

Was geblieben ist

Hausbesetzung, Gentrifizierung und die Frage der Leistbarkeit in Österreich 2026

Fortschreibungsband zum Fachbuch „Hausbesetzungen in Österreich“ — Kapitel 15 bis 22 und Anhang AA

Kapitel 15. Der Befund von 2026: Was aus dem Konflikt um den leeren Raum geworden ist

Fünfzig Jahre nach der Besetzung des Amerlinghauses und ein halbes Jahrhundert nach der Arena lässt sich der Gegenstand dieses Buches nicht mehr allein historisch behandeln. Die Konfliktlage, aus der die österreichische Besetzungsbewegung hervorging, hat sich nicht aufgelöst, sondern verschoben. In den 1970er-Jahren stand ein sichtbarer, physisch greifbarer Leerstand im Zentrum: Gründerzeithäuser, die auf den Abriss warteten, Industrieareale ohne Nachnutzung, kommunale Objekte, deren Verwendung offen war. Der Konflikt war lokalisierbar, er hatte eine Adresse. Wer das Haus betrat, betrat den Konflikt. Im Jahr 2026 ist der Konflikt um den Raum in weiten Teilen entlokalisiert. Er wird über Preisbildung, Vertragslaufzeiten, Kreditvergabestandards, Widmungsrecht und Abgabenkompetenzen ausgetragen. Das leere Haus ist dabei nicht verschwunden, es ist statistisch schlecht erfasst und politisch kaum sanktioniert.

Diese Verschiebung erzwingt eine methodische Erweiterung. Die Geschichte der Besetzungen war als Bewegungsgeschichte, Rechtsgeschichte und Kulturgeschichte darstellbar. Die Frage, was von ihr geblieben ist, lässt sich so nicht mehr beantworten. Sie verlangt eine transdisziplinäre Anlage, in der stadtsoziologische Verdrängungsforschung, wohnungsökonomische Preis- und Bestandsdaten, Mietrecht und Bauordnung, Medienanalyse sowie Erinnerungspolitik als gleichrangige Zugänge nebeneinanderstehen. Keiner dieser Zugänge trägt allein. Die ökonomische Betrachtung beschreibt Preisreihen, erklärt aber nicht, warum ein bestimmter Bestand nicht mobilisiert wird. Die rechtliche Betrachtung beschreibt Instrumente, sagt aber nichts über deren Vollzug. Die Bewegungsforschung beschreibt Akteure, verliert aber die Marktmechanik aus dem Blick, gegen die sich diese Akteure richten.

Der Ausgangsbefund dieses Bandes lautet daher zweiteilig. Erstens: Von der Besetzungsbewegung ist materiell mehr geblieben, als ihre Gegner der 1970er- und 1980er-Jahre erwartet hatten, und weniger, als ihre Träger beabsichtigt hatten. Geblieben sind Häuser, Vereine, Rechtsverhältnisse, ein Kanon von Namen und eine bestimmte Sprachform der Stadtkritik. Nicht geblieben ist die Methode als wirksames Mittel der Wohnraumbeschaffung. Zweitens: Die Lage, gegen die sich die Bewegung richtete, hat sich in ihrem Kern verschärft, wenngleich anders, als die verbreitete Rede vom durchgehenden Preisexzess nahelegt. Der österreichische Wohnungsmarkt der Jahre 2022 bis 2026 ist kein Markt einheitlich steigender Preise, sondern ein Markt mit zwei getrennten Zonen: einem geschützten Bestand mit gedämpfter Dynamik und einem Neuzugangsegment mit deutlich höheren Kosten. Der

Konflikt verläuft heute weniger zwischen Eigentümern und Besetzern als zwischen jenen, die drinnen sind, und jenen, die neu hinein müssen.

Diese Zweiteilung ist der analytische Schlüssel des gesamten Bandes. Sie erklärt, warum die öffentliche Wahrnehmung einer eskalierenden Wohnkrise und die Durchschnittsstatistik der amtlichen Wohnkostenerhebung auseinanderfallen können, ohne dass eine der beiden Seiten falsch liegt. Sie erklärt weiter, warum politische Instrumente, die am Bestand ansetzen, die Lage jener kaum verbessern, die keinen Bestandsvertrag haben, und warum Instrumente, die am Neubau ansetzen, in einer Phase eingebrochener Bautätigkeit ins Leere laufen. Und sie erklärt schließlich, warum symbolische Besetzungen weiterhin stattfinden, obwohl sie als Wohnraumstrategie längst gescheitert sind: Sie adressieren nicht mehr das einzelne Haus, sondern die Sichtbarkeitslücke zwischen beiden Zonen.

Der Band folgt dieser Logik. Kapitel 16 behandelt den institutionalisierten Rest der Bewegung und die ökonomischen Bedingungen seines Fortbestands. Kapitel 17 untersucht die Besetzungspraxis der Jahre 2021 bis 2025 und die Ablösung des Besetzens durch Eigentumsstrategien. Kapitel 18 legt die Marktdaten offen, Kapitel 19 die Leerstandsdaten und ihre Erhebungsprobleme. Kapitel 20 behandelt die rechtliche Steuerungsebene von der Mietrechtsnovelle bis zum europäischen Rechtsrahmen. Kapitel 21 beantwortet die Leitfrage nach der Leistbarkeit differenziert nach Marktzonen. Kapitel 22 zieht Bilanz und benennt die offenen Forschungsfragen. Anhang AA dokumentiert Quellen, Datenstände und die Grenzen der verwendeten Statistik.

Kapitel 16. Die Häuser, die blieben: Institutionalisierung, Sanierung und die Ökonomie der Duldung

Die österreichische Besetzungsbewegung hat vier Gebäude hinterlassen, die im öffentlichen Gedächtnis als ihre Ergebnisse gelten: das Amerlinghaus, dessen Besetzung 1975 den Anfang machte und das 1978 als saniertes Haus an einen Trägerverein übergeben wurde; die Arena, deren Besetzung 1976 zum Symbol wurde; das WUK, das 1981 als selbstverwaltetes Werkstätten- und Kulturhaus entstand; und die Rosa Lila Villa, 1982 besetzt und 1984 durch einen dreißigjährigen Nutzungsvertrag abgesichert, zu einer Zeit, als die rechtliche Lage homosexueller Menschen in Österreich noch eine ganz andere war. Hinzu kommen das Ernst-Kirchweger-Haus und eine Reihe kleinerer Wohn- und Wagenprojekte.

Der Formwandel dieser Objekte ist der eigentliche Gegenstand. Besetzung erzeugt zunächst ein Faktum ohne Rechtstitel. Was folgte, war in fast allen Fällen die Umwandlung dieses Faktums in ein prekäres Rechtsverhältnis und später, in einzelnen Fällen, in ein reguläres. Das WUK ist dafür der klarste Fall. Das Gebäude ging 1988 vom Bund an die Stadt Wien über, dem Verein war zuvor ein unentgeltliches Nutzungsrecht eingeräumt worden. Über Jahrzehnte bestand das Verhältnis als Prekarium, also als jederzeit widerrufliche Bittleihe. Diese Konstruktion war für den Verein kostenlos und zugleich der Grund, warum die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes von rund zwölftausend Quadratmetern über Jahre nicht zustande kam: Wer nur geduldet ist, investiert nicht, und wer duldet, investiert ebenfalls nicht. Erst der 2020 abgeschlossene Mietvertrag zwischen Stadt und Verein löste die Blockade. Die Stadt Wien nahm für die Generalinstandsetzung 22,38 Millionen Euro in die Hand; die Bauarbeiten liefen

von 2021 bis 2024 und umfassten Gebäudehülle, Haustechnik, ökologische Maßnahmen und die weitgehende Herstellung von Barrierefreiheit.

Damit ist ein Vorgang abgeschlossen, der die Bewegungsgeschichte in ihr Gegenteil überführt und zugleich ihr Ergebnis sichert. Das aus einer Aneignung hervorgegangene Haus existiert 2026 als saniertes, vertraglich geregeltes, öffentlich finanziertes Kulturzentrum. Die Aneignung ist nicht rückgängig gemacht, sie ist in Verwaltungsform überführt. Für die historische Bewertung ist beides festzuhalten: Ohne die Besetzung gäbe es das Haus in dieser Nutzung nicht, und ohne die Aufgabe der Besetzungslogik gäbe es das sanierte Haus nicht.

