



# WOHNUNGSMARKTINTEGRATION UKRAINISCHER GEFLÜCHTETER EINE VERGLEICHENDE ANALYSE VON WIEN UND LWIWI

**SOLOMIIA TKACH (DOLISHNIY INSTITUTE OF REGIONAL RESEARCH OF NATIONAL ACADEMY OF SCIENCE OF UKRAINE) & JOSEF KOHLBACHER (ISR)**

Wien und Lwiw sind für Tausende von Ukrainer/innen, die vor dem Krieg geflohen sind, vorübergehend oder dauerhaft zur neuen Heimat geworden. Dieser große Zustrom hat für beide Städte spezifische Herausforderungen und Chancen mit sich gebracht. Er verdeutlicht die Notwendigkeit, die städtische Integrationspolitik anzupassen, um diese Menschen besser unterzubringen und zu unterstützen. Durch die Behebung des Wohnungsmangels, die leichtere Erschwinglichkeit von Wohnraum und die Gewährleistung eines adäquaten Lebensstandards können Wien und Lwiw dazu beitragen, integrative Gemeinschaften zu schaffen, in denen sich Geflüchtete willkommen und unterstützt fühlen. Diese Bemühungen werden zur langfristigen Nachhaltigkeit auf dem Wohnungsmarkt und zur Vitalität beider Städte beitragen und eine Krise in eine Chance für Wachstum und Solidarität verwandeln. Vor diesem Hintergrund formuliert die Studie eine Reihe von Empfehlungen für Maßnahmen zur Integration ukrainischer Geflüchteter/IDPs in den Wohnungsmarkt in beiden Städten, wobei Vorschläge der Geflüchteten und Expert/innen sowie Beispiele für bereits bewährte Maßnahmen berücksichtigt werden.

## KEYPOINTS

- Vertriebenen in Wien und Lwiw sind Frauen mit einem hohen Bildungsniveau, Kinder oder Rentner/innen. In Wien handelt es sich außerdem überwiegend um Personen mit mittlerem oder höherem sozioökonomischem Status. Allerdings wird die Integration durch Sprachbarrieren und das Problem der Anerkennung von Bildungsabschlüssen erschwert.
- Als Herausforderungen des Wohnungsmarktes in beiden Metropolen wurden der starke Wettbewerb, der begrenzte Zugang zu erschwinglichem Wohnraum, die hohen Wohnkosten und Ängste von Vermieter/innen genannt. Herausforderungen in Wien waren auch der eingeschränkte Zugang zu Sozialwohnungen sowie Kosten aufgrund unmöblierter Mietwohnungen. In Lwiw bestand ein Problem für russischsprachige IDPs in Vorurteilen von Teilen der lokalen Bevölkerung.
- Die Befragten schätzten den Beitrag der Behörden und NGOs sowie der Freiwilligen bei der Suche nach Unterkünften positiv ein. Sie reagierten rasch auf die neuen Herausforderungen und bieten ein breites Spektrum an Unterstützung.

## PROBLEMSTELLUNG, HINTERGRUND

Die Untersuchung widmet sich den Herausforderungen der Wohnungsmarkintegration von Geflüchteten und Binnenvertriebenen (IDPs = Internally Displaced Persons) aus der Ukraine in den Metropolen Wien und Lwiw. Die Wohnverhältnisse üben einen erheblichen Einfluss auf die gesamte Lebenssituation von Geflüchteten aus, da zahlreiche Aspekte der sozialen und strukturellen Integration in einem Konnex zum Wohnen stehen. Der Fokus der Analysen liegt auf den seit dem Februar 2022 primär nach Wien Emigrierten, die sich nicht nur in Bezug auf ihre Herkunft von den Geflüchteten der „Refugee Crisis“ der Jahre 2015/16 unterscheiden. Im Gegensatz zur Zuwanderung aus dem EU-Raum sowie dem östlichen Europa verharren in Wien Arbeitsmigrant/inn/en aus der Türkei sowie Geflüchtete aus Afghanistan und Syrien oft lange in standardmäßig marginalen Wohnungsmarktsegmenten. Das effizienteste Instrument gegen Benachteiligung bei der Wohnintegration bildet in Wien der größte Bestand an Kommunalwohnungen in Europa. Die Kommunalpolitik vermag daher die Wohnintegration nachhaltiger zu beeinflussen als Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt. Als „größter Hausherr Europas“ verfügt Wien also über einen größeren „room for manoeuvre“ als etwa Lwiw.

