

**PRESSE-  
KONFERENZ**  
23.06.2022

## **WENN SPEKULANTEN IHRE FINGER IM WOHNMARKT HABEN, WIRD'S LUXUS!**

AK Studie: Wohnen wird immer teurer trotz Überangebot an Wohnungen – Immer mehr frei finanzierte Wohnungen – Privater Wiener Wohnungsmarkt wird zunehmend zum Spekulanten- und Anlegermarkt, auch internationale Fonds kommen verstärkt – Viele leerstehende Wohnungen – Wohnen muss leistbar sein!

**THOMAS RITT**

Leiter der Abteilung Kommunal & Wohnen, AK Wien

**LEONHARD PLANK**

Studienautor, Forschungsbereich für Finanzwissenschaft & Infrastrukturpolitik, TU Wien

**LUKAS TOCKNER**

Abteilung Kommunal & Wohnen, AK Wien



## **Schluss mit Spekulationen: Fürs Wohnen und nicht fürs Spekulieren bauen!**

**Neue AK Studie: In Wien wird mehr gebaut als gebraucht – Preise steigen trotzdem in schwindelerregende Höhen – Spekulanten kaufen Wohnungen auf, auch internationale Fonds tummeln sich vermehrt am Markt – Wohnen muss leistbar sein**

Die AK gab bei der Technischen Uni Wien, Forschungsbereich für Finanzwissenschaft & Infrastrukturpolitik eine Studie in Auftrag. Die AK Studie „Wohnbauboom in Wien 2018 bis 2021“ zeigt: In Wien gibt es ein Überangebot an Wohnungen. Zwischen 2018 und 2021 wurden in Wien rund 58.000 neue Wohnungen gebaut, dem gegenüber steht ein Bevölkerungsplus von mehr als 43.000 Menschen. Aber von günstigeren Mieten ist keine Spur. Im Gegenteil: Trotz der vielen Wohnungen steigen die Preise ins Unermessliche. Das ist auch so, weil der private Wohnungsmarkt immer mehr zum Tummelplatz für Spekulanten und Anleger wird – und den entdecken auch zunehmend internationale Fonds. Was noch hinzu kommt: Dominant ist vor allem frei finanziertes Wohnbau, aber auch leerstehende Wohnungen, vor allem frei finanzierte Eigentumswohnungen.

AK Experte Thomas Ritt resümiert: „Es wird nicht fürs Wohnen, sondern fürs Anlegen gebaut. Der Wohnungsmarkt soll die Wohnbedürfnisse der Mieter:innen abdecken und nicht für die Spekulanten da sein. Für Durchschnittsverdiener:innen und junge Menschen sind die eigenen vier Wände meist jetzt schon unfinanzierbar – und dann noch das viel teurere Leben. Viele Elemente im Anti-Teuerungspaket der Regierung sind positiv, aber es fehlen wichtige strukturelle Maßnahmen, dass Preise sinken, der Sozialstaat armutsfest wird und diejenigen, die von der Inflation profitieren oder besonders gut durch die Krisen kommen, mehr zur Finanzierung des Staates beitragen.“

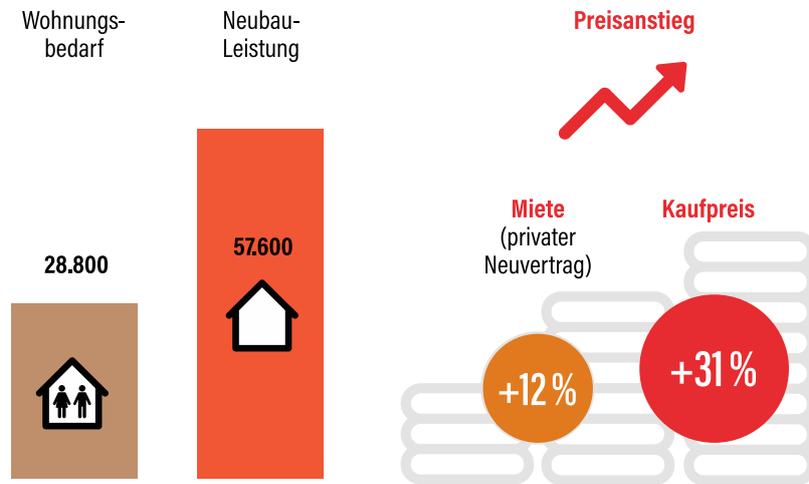
**Wohnen muss leistbar sein – da muss an mehreren Schrauben gedreht werden:**

