A blurred nighttime cityscape with lights from buildings and streets, serving as the background for the slide.

Angebotsdynamiken, Verdrängungsdruck und Bleibestrategien im Wiener Altbaumiethausbestand

Dr. Justin Kadi, University of Cambridge

Mag.a Sarah Kumnig, TU Wien

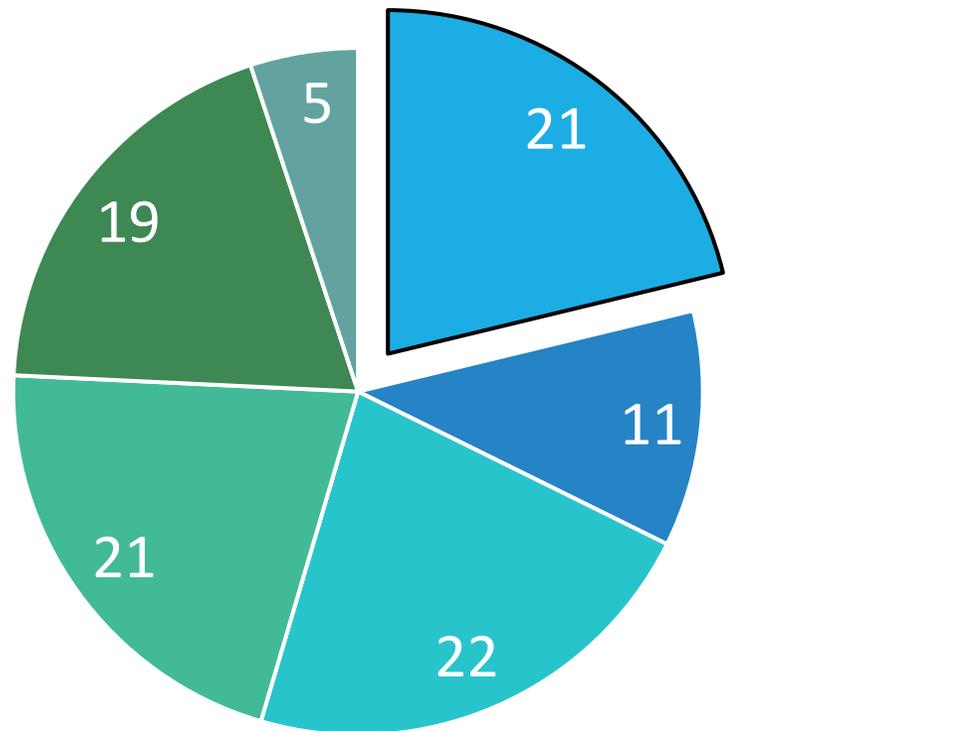
AK Stadttagung “Wohnungsmärkte in Europa unter Druck”

Studie der TU Wien im Auftrag der Arbeiterkammer Wien

6. Mai 2025

Der Altbaumiethausbestand am Wiener Wohnungsmarkt

Wohnungsmarktsektoren Wien 2020 (Anteile)



- Private Miet (Altbau)
- Private Miet (Neubau)
- Gemeindebau
- Gemeinnützig
- Eigentum
- Sonstige

- Altbau-Miethäuser: als **Mietwohnhäuser** genutzte Gebäude im **Vollanwendungsbereich** des Mietrechts (~ 19.690 Gebäude im Jahr 2021)
- Traditionelle Rolle als **“Integrationsmaschine”** am Wohnungsmarkt (Reinprecht, 2017)
- Wichtige **Bedeutung für Wohnversorgung** einkommensschwacher Haushalte

Hintergrund der Studie (1): Angebotsdynamiken

Wandel des Altbaubestands seit den **1980er Jahren** (Blaas et al. 2007; Gutheil-Knopp-Kirchwald et al. 2012; Musil et al. 2022)

- Steigende Bedeutung **gewerblicher Eigentümer**
- Deutliche **Preissteigerungen**
- Neue **Bewirtschaftungsstrategien** zur Renditemaximierung

Fokus der Studie:

- **Entwicklungen** seit der **Finanzkrise**?
- **Unterschiede** und **Gemeinsamkeiten** zu früheren Perioden?

