

**//IOMENTUM  
/NSTITUT**

# **Teures Wohnen, aber für wen eigentlich?**

**/ Autor: Alexander W. Huber**

**/ März 2022**



### **/Die 4 Findings**

**/// Wohnen am privaten Markt ist um die Hälfte teurer als vor 10 Jahren.**

**/// Der Anteil der befristeten Mietverhältnisse steigt vor allem in Wien stark an.**

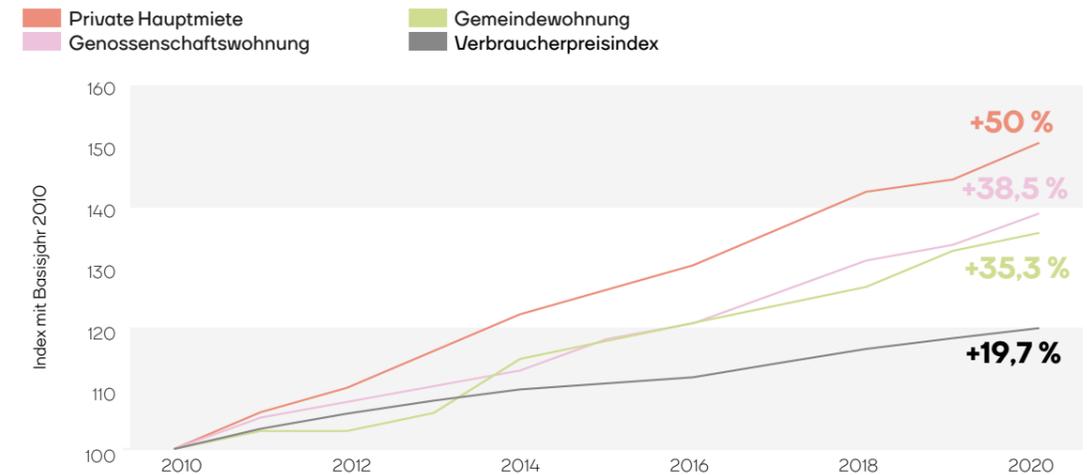
**/// Junge Haushalte und Menschen mit Migrationshintergrund haben die höchsten Mietkosten pro Quadratmeter.**

**/// Mietzahlungen fließen zu großen Teilen von den unteren in die oberste Einkommensgruppe.**

**/ Die öffentliche Aufmerksamkeit fokussiert derzeit auf die Entwicklung der Gas- und Strompreise. Doch die Teuerung bei den Wohnkosten liegt schon seit Jahren über der Inflationsrate. Mieten sind also ein konstanter Preistreiber. Haushalte mit niedrigem Einkommen trifft das am stärksten, denn Wohnen und Energie machen fast ein Viertel der Ausgaben im untersten Einkommensfünftel aus. Nach dem Verschieben im Vorjahr steht mit April nun die Indexierung des Richtwertmietzinses an. Ein weiterer Preisschub in Zeiten bereits stark steigender Lebenshaltungskosten.**

**/ Nicht in allen Bereichen stiegen die Mietpreise in den letzten Jahren gleich stark. Während sich die Preise für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen seit 2010 um 35 bzw. 38,5 Prozent erhöhten, zog die Miete pro Quadratmeter im privaten Sektor binnen zehn Jahren um 50 Prozent an. Das liegt weit über der Erhöhung des allgemeinen Preisniveaus von nur einem Fünftel. Der private Sektor ist, insbesondere in größeren Städten, stärker von Spekulation getrieben. Außerdem werden Wohnungen hier öfter nur befristet vermietet. Auch das treibt die Preise schneller nach oben.**

