

**PRESSE-
KONFERENZ**

5. Mai 2025

POKER MIT ALTBAU- MIETSHÄUSERN - MIETER:INNEN UNTER DRUCK

**Neue AK Studie: Wiener Altbauten als Goldgruben für
Spekulant:innen - gekauft, verkauft, weiterverkauft mit
fetten Gewinnen und illegal überhöhten Mieten. Hinter der
Fassade: Schikanen für Mieter:innen.**

THOMAS RITT

Leiter der Abteilung Kommunal und Wohnen, AK
Wien

MARA VERLIČ

Abteilung Kommunal und Wohnen, AK Wien



ALTBAU-MIETSHÄUSER: SPEKULANT:INNEN KASSIEREN, MIETER:INNEN FLIEGEN RAUS! WOHNEN MUSS LEISTBAR UND SICHER SEIN!

Neue AK Studie: Spekulant:innen nehmen Altbau-Mietshäuser ins Visier. Für Käufer:innen zählen fette Gewinne, Mieter:innen zahlen drauf.

Altbau-Mietshäuser in Wien sind begehrt – aber nicht von Familien, sondern von gewerblichen Unternehmen und Immobilienhaien. Gekauft, verkauft, weiterverkauft: Auf dem aufgeheizten Zinshaus-Markt wird gezockt – und zwar auf dem Rücken der Mieter:innen. Eine neue Studie der TU Wien im Auftrag der AK zeigt: Von den rund 20.000 Wiener Altbau-Mietshäusern wurden zwischen 2000 und 2022 ganze 6.400 Käufe und Verkäufe getätigt – viele Häuser gingen mehrfach über den Tisch. Die Preise für die Häuser sind explodiert: Käufer:innen zahlen inzwischen 3,5 Millionen Euro für ein Altbau-Mietshaus, im Jahr 2000 waren es noch vergleichsweise schlappe 573.000 Euro – ein Anstieg um das Sechsfache! Die Zeche zahlen die Mieter:innen: Vermieter:innen lassen Gebäude völlig verkommen, sanieren dann teuer und heben die Mieten irregulär über den Richtwert saftig an oder kündigen sie illegal. Thomas Ritt, Leiter der AK Wien Abteilung Kommunal & Wohnen: „Der Markt ist aufgeheizt, eine Preis-Gewinn-Spirale dreht sich unaufhaltsam. Käufer:innen fahren satte Gewinne ein, Mieter:innen werden systematisch schikaniert – nur damit neue, illegal teure Verträge befristet abgeschlossen werden können. Wohnen darf kein Spekulationsobjekt sein – es muss leistbar und sicher sein!“ Die AK verlangt: Reform des Mietrechtsgesetzes mit klaren Mietobergrenzen, Schluss mit den Spekulationen und Aus für Befristungen.

