

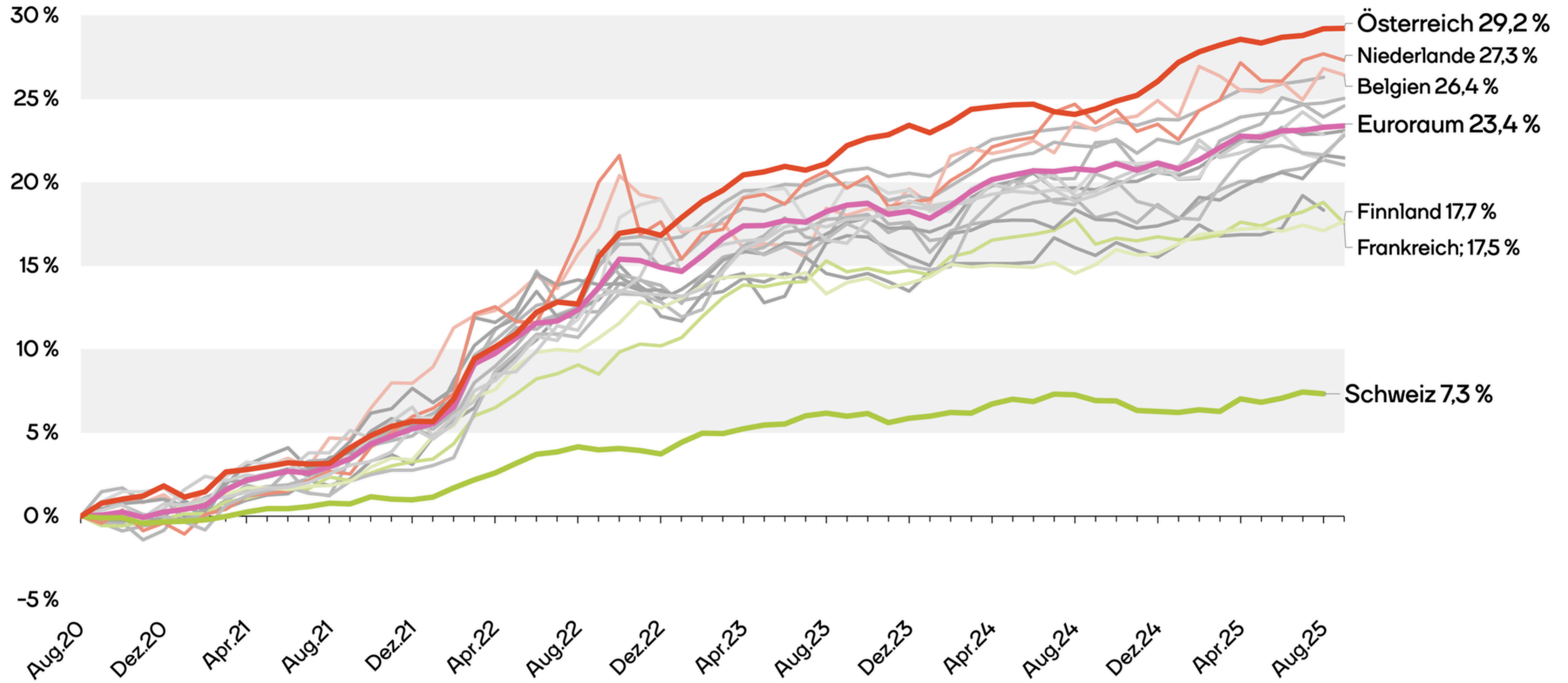
# LEISTBARES WOHNEN UNTER DRUCK

Barbara Blaha  
Momentum Institut  
12. Mai 2026



# Teuerung in Österreich am höchsten in Westeuropa

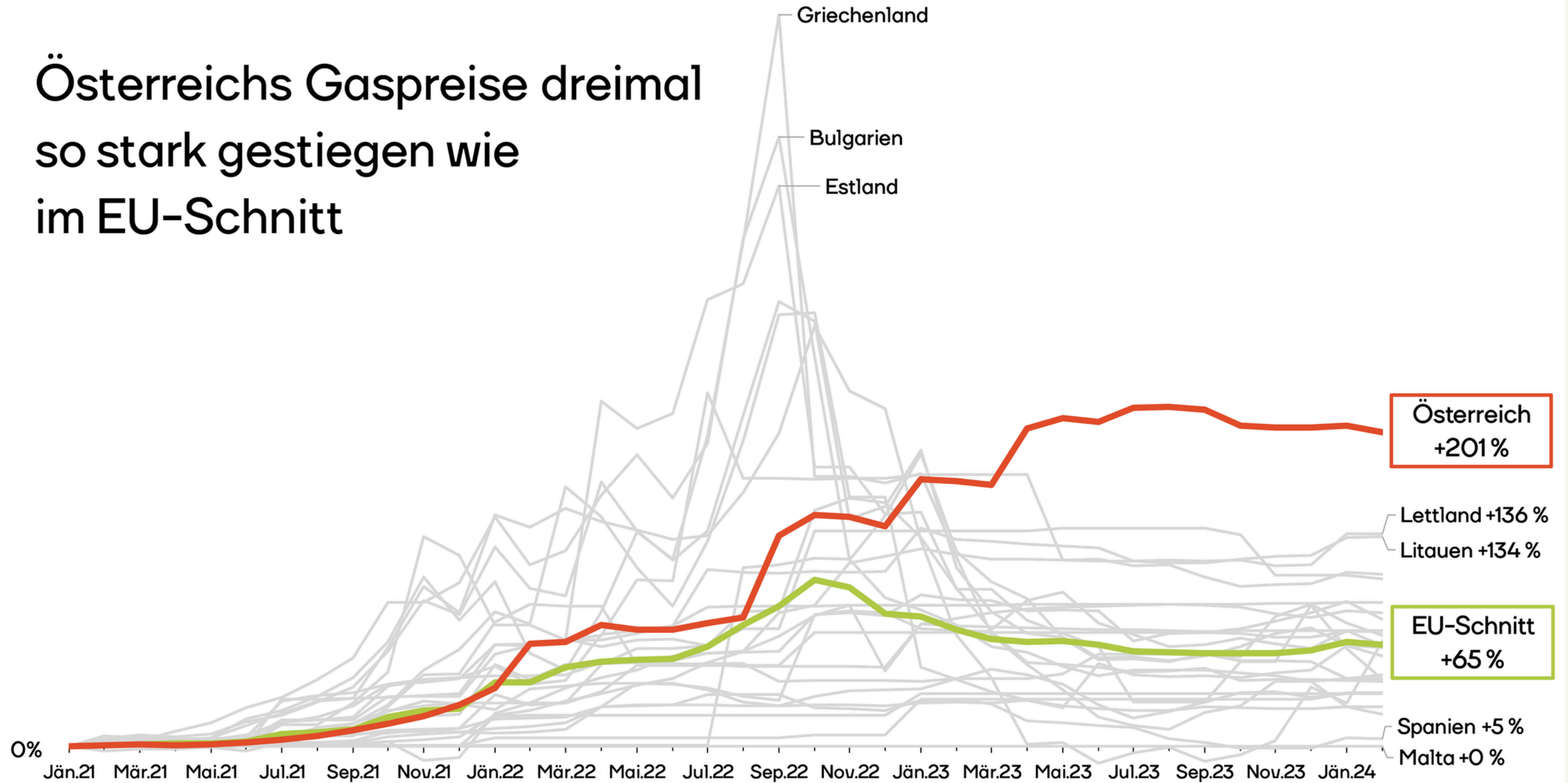
Aufsummierte Teuerungsrate seit August 2020



Quelle: Eurostat HVPI, eigene Berechnung

Anmerkung: Schnellschätzung September 2025. Dargestellt sind nur Länder Westeuropas mit einer Bevölkerung über 500.000. Ohne Großbritannien.

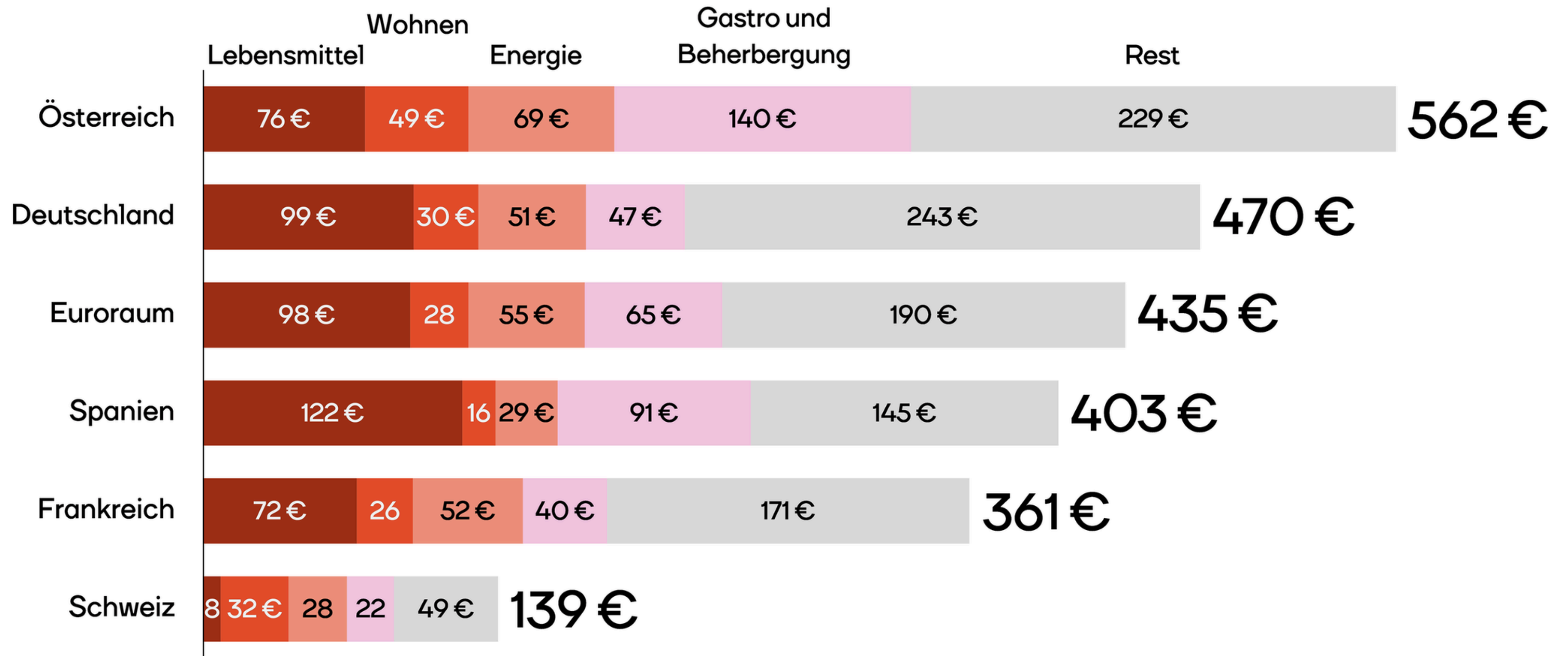
# Österreichs Gaspreise dreimal so stark gestiegen wie im EU-Schnitt



Quelle: Eurostat, eigene Berechnung.

Anmerkung: Alle Länder der Europäischen Union. Für Finnland sind keine Daten vorhanden.

# Leben in Österreich um 562 € im Monat teurer als 2020

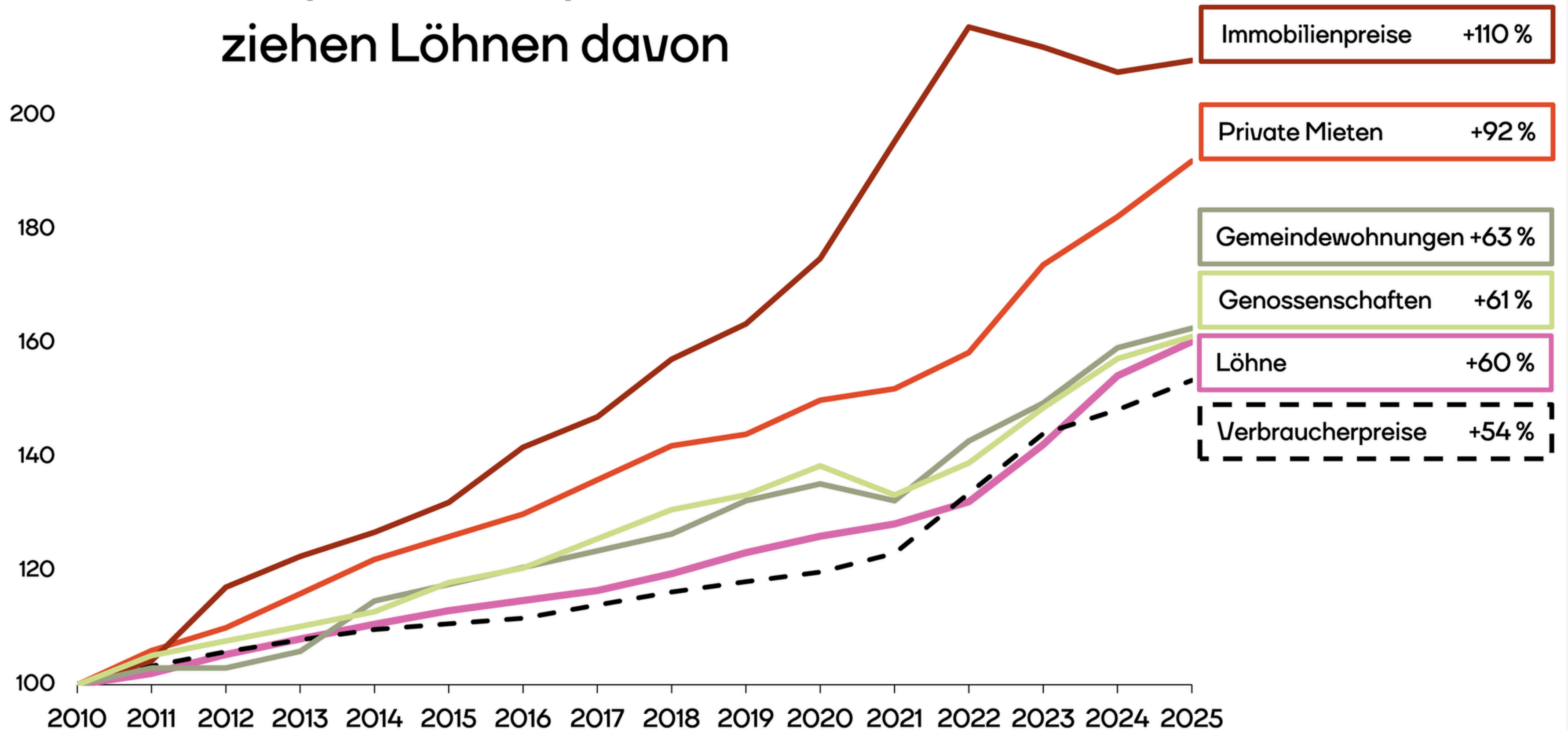


Durchschnittliche monatliche Mehrkosten im Vergleich zu 2020

Quelle: Eurostat, eigene Berechnung

Anmerkung: Vergleich HVPI August 2025 mit August 2020. Ausgehend von 1.890 € (Median der äquivalisierten Ausgaben der Konsumerhebung 2019/20).

