

DIE HÄUSER STEHEN, DIE FRAGE STEHT AUCH

RED!SIGNAL — Textlinie • Ausgabe 2026 • Wien

Es gibt eine bequeme Art, über besetzte Häuser zu reden. Man nennt die Jahreszahlen, 1975 Amerlinghaus, 1976 Arena, 1981 WUK, 1982 Villa, man nennt sie Meilensteine, und dann ist das Thema erledigt, weil alles gut ausgegangen ist. Die Häuser stehen ja. Sie stehen sogar besser als je zuvor: Das WUK wurde zwischen 2021 und 2024 generalsaniert, die Stadt hat 22,38 Millionen Euro hineingesteckt, es gibt Lifte, Rampen, barrierefreie WCs und einen Mietvertrag statt der jahrzehntelangen Bittleihe, bei der die Stadt jederzeit hätte sagen können: raus.

Das ist ein gutes Ende und es ist ein Ende. Was fünfzig Jahre lang niemand geschafft hat, hat die Verwaltung erledigt: Aus dem Konflikt wurde ein Vertragsverhältnis. Man kann das feiern und man sollte dabei nicht vergessen, wogegen die Sache einmal ging.

Die Zahlen, um die es heute geht

2025 wurden in Österreich 31.979 Wohnungen in neuen Gebäuden bewilligt. Das ist der niedrigste Wert seit Beginn dieser Erhebung 2010 und rund 40 Prozent weniger als 2015. Die Gemeinnützigen, also der Teil des Marktes, der die Preise überhaupt noch dämpft, haben 2025 mit 11.920 Fertigstellungen den tiefsten Stand seit der Jahrtausendwende gemeldet, ein Minus von 13 Prozent. Für 2026 rechnen sie mit noch weniger.

Gleichzeitig lag die durchschnittliche Bruttomiete im Bestand Anfang 2026 bei 10,5 Euro pro Quadratmeter. Klingt handhabbar. Wer aber eine Wohnung sucht, zahlt nicht den Bestandsschnitt, sondern den Angebotspreis, und der lag im ersten Quartal 2026 im Median bei rund 16 Euro pro Quadratmeter, acht Prozent über dem Vorjahr. Zwischen dem, was Wohnen kostet, und dem, was Wohnungssuche kostet, liegt der Faktor eineinhalb. Seit 2010 sind die Mieten in Österreich um über 70 Prozent gestiegen, die privaten um rund 80. Im Schnitt der Eurozone waren es 23,5.

Das ist die eigentliche Nachricht: Es gibt keinen Wohnungsmarkt in diesem Land. Es gibt zwei. Einen für die, die drin sind, und einen für die, die reinwollen. Wer 2012 einen Vertrag unterschrieben hat, wohnt in einem anderen Österreich als jemand, der 2026 unterschreiben muss.

Der Leerstand, über den nicht gezählt wird

Der älteste Satz der Bewegung lautet: Es steht genug leer. Er ist bis heute weder widerlegt noch bewiesen, und zwar aus einem einzigen Grund — es zählt niemand.

Die vorsichtigen Schätzungen sprechen von rund 230.000 leerstehenden Wohnungen bundesweit. Die Auswertung des Melderegisters kommt auf 653.028 Wohnungen ohne

gemeldete Person, mit Quoten von 14,7 Prozent in der Steiermark bis 9,7 Prozent in Wien. Diese zweite Zahl ist keine Leerstandsählung, sie enthält Zweitwohnsitze, Ferienwohnungen, Kurzzeitvermietung, Verlassenschaften. Aber sie ist die Obergrenze dessen, was theoretisch verfügbar wäre, und niemand weiß, wo innerhalb dieser Spanne die Wahrheit liegt.

Rechtlich wäre die Sache seit April 2024 geklärt: Der Nationalrat hat die Verfassung geändert, die Länder dürfen Leerstandsabgaben einheben. Was seither passiert ist, lässt sich kurz zusammenfassen. Tirol hat mit Jahresbeginn 2026 die Verpflichtung der Gemeinden in eine bloße Ermächtigung umgewandelt. In Salzburg heben mit Stand März 2026 45 von 119 Gemeinden überhaupt etwas ein. In Tirol wurden für das ganze Bundesland 2025 rund 900 Leerstände gemeldet, während Fachleute von einem Vielfachen ausgehen. Kärnten diskutiert. Wien lehnt ab, der Bürgermeister hält Leerstand für schwer nachweisbar, die schon beschlossene Zweitwohnsitzabgabe liegt auf Eis, und die Stadt selbst hat vierstellig viele Gemeindewohnungen nicht vergeben.