- + **Spekulanten bekämpfen:** Dazu muss eine wirksame bundesgesetzliche Leerstandsabgabe her, befristete Mietverhältnisse müssen weg und Gewinne von Spekulanten abgeschöpft werden.
- + **Mehr sozialer Wohnbau:** Damit mehr geförderte Wohnungen gebaut werden, sind mehr öffentliche Grundstücke nötig.
- + **Einmal-Mieterhöhung im Jahr plus Mietendeckel – Mieterhöhungen zurücknehmen:** Die Mieten sollen nicht öfter als einmal im Jahr erhöht und auf zwei Prozent begrenzt werden – so lange bis die längst überfällige Mietrechtsreform kommt. Und: Rücknahme der heurigen Mieterhöhungen – denn auf der anderen Seite verdient sich die Immobilienbranche eine „goldene Nase“.

## **Mehr gebaut als gebraucht**

AK Wohnrechtsexperte Lukas Tockner: „In den vergangenen vier Jahren wurde in Wien doppelt so viel gebaut als gebraucht.“ Aber von sinkenden Preisen ist nichts zu spüren. Die Wohnungspreise (plus 31 Prozent) und Mietpreise (plus zwölf Prozent – Hauptmietzinse bei privaten Neuverträgen) sind trotzdem zwischen 2018 und 2021 markant gestiegen. Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich weiter zugespitzt. Die Österreichische Nationalbank hat jüngst eine „zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes“ beklagt. Die Überbewertung am Wiener Wohnungsmarkt liegt laut Währungshütern aktuell auf einem Rekordhoch von 40 Prozent.

## Preise steigen trotz Überangebot (2018–2021)



Quellen: Statistik Austria, IFIP 2022, AK Berechnungen

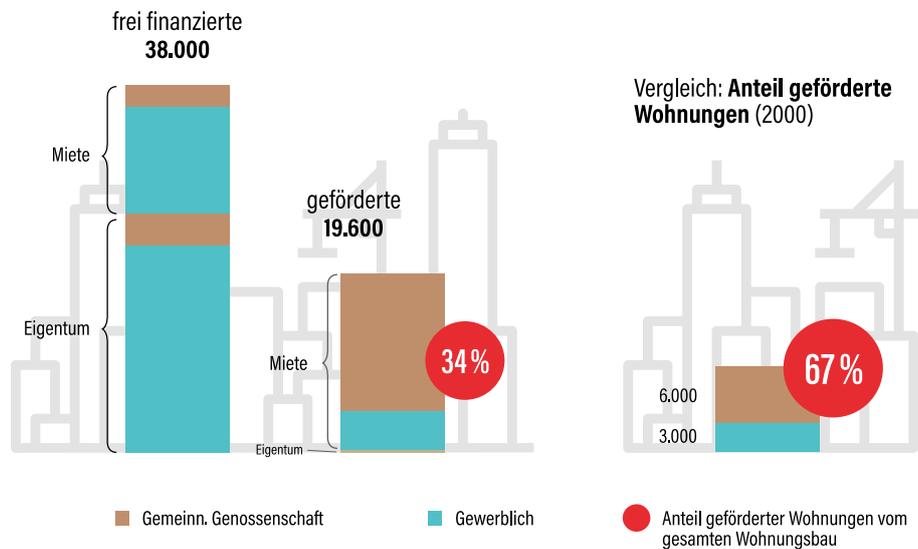
Zwischen 2018 und 2021 wurden rund 58.000 Wohnungen fertiggestellt, bei der Bevölkerung gab es im gleichen Zeitraum ein Plus von etwas mehr als 43.000 Personen, das entspricht rund 21.100 zusätzlichen Haushalten. Zudem gibt es 7.700 Wohnungen nicht mehr, beispielsweise abgerissen. „Das bedeutet also, 28.800 Wohnungen wurden gebraucht, gebaut wurden 57.600“, fasst Tockner zusammen.