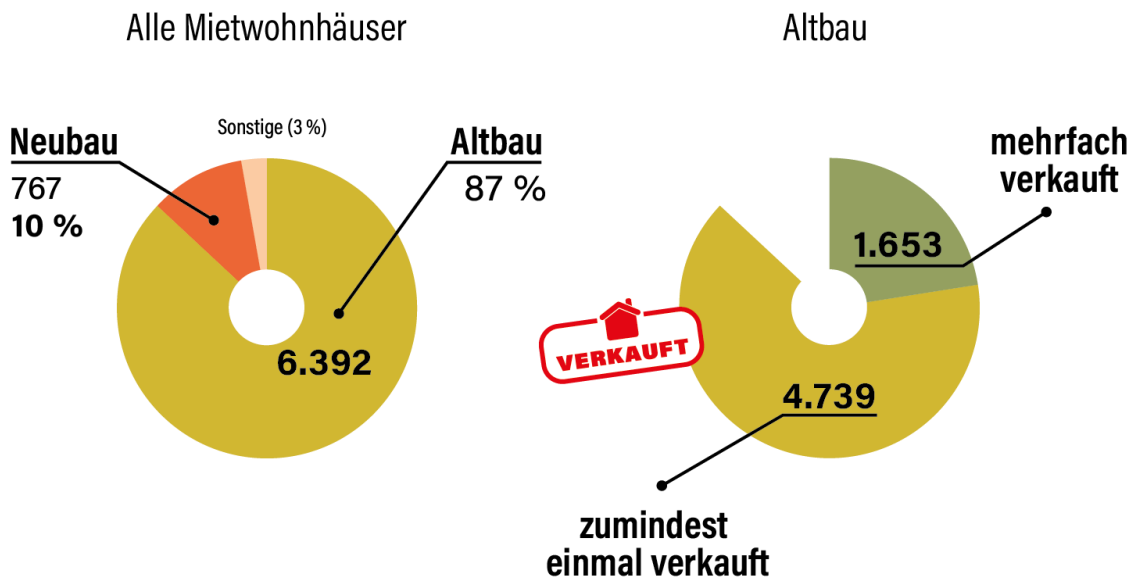
Die AK hat von der TU Wien den Wiener-Altbaubestand unter die Lupe nehmen lassen, also Mietshäuser, die vor 1946 errichtet wurden. Es geht um die sogenannte Zins- oder Gründerzeithäuser. Die AK Studie „Transformation des Wiener Altbau-Mietshausbestands: Angebotsdynamiken und Verdrängungsdruck“ zeigt, was sich bei den Zinshäusern zwischen 2000 und 2022 getan hat, und wie Mieter:innen schikaniert werden. In der Studie wird die Marktdynamik auf Basis der Kaufpreissammlung (Liegenschaftstransaktionsdatenbank, die von der Stadt Wien seit dem Jahr 1986 geführt wird) statistisch ausgewertet, und es werden mittels Interviews in sogenannten Konflikthäusern die häufigsten Methoden, mit denen Mieter:innen unter Druck gesetzt werden, systematisiert.

FAKTEN – SPEKULANT:INNEN WITTERN DAS GROSSE GELD

AK Studie zeigt: Zinshäuser rund 6.400-mal verkauft, gekauft, weitergekauft – Eigentümer:innenstruktur verschiebt sich

Ein Viertel der Altbau-Mietshäuser mindestens einmal verkauft: In Wien gibt es rund 20.000 Altbau-Mietshäuser. Zwischen 2000 und 2022 gab es rund 6.400 Käufe und Verkäufe, das entspricht 87 Prozent aller Transaktionen mit Mietshäusern in diesem Zeitraum! Darunter sind auch Mehrfachverkäufe. Rund 4.700 Altbau-Mietshäuser wurden mindestens einmal verkauft, das ist rund ein Viertel des Bestands. Oder anders gesagt: Insgesamt wurden rund 400 Hektar Liegenschaftsfläche veräußert, das entspricht in etwa 570 Fußballfeldern!

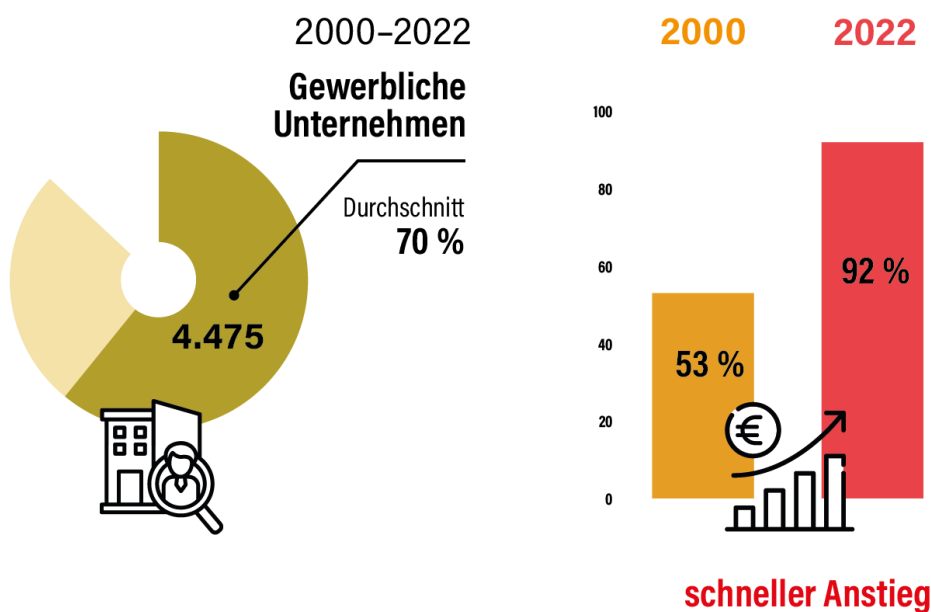
Transaktionen von Mietwohnhäusern: vor allem Altbau 2000–2022



