

Warten aufs Geld

Immobilien: Vermieter & Hausverwaltungen

Wie lange österreichische Vermieter und Hausverwaltungen auf ihr Geld warten und was das kostet

Vermieter bezahlen Kreditraten, Betriebskosten und Instandhaltung aus den laufenden Mieten; bleibt eine Miete aus, fehlt sie sofort in der Liquidität. Dieser Branchenreport verbindet erstmals die offengelegten Bilanzen der Branche mit aktuellen Daten zu Mietrückständen und Insolvenzen.

447

Insolvenzen im Grundstücks- und Wohnungswesen 2025, um 35 Prozent mehr als im Vorjahr (Insolvenzstatistik der Gläubigerschutzverbände, 2026)

Herausgeber

incaseof.law GmbH, Wien (FN 505409z,
Handelsgericht Wien)
September 2026

Autoren

Dr. Maximilian Kindler, LL.M. MBA
Stephan Holzbach, MSc

Datenbasis

Branchenauswertung auf Basis der Registerstudie
„Warten aufs Geld 2026“ (149.916 Jahresabschlüsse).
Registerdatenquelle: Republik Österreich, vertreten
durch das BMJ (Firmenbuch, IWG).



Inhalt

1	Die Lage der Branche 2026	3
2	Was die Bilanzen zeigen	4
3	Wo das Geld hängen bleibt	5
4	Was Warten kostet	6
5	Die Lücke nach der Mahnung	7
6	Was Vermieter und Verwaltungen jetzt tun können	7
	So holt incaseof.law Ihr Geld	8
	Methodik und Quellen	9

Auf einen Blick

Die Miete ist die Liquidität

Immobilien-gesellschaften binden im Median nur 7,4 Prozent ihrer Bilanzsumme in Forderungen, weil Gebäude und Grundstücke die Bilanz dominieren (Vergleichsgruppe 23,5 Prozent). Umso stärker hängt die Liquidität an pünktlichen Mieten: 40,1 Prozent halten Kassa und Bankguthaben von weniger als einem Zehntel ihrer Forderungen. Jeder Monat Rückstand fehlt direkt im Cashflow, aus dem Kredite, Betriebskosten und Instandhaltung bezahlt werden.

Aus den Bilanzen der Branche

● Branche ● Vergleichsgruppe

40,1 %



der Immobilien-gesellschaften halten Kassa und Bankguthaben von weniger als einem Zehntel ihrer Forderungen; Vergleichsgruppe 33,5 %

Registerauswertung, n = 6.083

32,5 %



der Gesellschaften haben ihren Forderungsbestand binnen eines Jahres um mehr als ein Viertel erhöht; Vergleichsgruppe 28,4 %

Registerauswertung

9,0 Mrd. €



an Forderungen in den Bilanzen der ausgewerteten Immobilien-gesellschaften, im Median 160.600 € je Gesellschaft

Registerauswertung

Aus Branchenquellen

Quellen ab Seite 9

447

Insolvenzen im Grundstücks- und Wohnungswesen 2025, plus 35 %; rund die Hälfte aller Großinsolvenzen mit Immobilienbezug

Insolvenzstatistik der Gläubigerschutzverbände, 2026

451

Insolvenzen in Gastronomie und Beherbergung im 1. Halbjahr 2026, plus 10,8 %: Gewerbetriebe unter Druck

Insolvenzstatistik der Gläubigerschutzverbände, 2026

13,8 %

der 18- bis 74-Jährigen erwarten Schwierigkeiten, ihre Wohnkosten zu bezahlen (Ende 2025)

Statistik Austria, 2026b

Die Datenbasis

Ausgewertet wurden die jüngsten offengelegten Jahresabschlüsse von **6.083 Immobilien-gesellschaften, Bauträgern und Hausverwaltungen** (18 große, 106 mittelgroße und 5.959 kleine Kapitalgesellschaften) mit zusammen **9,0 Mrd. €** an Forderungen.

Verglichen wird mit 56.346 Kapitalgesellschaften derselben Größenklassen, gewichtet auf die Größenstruktur der Branche. Die Zahlen unter „Aus den Bilanzen der Branche“ stammen aus dieser Auswertung, die übrigen aus geprüften externen Quellen.

1 Die Lage der Branche 2026

Das Grundstücks- und Wohnungswesen zählte 2024 in Österreich 25.749 Unternehmen mit 66.435 Beschäftigten und 24.103 Millionen Euro Nettoumsatz (Eurostat, 2026). Den größten Teil trägt die Vermietung eigener Immobilien: 13.287 Unternehmen mit 16.991 Millionen Euro Umsatz. Dazu kommen 3.439 Hausverwaltungen mit 2.943 Millionen Euro Umsatz, die für Dritte Wohnhäuser, Büros und Geschäftsflächen verwalten. Allein die 173 gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalten 1.533.700 Einheiten, darunter 1.011.530 Wohnungen und 15.140 Lokale (GBV, 2025). Rund 1,8 Millionen Hauptmietwohnungen gibt es im Land (Statistik Austria, 2026a). Hinter jeder steht eine monatliche Mietforderung.