Daher unterscheiden sich die Wohnintegrationsverläufe in Lwiw von Wien erheblich, da dort der private Sektor dominiert. Lwiw hat die Errichtung der „modular cities“ als rasch umsetzbare innovative Strategie für die Wohnintegration eingebracht. Bei den zu integrierenden IDPs handelt es sich meist um Menschen ukrainischer Herkunft, die selten (v.a. die russischsprachige Minderheit) als „Fremde“ wahrgenommen werden. Segregationsprozesse sind finanziellen Determinanten und einer Verknappung des Gutes Wohnung infolge der starken Fluchtbewegung zuzuschreiben.

Die Daten offenbaren zahlreiche neue Aspekte der Wohnintegrationsproblematik für Vertriebene in der Ukraine und Österreich, die über kurzfristige Maßnahmen hinausgehen sollten und erforderlich sind, um langfristige Lösungen des Wohnproblems umzusetzen.

## ZIELSETZUNGEN

Im Gegensatz zu vielen anderen Communities von Geflüchteten in Wien wurden Ukrainer/innen bisher nur selten beforscht, da diese bis Februar 2022 eine zahlenmäßig kleine Gruppe in der Bundeshauptstadt und vor allem in den Bundesländern bildeten. Die vorliegende Publikation stellt die erste umfassende Studie zur Wohnungsmarkintegration von Geflüchteten aus der Ukraine dar, wobei die vergleichende Perspektive von IDPs in Lwiw sowie von Geflüchteten in Wien eine zentrale Rolle spielt, um zusätzliche Erkenntnisse zu gewinnen. Lwiw war bereits 2014/15 infolge der Annexion der Krim und der Besetzung von Teilen der Regionen Donezk und Luhansk mit den Herausforderungen der Integration von IDPs konfrontiert. Für Wien bedeutete das Jahr 2022 die erste quantitativ signifikante

Zuwanderung von Geflüchteten aus der Ukraine. Da der Großteil von ihnen aus urbanen Kontexten stammte, wollten sich fast alle in Wien oder dessen Umland niederlassen.

## FORSCHUNGSDESIGN & DATENBASIS

### MULTIMETHODENANSATZ

Die Analysen hatten das Ziel, die Spezifika der Wohnintegration auf der Basis qualitativer und quantitativer Daten mit einem komparativen Multimethodenansatz herauszuarbeiten. Die Datenerhebung fand vom 8. Januar bis 25. März 2024 in Lwiw und vom 28. Januar bis 25. März 2024 in Wien statt. Es wurden vier Fragebögen in Ukrainisch, Deutsch und Englisch entwickelt, um Primärdaten von den folgenden Kategorien von Respondent/inn/en zu sammeln: 1) Geflüchtete in Wien und IDPs in Lwiw; 2) Vertreter/innen städtischer Behörden; 3) relevante NGOs; 4) Immobilienmakler/innen. Das Sample (50 Personen) wurde aus einer repräsentativen Stichprobe Geflüchteter und IDPs ausgewählt. Für die Befragung der Repräsentant/inn/en kommunaler Abteilungen wurde ein Fragebogen für narrative Interviews mit 15 Fragen entwickelt. Es wurden Vertreter/inne/n des „Fonds Soziales Wien“ in Wien und des „Zentrums für soziale Unterstützung von Waisen und Kindern ohne elterliche Fürsorge sowie Binnenvertriebenen“ in Lwiw befragt. Im Fall der NGOs wurden Interviews mit zwei Vertreter/inne/n der Diakonie Wien und je einem/r Vertreter/in von MALVA (Wien), YaMariupol und Tvoia Opora in Lwiw geführt.

Die Befragung erfolgte größtenteils Face-to-face, in Einzelfällen mittels eines Online-Fragebogens. Die Befragungssphase von zwei Monaten, ließ keine größere Stichprobe zu. Daher können die Ergebnisse keinen Anspruch auf statistische Repräsentativität erheben. Auch der Vergleich von zwei Metropolen mit grundlegend unterschiedlichen sozioökonomischen Kontexten, Wohnungspolitiken und Marktdynamiken stellte eine Herausforderung dar.

### GENERELLE DETERMINANTEN DER WOHNINTEGRATION VON GEFLÜCHTETEN

Die Wohnintegration von Geflüchteten impliziert den Eintritt in den lokalen Wohnungsmarkt und umfasst die Informationsakquisition über diverse Kanäle (v.a. persönliche Kontakte, Online-Immobilienportale, Social Media). Zugleich findet die Nutzung sozialer Netzwerke in und außerhalb der ethnischen Communities statt. Die Wohnungssuche vollzieht sich also in einem komplexen Feld von Akteur/inn/en und den damit verknüpften faktischen Ressourcen dieser Personen. Die Wohnintegration beinhaltet einen zielorientierten individualisierten Entscheidungsfindungsprozess, wobei die Bandbreite der Wahlmöglichkeiten bei den meisten Geflüchteten stark eingeschränkt ist und vor allem in der Anfangsphase des Suchprozesses Wohnalternativen oft verunmöglichen.