Quelle: TU Wien 2024 (Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen)

Immofirmen dominieren Markt: Immobilienfirmen haben zwischen 2000 und 2022 insgesamt 4.475 Altbau-Mietshäuser gekauft – das sind 70 Prozent aller Altbau-Mietshauskäufe. Im Jahr 2000 hatten noch bei 53 Prozent aller Transaktionen Immobilienfirmen ihre Finger im Spiel, 2022 sind sie bereits in 92 Prozent aller Käufe und Verkäufe involviert.

Gewerbliche Unternehmen dominieren zunehmend den Markt

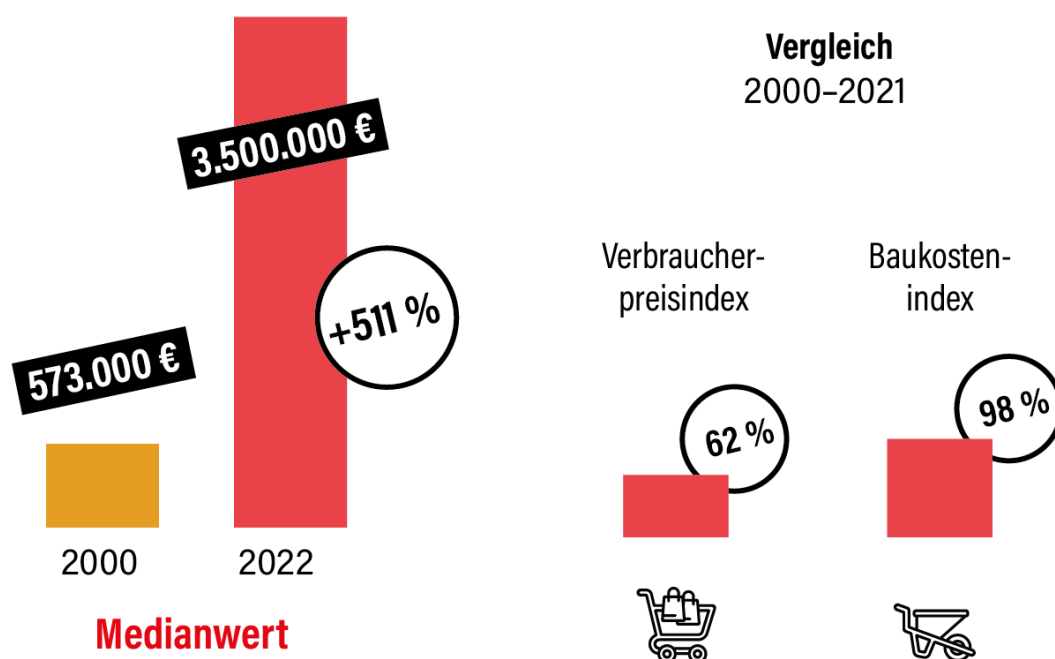


Quelle: TU Wien 2024 (Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen)

Preise außer Rand und Band: Zwischen 2000 und 2022 gibt es einen deutlichen Preisanstieg bei den Altbau-Mietshäusern: 3,5 Millionen Euro – so viel kostet im Schnitt ein Altbau-Mietshaus im Jahr 2022 – im Jahr 2000 waren es noch schlappe 573.000 Euro. Das ist ein Plus von 511 Prozent! (Basis für die Berechnung ist der Median der inflationsbereinigten Preise.) Der Anstieg liegt deutlich über der Inflation, die sich im selben Zeitraum um 62 Prozent erhöht hat, und über dem Baukostenindex, der um 98 Prozent anstieg.