Die Begründung fürs Nichtstun lautet: Die Datenlage ist unklar. Die Datenlage ist unklar, weil nicht erhoben wird. Das ist kein Verwaltungsproblem, das ist eine Entscheidung.

Was die Politik tatsächlich gemacht hat

Nicht nichts. Seit 1. Jänner 2026 gilt ein Mietenpaket: Richtwert- und Kategoriemieten dürfen 2026 um höchstens ein Prozent steigen, 2027 um zwei, ab 2028 gilt drei Prozent plus die Hälfte darüber. Erhöht werden darf nur einmal jährlich und frühestens im April, egal was im Vertrag steht. Erstmals wurden auch freie Mieten gedeckelt. Befristungen bei gewerblichen Vermietern müssen mindestens fünf Jahre laufen. Und Wien hat die touristische Kurzzeitvermietung seit Juli 2024 auf 90 Tage im Jahr begrenzt, mit Strafen bis zu 50.000 Euro pro Wohnung; ein verpflichtendes Vermieterregister ist für 2026 angekündigt, aber noch nicht da.

All das ist mehr, als jahrzehntelang möglich schien. Und all das wirkt auf den Bestand. Wer einen Vertrag hat, zahlt real weniger. Wer keinen hat, verhandelt weiter über den freien Preis. Die längere Mindestbefristung macht bestehende Verhältnisse sicherer — und verringert zugleich, wie oft eine Wohnung überhaupt auf den Markt kommt. Beides ist wahr, und wer nur die eine Hälfte sagt, verkauft dir etwas.

Warum Besetzen nicht mehr funktioniert

Seit 2021 gab es Besetzungen in der Mariannengasse, in der Breiten Gasse zweimal, in der Harmoniegasse, in Innsbruck. Alle geräumt, meist innerhalb von Stunden, behandelt als Versammlung, aufgelöst nach Verfahren, danach Prüfung rechtlicher Schritte. Keine dieser Aktionen hat Wohnraum geschaffen und keine hat es ernsthaft versucht.

Das ist keine Schwäche der Beteiligten. Das ist der Unterschied zu 1976. Die Arena wurde zum Symbol, weil der Konflikt lange genug offen blieb, dass sich Öffentlichkeit bilden konnte. Diese Zeit gibt es nicht mehr. Der Verhandlungspfad, der früher von der Besetzung über das Prekarium zum Vertrag führte, ist zu. Städte verhandeln heute über Kulturförderung, nicht über besetzte Substanz.

Was stattdessen funktioniert, ist unromantischer: Häuser kaufen und den Titel stilllegen. Das Mietshäuser Syndikat, in Österreich über habiTAT, macht genau das — solidarische Direktkredite, Hausverein, Vetokonstruktion, kein Wiederverkauf. Der Satz ist derselbe wie 1982, die Häuser denen, die drin wohnen. Das Mittel ist das Gegenteil. Und die Grenze ist der Preis: Eine Eigentumswohnung in Wien kostete 2025 im Schnitt 5.512 Euro pro Quadratmeter, ein Zinshaus kostet Millionen. Als Modell trägt das. Als Antwort auf die Wohnungsfrage trägt es nicht.

Bleibt

Die Häuser stehen. Saniert, gefördert, vertraglich abgesichert, kulturell unbestritten, und im Umfeld von genau der Aufwertung, gegen deren Vorformen sie einmal angetreten sind. Der Bau ist auf dem tiefsten Stand seit Beginn der Erhebung. Der Leerstand wird nicht gezählt. Die Regulierung schützt den Bestand und lässt den Zugang liegen. Rund 20.000 Menschen sind als obdach- oder wohnungslos registriert, mit hoher Dunkelziffer, und Delogierungsprävention ist bundesweit nicht einmal gesetzlich verankert.

Der alte Vorwurf war: Es ist genug da, es ist nur falsch verteilt. Er ist fünfzig Jahre alt und immer noch nicht beantwortet. Nicht weil ihn jemand widerlegt hätte, sondern weil man sich entschieden hat, nicht nachzuschauen.

Textlinie RED!SIGNAL · Entropic Unit · office@entropicunit.eu Zahlenstand Sommer 2026. Quellen: Statistik Austria (Mikrozensus Wohnen, Baumaßnahmenstatistik, EU-SILC), OeNB-Wohnimmobilienpreisindex, GBV, RE/MAX-ImmoSpiegel 2025, Momentum Institut, Landesgesetzgebung zu Leerstandsabgaben, MieWeG/MILG, Wiener Bauordnungsnovelle 2023.