BAND 54
STADTPUNKTE

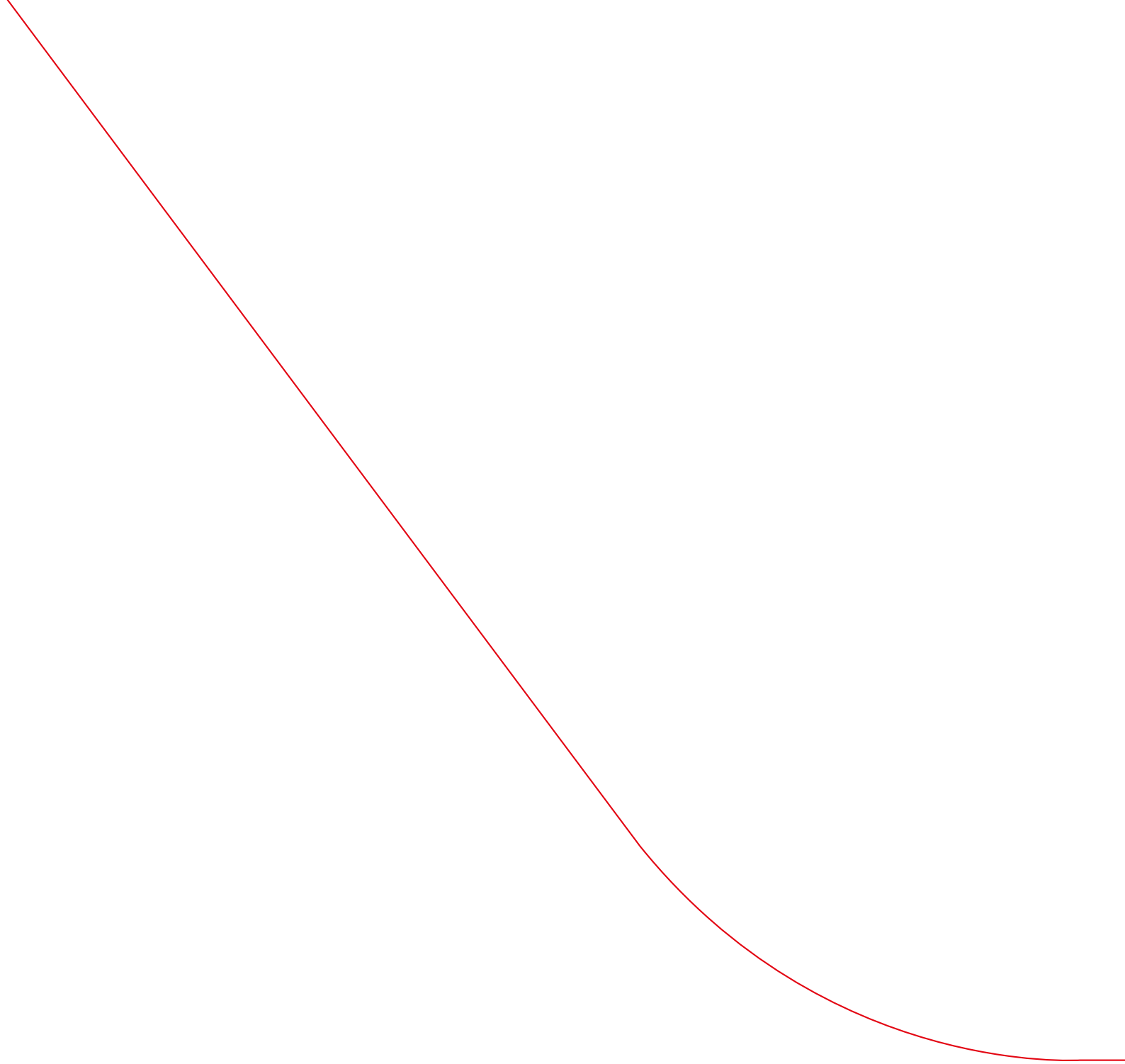
Selim Banabak
Anna Franziska Kalhorn
Leonhard Plank



WEM GEHÖRT WIEN?

Eigentumsverhältnisse in der Wiener Wohnraumversorgung

TU WIEN raum
AK WIEN



BAND 54
STADTPUNKTE

Selim Banabak
Anna Franziska Kalhorn
Leonhard Plank

WEM GEHÖRT WIEN?

Eigentumsverhältnisse in der Wiener Wohnraumversorgung

Verlag Arbeiterkammer Wien
November 2026

INHALTSVERZEICHNIS

EXECUTIVE SUMMARY I
VORWORT V

I. WEM GEHÖRT WIEN? HINTERGRÜNDE UND HERANGEHENSWEISEN 7

1. Aktuelle Trends und Herausforderungen am Wiener Wohnungsmarkt 7
2. Strukturwandel im Wiener Wohnungssystem: Ein Kurzer Blick Zurück 10

2.1. Gründerzeit bis Zweiter Weltrkieg (1910-1945) 10
2.2. Wiederaufbau und Bevölkerungsrückgang (1945-1981) 11
2.3. Europäische Integration und Fortschreitender Neoliberalismus (1981-2011) 12
2.4. Preis und Bauboom seit der Finanzkriese (2011-2021) 13

3. Datengrundlage 14
4. Wer investiert warum? Eine Eigentümer-Typologie 17

4.1. Operationalisierung 20

II. EMPIRISCHE ERGEBNISSE 22

5. Soziale Wohnraumversorgung 25

5.1. Zusammensetzung der Sozialen Wohnungsversorgung 27
5.2. Räumliche Betrachtung der sozialen Wohnungsversorgung 28
5.3. Umkämpfte Gemeinnützigkeit 30

5.3.1. BUWOG-Privatisierung: Wege aus dem WGG-Regime 31

5.3.2. Eigentümerstrukturen der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im Wandel 32

6. Wohnungsbestände im besitz von Natürlichen Personen 34

6.1. Verteilung des Privatbesitz von Wohneinheiten 34
6.2. Privatbesitz nach Altersklassen 37
6.3. Räumliche Verteilung der Wohnimmobilien im Besitz von Natürlichen personen 39

7. Investoren und andere Juristische Eigentümer 40

7.1. Direkte und Indirekte Bedeutung von Juristischen Eigentümern 40
7.2. Konzentration des Wohnungsbesitzes unter Juristischen personen 43
7.3. Räumliche Betrachtung der Juristischen Eigentümer 46
7.4. Finanzialisierung und Internationalisierung am Wiener MietWohnungsmarkt 48

8. Strukturelle Betrachtungen der Eigentumsverhältnisse 52

8.1. Räumliche Korrelationen 52
8.2. Betrachtung nach Segmenten der Wohnraumversorgung 54
8.3. Baualtersklassen nach Eigentümertyp 57

III. REFLEXION DER ERGEBNISSE 59

9. Ergebnisse, Einordnung und Implikationen für die Wohnungspolitik 59

Literaturverzeichnis 62
Abbildungsverzeichnis 71
Tabellenverzeichnis 72
Stadtpunkte Studienliste 73

EXECUTIVE SUMMARY

Die Wiener Wohnraumversorgung weist einen sehr hohen Anteil an sozial gebunden Wohnungen auf, die kontinuierlich im letzten Jahrhundert aufgebaut wurden und im Eigentum der Gemeinde Wien sowie gemeinnütziger Bauvereinigungen stehen. Dieses Strukturmerkmal sichert nicht nur bedürfnisorientiertes Wohnen und gebrauchswertorientiertes Vermögen, sondern schränkt auch indirekt Vermarktlichung und Finanzialisierung ein. Nicht zuletzt durch geänderte geopolitische, makroökonomische und regulatorische Rahmenbedingungen aber auch aufgrund demografischer Faktoren ist das Wohnungswesen in der österreichischen Hauptstadt einem kontinuierlichen Wandel unterworfen und neuen Herausforderungen ausgesetzt.

Immobilienpreisboom, Aufwertungsprozesse und zunehmende Professionalisierung der Vermieterseite haben vor allem am privaten Mietmarkt für starke Umwälzungen gesorgt. Entsprechend hat sich die Zusammensetzung der Akteure im Wiener Wohnungssystem über die letzten Jahrzehnte deutlich verändert. Die regelmäßig publizierten Daten und Berichte über Rechtsverhältnisse und Gebäudeeigentümer können diese Veränderungen in den Eigentümer-Konstellationen auch zu einem gewissen Grad nachzeichnen. Allerdings sind die etablierten Kategorisierungen der (amtlichen) Statistik dabei nur bedingt aufschlussreich, weil sie keine Differenzierung verschiedener (nationaler und internationaler) gewinnorientierter natürlicher und juristischer Personen erlauben.

Eine zweite wesentliche Einschränkung ist, dass die vorhandenen Erhebungen in der Regel auf die unmittelbar aus dem Grundbuch ersichtlichen Eigentümer:innen abstellen. Dabei bleiben dahinterliegende Eigentumsketten und verschachtelte Eigentumskonstruktionen, insbesondere auch solche, die über Wien und Österreich hinausreichen, unberücksichtigt. Indirektes Eigentum von Wohnimmobilien spielt aber, nicht zuletzt aufgrund steigender Anteile von juristischen Personen wie immobilienwirtschaftlichen Unternehmen, Banken und Versicherungen aber auch gemeinnützigen Bauvereinigungen, eine zunehmende Rolle.

Die vorliegende Studie setzt an dieser Lücke an und zeichnet ein detailliertes Bild der Akteurs-Landschaft und analysiert die Relevanz verschiedener Akteursgruppen in den einzelnen Segmenten des Wohnungssystems. Sie geht insbesondere der Frage nach, (1) wie und von wem die sozialen Wohnungsbestände gehalten werden und welche Bedeutung die Eigentumsstrukturen für den Kampf um die Gemeinnützigkeit spielen; (2) wie konzentriert der Besitz an Wohnimmobilien unter den natürlichen Personen ist und welche Implikationen das für die Regulierung des Mietmarktes hat; (3) welche Typen von juristischen Personen in Wiener Wohnimmobilien investieren und wie sie beziehungsweise welche Wohnimmobilien halten; sowie (4) welche Zusammenhänge zwischen der Eigentümerstrukturen und den verschiedene Rechtsformen; Baualtersklassen, sowie sozioökonomischer und infrastruktureller Variablen erkennen lassen. Zur Beantwortung dieser und weiterer Fragen wurde im Zuge dieser Studie eine umfangreiche Datenbank aufgebaut, die Informationen aus dem Grundbuch, Unternehmensdatenbanken und dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) kombiniert. Diese liefert Daten zu rund 1,1 Millionen Wohneinheiten und damit dem gesamten Wohnungsbestand der Stadt sowie den rund 371.000 identifizierten wirtschaftlichen Eigentümer:innen die Wohnimmobilien entweder direkt oder indirekt über eine Mehrheitsbeteiligung besitzen.

Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgend zusammenfassen:

Die soziale Wohnraum Versorgung in Wien wird sowohl durch die Stadt Wien selbst wie auch gemeinnützige Bauvereinigungen getragen, die gemeinsam rund 37 % des Wohnungsbestandes bereitstellen.

- Die Stadt Wien kontrolliert direkt rund 230.000 (20 %) und indirekt sogar rund 300.000 (26 %) Wohneinheiten. Das liegt einerseits daran, dass die Stadt über Mehrheitsbeteiligungen rund 25.000 Wohneinheiten verfügt und weitere 45.000 Wohneinheiten von anderen (meist gemeinnützigen) Gesellschaften auf Baugründen der Stadt errichtet wurden.
- Gemeinnützigen Wohnbauträger besitzen wiederum rund 203.000 (17 %) Wohneinheiten in Wien. Davon sind allerdings rund 65.000 auf fremden Grund gebaut oder nur unter

Verwaltung eines Gemeinnützigen Wohnbauträgers. Weiter 40.000 Einheiten sind im wirtschaftlichen Eigentum anderer Akteure.

- Die größten indirekten Eigentümer:innen im gemeinnützigen Segment ist die öffentliche Hand mit 14 %, gefolgt von institutionellen Investoren mit 12 % des gemeinnützigen Bestandes. Dazu gehören vor allem Banken, Versicherungen und Privatstiftungen. Kleine Anteile wandern auch in Richtung Immobilienwirtschaft mit knapp über einem Prozent und etwas über einem halben Prozent jeweils zu natürlichen Personen sowie konfessionellen Einrichtungen.

Das gemeinnützige System zur Wohnraumversorgung schafft leistbaren Wohnraum und zeichnet sich durch hohe Qualität und Energieeffizienz aus. Es gilt europaweit als ein Vorzeigemodell, wenn es um die Bereitstellung von leistbarem Wohnen geht. Nichtsdestotrotz ist es bis heute politisch umkämpft.

- Ab Mitte der 1990er wurde die Errichtung neuer sozial-gebundener Wohnungen fast gänzlich auf das gemeinnützige Segment ausgelagert. Die Stadt Wien tritt dabei aber nicht nur als Fördergeberin, sondern auch als Verpächterin von Grundstücken und indirekte Eigentümerin auf.
- Im Bauboom der späten 2010 Jahre haben gemeinnützige Bauvereinigungen stark zur Errichtung neuer Wohnungen beigetragen. Entsprechend besitzen sie den jüngsten Wohnungsbestand von allen Eigentümertypen, mit über einem Drittel Neubauten seit 2005.
- Eine weitere Kommodifizierung des Segmentes birgt hohe Gefahren für die Leistbarkeit und Nachhaltigkeit des Systems, ist aber für die Eigentümer:innen der Bestände finanziell gesehen, hoch attraktiv. Im Zuge dieser Studie wurden diesbezüglich drei Gefahrenquellen identifiziert.
    - Die Aufweichung des Gemeinnützigkeitsgesetzes, insbesondere der restriktiven Gewinnausschüttungsrichtlinien. Nicht zuletzt aufgrund der hohen Präsenz indirekter Investoren mit kommerziellen Interessen aber auch aufgrund des hohen Sanierungsdrucks bei den öffentlichen Eigentümer:innen birgt eine Lockerung des gesetzlichen Rahmens hohe Gefahren für die ökonomische Nachhaltigkeit der gemeinnützigen Wohnungsversorgung.
    - Die Privatisierungen der Einheiten im indirekten Eigentum der öffentlichen Hand. Nicht zuletzt die negativen Erfahrungen der BUWOG Privatisierung Anfang der 2000er sollten hier als mahnendes Beispiel dienen. Anstelle von privater Eigentumsbildung gehören heute mehr als die Hälfte der privatisierten Bestände der Vonovia, einem der größten börsennotierten Immobilienkonzern Europas.
    - Durch Kaufoptionen für Bewohner:innen werden dem gemeinnützigen Segment in Wien jedes Jahr rund 1.000 Wohnungen entzogen.

Der größte Anteil des Wiener Wohnungsbestands befindet sich im Eigentum von natürlichen Personen. Diese besitzen rund eine halbe Million Wohneinheiten. Innerhalb der Kategorie der natürlichen Personen erlaubt die WGW-Datenbank eine Differenzierung nach Größenklassen des Privatbesitzes:

- Der oder die mediane Immobilieneigentümer:in besitzt nur eine einzige Wohneinheit und nur die obersten 10 % der Eigentümer:innen besitzen zwei oder mehr Einheiten. Die obersten 10 % besitzen jedoch rund 25 % des Gesamtbestandes.
- Fast 193.000 (16 %) Wohneinheiten befinden sich im Streubesitz kleiner privater Eigentümer mit maximal einer Wohneinheit. Die meisten davon besitzen jedoch nur eine halbe Wohnung.
- Knapp 150.000 Wohneinheiten (13 %) gehören natürlichen Personen mit mehr als einer und bis zu fünf Wohneinheiten.
- Rund 159.000 Wohneinheiten (14 %) der Wohneinheiten stehen im Eigentum natürlicher Personen mit mehr als fünf Wohneinheiten. Diese werden gemeinhin als professionelle Vermieter:innen betrachtet und unterliegen neuerdings entsprechend eigenen MRG-Bestimmungen.

- Insgesamt stehen fast 90 % des Bestands an Wohneinheiten am privaten Mietmarkt entweder im Eigentum von juristischen Personen oder Privatpersonen, die als professionelle Vermieter klassifiziert werden können.
- Ältere Kohorten besitzen deutlich mehr Wohneinheiten als jüngere Altersgruppen. Einen Spitzenwert erzielen die 51–60-Jährigen mit über 133.000 Wohneinheiten und einem Anteil von rund 12 % gemessen an allen Wohneinheiten in Wien.

Juristische Personen spielen mit rund 20 % eine zunehmende Rolle am Wohnimmobilienmarkt, sind jedoch in der herkömmlichen Statistik nicht weiter differenzierbar.

- Die größte Akteursgruppe unter den anderen juristischen Personen ist die Immobilienwirtschaft, die vorranging durch KMUs charakterisiert ist. Diese verfügen über etwa 136.000 (12 %) der Wohneinheiten auf Grundbuchebene. Hinzu kommen die Einheiten des börsennotierten Vonovia Konzerns, der indirekt etwas über 8.000 Wohneinheiten in Wien besitzt. Bei indirekter Betrachtung, die auf die wirtschaftlichen Eigentümer:innen abstellt, verlieren die traditionellen Immobilienunternehmen allerdings signifikante Anteile an institutionelle Investoren und somit reduziert sich ihr Anteil auf rund 99.000 (8 %).
- Entsprechend spielen institutionelle Investoren mit rund 34.000 (3 %) Wohneinheiten auf der Grundbuchebene eine deutlich geringere Rolle als bei der Betrachtung der Konzernmutter-Ebene, bei der sie auf fast 80.000 (7 %) Einheiten kommen.
    - Privatstiftungen (31.000), Versicherungsgesellschaften (23.000) und Banken (18.000) zählen zu den relevantesten (indirekten) Finanzinvestoren am Wiener Wohnimmobilienmarkt.
    - Institutionelle Investoren kontrollieren zunehmend den privaten Neubausektor und verdeutlichen damit den Trend zur (Teil)Finanzialisierung des Wiener Wohnungsmarkts.
    - Auffällig ist das auch die finanzmarktnahen Investoren am Wiener Wohnimmobilienmarkt vor allem nationale Akteure sind. Europäische Unternehmen spielen eine Rolle in der Eigentümergruppe der Versicherungsgesellschaften und den börsennotierten Immobilienunternehmen, juristische Eigentümer:innen aus Drittstaaten spielen wiederum kaum eine Rolle.
- Sonstige Unternehmen (43.000), Vereine und Gemeinwohlorientierte Stiftungen (12.000) und Konfessionelle Einrichtungen (15.000) spielen ebenfalls eine relevante Rolle.
- Mit einem Median von sechs Wohneinheiten zeichnen sich gewerbliche Immobilienfirmen durch kleinere Portfolios aus, während institutionelle Investoren wie Banken (175) oder Versicherungen (104) deutlich größere Portfolios halten.

Es zeigt sich eine starke räumliche Polarisierung bei den Eigentumsverhältnissen am Wiener Wohnimmobilienmarkt.

- Im Westen Wiens sowie in den Innenbezirken zwischen Ring und Gürtel dominieren natürliche Personen, im Süden und Osten, sowie der Innenstadt sind juristische Eigentümer:innen am präsentesten.
- Während historische Gründerzeitgebiete weiterhin stärker in Privatbesitz sind, prägen sowohl gemeinnützige Bauvereinigungen wie auch institutionelle Investoren zunehmend die neuen Stadtentwicklungsgebiete – vor allem in Floridsdorf und der Donaustadt.
- Gemeinnützige und öffentliche Wohnungsbestände konzentrieren sich in den äußeren Bezirken Wiens, während institutionelle und immobilienwirtschaftliche Eigentümer:innen hohe Anteile in den zentralen Lagen aufweisen. Diese räumliche Polarisierung verstärkt die sozialräumliche Differenzierung der Stadt zwischen versorgungs- und renditeorientiertem Wohnraum.
- Konfessionelle Einrichtungen spielen vor allem in der Innenstadt und entlang der alten Donau eine bedeutende Rolle. Hinzu kommen verteilte Bestände etwa in Währing und mehreren Innenbezirken.

Gewinnorientierte und konfessionelle Einrichtungen sowie natürliche Personen mit professionellem Privatbesitz profitieren überproportional von einer hohen Versorgungsqualität mit öffentlicher Infrastruktur wohingegen die rasanten Anstiege der Bodenpreise den geförderten Neubau weitgehend aus zentralen Lagen verdrängt hat.

- Der Anteil von Privatstiftungen, professionellem Privatbesitz und Immobilienunternehmen in einem Zählbezirk korreliert überdurchschnittlich stark mit der Versorgung durch ÖV-Qualität und alltagsökonomischer Infrastruktur. Diese sind damit potenziell besonders in der Lage von primär öffentlich bereitgestellter Infrastruktur zu profitieren und sich öffentlich geschaffene Bodenrenten anzueignen. Entsprechend lässt sich auch eine signifikant positive Assoziation mit Angebotsmieten und Preisen feststellen.
- Der privat vermietete Altbaubestand ist zu über 61 % im Eigentum von natürlichen Personen. Den nächstgrößten Anteil hält die Immobilienwirtschaft mit knapp 17 %. Institutionelle Investoren halten knapp 9 % und konfessionellen Einrichtungen fast 2 %.
- Mietwohnungen im Neubau sind deutlich gleichmäßiger auf die verschiedenen Eigentümertypen verteilt. Den größten Anteil hält die Immobilienwirtschaft mit 27 %, dicht gefolgt von institutionellen Investoren mit rund 22 %. Natürliche Personen besitzen etwa 17 % der Neubau-Wohneinheiten in Privatmiete.
- Unter den aktuellen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen sind also vor allem private, gewinnorientierte Immobilieneigentümer:innen und Personen mit professionellem Privatbesitz Besitz in der Lage, die durch öffentliche Investitionen generierten Bodenrenten abzuschöpfen.

VORWORT

In der vorliegenden Studie „Wem gehört Wien?“ wurde im übertragenen Sinne Neuland beschritten. Es liegt nun erstmals eine umfassende Analyse der Eigentumsverhältnisse am Wiener Wohnungsmarkt vor. Basis dafür sind Daten aus dem Grundbuch. Ergänzend haben die Autor:innen Informationen aus verschiedenen Unternehmensdatenbanken und dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister herangezogen. Mit diesem Datengerüst wurde die vorliegende Pionier-Analyse erarbeitet.

Die Studie liefert zwei substanzielle Erkenntnisse. Die erste lautet: Der Anteil dauerhaft sozial gebundener Wohnungen ist hoch und langfristig stabil geblieben. Gemäß den vorliegenden Ergebnissen betrug er im Jahr 2025 in Summe 39 Prozent des Wohnungsbestandes. Im Jahr 2011 war dieser Anteil gemäß der damaligen Gebäude- und Wohnungszählung bei 40 Prozent gelegen.

Es ist eine starke Leistung, dass die Wiener Wohnpolitik in äußerst turbulenten Zeiten ihre starke Stellung am Wohnungsmarkt im Wesentlichen gehalten hat. Diesbezüglich hat sich insbesondere der Wohnfonds Wien als stabiler Anker im Gefüge der wohnpolitischen Institutionen bewährt. Die dort gehaltenen strategischen Bodenreserven der Stadt wurden ab 2016 in insgesamt drei Wohnbauoffensiven in deutlich erhöhtem Ausmaß dem geförderten Wohnbau zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus haben im Zuge der Teuerungskrise der letzten Jahre sowohl die Stadtregierung wie auch die Bundespolitik mehrere Maßnahmen gesetzt, um die Mietkosten zu dämpfen. Diese haben zu einem erfreulichen Rückgang der Mietkostenbelastung in den sozial gebundenen Teilen des Wiener Wohnungsmarktes geführt. Am Höhepunkt der Teuerung im Jahr 2023 war die durchschnittliche Belastung der verfügbaren Haushaltseinkommen durch die Miete inklusive Strom und Heizung in den Wiener Gemeindewohnungen bei 30 Prozent gelegen und im gemeinnützigen Segment bei 28 Prozent. Im Jahr 2025 sind diese durchschnittlichen Belastungen der Miethaushalte auf 24 Prozent im kommunalen Segment und auf 26 Prozent bei den Genossenschaften zurückgegangen.

Die zweite substanzielle Erkenntnis aus der Studie hat tatsächlich Neuigkeitswert. Gewinnmaximierende Unternehmen haben gemäß den vorliegenden Ergebnissen ihren Anteil am Wiener Wohnungsmarkt enorm ausgeweitet. Mittlerweile werden rund 220.000 Wohnungen von Immobilienfirmen, institutionellen Investoren und sonstigen Unternehmen besessen. Im Jahr 2011 war die Kategorie „sonstige Unternehmen“ in der Gebäude- und Wohnungszählung der Statistik Austria noch mit einem Eigentum von unter 70.000 Wohnungen ausgewiesen worden. In absoluten Zahlen hat sich der Wohnungsbesitz von gewerblichen Kapitalgesellschaften also mehr als verdreifacht. Anteilig ist er von 7 Prozent im Jahr 2011 auf 19 Prozent im Jahr 2025 gestiegen.

Aus Sicht der meisten Wohnungssuchenden hat das frei finanzierte Rekordbauvolumen der letzten zehn Jahre und die fortschreitende Konzentration des Eigentums im privaten Wohnungssegment nicht viel zur Leistbarkeit des Wohnens beigetragen. Das zeigt auch ein Blick auf die Statistik der Mietkostenbelastungen. Am Höhepunkt der Teuerungswelle im Jahr 2023 mussten im privaten Segment im Schnitt bereits 33 Prozent der verfügbaren Haushaltseinkommen für die Miete inklusive Strom und Heizung aufgewendet werden. Im Jahr 2025 ist diese Belastung weiter gestiegen – auf 35 Prozent im Schnitt. Ursächlich dafür sind vor allem die Befristungen. Bei den meisten Vertragsverlängerungen sind die Mietzinse entweder völlig ungeregelt oder aufgrund der massiven Lagezuschläge faktisch ebenfalls unbegrenzt.

In Summe zeigt sich damit deutlich, welche Eigentumsformen in der Wohnversorgung problemlösend und nicht problemverstärkend wirken. Die Politik ist aus Sicht der Arbeiterkammer gefordert, die Problemlöser zu fördern und die Problemverstärker einzuschränken. Gewisse sozial schwer verträgliche Gewinnmaximierungspraktiken der gewerblichen Immobilienwirtschaft können per Gesetz unterbunden werden. Die Forderung ist, das Befristen von Mietverträgen weitgehend zu untersagen und den Lagezuschlag gründlich zu reformieren.

Zudem gibt es einen Mangel an geförderten Wohnungen und eine lahmende Konjunktur im Wohnbau. Um dieses Zwillingsproblem zu lösen, bedarf es öffentlicher Grundstücke und öffentlicher Finanzierungsinitiativen für den geförderten Wohnbau inklusive zugehöriger sozialer Infrastruktur wie

Kindergärten und Schulen. Laxere Standards bei der Vergabe von Hypothekarkrediten sind hingegen kein Lösungsweg und deshalb entschieden abzulehnen. Der Bauboom zwischen 2017 und 2024 war durch die Niedrigzinsphase befeuert worden. Gebracht hat er einerseits steigende Mieten und Wohnungspreise trotz einer Überproduktion an Wohnungen. Andererseits summieren sich die notleidenden Kredite in der gewerblichen Immobilien- und Baubranche nur in Wien bereits auf dreieinhalb Milliarden Euro. Höhere Schulden sind also kein Ersatz für leistbares Wohnen.

Lukas Tockner,
November 2026

I. WEM GEHÖRT WIEN? HINTERGRÜNDE UND HERANGEHENSWEISEN

Die Wohnungsversorgung der Wiener Bevölkerung steht aktuell vor einer Vielzahl an Herausforderungen. Obwohl Wien durch seinen hohen Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen international als Musterbeispiel sozialer Wohnpolitik gilt, hat sich das Wohnungssystem seit den 1990er Jahren schrittweise in Richtung Marktlogik verschoben. Getrieben durch starkes Bevölkerungswachstum, internationale Kapitalzuflüsse und Niedrigzinsen haben die Immobilien-Preissteigerungen der letzten Jahre die Stadt des sozialen Wohnbaus zu einem interessanten Ort für Investoren gemacht. Die Entwicklungen der Wohnraumversorgung der vergangenen zwei Jahrzehnte sind allerdings auch Teil eines umfassenderen, langfristigen Strukturwandels der Stadt. Demografische wie auch politische Veränderungen gingen mit wiederkehrenden Phasen der Restrukturierung und Reorganisation des Wohnungswesens einher, die schließlich in die heutige Eigentumsstruktur mündeten.

Der erste Abschnitt dieses Forschungsberichts liefert Hintergrundinformationen zur Einbettung der anschließend präsentierten empirischen Daten und Befunde. Dazu werden aktuellen Trends und Herausforderungen am Wiener Wohnungsmarkt zusammengefasst und daraus die zentrale Frage dieser Studie motiviert: „*Wem gehört Wien?“.* Anschließend wird erörtert, wie sich durch Verschneidung von Grundbuchdaten, Gebäuderegister und Auszügen aus Unternehmens-Datenbanken dieser Fragestellung angenähert werden kann. Des Weiteren wird eine Typisierung der identifizierten Eigentümer:innen auf Basis der bestehenden Literatur vorgestellt und ihre Operationalisierung dargelegt.

1. AKTUELLE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN AM WIENER WOHNUNGSMARKT

Wien ist international bekannt als eine der lebenswertesten Städte der Welt (Cramer-Greenbaum, 2021; Riepl & Grabow, 2025). Dieser Umstand wird nicht zuletzt oft auf den umfangreichen sozialen Wohnbau in Form von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen[1] sowie ihre räumliche Verteilung in der Stadt zurückgeführt. Bis heute machen Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen rund 42 % der Wiener Hauptsitzwohnungen aus (Statistik Austria, 2025d). Ungeachtet dieses hohen Bestands an sozial gebundenem Wohnraum hat sich das Wiener Wohnungssystem in den letzten Jahrzehnten in mehreren Etappen gewandelt. Die Veränderungen in der Wohnungspolitik des Bundes und der Stadt Wien spielten dabei eine wesentliche Rolle. Vor allem die Mietrechtsliberalisierung in den 1990er Jahren verstärkte die Marktprinzipien und die Tauschwerteorientierung der Wohnraumversorgung (Kadi, 2025). Neben der Einführung des Richtwertsystems mit seinen komplizierten Ab-/Zuschlägen sowie der Lageprämien wurde insbesondere die Möglichkeiten zur Befristung von Mietverhältnissen deutlich ausgeweitet. Letzteres stärkte die Machtposition der Vermieter:innen, da sie die Mieten mit jedem Neuvertragsabschluss erhöhen können, während sie bei unbefristeten Mietverhältnissen nur sehr eingeschränkt Erhöhungen umsetzen dürfen. Ebenso in den 1990er wurden Möglichkeiten zum Eigentumserwerb im gemeinnützigen Wohnungssektor gestärkt, indem eine Mietkaufoption für gemeinnützige Mietwohnungen geschaffen wurde (siehe Arbeiterkammer Wien, 2025). Dieses „right-to-buy“-ähnliche Programm sollte Mieter:innen unter bestimmten Bedingungen und nach einer vorgegebenen Frist (zuerst 10, dann 5 Jahre) den Kauf ihrer Mietwohnungen ermöglichen. In den vergangenen Jahren wurden so österreichweit etwa durchschnittlich 4.000 Mietwohnungen umgewandelt

[1] Wie auch in anderen Erhebungen gebräuchlich (wie etwa im jährlichen Bericht „Wohnen: Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“ der Statistik Austria) verwenden wir gemeinnützige Wohnungen und Genossenschaftswohnungen synonym in diesem Bericht. Dies ungeachtet des Faktums, das nur ein Teil des gemeinnützigen Wohnungsbestand auch von als Genossenschaften organisierten gemeinnützigen Bauvereinigungen verwaltet wird (siehe Kapitel 5).

(GBV, 2024a). Damit kommt es zu einem Abfluss von qualitativ hochwertigem Wohnraum aus dem gemeinnützigen Wohnbestand, auch wenn dieser (vorerst) nicht zu einer absoluten Reduktion des leistbaren, gemeinnützigen Mietwohnungsbestands führt. Auf Ebene der städtischen Wohnungspolitik ist insbesondere die Reduktion eigener Errichtungen seit Mitte der 1990er (Litschauer & Friesenecker, 2021) sowie die gänzliche Einstellung der eigenen kommunalen Wohnbautätigkeit im Jahr 2004 als wichtiger Schritt zu nennen (Baron et al., 2021). An ihre Stelle sollte vor allem geförderte Wohnbautätigkeit durch gemeinnützige Bauträger treten. Während diese zwar einen Teil kompensierten, waren es vor allem gewerbliche Akteure, die in den 2010er Jahren einen regelrechten Wohnbauboom befeuerten und eine zusätzliche Dynamik in die Vermarktlichung von Wohnraum brachte (Plank et al., 2022).

Die dynamische Entwicklung in den 2010er Jahren lässt sich durch ein Zusammenspiel verschiedener Nachfrage- und Angebotsfaktoren erklären. Eine wesentliche Komponente dabei ist die Nachfrage nach Wohnraum getrieben durch das starkes Bevölkerungswachstum von rund 20 % seit 2010 (Statistik Austria, 2025). Ebenso bedeutsam ist das verstärkte Interesse verschiedener (internationaler und nationaler) gewinnorientierter Akteure, die Wien als vergleichsweise günstigen bzw. im internationalen Vergleich unterbewerteten Investment-Spot im Kontext einer Niedrigzinsphase wahrnahmen.

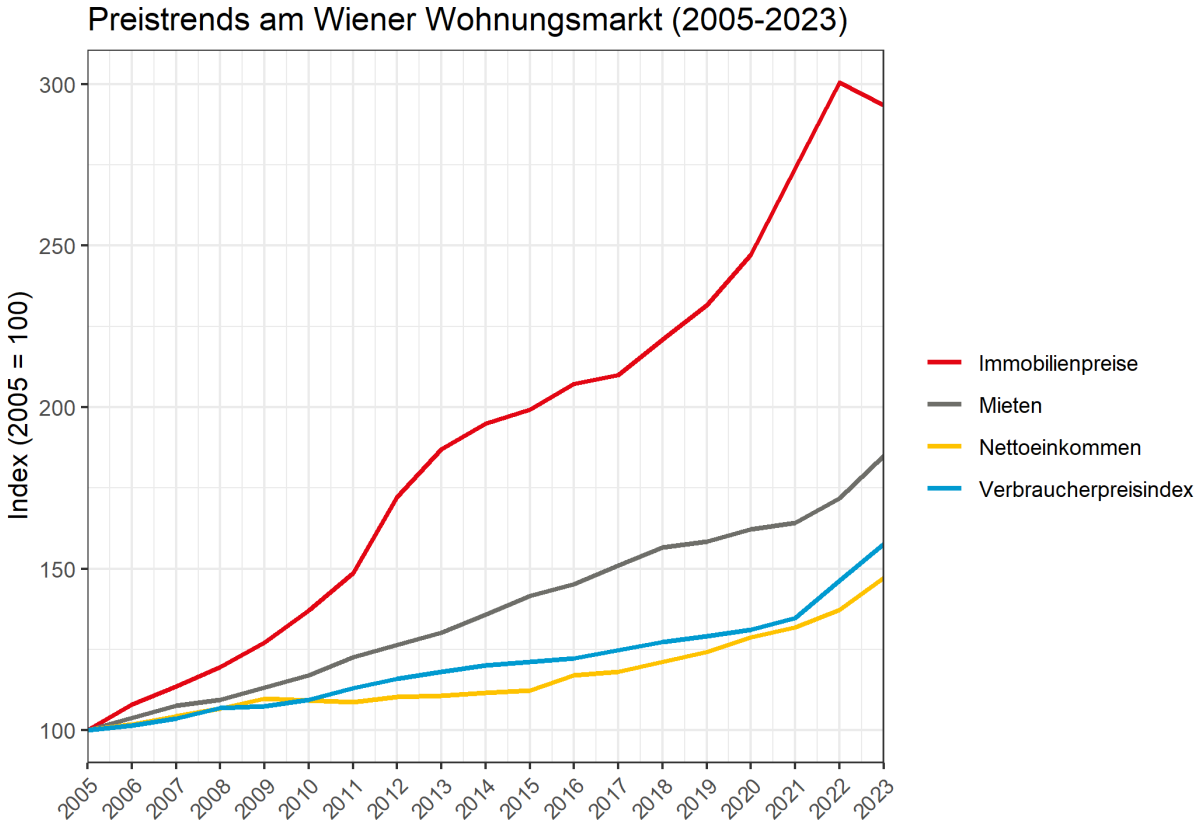


Abbildung 1: Preistrends am Wiener Wohnungsmarkt (2005-2023). Eigene Darstellung auf Basis von OeNB(2025), Statistik Austria (2024b), Stadt Wien (2024)

Entsprechend haben sich seit 2005 die Immobilienpreise im Wiener Wohnungssystem mehr als verdreifacht (OeNB et al., 2025). Eine Entwicklung, die auch durch die Niedrigzinspolitik der EZB in den 2010er Jahren weiter befeuert wurde und von der Österreichischen Nationalbank schon bald als potenziell gefährliche Überbewertung betrachtet wurde (Schneider, 2014). Zwar zeigen die Mieten nicht dasselbe dynamische Wachstum, ein Blick auf Abbildung 1 verdeutlicht jedoch die zunehmend angespannte Lage im Wiener Wohnungssystem. Seit 2005 sind die Nettoeinkommen um knapp unter 50 % und damit etwas unter der Inflation gestiegen. Deutlich über der Inflation lag jedoch mit 85 % der Mietanstieg (Statistik Austria, 2024b). Damit haben sich die Kosten für die Wohnraum Versorgung für die

Haushalte real erhöht.[2] Gleichzeitig konnten Wohnungseigentümer:innen und Investoren enorme Wertzuwächse verbuchen.

Zwar brachten die enormen Immobilienpreissteigerungen der letzten Dekaden schlussendlich auch einen starken Anstieg der Bautätigkeiten, dieser setzte jedoch erst mit einiger Zeitverzögerung ein (Simons & Tielkes, 2020). Wichtiger noch war, dass diese Bautätigkeiten vor allem von kommerziellen Entwicklern bestimmt waren, deren Angebot sich weniger an der Versorgung mit leistbarem Wohnraum orientiert (Kumnig & Litschauer, 2025; Plank et al., 2022) und die durch ihre zunehmende Präsenz auch das System leistbarer Wohnraumbereitstellung gefährden. Im Gefolge der Covid-Pandemie und des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine hat sich die hohe Inflation über (mittlerweile teilweise für rechtswidrig erklärte) Wertsicherungsklauseln und angepasste Richtwerte in massive Mietsteigerungen niedergeschlagen. Diese wiederum befeuerten als wichtige Komponenten des nationalen Warenkorbs laufend die Inflation. Gleichzeitig haben die zur Inflationsbekämpfung durch die EZB eingesetzten Zinssprünge nicht nur zur Pleite bekannter Immobilienkonglomerate (samt juristischem Nachspiel) geführt, sondern auch zu einem deutlichen Rückgang in der Neubautätigkeit (Statistik Austria, 2025a).

Neben den laufenden Inflationsanpassungen bei den Mieten kann auch die qualitative Aufwertung des Altbaubestandes als ein weiterer preistreibender Faktor genannt werden (Banabak, 2024). Eine Entwicklung die nicht nur die Leistbarkeit von Wohnen für viele Haushalte gefährdet, sondern auch zu Gentrifizierung (Banabak et al., 2024; Kadi et al., 2022) und sozialräumlichen Ungleichheiten(Kadi et al., 2022; Neuhuber et al., 2026) führt. Dabei haben vor allem deregulierte, private Mietmärkte sowie ein zunehmend fragmentierter Zugang zum sozialen Wohnbau eine entscheidende Rolle gespielt (Friesenecker & Kazepov, 2021).

Insgesamt steht das Wiener Modell der Wohnungsversorgung im internationalen Vergleich nach wie vor für einen Sonderweg. Gleichzeitig ist es aber keine „Insel der Seligen“, die isoliert von europaweiten Immobilienpreisbooms und den Vermarktlichungsinteressen von nationalen und internationalen Investoren liegt (Kadi, 2025; Kadi & Lilius, 2022). Angesicht der verschiedenen sozialen und ökologischen Herausforderungen, die sich beim Umbau des aktuellen Systems in Richtung einer zukunftsfähigen Wohnraumversorgung stellen (u.a. Getzner et al., 2024; Novy et al., 2024), ist auch das Interesse an Handlungsempfehlungen und politischen Antworten hoch. Zuletzt hatte die angespannte Situation auf den Mietmärkten auch die Bundespolitik auf den Plan gerufen. So wurde nun erstmals auch eine Preisbremse für den nicht-regulierten Mietmarkt im Neubau sowie die Verlängerung der Mindestbefristungsdauer von 3 auf 5 Jahren beschlossen (Putschögl, 2025). In diesem Zusammenhang ist unter anderem von Interesse, welche Akteure von dieser rechtlichen Neugestaltung erfasst bzw. nicht erfasst werden und welche verteilungspolitischen Implikationen sich daraus ergeben. Letzteres schließt auch implizit die Frage ein, wer in den vergangenen Jahrzehnten von steigenden Immobilienpreisen profitiert hat.