„Auf dem angeheizten Markt setzt sich eine Spirale in Gang. Durch hohe bezahlte Preise steigt auch der Druck auf die Käufer:innen, eine Refinanzierung ihrer Investition bzw. einen Gewinn zu erzielen“, erklärt Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunal und Wohnen. „Am Altbauemarkt sind die Mieten durch den Richtwertmietzins gesetzlich begrenzt. Mietwucher mit illegal hohen Mieten über dem Richtwert sind da kein seltenes Phänomen und bei so hohen Preisen oft sogar Voraussetzung für dieses Geschäftsmodell. Eine legale Möglichkeit, die Mieten zu erhöhen, bietet hingegen der Lagezuschlag. Er berechnet sich wiederum auf Basis von durchschnittlichen Kaufpreisen in einem Viertel. Wenn aber die Preise nach oben getrieben werden, erhöht sich der Druck auf Käufer:innen und Mieter:innen.“

Durchschnittliche Preisentwicklung für Altbau-Miethäuser (inflationsbereinigt)

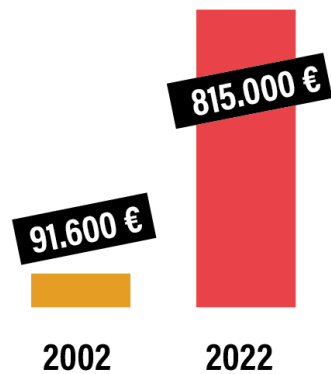


Quelle: TU Wien 2024 (Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen)

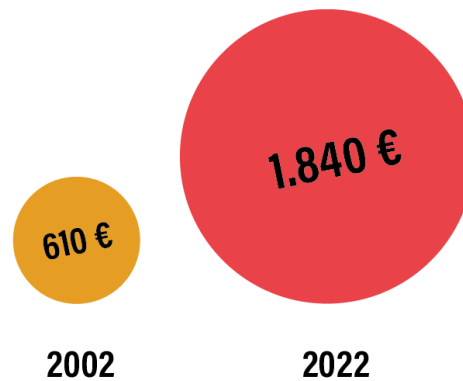
Ein Haus zwei Jahre lang halten – 815.000 Euro Gewinn kassieren: Zwischen 2005 und 2022 gab es sehr oft Mehrfachverkäufe. Knapp ein Viertel (24 Prozent) aller Transaktionen betraf Wiederverkäufe innerhalb von fünf Jahren. Ein Großteil dieser Verkäufe (75 Prozent) wurde sogar nur innerhalb von zwei Jahren getätigt. Im Jahr 2002 lag man bei Verkäufen innerhalb von zwei Jahren noch bei einem Bruttoverkaufsgewinn von rund 91.600 Euro. „Mittlerweile verdienen Spekulant:innen mit dem schnellen Verkauf eines Altbaus noch viel mehr – nur zwei Jahre Besitzdauer bringt einen satten Gewinn von 815.000 Euro. Wer das Haus fünf Jahre lang besitzt, streift bereits 1,17 Millionen Euro ein – heruntergerechnet ist das ein Gewinn von fast 2.000 Euro am Tag, ohne einen Finger krümmen zu müssen. Kurzfristige Wiederverkäufe sind auch deswegen interessant, weil in diesen kurzen Zeiträumen selten saniert wurde“, so Ritt.