Foto: Marina Reich / Unsplash

Das Grundstücks- und Wohnungswesen beendete 2025 mit 447 Insolvenzen, um 35 Prozent mehr als im Vorjahr. Rund die Hälfte aller Großinsolvenzen mit Passiva über 10 Millionen Euro hatte einen direkten Bezug zur Immobilienbranche (Insolvenzstatistik der Gläubigerschutzverbände, 2026).

Die Branche kommt aus zwei schwierigen Jahren. Bauträger setzten 2024 nur noch 3.622 Millionen Euro um, nach 5.039 Millionen Euro im Jahr davor, ein Minus von rund 28 Prozent (Eurostat, 2026). Wohnimmobilien wurden 2025 nominell um 2,1 Prozent teurer, bei einer Inflation von 3,8 Prozent real also billiger (OeNB, 2026). Die Mieten stiegen weiter, im vierten Quartal 2025 auf durchschnittlich 686,8 Euro pro Wohnung inklusive Betriebskosten, um 4,6 Prozent mehr als ein Jahr davor (Statistik Austria, 2026a). Der Spielraum nach oben ist aber begrenzt: Geregelte Mieten dürfen 2026 um höchstens 1 Prozent und 2027 um höchstens 2 Prozent steigen (Wirtschaftskammer Österreich, 2025). Was ausbleibt, lässt sich nicht über höhere Mieten ausgleichen.

Neun der zehn nach Passiva größten Insolvenzen des Jahres 2025 kamen aus der Immobilienentwicklung. Vermehrt war eine Insolvenz nur der Startschuss für Folgeinsolvenzen verbundener Projektgesellschaften. Im ersten Halbjahr 2026 ging die Zahl der Fälle um 12,5 Prozent auf 272 zurück, die Passiva lagen aber noch bei 912 Millionen Euro (Insolvenzstatistik der Gläubigerschutzverbände, 2026).

Für Vermieter zählt ebenso die Lage ihrer Mieter. In Gastronomie und Beherbergung stieg die Zahl der Insolvenzen im ersten Halbjahr 2026 um 10,8 Prozent

auf 451 Fälle, die drittmeisten aller Branchen (Insolvenzstatistik der Gläubigerschutzverbände, 2026). Im Handel ist der Leerstand in mittleren und kleineren Geschäftszonen auf 14,7 Prozent gestiegen, die Verkaufsfläche schrumpfte 2025 um 3,0 Prozent. Top-Geschäftsstraßen, Shoppingcenter und Fachmarktzentren halten sich dagegen mit Leerstandsquoten zwischen 4,6 und 5,6 Prozent (Handelsverband, 2026).

Auch im Wohnbereich ist der Druck messbar. Im vierten Quartal 2025 gaben 2,8 Prozent der 18- bis 74-Jährigen an, im Vorquartal mit Miete oder Wohnkredit in Rückstand geraten zu sein; unter Mietern privater Wohnungen und Häuser waren es 4,6 Prozent. 13,8 Prozent erwarten künftig Schwierigkeiten, ihre Wohnkosten zu bezahlen (Statistik Austria, 2026b). Der Wohnschirm des Sozialministeriums hat von März 2022 bis Ende Juli 2026 18.736 von Delogierung bedrohte Haushalte unterstützt; zur Sicherung der Wohnung flossen im Schnitt 2.732 Euro (Tiroler Tageszeitung, 2026). Das sind rund vier durchschnittliche Monatsmieten. Der Dominoeffekt ist in dieser Branche direkt: Bleibt die Miete aus, fehlt das Geld für Kreditrate, Betriebskosten und Instandhaltung, und Handwerker, Versorger und Dienstleister des Hauses warten ihrerseits.



