

AK OBERÖSTERREICH

# WISO

Nr. 1/25  
Juli 2025  
48. Jahrgang

WIRTSCHAFTS- UND SOZIALPOLITISCHE ZEITSCHRIFT

## Schwerpunkt:

**Leistbares Wohnen – integrative Perspektiven von  
Leistung und Klimaschutz**

*Judith M. Lehner, Michael Friesenecker:* Neue Herausforderungen des leistbaren Wohnens • *Heinz Stöger, Maria Pühringer:* Leistbares Wohnen und Flächeninanspruchnahme im Regierungsprogramm • *Alexander Huber:* Die Explosion der Mieten • *Roman Raab:* Wohn- und Einkommensverhältnisse von Arbeitnehmer:innen in OÖ • *Ernst Gruber:* Folgen von Wohnungsprivatisierungen • *Philipp Schnell, Robert Musil, Silvio Heinze:* Prekäres Wohnen in Österreich

---

## WISO Praxisforum

*Helga Dietrich:* Erfahrungen aus der Mietrechtsberatung der AK OÖ • *Robert Oberleitner, Sabrina Kiessling:* Leistbares Wohnen im Klimawandel

---

## WISO Studierendenforum

*Eden Belinda Haupt, Laura Piffath, Alexander Schallmeiner, Andreas Zemsauer:* Arbeitszeiten in der mobilen und stationären Pflege

# Leistbarkeit unter Druck: Die Explosion der Mieten in der Teuerungskrise

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1. Einleitung                                       | 60 |
| 2. Österreich in der Krise der Lebenshaltungskosten | 60 |
| 2.1 Grundbedürfnisse als Preistreiber               | 61 |
| 3. So wohnt Österreich                              | 62 |
| 4. Teuerung bei den Mieten ist hausgemacht          | 64 |
| 4.1 Wertsicherung trotz Krise                       | 64 |
| 4.2 Mieten im Neubau ziehen davon                   | 65 |
| 5. Mieten steigen nicht erst seit der Krise         | 68 |
| 5.1 Angebot                                         | 69 |
| 5.2 Nachfrage                                       | 70 |
| 5.3 Schlupflöcher bei der Preisregulierung          | 71 |
| 6. Die Verteilungsdimension der Teuerungskrise      | 73 |
| 6.1 Ungleiche Belastung durch Mehrkosten            | 74 |
| 7. Ausblick                                         | 76 |

*Alexander Huber*

*Alexander Huber ist Teaching und Research Associate am Institut für Verteilungsfragen (INEQ) an der Wirtschaftsuniversität (WU) Wien. Er forscht zu sozialen und räumlichen Ungleichheiten mit Fokus auf den Themen Wohnen, Lebenshaltungskosten und Wohlfahrtsstaat.*

*Leistbares Wohnen  
gerät in Österreich  
zusehends unter  
Druck*

## 1. Einleitung

Wohnen ist nicht nur ein Grundbedürfnis, sondern auch ein entscheidender Faktor für die ökonomische Lebensrealität eines Haushalts. Miete, Betriebskosten und Energie sind in den meisten Fällen die größten Ausgabenposten im Haushaltsbudget. Das bedeutet auch, dass sich Preissteigerungen in diesen Bereichen besonders stark auf die Leistbarkeit des täglichen Lebens auswirken. Genau dort manifestiert sich auch die aktuelle Teuerungskrise in erheblichem Ausmaß. Insbesondere im Bereich der Mieten kam es in Österreich seit 2021 zu deutlichen Preiserhöhungen. Zu einem großen Teil ist dieser Beitrag zur Teuerung hausgemacht. Ein neues Phänomen ist das aber nicht, denn die Mieten stiegen schon in den 2010er-Jahren stärker als die Inflation. Hinter der sinkenden Leistbarkeit des Wohnens in Österreich stehen auch strukturelle Gründe, die sich in der Teuerungskrise zusätzlich bemerkbar machten. Steigende Preise bei Immobilien, Baukosten, der Finanzierung und den Mieten sorgen dafür, dass das leistbare Wohnen in Österreich zusehends unter Druck gerät.

Dieser Beitrag legt dar, warum die Preise für Wohnen und Miete in den letzten Jahren derart gestiegen sind und was die verteilungsökonomischen Konsequenzen davon sind. Zunächst erfolgt dabei eine kurze Einordnung der aktuellen Teuerungskrise und der großen Heterogenität in Sachen Betroffenheit. Da der Schwerpunkt dieses Beitrags auf dem Thema Mieten liegt, wird in der Folge darauf eingegangen, wie sich die Wohnverhältnisse in Österreich aufteilen und warum es in den letzten drei bis vier Jahren zu derart rasanten Mieterhöhungen kam. Die strukturellen Gründe, die bereits seit längerem die Leistbarkeit des Wohnens in Österreich gefährden, werden im darauffolgenden Kapitel behandelt. Zum Schluss wird noch auf die konkrete Verteilungswirkung der Teuerung bei den Mieten eingegangen.

## 2. Österreich in der Krise der Lebenshaltungskosten

Ausgehend von pandemiebedingten Angebotsengpässen über die zunehmende Aggression Russlands gegenüber der Ukraine baute sich ab 2021 ein Preisdruck auf, der sich mit der russischen Invasion im Februar 2022 entlud. Die Explosion der Preise für Gas und Strom griff schnell auch auf andere Teile der Wirtschaft über und sorgte dafür,

dass die Inflationsrate in Österreich mit zeitweise 11 Prozent auf historische Höhen kletterte. Bis inklusive 2023 avancierten auch die Bereiche Lebensmittel und Wohnen verstärkt zu Preistreibern. Auch wenn die Inflationsraten mittlerweile nicht mehr im zweistelligen Bereich angesiedelt sind, kann die Krise nicht für beendet erklärt werden. Erstens stieg die Teuerung Anfang 2025 wieder auf über 3 Prozent im Jahresvergleich. Zweitens hat sich das Preisniveau zwischen 2020 und 2024 mit 23,8 Prozent kumuliert deutlich nach oben verschoben. Zum Vergleich: Über die gesamten 2010er-Jahre hinweg stieg der VPI-Gesamtindex lediglich um 19,8 Prozent. Der Verbraucherpreisindex (VPI) selbst ist jedoch nur ein gewichteter Durchschnitt, basierend auf einem Warenkorb, der das Konsumverhalten der österreichischen Haushalte möglichst gut abbilden soll. Abhängig von Faktoren wie Einkommen, Wohnverhältnis oder der Anzahl an Personen kann sich die Zusammensetzung dieses Warenkorbes von Haushalt zu Haushalt stark unterscheiden. Auch die Preise für die einzelnen Komponenten des Warenkorbes können schwächer, aber auch deutlich stärker als die durchschnittliche Inflation steigen. Je nachdem, welche Güter und Dienstleistungen das sind, trifft die Teuerung Haushalte stärker oder schwächer (Fessler & Fritzer 2013, Huber 2023a).

