass die Verwaltung unkontrollierbar geworden ist, verliert Vertrauen. Wer sieht, dass Beziehungen und Netzwerke entscheiden, nicht soziale Kriterien, verliert das Gefühl der Gerechtigkeit. Und wer keine Möglichkeit hat, sich gegen Unrecht zu wehren, verliert die Bindung an das demokratische System.

Damit wird deutlich: Die Krise des Wiener Wohnsystems ist nicht nur eine wohnpolitische, sondern eine demokratische. Der Rechtsstaat kann nur dort bestehen, wo seine Prinzipien aktiv umgesetzt werden. In Wien jedoch ist ein Zustand entstanden, in dem zentrale Rechtsprinzipien systematisch unterlaufen werden – und die Öffentlichkeit sieht zu.

Was es jetzt braucht, ist mehr als eine Reform der Wohnkommission. Es braucht eine Rückführung des gesamten Systems in den Rahmen demokratischer Kontrolle. Das bedeutet: rechtliche Nachvollziehbarkeit, gerichtliche Überprüfbarkeit, öffentliche Dokumentation und politische Rechenschaft. Sonst wird aus der stillen Krise ein lautes Ende des Vertrauens in demokratische Institutionen.

Kapitel 11: Politisches Kalkül hinter der Intransparenz

Wie das System der Wohnungsvergabe absichtlich unkontrollierbar gehalten wird

Ein demokratischer Rechtsstaat lebt nicht nur von der Existenz von Regeln – sondern auch davon, dass diese Regeln überprüfbar sind. In Wien ist genau das Gegenteil der Fall: Die Wohnungsvergabe im Bereich des sozialen Wohnbaus wird so organisiert, dass **Transparenz, Nachvollziehbarkeit und rechtliche Überprüfbarkeit systematisch verhindert werden**. Diese Intransparenz ist kein Versehen – sie ist Teil eines politischen Designs, das bestimmten Akteuren nützt. Wer verstehen will, warum das System ist, wie es ist, muss fragen: **Cui bono?** Wem nützt es?

Kein Zufall: Die Architektur der Unwissenheit

Die Wohnkommission ist nicht zufällig gesetzlich nicht geregelt. Es ist **bewusst kein AVG-Verfahren**, bewusst kein Bescheid, bewusst keine Veröffentlichung von Entscheidungsgrundlagen vorgesehen. Der Grund: **Wäre das Verfahren formalisiert, wäre es auch anfechtbar**.

Würde ein formales Verfahren eingeführt, entstünde:

- **eine Pflicht zur Begründung** der Entscheidung,
- **eine Pflicht zur Gleichbehandlung** (nachweisbar!),
- **eine Möglichkeit zur Akteneinsicht**,
- **eine Rechtsmittelinstanz**.

Das alles existiert nicht – und **genau deshalb wird das System so gehalten, wie es ist**. Der politische Nutzen: Die Verantwortung liegt **nirgendwo eindeutig**, die Öffentlichkeit sieht **nichts**, der Rechtsweg ist **versperrt**.

Die politische Funktion der Wohnkommission

In ihrer derzeitigen Form erfüllt die Wohnkommission mehrere Funktionen, die – juristisch problematisch, aber politisch nützlich – ideal zusammenspielen:

1. **Abpuffern von Verantwortung:**

Entscheidungen, die sozial oder rechtlich heikel wären, können auf die Kommission ausgelagert werden. Die Verwaltung verweist auf deren „Empfehlung“, die Kommission auf „fehlende Entscheidungsbefugnis“ – und niemand ist formell verantwortlich.

2. **Vermeidung öffentlicher Debatte:**

Solange Entscheidungen nicht öffentlich dokumentiert werden, können heikle Fälle nicht zum Politikum werden. Es gibt keine Debatten im Gemeinderat, keine Interpellationen, keine parlamentarische Kontrolle.

3. **Erhalt des Mythos vom „gerechten System“:**

Die SPÖ hat ihre politische Identität stark auf den sozialen Wohnbau aufgebaut. Eine formal geregelte, aber in der Praxis exkludierende Struktur würde diesen Mythos gefährden. **Die Intransparenz schützt das Image.**

Der stille Nutzen für Immobilienpolitik

Parallel zur Intransparenz der Vergabe entwickelt sich seit Jahren **eine massive Preisinflation im Wohnsektor**. Während Altverträge geschützt und unsichtbar rotieren (vgl. Kapitel 6), steigen die Marktpreise rapide. Die Stadt hätte nicht nur das Recht, sondern die Pflicht, gegen spekulative Preisentwicklungen und illegale Ablösepraktiken vorzugehen – tut es aber nicht.

Das Wegsehen ist politisch kalkuliert.

Denn jede öffentliche Diskussion über Wohnungsnot, über Ablösen, über Zwei-Jahres-Regeln würde auch Fragen aufwerfen über:

- die Rolle städtischer Wohnbaugesellschaften,
- die Privilegien einzelner Gruppen,
- das Verhältnis zu Investoren und Bauwirtschaft.