### **Mehr frei finanziert als gefördert errichtet: Gemeinnützige bauen meist „sozial“**

Gewerbliche Wohnbauträger haben den Großteil ihrer gebauten Wohnungen frei finanziert. Sie haben in den vergangenen vier Jahren über 20.000 Eigentumswohnungen errichtet – und zwar ausschließlich frei finanziert. Zudem wurden von gewerblichen Wohnbauträgern auch rund 16.500 Mietwohnungen gebaut – ein Viertel davon mit Wohnbauförderung. „Hier ist die sozial gebundene Bewirtschaftung nicht nachhaltig und dauerhaft gesichert. Denn nach dem Ende der Förderdauer gilt keine Mietpreisbindung mehr“, so Studienautor Leonhard Plank, Forschungsbereich für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik von der TU Wien.

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben in den vergangenen vier Jahren in Wien rund 21.000 Wohnungen fertiggestellt (rund 17.500 Miet- und rund 3.500 Eigentumswohnungen). Dabei zeigt sich: Die Gemeinnützigen bauen vorwiegend geförderte Mietwohnungen (rund 15.000) – fast 86 Prozent. Daneben wurden aber auch über 5.000 Wohnungen frei finanziert errichtet, davon leicht überwiegend Eigentumswohnungen. Ob es sich hierbei in erster Linie um notgedrungene Anpassungen an hohe Bodenpreise handelt (inklusive Quersubventionierung von ansonsten nicht realisierbaren, geförderten Mietwohnungen in den unteren Geschossen) oder um eine teilweise Abkehr von der öffentlichen Wohnpolitik und Hinwendung zum Markt, kann nicht beantwortet werden.