Foto: Milivoj Kuhar / Unsplash

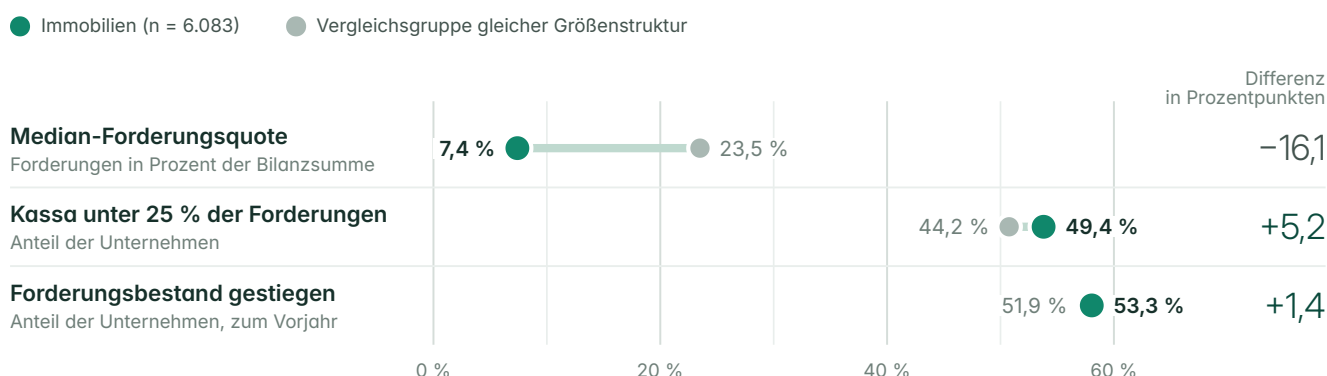
2 Was die Bilanzen zeigen

Erstmals lassen sich diese Befunde mit den Bilanzen der Branche selbst prüfen. Für diesen Report wurden die offengelegten Jahresabschlüsse von 6.083 kleinen, mittelgroßen und großen Immobiliengesellschaften, Bauträgern und Hausverwaltungen ausgewertet und mit allen Kapitalgesellschaften derselben Größenklassen verglichen. Zusammen weisen sie 9,0 Mrd. € an Forderungen aus, im Median rund 160.600 € je Gesellschaft.

Im Verhältnis zur Bilanz ist das wenig, und das ist ehrlich einzuordnen. Die typische Immobiliengesellschaft hält **7,4 Prozent ihrer Bilanzsumme in Forderungen**, um 16,1 Prozentpunkte weniger als vergleichbare Unternehmen (23,5 Prozent). Gebäude und Grundstücke sind Anlagevermögen, sie dominieren die Bilanz. Mehr als die Hälfte ihrer Bilanz in Forderungen halten nur 18,3 Prozent der Gesellschaften, in der Vergleichsgruppe 25,5 Prozent. Wer hier nach Kapital sucht, das in Rechnungen gebunden ist, findet wenig. Der Druck liegt woanders.

Abbildung 1 Immobilien im Vergleich: drei Kennzahlen aus den Bilanzen

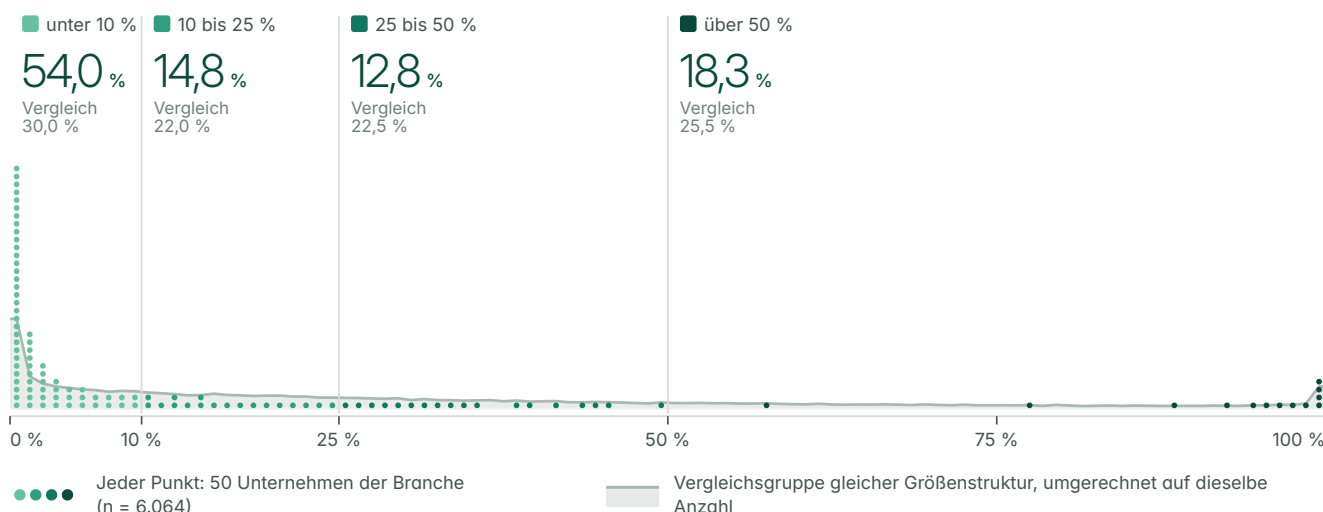
Branche gegen alle kleinen, mittelgroßen und großen Kapitalgesellschaften, gewichtet auf dieselbe Größenstruktur



Quelle: incaseof.law-Auswertung offengelegter Jahresabschlüsse (Firmenbuch, Republik Österreich, vertreten durch das BMJ), Geschäftsjahre 2024 und 2025. Branchenzuordnung über Geschäftszweig, ersatzweise Firmenwortlaut.