Ein transparentes System würde **den Druck erhöhen**, auch diesen Bereichen nachzugehen. Die **Aufrechterhaltung eines intransparenten Systems schützt also indirekt auch wirtschaftliche Interessen**, die mit der SPÖ-nahe stehenden Bauwirtschaft verbunden sind.

Keine Modernisierung – trotz Digitalisierung

In einer Zeit, in der nahezu jeder Verwaltungsschritt digitalisiert wird, wirkt die Wiener Wohnungsvergabe wie aus der Zeit gefallen. Es gibt keine Abfragestatistik, keine Echtzeit-Datenbank über verfügbare Wohnungen, keine öffentlich einsehbaren Wartelisten. Das ist kein technisches Versäumnis, sondern eine **Verweigerung von Transparenz durch unterlassene Digitalisierung**.

Denn mit Transparenz käme Rechenschaftspflicht.

Die Entscheidung, keine digitale Abfrageplattform mit klaren Wartelisten und Statusmeldungen einzuführen, ist **politisch bequem**. Sie verhindert, dass Ansprüche eingefordert werden können. Wer den Prozess nicht versteht, kann sich nicht dagegen wehren.

Machtmittel Wohnungszuteilung

Wohnungen sind nicht nur soziale Infrastruktur – sie sind **ein Mittel politischer Macht**. In einem intransparenten System, in dem persönliche Beziehungen (oder zumindest ihre Wirkung) eine Rolle spielen, entsteht ein Potenzial für:

- **informelle Einflussnahme,**
- **Klientelpolitik,**
- **parteinahe Versorgungssysteme.**

In einem transparenten System könnte dies kontrolliert oder ausgeschlossen werden. In Wien jedoch entsteht der Verdacht, dass der Wohnbau **nicht nur als Gemeinwohlprojekt, sondern auch als politisches Verfügungsinstrument genutzt wird**.

Die Wohnkommission als intransparentes, parteinahes Gremium ist dabei ein ideales Werkzeug – unkontrollierbar, aber effektiv.

Fazit: Intransparenz als Machterhaltungsinstrument

Die fehlende Nachvollziehbarkeit der Wiener Wohnvergabe ist **kein technischer Mangel und kein rechtlicher Betriebsunfall**, sondern ein **strategisches Element eines Systems**, das Kontrolle, Verantwortung und Teilhabe minimiert – zugunsten einer politisch steuerbaren Grauzone.

Die Verantwortlichen müssen sich fragen lassen, warum ein so zentraler Teil städtischer Daseinsvorsorge **nicht den Maßstäben eines modernen, rechtsstaatlichen, transparenten Gemeinwesens genügt**.

Was es bräuchte?

Eine gesetzlich geregelte Vergabestelle.

Ein transparentes, digitales Verfahren.

Eine individuelle, nachvollziehbare Prüfung.

Und ein Beschwerdeweg, wie er in jedem funktionierenden Rechtsstaat üblich ist.

Solange all das fehlt, bleibt die Intransparenz **kein Versehen**, sondern **ein strategischer Vorteil für jene, die das System beherrschen**.

Kapitel 12: Demokratische Verantwortung und der Weg nach vorn

Warum wir jetzt handeln müssen – und was ein öffentlich-rechtliches Medium wie der ORF dazu beitragen kann

Was die vorangegangenen Kapitel beschrieben haben, ist kein Skandal im klassischen Sinne. Es ist keine einzelne Entscheidung, kein einmaliges Versagen, kein spektakulärer Fall. Es ist ein **System**, das sich **über Jahre verfestigt hat**, das auf Intransparenz, informeller Macht und rechtlicher Grauzone basiert – und das dadurch umso gefährlicher ist. Denn Systeme, die nicht benannt werden, bleiben bestehen. Und genau deshalb ist es jetzt Zeit, hinzusehen.

Ein stiller Ausnahmezustand im Herzen der Stadt

In einer Stadt, die sich zu Recht rühmt, eine der lebenswertesten der Welt zu sein, herrscht auf einem ihrer zentralsten Felder – dem Wohnrecht – ein Zustand, der demokratischen Grundsätzen widerspricht:

- Menschen werden faktisch von öffentlichem Eigentum ausgeschlossen, ohne jemals einen rechtmittelfähigen Bescheid zu erhalten.
- Eine politisch besetzte Kommission trifft sozial folgenreiche Entscheidungen ohne juristische Kontrolle.
- Die Zwei-Jahres-Regel, die einer Vielzahl von österreichischen Staatsbürger:innen den Zugang verwehrt, wurde nie gesetzlich beschlossen – und doch wird sie vollzogen.
- Ablösen von 5.000 € zementieren ein faktisches Eintrittsgeld in den Club der Gemeindemieter:innen.
- Die Öffentlichkeit erfährt davon nichts – denn der Vergabeprozess ist intransparent, nicht digitalisiert, nicht überprüfbar.