## Wohnungsneubau in Wien 2018-2021

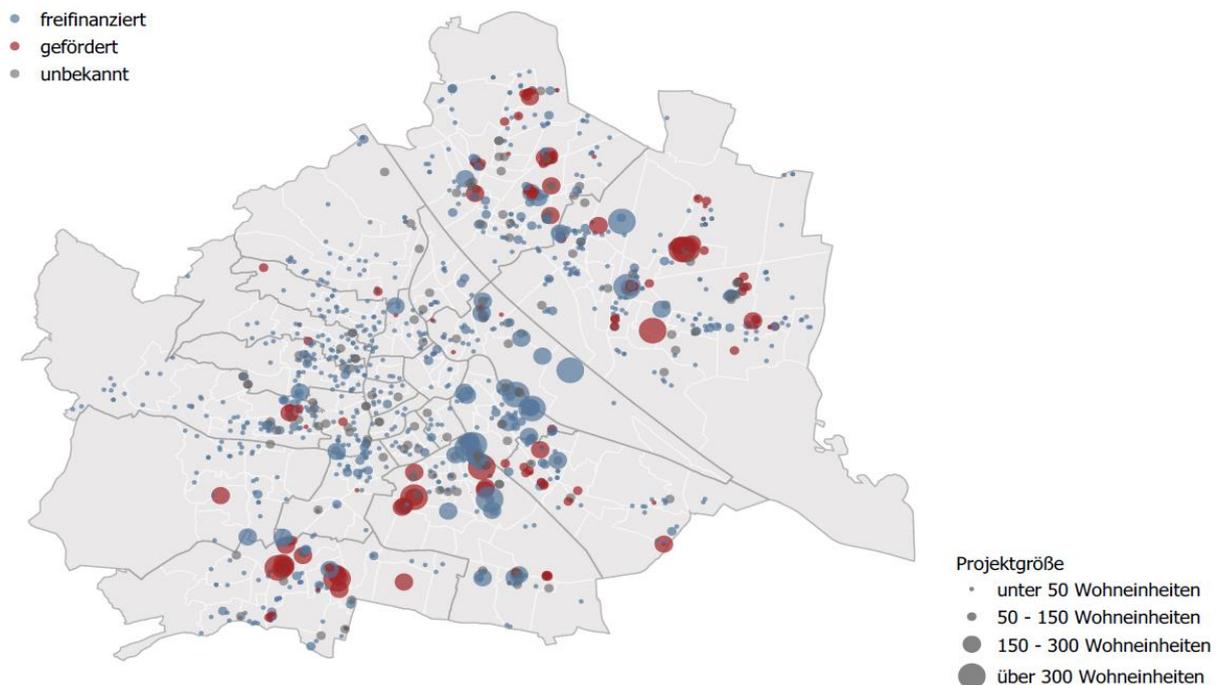


Quellen: Statistik Austria, IFIP 2022, AK Berechnungen

### Frei finanzierte Wohnungen über ganz Wien verstreut

„Die frei finanzierten Wohnungen sind ziemlich gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Geförderte Wohnungen findet man deutlich überwiegend am Stadtrand, etwa den südlichen Außenbezirken und in Transdanubien. Das, weil es vor allen dort preisgedeckelte öffentliche Liegenschaften gibt, insbesondere des Wohnfonds Wien“, so Plank.

### Frei finanzierte Wohnungen in ganz Wien verteilt, geförderte eher am Stadtrand



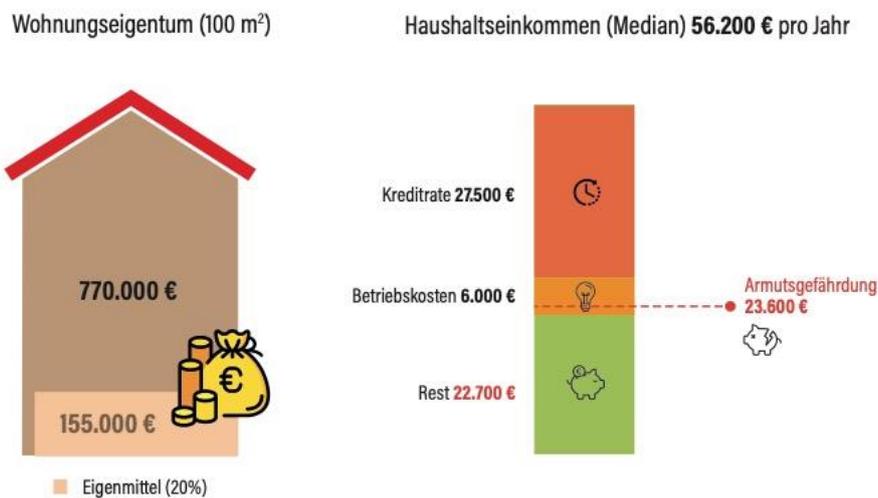
## Kaufen und Mieten Luxus – wer kann sich das leisten?

Tockner: „Die Preise für neue Eigentumswohnungen sind laut Berechnungen der Österreichischen Nationalbank in Wien in den vergangenen vier Jahren um 31 Prozent gestiegen.“ Die Angebotspreise laut Studie lagen im Jahr 2021 zuletzt durchschnittlich bei 7.300 Euro pro Quadratmeter.

