

**PRESSE-  
KONFERENZ**  
11.12.2023

## **AUSGEBAUT? IM GEGENTEIL – JETZT LEISTBARE WOHNUNGEN BAUEN!**

Überangebot an frei finanzierten Wohnungen brachte Rekordpreise und Rekordmieten – Geförderter Wohnbau wurde aus Boden- und Baumarkt gedrängt – Ende des Spekulationsrauschs bringt Chance für leistbares Wohnen!

**THOMAS RITT**  
Leiter der Abteilung Kommunal und Wohnen

**LUKAS TOCKNER**  
Abteilung Kommunal und Wohnen



## **Chance für soziale Wohnbaupolitik jetzt nutzen!**

**Preistreibender Spekulationsrausch heizte Preise und Mieten weiter an – Trendwende jetzt – Mit leistbarem Wohnbau Bauwirtschaft ankurbeln, Menschen entlasten**

In Österreich sind in den letzten fünf Jahren sehr viele Wohnungen gebaut worden. Auf den ersten Blick positiv, auf den zweiten Blick doch alarmierend: Der Großteil der Wohnungen wurde von gewinnorientierten Bauträgern, also ohne Wohnbaufördermittel gebaut. Die Folge: Boden-, Bau-, Kauf- und Mietpreise am freien Wohnungsmarkt schnalzten in Rekordhöhe – das führte zu mehr Unsicherheit und weniger geförderten Wohnbau, da dieser aus Markt gedrängt wurde.

Während des Spekulationsrauschs 2018 bis 2022 lag der Bedarf an Wohnungen österreichweit bei rund 235.000, neu gebaut wurden rund 317.100. Dennoch stiegen die ohnehin schon teuren privaten Neuvertragsmieten um satte zwölf Prozent und die Wohnungspreise um fette 38 Prozent.

„Trotz des hohen Angebots an Wohnungen kühlen die Preise nicht ab. Eine wesentliche Ursache war die Flucht in Betongold“, resümiert Thomas Ritt, Leiter der AK Abteilung Kommunal und Wohnen. „Es wurde zu viel fürs Anlegen und zu wenig fürs Wohnen gebaut. Der Markt hat versagt, der leistbare Wohnbau wurde verdrängt. Die steigenden Zinsen lassen den Spekulationsrausch vorerst abklingen. Das ist eine Chance für die soziale Wohnbaupolitik. Die Politik muss handeln.“

**Um Beschäftigungsanreize am Bau zu setzen und Wohnen leistbar zu machen:**

- + Mietenbremse der Bundesregierung zu hoch: AK will maximal zwei Prozent pro Jahr;
- + Wohnbauförderungsmilliarde für Länder;
- + öffentliche Grundstücke für geförderten Wohnbau reservieren und durch Bodenbevorratung, Bauträgerwettbewerbe und Einführung einer Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ – etwa nach Wiener Modell – ergänzen.

## **Spekulationsrausch bringt Überangebot und Rekordpreise**

Ein Wohnbauhoch geht nun zu Ende. Das ist aus der Statistik zu den Baubewilligungen klar ablesbar. Zeit, Bilanz zu ziehen: In den letzten fünf Jahren wurden in Österreich rund 317.000 neue Wohnungen errichtet. Der Bedarf lag allerdings bei weitem nicht so hoch. Aus der Haushaltsentwicklung und den erfassten Wohnungsabgängen lässt sich dieser mit rund 235.000 schätzen. Das bedeutet: Österreichweit wurden für ein halbes Jahrzehnt für drei benötigte Wohnungen vier errichtet. Dennoch sind die Wohnungspreise und die Mietzinse bei Neuverträgen im privaten Segment weiter gestiegen.

**Konkret: Während des Spekulationsrauschs 2018 bis 2022 stiegen Preise und Mieten extrem, trotz Überangebot!**

Wohnungsbedarf: rund 235.000 Wohnungen

neu gebaute Wohnungen: rund 317.100

Neuvertragsmieten, privat, netto: plus 12 Prozent

Wohnungspreise: plus 38 Prozent

Quelle: Statistik Austria, Österreichische Nationalbank, AK Berechnungen.