*Bei den Grundbedürfnissen Lebensmittel, Wohnen und Energie sind Haushalte der Inflation stärker ausgeliefert*

## 2.1 Grundbedürfnisse als Preistreiber

Eine Krise der Leistbarkeit tritt dann auf, wenn der Bereich der Grundbedürfnisse betroffen ist. Zu diesen werden in der Regel Lebensmittel, Wohnen und Energie gezählt. Diese Bereiche sind gekennzeichnet von einer geringen Nachfrageelastizität: Auch wenn die Preise steigen, muss ein gewisser Grundbedarf gedeckt sein; Einsparungen sind schwer bis kaum möglich. Während sich etwa eine Mahlzeit im Gasthaus durch Kochen zu Hause substituieren lässt, gibt es beim Bezahlen der Miete oder dem Heizen der Wohnung wenig Ausweichmöglichkeiten. Im Bereich der Grundbedürfnisse sind Haushalte der Inflation also stärker ausgeliefert. Vor allem dann, wenn der finanzielle Spielraum ohnehin bereits knapp ist. Lebensmittel, Wohnen und Energie – alle drei zählten zwischen 2021 und 2024 zu den Preistreibern. Dies macht die Teuerungskrise auch zu einer Krise der Lebenshaltungskosten („Cost of Living Crisis“). Innerhalb der Grundbedürfnisse ist der Bereich Wohnen der gewichtigste im Warenkorb des Verbraucherpreisindex.

Dazu zählen auch die Mieten. Diese sind vor allem aus Verteilungsperspektive relevant, denn die Frage, ob ein Haushalt zur Miete oder im Eigentum lebt, geht mit einer völlig unterschiedlichen Lebensrealität einher. Speziell auf diesen Punkt wird im letzten Kapitel dieses Beitrags genauer eingegangen. Zunächst erfolgt jedoch ein Überblick über die Wohnsituation der Haushalte in Österreich und die Gründe für die drastischen Mieterhöhungen der letzten Jahre.

3. So wohnt Österreich

Österreich ist im internationalen Vergleich seit Jahrzehnten tendenziell ein Land der Mieter:innen, die Eigentumsquote ist mit 48 Prozent vergleichsweise gering (siehe Tabelle 1). Dies liegt auch am traditionell hohen Anteil des öffentlichen und gemeinnützigen Wohnbaus. Die Förderung dieser zwei Segmente begünstigt seit Jahrzehnten die Leistbarkeit des Wohnens in Österreich und verringert die Notwendigkeit des Eigentumserwerbs. Dennoch wohnte 2024 rund ein Fünftel der Haushalte am privaten Mietmarkt. Dieser wiederum teilt sich vor allem auf in den größtenteils regulierten Altbaubereich und den gänzlich den Marktkräften unterworfenen Neubausektor.

**Tabelle 1**  
*Wohnverhältnisse in Österreich 2024 (Haushalte)*

|                                       |                                  |     |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----|
| Eigentum                              | Hauseigentum                     | 36% |
|                                       | Wohnungseigentum                 | 12% |
| Öffentlicher & gemeinnütziger Bereich | Gemeindewohnung                  | 7%  |
|                                       | Gemeinnützige                    | 17% |
| Private Hauptmiete                    | Neubau (freie und angemessene)   | 10% |
|                                       | Altbau (Richtwert und Kategorie) | 8%  |
|                                       | Andere Mietarten                 | 1%  |
| Andere                                | Dienstwohnungen und Untermiete   | 1%  |
|                                       | Mietfrei und unentgeltlich       | 8%  |

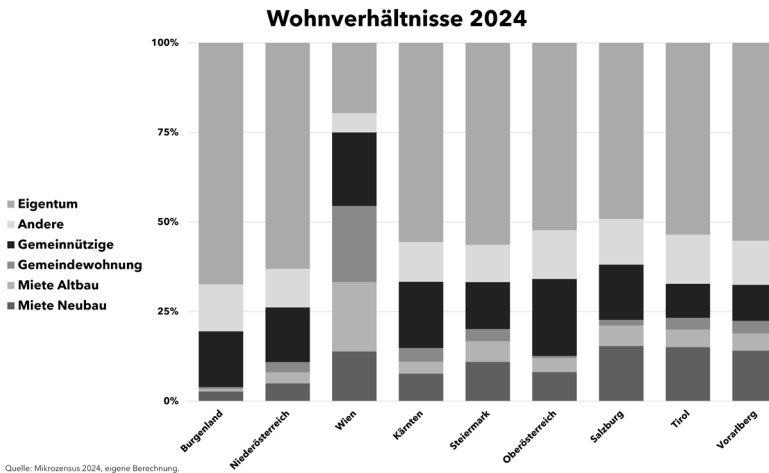
Quelle: Mikrozensus 2024

*Die Wohnformen und Wohnkosten unterscheiden sich je nach Bundesland*

Die verschiedenen Marktsegmente sind nicht in allen Bundesländern gleich relevant (siehe Abbildung 1). Während im ländlichen Raum fast überall mehr als die Hälfte der Haushalte im Eigentum leben, ist es in Wien gerade einmal ein Fünftel. Ebenso hoch ist hier der Anteil der Gemeindewohnungen, der wiederum in den anderen Bundesländern verschwindend gering ist. Maximal ein Fünftel der

Haushalte in den Bundesländern wohnt am privaten Mietmarkt – in Wien ist es hingegen ein Drittel. Vor allem das Altbausegment ist hier mit 19 Prozent aller Wohnverhältnisse immer noch vorherrschend, während es in den Bundesländern nur eine geringe Rolle spielt. Der gemeinnützige Wohnbau hingegen ist sowohl in Wien als auch in den Bundesländern nicht nur überall konstant vertreten, sondern fungiert zusammen mit den Gemeindewohnungen auch als

