

Thomas Ritt & Mara Verlič  
AK Wien

# Aktuelle Herausforderungen am Wiener Wohnungsmarkt

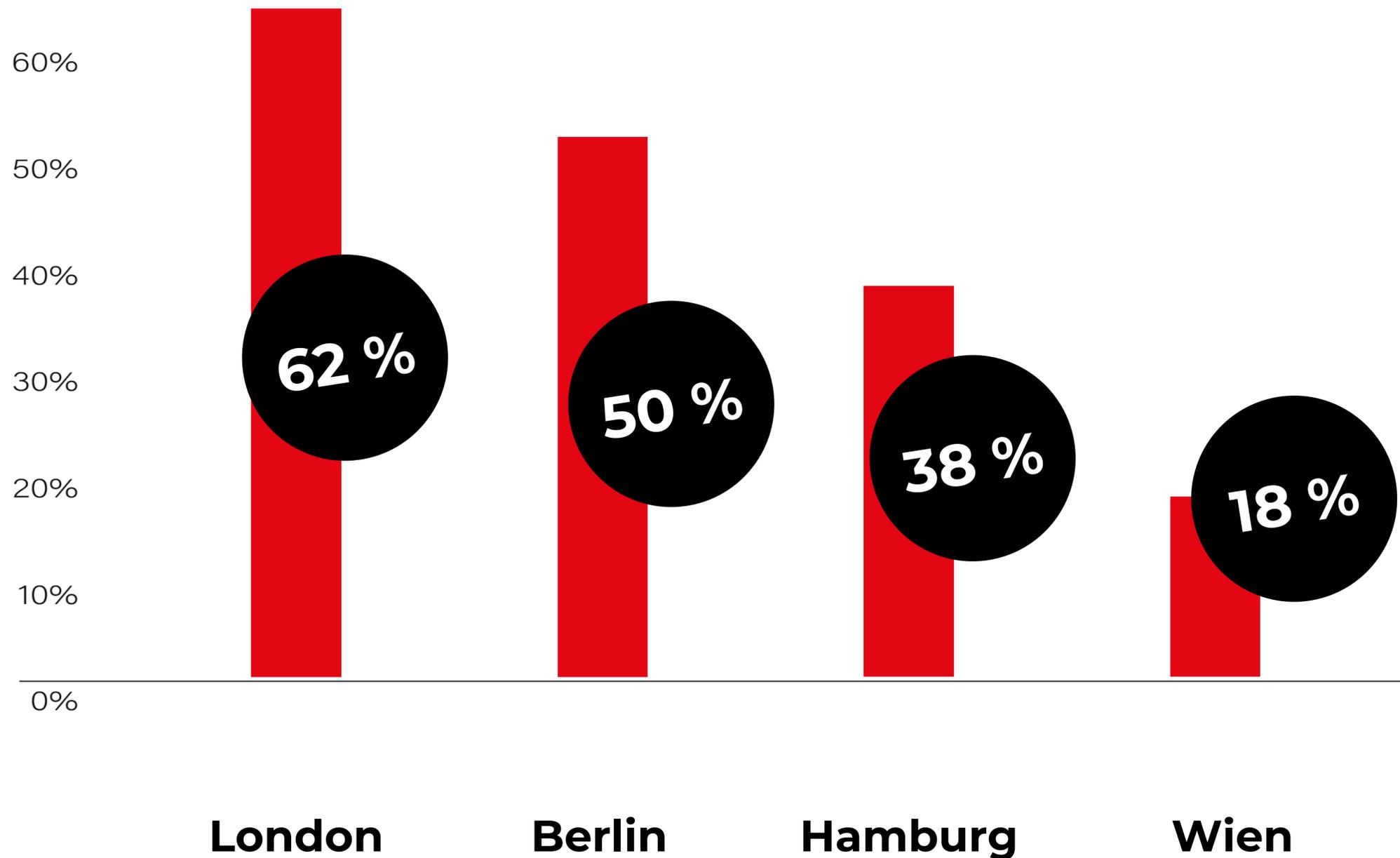
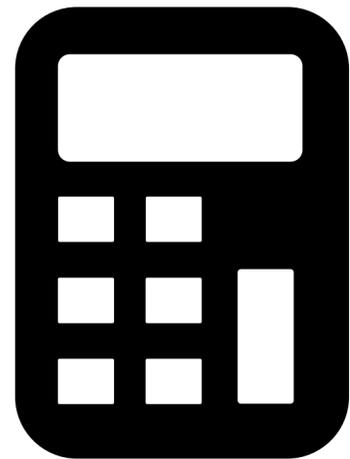
**AK Stadttagung**