Methodik: Quantitative Analyse der Wiener Kaufpreissammlung **2000-2022**

Hintergrund der Studie (2): Verdrängungsdruck und Bleibestrategien

Veränderung der **Bewirtschaftungsstrategie** ein lukrativer Weg zur **Renditemaximierung** mit AltbauMiethäusern (Kadi, 2024; Musil et al. 2022)

Bestehende **Mieter:innen** als **Barriere** zur Renditemaximierung

Fokus der Studie:

- Welche **Praktiken** von **Vermieter:innen** lassen sich unterscheiden, die sich aus Sicht von Mieter:innen als **Druck** darstellen, **gegen ihren Willen** aus der Wohnung **auszuziehen**?
- Wie gehen **Mieter:innen** mit dem **Druck** um?

Methode: Qualitative Interviews mit Mieter:innen in Häusern mit Konflikten zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen

Teil 1: Angebotsdynamiken im Altbaumiethausbestand

Forschungsfragen und Methodik

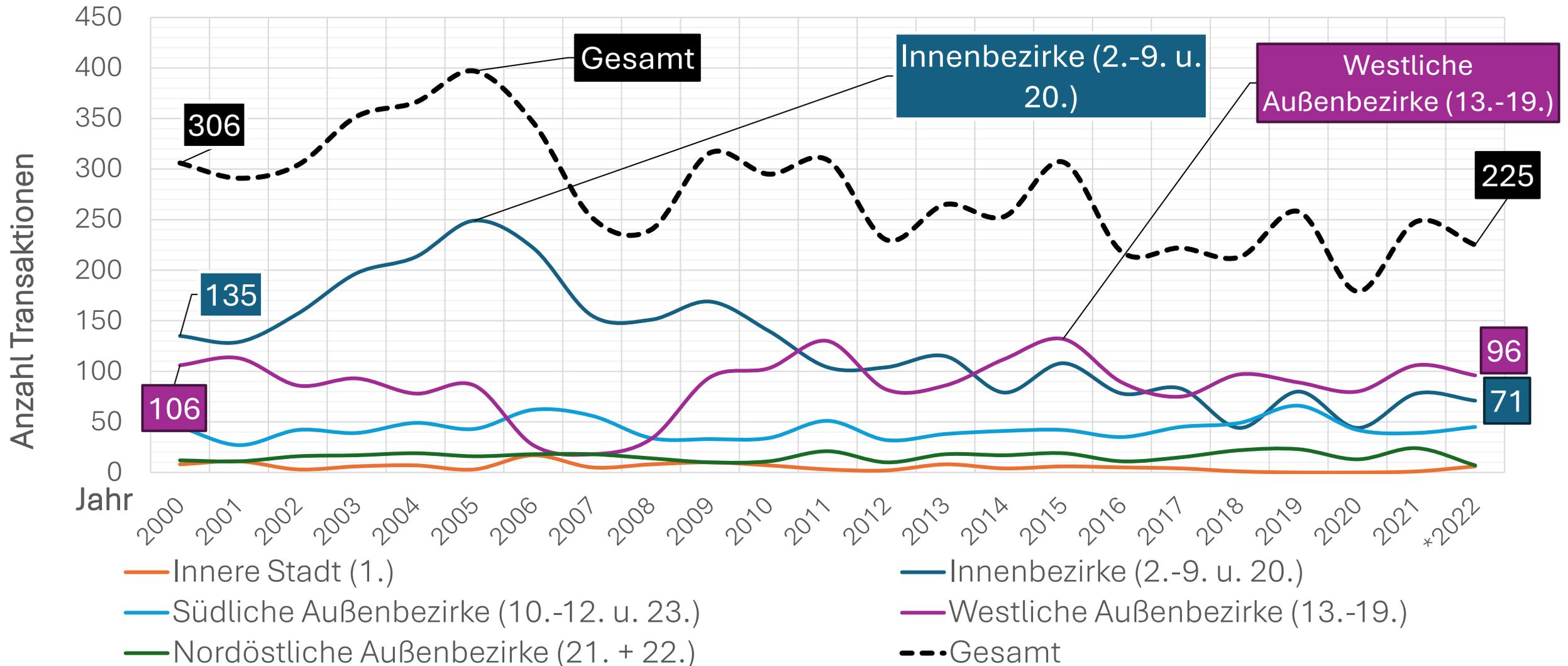
- Wie entwickelte sich der **Markt mit Zinshäusern** (quantitativ, räumlich) im Zeitraum 2000-2022?
- Welche **Akteur:innen** waren die treibenden Kräfte am Markt?
- Hat sich die Verschiebung in Richtung **gewerblicher Unternehmen** fortgesetzt?
- Wie haben sich die **Preise** entwickelt?