### Private Hauptmiete um die Hälfte teurer als 2010

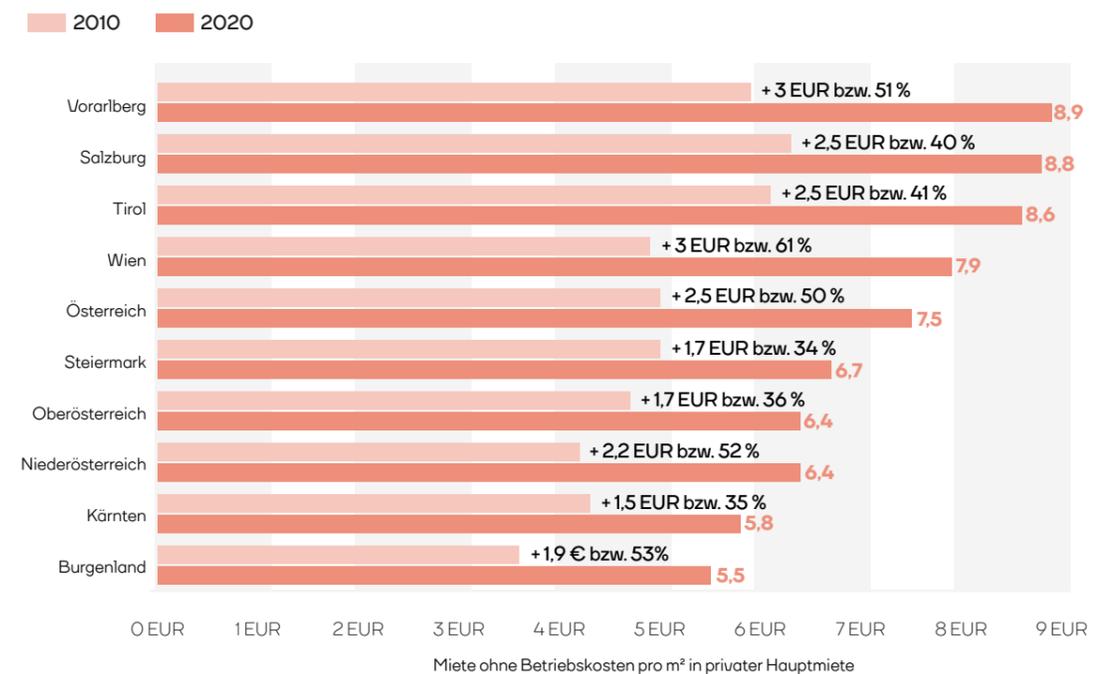


Quelle: Statistik Austria, Eigene Berechnungen;  
Anmerkung: Entwicklung der Mietpreise ohne Betriebskosten pro Quadratmeter

MOMENTUM  
INSTITUT

Nicht überall in Österreich ist Wohnen gleich teuer. Für private Hauptmietwohnungen sind Preise in den drei westlichen Bundesländern und in Wien am höchsten. So beträgt die Miete pro Quadratmeter in Vorarlberg EUR 8,90. In Wien sind es mit EUR 7,90 zwar weniger, in der Bundeshauptstadt stiegen aber die Preise seit 2010 mit 61 Prozent am stärksten an. Um ganze drei Euro verteuerte sich die Miete hier – auf eine durchschnittliche Wohnungsgröße gerechnet sind das EUR 2.500 pro Jahr, die ein Haushalt mehr an Mietkosten aufwenden muss als noch im Jahr 2010.

### Private Hauptmiete in Wien und im Westen am teuersten



Quelle: Statistik Austria, Eigene Berechnungen

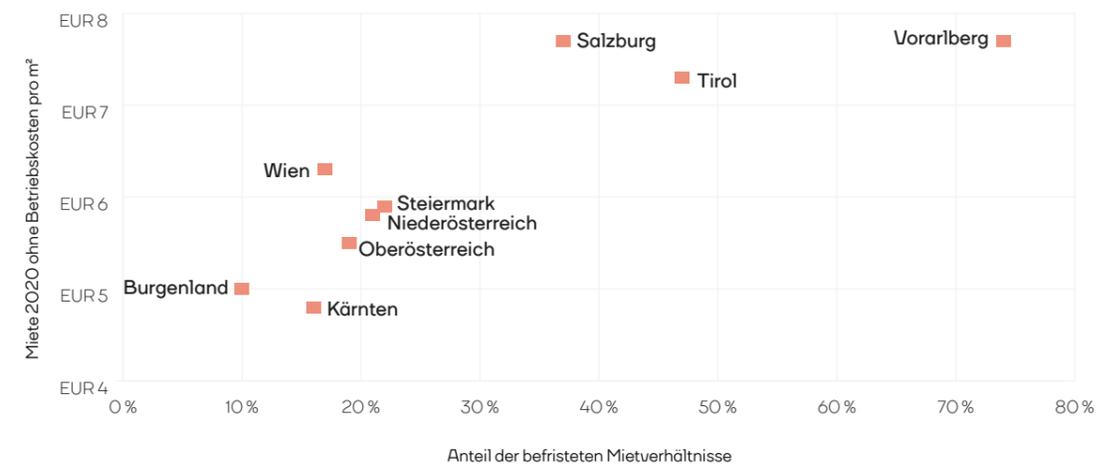
## / Fluktuation am Wohnungsmarkt lässt Preise steigen

Warum steigen die Mieten schneller als die Inflation? Indexiert wird zwar grundsätzlich über den Verbraucherpreisindex. Bleiben Mieter:innen aber weniger lang in einer Wohnung, kann diese umso öfter neu am Markt angeboten werden. Der Mietzins steigt dadurch schneller als bei älteren Verträgen. Den höchsten Anteil an Neuverträgen (unter zwei Jahre Mietdauer) im privaten Bereich weist mit 56 Prozent abermals Vorarlberg auf. Der Anstieg des Neuvertragsanteils ist aber erneut in Wien am größten: Lag dieser 2010 noch bei 16 Prozent, waren es 2020 bereits 28 Prozent.