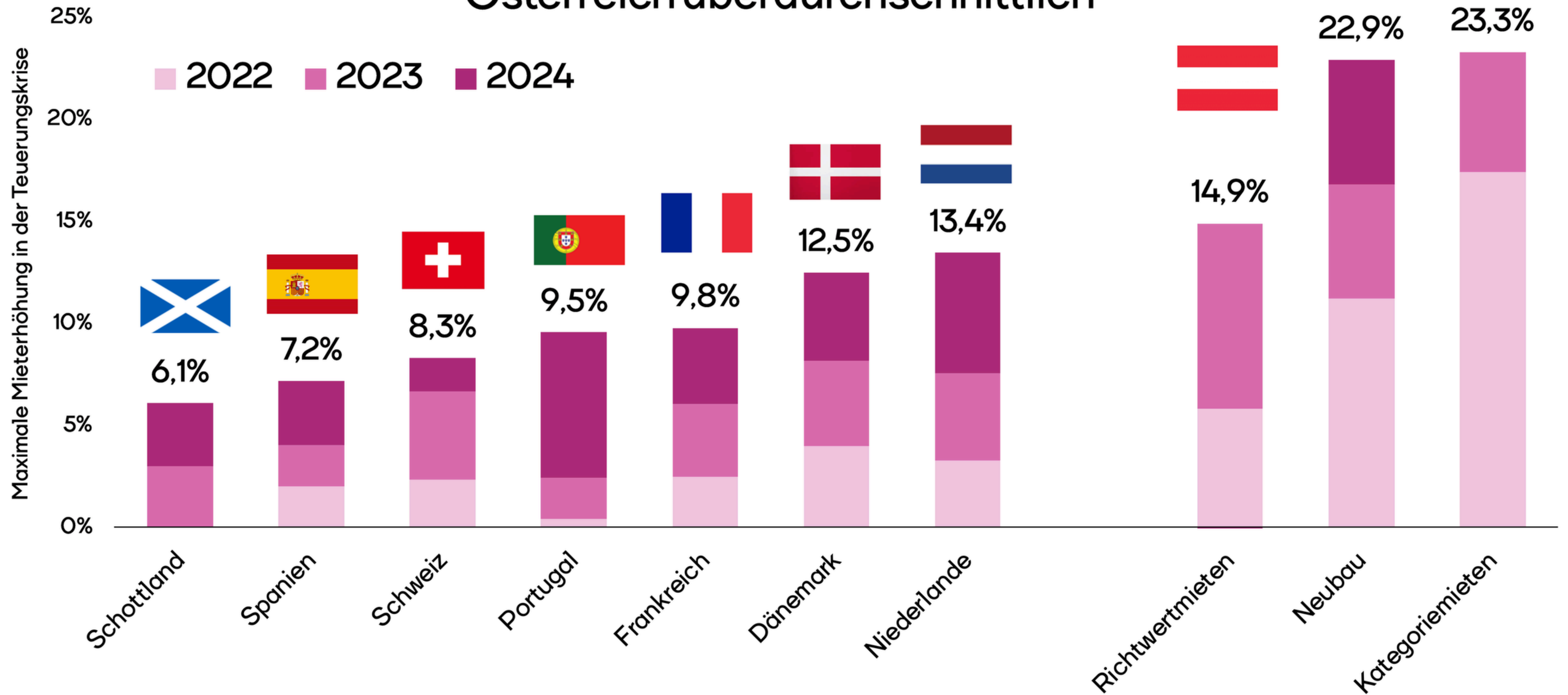
# Immobilienpreise und private Mieten ziehen Löhnen davon



Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria, OeNB, eigene Berechnung

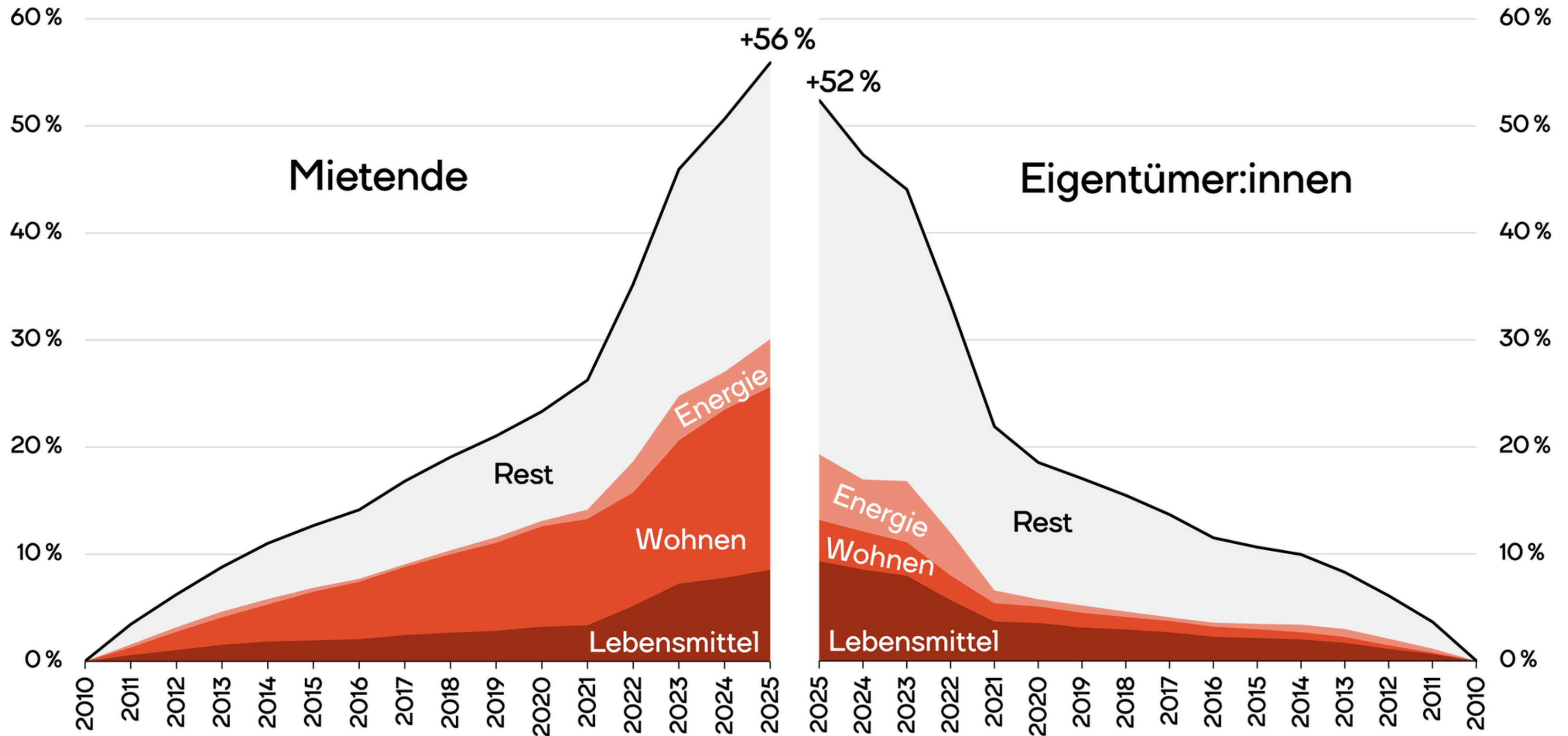
Anmerkung: Index mit Basisjahr 2010. Aufgrund einer Erhebungsumstellung im Mikrozensus sind Mieten ab 2021 tendenziell unterschätzt.

# Europavergleich: Mieten steigen in Österreich überdurchschnittlich



Quelle: IUT, Verbraucherpreisindex, Mikrozensus, nationale Statistikinstitute und Mieter:innenverbände, eigene Berechnung.  
 Anmerkung: Maximale Mieterhöhungen bis April 2024. Erhöhung Schweiz umgerechnet auf Inflation in Österreich.  
 Freier Mietvertrag bei Einzug im Jänner 2021 und Wertsicherungsklausel von 5%.

# Teuerung bei den Grundbedürfnissen trifft Mietende seit Jahren stärker

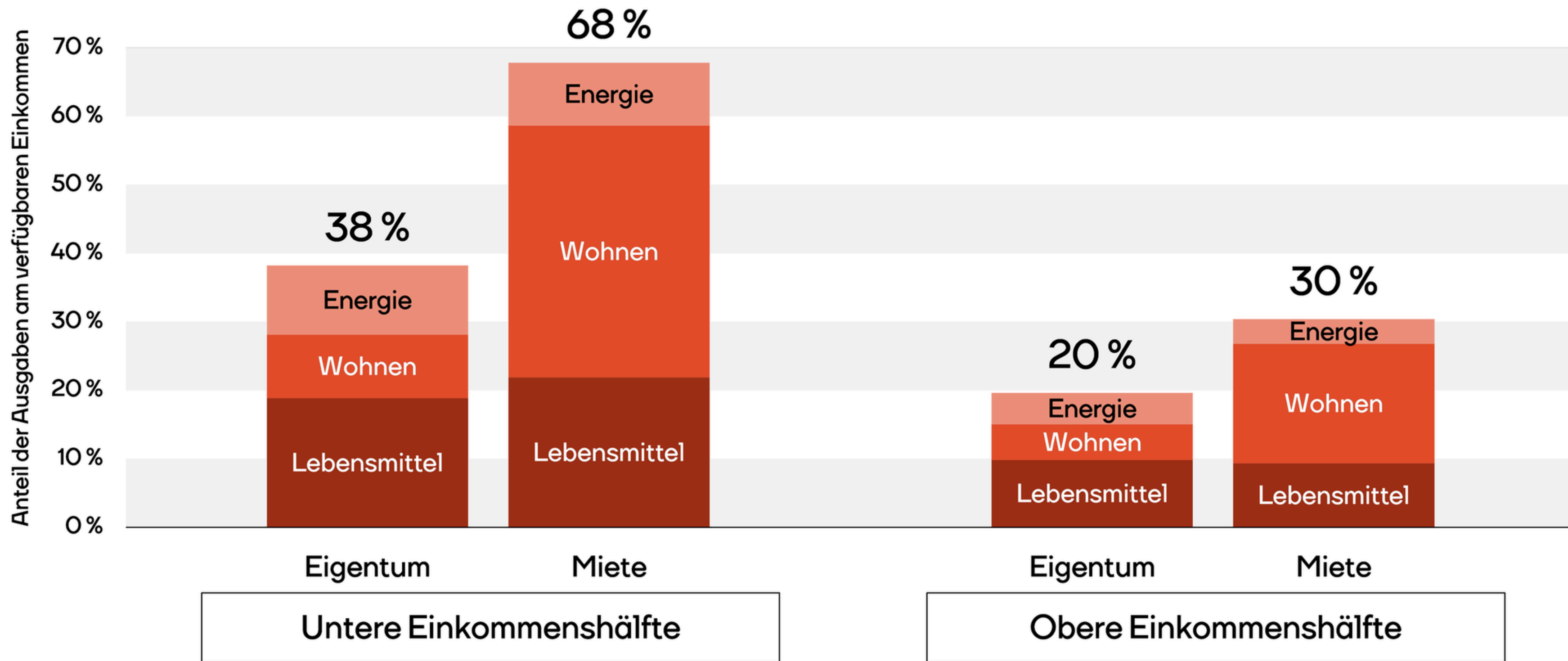


Quelle: Konsumerhebung 2019/20, Verbraucherpreisindex, eigene Berechnung

Anmerkung: Das Jahr 2025 bezieht sich auf Jänner bis September. Konsumgewichte nach demokratischer Gewichtungsmethode auf Basis 2019/20.

Dargestellt werden die Beiträge einzelner VPI-Komponenten zur kumulierten Teuerung seit 2010.

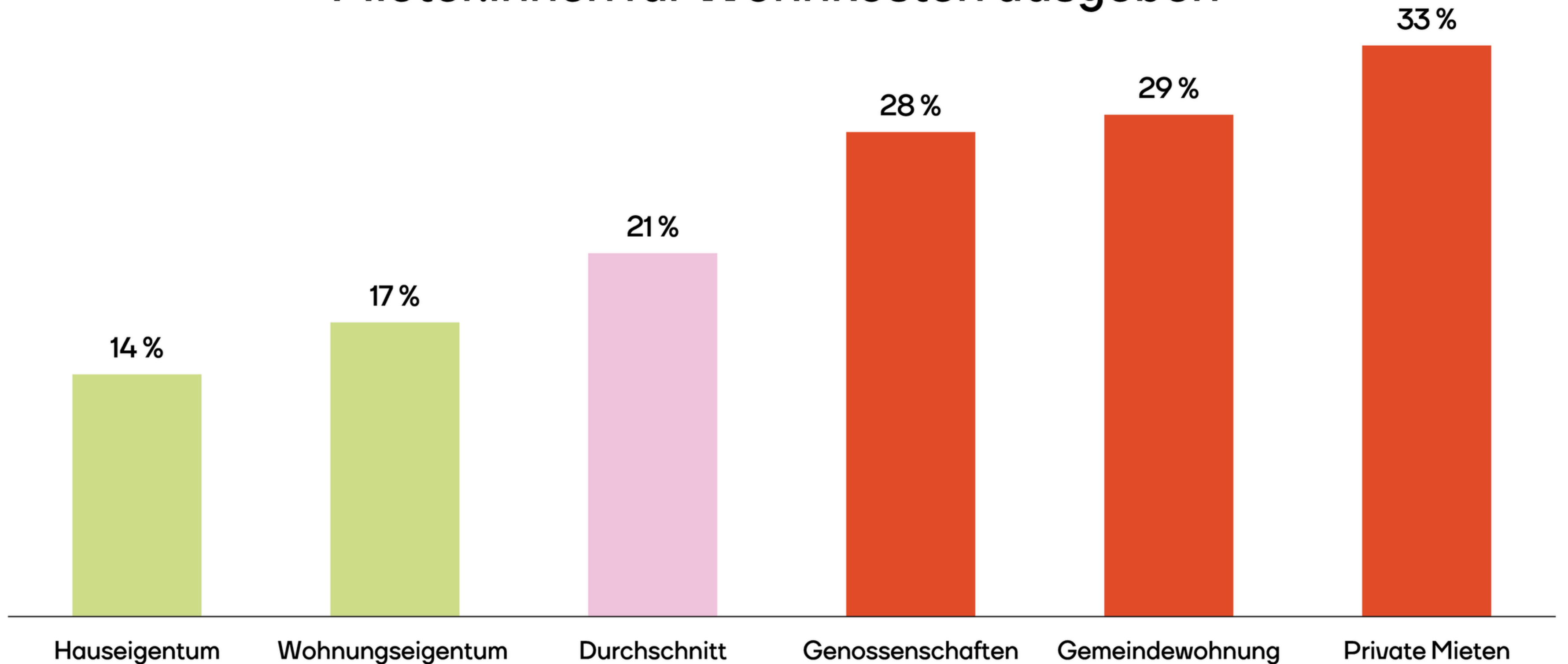
# Deckung der Grundbedürfnisse frisst bis zu zwei Drittel des Einkommens von Mietenden



Quelle: Konsumerhebung 2019/20, Statistik Austria VPI, eigene Berechnung

Anmerkung: Konsumgewichte nach demokratischer Gewichtungsmethode auf Basis 2019/20. Verfügbares Einkommen auf Haushaltsebene (bedarfsgewichtet).