In den letzten Jahren haben mehrere Studien begonnen sich näher mit der Rolle ausgewählter Investoren oder den Eigentumsverhältnissen in bestimmten Segmenten im Wiener Wohnungssystem zu widmen. Musil et al. (2024) betrachten die Geschäftspraktiken von verschiedenen Investoren Typen auf dem Wiener Zinshausmarkt. Im Gegensatz dazu liefern Plank et al. (2022) Zahlen und Fakten zu den aktuellen Trends in Neubau mit einem Augenmerk auf die (in)direkte Rolle von internationalen und finanzmarktnahen Investoren. Unterdessen fokussieren Kadi et al. (2025) in einer aktuellen stadtweiten Studie auf die relative Bedeutung von institutionellen Investoren innerhalb der verschiedenen Segmente des Wohnungssystems. Neben der polit-ökonomischen Bedeutung hinter den Eigentums-Konstellationen betonen Musil et al. (2023), nicht zuletzt aufgrund zunehmend Fragmentierung der Eigentumsstrukturen, die zentrale Rolle von liegenschaftsgenauen Grundbuchinformationen für die Planungspraxis.

Eine deutliche Leerstelle ist allerdings eine stadtweite und vergleichende Analyse der Eigentumsverhältnisse nach verschiedenen Eigentümertypen. Ziel der vorliegenden Studie ist es genau

[2] Tatsächlich ist der Anteil der Ausgaben auf Haushaltsebene in den letzten zehn Jahren relativ stabil geblieben. Das liegt allerdings nicht unbedingt an den realen preisen am Wohnungsmarkt, sondern an der Quantität an Konsumierten Wohnraum beziehungsweise dem geleisteten Arbeitsangebot. Entsprechend hat sich der Anteil der Haushalte die subjektiv eine starke Wohnkostenbelastung verspüren zwischen 2014 und 2024 von 19% auf 35% erhöht. Siehe Statistik Austria (2014, 2024a, 2025c)

diese Lücke zu adressieren. Dazu werden in Abschnitt I zunächst wesentlichen Grundlagen skizziert. Kapitel 2 umreißt die Entwicklung der Eigentumsstrukturen seit Anfang des 20. Jahrhunderts auf Basis von Daten aus der Volkszählung, dem Zensus und Erhebungen von Matznetter (2019). Anschließend wird in Kapitel 3 der Aufbau der Datenbank, die dieser Studie zugrunde liegt, dargestellt. Kapitel 4 skizziert zentrale Typen von Eigentümer:innen auf Basis der bestehenden Literatur. Im Anschluss daran folgt im Abschnitt II der empirische Kern der Studie, der entlang drei große Eigentümerkategorien organisiert ist. Kapitel 5 fokussiert zunächst auf die soziale Wohnraumversorgung mit ihren zentralen Säulen des kommunalen und gemeinnützigen Wohnungssegments. Dabei wird die Wohnungsgemeinnützigkeit als Garant für leistbares Wohnen und gebrauchswertorientiertes Wohnungsvermögen hervorgehoben, weswegen sie immer wieder umkämpft ist und auf aufs Neue in ihrer kritischen Rolle für ein gutes Leben für alle gesichert werden muss. Anschließend widmet sich Kapitel 6 der nach wie vor größten Gruppe an Wohnimmobilienbesitzer:innen, nämlich den natürlichen Personen. Anschließend nimmt Kapitel 7 die zuvor vorgestellten Eigentümertypen der juristischen Personen näher in den Blick. Ein besonderes Augenmerk wird hier auf die Gruppe von finanzmarktnahen und internationalen Investoren gelegt. Anschließend werden in Kapitel 8 verschiedene Zusammenhänge zwischen den Eigentumsverhältnissen und rechtlichen, baulichen sowie sozialräumlichen Strukturen aufgezeigt. Abschnitt III liefert eine abschließende Reflektion der Ergebnisse.

2. STRUKTURWANDEL IM WIENER WOHNUNGSSYSTEM: EIN KURZER BLICK ZURÜCK

Die Entwicklungen der Wohnraumversorgung in den letzten beiden Dekaden sind in einen längerfristigen strukturellen Wandel der Stadt eingebettet. Die demografischen und politischen Veränderungen gingen mit einer wiederholten Restrukturierung und Reorganisation des Wohnungswesens einher, die schlussendlich in der aktuellen Eigentümerstruktur mündete. Abbildung 2 zeigt dazu die Veränderung der Eigentümerstruktur am Wiener Wohnungsmarkt zwischen 1910-2021.

2.1. Gründerzeit bis Zweiter Weltrkieg (1910-1945)

In der sogenannten Gründerzeit kommt es zu einem enormen städtischen Wachstum. Durch den starken Zuzug aus den Kronländern der Monarchie entsteht in Wien Anfang des 20 Jahrhunderts ein massiver Wohnungsmangel. Das Wachstum der Stadt wird durch massive Infrastrukturinvestitionen, zunächst durch private, später durch städtische Unternehmungen vorangetrieben. Private Miethäuser, sogenannte Zinskasernen, werden errichtet, um Arbeiterinnen und Arbeiter unterzubringen. Viele dieser Wohnungen verfügen weder über fließendes Wasser, noch über eigene WCs. Die Wohnverhältnisse in Wien zählen in jener Zeit zu den schlechtesten Europas (Wiener Wohnen, o. J.). 1910 lebten über 90 % der Bewohner:innen zur Miete, meist in überbelegten Wohnungen. Mietsteigerungen konnten jederzeit durchgesetzt werden. In den inneren Bezirken nahm der Anteil mittelgroßer und großer Wohnungen stark zu, während in den äußeren Bezirken vor allem kleine Mietwohnungen entstanden, eine frühe Polarisierung des Wohnungsmarkts zwischen innen und außen (Matznetter, 2019).

Nach dem Ersten Weltkrieg führten die massiven Bevölkerungsverluste jedoch zunächst zu einer Entspannung der extremen Überbelegung vieler Wohnungen. Private Bauträger, zogen sich aufgrund der stark ausgeprägten Mietpreisregulierung aus dem Markt zurück oder gerieten aufgrund der Wirtschaftskrise selbst in Turbulenzen (Matznetter, 2019). Den aufkeimenden Bedarf an neuen Wohnungen deckte fortan vor allem ein Programm zur Errichtung von Gemeindewohnungen unter anderem finanziert durch die 1923/24 von der Stadt eingeführte Wohnbausteuer (Wiener Wohnen, o. J.). Dadurch stammten 1934 bereits über zehn Prozent des Wohnungsbestands aus kommunalem Eigentum. Zusätzlich errichteten die in der Ersten Republik neu gegründeten Siedlungsgenossenschaften rund zehntausend weitere Wohnungen (Matznetter, 2019).

Der Austrofaschistische Ständestaat (1934–1938) beendete das kommunale Wohnbauprogramm, was den Wohnungsmangel verschärfte, die Mietgesetzgebung blieb jedoch unangetastet. Nach dem Anschluss Österreichs an Nazi-Deutschland im März 1938 trat das deutsche Mietrecht auch in Wien schrittweise in Kraft. Im Folgenden kam es zur Enteignung und „Arisierung“ des Wohnungseigentums von Wiener:innen jüdischer Abstammung. Nach der Befreiung Wiens 1945 waren durch den Krieg rund 37.000 Wohnungen vollständig zerstört und weitere 50.000 unbewohnbar (Kadi & Matznetter, 2022).

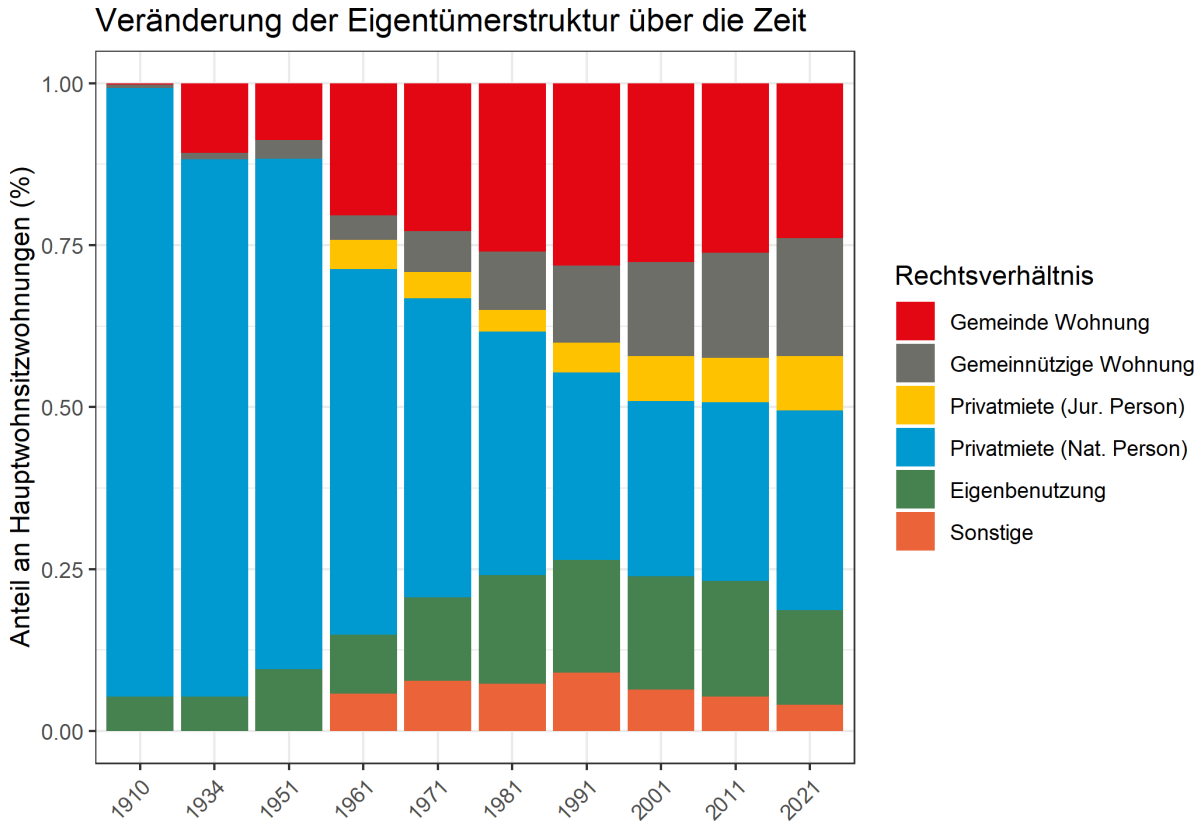


Abbildung 2: Veränderung der Eigentümerstruktur (1910-2021). Eigene Darstellung auf Basis von (Matznetter, 2019) sowie Volkszählung (Statistik Austria, 2023).

2.2. Wiederaufbau und Bevölkerungsrückgang (1945-1981)

Auch nach 1945 blieb der Mieterschutz, durch die Wiedereinführung des österreichischen Mietgesetzes der 1920er Jahre, bestehen. Die auf sehr niedrigem Niveau „eingefrorenen“ Mieten führten auch in der Nachkriegszeit zu geringer Mobilität und inoffiziellen Praktiken wie Ablösezahlungen oder provisorischen Wohnungsunterteilungen (Matznetter, 2019). Anfang der 1950er Jahre werden 79 % der noch bestehenden Wohnungen von natürlichen Personen privat vermietet während rund 10 % von den Eigentümer:innen selbst bewohnt werden. Gemeindewohnungen machen rund 9 % des Wohnungsbestandes aus während die Gemeinnützigen etwa 3 % halten.

Der Wiederaufbau der Stadt ist zum Anfang der 1960er Jahre abgeschlossen. Die meisten Wohnungen werden weiterhin privat vermietet, mit rund 56 % hat der Marktanteil jedoch bereits deutlich abgenommen. Neu hinzukommen etwa 5 % professionell durch Unternehmen vermietete Wohnungen. Auch werden erstmals rund 5 % sonstige Wohnverhältnisse (dazu gehören bspw. Dienstwohnungen oder unentgeltliche Wohnformen (etwa bei Verwandten)) erhoben. Die Gemeinde stellt 1961 bereits über 20 % der bestehenden Wohneinheiten. Gemeinnützige Bauvereinigungen haben ihren Anteil ebenfalls leicht,

auf rund 4 % ausgebaut. Eigenbenützung durch die Eigentümer:innen ist mit 9 % leicht rückläufig (Abbildung 2).

In den 1960ern wächst die Stadt vor allem durch neue Wohnsiedlungen am Stadtrand weiter. Diese sollen das dicht bebaute Stadtzentrum entlasten und die Wohnqualität verbessern. In dieser Phase entstehen Großprojekte wie die Großfeldsiedlung, die Siedlung in Stadlau und die Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost. Jährlich werden im Durchschnitt rund 9.000 neue Wohnungen errichtet (Wiener Wohnen, o. J.). Starke Neubauförderung führten in den 1970ern zu Fertigstellungsrekorden von vor allem Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen, aber auch von geförderten Eigentumswohnungen (Matznetter, 2019). Damit war der Grundstein für die Verschiebung von einem regulierten aber durch Privatwohnungen dominierten Mietmarkt, hin zu einem sozialen Wohnungsmarkt gesetzt. Entsprechend kam es nach dem zweiten Weltkrieg zu einem sukzessiven Rückgang der privaten Vermietung von Wohnungen, während der Anteil an Gemeinde-, Genossenschaft-, und Eigentumswohnungen kontinuierlich anstieg. Zu Beginn der 1980er Jahre lag der Anteil von Gemeindewohnungen bei 26 % und bei den Gemeinnützigen bereits rund 9 %. Privatmiete von juristischen Personen war zu diesem Zeitpunkt zwar noch immer das größte Segment mit rund 38 % der Wohneinheiten, jedoch weiterhin am Schrumpfen. Der Anteil der von juristischen Personen kommerziell vermieteten Wohnungen ist mit etwas über 3 % ebenfalls rückläufig. Deutlich zugenommen haben zu diesem Zeitpunkt jedoch Eigenheime mit nunmehr 17 %.

Dennoch war die Stadt in den 1989ern insgesamt weiter von Bevölkerungsrückgang geprägt: Bis 1988 sank die Bevölkerung auf rund 1,48 Mio. Renovierung und Aktivierung standen entsprechend im Fokus der Wohnraumbeschaffung, gleichzeitig waren die existierenden Mietpreis- Kontrollen ein signifikantes Investitionshindernis. Ohne nennenswerte Mieteinnahmen war das Interesse der Vermieter:innen an Instandhaltung und Modernisierungsarbeiten äußerst begrenzt. Als der Verfall in den 1970er Jahren bereits deutliche Ausmaße angenommen hatte, wurden die Mietgesetze schrittweise liberalisiert, um die Sanierungstätigkeiten anzukurbeln (Hatz, 2021). Zusätzlich wurden Neubau und Sanierung weiterhin stark gefördert – etwa durch eine Subvention für Dachausbauten oder durch das neue Mietrechtsgesetz von 1982, das höhere, einheitliche Mieten nach Ausstattungskategorie erlaubte. Ab 1986 wurden Wohnungen mit höchstem Standard ganz von der Mietregulierung befreit – als Anreiz für Investitionen (Kadi & Matznetter, 2022).

2.3. Europäische Integration und Fortschreitender Neoliberalismus (1981-2011)

Ab den späten 1980er-Jahren veränderte sich der politische Kontext rund um Wien grundlegend. Mit dem Fall des Eisernen Vorhangs (1989) und dem EU-Beitritt (1995) rückte Wien von der europäischen Randlage ins Zentrum Europas, was Bevölkerungswachstum, Kapitalzuflüsse und internationale Verflechtungen stark verstärkte. Gleichzeitig erlebte die Stadt eine ausgeprägte Deindustrialisierung und einen Übergang zu einer dienstleistungsorientierten Wirtschaft (Hatz, 2009, S. 488). Zu diesem Zeitpunkt war der Anteil des kommunalen Wohnungsbestands mit rund 28 % der Wohneinheiten am historischen Höchststand angelangt. Gleichzeitig kommen die gemeinnützigen auf rund 12 %. Die soziale Wohnungsbereitstellung überholt damit die privat vermieteten Wohnungen, von denen weiterhin 29 % im direkten Besitz natürlicher Personen und 5 % im Besitz von juristischen Personen sind. Bewohnung durch die Eigentümer:innen hält weiterhin bei rund 17 %.

In den 1990er-Jahren führte der EU-Beitritt Österreichs dazu, dass Wien von der Peripherie an das Zentrum eines vereinten Europas rückte. Um sich als regionales Steuerungs- und Kontrollzentrum zu positionieren, verfolgte die Stadtregierung eine zunehmend „unternehmerische“ Form der Stadtpolitik (Novy et al., 2001). Gleichzeitig trugen restriktive Lohnpolitiken und steigende Arbeitslosigkeit zu einer Zunahme sozioökonomisch marginalisierter Gruppen bei (Hatz et al., 2016). Auf Städtischer Ebene wurden zwar keine Bestände veräußert, der Neubau von sozialem Wohnraum Mitte der 1990er Jahre allerdings fast vollständig auf das gemeinnützige Segment ausgelagert. Begründet wurde dieser Rückzug mit EU-Vorgaben zur Verschuldung und zum Wettbewerbsrecht (Litschauer & Friesenecker, 2021).

Entsprechend ist der Anteil an Gemeindewohnungen Anfang der 2000er marginal rückläufig während gemeinnützige Bauträger bereits fast 15 % der Wohneinheiten bereitstellen. Weiterhin rückläufig sind direkt privatvermietete Wohnungen (27 %) während kommerzieller Vermietungen durch juristische

Personen auf rund 7 % ansteigen. Während mehrere europäische Staaten wie etwa Großbritannien oder Deutschland im Zuge des Neoliberalismus der 1980er und 1990er massenhaft öffentliche Wohnungen privatisierten (Elsinga et al., 2014), konnte Wien den kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbestand weitgehend am Leben erhalten. Dennoch kam es 2004 unter Schwarz-Blau I auch in Wien zu einer Privatisierung von Wohnungen im Bundesbesitz und damit einer signifikanten Schwächung des öffentlichen Wohnungswesens unter dem Deckmantel von Eigentumsförderung und öffentlicher Haushaltssanierung. Während die Einnahmen aus den Privatisierungen relativ gering ausfielen, beschäftigt die sogenannten BUWOG Affäre rund um Ex-Finanzminister Karl-Heinz Grasser bis heute die Gerichte (Siehe auch Kapitel 5.).

2.4. Preis und Bauboom seit der Finanzkriese (2011-2021)

Während der Anteil des kommunalen Wohnbaus (26 %) weiterhin rückläufig ist, expandiert der gemeinnützige Sektor und schafft es 2011 auf 16 % des Bestandes. Privatvermietungen durch natürliche Personen stagnieren bei 27 %, während der Anteil durch juristische Personen privat vermieteten Wohnungen (7 %) nahezu unverändert bleibt. Unterdessen kommt es zu einem leichten Anstieg bei den Eigenheimen auf rund 18 %. Die zunehmende Schere zwischen Immobilienpreisen und Mieten während den 2010er Jahren (siehe Abbildung 1) macht eine Umwandlung von preisregulierten Altbau-Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für Eigentümer:innen attraktiver (Musil et al., 2022). Insgesamt wurde durch neue Fertigstellungen und Instandsetzungen von Mietwohnungen der Anteil des Mietsegments sogar leicht erhöht. Laut Musil et al. (2022) wird die Umwandlung des Altbaubestandes vor allem von kommerziellen Kleinunternehmen dominiert. Aber auch mittelgroße Bauunternehmen und große Firmen wenden allesamt ähnliche Kommodifizierungsstrategien an, wenn auch in verschiedenen Teilen der Stadt. Laut Kumnig et al. (2025) kommt es im Altbau-Mietshausmarkt zu einer fortlaufenden Verschiebung der Eigentümerstruktur hin zu gewerblichen Unternehmen. Während die Gesamtzahl der Transaktionen mit zunehmenden Preissteigerungen insgesamt rückläufig ist, hat der Anteil gewerblicher Unternehmen unter den Käufer:innen deutlich zugenommen. Perspektivisch gibt es auch einen Trend zu kürzeren ‚Haltedauern' der Immobilien, was mitunter auf eine zunehmende Spekulationstätigkeit hinweist (Kadi, 2025; Musil et al. 2022a). Insgesamt kommt es in den 2010er Jahren zu einer weiteren Verbesserung der Wohnqualität, aber auch zu steigende Mieten und immer mehr Wohnunsicherheit durch einen wachsenden Anteil von befristeten Mietverträgen (Banabak et al., 2024; Kadi, 2025).

Gleichzeitig kommt es zu einem regelrechten Neubauboom. Die Neubautätigkeit findet wiederum vor allem jenseits des Zentrums statt und es werden vorrangig Mietobjekte errichtet (Plank et al., 2022). Im Gegensatz zu vorangegangen Baubooms dominierten freifinanzierte Projekte, wobei selbst im gemeinnützigen Bereich rund ein Viertel der fertiggestellten Einheiten ohne Förderung errichtet werden. Im Gegensatz zu den Investoren im Altbausegment sind die Käufer:innen der Neubauprojekte stark internationalisiert und finanzmarktnah (ibid). Erneut gibt es eine große Anzahl an kleinen gewerblichen Akteuren, wobei die größten Bauträger die treibende Kraft hinter den Fertigstellungszahlen sind (ibid). Weiters wurde der kommunale Wohnbau 2016 langsam wieder aufgenommen. Bis 2020 werden aber nur rund 4.000 neue Gemeindewohnungen errichtet (Wiener Wohnen, n.d.). Der Anteil der Gemeindewohnungen liegt 2021 damit nur noch bei 24 %, während die gemeinnützigen Bauträger mittlerweile bereits auf 18 % der Hauptwohnsitze kommen. Ebenfalls angestiegen ist der Anteil der durch natürliche (31 %) und juristische (8 %) Personen privat vermieteten Hauptwohnsitzwohnungen. Durch die Eigentümer:innen selbst bewohnte Wohneinheiten machen Anfang der 2020er rund 15 % aus. Laut Kadi et al. (2025) haben 2022 8,7 % aller Mietwohnungen einen institutionellen Investor als (in)direkten Mehrheitseigentümer und 11,3 % zumindest einen Shareholder. Betroffen sind hier nicht nur private Mietobjekte, sondern auch gemeinnützige Bauträger.

Die historische Betrachtung der Eigentumsverhältnisse auf Basis von Daten der Volkszählungen und späteren Registerzählung sowie den Arbeiten von Matznetter (2019) zeigen ein deutliches Bild vom Aufstieg des kommunalen und später des gemeinnützigen Wohnbaus. Deutlich erkennbar ist gleichsam der sukzessive Rückgang der direkten Privat-Vermietung durch natürliche Personen und eine tendenzielle Zunahme professioneller Vermietung durch Unternehmen und andere juristische Personen. Die vorliegenden Datenquellen gehen aber mit mehreren Limitationen einher. Erstens gibt es keine Informationen über die Konzentration des Eigentums an privat vermieteten Wohnungen. Auch wenn Vermietungen nicht über eigens gegründete Unternehmen abgewickelt werden, können diese durchaus

professionelle Ausmaße annehmen. Die sehr breite Klassifizierung in (nicht-gemeinnützige) juristische Personen als Akteure am privaten Mietmarkt hat ebenfalls zwei signifikante Beschränkungen, wenn es um die Untersuchung aktueller Trends auf den Wohnungsmärkten europäischer Großstädte geht. Einerseits wird nicht zwischen verschiedenen Typen von Investoren unterschieden, andererseits verliert eine Betrachtung der Grundbuchebene zunehmend an Aussagekraft. Durch die Relevanz von Sharedeals und andere Formen von Übernahmen können viele Verschiebungen der Eigentümerlandschaft so nicht mehr adäquat abgebildet werden. Davon betroffen ist jedoch nicht nur die Abbildung kommerzieller Vermietungen, sondern auch das gemeinnützige Wohnsegment. Als grundsätzlich private Akteure, die sich der Gemeinnützigkeit unterwerfen, können diverse Investoren indirekt Wohnungsbestände im WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) halten und bewirtschaften.

3. DATENGRUNDLAGE

Dieser Forschungsbericht geht der Frage nach, welche Akteure im Wiener Wohnungssystem präsent sind und wie groß ihre Anteile in einzelnen Segmenten (bspw. Altbau, Neubau, Gemeinnützig) sind. Um diese zu beantworten, braucht es einen umfassenden Datensatz, der die Besitzverhältnisse von Wohnimmobilien klar zuordnet und darüber hinaus eine entsprechende Typisierung der Eigentümer:innen ermöglicht. Ähnliche Ansätze wurden bereits von Trautvetter (2020) und Trautvetter & Knechtel (2023) für deutsche Großstädte verwendet. Die wesentliche Aufgabe des Forschungsprojektes besteht daher in der Erstellung einer geeigneten Datenbank. Zentraler Dreh- und Angelpunkt ist hier das österreichische Grundbuch. Zur Erstellung dieser Studie wurde dankenswerterweise ein vollständiger Auszug des Wiener Grundbuchs (Stand Beginn des Jahres 2025) vom Bundesrechenzentrum zur Verfügung gestellt. Dieser wurde anschließend mit Variablen aus verschiedenen Unternehmensdatenbanken sowie dem Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) angereichert. Abbildung 3 gibt einen Überblick über die zentralen Datenquellen und wesentlichen Variablen der Datenbasis (WGW-Datenbank).

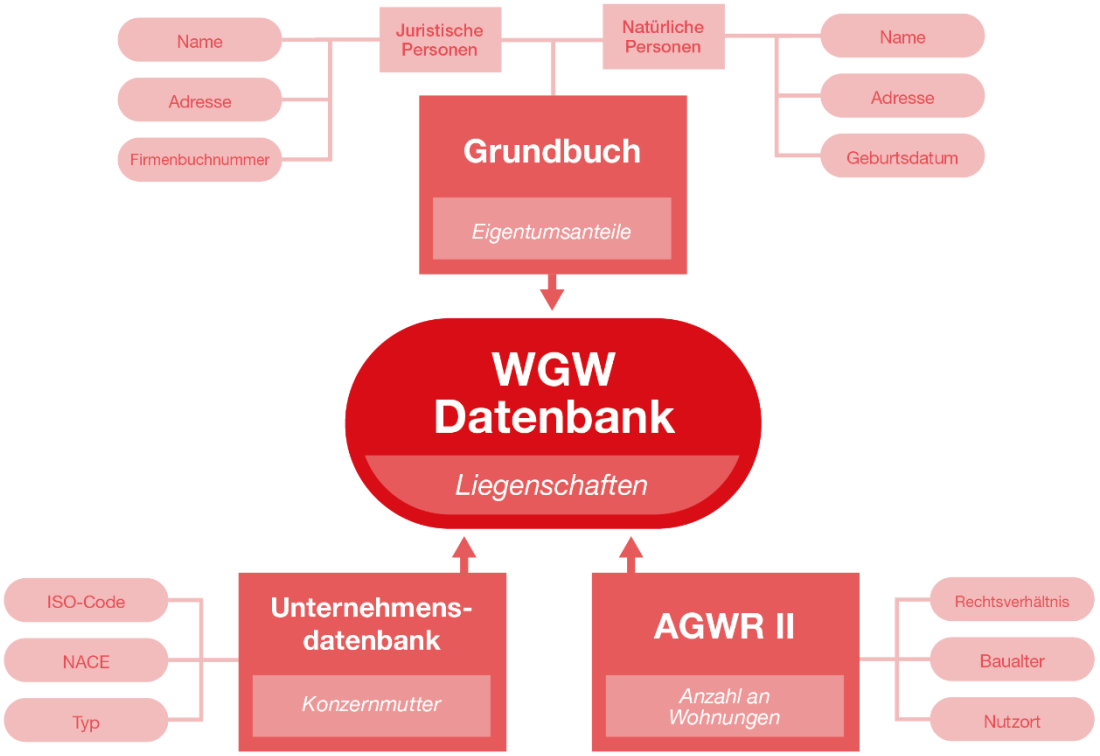


Abbildung 3: Aufbau der WGW-Datenbank. Eigene Darstellung.

Die detaillierte Analyse von Eigentumsverhältnissen in der Wohnraumversorgung gestaltet sich schwierig, weil Immobilien oft nicht unmittelbar, sondern über verschaltete Unternehmensstrukturen, gehalten werden. Das wohl bekannteste Beispiel dafür ist die kürzlich in Konkurs geratene SIGNA Gruppe, die aktuell den Titel für die größte Pleite der zweiten Republik innehat (ORF, 2025). Auch bei kleineren Immobilienprojekten ist es jedoch nicht unüblich, dass eigene Entwicklungsgesellschaften gegründet werden. Weiters kommt es immer wieder zu Sharedeals, bei denen Anteile von Unternehmen, die Wohnimmobilien besitzen, weiterverkauft werden, ohne dass es zu Änderungen von Grundbucheinträgen kommt. Daher sind unmittelbare Betrachtungen der Grundbuchebene nicht nur eingeschränkt informativ, sondern auch systematisch verzerrt. Während direktes Wohnungseigentum von natürlichen Personen gut abgebildet wird, lässt sich bei juristischen Personen oft schwer sagen, wer indirekte:r Eigentümer:in der Immobilie ist. Insbesondere große Immobilienkonzerne wie etwa die deutsche Vonovia (siehe Kapitel 5) halten beträchtliche Bestände in Wien, die sie per Übernahme von bereits existierenden Unternehmen und deren Wohnungsbeständen erworben haben. Generell neigen internationale Investoren weniger dazu, unmittelbares Eigentum an Immobilien zu gründen, und scheinen daher im Grundbuch kaum bis gar nicht auf (mehr dazu in Kapitel 6).

Um eine Verzerrung zugunsten von natürlichen Personen, sowie kleineren und nationalen Unternehmen zu vermeiden, müssen also weitere Datenquellen hinzugezogen werden. Wesentliche Aufgabe dabei ist es, den „Ultimate Beneficiary (Endbegünstigte:n)“ einer juristischen Person zu identifizieren. Für die Operationalisierung stellen wir dabei auf eine mehrheitliche Kontrolle (Anteile > 50 %) durch den „Ultimate Beneficiary“ oder die Konzernmutter ab, um eine juristische Person bzw. die ihr zugehörigen Immobilien zuzurechnen. Diverse Unternehmensdatenbanken können hier Aufschluss geben. Da Eigentumsketten teilweise auch bis zu natürlichen Personen zurückverfolgt werden können sprechen wir im Folgenden zumeist von wirtschaftlichen Eigentümer:innen.

Dazu müssen im ersten Schritt die juristischen Personen aus dem Grundbuch identifiziert werden. Dies ist am besten durch die Struktur des Eintrags möglich. So können Juristische Personen beispielsweise durch das Aufscheinen einer Firmenbuchnummer zum Teil abgegrenzt werden. Vor allem stechend sie

im Vergleich zu natürlichen Personen durch das Fehlen eines Geburtsdatums auf. Ein ähnlicher Ansatz wurde auch bereits von Immo United (2016) bei der Auswertung von Eigentumsverhältnissen von Wiener Liegenschaften verwendet. Im nächsten Schritt haben wir uns entschlossen, zunächst eine internationale Datenbank (ORBIS) heranzuziehen, um die aus dem Grundbuch identifizierten juristischen Personen auf Basis von Namen, Firmenbuchnummer und Adresse nachzuschlagen. Dort konnten Informationen zu 9.226 Gesellschaften abgerufen werden. In der internationalen Datenbank nicht auffindbare juristische Personen wurden anschließend in einer nationalen Datenbank abgefragt (AURELIA). Die zweite Abfragerunde ergab 2.068 zusätzliche Treffer. Damit konnten 11.294 von 15.364 juristischen Personen per Unternehmensdatenbank identifiziert werden. Eine Durchsicht der verbleibenden juristischen Personen ergab, dass es sich dabei vornehmlich um Vereine und kleinen Gesellschaften handelt. Wenngleich die absolute Zahl, der nicht nachschlagbaren juristischen Personen relativ groß erscheint, wird sich zeigen, dass diese gemeinsam lediglich einen relativ kleinen Teil des Bestands an Wohneinheiten verwalten. Des Weiteren geben die Namenseinträge dieser Gesellschaften oft Aufschluss über deren Kerntätigkeit.

Neben der Identifikation der Konzernmutter bzw. der wirtschaftlichen Eigentümer:in liefern beide Unternehmensdatenbanken auch wertvolle Informationen zu den jeweiligen Gesellschaften. Sowohl für die aus dem Grundbuch identifizierte Gesellschaft als auch deren Konzernmütter werden die folgenden Merkmale abgefragt:

- ISO-Code: Gibt an, in welchem Land das Unternehmen registriert ist.
- NACE-Code: Gibt anhand eines vierstelligen Codes an, in welchem Wirtschaftszweig das Unternehmen seine Kerntätigkeit hat.
- Unternehmenstyp: Eine allgemeine Vorklassifizierung von Unternehmen durch die Unternehmensdatenbank.

Diese Merkmale werden in Kombination mit dem Namen der jeweiligen juristischen Person im Folgenden herangezogen, um eine für das Wiener Wohnungssystem zugeschnittene Klassifizierung der Akteure vorzunehmen.

Nichtsdestotrotz muss davon ausgegangen werden, dass auch umfassende Unternehmensdatenbanken gewisse Treuhandpraktiken oder Verwaltung über Strohmänner nicht korrekt abbilden können. Gerade in der Auseinandersetzung mit den Russland-Sanktionen und der Frage nach dem Immobilienbesitz von russischen Oligarch:innen wurden diese Problematiken von mehreren Medienberichten deutlich zu Tage gefördert (Lorenz et al., 2025; Stottmeyer, 2024). Es ist dennoch davon auszugehen, dass zumindest der Großteil der (im Sinne der Wohnungsversorgung relevanten) Unternehmungen nachvollziehbare Eigentumsverhältnisse und keine illegalen Verschleierungstaktiken verfolgen.

Da der für diese Studie zur Verfügung stehende Grundbuchsauszug keine weiteren Informationen zur (Wohn-)Nutzung der Immobilien, dem Rechtsverhältnis oder bauliche Merkmale wie dem Gebäudealter beinhaltet, muss noch eine dritte Datengrundlage herangezogen werden. Das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR II) ist in der Lage diese Leerstelle auszugleichen und wurde dankenswerterweise von der Stadt Wien zur Verfügung gestellt. So kann jeder Liegenschaft eine Anzahl an sogenannten „Nutzeinheiten“ und „Nutzflächen“ zugeordnet werden. Diese wiederum werden nach verschiedenen „Nutzungsarten“ kategorisiert. Weiters sind Informationen zur Bauperiode des Gebäudes hinterlegt.

Die kleinsten räumlich-statistische Einheiten, auf der die nachfolgenden Auswertungen basieren, sind daher Liegenschaften. Diese werden durch eine Kombination aus der Katastralgemeinde und Einlagezahl identifiziert. Jede Liegenschaft hat eine oder mehrere natürliche oder juristische Person(en) hinterlegt, denen jeweils ein Eigentumsanteil zugeordnet ist. Das Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer:innen wird auf Basis der Nutzwertberechnung (siehe oesterreich.gv.at, 2025b) festgelegt und wird von zuständigen Ziviltechniker:innen oder Sachverständigen ermittelt. Grundlage der Berechnung ist die Nutzfläche, diese entspricht der gesamten Bodenfläche einer Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit, vermindert um Wandstärken sowie Durchbrechungen, Türöffnungen, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, sofern diese aufgrund ihrer Ausstattung nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Faktoren, die den Wert einer bestimmten Wohnung

im Vergleich zu anderen Objekten im selben Haus deutlich erhöhen oder verringern, können durch Zu- oder Abschläge zur Nutzfläche berücksichtigt werden.

Im Folgenden verwenden wir Wohneinheiten, daher Nutzeinheiten mit der Kategorie Wohnnutzung als zentrale statistische Analyseeinheit. Da die im Grundbuch hinterlegten Anteile allerdings der Nutzfläche je Liegenschaft und nicht der Wohnungsanzahl am nächsten kommen, entsteht hier eine gewisse Unschärfe. Diese betrifft jedoch nur parifizierte Liegenschaften mit mehreren verschiedenen Eigentümer:innen. Nicht-parifizierte Altbaubestände werden korrekt erfasst. Nutzeinheiten mit einer anderen Nutzungsart wurden nicht in die Auswertungen miteinbezogen. Dies kann zu einer weiteren Ungenauigkeit der Auswertungen führen, wenn beispielsweise ein Geschäftsfläche in einem Wohngebäude untergebracht ist. Entsprechend wurden in derartigen Fällen einzelne Eigentümer:innen auf Basis ihrer Eigentumsanteile mit der entsprechenden Nutzeinheit abgeglichen und aus dem Datensatz entfernt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es im Zuge des Forschungsprojektes gelungen ist, die geeignete Datengrundlage für eine umfassende Betrachtung der Eigentumsverhältnisse im Wiener Wohnungssystem zu schaffen. Nichtsdestotrotz kann es aufgrund der bereits diskutierten Limitationen bei den einzelnen Datenquellen sowie der Verschneidung vereinzelt zu Fehlallokationen oder Typisierungsfehlern kommen. Wir gehen jedoch davon aus, dass trotz der genannten Einschränkungen, die im Folgenden dargestellten Ergebnisse für den Studienzweck eine ausreichend belastbare Annäherung an die Realität darstellen.

4. WER INVESTIERT WARUM? EINE EIGENTÜMER-TYPOLOGIE

Im Folgenden werden unterschiedliche Typen von Eigentümer:innen anhand einschlägiger Literatur in der Übersicht skizziert. Wie aus Abbildung 4 ersichtlich unterscheiden wir dabei drei zentrale Cluster, die grob entlang eines Kontinuums zwischen Dekommodifizierung und Kommodifizierung geordnet sind. Auch wenn die Motive für Investitionen in Wohnimmobilien sowie deren Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung vielfältig und kontextbezogen sind, scheint uns die Frage der Vermarktlichung als geeignetes zentrales Ordnungskriterium. Denn sie erlaubt zu bewerten, inwiefern Wohnen vorrangig als universelles Grundbedürfnis verstanden wird, das über verschiedene kollektive Gestaltungsoption sicherzustellen ist - oder inwiefern es als ein ökonomisches Gut verstanden wird, das am Markt erworben und gehandelt wird (wie jedes andere). Während in erstem Fall die Versorgung der Bewohner:innen mit leistbarem Wohnraum und die Orientierung am Gebrauchswert des Wohnens im Vordergrund steht (Kadi & Ronald, 2014), drängt der Fokus auf Tauschwert und Auftrag zur gewinnträchtigen Veranlagung die Funktion des Wohnens als Zuhause in den Hintergrund (Madden & Marcuse, 2016).

Beide Prozesse sind politisch determiniert, stellen aber keinen Dualismus dar, da unterschiedliche Wohnformen unterschiedlich stark marktförmig organisiert sind (Doling, 1999). Übertragen auf internationale Beispiele mögen zwar die Motive und Geschäftspraktiken ähnlich sein, doch letztlich bestimmt die lokale Gesetzgebung und allgemeiner das institutionelle Design und System, inwiefern die Wohnraumversorgung bedürfnisorientiert gestaltet und beeinflusst wird (Kadi, 2025).

Zum einen wird in der Literatur vielfältig die soziale Verantwortung und das Schaffen von leistbarem Wohnraum der öffentlichen Hand und gemeinnütziger Wohnbauträger diskutiert (Kapitel 2 sowie 5 bieten dazu einen breiteren Überblick im Wiener Kontext), denn **gemeinnützige Wohnbauträger** und **öffentliche Einrichtungen** verfolgen in ihrer „Investitionsstrategie“ ähnliche Ziele. Für sie steht die Bereitstellung leistbaren Wohnraums sowie soziale Verantwortung im Vordergrund. Besonders die Stadt Wien hat seit den 1920er Jahren mit ihrem kommunalen Wohnungsbau eine zentrale Rolle übernommen und verfügt heute über den größten öffentlichen Wohnungsbestand. Zwar hat sich die Stadt Wien in vielen Bereichen weitgehend aus dem Neubau zurückgezogen, dennoch bleibt die Förderung von Wohnbauprojekten ein wichtiges Instrument zur Sicherung von leistbarem Wohnraum. Nichtsdestotrotz weist das Wiener System (Kadi & Lilius 2022) und auch die österreichweite Wohnungsgemeinnützigkeit

(Dowling et al., 2025) eine große Stabilität auf. Denn während es im 20. Jahrhundert einen Konsens in Europa und den USA und eine entsprechende institutionelle Ausgestaltung über den sozialen Wohnbau gab, ist dieser in vielen Ländern erodiert und durch marktliberale Arrangements ersetzt worden.