Wohnungsmärkte in  
Europa unter Druck

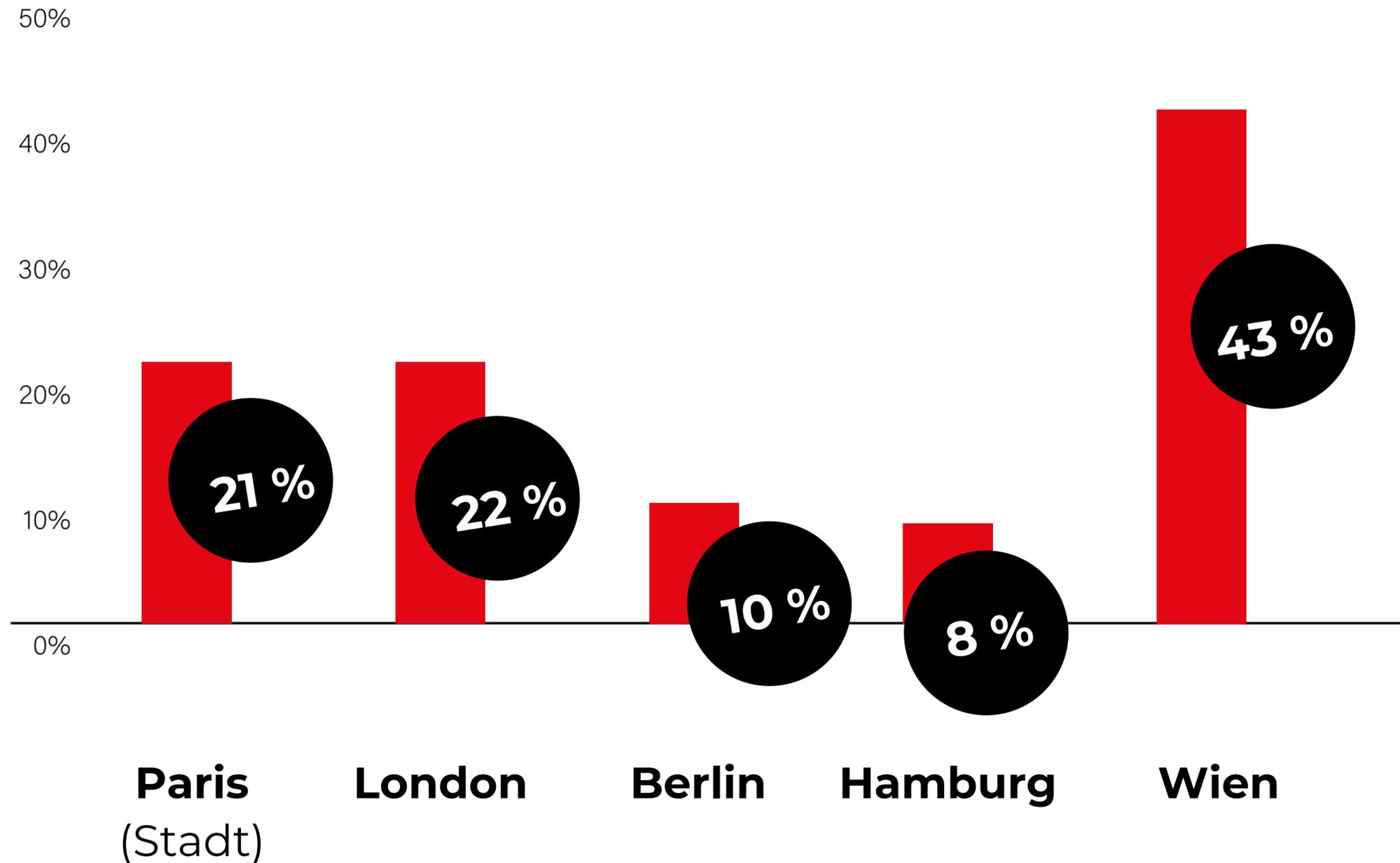
6. Mai 2025



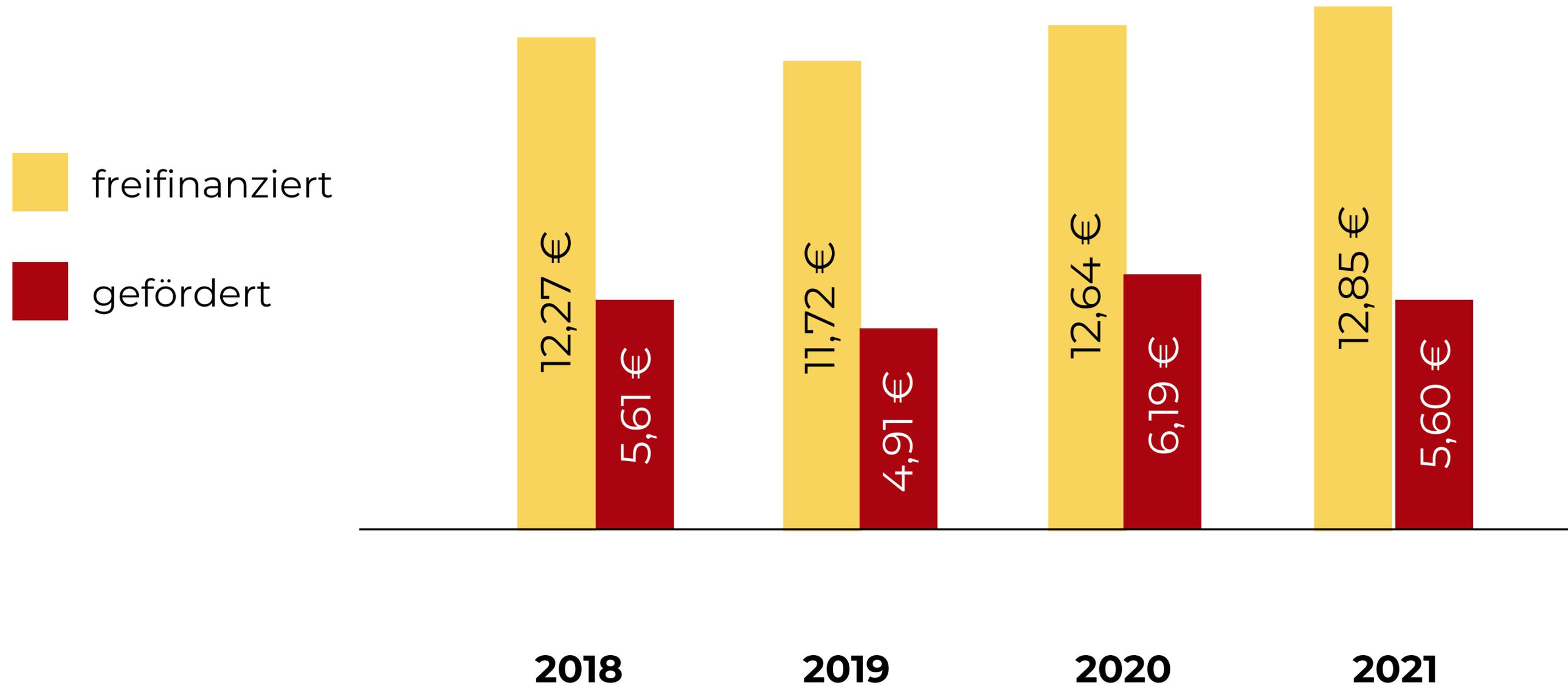
# Haushalte mit Überbelastung durch Mietkosten