- **Methodik:** Analyse der **Liegenschaftstransaktionen** mit **Mietwohnhäusern** im Vollanwendungsbereich des MRG

Zeitliche und räumliche Entwicklung

- 2000-2022 ca. **25% des Bestands** (4.740 Gebäude) verkauft
- Höchste Transaktionszahl **2005**, seither tendenziell rückläufig
- Allermeiste Objekte **bewohnt** (97%)
- Räumliche **Konzentration** in **Innenbezirken** (2.-9., 20.) und **westlichen Außenbezirken** (13.-19.)
- Weitgehend **proportional** zum **Bestand** an Wohnungen im Altbau-Miethausbestand
- **Rückgang in inneren Bezirken**, stabilerer Verlauf in westlichen Außenbezirken

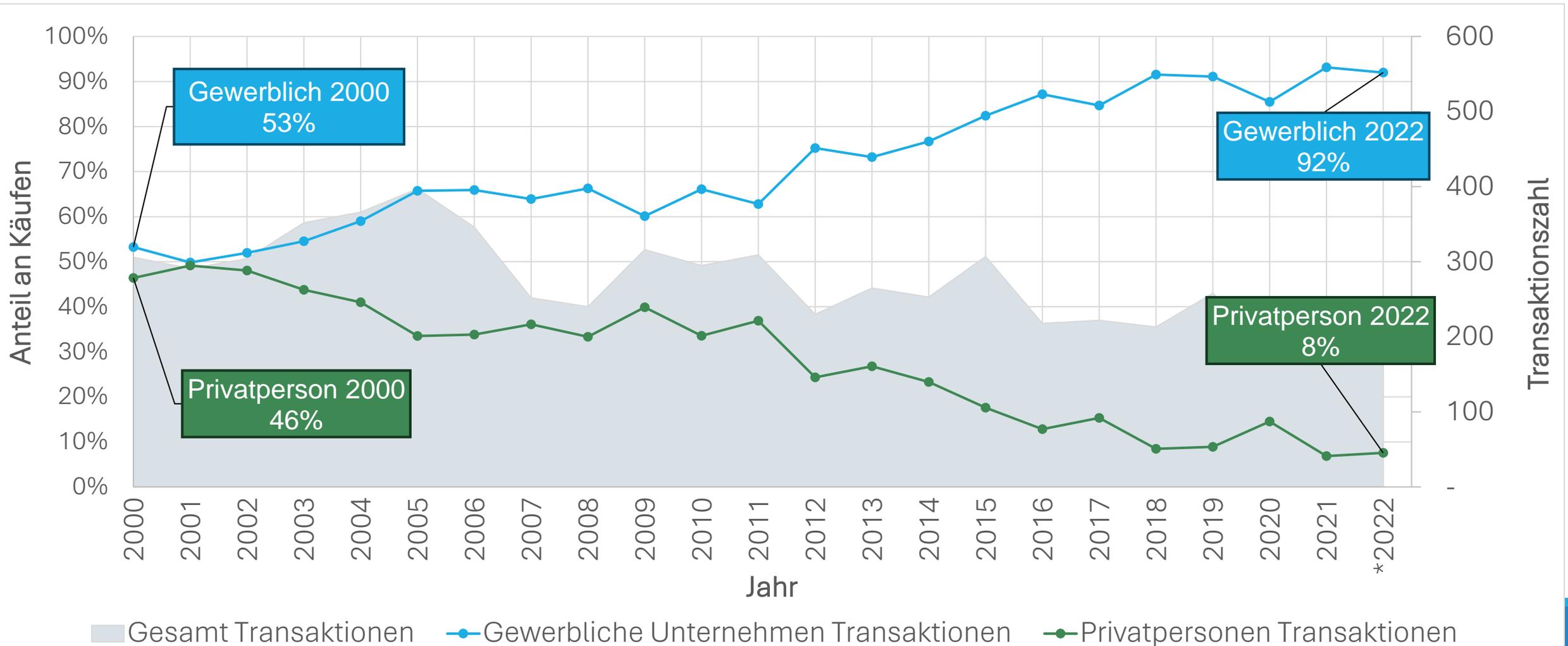
Transaktionen mit Altbau-Miethäusern nach Bezirksgruppen 2000-2022



Akteure: Wer kauft? Wer verkauft?