Die ökonomische Kehrseite dieser Sicherung ist die Abhängigkeit. Nahezu alle aus Besetzungen hervorgegangenen Wiener Häuser beziehen öffentliche Mittel, sei es als Subvention, als Sachleistung oder als vergünstigtes Nutzungsverhältnis. Damit entsteht ein Verhältnis, in dem der politische Adressat der ursprünglichen Aktion zugleich der Finanzier des Ergebnisses ist. Die Konsequenzen sind unterschiedlich ausgeprägt. Die Arena finanziert einen erheblichen Teil ihres Betriebs über Veranstaltungserlöse und trägt eine große, instandhaltungsintensive Fläche, was wiederkehrende Auseinandersetzungen über das zulässige Ausmaß kommerzieller Nutzung und Werbung erzeugt. Das Amerlinghaus, die Villa und das EKH sind kleiner, stärker sozial- und beratungsorientiert und in ihrer Selbstdarstellung unangepasster geblieben, zugleich chronisch unterfinanziert. Diese Differenz ist keine Frage der Gesinnung, sondern der Betriebsgröße: Je höher die Fixkosten, desto stärker der Zwang zur Erlöswirtschaft, und desto größer der Abstand zur ursprünglichen Programmatik.

Ein dritter Mechanismus wirkt von außen. Die Standorte der einstigen Besetzungen liegen heute überwiegend nicht mehr an städtischen Rändern. Die Umgebung der Arena am Donaukanal ist in den letzten fünfzehn Jahren mit Wohnhochhäusern und Büroneubauten verdichtet worden, das Umfeld des Spittelbergs zählt zu den teuersten Lagen der Innenbezirke, die Linke Wienzeile ist eine Hauptachse touristischer Frequenz. Die Häuser haben damit die räumliche Aufwertung, gegen deren Vorformen sie einst angetreten sind, in unmittelbarer Nachbarschaft. Sie profitieren davon in der Sichtbarkeit und leiden darunter in zwei Punkten: durch Nutzungskonflikte mit neu zugezogenen Anrainern, insbesondere bei Lärm und Nachtbetrieb, und durch den Umstand, dass ihr Bestand die Aufwertung des Umfelds mitträgt, ohne an deren Erträgen beteiligt zu sein. Der kulturelle Wert des Hauses erhöht die Grundstückspreise ringsum. Diese Rückkopplung ist der harte Kern dessen, was die Forschung als Gentrifizierungsparadox der Subkultur beschreibt: Der Freiraum, der als Gegenmodell entsteht, wird zum Standortfaktor jenes Marktes, den er bestreitet.

Kapitel 17. Besetzung nach der Besetzung: kurze Aneignungen, Eigentumsstrategien und die Verschiebung der Mittel

Die Besetzung als Praxis ist in Österreich nicht verschwunden. Sie hat ihre Funktion gewechselt. Die dokumentierten Fälle der Jahre 2021 bis 2025 folgen einem erkennbar einheitlichen Muster: Ein leerstehendes Objekt mit erzählbarer Vorgeschichte wird besetzt, ein Forderungskatalog wird veröffentlicht, Presse und Nachbarschaft werden eingeladen, die Polizei beendet den Zustand innerhalb von Stunden bis Tagen, in Einzelfällen nach mehreren Wochen. Die Aktion ist von vornherein als befristete Intervention angelegt.

Beispiele bilden diese Entwicklung deutlich ab. Im März 2022 besetzten Aktivistinnen und Aktivisten ein leerstehendes Gebäude in der Mariannengasse im neunten Wiener Bezirk, das frühere Sanatorium Löw, mit Bezug auf die damals bevorstehende Richtwerterhöhung und die allgemeine Teuerung; die Besetzung wurde noch am selben Tag polizeilich beendet. Im März 2023 wurde ein Biedermeierhaus in der Breiten Gasse in Neubau besetzt, im Mai 2023 dasselbe Objekt durch eine Gruppe aus dem Umfeld der Klimabewegung, jeweils mit ausdrücklichem Bezug auf den Leerstand in der Stadt. Im April 2024 besetzte eine Gruppe von rund zwanzig Personen ein verfallenes Haus in der Harmoniegasse im Alsergrund, dessen Eigentümerstruktur mit der Stadt und einer Stiftung verbunden war; die Besetzenden begründeten die Aktion damit, dass sie in Abwesenheit einer Leerstandspolitik selbst handeln würden, und luden zu einem runden Tisch über die Nutzung des Objekts. 2025 verlagerte sich das Muster in die Bundesländer, unter anderem mit einer Wohnungsbesetzung in der Innsbrucker Schlachthofgasse im März und einer kurzzeitigen Besetzung des ORF-Landesstudios Tirol im Juni, letztere bereits mit vollständig anderem, nicht wohnungspolitischem Forderungshorizont.

Drei Befunde folgen daraus. Erstens ist die Aktionsform von der Wohnraumbeschaffung entkoppelt. Keine der genannten Aktionen zielte realistisch darauf, dauerhaften Wohnraum zu gewinnen; sie zielten auf Öffentlichkeit für ein Argument, das ohne Bild nicht transportierbar ist. Der Leerstand ist als Zustand unsichtbar, seine Besetzung macht ihn für wenige Stunden fotografierbar. Zweitens ist die staatliche Reaktion routinisiert. Die Behandlung als Versammlung mit anschließender Auflösung, wie sie 2021 am Rathausplatz erfolgte, oder die zügige Räumung mit anschließender Prüfung rechtlicher Schritte, wie 2024 im Alsergrund, ersetzen die Eskalationsdynamik der 1970er- und 1980er-Jahre durch ein Verfahren. Damit entfällt genau jener Mechanismus, der historisch die Wirkung erzeugte: Die Arena wurde zum Symbol, weil der Konflikt lang genug offen blieb, um eine Öffentlichkeit zu bilden. Drittens fehlt der neuen Praxis die Verhandlungsperspektive. Historisch mündeten Besetzungen in Verhandlungen mit Kulturressorts, die über Prekarien und Verträge zu dauerhaften Nutzungen führten. Dieser Verhandlungspfad ist geschlossen; die Städte verhandeln über Kulturförderung, nicht mehr über besetzte Substanz.

An die Stelle der Besetzung ist eine Eigentumsstrategie getreten. Das Modell des Mietshäuser Syndikats, in Österreich seit den 2010er-Jahren über den Verbund habiTAT organisiert, kauft Häuser über solidarische Direktkredite und entzieht sie durch eine Konstruktion aus Hausverein und Dachverband dauerhaft dem Wiederverkauf. Der programmatische Kern — die Verfügung über das Haus liegt bei denen, die darin wohnen — ist derselbe wie in der Bewegungssprache der 1980er-Jahre. Das Mittel ist das genaue Gegenteil: nicht Aneignung gegen den Rechtstitel, sondern Erwerb des Rechtstitels mit dem Zweck, ihn stillzulegen. Diese Verschiebung ist die bedeutendste Entwicklung im Feld seit dem Ende der klassischen Besetzungsphase, und sie ist historisch konsequent: Sie zieht die Lehre aus der Erfahrung, dass Aneignung ohne Titel entweder geräumt oder institutionalisiert wird, und überspringt beide Ausgänge.

Ihre Grenze ist die Kapitalintensität. Wo ein besetztes Haus in den 1970er-Jahren nichts kostete außer dem Risiko, kostet ein Objekt im heutigen Wiener Gründerzeitbestand einen Kaufpreis, der bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen von rund 5.500 Euro im Jahr 2025 auch für ein sanierungsbedürftiges Zinshaus im mehrfachen Millionenbereich liegt. Die Zahl der auf diesem Weg gesicherten Projekte ist entsprechend klein

und wird klein bleiben. Als Modell ist die Strategie tragfähig, als mengenwirksames Instrument gegen die Wohnungsfrage ist sie es nicht. Damit steht das Feld 2026 in einer Lage, in der die alte Praxis wirkungslos und die neue Praxis nicht skalierbar ist — während die Marktentwicklung, gegen die beide antreten, ihre eigene Dynamik entfaltet.