Abbildung 2 Wie stark die Bilanz an offenen Forderungen hängt

Verteilung der Forderungsquote: Anteil der Unternehmen je Band, darunter jedes einzelne Unternehmen als Punkt



Quelle: wie Abbildung 1. Die graue Fläche zeigt, wie sich dieselbe Zahl von Unternehmen mit der Verteilung der Vergleichsgruppe verteilen würde; sie ist oben abgeschnitten, eine Zahl nennt dann ihren Höchstwert.

Was die Bilanzen zeigen

Er liegt in der Liquidität. Die Mieteinnahmen sind der Cashflow, aus dem Kredite, Betriebskosten und Instandhaltung bezahlt werden, und der Puffer ist oft dünn. 49,4 Prozent der Immobiliengesellschaften mit Forderungsbestand halten Kassa und Bankguthaben von weniger als einem Viertel dieses Bestands (Vergleichsgruppe 44,2 Prozent). Weniger als ein Zehntel des Bestands halten **40,1 Prozent**, um 6,6 Prozentpunkte mehr als in der Vergleichsgruppe (33,5 Prozent). Im Median decken Kassa und Bankguthaben 26,3 Prozent der Forderungen, bei vergleichbaren Unternehmen 37,5 Prozent. 21,0 Prozent der Gesellschaften weisen negatives Eigenkapital aus (Vergleichsgruppe 12,8 Prozent). Und der Bestand bewegt

sich: Bei 32,5 Prozent ist er binnen eines Jahres um mehr als ein Viertel gewachsen, in der Vergleichsgruppe bei 28,4 Prozent.

Die Verteilung zeigt das typische Bild einer Branche mit großem Anlagevermögen. Ein großer Teil der Gesellschaften hält kaum Forderungen, viele davon reine Besitz- und Vermietungsgesellschaften. Am oberen Ende stehen Gesellschaften, deren Bilanz überwiegend aus Forderungen besteht, typischerweise Hausverwaltungen, Bauträger und Projektgesellschaften mit Forderungen gegenüber Käufern oder verbundenen Gesellschaften. Für Vermieter heißt das: Die Bilanz schützt nicht vor einem Liquiditätsengpass. Ein Haus mit hohem Buchwert zahlt keine Kreditrate, wenn die Mieten ausbleiben.

3 Wo das Geld hängen bleibt

Die Forderungen der Branche sind einzeln oft klein und kehren jeden Monat wieder: eine Monatsmiete, eine Betriebskosten-Nachzahlung, eine Rate. Gerade deshalb bleiben sie liegen. Fünf Muster tauchen immer wieder auf.

Situation	Warum das Geld hängen bleibt	Was hilft
Mietrückstand im Wohnbereich	Rückstände wachsen jeden Monat. Aus Rücksicht oder Zeitmangel wird gewartet, bis mehrere Monatsmieten offen sind.	Früh reagieren: Ratenangebot, und wenn das nicht greift, die digitale Mietzinsklage.
Gewerbemieter in Schieflage	Handel und Gastronomie stehen unter Druck. Wer bis zur Insolvenz des Mieters wartet, meldet am Ende nur noch eine Forderung an, und die Fläche bleibt blockiert.	Konsequent ab dem ersten Rückstand, bei Bedarf mit kombinierter Mietzins- und Räumungsklage.
Betriebskosten-Nachzahlungen	Die Jahresabrechnung ergibt Nachforderungen, oft lange nach dem Abrechnungszeitraum, auch gegenüber Mietern, die längst ausgezogen sind.	Nachzahlungen gesammelt übergeben, auch gegenüber ehemaligen Mietern.
Viele Eigentümer, eine Verwaltung	Die Hausverwaltung mahnt für viele Eigentümer und Häuser. Jede Klage wäre ein eigener Auftrag mit eigenen Unterlagen und eigener Abstimmung.	Ein Zugang für alle verwalteten Eigentümer, jeder Fall dem richtigen Eigentümer zugeordnet.
Bauträger und Projektgesellschaften	Offene Kaufpreistraten und Sonderwünsche. Wankt ein Projekt, geraten oft weitere Gesellschaften der Gruppe in Schieflage.	Schnell handeln: Wer als Erster konsequent betreibt, hat die besseren Chancen.