## EMPIRISCHE ERGEBNISSE

### BESONDERHEITEN BEI DER SUCHE NACH UNTERKÜNFEN FÜR UKRAINISCHE GEFLÜCHTETE/BINNEN-VERTRIEBENE IN WIEN UND LWIW

Anders als in Wien kamen sowohl Frauen als auch Männer mit Kindern ungehindert nach Lwiw. Viele Männer wollten sich jedoch nicht registrieren lassen, um die Einberufung zum Militär zu vermeiden. An der Umfrage nahm daher nur eine geringe Zahl von Männern (10 % des Samples) teil. Die Altersstruktur der Befragten in Lwiw reichte von 18 bis 62 Jahren. Das Durchschnittsalter betrug 42,5 Jahre. Die meisten kamen aus der Region Donezk (45 %), 18 % aus Cherson und 15 % aus Charkiw.

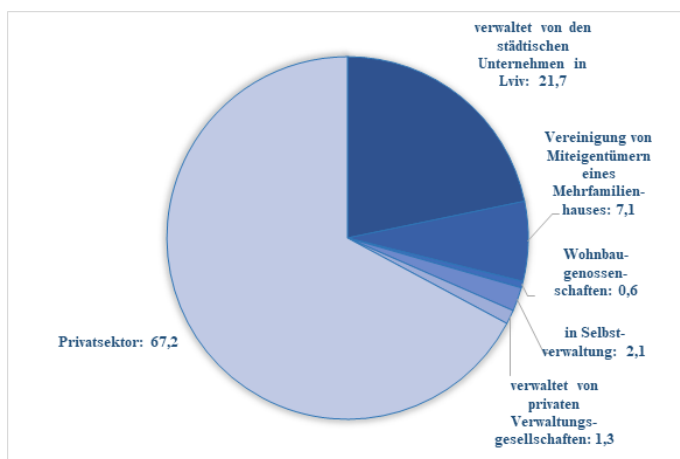


Abb. 1: Die Struktur des Wohnungsbestands in Lwiw zum 01.01.2024 (in Prozent) (Quelle: LWIW CITY COUNCIL DATA)

In Lwiw gab die Hälfte der Befragten an, dass es „schwierig, aber möglich“ sei, eine Unterkunft zu finden, für 20 % der Befragten war es „sehr schwierig“, für 15 % war es „eher unrealistisch“ und für die restlichen 15 % sei es „ganz einfach“ gewesen. Trotz der Schwierigkeit, in Lwiw eine Wohnmöglichkeit zu finden, erwogen die meisten IDPs nicht, außerhalb der Metropole zu leben. Binnenvertriebene wollen kein Risiko eingehen und andere Optionen als jene, die sie sich vorstellten, versuchen. In diesem Punkt sind die Haltungen der Geflüchteten in Wien ähnlich. Zwischenzeitlich hat sich die Situation in Lwiw stabilisiert, die Wohnkosten sind für IDPs jedoch immer noch zu hoch. Es gibt auch Möglichkeiten vorübergehender Unterbringung in modularen Siedlungen, die von der Stadtverwaltung bereitgestellt werden. Allerdings sucht die Mehrheit nach Möglichkeiten der Anmietung privater Unterkünfte. In Lwiw dominiert das Problem hoher Immobilienpreise sowie der Vorurteile mancher Vermieter/innen. Hier hilft die temporäre Unterbringung durch die Stadtverwaltung.

*„Der Preis! Wir kommen aus einer Kleinstadt und haben nie genug verdient, um solche Immobilienpreise decken zu können.“ (Resp. 38)*

*„Eine 100-prozentige Vorauszahlung an einen Makler ist ein Albtraum. Sie müssen über ein finanzielles Polster verfügen,*

*um 2 Monate im Voraus 100 % an den Makler zahlen zu können. Das heißt, Sie müssen immer noch mindestens 30.000 Griwna [750 Euro] auf einmal bei sich haben und niemand kümmert sich um Ihre Probleme.“ (Resp. 21)*



Abb. 2: Modulare Siedlung in Lwiw (Sykhiv district) (Foto: Solomiia Tkach)