„Das Überangebot hat nicht zu niedrigeren Preisen geführt“, erklärt AK Wohnexperte Lukas Tockner. „Im Gegenteil: Die Mieten und Wohnungspreise am freien Markt sind weiter gestiegen und sind nun auf Rekordhöhen. Zu viele Wohnungen wurden nicht für den Wohnbedarf, sondern für Veranlagungsbedürfnisse gebaut. Die gewerbliche Immobilienwirtschaft hat Betongold statt leistbarem

Wohnraum geschaffen. Das gilt für den Mietmarkt aller Ballungsräume von Vorarlberg über Innsbruck, Salzburg und Graz bis Wien.“

### **So klaffen Preise und Einkommen auseinander**

Die sogenannte Flucht ins Betongold gab es bereits vor dem Wohnbauhoch der letzten fünf Jahre. Finanzkrise 2008, Eurokrise und Niedrigzinsdekade haben einen Veranlagungshype im Wohnungsmarkt entstehen lassen. Für Wohnungssuchende war das keine positive Entwicklung, wie der nachstehende, langfristige Vergleich zeigt.

### **So sind die Preise, Mieten und Einkommen zwischen 2008 bis 2022 gestiegen**

	Österreich
Wohnungspreise	135 %
Neuvertragsmieten, privat, netto	57 %
Neuvertragsmieten, privat, brutto	51 %
Verfügbare Haushaltseinkommen	43 %
Bruttolohn (median)	39 %
Verbraucherpreise	37 %

Quelle: Österreichische Nationalbank, Statistik Austria, Hauptverband der Sozialversicherungsträger, AK Berechnungen.

In Österreich haben sich die Wohnungspreise innerhalb von nur 14 Jahren mehr als verdoppelt. Dem gegenüber sind die verfügbaren Haushaltseinkommen lediglich um 43 Prozent gestiegen, der mediane Bruttolohn lediglich um 39 Prozent. Die Mietzinse bei Neuverträgen im privaten Segment sind österreichweit um 57 Prozent gestiegen. Das ist ein spürbarer, langfristig überproportionaler Anstieg. In vielen Ballungszentren im Land waren die Miet- und Preisanstiege noch ausgeprägter. Eine Deckelung für alle Mieten, unabhängig von der Mietform, muss bundesweit durch ein neues allgemein gültiges Mietrecht erfolgen.

