

MIETEN, MIETENWICKLUNG UND WOHNSICHERHEIT

Mai 2025



Research Brief

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Kössl Gerald
gkoessl@gbv.at

1. Einführung

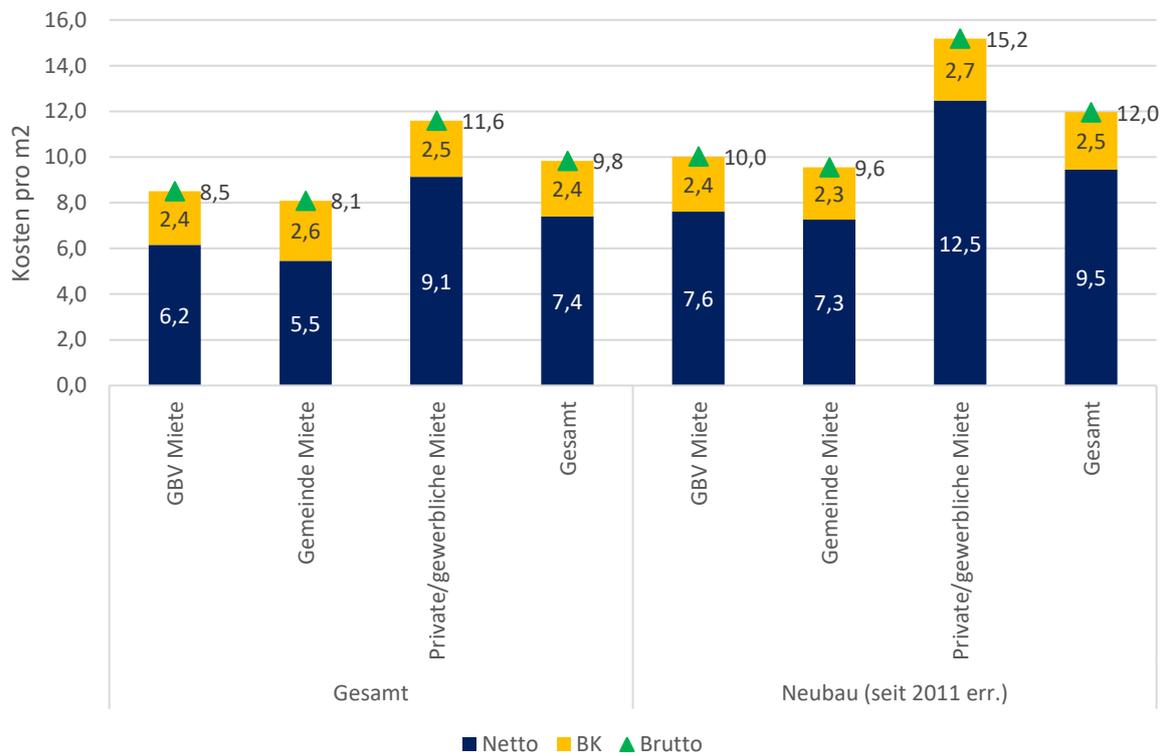
Die Entwicklung der Mieten in Österreich steht im Zentrum wohnungspolitischer Diskussionen, nicht zuletzt im Zusammenhang mit den beiden Mietpreisbremsen in den Jahren 2024 und 2025 [3. und 4. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz]. Der vorliegende Bericht analysiert die Mietpreisentwicklung bis zum Jahr 2024 und beleuchtet dabei Unterschiede zwischen privaten/gewerblichen und gemeinnützigen Anbietern. Ein besonderer Fokus liegt auf der Rolle gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBVs), die mit ihrem Angebot nicht nur leistbaren und sicheren Wohnraum zur Verfügung stellen, sondern auch eine dämpfende Wirkung auf den Gesamtmarkt ausüben. Regionale Unterschiede, Miettypologien und Aspekte der Wohnsicherheit ergänzen die Analyse.