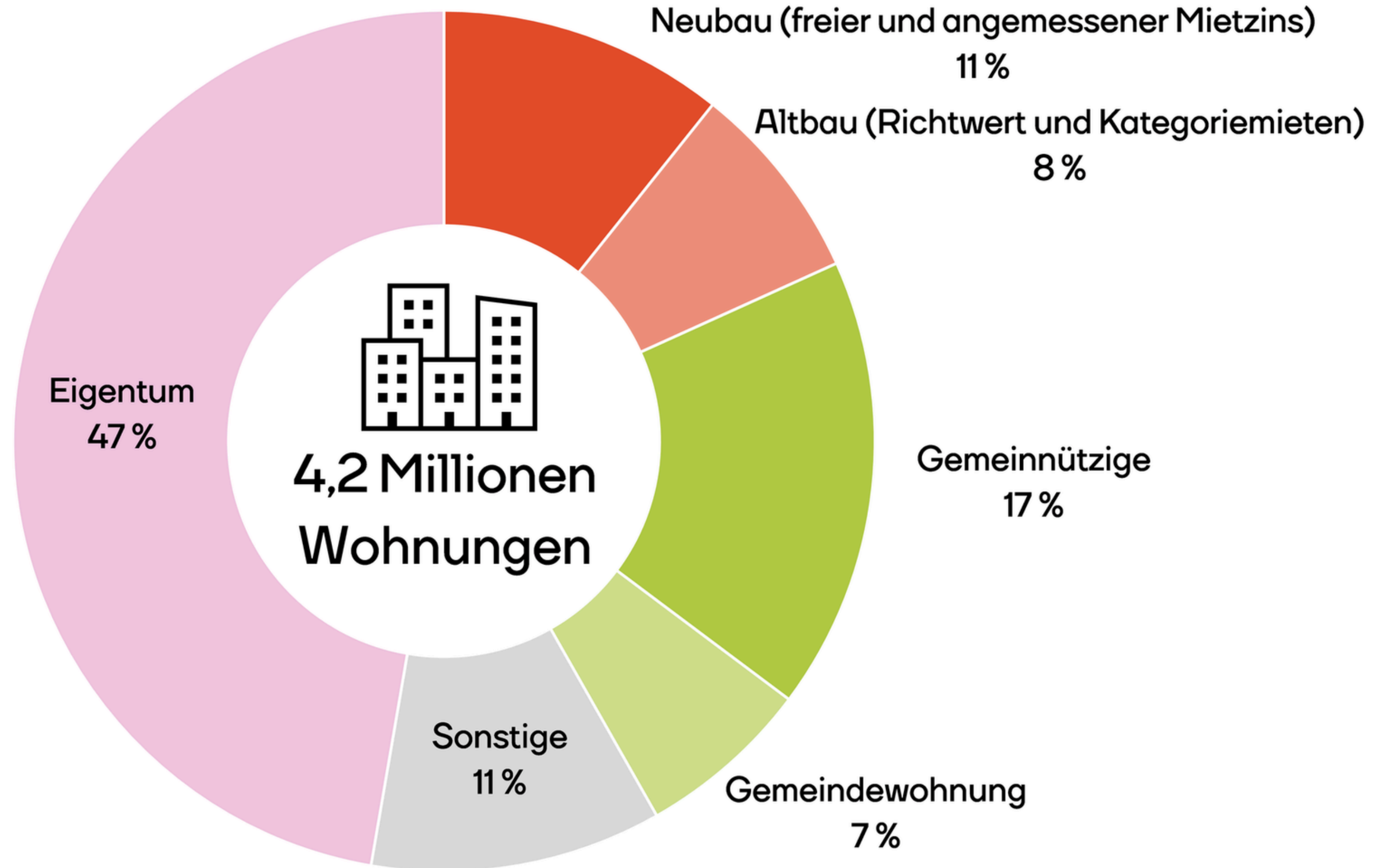
# Bis zu einem Drittel ihres Einkommens müssen Mieter:innen für Wohnkosten ausgeben



Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2023

Anmerkung: Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen.

# So wohnt Österreich

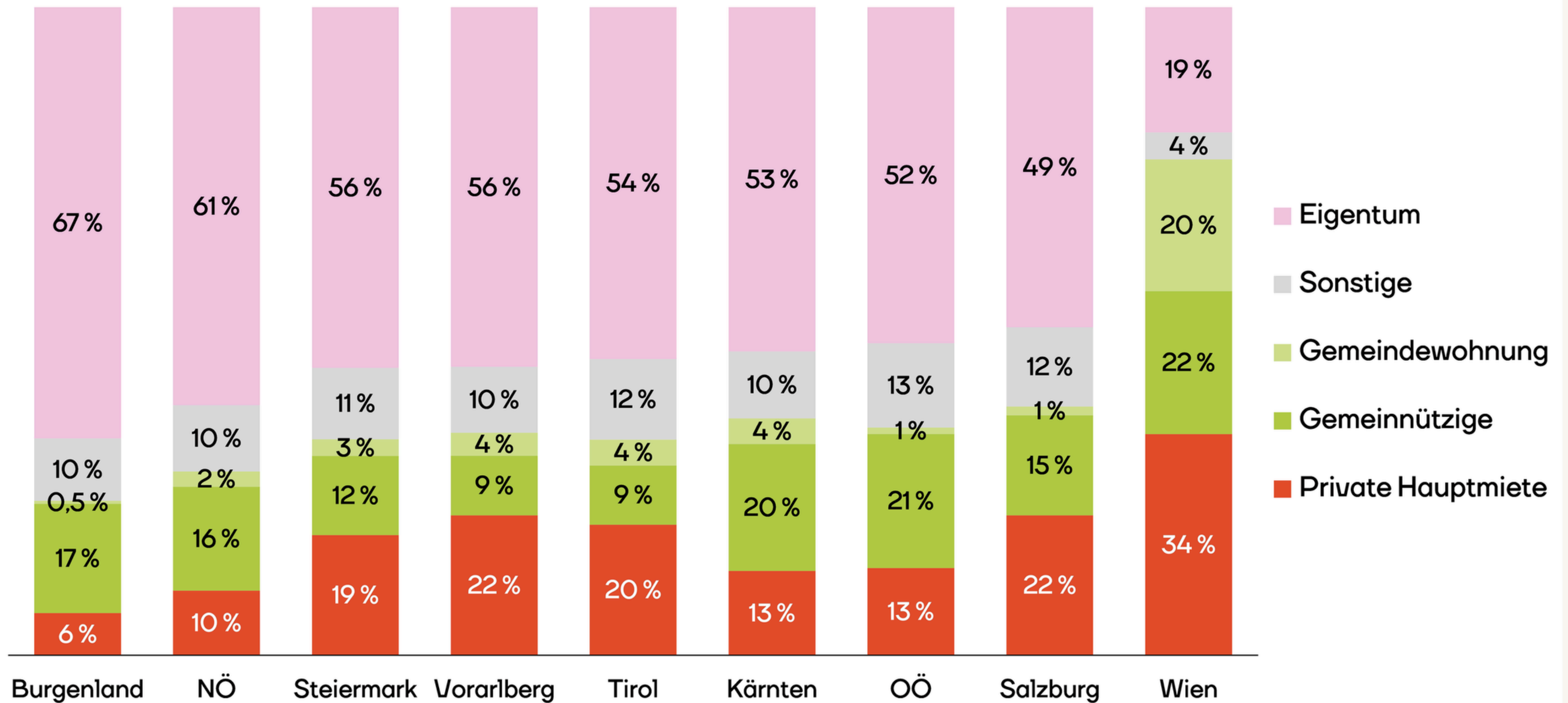


Eigentum	47 %
Gemeinde- und Genossenschaften	24 %
Andere Hauptmiete	20 %
Sonstige	10 %

Quelle: Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

Anmerkung: Unter Sonstige fallen Dienstwohnungen, Untermieten, sowie unentgeltlich und mietfreie Wohnverhältnisse.

# Wohnverhältnisse in den Bundesländern



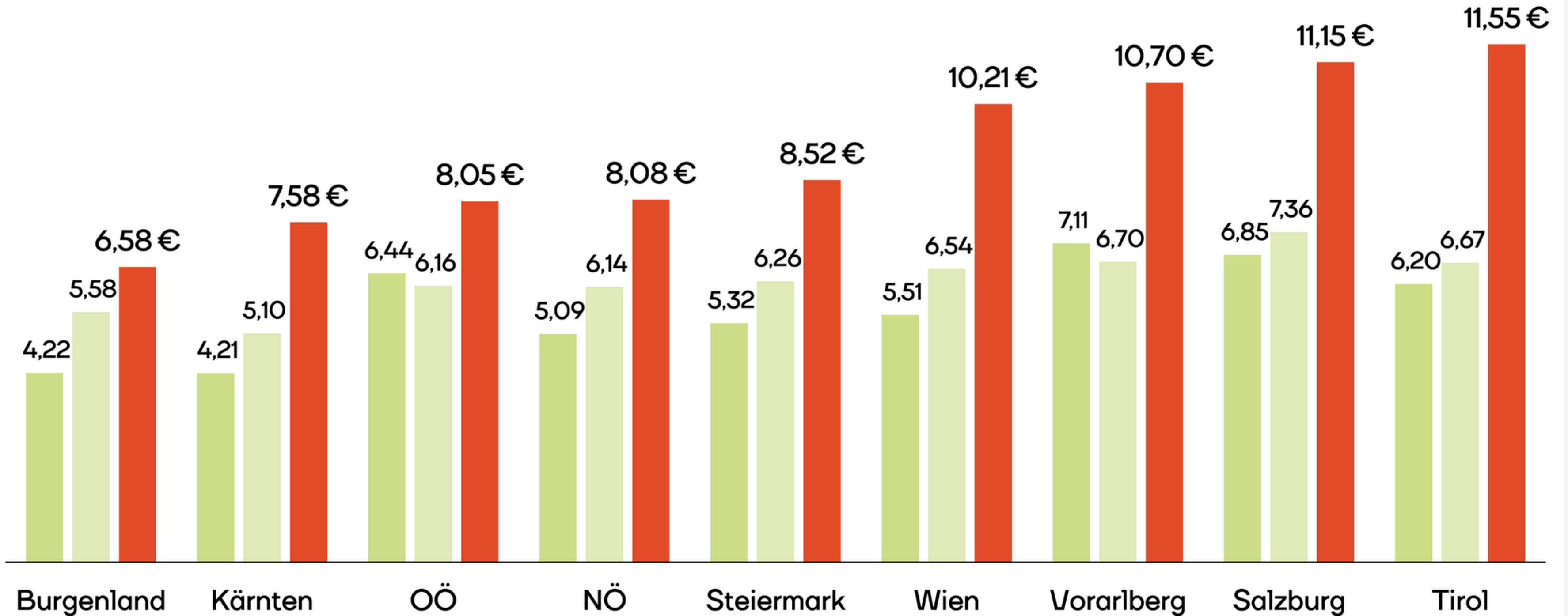
Quelle: Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

Anmerkung: Unter Sonstige fallen Dienstwohnungen, Untermieten, sowie unentgeltlich und mietfreie Wohnverhältnisse.



# Im Westen sind die Mieten am teuersten

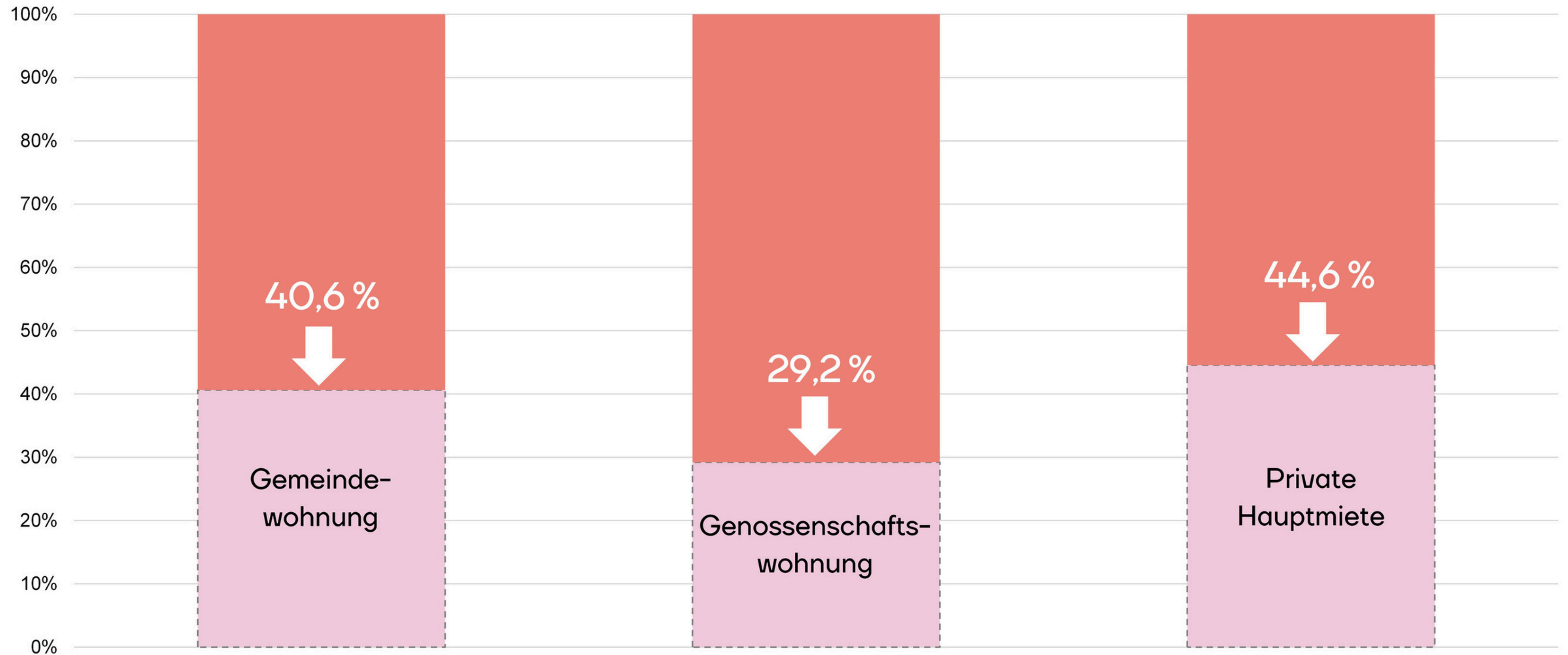
■ Gemeindewohnungen ■ Genossenschaften ■ Privat vermietet



Quelle: Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

Anmerkung: Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter ohne Betriebskosten.

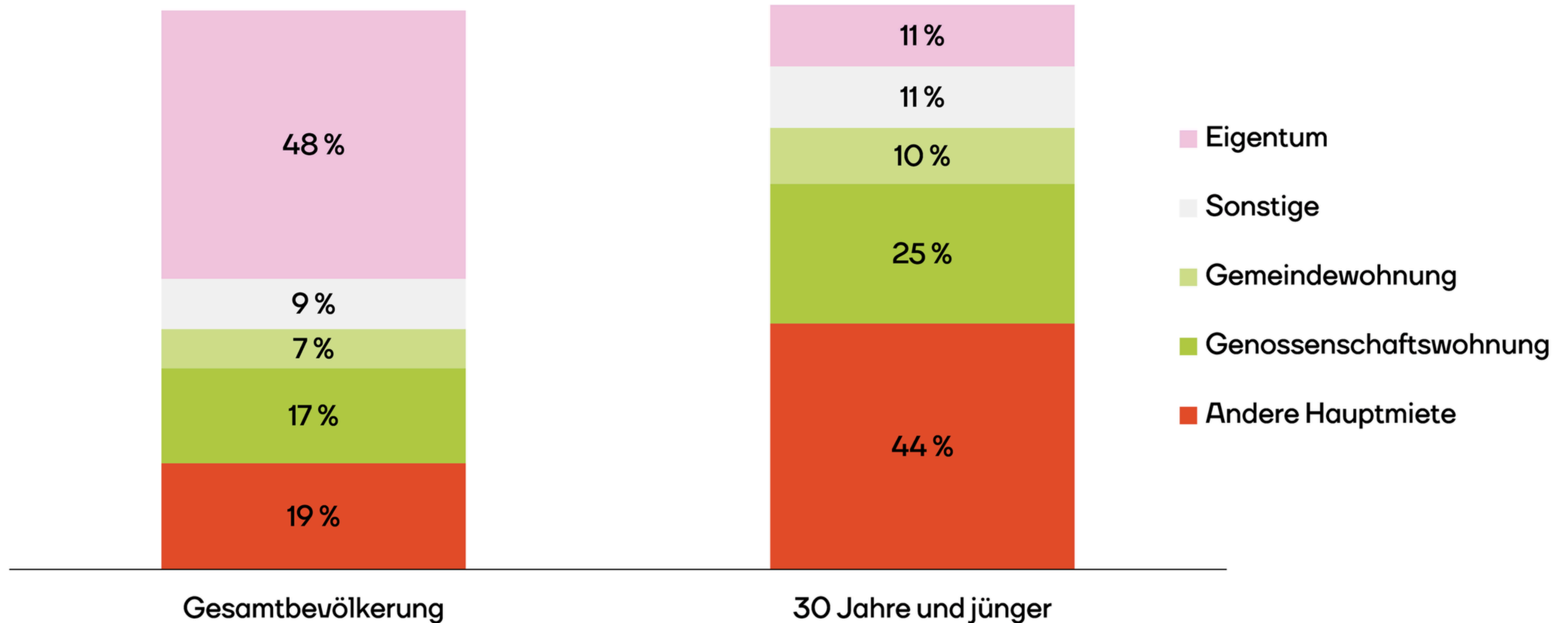
# Unterdurchschnittlicher Migrationsanteil bei Genossenschaftswohnungen



# Junge wohnen teuer



# 8 von 10 jungen Menschen wohnen zur Miete



Quelle: Mikrozensus Wohnen 2024

Anmerkung: 30 Jahre und jünger bezogen auf Einpersonenhaushalte.