Kapitel 18. Der Markt: Preise, Neubau und die Statistik der Verknappung

Die Rede vom entgleisten Immobilienmarkt bezeichnet einen realen Vorgang, gibt ihn aber ungenau wieder. Die österreichischen Daten der Jahre 2022 bis 2026 zeigen keinen ungebrochenen Preisanstieg, sondern eine Korrektur mit anschließender Erholung bei gleichzeitig zusammenbrechender Neubauleistung. Diese Kombination, nicht der Preisanstieg allein, erzeugt die gegenwärtige Verknappung.

Zum Preisniveau: Der von der Oesterreichischen Nationalbank veröffentlichte Wohnimmobilienpreisindex stieg 2025 nominell um 2,1 Prozent, bei einer von der Statistik Austria ausgewiesenen Inflationsrate von 3,8 Prozent. Inflationsbereinigt sind die Preise damit erneut gesunken. In Wien fiel der Anstieg mit 2,9 Prozent stärker aus als im übrigen Bundesgebiet mit 1,6 Prozent. Die Nationalbank hielt zu Jahresbeginn 2026 fest, dass die Preise seit Beginn der Leitzinserhöhungen im dritten Quartal 2022 um 3,3 Prozent gesunken seien und die Zahl der Transaktionen wieder dem langjährigen Durchschnitt entspreche; daraus wurde eine gegenüber 2022 leicht verbesserte Leistbarkeit von Wohneigentum abgeleitet. Für das erste und zweite Quartal 2026 weist die Nationalbank Indexstände von 272,2 und 274,0 Punkten aus, bei Jahresveränderungsraten von 2,4 und 3,6 Prozent. Im zweiten Quartal 2026 kehrte sich das regionale Muster um: Wien stieg mit 2,9 Prozent schwächer als das restliche Österreich mit 4,2 Prozent. Der Wert für das dritte Quartal 2026 lag zum Redaktionsschluss dieses Bandes nicht vor. Beide Aussagen zugleich zu lesen, ist möglich, aber nur unter Beachtung des Bezugsrahmens: Der Indexstand ist nominell und gegenüber dem gesamten Reihenverlauf hoch, das Preisniveau relativ zu Einkommen und Verbraucherpreisen liegt unter dem Höhepunkt von 2022. Wer den ersten Wert isoliert zitiert, erzeugt ein Bild ungebrochener Eskalation; wer den zweiten isoliert zitiert, erzeugt ein Bild der Entspannung. Beide Darstellungen sind in der medialen Verwertung dieser Daten nachweisbar und beide sind unvollständig.

Zum absoluten Niveau: Der österreichweite Medianpreis für Eigentumswohnungen lag 2025 laut Statistik Austria bei 4.162 Euro pro Quadratmeter, jener für Einfamilienhäuser bei 2.836 Euro. Für Wien liegt der Medianpreis derselben Erhebung bei 5.212 Euro. Die auf Grundbuchdaten beruhende Auswertung des RE/MAX-ImmoSpiegels zeigt für 2025 einen wieder normalisierten Markt: 40.576 verbücherte Eigentumswohnungen, davon 11.915 in Wien, bei einem Preisanstieg von rund drei Prozent über alle Segmente, was im Wesentlichen einem Inflationsausgleich entspricht. Die Spreizung innerhalb der Stadt ist erheblich und reicht von Werten deutlich unter dem Durchschnitt in Teilen von Favoriten und Simmering bis zu fünfstelligen Quadratmeterpreisen in der Inneren Stadt.

Zu den Mieten: Die Mikrozensus-Wohnungserhebung der Statistik Austria weist für das erste Quartal 2026 eine durchschnittliche Bruttomiete inklusive Betriebskosten von 695,1 Euro je Wohnung beziehungsweise 10,5 Euro je Quadratmeter aus, gegenüber dem Vorjahresquartal ein

Plus von 4,8 Prozent. Die Nettomiete lag bei 523,9 Euro je Wohnung beziehungsweise 7,9 Euro je Quadratmeter, die Betriebskosten bei 174,3 Euro beziehungsweise 2,6 Euro je Quadratmeter. Bezugsgröße sind rund 1,8 Millionen Hauptmietwohnungen, also der gesamte Mietbestand einschließlich Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Genau darin liegt die entscheidende Einschränkung dieser Zahl. Die Angebotsmieten, also die Preise, die neu abgeschlossene Verträge tatsächlich aufrufen, liegen deutlich darüber: Eine Auswertung von rund 95.000 Inseraten auf einer der großen Plattformen weist für das erste Quartal 2026 eine mediane Angebotsbruttomiete von 16,09 Euro je Quadratmeter aus, rund acht Prozent über dem Vorjahreswert; für Wien beträgt derselbe Wert 22,41 Euro und damit zwölf Prozent mehr als im Vorjahr, während er im Burgenland bei 11,72 Euro liegt, bei einem gegenüber den Vorjahren um neun Prozent gestiegenen Angebot. Zwischen Bestandsdurchschnitt und Marktzugang liegt damit ein Faktor von rund eineinhalb.

Zum längerfristigen Verlauf: Nach Darstellung des zuständigen Bundesministeriums sind die Mieten in Österreich seit 2010 um über 70 Prozent gestiegen, die privaten Mieten um rund 80 Prozent, während der Anstieg im Durchschnitt der Eurozone bei 23,5 Prozent lag. Diese Zahl ist die empirische Grundlage der politischen Behauptung, dass der österreichische Mietmarkt nicht dem europäischen Trend folgt, sondern eine eigene Dynamik entwickelt hat. Sie ist zugleich die am häufigsten zitierte und am seltensten aufgeschlüsselte Kennzahl der Debatte, da sie den durch Wertsicherungsklauseln getriebenen Anstieg im geregelten Bestand mit dem freien Neuvermietungssegment vermischt.

Der Neubau bildet die andere Hälfte des Befundes und ist eindeutiger. Im Jahr 2025 wurde in Österreich der Bau von 47.636 Wohnungen bewilligt, um 3,7 Prozent weniger als 2024. Die Zahl der bewilligten Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fiel um 7,1 Prozent auf 31.979 und erreichte damit den tiefsten Stand seit Beginn dieser Erhebung im Jahr 2010. Im Zehnjahresvergleich von 2015 bis 2025 brach die Neubaubewilligung um 40 Prozent ein, von 53.043 auf 31.979 Wohnungen. Der gemeinnützige Sektor, der in Österreich die zentrale preisdämpfende Funktion trägt, meldete für 2025 rund 11.900 Fertigstellungen und damit ein Minus von 13 Prozent und den tiefsten Stand seit der Jahrtausendwende; für 2026 erwartet der Verband einen weiteren moderaten Rückgang auf 11.000 bis 11.600 Einheiten und erst ab 2027 eine Erholung. Die Ursachen sind bekannt und wirken kumulativ: gestiegene Baukosten, hohe Finanzierungskosten in den Jahren 2022 bis 2024, restriktive Kreditvergabestandards, die mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung zum 30. Juni 2025 zwar formal endeten, deren Grundsätze aber nach Aussage von Nationalbank und Finanzmarktaufsicht weiter anzuwenden sind, sowie zurückgestellte Projekte bei Bauträgern. Eine Trendwende ist bislang nicht erkennbar: Für das erste Quartal 2026 weist die Statistik Austria 11.804 bewilligte Wohnungen aus, um 7,7 Prozent weniger als im Vorjahresquartal; die Zahlen für das zweite Quartal 2026 lagen zum Redaktionsschluss nicht vor.

Damit ist die Marktlage 2026 präzise zu benennen. Die Preise für Wohneigentum sind real gesunken und nominell wieder im Steigen. Die Bestandsmieten steigen moderat, gebremst durch gesetzliche Eingriffe. Die Neuvermietungspreise steigen deutlich. Das Angebot an neuem Wohnraum ist auf dem niedrigsten Stand des Erhebungszeitraums. Eine solche Konstellation erzeugt keine kurzfristige Preisexplosion, sondern eine mittelfristige Verknappung, deren Wirkung sich mit zeitlicher Verzögerung vollständig auf jene verlagert, die auf den Markt neu zutreten.

Kapitel 19. Leerstand als Datenproblem und als politische Entscheidung

Der Leerstand ist der Punkt, an dem die Geschichte der Besetzungen und die Gegenwart des Wohnungsmarktes einander unmittelbar berühren. Er ist zugleich der Punkt, an dem die österreichische Datenlage am schwächsten ist. Die kursierenden Größenordnungen unterscheiden sich um den Faktor drei, und dieser Unterschied ist nicht statistisches Rauschen, sondern das Ergebnis unterschiedlicher Definitionen.

