

An
Frau Stadträtin Kathrin Gaál
kathrin.gaal@gws.wien.gv.at



Wien, 16. Februar 2026

Betreff:

**Anfrage um Auskunft nach §7ff Informationsfreiheitsgesetz –
Wohnungsleerstand in Wien**

Sehr geehrte Frau Stadträtin,
Informationen zum Wohnungs-Leerstand sind eine wichtige Unterlage für eine
zielgerichtete und wissen/fakten-basierte Stadtplanung.

Wir ersuchen daher nach § 7 IFG um Antworten zu folgenden Fragen:

1. Allgemein:

In einem Interview mit der Zeitschrift Der Standard am 25. November 2025
stellen Sie fest: „Im Gemeindebau und im geförderten Wohnbau gibt es de
facto keinen Leerstand.“

Hat es administrativ-interne oder wissenschaftlichen Untersuchungen zum
Thema Wohnungs-Leerstand in Wien seit jener im Jahr 2015
veröffentlichten gegeben? Hat es spezielle Untersuchungen für den Bereich
Gemeindebau und geförderten Wohnbau in diesem Zeitraum gegeben?

Wurden Stichproben-Untersuchungen durchgeführt?

Falls ja, ersuchen wir um Übermittlung.

2. Gebäude- und Wohnungszählung

Ein wichtiger Indikator für Wohnungs-Leerstand ist das Merkmal
„Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen“ nach der ÖSTAT-Gebäude- und
Wohnungszählung.

a. Fehlende Meldungen:

Wien hat in den Jahren 2011 bis 2023 Baubewilligungen für An-, Auf-,
Umbautätigkeiten NICHT gemeldet.

Welche Magistratsabteilung ist für die Sammlung der Daten
verantwortlich? Warum wurden diese Daten nicht gemeldet? Was war
der Grund für die Wieder-Aufnahme der Meldungen für das Jahr 2024?
Wird fehlende Meldung nachgeholt, um konsistente Zeitreihe (mit
Potenzial für Prognosen) zu erhalten?

b. Einzeldaten

Statistik Austria führt die entsprechenden Basisdaten (Melderegister, Gebäude- und Wohnungs-Register) zusammen. Diese Basis/Einzeldaten (Adresse von Wohnungen, in denen niemand gemeldet ist) könnten auch für Wohnungs-Leerstands-Erhebungen herangezogen werden.

Werden alle Möglichkeiten nach Datenzugangs-Gesetz (pseudonymisierte Einzeldaten, AMDC) genutzt?

Stehen der Verwendung der Einzeldaten durch die Gemeinden rechtliche Hindernisse entgegen?

Wenn ja: Welche sind diese Hindernisse? Hat es (politische) Bemühungen gegeben, diese Hindernisse durch Gesetzesänderungen zu beseitigen?

c. Gründe für Leerstand („Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung“)

ÖSTAT führt in den Publikationen folgende möglich Gründe für Wohnungs-Leerstand an: Verwendung als Zweitwohnsitz, für Erholungszwecke oder als Arbeitsstätte; Zum Stichtag zur Vermietung zum Verkauf anstehend; Wohnung nicht mehr bewohnbar.

Hat es administrativ-interne oder wissenschaftlichen Untersuchungen zu diesen spezifischen Themen in Wien in den letzten 15 Jahren gegeben?

Hat es spezielle Untersuchungen für den Bereich Gemeindebau und geförderten Wohnbau in diesem Zeitraum gegeben? Wurden Stichproben-Untersuchungen durchgeführt?

3. Leerstand mit Wohnsitzmeldung

a. Gemeindewohnungen

Wir haben Informationen, dass im Bereich der Gemeinde-Wohnungen Wohnungen leerstehen, für die zwar die Miete bezahlt wird, aber die Wohnungen nicht für Wohnzwecke verwendet werden: „Für die EnkerIn aufheben“, „Aufheben, falls man nach der Scheidung aus der neuen Wohnung ausziehen muss“, usw. In Standardmietverträgen der Gemeinde Wien ist die Nutzungspflicht implizit enthalten.

Inwieweit überprüft die Stadt Wien/Wiener Wohnen systematisch und regelmäßig, ob Leerstand oder die zweckwidrige Verwendung von Gemeindewohnungen vorliegen?

Wurde bzw wird systematisch und regelmäßig erhoben, in welchen Gemeindewohnungen kein Wohnsitz bzw nur Nebenwohnsitz gemeldet ist?

