PRESSE-KONFERENZ
24. November 2026

VERSPEKULIERT: SCHIEFLAGE AM WOHNUNGSMARKT!

Bauboom brachte Überangebot - AK Studie zeigt Verschiebungen am Wohnungsmarkt: steigende Mieten, Wohnungsleerstand und Milliarden an faulen Krediten

THOMAS RITT
Leiter der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen,
AK Wien

LUKAS TOCKNER
Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen

AK WIEN

SPERRFRIST FREI FÜR MITTWOCH AUSGABE (25.11.) – ONLINE 24.11./MITTAGS

IMMOBRANCHE IN SCHULDENFALLE – SOZIALER WOHNBAU HÄLT DAGEGEN!

AK Studie zeigt: Zehn Jahre nach Beginn des Baubooms viel „privat“, das hat negative Folgen für den Wohnungsmarkt – Sozialer Wohnbau steht gut da und ist stabil – Wohnen muss für alle leistbar sein!

Der von der gewerblichen Immobilienwirtschaft getriebene Bauboom ist am gesamten Wohnungsmarkt sichtbar – die Preise schossen hoch. Laut aktuellen Daten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) entstand allein zwischen 2011 und 2024 ein Überangebot von mehr als 130.000 Wohnungen. Trotzdem verteuerte sich Wohnen deutlich. Profitorientierte Unternehmen hatten Ende 2025 sogar notleidende Wohnimmobilienkredite von über 5,6 Milliarden Euro, während bei gemeinnützigen Bauvereinigungen kein einziger Kreditausfall verzeichnet wurde.

Wien hält seit 2001 den Anteil des sozialen Wohnbaus stabil bei etwa 40 Prozent, trotz Bevölkerungszuwachses und Krisen. Das ist eine starke Leistung angesichts dieser Umstände. Im selben Zeitraum haben profitorientierte Firmen ihren Bestand massiv ausgebaut – auf über 210.000 Wohnungen. Das zeigt eine neue AK Studie der TU Wien.

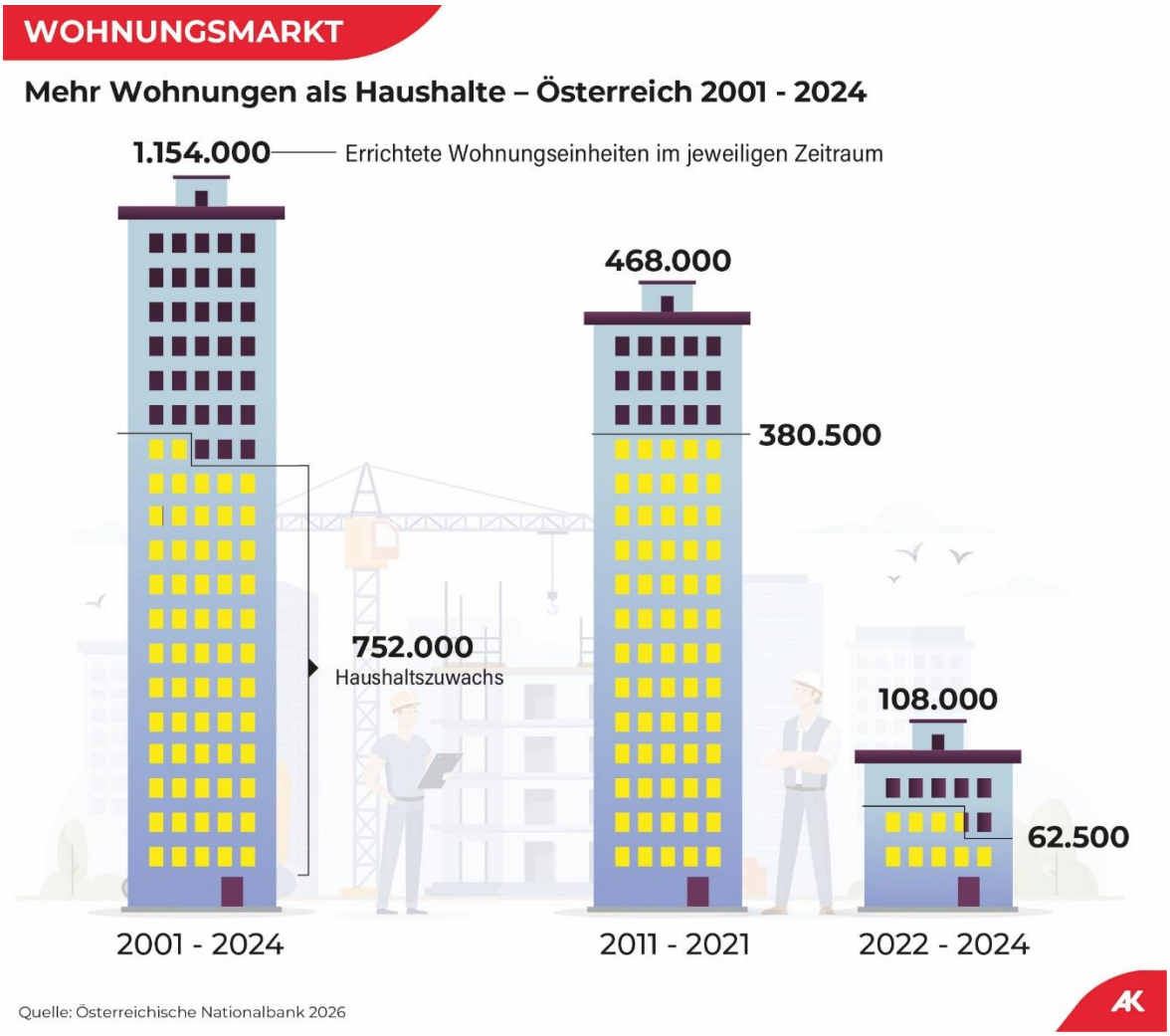
Thomas Ritt, Leiter der AK Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen, resümiert: „Der soziale Wohnbau steht trotz Krisen und Bevölkerungswachstum stabil da. Anders der private Sektor: Dort wurden die ‚Hausherren‘ weniger und die Immobilienhaie mehr. Es wurde auf Teufel raus spekuliert, zu viel und am Bedarf vorbei gebaut. Die Folgen sind hohe Mieten, unleistbare Wohnungen, explodierende Bodenpreise und milliardenschwere Pleiten. Mit der Zinswende 2022 platzte die Blase. Die Rechnung zahlen am Ende wir alle.“