## / Befristete Verträge gehen mit höheren Mieten einher

Ein weiterer Treiber ist die Zahl der befristeten Mietverträge. Hier zeigt sich, dass ein höherer Anteil an befristeten Verträgen auch mit höheren Mietpreisen pro Quadratmeter einhergeht. Einmal mehr weist Vorarlberg mit 74 Prozent den höchsten Anteil auf. Das liegt aber auch vor allem daran, dass im westlichsten Bundesland auch Gemeindewohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Bauträger befristet vermietet werden. Der Trend der letzten zehn Jahre zeigt, dass im privaten Wohnsektor vor allem in Kärnten und in Wien immer mehr Wohnungen nur mehr befristet vermietet werden.

### Befristete Mietverträge gehen mit höherem Mietzins einher

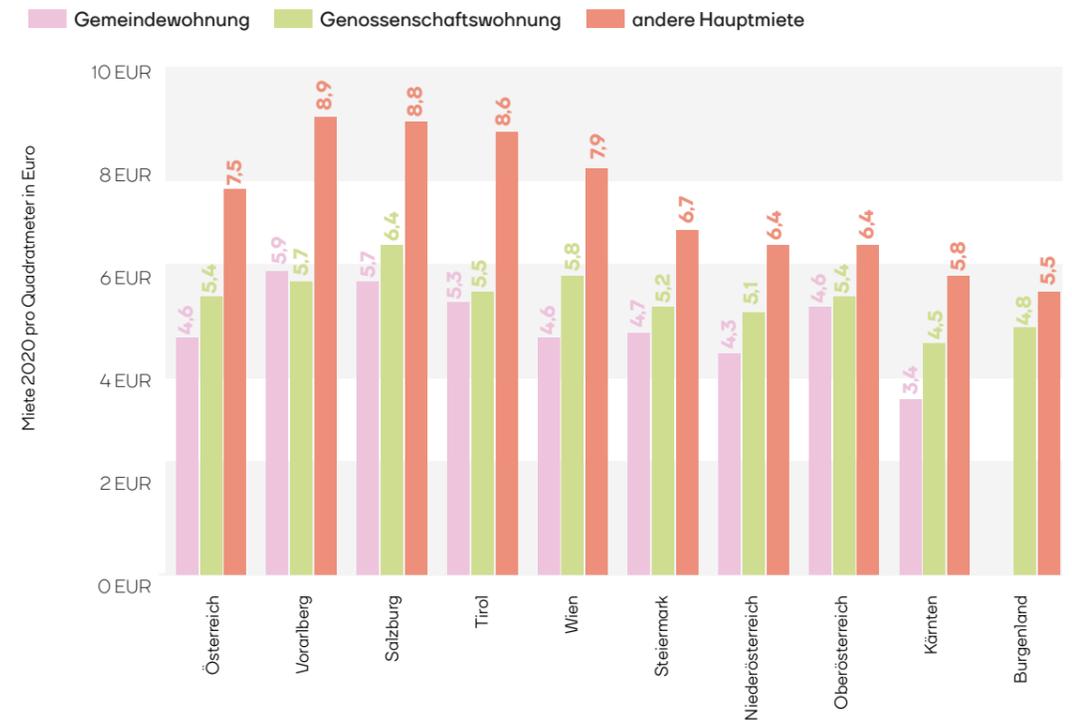


Quelle: Statistik Austria, Eigene Berechnungen

## / Öffentlicher und gemeinnütziger Wohnbau

Als eindeutiger Dämpfer der Mietpreise erweisen sich in allen Bundesländern der öffentliche und gemeinnützige Wohnbau. Hier gibt es markante Unterschiede im Vergleich zu den durchschnittlichen Mietpreisen am privaten Sektor. Zahlt man etwa in Tirol für eine private Hauptmietwohnung durchschnittlich EUR 8,60 pro Quadratmeter, sind es für eine Gemeindewohnung nur EUR 5,30. Vor allem in Wien ist die Differenz der Mieten pro Quadratmeter eklatant. Im Durchschnitt zahlt man für eine privat vermietete Wohnung um 72 Prozent mehr als für eine Gemeindewohnung (EUR 7,90 vs. EUR 4,60 pro m²). Öffentlicher und gemeinnütziger Wohnbau haben also vor allem auch in Regionen, in denen die Mietpreise bereits sehr hoch sind, preisdämpfendes Potential.