Gemeinsam ist allen Mustern: Die Hausverwaltungssoftware erkennt den Rückstand und schreibt die Mahnung. Danach beginnt Handarbeit: Unterlagen zusammenstellen, Klage vorbereiten, mit dem Eigentümer abstimmen, Termine koordinieren, für jedes Haus einzeln. Das bleibt an der Buchhaltung der Verwaltung hängen, neben Abrechnungen, Eigentümerversamm-

lungen und Instandhaltung. Der European Payment Report beziffert die Folgen für Österreich: 32 Prozent der Unternehmen melden Produktivitätsverluste, weil Ressourcen in das Eintreiben überfälliger Forderungen fließen, mehr als doppelt so viele wie im europäischen Schnitt (Intrum, 2026).

4 Was Warten kostet

Warten wirkt harmlos, weil keine Rechnung dafür kommt. Tatsächlich kostet es auf drei Wegen: Das gebundene Kapital muss finanziert werden, gesetzliche Ansprüche bleiben ungenutzt, und ein Teil der Forderungen fällt am Ende ganz aus. Das folgende Beispiel rechnet das für einen gewerblichen Bestandshalter durch, nur mit Gewerbemieter.

Rechenbeispiel: ein gewerblicher Bestandshalter

Bestandshalter mit Büro-, Handels- und Gewerbeflächen, 20 Mio. Euro Mieterlösen inklusive Betriebskosten pro Jahr, rund 300 Gewerbemieter mit monatlicher Vorschreibung, also rund 3.600 Vorschreibungen pro Jahr.

Jahresumsatz auf Rechnung	20,0 Mio. €
Vereinbartes Zahlungsziel / tatsächliche Zahlungsdauer	5 / 14 Tage
Durch Verspätung zusätzlich gebundenes Kapital (9 Tage)	493.200 €
Finanzierungskosten dafür bei 6 % Kapitalkosten pro Jahr	29.600 €
Verzugszinsen, die Ihnen darauf zustünden (10,73 % pro Jahr)	52.900 €
40-Euro-Pauschale für rund 612 verspätete Rechnungen	24.500 €
Kosten und ungenutzte Ansprüche pro Jahr	107.000 €
Zusätzlich: Ausfallrisiko, rund 2 % des B2B-Umsatzes werden abgeschrieben	400.000 €

Kosten und ungenutzte Ansprüche pro Jahr, gestapelt nach Posten



Zusätzlich: Ausfallrisiko, rund 2 % des B2B-Umsatzes

Annahmen für das Beispiel: nur Gewerbemieter, daher B2B-Anteil 100 %, Wohnungsmieten sind nicht eingerechnet; Miete monatlich im Voraus fällig, Zahlungsfrist rund 5 Tage, tatsächliche Zahlung im Schnitt 9 Tage nach Fälligkeit, angelehnt an den österreichischen Durchschnitt (Intrum, 2026: Zahlungsziel 23 Tage, Zahlung nach 32 Tagen); 17 % der Vorschreibungen verspätet, entsprechend etwa jeder sechsten Rechnung laut Branchenerhebungen, weil für Gewerbemieter kein veröffentlichter Wert vorliegt. Verzugszins für Unternehmengeschäfte: 9,2 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz von 1,53 %, also 10,73 % pro Jahr; 40 Euro Pauschale je verspäteter Rechnung (Wirtschaftskammer Österreich, 2026a). Abschreibungsquote rund 2 % des B2B-Umsatzes (Atradius, 2026). Kapitalkosten 6 % wie in der Registerstudie (Szenariorechnung). Größenordnung, keine Schadensschätzung.

Das Beispiel ist bewusst vorsichtig gerechnet: 9 Tage Verspätung, der österreichische Durchschnitt, und der branchenübergreifende Abschreibungssatz von 2 Prozent. Der größte Kostenblock fehlt darin. Wird ein Gewerbemieter zahlungsunfähig, bleibt nicht nur die Miete aus. Die Fläche ist blockiert, bis sie geräumt ist, und kann so lange nicht neu vermietet werden. Jeder Monat bis zur Räumung ist ein weiterer Monat ohne Ertrag. Bei Wohnungsmietern fallen nied-

rigere gesetzliche Zinsen an, und die Pauschale gilt nur zwischen Unternehmen. Dort liegt der Hebel in der Geschwindigkeit.

Gegenüber Gewerbemieter gehen zwei Ansprüche im Tagesgeschäft fast immer unter: Im Geschäft zwischen Unternehmen stehen dem Gläubiger bei Verzug Zinsen von derzeit 10,73 Prozent pro Jahr zu, dazu eine Pauschale von 40 Euro je verspäteter Rechnung (Wirtschaftskammer Österreich, 2026a). Beides muss nicht verhandelt werden. Es muss nur geltend gemacht werden.