Unter Sonstige fallen Dienstwohnungen, Untermieten, sowie unentgeltlich und mietfreie Wohnverhältnisse.

# Jüngere wohnen in deutlich kleineren Wohnungen

30 Jahre und jünger

2,4 Wohnräume

59 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

60 Jahre und älter

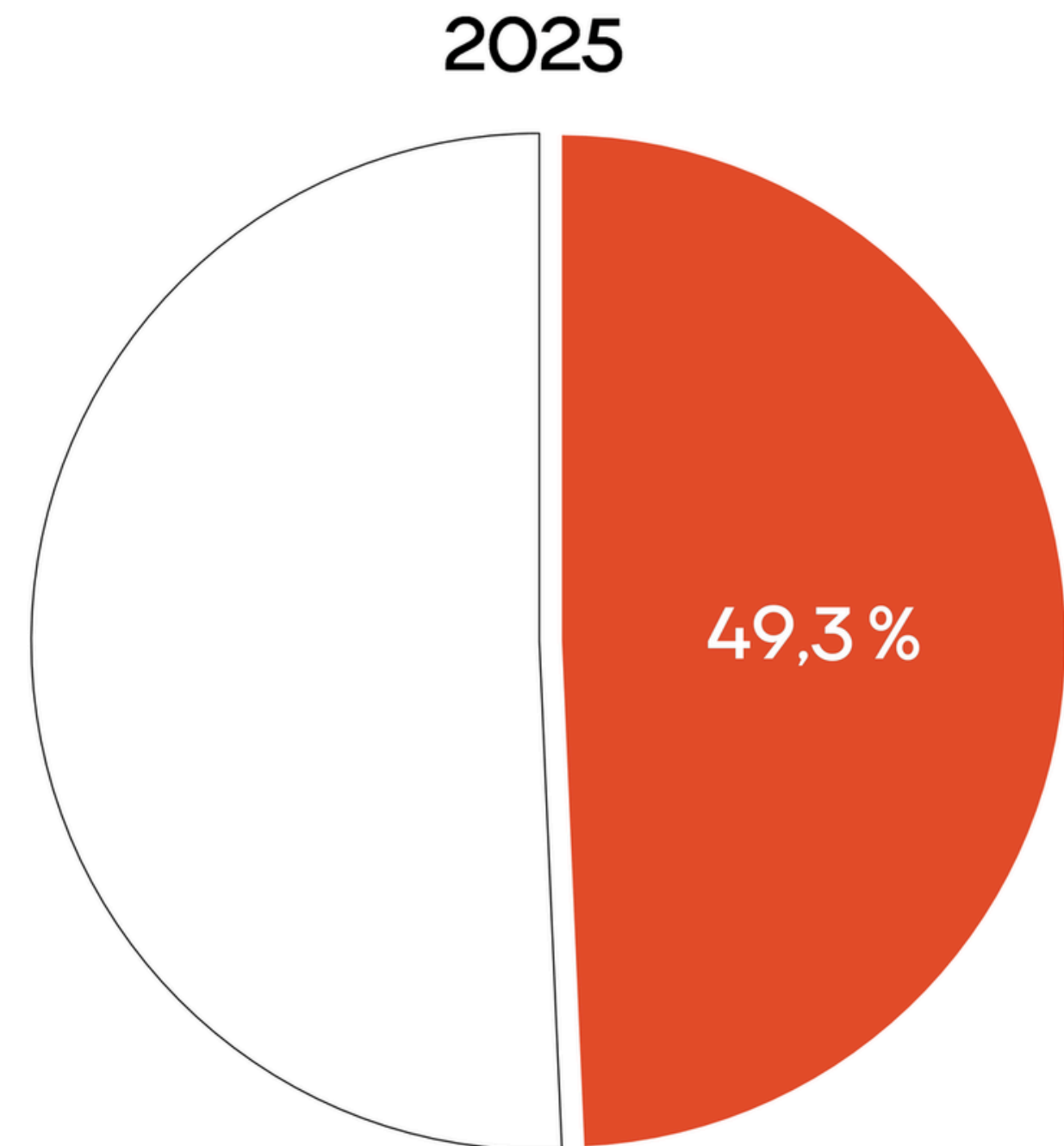
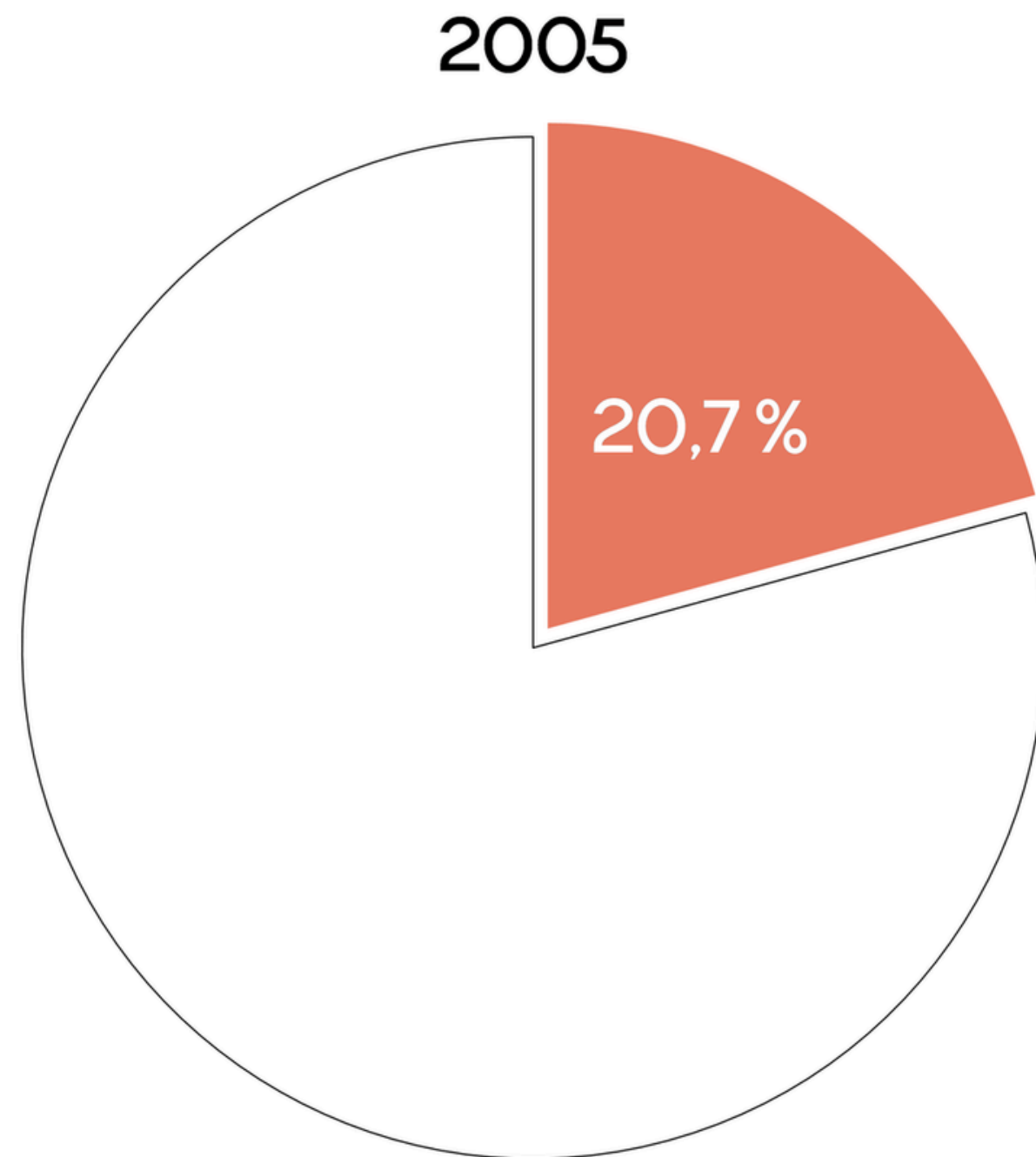
3,5 Wohnräume

86 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

# **Befristung treibt Mieten nach oben**



# Befristungs-Boom: Befristungsanteil bei privater Hauptmiete mehr als verdoppelt



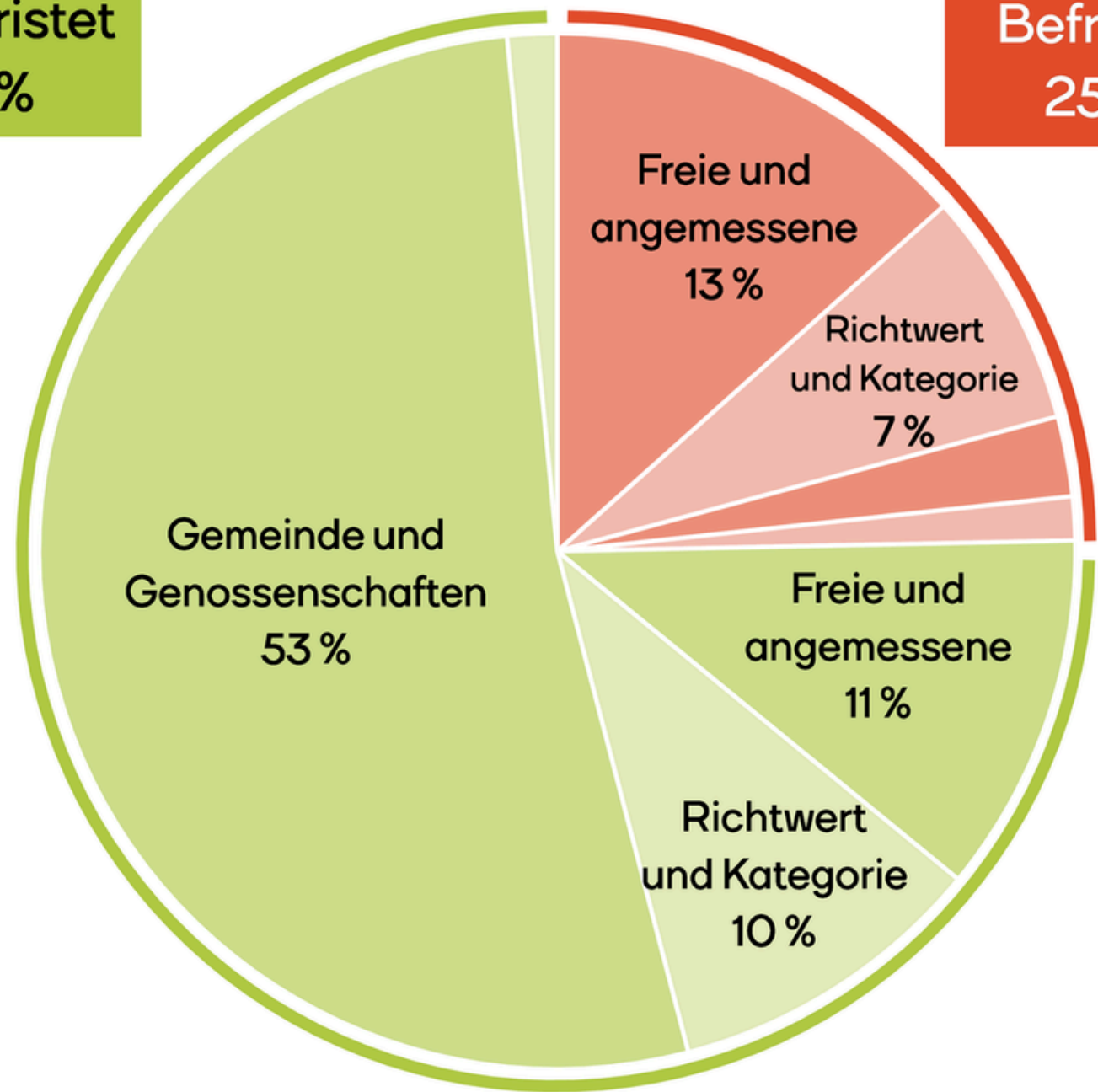
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus, eigene Berechnungen

Anmerkung: Mietrechtsverhältnis "Andere Hauptmiete" in 2005 und "Private Hauptmiete" in 2025. Nur 1. Halbjahr 2025.