### Kauf einer Eigentumswohnung führt in Armutsfalle

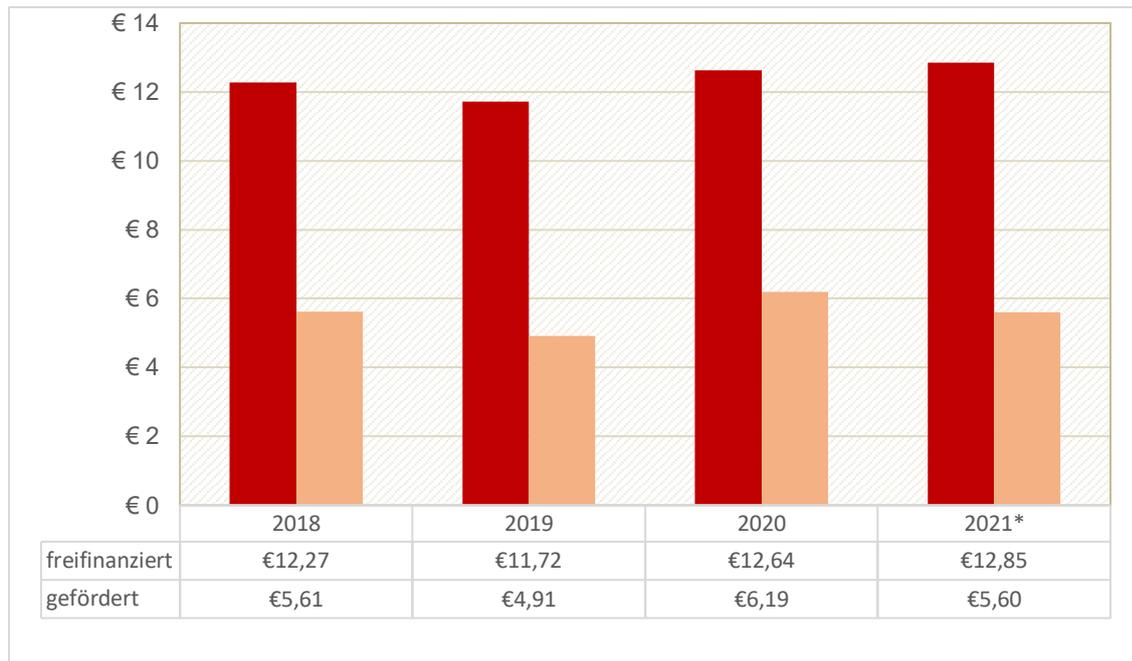
Tockner: „Will sich eine Familie mit zwei Kindern eine 100-Quadratmeter-Wohnung kaufen (Eigenmittel vorhanden), so gehen allein für die Kreditrückzahlung 49 Prozent des Haushaltseinkommens drauf, mit Betriebskosten, Strom & Co. sogar 60 Prozent des Haushaltseinkommens. Mit ihrem Haushaltseinkommen abzüglich aller Wohnkosten wären sie dann in der Armutsfalle.“

## Wohnen im Eigentum ist unerschwinglich geworden



Konkret – die AK hat berechnet: Das verfügbare Haushaltseinkommen einer Familie mit zwei Kindern beträgt in Österreich im Mittel 56.200 Euro pro Jahr. Eine Wohnung mit 100 Quadratmetern würde inklusive fünf Prozent Kaufnebenkosten aktuell etwa 770.000 Euro kosten. Eigenmittel in der Höhe von 20 Prozent würden sich auf 155.000 Euro belaufen. Ein Kredit in der Höhe von 615.000 Euro über 30 Jahre bei zweiprozentiger Verzinsung ergäbe eine jährliche Rate von rund 27.500 Euro – das wären rund 49 Prozent des verfügbaren Einkommens nur für den Kredit. Und sogar 60 Prozent des Haushaltseinkommens würden draufgehen bei weiteren Kosten von rund fünf Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten, gesetzliche Mindestrücklage sowie Strom und Heizung. Die Familie wäre in Wirklichkeit mit einem Einkommen abzüglich ihrer gesamten Wohnkosten von rund 22.700 Euro an der Armutsgefährdungsschwelle.

