

Zwei Märkte, ein Bestand

Hausbesetzung als Indikator und die Spaltung des österreichischen Wohnungsmarkts 2026

Thomas Schüller · Syntagma Forschung Wien · Working Paper, September 2026

Abstract

Der Beitrag schlägt vor, Hausbesetzungen nicht als Bewegungsgeschichte, sondern als Indikator zu lesen: Sie treten dort auf, wo vorhandener, rechtlich zugewiesener und tatsächlich zugänglicher Raum auseinanderfallen und keine institutionelle Vermittlung dieser Differenz existiert. Am österreichischen Material von 1918 bis 2026 wird gezeigt, dass die Aktionsform der Lage folgt und nicht der Haltung: Sie entsteht in den 1970er-Jahren, verschwindet in den 1990er-Jahren mit der Schließung der Lücke und kehrt ab den 2010er-Jahren in veränderter Form zurück, weil die Lücke sich verschoben hat — nicht mehr Leerstand gegen Bedarf, sondern Bestand gegen Zugang. Die Prüfung an den Daten des Jahres 2026 ergibt einen zweigeteilten Markt: Der amtliche Bestandsdurchschnitt liegt bei 10,5 Euro je Quadratmeter brutto, die mediane Angebotsmiete bei 16,09 Euro österreichweit und 22,41 Euro in Wien. Der Neubau erreichte 2025 mit 31.979 bewilligten Wohnungen den tiefsten Stand seit Erhebungsbeginn und sank im ersten Quartal 2026 um weitere 7,7 Prozent. Die Regulierung der Jahre 2024 bis 2026 schützt Bestandsverhältnisse und erreicht den Marktzugang nicht. Die Frage nach der Leistbarkeit ist daher nach Marktposition zu beantworten und nicht nach Land.

Schlagwörter: Hausbesetzung, Wohnungspolitik, Leerstand, Gentrifizierung, Österreich, Mietrecht, transdisziplinäre Forschung

1. Problemstellung

Die Literatur zur österreichischen Besetzungsbewegung ist historisch, die Literatur zum österreichischen Wohnungsmarkt ist ökonomisch, und beide verkehren wenig miteinander. Das ist folgenreich, weil die zentrale Behauptung der Bewegung eine empirische ist: Es sei Wohnraum vorhanden, aber falsch verteilt. Diese Behauptung lässt sich weder mit Bewegungsquellen noch mit Marktdaten allein prüfen.

Der Beitrag formuliert deshalb eine Frage, die in beiden Feldern operationalisierbar ist. Drei Größen werden unterschieden: der vorhandene Raum als bau- und bestandsstatistische Größe, der rechtlich zugewiesene Raum als Frage von Eigentum, Miete, Widmung und Zuteilung, und der tatsächlich zugängliche Raum als Frage von Preis, Vertragsverfügbarkeit

und Vermögensvoraussetzung. Die These lautet: Besetzungen treten auf, wo diese drei Größen auseinanderfallen und keine institutionelle Vermittlung greift. Sie messen damit nicht die Radikalität einer Szene, sondern die Spannung zwischen Bestand und Zugang.

2. Daten und Vorgehen

Für den historischen Teil werden Bewegungsliteratur, museale Aufarbeitung, zeitgenössische Filmdokumentation und Medienberichterstattung ausgewertet, jeweils als interessierte Quellen behandelt. Für den Gegenwartsteil werden amtliche Statistik (Mikrozensus-Wohnungserhebung, Baumaßnahmenstatistik, EU-SILC, Immobilien-Durchschnittspreise), Notenbankdaten, Verbandsdaten des gemeinnützigen Sektors, Grundbuchauswertungen und Plattformauswertungen zu Angebotsmieten verwendet. Rechtsquellen und Materialien der Europäischen Kommission ergänzen die Regulierungsebene. Datenstand ist der 5. September 2026.

Zwei methodische Regeln sind für die Interpretation entscheidend. Erstens werden Bestands- und Angebotsdaten nicht vermischt: Der Mikrozensus erfasst rund 1,8 Millionen bestehende Hauptmietverhältnisse einschließlich des gemeinnützigen und kommunalen Sektors, Plattformdaten erfassen inserierte Objekte des freien Marktes. Jede Gegenüberstellung ist ein Kontrast zweier Marktzonen, keine Zeitreihe. Zweitens werden Zahlen nur mit ihrer Erhebungsgrundlage verwendet; das betrifft insbesondere den Leerstand.