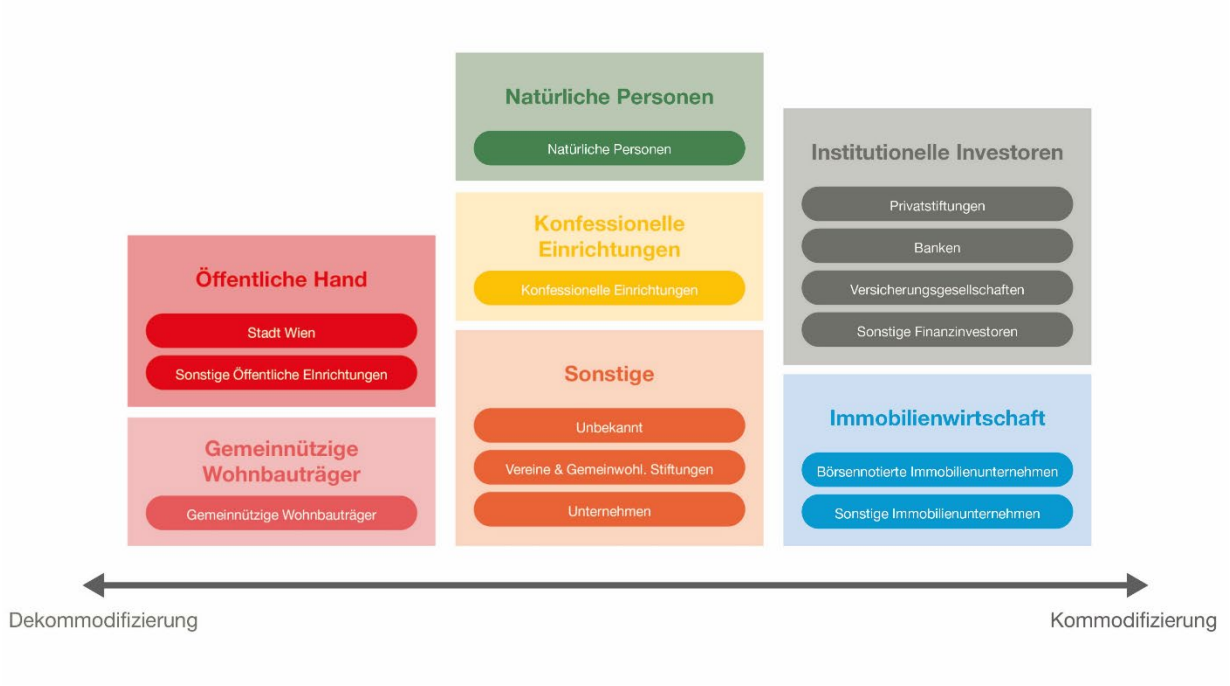


Abbildung 4: Typisierung von Eigentümer:innen. Eigene Darstellung.

Sowohl im Gemeindebau als auch im gemeinnützigen Segment sind die Mieten nach wie vor deutlich unter dem Niveau des privaten Mietmarktes (Statistik Austria, 2025). Hinzukommen deutlich sicherere Wohnverhältnisse durch vorwiegend unbefristete Mietverträge, ein höheres Maß an Bestandsschutz und geringere Kündigungsrisiken, was den Bewohner:innen mehr Stabilität und Planbarkeit ihrer Lebenssituation ermöglicht. Darüber hinaus sind die Mietpreisbildungsmechanismen im gemeinnützigen Bereich an Kostenmieten orientiert und somit weitgehend von spekulativen Marktbewegungen abgekoppelt. Diese institutionelle Struktur sorgt dafür, dass Mietsteigerungen im Vergleich zum privaten Sektor moderat ausfallen und sich stärker an tatsächlichen Bau- und Erhaltungskosten als an überzogenen Renditeerwartungen orientieren (vgl. Kadi, 2015).

Am anderen Ende des Kontinuums finden sich eine Reihe von gewinnorientierten Akteuren, die vor allem in verschiedenen Debatten der kritischen Wohnungs- und Stadtforschung in den Blick genommen werden (z.B. Privatisierung bei Holm (2010, 2011)). Besonders rund um den Begriff der Finanzialisierung hat sich in den vergangenen Jahren ein breites Feld entwickelt. Dabei wird diskutiert, inwiefern Wohnraum als Kapitalanlage und zu Renditezwecken entwickelt und gehandelt wird. Darin werden in erster Linie **institutionelle Investoren** wie Banken, Versicherungsgesellschaften bzw. sonstige Finanzakteure wie Private Equity Fonds oder Immobilienfonds genannt. Aber auch börsennotierte **Immobilienunternehmen** wie Vonovia werden mit ihren an den Eigentümerinteressen ausgerichteten Rendite- und Wertsteigerungszielen in den Fokus gerückt. Ein wesentliches Kennzeichen finanzialisierter Geschäftsmodelle ist, dass es weniger darum geht, durch direkten Handel und (Waren)-Produktion, Gewinne zu erzielen, sondern darum über Finanzkanäle (zum Beispiel Immobilienportfolios) Kapital bereitzustellen in der Erwartung auf leistungslose Renten (Krippner, 2005; Romainville, 2017). Laut Gabor & Kohl (2022) zählen insbesondere US-amerikanische Pensionsfonds und Versicherungsgesellschaften zu den zentralen Treibern der Finanzialisierung des europäischen Wohnungsmarktes. Ihre auf Europa fokussierten Immobilienportfolios mit Wohnanteilen beliefen sich auf rund 650 Milliarden US-Dollar, während europäische Pensionsfonds und Versicherer zusammen etwa 300 Milliarden US-Dollar in Immobilienwerte investierten. Immobilienfonds erscheinen für institutionelle Investoren besonders attraktiv, da sie hohe Renditen versprechen, vor allem wenn sie mit Fremdkapital arbeiten. Dabei können die Fonds entweder direkt Mietwohnungen erwerben – häufig in Kooperation mit

lokalen Immobiliengesellschaften – oder indirekt durch den Kauf von Anteilen an Wohnungsunternehmen investieren (ibid).

Akers und Seymour (2018) zeigen am Beispiel Detroits auf, wie nach der Finanzkrise ein Immobilienmarkt entstand, der auf instrumenteller Ausbeutung basiert. Institutionelle Investoren, allen voran Private Equity Fonds, börsennotierte Immobiliengesellschaften und Banken sowie lokale Immobilienunternehmen kauften massenhaft Zwangsversteigerungsobjekte auf und nutzten sie für spekulative Vermietung, wodurch Risiken und Kosten auf einkommensschwache, meist afroamerikanische Haushalte abgewälzt wurden. Anstatt Sanierung oder Modernisierung zu fördern, erzeugt dieses System einen Kreislauf aus Vernachlässigung, Räumung und Wiederverkauf, der ganze Nachbarschaften destabilisiert und Kapitalakkumulation durch Enteignung ermöglicht. Fields und Uffer (2016) untersuchten, wie sich die Finanzialisierung des Mietwohnungsmarkts in New York City und Berlin konkret auf Stadtentwicklung, Eigentumsverhältnisse und Mietverhältnisse auswirkt. In New York kaufen Private-Equity-Fonds große Wohnbestände auf, modernisieren diese und erhöhen die Mieten, um kurzfristige Gewinne zu erzielen – häufig mit Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte. In Berlin ermöglichte die Privatisierung kommunaler Wohnungen den Einstieg börsennotierter Immobilienunternehmen, die zunehmend renditeorientiert agieren. Trotz unterschiedlicher institutioneller Rahmenbedingungen, die durch Regulierung, Eigentumsstruktur und politischem Kontext bestimmt sind, führen beide Entwicklungen zu einer Kommerzialisierung städtischer Wohnräume (z.B. Kurzzeitvermietung über Onlineplattformen wie AirBnB, u.a. Wiedetz (2017), Schäfer & Braun (2016)), steigenden Mieten und sozialer Exklusion.

Zwischen den beiden Clustern von Eigentümertypen, die idealtypisch einer Ver- oder Entmarktlichungslogik zugeordnet werden können, liegt ein Cluster mit weiteren Gruppen von Eigentümer:innen, die nur bedingt klar zugeordnet werden können. Dies liegt zum einen daran, dass sie nicht so homogen in ihrer Funktionsweise darstellbar sind. Zum anderen gibt es im Vergleich zu den vorhin genannten Eigentüm:innentypen weniger Beschäftigung mit diesen Gruppen. In diesem Cluster befinden sich die Gruppe der „natürlichen Personen“, jene der „konfessionelle Eigentümer:innen“ sowie eine dritte Gruppe, die insbesondere „Vereine“ und „gemeinwohlorientierte Stiftungen“ enthält.

Die Gruppe der **natürlichen Personen** veranschaulicht, dass nicht zwingend von einer einheitlichen Motivlage bei einem Eigentümertyp beim Erwerb bzw. der Investitionen in Wohnmobilien auszugehen ist. Auf der Hand liegt in erster Linie der Erwerb von Wohneigentum (sowohl freifinanziert als auch gefördert), also der Kauf einer einzigen Wohnung oder Einfamilienhauses zur Eigennutzung, wobei das eigen direkte Wohnumfeld relativ autonom gestaltet werden kann, ohne sich an Vorgaben von Vermieter:innen halten zu müssen. Abhängig von den jeweiligen wohlfahrtsstaatlichen Regimen wurde diese Form des Eigentumserwerbs im 20. Jahrhundert unterschiedlich stark gefördert. Bis in 1980er Jahre waren dieses System nationalstaatlich eingebettet und mit verschiedene Institutionen lokal und regional verankert (Aalbers, 2017). Ab den 1980er Jahren wurde diese Art der Wohnraumbereitstellung schrittweise aufgelöst und systematisch neu reguliert, um eine Integration in internationale Finanzmärkte zu ermöglichen.

Dies führt zur zweiten wesentlichen Logik abseits des Erwerbs von Wohneigentum zur Eigennutzung: Wohnimmobilien werden nicht zuletzt vor dem Hintergrund von wohlfahrtsstaatlicher Transformation zunehmend zum Veranlagungsobjekt individueller statt kollektiver Absicherung (Ronald et al., 2017) und stehen im Zusammenhang mit dem Anstieg von „multiple property ownership“ (Kadi et al., 2020) und „private landlordism“ (Ronald & Kadi, 2017). Dabei wird für eine Reihe von Ländern (u.a. UK, US, Frankreich, Deutschland, Niederlande) herausgestellt, dass vorwiegend natürliche Personen als Eigentümer:innen private Mietmärkte dominieren (Hochstenbach, 2023). Für Österreich gibt es dazu bisher wenig Befunde. Zuletzt hatte Aigner (2020) auf die Konstruktion und Vermarktung von Vorsorgewohnungen als eine Variante des Buy-To-Let-Modells in Wien fokussiert und dabei u.a. die Diskurse verschiedener Branchenakteure dekonstruiert. In der Finanzbranche ist etwa nicht unüblich die generierten Mieteinnahmen als passives Einkommen zu bezeichnen, da abseits von der Deckung der Kreditraten, in späterer Folge die Mieten als „zusätzliches Einkommen“ verfügbar sind, ohne dass Vermieter:innen „aktiv“ dafür arbeiten müssen. Weiters legen etwa aktuelle Werbedarstellungen nahe, dass es den Käufer:innen bei diesen leistungslosen Einkommen in erster Linie nicht um kurzfristig hohe Renditen geht, sondern um eine langfristige Wertsteigerung ihres gebundenen Kapitals (Raiffeisenbank, 2025). Eine quantitative Abschätzung für ein Teilsegment des Wiener Wohnungssystems weist darauf

hin, dass natürliche Personen in den vergangenen Jahren im Vergleich zu institutionellen Anlegern zumeist nur eine neu errichtete Wohnungen erwerben (vgl. Plank et al., 2022).

Zuletzt treten auch **Vereine, gemeinwohlorientierte Stiftungen** oder **konfessionelle Einrichtungen** als Eigentümer:innen auf. Gerade der (christlich) kirchliche Immobilienbesitz ist historisch gewachsen. Abgesehen von Pfarr- und Kirchgebäuden sowie Spitälern, Pflegeeinrichtungen und Schulen gehören spätestens seit der Nachkriegszeit auch Wohnimmobilien zum Eigentum der Kirchen. Sie haben sich im Wiederaufbau daran beteiligt leistbaren und sozialen Wohnraum im deutschsprachigen Raum zu schaffen. Aus heutiger Sicht sind diese Bemühungen teilweise in gemeinwohlorientierten Stiftungen oder Vereinen zu verorten. Heute sind in Deutschland beispielsweise sind kirchennahe Unternehmen sowie manche Bistümer in zwei konfessionellen Immobilienverbänden zusammengeschlossen. Neben nach wie vor sozial orientierten Bauprojekten wie die Errichtung von barrierefreien Wohnungen, gehört aber auch vermehrt der freifinanzierte Wohnungsbau zum Portfolio dieser Verbände (Evangelischer Immobilienveband, o. J.; Katholische Siedlungsdienst e.V., o. J.). Des weiteren sind Dienstwohnungen für kirchlich angestelltes Personal ein Teil dieses Immobilienportfolios (Evangelischer Immobilienveband, o. J.). Auch in Österreich gibt es gemeinwohlorientierte Stiftungen und Vereine, die teilweise noch im Besitz der Kirche sind, so wie die Heimat Österreich (Krainz, 2025), oder kirchennahe Einrichtungen, wie der Verein Akademikerhilfe, der zum Beispiel Studierendenheime verwaltet (Akademikerhilfe, o. J.). Eine eindeutige Aussage zu Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt lässt sich aufgrund der spärlich vorhandenen Fachliteratur nur schwer treffen, es ist aber durchaus anzumerken dass gerade konfessionelle Einrichtungen Immobilien in hochpreisen und zentralen Lagen besitzen (siehe 7.3.) Aufgrund der überwiegend sozial-politisch orientierten Motive bei unabhängigen Vereinen und gemeinwohlorientierten Stiftungen, ist davon auszugehen, dass es diesen Eigentümer:innen in erster Linie um die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum, teilweise auch für bestimmte finanziell benachteiligte Bevölkerungsgruppen, geht.

Wie bereits eingangs erwähnt sind die Geschäftspraktiken und Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung im Kontext der nationalen und lokalen politischen Ökonomie zu betrachten. Sowohl Fields und Uffer (2016) als auch Kadi (2025) betonen, dass Kommodifizierung kein homogener, global identischer Prozess ist, sondern lokal vermittelt wird und sich je nach Regulierung, Eigentumsstruktur und politischem Kontext unterschiedlich entfaltet. Kommodifizierung erzeugt aber in den meisten Fällen eine Stärkung der Marktlogik auf Kosten sozialer Wohnsicherheit. Nicht zuletzt zeigen Musil et al. (2024), dass lokale Akteure sehr unterschiedlich sind und somit auch unterschiedliche Kommodifizierungsstrategien verfolgen, die auf eine räumlich differenzierte Arbeitsteilung hindeuten. Sie argumentieren, dass die spezifische Situation und Regulierung eines Marktes unterschiedliche Arten von Akteuren in den Vordergrund rücken. Gemeint ist damit, dass vielmehr ausschlaggebend ist in welchen Segment Eigentümer:innen agieren und ihr Zuordnung zu einem Typ in den Hintergrund rückt. Bei der Analyse von Eigentümer:innenstrukturen ist also nicht nur wichtig wer Wohnraum besitzt, sondern auch welche Art des Wohnraumes erworben wird.

4.1. Operationalisierung

Auf Basis der existierenden Literatur lassen sich verschiedene Akteure und Typen von Investoren hinsichtlich ihrer gängigen Motive und Geschäftspraktiken unterscheiden (Kadi et al., 2025). Diese theoretische Differenzierung muss für eine empirische Untersuchung jedoch noch praktisch operationalisiert werden. Dazu dienen in erster Linie die abgefragten Merkmale und Klassifizierungsvorschläge aus den Unternehmensdatenbanken sowie die Namen der einzelnen juristischen Personen.

Die Zuordnung einzelner juristischer Personen zu einem bestimmten Eigentümertyp (I) erfolgt auf Basis verschiedener Merkmahle und nach einer bestimmten Abfolge. Die Reihenfolge, in der die Kriterien abgefragt werden, ist daher von Bedeutung. Die Klassifizierung der endbegünstigten juristischen Personen, auch als Konzernmutter bezeichnet, erfolgt analog zu den im Grundbuch gelisteten. Wie in Tabelle 1 zusammengefasst, gibt es zu jedem Eigentümertyp I eine automatische Entsprechung zu Eigentümertyp II. Die Stadt Wien sowie sonstige öffentliche Einrichtungen gehören zu dem Typ II “Öffentliche Hand”, der Typ II “institutionelle Investoren” umfasst Privatstiftungen, Banken, Versicherungsgesellschaften sowie sonstige Finanzinvestoren. “Immobilienwirtschaft” inkludiert

börsennotierte sowie sonstige Immobilienunternehmen. Die Typen Unbekannt, Vereine und gemeinwohlorientierte Stiftungen und Unternehmen sind dem Typ II “Sonstige” zugeordnet. In drei Fällen ist Typ I und Typ II ident: für gemeinnützige Wohnbauträger, natürliche Personen sowie konfessionelle Einrichtungen. Die Reihenfolge der Abfragen sowie die abgefragten Kriterien sind in Tabelle 1 aufgelistet.

Tabelle 1: Operationalisierung der Eigentümertypisierung

Eigentümertyp I	Kriterium I	Kriterium II	Kriterium III
Banken	Unternehmenstyp = "Bank"	NACE=6419	
Gemeinnützige Wohnbauträger	StringSearch im Namensfeld		
Stadt Wien	StringSearch im Namensfeld		
Privatstiftungen	StringSearch im Namensfeld		
Sonstige Finanzinvestoren	Unternehmenstyp		
Sonstige Öffentliche Einrichtungen	NACE in 8400-8499		
Versicherungsgesellschaft	Unternehmenstyp = "Versicherungsgesellschaft"	NACE in 6500-6529	StringSearch im Namensfeld
Vereine & Gemeinwohl. Stiftungen	StringSearch im Namensfeld	NACE = 9499	
Konfessionelle Einrichtungen	NACE = 9491	StringSearch im Namensfeld	
Börsennotierte Immobilienunternehmen	NACE in 6800-6899 & Quoted	StringSearch im Namensfeld & Quoted	
Sonstige Immobilienunternehmen	NACE in 6800-6899	StringSearch im Namensfeld	
Unternehmen	Unternehmenstyp = "Unternehmen"	StringSearch im Namensfeld	
Sonstige Öffentliche Einrichtungen	AGWR-Eigentümer aus „B“, „L“, „G“, „O“	StringSearch im Namensfeld	

Nach der automatisierten Typisierung der juristischen Personen wurden stichprobenartige Kontrollen sowie Überprüfungen von bekannten Akteuren durchgeführt und bei Bedarf manuelle Korrekturen vorgenommen. Dies betraf vordergründig fälschliche Zuordnungen auf Basis von String-Searches im Namensfeld. Ebenfalls wurden Ausreißer mit besonders vielen Wohneinheiten händisch nachkontrolliert, um sicherzugehen, dass die einflussreichsten Akteure korrekt codiert wurden.

II. EMPIRISCHE ERGEBNISSE

Im Folgenden werden die empirischen Ergebnisse der Datenauswertung präsentiert. Diese werden zunächst nach drei Hauptkategorien an Eigentümern gegliedert dargestellt. Diese umfassen (1) die Soziale Wohnraumversorgung, welche mit rund 37 % des Gesamtbestandes das zweitgrößte Segment in der Stadt darstellt; sowie (2) das größte Teilsegment, Wohnungsbesitz durch Natürlichen Personen, das sowohl selbst Benutzung wie auch Privatvermietung umfasst, mit rund 42,7 % und (3) andere juristische Personen welche insgesamt 20,3 % des Bestandes kontrollieren. In der Folge werden wir für die drei zentralen Hauptkategorien auch darlegen, inwiefern sich diese Zahlen von jenen der amtlichen Statistik unterscheiden.

Entsprechend dieser Logik beginnt Kapitel 5 mit einer Betrachtung der Eigentumsstrukturen im Bereich der Sozialen Wohnraumversorgung. Die zentralen Akteure sind hierbei die Stadt Wien sowie diverse gemeinnützige Bauvereinigungen. Anhand der WGW-Datenbank kann deutlich aufgezeigt werden, welche Bedeutung das Baurecht sowie indirekten Eigentümerschaften im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung haben. Somit können die Kennzahlen aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durch eine weiter Perspektive ergänzt werden. Eine kartografische Darstellung offenbart außerdem die räumliche Verteilung der sozial gebundenen Wohnungsbestände und damit die Bedeutung für eine sozialräumlich gerechte Stadtentwicklung. Ein besonderes Augenmerk legen wir in Kapitel 5 außerdem auf den gemeinnützigen Wohnungssektor, dessen Beitrag zur stabilen und zukunftsfähigen Wohnraumversorgung unumstritten ist. Hier existiert ein stabiler Kreislauf bedürfnisorientierter Wohnraumbereitstellung, dessen Gebrauchswerte durch das WGG-Regime abgesichert sind. Vor diesem Hintergrund gibt es immer wieder Versuche dieses Modell aufzuweichen, somit ist die gemeinnützige Wohnungswirtschaft auch umkämpftes Terrain, in dem politische und kommerzielle Interessen aufeinandertreffen.

Kapitel 6 beschäftigt sich anschließend mit dem Privatbesitz von Wohnmobilen durch natürliche Personen. Dabei gehen wir der Frage nach, wie konzentriert der Privatbesitz an Wohnimmobilien ist und welche Implikationen das für die Regulierung des privaten Mietmarktes mit sich bringt. Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Mietrechtsreform sowie verteilungspolitischer Debatten rund um die Grundsteuer bzw. weiterer fiskalischer Instrumente (z.B. Leerstands-, Zweitwohnsitzabgaben, Wohnraumsteuer) zeigt sich die Konzentration des direkt durch natürliche Personen gehaltenen Wohnungsbestandes von hoher Bedeutung. Im Sinne der Generationengerechtigkeit wird auch die Verteilung des Wohnungseigentums zwischen verschiedenen Alterskohorten betrachtet. Abgerundet wird dieser Abschnitt durch eine Darstellung der räumlichen Verteilung sowie nach Rechtsverhältnissen.

Im folgenden Kapitel 7 wird näher auf die Rolle und Größenordnung von sonstigen juristischen Personen eingegangen, die nicht der sozialen Wohnungsversorgung zuzurechnen sind. Angesichts der zunehmenden Bedeutung dieser Akteursgruppe sowie wiederkehrender Diskurse rund um die Finanzialisierung und Internationalisierung des Wohnungsmarktes, können die hier aufbereiten Daten und Eigentümertypen blinde Stellen der herkömmlichen Statistiken adressieren. Ziel ist es dabei die Vielfalt der professionellen Akteure in diesem Bereich abzubilden und gleichzeitig eine Einordnung der jeweiligen Relevanz für die Wohnraumversorgung

Hinweis zur Datengrundlage

Die in dieser Studie ermittelten Werte wurden aus einer Verschneidung mehrerer Datenquellen (Eigentumsanteile laut Grundbuch; Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister II;Unternehmensdatenbanken) errechnet, wobei es zu leichten Ungenauigkeiten bei der Zuordnung einzelner Objekte kommen kann.

Des Weiteren ist die Präzision der Ergebnisse durch die Qualität der zugrunde liegenden Datenquellen begrenzt. Insbesondere die Identifikation von kleinen juristischen Personen und konfessionellen Einrichtungen ist oft nur durch Klassifikationen auf Basis der hinterlegten Namen möglich.

Um einer Scheingenauigkeit vorzubeugen, werden absolute Zahlen auf 500 Wohneinheiten gerundet dargestellt. Entsprechend sind die vorgelegten Daten zum Wohnungsbesitz verschiedener Eigentümergruppen als eine Annäherung an die Realität zu interpretieren. Vergleiche mit anderen Quellen und Studien zeigen jedoch, dass es sich um weitgehend belastbare Ergebnisse handelt.

vornehmen zu können. Bei dieser Akteursgruppe zeigt sich erneut, wie hilfreich es für das Verständnis der Eigentümerstrukturen ist, auch indirekten Eigentümerschaft abzubilden. Entsprechend beschäftigt sich Kapitel 7 nicht nur mit der Frage, der (räumlichen) Verortung des Immobilienbestands dieser Typen von juristischen Personen, sondern auch wie diese untereinander sowie mit der sozialen Wohnraumversorgung in Verbindung stehen. Außerdem analysieren wir erneut die Eigentumskonzentration innerhalb der juristischen Eigentümer und entlang verschiedener Investorentypen. Ebenso gehen wir der Frage nach, welchen Investoren wo in der Stadt Wohnungen besitzen und wie stark die räumlichen Konzentrationsmuster einzelner Eigentümertypen sind. Abschließend betrachten wir insbesondere die Rolle von internationalen Investoren am Wiener Wohnungsmarkt.

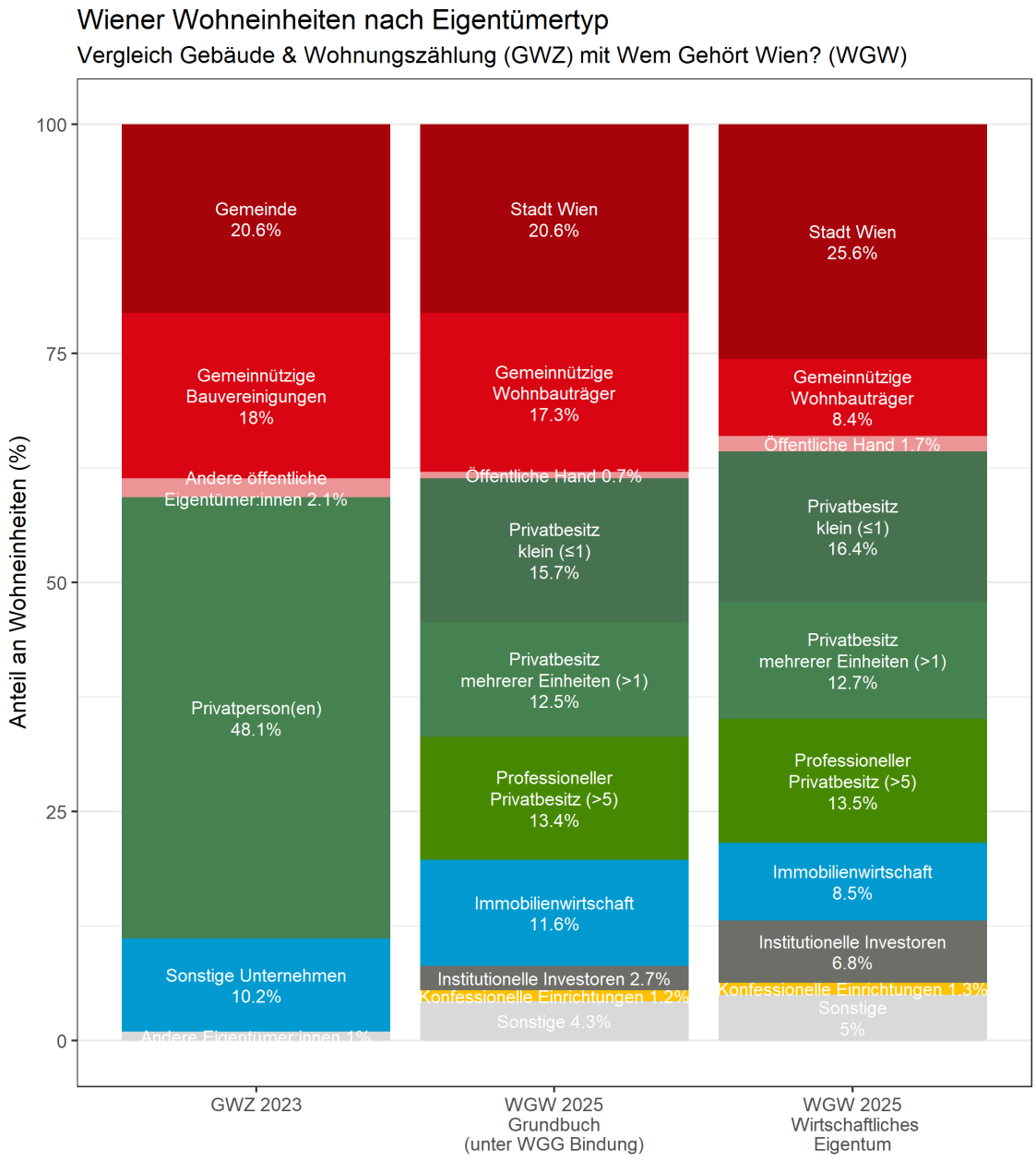


Abbildung 5: Hauptergebnisse der WGW (2025) Studie im Vergleich zu dem Gebäude- und Wohnungszählung (2023).

Abschließend liefert Kapitel 8 eine strukturelle Analyse über die drei Teilsegmente hinweg. Dazu betrachten wir erneut die Verteilung der Eigentumsverhältnisse über alle Akteursgruppen hinweg und verknüpfen Ergebnisse aus den drei vorangegangenen Kapiteln mit weiteren relevanten Dimensionen. So stellt sich im Kontext des stark regulierten Wiener Wohnungssystems natürlich auch die Frage, wer in welchem Rechtsverhältnis investiert. Entsprechend können wir auch untersuchen, welche strukturellen Zusammenhänge zwischen der Präsenz verschiedener Eigentümertypen und sozioökonomischen und städtebaulichen Variablen bestehen. Ebenfalls betrachtet wird das Baualter des Gebäudebestands nach verschiedenen Eigentümern.

Die Ergebnisse aus den folgenden Kapiteln lassen sich außerdem zusammenfassend in Abbildung 5 darstellen. Abbildung 5 stellt schematisch dar, wie sich der Wiener Bestand an Wohneinheiten auf verschiedene Eigentümertypen verteilt und welche Unterschiede in der Herangehensweise der amtlichen Gebäude und Wohnungsstatistik (GWZ 2023) und dem WGW-Ansatz (2025) bestehen. Auf den ersten Blick ist der WGW-Ansatz deutlich feinkörniger ausgerichtet, sowohl auf der Ebene des Grundbuches (GB*)[3] als auch der Ebene des wirtschaftlichen Eigentums (WE). Die dahinterstehenden Zahlen aus der vorliegenden Studie sind in Tabelle 2 nachzulesen.

So erlaubt etwa der in dieser Studie verwendete WGW-Ansatz insbesondere eine Unterscheidung in verschiedene Größenklassen von Privatbesitz innerhalb der Kategorie der natürlichen Personen. Siehe Kapitel 6 für weitere Details. Insgesamt befinden sich etwas über 16 % der Wiener Wohneinheiten im Streubesitz kleiner privat Eigentümer mit maximal einer Wohneinheit. Fast 13 % wiederum stehen im Eigentum von natürlichen Personen, die mehr als eine aber maximal fünf Wohneinheiten halten. Rund 14 % der Wohneinheiten stehen wiederum im Eigentum von natürlichen Personen, die mehr als 5 Wohneinheiten besitzen.

Eigentümer	WGW 2025 (GB*)		WGW 2025 (WE)	
Stadt Wien	242.000	20,6%	300.500	25,6%
Gemeinnützige Wohnbauträger	203.500	17,3%	98.500	8,4%
Öffentliche Hand	8.000	0,7%	20.000	1,7%
Privatbesitz klein (≤1)	184.500	15,7%	193.000	16,4%
Privatbesitz mehrerer Einheiten (>1)	146.500	12,5%	149.500	12,7%
Professioneller Privatbesitz (>5)	157.500	13,4%	159.000	13,5%
Immobilienwirtschaft	136.000	11,6%	99.500	8,5%
Institutionelle Investoren	31.500	2,7%	80.000	6,8%
Konfessionelle Einrichtungen	14.000	1,2%	15.500	1,3%
Sonstige	50.500	4,3%	59.000	5,0%

Tabelle 2: Hauptergebnisse der WGW (2025) Studie in absoluten und relativen Zahlen.

Auch die GWZ-Kategorie der ‚Sonstigen Unternehmen' kann im WGW-Ansatz deutlich ausdifferenzierter dargestellt werden. Die Einteilung der unterschiedlichen juristischen Personen wird konkreter in Kapitel 4.1 erläutert, dabei wird beispielsweise gezielt nach der Brachen-Zugehörigkeit gefiltert. In Kapitel 7 werden die juristischen Personen noch weiter differenziert dargestellt. Je nach Betrachtungsebene variiert der Anteil des Eigentümertyps Immobilienwirtschaft zwischen 12 % (GB*) und etwas über 8 % (WE). Institutionelle Investoren wiederum rangieren zwischen 3 % (GB*) und 7 % (WE) und sind damit vor allem als indirekte Eigentümer aufzufinden. Konfessionelle Einrichtungen halten wiederum auf beiden Betrachtungsebenen etwas mehr als 1 % des Bestandes und Sonstige Akteure 4 % (GB*) bis 5 % (WE).

[3] Wohneinheiten auf der Grundbuchebene werden WGG gebunden dargestellt daher weiterhin den gemeinnützigen Bauvereinigungen zugerechnet, auch wenn sie auf fremdem Grund errichtet wurden oder lediglich unter Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung stehen. Diese „Bindung" wird für die Betrachtung des wirtschaftlichen Eigentums aufgehoben.

Exkurs: Baurecht

Das Baurecht erlaubt es, ein Gebäude auf fremdem Grund zu errichten, ohne diesen kaufen zu müssen. Stattdessen zahlen Bauberechtigte einen regelmäßigen Baurechtszins an die Grundstückseigentümer:innen. Es wird für mindestens 10 und höchstens 100 Jahre eingeräumt und als eigene Einlage im Grundbuch geführt: Der oder die Bauberechtigte wird im B-Blatt (Eigentumsblatt) eingetragen, beim Grundstückseigentümer erscheint das Baurecht im C-Blatt (Lastenblatt). Nach Ablauf fällt das Bauwerk an die/den Grundstückseigentümer:in zurück; eine Entschädigung ist möglich, sofern nicht vertraglich ausgeschlossen. Gemeinnützige Bauträger nutzen das Baurecht häufig auf Flächen der Stadt oder der Kirche, wobei sich der Baurechtszins entsprechend in den Mieten niederschlägt. (Siehe Arbeiterkammer Wien, 2025)

Vergleicht man die Klassifikationen bezüglich der öffentlichen und soziale Wohnraumversorgung in Wien, werden grundsätzlich ähnliche Kategorien verwendet. In der WGW-Auswertung hält die Stadt zwischen 21 % (GB*) und 26 % (WE) des Wohnungsbestands. Die Gemeinnützigen Wohnbauträger besitzen wiederum zwischen rund 17 % (GB*) und 8 % der Wiener Wohneinheiten. Im Unterschied zur amtlichen GWZ, wo in der Regel nur von direktem Eigentum ausgegangen wird, kann der WGW-Ansatz auch wirtschaftliches Eigentum und Baurecht identifiziert. Insbesondere letzteres spielt für den gemeinnützigen Wohnbau in Wien eine zunehmende Rolle. Der im Vergleich zur GWZ höhere Anteil der Stadt Wien lässt sich daher primär durch indirektes Eigentum an Gemeinnützigen sowie die Vergabe von Baugründen erklären. Hinzu kommt das in der GWZ auch von Gemeinnützigen Bauvereinigungen mitverwaltete Wohneinheiten erfasst werden, die jedoch selbst nicht in deren Eigentum stehen. Die Details zur Zusammensetzung der sozialen Wohnraumversorgung werden vor allem im nachfolgenden Kapitel 5 genauer erläutert. Darin wird folglich auch dargestellt, dass im gemeinnützigen Segment indirekt institutionelle Akteure als Eigentümer identifiziert wurden und somit im WGW-Ansatz eine gewisse Verschiebung dahingehend festzustellen ist. Abschließend werden in der WGW-Datenbank zwischen rund 1 % (GB*) und 2 % (WE) anderen Einrichtungen der öffentlichen Hand zugerechnet.

5. SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Wie eingangs festgehalten zeichnet sich das Wiener Wohnungssystem durch einen im internationalen Vergleich sehr hohen Anteil von sozial gebundenen Wohneinheiten aus, der leistbares Wohnen für die Vielen sicherstellen soll. Der Grundstein dafür wurde im „Roten Wien“ durch den kommunalen Wohnungsbau der 1920er Jahre gelegt. Als zweite wesentliche Säule tragen gemeinnützige Bauvereinigungen zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Wohnbevölkerung bei.

Die Zahlen der amtlichen Statistik belegen die Bedeutung dieser beiden Standbeine für stabile Wohnverhältnisse: Rund 200.000 Wohneinheiten sind gemäß Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2023 als Gemeinnützige Wohneinheiten in Wien zu klassifizieren. Von jenen ist wiederum ein kleiner Anteil von rund 15.000 gemeinnützigen Wohneinheiten als verwaltete Eigentumswohnungen bzw. sonstige Wohnverhältnisse in der GWZ geführt, sodass von rund 185.000 entgeltlichen Mietwohnungen für Wien auszugehen ist. Quantitativ noch bedeutsamer sind die knapp 230.000 Wohneinheiten, die dem kommunalen Sektor der Stadt Wien zugeordnet sind.

Exkurs: Kennzeichen der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Ein wesentliches Merkmal der Wohnraumversorgung in Österreich ist die leistbare Wohnraumbereitstellung durch gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen. Österreichweit leben mehr als 2 Millionen Menschen in Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern verwaltet werden, in Wien ist es etwa jede vierte Person (Statistik Austria, 2024b).

Bereitgestellt werden die rund 1 Million Wohnungen in Österreich von zuletzt 176 Wohnbauträgern[4], die etwa zur Hälfte in Form von GmbHs und AGs sowie Genossenschaften organisiert sind (GBV, 2024a). In Wien sind 31 Genossenschaften und 23 Kapitalgesellschaften (AG und GmbH) registriert und verwalteten zuletzt knapp 273.000 Wohnungen, wovon rund 226.000 Wohnungen in Wien und etwa 47.000 in den übrigen Bundesländern liegen. Zusätzlich verwalteten noch GBVs aus anderen Bundeländern etwa 11.000 Wohnungen in Wien. Insgesamt beträgt der Bestand von GBV verwalteten und in Wien gelegenen Wohnungen somit rund 237.000 Wohnungen. Diese sind zu 78 % eigene Miet-/Genossenschaftswohnungen, zu 4 % fremde Mietwohnungen (insb. Mietwohnungen im Eigentum von Gemeinden) und zu 18 % Eigentumswohnungen (GBV, 2024a). Entsprechend ist laut Verbandsstatistik von rund 185.000 im engeren Sinne gemeinnützigen Wohnungen in Wien auszugehen.

Der Beitrag der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu leistbaren Wohnraumversorgung ist weithin anerkannt. Bruttomieten im gemeinnützigen Sektor betrugen zuletzt österreichweit 8,5 Euro je m², während sie im privaten Mietmarkt im Durchschnitt bei 11,6 Euro je m² lagen. In Schnitt der letzten Jahre sind gemeinnützigen Mieten um 20-30 % günstiger als Wohnraum am privaten Mietwohnungsmarkt (Statistik Austria, 2025c). Mietverhältnisse unterscheiden sich auch dahingehend, dass im gemeinnützigen Sektor unbefristete Mietverhältnisse die Regel sind, während der Anteil befristete Mieten im privaten Mietsegment bei rund 50 % liegt und in der Vergangenheit beständig gestiegen ist (Hochwarter, 2024). Über diesen direkt ersichtlichen Beitrag zu stabilen, leistbaren Mietverhältnissen hinaus wirkt der Sektor auch indirekt als “institutionalisierte Mietpreisbremse” (Banabak, 2023b; Banabak, Steirer, et al., 2025; Klien et al., 2023) und bringt eine Reihe positiver volkswirtschaftlicher Effekte, wie eine Entlastung der privaten und öffentlichen Haushalte, mit sich (Klien et al., 2023).

Auch die Beiträge zur Erreichung der Klimaziele 2040 können hier positiv hervorgestrichen werden. Während GBV-Mietwohnungen 18 % aller Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich ausmachen, beanspruchen sie nur 12 % der Wohnnutzfläche und benötigen dafür nur 7 % des Heizenergieverbrauchs bzw. 6,5 % der heizungsbezogenen CO2-Emissionen Österreichs (GBV, 2025). Dahinter steht eine höheren Energieeffizienz der gemeinnützigen Mietwohnungen, die sich durch die kompaktere Gebäudestruktur und die thermische Qualität der Gebäudehüllen erklärt. Neben einer geringeren Nutzfläche pro Wohneinheit trägt auch der klimafreundlichere Energiemix mit relativ geringem Anteil an fossilen Heizsystemen zu dieser Entwicklung bei (ibid.).

Auf der Ebene der gemeinnützigen Unternehmen finden sich exemplarische Fälle, die verdeutlichen das soziale und ökologische Zielsetzungen mit betriebswirtschaftlichen Überlegungen in Einklang gebracht werden können. Die Sozialbau AG hat etwa in Wien in den vergangenen Jahren tausende Gasheizungen durch Wärmepumpen ersetzt und damit den Mieter:innen leistbare, klimafreundlich beheizte - und im Sommer gekühlte - Wohnungen ermöglicht (Chorherr, 2024). Nicht zuletzt angesichts steigender Bodenpreise und Beschränkungen im Neubau hat man auch vermehrt den Altbaubestand ins Visier genommen. So wurden mehr als ein Dutzend Altbau-Zinshäuser in Wien erworben und in das Regime des gemeinnützigen Wohnungswesens überführt. Rechtlich ist dies zulässig, wenn eine umfassende Sanierung der Gebäude umgesetzt wird (Putschögl, 2024). Letzteres ist auch wegweisend, weil damit die notwendige Pfadänderung hin zur verstärkten Bestandsnutzung in der (gemeinnützigen) Wohnraumversorgung verdeutlicht wird (Getzner et al., 2024).