**So viel kostet der Netto-Miet-Quadratmeter in geförderten und freifinanzierten Wohnungen**  
(Mittelwerte, ohne Umsatzsteuer & Betriebskosten, 2018 – 2021)



Quelle: IFIP 2022

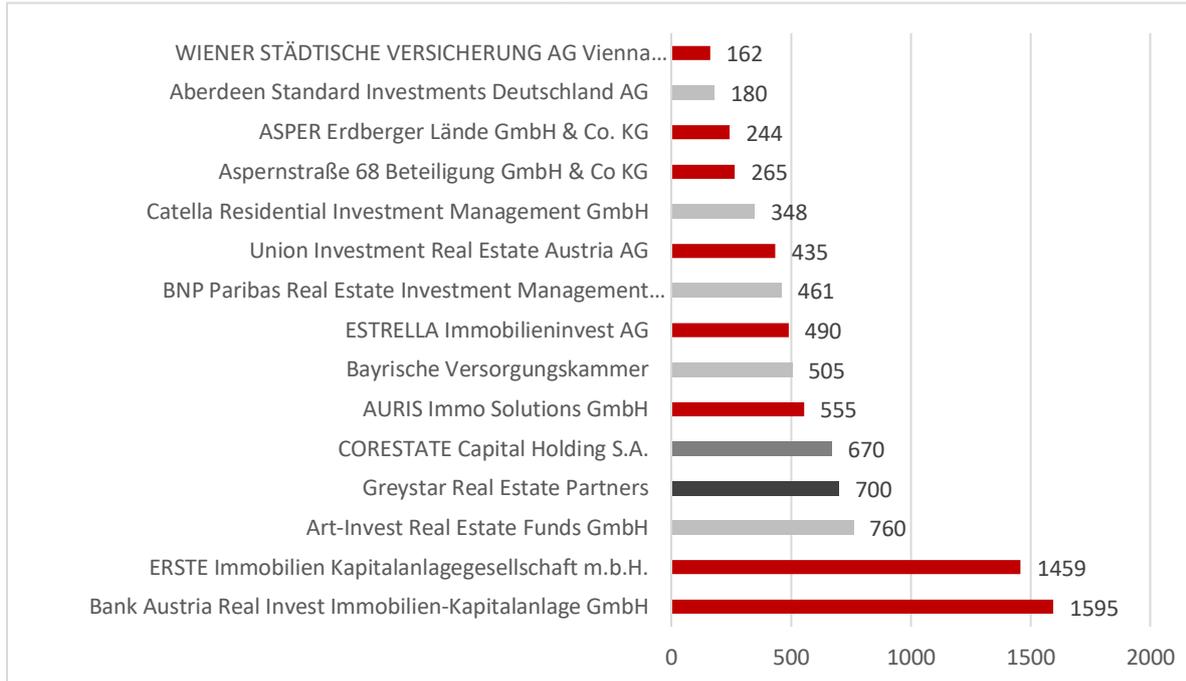
Für die Brutto-Miete – also inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten – kommen noch rund drei Euro hinzu.

Im Vergleich dazu: Laut Mikrozensus sind die privaten Neuvertragsmieten von 7,9 Euro netto (11,1 Euro brutto) im Jahr 2016 auf 8,8 Euro netto (zwölf Euro brutto) im Jahr 2020 gestiegen. Das entspricht einem Anstieg der Hauptmietzinse um rund zwölf Prozent.

**Internationale Fonds fallen über Wohnungsmarkt her**

2021 hat die Anzahl der von Investoren gekauften Wohnungen deutlich zugenommen: Fonds, Banken & Co. kauften innerhalb eines Jahres 4.922 Wohnungen! Das entspricht beinahe jeder zweiten Wohnung, die in diesem Jahr von gewerblichen Bauträgern errichtet wurde. Der Anteil von internationalen Investoren beträgt bereits 67 Prozent. Zwischen 2018 und 2021 waren es 40 Prozent. In diesem Zeitraum kauften sie 10.558 Wohnungen. Anteilig entspricht das fast drei von zehn Wohnungen aus der Bautätigkeit von Gewerblichen.