### Private Hauptmiete in Wien und im Westen am teuersten



Quelle: Statistik Austria, Eigene Berechnungen  
Anmerkung: Keine Daten für Gemeindewohnungen im Burgenland

## **/ Einkommensgruppen unterschiedlich von Mietsteigerungen betroffen**

Wen belasten steigende Mietpreise am stärksten? Die Entwicklungen in den letzten Jahren haben entscheidend dazu beigetragen, dass Haushalte mit niedrigem Einkommen stärker von der Teuerung im Allgemeinen betroffen waren. So stiegen die Wohnkosten und insbesondere die Mietpreise teils deutlich stärker an als die VPI-Inflation. Im untersten Einkommensfünftel machen die Ausgaben für Wohnen und Energie mit fast 25 Prozent einen deutlich höheren Anteil an den Haushaltsausgaben aus als in den oberen Einkommensfünfteln. Das reichste Fünftel gibt lediglich knapp über 15 Prozent für diese zwei Bereiche aus. Dementsprechend wirkt sich die überdurchschnittliche Preisentwicklung bei den Mieten auch stärker auf die Teuerung der Haushalte mit weniger Einkommen aus.

## **/ Jüngere Menschen zahlen mehr Miete**

Wie wirken sich die oben erwähnten Kanäle auf unterschiedliche Altersgruppen aus? Jüngere Haushalte (zwischen 15 und 34 Jahren) wohnen zu fast 40 Prozent in befristeten Mietverhältnissen, bei den über 64-Jährigen sind es nur 6,6 Prozent. Vor allem in der Steiermark und in Wien wohnen junge Haushalte deutlich öfter in befristeten Mietverhältnissen als ältere. Wenig überraschend ist auch der Anteil der Neuverträge bei jungen Haushalten mit 43 Prozent wesentlich höher als etwa bei jenen zwischen 50 und 64 Jahren (13 Prozent). Dementsprechend liegen auch die Mieten pro Quadratmeter bei Jungen teils deutlich über jenen der Älteren. Das ist hinsichtlich der Lebenshaltungskosten ein Problem, da jüngere Menschen weniger Einkommen erzielen als ältere. Lag das durchschnittliche Nettojahreseinkommen 2020 bei den 20- bis 29-Jährigen bei EUR 16.900, waren es bei den über 60-Jährigen fast EUR 43.000.

**/ Jüngere Haushalte (zwischen 15 und 34 Jahren) wohnen zu fast 40 Prozent in befristeten Mietverhältnissen.**



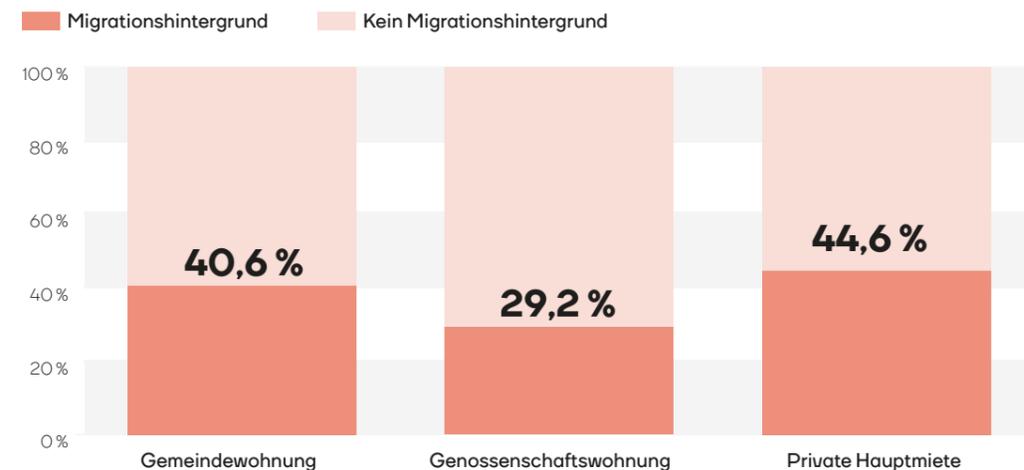
## /Der „Migrant Rent Gap“

Interessante Ergebnisse zeigt die Auswertung nach Migrationshintergrund (trifft in diesem Falle zu, wenn beide Elternteile im Ausland geboren wurden). Die Anteile der Mieter:innen mit Migrationshintergrund unterscheiden sich zunächst einmal nach Mietart. Während bei privaten Mietwohnungen ein Anteil migrantischer Haushalte von fast 45 Prozent herrscht, sind es in Gemeindewohnungen nur 40,6 Prozent und in Genossenschaftswohnungen lediglich knapp 30 Prozent.