2. Private/gewerbliche und Gemeinnützige: Mehr als 5 Euro pro Quadratmeter Preisunterschied im Neubau

Im Jahr 2024 lag die durchschnittliche Bruttomiete pro Quadratmeter bei 9,8 Euro. Davon entfallen 7,4 Euro auf die Nettomiete und 2,4 Euro auf die Betriebskosten. Mit durchschnittlich 11,6 Euro pro Quadratmeter zahlen private/gewerbliche Mieterhaushalte die höchsten Mieten. Die durchschnittliche GBV-Miete lag im Jahr 2024 bei 8,5 Euro pro Quadratmeter und im kommunalen Wohnbau bei 8,1 Euro. GBV-Mieten sind somit um 27% günstiger als private/gewerbliche Mieten.

Im Neubau [seit 2011 errichtet] ist der Preisunterschied zwischen gemeinnützigen und privaten/gewerblichen Mieten noch stärker ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von 15,2 Euro liegen die privaten/gewerblichen um mehr als fünf Euro über den gemeinnützigen Mieten, die 10,0 Euro betragen. GBV-Neubaumieten sind also um ein Drittel [33%] günstiger als private/gewerbliche Mieten.

Abbildung 1: Nettomieten, Betriebskosten und Bruttomieten nach Rechtsform, Gesamt und Neubau [seit 2011 errichtet], pro m2 in EUR