# Problematischer Trend zu befristeten Mietverhältnissen

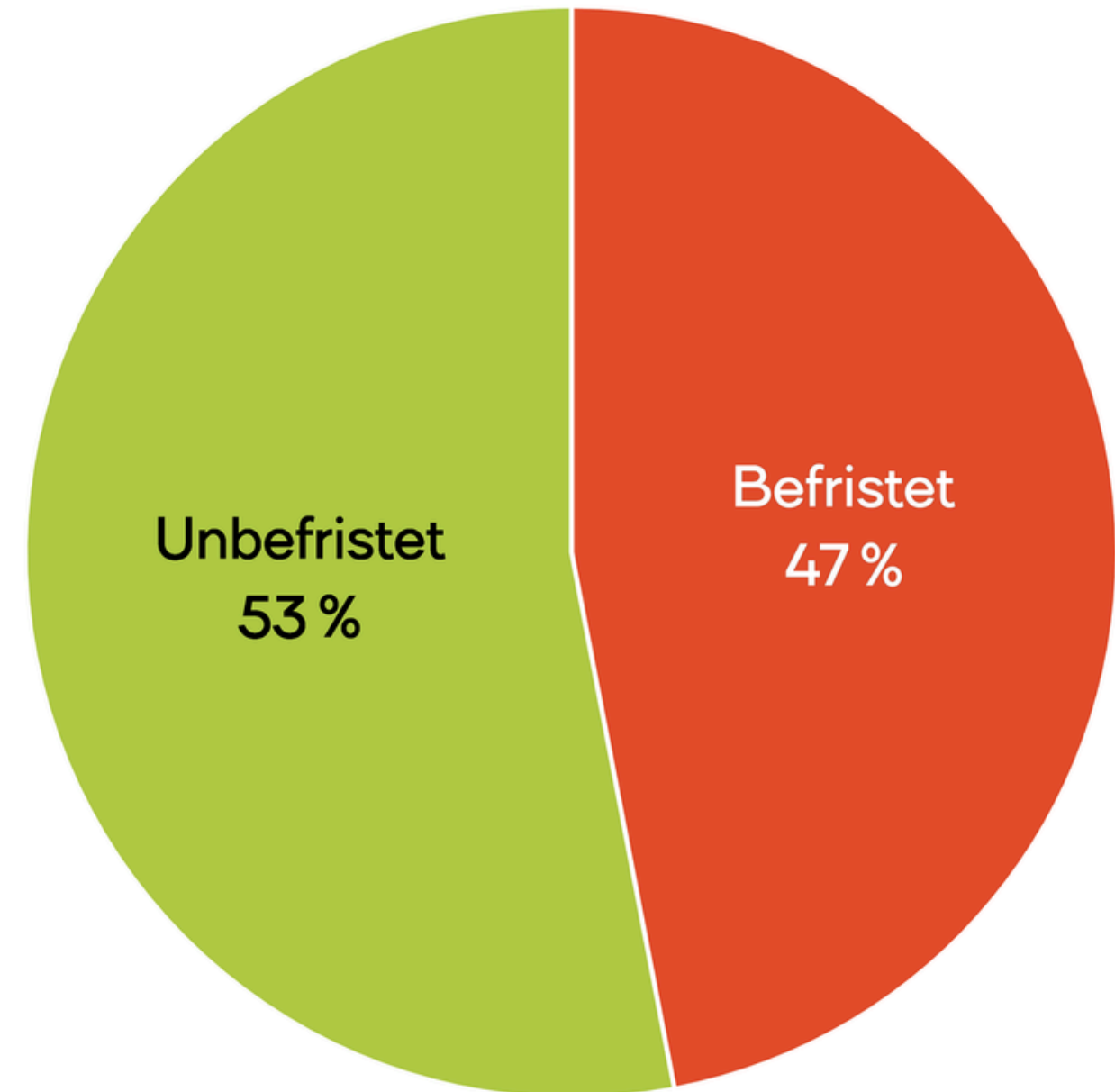
## So mietet Österreich jetzt

Unbefristet  
75 %



Befristet  
25 %

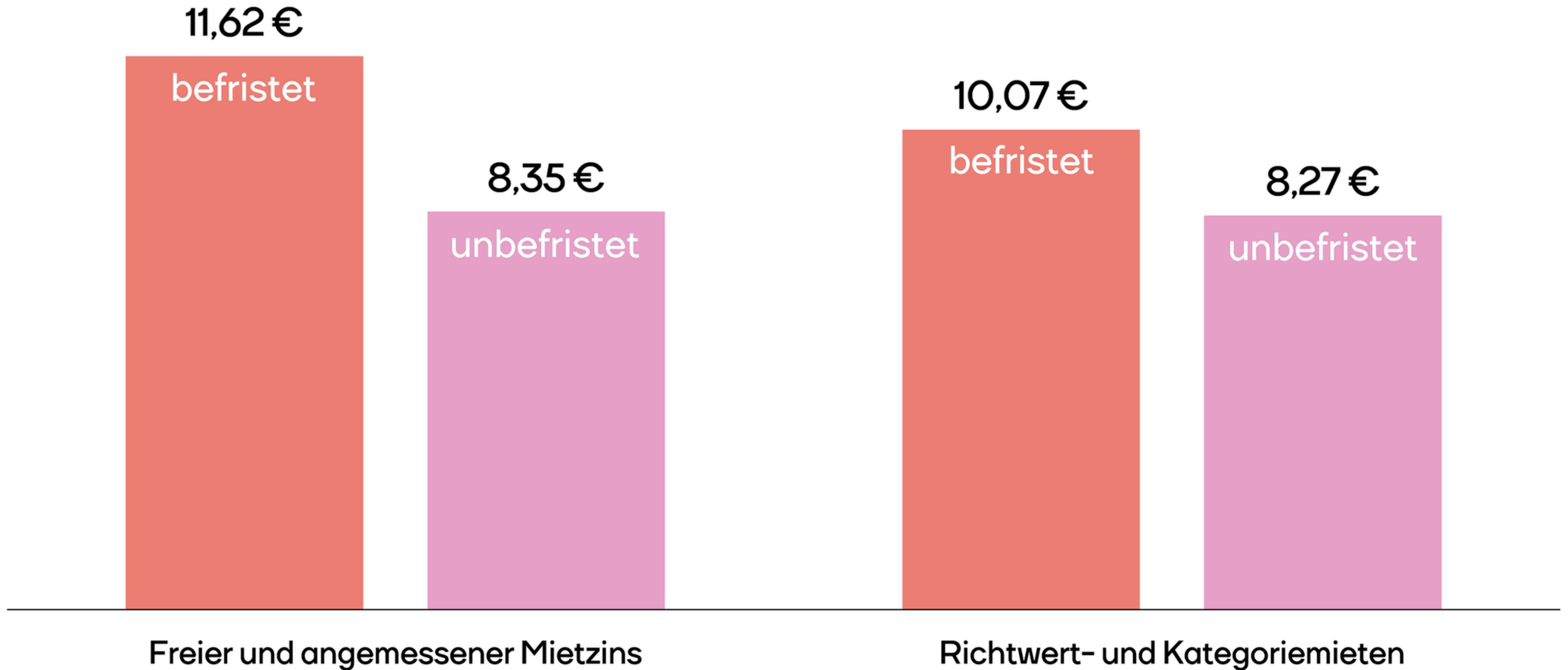
## Aktuelle Mietangebote



Quelle: Mikrozensus 2025, Momentum Befristungsmonitor, eigene Berechnung  
Anmerkung: Linke Seite bezieht sich nur auf Hauptmieten (ohne Dienstwohnungen) aus dem Mikrozensus 2025.  
Rechte Seite bezieht sich auf den Mietmonitor (Stand: 05.11.2025).

# Befristete Mietverhältnisse sind teurer

Durchschnittlicher Mietzins pro Quadratmeter

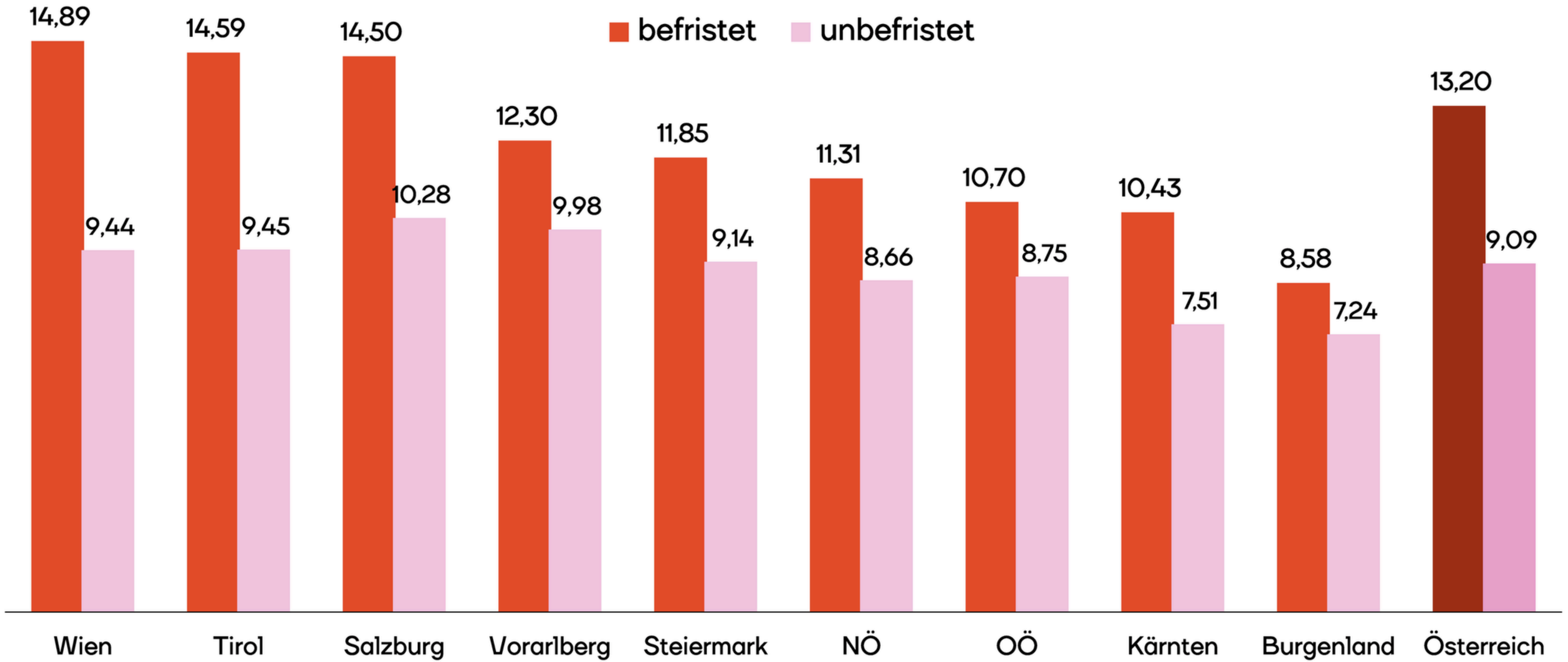


Quelle: Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

Anmerkung: Mietzins ohne Betriebskosten. Richtwert- und Kategoriemieten ohne Gemeindewohnungen.

# Befristete Mieten durchschnittlich 1,6-mal so teuer wie unbefristete

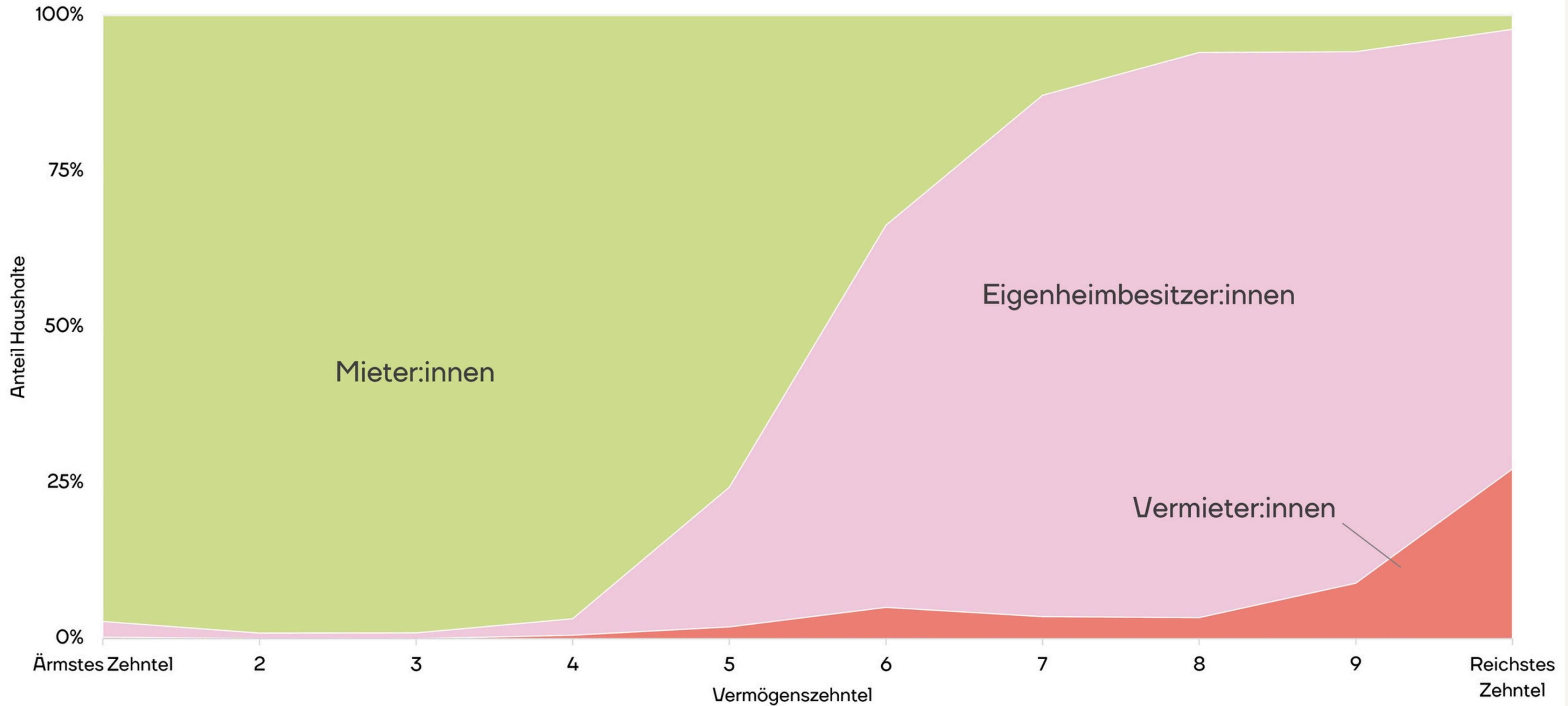
Mietzins in Euro pro Quadratmeter



Quelle: Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

**MOMENTUM**

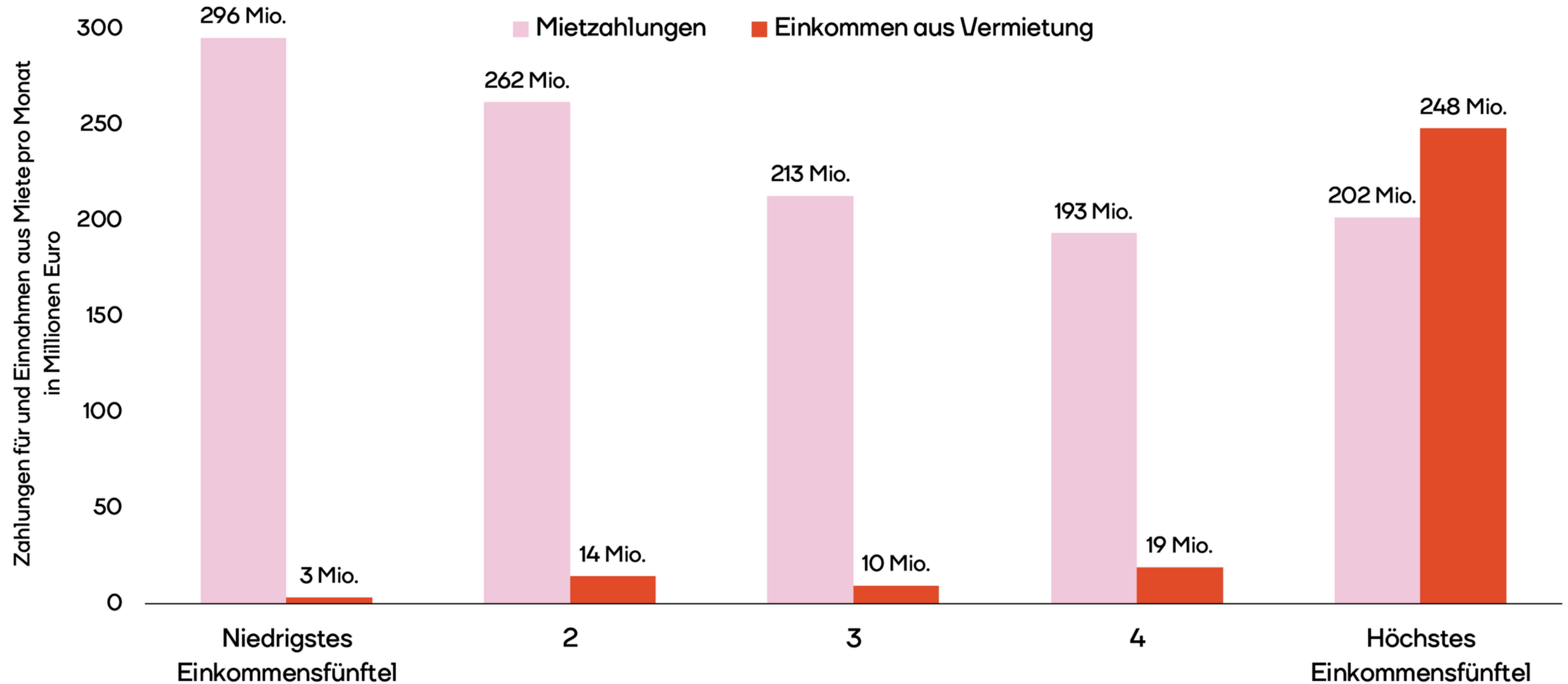
# Hauptsächlich die Reichen vermieten Wohnraum



Quelle: HFCS, Eigene Berechnung.

