

## WOHNEN

### AUSGANGSLAGE

- In den Jahren 2018 bis 2023 gab es einen beispiellosen Wohnbauboom. Österreichweit wurden in diesem Zeitraum rund 383.000 Wohnungen errichtet. Der geschätzte Wohnungsbedarf (Haushaltszuwachs und Ersatzneubau wegen Wohnungsverlusten) lag hingegen nur bei rund 282.000. Trotz einer Überproduktion von etwa 100.000 Wohnungen sind die Wohnungspreise und Neuvertragsmieten im privaten Segment weiter gestiegen. Ursächlich dafür war einerseits die preistreibende, großmaßstäbliche Finanzveranlagung in Wohnimmobilien. Andererseits ist auch der deutliche Rückgang des geförderten Wohnbaus an der gesamten Neubautätigkeit eine wesentliche Ursache dieser Sachlage.
- Der geldpolitische Kurswechsel und die Inflationsbekämpfung seitens der EZB haben dem zinsreagiblen, frei finanzierten Wohnbau in Österreich schwer zugesetzt. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsfertigstellungen deutlich rückläufig und die Aktivität im gesamten Wohnungsneubau ist weiterhin gedämpft. Die Zusicherungen im geförderten Wohnbau haben 2024 etwas zugelegt. Im Geschoßwohnungsbau wurde das bedarfsgerechte Niveau von über 20.000 aber noch nicht erreicht. In den Jahren 2020 bis 2022 waren nur mehr 26 Prozent des Wohnungsneubaus mit öffentlichen Mitteln gefördert. Zwischen 1990 und 2010 hatte dieser Anteil noch durchwegs bei über 70 Prozent gelegen (vgl. Kössl 2024: 3ff).
- Aufgrund des starken Preisdrucks nehmen die befristeten Mietverträge im privaten Segment Überhand. Mehr als die Hälfte der Verträge im Bestand ist nur mehr befristet – beinahe jeder zehnte Haushalt in Österreich (über 400.000 bei rund 4,1 Millionen Haushalten) wohnt mittlerweile prekär und mit Ablaufdatum. Bei den Neuverträgen ist sogar nur mehr einer von vier unbefristet und damit dauerhaft gesichert. Der Bauboom hat auch zu einem massiven Anstieg der Bodenpreise geführt. Bei den gemäß Mietrechtsgesetz preisgeregelten Wohnungen ergeben sich daraus fallweise enorme, aber gesetzlich zulässige Lagezuschläge. Daraus folgen fallweise gesetzlich geregelte Mieten, die über den lokalen Marktmieten liegen, wodurch der Zweck der Regelungen verloren geht.

### HERAUSFORDERUNGEN

- Die Verwerfungen auf den Wohnungsmärkten in vielen österreichischen Ballungszentren kann strukturell nur mittel- und langfristig durch ein höheres Angebot an dauerhaft sozial gebundenen, geförderten Mietwohnungen behoben werden. Diese theoretisch einfache Antwort erfordert eine Reihe von Voraussetzungen auf unterschiedlichen Ebenen des Staatsgefüges.
- Die letzte Bundesregierung hat im Frühjahr 2024 ein Wohnbaukonjunkturpaket aufgelegt. Aufgrund der langen Vorlaufzeiten im Wohnungsneubau und einem Mangel an günstig verfügbarem Bauland sind die dabei bereitgestellten Mittel aber erst teilweise in der Bauwirtschaft und auf den Baustellen angekommen. Ferner ist absehbar, dass ab Mitte des Jahres 2026 zusätzliche Impulse für eine dauerhaft höhere, geförderte Wohnbauleistung erforderlich sein werden.

- Befristete und damit mittel- und langfristig ungesicherte Wohnverhältnisse sind in krisengebeutelten Zeiten besonders nachteilhaft. Es ist erforderlich, dass unbefristete Mietverträge wieder Standard werden.