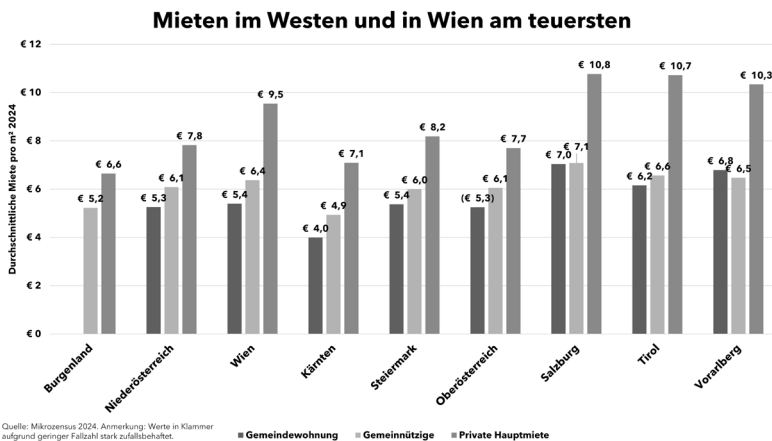
**Abbildung 1**



Kostendämpfer (Klien & Streicher 2021). Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter ist am privaten Mietmarkt teilweise über vier Euro teurer (siehe Abbildung 2). Während sich die Miethöhe bei Gemeindewohnungen und den Gemeinnützigen zwischen den Bundesländern wenig unterscheidet, gibt es am privaten Markt ein klares West-Ost-Gefälle. In Vorarlberg, Salzburg und Tirol lag die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter im Jahr 2024 überall jenseits von 10 Euro. Auch in Wien ist die Miete am privaten Markt mit 9,5 Euro deutlich teurer als in den restlichen Bundesländern. Daraus lässt sich bereits sowohl zwischen als auch innerhalb der Bundesländer eine große Ungleichheit in Sachen Wohnkosten ablesen. So leben etwa in Tirol mit 55 Prozent zwar relativ viele Haushalte im Eigentum, die 20 Prozent am privaten Mietmarkt hingegen müssen mit 10,7 Euro pro Quadratmeter eine der höchsten Durchschnittsmieten berappen. Ausgehend von diesen bereits sehr ungleichen Ausgangspositionen wurde die Situation hinsichtlich Kostenbelastung und Leistbarkeit

durch die kurzfristigen und teils sehr starken Preiserhöhungen in der Teuerungskrise weiter verschärft.

Abbildung 2



4. Teuerung bei den Mieten ist hausgemacht

Während zu Beginn der Krise vor allem die Preise für Gas und Strom in die Höhe geschossen waren, zogen die Bereiche Lebensmittel und Wohnen erst später nach. Ein entscheidender Unterschied liegt dabei aber im Mechanismus der Preisbildung. Die explodierenden Energiepreise waren und sind den internationalen Gegebenheiten sowie dem in Europa vorherrschenden Merit-Order-System geschuldet. Österreich hatte hier zu Beginn der Krise wenig Handhabe und war den Marktentwicklungen ausgeliefert. Im Bereich der Mieten hingegen basiert die Teuerung zu weiten Teilen auf gesetzlichen Mechanismen, die in Zeiten moderater Inflationsraten geschaffen wurden. Hier war die Teuerung also hausgemacht.

4.1 Wertsicherung trotz Krise

Je nach Vertragsart kommen sowohl Miethöhe als auch Mieterhöhungen nach anderen Schemata zustande. Unter dem Strich werden die Mieten aber früher oder später an die Inflation angepasst – entweder zu fixen Terminen wie bei den Richtwertmieten oder ab einer gewissen Schwelle an kumulierter Teuerung, wie es bei Verträgen im Neubau mit Wertsicherungsklausel in der Regel der Fall ist. Es gilt also: Höhere Inflation bedeutet in der Folge auch eine

stärkere Erhöhung der Miete. Während der Teuerungskrise kamen diese Mechanismen voll zu tragen. Die Richtwerte wurden sowohl 2022 als auch 2023 erhöht. Prinzipiell galt zu dieser Zeit noch die Regelung, wonach die Richtwerte jedes zweite Jahr im Frühjahr steigen sollten. Aufgrund der Pandemie wurde die eigentlich 2021 anstehende Erhöhung allerdings um ein Jahr verschoben. Im Frühjahr 2022 stiegen die Richtwerte dann jedoch gleich um 5,85 Prozent. Bereits ein Jahr darauf wurden sie zum regulären Termin erneut erhöht, aufgrund der hohen Inflation um ganze 8,6 Prozent. Binnen zweier Jahre stiegen die Richtwerte im Altbau somit um knapp 15 Prozent. Davon betroffen waren etwa auch Wiener Gemeindewohnungen, deren Wertsicherung sich an den Richtwertmieten orientiert. Der Bereich der Kategoriemieten macht zwar nur einen kleinen Teil des privaten Mietmarktes aus, der Wertsicherungsmechanismus wirkte sich dort jedoch besonders drastisch aus. Gesetzlich festgeschrieben ist, dass die Kategoriebeträge an die Inflation angepasst werden, sobald der Verbraucherpreisindex seit der letzten Erhöhung kumuliert um fünf Prozent angestiegen ist. Wie bei den Richtwertmieten wurde auch bei den Kategoriemieten die Anpassung im Jahr 2021 pandemiebedingt aufgeschoben. In Kombination mit den rasant steigenden Preisen kam es dadurch allein im Jahr 2022 zu drei Erhöhungen. Ein weiteres Mal stiegen die Kategoriemieten im Juni 2023. Insgesamt bedeutete dies einen Anstieg um 23,3 Prozent im Vergleich zu vor der Teuerungskrise. Ähnlich traf es auch die wesentlich größere Gruppe der Mieter:innen im Neubau. In der Regel findet sich in deren Mietverträgen eine Wertsicherungsklausel, die nach dem gleichen Prinzip wie jene der Kategoriemieten funktioniert: Steigt der VPI seit der letzten Anpassung über eine gewisse Schwelle an, wird die Miete erhöht. Meist liegen die Grenzen bei drei, fünf oder zehn Prozent. Je nach Einzugsdatum und festgelegtem Schwellenwert waren auch im Neubaubereich mehrere Erhöhungen binnen eines Jahres vertraglich zulässig.

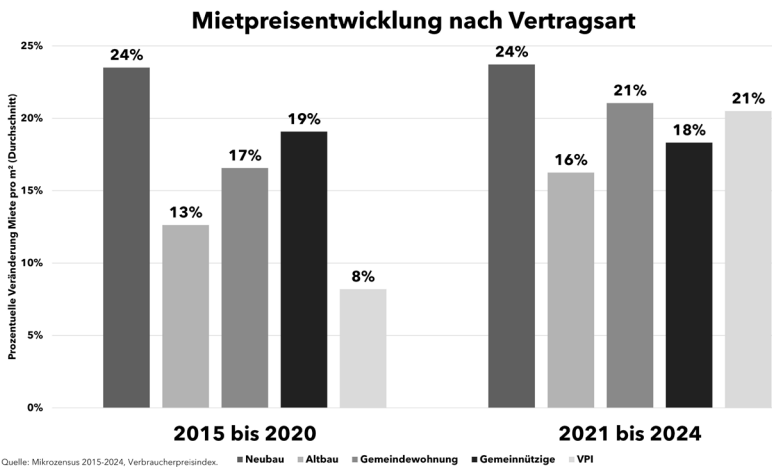
*In den letzten Jahren stiegen die Mieten binnen kurzer Zeit mehrmals*