Über alle Mietarten und Altersgruppen findet sich ein „Migrant Rent Gap“ – Haushalte mit Migrationshintergrund zahlen mehr Miete pro Quadratmeter. Dies lässt sich nicht dadurch erklären, dass Haushalte mit Migrationshintergrund tendenziell jünger sind, sondern zieht sich durch alle betrachteten Altersgruppen. Bei den 15- bis 34-Jährigen liegt die Miete für Haushalte mit Migrationshintergrund sowohl im privaten Sektor, aber auch im Bereich der Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen um die zehn Prozent höher als bei jenen ohne Migrationshintergrund. Mit dem Alter nimmt insbesondere der „Gap“ bei den Gemeindewohnungen stark zu. Bei den 35- bis 49-Jährigen zahlen Haushalte mit Migrationshintergrund über ein Fünftel mehr, bei den 50- bis 64-Jährigen sind es um 28,5 Prozent mehr.

Teil der Erklärung ist dabei der deutlich höhere Anteil an befristeten Mietverhältnissen. Bei den 15- bis 34-Jährigen beträgt dieser bei den Haushalten mit Migrationshintergrund über 45 Prozent, bei jenen ohne Migrationshintergrund lediglich 32 Prozent. Dieses Bild setzt sich auch in den anderen Altersgruppen fort. Neben den befristeten Verhältnissen ist auch der Anteil jener, die erst seit unter zwei Jahren in einer Wohnung eingemietet sind, bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher. Am höchsten ist dieser mit 46 Prozent in der Gruppe der 15- bis 34-Jährigen. Bei jenen ohne Migrationshintergrund liegt er bei 39 Prozent.

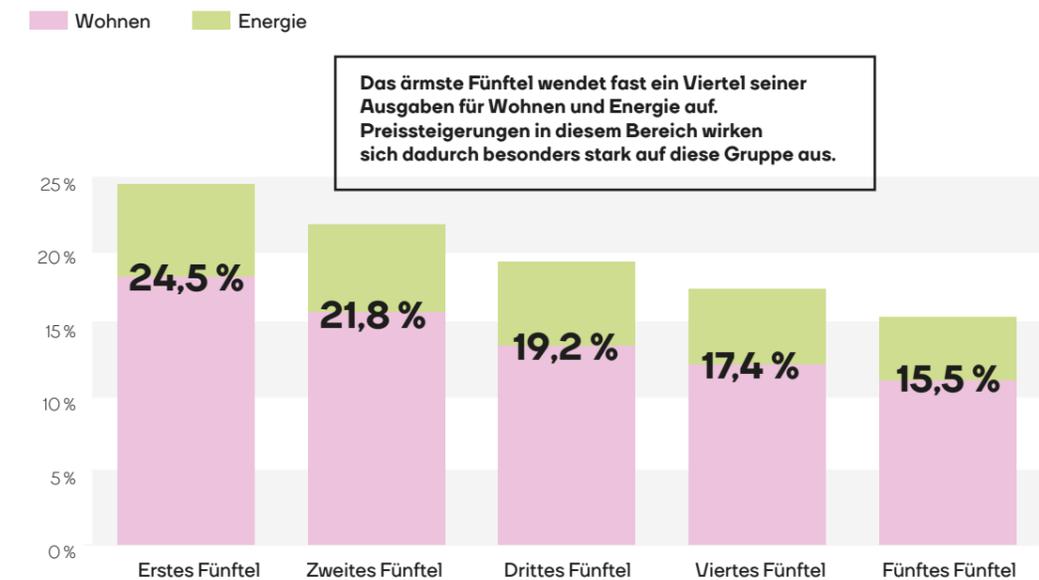
### Unterdurchschnittlicher Migrationsanteil bei Genossenschaftswohnungen



Quelle: Mikrozensus 2020, Eigene Berechnungen

Warum gerade in Gemeindewohnungen teils derart eklatante Unterschiede in den Mieten pro Quadratmeter vorherrschen, kann über die vorhandenen Daten nicht vollends aufgeschlüsselt werden. Dass in den verschiedenen Bereichen des Wohnungsmarktes mitunter rassistische Motive zu höheren Preisen oder ungünstigeren Mietverhältnissen führen könnten, kann nicht ausgeschlossen, aber auch nicht bestätigt werden.