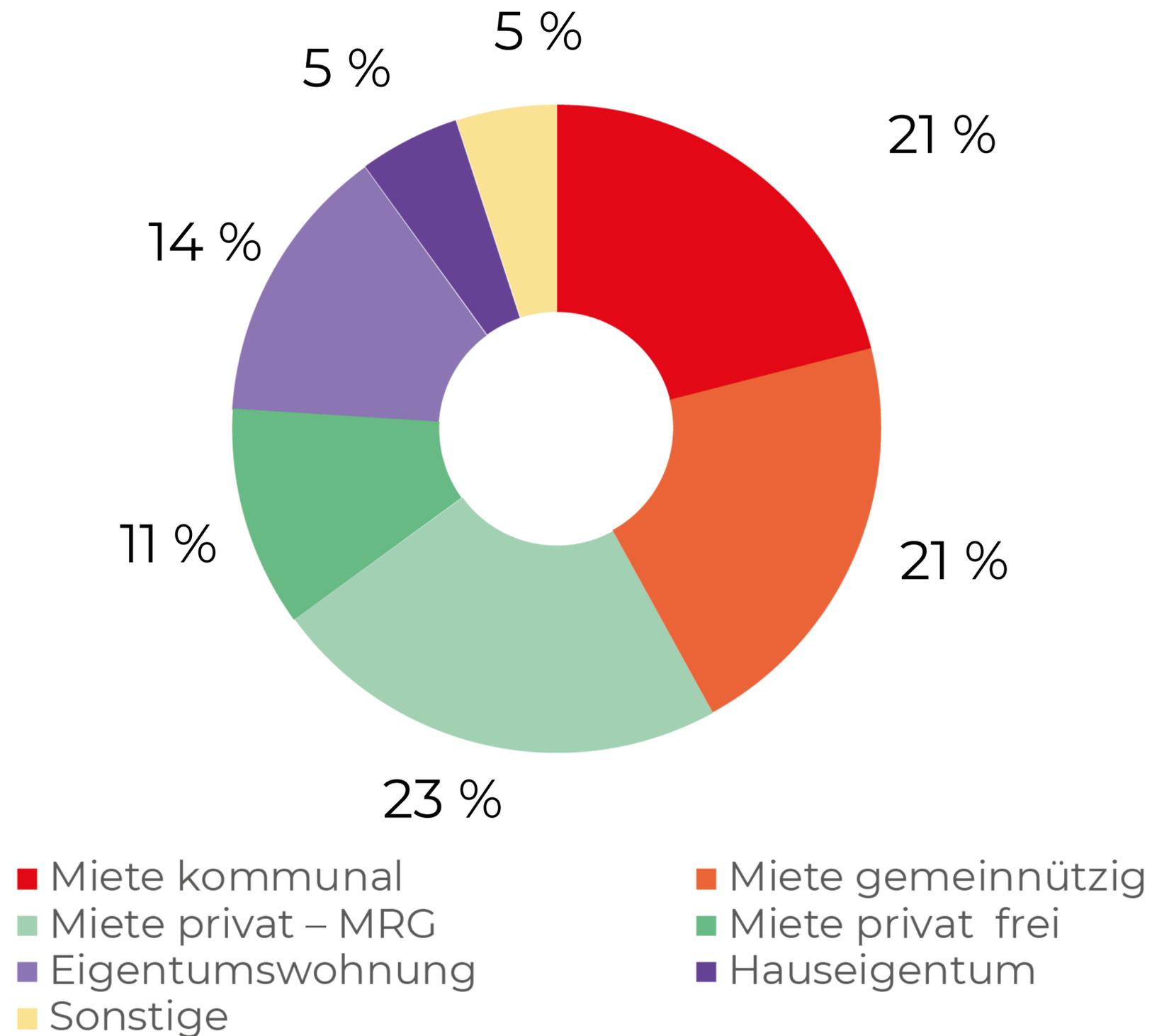
# Anteil Sozialwohnungen am Gesamtbestand



# Frei finanzierte Mietwohnungen mehr als doppelt so teuer wie geförderte



# Erfolgsgeheimnis: Zusammensetzung der Hauptwohnsitze in Wien



# Erfolgsbedingungen

- **Wohnbauförderung** als kollektives Instrument für erschwingliche Neubauwohnungen (Objektförderung)
- Die **Wohnungsgemeinnützigkeit** (Kostendeckungsprinzip, Gehalts- und Ausschüttungsbeschränkungen, Vermögensbindung und Baupflicht)
- **Wohnpolitische Institutionen** wirken Marktversagen bei der Versorgung mit leistbaren Wohnungen entgegen
- Haushalte haben bei der Wohnungssuche eine **Alternative zu teuren Privatwohnungen** und kreditfinanziertem Eigentumserwerb