Untervermietung: Wurde bzw wird systematisch mittels Abgleichs mit dem Melderegister erhoben, in welchen Gemeindewohnungen Menschen gemeldet sind, die dazu keine mietrechtliche Berechtigung haben?

Falls Ergebnisse/Statistiken dazu vorliegen, ersuchen wir um Übermittlung.

b. Gemeinnützige-Wohnungen

Gibt es Administrative oder wissenschaftlichen Untersuchungen zum Thema „Bezahlter Leerstand“ im Bereich der Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen? Falls ja, ersuchen wir um Übermittlung.

Falls nein: Ist angedacht, als Bedingung für die Vergabe von Wohnbauförderungen Informationen über den Leerstand in Wohnungen von gemeinnütziger Bauvereinigungen einzufordern?

c. „Freier“ Markt

Gibt es Administrative oder wissenschaftlichen Untersuchungen zum Thema „Bezahlter Leerstand“ im Bereich der Wohnungen im sogenannten „freien“ Markt? Falls ja, ersuchen wir um Übermittlung.

4. Wohndaten der Österreichischen Nationalbank

Werden die Wohn-Daten der Österreichischen Nationalbank regionalisiert für Erkenntnis-Gewinn bezüglich Leerstand in Wien herangezogen?

5. AirBnB und ähnliche Plattformen

Gibt es Administrative oder wissenschaftlichen Untersuchungen zur Frage, wieviel Wohnungen wegen AirBnB und ähnlichen Plattformen nicht mehr als Wohnungen zur Verfügung stehen? Falls ja, ersuchen wir um Übermittlung.

6. "Mobilitätsreserve"

Wird die Annahme, dass die „sogenannte Mobilitätsreserve (marktaktiver Leerstand), die in einer wachsenden Stadt zwischen 2 und 4 Prozent liegen soll“ (RK 27.08.2015) weiterhin aufrechterhalten? Verfügt der Magistrat über diesbezügliche Daten von österreichischen bzw. europäischen Städten? Falls ja, ersuchen wir um Übermittlung.

7. Unternutzung

Laut Mikrozensus Wohnen 2022 gibt es in Wien 186.400 Hauptwohnsitz-Wohnungen (Häuser), die 3 und mehr Zimmer aufweisen, der Haushalt aber nur aus jeweils einer Person besteht. Das heißt, diese Wohneinheiten sind so groß, dass theoretisch ein bis zwei Personen mehr Platz hätten.

Ist angedacht,

a. das genaue Ausmaß dieser Wohnraum-Unternutzung administrativ oder wissenschaftlich zu untersuchen?

b. Politisch-administrative Maßnahmen zu entwickeln / erproben, diesen Wohnraum-Überschuss Wohnungssuchenden anzubieten (anbieten zu lassen)?

8. Motive für Leerstand

Gibt es administrative oder wissenschaftlichen Untersuchungen über die Motive von Eigentümern oder Mietern, die zur Verfügung stehende Wohnung leer stehen zu lassen? Falls ja, ersuchen wir um Übermittlung.

9. Abschätzung Leerstand

Mit den uns vorliegenden Zahlen haben wir eine Abschätzung des definitiven und mittelfristigen Leerstands Wien 2025 durchgeführt (Anlage). Können Sie dieser Abschätzung zustimmen? Falls nicht: In welchen Kategorien /Zahlenfeldern würden Sie welche anderen Zahlen mit welchen Begründungen benutzen?

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Definitiver und mittelfristiger Leerstand Wien 2025		
	%	Anzahl Wohnungen
Definitiver und mittelfristiger Leerstand Wien 2025		110.540
Berechnung:		
Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung*	10,5% **	117.834
Technischer Leerstand		
minus: Zur Vermietung oder zum Verkauf anstehend ("Mobilitätsreserve")	-1,50%	-16.833
Politisch Admiistrativ beeinflussbarer Leerstand		
minus Erholungszwecke	-0,40%	-4.489
minus Arbeitsstätte	-0,35%	-3.928
minus Wohnung gar nicht mehr bewohnbar	-0,40%	-4.489
plus Leerstand trotz poilzeilicher Meldung	2,00%	22.445
* ÖSTAT Gebäude- und Wohnungsregister; Datenstand: 2025-01-01; erstellt am: 2025-06-18: Anzahl Wohnungen insgesamt: 1.122.230.		
** Weil Wien An-, Auf-, Umbautätigkeit an bestehenden Gebäuden in den letzten Jahre NICHT gemeldet hat und weil der Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen seit Beginn der Zählungen kontinuierlich steigt, wird eine Anteil der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldungen von 10,5 % angenommen. https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen Ansonst fundierte Schätzungen.		