Die niedrigen Schätzungen bewegen sich bundesweit bei etwa 230.000 Wohnungen und beruhen auf einer engen Auffassung von Leerstand als dauerhaft ungenutztem Wohnraum. Die hohen Schätzungen gehen auf eine Auswertung des Melderegisters zurück, nach der bundesweit 653.028 Wohnungen keine gemeldete Person aufweisen. Die daraus abgeleiteten Quoten liegen in der Steiermark bei 14,7 Prozent, in Niederösterreich bei 14,3, im Burgenland bei 14,1, in Vorarlberg bei 13,9, in Oberösterreich bei 12 und in Wien bei 9,7 Prozent. Diese Zahl misst nicht Leerstand, sondern die Abwesenheit einer Hauptwohnsitzmeldung, und erfasst damit Zweitwohnsitze, Ferienwohnungen, Kurzzeitvermietung, Objekte in Übergabe, Sanierungsfälle und Verlassenschaften mit. Sie ist als Obergrenze des theoretisch mobilisierbaren Bestands zu lesen, nicht als Bestandsangabe. Für Wien kursieren Schätzungen von bis zu 80.000 leerstehenden Wohnungen, die auf ähnlicher Grundlage entstehen. Wer diese Zahlen ohne Definitionsangabe verwendet, betreibt keine Empirie, sondern Rhetorik — und das gilt für die Bewegungsseite ebenso wie für jene, die den Leerstand kleinrechnen. Hinzu kommt ein Umstand, der die Debatte zusätzlich belastet: Keine der beiden Größenordnungen stammt von einer statistischen Behörde. Die niedrigere kursiert in der Fachdiskussion ohne offengelegte Methodik, die höhere geht auf die Registerauswertung eines Forschungsinstituts zurück. Der Streit über den Leerstand wird damit vollständig mit Zahlen geführt, für die amtlich niemand einsteht.

Die politische Bearbeitung dieses Problems verlief in zwei Schritten. Im April 2024 änderte der Nationalrat die Bundesverfassung dahingehend, dass die Erhebung von Abgaben zur Vermeidung der Nicht- oder Mindernutzung von Wohnungen in die Kompetenz der Länder fällt. Damit war die verfassungsrechtliche Streitfrage, an der frühere Landesregelungen gescheitert waren, beseitigt. Der zweite Schritt, die Nutzung dieser Kompetenz, blieb aus. Tirol, Salzburg, die Steiermark und Vorarlberg verfügen über Leerstandsabgabenregelungen, verpflichten ihre Gemeinden aber nicht zur Einhebung, sondern ermächtigen sie dazu; Tirol vollzog mit Jahresbeginn 2026 den Wechsel von der Verpflichtung zur bloßen Ermächtigung. Der Vollzug fällt entsprechend aus: In Salzburg hoben mit Stand März 2026 nur 45 von 119 Gemeinden eine Abgabe ein, in Tirol wurden für das gesamte Bundesland im Jahr 2025 rund 900 Leerstandsmeldungen registriert, obwohl Fachleute von einem Vielfachen ausgehen. In der Steiermark gilt das 2022 eingeführte Modell nach wenigen Jahren als gescheitert, weil Verwaltungsaufwand und Ertrag außer Verhältnis standen. In Salzburg ist zudem der überwiegende Teil der gemeldeten Objekte von der Abgabe befreit. In Kärnten wird der Höchststrahmen der Zweitwohnungsabgabe erst mit 1. Jänner 2027 angehoben. Wien, jene Stadt mit dem größten Wohnungsbestand und dem stärksten Nachfragedruck, verzichtet auf eine Leerstandsabgabe; der Bürgermeister begründet dies mit den Nachweis- und Definitionsschwierigkeiten, die Stadt setzt stattdessen seit 2025 auf eine Zweitwohnsitzabgabe.

Zugleich weist die Stadt selbst einen vierstelligen Bestand nicht vergebener Gemeindewohnungen aus.

Der Befund ist damit unmissverständlich. Leerstand ist in Österreich kein rechtliches Problem mehr, sondern ein Vollzugs- und Erhebungsproblem, und der fehlende Vollzug ist eine politische Entscheidung, keine technische Notwendigkeit. Die Argumentation der Vollzugsverweigerung ist dabei zirkulär: Man erhebt nicht, weil die Datenlage unklar ist, und die Datenlage bleibt unklar, weil nicht erhoben wird. Eine systematische Leerstandserhebung ist der einzige Weg aus diesem Zirkel; sie ist in einzelnen Bundesländern implementiert und dort, wo sie fehlt, politisch nicht gewollt.

Für die Geschichte der Besetzungen ergibt sich daraus eine Pointe, die dieser Band nicht auflösen kann. Der zentrale empirische Vorwurf der Bewegung — es steht Wohnraum leer, während Menschen keinen finden — ist fünfzig Jahre nach seiner erstmaligen Formulierung weder widerlegt noch belegt, weil die Größe, um die gestritten wird, nicht amtlich erhoben wird. Der Streit über den leeren Raum ist damit vor dem Streit über die Zahl stehengeblieben.

Kapitel 20. Recht als Preisinstrument: Mietpaket, Kurzzeitvermietung und die europäische Ebene

Die österreichische Wohnungspolitik hat zwischen 2023 und 2026 einen Instrumentenwechsel vollzogen. An die Stelle der Angebotssteuerung über Förderung und Neubau ist die direkte Preisregulierung getreten. Der Wechsel ist auch als Reaktion auf den in Kapitel 18 dokumentierten Einbruch der Bautätigkeit zu lesen: Wo Angebotspolitik kurzfristig nicht wirkt, greift die Politik zum Preis.

Kern ist das mit 1. Jänner 2026 in Kraft getretene Mietenpaket aus Mietenwertsicherungsgesetz und Mietrechtlichem Inflationslinderungs-gesetz. Für den vollen Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, also im Wesentlichen Altbauten mit Baubewilligung vor dem 30. Juni 1953 sowie Gemeindewohnungen, gilt eine gestaffelte Deckelung: 2026 dürfen Richtwert- und Kategoriemieten um höchstens ein Prozent steigen, 2027 um höchstens zwei Prozent; ab 2028 greift der reguläre Mechanismus, nach dem eine Inflation bis drei Prozent voll und der darüber liegende Teil nur zur Hälfte weitergegeben werden darf. Der Wiener Richtwert stieg auf dieser Grundlage mit 1. April 2026 von 6,67 auf 6,74 Euro. Vom gesamten Hauptmietbestand entfallen allerdings nur 13,4 Prozent auf Richtwert- und 1,3 Prozent auf Kategoriemietzinse; der unmittelbare Anwendungsbereich der Deckelung ist damit kleiner, als die Debatte nahelegt. Zusätzlich wurde die Anpassung zeitlich vereinheitlicht: Eine Erhöhung des Hauptmietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung ist nur einmal jährlich und frühestens mit April zulässig, unabhängig davon, was der Vertrag vorsieht. Zu früh versandte Erhöhungsschreiben sind unwirksam, rückwirkende Erhöhungen sind ausgeschlossen. Die Betriebskosten sind von der Deckelung nicht erfasst, weshalb die Bruttomiete auch bei eingefrorenem Hauptmietzins steigen kann. Erstmals wurden auch Mieten außerhalb des geregelten Bereichs einer Anpassungsgrenze unterworfen. Parallel wurde die Mindestbefristung für befristete Wohnungsmietverträge bei unternehmerischer Vermietung von drei auf fünf Jahre angehoben, während Kleinvermieter unterhalb einer Schwelle von fünf Wohnungen weiterhin auf drei Jahre befristen dürfen.

Die Wirkungsrichtung dieses Pakets ist eindeutig und wichtig für die Leitfrage des Bandes: Es schützt Bestandsmieter und lässt den Neuzugang weitgehend unberührt. Wer einen laufenden Vertrag im geregelten Bereich hat, zahlt 2026 und 2027 real weniger als zuvor. Wer erstmals oder erneut auf den Markt tritt, verhandelt weiterhin über einen freien Preis, der laut den Angebotsdaten des ersten Quartals 2026 deutlich über dem Bestandsniveau liegt. Die verlängerte Mindestbefristung wirkt in dieselbe Richtung: Sie erhöht die Sicherheit für jene, die einen Vertrag erhalten, und verringert die Umschlagshäufigkeit des verfügbaren Angebots für jene, die suchen. Preisregulierung im Bestand ist damit sozialpolitisch begründbar und zugleich strukturell asymmetrisch.