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

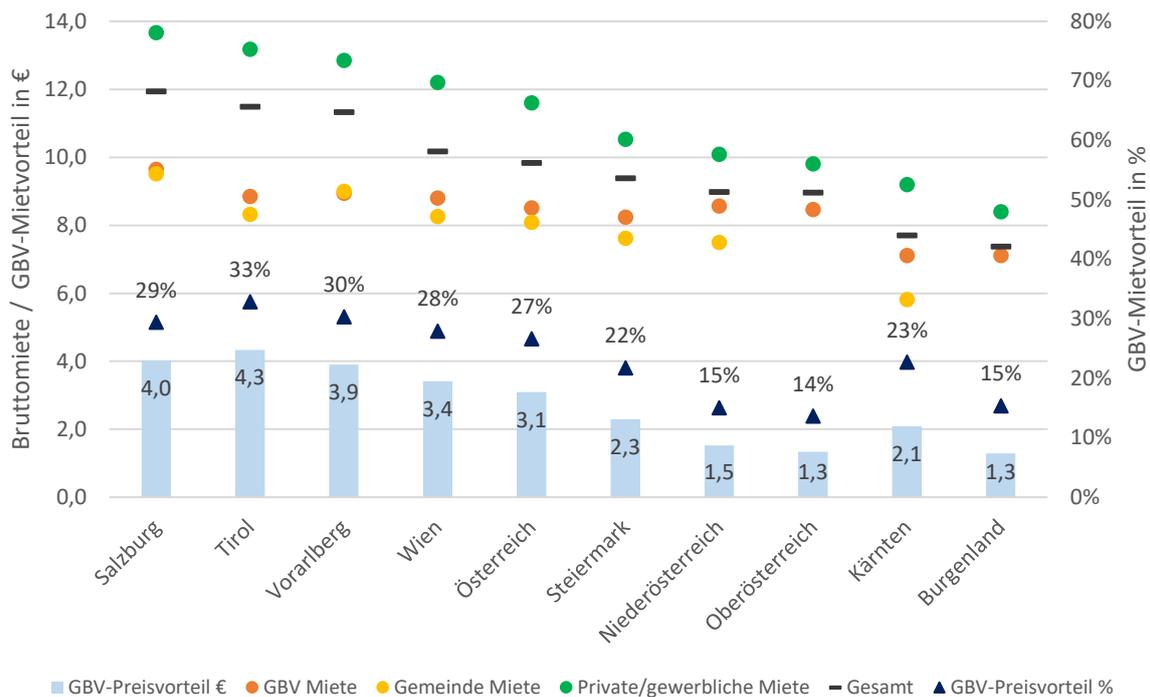
3. Das West-Ost Gefälle bei den Mieten

Bei den Mietpreisen gibt es auch starke regionale Schwankungen, insbesondere bei den privaten/gewerblichen Mieten. Am teuersten sind die privaten/gewerblichen Mieten in den westlichen Bundesländern Salzburg (Ø 13,7 EUR/m² brutto), Tirol (Ø 13,2 EUR/m² brutto) und Vorarlberg (Ø 12,9 EUR/m² brutto). Auch die privaten/gewerblichen Mieten in Wien liegen mit 12,2 Euro pro Quadratmeter über dem Österreich-Durchschnitt von 11,6 Euro. Unter dem nationalen Durchschnitt liegen die privaten/gewerblichen Mieten in der Steiermark (Ø 10,5 EUR/m² brutto), gefolgt von Niederösterreich (Ø 10,1 EUR/m² brutto), Oberösterreich (Ø 9,8 EUR/m² brutto), Kärnten (Ø 9,2 EUR/m² brutto) und dem Burgenland (Ø 8,4 EUR/m² brutto).

Die durchschnittliche GBV-Miete liegt um 3,1 Euro pro Quadratmeter unter der durchschnittlichen privaten/gewerblichen Miete. Wie bereits erwähnt sind also GBV-Mieten um durchschnittlich 27% günstiger als private/gewerbliche Mieten. Am größten ist der GBV-Preisvorteil in den westlichen Bundesländern Tirol [-4,3 EUR bzw. -33%], Salzburg [-4,0 EUR bzw. -29%] und in Vorarlberg [-3,9 EUR bzw. -30%]. Am geringsten sind die Unterschiede zwischen privaten/gewerblichen Miete und GBV-Mieten in Niederösterreich, Oberösterreich und im Burgenland. In diesen Bundesländern liegen GBV-Mieten

durchschnittlich zwischen 1,3-1,5 Euro pro Quadratmeter bzw. um 14-15% unter den privaten/gewerblichen Mieten. GBV-Mieten zeigen auch eine deutlich geringere Abweichung zwischen den Bundesländern. Die durchschnittlichen GBV-Bruttomieten reichen von 7,1 Euro pro Quadratmeter im Burgenland bis zu 9,7 Euro in Salzburg.

Abbildung 2: Bruttomieten nach Rechtsform und Bundesland pro m2 in EUR, Preisvorteil GBV zu PRIV/GEW absolut und in %

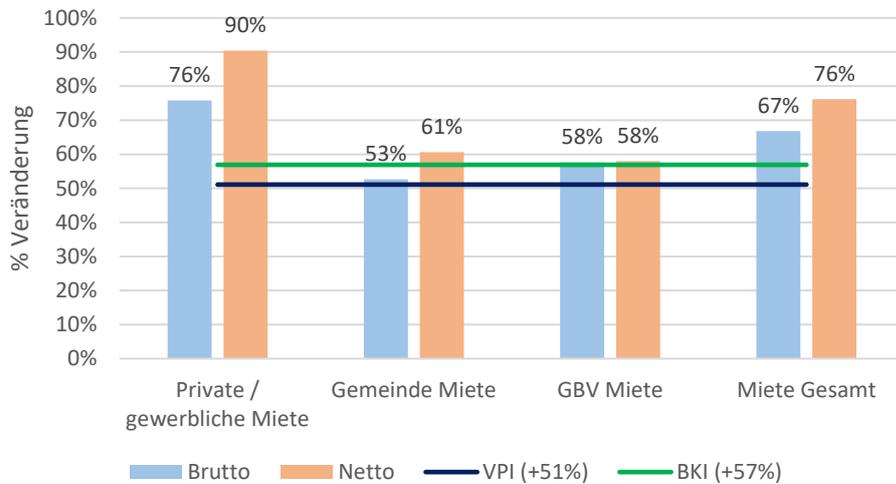


Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung [Anmerkung: aufgrund der geringen Fallzahl der kommunalen Mietwohnungen im Burgenland und in Oberösterreich wurden diese nicht in der Darstellung inkludiert]