Anmerkung: Dargestellt werden Mieter:innen, Eigentümer:innen (selbstgenutzter Wohnraum) und Vermieter:innen, die ein Einkommen aus Vermietung beziehen.

# Mietzahlungen gehen vor allem an das oberste Einkommensfünftel

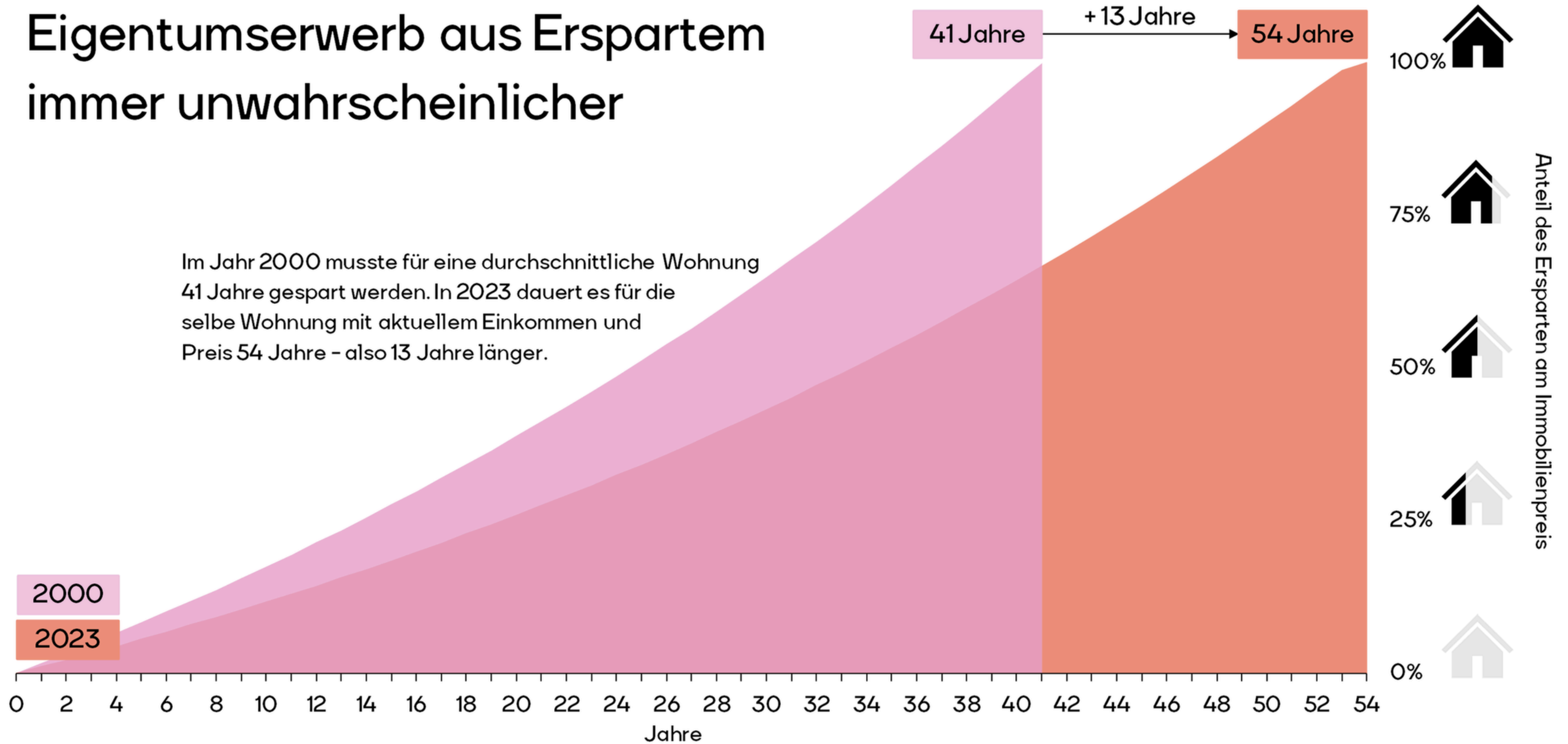


Quelle: EU-SILC 2022, eigene Berechnungen;

Anmerkung: Einkommensverteilung nach Haushaltsäquivalenzeinkommen, Mietzahlungen enthalten Betriebskosten, Mieteinnahmen netto.

# Eigentumserwerb aus Erspartem immer unwahrscheinlicher

Im Jahr 2000 musste für eine durchschnittliche Wohnung 41 Jahre gespart werden. In 2023 dauert es für die selbe Wohnung mit aktuellem Einkommen und Preis 54 Jahre - also 13 Jahre länger.



Quelle: OeNB, Statistik Austria, Eigene Berechnungen.

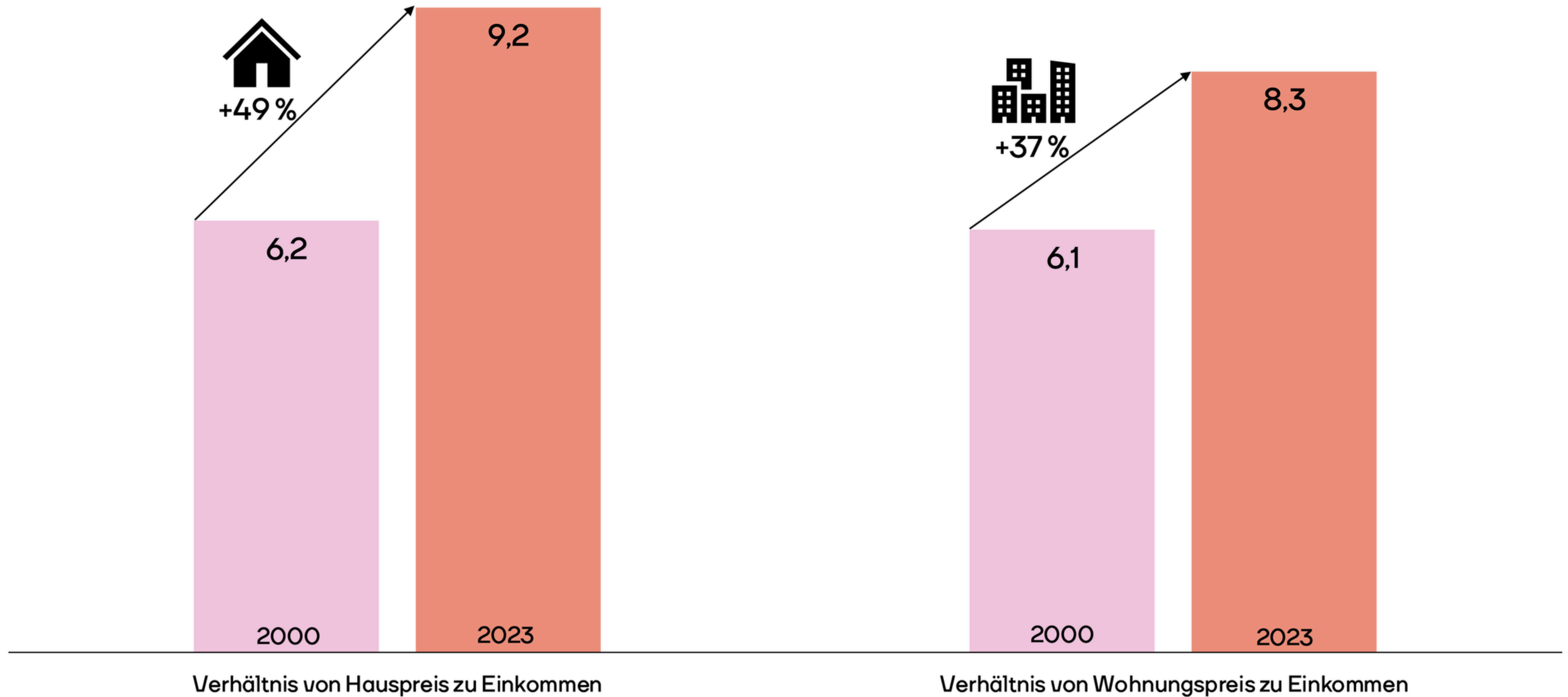
Anmerkung: Für die Berechnung wird eine Sparquote von 9,5% angenommen (Mittel von 2000-2023) und ein fixer Sparzins von 2%.

Immobilienpreis für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in 2023 zu Quadratmeterpreisen in 2000 und 2023 (fortgeschrieben mit Immobilienpreisindex).

Verfügbares Haushaltseinkommen mit Tariflohnindex für 2000 fortgeschrieben.

# Immobilienpreise wachsen deutlich stärker als Einkommen

Benötigte Anzahl an Haushaltseinkommen für Immobilienkauf

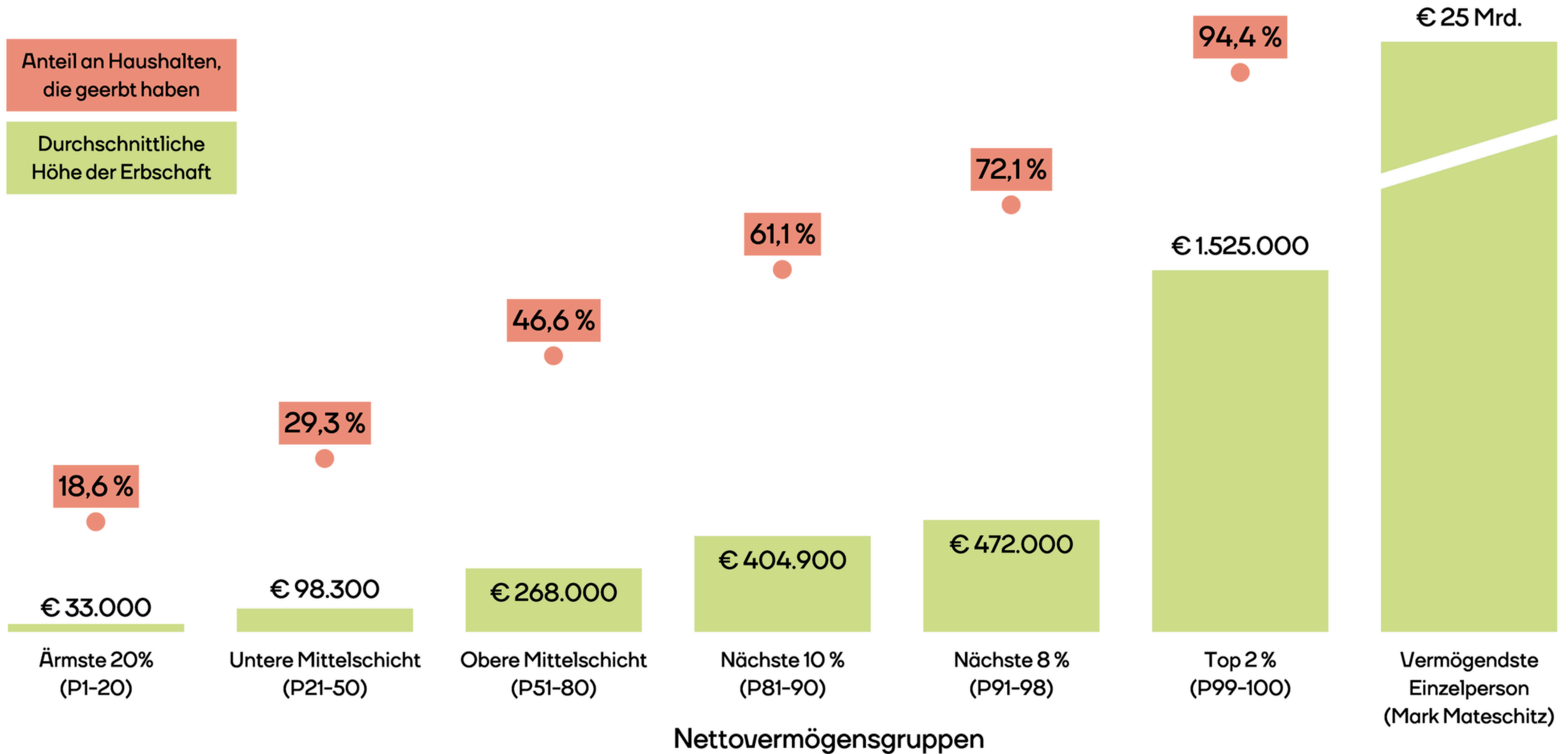


Quelle: OeNB, Statistik Austria, Eigene Berechnungen.

Anmerkung: Immobilienpreise sind mit Immobilienpreisindex für 2000 und 2023 fortgeschrieben. Immobiliengröße bezieht sich auf durchschnittliche Eigentumswohnungen und -häuser in 2023. Verfügbares Haushaltseinkommen ist mit Tariflohnindex für 2000 fortgeschrieben.

Lesebeispiel: Im Jahr 2000 lag der durchschnittliche Preis für eine Wohnung beim 6,1-fachen eines mittleren Haushaltseinkommens. In 2023 ist es das 8,3-fache.

# Reichste Haushalte erben häufiger und viel mehr



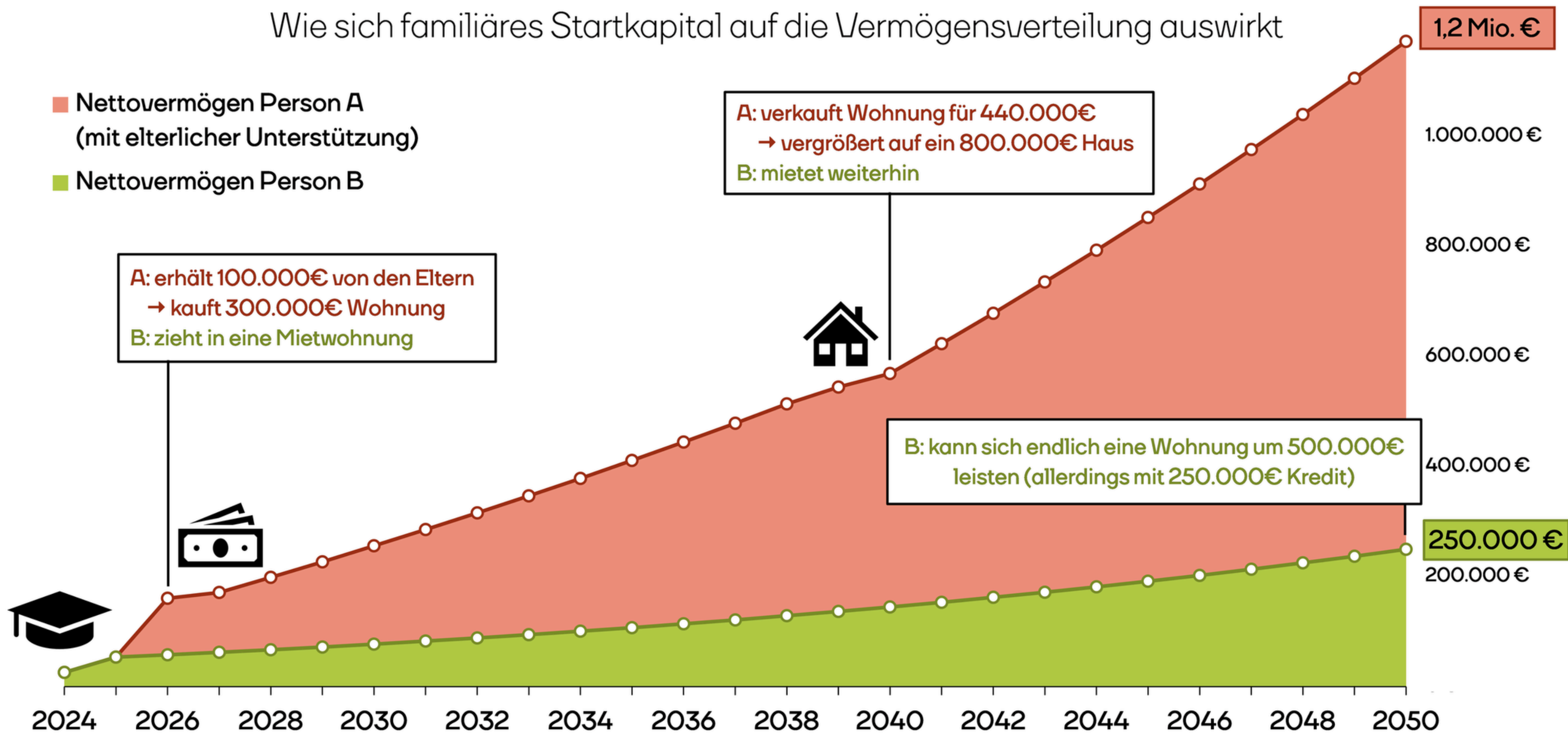
Quelle: HFCS 2021, eigene Berechnung, Trend Reichenliste

Anmerkung: Anteile und durchschnittliche Erbschaft der Haushalte, die jemals eine Erbschaft oder Schenkung erhalten haben, inklusive Hauptwohnsitz.