Ukrainische Geflüchtete in Wien weisen deutliche Unterschiede zum klassischen Bild eines „Flüchtlings“ auf. Die Mehrheit kam in den ersten Monaten der Invasion Russlands (meist im März 2022) an und es handelte sich zu rund 90 % um Frauen und Kinder. Ukrainerinnen verfügen meist über hohe Bildungsniveaus. So gaben 85 % der Befragten an, einen Master- oder Fachhochschulabschluss zu besitzen, 10 % hatten einen Abschluss auf Bachelorniveau und nur 5 % besaßen keine Hochschulausbildung. Das Durchschnittsalter der Befragten lag bei 39,2 Jahren. Die Mehrheit (40 %) in Wien kam aus Kiew oder der Kiewer Region, 15 % stammten aus der Region Charkiw und 10 % aus Lwiw. Eine Besonderheit ukrainischer Geflüchteter in Wien ist, dass sie bei der Wahl ihres Wohnumfeldes sehr wählerisch sind. Da es sich bei den meisten um Frauen mit Kindern handelt, ist die Sicherheit am neuen Wohnort für sie ein wichtiges Anliegen. Dementsprechend achten sie auch auf die Kriminalitätsrate in verschiedenen Bezirken Wiens.

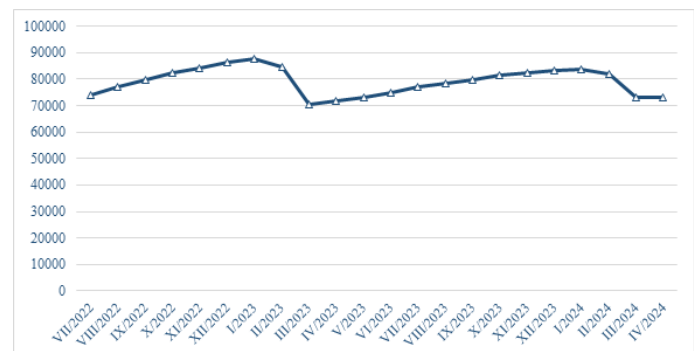


Abb. 3: Zahlenmäßige Entwicklung der in Österreich registrierten ukrainischen Geflüchteten (Quelle: UNHCR 2024)

Ein Hindernis bei der Wohnungssuche ist die Notwendigkeit, dem Vermieter eine Einkommensbescheinigung in Österreich für die letzten sechs Monate vorzulegen (Einkommen aus der Ukraine wird nicht berücksichtigt). Für Personen, die nicht in Österreich beschäftigt sind, ist diese Anforderung unrealistisch. Darüber hinaus besteht die finanzielle Hürde der Kautions (als Rücklage falls die Miete nicht gezahlt wird oder Schäden entstehen), die meist drei

Monatsmieten beträgt. Für viele sind dies unerschwingliche Summen. Auch haben sie Angst, einen großen Betrag aus ihren Rücklagen zu bezahlen, ohne Klarheit über ihren Aufenthalt in Wien zu haben. Zudem ist es oft nötig, die Dienste eines Maklers zu finanzieren (in Höhe mehrerer Monatsmieten + 20 % Mehrwertsteuer).

*„Es ist sehr schwierig, eine Unterkunft zu finden. Viele Leute haben abgelehnt, weil wir keinen festen Arbeitsplatz in Wien haben.“ (Resp. 10)*

*„Viele Leute kamen und sagten uns: ‚Nein, aber ich möchte nicht in diesem Teil Wiens leben, weil es zu viele Muslime gibt, es gibt zu viele Syrer, es gibt zu viele Menschen aus Afghanistan oder aus der Türkei‘. Für uns ist das ziemlich erstaunlich, denn für uns ist man auch nur die Person, die aus einem anderen Land kommt. Außerdem wählen wir die Stadtteile, in denen wir leben, nicht abhängig von unseren Nachbarn aus. Normalerweise wählen wir aus, wie gut die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem ist. Wie hoch ist die Miete? (Exp 7)*

*„Ich denke, dass die Ukrainer toleriert und willkommen sind. Weil sie nicht wie Fremde aussehen. Sie sehen aus wie Österreicher. Sie sind teilweise sehr selektiv. Denn nicht alle Ukrainer, aber viele denken, dass wir ihnen etwas Schlechtes [gemeint sind Wohnungen aus dem Bestand des Fonds Soziales Wien] bieten. (Exp 1)*

*„[...] die möblierten Wohnungen sind in Wien nicht üblich. ... Normalerweise bringen die Leute alles mit und suchen nicht nach so vielen möblierten Wohnungen.“ (Exp. 3)*

## FAZIT

### RESULTATE UND GOOD-PRACTICE-EMPFEHLUNGEN

Die Studie untersuchte die regulatorischen und rechtlichen Aspekte der Wohnraumversorgung in den beiden Städten sowie die Erwartungen der Geflüchteten und die typischen Probleme bei der Suche nach Wohnraum. Auch die Folgen der Wohnintegration auf andere Bereiche des Integrationsprozesses wurden berücksichtigt.