#### 4.2 Mieten im Neubau ziehen davon

Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in den Daten des österreichischen Mikrozensus wider. Die quartalsweise Erhebung ist die verlässlichste Datenquelle für die Preisentwicklung bei Mieten und Betriebskosten. In Abbildung 3 wird die durchschnittliche Entwicklung der Miete pro Quadratmeter zwischen den beiden großen Segmenten am privaten Mietmarkt (Neubau und Richtwert Altbau) sowie den

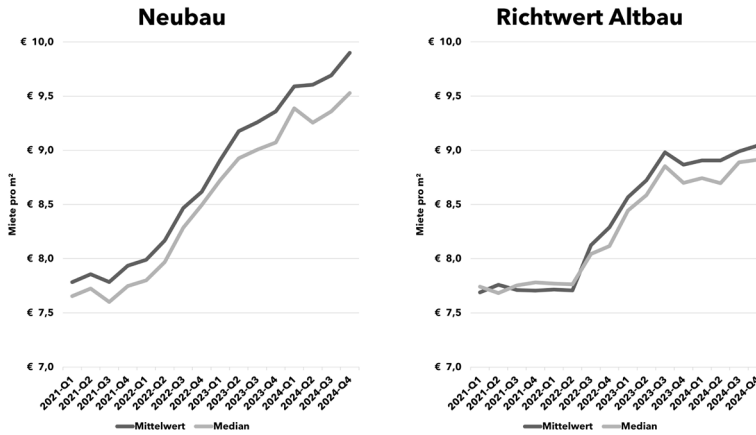
Gemeindewohnungen und Gemeinnützigen verglichen. Dabei zeigt sich, dass die Mieten in den drei Jahren der Teuerungskrise (2021 bis 2024) stärker stiegen als in den fünf Jahren zuvor. Einzige Ausnahme sind die Mieten im Bereich der Gemeinnützigen. Der Vergleich mit der Entwicklung des Verbraucherpreisindex in den beiden Zeiträumen deutet darauf hin, dass die Mietentwicklung in der Teuerungskrise vor allem von der Kopplung der Mieten an die Inflation getrieben gewesen sein dürfte. Zwischen 2015 und 2020 hingegen stiegen die Mieten deutlich stärker als das allgemeine Preisniveau. Dies deutet auf eine stärker marktgetriebene Entwicklung hin.

Abbildung 3



Die kräftigsten Mieterhöhungen sind im Neubaubereich zu verzeichnen, wo die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter zwischen Anfang 2021 und Ende 2024 von 7,8 Euro auf 9,9 Euro anstieg (siehe Abbildung 4). Auf eine 70 Quadratmeter große Wohnung gerechnet wären das 147 Euro im Monat. Im Bereich der Richtwertmieten im Altbau stieg die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter im selben Zeitraum von 7,7 Euro auf 9,0 Euro. Diese Steigerung fällt fast zur Gänze in die Jahre 2022 und 2023, als auch die gesetzlichen Termine zur Erhöhung der Richtwerte anstanden. Im Neubaubereich hingegen handelt es sich eher um einen linearen Trend, der vor allem mit Beginn der Hochinflationsphase im Jahr 2022 einsetzte.

Abbildung 4



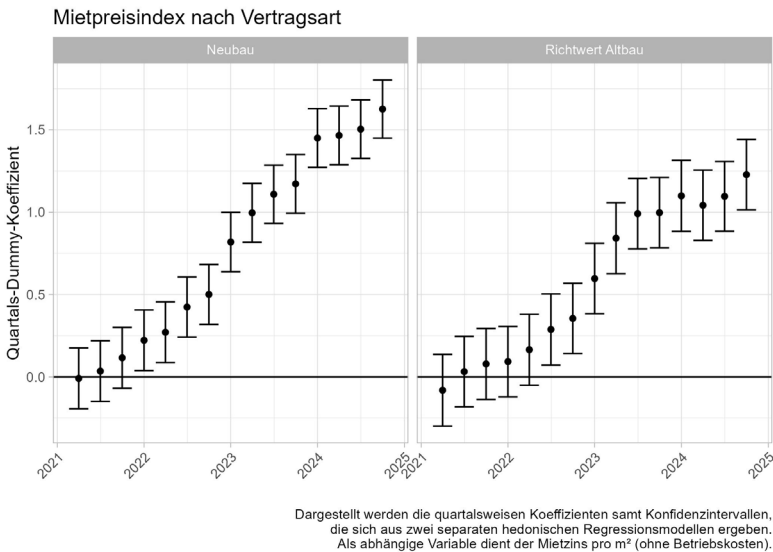
Eine ähnliche Schlussfolgerung lassen auch die hedonischen Preisindizes zu (siehe Abbildung 5). Hierbei werden für die beiden Bereiche Neubau und Richtwert Altbau getrennt lineare Regressionsmodelle gerechnet, die für unterschiedliche Wohnungscharakteristika kontrollieren. Im Mikrozensus bieten sich dazu folgende Variablen:

- Wohnungsgröße
- Anzahl Wohnungen im Gebäude
- Heizungsart
- Ausstattungskategorie
- Balkon
- Lift
- Garten
- Baujahr
- Bundesland
- Vertragsdauer

*Auch der qualitätsbereinigte Preisindex zeigt kräftige Mieterhöhungen bei den Richtwertmieten im Altbau*

Indem zusätzlich noch auf das jeweilige Quartal und Jahr kontrolliert wird, lässt sich ein hedonischer bzw. qualitätsbereinigter Preisindex ablesen (Hill 2013). Dieser ist wesentlich robuster gegenüber Qualitätsveränderungen im Mietwohnungsangebot und somit näher an der tatsächlichen Marktentwicklung (Mundt & Wagner 2017). Während der Index bei den Neubaumieten stärker und relativ konstant über alle beobachteten Quartale ansteigt, kam es bei den Richtwertmieten im Altbau vor allem in den Jahren 2022 und 2023 zu kräftigen Mieterhöhungen.