5 Die Lücke nach der Mahnung

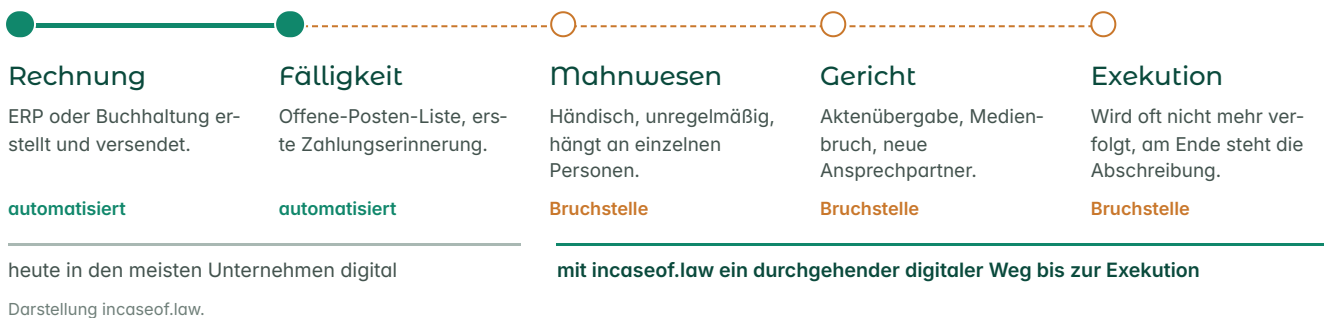
Die Registerstudie „Warten aufs Geld 2026“ hat für ganz Österreich vermessen, was mit überfälligen Rechnungen passiert. Das Ergebnis: Von rund 14 Milliarden Euro, die jedes Jahr neu ernsthaft überfällig werden und unbestritten sind, erreicht nur rund ein Fünftel einen professionellen Einbringungsweg. Mehr als 11 Milliarden Euro werden intern verschleppt, abgeschrieben

oder verjähren (incaseof.law, 2026, Modellrechnung). Weniger als die Hälfte der Unternehmen beauftragt überhaupt einen externen Dienstleister.

Der Grund liegt in einer Bruchstelle, die fast jedes Unternehmen kennt. Rechnungsstellung und Offene-Posten-Liste sind digital. Danach beginnt Handarbeit.

Wo die Automatisierung heute aufhört

Der Weg einer Rechnung vom Versand bis zum Geld am Konto



Für Vermieter und Hausverwaltungen ist diese Bruchstelle besonders teuer, weil Mietforderungen wachsen, solange niemand handelt. Jeder Monat bringt eine neue Miete, die zum Rückstand dazukommt. Einzelne sind die Beträge klein, für den Einzelauftrag an eine Kanzlei oft zu klein, für die Buchhaltung der Verwaltung in Summe zu viel. Genau dafür gibt es die digitale Miet-

zins- und Räumungsklage von incaseof.law. Die reine Mietzinsklage läuft im gerichtlichen Mahnverfahren, digital und in Eigenadministration. Die kombinierte Mietzins- und Räumungsklage führt die Partnerkanzlei von incaseof.law anwaltlich, im selben Portal. Hausverwaltungen administrieren alle Eigentümer über einen Zugang.

6 Was Vermieter und Verwaltungen jetzt tun können

Fünf Hebel machen den Unterschied, und keiner davon erfordert neues Personal:

- 1 Ab der ersten offenen Miete handeln.** Mietforderungen wachsen jeden Monat. Ein klarer Ablauf ab dem ersten Rückstand, mit Erinnerung, Ratenangebot und Frist, verhindert, dass aus einer offenen Miete vier werden.
- 2 Die Mietzinsklage digital einbringen.** Die reine Mietzinsklage läuft im gerichtlichen Mahnverfahren und lässt sich in Eigenadministration über ein Portal einbringen, ohne Aktenordner und ohne Medienbruch.
- 3 Bei Gewerbeflächen die Räumung mitdenken.** Eine Fläche, die ein zahlungsunfähiger Mieter blockiert, bringt keinen Ertrag. Die kombinierte Mietzins- und Räumungsklage schafft Klarheit für Forderung und Fläche.
- 4 Nachzahlungen und Zinsen nicht liegen lassen.** Betriebskosten-Nachzahlungen gehören in denselben Prozess wie die Miete, auch gegenüber ehemaligen Mietern. Bei Gewerbemietern kommen Verzugszinsen und die 40-Euro-Pauschale dazu.
- 5 Alle Eigentümer über einen Zugang.** Hausverwaltungen gewinnen am meisten, wenn nicht jedes Haus ein eigenes Projekt ist. Ein externer, fairer Ablauf mit Ratenangebot schont zugleich das Mietverhältnis.