### Wohnen und Energie spielen bei ärmeren Haushalten eine wesentlich wichtigere Rolle bei den Ausgaben



Quelle: Konsumerhebung 2014/15, Eigene Berechnungen;  
Anmerkung: Ohne imputierte Mieten

## / Richtwerterhöhung und Mietpreisspirale

Nach dem pandemiebedingten Aussetzen im Vorjahr steht im April wieder die Indexierung bzw. Erhöhung der Richtwertmieten an. Diese wird 5,85 Prozent betragen und ist damit wesentlich höher als in den Jahren zuvor. Betroffen sind vor allem Altbauwohnungen und Gemeindewohnungen.

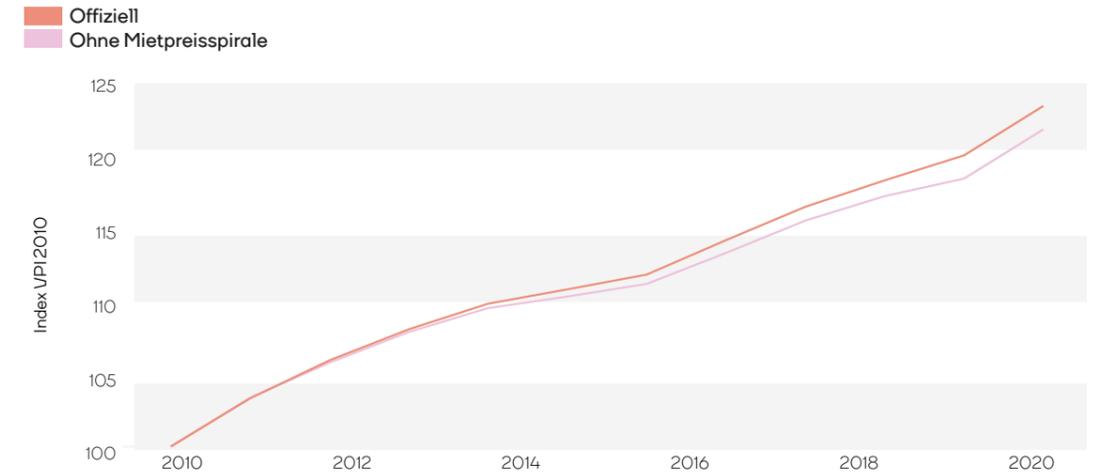
Insbesondere energiearme Haushalte leiden bereits jetzt massiv unter den stark steigenden Energiepreisen. Generell wirkt sich die Teuerung bei den Grundbedürfnissen (Wohnen, Lebensmittel, Energie) stärker auf Haushalte mit weniger Einkommen aus. Reichere Haushalte bekommen die Inflation derzeit vor allem über die Bereiche Verkehr, Freizeit und Gastronomie zu spüren. Der derzeit starke Anstieg der Inflation hängt zu einem großen Teil mit den gestiegenen Energie- und Treibstoffpreisen zusammen. Diese sind meist großen Schwankungen unterworfen und können die Inflationsrate nach oben oder unten treiben. Konstanter Preistreiber nach oben sind in Österreich aber die Mietpreise.

In Zeiten hoher Inflationsraten bergen Mieterhöhungen ein besonderes Risiko in sich: sie können eine Mietpreis-Spirale in Gang setzen, die insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen trifft. Wie genau funktioniert die Mietpreis-Spirale? Mieten weisen im offiziellen Warenkorb des Verbraucherpreisindex mit 5,4 Prozent ein relativ hohes Gewicht auf. Eine Preiserhöhung in diesem Bereich wirkt sich demnach auch auf die gesamte Inflationsrate merklich aus, die sich aus den einzelnen Teilen des Warenkorbes zusammensetzt. Eine kräftige Erhöhung treibt also auch das allgemeine Preisniveau und damit die Inflation nach oben. Die Teuerung in diesem Jahr ist dann aber wiederum die Grundlage für die nächste Indexierung. Die eine Mieterhöhung stachelt also im Grunde bereits wieder die nächste an.

Da die aktuell hohe Inflation vor allem von der Entwicklung im Bereich Energie getrieben wird, trifft dies über die Haushaltsenergie vor allem die Mieter:innen selbst. Mit der Indexierung werden Vermieter:innen für die derzeit hohen Energiepreise kompensiert, obwohl ihnen dadurch am Mietgegenstand selbst keine höheren Kosten entstehen. Die Mieter:innen hingegen leiden doppelt unter den gestiegenen Energiepreisen: einerseits über den teureren Verbrauch, andererseits um die davon angestachelte Mieterhöhung.