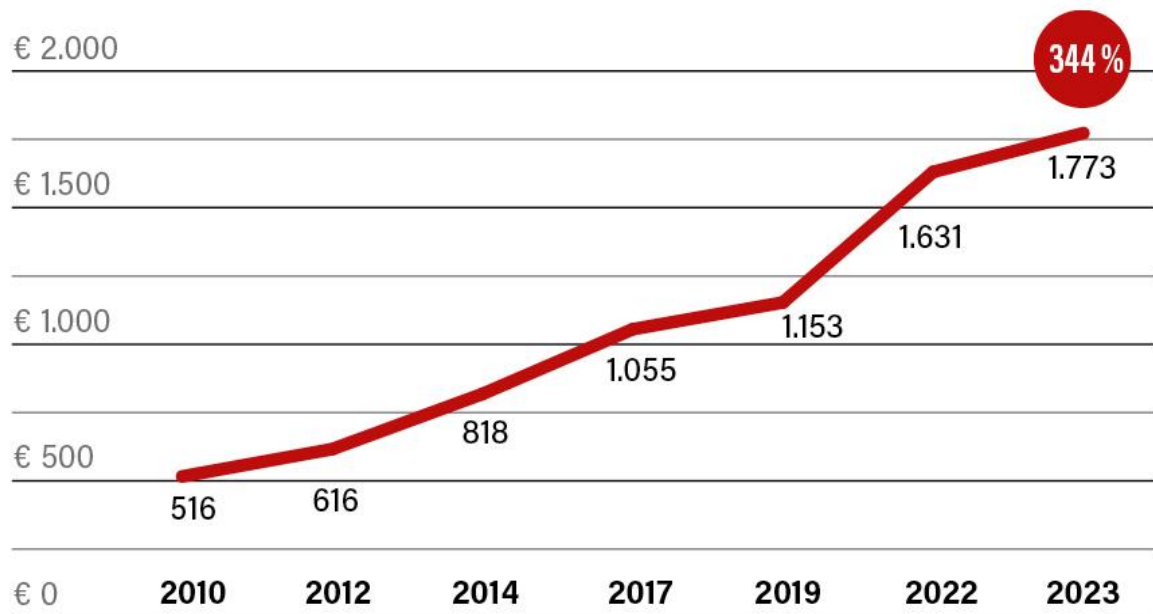
„Die Dynamik bei den Wohnungspreisen war völlig entkoppelt von der Entwicklung der verfügbaren Haushaltseinkommen“, erklärt Tockner. „Sie ist auch nicht allein durch Einkommenszuwächse erklärbar. Ursache für diese Entgleisung sind vielmehr Vermögensumschichtungen und -transfers. Private Haushalte konnten mit den von institutionellen Anleger:innen gezahlten Preisen regelmäßig nur mehr dann mitziehen, wenn sie auf Schenkungen oder Erbschaften in der Höhe von 200.000 bis 300.000 Euro zurückgreifen konnten. Und wer kann das schon? Haushalte, die eine Wohnung im privaten Segment anmieten, müssen immer größere Teile ihres Einkommens an die Vermietenden abliefern. Das ist in der aktuellen Teuerungskrise besonders bitter.“

### **Schattenseiten des Spekulationsrauschs für den geförderten Wohnbau**

Doch nicht nur Wohnungssuchende, also Konsument:innen hatten und haben mit den Folgen der Flucht in Betongold und dem umfassenden Wohnbau zu kämpfen. Auch der geförderte Wohnbau wurde zusehends aus dem Markt gedrängt. Die wesentlichen Ursachen dafür sind massiv erhöhte Grundstückspreise und stark gestiegene Baupreise.

Am Beispiel Wien zeigt sich, dass in vielen attraktiven und wirtschaftsstarken Regionen des Landes die Bodenpreise die Hauptursache für die Verwerfungen am Wohnungsmarkt sind. Gemäß AK Berechnungen sind diese in etwas mehr als einem Jahrzehnt von knapp über 500 Euro auf beinahe 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche gestiegen. Das ist mehr als eine Verdreifachung. Umso mehr ist eine weitsichtige Bodenbevorratung der öffentlichen Hand nötig. Beispielsweise hat der Wohnfonds Wien, der den geförderten Wohnbau aktuell und langfristig absichert, über drei Millionen Quadratmeter Boden bevorratet.