Mietrückstand übergeben, weiter verwalten, Geld am Konto.

1 Offene Posten übergeben

Per Datei-Upload aus jeder Buchhaltung oder direkt aus dem ERP, etwa SAP S/4HANA oder Microsoft Dynamics 365 Business Central. Kein IT-Projekt.

2 Wir übernehmen den ganzen Weg

Mahnung, Ratenvereinbarung über das Schuldnerportal, Mahnklage und Exekution über den elektronischen Rechtsverkehr. Nach festen Regeln, konsequent in der Sache, fair zum Kunden.

3 Das Geld kommt an

100 % der Forderung für Sie, die Kosten trägt der Schuldner. Status und Zahlungseingänge jederzeit im Portal.

Für Vermieter und Hausverwaltungen besonders wichtig ist die digitale Mietzins- und Räumungsklage: Die reine Mietzinsklage läuft im gerichtlichen Mahnverfahren in Eigenadministration, die kombinierte Mietzins- und Räumungsklage führt die Partnerkanzlei von incaseof.law anwaltlich. Hausverwaltungen administrieren alle Eigentümer über einen Zugang.

KOSTENAUFSTELLUNG	MUSTER
HAUPTFORDERUNG	100 % auf Ihr Konto
VORAUSKOSTEN	keine
BETREIBUNGSKOSTEN	trägt der Schuldner
Ihr Geld gehört auf Ihr Konto.	
	

RECHT

Lizenziertes Inkassoinstitut, zugelassen in Österreich und Deutschland, Modell vom OGH bestätigt.

GELD

Volle Rechnungssumme, keine Vorauskosten. Die Kosten der Betreibung trägt der Schuldner.

RUHE

Digital von der Mahnung über die Klage bis zur Exekution, ein Portal statt vieler Stellen.

Der erste Schritt

20 Minuten mit Ihren offenen Posten

Wir sehen uns gemeinsam Ihre Offene-Posten-Liste an: Wie viel ist älter als 30, 60 und 90 Tage, was davon ist unbestritten? Danach legen wir fest, welches Fallpaket zuerst übergeben wird, etwa alle Rechnungen über 60 Tage.

Sie entscheiden, wie übergeben wird: per Datei-Upload noch am selben Tag, die Anbindung an Buchhaltung oder ERP später.

Dr. Maximilian Kindler

m.kindler@incaseof.law

+43 676 3442538

Selbstcheck: fünf Fragen für Ihre Finanzabteilung

- 1 Wie viele Monatsmieten sind in Ihrem Bestand derzeit offen, und seit wann?
- 2 Ab welchem Rückstand bringen Sie eine Mietzinsklage ein, und wer bereitet sie vor?
- 3 Verrechnen Sie Gewerbemieter bei Verzug die Zinsen und die 40-Euro-Pauschale?
- 4 Was passiert mit Betriebskosten-Nachzahlungen ausgezogener Mieter?
- 5 Wie viel haben Sie im letzten Geschäftsjahr an Mieten abgeschrieben oder wertberichtigt?

Methodik und Quellen

Registerdaten

Grundlage ist die Registerstudie „Warten aufs Geld 2026“ von incaseof.law: die jüngsten elektronisch offengelegten Jahresabschlüsse österreichischer Kapitalgesellschaften mit Geschäftsjahresende ab 1. Jänner 2024, abgerufen über die IWG-Schnittstelle des Firmenbuchs (Datenstand 17. Juli 2026). Für diesen Branchenreport wurde erstmals der im Firmenbuch eingetragene Geschäftszweig je Gesellschaft abgefragt (September 2026) und regelbasiert einer Branche zugeordnet, vorrangig über den Geschäftszweig und nur ersatzweise über den Firmenwortlaut. Berücksichtigt sind kleine, mittelgroße und große Kapitalgesellschaften; Kleinstgesellschaften und reine Holdinggesellschaften sind nicht enthalten. Gesellschaften ohne eindeutige Zuordnung bleiben außen vor, die Branchenwerte beruhen daher auf einer Teilpopulation mit eindeutiger Zuordnung und nicht auf einer Voller-

hebung der Branche. Die Zuordnung wurde an unabhängigen Zufallsstichproben händisch geprüft: Von 288 bewertbaren Zuordnungen über alle zehn Branchen waren 95,5 Prozent zutreffend, in dieser Branche 29 von 29.