## Top 15 Investoren (nach Anzahl der Wohnungskäufe und Herkunftsland der Käufer:innen)



Quelle: IFIP 2022

Die Grafik zeigt: Vor allem Banken, Versicherungen und Immobilienfonds kaufen Wohnungen. Knapp 8.000 aller etwa 10.600 Investorenwohnungen wurden von finanzmarktnahen Akteuren wie Pensions- und Investmentfonds gekauft, das sind rund 75 Prozent.

Tockner resümiert: „Große Kapitalanlagegesellschaften und Haushalte mit beachtlichen Schenkungen und Erbschaften erwerben jene Wohnungen, die zu kaufen sind. Der Großteil der Bevölkerung kann da finanziell nicht mithalten. Wenn sich zum Beispiel eine Polizistin und ein Lehrer gemeinsam eine Wohnung erarbeiten wollen, in der vielleicht auch noch ein oder zwei Kinder Platz haben sollen, dann ist das faktisch unmöglich. Aber auch für viele andere geht sich das hinten und vorne nicht aus.“

## Gähnende Leere: Viel zu viel Leerstand

Vorweg: Aufgrund der löchrigen Datenlage gibt es nur bedingt Zahlen zum Leerstand. Die Studie zeigt:  
+ In den analysierten Neubauprojekten gab es weniger Hauptwohnsitzmeldungen als im gesamten Wiener Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der letzten Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Das ist ein deutliches Indiz für erheblichen Leerstand.

+ Laut Daten aus dem Verband der Gemeinnützigen beträgt der Leerstand bei den eigenen Mietwohnungen der Bauvereinigungen in Wien nur 1,6 Prozent. Laut Studie ist der Leerstand in Wohnungen, die von gewerblichen Bauträgern errichtet wurden, deutlich höher als in jenen von gemeinnützigen Bauvereinigungen.

+ In Neubauprojekten, deren Fertigstellung bereits etwas länger zurückliegt (2018, 2019) sind die Haupt- und Nebenwohnsitzmeldungen etwas höher als im Durchschnitt des betrachteten Zeitraumes. Ursache wohl: lange Verwertungsdauer bei teuren (also gewerblichen) Projekten.

Plank resümiert: „Geförderte Mietwohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen haben die größte Versorgungswirkung. Das meiste ungenutzte Betongold gibt es bei frei finanzierten Eigentumswohnungen von gewerblichen Bauträgern. Zudem muss die Datenlage über die Leerstände verbessert werden!“

## **Wohnen muss leistbar sein – „Schlüsselbund“ für Lösungen nötig!**

„Die AK Studie zeigt: Es wird zunehmend fürs Anlegen gebaut, nicht fürs Wohnen. Wie sollen sich bei den teuren Wohnpreisen junge Familien und nicht so gutverdienende Menschen ein Dach über den Kopf leisten können? Denn obwohl es ein Überangebot an Wohnungen gibt, steigen die Preise am privaten Wohnungsmarkt extrem. Der Grund: Spekulanten und jetzt drängen auch vermehrt internationale Fonds, etwa Banken, Versicherungen & Co. auf den Markt. Daher muss dringend leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Dazu muss an mehreren Schrauben gedreht werden“, verlangt Ritt.

Die AK verlangt:

### **1 Spekulanten einen Riegel vorschieben**

#### **+ Wirksame bundesgesetzliche Leerstandsabgabe muss her**

Beim spekulativen Leerstand muss dringend etwas getan werden. Damit eine Leerstandsabgabe wirksam ist, muss der Bund sie in einer relevanten Höhe beschließen. Oder die Länder müssen die Abgaben in einem wirksamen Ausmaß selbst einheben können. Dazu muss der Bund den Ländern endlich mehr gesetzliche Kompetenzen geben. Denn eine höhere Abgabe, die gegen den Leerstand wirken würde, muss im sogenannten ‚Volkswohnungswesen‘ geregelt werden und da ist der Bund zuständig. Nur so hat eine Leerstandsabgabe auch Wirkung und hält verfassungsrechtlich.