Die Leistungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft müssen im Zusammenhang mit der langfristig ausgerichteten Regulierungsweise und ihrer umfassenden institutionellen Absicherung verstanden werden. Zentral dafür ist das WGG sowie flankierende Rechtsvorschriften, denen die gemeinnützigen Wohnbauträger unterliegen, und welche zentrale Prinzipien für die Funktionsweise dieses Sektors normieren (Koessl, 2022). Dazu zählen insbesondere die Kostenmiete, die Vermögensbindung sowie die Gewinnbeschränkung, die das Geschäftsmodell der gemeinnützigen Bauvereinigungen prägen und die dazu beitragen, dass der Sektor bedürfnis-

[4] Einige wenige gemeinnützigen Wohnbauträger sind seit 2024 in einem zweiten Revisionsverband organisiert. Deren Bestand an verwalteten Wohnungen liegt unter 1 % bezogen auf den gesamten gemeinnützigen Wohnungsbestand (GBV 2024).

und gebrauchswertorientierte Vermögenswerte schafft. Die Kostenmiete bedeutet im Wesentlichen, den Verzicht auf einen - wie bei gewerblichen Anbietern üblichen - Gewinnaufschlag. Zwar gibt es eine beschränkte Verzinsung des Eigenkapitals, dieses ist aber klar im WGG-System geregelt und gedeckelt. Allfällige darüberhinausgehende Überschüsse müssen in die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum reinvestiert werden. Somit ist gewährleistet, dass Eigenkapital auf Dauer für gemeinnützige Zwecke gebunden wird. Wesentlich für diese Vermögensbindung ist auch, dass Anteile an gemeinnützigen Bauvereinigungen lediglich zum Nennwert der seinerzeitigen Einlage veräußert werden (Nennwertprinzip) dürfen. Damit können stille Reserven nicht aus dem System für die Anteilseigner abgezogen werden. Die Einhaltung dieser Prinzipien wird in einem umfassenden jährlichen Verfahren kontrolliert. Im Gegenzug sind GBVs von der Zahlung der Körperschaftssteuer befreit.

Eine weitere Besonderheit im Vergleich zu vielen europäischen Regimen für sozialen, leistbaren Wohnraum besteht in der dauerhaften Sozialbindung des GBV-Wohnungsbestands. Dieser Ewigkeitscharakter steht im Gegensatz zum weit verbreiteten Ansatz der “Wirtschaftsförderung mit sozialer Zwischennutzung” (Donner, 2000, S. 200), wo öffentliche Subventionen nur eine Sozialbindung auf Zeit gewährleisten. Nach Ablauf der Frist, häufig zwischen 20-30 Jahren, können die Eigentümer:innen, die Wohnungen ohne Einschränkungen verwerten. Im Gegensatz dazu soll der Grundsatz “Einmal WGG – immer WGG” den Ewigkeitscharakter des geschaffenen Vermögens unterstreichen. Dieser ist insbesondere für die Höhe der erlaubten Mieten von Relevanz, denn das WGG sieht im Prinzip vor, dass keine Marktmieten vereinbart werden können. Von diesem Grundsatz gibt es de jure zwei wesentliche Ausnahmen: zum einen die direkte Übertragung bei der Errichtung als Eigentumswohnung, zum anderen die Übertragung einer ursprünglich von der GBV vermieteten Wohnung an den bisherigen Mieter (GBV, 2024b). Wie der Fall der BUWOG zeigt, stellen diese Ausnahmen relevant Phänomene dar, die es gewinnorientierten Akteuren erlauben, den Ewigkeitscharakter von gemeinwohlorientierten Vermögen auszuhebeln.

5.1. Zusammensetzung der Sozialen Wohnungsversorgung

Die in dieser Studie angewandte Methode erlaubt eine weitere Differenzierung und bietet eine zusätzliche Perspektive auf die bekannten Zahlen der amtlichen Statistik. Zum einen zeigt Abbildung 6 die in den vergangenen Jahrzehnten steigende Relevanz von Wohneinheiten, die auf fremden Grund mittels Baurechts errichtet wurden. Diese machen nach unseren Abschätzungen etwa 65.500 Wohneinheiten der rund 203.500 Gemeinnützigen Wohnungen in Wien aus. Mit etwa 45.000 Einheiten befindet sich der Großteil davon auf Grundstücken der Stadt Wien, was sich auch in einer Erhöhung des Anteils der Stadt Wien welche wiederum rund 231.000 Wohneinheiten direkt besitzt (rechte Teil der Abbildung). Weitere 20.000 gemeinnützige Wohneinheiten befinden sich auf fremdem Grund von sonstigen Eigentümer:innen (u.a. konfessionelle sowie öffentlichen Eigentümer:innen z.B. ÖBB, Post), der langfristig an Gemeinnützige Wohnbauträger verpachtet wird.

Eine zweite zusätzliche Differenzierungsmöglichkeit ergibt sich durch das Identifizieren wirtschaftlicher Eigentümer:innen am Ende von Eigentumsketten, die über den unmittelbar im Grundbuch eingetragenen Eigentümer hinausgeht. Rund 40.000 der etwa 203.500 Gemeinnützigen Wohnungen können über Eigentumsketten anderen wirtschaftlichen Eigentümern zugerechnet werden, darunter öffentlichen Eigentümern (z.B. Stadt Wien → GESIBA AG) sowie verschiedenen institutionellen Investoren wie Banken (Erste Bank → ÖVW), Versicherungen (VIG → Sozialbau AG) oder Privatstiftungen (Ingeborg Meier Privatstiftung → ÖSW Verbund).

Durch diese Betrachtung wirtschaftlicher Eigentümer:innen wird offensichtlich, dass die Stadt Wien nicht nur über den zentralen Hebel des kommunalen Wohnbaus, sondern auch indirekt über Beteiligungen bzw. Beherrschung gemeinnütziger Wohnbauträger Einfluss nehmen kann. Darüber hinaus gibt es auch noch wirtschaftliches Eigentum der Stadt jenseits der sozialen Wohnrauversorgung, etwa als Mehrheitseigentümer:in der ARWAG AG durch die Wien Holding GmbH (ARWAG Holding AG, 2025). Insgesamt kontrolliert die Stadt Wien damit indirekt rund 24.500 weitere Wohneinheiten.

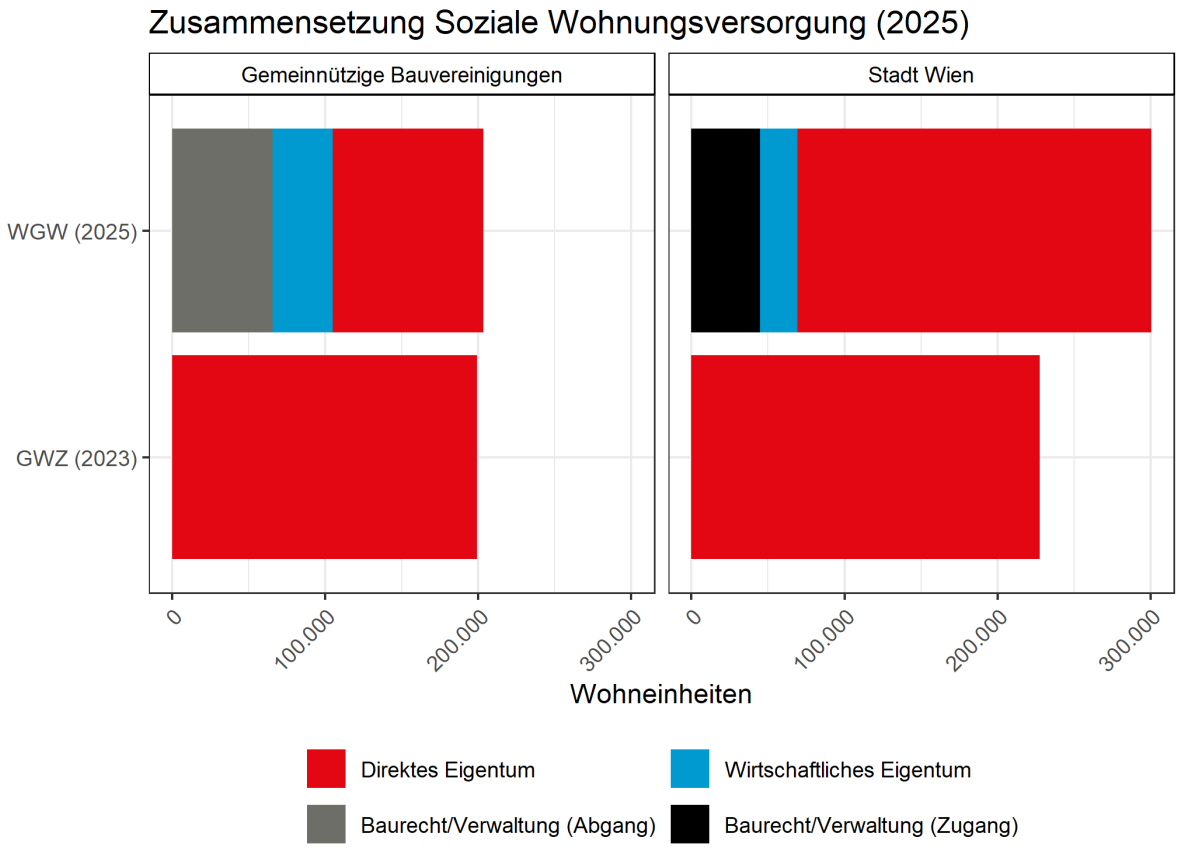


Abbildung 6 Gegenüberstellung der Zusammensetzung der sozialen Wohnraumversorgung von GWZ und WGW

In Summe erhöht sich dadurch der Anteil der Stadt Wien von 231.000 Wohneinheiten auf rund 300.000 Wohneinheiten, wenn man Wohneinheiten auf Liegenschaften der Stadt Wien mittels Baurechts sowie indirekte Eigentümerschaft berücksichtigt (abgebildet im rechtem, Teil von Abbildung 6 unter „Baurecht/Verwaltung (Zugang)“). Gleichzeitig halbiert sich die Anzahl der Gemeinnützigen Wohneinheiten von rund 200.000 auf knapp 100.000 durch die aliquote Zurechnung zu wirtschaftlichen Eigentümer:innen sowie eigenen Bauten auf fremden Grund (abgebildet im linken Teil von Abbildung 6 unter „Baurecht/Verwaltung (Abgang)“). Hervorzuheben ist, dass die rechnerische Berücksichtigung von Baurecht und indirekter Eigentümerschaft keine relevanten Auswirkungen auf die Regulierung dieser rund 200.000 Wohneinheiten durch das WGG haben.

5.2. Räumliche Betrachtung der sozialen Wohnungsversorgung

Der größte Teil der Wohneinheiten der sozialen Wohnraumversorgung ist im Eigentum der Stadt Wien, wobei der Anteil je nach Bezirk und Zählbezirk sehr unterschiedlich ist, wie Abbildung 7 verdeutlicht. Die Grafik zeigt die Wohneinheiten im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt (ohne gemeinnützige Wohneinheiten auf städtischen Baugründen) als Anteil an allen Wohneinheiten des Zählbezirks.

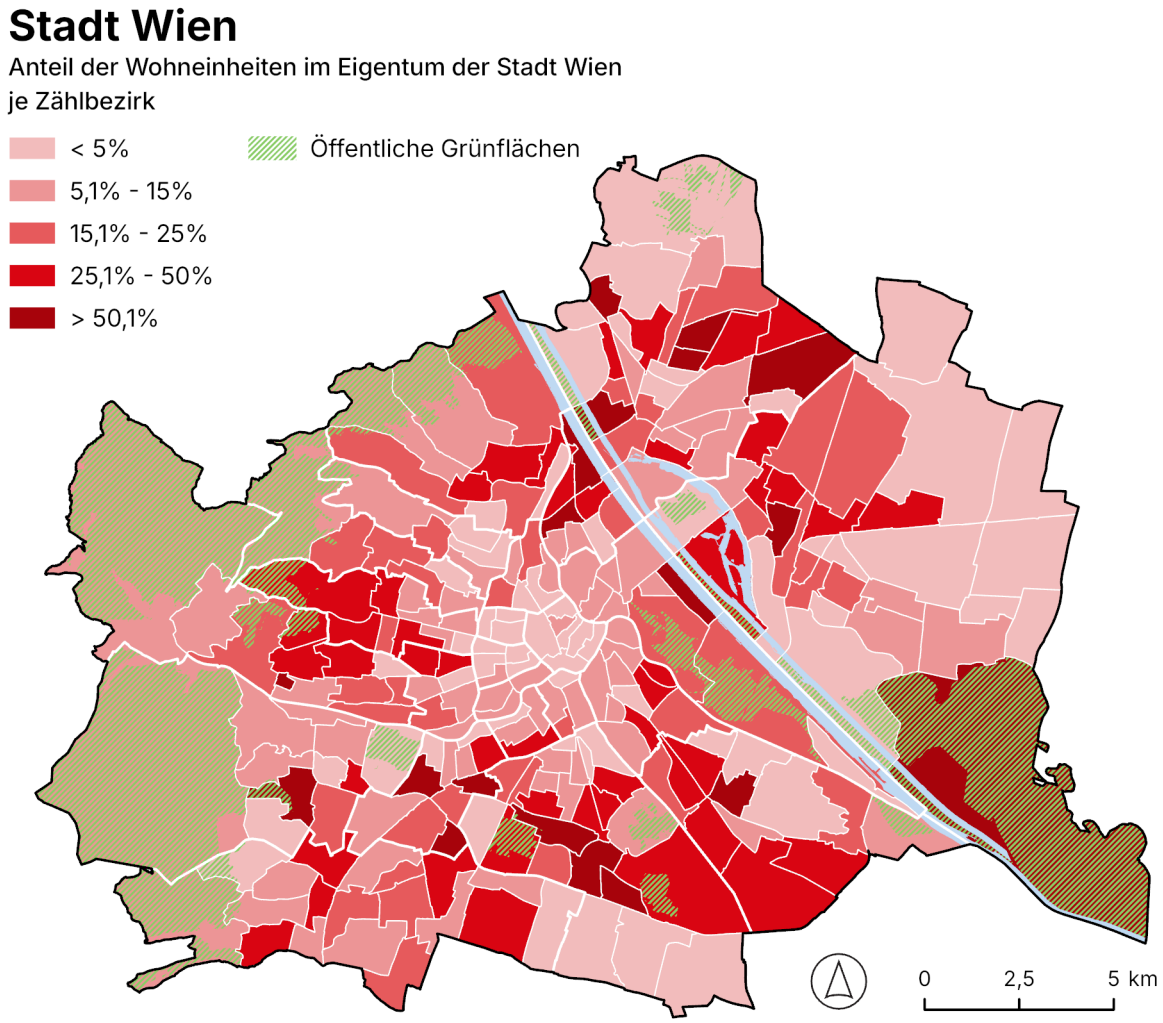


Abbildung 7: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum der Stadt Wien

Der Anteil der Wohneinheiten im Eigentum der Stadt Wien ist in der Stadtmitte und am äußeren Stadtrand am niedrigsten. In der Inneren Stadt, Neubau und der Josefstadt sind in den meisten Zählbezirken weniger als 5 % der Wohneinheiten der Stadt verortet, genau wie in den Zählbezirken nahe der nördlichen, östlichen und südlichen Stadtgrenze. In den meisten Zählbezirken um den Ring und nahe dem Gürtel ist der Anteil zwischen 5 % und 15 %. Der höchste Anteil mit über 50 % ist in einzelnen Gebieten in Favoriten, Meidling und Floridsdorf, sowie der südlichen Stadtgrenze in Donaustadt.

Der Anteil an **gemeinnützigen Wohnbauträgern** variiert ebenfalls, und kann in manchen Zählbezirken über 35 % aller Wohneinheiten betragen. Abbildung 8 zeigt die Verteilung innerhalb der Stadt. Abbildung 8 zeigt dazu die Wohneinheiten im wirtschaftlichen Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern (erneut ohne Abgang von Wohneinheiten mit Baurecht) als Anteil an allen Wohneinheiten des Zählbezirks.

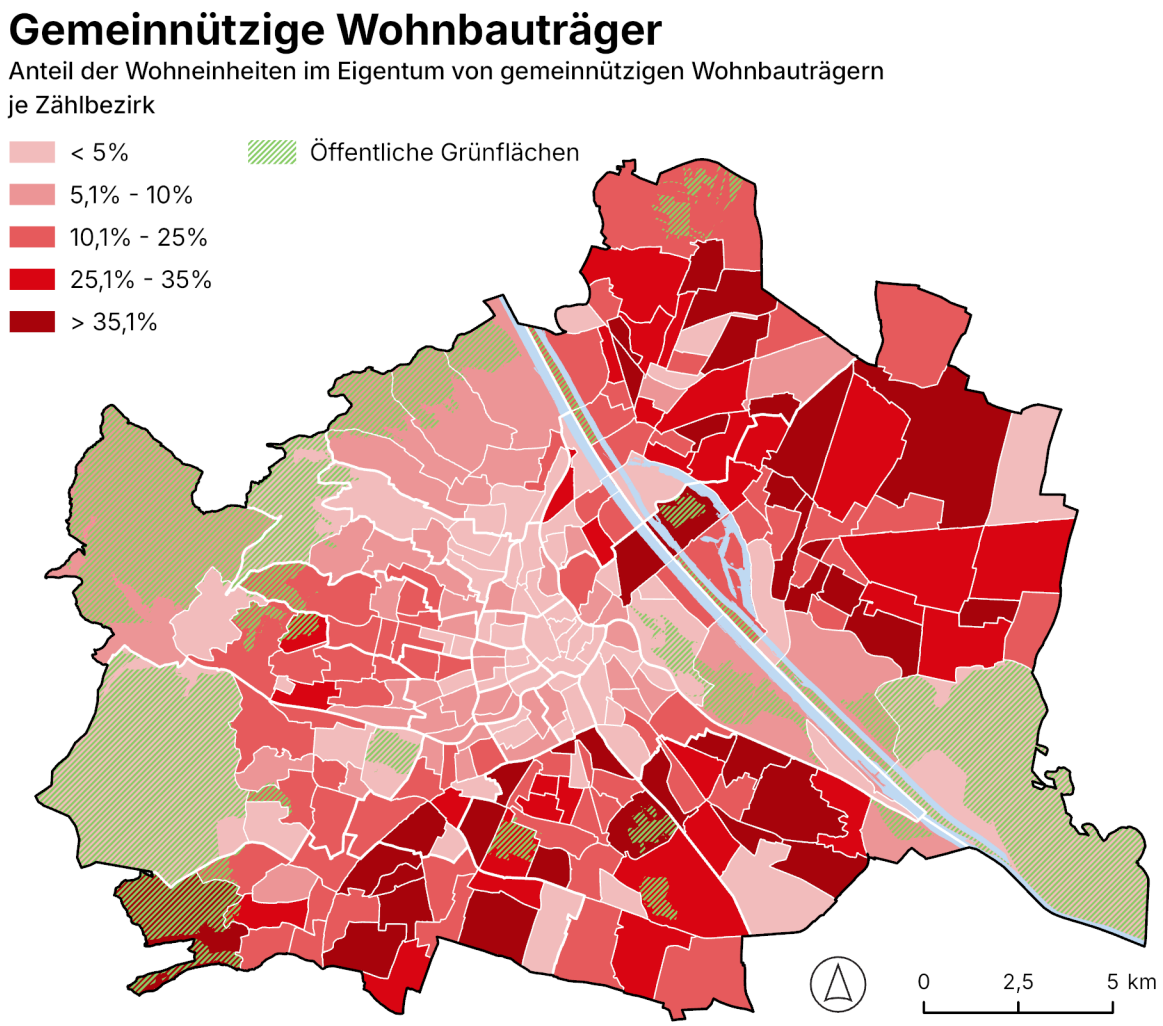


Abbildung 8: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern

Wie auch bei den Wohneinheiten im Eigentum der Stadt Wien ist der Anteil von Einheiten im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger im Zentrum der Stadt unter 5 %. In den Zählbezirken nahe dem Gürtel, am nördlichen Stadtrand sowie nahe der Donau steigt der Anteil leicht auf zwischen 5 und 10 %. Die höchsten Anteile sind im Süden und Nordosten der Stadt zu verzeichnen. In Favoriten, Liesing, Simmering, der Donaustadt und Floridsdorf sind in den meisten Zählbezirken über 10 % der Wohneinheiten im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern.

5.3. Umkämpfte Gemeinnützigkeit

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft sorgt grundsätzlich für einen verlässlichen Kreislauf einer an Bedürfnissen orientierten Wohnraumbereitstellung, wobei die Gebrauchswerte durch das WGG-Regelwerk institutionell abgesichert werden. Gerade vor diesem Hintergrund kommt es jedoch immer wieder zu Bestrebungen, dieses Modell zu liberalisieren und kommodifizieren. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft stellt damit ein umkämpftes Feld dar, in dem politische Zielsetzungen und kommerzielle Interessen aufeinandertreffen.

5.3.1. BUWOG-PRIVATISIERUNG: WEGE AUS DEM WGG-REGIME

Im internationalen Vergleich ist das System gemeinwohlorientierter Wohnraumbereitstellung in Wien (und Österreich allgemein) grundsätzlich durch Kontinuität gekennzeichnet (Kadi & Lilius, 2022). Eine Ausnahme stellt die Privatisierung von gemeinnützigen Wohnungsbeständen Anfang der 2000er Jahre durch die ÖVP-FPÖ Regierung (Kabinett Schüssel I) dar. Damals wurde durch eine bundesgesetzliche Änderung die Herauslösung der vormals bundeseigenen BUWOG sowie vier weiterer gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften des Bundes (Wohnungsanlagen Gesellschaft mbH, ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach, WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz) aus dem Regime des WGG ermöglicht. Anders als die fünf Bundesgesellschaften optierten die fünf gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften im mehrheitlichen Besitz der Bundesländer und Gemeinden für einen Verbleib im WGG-Regime (Mundt, 2008). Durch den anschließenden Verkauf der Bundeswohnungen wechselten mit einem Schlag mehr als 60.000 leistbare Wohnungen die Eigentümer:innen. Mit Ausnahme der WBG Wien landeten die übrigen vier Bundesgesellschaften als Gesamtpaket bei einem österreichischen Konsortium bestehenden aus Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG, Immofinanz Immobilienanlagen AG, Wiener Städtischen Versicherung, Hypo Oberösterreich und Oberösterreichische Versicherung (ibid.). Ein kleiner Anteil von wenigen hundert Wohnungen wurde von Mieter:innen erworben (Parlament 2003).

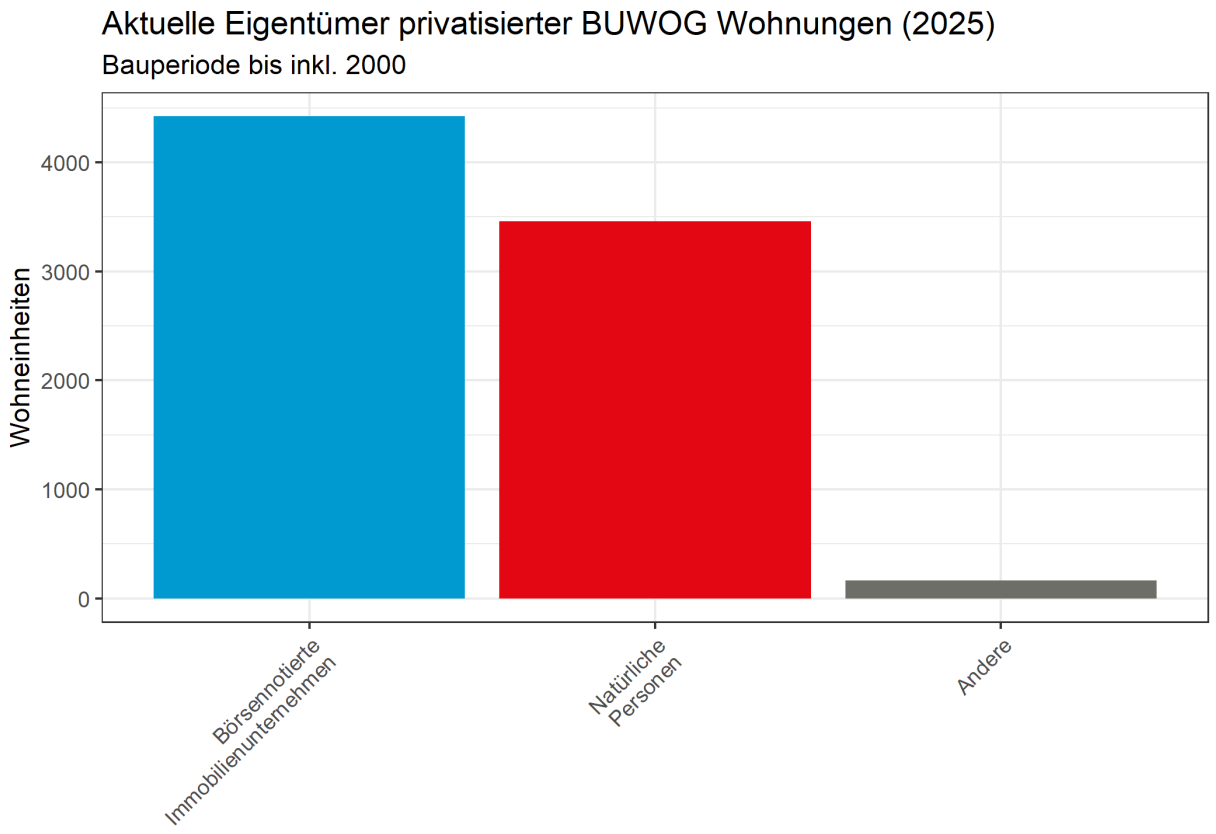


Abbildung 9: Aktuelle Eigentümer privatisierter BUWOG Wohnungen (2025) in Wien

Eingebettet war dieser Vorstoß in ein übergeordnetes Privatisierungsprogramm, bei dem auch zahlreiche staatliche Beteiligungen an Infrastruktur- und Industrieunternehmen verkauft wurden. Ideologisch wurde der Verkauf der gemeinnützigen Bundeswohnungen mit dem Rückzug des Staates auf seine Kernaktivitäten sowie der Förderung von privatem Wohnungseigentum zur Verbesserung der Leistbarkeit begründet (Parlament 2003). Die ursprünglich angestrebte Mieter:innenprivatisierung – also der Erwerb der eigenen Mietwohnung – kam nicht vom Fleck. Wie der damalige Finanzminister dazu ausführte, dürfte das mäßige Interesse an ökonomischen Kalkülen gelegen haben, “da wegen des verhältnismässig niedrigen Mietenniveaus, welches in etwa zwischen € 2,-- und 2,60 je m² Wohnnutzfläche und Monat

liegt, der kreditfinanzierte Erwerb zu einer Erhöhung der monatlichen Belastung führen würde" (Parlament 2003). Auch der Beitrag zum Schuldenabbau war überschaubar. Denn wie wir Jahrzehnte - und zahlreiche Untersuchungsausschüsse, Medienberichte und Gerichtsverfahren - später wissen, war dieser Verkauf politisch einseitig orchestriert worden. Einmalig wurden zwar netto 861 Mio. Euro eingenommen, diese entsprachen aber nur etwa 16.000 Euro je Wohnung. Nicht nur angesichts der Entwicklungen der letzten 20 Jahre stellte sich diese mit kurzfristigen Budgetzielen (Stichwort: Nulldefizit) begründete Vorgehensweise als kurzsichtig heraus.

Seit der Privatisierung hat sich die Eigentümerstruktur der BUWOG mehrfach geändert. Beim Erwerb wurde die BUWOG innerhalb des Konsortiums ursprünglich der Immofinanz zugeordnet. 2014 wurde die BUWOG an die Börse gebracht. Im Jahr 2018 wurde die BUWOG AG vollständig von der Vonovia übernommen. Diese zählt ihrerseits zu den größten gewerblichen Immobilienkonzernen mit einem Portfolio von knapp 550.000 Wohnungen in Deutschland, Schweden und Österreich (Vonovia, 2025).

Ausgehend von Auswertungen zu bestehenden und historischen Daten zeigt Abbildung 9 die Anteile unterschiedlicher Eigentümertypen am historischen Bestand der Mietwohnungen der BUWOG in Wien. Im Jahr 2000 verwalteten die BUWOG in Wien rund 10.000 Wohnungen, darunter etwa 8.000 Mietwohnungen. Von diesen rund 8.000 Wohnungen aus dem BUWOG-Bestand in Wien sind mittlerweile ca. 3.500 bei Privatpersonen gelandet, während der Rest noch im Eigentum der BUWOG steht. Grundsätzlich sollten diese Wohnungen nach dem Grundsatz "einmal WGG – immer WGG" bewirtschaftet werden. Wie Fallstudien zu ehemaligen BUWOG-Wohnanlagen zeigen, dürfte dies aber nur begrenzt der Fall sein (Gruber et al., 2024).

5.3.2. EIGENTÜMERSTRUKTUREN DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM WANDEL

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat seit ihrer Entstehung im 19. Jahrhundert bedeutsame Veränderungen, nicht zuletzt in Bezug auf ihre Trägerschaft hinter sich (Bauer, 2006). Die Ursprünge liegen bei verschiedenen Formen der genossenschaftlichen Selbsthilfe, die von pragmatischen Genossenschaften für Beamte des Habsburgerreichs bis hin zur sozialreformerischen Siedlerbewegung reichte. Daneben sorgten Industrie- und Eisenbahnunternehmen seit dem 19. Jahrhundert durch den Werkswohnungsbau dafür, dass ihre Arbeiterschaft mit Wohnraum versorgt wurde, wobei die Finanzierung über betrieblichen Pensionsfonds unterstützt wurde (ibid). Dem Nazi-Regime war die genossenschaftliche Selbstverwaltung ein Dorn im Auge, und so wurde der Sektor zurückgedrängt bzw. wurden neue Kapitalgesellschaften unter öffentlicher Eigentümerschaft gegründet (GBV, 2016).

Vor diesem Hintergrund war nach dem 2. Weltkrieg die Bedeutung von Genossenschaften geschrumpft. Mitte der 1950er Jahre entfielen fast zwei Drittel der gemeinnützigen Wohnungen auf Kapitalgesellschaften - diese waren wiederum zu fast 80 % von öffentlichen Eigentümern dominiert, der Rest war im Wesentlichen im Eigentum von Industrieunternehmen (GBV 2016). Im Laufe des 20. Jahrhunderts reduzierte sich die Rolle der öffentlichen Hand, ebenso wie jene von Industrieunternehmen als Eigentümer. Im Gegenzug wurden Banken und Versicherungen sowie Stiftungen zu den wichtigsten Eigentümern der gemeinnützigen GBV-Kapitalgesellschaften. Eine Analyse aus dem Jahr 2020 zeigt, dass Banken und Versicherungen an mehr als der Hälfte der als Kapitalgesellschaften organisierten GBVs halten - konkret an 45 von insgesamt 87. Der von diesen Gesellschaften verwaltete Wohnungsbestand entspricht rund 37 % des gesamten gemeinnützigen Sektors. Der fiktive Anteil (im Verhältnis der jeweiligen Eigenkapitalbeteiligung) der Banken und Versicherungen beträgt ca. 220.000 Wohnungen (Orner, 2020).

Die Rolle von Banken und Versicherungen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist insofern überraschend, da diese Akteure in der internationalen Wohnungsforschung häufig als Treiber von Finanzialisierung und Privatisierung des Wohnraums betrachtet werden (z.B. Kadi et al., 2025). Umso bemerkenswerter ist es, dass sie in Österreich in den vergangenen Jahrzehnten zur wichtigsten Gruppe der Anteilseigner:innen aufgestiegen sind. Neben der korporatistischen, sozialpartnerschaftlichen Einhegung und Aushandlung (Dowling et al., 2025) dürfte ihre Präsenz auch an der langfristigen Absicherung zentraler mit dem Wohnbau verknüpfter Geschäftsfelder liegen (Köppl et al., 1990). Dazu zählen jedenfalls die Wohnbaufinanzierung, die für den Banksektor relevant ist, sowie die Gebäudeversicherungen (Orner, 2020). Anders als im Falle der Baubranche - wo das WGG die

Beteiligung dieser Branchen als Eigentümer:innen explizit ausschließt - wird im Falle der Finanzwirtschaft offenbar nicht von potenziellen Interessenskonflikten bzw. einer Übervorteilung durch die Anteilseigner ausgegangen.

In der Vergangenheit gab es immer wieder Versuche, die Bedürfnis- und Gebrauchswertorientierung der gemeinnützigen Vermögenswerte aufzuweichen. Dazu zählte insbesondere der ursprünglich durch den Plan A von SPÖ-Bundeskanzler Kern lancierte Vorschlag, die Bewertungsvorschriften derart zu lockern, dass es entweder zu einer (investitionslosen) Bilanzaufwertung für die Anteilseigner kommen würde oder unter dem WGG-Regime limitierten Gewinnausschüttungen möglichen wären. Beides würde der Grundlogik der Regulierungsweise widersprechen, hätte allerdings wohl kurzfristige Vorteil für die bestehenden Anteilseigner:innen gebracht (Blaas et al., 2017) und damit ein Einfallstor für eine weitere Finanzialisierung der Österreichischen Wohnungswirtschaft geboten (Banabak & Kadi, 2021). Auch im Zuge der BUWOG-Privatisierungen Anfang der 2000er Jahre gab es von Seiten privater Anteilseigner Interesse an der Herauslösung einzelner gemeinnütziger Wohnbauträger aus dem WGG-Regime (Mundt, 2008).

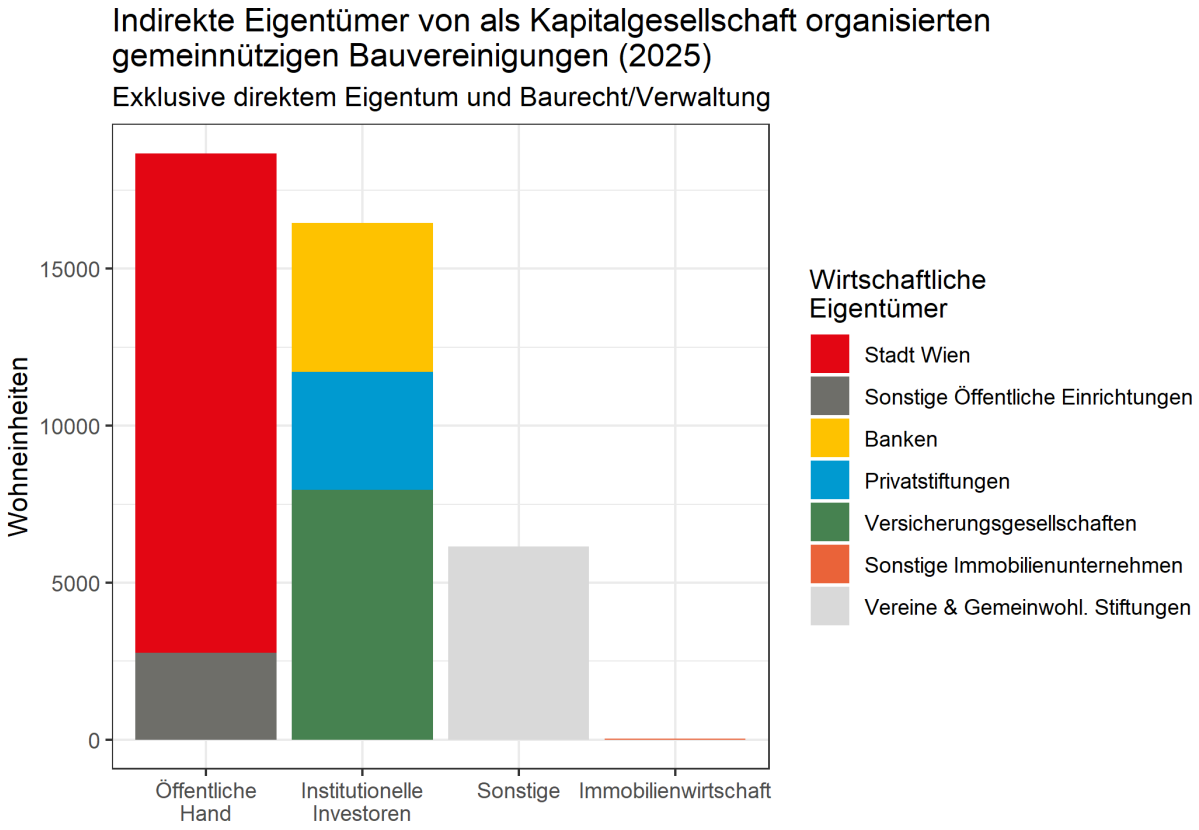


Abbildung 10: Indirekte Eigentümer von als Kapitalgesellschaften organisierten gemeinnützigen Bauvereinigungen (2025).

Hinsichtlich der Relevanz von verschiedenen institutionellen Investoren beziehungsweise privaten Anteilseignern als direkte und indirekte Eigentümer:innen von gemeinnützigen Wohnungen in Wien legen unsere Untersuchungen folgendes Bild offen (Abbildung 10): Von insgesamt 237.000 gemeinnützig verwalteten Wohnungen (siehe Kapitel 5) können etwa 40.000 Wohneinheiten Trägern jenseits des Kreises der gemeinnützigen Bauvereinigungen zugeordnet werden. Zur größten Gruppe mit rund 18.000 Einheiten zählen öffentliche Einrichtungen, insbesondere die Stadt Wien (an dieser Stelle wird nur das Wirtschaftliche Eigentum, daher ohne Grundstücksvergabe mittels Baurechts betrachtet). Zur zweiten großen Gruppe mit rund 16.000 Einheiten zählen verschiedene institutionellen Investoren – diese reichen von Banken über Versicherungen bis zu Privatstiftungen. Schließlich finden sich noch Vereine und gemeinwohlorientierte Stiftungen mit etwa 6.000 Wohneinheit.

Die in diesem Kapitel dargestellten Ergebnisse unterscheiden sich von anderen Darstellungen aufgrund unserer spezifischen Auswertungsmethodik, die das Grundbuch sowie weitere Registerdaten und Informationen aus Unternehmensdatenbanken koppelt. Zwei wesentliche Gründe für das Abweichen seien hier explizit genannt.

Zum einen unterschätzt unsere Erhebung den Anteil von gemeinnützigen Wohnungen in Wien, da insbesondere in den vergangenen Jahren die Bedeutung von neu errichteten Wohnprojekten mittels Baurechts zugenommen hat. In unserer Methodik werden die Einheiten den Eigentümer:innen der Liegenschaft anteilsmäßig zugeordnet – im Falle von in Baurecht vergebenen Liegenschaften sind das häufig öffentlichen oder konfessionelle Eigentümer:innen. Diese überlassen den GBVs gegen einen Entgelt die zeitlich befristete Nutzung (siehe Exkurs Baurecht).

Zum anderen fokussiert unsere Zuordnung der Eigentümer:innen auf die eigentumsrechtlichen Verknüpfungen. Vertragliche Verpflichtungen jenseits dieser mittels Unternehmensdatenbanken rekonstruierten Eigentumsketten sind hier nicht berücksichtigt. Exemplarisch lässt sich dieser Unterschied an dem Verbund der Sozialbau AG illustrieren (Sozialbau, 2025). Dieser umfasst neben der Sozialbau AG noch zwei als Kapitalgesellschaften organisierten GBVs (Neuland gemeinnützige GesmbH und Urbanbau gemeinnützige GesmbH) sowie vier als Genossenschaften organisierte GBVs (Familie reg. Gen.mbH, Volksbau reg. Gen.mbH, Wohnbau reg. Gen.mbH und Vindobona reg. Gen.mbH). Darüberhinaus existieren noch Beteiligungen an weiteren gemeinnützigen als Gmbh organiserten GBVs (Eisenhof, EGW-Heimstätte, Alpenländische Heimstätte, NEUE Heimat). Insbesondere die Wohnungsbestände der Genossenschaften werden nach unserer Erhebungsmethodik den Genossenschaften zugeordnet und nicht dem Verbund der Sozialbau AG (bzw. dessen Mehrheitseigentümer, der Vienna Insurance Group), da die Genossenschaften sich selbst bzw. Ihren Mitgliedern gehören.

6. WOHNUNGSBESTÄNDE IM BESITZ VON NATÜRLICHEN PERSONEN

Natürliche Personen stellen trotz der traditionellen Bedeutung der Sozialwohnraumversorgung und der zunehmenden Rolle von privatwirtschaftlichen Investoren nach wie vor die größte Eigentümergruppe in Wien dar. Wie in Kapitel 4 veranschaulicht, kann der Erwerb von Wohneigentum für diese Gruppe unterschiedliche Zwecke erfüllen. Die Wohneinheit kann für die Eigennutzung erworben werden, etwa um das eigene Zuhause autonomer gestalten zu können, oder um sich längerfristig finanziell abzusichern. Wohnimmobilien können aber auch für natürliche Personen als Anlagenobjekt genutzt werden. Die Wohneinheiten werden daher vermietet, und die Mieten dienen als zusätzliche Einnahme für die Wohnungseigentümer:innen. Die folgenden Kapitel geben einen Überblick darüber, wie in Wien die Wohneinheiten im Privatbesitzt verteilt sind, sowohl nach Anzahl an Wohneinheiten je Eigentümer:in als auch nach Altersklasse und nach Lage innerhalb der Stadt.

6.1. Verteilung des Privatbesitz von Wohneinheiten

Zur Analyse der Wohneigentumsverteilung zwischen den im Grundbuch aufscheinenden natürlichen Personen unterteilen wir diese in Dezile. Dazu werden die Personen entsprechend der von Anzahl besessener Wohneinheiten aufgereiht und in zehn gleich große Gruppen unterteilt. Abbildung 11 zeigt die Anteile der jeweiligen Dezile an allen Wohneinheiten stadtweit (rot) beziehungsweise allen Wohneinheiten, die auf natürliche Personen entfallen (blau). Die Grenzwerte der Dezile werden überdies in Klammern angegeben.