Die vergleichende Analyse der Wohnungsmärkte zeigte, dass sich diese dynamisch veränderten und ein Bauboom einsetzte. Die Kapazitäten des Wohnungsmarktes entsprechen jedoch – v.a. in Wien – immer noch nicht den Bedürfnissen der Bewohner/innen. Trotz der weltweiten Einzigartigkeit des Modells des sozialen Wohnbaus in Wien bleibt dieses Segment für Geflüchtete mit kurzer Aufenthaltsdauer unzugänglich. Im Gegensatz dazu weist Lwiw einen geringen Anteil an Sozialwohnungen und eine Dominanz von privaten Miet- und Eigentumswohnungen auf. Folglich ist der soziale Wohnungsmarkt der Stadt kein Instrument zur Dämpfung der Mietpreise. Zum ersten Mal in der Geschichte wurde Lwiw zur teuersten Stadt der Ukraine. Der Wohnungsbestand ist zudem ständig von der Zerstörung durch russische Luftangriffe bedroht.

Wohn- und Arbeitsmarktintegration korrelieren miteinander. In Wien wäre ein Mehr an Realitätsbezug hinsichtlich

der Erwartungen der Geflüchteten vonnöten. Interventionen sind wichtig, da die frühzeitige Integration in eine reguläre Wohnsituation positive Effekte hinsichtlich der sozialen Integration hat. Die Wohnbiographien vieler Befragter sind durch häufige Wohnsitzwechsel gekennzeichnet, wobei finanzielle, persönliche, aber auch vermietenbezogene Faktoren relevant sind. Ein Teil der Geflüchteten konnte über persönliche Netzwerke Wohnraum finden. Primär spielen NGOs sowie der Stadt Wien nahestehende Organisationen (Fonds Soziales Wien) bei der Unterstützung Geflüchteter die wichtigste Rolle.

Das Ziel der Integrationspolitik sollte es sein, Bedingungen zu schaffen, die die Aussichten auf einen langfristigen Aufenthalt berücksichtigen. Die Expert/inn/en plädierten für die rasche Möglichkeit der Schaffung „eines eigenen Zuhauses“ auf Dauer. Hinsichtlich der Lokalisierung und Art der Unterbringung sollten die Bleibeperspektive, Familienkonstellationen sowie arbeitsplatzbezogene Faktoren berücksichtigt werden. Die Befragten in Wien sprachen sich für eine Verbesserung organisatorischer Abläufe und eine abgestimmte Koordination zwischen den Institutionen aus, die an der Wohnintegration beteiligt sind. Einige Befragte wünschten sich eine stärkere Berücksichtigung ihrer individuellen Bedürfnisse.

In Lwiw betrafen Vorschläge zur Deckung des Wohnungsbedarfs v.a. den Mietwohnungsbau sowie modulare Siedlungen. Viele halten eine Kontrolle des Mietmarktes durch die lokalen Behörden für angebracht. Dies würde Spekulationspraktiken verhindern. Die Befragten wiesen auf die Notwendigkeit hin, von den Behörden Unterstützung bei der Finanzierung von Wohnraum zu erhalten. Einige IDPs hoben die Frage des fehlenden sozialen Wohnbaus in Lwiw hervor. Hier könnte Wien als Vorbild für Lwiw dienen. Viele bewerteten ihre Erfahrungen mit modularen Siedlungen positiv.

#### ECKDATEN

Solomiia Tkach, Josef Kohlbacher (2024)  
Wohnungsmarktintegration ukrainischer Geflüchteter. Eine vergleichende Analyse von Wien und Lwiw, Wien: Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften

#### KONTAKT

MMag.DDr. Josef Kohlbacher  
T: +43 1 51581-3540  
[josef.kohlbacher@oeaw.ac.at](mailto:josef.kohlbacher@oeaw.ac.at)  
Solomiia Tkach, Ph.D.  
T: +38-068-706-12-12  
[tkach.solo@gmail.com](mailto:tkach.solo@gmail.com)

Impressum: Medieninhaber: Österreichische Akademie der Wissenschaften, Dr. Ignaz Seipel-Platz 2, 1010 Wien. Herausgeber: Institut für Stadt- und Regionalforschung, Bäckerstraße 13, 1010 Wien | Erscheinungsweise: halbjährlich | Satz: Mag. Florian Partl, Grafik, Design: ÖAW, ISR Verwendbarkeit/Copyright: ISR