4. Seit 2009 ist der GBV-Preisvorteil zu Privaten/Gewerblichen von 18% auf 27% gestiegen

Über den Zeitraum 2009 bis 2024 ist ein deutliches Auseinanderdriften von privaten/gewerblichen Mieten und gemeinnützigen Mieten zu beobachten. Über diesen Zeitraum sind die privaten/gewerblichen Mieten um 76% [brutto] bzw. um 90% [netto] gestiegen. Die gemeinnützigen Mieten sind im Vergleichszeitraum sowohl brutto als auch netto um 58% gestiegen. Im kommunalen Wohnbau lagen die Anstiege bei 53% [brutto] bzw. 61% [netto]. Während also die Anstiege im gemeinnützigen Sektor in etwa dem Anstieg der Baukosten [BKI +57%] entspricht bzw. leicht über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex liegt [VPI +51%], stiegen die privaten/gewerblichen Mieten deutlich stärker als die Inflation und die Baukosten.

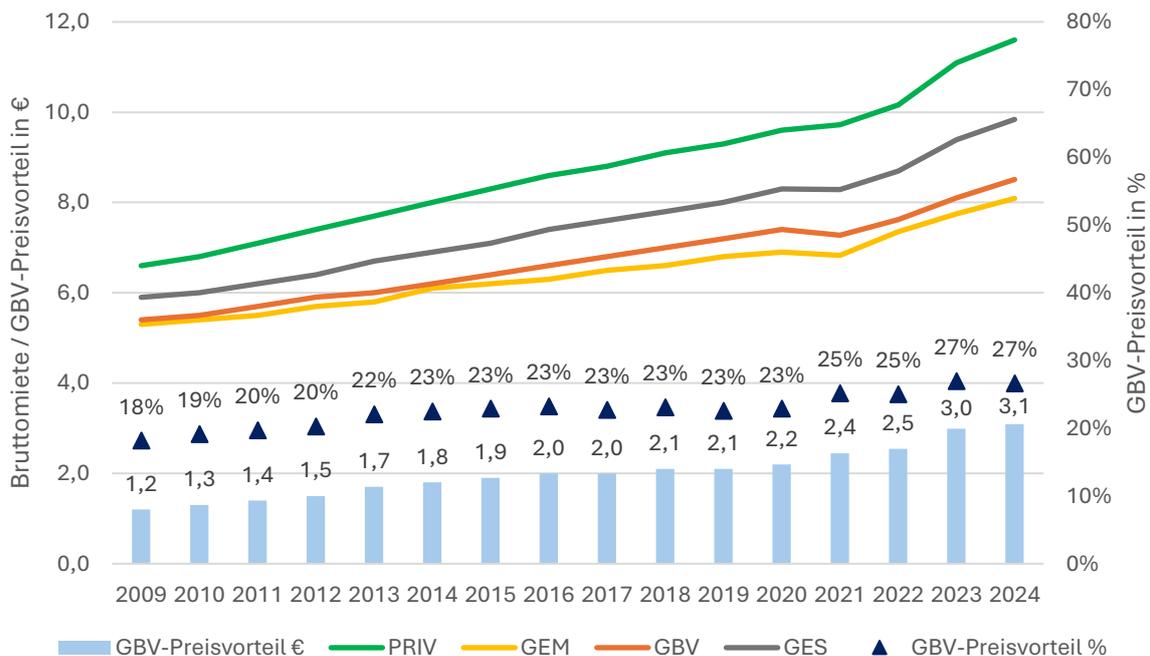
Abbildung 3: Veränderung der Brutto- und Nettomieten pro m2 zwischen 2009 und 2024, in %, Anstieg Verbraucherpreisindex (VPI) und Baukostenindex (BKI) 2009/2024



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

Das hat dazu geführt, dass der GBV-Preisvorteil zu Privaten/Gewerblichen von 18% im Jahr 2009 auf 27% im Jahr 2024 gestiegen ist. Absolut ausgedrückt, stieg der Preisvorteil von 1,2 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2009 auf 3,1 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2024.