Abbildung 5

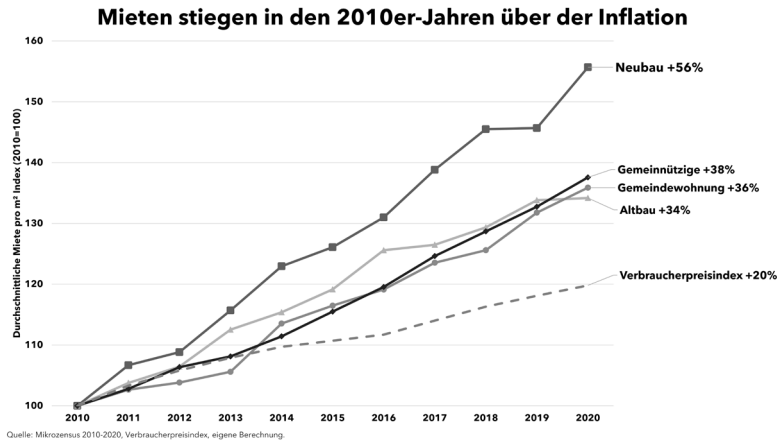


5. Mieten steigen nicht erst seit der Krise

*Im vergangenen Jahrzehnt stiegen die Mieten in allen Bereichen deutlich stärker als das allgemeine Preisniveau*

Auch wenn die Steigerungen bei den Mietpreisen im medialen und politischen Diskurs erst im Zuge der Teuerungskrise verstärkt aufkamen, ist es nicht mehr als die Fortsetzung eines bereits länger währenden Trends. Schon im vergangenen Jahrzehnt stiegen die Mieten in allen Bereichen deutlich stärker als das allgemeine Preisniveau (siehe Abbildung 6). Während Letzteres binnen zehn Jahren um ein Fünftel anstieg, verteuerte sich die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter im Neubau um 56 Prozent. Mieten im Altbau sowie bei Gemeindewohnungen und Gemeinnützigen stiegen im selben Zeitraum zwischen 34 und 38 Prozent. Zu diesen Entwicklungen gibt es eine Reihe an Faktoren, die allesamt zur Verteuerung der Mieten in Österreich beigetragen haben bzw. dies immer noch tun. Diese lassen sich unterteilen in angebots- und nachfrageseitige Faktoren, hängen aber auch mit dem Preisbildungsmechanismus an sich bzw. dem Grad der Regulierung am Markt zusammen.

Abbildung 6



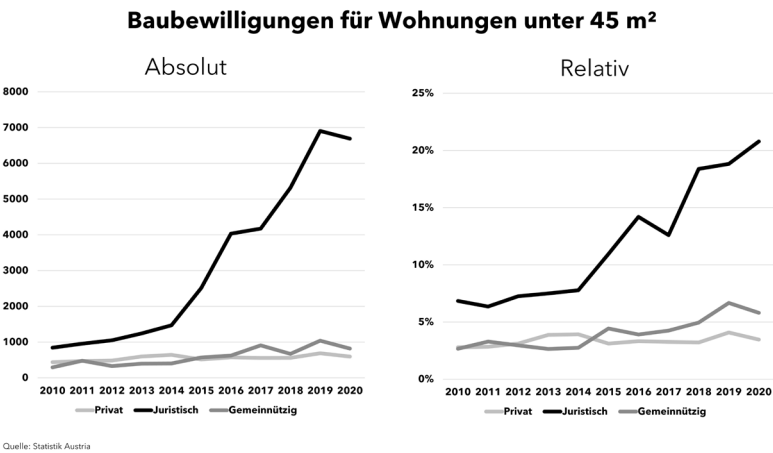
## 5.1 Angebot

Angesichts der vor allem in Städten wie Wien, Graz oder Linz stark wachsenden Bevölkerung in Österreich wurde im vergangenen Jahrzehnt auch entsprechend viel Wohnraum geschaffen. Neuere Bauten sind in der Regel qualitativ hochwertiger als die Bausubstanz aus der Periode zwischen 1945 und ca. 1990. Sowohl Wohnungen aus dieser Zeit als auch hochwertige Neubauwohnungen fallen in den Bereich des „freien und angemessenen Mietzinses“ bzw. der Neubaumiete. Ein Teil des Preisanstiegs in diesem Segment dürfte also auch auf die – der rasanten Bautätigkeit geschuldeten – qualitative Aufwertung des Angebots zurückzuführen sein. Hier muss jedoch die Frage gestellt werden, welche Nachfrage damit überhaupt bedient werden sollte und soll. Abbildung 7 stellt die erteilten Baubewilligungen für Wohnungen unter 45 Quadratmetern nach Bauherr bzw. Bauherrin dar. Während Private (natürliche Personen) und Gemeinnützige zwischen 2010 und 2020 keine merklichen Steigerungen bei den Baubewilligungen verzeichneten, war die Entwicklung vor allem von privaten Unternehmen (juristischen Persönlichkeiten) getrieben. Auffällig sind sowohl der absolute als auch der relative Anstieg der Baubewilligungen für kleine Wohnungen unter 45 Quadratmetern. Zwar nahm im selben Zeitraum auch die durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich ab, Private und Gemeinnützige folgten diesem Trend aber offensichtlich nicht. Ein Teil der Erklärung könnte daher sein, dass es sich dabei vielfach um sogenannte „Anlegerwohnungen“ handeln muss. Begünstigt vom

*Vieles deutet darauf hin, dass am Bedarf des Mietmarktes vorbeigebaut wurde und zahlreiche „Anlegerwohnungen“ entstanden sind*

Niedrigzinsumfeld und den seit 2009 stark gestiegenen Immobilienpreisen boten sich für private Investor:innen große Anreize, Wohnraum zu errichten. Jedoch weniger, um die Nachfrage am Mietmarkt zu bedienen, sondern vor allem der Wertsteigerung wegen. Auch wenn belastbare Aussagen bezüglich der Motive der Errichtung einer Immobilie naturgemäß schwierig sind, deutet vieles darauf hin, dass zu einem wesentlichen Teil am Bedarf des Mietmarktes vorbeigebaut wurde (Plank et al. 2022). Der gemeinnützige Wohnbau, der allein schon von der Grundausrichtung her die Errichtung von sozial nachhaltigem Wohnraum anstrebt, geriet in den vergangenen Jahren gegenüber dem frei finanzierten Bereich ins Hintertreffen. Vor allem die stark gestiegenen Grundstückspreise in Kombination mit zuletzt deutlich höheren Bau- und Finanzierungskosten sind die großen Hürden für den gemeinnützigen Wohnbau. Zwar gibt es genügend Bekenntnisse der Politik zur Wichtigkeit der Gemeinnützigen, die Frage der künftigen Finanzierung wird jedoch entscheidend sein.