Auch über die letzten zehn Jahre, in denen die Inflation meist sehr moderat war, ist bei den Mieten eine preistreibende Wirkung zu beobachten. So stiegen etwa die Preise pro m<sup>2</sup> am privaten Markt zwischen 2010 und 2020 um die Hälfte an. Der Verbraucherpreisindex hingegen erhöhte sich nur um knapp 20 Prozent. Wären die Mietpreise mit den um selbige bereinigten Verbraucherpreisindex angestiegen, läge die kumulierte Teuerung seit 2010 nur bei 21,6 statt 23,3 Prozent. In den meisten Jahren wäre die Inflationsrate teils deutlich niedriger gewesen. Nur in den Jahren 2011 und 2021 hatten die Mietpreise eine preisdämpfende Wirkung. Die Teuerung wurde in diesen Jahren von anderen Faktoren, wie etwa den Energie- und Treibstoffpreisen, stärker beeinflusst. Setzt im Jahr 2022 allerdings wieder eine kräftige Erhöhung der Mietpreise ein, wird dies die ohnehin schon hohe Inflation weiter anheizen.

## Teuerung wurde durch Mieten getrieben

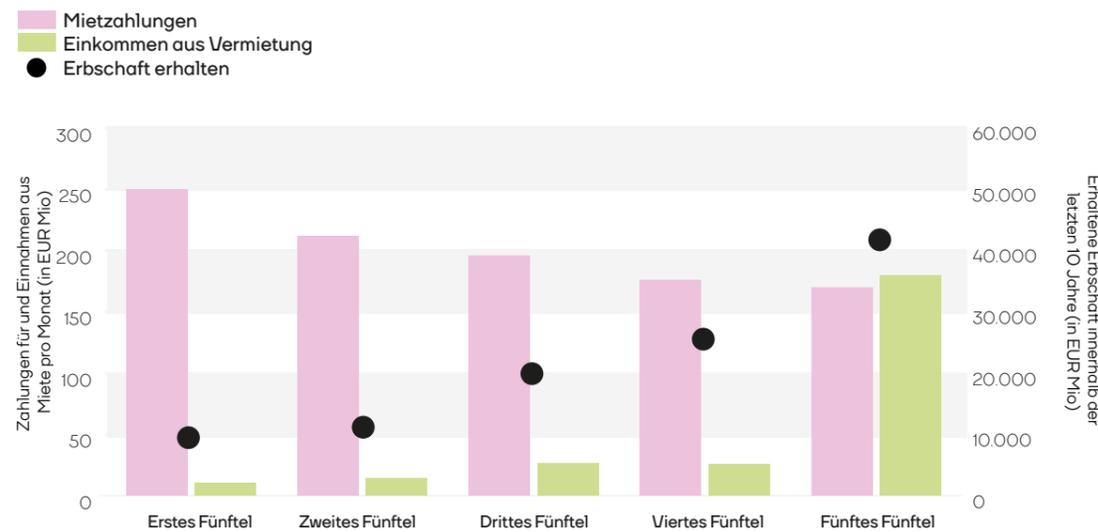


Quelle: Statistik Austria, Eigene Berechnungen

## / Umverteilung von unten nach oben über Mieten

Hohe Mietpreise wirken auf der Verteilungsebene über zwei Kanäle. So sind Haushalte mit niedrigem Einkommen nicht nur rein über die Ausgabenseite stärker von den Mietkosten belastet. Auch was das Einkommen angeht, fördern diese die Ungleichheit. Die privaten Mieteinnahmen in Österreich fließen nämlich zu großen Teilen an reichere Haushalte. Während das unterste Einkommensfünftel monatlich aufsummiert knapp 250 Millionen Euro an Miete bezahlt, sind es im obersten Fünftel lediglich 170 Millionen. Die Einnahmen aus privater Vermietung sind noch wesentlich ungleicher verteilt. Während die unteren 80 Prozent der Haushalte zusammen monatlich 77 Millionen Euro an Mieteinnahmen generieren, sind es für die reichsten 20 Prozent 180 Millionen Euro. Ebendiese sind auch jene, die in den letzten zehn Jahren die höchsten Erbschaften erhalten haben.