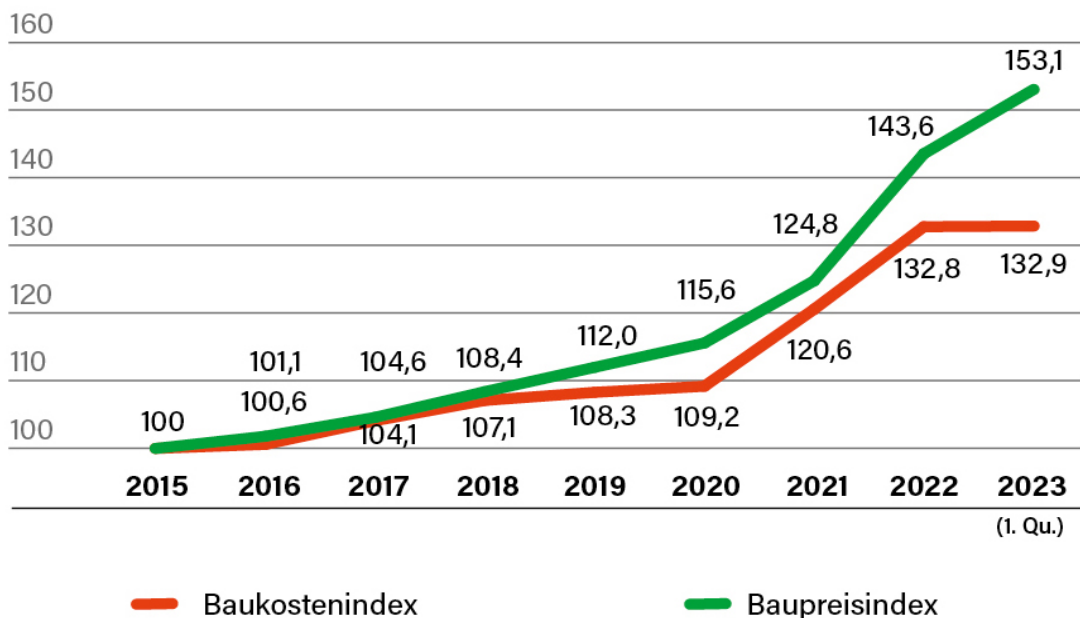
## Schattenseite eins: Explosion der Bodenpreise in Ballungszentren am Beispiel Wien



Quelle: Lagezuschlagskarten der MA 25, AK Berechnungen

Neben den Bodenpreisen sind in den letzten Jahren auch die Baupreise stark gestiegen – und das in ganz Österreich. Die Grafik zeigt: Die Baupreise laufen seit 2018 den Baukosten zusehends davon. Gemäß den letzten Daten sind die Baupreise um rund 15 Prozent über den Baukosten.

## Schattenseite zwei: Baupreise laufen den Baukosten österreichweit davon



Quelle: Statistik Austria

Aufgrund der guten Auftragslage konnten die Baufirmen offenkundig nicht nur alle ihre Kostensteigerungen an ihre Auftraggeber weiterreichen. Sie haben ihre Baupreise darüber hinaus noch um Extraprozente erhöht, da ihre Leistungen so stark nachgefragt wurden.

## **Katze beißt sich in den Schwanz: Zu wenig erschwingliches Bauland – geförderte Mieten mit hohen Baupreisen nicht realisierbar**

Leidtragende dieser Entwicklung waren vor allem jene Bauherren, die mit Versorgungsauftrag und nicht mit Veranlagungsauftrag agieren. Sowohl gemeinnützige Bauvereinigungen als auch Häuslbauer mussten ihre Bauprojekte nach hinten verschieben oder wurden überhaupt aus dem Markt gedrängt. Besonders ausgeprägt war diese Verdrängungsdynamik für den geförderten Mietwohnungsbau. Zuerst einmal ist ihr Anteil an den Neubauten deutlich zurückgegangen, weil zu wenig erschwingliches Bauland verfügbar war. Dazu waren auch häufig fertig geplante und baureife Projekte nicht umsetzbar, da die Mieten aus der Wohnbauförderung mit den stark gestiegenen Baupreisen nicht realisierbar waren. Infolgedessen sind auch die Wohnbauförderungsausgaben deutlich zurückgegangen. Wurden 2015 noch in Summe (Eigenheime, Geschloßwohnungen) 2,5 Milliarden Euro ausgegeben, waren es 2022 nur mehr 1,9 Milliarden Euro bundesweit.