Das zweite Instrument betrifft die Zweckentfremdung. Mit der Wiener Bauordnungsnovelle vom Dezember 2023 wurde die gewerbliche Kurzzeitvermietung von Wohnungen im gesamten Stadtgebiet eingeschränkt; seit 1. Juli 2024 ist die kurzfristige touristische Vermietung ohne Ausnahmegewilligung auf 90 Tage pro Kalenderjahr begrenzt, und die Ausnahmeregelungen in Wohnzonen wurden verschärft. Der Vollzug erfolgt über die Baupolizei, bei schweren oder wiederholten Verstößen sind Strafen von bis zu 50.000 Euro je Wohnung vorgesehen; im Zuge von Schwerpunktkontrollen wurden neben Einzelfällen auch mehrere faktisch als Hotel betriebene Objekte sowie zahlreiche unzulässige Vermietungen in Gemeindewohnungen festgestellt. 2026 kündigte die Stadt eine weitere Verschärfung an: ein verpflichtendes Register mit Registrierungsnummer, deren Angabe in jedem Inserat vorgeschrieben wäre, Prüfpflichten für Plattformen samt Entfernung ungültiger Inserate sowie eine Erschwerung der Umwidmung in Beherbergungsbetriebe, wobei mindestens 80 Prozent der Nutzfläche eines Gebäudes Wohnzwecken vorbehalten bleiben sollen. Angekündigt wurde das Paket Ende Juni 2026; ein Beschluss lag zum Redaktionsschluss dieses Bandes nicht vor, und die Opposition kritisiert sowohl die verbleibende Nutzungsschwelle als auch das ausständige Register. Unabhängig davon ist die europäische Verordnung über Erhebung und Austausch von Daten zur Kurzzeitvermietung seit 20. Mai 2026 anwendbar. Über den Vollzug der geltenden Wiener Regelung geben 1.163 Anträge auf Ausnahmegewilligung Auskunft, von denen 506 bewilligt wurden.

Die dritte Ebene ist neu und verändert den Rahmen des gesamten Feldes. Mit dem Ende 2025 vorgelegten Europäischen Plan für leistbares Wohnen hat die Europäische Kommission die Wohnungsfrage erstmals als eigenständiges Politikfeld auf Unionsebene etabliert. Der Plan benennt die Eindämmung von Spekulation, die stärkere Regulierung von Kurzzeitvermietungen in Märkten unter Druck, eine europäische Investitionsplattform für leistbaren Wohnraum und den Aufbau einer europäischen Wohnungsallianz. Auf dieser Grundlage bereitete die Kommission einen Rechtsakt für erschwinglichen Wohnraum vor; die Konsultation dazu wurde am 6. März 2026 eröffnet, das Parlament nahm am 10. März 2026 den Bericht seines Wohnungsausschusses mit 367 zu 166 Stimmen bei 84 Enthaltungen an, und die Konsultation endete am 29. März 2026 mit über dreihundert Rückmeldungen. Die für Anfang Juli 2026 angekündigte Vorstellung des Rechtsakts war zum Redaktionsschluss dieses Bandes nicht erfolgt; der Vorschlag befindet sich weiter in Ausarbeitung. Im Mai 2026 legte die Kommission daneben den Vorschlag für eine Empfehlung des Rates gegen Wohnungsausgrenzung vor. Zentral ist die vorgesehene Identifikation von Gebieten unter besonderem Wohnungsdruck auf Basis öffentlich verfügbarer Daten. Die Zuständigkeit für die operative Wohnungspolitik verbleibt bei Mitgliedstaaten, Regionen und Kommunen; die Union setzt am Regelungsrahmen und an der Finanzierung an. Fachorganisationen der

Wohnungslosenhilfe kritisieren das weitgehende Fehlen verbindlicher Zielwerte, und der zuständige Kommissar begründete das Fehlen konkreter Maßnahmen gegen Spekulation mit unzureichender Datenlage zu deren Preiswirkung. Damit wiederholt sich auf europäischer Ebene exakt jenes Muster, das in Kapitel 19 für den österreichischen Leerstand beschrieben wurde: Das Regelungsdefizit wird mit einem Datendefizit begründet, das durch Erhebung behebbar wäre.

Bemerkenswert ist die Rolle Wiens in diesem Prozess. Die Stadt mit rund 220.000 Gemeindewohnungen und etwa 200.000 weiteren geförderten Einheiten wird auf europäischer Ebene als Referenzmodell geführt. Damit ist jenes System der kommunalen Wohnungsversorgung, dessen Lücken die Besetzungsbewegung der 1970er-Jahre offenlegte, fünfzig Jahre später zur europäischen Vorlage geworden — bei gleichzeitig historischem Tief der eigenen Neubauleistung.

Kapitel 21. Ist Wohnen noch leistbar? Bestand, Neuzugang und die Spaltung des Marktes

Die Frage lässt sich für Österreich 2026 nicht mit einem einzigen Satz beantworten, und jede Antwort, die es versucht, ist entweder beschönigend oder alarmistisch. Die belastbare Antwort lautet: Für den geschützten Bestand ist Wohnen leistbar geblieben, für den Neuzugang ist es das in Ballungsräumen für untere und mittlere Einkommen weitgehend nicht mehr, und die Statistik bildet überwiegend den Bestand ab.

Die amtlichen Durchschnittswerte stützen zunächst die entspannte Lesart. Nach den Wohnkostenauswertungen auf Basis von EU-SILC lag der Anteil der Haushalte, deren Wohnkosten mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens beanspruchen, 2025 bei acht Prozent und damit um einen Prozentpunkt unter dem Vorjahr. Die subjektive Einschätzung entwickelte sich gegenläufig: 27 Prozent der Haushalte bezeichneten die Wohnkosten 2025 als starke Belastung gegenüber elf Prozent im Jahr 2019, in Gemeindewohnungen stieg dieser Anteil auf 38 Prozent. Über zehn Jahre sind die Wohnkosten um rund ein Drittel gestiegen. Der Überbelag betraf 2025 rund 158.300 Hauptwohnsitzwohnungen und damit 3,8 Prozent des Bestandes, ein gegenüber dem Jahrzehnt zuvor stabiler Wert; nach der EU-SILC-Definition leben rund 636.000 Personen in 176.000 Haushalten in beengten Verhältnissen. Personen in Haushalten mit niedrigem Einkommen sind davon etwa dreimal so häufig betroffen wie der Bevölkerungsdurchschnitt, besonders betroffen sind Haushalte mit drei und mehr Kindern sowie Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft.

Diese Werte sind korrekt und für die Leitfrage nur begrenzt aussagekräftig, weil sie einen Bestand messen, dessen Zusammensetzung selbst das Ergebnis von vier Jahrzehnten Wohnungspolitik ist. Rund zwei Fünftel des Mietwohnungsbestands entfallen auf gemeinnützige Bauvereinigungen und Genossenschaften, ein weiteres Fünftel auf Gemeindewohnungen. Wer in diesen Segmenten wohnt, ist gegen die Marktdynamik weitgehend abgeschirmt, und je länger ein Mietverhältnis dauert, desto stärker die Abschirmung. Der Durchschnitt aller Haushalte misst folglich zu einem großen Teil die Wirkung historischer Zuteilungsentscheidungen und nicht die Kosten heutiger Wohnungssuche.

Die Gegenprobe liefert der Marktzugang. Bei einer medianen Angebotsbruttomiete von rund 16 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2026 kostet eine Wohnung von 60 Quadratmetern beim Neuabschluss rund 960 Euro monatlich, ohne Energie und ohne Ablösen, Provisionen oder Kautionen. Gemessen an mittleren Nettoeinkommen liegt eine solche Miete für Ein-Personen-Haushalte und für Alleinerziehende regelmäßig oberhalb der wohnungspolitisch üblichen Belastungsschwelle von 30 Prozent, und zwar deutlich. Der Erwerb ist die Alternative nur für jene, die Eigenmittel besitzen: Trotz real gesunkener Preise setzt der Kauf einer durchschnittlichen Wiener Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von gut 300.000 Euro unter den nach dem Auslaufen der KIM-Verordnung weiterhin angewandten Vergabegrundsätzen ein Eigenkapital in der Größenordnung von 60.000 bis 70.000 Euro voraus. Erschwerend kommt hinzu, dass die Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr für Hauptwohnsitzkäufe bis 500.000 Euro mit 30. Juni 2026 ausgelaufen ist. Damit ist die Frage der Leistbarkeit im Neuzugangsegment weniger eine Einkommens- als eine Vermögensfrage geworden, und Vermögen ist in Österreich stärker ungleich verteilt als Einkommen.