Wert im Jahr der Erbschaft oder Schenkung, inflationsangepasst in Euro des Jahres 2020. P steht für Perzentil.

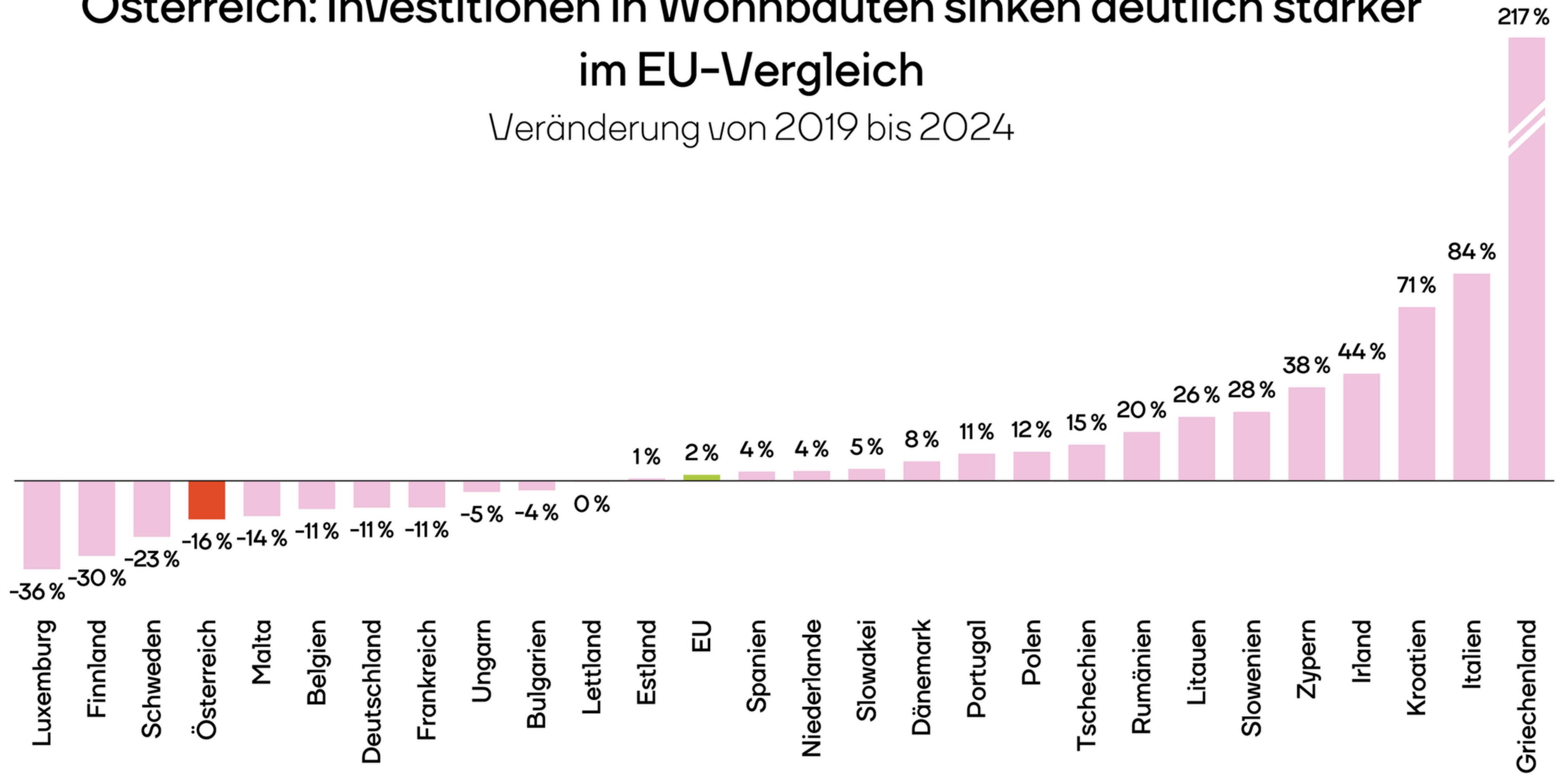
# Der Erbreichtums-Effekt

Wie sich familiäres Startkapital auf die Vermögensverteilung auswirkt



# Österreich: Investitionen in Wohnbauten sinken deutlich stärker im EU-Vergleich

Veränderung von 2019 bis 2024

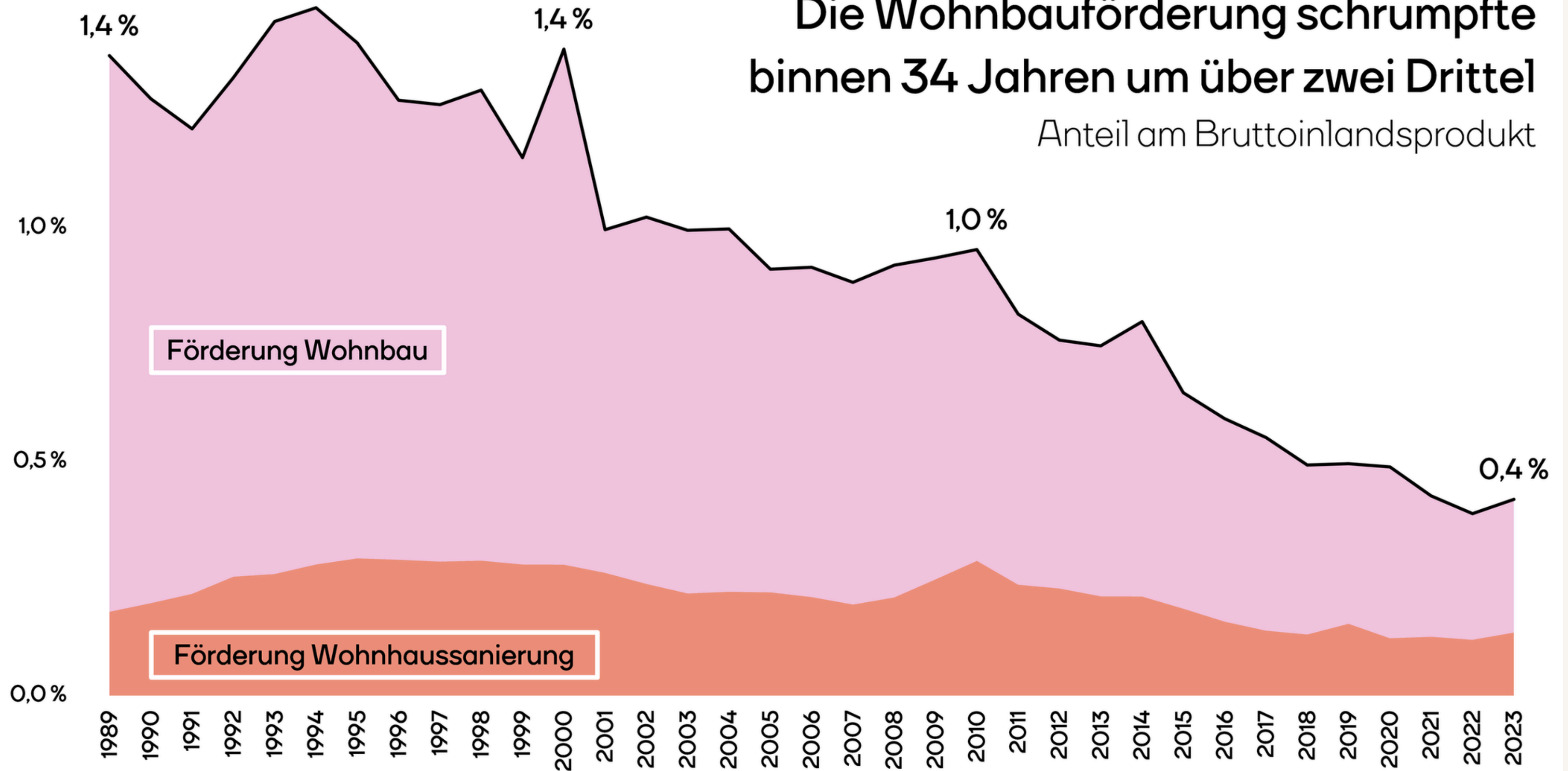


Quelle: Eurostat, eigene Berechnung

Anmerkungen: Bruttoanlageinvestitionen in Wohnbauten

# Die Wohnbauförderung schrumpfte binnen 34 Jahren um über zwei Drittel

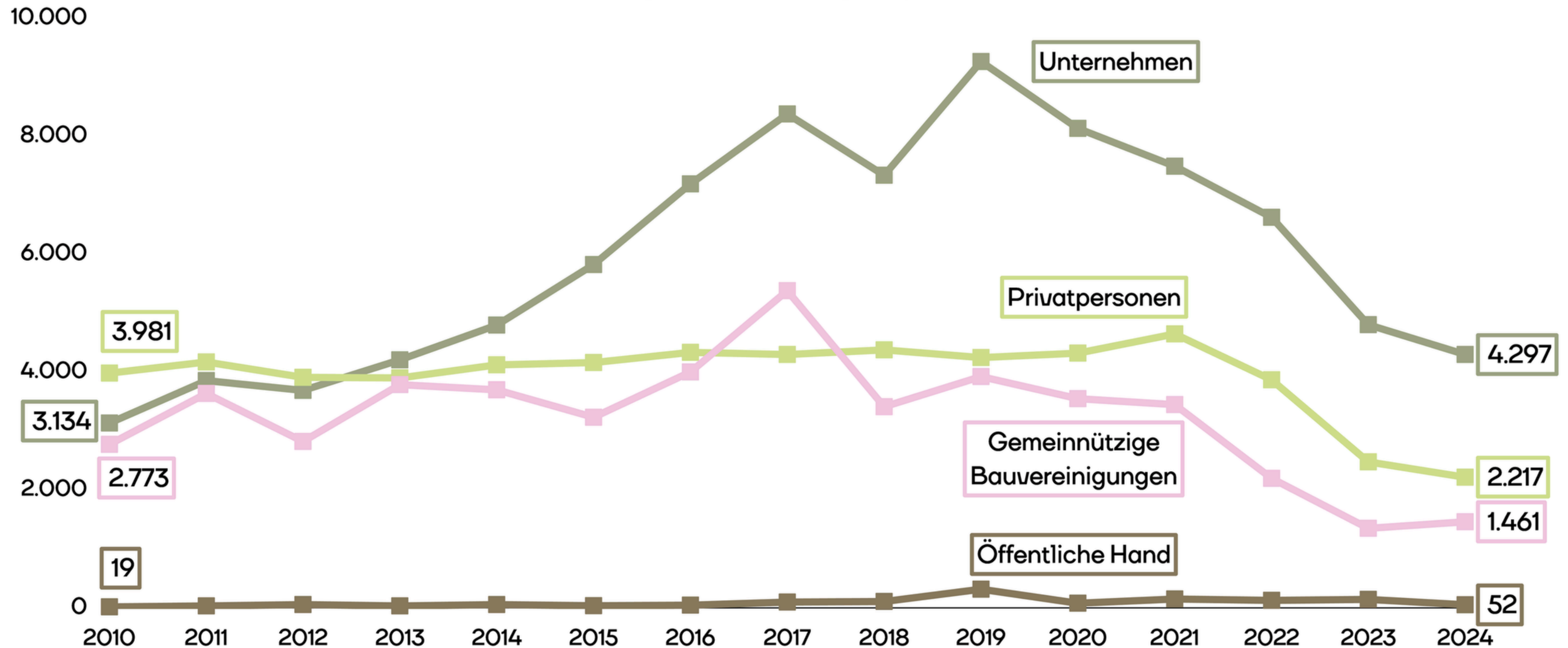
Anteil am Bruttoinlandsprodukt



Quelle: Länderberichte zur Wohnbauförderung, OeNB, Statistik Austria, eigene Berechnung  
Anmerkung: BIP 1989-1994 nach ES/G1995, ab 1995 nach ES/G2010.

# Baubewilligungen gingen zuletzt stark zurück

Baubewilligte Wohnungen pro Quartal



Quelle: Statistik Austria

Anmerkung: Durchschnittlich baubewilligte Wohnungen pro Quartal im Jahr.