# Veränderung & Herausforderung

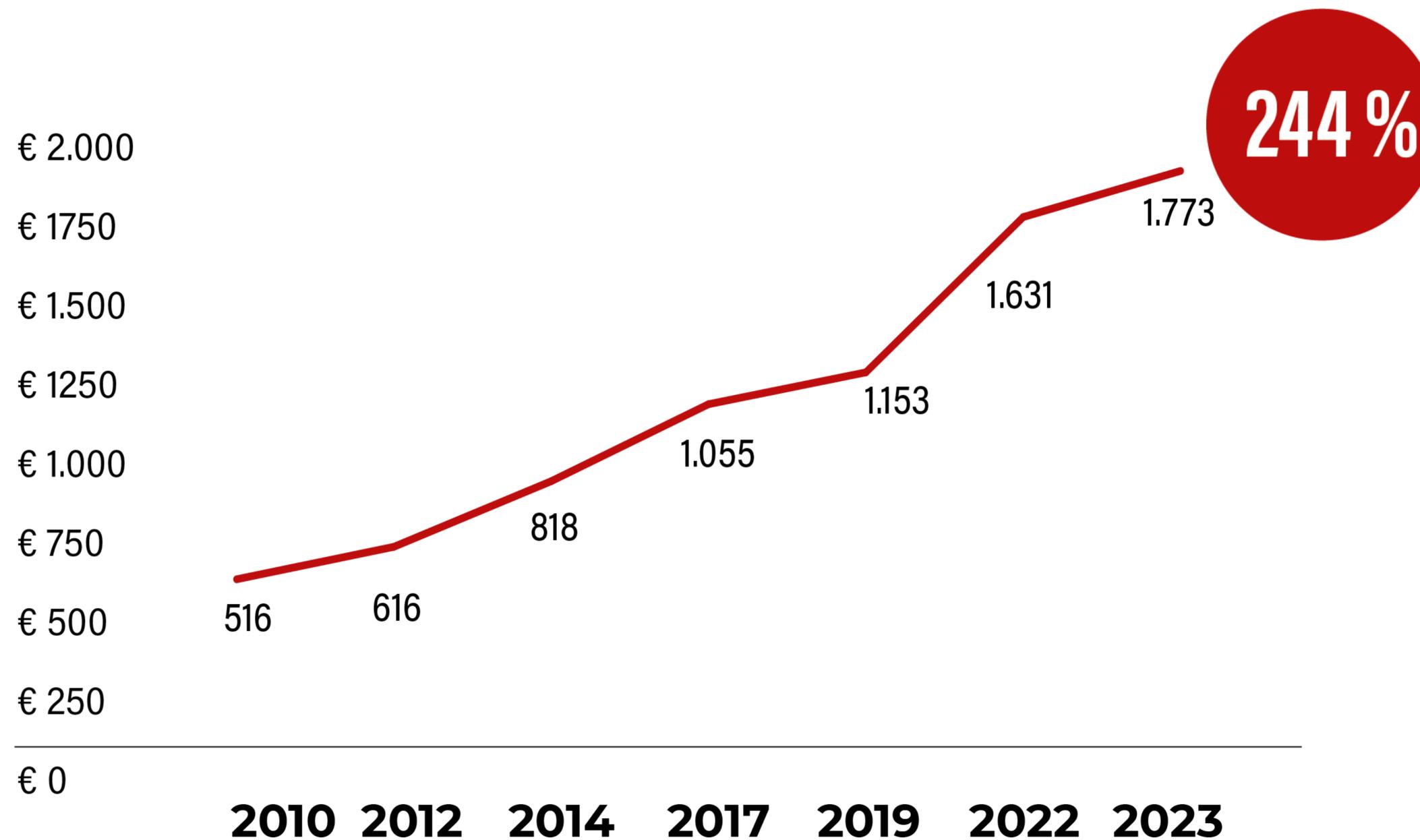
DIE MIETEN  
SIND ZU  
HOCH!