3. Der historische Befund

Die österreichische Erfahrung mit eigenmächtiger Aneignung beginnt nicht 1976, sondern 1918. Die Wiener Siedlerbewegung errichtete nach dem Krieg wilde Siedlungen ohne Baugenehmigung; die Stadt reagierte nicht mit Räumung, sondern mit der Gründung einer Baustoffanstalt 1921, mit genossenschaftlicher Organisation und mit 8.340 Siedlungshäusern bis 1933. Damit ist ein Muster etabliert, das sich fünfzig Jahre später wiederholt: Aneignung erzeugt Öffentlichkeit, die Verwaltung antwortet mit Ressourcen unterhalb der Forderung, und mit der Annahme endet die Aneignung und beginnt die Institution.

Die Besetzungen der 1970er-Jahre folgen diesem Muster. Das Amerlinghaus wurde 1975 besetzt und 1978 als saniertes Kulturzentrum übergeben; die Arena verlor 1976 ihr Gelände und erhielt ein kleineres. Das WUK entstand 1981 und blieb bis 2020 in einem Prekarium, also einer jederzeit widerruflichen Bittleihe — eine Konstruktion, die Instandhaltung auf beiden Seiten blockierte und deren Auflösung durch Mietvertrag erst die Generalinstandsetzung für 22,38 Millionen Euro ermöglichte. Wo dagegen aus überlassenen Kulturräumen dauerhafte Wohnnutzung wurde, endete der Konflikt anders: Die Räumung der Häuser Aegidigasse und Spalowskygasse im August 1988 war der größte Einsatz dieser Art in der österreichischen Geschichte.

Der Unterschied ist nicht die Radikalität der Beteiligten, sondern die Verhandelbarkeit der Nutzung. Kultur konnte gefördert werden, weil Zuständigkeit und Budget existierten. Eine anerkannte Wohnnutzung ohne Rechtstitel hätte einen Präzedenzfall geschaffen.

4. Der Gegenwartsbefund

Die Prüfung an den Daten von 2026 ergibt keine durchgehende Preisexplosion, sondern eine Spaltung.

Beim Preisniveau stiegen die Wohnimmobilienpreise 2025 nominell um 2,1 Prozent bei 3,8 Prozent Inflation, real also erneut gesunken; im zweiten Quartal 2026 lag die Jahresveränderungsrate bei 3,6 Prozent, wobei Wien mit 2,9 Prozent schwächer zulegte als das restliche Österreich mit 4,2 Prozent.

Bei den Mieten liegt der amtliche Bestandsdurchschnitt im ersten Quartal 2026 bei 695,1 Euro je Wohnung beziehungsweise 10,5 Euro je Quadratmeter brutto. Die mediane Angebotsmiete desselben Quartals beträgt 16,09 Euro österreichweit und 22,41 Euro in Wien. Zwischen Bestand und Marktzugang liegt damit in Wien mehr als der Faktor zwei.

Beim Angebot erreichte der Neubau 2025 mit 31.979 bewilligten Wohnungen in neuen Gebäuden den tiefsten Stand seit Beginn der Erhebung 2010, rund 40 Prozent unter 2015; im ersten Quartal 2026 sanken die Bewilligungen um weitere 7,7 Prozent. Der gemeinnützige Sektor, der die zentrale preisdämpfende Funktion trägt, meldete für 2025 rund 11.900 Fertigstellungen und erwartet für 2026 einen weiteren Rückgang.

Beim Leerstand, dem historischen Kernbegriff der Bewegung, ist die Datenlage der eigentliche Befund. Die kursierenden Größenordnungen von rund 230.000 und 653.028 Wohnungen unterscheiden sich um den Faktor drei, weil sie unterschiedliche Dinge messen, und keine der beiden stammt von einer statistischen Behörde. Seit der Verfassungsveränderung 2024 liegt die Abgabenkompetenz bei den Ländern; der Vollzug ist schwach, und Wien verzichtet.

Bei der Regulierung deckelt das Mietpaket seit 1. Jänner 2026 die Anhebung im geregelten Bereich auf ein Prozent, 2027 auf zwei, begrenzt die Anpassung auf einmal jährlich frühestens im April und verlängert die Mindestbefristung bei unternehmerischer Vermietung auf fünf Jahre. Die Wirkungsrichtung ist eindeutig: Sie schützt, wer einen Vertrag hat.