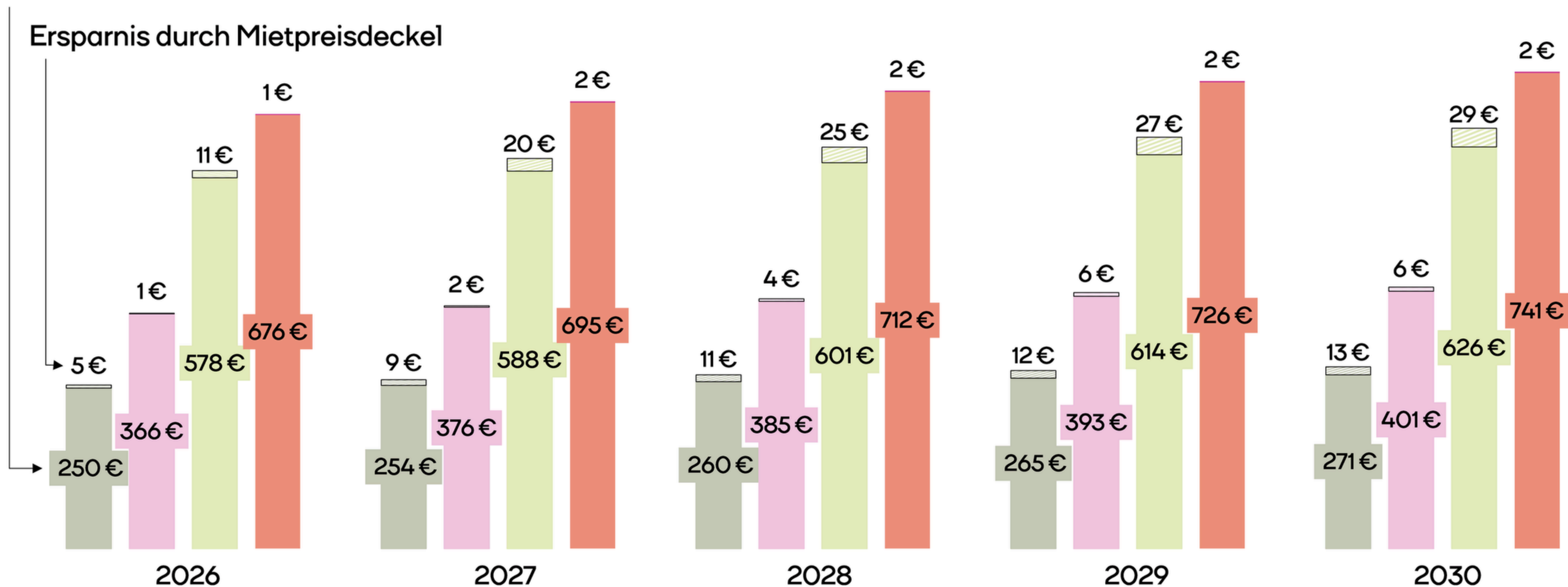
Lesebeispiel: Es wurden in 2023 pro Quartal 1348 Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen bewilligt

# Höchste Mieten steigen am stärksten

Mietersparnis für Durchschnittsmieter:innen durch Mietendeckel

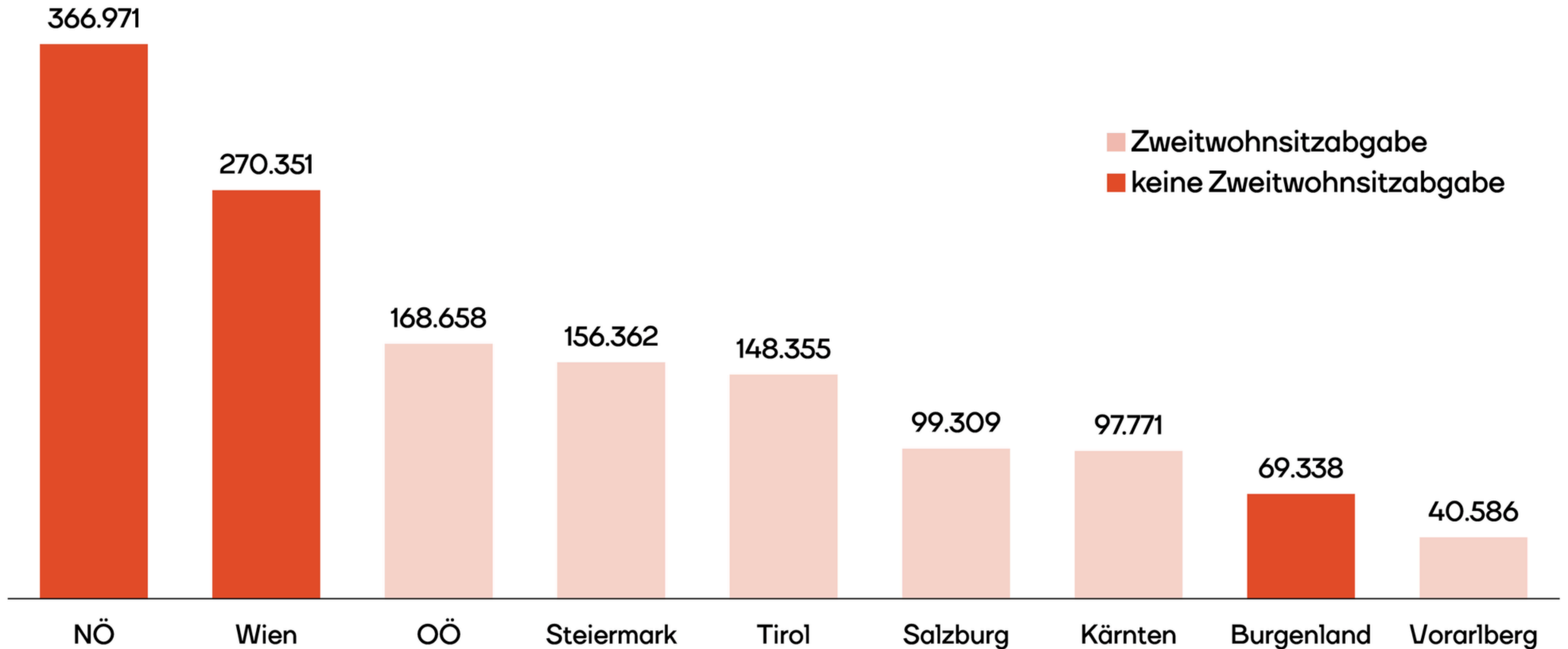
■ Kategoriemieten   
 ■ Genossenschaften in Grundmiete   
 ■ Richtwertmieten   
 ■ Private Mieten   
 □ Ersparnis

Monatliche Durchschnittsmiete



Quelle: Mikrozensus, Statistik Austria, WIFO, eigene Berechnungen.  
Anmerkung: Ausgehend von durchschnittlichen Monatsmieten 2025.

# Niederösterreich und Wien haben die meisten Nebenwohnsitze, aber keine Zweitwohnsitzabgabe

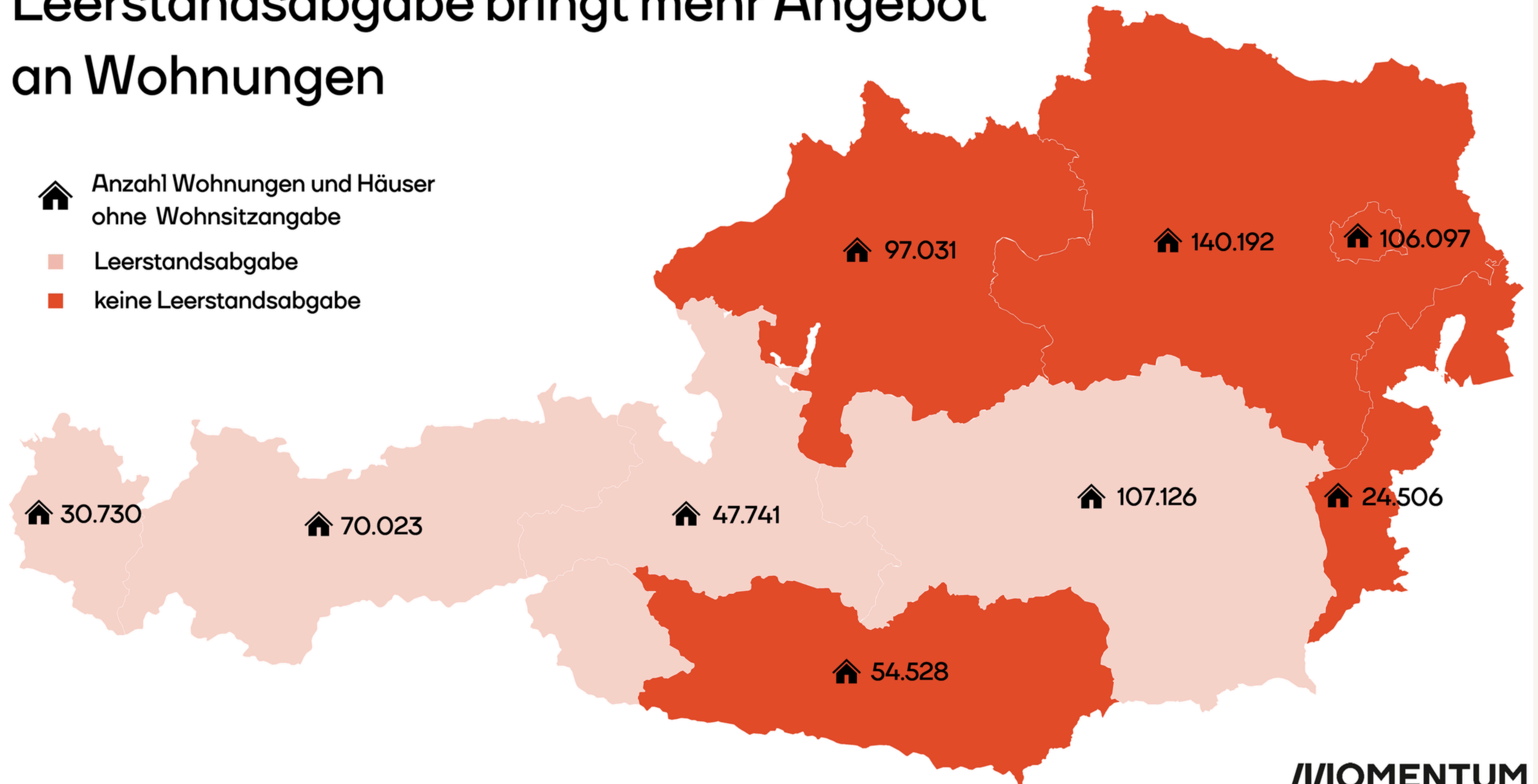


Quelle: Statistik Austria

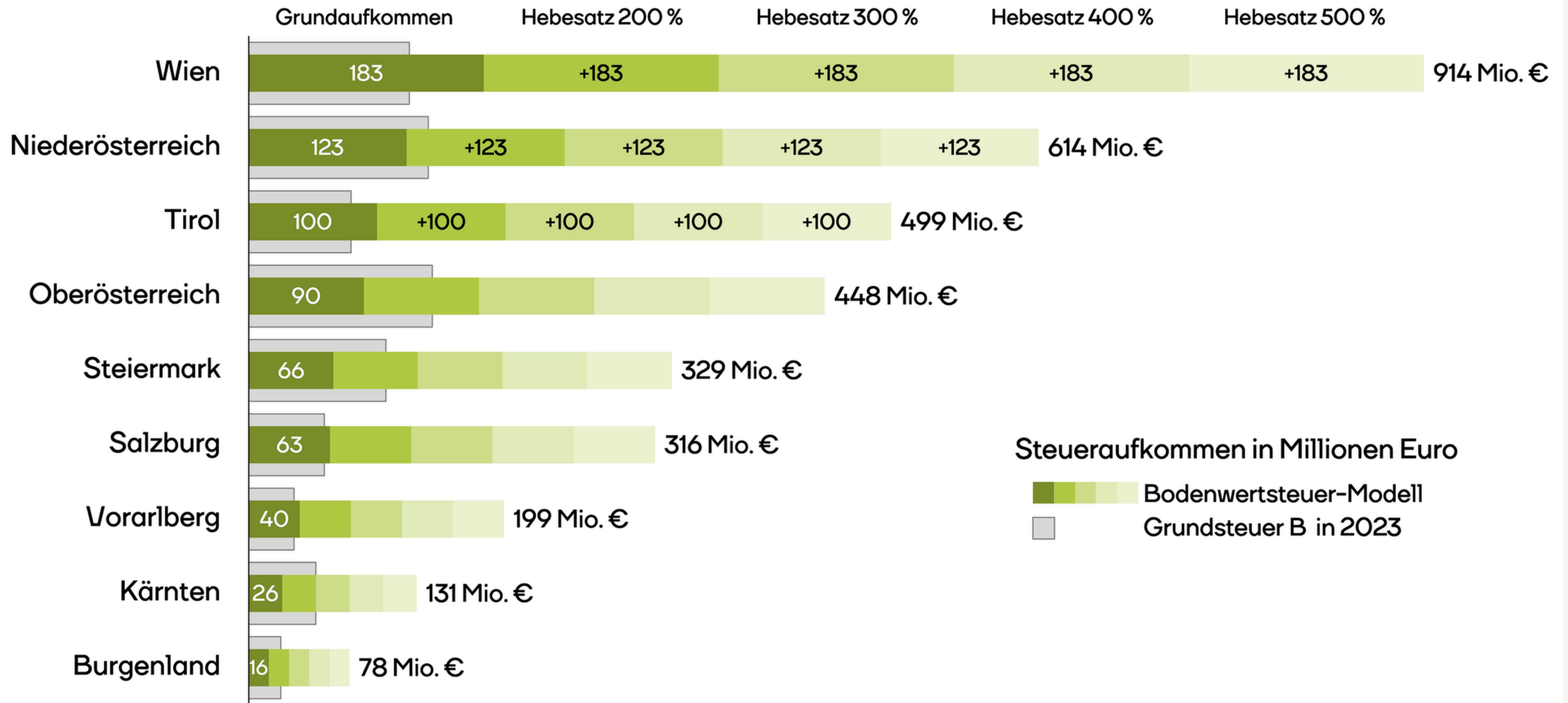
Anmerkung: Oberösterreich hat keine Zweitwohnsitzabgabe, aber eine Abgabepflicht für Freizeitwohnungen. Gemeldete Nebenwohnsitze am 1.1.2025.

# Leerstandsabgabe bringt mehr Angebot an Wohnungen

- 🏠 Anzahl Wohnungen und Häuser ohne Wohnsitzangabe
- 🏠 Leerstandsabgabe
- 🏠 keine Leerstandsabgabe



# Grundsteuer Modernisierung kann bis zu 2,8 Mrd. Euro zusätzlich bringen



Quelle: IMMOUnited, ÖROK Flächenwidmungen, eigene Berechnung

Anmerkung: Bodenwertsteuer-Modell orientiert sich an der Umstellung der Grundsteuer in Baden-Württemberg mit reduziertem Steuersatz für Wohngrundstücke.

Grundstückpreise für Wien als Durchschnitt aus Innsbruck und Salzburg (Stadt) angenommen.



Momentum Institut. Think Tank der Vielen.

Märzstraße 42/1, 1150 Wien

+43 (1) 890 16 62

kontakt@momentum-institut.at

www.momentum-institut.at, www.moment.at

Folgt uns hier!



@mom\_inst



@ Momentum Institut



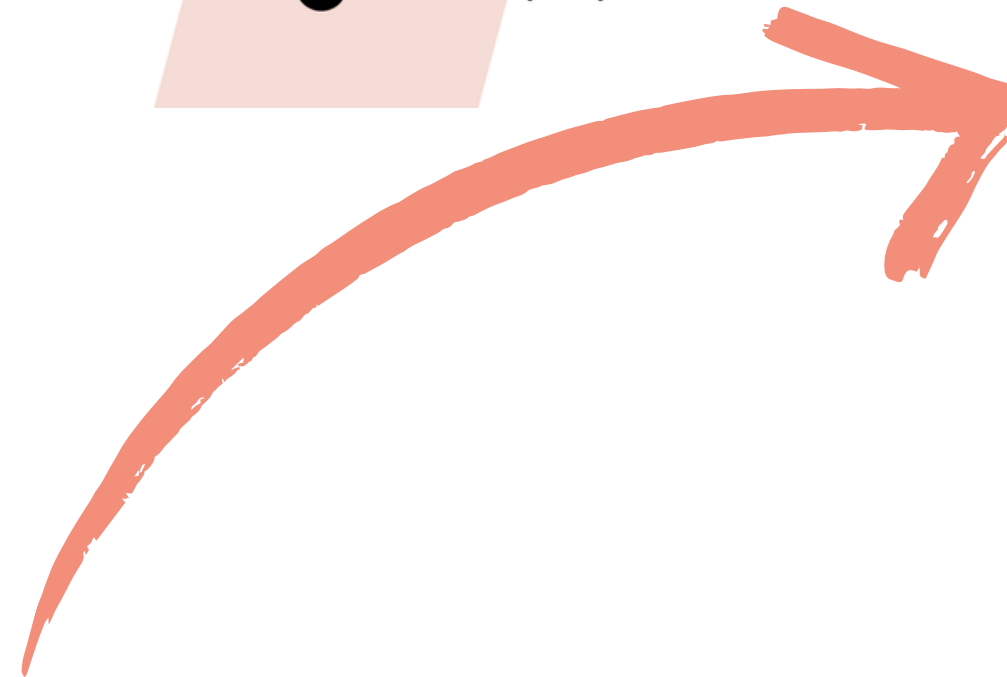
@moment\_magazin



@ Momentum Institut



@ econ.people



Momentum Institut. Think Tank der Vielen.

Märzstraße 42/1, 1150 Wien

+43 (1) 890 16 62

kontakt@momentum-institut.at

www.momentum-institut.at, www.moment.at

Folgt uns hier!



@mom\_inst



@ Momentum Institu



@moment\_magazin



@ Momentum Institu



@ econ.people

Folgt uns hier!