Aus dieser Spaltung folgen drei Beobachtungen. Erstens verschiebt sich die Betroffenheit systematisch entlang des Lebensverlaufs: Sie trifft junge Haushalte, Zuziehende, Trennungshaushalte und alle, die aus beruflichen Gründen den Wohnort wechseln müssen, während etablierte Haushalte im geschützten Bestand von denselben Marktbedingungen kaum berührt werden. Zweitens erhöht jedes Instrument, das Bestandsverhältnisse stabilisiert, die Sicherheit der einen Gruppe und verringert die Umschlagshäufigkeit für die andere; dieser Zielkonflikt ist der Preisregulierung inhärent und durch sie nicht auflösbar. Drittens wandert der Druck nach unten durch: Registrierte Obdach- und Wohnungslosigkeit betraf 2024 in Österreich 21.073 Personen und damit um 2,8 Prozent mehr als im Jahr davor, davon 11.512 in Wien; die Dunkelziffer ist erheblich, und nach Erhebungen der amtlichen Statistik war ein Anteil von etwa sechs Prozent der erwachsenen Bevölkerung bereits einmal mit Wohnungslosigkeit konfrontiert. Delogierungsprävention ist bundesrechtlich nicht verankert; Fachstellen bestehen in sechs von neun Bundesländern mit unterschiedlichen Standards und Ressourcen. Das gemeinsame EU-Ziel, Obdachlosigkeit bis 2030 zu beenden, ist unter diesen Voraussetzungen nicht erreichbar.

Die Antwort auf die Leitfrage lautet daher: Wohnen ist in Österreich 2026 leistbar für jene, die bereits wohnen, und für einen wachsenden Teil derjenigen, die neu wohnen müssen, ist es das nicht. Der zweite Teil dieses Satzes ist der historische Anschlusspunkt an die Bewegung, die dieses Buch behandelt. Ihr Grundargument, dass Wohnraum vorhanden, aber falsch verteilt sei, ist nicht widerlegt worden; es hat nur seinen Gegenstand gewechselt. Es geht nicht mehr um das eine leerstehende Haus, sondern um die Verteilung von Zugangsrechten zu einem Bestand, der als Ganzes ausreicht und als Angebot nicht verfügbar ist.

Kapitel 22. Was geblieben ist: Bilanz, Thesen und offene Forschungsfragen

Am Ende dieser Fortschreibung stehen sechs Feststellungen, die den Ertrag des gesamten Buches auf den Stand von 2026 bringen.

Erstens: Geblieben ist eine Infrastruktur. Vier bis sechs Wiener Häuser, mehrere Projekte in Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck sowie ein Netz von Vereinen und Kulturbetrieben existieren als direkte Nachfolgeeinrichtungen von Besetzungen. Sie sind rechtlich abgesichert, teilweise saniert, überwiegend öffentlich mitfinanziert und in ihrer kulturellen Funktion unbestritten. Der Preis dieser Sicherung war die Aufgabe der Aneignungsform, aus der sie hervorgingen.

Zweitens: Nicht geblieben ist die Besetzung als Instrument der Wohnraumbeschaffung. Sie existiert als kurze, medial adressierte Intervention fort, deren Räumung eingeplant ist. Der Verhandlungspfad, der historisch von der Besetzung zur dauerhaften Nutzung führte, ist geschlossen.

Drittens: An ihre Stelle ist der Erwerb getreten. Die Strategie, Häuser zu kaufen und über eine Vetokonstruktion dauerhaft dem Markt zu entziehen, erreicht das ursprüngliche Ziel auf legalem Weg, ist aber durch die Kapitalintensität des heutigen Marktes in der Menge begrenzt.

Viertens: Die ökonomische Ausgangslage hat sich nicht entspannt, sondern umgeschichtet. Real gesunkene Eigentumspreise, gedeckelte Bestandsmieten und ein auf den tiefsten Stand der Erhebungsreihe gefallener Neubau ergeben zusammen eine Verknappung, die sich vollständig auf den Marktzugang verlagert.

Fünftens: Der Leerstand, der historische Kernbegriff der Bewegung, ist nach der Verfassungsnovelle 2024 rechtlich adressierbar und wird faktisch nicht adressiert. Die verwendeten Zahlen unterscheiden sich um den Faktor drei, weil keine bundesweite Erhebung existiert. Der Vollzug in den Ländern ist schwach, in Wien findet er nicht statt.

Sechstens: Die Regulierung hat den Bestand geschützt und den Neuzugang nicht erreicht. Das Mietenpaket 2026, die Beschränkung der Kurzzeitvermietung und der entstehende europäische Rechtsrahmen wirken alle primär auf bestehende Verhältnisse oder auf Zweckentfremdung, nicht auf die Menge des verfügbaren Angebots.

Die Frage, ob Wohnen noch leistbar sei, ist damit als Frage nach der Marktposition zu stellen und nicht als Frage nach dem Land. Die zugespitzte Formulierung des öffentlichen Diskurses, wonach der Immobilienmarkt entgleist sei, trifft für das Neuvermietungs- und Erwerbssegment in den Ballungsräumen zu und für den geschützten Bestand nicht. Beide Aussagen gleichzeitig zu halten, ist die analytische Mindestanforderung an jede weitere Bearbeitung des Themas.

Offen bleiben fünf Forschungsfragen. Erstens fehlt eine belastbare bundesweite Leerstandserhebung mit einheitlicher Definition; ohne sie bleibt der zentrale empirische Streitpunkt der letzten fünfzig Jahre unentscheidbar. Zweitens fehlt eine quantitative Untersuchung der Verdrängungswirkung im Umfeld der ehemals besetzten Häuser, die messen würde, in welchem Ausmaß diese Einrichtungen zur Aufwertung ihrer Lagen beigetragen haben. Drittens fehlt eine Längsschnittstudie zu den Wohnkarrieren jener Kohorten, die in den 1980er-Jahren an Besetzungen beteiligt waren, und damit eine empirische Grundlage für die These der Selbstinstitutionalisierung. Viertens fehlt eine systematische Auswertung der Befristungspraxis nach der Reform von 2026, insbesondere zur Frage, ob die Anhebung der Mindestbefristung die Umschlagshäufigkeit des Angebots verringert. Fünftens fehlt eine vergleichende Analyse der Vollzugsintensität von Leerstands- und

Zweckentfremdungsregelungen im Alpenraum, die erklären würde, warum vergleichbare Rechtsgrundlagen zu vollständig unterschiedlichen Erhebungsergebnissen führen.

Was bleibt, ist damit weniger ein Erbe als eine offene Rechnung. Die Häuser stehen, die Frage steht auch.

Anhang AA. Quellen, Daten und methodische Grenzen der Fortschreibung

Datenstand. Dieser Band ist auf den Stand 5. September 2026 geprüft. Zu diesem Zeitpunkt waren die Mikrozensus-Wohnkosten für das zweite Quartal 2026 (Veröffentlichung 8. September 2026), die Baubewilligungen für das zweite Quartal 2026 (9. Oktober 2026), der OeNB-Index für das dritte Quartal 2026 und eine Halbjahresauswertung des Grundbuchmarkts 2026 noch nicht veröffentlicht; die jeweils jüngsten verfügbaren Werte sind im Text als solche gekennzeichnet. Preis-, Miet- und Bewilligungsdaten sind quartals- beziehungsweise jahresbezogen und werden regelmäßig revidiert; insbesondere Baubewilligungszahlen für 2023 bis 2025 enthalten Schätzungen für Nachmeldungen.