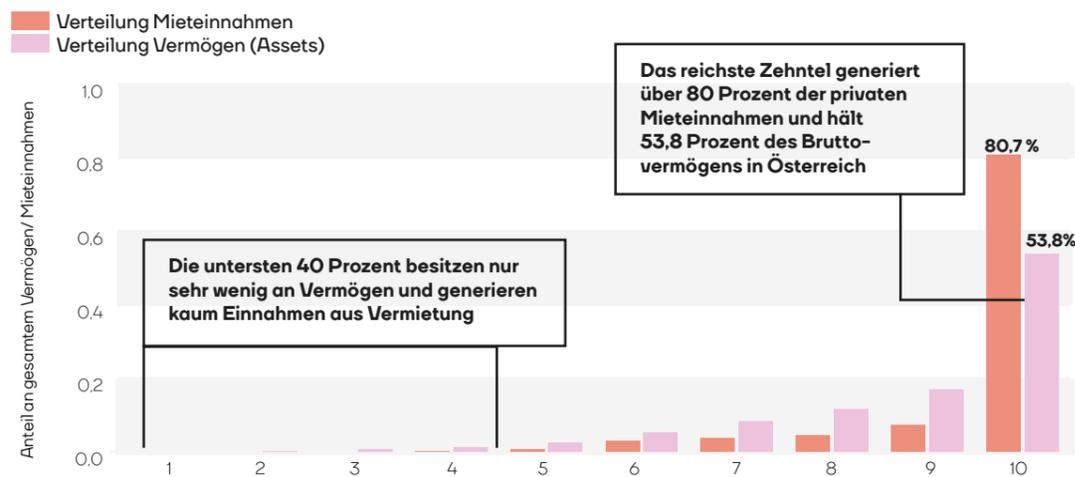
## Mietzahlungen fließen vor allem in das oberste Einkommensfünftel



Quelle: EU-SILC, Eigene Berechnungen; Anmerkung: Einkommensverteilung nach Haushaltsäquivalenzeinkommen, Mietzahlungen enthalten Betriebskosten, Mieteinnahmen netto

Noch ungleicher ist das Bild bei Betrachtung der Vermögensverteilung. So besitzen die unteren 40 Prozent nur sehr wenige Vermögensgegenstände und generieren daher auch kaum Einnahmen aus Vermietung. Die reichsten zehn Prozent hingegen besitzen fast 54 Prozent des Bruttovermögens. Gleichzeitig fließen vier von fünf Mieteuros ins oberste Zehntel.

## Die reichsten 10 Prozent generieren den Großteil der Mieteinnahmen



Quelle: HFCS Welle 3, Eigene Berechnungen

## / Was gegen steigende Wohnkosten zu tun ist

Die gestiegenen Mietpreise wirken sich nicht für alle Haushalte in Österreich gleich aus. Nicht nur zwischen den Bundesländern, auch zwischen den unterschiedlichen Mietverhältnissen, Altersgruppen und nach Migrationshintergrund tun sich zum Teil eklatante Unterschiede in den Mietpreisen auf. Fakt ist, dass steigende Mietkosten ein Problem sind und oft genau jenen weh tun, die ohnehin über wenig Einkommen verfügen. Trotz reger Bautätigkeit steigen etwa in Wien die Preise von Mieten weiter an. Viele Wohnungen werden zu Veranlagungszwecken gebaut, statt tatsächlich der Vermietung willen. Die öffentliche Hand hat hier durchaus Mittel, um spekulativen Wohnbau einzudämmen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum zu fördern. Das kann beispielsweise über Quotenregelungen erfolgen, bei denen Baulandvergaben oder die Wohnbauförderung an bestimmte Bedingungen geknüpft werden, wie etwa eine zu erfüllende Quote an leistbaren Mietwohnungen. Das Forcieren von öffentlichem und gemeinnützigem Wohnbau kann sich ebenfalls preisdämpfend auswirken und insbesondere angesichts des fortschreitenden Flächenverbrauchs wieder ein wirksames Instrument zur Schaffung von leistbarem Wohnraum sein.

### / Erneutes Aussetzen der Erhöhung des Richtwertmietzinses

### / Quotenregelungen bei Baulandvergabe und Wohnbauförderung

### / Erhebung Leerstand österreichweit

### / Forcieren der Förderung von öffentlichem und gemeinnützigem Wohnbau

**/ Fakt ist, dass steigende Mietkosten ein Problem sind und oft genau jenen weh tun, die ohnehin über wenig Einkommen verfügen.**



Photo by cottonbro // Pexels

# **//MOMENTUM /INSTITUT**

Märzstraße 42/1,  
1150 Wien, Österreich

[kontakt@momentum-institut.at](mailto:kontakt@momentum-institut.at)

[www.momentum-institut.at](http://www.momentum-institut.at)