Auffällig ist, dass beinahe die Hälfte der natürlichen Personen mit Wohneigentum in der niedrigsten Kategorie liegen und damit eine halbe Wohnung (in Eigentümerpartnerschaft) besitzen. Hier hält jedes Dezil 1,5 % aller Wohneinheiten, und 3,1 % aller Wohneinheiten im Eigentum von natürlichen Personen. Mit dem 5. Dezil steigt der Anteil auf 3,9 % aller Wohneinheiten und 6,1 % der Wohneinheiten im Eigentum

natürlicher Personen. Zwischen dem 6. und 7. Dezil besitzen die Eigentümer:innen eine Wohnung. Mit dem 8. Dezil (in dem Personen mindestens eine Wohnung besitzen) steigt der Anteil langsam auf 3,6 % und 7,5 %, bei dem 9. Dezil auf 5.1 % und 10.6 %. Den mit Abstand größten Teil halten die Wohnungseigentümer:innen im 10. Dezil. Sie besitzen zwei Wohneinheiten oder mehr, und diese Wohneinheiten machen 25,5 % aller Wohnungen, und über die Hälfte aller Wohnungen dieses Typs aus.

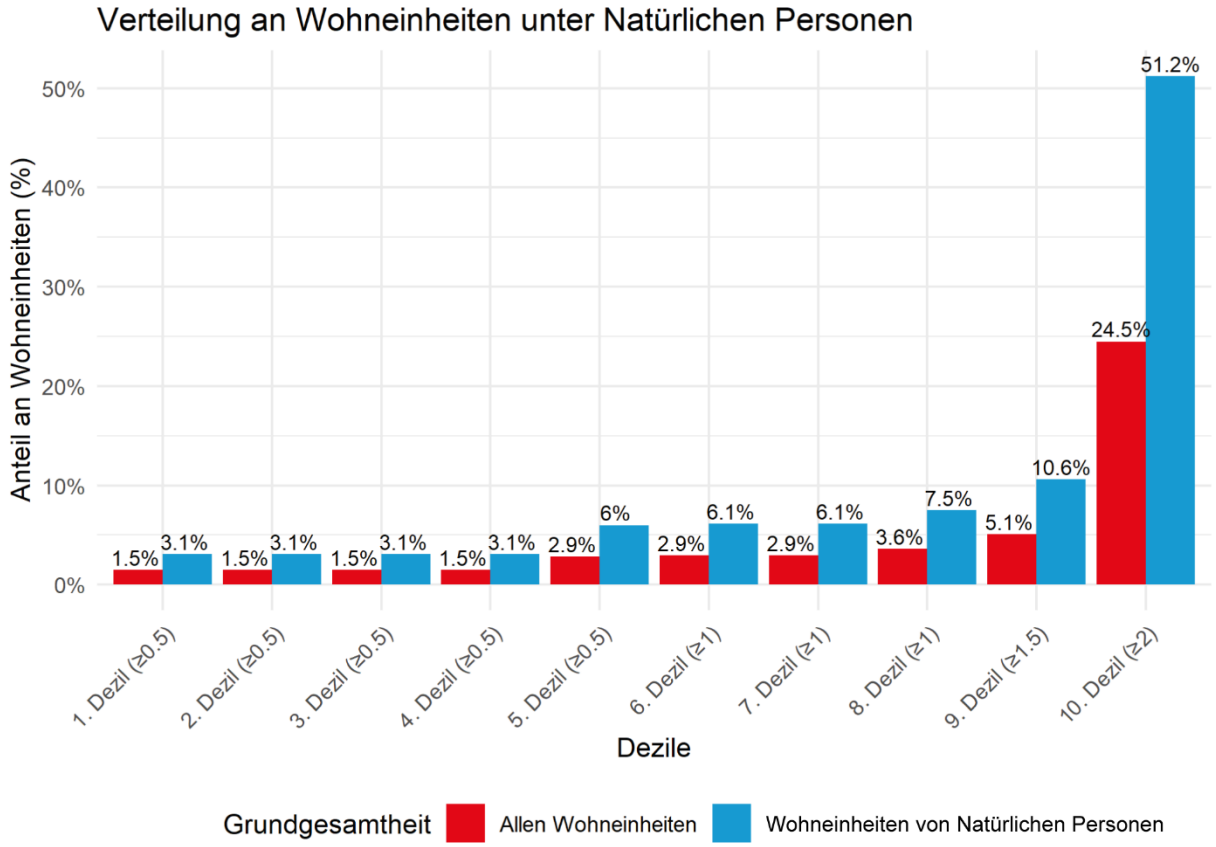


Abbildung 11: Verteilung von Wohneinheiten unter Natürlichen Personen.

Hier ist anzumerken, dass die Bevölkerung, die über die Dezile verteilt ist, keinesfalls als Repräsentation der Wiener Wohnbevölkerung verstanden werden soll, da sie nur jene natürlichen Personen umfasst, die überhaupt Wohnungseigentum haben. Außerdem wohnen die hier dargestellten natürlichen Personen nicht notwendigerweise selbst in Wien, sie haben lediglich Wohnungseigentum in Wien.

Obgleich Abbildung 11 gezeigt hat, dass laut Grundbuch 90 % aller natürlichen Eigentümer:innen höchstens zwei Wohneinheiten besitzen, sieht die angekündigte Reform des Mietrechtsgesetzes (siehe Exkurs Box) strengere Bestimmungen für privat Vermietungen im professionellen Ausmaß vor.

Das linke Diagramm von Abbildung 12 zeigt, wie viele Eigentümer:innen mehr als eine, mehr als zwei, mehr als fünf, mehr als zehn und mehr als zwanzig Wohnungen, laut Grundbuch direkt besitzen. Die Anzahl an Wohnungen, die von einem/einer entsprechenden Eigentümer:in gehalten werden, sind wiederum auf dem rechten Diagramm dargestellt.

Insgesamt gibt es fast 82.000 Eigentümer:innen, die mehr als eine Wohneinheit besitzen. Deutlich weniger als die Hälfte davon, nämlich rund 29.500 besitzen mehr als zwei Wohneinheiten. Mehr als 9.500 Privatpersonen besitzen mehr als fünf Wohnungen. Diese Zahl ist von besonderer Bedeutung da

entsprechend einem OGH-Urteil[5] die „Faustregel“ gilt, dass Eigentümer:innen von mehr als fünf vermieteten Objekten als Unternehmer:in im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes zu sehen sind. Die Entscheidung betont zwar, dass stets die Umstände des Einzelfalles zu prüfen sind, die geplante Mietrechtsreform 2026 bezieht sich aber implizit auf das Urteil und sieht zukünftig unterschiedliche Mindestlaufzeiten für Mietverträge je nachdem ob die Eigentümer:innen als professionelle Vermieter:innen klassifiziert werden. Etwas mehr als 4.500 Privatpersonen besitzen sogar mehr als zehn Wohneinheiten direkt und knapp 2.000 davon fallen in die größte Kategorie, mit einem Besitz von über 20 Wohneinheiten.

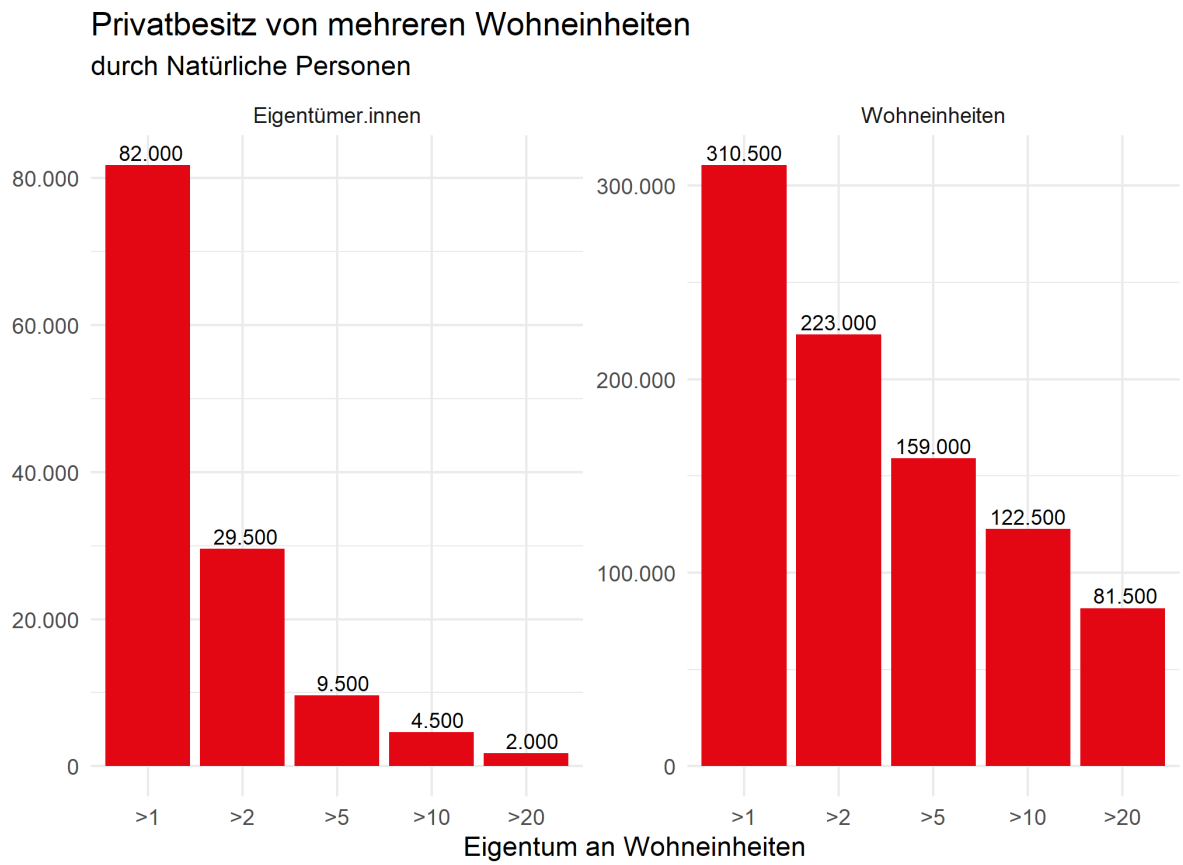


Abbildung 12: Privatbesitz von mehreren Wohneinheiten (2025)

Auf die fast 82.000 Eigentümer:innen von mehr als einer Wohnung entfallen insgesamt über 310.500 Wohneinheiten, und auf jene mit mehr als zwei Einheiten etwa 223.000 Wohneinheiten. Auf die Kategorie von mehr als fünf Wohnungen entfallen wiederum fast 159.000 Einheiten. Geht man davon aus das die Eigentümer:innen jeweils eine davon selbst bewohnen, bleiben in etwa 150.000 Wohneinheiten übrig die voraussichtlich ab 2026 von einer Verlängerung der Mindestmietvertragsdauer betroffen sein werden. Zählt man diese zu den von juristischen Personen privat vermieteten Wohnungen hinzu so kommen rund 114.000 Wohneinheiten Privatmiete Altbau und nochmals rund 114.000 Privatmiete Neubau, hinzu. Gemeinnützige und Gemeindebau Wohnungen werden ohnehin im Regelfall unbefristet vermietet. Daraus ergeben sich insgesamt rund 378.000 Wohneinheiten in Wien die voraussichtlich in Zukunft strengeren mietrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Das entspricht immerhin etwa 32 % des Gesamtbestandes an Wohneinheiten in Wien. Umgerechnet auf den privaten Mietmarkt sind das sogar knapp unter 88 % der Wohneinheiten. Schlussendlich fallen noch fast 122.500 Wohneinheiten in die Kategorie der privaten Eigentümer:innen mit über zehn Wohneinheiten und 81.500 Wohneinheiten in die Kategorie mit über 20 Wohneinheiten.

[5] OGH **5 Ob 570/80**

Exkurs Mietrechtsreform 2026

Die geplante Mietrechtsreform 2026 bringt eine Reihe von Neuerungen für Mieter:innen und Vermieter:innen. Im unregulierten Segment dürfen bei einer Inflation über 3 % nur begrenzte Teile auf die Miete überwälzt werden, zudem sind Mietzinsanpassungen künftig nur einmal pro Jahr zulässig. Befristete Mietverträge müssen mindestens fünf Jahre dauern – ausgenommen sind dabei „kleine“ Vermieter:innen mit bis zu fünf Wohnungen, wie sie der OGH 2016 definiert hat. Für Geschäftsräumlichkeiten wird verpflichtend ein Index zur Anpassung festgelegt. Darüber hinaus wird die bestehende Mietpreisbremse im regulierten Bereich bis 2027 verlängert und es gibt neue Vorschläge zur Kostenverteilung bei thermischen Sanierungen und Dekarbonisierungs-Maßnahmen. Der Ministerrat hat die Reform im Oktober 2025 beschlossen, im Dezember 2025 wurde es im Nationalrat angenommen (Parlament Österreich, 2025) und soll mit Anfang Jänner 2026 in Kraft treten.

6.2. Privatbesitz nach Altersklassen

Die aus dem Grundbuch ablesbaren Informationen zur weiteren Klassifizierung dieser Eigentümer:innen sind relativ limitiert. Zwar liegen die Meldeadressen vor, diese beziehen sich aber auf den Zeitpunkt des Erwerbs und stellen keinen verlässlichen Referenzpunkt dar. Hinterlegt ist allerdings auch das Geburtsdatum, was eine Betrachtung nach Altersgruppen erlaubt. Entsprechend zeigt Abbildung 13 erneut die Verteilung von Wohneinheiten im Privatbesitz, daher im direkten Eigentum von natürlichen Personen nach Gesamtbesitz, allerdings diesmal aufgeschlüsselt nach Alterstklassen. Die Höhe der Balken zeigt die Gesamtanzahl an Wohneinheiten im Eigentum der jeweiligen Altersklasse, während der Farbton angibt, wie viele Wohneinheiten die Eigentümer:innen gesamt besitzen.

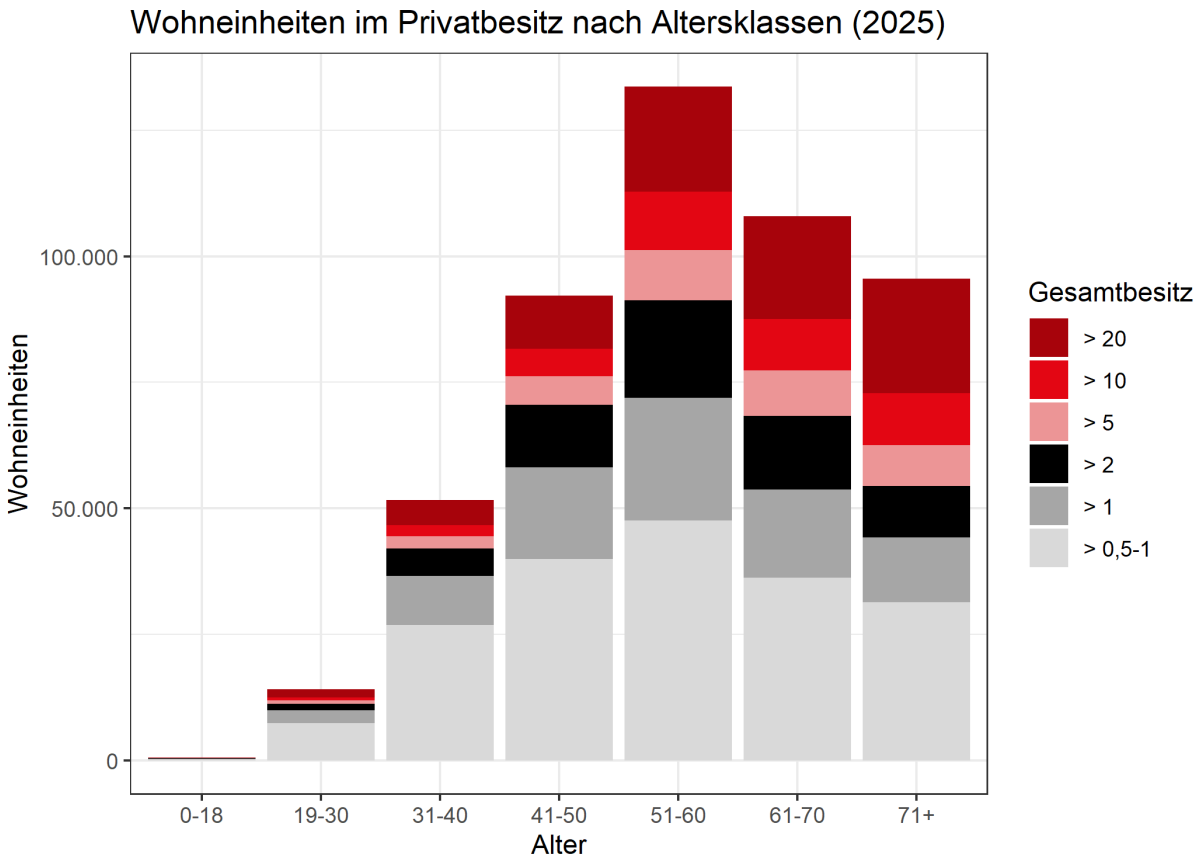


Abbildung 13: Wohnungen im Privatbesitz nach Altersklassen und Gesamtbesitz. Eigene Darstellung

Es zeigt sich, dass der Privatbesitz von Wohnimmobilien wie erwartet zunächst mit zunehmendem Alter ansteigt und ab dem Pensionsalter wieder abnimmt. Während die unter 30-Jährigen kaum einen nennenswerten Besitz an Wohnimmobilien aufweisen, kommen die 31–40-Jährigen immerhin auf über 51.000 Wohneinheiten oder umgerechnet rund 10 % aller Wohneinheiten. Die 41–50-Jährigen halten immerhin schon rund 92.000 Wohneinheiten. Den Spitzenwert erzielen dann die 51–60-Jährigen mit über 133.000 Wohneinheiten und einem Marktanteil von 12 % gemessen an allen Wohneinheiten in Wien. Es folgt ein leichter Rückgang auf fast 108.000 Wohneinheiten bei den 61–70-Jährigen und 96.000 Wohneinheiten bei den über 71-Jährigen. Bei den 19-30-Jährigen ist der Anteil von Eigentümer:innen mit nur einer Wohnung mit etwas über 53 % am höchsten. Bei den Eigentümer:innen über 71 Jahren sind nur 33 % Eigentümer:in von nur einer Wohnung, fast ein Viertel der Wohneinheiten in dieser Alterskategorie gehören Eigentümer:innen mit einem Gesamtbesitz von über 20 Wohnungen.

Die Daten suggerieren, dass für viele junge Erwachsene im Familiengründungsalter der Erwerb eines Eigenheims in Wien keine realistische oder zumindest keine attraktive Option ist. Auf Basis der Verschneidung mit dem AGWR lässt sich festhalten, dass die Nutzung als Eigentumswohnung tatsächlich mit zunehmendem Alter tendenziell abnimmt. In Summe fallen aber etwa die Hälfte der Wohneinheiten in die Kategorie Wohneigentum. Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Abgrenzung der Rechtsverhältnisse auf Basis der Mehrheitsverhältnisse im Gebäude festgelegt werden, daher sind die folgenden Zahlen mit etwas zusätzlicher Unsicherheit behaftet.

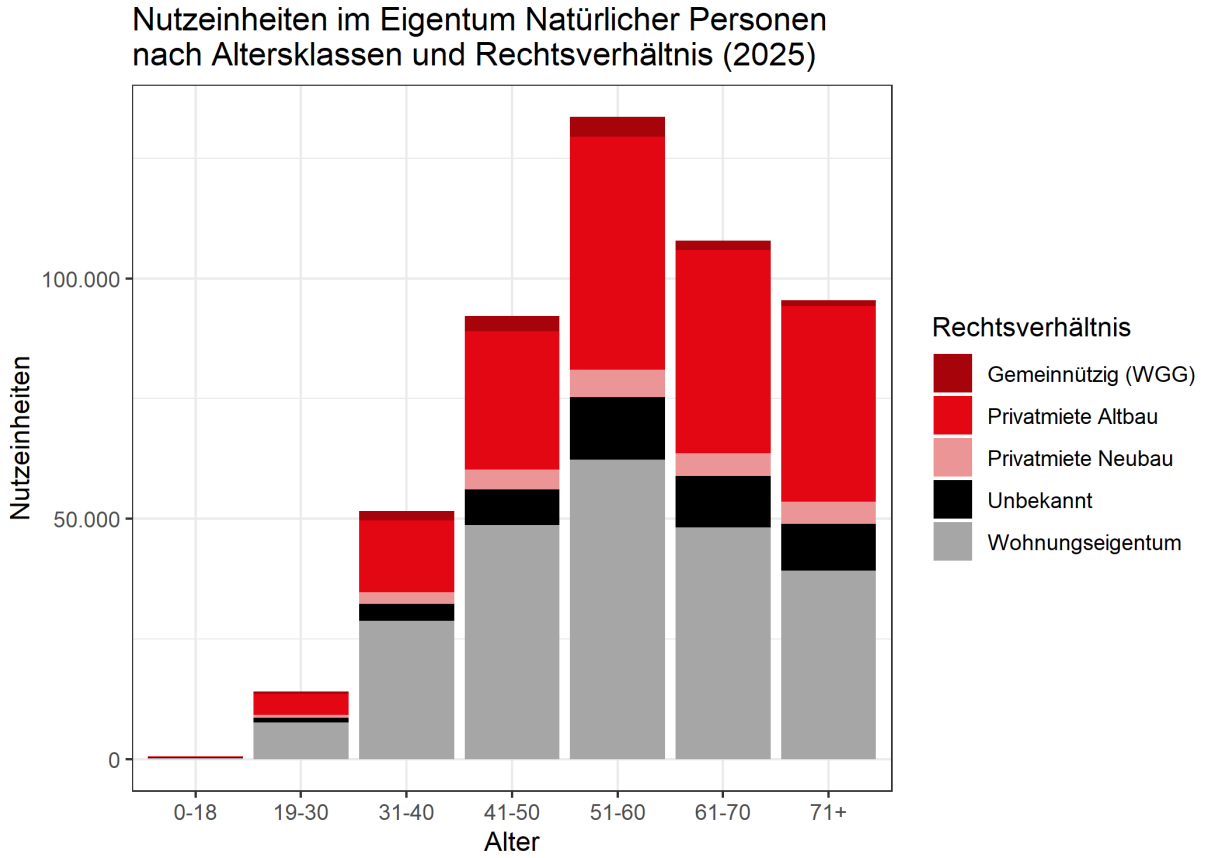


Abbildung 14: Wohneinheiten im Eigentum Natürlicher Personen nach Altersklassen und Rechtsverhältnis

Vermietung von Altbauwohnungen (Wohneinheiten, die in den MRG-Vollanwendungsbereich fallen) ist die zweithäufigste Kategorie über alle Altersklassen hinweg. Hier zeigt sich ein gegenläufiger Trend. Während die 19–30-Jährigen zu knapp einem Drittel im Vollanwendungsbereich vermieten, nimmt die Quote bei den über siebzig Jährigen auf etwas über vierzig Prozent zu.

Die Verteilung von Wohneinheiten nach Altersklasse wird in Abbildung 14 außerdem nach dem Rechtsverhältnis differenziert. Knapp unter fünf Prozent der Wohneinheiten im Privatbesitz sind in

Neubauten und werden nach MRG-Teilanwendungsbereich vermietet. Hierbei zeigen sich keine strukturellen Unterschiede zwischen den Altersklassen. Eine eher residuale Kategorie stellen private Wohneinheiten in Gebäuden mit gemeinnützigem Rechtsverhältnis dar. Dabei kann es sich einerseits um gefördertes Eigentum unter Verwaltung von gemeinnützigen Bauträgern handeln oder Wohnungen die per Kaufoptionen von den ehemaligen Mieter:innen erworben wurden (Arbeiterkammer Wien, 2024). Hier lässt sich nicht eindeutig feststellen, ob es im Weiteren zu einer kommerziellen Nutzung oder zur Deckung des Eigenbedarfs kommt. Siehe Kapitel 5.3 für detaillierte Informationen rund um den Themenkomplex umkämpfte Gemeinnützigkeit.

Allgemein lässt sich festhalten, dass die Verteilung der Wohneinheiten im Privatbesitz auf die verschiedenen Rechtsverhältnisse erstaunlich konstant über die Altersgruppen hinweg ist. Zwar nimmt die kommerzielle Nutzung mit steigendem Alter zu, Vermietung macht aber auch bereits bei den unter 40-Jährigen eine relevante Verwendungsform aus.

6.3. Räumliche Verteilung der Wohnimmobilien im Besitz von Natürlichen personen

Auch die räumliche Verteilung der Wohneinheiten im Eigentum von natürlichen sowie juristischen Personen unterscheidet sich deutlich. Abbildung 15 zeigt für jeden Zählbezirk Wiens, welcher Anteil der Wohneinheiten im Eigentum von natürlichen Personen ist.

Hier zeigt sich eine tendenzielle Ost-West Spaltung. Mit Ausnahme der Zählbezirke am Stadtrand sowie jenen entlang dem Nordufer der Donau, ist im Osten der Anteil der Wohneinheiten im Eigentum natürlicher Personen überwiegend unter 25 % oder unter 35 %. In der inneren Stadt ist der Anteil ebenfalls niedrig, in den Zählbezirken außerhalb des Rings ist der Anteil überwiegend über 50 % oder sogar über 60 %. Die höchsten Anteile sind am Stadtrand: Den westlichen Gebieten von Hernals, Penzing und Hietzing, sowie den Randgebieten von Floridsdorf und Donaustadt. Auffällig ist Währing, hier sind in dem ganzen Bezirk über 60 % der Wohneinheiten im Eigentum von natürlichen Personen.

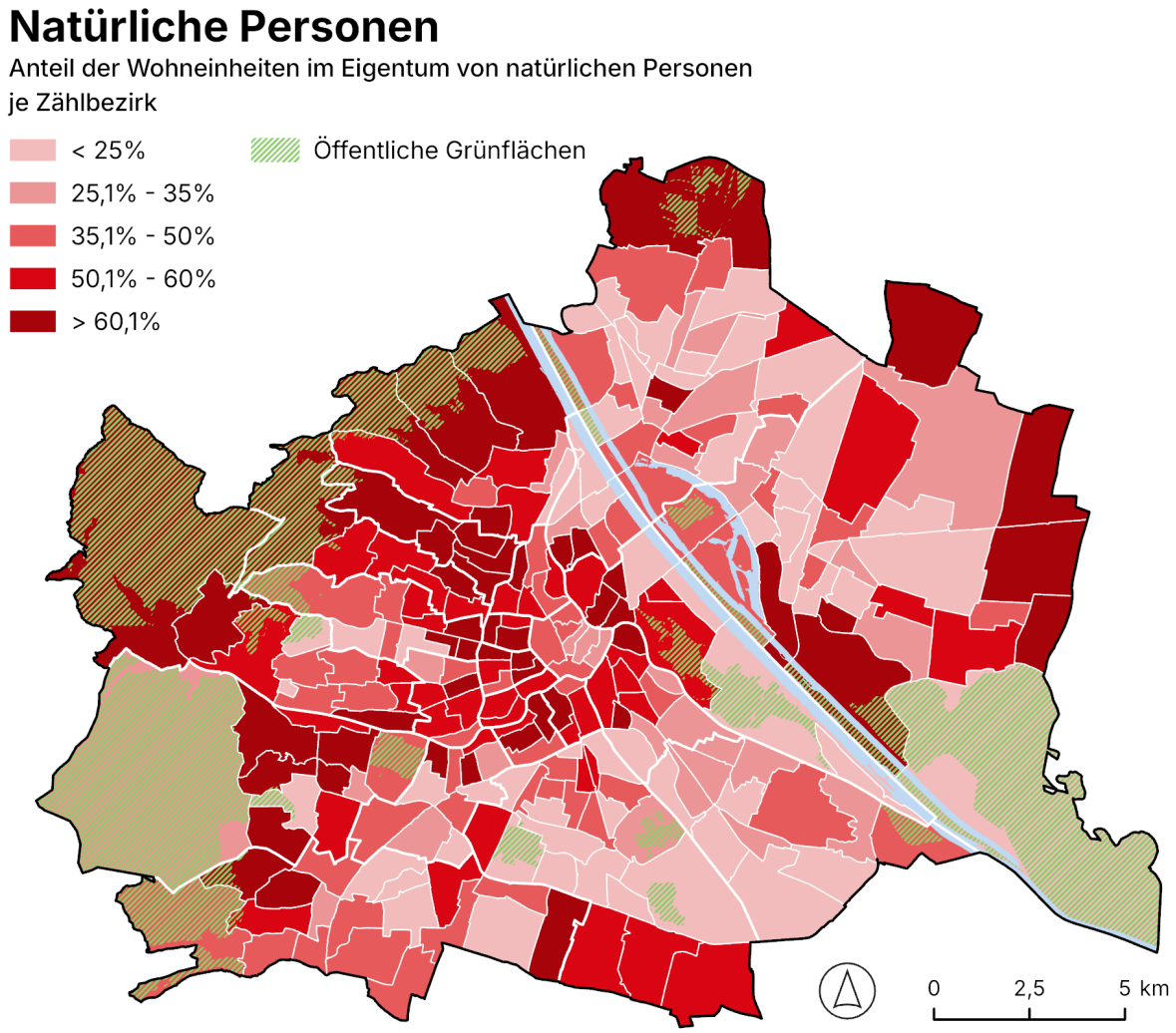


Abbildung 15: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von natürlichen Personen

7. INVESTOREN UND ANDERE JURISTISCHE EIGENTÜMER

Neben der sozialen Wohnungsversorgung und den natürlichen Personen als Eigentümer:innen von Wohnimmobilien, spielen privatwirtschaftlich orientierte Unternehmen und Investoren ebenfalls eine zunehmende Rolle für die Wohnungsversorgung in Wien. Gerade hier liefert die herkömmliche Statistik aus der GWZ allerdings keinen detaillierteren Einblick. Im Folgenden werden daher die juristischen Personen, welche nicht unmittelbar der sozialen Wohnraumversorgung zugerechnet werden, genauer betrachtet. Insbesondere die Betrachtung von indirektem Immobilienbesitz ist dabei von entscheidender Bedeutung.

7.1. Direkte und Indirekte Bedeutung von Juristischen Eigentümern

Tabelle 3 zeigt die Anzahl an Wohneinheiten im Eigentum verschiedener Unternehmenstypen und anderer nicht-öffentlicher juristischer Personen, die nicht der sozialen Wohnungsversorgung zugerechnet

werden. Die Eigentumsverhältnisse sind sowohl auf der Ebene des Grundbuchs wie auch auf Ebene der wirtschaftlichen Eigentümer:innen angegeben.

Eigentümertyp	Wohneinheiten Grundbuch	Wohneinheiten Wirtschaftlicher Eigentümer
Institutionelle Investoren	**33.500**	**79.000**
Privatstiftungen	11.500	31.000
Banken	5.500	18.000
Versicherungsgesellschaften	10.000	23.000
Sonstige Finanzinvestoren	6.500	8.000
Immobilienwirtschaft	**143.000**	**99.500**
Börsennotierte Immobilienunternehmen	0	8.500
Sonstige Immobilienunternehmen	143.500	91.000
Konfessionelle Einrichtungen	**15.500**	**15.500**
Sonstige	**53.500**	**59.000**
Unbekannt	4.000	4.000
Vereine & Gemeinwohl. Stiftungen	5.000	11.500
Unternehmen	44.500	43.500

Tabelle 3 : Wohneinheiten nach Eigentümertyp (I & II) und Betrachtungsebene. Zur Übersichtlichkeit wurden die Zahlen auf den nächsten 500-Wert gerundet.

Institutionellen Investoren sind auf Ebene der Konzernmütter deutlich stärker vertreten als bei direkt im Grundbuch verzeichneten Eigentümer:innen. Dies ist insbesondere bei den Privatstiftungen zu beobachten, der größten Untergruppe der institutionellen Investoren, welche auf Ebene der Konzernmütter dreimal so stark vertreten sind, im Vergleich zur Ebene der direkt im Grundbuch eingetragenen Eigentümer:innen. Ähnlich stark ist dieser Unterschied bei den Banken, selbst wenn diese insgesamt einen kleineren Anteil der institutionellen Investoren ausmachen. Bei den Versicherungsgesellschaften, der zweitgrößten Untergruppe der institutionellen Investoren ist dieser Unterschied etwas schwächer ausgeprägt. Hier finden sich auf Ebene der Konzernmütter über doppelt so viel Wohneigentum im Vergleich zur Ebene der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer:innen. Wie aus Abbildung 16 hervorgeht, wird dieser Anstieg im Wohneigentum auf Ebene der wirtschaftlichen Eigentümer:innen vor allem von Konzerntöchtern gespeist, die sich den Bereichen der Immobilienwirtschaft und gemeinnützigen Wohnbauträgern zurechnen lassen.

Deutliche Unterschiede zwischen den im Grundbuch vermerkten Eigentümer:innen und dahinterstehenden Konzernmüttern finden sich ebenfalls bei Unternehmen aus der **Immobilienwirtschaft**. Dies lässt sich vor allem darauf zurückführen, dass sonstige Immobilienunternehmen häufiger im Grundbuch als Wohneigentümer:in eingetragen sind, als das die dahinterstehenden Konzernmutter den sonstige Immobilienunternehmen zugerechnet werden. Anders sieht die Situation bei den börsennotierten Immobilienunternehmen aus. Diese tauchen in Tabelle 2 ausschließlich als wirtschaftliche Eigentümer:innen auf. Immobilienwirtschaftsunternehmen, die zwar im Grundbuch als Eigentümer:in eingetragen sind, aber nicht zu Konzernmüttern aus dem Bereich der Immobilienwirtschaft gehören finden sich hauptsächlich zu institutionellen Investoren zugehörig. Zu einem geringeren Anteil gehören Immobilienwirtschaftsunternehmen zu Konzernmüttern im Bereich der öffentlichen Hand oder der Kategorie “Sonstige” (Abbildung 16).

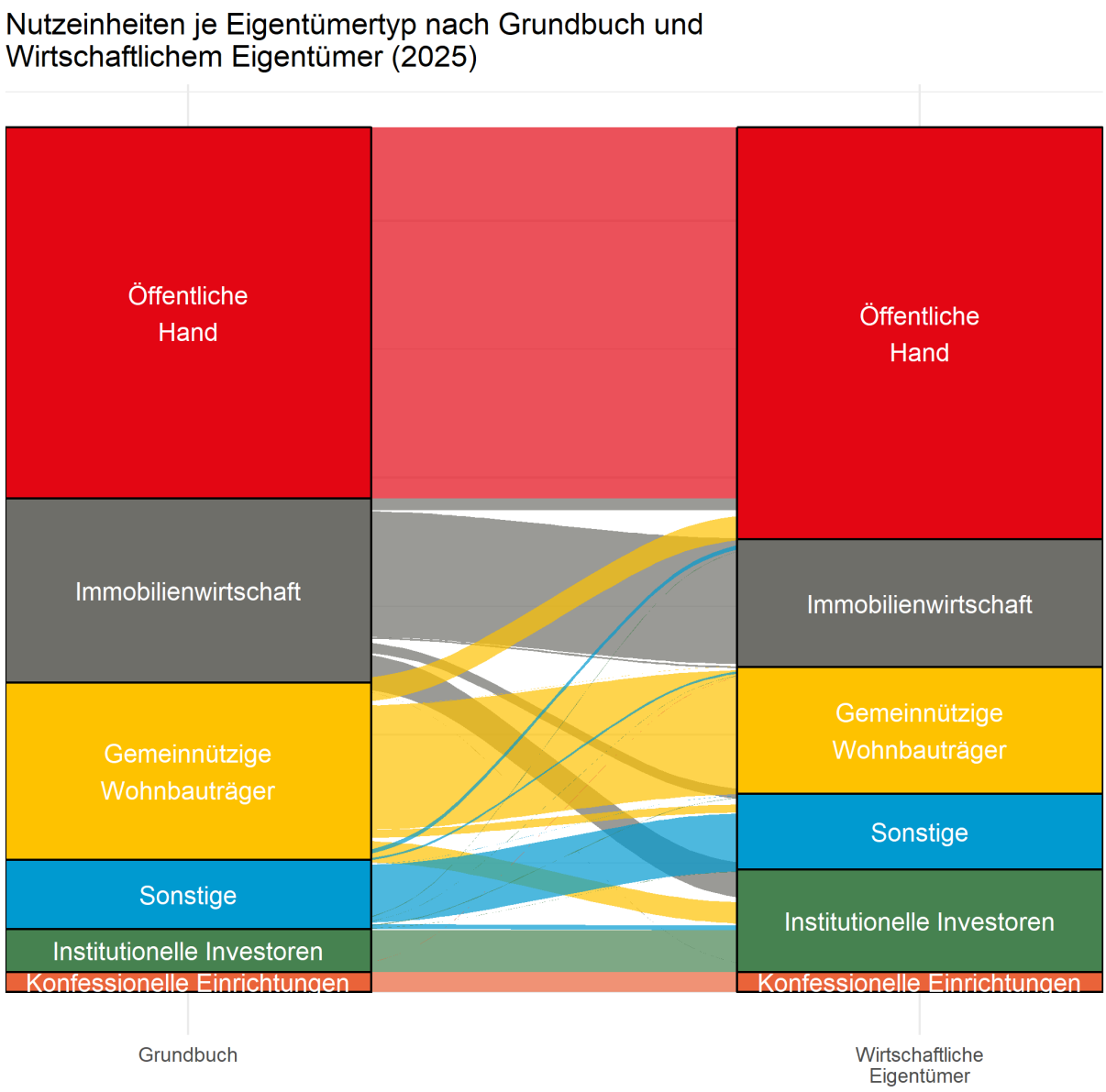


Abbildung 16: Vergleich Eigentümertyp I nach Grundbuch und Wirtschaftlichem Eigentümer

Sind **konfessionelle Einrichtungen** im Grundbuch als Eigentümer:in von Wohneinheiten eingetragen, gehören sie fast ausnahmslos auch zu Konzernmüttern die konfessionellen Einrichtungen zuzurechnen sind (Tabelle 3). Wenig Unterschiede finden sich ebenfalls bei den "**sonstigen Eigentümertypen**". zwischen Konzernmüttern und im Grundbuch eingetragenen Konzerntöchtern. Während Unbekannte und Unternehmen, die in keine der anderen Kategorien fallen in beiden Betrachtungsebenen etwa gleich groß sind, sind Vereine und gemeinwohltätige Stiftungen bei den Konzernmüttern stärker vertreten als bei den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer:innen (Tabelle 2).

Insgesamt weisen konfessionelle Einrichtungen (der Typ mit den wenigsten Einheiten) und die Sonstigen eine hohe Übereinstimmungen zwischen den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer:innen, und den dahinterstehenden Konzernmüttern auf. Anders ist die Situation bei den institutionellen Investoren, die vergleichsweise selten als Eigentümer:innen eingetragen sind, allerdings einen substanziellen Anteil bei den Konzernmüttern ausmachen. Im Gegensatz dazu finden sich bei der Immobilienwirtschaft deutlich mehr im Grundbuch eingetragene Eigentümer:innen, als bei den Konzernmütter.

7.2. Konzentration des Wohnungsbesitzes unter Juristischen personen

Die Verteilung der Wohneinheiten unter den juristischen Personen wird in Abbildung 17dargestellt. Juristische Personen der sozialen Wohnungsversorgung sind an dieser Stelle weiterhin exkludiert. Die Besitzverhältnisse beziehen sich nun auf die wirtschaftliche Eigentümerschaft. Erneut zeigen die roten Balken die Anteile des jeweiligen Dezils an allen Wohneinheiten in Wien und die blauen Balken den Anteil an den Wohneinheiten im Teilsegment der juristischen Personen.