Verwendete Quellenarten. Amtliche Statistik (Statistik Austria: Mikrozensus-Wohnungserhebung, EU-SILC, Baumaßnahmenstatistik, Immobilien-Durchschnittspreise), Notenbankdaten (OeNB-Wohnimmobilienpreisindex, Pressemitteilung vom 29. Jänner 2026), Verbandsdaten (GBV zu Fertigstellungen 2025 und Prognose 2026/27), Grundbuchauswertungen der Maklerwirtschaft (RE/MAX-ImmoSpiegel 2025), Plattformauswertungen zu Angebotsmieten (Q1 2026, rund 95.000 Inserate), Gesetzesmaterialien und Behördeninformationen (MieWeG, MILG, Wiener Bauordnungsnovelle LGBL 37/2023, Merkblätter der Baupolizei), Dokumente der Europäischen Kommission und des Europäischen Parlaments zum Plan für leistbares Wohnen und zum geplanten Rechtsakt, Positionen der Wohnungslosenhilfe (BAWO, neunerhaus, FEANTSA), Schätzungen zivilgesellschaftlicher Forschungseinrichtungen zum Leerstand sowie tagesaktuelle Berichterstattung zu Einzelbesetzungen 2021 bis 2025.

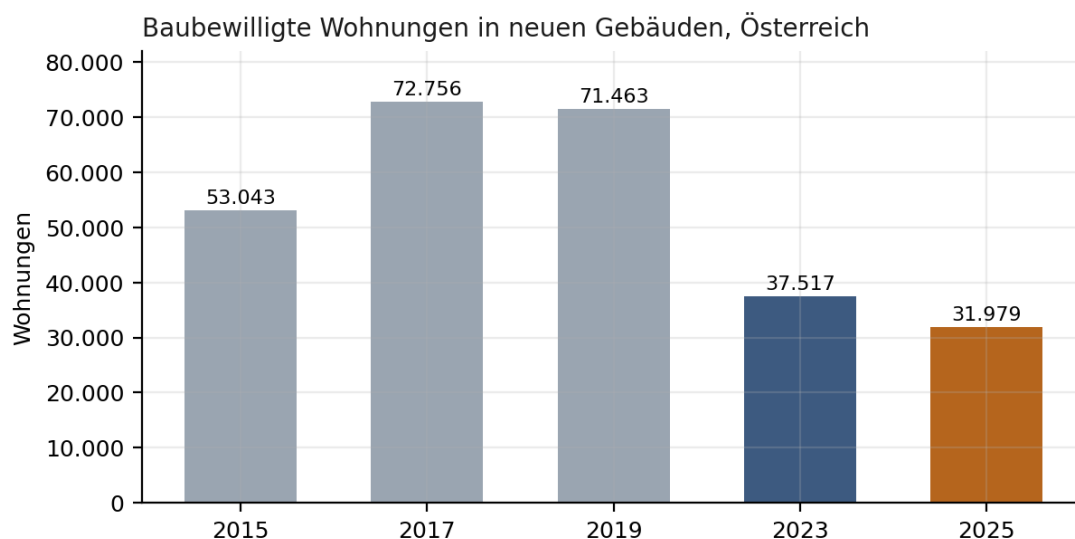
Grenzen und Vorbehalte. Erstens sind Bestands- und Angebotsdaten nicht vergleichbar: Die Mikrozensuswerte beziehen sich auf rund 1,8 Millionen bestehende Hauptmietverhältnisse einschließlich des gemeinnützigen und kommunalen Sektors, die Angebotsdaten auf inserierte Objekte des freien Marktes. Jede Gegenüberstellung beider Werte in diesem Band ist als Kontrast zweier Marktzonen zu lesen, nicht als Zeitreihe. Zweitens sind die Aussagen zum Preisniveau nur mit Angabe des Bezugsrahmens sinnvoll; nominelle Indexhöchststände und real gesunkene Preise sind gleichzeitig zutreffend. Drittens beruhen sämtliche Leerstandsangaben auf inkompatiblen Definitionen; die Melderegisterauswertung ist eine Obergrenze potenziell mobilisierbarer Einheiten und keine Leerstandszählung. Viertens ist die Fallsammlung zu Besetzungen 2021 bis 2025 nicht vollständig, da eine systematische Erfassung nicht existiert; sie beruht auf Medienberichten und ist auf Fälle mit überregionaler Berichterstattung verzerrt. Fünftens sind alle Aussagen zu laufenden Gesetzgebungsvorhaben, insbesondere zum Wiener Register für Kurzzeitvermietungen und zum europäischen Rechtsakt, Stand Sommer 2026 und vor Abschluss der jeweiligen Verfahren.

Verhältnis zum Hauptband. Dieser Band setzt die Kapitel 1 bis 14 sowie die Anhänge A bis Z voraus, wiederholt deren Inhalte nicht und korrigiert sie nicht. Wo ältere Einschätzungen des

Hauptbandes durch die Datenlage 2026 überholt sind, ist dies in den Kapiteln 18 bis 21 ausgewiesen.

Anhang AB. Abbildungen

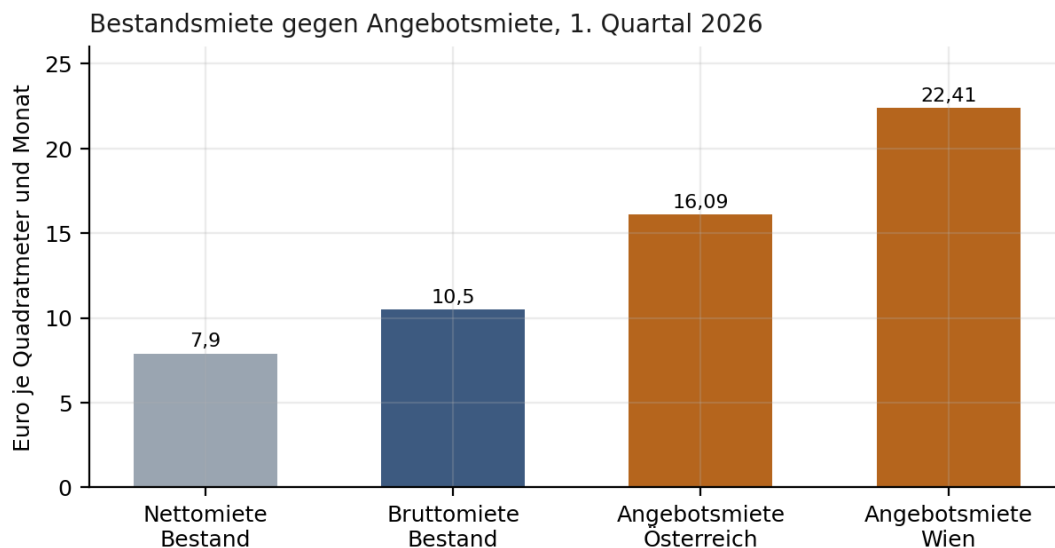
Abbildung 1 — Baubewilligte Wohnungen in neuen Gebäuden



Ausgewählte Jahre. Q: Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik (Datenabzug 15.03.2026)

Der Neubau erreichte 2025 mit 31.979 bewilligten Wohnungen den tiefsten Stand seit Beginn der Erhebung 2010. Gegenüber dem Rekordjahr 2017 entspricht das einem Rückgang um mehr als die Hälfte. Die Abbildung zeigt ausgewählte Jahre und keine lückenlose Reihe.

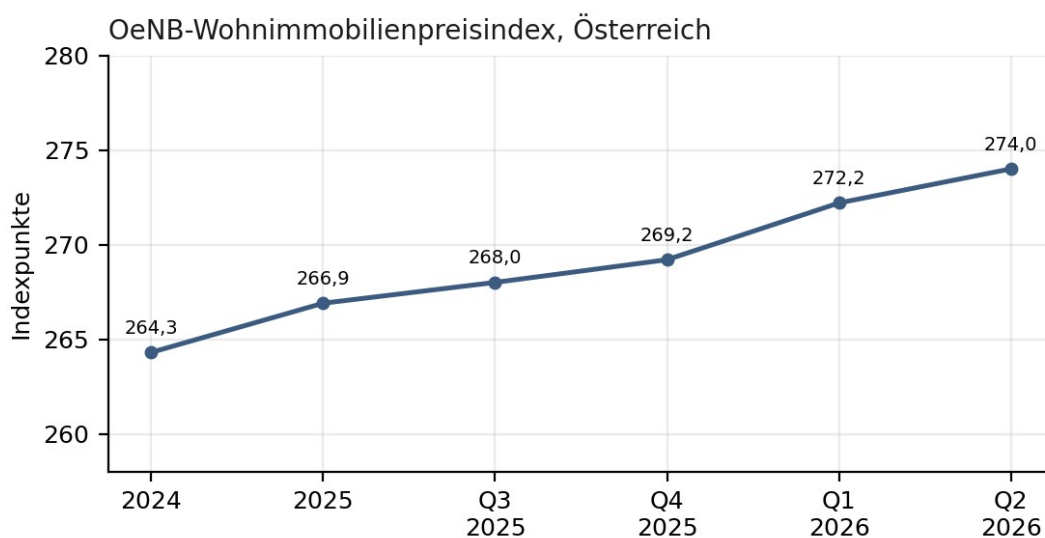
Abbildung 2 — Bestandsmiete gegen Angebotsmiete



Bestand: Statistik Austria, Mikrozensus Wohnen (rd. 1,8 Mio. Hauptmietwohnungen, brutto inkl. BK).
Angebot: Plattformauswertung Q1 2026, 95.292 Datenpunkte, Median brutto. Werte für Q2 2026 lagen bei Redaktionsschluss nicht vor.