Wohnen muss leistbar sein! Die AK verlangt eine Abgabe auf Wohnungsleerstand, ein klares Mietrecht, Aus für Befristungen, Hauptmietzinsreserven für die thermische Sanierung heranziehen, saftige Strafen für Mietwucher und öffentliche Grundstücke für den geförderten Wohnbau.

OENB-DATEN: ÜBERANGEBOT UND FAULE KREDITE

Immobranche hat in Österreich zu viel und am Bedarf vorbei gebaut

Österreichweite Zahlen der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zeigen die Dimension der Fehlentwicklung deutlich auf: Zwischen 2001 und 2024 ist die Zahl der Haushalte in Österreich um rund 750.000 gewachsen. Die Anzahl der Wohnungen hat aber um 1,15 Millionen zugenommen. Zwischen 2011 und 2024 gab es ein Überangebot von 133.000 Wohnungen. Trotzdem stiegen in dieser Zeit die privaten Neuvertragsmieten und Wohnungspreise enorm an. Das hatte auch Folgen für den österreichischen Wohnungsmarkt – neben den Bodenpreisen sind in den vergangenen Jahren auch die Baupreise stark gestiegen.



Schulden und Konkurse häufen sich

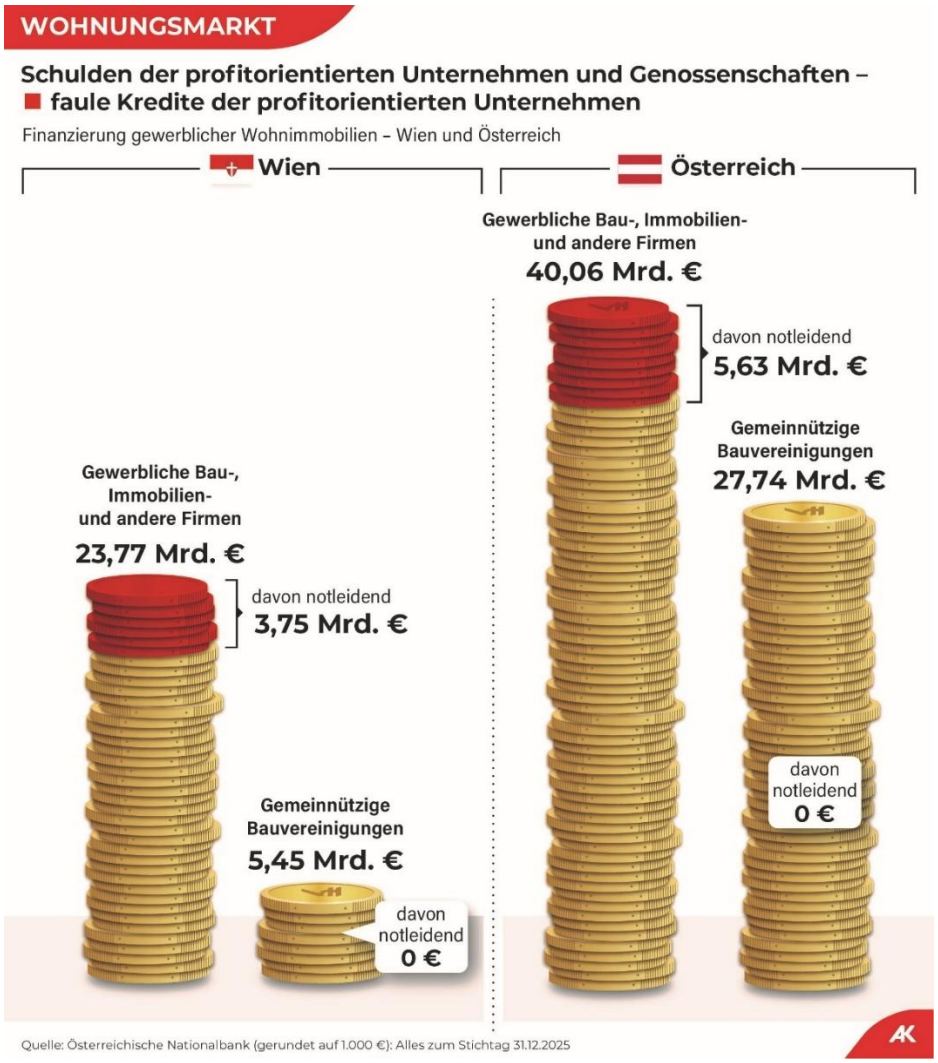
„Die profitorientierten Unternehmen haben in der Niedrigzinsphase zwischen 2012 und 2022 teuer gekauft, teuer gebaut und teuer saniert“, sagt Lukas Tockner, AK Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen. „Ihr Motto Grundbuch statt Sparbuch, egal, ob sich Menschen mit Wohnbedürfnis das leisten konnten oder