**AK**

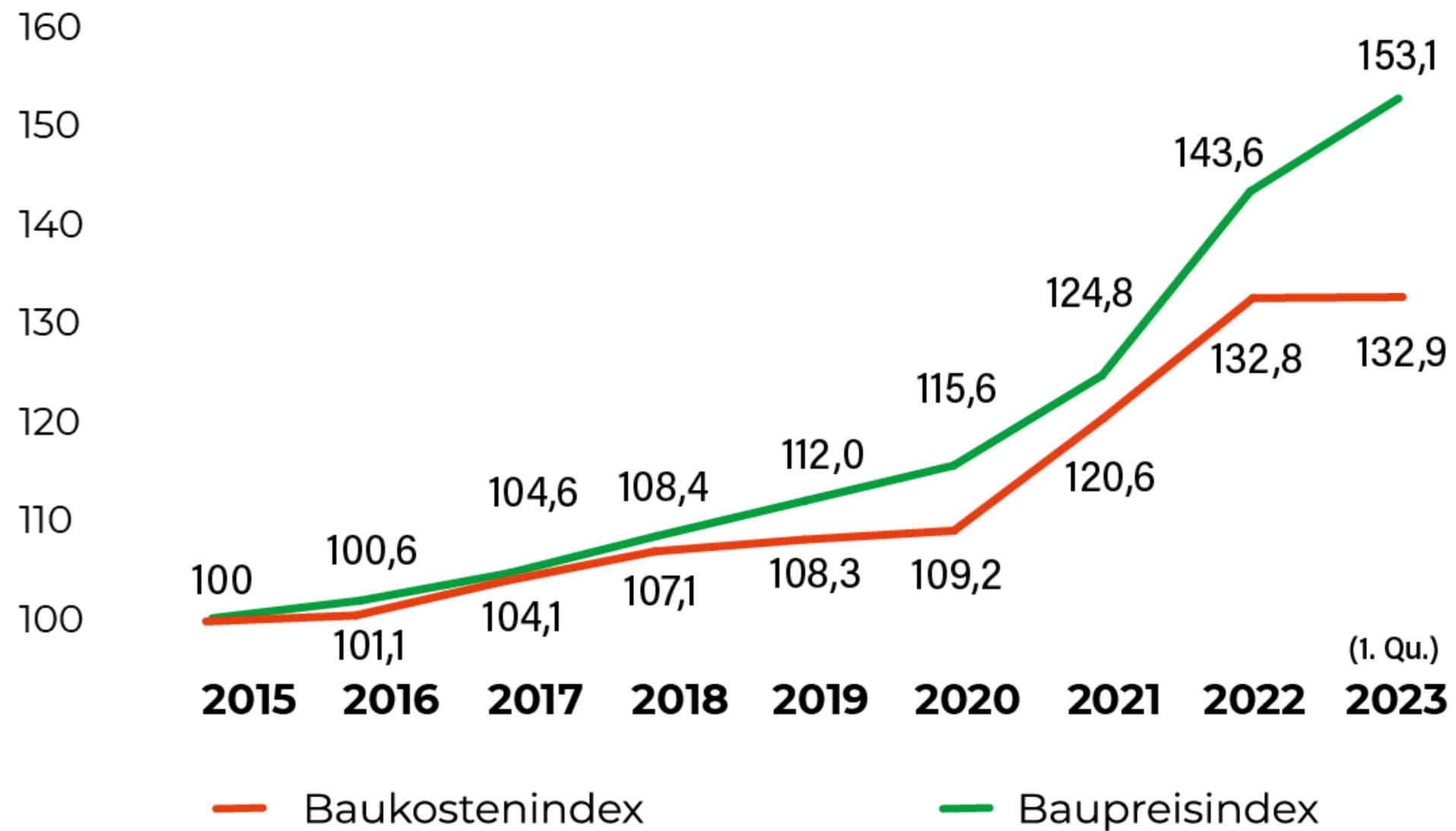
WIEN

# In Wien steigen Wohnbaukosten stark an

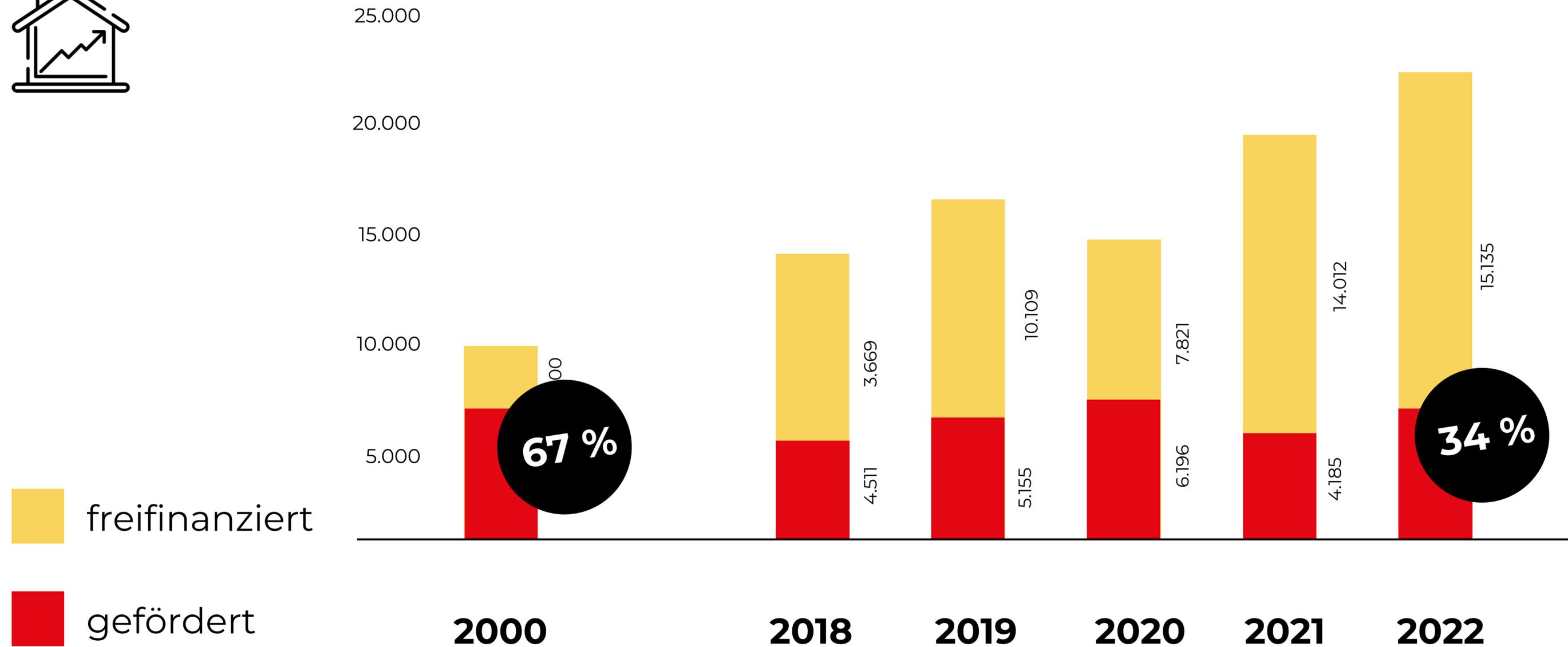
## Grundstückpreise pro Quadratmeter Wohnfläche