Abbildung 7



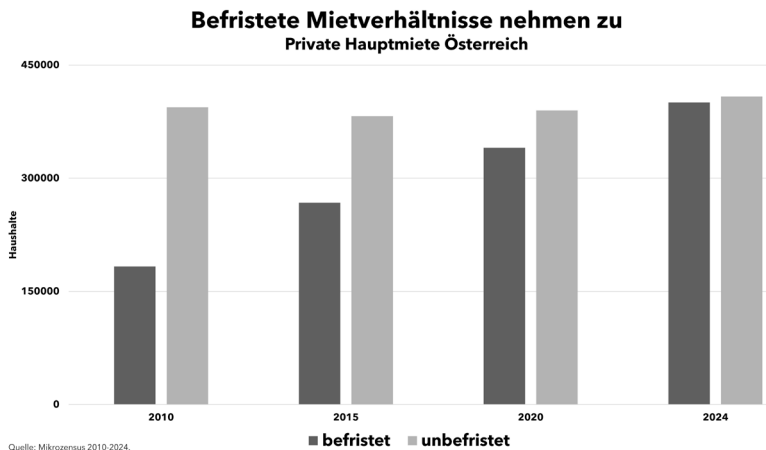
5.2 Nachfrage

*Hohe Fluktuation  
am Mietmarkt  
treibt die Preise in  
die Höhe*

Ein knappes Angebot an leistbarem Wohnraum führt in Kombination mit einer steigenden Nachfrage zu Preisdruck. Letztere wird nicht nur durch die steigende Anzahl an Haushalten befeuert, sondern auch durch die immer kürzere Mietdauer. Der Anteil der Mieter:innen, deren Mietvertrag jünger als zwei Jahre ist, stieg zwischen 2010 und 2024 von 25 auf 42 Prozent. Menschen ziehen häufiger um, die

Fluktuation am Mietmarkt nimmt also zu. Das wiederum treibt die Preise – denn wenn eine Wohnung erneut angeboten wird, kann die Miete an die aktuellen Marktgegebenheiten angepasst und gegebenenfalls erhöht werden. In bestehenden Verträgen hingegen besteht in der Regel nur die Möglichkeit, die Miete mit dem Verbraucherpreisindex wertzusichern. Dieser entwickelte sich, wie in Abbildung 6 dargestellt, deutlich schwächer als die Durchschnittsmiete. Daraus ergibt sich für Vermieter:innen ein Anreiz, Wohnungen bevorzugt für kürzere Dauer zu vermieten. Auch hier zeigen die Zahlen in eine klare Richtung: Während 2010 noch weniger als ein Drittel der Haushalte am privaten Markt in einem befristeten Mietverhältnis lebte, ist das Verhältnis zwischen befristeten und unbefristeten Verträgen mittlerweile fast bei 50:50 (siehe Abbildung 8). Dieser Anstieg kann nicht rein durch steigenden Eigenbedarf erklärt werden, erst recht nicht, wenn es sich bei der Vermieter:innenseite um private Unternehmen handelt.

**Abbildung 8**



### 5.3 Schlupflöcher bei der Preisregulierung

Dass im unregulierten Neubaubereich die Mieten bereits in den 2010er-Jahren rasant gestiegen sind, ist aufgrund der bereits erwähnten Punkte wenig überraschend. Dass aber auch die Richtwertmieten im Altbau deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex gestiegen sind, ist weniger trivial. Prinzipiell dürften diese nur im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Schritte an die Inflation

*Das Beanstanden eines zu hohen Mietzinses ist für Mieter:innen mit Hürden verbunden*

angepasst werden. Dass dies offensichtlich nicht der Fall ist, wirft Fragen nach der Effektivität der praktischen Umsetzung des Systems der Richtwertmiete auf. Im Zentrum steht dabei die Frage der Sanktionierung. Aus Vermieter:innenperspektive besteht derzeit ein finanzieller Anreiz, eine Miete zu verlangen, die über dem vorgesehenen Richtwertmietzins liegt. Denn bevor Mieter:innen einen zu hohen Mietzins erfolgreich beanstanden können, sind zahlreiche Hürden zu überwinden. Das entsprechende Wissen über die eigenen Rechte vorausgesetzt, erfordert der Gang zur Schlichtungsstelle oder in weiterer Folge vor das Bezirksgericht sowohl zeitliche als auch finanzielle Ressourcen. Vor allem bei befristeten Verträgen bestehen für Mieter:innen außerdem Hemmnisse, die eigenen Rechte geltend zu machen, wie auch der Bericht aus der Beratungspraxis der Arbeiterkammer Oberösterreich von Helga Dietrich in diesem Heft zeigt. Häufig überwiegt die Sorge, nicht verlängert zu werden. Hinzu kommt die vor allem in Wien unsichere rechtliche Situation bezüglich Lagezuschlag. Dieser kann je nach Zählsprenkel in unterschiedlicher Höhe auf den Richtwert aufgeschlagen werden. Dazu muss sich die Wohnung in einer „überdurchschnittlichen“ Lage befinden, jedoch nicht in einem Gründerzeitviertel. Die rechtliche Ausformulierung lässt hier jedoch unterschiedliche Interpretationen zu und die Klassifizierung als Gründerzeitviertel kann sich je nach Bautätigkeit ändern (Buchberger 2024). Eine Reihe an OGH-Urteilen führte bereits dazu, dass die von der Stadt Wien veröffentlichte Lagezuschlagskarte mittlerweile nicht mehr veröffentlicht wird. Ein Lagezuschlag kann demnach allein schon auf „Verdacht“ verlangt werden. Denn das Überschreiten des Richtwertes wird nach wie vor nicht sanktioniert. Das Worst-Case-Szenario aus Vermieter:innenperspektive ist die Rückerstattung des zu viel verrechneten Mietzinses zuzüglich eventueller Gerichtskosten. Ein außergerichtlicher Vergleich bedeutet meist schon einen finanziellen Vorteil für die Vermieter:innenseite. Zudem verliert die zu viel einbehaltene Miete und damit die Schuld über die Jahre inflationsbedingt real an Wert. In der derzeitigen Form ist das Überschreiten des Richtwertes für Vermieter:innen also vergleichbar mit einer Wette oder gar einer Investition. Auch wenn die Miete pro Quadratmeter im Altbau immer noch unter jener im Neubau liegt, ist in den Daten keine effektive Mietzinsobergrenze erkennbar.