nicht. Mit der Zinswende 2022 ist dieser Blase die Luft ausgegangen. Die Wohnungspreise sind seither inflationsbereinigt um knapp 20 Prozent gefallen. Wir haben in der Folge zahlreiche Konkurse gesehen. Mittlerweile summieren sich die notleidenden Kredite in Österreich auf über 5,6 Milliarden Euro.“

Aktuelle Österreich-Zahlen der OeNB belegen: Die gewerbliche Immobilienwirtschaft sitzt in Österreich auf Schulden in der Höhe von 40 Milliarden Euro – davon sind über 5,6 Milliarden faul. Die Non-Performing-Loans Quote (Anteil der notleidenden Kredite) liegt hier bei 14,1 Prozent – in der Gesamtwirtschaft beträgt die NPL-Quote hingegen nur bei 2,9 Prozent. In Wien hatten profitorientierte Firmen Schulden von rund 23,8 Milliarden Euro, davon waren Ende 2025 schon über 3,7 Milliarden Euro notleidend.

Die Finanzmarktaufsicht ist bereits aktiv geworden. Banken müssen nun ihre Finanzierungen für gewerbliche Immobilienfirmen in etwas höherem Maß mit Eigenkapital unterlegen.

Vereinfacht gesagt heißt das, dass im Falle von weiteren Kreditausfällen bereits mehr Geld zurückgelegt wurde, um diese Ausfälle zu decken.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind dem gegenüber nicht nur ein Garant für leistbares Wohnen, sondern auch für solide Bankbilanzen. Die Anzahl der notleidenden Kredite beträgt in Wien ebenso wie in ganz Österreich null.



AK STUDIE: WEM GEHÖRT WIEN?