- Weitere Verschiebung in Richtung **gewerblicher Eigentümer** auf **Käufer** und **Verkäuferseite**
- **Privatpersonen verlieren** zunehmend an **Bedeutung** als Käufer:innen
- Dominanz **gewerblicher Käufer** insbesondere in **inneren Bezirken**

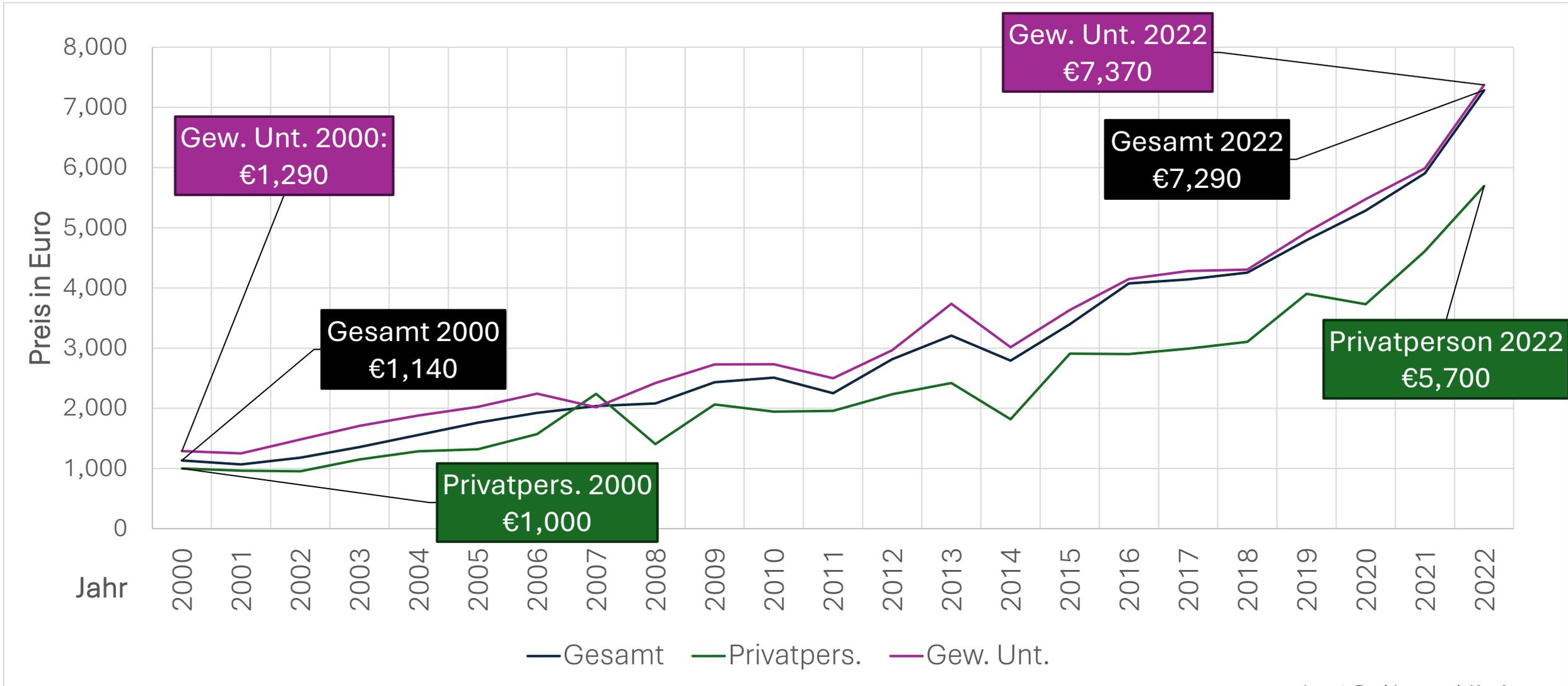
Entwicklung der Anzahl an Käufen nach Akteursgruppe, 2000-2022