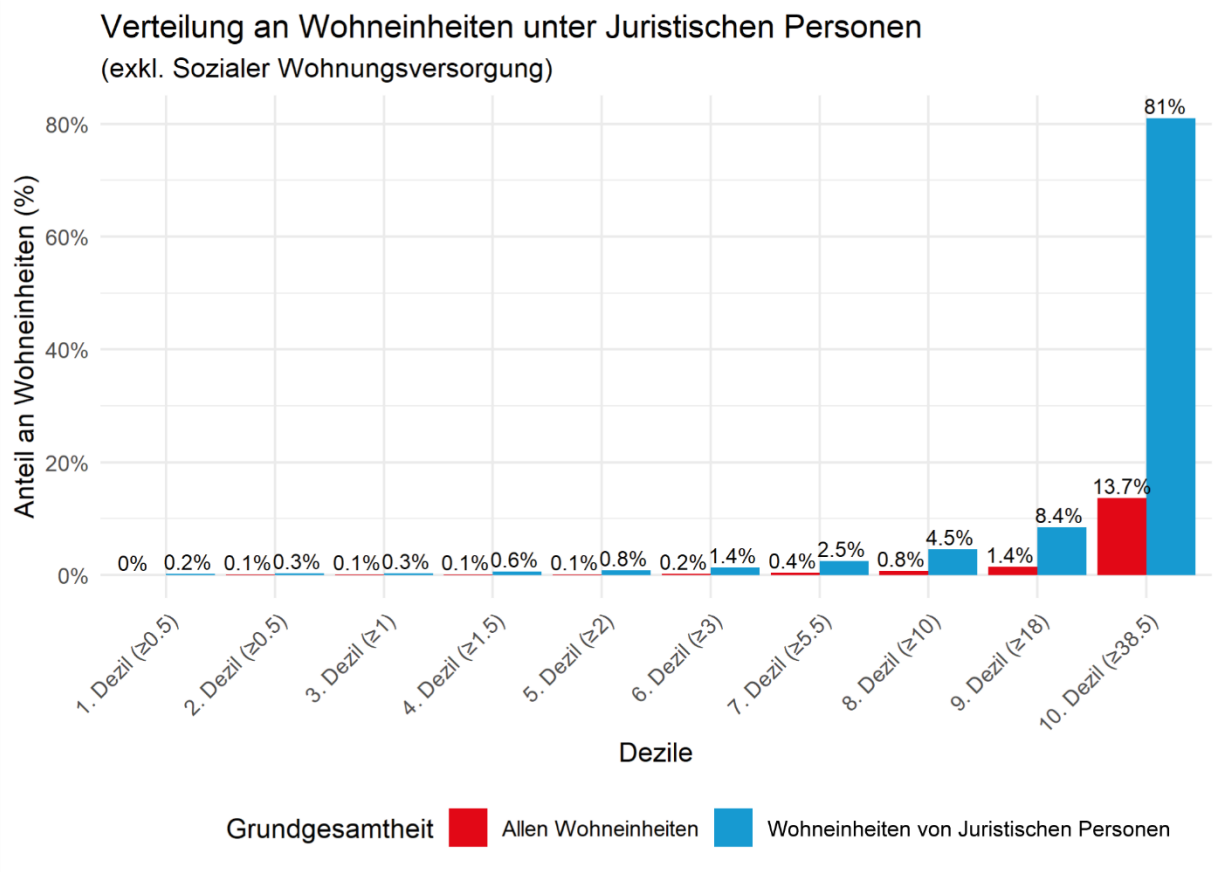


Abbildung 17: Verteilung von Wohneinheiten unter Juristischen Personen (exkl. Sozialer Wohnungsversorgung)

Hier zeigt sich, im Gegensatz zur Verteilung unter den natürlichen Personen in Abbildung 11, eine noch stärkere Differenz zwischen den Anteilen an Wohneinheiten im Eigentum des 1. und 10. Dezils. Die Schwellenwerte variieren von einer halben Wohnung oder mehr je juristische Person bis zu 38,5 Wohneinheiten oder mehr. Erst das 6. Dezil hält > 1 % der Wohneinheiten, die im Eigentum von juristischen Personen sind (in Blau). Bei dem anderen Messwert, dem Anteil an allen Wohneinheiten, wird erst im 9. Dezil ein Wert von > 1 % erreicht. Dieses Dezil besitzt dabei 18 Wohneinheiten oder mehr, und hält 8,4 % aller Wohneinheiten des eigenen Typs. Das 10. Dezil besitzt mit großem Abstand den größten Anteil an Wohneinheiten: 13,7 % des gesamten Markts, und 81 % aller Wohneinheiten im Eigentum von juristischen Personen. Zusammen kommen die obersten beiden Dezile, daher die obersten 20 % auf fast 90 % des Gesamtbestands an Wohnimmobilien der privaten, juristischen Akteure. Entsprechend lässt sich festhalten, dass vor allem ein kleiner Teil der am Wohnungsmarkt investierten Unternehmen und anderer juristischer Personen substanzielle Bedeutung für die Wohnraumversorgung der Stadt spielt. Diese stadtweiten Ergebnisse decken sich somit weitgehend mit den Befunden aus dem Neubausektor von Plank et al. (2022).

Dementsprechend finden sich auch deutliche Unterschiede, betrachtet man wie sich die Anzahl der Wohneinheiten bei den verschiedenen Eigentümertypen in Dezilen verteilen (Tabelle 4). Insbesondere bei den Eigentümertypen, von denen es vergleichsweise wenige Akteur:innen in Wien gibt, finden sich anteilig mehr große Akteure. So besitzen von den Banken, welche Wohneigentum in Wien haben, 50 %

mehr als 25 Wohneinheiten. Bei Versicherungsgesellschaften sind es sogar 47,5 Wohneinheiten im Median. Allerdings sind beide Typen mit 19, bzw. 65 Eigentümer:innen vergleichsweise klein. Von den Eigentümertypen, bei denen es mehr als 200 Akteur:innen gibt, besitz die Hälfte der Akteur:innen je maximal 2-6 Wohneinheiten. Ein Sonderfall stellen die börsennotierten Immobilienunternehmen dar, von denen nur zwei am Wiener Wohnungsmarkt aktiv sind. Von diesen besitzt ein Unternehmen zwei, das andere über 8.000 Wohneinheiten.

Die Eigentümer:innen mit den meisten Wohneinheiten besitzen bei allen Typen (bis auf die Kategorie “Unbekannt”) mehrere tausend Wohneinheiten. Hier stechen besonders die Eigentümertypen hervor, von denen es vergleichsweise wenige Akteur:innen in Wien gibt. Versicherungsgesellschaften mit über 11.000 Wohneinheiten im Besitz liegen hier vor den Banken und börsennotierten Immobilienunternehmen mit rund 8.000 Wohneinheiten. Privatstiftungen, die bei den ersten 9 Dezilen deutlich über den meisten Eigentümertypen liegen, finden sich bei den Akteur:innen mit den meisten Wohneinheiten gemeinsam mit den sonstigen Finanzinvestoren und sonstigen Immobilienunternehmen eher im unteren Mittelfeld. Besonders breit ist die Spannweite der Akteur:innen mit den meisten Wohneinheiten bei den Sonstigen. So besitzt der/die Verein/gemeinwohltätige Stiftung mit den meisten Wohneinheiten über 5.000 Wohneinheiten und damit ähnlich viel wie die konfessionelle Einrichtung mit den meisten Wohneinheiten. Bei den Unbekannten wird dagegen maximal 279 Wohneinheiten besessen, deutlich weniger als bei den anderen Eigentümertypen.

Wie bereits in der Gesamtverteilung von Wohneinheiten an juristischen Personen, ist der Sprung zwischen 9 und 10 Dezil bei den meisten Eigentümertypen besonders stark ausgeprägt. So besitzen bei den Privatstiftungen 90 % der Eigentümerinnen weniger als 72 Wohnungen und 10 % zwischen 2 und 3.329 Wohnungen. Bei den sonstigen Finanzinvestoren (90 % weniger als 37 Wohnungen, 10 % zwischen 37 und 3.298 Wohnungen), nicht börsennotierten Immobilienunternehmen (90 % weniger als 35 Wohnungen, 10 % zwischen 35 und 2.583), konfessionellen Einrichtungen (90 % weniger als 42,5 Wohneinheiten, 10 % zwischen 42,5 und 5.954 Wohnungen) und den Sonstigen finden sich sogar noch kleinere Akteur:innen. Die Privatstiftungen stechen hier insofern heraus, als dass die Akteur:innen zwischen dem 5ten und 9ten Dezil im Schnitt rund doppelt so viele Wohneinheiten besitzen wie die übrigen Eigentümertypen mit mehr als 200 Akteur:innen.

Wirtschaftlicher Eigentümertyp I & II	N	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
Institutionelle Investoren	**1133**	**1,0**	**1,0**	**2,0**	**3,5**	**5,5**	**10,5**	**18,0**	**36,5**	**86,0**	**11.698,5**
Privatstiftungen	819	1,0	1,5	2,0	3,5	6,0	11,0	18,0	34,0	72,0	3.329,0
Banken	19	2,0	3,5	4,5	7,0	25,0	174,5	305,5	421,0	7.399,5	8.319,5
Versicherungsgesellschaften	65	1,0	2,0	10,0	15,0	47,5	104,0	171,0	260,0	643,0	11.698,5
Sonstige Finanzinvestoren	230	1,0	1,0	1,5	2,0	3,0	5,0	10,0	17,0	37,0	3.298,0
Immobilienwirtschaft	**5031**	**1,0**	**1,0**	**1,5**	**2,5**	**3,5**	**6,5**	**11,0**	**18,0**	**35,0**	**8.357,5**
Börsennotierte Immobilienunternehmen	2	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	8.357,5	8357,5	8357,5	8.357,5	8.357,5
Sonstige Immobilienunternehmen	5029	1,0	1,0	1,5	2,0	3,5	6,5	11,0	18,0	35,0	2.583,0
Konfessionelle Einrichtungen	**385**	**1,0**	**1,0**	**2,0**	**3,0**	**4,0**	**7,0**	**12,0**	**20,0**	**42,5**	**5.954,0**
Sonstige	**5114**	**0,5**	**1,0**	**1,0**	**1,5**	**2,0**	**2,5**	**4,0**	**8,0**	**19,0**	**5.204,5**
Unbekannt	684	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,5	2,0	4,0	12,0	279,0
Vereine & Gemeinwohl. Stiftungen	357	1,0	1,0	2,0	3,0	4,0	7,0	13,0	21,0	41,0	5.204,5
Unternehmen	684	0,5	1,0	1,0	1,5	2,0	2,5	4,0	7,5	18,0	1.445,0

Tabelle 4: Dezile der Wohneinheiten je Eigentümertyp I auf wirtschaftlicher Eigentümerebene

7.3. Räumliche Betrachtung der Juristischen Eigentümer

Auch räumlich betrachtet sind die Finanzinvestoren, Unternehmen, Vereine und konfessionelle Einrichtungen in Wien nicht gleichmäßig investiert. In diesem Abschnitt wird für jeden Zählbezirk erhoben, welcher Anteil der Wohnungen welchen Eigentümertypen gehört. Dabei werden erneut die Daten nach wirtschaftlichem Eigentümer als Grundlage herangezogen. Abbildung 18 zeigt die räumliche Verteilung von Wohneinheiten, die im Eigentum von **institutionellen Investoren** wie Privatstiftungen, Banken, Versicherungsgesellschaften oder sonstigen Finanzinvestoren liegen.

In den Innenbezirken sind die Anteile von Wohneinheiten im Eigentum von institutionellen Investoren deutlich erhöht. Die meisten Zählbezirke innerhalb des Gürtels weisen Anteile von über 10 % auf. Außerhalb des Gürtels lässt sich eine Ost-West Teilung erkennen: Die Bezirke entlang der Donau sowie im Süden weisen deutlich höhere Anteile auf, während die Wohneinheiten in den meisten Zählbezirken nahe dem Wienerwald zu unter 5 % im Eigentum von institutionellen Investoren sind.

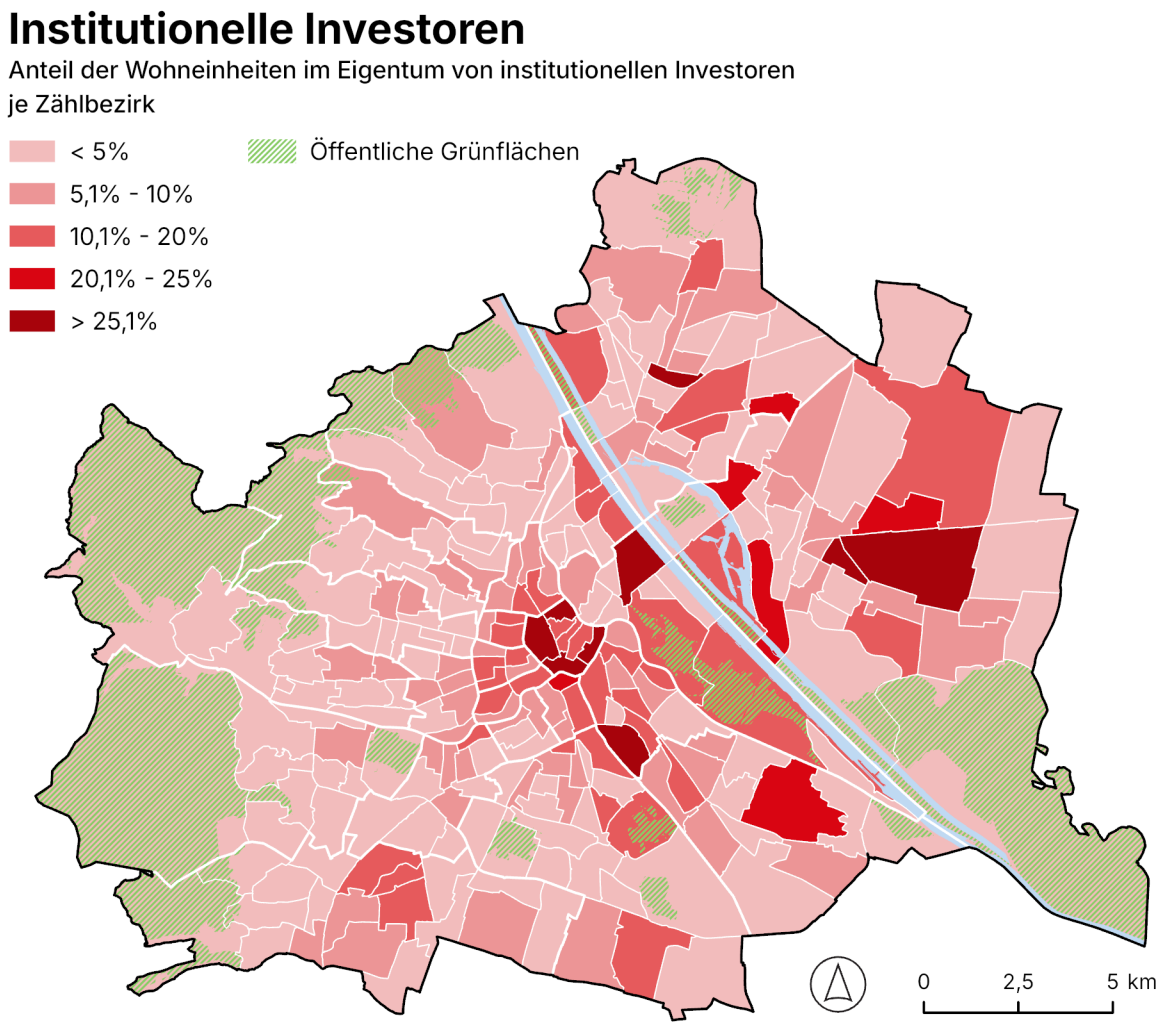


Abbildung 18: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von institutionellen Investoren

Den größten Anteil des privatwirtschaftlichen Segments bilden Wohneinheiten im Besitz von Immobilienunternehmen. Abbildung 19 zeigt, dass sie tendenziell weit über die Stadt verteilt sind.

Die größte Konzentration an Wohneinheiten im Eigentum der Immobilienwirtschaft ist in der Inneren Stadt sowie entlang des Gürtels, wo fast alle Zählbezirke zwischen 10 % und 20 % aufweisen. Am nordöstlichen sowie am südwestlichen Stadtrand ist der Anteil überwiegend unter 5 %. Zählbezirke mit besonders hohen Anteilen von über 20 % sind über die ganze Stadt verteilt, und nur fünf weisen einen Anteil von über 25 % auf.

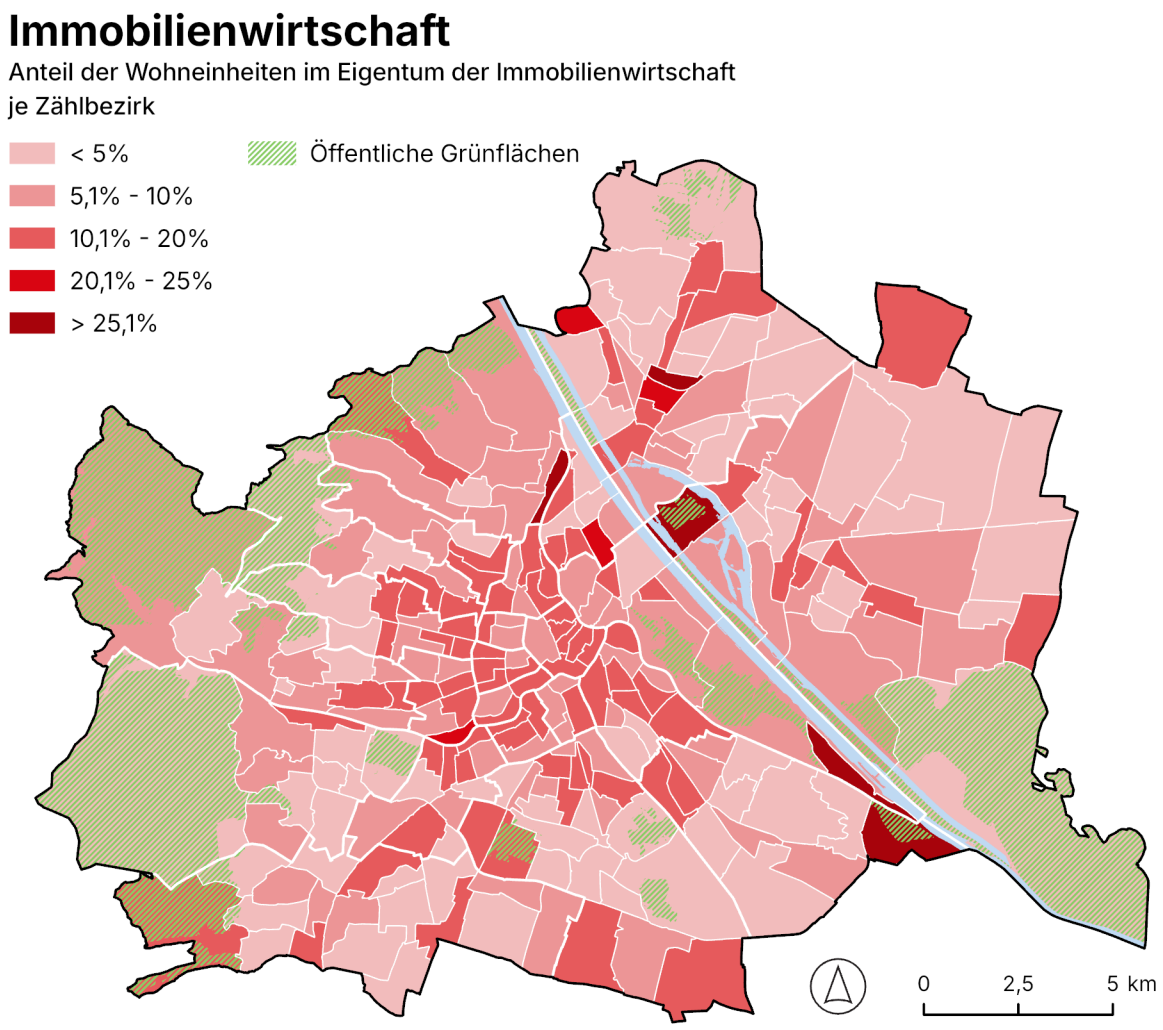


Abbildung 19: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum der Immobilienwirtschaft

Abschließend wird in Abbildung 20 der Anteil an Wohneinheiten dargestellt, der im Eigentum von **konfessionellen Einrichtungen** liegt. In absoluten Zahlen ist das die kleinste Kategorie der untersuchten Eigentümertypen.

In den meisten Zählbezirken sind weniger als 0,5 % der Wohneinheiten im Eigentum von konfessionellen Einrichtungen. Das ist besonders deutlich in den südlichen Bezirken. In der Inneren Stadt und entlang der alten Donau steigt der Anteil auf bis zu über 15 %. In der inneren Stadt, Josefstadt und Neubau liegt der Anteil in jedem Zählbezirk über 0,5 %, dabei überschreitet in Neubau kein und in Josefstadt nur ein Zählbezirk die 5 %.

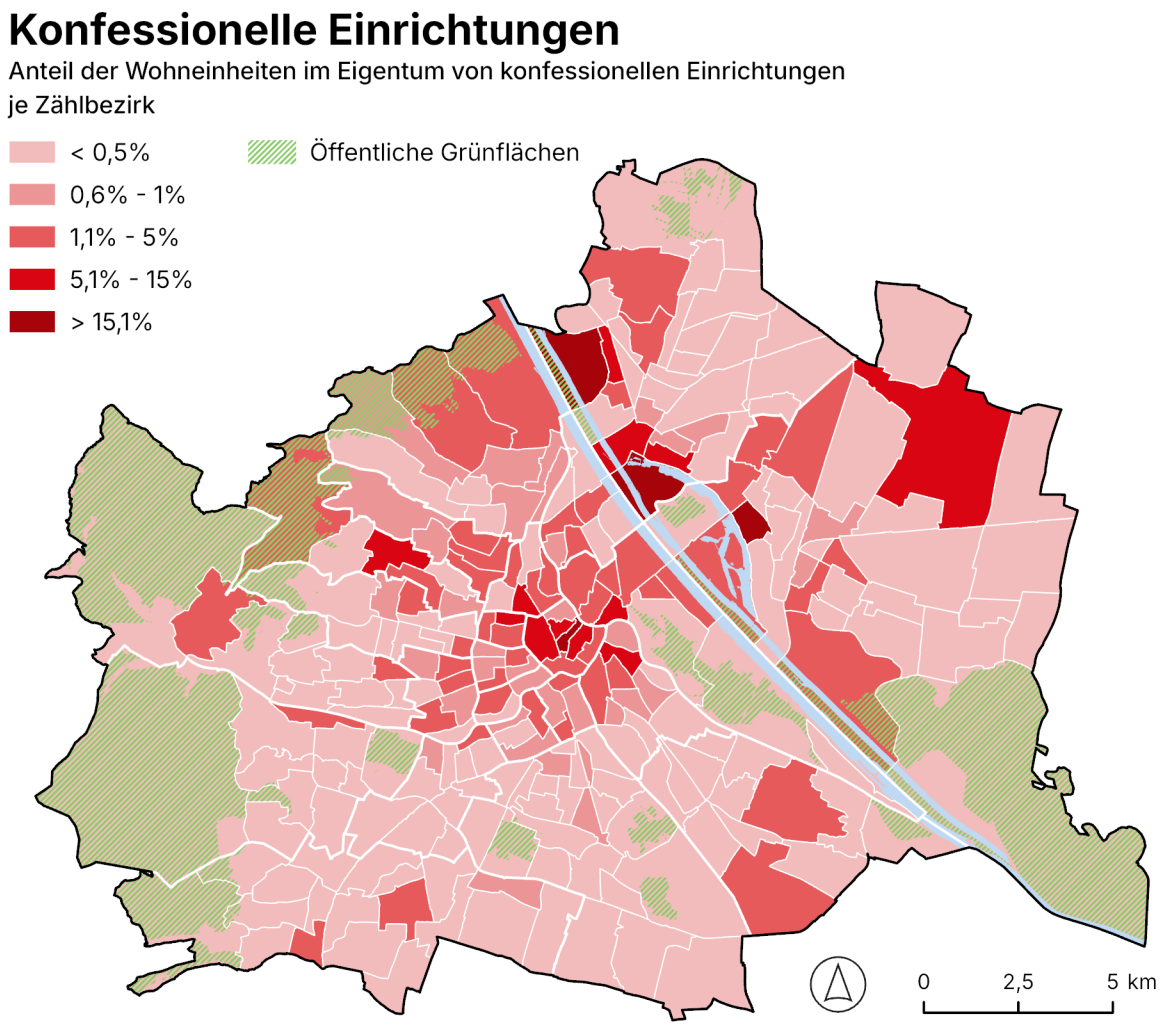


Abbildung 20: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von konfessionellen Einrichtungen

7.4. Finanzialisierung und Internationalisierung am Wiener MietWohnungsmarkt

Aus unserer Analyse geht hervor, dass auch in Wien institutionelle Akteure vermehrt als Eigentümer:innen auftreten. Mit insgesamt 7 % sind diese zwar nicht die überwiegende Gruppe im gesamten Wohnungsbestand, allerdings kommen sie wie in Kapitel 7.2 erörtert auf über 20 % Eigentum im Neubau. Im Folgenden betrachten wir nun die räumliche Verteilung unterschiedlicher institutioneller Eigentümertypen im Wien.

Die nachfolgenden Karten in Abbildung 21 zu den finanzmarktnahen Eigentümer:innen fasst die Verteilung von fünf Unterkategorien zusammen. In dieser Darstellung sind aufgrund ihrer Organisationsform und der Nähe zum Finanzmarkt auch börsennotierte Immobilienunternehmen integriert. Daran ist gut erkennbar, dass die Typen durchaus unterschiedlich räumlich verteilt sind. Die Karten verdeutlichen eine starke räumliche Ungleichverteilung des „institutionellen“ Eigentums. Dargestellt werden die Anteile an Wohneinheiten des jeweiligen Eigentümertyps an allen Wohneinheiten bei Betrachtung des Wirtschaftlichen Eigentums.

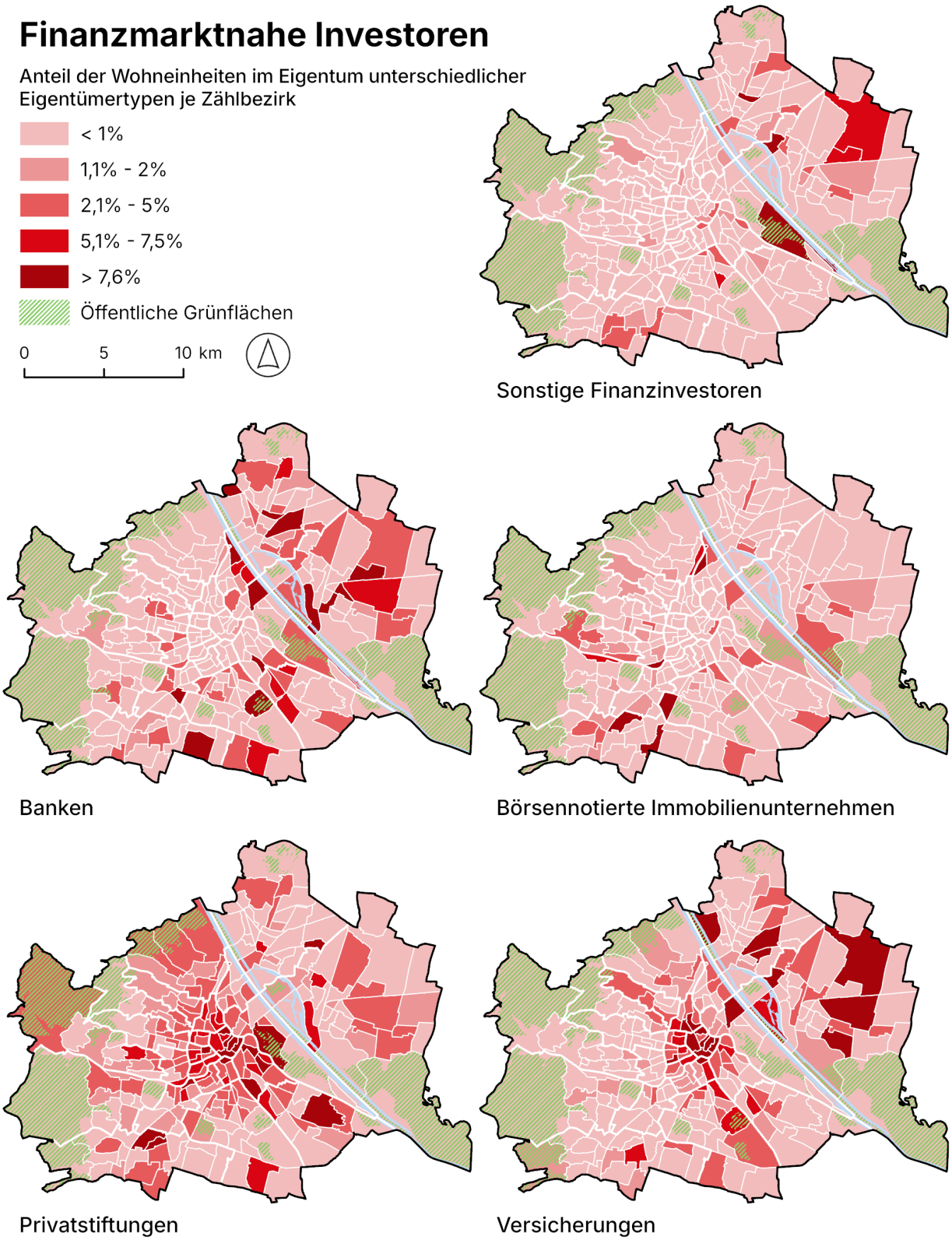


Abbildung 21: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von finanzmarktnahen Investoren

Banken weisen eine relativ breite Streuung auf. Die Stadtgebiete mit zahlreichen mittleren Anteilen (ca. 2–7,5 %) befinden sich überwiegend in östlichen und südlichen Bezirken wie Favoriten, der Donaustadt und Floridsdorf sowie entlang der Donau. Die innerstädtischen Bezirke haben vorwiegend einen Anteil von unter 1 %. Insgesamt deutet die Verteilung auf diversifizierte, eher konservative Portfolios, die stabile Randlagen umfassen.

Börsennotierte Immobilienunternehmen weisen über die ganze Stadt überwiegend einen Anteil von < 1 % auf. Nahe dem Stadtrand ist in einzelnen Zählbezirken der Anteil höher, In Floridsdorf, Liesing, Rudolfsheim-Fünfhaus und Brigittenau steigt der Anteil vereinzelt auf > 7,6 %. Das Bild weist damit sowohl klassische städtische Aufwertungszonen als auch opportunistische Investitionsfelder in peripheren Gebieten auf, was auf eine Mischung aus Renditeorientierung und opportunistischen „Bulk-/Portfolio-Käufen“ schließen lässt.

Privatstiftungen sind deutlich zentrumsorientiert, mit erhöhten Anteilen in historischen und hochwertigen Lagen. Innerhalb des Gürtels ist der Anteil in nur einem Zählbezirk unter 2 %, und auch die Zählbezirke direkt außerhalb des Gürtels sind überwiegend über 2 %. Es existieren zudem vereinzelte mittlere Werte in wohlhabenderen Außenbereichen (z.B. Döbling und Währing). Das Muster spricht für langfristige Kapitalbindung in werthaltigen Lagen und eine Fokussetzung auf zentrale, wertstabile Immobilien.

Versicherungen zeigen ein breit gestreutes, aber strategisch diversifiziertes Portfolio: höhere Anteile (bis > 5 %) treten sowohl in den innerstädtischen Bezirken als auch in nördlichen und südlichen Peripheriezonen (z.B. Floridsdorf, Donaustadt, Favoriten) auf. Die meisten Bezirke liegen im niedrigen Bereich (< 1 %). Die Verteilung legt eine Risikostreuung über zentrale und periphere Lagen nahe, mit Augenmerk auf stabilen, einkommensgenerierenden Beständen.

Die Karte zu den **sonstigen Finanzinvestoren** zeigt, dass in den meisten Bezirken weniger als 1 % der Wohneinheiten im Eigentum von sonstigen Finanzinvestoren sind. Cluster mit höheren Anteilen finden sich im südlichen Liesing sowie einzelnen Zählbezirken in Transdanubien. Nur drei Zählbezirke weisen einen Anteil von > 7,6 % auf, sodass das Muster als geografisch fragmentiert, aber in rendite- bzw. transaktionsstarken Lagen konzentriert zu beschreiben ist.

Bei Betrachtung der Firmensitze (Abbildung 22) wird ersichtlich, dass der überwiegende Teil der Eigentümer:innen in Österreich ansässig ist. Bei den finanzmarktnahen Akteuren ist die Verteilung diverser. Privatstiftung sind ausschließlich aus Österreich, börsennotierten Immobilienunternehmen kommen hingen zu 100 % aus dem EU-Ausland. Des Weiteren ist ungefähr die Hälfte der Banken im Ausland ansässig. Sowohl der insgesamte als auch der auf die unterschiedlichen Typen verteilte Anteil von Eigentümer:innen aus dem Nicht-EU Ausland hält sich sehr gering. Er ist bei den sonstigen Finanzinvestoren mit ca. 10 % am höchsten. Der Anteil von Firmensitzen im EU-Ausland liegt in dieser Kategorie bei ca. 20 %. Es lässt sich also feststellen, das institutionelle Investitionen in Wien eine überwiegend „nationale Angelegenheit“ ist (Kadi et al., 2025).

Kapitel 4 skizziert bereits die negativen Implikationen der Präsenz institutioneller Investoren auf die (leistbare) Wohnungsversorgung ausgehend von einschlägiger Fachliteratur. Ausgehend der Ergebnisse dieser, kann nicht zwingend darauf geschlossen werden, dass die Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt bisher stark durch (internationale) institutionelle Investor:innen beeinflusst wurde. Allerdings ist die zunehmende Präsenz im Neubau, angesichts der dortigen Mietpreisentwicklung, genauer zu betrachten.

Vielmehr verdeutlichen die dargestellten räumlichen Verteilungsmuster finanzmarktnaher Eigentümer:innen in Wien die räumliche Dimension von Kommodifizierungsprozessen im Wohnungssektor. Die Karten zeigen, dass verschiedene Eigentümertypen, etwa Banken, Versicherungen, börsennotierte Immobilienunternehmen, Privatstiftungen und sonstige Finanzinvestoren, nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt sind, sondern sich entlang spezifischer Markt- und Investitionslogiken konzentrieren. Diese Muster spiegeln das zuvor beschriebene Kontinuum zwischen Dekommodifizierung und Kommodifizierung (Doling, 1999) wider. Während öffentliche und gemeinnützige Akteure in Wien Segmente verkörpern, die auf Leistbarkeit, Bestandssicherung und soziale Durchmischung abzielen, zeigt sich bei institutionellen und finanzialisierten Eigentümer:innen eine räumliche Häufung in jenen Bereichen, in denen sich marktorientierte Dynamiken besonders stark entfalten.

Auffällig ist insbesondere die Konzentration börsennotierter Immobilienunternehmen und sonstiger Finanzinvestoren in sowohl zentralen Stadtteilen als auch in peripheren Entwicklungsgebieten mit Wertsteigerungspotenzial. Diese Verteilung weist auf ein klar renditeorientiertes Investitionsverhalten hin, das auf Wertzuwachs durch strategische Standortwahl und Nachverdichtung abzielt, ein typisches Merkmal von Kommodifizierungsprozessen im Sinne von Madden und Marcuse (2016). Banken und Versicherungen verfügen dagegen über breit gestreute Bestände, insbesondere in östlichen und südlichen Bezirken, was auf eher langfristige Anlageentscheidungen schließen lässt. Privatstiftungen konzentrieren sich wiederum auf zentrale, werthaltige Lagen, die vor allem der Vermögenssicherung und steuerlich begünstigten Kapitalbindung dienen könnten.

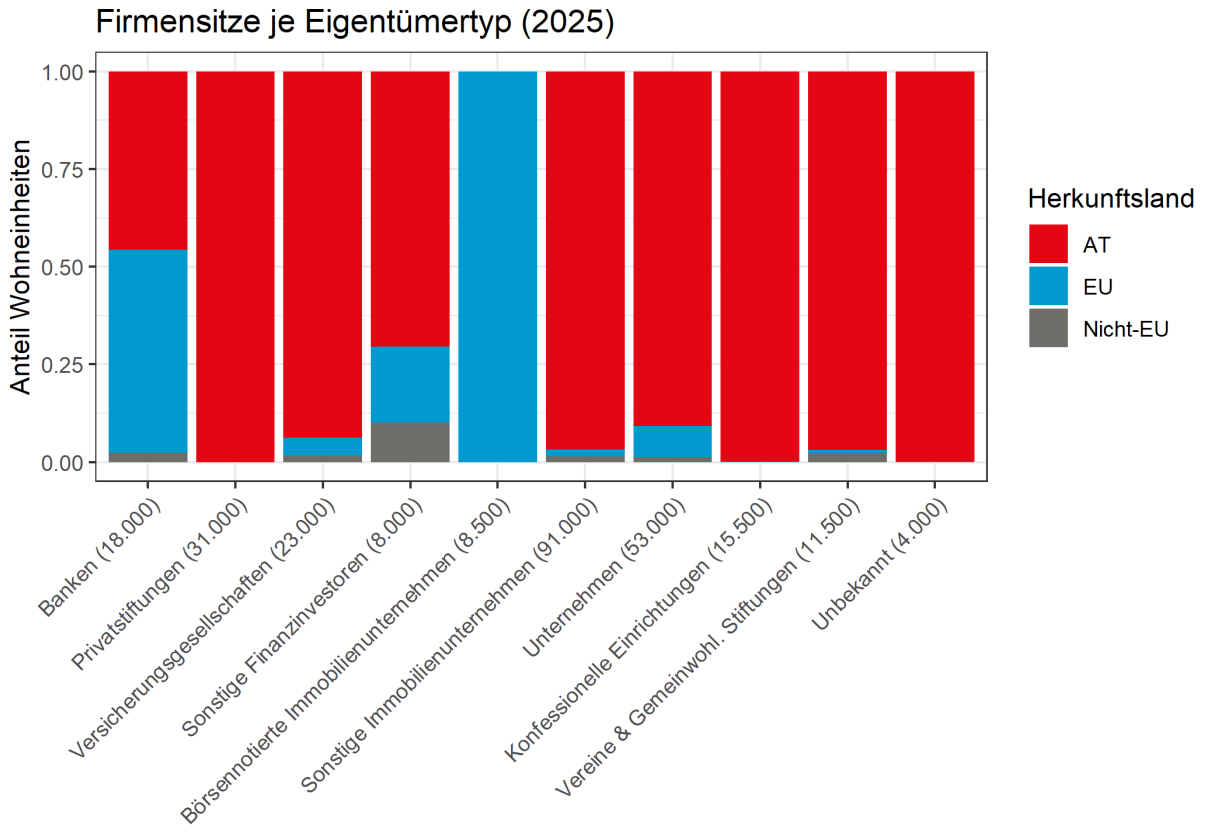


Abbildung 22: Firmensitze je Eigentümertyp I auf Ebene der wirtschaftlichen Eigentümer

Diese räumliche Differenzierung zeigt, dass sich institutionelle Eigentümer:innen entlang einer Skala der Vermarktlichung anordnen lassen: Die daraus resultierende Konzentration in profitablen Lagen (zentral oder am Stadtrand) führt zu einer räumlich ungleichen Verteilung von Kapitalinteressen, verstärkt den Druck auf lokale Wohnungsmärkte und trägt zur Erosion sozialer Sicherungsmechanismen bei.

Insgesamt zeigt sich, dass sich der Wiener Wohnungsmarkt räumlich differenziert entlang von Markt- und Soziallogiken organisiert. Die zunehmende Präsenz institutioneller Investoren in bestimmten Bezirken verweist auf räumlich ungleich verlaufende Kommodifizierungsprozesse. Diese Koexistenz von Markt- und Soziallogiken bestätigt die Diagnose eines institutionellen Hybrids (vgl. Kadi & Lilius, 2022), in dem finanzialisierte Akteure an Bedeutung gewinnen, ohne die dekommodifizierten Segmente vollständig zu verdrängen.

8. STRUKTURELLE BETRACHTUNGEN DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Folgenden werden die Befunde aus den drei vorangegangenen Kapiteln mit weiteren relevanten Dimensionen zusammengeführt. Vor dem Hintergrund des stark regulierten Wiener Wohnungsmarktes stellt sich dabei insbesondere die Frage, welche Akteure in welchen Rechtsverhältnissen investieren. Auf dieser Basis lassen sich strukturelle Zusammenhänge zwischen der Präsenz unterschiedlicher Eigentümertypen sowie sozioökonomischen und städtebaulichen Variablen analysieren. Darüber hinaus wird das Baualter des Gebäudebestands differenziert nach Eigentümergruppen betrachtet.

8.1. Räumliche Korrelationen

Werfen wir zunächst einen Blick auf die räumlichen Muster der unterschiedlichen Gruppen mit den Ziel Zusammenhänge mit der Versorgungstruktur zu identifizieren. Abbildung 23 zeigt, inwieweit die Struktur der Eigentümer:innen mit verschiedenen städtebaulichen-, sozioökonomischen und Wohnungsmarkt Variablen korreliert. Alle Korrelationskoeffizienten werden auf Zählbezirksebene (n=250) errechnet und messen einen linearen Zusammenhang zwischen den Anteilen der jeweiligen Eigentümertypen und der strukturellen Variable. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die festgestellte räumliche Koinzidenz kein Beleg für ein kausales Verhältnis darstellt.

Untersucht werden Zusammenhänge mit dem Median der privaten Angebotsmieten sowie, die Immobilien-Angebotspreise berechnet auf Basis von Webscraping Daten aus dem ESPON HOUSE4ALL Projekt (Sielker et al., 2025). Die Qualität des öffentlichen Verkehrs wird durch einen eigens berechneten Indikator ermittelt. Dieser basiert auf einer Verschneidung von Bevölkerungsrasterdaten mit den ÖV-Güteklassen. Für die Analyse wurden die 100m-Rasterzellen welche Güteklasse A (siehe AustriaTech, 2024) aufweisen genutzt, um den Anteil der Bevölkerung innerhalb dieser Klasse an der Gesamtbevölkerung je Zählbezirk zu berechnen. Als Datengrundlage für die Bevölkerung wurde das 100m-INSPIRE-Raster herangezogen (Statistik Austria, 2025b).

Die Grünraumversorgung wird als Anteil der Grünfläche (Green Urban Areas) aus dem Urban Atlas (2018) an der Gesamtfläche des Zählbezirks gemessen. Der sozioökonomische Status wird durch den SSI, einen von Kadi et al. (2022) vorgeschlagenen Index operationalisiert, der von Riepl et al. (2025) für das Jahr 2022 neu berechnet wurde. Von Riepl et al. stammt auch die Berechnung eines Indikators für die Erreichbarkeit von „Alltagsökomischer Infrastruktur“ in den Bereichen Gesundheitsversorgung, Pflege, Bildung und Natur.