Das ist kein Einzelfall. Das ist kein Betriebsunfall. Das ist ein **konstruiertes System, das sich der Kontrolle entzieht**.

Verantwortung beginnt mit Sichtbarmachung

Was es jetzt braucht, ist Öffentlichkeit. Der ORF – als **öffentlich-rechtlicher Rundfunk**, **verankert in der Verfassung**, mit einem klaren Bildungs- und Informationsauftrag – hat die Mittel und die Glaubwürdigkeit, diesen Zustand sichtbar zu machen.

Denn diese Geschichte ist größer als eine Wohnungsfrage. Es geht um:

- **die Achtung demokratischer Prinzipien,**
- **den Schutz verfassungsmäßiger Rechte,**
- **die Frage, wie eine Gesellschaft mit ihren Schwächsten umgeht,**
- **und ob öffentliches Eigentum wirklich allen zugänglich ist – oder nur jenen mit dem richtigen Netzwerk und 5.000 € in der Tasche.**

Die Missstände, die hier bestehen, verletzen nicht nur Rechtsnormen, sie gefährden auch **das Vertrauen in staatliche Institutionen**. Und Vertrauen ist die Währung, von der jede Demokratie lebt.

Die Rolle des ORF – und des investigativen Journalismus

Der ORF – und insbesondere eine Sendung wie der *Report* – hat mehrfach bewiesen, dass er systemische Missstände aufdecken und in die Öffentlichkeit bringen kann. Dafür braucht es:

1. **Recherche:** Offenlegung der Entscheidungswege, der Besetzungen, der Abläufe. Wer sitzt in der Kommission? Wie wird entschieden? Gibt es Dokumentation?
2. **Fallgeschichten:** Menschen, die unter den intransparenten Regeln leiden, müssen zu Wort kommen. Ihre Biografien machen die strukturellen Missstände sichtbar.
3. **Juristische Einordnung:** Mit Hilfe unabhängiger Verfassungsjurist:innen sollte geprüft werden, ob das aktuelle System mit Art. 18 B-VG, der EMRK und dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar ist.
4. **Konfrontation mit Verantwortungsträger:innen:** Die Stadtregierung – insbesondere Vertreter:innen von Wiener Wohnen, der MA 50 und des zuständigen Stadtrats – müssen sich erklären.
5. **Einordnung in den europäischen Kontext:** Warum sind die Einstiegshürden in Wien höher als in vergleichbaren Städten Europas? Warum bleibt Wien – trotz Wohnbautradition – bei der Vergabetransparenz zurück?

Ein solcher Bericht könnte nicht nur den Diskurs verändern. Er könnte **konkrete Reformen anstoßen** – hin zu einem gerechteren, überprüfbaren System.

Demokratisches Pflichtgefühl – nicht Empörung

Was diese Initiative antreibt, ist **kein Zorn**, kein Wunsch nach Skandalisierung, keine parteipolitische Agenda. Es ist ein demokratisches Pflichtgefühl. Wer in einem Rechtsstaat lebt, hat das Recht – ja die Pflicht –, **auf systemisches Unrecht hinzuweisen**, gerade dann, wenn es leise, unauffällig und institutionell verankert geschieht.

Es geht nicht um Schuldzuweisungen. Es geht um **Verantwortungsübernahme**.

Und es geht darum, eine Stadt – die zurecht stolz ist auf ihren sozialen Wohnbau – daran zu erinnern, dass sozial nur ist, was **gerecht, nachvollziehbar und offen für alle** ist.

Der Aufruf: Hinschauen, Aufdecken, Ändern

Die Stadt Wien braucht keine neuen Gesetze. Sie braucht **Transparenz**.

Die Menschen in dieser Stadt brauchen keine Bevorzugung – sie brauchen **gleiche Chancen**.

Und der öffentliche Rundfunk braucht keine Erlaubnis – sondern nur den Mut, **hinzusehen**.

Diese Struktur, wie sie heute besteht, ist kein Naturgesetz. Sie wurde gemacht. Und sie kann **auch wieder ent-macht** werden – durch Öffentlichkeit, durch Berichterstattung, durch demokratische Korrektur.

Liebe Damen und Herren Journalistinnen und Journalisten,

dieser Text ist nicht nur ein Appell, sondern ein Angebot zur Kooperation. Sie sind einer der Journalisten in diesem Land, die ein echtes Ohr für die „ungesehenen“ Themen haben. Diese Geschichte ist wichtig. Sie ist politisch, sozial, verfassungsrechtlich – und menschlich.

Wenn Sie mehr wissen möchten – über Fälle, Dokumente, Rechtsfragen, Hintergründe – stehen wir zur Verfügung.

Es geht hier nicht nur um Wohnungen. Es geht um das demokratische Fundament.