Preise für Altbaumiet Häuser 2000-2022

- Deutlicher **Anstieg: +511%**
inflationbereinigt 2000-2022
- **VPI: +62%, Baukostenindex: +98%**
- Keine bedeutenden **Größeneffekte** oder **räumliche Verlagerungseffekte**, **Qualitätseffekte** nicht prüfbar
- Steigende **Bereitschaft** auf Erwerberseite **hohe Preise** zu zahlen
- **Gewerbliche Unternehmen** zahlen bereits im Jahr 2000 **höhere Preise** als Privatpersonen, **Differenz** noch einmal **angestiegen**

Quadratmeterpreise (Median) für Altbau-Miethäuser (Liegenschaftsfläche) nach Eigentümer:innengruppe; reale Preise



Teil 2:

Verdrängungsdruck und Bleibestrategien

Forschungsfragen

- Welche **Praktiken von Vermieter:innen**, die sich als **Verdrängungsdruck** für Mieter:innen darstellen, lassen sich unterscheiden?
- Wie **gehen Mieter:innen** mit **Verdrängungsdruck** um?

Methode und Daten

- **Qualitativer** Forschungszugang
- **Semi-strukturierte Interviews** mit
 - 11 Mieter:innen in 10 Konflikthäusern
 - 3 Mietrechtsexpert:innen

Verdrängungsdruck

- Verdrängung als **Prozess** der schon vor **physischem Wegzug** beginnt

Verdrängungsdruck

- Verdrängung als **Prozess** der schon vor **physischem Wegzug** beginnt
- Verdrängungsdruck als **Praktiken von Vermieter:innen**, die sich für Mieter:innen als **Druck** darstellen, gegen ihren Willen ausziehen

Verdrängungsdruck

- Verdrängung als **Prozess** der schon vor **physischem Wegzug** beginnt
- Verdrängungsdruck als **Praktiken von Vermieter:innen**, die sich für Mieter:innen als **Druck** darstellen, gegen ihren Willen ausziehen
- Peter Marcuse (1985): Typologie der **Verdrängungsformen**: ökonomische und physische Verdrängung

Verdrängungsdruck

1. **Ökonomischer Druck** durch Mieterhöhung

Verdrängungsdruck

1. **Ökonomischer Druck** durch Mieterhöhung

„Wir waren bei 7,80 netto, also es kommt die Steuer noch dazu. Und diese 7,80 sollen sie pro Quadratmeter bezahlen auf 10 Jahre lang zusätzlich zu dem, was sie bereits an Miete bezahlen (H1a, Pos. 10)

Verdrängungsdruck

1. **Ökonomischer Druck** durch Mieterhöhung
2. **Physischer Druck** auf die Bausubstanz des Hauses durch Vernachlässigung der Erhaltungspflicht, Verschmutzung, Leerstand, Beschädigung oder (Teil)-Abrissversuch

Verdrängungsdruck

1. **Ökonomischer Druck** durch Mieterhöhung
2. **Physischer Druck** auf die Bausubstanz des Hauses durch Vernachlässigung der Erhaltungspflicht, Verschmutzung, Leerstand, Beschädigung oder (Teil)-Abrissversuch

*„Es gibt einen Riss, es gibt einen großen Wasserschaden, die Wand löst sich, ich habe Schimmel im Klo, teilweise sind die Fenster undicht, das heißt im Winter müssen wir jetzt schauen wie wir das machen.“
(H7, Pos. 86)*

Verdrängungsdruck

1. **Ökonomischer Druck** durch Mieterhöhung
2. **Physischer Druck** auf die Bausubstanz des Hauses durch Vernachlässigung der Erhaltungspflicht, Verschmutzung, Leerstand, Beschädigung oder (Teil)-Abrissversuch
3. **Druck auf die Mietvertragssicherheit** durch ungerechtfertigte Kündigungen oder Drängen auf einvernehmlichen Auflösung

Verdrängungsdruck

1. **Ökonomischer Druck** durch Mieterhöhung
2. **Physischer Druck** auf die Bausubstanz des Hauses durch Vernachlässigung der Erhaltungspflicht, Verschmutzung, Leerstand, Beschädigung oder (Teil)-Abrissversuch
3. **Druck auf die Mietvertragssicherheit** durch ungerechtfertigte Kündigungen oder Drängen auf einvernehmlichen Auflösung