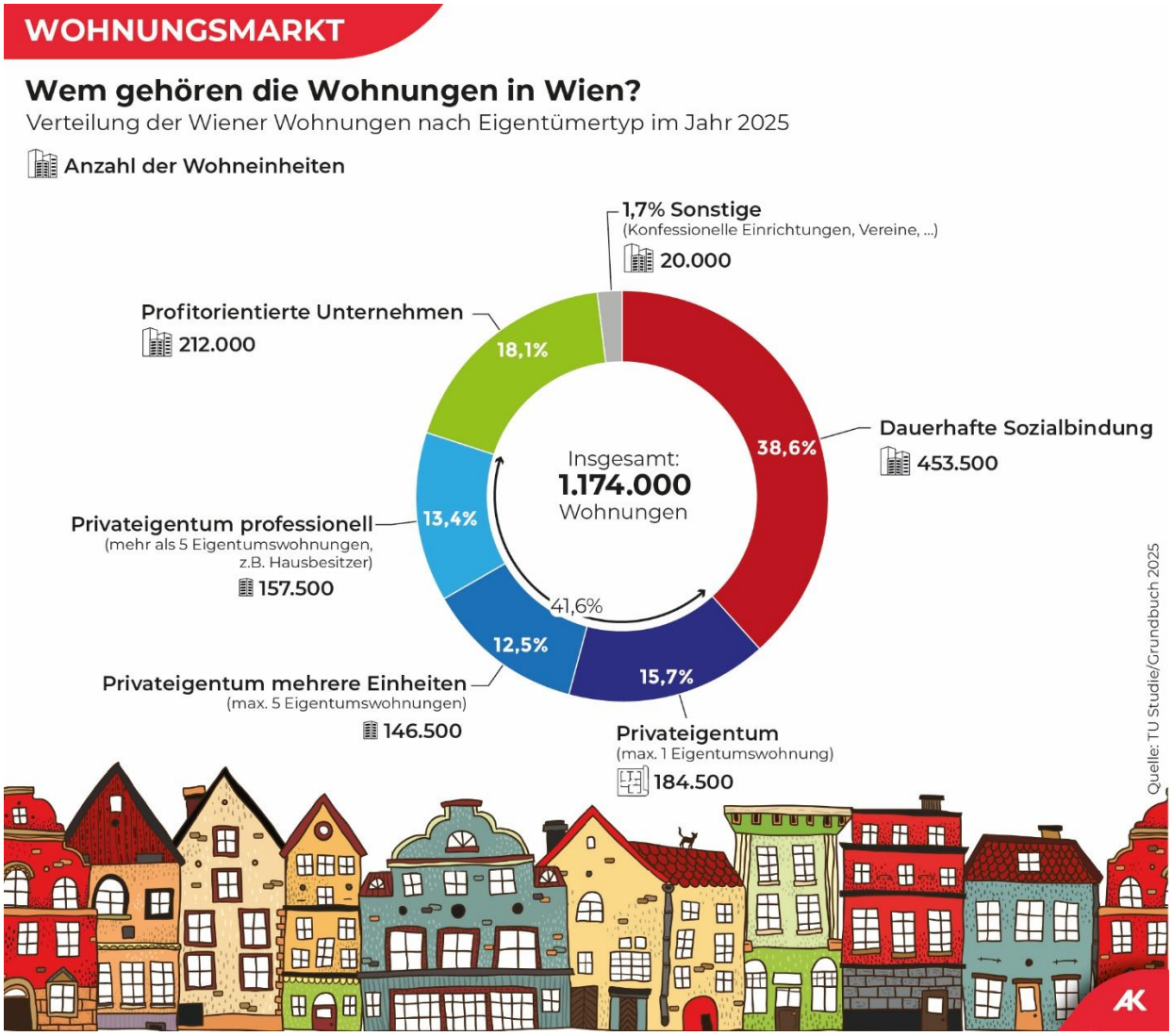
Profitorientierte Immokonzerne: spekuliert und verteuert – Sozialer Wohnbau: stabil und leistbar

Die AK hat bei der Technischen Universität (TU) Wien eine Studie beauftragt „Wem gehört Wien?“. Sie liefert erstmals eine umfassende, grundbuchbasierte Analyse der Eigentumsverhältnisse am Wiener Wohnungsmarkt.

Die AK Studie zeigt zwei klare Ergebnisse: Nach Wirtschafts- und Finanzkrisen, Corona-Pandemie und rasanten Stadtwachstum von fast einer halben Million zusätzlicher Einwohner:innen seit 2001 haben Stadt Wien, gemeinnützige Bauvereinigungen und öffentliche Hand ihren Anteil an sozial gebunden Wohnungen nahezu stabil bei rund 40 Prozent gehalten. In Zahlen: 364.000 Wohnungen im Jahr 2001 entsprachen 40 Prozent. 453.500 Wohnungen im Jahr 2025 entsprechen 39 Prozent.