#### **+ Weg mit befristeten Mietverträgen**

Weg mit befristeten Mietverträgen – Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer:innen sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen eine Wohnung befristet vermieten dürfen. Immerhin sind drei von vier neuen Mietverträgen im privaten Segment nur mehr befristet.

#### **+ Airbnb: Beim Finanzamt registrieren und zeitlich begrenzen**

Die im Regierungsprogramm angekündigte Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietende muss kommen. Nur wer beim Finanzamt registriert ist, soll ganze Wohnungen auf Airbnb oder anderen Plattformen anbieten dürfen. Ferner soll der Bund den Gemeinden ermöglichen, die Kurzzeitvermietung von Wohnungen pro Jahr nach eigenem Ermessen zeitlich zu begrenzen.

Auch auf Landesebene müssen Maßnahmen gesetzt werden, etwa in der Gewerbeordnung, der Bauordnung und in der Raumordnung.

#### **+ Gewinne von Spekulanten abschöpfen**

Bei den städtebaulichen Verträgen braucht es Mindeststandards. Das heißt, gewerbliche Bauträger sollen an den Infrastrukturkosten beteiligt werden und jede dritte Wohnung zu den Konditionen aus der Wohnbauförderung vermieten dürfen. Zudem sollen städtebauliche Verträge systematisch mit Transparenzverpflichtungen versehen werden.

### **2 Mehr sozialer Wohnbau**

#### **+ Weiterführen der Offensive des Wohnfonds Wien**

Die Bodenpreise sind in Wien in den vergangenen Jahren extrem in die Höhe geschmalzt. Aufgrund des zusätzlichen Bevölkerungswachstums und des Ukraine-Krieges muss der Wohnfonds weiter in hohem Maß Liegenschaften (Preise gedeckelt) zur Verfügung stellen, damit genügend geförderte Wohnungen gebaut werden können. Um das zu erreichen, soll der Wohnfonds im Zusammenspiel mit der Stadtplanung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Anwohner:innen die Entwicklung dieser Liegenschaften noch stärker forcieren.

#### **+ Öffentliche Grundstücke für geförderten Wohnbau**

Grundstücke, die der Allgemeinheit gehören, sollen ausschließlich mit geförderten Wohnungen bebaut werden. Das gilt zum Beispiel für nicht mehr benötigte Flächen und Gleise am Westbahnhof oder leere Kasernen – auch die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) und Bundesforste sollen Grundstücke hergeben.

#### **+ Förderungen erhöhen**

Die aktuelle Teuerungswelle hat auch die Baubranche voll erfasst. Damit in Wien weiterhin gefördert gebaut werden kann, hat die Stadtregierung kurzfristig die Förderung pro Wohnung erhöht. Diese Entwicklung muss weiter im Blick behalten werden.

### **3 Mietendeckel bis zur Mietrechtsreform**

#### **+ Einmal-Mieterhöhung im Jahr plus Mietendeckel befristet bis zur Mietrechtsreform – Mieterhöhung zurücknehmen**

Die Mieten in privaten Wohnungen sind in schwindelerregenden Höhen. Bei den Kategoriemieten in Altbauten etwa gibt es eine Schwelle von fünf Prozent. Das heißt: Wenn die Inflation um fünf oder mehr Prozent gestiegen ist, steigen auch die Mieten. Das ist heuer aufgrund der Teuerung mehrmals der Fall. Daher sollen Mieten nicht öfter als einmal im Jahr erhöht werden, und die Erhöhung soll auf zwei Prozent begrenzt werden. Das soll so lange sein, bis es zu einer großen Mietrechtsreform kommt, die längst überfällig ist. Darüber hinaus sollen auch die heuer erfolgten Richtwert- und Kategoriemieterhöhungen zurückgenommen werden – denn auf der anderen Seite verdient sich die Immobilienbranche eine „goldene Nase“.