

Medienmappe

Zum virtuellen Mediengespräch:

Wohnen in Wien – soziale Inklusion und Leistbarkeit im Wandel

28. Oktober 2025

Am 31. Oktober ist Welttag der Städte. Dies nimmt *Diskurs. Das Wissenschaftsnetz* zum Anlass und fragt, was Wohnen in einer der lebenswertesten Metropolen der Welt heute bedeutet.

Steigende Mieten, Verdrängungsdruck und der Rückgang leistbarer Angebote machen Wohnraum immer mehr zur Handelsware. Dies stellt auch das als Vorzeigestadt in Sachen sozialer Wohnbau geltende Wien vor neue Herausforderungen. Wachsende soziale Ungleichheit und die Finanzialisierung von Wohnflächen verdeutlichen das zunehmende Ungleichgewicht zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlichen Interessen. Es stellt sich die Frage: Wird Wien seinem guten Ruf nach wie vor gerecht?

In diesem Mediengespräch beleuchten wir die aktuellen Entwicklungen im Bereich des leistbaren Wohnens in Wien. Im Zentrum steht die Frage, wie sich das Spannungsfeld zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Dynamik verändert – und welche Strategien nötig sind, um Wohnen als soziale Infrastruktur und Voraussetzung einer gerechten, zukunftsfähigen Stadt zu sichern.

Inputs:

[Elisabeth Springler](#) (FH des BFI Wien): "Kommodifizierung des Wohnraums – auch wenn Wien anders ist, ist eine sinkende Leistbarkeit zu beobachten"

[Sarah Kumnig](#) (TU Wien): „Mieten in Wien: Zu aktuellen Verschiebungen zwischen sozialem Anspruch und ökonomischem Druck“

Moderation: Anna Hasenauer (Diskurs. Das Wissenschaftsnetz)

Eine Veranstaltung von [Diskurs. Das Wissenschaftsnetz](#)

Elisabeth Springler

Kommodifizierung des Wohnraums – auch wenn Wien anders ist, ist eine sinkende Leistbarkeit zu beobachten

Steigendes Kommodifizierung und Finanzialisierung der Wohnungsmärkte sind international zu beobachten und haben zu einer generellen sinkenden Leistbarkeit des Wohnraums (Eigentum wie Miete) beigetragen. Auch wenn Wien im internationalen Vergleich durch den hohen Anteil an sozial geschütztem Mietwohnungen eine Sonderstellung im Vergleich zu anderen europäischen Metropolregionen einzunehmen scheint, sind die Herausforderungen ähnlich zu den Erfahrungen anderer europäischer Städte (wie die steigende Nutzung von kurzfristiger Vermietung, wie AirBnB, wachsender Unterschied zwischen Mieten im sozialgeschützten und privaten Bereich, bei gleichzeitiger Exklusion vulnerabler Gruppen aus dem sozial geschützten Bereich, sinkende Leistbarkeit von Eigentum durch überproportional steigende Immobilienpreise im Vergleich zum Einkommen). Dieses Bündel an Herausforderungen wurde durch wirtschaftspolitische wie wohnpolitische Maßnahmen der letzten Jahre verstärkt. Zum einen hat die Zinslandschaft der EZB für fast eine Dekade den Wunsch nach Eigentum und damit die Nachfrage nach Krediten beflügelt, zum anderen haben nationale Maßnahmen, wie die Aufhebung der Zweckbindung der Wohnbauförderungen auf Landesebene, das Ziel der Wohnpolitik leistbaren Wohnraum zu schaffen durch andere Ziele, wie die kurzfristige Erfüllung von finanzpolitischen Vorgaben überlagert. Ein Effekt hiervon sind die Forderungsverkäufe von Rückflüssen aus Wohnbaudarlehen in einigen Bundesländern.

Für die Situation in Wien ist vor allem die steigendes Finanzialisierung durch eine hohe Preisdynamik zu beobachten.