Enorme Gewinne beim Weiterverkauf von Altbau-Miethäusern (Bruttoverkaufsgewinne, inflationsbereinigt)

Weiterverkauf innerhalb
von 2 Jahren (2002)



Gewinn pro Tag bei Weiterverkauf
innerhalb von 5 Jahren



Quelle: TU Wien 2024 (Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen)

UNTERNEHMEN GREIFEN KRÄFTIG ZU – MIETER:INNEN (MÜSSEN) WEICHEN

Haus muss hohe Rendite abwerfen, Alt-Mieter:innen stehen im Weg

„Mieter:innen in alten, unbefristeten Verträgen stehen diesen Erträgen im Weg. Der Grund: Ihre Mieten sind aus Sicht der Käufer:innen nicht hoch genug“, erzählt Mara Verlič von der Abteilung Kommunal und Wohnen der AK Wien. „Käufer:innen üben daher Druck auf sie aus, damit Mieter:innen aus ihren Verträgen aussteigen und ausziehen.“ Ziel der Käufer:innen: maximale Mieteinnahmen mit meist befristeten Verträgen. „Für die Wohnungen in Altbau-Mietshäusern sind die Mieten durch den Richtwert begrenzt. Daher ist von Mietwucher auszugehen“, betont Verlič. „Alternativ werden die Wohnungen als Eigentumswohnungen abverkauft, was ebenso zur Verdrängung der alteingesessenen Mieter:innen führt.“

Schockierend: Druck bis hin zu Psychoterror! So werden Mieter:innen rausgeekelt – das erzählen sie in den Interviews

+ Häuser verfallen lassen – mit Absicht (physischer Druck auf Bausubstanz des Hauses):

Dreck, Leerstand, keine Reparaturen.

Ein Mieter sagt im Interview: „Der Vermieter hat nicht nur das Dach, sondern das leerstehende darunter liegende Geschoss abgerissen, obwohl da drunter noch Mieter:innen waren.“

+ Alles wird teurer (ökonomischer Druck durch Teuerungen): höhere Wohnkosten aufgrund von Verbesserungsarbeiten, höhere Betriebskosten, lange und teure Gerichtsverfahren.

Ein Mieter sagt im Interview: „Meiner Meinung nach ist der Sinn der Erhöhung nur gewesen, so viel Druck auszuüben, damit wir gehen.“ Ein anderer Mieter erzählt: „Für uns hat das mit einer Erhaltung und Sanierung nichts zu tun. Das wird da vollkommen missbraucht. Das ist ja wie ein Neubau.“

+ Unzulässige Machenschaften (Druck auf Vertragssicherheit): illegale Kündigungen, illegale Umwandlung in befristete Verträge, zu wenig Ablöse und Ersatzwohnungsangebote.
Eine Mieterin im Interview: „Bei uns wurde an die Tür geklopft und die haben gesagt, ihr müsst da und da ausziehen, das war für uns mit einem unbefristeten Mietvertrag völlig überraschend.“
+ Ungemütliches Zuhause (psychischer Druck auf Sicherheits- und Zuhause-Gefühl): Schikanen und Einschüchterungen, langwierige Baustellen, prekäre Vermietung, nicht-reparierte Haustore und Einquartierung „unerwünschter“ Personen.
Eine Mieterin sagt im Interview: „Es war ein ständiger Durchzug im Haus. Es sind Leute hin und her gegangen, es wurde gestritten, geschrien, es wurde gedealt, es gab mehrere Polizeieinsätze.“ Ein anderer Mieter erzählt: „Es gab eine Blechkonstruktion mit Gipskartonwänden im Innenhof, in die zwanzig Personen einquartiert wurden.“

Wenn sich Mieter:innen wehren – das haben sie gemacht

Es gibt auch Mieter:innen, die sich gegen die Machenschaften der Vermieter:innen querlegen:

- + Gemeinsam stark:** Nachbar:innen sowie alte und neue Mieter:innen vernetzen sich, sie klagen gemeinsam;
- + Rechtliche Hilfe nutzen:** sie stellen Erhaltungsanträge bei Schlichtungsstellen, informieren die Baupolizei und wenden sich an Mietrechtsberatungsstellen;
- + Raus in die Öffentlichkeit:** sie benachrichtigen Medien und holen Aktivist:innen ins Boot.