Auffällig ist ein statistischer Zusammenhang zwischen der **Stadt Wien** als Eigentümerin und niedrigeren Mieten wie auch Immobilienpreisen. Gleichzeitig kommt es zu einer negativen Assoziation mit ÖV-Versorgung, sozioökonomischen Status und alltagsökonomischer Infrastruktur. Die Grünraumversorgung ist wiederum positiv korreliert. Alle für die Stadt berechneten Korrelationskoeffizienten sind statistisch hochsignifikant, auch wenn die einzelnen Zusammenhänge teilweise nur schwach ausgeprägt sind. Im Kontext der vorangegangenen Karten ergibt dies Sinn, da die Stadt Wien vor allem in den Außenbezirken größere Anteile am Wohnungsbestand hält.

Bei den **gemeinnützigen Wohnbauträgern** verhält es sich sehr ähnlich. Allerdings unterscheiden sich die gemeinnützigen Wohnbauträger von der Stadt Wien in der Hinsicht, dass sich keine signifikante Korrelation zur Grünraumversorgung findet und die negative Assoziation mit dem sozioökonomischen Status schwächer ausgeprägt ist, dafür aber minimal stärker mit alltagsökonomischer Infrastruktur.

Privatstiftungen hingegen weisen eine signifikant positive Assoziation mit ÖV-Qualität und alltagsökonomischer Infrastruktur auf. **Versicherungsgesellschaften** zeigen einen ähnlichen Trend, weisen allerdings etwas schwächere Zusammenhänge auf. Hinzu kommt für beide Eigentümertypen ein signifikant positiver, wenn auch schwacher Zusammenhang mit dem privaten Mietniveau und den Angebotspreisen. Interessanterweise zeigen Banken kaum einen signifikanten Zusammenhang auf und korrelieren nur schwach mit der ÖV-Güte.

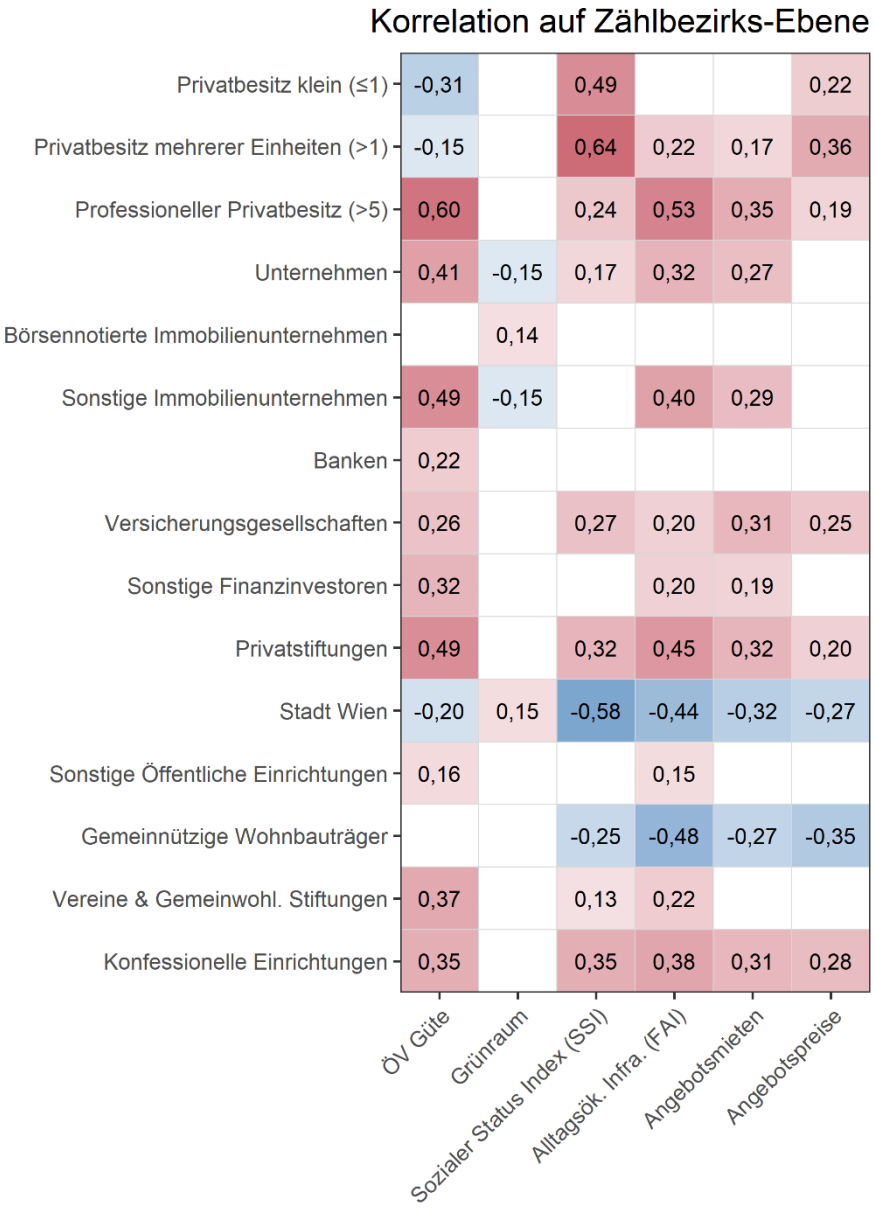


Abbildung 23: Korrelation auf Zählbezirks Ebene. Eigene Darstellung. Anmerkung: Spearman Korrelation, nur signifikante Korrelationen dargestellt ($p < 0.05$).

Börsennotierte Immobilienunternehmen zeichnen sich nur durch eine leicht positive Assoziation mit dem Grünraum aus, weisen ansonsten aber keine signifikanten Korrelationen auf.

Sonstige Immobilienunternehmen zeigen einen hoch signifikanten Zusammenhang mit höherer ÖV-Qualität sowie alltagsökonomischer Infrastruktur. Zudem ist eine positive, aber schwache Korrelation mit Angebotsmieten zu vermerken.

Konfessionelle Einrichtungen korrelieren deutlich positiv mit allen Variablen bis auf den Grünraum, am stärksten mit alltagsökonomischer Infrastruktur.

Unternehmen weisen eine leicht negative, schwach signifikante Assoziation zur Grünraumversorgung auf, allerdings eine durchaus stark positive Korrelation mit der ÖV-Güte.

Beim **professionellen Privatbesitz** wird deutlich, dass sowohl die ÖV-Güte als auch die alltagsökonomische Intrastruktur sehr stark korrelieren aber auch die restlichen Variablen positiv assoziiert sind. Auffallend ist hier, dass mit 0,35 die höchste Korrelation unter allen Eigentümertypen mit den Angebotsmieten festzustellen ist. Das lässt zumindest vermuten, dass sich die gute infrastrukturelle Versorgung in dem Mieten niederschlägt.

Beim **Kleinprivatbesitz** und dem **Privatbesitz mehrerer Einheiten** fällt auf, dass diese zwar deutlich mit sozialem Status und Angebotspreisen korrelieren, aber dafür negativ mit der ÖV-Güte. Das deutet womöglich darauf hin, dass in sozial privilegierten Wohnlagen eine öffentliche Verkehrsanbieten keine prominente Rolle für die Lebensqualität darstellt.

Auch wenn statistische Auswertungen auf Basis räumlicher Korrelationen immer mit Vorsicht zu genießen sind, zeigen sich einige spannende Trends. So profitieren gewinnorientierte und konfessionelle Einrichtungen von einer hohen Versorgungsqualität an öffentlicher Infrastruktur. Während die Bewohner:innen von städtischen und gemeinnützigen Wohnungen hier deutlich weniger gut versorgt sind. Unter den aktuellen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen sind also vor allem private, gewinnorientierte Immobilieneigentümer:innen in der Lage, die durch öffentliche Investitionen generierten Bodenrenten abzuschöpfen. Die Möglichkeit dazu wird unter anderem durch die im MRG vorgesehenen Lagezuschläge abgesichert.

8.2. Betrachtung nach Segmenten der Wohnraumversorgung

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Segmente der Wohnraumversorgung genauer beschrieben. Dabei gehen wir insbesondere auf die Unterschiede von Rechtsfrom und wirschaftlichen Eigentümerinnen ein. Die Segmentierung des Marktes nach Rechtsverhältnissen ist in vielerlei Hinsicht bedeutsam für die Wiener Wohnraumversorgung. Wohnungsmärkte werden häufig als eine Reihe von Teilmärkten verstanden, die innerhalb eines Teilmarktes eine vergleichsweise hohe Substituierbarkeit, zwischen den Teilmärkten jedoch nur eine sehr begrenzte Substituierbarkeit aufweisen (Goodman & Thibodeau, 1998). Ein Wohnungsmarkt, der aus mehreren Teilmärkten besteht, wird als segmentiert bezeichnet.

Im Gegensatz zu stark marktorientierten Modellen der Wohnraumversorgung die sich vor allem durch eine Segmentierung entlang von Preis und Qualität auszeichnen, kommt es im Wiener Fall vor allem zu einer Segmentierung entlang von regulatorischen Aspekten (Giffinger, 1998). Aufgrund stark unterschiedlicher Zugangsbarrieren, Leistbarkeit aber auch Sicherheit und Stabilität der gebotenen Wohnungsversorgung hat die Geografie der Teilsegmente eine entscheidende Rolle für die sozialräumliche Strukturierung der Stadt (Banabak, 2023a). Entsprechend ist die räumliche Verortung der Segmente ein starker Einflussfaktor auf Segregations- (Friesenecker & Kazepov, 2021; Musil & Kaucic, 2024) und Gentrifizierungs-Prozesse (Banabak et al., 2024). Aus Investorenperspektive ist das Rechtsverhältnis wiederum entscheidend für die Renditeerwartung.

Wir unterscheiden im Folgenden zwischen Gemeindebau, gemeinnützigen Wohnungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), Privatmiete im Altbau, Privatmiete im Neubau, Wohnungseigentum sowie eine Residualkategorie mit unbekanntem Rechtsverhältnis. Die Abgrenzung basiert in erster Linie auf einer Kombination aus den Zuordnungen des Rechtsverhältnisses, der Eigentümerkategorien sowie Baualtersklassen aus dem AGWR[6]. Abbildung 25 zeigt, welche wirtschaftlichen Eigentümer hinter den Wohnungsbeständen der jeweiligen Segmente stehen.

Gemeindebau Wohnungen stellen das günstigste Segment am Wiener Wohnungsmarkt dar (Statistik Austria, 2025) und werden ohne Befristung vermietet. Sowohl in Punkto Leistbarkeit als auch Wohnungssicherheit ist der Gemeindebau daher äußerst attraktiv. Allerdings bestehen vergleichsweise hohe regulatorische Eintrittshürden. Die Vergabe erfolgt ausschließlich über das städtische Wohnticket-

[6] Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Unterscheidung zwischen Miete und Wohnungseigentum auf Basis des AGWR sehr schwierig ist und in vielerlei Fällen ein unbekanntes Rechtsverhältnis hinterlegt ist. Entsprechend handelt es sich bei den folgenden Zahlen um eher grobe Annäherungen.

System. Voraussetzungen sind ein Hauptwohnsitz in Wien seit mindestens zwei Jahren, österreichische oder EU-Staatsbürgerschaft bzw. anerkannter Flüchtlingsstatus, das nicht überschreiten einer Einkommensobergrenze sowie der Nachweis eines begründeten Wohnbedarfs, wie z. B. aufgrund von Überbelag oder Mangel an Barrierefreiheit (Wohnberatung Wien, 2025). Obgleich sich ein großer Teil der Wiener Wohnbevölkerung theoretisch für eine Gemeindewohnung qualifizieren würde, ist der praktische Zugang aufgrund der hohen Nachfrage und dem stagnierenden Angebot oft schwierig. Daher ergeben sich oft Wartezeiten von 1–2 Jahren, selbst nach erfolgreicher Prüfung. Wie zu erwarten, befinden sich die Wohneinheiten in Gemeindebauten vollständig in öffentlicher Hand (siehe Abbildung 25).

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) begründet den rechtlichen Rahmen für die gemeinnützigen Wohnbauträger. Die geläufigste Form von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind Wohnungsgenossenschaften, allerdings können sich auch verschiedene Gesellschaftsformen, bis hin zu Aktiengesellschaften dem WGG unterwerfen. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaften sind unabhängig von der jeweiligen Rechtsform gesetzlich zu einer kostenorientierten Mietkalkulation verpflichtet. Sie dürfen nicht mehr, aber auch nicht weniger als die nach einer genauen Berechnung ermittelten Kosten für Bau, Finanzierung und Verwaltung verlangen (vgl. Banabak, Juday, et al., 2025). Die resultierenden Mieten sind im Schnitt etwas teurer als bei Gemeindewohnungen, aber deutlich günstiger als Mieten im privaten Sektor (Statistik Austria, 2022). In Wien werden gemeinnützige Wohnungen zu etwa einem Drittel über das Wohnticket, der Rest von den Bauträgern direkt vergeben. Nicht zuletzt aufgrund der hohen Leistbarkeit, Qualität (Mundt & Amann, 2010), und Sicherheit durch Vergabe unbefristete Mietverträge, kommt es oft zu einer Wartezeit von mehreren Monaten bis Jahren (Banabak et al., 2024). Zudem ist die Einkommensgrenze relativ hoch, weswegen das gemeinnützige Marktsegment auch für die breite Mittelschicht zugänglich ist (Litschauer & Friesenecker, 2021). Wie aus Abbildung 24 ersichtlich, stehen rund die Hälfte der gemeinnützigen Bestände im wirtschaftlichen Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, und etwas über ein Viertel ist im Eigentum der öffentlichen Hand. Etwas über zehn Prozent wiederum wandern zu institutionellen Investoren[7]. Kleine Anteile wandern auch in Richtung Immobilienwirtschaft mit knapp über einem Prozent und etwas über einem halben Prozent jeweils zu natürlichen Personen sowie konfessionellen Einrichtungen. Letzteres lässt sich vor allem dadurch erklären, dass sowohl die Stadt Wien als auch konfessionelle Einrichtungen wiederholt Grundstücke an gemeinnützige Wohnbauträger verpachten. Für eine ausführlichere Diskussion, warum welche Investoren in den gemeinnützigen Bereich investieren, siehe Kapitel 7.

[7] Eine Diskrepanz zwischen den an dieser Stelle angegebenen rund 10% zu den 15,6% in Kadi et al. (2025) ergibt sich vor allem aus leicht unterschiedlichen Operationalisierungen der institutionellen Investoren sowie der Abgrenzung der Rechtsverhältnisse.

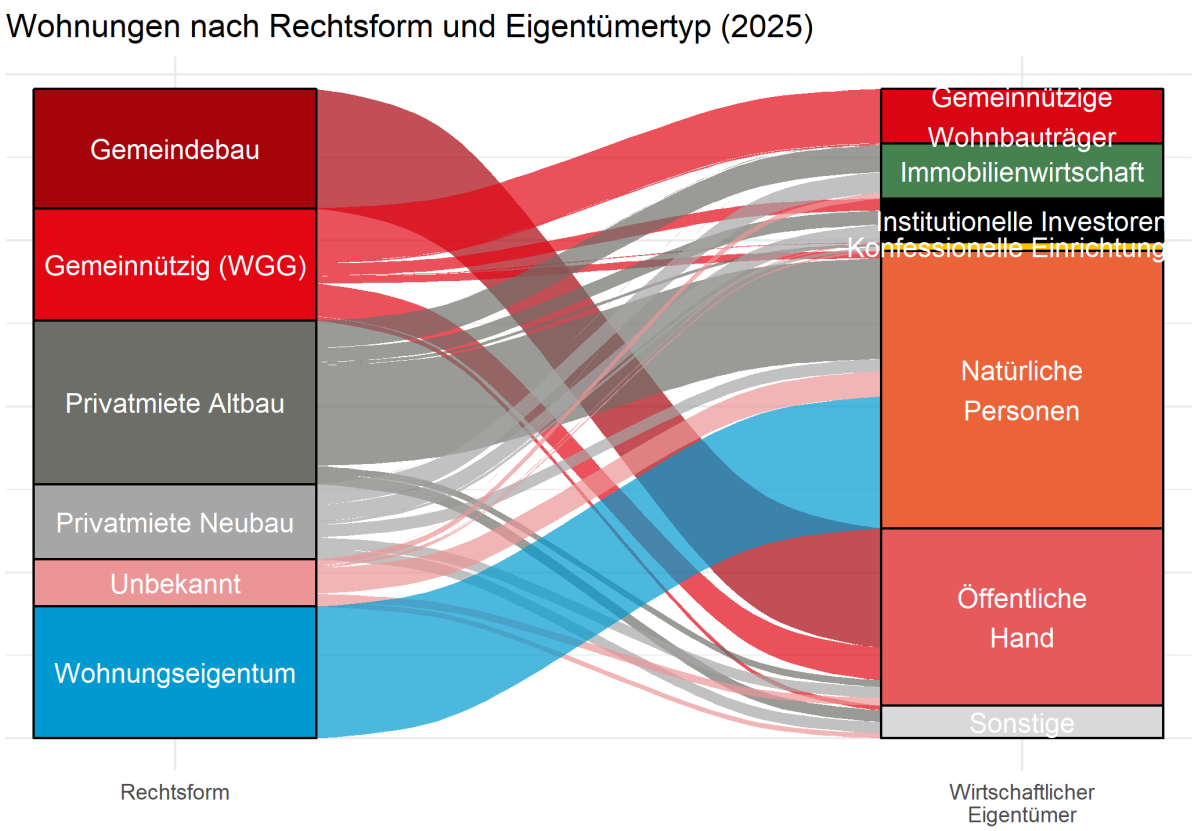


Abbildung 24: Wohnungen nach Rechtsform und Eigentümertyp (2025). Eigene Darstellung.

Im Vergleich zum gemeinnützigen Segment gibt es für Eigentümer:innen und Investor:innen im privaten Mietmarkt keine Restriktionen bezüglich Gewinnausschüttung. Allerdings kommt es bei der Privatmiete im Altbau zur Vollanwendung des Mietrechtsgesetzes und damit einer Mietpreisbindung. Darunter fallen primär Mietwohnungen in Mehrparteienhäusern mit mindestens drei selbstständigen Einheiten, die vor dem 9. Mai 1945 errichtet, nicht umfassend saniert wurden und nicht im Wohnungseigentum stehen (oesterreich.gv.at, 2025a). Im Fall der Preisbindung nach Richtwertmietzins kommen mitunter erhebliche Lagezuschläge auf den ansonsten für Wien eher niedrig angesetzten Richtwert von 6,67€ pro Quadratmeter (siehe dazu etwa Kadi & Verlič (2019)). Entsprechend ist es Investoren auch im Altbausegment möglich eine gewisse Bodenrente abzuschöpfen. Hinzu kommt die Möglichkeit Gewinne durch eine Transformation in Eigentumswohnungen zu erzielen oder durch Abriss und Neubau der Preisbindung im Vollanwendungsbereich zu entgehen (Kadi, 2025; Musil et al., 2024). Entsprechend dokumentiert Kadi (2025) auch eine zunehmende Entkoppelung zwischen Mieterwartungen und Immobilienpreisen. Trotz einer voranschreitenden Professionalisierung ist der privat vermietete Altbaubestand zu über 61 % im Eigentum von natürlichen Personen. Den nächstgrößten Anteil hält die Immobilienwirtschaft mit knapp 17 %. Institutionelle Investoren halten knapp 9 % und konfessionellen Einrichtungen immerhin fast 2 %.

Exkurs Mietzinsobergrenzen

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), also bei klassischen Altbauwohnungen, sogenannten „Wohnungen des Typ III“, unterliegt die Mietzinsbildung strengen gesetzlichen Vorgaben. Für diese Wohnungen gelten Mietzinsobergrenzen, die den zulässigen Hauptmietzins begrenzen. Neben Betriebskosten, Umsatzsteuer und gegebenenfalls Möbelmiete bildet der Hauptmietzins die zentrale, rechtlich regulierte Komponente. Abhängig von Bauzeit, Ausstattung und Vertragsart unterscheidet das MRG zwischen drei Modellen der Mietzinsbildung: dem angemessenen Hauptmietzins, dem Richtwertmietzins und dem Kategorie-Mietzins. Der

Richtwertmietzins ist in der Praxis am bedeutendsten; er gilt vor allem für Altbauwohnungen mit Baubewilligung vor dem 9. Mai 1945 und Ausstattung der Kategorien A bis C. Seine Höhe ergibt sich aus dem bundeslandspezifischen Richtwert, der anhand von Zu- und Abschlägen für Lage und Ausstattung angepasst wird. Der angemessene Hauptmietzins orientiert sich hingegen am ortsüblichen Niveau, während der Kategorie-Mietzins bei substandardisierten Wohnungen der Kategorie D Anwendung findet. Zentral für die Zuordnung ist die Ausstattungskategorie: Sie bestimmt, ob eine Wohnung etwa über Bad, Heizung oder WC verfügt und beeinflusst damit direkt die zulässige Miethöhe. Bei befristeten Mietverträgen muss ein gesetzlicher Abschlag von 25 % auf den Hauptmietzins gewährt werden. In der Praxis führt die Kombination aus Richtwertsystem, Kategorienschema und Befristungsregelungen zu einer deutlichen Differenzierung zwischen regulierten Altbauwohnungen und freifinanzierten Neubauten, und ist somit zentral für die Marktsegmentierung im Wiener Mietwohnungsmarkt (siehe Arbeiterkammer Wien, 2025b).

Privatmiete im Neubau fällt in der Regel nur in den Teilanwendungsbereich des MRG, entsprechend gelten zwar weiterhin umfassende Bestimmungen zum Mieterschutz, allerdings gibt es keine formalen Beschränkungen bei der Mietpreisbildung. Ausgenommen sind jedoch geförderte Neubauten für die ebenfalls Mietzinsbeschränkungen gelten. Diese lassen sich allerdings auf Basis der vorliegenden Datenquellen nicht eigens identifizieren. Aufgrund freier Mitzinsbildung und der Möglichkeit über befristete Verträge häufiger Preisanpassungen vorzunehmen ist der privatvermietete Neubau gleichzeitig das teuerste, aber auch unsicherste Mietsegment. Im Vergleich zu den vorangegangenen Segmenten verteilt sich die Neubau Mietwohnungen deutlich gleichmäßiger auf die verschiedenen Eigentümertypen. Den größten Anteil hält die Immobilienwirtschaft mit 27 %, dicht gefolgt von institutionellen Investoren mit rund 22 %. Natürliche Personen besitzen etwa 17 % der Neubau-Wohneinheiten in Privatmiete.

Wohnungseigentum ist die Rechtsform mit der höchsten ökonomischen Eintrittsbarrieren. Gleichzeitig erlaubt es den Eigentümer:innen von den Preissteigerungen am Immobilienmarkt zu profitieren. Wohnungseigentum befindet sich per Definition zu 100 % in der Hand von natürlichen Personen.

8.3. Baualtersklassen nach Eigentümertyp

In diesem Abschnitt beschreiben wir die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualter und Wirtschaftlichem Eigentümertyp II. Dies ist insbesondere interessant, da es beispielsweise Aufschluss darüber gibt, inwiefern der Besitz vom MRG betroffen ist und somit Gewinnbeschränkungen vorhanden sind. Die Wohnungen im Eigentum der verschiedenen Eigentümertypen haben eine sehr unterschiedliche Altersverteilung, und werden in Abbildung 25 dargestellt. Das Alter der Wohneinheiten ist besonders relevant, da Mieten in Altbauwohnungen (also jene die vor 1945 gebaut wurden) gesondert reguliert werden, und in der Regel günstiger sind als Neubauwohnungen.

Wohnungen im Besitz von **gemeinnützigen Wohnbauträgern** sind zu über einem Drittel in den letzten 20 Jahren erbaut worden. Dieser Eigentümertyp besitzt den geringsten Anteil an Altbauwohnungen: nur 18 % der Wohneinheiten wurden vor 1945 erbaut, und nur weitere 7 % zwischen 1945 und 1964. Damit ist dieser Eigentümertyp jener mit den tendenziell jüngsten Wohneinheiten.

Die **Immobilienwirtschaft** besitzt im Gegensatz tendenziell ältere Wohnungen. Fast die Hälfte der Wohneinheiten wurden vor 1925 erbaut. Die nächstgrößere Kategorie ist allerdings die jüngste Baualtersklasse: fast ein Drittel wurde in den letzten 20 Jahren erbaut. Die Zwischenkategorien sind dagegen sehr klein, mit jeweils einem Anteil von 3 % bis 7 %. Der Anteil an Wohneinheiten mit unbekannter Baualtersklasse ist mit 3 % vergleichsweise hoch.

Die Verteilung der Baualtersklassen von Wohneinheiten im Eigentum von **institutionellen Investoren** ist genau umgekehrt: Der größte Anteil mit 43 % ist in der Baualtersklasse 2005 bis 2025, und die nächstgrößte Kategorie, mit wieder einem Drittel, ist die Älteste mit <1925. Die Zwischenkategorien umfassen etwas größere Anteile als bei der Immobilienwirtschaft, sie sind mit 4 bis 8 % allerdings immer noch vergleichsweise klein.

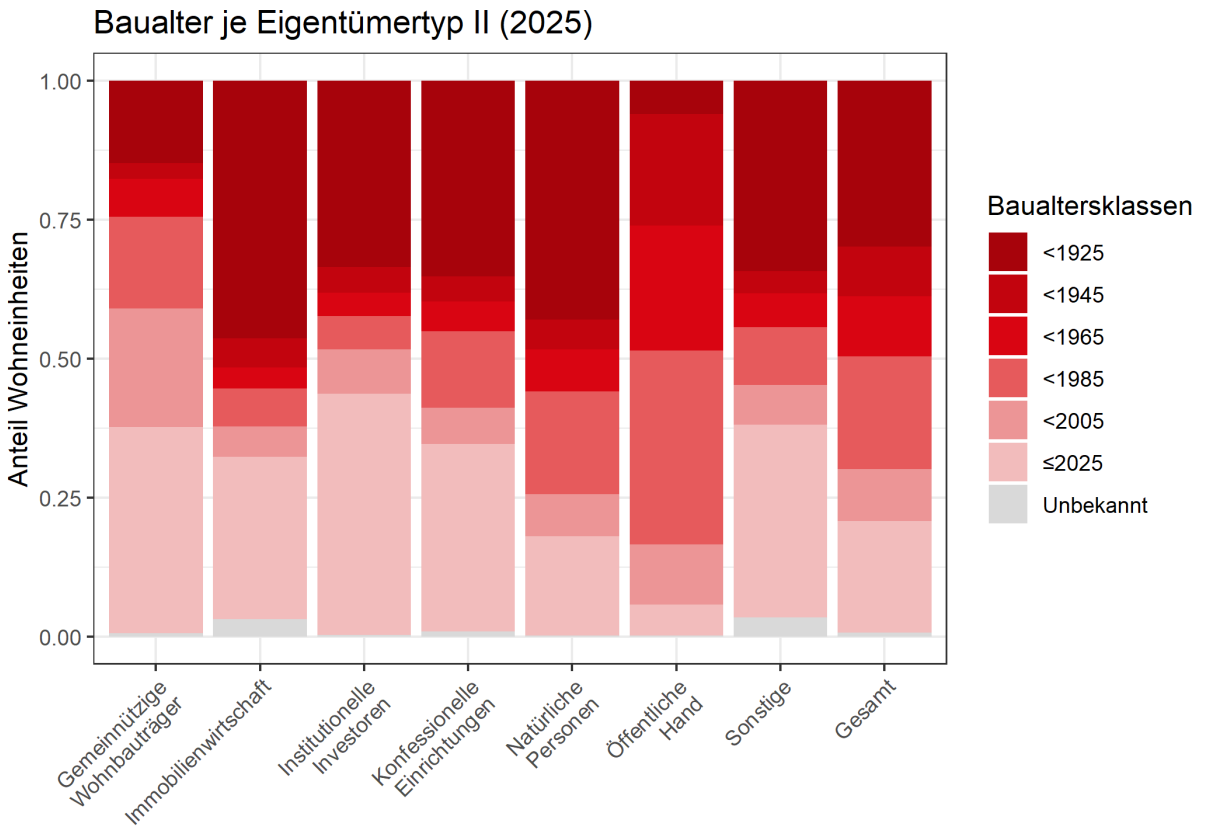


Abbildung 25: Baualter nach Eigentümertyp II (2025)

Konfessionelle Einrichtungen besitzen etwas gleichmäßiger verteilte Baualtersklassen, mit 35 % der Wohneinheiten in der ältesten und 34 % in der jüngsten Kategorie. 14 % wurden außerdem zwischen 1965 und 1984 erbaut.

Natürliche Personen besitzen tendenziell die ältesten Wohnungen. Die 43 % in der Baualtersklasse 1925 sind vergleichbar mit dem Anteil dieser Kategorie in der Immobilienwirtschaft, allerdings ist hier der Anteil an Wohneinheiten, die in den letzten 20 Jahren erbaut wurden mit 18 % sogar geringer als der Anteil der zwischen 1965 und 1984 erbauten Wohneinheiten.

In Bezug auf die Anteile der Baualtersklassen unterscheidet sich die **öffentliche Hand** deutlich von allen anderen Eigentümertypen. Die älteste und die jüngste Kategorie machen mit je etwa 6 % den geringsten Anteil aus. Am häufigsten sind Wohneinheiten der Kategorie < 1985, die etwa ein Drittel des Wohneigentums ausmachen. 20 % der Wohneinheiten wurden zwischen 1925 und 1944 erbaut, womit nur die gemeinnützigen Wohnbauträger einen geringeren Anteil an Vorkriegsbauten umfasst.

Die Restkategorie “**Sonstiges**” hat wieder eine üblichere Altersverteilung: Die älteste und die jüngste Kategorie umfassen jeweils etwas mehr als ein Drittel, die Zwischenkategorien umfassen 4 bis 10 %. Mit fast 4 % ist der Anteil an Wohneinheiten mit unbekannter Baualtersklasse in dieser Kategorie am höchsten.

III. REFLEXION DER ERGEBNISSE

Die vorliegende Studie versucht durch Verschneidung verschiedener Datenquellen einen detaillierteren Einblick in die Eigentumsverhältnisse am Wiener Wohnimmobilienmarkt zu geben als herkömmliche Statistiken dies erlauben. Dabei steht vor allem die Analyse von Eigentumskonzentrationen aber auch die Betrachtung nach indirekter Eigentümerschaft und eine detailliertere Ausdifferenzierung der juristischen Eigentümertypen im Vordergrund. Genauere Kenntnisse über die Eigentumsverhältnisse sind sowohl wohnungspolitisch wie auch stadtplanerisch hochrelevant. Auch aus einem verteilungspolitischen Blickwinkel spielt die Konzentration von Immobilienvermögen eine entscheidende Rolle.

Um eine evidenzbasierte Auskunft über die Eigentumsverhältnisse geben zu können wurden drei zentrale Datenquellen herangezogen. Das österreichische Grundbuch dient als zentraler Datensatz zur ersten Identifikation von natürlichen wie auch juristischen Eigentümer:innen. Letztere wurden anschließend auf Basis der internationalen Unternehmensdatenbank ORBIS sowie der nationalen Datenbank AURELIA klassifiziert und einem wirtschaftlichen Endbegünstigten zugeordnet. Das Wiener Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR II) lieferte weiters Informationen zur (Wohn)Nutzung, dem Rechtsverhältnis sowie baulichen Merkmalen.

9. ERGEBNISSE, EINORDNUNG UND IMPLIKATIONEN FÜR DIE WOHNUNGSPOLITIK

Trotz eines umfangreichen sozialen Wohnungsangebots und der wachsenden Professionalisierung im privaten Mietsektor befinden sich rund 43 % der Wiener Wohneinheiten weiterhin im Besitz natürlicher Personen. Diese stellen damit die größte Eigentümergruppe und halten insgesamt etwa eine halbe Million Wohnungen. Die Stadt Wien ist mit rund 26 % des Bestands (davon etwa 224.000 direkt und über 300.000 inklusive indirekter Beteiligungen und verpachteten Baugründen) der bedeutendste öffentliche Akteur. Weitere 31 % der Wohnungen gehören anderen juristischen Personen.

Im räumlichen Muster zeigt sich, dass insbesondere in den westlichen Bezirken sowie in den Innenbezirken zwischen Ring und Gürtel private Eigentümer:innen dominieren. Der oder die durchschnittliche Wohnungsbesitzer:in hält dabei nur eine einzige Einheit, was auf eine weiterhin stark kleinteilige Eigentümerstruktur hinweist. Dennoch gibt es rund 10.000 natürliche Personen mit mehr als fünf Wohnungen – insgesamt kontrollieren professionelle Privatvermieter:innen somit mindestens 160.000 Einheiten. Mietrechtliche Eingriffe, die sich an juristische Eigentümer:innen sowie größere private Vermieter:innen richten, würden daher fast 90 % des privaten Mietsegments betreffen.

Unter den juristischen Eigentümer:innen ist die Struktur deutlich stärker konzentriert. Neben der öffentlichen Hand spielen vor allem privatwirtschaftliche Akteure eine wachsende Rolle. Die Immobilienwirtschaft, bestehend aus vielen kleineren Unternehmen, hält rund 140.000 Wohneinheiten. Hinzu kommen größere, börsennotierte Konzerne wie Vonovia, die über Tochtergesellschaften etwas mehr als 8.000 Einheiten kontrollieren.

Eine ähnlich große Gruppe bilden die gemeinnützigen Bauträger. Das System der Gemeinnützigkeit bildet eine zentrale Säule der Wiener Wohnraumversorgung, ist jedoch seit Jahren Gegenstand politischer und ökonomischer Auseinandersetzungen. Es gilt europaweit als Vorzeigemodell für die Bereitstellung leistbaren Wohnraums, der nicht nur durch moderate Mieten, sondern auch durch hohe Bauqualität und Energieeffizienz überzeugt. Seit Mitte der 1990er-Jahre wurde der Bau neuer sozial gebundener Wohnungen weitgehend an gemeinnützige Bauträger ausgelagert. Die Stadt Wien agiert dabei nicht nur als Bereitstellerin und Fördergeberin, sondern auch als Verpächterin und indirekte Eigentümerin und spielt somit eine vierfache Rolle im System der sozialen Wohnungsversorgung.

Im Zuge des Baubooms der späten 2010er-Jahre trugen gemeinnützige Bauvereinigungen wesentlich zur Schaffung neuen Wohnraums bei und verfügen heute über den jüngsten Wohnungsbestand aller

Eigentümergruppen – mehr als ein Drittel ihrer Einheiten wurde nach 2005 errichtet. Auf Grundbuchebene kontrollieren sie rund 203.000 Wohneinheiten (138.000 vollständig, sowie rund 65.000 auf fremdem Grund). Nach Abzug der Einheiten auf gepachtetem Boden und indirekter Eigentümerschaften reduziert sich dieser Bestand allerdings auf etwa 98.000 Wohnungen. Die größten indirekten Eigentümer:innen innerhalb dieses Segments sind die öffentliche Hand mit rund 14 % sowie institutionelle Investoren, die etwa 12 % der Bestände halten.

Diese zunehmende Kapitalverflechtung macht das gemeinnützige System potenziell anfällig für Prozesse der Kommodifizierung und Finanzialisierung. Eine weitere Marktöffnung würde nur kurzfristig ökonomische Vorteile für die Eigentümer:innen bringen, langfristig jedoch erhebliche Risiken für die Leistbarkeit und Stabilität des Systems bergen. Drei zentrale Gefahrenquellen lassen sich dabei identifizieren:

- Erstens, die mögliche Aufweichung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, insbesondere der restriktiven Regelungen zur Gewinnausschüttung. Angesichts des wachsenden Einflusses renditeorientierter Investoren und des Sanierungsdrucks bei öffentlichen Eigentümer:innen könnte eine Lockerung dieser Bestimmungen die ökonomische Nachhaltigkeit des Modells gefährden.
- Zweitens droht durch Privatisierungen von Beständen im indirekten Eigentum der öffentlichen Hand eine schleichende Aushöhlung des gemeinnützigen Sektors. Die negativen Erfahrungen der BUWOG-Privatisierung Anfang der 2000er-Jahre – deren Bestände heute zum Großteil dem börsennotierten Vonovia-Konzern gehören – verdeutlichen die Risiken solcher Verkäufe.
- Drittens werden dem gemeinnützigen Segment jährlich zahlreiche Wohnungen durch Kaufoptionen der Bewohner:innen entzogen, was den leistbaren Mietwohnungsbestand kontinuierlich verkleinert.

Doch nicht nur die gemeinnützigen Bauträger, sondern auch die private Immobilienwirtschaft verliert bei einer Betrachtung der wirtschaftlichen Endeigentümer:innen signifikante Anteile an institutionelle Investoren. Während diese auf Grundbuchebene nur etwa 34.000 Wohneinheiten halten, kontrollieren sie auf Konzernebene fast 80.000. Institutionelle Akteure, allen voran vor allem Privatstiftungen, Versicherungen und Banken, prägen zunehmend den Neubausektor und tragen zur fortschreitenden Finanzialisierung des Wiener Wohnungsmarkts bei. Im Unterschied zu anderen globalen und europäischen Großstädten (vgl. Gabor & Kohl, 2022; Whitehead et al., 2023) spielt das viel zitierte „internationale Finanzkapital“ jedoch nur eine untergeordnete Rolle: Die dominanten Investoren im Wiener Kontext sind nationale Institutionen. Banken und Fonds konzentrieren ihre Investitionen stärker auf periphere Lagen, während Versicherungsgesellschaften und Privatstiftungen auch im innerstädtischen Bereich stark vertreten sind.

Daneben verfügen konfessionelle Einrichtungen mit rund 15.000 Wohnungen über einen beachtlichen Bestand, insbesondere in der Innenstadt, entlang der Alten Donau sowie in Teilen von Währing und den Innenbezirken. Insgesamt lässt sich somit eine ausgeprägte räumliche Polarisierung erkennen: Während natürliche Personen vor allem in den westlichen und innenstadtnahen Gebieten Eigentum halten, dominieren juristische und institutionelle Akteure in den zentralen, südlichen und östlichen Stadtteilen sowie in den neuen Entwicklungsgebieten. Diese ungleiche Verteilung verstärkt die sozialräumliche Differenzierung zwischen versorgungs- und renditeorientiertem Wohnraum und prägt zunehmend die Eigentumslandschaft Wiens.

Die räumliche Polarisierung der Eigentumsstrukturen hat sowohl für die sozialräumliche Stadtentwicklung, sondern auch für die Investoren entscheidende Implikationen. Professioneller Privatbesitz, Privatstiftungen und Immobilienunternehmen sowie konfessionelle Eigentümer:innen profitieren in besonderem Maße von der guten Anbindung und hohen Qualität der öffentlichen Infrastruktur, während der geförderte Neubau im Zuge steigender Bodenpreise zunehmend aus zentralen Lagen verdrängt wurde. Unter den derzeitigen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen können vor allem private, renditeorientierte Eigentümer:innen jene Bodenrenten abschöpfen, die durch öffentliche Investitionen entstehen. Ermöglicht wird dies nicht zuletzt durch die im Mietrechtsgesetz verankerten Lagezuschläge, die eine direkte Monetarisierung standortbedingter Vorteile erlauben. Es lässt sich hier auch einen signifikant positiven, wenn auch nicht stark ausgeprägten Zusammenhang zwischen den Mieten und dem Anteil an professionellem Privatbesitz, Versicherungsgesellschaften sowie konfessionellen Einrichtungen feststellen. Für eine tatsächliche Evaluierung der Frage welche Investoren

wie viel Bodenrente und Aufwertungsgewinne einstreichen konnten, bedarf es einer kleinräumigeren und vor allem vergleichenden Analyse über die Zeit.

Die Rolle der konfessionellen Einrichtungen erscheint insgesamt als eine zweigeteilte. Einerseits stellen kirchliche Organisationen immer wieder soziale Wohnungsangebote (z.B. Heimat Österreich) direkt zur Verfügung oder verpachten Gründe an gemeinnützige Bauvereinigungen. Andererseits halten sie große Bestände in top Lagen und treten regelmäßig auch als konventionelle Vermieter auf. Gerade der Besitz des Stifts Klosterneuburg und die Bauvorhaben im hochpreisigen Segment an der Alten Donau führen immer wieder zu Debatten in der Bevölkerung (ORF, 2018; Wittstock, 2018). Um der komplexen Rolle der konfessionellen Eigentümer gerecht zu werden bedarf es noch tiefergehender Analysen, insbesondere auch auf einer Qualitativen Betrachtung unterschiedlicher Bewirtschaftungs-Strategien zwischen den verschiedenen Organisationen und Objekten.