# In Wien steigen Wohnbaukosten stark an Baupreise



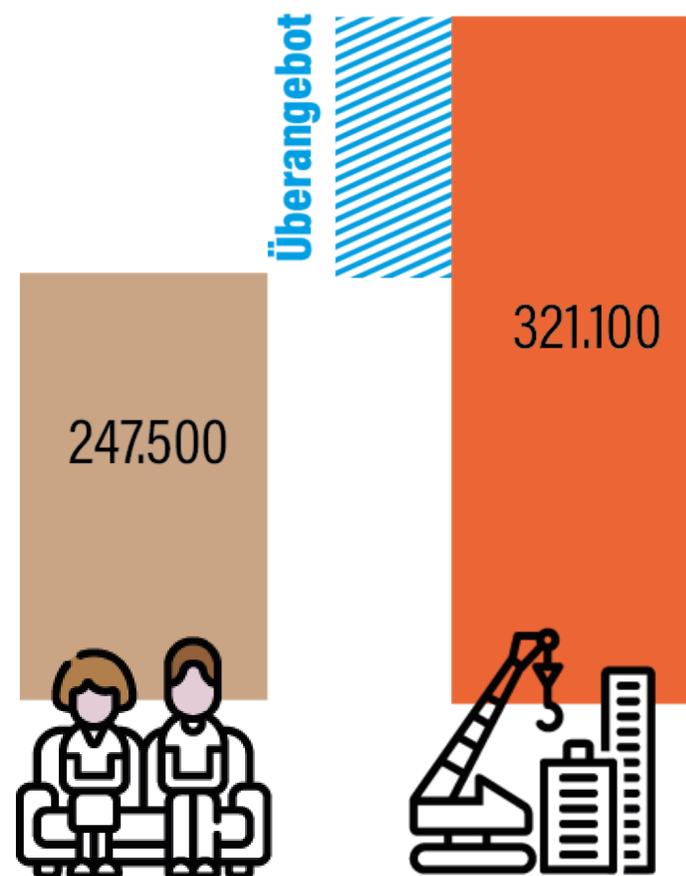
# Bauboom in Wien: Betongold statt leistbares Wohnen