Vor diesem Hintergrund betrachtet das *Projekt Leistbares Wohnen als Voraussetzung für smartes und nachhaltiges Wirtschaften* in der Stadt Wien die Metropolregion im internationalen Vergleich, wobei deutlich wird, dass für die Bereitstellung von günstigem Wohnraum, sowohl bei der Produktion (Produktionssphäre), als auch beim Wiederverkauf / Wiedervermietung im Wohnungsbestand (Zirkulationssphäre) wohnpolitische Maßnahmen gesetzt werden müssen. In beiden Bereichen zeigt sich, dass die unmittelbare Effektivität der Maßnahmen zur Dekommodifizierung von der Rolle des öffentlichen Sektors bei der Bereitstellung von Wohnraum abhängt. Findet z.b. eine Bodenbevorratung durch den öffentlichen Sektor, die Kommune, statt, so wird ein höherer Grad an Dekommodifizierung erwartet als beispielsweise durch Nutzungskategorien bei der Produktion, der Schaffung von Bodenrichtwerten. Der geringste Grad der Dekommodifizierung wird im Rahmen der Abgabenpolitik, wie durch Grundsteuern oder Infrastrukturabgaben erwartet. Auch im Rahmen der Zirkulationssphäre sinkt der Dekommodifizierungsgrad von Wohnform als öffentliches Eigentum, über Maßnahmen der Nutzungsbeschränkung und Preisregulierung bis hin zur Abgabenpolitik.

Sarah Kumnig

Leistbares Wohnen unter Druck: Aktuelle Entwicklungen im Sozialen Wohnbau und Altbau-Miethausbestand in Wien

Wien ist weltberühmt für leistbares Wohnen. Sowohl der soziale Wohnbau als auch die Mietpreisregulierung im Altbau gelten international als Vorzeigebispiele für eine Wohnpolitik, die Versorgung und nicht Verwertung in den Mittelpunkt stellt. Dennoch wird auch in Wien das Wohnen immer teurer. Wie kann diese Entwicklung erklärt werden?

Wien: Stadt der leistbaren Mieten?

Rund 80% des Wiener Wohnungsbestands sind Mietwohnungen. Beinahe die Hälfte (43%) ist dabei sozialer Wohnbau und 33% private Miete. Zwei Drittel davon gelten als „Altbau“, also Wohnungen in Gebäuden die vor 1953 errichtet wurden und somit dem Richtwertmietzins unterliegen. Trotz dieser vergleichsweise starken Regulierungen für einen großen Teil der Wiener Wohnungen, stiegen die durchschnittlichen Mietpreis in den letzten 10 Jahren um etwa 45%, von 8,40 €/m² im Jahr 2014 auf 12,20 €/m² im Jahr 2024 (Statistik Austria 2025).

Altbau-Miethausbestand: Angebotsdynamiken und Verdrängungsdruck

Der Wiener Altbau spielt eine zentrale Rolle in der Wohnversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen. In den letzten Jahrzehnten erlebte dieser Sektor jedoch eine starke Veränderung. In einer aktuellen Studie analysieren wir Transaktionen mit Altbau-Miethäusern in Wien für den Zeitraum 2000-2022 (Kumnig et al. 2025). Die Ergebnisse zeigen:

- Etwa ein Viertel des Altbau-Gebäudebestands wurde im Analysezeitraum verkauft
- Der Anteil an gewerblichen Käufer:innen stieg stark an, von 53%, im Jahr 2000 zu 92% im Jahr 2022.
- Auch bei den Preisen gab es einen deutlichen Anstieg von +511% (inflationsbereinigt).

In anderen Studien (Kadi 2024; Musil et al. 2022) wurde bereits hervorgehoben, wie Eigentümer:innen im Altbaubestand Bewirtschaftungsstrategien ändern, um Renditemöglichkeiten zu erhöhen. Dazu zählt sowohl die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als auch Abriss und Neuerrichtung im weniger streng regulierten Neubau. Diese neuen Bewirtschaftungsstrategien können zu Konflikten mit bestehenden Mieter:innen führen.

In unserer Analyse ausgewählter „Konflikthäuser“ konnten verschiedene Praktiken identifiziert werden, die sich für betroffene Mieter:innen als Verdrängungsdruck darstellen, also Druck gegen ihren Willen auszuüben.

Neubau: Schwierige Bedingungen für geförderten Wohnungsneubau

Im sozialen Wohnbau zählt neben dem Gemeindebau der gemeinnützige Wohnbau zu einer wirkungsvollen Strategie, leistbaren Wohnraum bereitzustellen. Durch das Prinzip der Kostendeckung müssen Mietpreise anhand der anfallenden Kosten für Errichtung und Erhaltung berechnet werden. Während dieses System im abbezahlten Bestand Mietpreise ermöglicht, die sogar unter den Gemeindebau-Mieten liegen, führen aktuell

hohe Bodenpreise zu hohen kostendeckenden Mieten im Neubau (Kumnig & Litschauer 2025).