Insgesamt verdeutlicht die vorliegende Studie die Bedeutung von indirektem Immobilienbesitz bei der Betrachtung bestimmter Investorengruppen, insbesondere von finanzmarktnahen Akteuren. Aufgrund des zunehmenden Anteils an juristischen Eigentümer:innen ist davon auszugehen, dass die Bedeutung dieser indirekten Betrachtung tendenziell zunehmen wird. Eine aktuelle Limitation stellt hingegen die reine Zuordnung indirekten Eigentums über ein 50 %+ Kriteriums dar. Diese Herangehensweise erlaubt zwar eine konsistente Interpretation der Eigentumsverhältnisse im Sinne einer operativen Kontrolle, könnte allerdings auch zur Unterschätzung gewisser Investorengruppen führen. So ist etwa denkbar, dass vor allem institutionelle Investoren regelmäßig auch nur als „minority Shareholder“ versuchen Wohnimmobilien in ihre Portfolios zu holen. Kadi et al. (2025) zeigen etwa das der Anteil der finanzialisierten Mietwohnungen in Wien deutlich ansteigen, wenn man minority ownership von institutionellen Investoren mitberücksichtigt. Wären wir in der Lage auch Shareholder Anteile (sowohl innerhalb der juristischen Eigentümer:innen als auch zwischen juristischen und natürlichen Personen) genau zu bestimmen, so ist davon auszugehen, dass die Konzentration an Wohnimmobilienbesitz nochmals deutlich ansteigt. Dies ist anhand der vorliegenden Datenbasis allerdings nicht möglich.

Eine weitere relevante Limitation der vorliegenden Untersuchung ist die Beschränkung auf Wohneinheiten als zentrale Maßzahl. Durch eine Investoren-Brille betrachtet wären beispielsweise monetäre Bewertungen der Wohnimmobilien ein relevanteres Maß, um Marktanteile zu bestimmen. Die Verwendung von Wohneinheiten ist wiederum aus dem Blickwinkel einer Versorgungslogik durchaus sinnvoll. Weil aber die zentrale Größeneinheit im Grundbuch Flächen-Nutzanteile sind, führt der Fokus auf ganze Einheiten aber zu gewissen Ungenauigkeiten. Der Grad der Unschärfe ist dabei abhängig von der Tendenz unterschiedlicher Akteure, unterschiedlich große Wohneinheiten zu erwerben. An dieser Stelle sollte allerdings auch nochmals darauf hingewiesen werden, dass das Gebäuderegister in Wien zwar über die letzten Jahre deutlich verbessert wurde, allerdings keine exakte Referenzquelle darstellt. Zwar gehen wir davon aus das es sich bei den präsentierten Ergebnissen um belastbare Annäherungen handelt, die Ergebnisse sollten aber nicht als exakte Punkt-Schätzungen interpretiert werden.

Für eine Verortung der Ergebnisse wiederum bedarf es vor allem eines Vergleichs mit anderen Städten. International liefern Trautvetter (2020) sowie Trautvetter & Knechtel (2023) Eigentümerstrukturanalysen für Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a.M. Düsseldorf, Leipzig und Erfurt. Diese können als erster Vergleich für die Ergebnisse dieser Studie verwendet werden, aufgrund mangelnden Zugangs zum Grundbuch in den deutschen Großstädten, sind die Methoden hinter diesen Erhebungen aber grundlegend unterschiedlich. Naheliegend wäre, aufgrund der gleichen Datenverfügbarkeit, daher ein Vergleich mit anderen österreichischen Städten wie Salzburg, Graz, Innsbruck oder Linz.

LITERATURVERZEICHNIS

Aalbers, M. B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, *41*(4), 542–554. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522

Aigner, A. (2020). What's wrong with investment apartments? On the construction of a 'financialized' rental investment product in Vienna. *Housing Studies*, *37*(3), 355–375. https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1806992

Akademikerhilfe. (o. J.). *Der Verein | Akademikerhilfe Studentenwohnheime*. Abgerufen 7. Oktober 2025, von https://www.akademikerhilfe.at/de/ueber-uns

Akers, J., & Seymour, E. (2018). Instrumental exploitation: Predatory property relations at city's end. *Geoforum*, *91*, 127–140. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.02.022

Arbeiterkammer Wien. (2024). *Genossenschaftswohnungen*. https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Genossenschaftswohnungen_2024.pdf

Arbeiterkammer Wien. (2025). *Genossenschaftswohnungen mit Kaufoption*. Arbeiterkammer Wien. https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Wohnen_im_Eigentum/Genossenschaftswohnungen_mit_Kaufoption.html

ARWAG Holding AG. (2025). *Impressum—ARWAG Holding – Aktiengesellschaft*. ARWAG Holding-AG. https://www.arwag.at/impressum/

AustriaTech. (2024). *ÖV-Güteklassen | Mobilitätsdaten Österreich*. https://mobilitydata.gv.at/daten/%C3%B6v-g%C3%BCteklassen

Banabak, S. (2023a). *Gentrification in segmented housing markets: Vienna between rental market transformation and social housing* [Thesis, Technische Universität Wien]. https://repositum.tuwien.at/handle/20.500.12708/196770

Banabak, S. (2023b). Neighbourhood rental market integration and private rent trajectories – evidence from the city of Vienna. *International Journal of Urban Sciences*, *27*(2), 239–259. https://doi.org/10.1080/12265934.2022.2110144

Banabak, S. (2024). Closing the Rent Index Gap – A Quantitative Approach to Rental-Sector Gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, *115*(1), 64–80. https://doi.org/10.1111/tesg.12607

Banabak, S., Juday, L., Gerhalter, M., & Sielker, F. (2025). Country Fiche. In F. Sielker, A. Pittini, & S. Banabak (Hrsg.), *HOUSE4ALL: European Compendium of Housing Policies*. ESPON EGTC.

Banabak, S., Kadi, J., & Schneider, A. E. (2024). Gentrification and the suburbanization of poverty: Evidence from a highly regulated housing system. *Urban Geography*, *45*(9), 1596–1618. https://doi.org/10.1080/02723638.2024.2325197

Banabak, S., Steirer, P., Neuhuber, T., Sutterlütti, D., Sielker, F., & Pittini, A. (2025). Price Dampening through Social Housing Provision? - Spillover Effects on Private Rents in Austria, Denmark, and the Netherlands. In *HOUSE4ALL: Access to Affordable and Quality Housing for All People. Case Study Report*. ESPON EGTC.

Baron, H., Doan, T. B. N., Kadi, J., & Plank, L. (2021). *Wohnungspolitik Und Wohnversorgung*. AK Wien.

Bauer, E. (2006). Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich: Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive. *Kurswechsel : Zeitschrift für gesellschafts-, wirtschafts- und umweltpolitische Alternativen, Kurswechsel : Zeitschrift für gesellschafts-, wirtschafts- und umweltpolitische Alternativen. - Wien : Sonderzahl Verlag, ISSN 1016-8419, ZDB-ID 1202507-0. - 2006, 3, S. 20-27*, (3).

Blaas, W., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Hiltgartner, K., & Plank, L. (2017, Februar 23). *Gemeinnütziger Wohnbau: In Intelligenz investieren statt wertvolle Substanz abreißen*. DER STANDARD. https://www.derstandard.at/story/2000053061997/gemeinnuetziger-wohnbau-in-intelligenz-investieren-statt-wertvolle-substanz-abreissen

Chorherr, C. (2024, Januar 9). *Wie Herr Bach 7000 Gasthermen abschraubte*. FALTER. https://www.falter.at/zeitung/20240109/wie-herr-bach-7000-gasthermen-abschraubte

Cramer-Greenbaum, S. (2021). Who can afford a 'livable' place? The part of living global rankings leave out. *International Journal of Urban Sustainable Development*, *13*(1), 70–82. https://doi.org/10.1080/19463138.2020.1812076

Doling, J. (1999). De-commodification and Welfare: Evaluating Housing Systems. *Housing, Theory and Society*, *16*(4), 156–164. https://doi.org/10.1080/14036099950149884

Donner, C. (2000). *Wohnungspolitiken in der Europäischen Union: Theorie und Praxis*.

Dowling, E., Volmary, H., & Plank, L. (2025). Austrian exceptionalism in the financialisation of housing and care: A precarious interplay of bulwarks and conduits. *New Political Economy*, *0*(0), 1–17. https://doi.org/10.1080/13563467.2025.2572052

Elsinga, M., Stephens, M., & Knorr-Siedow, T. (2014). The Privatisation of Social Housing: Three Different Pathways. In *Social Housing in Europe* (S. 389–413). John Wiley & Sons, Ltd. https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch22

Evangelischer Immobilienveband. (o. J.). *MITGLIEDER*. der-eid. Abgerufen 7. Oktober 2025, von https://news0943.wixsite.com/der-eid/mitglieder

Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, *53*(7), 1486–1502. https://doi.org/10.1177/0042098014543704

Friesenecker, M., & Kazepov, Y. (2021). Housing Vienna: The Socio-Spatial Effects of Inclusionary and Exclusionary Mechanisms of Housing Provision. *Social Inclusion*, *9*(2), 77–90. https://doi.org/10.17645/si.v9i2.3837

Gabor, D., & Kohl, S. (2022). *The financialization of housing in Europe—"My home is an asset class"*.

GBV. (2016). *70 Jahre Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen—Revisionsverband*. https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Preview_images/festschrift.pdf?exp=13947&fps=ecd5ee0f5073af19ac84baadf23c16506470710f

GBV. (2024a). *Verbandsstatistik 2024—Die gemeinnützige Wohnugswirtschaft in Zahlen*. https://www.gbv.at/Fakten_Analysen/

GBV. (2024b, November 11). *Die grundbücherliche Anmerkung der Weitergeltung des WGG*. https://gbv-aktuell.at/news/die-grundbuecherliche-anmerkung-der-weitergeltung-des-wgg

GBV. (2025). *Neue GBV-Dekarbonisierungsbeauftragte*. https://gbv-aktuell.at/news/neuer-gbv-dekabonisierungsbeauftragter

Getzner, M., Damjanovic, D., Dowling, E., Müller, H. L., Plank, L., Strickner, A., Damböck, C., Evers, P., Kalhorn, A. F., & Pöchhacker, T. (2024). *Daseinsvorsorge 2030*. AK Wien.

Giffinger, R. (1998). Segregation in Vienna: Impacts of Market Barriers and Rent Regulations. *Urban Studies*, *35*(10), 1791–1812. https://doi.org/10.1080/0042098984150

Goodman, A. C., & Thibodeau, T. G. (1998). Housing Market Segmentation. *Journal of Housing Economics*, *7*(2), 121–143. https://doi.org/10.1006/jhec.1998.0229

Gruber, E., Bernhardt, H., Huber, M., & Gutmann, R. (2024). *Wandel der Wohnqualitäten im Zuge von Privatisierungen* (Bd. 49). Verlag Arbeiterkammer Wien. https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC17277311/

Hatz, G. (2009). Features and dynamics of socio-spatial differentiation in Vienna and the Vienna Metropolitan region. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, *100*(4), 485–501. https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2009.00554.x

Hatz, G. (2021). Can public subsidized urban renewal solve the gentrification issue? Dissecting the Viennese example. *Cities*, *115*, 103218. https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103218

Hatz, G., Kohlbacher, J., & Reeger, U. (2016). Socio-economic segregation in Vienna: A social-oriented approach to urban planning and housing. In *Socio-economic segregation in european capital cities: East meets west* (S. 80–109). Routledge, Taylor & Francis. https://ucrisportal.univie.ac.at/en/publications/socio-economic-segregation-in-vienna-a-social-oriented-approach-t

Hochwarter, C. (2024). Befristete Mietverträge - Forschungsbericht. Stadtpunkte 46. Verlag der Arbeiterkammer Wien 2024

Hochstenbach, C. (2023). Networked geographies of private landlordism: Mapping flows of capital accumulation and rent extraction. *Housing Studies*, *39*(9), 2234–2259. https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2174255

Holm, A. (2010). Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände und neue Verwertungsstrategien in Frankfurt/Main. In S. Heeg & R. Pütz (Hrsg.), *Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung*. Rhein-Mainische-Forschungen.

Holm, A. (2011). *Wohnungsprivatisierung in Europa. Strategien, Verfahren und Auswirkungen in Großbritannien, Polen und den Niederlanden.* https://orlis.difu.de/handle/difu/173969

IMMO United. (2016). *Wem gehört Wien?* https://www.immounited.com/wp-content/uploads/2017/04/2016-05-26_Wem_geh%C3%B6rt_Wien.pdf

Kadi, J. (2015). Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna? *Housing, Theory and Society*, *32*(3), 247–265. https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885

Kadi, J. (2025). Layers of Commodification in the City of Decommodification: The Transformation of Regulated Private Renting in Vienna. *Housing, Theory and Society*, *42*(2), 212–233. https://doi.org/10.1080/14036096.2024.2382417

Kadi, J., Banabak, S., & Plank, L. (2025). Institutional investment in rental housing in the city of social housing. *European Urban and Regional Studies*, 09697764241306035. https://doi.org/10.1177/09697764241306035

Kadi, J., Banabak, S., & Schneider, A. (2022). Widening gaps? Socio-spatial inequality in the “very” European city of Vienna since the financial crisis. *Cities*, *131*, 103887. https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103887

Kadi, J., Hochstenbach, C., & Lennartz, C. (2020). Multiple property ownership in times of late homeownership: A new conceptual vocabulary. *International Journal of Housing Policy*, *20*(1), 6–24. https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1697514

Kadi, J., & Lilius, J. (2022). The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: A multi-dimensional analysis. *Housing Studies*, *39*(7), 1607–1631. https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2135170

Kadi, J., & Matznetter, W. (2022). The long history of gentrification in Vienna, 1890–2020. *City*, *26*(2–3), 450–472. https://doi.org/10.1080/13604813.2022.2054221

Kadi, J., & Ronald, R. (2014). Market-based housing reforms and the ‘right to the city’: The variegated experiences of New York, Amsterdam and Tokyo. *International Journal of Housing Policy*, *14*(3), 268–292. https://doi.org/10.1080/14616718.2014.928098

Kadi, J., & Verlič, M. (2019). *Gentrifizierung in Wien*. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. -, Kadi, Justin, Verlič, Mara: Gentrifizierung in Wien, -: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien -. https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/!metadata/AC15357509/46/-/

Katholische Siedlungsdienst e.V. (o. J.). *KSD e.V.* Abgerufen 7. Oktober 2025, von https://www.ksd-ev.de/über-uns

Klien, M., Huber, P., & Reschenhofer, P. (2023). *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus*.

Koessl, G. (2022). *Das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich: Kostenmieten, revolvierende Fonds und ökonomische Auswirkungen*. *CIRIEC Working paper*, (05).

Köppl, F., Leitsmüller, H., & Wimmer, A. (1990). *Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft—Fakten Probleme Perspektiven*. AK, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.

Krainz, L. (2025, Januar 31). Immobilien, Medien und Skigebiete: Das Vermögen der katholischen Kirche und ihrer befreundeten Netzwerke. *Kontrast.at*. https://kontrast.at/vermoegen-katholische-kirche-oesterreich/

Krippner, G. R. (2005). The financialization of the American economy. *Socio-Economic Review*, *3*(2), 173–208. https://doi.org/10.1093/SER/mwi008

Kumnig, S., & Litschauer, K. (2025). Decommodified housing under pressure: Contested policy instruments and provisioning practices in Vienna. *International Journal of Housing Policy*, *0*(0), 1–23. https://doi.org/10.1080/19491247.2025.2458389

Kumnig, S., Müller, H. L., Kicszka, R., & Kadi, J. (2025). *Die Transformation des Wiener Altbau-Miethausbestands*.

Litschauer, K., & Friesenecker, M. (2021). Affordable housing for all? Challenging the legacy of Red Vienna. In *Vienna*. Routledge.

Lorenz, L., Obermaier, F., & Retter, M. (2025, Februar 17). Oligarchen-Villen: Österreich friert nur neun Immobilien ein. *DER STANDARD*. https://www.derstandard.at/story/3000000257423/oligarchen-villen-oesterreich-friert-nur-neun-immobilien-ein

Madden, D. J., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso (Firm : London, England). https://www.versobooks.com/

Matznetter, W. (2019). 100 Jahre Mieterschutz: Ein Instrument zur Steuerung von Gentrifizierung. In *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis* (S. 13–24).

Mundt, A. (2008). Privatisierung von gebundenem sozialem Wohnraum. In K. Lugger & M. Holoubek (Hrsg.), *) Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell*. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.

Mundt, A., & Amann, W. (2010). *Indicators of an Integrated Rental Market in Austria—International Labour Organization*. *Housing Finance International*, *25*(2).

https://ilo.primo.exlibrisgroup.com/discovery/fulldisplay/cdi_proquest_journals_865656664/41ILO_INST:41ILO_V1

Musil, R., Brand, F., Huemer, H., & Wonaschuetz, M. (2022). The Zinshaus market and gentrification dynamics: The transformation of the historic housing stock in Vienna, 2007-2019. *Urban Studies*, *59*(5), 974–994. https://doi.org/10.1177/00420980211051906

Musil, R., Brand, F., & Punz, S. (2024). The commodification of a rent-regulated housing market. Actors and strategies in Viennese neighbourhoods. *Housing Studies*, *39*(8), 1930–1950. https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2149707

Musil, R., & Kaucic, J. (2024). Housing Market Segmentation as a Driver of Urban Micro-Segregation? An In-Depth Analysis of Two Viennese Districts. *Land*, *13*(9), 1507. https://doi.org/10.3390/land13091507

Neuhuber, T., Schneider, A. E., Banabak, S., & Kadi, J. (2026). Retreat of the Rich? The Impact of High-Income Household Mobility on Income Segregation. *Population, Space and Place*, *32*(2), e70223. https://doi.org/10.1002/psp.70223

Novy, A., Baumgartner, B., Grabow, S., Plank, L., & Volmary, H. (2024). Greening Red Vienna: Lessons for social-ecological housing provision. *Sustainability: Science, Practice and Policy*, *20*(1), 2312674. https://doi.org/10.1080/15487733.2024.2312674

Novy, A., Redak, V., Jäger, J., & Hamedinger, A. (2001). The End of Red Vienna: Recent Ruptures and Continuities in Urban Governance. *European Urban and Regional Studies*, *8*(2), 131–144. https://doi.org/10.1177/096977640100800204

OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), & Prof Feilmayr. (2025). *Wohnimmobilienpreisindex*. TU WIen. https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/immobilien/wohnimmobilienpreisindex.html

oesterreich.gv.at. (2025a). *Anwedungsbereiche des MRG*. https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/3/3/Seite.210213

oesterreich.gv.at. (2025b). *Nutzwertberechnung*. https://www.oesterreich.gv.at/de/lexicon/N/Seite.990074

ORF. (2018, September 25). *Alte Donau: Anrainer gegen Luxuswohnungen*. https://wien.orf.at/v2/news/stories/2937783/

ORF. (2025, August 30). *Signa-Pleite: Forderungen bereits bei 27,6 Mrd. Euro*. news.ORF.at. https://orf.at/stories/3403941/

Orner, M. (2020). Wohnen – wie gemeinnützig ist die Finanzwirtschaft? *A&W-Blog*. https://www.awblog.at/Kommunales/wohnen-wie-gemeinnuetzig-ist-die-finanzwirtschaft

Parlament Österreich. (2025). *5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 5. MILG (269 d.B.)*. https://www.parlament.gv.at/gegenstand/XXVIII/I/269?selectedStage=100

Plank, L., Schneider, A., & Kadi, J. (2022). *Wohnbauboom in Wien 2018-2021. Band 1: Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion / Dr. Leonhard Plank, DI Antonia Schneider, Dr. Justin Kadi (Forschungsbereich Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik, Institut für Raumplanung, TU Wien) ; im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien* (Stand Juni 2022). Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.

Putschögl, M. (2024). *Wir müssen ganz anders bauen*. DER STANDARD. https://www.derstandard.at/story/3000000234374/wir-muessen-ganz-anders-bauen

Putschögl, M. (2025, Dezember 11). *Mietenpaket ist durch: Befristung von mindestens fünf Jahren wird Normalfall*. DER STANDARD. https://www.derstandard.at/story/3000000300147/mietenpaket-ist-durch-befristung-von-mindestens-fuenf-jahren-wird-normalfall

Raiffeisenbank. (2025). *Vorsorgewohnungen kaufen mit Raiffeisen*. https://www.raiffeisen.at/de/immobilien/kaufen-verkaufen/vorsorgewohnungen.html

Riepl, T., & Grabow, S. (2025). Assessing livability through human need theory: Insights from Vienna. *Cities*, *167*, 106336. https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106336

Riepl, T., Schaffartzik, A., Grabow, S., & Banabak, S. (2025). Living well with the foundational economy: Assessing the spatial accessibility of foundational infrastructures in Vienna and the relationship to socio-economic status. *Ecological Economics*, *232*, 108558. https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2025.108558

Romainville, A. (2017). The Financialization of Housing Production in Brussels. *International Journal of Urban and Regional Research*, *41*(4), 623–641. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12517

Ronald, R., & Kadi, J. (2017). The Revival of Private Landlords in Britain's Post-Homeownership Society. *New Political Economy*, *23*(6), 786–803. https://doi.org/10.1080/13563467.2017.1401055

Ronald, R., Lennartz, C., & Kadi, J. (2017). *What ever happened to asset based welfare? Shifting approaches to housing wealth and welfare security*. https://doi.org/10.1332/030557316X14786045239560

Schäfer, P., & Braun, N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, *9*(2), 287–311. https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2015-0023

Schneider, M. (2014). *Ein Fundamentalpreisindikator für -Wohnimmobilien für Wien und G- esamtösterreich*.

Sielker, F., Banabak, S., Gerhalter, M., Neuhuber, T., Sutterlütti, D., Dorner, J., ... & Orchowska, J. (2025). Access to Affordable and Quality Housing for All People: Main Report.

Simons, H., & Tielkes, C. (2020). *Wohnungsmarkt Wien Eine wohnungspolitische Analyse aus deut scher Sicht*. https://de.readkong.com/page/wohnungsmarkt-wien-eine-wohnungspolitische-analyse-aus-deut-5473015

Sozialbau. (2025). *SOZIALBAU-Verbund*. https://www.sozialbau.at/unternehmen/sozialbau-verbund/

Stadt Wien. (2024). *Bevölkerungsentwicklung 2024* [Dataset]. https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerungsstand

Statistik Austria. (2014). *WOHNEN 2014* [Dataset].

Statistik Austria. (2022). *Wohnen 2021*. https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2021.pdf

Statistik Austria. (2024a). *EU-SILC 2024* [Dataset]. https://www.statistik.at/fileadmin/pages/351/Tabellenband_2024.ods

Statistik Austria. (2024b). *Mikrozensus* [Dataset]. https://www.statistik.at/ueber-uns/erhebungen/personen-und-haushaltserhebungen/mikrozensus

Statistik Austria. (2025a). *Baubewilligungen*. STATISTIK AUSTRIA. https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen

Statistik Austria. (2025b). *Bevölkerung nach 100m ETRS-LAEA Raster für Österreich* [Dataset]. https://geoportal.inspire.gv.at/metadatensuche/c6dnRBxn/api/records/7767c33f-302c-11e3-beb4-0000c1ab0db6

Statistik Austria. (2025c). *Wohnen 2024*. https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2024_Web-barrierefrei.pdf

Statistik Austria. (2025d). *Wohnsituation*. STATISTIK AUSTRIA. https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation

Stottmeyer, M. (2024, Februar 25). Wie Oligarchen mit Immobilien ihr Schwarzgeld in Österreich waschen. *Die Presse*. https://www.diepresse.com/18213199/wie-oligarchen-mit-immobilien-ihr-schwarzgeld-in-oesterreich-waschen

Trautvetter, C. (2020). *Wem gehört die Stadt?* https://www.rosalux.de/publikation/id/43284/wem-gehoert-die-stadt-21

Trautvetter, C., & Knechtel, S. (2023). *Wem gehört die Stadt? Teil 2*. https://www.rosalux.de/publikation/id/49719/wem-gehoert-die-stadt-teil-2

Urban Atlas. (2018). *European Union's Copernicus Land Monitoring Service information,*. https://land.copernicus.eu/en/products/urban-atlas

Vonovia. (2025). *Geschäftsbericht 2024*. https://report.vonovia.com/2024/q4/app/uploads/Vonovia-SE_Geschaeftsbericht-2024.pdf

Whitehead, C., Scanlon, K., Voigtländer, M., Karlsson, J., Blanc, F., & Rotolo, M. (2023). *Financialization in 13 cities – an international comparative report*. https://www.iwkoeln.de/en/studies/michael-voigtlaender-financialization-in-13-cities-an-international-comparative-report.html

Wieditz, T. (2017). *Squeezed Out: Airbnb'S Commercialization of Home-Sharing in Toronto*. https://docslib.org/doc/7283170/squeezed-out-airbnb-s-commercialization-of-home-sharing-in-toronto

Wiener Wohnen. (o. J.). *Geschichte des Wiener Gemeindebaus*. wiener-wohnen.at. Abgerufen 8. Oktober 2025, von https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/geschichte.html

Wittstock, B. (2018, September 18). *Alte Donau, Neue Reiche*. FALTER. https://www.falter.at/zeitung/20180918/alte-donau-neue-reiche

Wohnberatung Wien. (2025). *Wiener Wohn-Ticket*. https://wohnberatung-wien.at/wohn-ticket/allgemeines

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Preistrends am Wiener Wohnungsmarkt (2005-2023). Eigene Darstellung auf Basis von OeNB(2025), Statistik Austria (2024b), Stadt Wien (2024) 8
Abbildung 2: Veränderung der Eigentümerstruktur (1910-2021). Eigene Darstellung auf Basis von (Matznetter, 2019) sowie Volkszählung (Statistik Austria, 2023). 11
Abbildung 3: Aufbau der WGW-Datenbank. Eigene Darstellung. 15
Abbildung 4: Typisierung von Eigentümer:innen. Eigene Darstellung. 18
Abbildung 5: Hauptergebnisse der WGW (2025) Studie im Vergleich zu dem Gebäude- und Wohnungszählung (2023). 23
Abbildung 6 Gegenüberstellung der Zusammensetzung der sozialen Wohnraumversorgung von GWZ und WGW 28
Abbildung 7: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum der Stadt Wien 29
Abbildung 8: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern 30
Abbildung 9: Aktuelle Eigentümer privatisierter BUWOG Wohnungen (2025) in Wien 31
Abbildung 10: Indirekte Eigentümer gemeinnütziger Bauvereinigungen (2025). 33
Abbildung 11: Verteilung von Wohneinheiten unter Natürlichen Personen. 35
Abbildung 12: Privatbesitz von mehreren Wohneinheiten (2025) 36
Abbildung 13: Wohnungen im Privatbesitz nach Altersklassen und Gesamtbesitz. Eigene Darstellung 37
Abbildung 14: Wohneinheiten im Eigentum Natürlicher Personen nach Altersklassen und Rechtsverhältnis 38
Abbildung 15: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von natürlichen Personen 40
Abbildung 16: Vergleich Eigentümertyp I nach Grundbuch und Wirtschaftlichem Eigentümer 42
Abbildung 17: Verteilung von Wohneinheiten unter Juristischen Personen (exkl. Sozialer Wohnungsversorgung) 43
Abbildung 18: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von institutionellen Investoren 46
Abbildung 19: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum der Immobilienwirtschaft 47
Abbildung 20: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von konfessionellen Einrichtungen 48
Abbildung 21: Anteil an Wohneinheiten im Eigentum von finanzmarktnahen Investoren 49
Abbildung 22: Firmensitze je Eigentümertyp I auf Ebene der wirtschaftlichen Eigentümer 51
Abbildung 23: Korrelation auf Zählbezirks Ebene. Eigene Darstellung. Anmerkung: $p < 0,05$ *, $p < 0,01$ **, $p < 0,001$ ***. 53
Abbildung 24: Wohnungen nach Rechtsform und Eigentümertyp (2025). Eigene Darstellung. 56
Abbildung 25: Baualter nach Eigentümertyp II (2025) 58

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Operationalisierung der Eigentümertypisierung 21
Tabelle 2: Hauptergebnisse der WGW (2025) Studie in absoluten und relativen Zahlen. 24
Tabelle 3 : Wohneinheiten nach Eigentümertyp (I & II) und Betrachtungsebene. Zur Übersichtlichkeit wurden die Zahlen auf den nächsten 500-Wert gerundet. 41
Tabelle 4: Dezile der Wohneinheiten je Eigentümertyp I auf wirtschaftlicher Eigentümerebene 45

STADTPUNKTE

Die Studienreihe „Stadtpunkte“ wird von der Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen der AK Wien herausgegeben und behandelt aktuelle kommunalpolitische Themen.

Sie soll in erster Linie Informationsmaterial und Diskussionsgrundlage für an diesen Fragen Interessierte darstellen.

Aktuelle Ausgaben

54 **Wem gehört Wien?**
Selim Banabak, Leonhard Plank, Anna Franziska Kalhorn, 2026

53 **Demokratie in Wien**
Sammelband zur Tagung
Sina-Moussa-Lipp, Mara Verlič (Hg.), 2026

52 **Wohnungsmärkte in Europa unter Druck.**
Sammelband zur Tagung
Mara Verlič (Hg.), 2026

51 **Junge Menschen in Wien III**
Martina Zandonella, Harald Glaser, 2025

50 **Die Transformation des Wiener Altbau-Miethaus-Bestands**
Angebotsdynamiken und Verdrängungsdruck
Sarah Kumnig, Hannah Lucia Müller, Raphael Kiczka, Justin Kadi, 2025

49 **Wandel der Wohnqualitäten im Zuge von Privatisierungen.**
Die Wohnverhältnisse aus Sicht von Bewohner:innen in ehemals bundeseigenen Wohnanlagen am Beispiel von Wien und Graz
Ernst Gruber, Helena Bernhardt, Margarete Huber, Raimund Gutmann, 2024

48 **Wie wir (nicht) Leben.**
20 Foto- und Filmprojekte für eine gerechtere Stadt
Eine Kooperation der Klasse für Angewandte Fotografie und der AK Wien
Mara Verlič, Christian Pichler (Hg.), 2024

47 **Mehr zusammenbringen.**
Zur Verbesserung politisch wirksamer Beteiligung in Wien
Tamara Ehs, Martina Zandonella, 2024

46 **Befristete Mietverträge.**
Forschungsbericht
Christoph Hochwarter, 2024

45 **Wohnen für die Vielen.**
Sammelband zur Tagung
Sina Moussa-Lipp, Mara Verlič (Hg.), 2023

44 **Grünraumgerechtigkeit für eine resiliente Stadt.**
Visionäre Realitäten
Jürgen Furchtlehner, Nora Heger, Daniela Lehner, Lilli Lička (BOKU), 2023

43 **Die Bereitstellung öffentlicher Dienstleistungen in Zeiten der Pandemie.**
Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten – eine Querschnittsanalyse europäischer Städte
Manfred Krenn, 2023

42 **Gerechte Stadt muss sein!**
Studie zur Bestandsanalyse und Zukunftsorientierung einer gerecht(er)en Stadtplanung mit Schwerpunkt Wien
GABU Heindl Architektur, 2022

41 **Wohnbaumboom in Wien 2018-2021.**
Qualitäten, Akteur:innen und Vermarktung der Wohnbauproduktion
Ernst Gruber, Margarete Gruber, Raimund Gutmann (wohnbund:consult eG Büro für Stadt.Raum.Entwicklung), 2022

40 **Wohnbaumboom in Wien 2018-2021. Preise, Käufer:innen und Leerstände in der Wohnbauproduktion**
Leonhard Plank, Antonia Schneider, Justin Kadi (TU Wien), 2022

39 **Klimagerechtigkeit im öffentlichen Raum. Vision Wiener Klimastraßen**
Susanne Staller, Heide Studer (tilia landschaftsplanung), Michael Szeiler, Laurentius Terzic (con.sens mobilitätsdesign), 2022

38 **Covid-19 und Kommunalpolitik. Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf Aspekte der Lebensqualität in Wien**
Janine Heinz und Günther Ogris (SORA), 2021

37 **Wohnungspolitik und Wohnversorgung. Bericht aus fünf wachsenden europäischen Millionenstädten**
Harald Baron, Thi Bich Ngoc Doan, Justin Kadi, Leonhard Plank (TU Wien),2021

36 **Kooperative Raum- und Wirtschaftsentwicklung. Notwendigkeit und Möglichkeiten in der Metropolregion Wien**
Peter Mayerhofer, Peter Huber, 2021

35 **Junge Menschen in Wien II. Entwicklungen seit 2013 und neue Herausforderungen durch die Corona-Pandemie**
Bernhard Hoser, David Laumer, Julia Simon, Günther Ogris (SORA), 2021

34 **Sozialraum Monitoring. Durchmischung und Polarisierung in Wien**
Camilo Molina, Hannah Quinz, Christoph Reinprecht (Universität Wien), 2021

33 **Formen und Praktiken der Partizipation im kommunalen Wien**
Michael Jonas, Simeon Hasserner (Institut für Höhere Studien), 2020

32 **Wien wächst – Digitale Stadt**
Peter Prenner (Hg.), 2020

31 **Betriebskosten. Wohnrechtliche Rahmenbedingungen, empirische Analyse und Vergleiche der Gebühren öffentlicher Dienstleistungen**
Walter Rosifka, Lukas Tockner (AK-Wien), 2020

30 **Soziale Risiken von Digitalisierungsprozessen. Trendanalysen im Erwerbs- und Privatleben mit Fokus auf Wien**
Hubert Eichmann, Annika Schönauer, Philip Schörpf, Ademir Jatic (FORBA Forschungs- und Beratungsstelle Arbeitswelt), 2019

29 **Öffentlicher Verkehr in den Wiener Außenbezirken**
Roland Fersterer, Bernhard Fürst, Andreas Käfer, Herbert Peherstorfer (TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH), 2019

28 **Wien wächst – Soziale Stadt. Zwischen Vielfalt und Ausgrenzung**
Katharina Hammer (Hg.), 2019

27 **Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis**
Justin Kadi, Mara Verlič (Hg.), 2019

26 **Wien wächst – Wien baut. Mehr Qualität in mehr Quantität?**
Christian Pichler (Hg.), 2018

25 **Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiterbauen. Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung**
Ernst Gruber, Raimund Gutmann, Margarete Huber, Lukas Oberhuemer (wohnbund:consult), 2018

24 **Tourismus in Wien. Lage und Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Arbeitsklimas und der Tourismus-förderung**
Josef Schmee, Kai Biehl (Hg.), 2017

23 **Öffentliche Räume in Stadtentwicklungsgebieten Wiens**
Barbara Gungl, Heide Studer, Ulla Thamm, Andrea Weninger (tilia/Rosinak & Partner), 2017

22 **Wien wächst – Smart City. Neues Konzept, offene Fragen**
Katharina Hammer (Hg.), 2016

21 **„Smart Cities“. Eine technologische und datenschutzrechtliche Einschätzung**
Thomas Riesenecker-Caba (FORBA), 2016

20 **S-Bahn in Wien. Chance für die wachsende Stadt.**
Andreas Käfer, Herbert Peherstorfer, Roland Fersterer, Bernhard Fürst und Patrick Schnötzlinger (TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH), 2016

19 **Wien wächst – Öffentlicher Raum. Die Stadt als Verteilungsfrage**
Peter Prenner (Hg.), 2016

18 **Wien neu – Passende Strukturen für die wachsende Stadt**
Adolf Andel, Cornelia Krajasits und Iris Wach (Projekthaus GmbH), 2016

17 **Wien wächst – Verkehr. Ostregion zwischen Konkurrenz und Kooperation**
Peter Prenner (Hg.), 2015

16 **Kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzung im öffentlichen Raum**
Herbert Bork, Stefan Klingler, Sibylla Zech, 2015

15 **Junge Menschen in Wien. Beschäftigung – Wohnen – Leben in Wien**
Katharina Hammer (Hg.), 2015

14 **Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt**
Peter Prenner (Hg.), 2015

13 **Wiener Herausforderungen. Arbeitsmarkt, Bildung, Wohnung und Einkommen**
Josef Schmee (Hg.), 2015

12 **Wien wächst – Herausforderungen zwischen Boom und Lebensqualität**
Peter Prenner (Hg.), 2014

11 **Migrantische Ökonomie in Wien**
Susi Schmatz, Petra Wetzel, 2014

10 **Wiens Industrie in der wissensbasierten Stadtwirtschaft: Wandlungsprozesse, Wettbewerbsfähigkeit, industriepolitische Ansatzpunkte**
Peter Mayerhofer,2014

9 **BürgerInnenbeteiligung in der Stadt. Zwischen Demokratie und Ausgrenzung?**
Katharina Hammer (Hg.), 2013

8 **Wiens Konjunkturentwicklung im nationalen, intra- und interregionalen Vergleich**
Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2013

7 **Wohnen im Arsenal. Wandel der Wohnbedingungen im Zuge der Privatisierung**
Peter Moser, 2013

6 **Kommunaler Ausverkauf**
Peter Prenner (Hg.), 2013

5 **Qualität im Arbeitsumfeld**
Gisa Ruland, 2012

4 **Verkehr in der Stadt. Veranstaltungsreihe 2010/2011**
Michael Klug (Hg.), 2012

3 **Wiens Stadtwirtschaft im Konjunkturzyklus**
Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2011

2 **Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung in Wien**
Verkehrsplanung Käfer GmbH, 2011

1 **PendlerInnenstudie Wien**
Andreas Riesenfelder, 2011

KURZBIOGRAFIEN

Dr. SELIM BANABAK, MSc

ist Universitätsassistent (Postdoc) am Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung der TU Wien. Sein Forschungsschwerpunkt liegt auf urbanen und regionalen Wohnungsmärkten und Wohnungspolitik. Er arbeitet vorwiegend quantitativ und beschäftigt sich insbesondere mit Finanzialisierung und sozialräumlicher Ungleichheit. Nach dem Studium der Volkswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien schloss er an der TU Wien ein Doktorat in Raumplanung und Raumordnung ab. In seiner Dissertation untersuchte er die Wechselwirkungen zwischen Wohnungsmarktsegmentierung und Gentrifizierungsprozessen. Derzeit arbeitet er an seiner Habilitation zur jüngeren Entwicklung und Geographie der europäischen Wohnungsmärkte.

Dipl.-Ing.in ANNA FRANZISKA KALHORN, BSc

studierte Raumplanung und ist Projektassistentin am Forschungsbereich für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik am Institut für Raumplanung der TU Wien. Ihr Forschungsschwerpunkt liegt auf der Vereinbarkeit sozialer und ökologischer Anforderungen an eine ausreichende Infrastrukturversorgung. In ihrer Dissertation erforscht sie wie institutionelle und regulatorische Rahmenbedingungen die Entwicklung von Wohnungspreisen, soziale Ungleichheiten und den Zugang zu leistbarem Wohnraum prägen mit einem Fokus auf Eigentumsstrukturen und Finanzialisierung.

Dr.rer.soc.oec. LEONHARD PLANK

arbeitet als Senior Scientist am Forschungsbereich für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik am Institut für Raumplanung der TU Wien. Als interdisziplinär ausgerichteter Wirtschaftswissenschafter beschäftigt er sich insbesondere mit der Analyse und Gestaltung kritischer Infrastrukturen, der Daseinsvorsorge und der Nahversorgung. Er hat zahlreiche Publikationen und Studien zur Wohnraumversorgung veröffentlicht und ist Mitherausgeber des Handbook of Social Infrastructure. Er ist Teil des internationalen Forschungsnetzwerks Foundational Economy Collective und Mitbegründer des Kompetenzzentrums Alltagsökonomie.

ALLE RATGEBER ZUM DOWNLOADEN
https://wien.arbeiterkammer.at/service/Ratgeber/index.html

BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN UNTER
https://wien.arbeiterkammer.at/ueberuns/kontakt/index.html

ALLE STUDIEN ZUM DOWNLOADEN
https://emedien.arbeiterkammer.at/

WEITERE SERVICES UND INFORMATIONEN UNTER
https://wien.arbeiterkammer.at/

DER DIREKTE WEG ZU UNSEREN PUBLIKATIONEN
https://wissenschaft.arbeiterkammer.at/
https://emedien.arbeiterkammer.at/

Bestelltelefon: +43 1 50165-13130
E-Mail: stadt@akwien.at

ZITIERFÄHIGER LINK ZUR STUDIE
https://emedien.arbeiterkammer.at/resolver?urn=urn:nbn:at:at-akw:g-7425216

CREATIVE COMMONS CC BY-SA
Sofern nicht anders ausgewiesen, steht der Inhalt dieses Werks unter der Creative Commons Lizenz CC BY-SA 4.0 zur Verfügung: https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de



Bei Verwendung von Textteilen wird um Zusendung eines Belegexemplars an die AK Wien / Abteilung Kommunalpolitik und Wohnen ersucht.

IMPRESSUM
Medieninhaberin: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,
Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien, Telefon: (01) 501 65 0
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum
Auftraggeberin: AK Wien / Abt. Kommunalpolitik und Wohnen
Rückfragen an: Lukas Tockner (lukas.tockner@akwien.at)
Tamara Premrov (tamara.premrov@akwien.at)
Gestaltung: Alexander Ullrich | A SQUARED, Covergrafik Skyline: Jakob Fielhauer | feelhower
Verlags- und Herstellungsort: Wien
Druck: ÖGBV-Druckerei
ISBN: 978-3-7063-1255-4
© 2026 AK Wien



ZUHAUSE IN DER ARBEITSWELT

Die Homepage der AK ist rund um die Uhr für Sie da. Ob Onlineratgeber, Servicerechner oder Broschüren: Mit unseren Servicetipps zu Arbeitsrecht, Konsumentenschutz, Bildung oder Wohnen sind Sie immer auf dem letzten Stand.

Unser Angebot für Sie auf
wien.arbeiterkammer.at

AK WIEN
GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

© Jacob Lund - Adobe Stock

WEM GEHÖRT WIEN?

Eigentumsverhältnisse in der Wiener Wohnraumversorgung

(Stadtpunkte 54)

November 2026

9 783706 312554