5. Diskussion

Die drei Größen fielen in den 1970er-Jahren auseinander, näherten sich in den 1990er-Jahren an und fallen seit den 2010er-Jahren erneut auseinander, allerdings an anderer Stelle. Der Raum ist heute vorhanden und bewohnt, er ist zugewiesen, und er ist für Neuzutretende nicht mehr erreichbar. Entsprechend hat die Aktionsform ihre Funktion gewechselt: Wo nichts leer steht, das sich aneignen ließe, verteidigt man Bewohntes und adressiert den Gesetzgeber. Die dokumentierten Besetzungen der Jahre 2021 bis 2025 sind kurze, medial adressierte Interventionen, deren Räumung eingeplant ist.

Daraus folgt eine Präzisierung der öffentlichen Debatte. Die Aussage, der Wohnungsmarkt sei entgleist, trifft für das Neuvermietungs- und Erwerbssegment in Ballungsräumen zu und für den geschützten Bestand nicht. Beide Aussagen gleichzeitig zu halten, ist die analytische Mindestanforderung. Politikinstrumente, die am Bestand ansetzen, verbessern die Lage

jener kaum, die keinen Bestandsvertrag haben; Instrumente, die am Neubau ansetzen, laufen in einer Phase eingebrochener Bautätigkeit ins Leere. Der Zielkonflikt ist der Preisregulierung inhärent und durch sie nicht auflösbar.

6. Grenzen

Die These ist so formuliert, dass sie scheitern kann: Sie wäre widerlegt, wenn bei weit auseinanderfallenden Größen keine Aneignungsversuche aufträten oder wenn Besetzungen in Phasen enger Übereinstimmung häufig wären. Beides ist im österreichischen Material nicht der Fall. Vollständig prüfbar ist sie dennoch nicht, weil die erste der drei Größen am schlechtesten erhoben ist: Solange Leerstand bundesweit nicht mit einheitlicher Definition erfasst wird, bleibt sie eine Schätzung. Für die Jahre 1975 bis 1995 existiert zudem keine systematische Erfassung österreichischer Besetzungen; die verwendeten Chronologien sind Auswahlen und auf Fälle mit überregionaler Berichterstattung verzerrt. Aussagen zu laufenden Gesetzgebungsvorhaben stehen unter dem Vorbehalt des Redaktionsschlusses.

7. Schluss

Der zentrale empirische Vorwurf der Bewegung ist fünfzig Jahre nach seiner Formulierung weder widerlegt noch belegt, weil die Größe, um die gestritten wird, nicht amtlich erhoben wird. Das ist kein Nebenfund, sondern das Ergebnis: Der Streit über den leeren Raum ist vor dem Streit über die Zahl stehengeblieben. Die Häuser stehen, die Frage steht auch.

Literatur und Quellen

Foltin, Robert: *Und wir bewegen uns doch. Soziale Bewegungen in Österreich*. Wien 2004, Neuausgabe 2026. — Wien Museum (Hrsg.): *Besetzt! Kampf um Freiräume seit den 70ern*. Wien 2012. — Hoffmann, Robert: „Nimm Hack’ und Spaten ...“. *Siedlung und Siedlerbewegung in Österreich 1918–1938*. Wien 1987. — Beckermann, Ruth / Grafl, Franz: *Arena besetzt*. Dokumentarfilm, Österreich 1977. — Smith, Neil: *Toward a Theory of Gentrification*. 1979. — Kemeny, Jim: *From Public Housing to the Social Market*. London 1995. — Aalbers, Manuel B.: *The Financialization of Housing*. London 2016. — Pruijt, Hans: *The Logic of Urban Squatting*. IJURR 2013. — Cohen, Stanley: *Folk Devils and Moral Panics*. London 1972.

Datenquellen: Statistik Austria (Mikrozensus-Wohnungserhebung, Baumaßnahmenstatistik, EU-SILC, Immobilien-Durchschnittspreise); Oesterreichische Nationalbank (Wohnimmobilienpreisindex); Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen; RE/MAX-ImmoSpiegel auf Grundbuchbasis; Plattformauswertung Angebotsmieten Q1 2026; Mietenwertsicherungsgesetz und Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz; Wiener Bauordnungsnovelle LGBL. 37/2023; Bundes-Verfassungsnovelle 2024; Europäische Kommission, Plan für leistbares Wohnen.

Vollständige Fassung: Schüller, Thomas: *Hausbesetzungen in Österreich. Transdisziplinäres Fachbuch mit Fortschreibungsband „Was geblieben ist“*. Syntagma Forschung Wien 2026, deutsche und englische Volltextfassung.

Interessenkonflikte: keine. Privat finanzierte Forschung ohne institutionelle Anbindung.
Kontakt: forschung@tschueller.com · ORCID 0009-0003-9799-6747.