Die zentrale Grafik dieses Bandes. Der amtliche Bestandsdurchschnitt und der Preis am Marktzugang messen zwei verschiedene Marktzonen; in Wien beträgt der Abstand zwischen Bestandsbrutto- und Angebotsmiete mehr als das Doppelte. Die Werte sind nicht als Zeitreihe zu lesen, sondern als Kontrast.

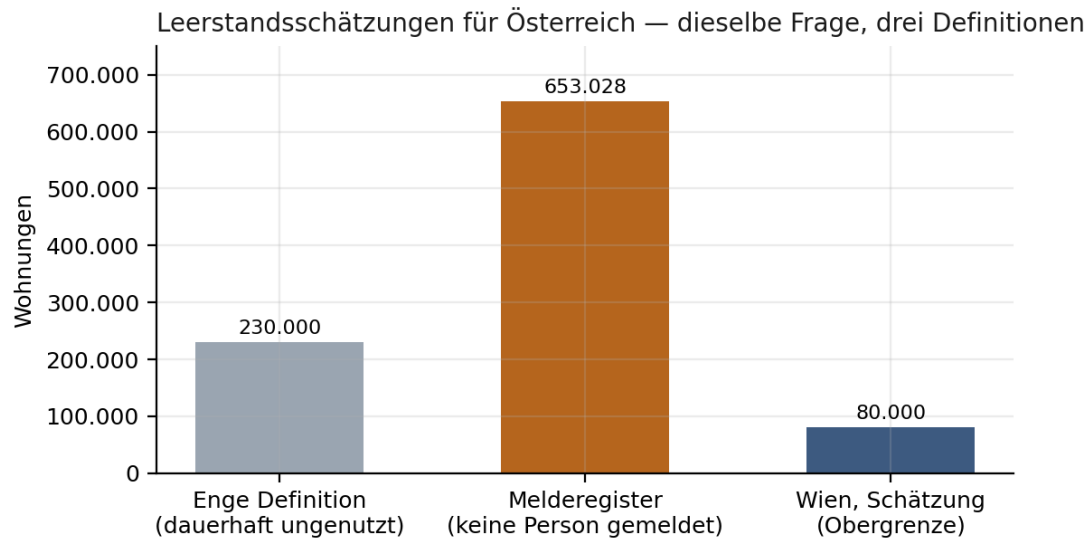
Abbildung 3 — OeNB-Wohnimmobilienpreisindex



Nominell. Inflationsbereinigt liegen die Preise unter dem Niveau von 2022. Q: OeNB, Marktauswertungen 2026

Nominell erreicht der Index neue Höchstwerte, während die Preise inflationsbereinigt unter dem Niveau von 2022 liegen. Beide Aussagen sind zutreffend; wer nur eine zitiert, verzerrt.

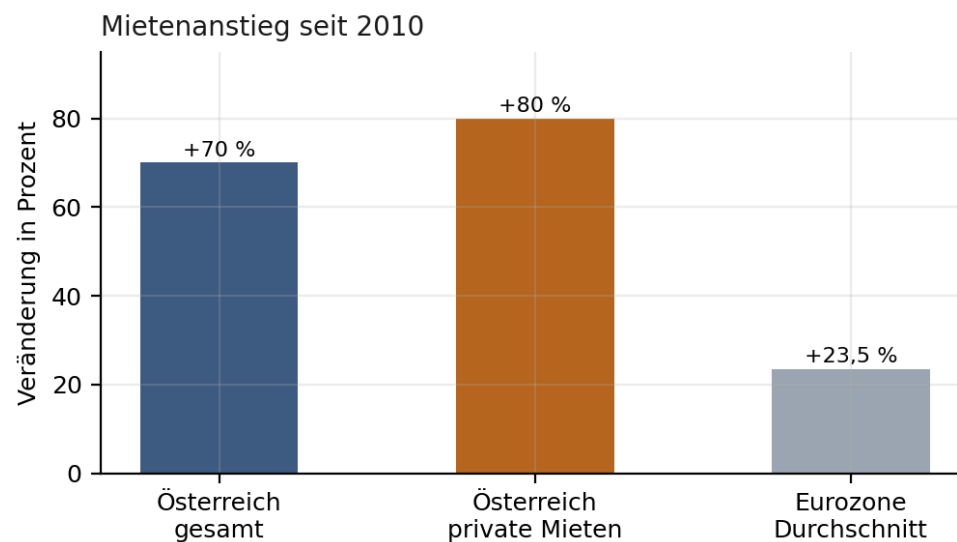
Abbildung 4 — Leerstandsschätzungen



Die Werte sind nicht vergleichbar und stammen nicht von einer statistischen Behörde.
Eine bundesweite Leerstandserhebung mit einheitlicher Definition existiert nicht.

Drei Zahlen zu einer Frage, entstanden aus drei Definitionen. Der Melderegisterwert ist eine Obergrenze potenziell mobilisierbarer Einheiten und keine Leerstandszählung.

Abbildung 5 — Mietenanstieg seit 2010

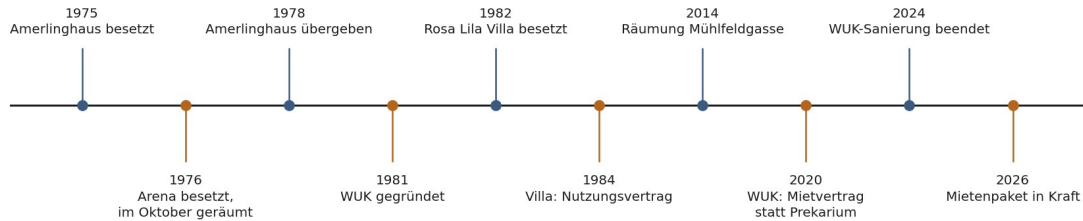


Q: Angaben des zuständigen Bundesministeriums, 2025

Die am häufigsten zitierte und am seltensten aufgeschlüsselte Kennzahl der Debatte. Sie vermischt den indexgetriebenen Anstieg im geregelten Bestand mit dem freien Neuvermietungssegment.

Abbildung 6 — Von der Besetzung zur Institution

Von der Besetzung zur Institution — Wendepunkte 1975 bis 2026



Auswahl. Für 1975–1995 existiert keine systematische Vollerhebung.

Die Wendepunkte sind nicht die Besetzungen, sondern die Verträge. Die Abstände auf der Achse sind gleichmäßig gesetzt und geben keine Zeitproportion wieder.

Kolophon

Syntaxma Forschung Wien — unabhängige transdisziplinäre Forschung, privat finanziert.
Kontakt: forschung@tschueller.com · ORCID 0009-0003-9799-6747 (vor Upload verifizieren)

Ausgaberegeln: Werkstattlinie v2.0, SACHLICHKEIT v1.3. DE/EN-Parität hergestellt: deutsche Fassung (.de) und englische Volltextfassung (.en) sind inhaltsgleich und einzeln zitierfähig.

Interessenkonflikte: Der Verfasser unterhält keine wirtschaftlichen Interessen in der Immobilien-, Bau- oder Wohnungswirtschaft und keine Beziehung zu den in diesem Band behandelten Einrichtungen, Verbänden oder Behörden. Es bestehen keine offenzulegenden Interessenkonflikte zum Gegenstand dieses Bandes.