Ein Instrument das 2018 in die Wiener Bauordnung eingeführt wurde, um den Preissteigerungen für Bauland entgegenzuwirken, ist die neue Widmungskategorie geförderter Wohnbau. Seither sollten bei Neuwidmungen 2/3 der Fläche für geförderten Wohnbau verwendet werden, auch wenn beispielsweise private Grundeigentümer:innen an gewerbliche Bauträger verkaufen. Für geförderten Wohnbau werden Obergrenze sowohl für Boden- als auch Mietpreise definiert. Über die tatsächliche Wirkung der Widmungskategorie wird es weitere Analysen brauchen.

Quellen:

- Kadi, Justin (2024): Layers of Commodification in the City of Decommodification: The Transformation of Regulated Private Renting in Vienna. In: Housing, Theory and Society 1-22.
- Kumnig, Sarah / Litschauer, Katharina (2025): Decommodified housing under pressure: contested policy instruments and provisioning practices in Vienna. In: International Journal of Housing Policy 1-23.
- Kumnig, Sarah / Müller, Hannah Lucia / Kiczka, Raphael / Kadi, Justin (2025): Die Transformation des Wiener Altbau-Miethausbestands: Angebotsdynamiken und Verdrängungsdruck. Wien: Arbeiterkammer Wien.
- Litschauer, Katharina / Kumnig, Sarah / Kohout, Raphaela / Wolfmayr, Georg / Altreiter, Carina (2023): Die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum in Zeiten der Wohnkrise: Deutungen und Praktiken der Wiener Gemeinnützigkeit. In: disP - The Planning Review 59/3, 33-49.
- Musil, Robert / Brand, Florian / Punz, Sandra (2022): The commodification of a rent-regulated housing market. Actors and strategies in Viennese neighbourhoods. In: Housing Studies 1-21.
- Statistik Austria (2025): Mikrozensus Wohnen 2024.

Forschungen und Paper

Projekt Springler:

- MA 23 Projekt der Stadt Wien der FH des BFI Wien: <https://leistbares-wohnen.wien/>

Projekte Kumnig:

- Decommodified housing under pressure: contested policy instruments and provisioning practices in Vienna:
<https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1080/19491247.2025.2458389?needAccess=true>
- Die Transformation des Wiener Altbau-Miethausbestands: Angebotsdynamiken und Verdrängungsdruck
https://wien.arbeiterkammer.at/service/presse/Stadtpunkte_50.pdf

Über die Expertinnen

[Elisabeth Springler](#) ist Ökonomin, Studiengangsleiterin und Professorin an der Fachhochschule für Wirtschaft, Management und Finance bfi Wien. Zu ihren Forschungsschwerpunkten zählen unter anderem Makroökonomie, Geldtheorie und -politik und Europäische Integration. Sie ist außerdem [Mitglied im österreichischen Fiskalrat](#).

Email: elisabeth.springler@fh-vie.ac.at

[Sarah Kumnig](#) ist Sozialwissenschaftlerin. Sie forscht und lehrt am Institut für Raumplanung, Forschungsbereich Soziologie, der TU Wien zu Wohnpolitik, Stadtentwicklung und sozialer Ungleichheit.
Email: sarah.kumnig@tuwien.ac.at

Kontakt für Rückfragen

Anna Hasenauer

Diskurs. Das Wissenschaftsnetz

T: +43 664 922 62 64

E: hasenauer@diskurs-wissenschaftsnetz.at

Cosima Danzl

Diskurs. Das Wissenschaftsnetz

T: +43 660 721 83 75

E: danzl@diskurs-wissenschaftsnetz.at

Über Diskurs

Diskurs. Das Wissenschaftsnetz ist eine Initiative zum Transfer von wissenschaftlicher Evidenz engagierter Wissenschaftler*innen in die Öffentlichkeit. Wir setzen uns dafür ein, dass wissenschaftliche Erkenntnisse entsprechend ihrer Bedeutung im öffentlichen Diskurs und in politischen Entscheidungen zum Tragen kommen. Mehr Informationen finden Sie auf unserer Website <https://diskurs-wissenschaftsnetz.at/>

Sie möchten über unsere zukünftigen Mediengespräche und Pressemitteilungen informiert werden? Dann melden Sie sich doch bei unserem Presseverteiler an: <https://www.diskurs-wissenschaftsnetz.at/presseverteiler/>