Ein krasser Gegensatz zeigt sich bei der gewerblichen Immobilienwirtschaft, den institutionellen Investoren und anderen profitorientierten Unternehmen. Sie haben massiv gebaut und auch Altbau-Zinshäuser aufgekauft und teuer saniert. In Zahlen: 2001 hatten sie einen Bestand von 58.000 Wohnungen, 2025 hatten sie bereits 212.000 Wohnungen. Die profitorientierten Unternehmen haben ihren Anteil am Wiener Wohnungsmarkt in kurzer Zeit verdreifacht – er liegt mittlerweile bei 18 Prozent.

Der Einfluss dieses kapitalkräftigen Bereichs ist stark gewachsen – und das auch zum Nachteil anderer Hausbesitzer:innen. Das hat zwei Ursachen: Einerseits haben sie zuletzt den Wohnungsneubau dominiert. Andererseits wurden im Laufe der Jahre nennenswerte Wohnungsbestände – insbesondere Altbau-Zinshäuser – aufgekauft.



„Im ersten Moment wirkt es unspektakulär, dass der Anteil kommunaler und gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtbestand weitgehend stabil geblieben ist“, resümiert Tockner. „Tatsächlich ist das angesichts der Rahmenbedingungen eine beachtliche Leistung. Maßgeblich dazu beigetragen hat der Wohnfonds Wien: Die dort gesicherten strategischen Bodenreserven wurden ab 2016 im Rahmen von drei Wohnbauoffensiven verstärkt für den geförderten Wohnbau mobilisiert.“

Bauboom der gewinnorientierten Bauträger mit riskanten Nebenwirkungen

Im Bestand der Altbau-Miethäuser hat sich die Eigentümerstruktur massiv verändert: Privatpersonen verkauften, Unternehmen kauften. „Die Preise für bestehende Häuser haben sich versechsfacht“, sagt Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen. Der Druck auf Mieter:innen mit unbefristeten Verträgen steige stark, illegale und menschenverachtende Verdrängungspraktiken seien weit verbreitet. „Aus billigen unbefristeten Wohnungen werden teure gemacht.“

Auch die Grundstückspreise sind massiv gestiegen. Ritt: „Exorbitante Bodenpreise führen zu exorbitanten Lagezuschlägen, da diese an die Bodenpreise gekoppelt sind.“ Die Spekulation im Neubau wirkt hier auf die Mietenregulierung im Altbau zurück. Diese wird vielfach ausgehebelt, da Richtwert plus Lagezuschlag oft bereits über den am Markt erzielbaren Mieten liegt.

Im Neubau errichteten gewinnorientierte Unternehmen zwischen 2016 und 2024 erstmals seit mehr als einem Jahrhundert überwiegend den Großteil des Bauvolumens ohne Wohnbauförderung. Rund sieben von zehn Wohnungen wurden frei finanziert gebaut. Der Bauboom entspannte den Wohnungsmarkt jedoch nicht, sondern trieb die Bodenpreise weiter in die Höhe, destabilisierte den Bodenmarkt und drängte den sozialen Wohnbau zurück. Gleichzeitig lag das Neubauvolumen deutlich über dem Bedarf. Die überhitzte Baukonjunktur ließ die Baupreise stärker steigen als die tatsächlichen Baukosten und erschwerte den geförderten Wohnbau zusätzlich. Die Folge: zu viele teure Wohnungen, von denen heute viele leer stehen. Allein in Wien wurden zwischen 2017 und 2024 mehr als 20.000 Wohnungen über Bedarf errichtet, während leistbarer Wohnraum weiterhin fehlt.

WOHNEN MUSS LEISTBAR SEIN!

AK verlangt: Modernes Mietrecht, Aus für Befristungen sowie öffentliche Grundstücke für geförderte Wohnungen!