# Österreich im Goldrausch: mehr Angebot führt zu höheren Preisen (2018-2021)

Wohnungs-  
bedarf

Neubau-  
Leistung



Preisanstieg

Miete  
private  
Neuverträge



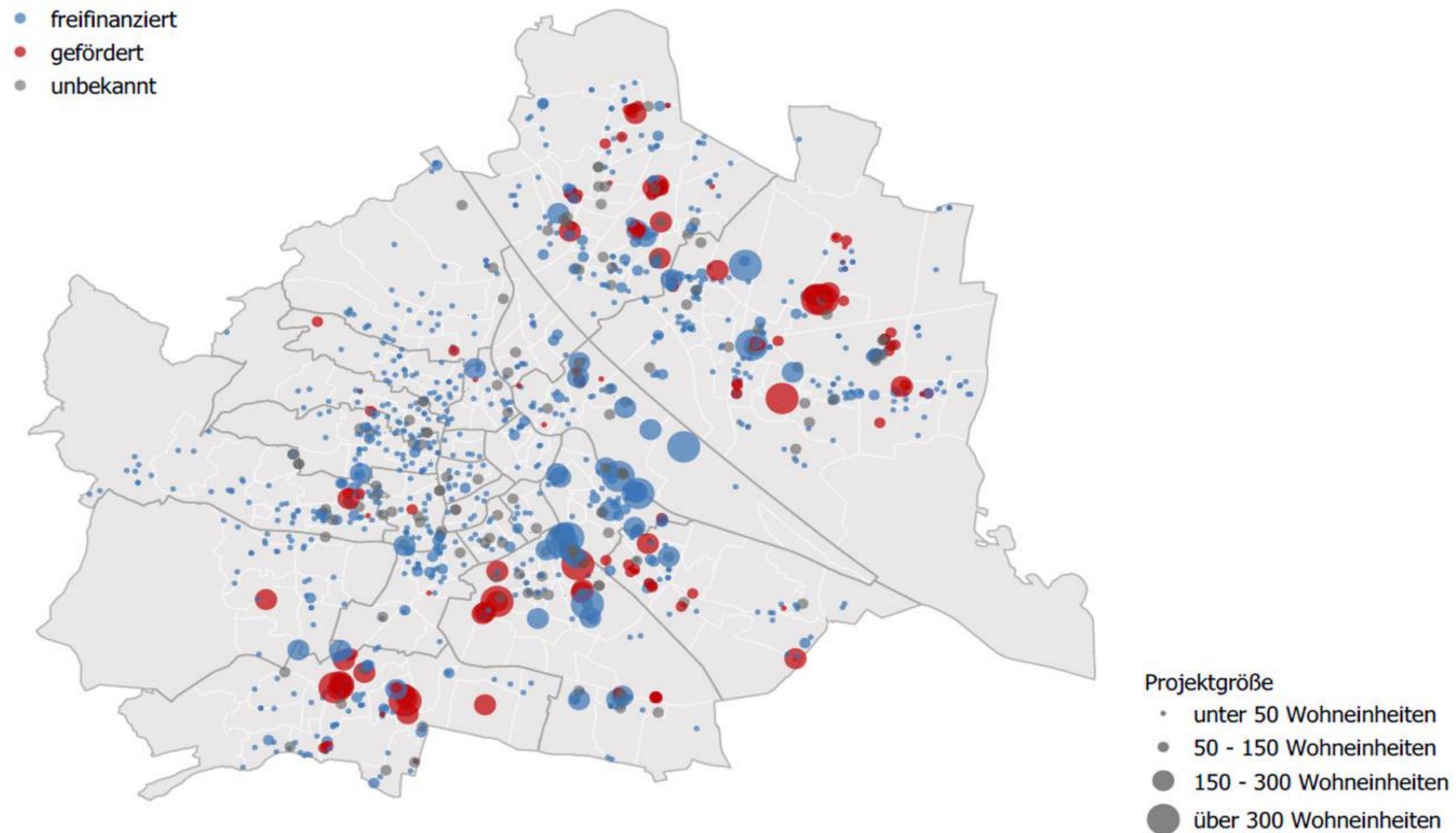
+23 %

Kaufpreise  
Eigentum



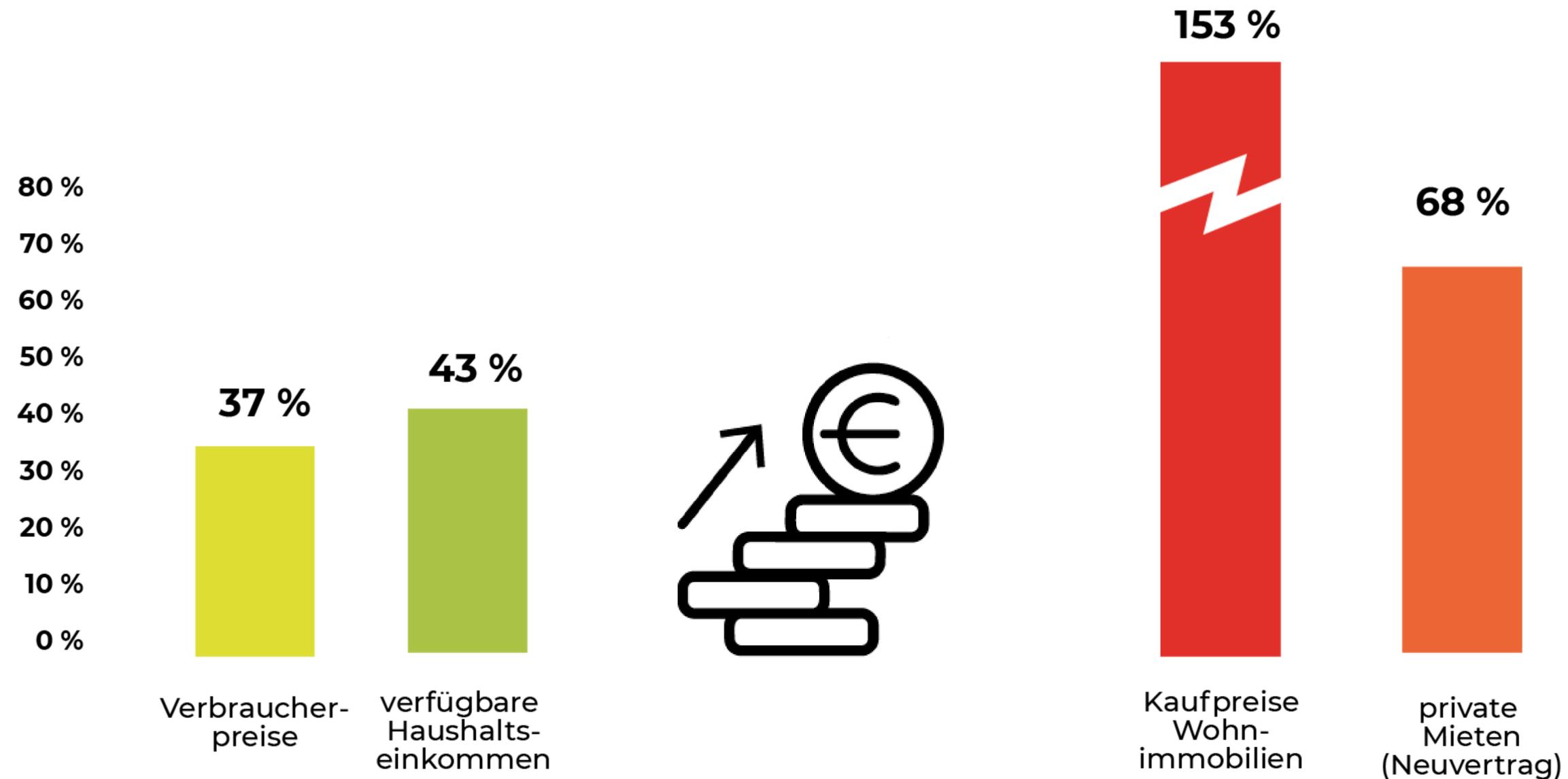
+29 %

# Bodenpreise und öffentlicher Grundbesitz bestimmen Lage der geförderten Neubauten



# Wohnkosten steigen schneller als die Einkommen

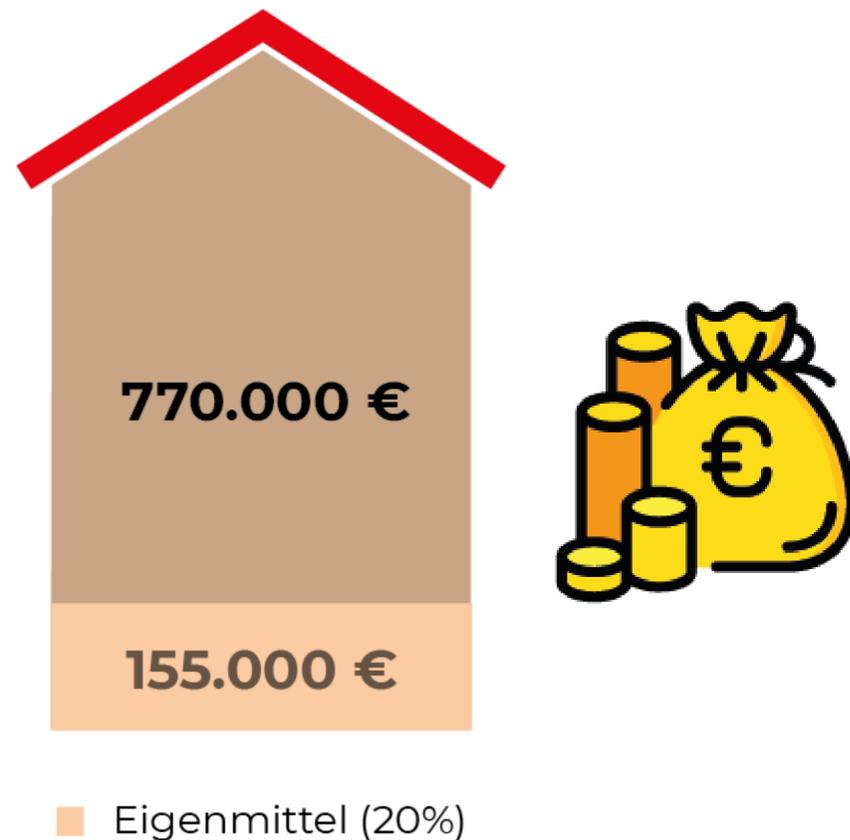
## Anstieg von 2008 bis 2022



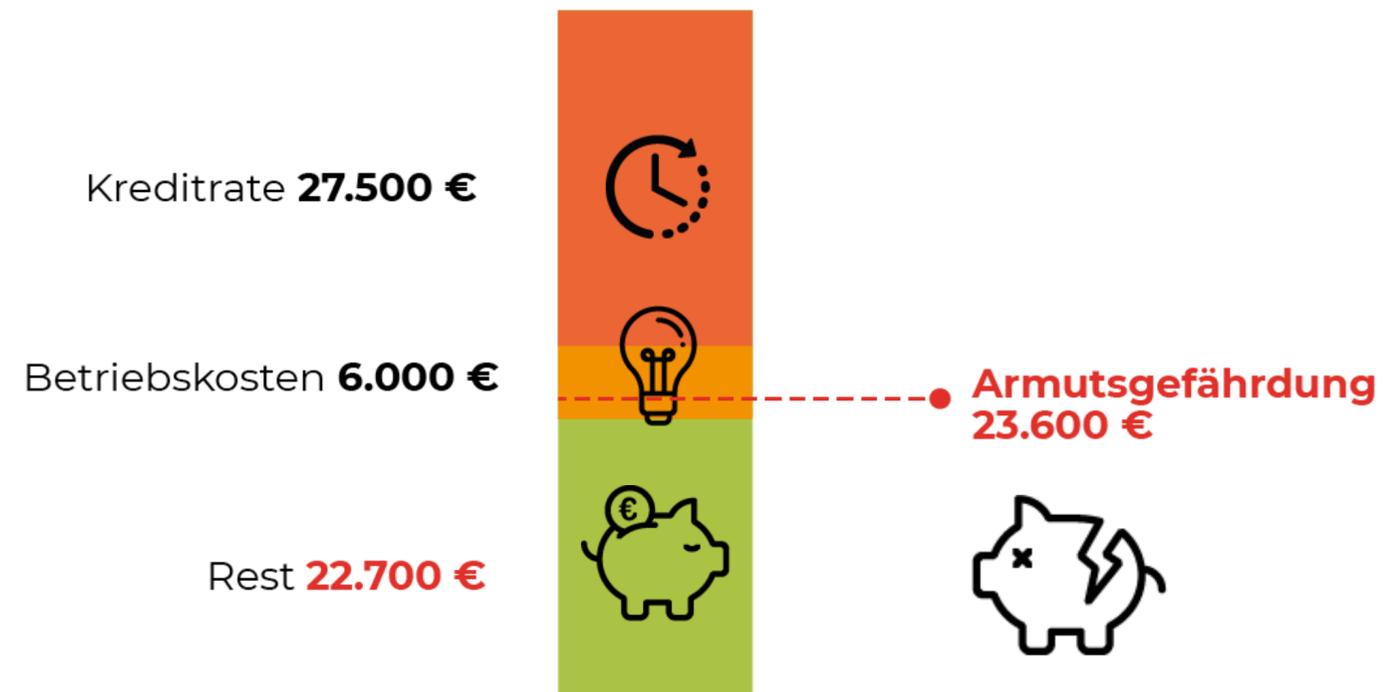
# Wohnen im Eigentum ist unerschwinglich

Haushalt mit 2 Kindern, 2 % Fixverzinsung, 30 Jahre Laufzeit

## Wohnungseigentum (100 m<sup>2</sup>)



## Haushaltseinkommen (Median) 56.200 € pro Jahr



# AK-Forderungen

- **Mietrechtsreform:** Ausweitung des Vollarwendungsbereichs auf alle Gebäude > 30 Jahre und bessere Regulierung der Zuschläge auf den Richtwert
- **Befristungen abschaffen:** unbefristete Mietverträge müssen wieder weitgehend der Regelfall werden
- **Spekulationen den Riegel vorschieben:** bei überhöhten Mieten muss es wirksame (Verwaltungs)Strafen für die Vermieter:innen geben
- **Mieter:innen bei Sanierungen besser schützen:** Sanierungen dürfen nicht zur Verdrängung von Mieter:innen führen

# AK-Forderungen

- **Mehr Investitionen in den geförderten Wohnbau:** es braucht eine Wohnbauförderungs­milliarde für die Länder, ev. durch den Einsatz von EU-Finanzmittel der EIB
- **Öffentliche Grundstücke** sollen für den geförderten Mietwohnungsbau reserviert werden
- Widmungskategorie „**geförderter Wohnbau**“ optimieren
- Wirkungsvolle **Leerstandabgabe** einführen
- Delogierungsprävention durch **Wohnschirm** und **Housing First** Programme permanent etablieren

**AK**

**Herzlichen Dank!**