## POLITIKOPTIONEN

---

- Wohnbauförderungs­milliarde für die Länder: Der Bund soll den Ländern dauerhaft eine zweckgebundene Wohnbaumilliarde zuweisen. Damit soll die Bauwirtschaft stabilisiert und das Angebot an leistbaren Wohnungen erhöht werden. Aufgrund der angespannten Budgetlage ist aber die Verwendung von Finanzmitteln der Europäischen Investitionsbank für mehr geförderten Wohnbau das realistischere Szenario. Die Mittel der EIB (langfristiger Fixzinssatz i. H. v. rund 3 %) sind aber deutlich teurer als hiesige Wohnbauförderungs­darlehen (langfristiger Fixzinssatz von 1 bis 1,5 %). Im Rahmen des Europäischen Plans für bezahlbares Wohnen sollten deutlich günstigere Finanzierungen seitens der EIB bereitgestellt werden.
- Die Bundesregierung soll die Wohnbauförderungsaktivitäten der Länder mit öffentlichen Grundstücken unterstützen. Liegenschaften von Bundesministerien, öffentlichen Unternehmen und dergleichen sollen nur mehr für geförderten Mietwohnungsbau verwendet werden. Hier bietet sich die Vergabe im Baurecht an, welche eine langfristige Verfügungsmacht über diese öffentlichen Vermögenswerte gewährleistet.
- Befristete Mietverträge bringen für Miethaushalte de facto nur Nachteile. Deshalb ist es geboten, dass der unbefristete Mietvertrag wieder zum Regelvertrag wird. Immobilienunternehmen und andere Firmen mit großen Mietwohnungsbeständen sollen nicht mehr befristet vermieten dürfen. Pro Privatperson soll es hingegen die Möglichkeit geben, genau eine Wohnung befristet zu vermieten. Die nunmehr geltende Mindestbefristungsdauer von fünf Jahren für unternehmerische Vermietende ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.
- Mietrechtsreform mit tauglichen Mietenbegrenzungen: Die aktuell im Mietrechtsgesetz enthaltenen Mietenbegrenzungen müssen verbessert werden. Dafür ist ein Katalog an Zu- und Abschlägen im Gesetz vorzusehen, wobei insbesondere die Berechnung der Lagezuschläge geändert werden muss. Zudem ist der Geltungsbereich der Mietenbegrenzungen auf alle Häuser auszuweiten, die älter als 30 Jahre sind. Schließlich ist auch ein einheitlicher Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes erforderlich.
- Die Zahl von Menschen mit Zahlungsproblemen bei den Wohnkosten wird weiterhin hoch bleiben. Der sogenannte „Wohnschirm“ wird weiterhin notwendige und zweckmäßige Delogierungsprävention und Unterstützungsleistungen bei Energiekostenschulden leisten. Dieses bis Ende 2026 befristete Politikinstrument sollte dauerhaft erhalten und dotiert werden.
- Mietenbremse der Bundesregierung: im geregelten Bereich (Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes) gab es 2025 einen Mietestopp. Heuer und 2027 werden die Mieterhöhungen gebremst (2026: maximal 1 %, 2027: maximal 2%). Im ungeregelten Bereich ist ab heuer eine Mietenbremse wirksam, die ab 3 % greift und sicherstellt, dass Vermietende die Mietzinse nur mehr einmal im Jahr erhöhen dürfen. Diese Maßnahmen sind positiv.

KONTAKT

AK Wien - Abteilung für Kommunalpolitik und Wohnen  
lukas.tockner@akwien.at

## REFERENZEN - AUSWAHL

- Bundesministerium Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (2024): So geht's uns heute: die sozialen Krisenfolgen im dritten Quartal 2024 – Schwerpunkt: Unterschiede zwischen Haushaltskonstellationen, Wien; online verfügbar unter: [Publikationen - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager](#)
- Europäischer Wirtschafts- und Sozialausschuss (2024): Sozialer Wohnungsbau in der EU – menschenwürdiger, nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum, Stellungnahme TEN/841, Brüssel; online verfügbar unter: [Social housing in the EU - decent, sustainable and affordable | EESC](#)
- Kössl, Gerald (2024): Wohnbauförderung in Österreich. Förderungszusicherungen, Förderungsgebarung und internationaler Vergleich 1996 – 2022, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien; online verfügbar unter: [GBV - Fakten & Analysen](#)