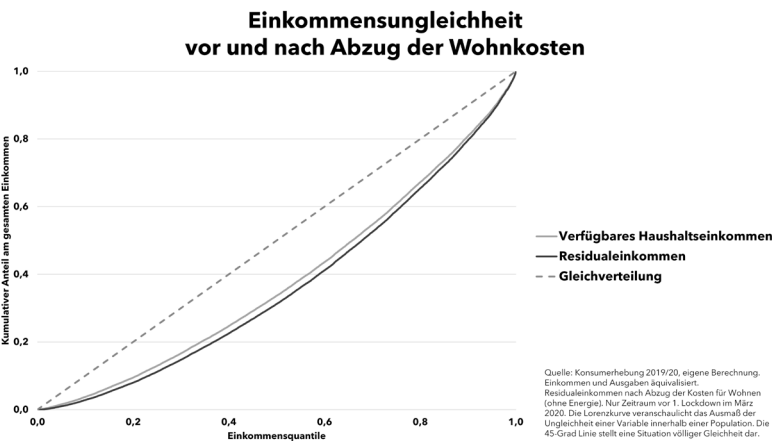
## 6. Die Verteilungsdimension der Teuerungskrise

Die Frage, ob ein Haushalt zur Miete oder im Eigentum lebt, geht mit gravierenden Unterschieden in der Lebensrealität einher. Das durchschnittliche Nettovermögen von Wohnungseigentümer:innen ist achtmal höher als das von Mieter:innen (Fessler & Schürz 2024). Die ökonomische Realität von Mieter:innen und Eigentümer:innen unterscheidet sich also grundlegend in Sachen Kostenbelastung, verfügbares Einkommen, aber auch was Steuerbelastung und Relevanz von sozialstaatlichen Leistungen angeht. Das starke Wachstum der Immobilienpreise und die steigenden Mieten haben diese Ungleichheit in den 2010er-Jahren befeuert. Abbildung 9 zeigt, dass die Einkommensungleichheit nach Abzug der Wohnkosten größer ist. Werden die Ausgaben für Miete, Betriebskosten und Instandhaltung als „Fixkosten“ betrachtet, ist das verbleibende verfügbare Einkommen ungleicher verteilt als zuvor. Seit 2021 hat sich die Situation durch die Kopplung der Mieten an die Inflation weiter zugespitzt. Dies liegt auch an einer Teuerungsspirale, wobei Mieter:innen an jeder Windung schlechter ausstiegen. Auch die gestiegenen Kosten für den eigenen Heiz- und Stromverbrauch muss ein Haushalt selbst tragen. Über die Art der Heizung haben Mieter:innen keine Mitsprache, die Entscheidung zum Umstieg auf effizientere oder kostengünstigere Heizformen liegt allein auf Vermieter:innenseite. Auch die gestiegenen Betriebskosten werden direkt an die Mieter:innen weiterverrechnet. Angeheizt von den Energiekosten als Hauptpreistreiber wurden in der Folge, wie bereits zuvor dargestellt, in allen Marktsegmenten auch die Mieten entsprechend angehoben. Mieter:innen waren also sowohl bei der „importierten“ Teuerung im Energiebereich als auch bei der hausgemachten Inflation die Verlierer:innen. Die Reaktion der Politik beschränkte sich im Bereich Wohnen und Energie mit Ausnahme der Strompreisbremse vor allem auf Einmalzahlungen, die temporär für die gestiegenen Preise kompensieren sollten. In die Kopplung der Mieten an den Verbraucherpreisindex wurde 2022 und 2023 jedoch nicht eingegriffen. Eine Reihe anderer EU-Länder, darunter Spanien, Portugal, Dänemark oder Frankreich, ging hier einen anderen Weg und beschränkte den Anstieg der Mieten mit der Inflation (Huber 2023b). Erst mit dem ab 2024 gültigen und bereits teilweise wieder überholten Mietendeckel wurden künftige Erhöhungen bei Richtwert- und Kategoriemieten sowie den Gemeinnützigen begrenzt. Bei Letzteren umfasst dies aber lediglich den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) und die Grundmiete. Generell gilt der Mietendeckel nur für den

*Wohnungseigentümer:innen haben ein achtmal höheres Nettovermögen als Mieter:innen*

geregelten Bereich, während Mieterhöhungen im Neubau weiterhin keinen gesetzlichen Beschränkungen unterliegen. Im Jahr 2024 betraf der Mietendeckel faktisch nur den gemeinnützigen Bereich, da im Altbau ohnehin keine Erhöhung der Richtwerte angestanden wäre. Für 2025 wurden von der neuen Bundesregierung mittlerweile alle Erhöhungen gänzlich ausgesetzt. Zwar sollen weitere Maßnahmen folgen, der Neubaubereich – und damit das teuerste Segment am Mietmarkt – ist jedoch nach wie vor nicht erfasst. Für eine tiefere Analyse der Wohn- und Bodenpolitik im Regierungsprogramm 2025 siehe den Beitrag von Stöger und Pühringer in diesem Heft.

Abbildung 9



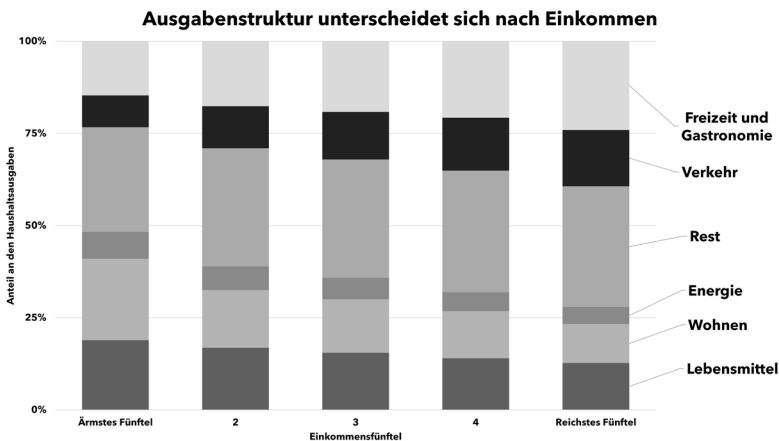
6.1 Ungleiche Belastung durch Mehrkosten

*Mieter:innen im untersten Einkommensfünftel zählen zu den großen Verlierer:innen der Teuerungskrise*

Im Verbraucherpreisindex erschienen die Mieten in den letzten Jahren trotz der kräftigen Erhöhungen nur vereinzelt als Teuerungstreiber auf. Dies hat zwei Gründe, wobei der erste rein technischer Natur ist. So fand von 2020 auf 2021 im Mikrozensus eine Erhebungsumstellung statt, die zur Folge hatte, dass die Mieten im Jahresvergleich des Verbraucherpreisindex sanken und dadurch bis Mitte 2022 sogar als Preisdämpfer fungierten. Der zweite Grund ist vor allem aus Verteilungsperspektive relevant. Im offiziellen Warenkorb des Verbraucherpreisindex haben die Mieten mit derzeit 5,4 Prozent kein besonders großes Gewicht. Das liegt daran, dass es sich bei den Gewichten im VPI-Warenkorb um Durchschnittswerte handelt. Da Mietzahlungen bei 56 Prozent der Haushalte gar nicht erst anfallen, ist auch der Anteil der Miete im Warenkorb im Durchschnitt geringer. Bei den restlichen 44 Prozent, die