## **Ende des Spekulationsrauschs bietet Chance für leistbares Wohnen**

„Jahrelang wurden sehr viele Wohnungen in Österreich gebaut – die steigenden Zinsen beenden nun den Bauboom. Das Mehr an Wohnungen war von der gewerblichen Immobilienwirtschaft getragen und führte zu keiner Entspannung am Wohnungsmarkt. Im Gegenteil – massiv steigende Preise und Mieten bei privaten Neuverträgen. Hinzu kommt, dass die privaten Mieten nur befristet zu haben sind. Der Markt hat versagt“, resümiert Thomas Ritt, Leiter der AK Abteilung Kommunal und Wohnen. „Es wurde zu viel fürs Anlegen und zu wenig fürs Wohnen gebaut – das verdrängte den gemeinnützigen Wohnbau, obwohl dieser die Preisentwicklung insgesamt dämpft. Deshalb muss wieder leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Nachdem die Baubewilligungen bereits im Jahr 2022 spürbar zurückgegangen sind, ist ab nächstem Jahr auch ein Rückgang der Bautätigkeit zu erwarten. Das wird bezüglich der hohen Baukosten eine Linderung bringen“, so Ritt. „Jedoch droht ein Beschäftigungsabbau am Bau. Damit das nicht passiert, muss weiter gebaut werden, aber soziale Wohnungen. Die sinkenden Baukosten sind eine Chance für leistbares Wohnen. Diese Chance kann aber nur genutzt werden, wenn die Politik mehr Wohnbauförderung und mehr bezahlbare Grundstücke zur Verfügung stellt.“

### **1 Mietenbremse der Bundesregierungen reparieren**

Eine Mietenbremse mit maximal zwei Prozent pro Jahr – auch rückwirkend für 2022 und 2023 – ist nötig. Eine Bremse von fünf Prozent für 2024 bis 2026 – wie es die Bundesregierung beschließen will – ist fast wirkungslos. Die größten Mieterhöhungen waren 2022 und heuer. Die Inflation wird nächstes Jahr laut Prognosen unter fünf Prozent liegen.

Was ebenfalls sofort ginge: Weg mit den befristeten Mietverträgen. Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer:innen sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Ein neues Mietrechtsgesetz mit umfassendem Anwendungsbereich muss das aus der Zeit gefallene aktuelle Mietrecht endlich ablösen.

### **2 Wohnbauförderungs-Milliarde für Länder**

Der Bund soll den Ländern dauerhaft eine zweckgebundene Wohnbau-Milliarde zuweisen. Damit soll eine höhere geförderte Bautätigkeit sowie die Beschäftigung am Bau gesichert werden. Die Länder sollen ihren vollen Anteil nur bekommen, wenn sie dieses Geld zusätzlich in den geförderten Wohnbau investieren. Die Länder sind hier in zweifacher Hinsicht gefordert. Sie müssen einerseits die Fördersätze pro Wohnung erhöhen – Wien hat das seit dem Sommer 2022 etwa bereits zweimal gemacht. Das ist aktuell vor allem aufgrund der stark gestiegenen Zinskosten für Bankdarlehen erforderlich. Andererseits sollen sie auch die geförderte Neubaumenge insgesamt deutlich steigern – im geförderten Mietwohnungssegment österreichweit etwa auf 17.500 bis 20.000 pro Jahr.

### **3 Wirksame bundesgesetzliche Leerstandsabgabe muss her**

Der Bund muss eine wirksame Leerstandsabgabe in einer relevanten Höhe beschließen. Oder der Bund muss den Ländern dazu endlich mehr gesetzliche Kompetenzen geben.

### **4 Öffentliche Grundstücke für den geförderten Wohnbau**

Grundstücke, die schon der Allgemeinheit gehören, etwa nicht mehr benötigte Flächen und Gleise von Bahnhöfen oder leere Kasernen, sollen bundesweit ausschließlich mit geförderten Wohnungen bebaut werden.

### **5 Widmung „geförderter Wohnbau“ weiter konsequent umsetzen**

Nichts hilft Wohnungssuchenden mehr als neue, geförderte Mietwohnungen. Diese Wohnungen werden unbefristet vermietet und bezahlbar sind sie ebenfalls. Die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ wurde bisher in dieser Form nur in Wien eingeführt und muss weiter konsequent ausgebaut und umgesetzt werden.