Kennzahlen wie in der Registerstudie: Forderungsquote = Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Prozent der Bilanzsumme; Kassa-Deckung = Kassa und Bankguthaben in Prozent der Forderungen; Vorjahresvergleich auf Basis des im Abschluss ausgewiesenen Vorjahreswerts. Die Bilanzposition enthält neben Lieferforderungen auch konzerninterne Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände; sie misst gebundenes Kapital, nicht überfällige Rechnungen. Die Vergleichsgruppe umfasst alle Gesellschaften derselben Größenklassen mit abgefragtem Geschäftszweig, gewichtet auf die Größenstruktur der Branche.

Kennzahl	Immobilien	Vergleichsgruppe
Unternehmen (n)	6.083	56.346
Median-Forderungsquote	7,4 %	23,5 %
Forderungsquote über 50 %	18,3 %	25,5 %
Kassa-Deckung unter 25 %	49,4 %	44,2 %
Negatives Eigenkapital	21,0 %	12,8 %
Forderungsbestand zum Vorjahr gestiegen	53,3 %	51,9 %
Median-Veränderung des Forderungsbestands	2,4 %	1,4 %

Quellen

incaseof.law (2026). Warten aufs Geld. Die Forderungslandschaft der österreichischen Unternehmen 2026. Langfassung, aktualisierte Fassung August 2026. Wien. n = 149.916 Jahresabschlüsse.

Republik Österreich, vertreten durch das BMJ (2026). Firmenbuch, elektronisch offengelegte Jahresabschlüsse und Firmenbuchauszüge (Geschäftszweig), abgerufen über die IWG-Schnittstelle von JustizOnline. <https://justizonline.gv.at/jop/web/iwg>

Atradius (2026, 5. Juni). B2B payment practices trends in Austria 2026. <https://group.atradius.com>

Intrum (2026). European Payment Report 2026, Länderausgabe Österreich. <https://www.intrum.at>

Wirtschaftskammer Österreich (2026a). Zahlungsverzug des Geschäftspartners. <https://www.wko.at/vertragsrecht/zahlungsverzug-des-geschaeftpartners>

Eurostat (2026, 15. September). Structural business statistics overview (sbs_ovw_act), Österreich 2023 und 2024, Wirtschaftszweige L68 Grundstücks- und Wohnungswesen und F41.1 Bauträger. <https://ec.europa.eu/eurostat>

GBV, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Revisionsverband (2025). Verbandsstatistik 2025. <https://www.gbv.at>

Handelsverband (2026, 19. Februar). Handelsflächen-Report 2026 (gemeinsam mit RegioPlan). <https://www.handelsverband.at/presse/presseaussendungen/handelsf-laechen-report-2026/>

Insolvenzstatistik der österreichischen Gläubigerschutzverbände (2025, 2026). Unternehmensinsolvenzen nach Branchen 2025 und 1. Halbjahr 2026, Abschnitte Grundstücks- und Wohnungswesen sowie Beherbergung und Gastronomie; Großinsolvenzen 2025.

OeNB, Oesterreichische Nationalbank (2026, 29. Jänner). Presseaussendung zur Entwicklung der Wohnimmobilienpreise 2025. <https://www.oenb.at/Presse/Pressearchiv/2026/20260129.html>

Statistik Austria (2026a, 13. März). Wohnen, 4. Quartal 2025. Pressemitteilung. <https://www.statistik.at>

Statistik Austria (2026b). Wohnen 2025 (STATreport), Kapitel Wohnkostenbelastung und Zahlungsrückstände. https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2025_bf.pdf

Tiroler Tageszeitung (2026, 24. August). 18.736 Haushalte durch Wohnschirm bei Miete unterstützt (APA-Meldung mit Angaben des Sozialministeriums). <https://www.tt.com>

Wirtschaftskammer Österreich (2025, 17. Dezember). Neu ab 1.1.2026: 5. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) inklusive Mieten-Wertsicherungsgesetz (MieWeG). Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. <https://www.wko.at/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/mietrecht-inflationslinderungsgesetz-wertsicherungsgesetz>

in case of

Lizenziertes Inkasso

Ihr Geld gehört auf Ihr Konto.

Vermieter leben von pünktlichen Mieten, Hausverwaltungen von Häusern, die funktionieren. incaseof.law sorgt dafür, dass Mietrückstände und Nachzahlungen nicht liegen bleiben: digital, von der ersten Mahnung über die Mietzins- und Räumungsklage bis zur Exekution. 100 % der Forderung für Sie, die Kosten trägt der Schuldner.



**Dr. Maximilian Kindler,
LL.M. MBA**

Gründer und Geschäftsführer
m.kindler@incaseof.law



Stephan Holzbach, MSc

CMO
holzbach@incaseof.law