„Das Mehr an Wohnungen war von der gewerblichen Immobilienwirtschaft getragen. Zurück bleiben überteuerte Anlageobjekte, ein Überangebot an unleistbaren, befristeten Mietwohnungen bei privaten Neuverträgen, der Neubau bricht ein, Boden- und Baupreise sind enorm gestiegen“, schlussfolgert Ritt. „Die Mietsteigerungen bei den privaten Wohnungen sind über der Inflation, über den Baukosten, über den Baupreisen und über dem EU-Durchschnitt. Die Immospekulanten bauten zu viel und das Falsche, an der Leistbarkeit vorbei – in der Hoffnung, dass sich immer ein Investor findet, unabhängig davon, ob sich die Wohnungen jemand leisten kann. Sie haben damit auch die Gemeinnützigen teils vom Markt verdrängt.“

Mit der Zinswende 2022 kam für viele Investoren das böse Erwachen. „Anleger:innen hatten wieder andere gute Alternativen jenseits des Betongolds. Die gebauten und geplanten privaten Spekulationsprojekte wurden zu Ladenhütern und suchen nun nach Käufer:innen. Die Immospekulanten sitzen jetzt auf Milliarden Schulden mit faulen Krediten oder sind bankrott. Die sozialen Wohnbauträger haben zwar weniger gebaut, dafür keine faulen Kredite. Ihre Mieten sind leistbar, auch die Mietbremsen der Bundesregierung wirken. Daher muss eine zweckmäßige Wohnpolitik den Einfluss und die Handlungsspielräume der Immospekulanten einschränken.“

Konkret verlangt die AK:

1 Abgabe auf Wohnungsleerstand
Trotz eines beispiellosen Baubooms ist der Wiener Wohnungsmarkt weiter angespannt – denn viele neue Wohnungen dienen der Geldanlage und stehen leer oder sind nur kurzzeitig

genutzt. Gleiches gilt im privaten Altbau. In historischen und zentralen Stadtteilen gibt es ebenfalls genügend leerstehende Häuser. Immobilienfirmen und Anleger:innen sollen diese Wohnungen vermieten und nicht mehr als Betongold horten. Sie sollen mit einer Abgabe zur Kasse gebeten werden.

2 Modernes, klares Mietrecht mit begrenzten Lagezuschlägen – Mietwucher stoppen: Das neue Mietrecht muss klar, gerecht und transparent sein. Zu- und Abschläge müssen im Gesetz aufgelistet werden – der Art und Höhe nach. Der Lagezuschlag sollte mit 20 Prozent gedeckelt werden, generell sollten alle Zuschläge mit insgesamt 30 Prozent begrenzt werden. Zudem muss das für alle privaten Mietwohnungen gelten, die älter als 30 Jahre sind.

Mietwucher ist absolut straffrei. Das muss sich ändern:
+ Strafen für Vermieter:innen bei überhöhten Mieten, illegalen Betriebskosten und verschleppten Reparaturen – das muss im Mietrechtsgesetz geregelt werden.
+ Doppelte Rückzahlung rechtswidrig kassierter Beträge an Mieter:innen.
+ Unbefristete Mietverträge, wenn bei Befristungen zu viel verlangt wird.
+ Mietwucher als Straftat: Geldstrafen ab 20 Prozent, Haftstrafen ab 50 Prozent über der zulässigen bzw. ortsüblichen Miete.

3 Aus für Befristungen: Große Immo-Gesellschaften und Vermietungsunternehmen sollen nicht mehr befristet vermieten dürfen.

4 Mietzinsreserve für thermische Sanierung: Die Mietzinsreserven der privaten Vermieter:innen sind prall gefüllt und dürften in Summe zwischen 6,2 und 7,6 Milliarden Euro liegen. Das soll in die thermische Sanierung fließen und würde auch die Bauwirtschaft ankurbeln.

5 Öffentliche Grundstücke für geförderten Wohnbau und Bodenpolitik: Hohe Grundstückspreise bremsen den geförderten Wohnbau. Die Regierung soll daher die Maßnahmen im Regierungsprogramm rasch umsetzen: öffentliche Grundstücksreserven erfassen und in einer „Wohnbauunterstützungs-Stelle“ bündeln. Öffentliche Grundstücke dürfen nur mehr für geförderten Wohnbau verwendet werden – und sollen bestenfalls über Baurechtsverträge langfristig unter öffentlicher Kontrolle bleiben. Zudem sollen bodenpolitische Maßnahmen wie etwa die Wiener Widmungskategorie für geförderten Wohnbau bundesweit ausgerollt werden.

VERSPEKULIERT: SCHIEFLAGE AM WOHNUNGSMARKT!

Rückfragehinweis:
Doris Strecker
Kommunikation Team Content Center
1040, Prinz Eugen Straße 20-22
T: +43 1 50165 DW 12677
M: +43 664 845 41 52
E-Mail doris.strecker@akwien.at

WIEN.ARBEITERKAMMER.AT

AK WIEN
GERECHTIGKEIT MUSS SEIN