„Er hat mich geklagt, er hat meine Nachbarn am Stock geklagt und er hat diesen anderen Dude geklagt, aber der ist halt instant ausgezogen. (H5, Pos. 25)

Verdrängungsdruck

1. **Ökonomischer Druck** durch Mieterhöhung
2. **Physischer Druck** auf die Bausubstanz des Hauses durch Vernachlässigung der Erhaltungspflicht, Verschmutzung, Leerstand, Beschädigung oder (Teil)-Abrissversuch
3. **Druck auf die Mietvertragssicherheit** durch ungerechtfertigte Kündigungen oder Drängen auf einvernehmlichen Auflösung
4. **Emotionaler Druck auf das Sicherheits- und Zuhausegefühl** durch Schikanen, Einschüchterungen, langwierige Baustellen, unversperrte Haustore, prekäre Vermietung

Verdrängungsdruck

1. **Ökonomischer Druck** durch Mieterhöhung
2. **Physischer Druck** auf die Bausubstanz des Hauses durch Vernachlässigung der Erhaltungspflicht, Verschmutzung, Leerstand, Beschädigung oder (Teil)-Abrissversuch
3. **Druck auf die Mietvertragssicherheit** durch ungerechtfertigte Kündigungen oder Drängen auf einvernehmlichen Auflösung
4. **Emotionaler Druck auf das Sicherheits- und Zuhausegefühl** durch Schikanen, Einschüchterungen, langwierige Baustellen, unversperrte Haustore, prekäre Vermietung

„Das war dann zack, weil auf einen Schlag doppelt so viele Leute in dem Haus gewohnt haben, mit ganz unterschiedlichen Situationen. Das war natürlich irgendwie konflikthaft aufgeladen, die klassischen Probleme: Müll, Lärm und Läuten, weil die Leute nicht ausreichend mit Schlüsseln ausgestattet sind. (H9, Pos. 38)

Bleibestrategien

1. **Gemeinsame Organisation im Haus**

Bleibestrategien

- 1. Gemeinsame Organisation im Haus**
- 2. Aufsuchen von Beratung und Rechtsbeistand**

Bleibestrategien

- 1. Gemeinsame Organisation im Haus**
- 2. Aufsuchen von Beratung und Rechtsbeistand**
- 3. Öffentlichkeitsarbeit**

Bedingungsfaktoren

- **Widerstand gegen Verdrängungsdruck ist voraussetzungsvoll**

Bedingungsfaktoren

- **Widerstand** gegen **Verdrängungsdruck** ist **voraussetzungsvoll**
- Es braucht Ressourcen wie **Zeit**, **Wissen**, **Deutschkenntnisse** bzw. Unterstützung bei Übersetzungen, persönliche **Belastbarkeit**

Zusammenfassung

- Strukturelle **Verschiebung** am **Altbaumiethausmarkt** in transformierter Form fortgesetzt:
 - Rund $\frac{1}{4}$ **des Bestands** verkauft 2000-2022
 - Nach **Höhepunkt 2005** tendenziell Rückgang der Transaktionen, insb. in Innenbezirken (2.-9., 20.), stabilerer Verlauf in west. Außenbezirken (13.-19.)
 - Wandel von **privaten zu gewerblichen Eigentümer:innen** (53% der Käufe 2000, 92% 2022)
 - Steigende **Bereitschaft höhere Preise** zu zahlen (+511% 2000-2022)
- Eigentümer:innen wenden eine **Reihe an Praktiken** an, die sich **für Mieter:innen** als **Druck** darstellen, gegen ihren Willen auszuziehen
 - **Ökonomisch, physisch, vertraglich, emotional**
- Betroffene Mieter:innen **wehren** sich gegen **Verdrängungsdruck, Widerstand ist voraussetzungsvoll**

Danke für die Aufmerksamkeit!

Weiterführende Informationen:

Kumnig, S., Müller, H., Kiczka, R., Kadi, J. (2025):
Angebotsdynamiken und Verdrängungsdruck im Wiener
Altbaumiethausbestand. AK Stadtpunkte 50,
Arbeiterkammer Wien.