WOHNEN MUSS LEISTBAR UND SICHER SEIN

Situation am privaten Altbau-Mietshausmarkt entspannen

„Die Spekulant:innen kaufen Altbau-Mietshäuser nicht zum Wohnen – sie kaufen zum Abkassieren! Ob kurzer Deal oder lange Besitzdauer – am Ende steht ein fettes Plus unterm Strich – und wer zahlt die Zeche? Die Mieter:innen. Hinter der Fassade bröckelt es gewaltig. Es ist schockierend, wie auf Mieter:innen Druck ausgeübt wird, damit sie ihre Wohnungen verlassen und aus den Verträgen aussteigen – nur damit neue, illegal teure Verträge befristet abgeschlossen werden können. Die Methoden sind vielfältig: Häuser werden absichtlich beschädigt oder verfallen gelassen, Altmietter:innen mit Horror-Mieten, Drohungen oder illegalen Kündigungen rausgeekelt – manchmal sogar durch gezielt einquartierte Störenfriede. Hauptsache raus mit den Menschen, dann wird saniert und rein mit dem Profit“, fasst Ritt zusammen. „Wohnen ist ein Grundrecht und kein Spekulationsobjekt. Es muss sich dringend etwas ändern, um die Situation am Altbau-Mietzinsmarkt zu entspannen und bessere Wohn- und Lebensbedingungen für die Bewohner:innen sicherzustellen. Die AK hilft: Sei über einem Jahr bieten wir unseren Mitgliedern den kostenlosen Altbau-Mietencheck an. Wir ziehen auch vor Gericht und holen überhöhte Mieten zurück – ohne Risiko oder Kosten für die Mieter:innen.“

Wohnen muss leistbar und sicher sein – die AK verlangt konkret:

1 Modernes, transparentes Mietrecht: Das neue Mietrecht muss klar, gerecht und transparent sein. Es muss klare Mietobergrenzen für den privaten Bereich geben. Zu- und Abschläge müssen im Gesetz aufgelistet werden. Generell sollten Zuschläge mit 25 Prozent gedeckelt werden. Zudem muss es für alle privaten Mietwohnungen gelten, die älter als 30 Jahre sind.

2 Aus für die Entrechtung der Mieter:innen durch Befristungen: Große Immo-Gesellschaften und Vermietungsunternehmen sollen nicht mehr befristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen ab der zweiten von ihnen vermieteten Wohnung unbefristet vermieten. Privatpersonen sollen für den eigenen Bedarf, für Kinder oder Enkel eine Wohnung befristet vermieten dürfen.

Im Mietrechtsgesetz ist eine entsprechende Regelung, differenziert nach Art der Vermieter:innen festzuschreiben.

3 Spekulationen den Riegel vorschieben: Bei überhöhten Mieten muss es wirksame Verwaltungsstrafen für die Vermieter:innen geben. Und zwar dann, wenn sie gegen gesetzliche Mietzinsobergrenzen verstoßen, rechtswidrige Betriebskosten vorschreiben oder Erhaltungsarbeiten verschleppen. Die Vermieter:innen müssen stärker in die Pflicht genommen werden, wenn sie ihren Erhaltungspflichten der Gebäude nicht nachkommen – zuerst Verwaltungsstrafen und dann Zwangsverwaltung des Gebäudes.

4 Mieter:innen bei Sanierungen besser schützen: Sanierungen dürfen nicht zur Verdrängung von Mieter:innen führen! Damit Mieter:innen durch übertragene Erhaltungskosten nicht unter Druck geraten, muss der Verteilungszeitraum dieser Kosten von zehn auf 20 Jahre verlängert werden. So bleiben monatliche Belastungen möglichst gering und Wohnen leistbar.

POKER MIT ALTBAU-MIETSHÄUSERN - MIETER:INNEN UNTER DRUCK!

Rückfragehinweis:

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



WIEN.ARBEITERKAMMER.AT



GERECHTIGKEIT MUSS SEIN