sehr wohl monatliche Mietzahlungen zu leisten haben, ist dies auch ein wesentlich gewichtigerer Ausgabenposten im Warenkorb. Umso stärker wirken sich dort Mieterhöhungen auch auf die individuelle Inflationsbelastung aus. Hier gibt es vor allem große Unterschiede nach Einkommen. Der Bereich Wohnen (Miete, Betriebskosten, Instandhaltung) machte noch vor Ausbruch der Pandemie im untersten Einkommensfünftel durchschnittlich 22 Prozent der Ausgaben aus, im reichsten Fünftel nur halb so viel (siehe Abbildung 10). In Relation zum verfügbaren Einkommen ist die Kostenbelastung nochmals ungleicher verteilt. Da Haushalte mit wenig Einkommen bereits ihr gesamtes Einkommen verkonsumieren, wirken sich Preissteigerungen umso drastischer auf deren Budget aus. Haushalte mit höherem Einkommen können Preiserhöhungen hingegen leichter über das Zurückgreifen auf Ersparnisse kompensieren. Mieter:innen im untersten Einkommensfünftel zählen also zu den großen Verlierer:innen in der Teuerungskrise, einerseits was die inflationsbedingten Mehrkosten in Relation zum Einkommen angeht, aber auch in Bezug auf die einzelnen Preistreiber. In den unteren Einkommensgruppen ist die individuelle Teuerung zu einem größeren Teil auf die Grundbedürfnisse (Lebensmittel, Wohnen und Energie) zurückzuführen. Weil Anpassungen des Konsums hier schwieriger möglich sind, sind diese Haushalte der Teuerung auch stärker ausgeliefert (Huber & Heitzmann 2025).

Abbildung 10



Q: Konsumerhebung 2019/20, eigene Berechnung.  
Anm.: Quintile des verfügbaren äquivalisierten Haushaltseinkommens

Auch aggregiert sind die unteren Einkommensfünftel stärker von Mieterhöhungen betroffen. Während im ärmsten Fünftel mehr als 60 Prozent zur Miete leben, sind es im reichsten Fünftel weniger als 30 Prozent. Die beschriebenen Auswirkungen der Teuerungskrise sind also auch rein zahlenmäßig für mehr Haushalte aus den unteren Einkommensfünfteln relevant, da Mieter:innen dort überproportional vertreten sind.

## 7. Ausblick

*Die fortschreitende  
Kommodifizierung  
des Mietmarktes  
in Österreich muss  
gebremst werden,  
um die breit-  
flächige Leistbar-  
keit des Wohnens  
auch in Zukunft  
gewährleisten  
bzw. ausweiten zu  
können*

Wohnen ist in Österreich immer noch leistbarer als in anderen Ländern. Dies hängt auch mit dem hohen Anteil an öffentlichem und gemeinnützigem Wohnbau zusammen. Steigender Preisdruck bei Immobilien, Bau- und Finanzierungskosten gefährdet das leistbare Wohnen jedoch zusehends. Am privaten Markt kommen Trends wie der steigende Anteil an befristeten Mietverhältnissen hinzu, die den Preisdruck verschärfen. Außerdem bestehen erhebliche Zweifel an der breitflächigen Einhaltung der zulässigen Richtwerte im Altbau. Insbesondere die Unsicherheit beim Lagezuschlag dürfte vielfach Benachteiligungen von Mieter:innen nach sich ziehen. In der Teuerungskrise hatte die Kopplung der Mieten an den Verbraucherpreisindex zur Folge, dass Mieter:innen neben den Mehrkosten für Energie und Betriebskosten zusätzlich noch mit stark gestiegenen Mietkosten konfrontiert waren. Anders als eine Reihe an EU-Ländern beschränkte sich Österreich lange auf Kompensationszahlungen, anstatt in gesetzliche Anpassungsmechanismen einzugreifen. Für 2025 sind mittlerweile zwar gewisse Anpassungen im regulierten Bereich ausgesetzt, das Neubausegment ist von diesen Maßnahmen jedoch nicht erfasst.

Um die breitflächige Leistbarkeit des Grundbedürfnisses Wohnen auch in Zukunft gewährleisten bzw. ausweiten zu können, sollte die fortschreitende Kommodifizierung des Mietmarktes in Österreich gebremst werden. Einerseits, was die Einhaltung des bestehenden Mietrechtes inklusive Richtwerte und Lagezuschläge angeht; andererseits durch die verstärkte Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus, der dem Prinzip der Kostendeckung folgt und nicht rein vom Motiv der Gewinnmaximierung getrieben ist.

## Literaturverzeichnis

- » Buchberger, M. (2024): Wiener Gründerzeitviertel ohne Häuser der Gründerzeit, in: *Immolex* 05, S. 157–196.
- » Fessler, P. / Fritzer, F. (2013): *The Distribution of Inflation among Austrian Households*, in: *Monetary Policy & the Economy* 3, S. 12–28.
- » Fessler, P. / Schürz, M. (2024): *Privateigentum und Zugang zu Ressourcen: Wege zu einer egalitären Gesellschaft in Österreich*, in: *Sozialbericht 2024. Band II: Sozialpolitische Analysen*. Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BMSGPK), S. 278–345.
- » Hill, R. (2013): *Hedonic Price Indexes for Residential Housing: A Survey, Evaluation and Taxonomy*, in: *Journal of Economic Surveys* 27, [online] <https://doi.org/10.1111/j.1467-6419.2012.00731.x>
- » Huber, A. (2023a): *Inflation inequality in Austria: A mid-term view on cost-of-living developments*, in: *Wirtschaft und Gesellschaft* 49/1, S. 91–120, [online] <https://doi.org/10.59288/wug491.176>
- » Huber, A. (2023b): *Wohnen in der Teuerungskrise (Wohnreport 2023)*. Momentum Institut, [online] <https://www.momentum-institut.at/wp-content/uploads/2024/09/wohnreport-august-2023-momentum-institut-final.pdf>
- » Huber, A. / Heitzmann, K. (2025): *Kennzahlen zu Lebensbedingungen 2023: Benachteiligte Bevölkerungsgruppen in Österreich: Schwerpunkt Kapitel: Auswirkungen der Teuerungskrise*. Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz.
- » Klien, M. / Streicher, G. (2021): *Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus*. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung.
- » Mundt, A. / Wagner, K. (2017): *Regionale Wohnungspreisindizes in Österreich – erste Erkenntnisse auf Basis hedonischer Modelle*. Österreichische Nationalbank Statistiken, Q1/17.
- » Plank, L. / Schneider, A. / Kadi, J. (2022): *Wohnbauboom in Wien 2018-2021 (No. 40; Stadtpunkte)*. Arbeiterkammer.