Abbildung 4: Entwicklung der Bruttomieten pro m2 nach Rechtsform, 2009 – 2024 und Preisvorteil GBV zu Privat/Gewerblich in % und absolut

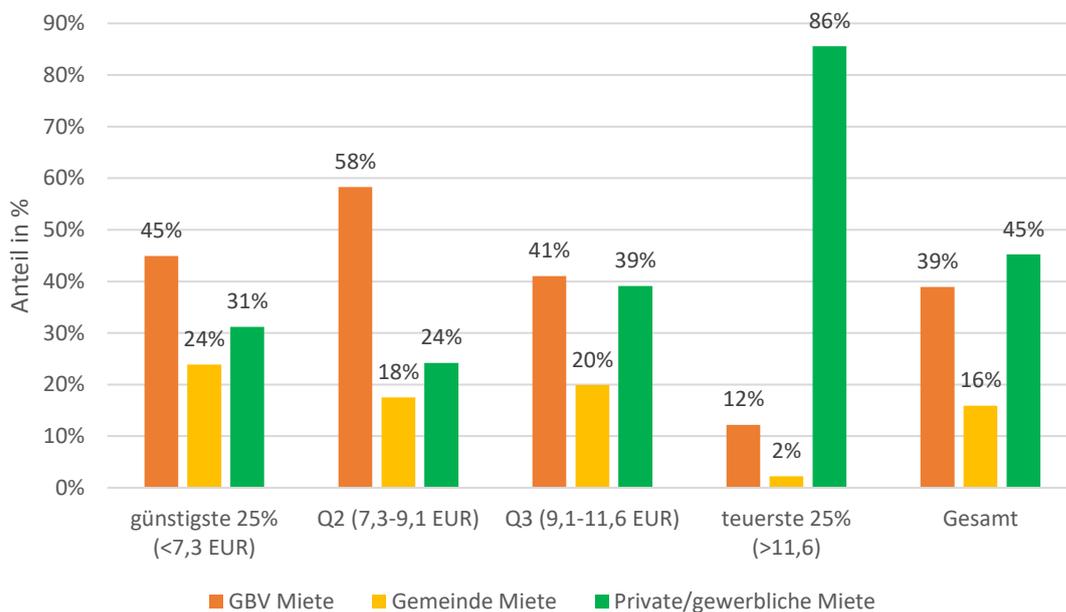


Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

5. Gemeinnützige sind die wichtigsten Anbieter im leistbaren Segment

Gemeinnützige Bauvereinigungen stellen 39% aller Mietwohnungen zur Verfügung, 16% entfallen auf kommunale Anbieter und 45% auf private/gewerbliche Anbieter. Unterteilt man den Mietwohnungsmarkt in vier Segmente nach der zu zahlenden Bruttomiete pro Quadratmeter, liegen 25% aller Mieten unter 7,3 Euro, 25% aller Haushalte zahlen zwischen 7,3 und 9,1 Euro, 25% zwischen 9,1 und 11,6 Euro und 25% zahlen mehr als 11,6 Euro pro Quadratmeter. 45% der günstigsten Mietwohnungen werden von GBVs zur Verfügung gestellt, 24% von kommunalen Anbietern und 31% von privaten/gewerblichen Anbietern. Den höchsten Anteil weisen GBVs im unteren/mittleren Preissegment auf: 58% aller Wohnungen mit einer Bruttomiete zwischen 7,3 und 9,1 Euro pro Quadratmeter werden von GBVs angeboten, 18% von kommunalen Anbietern und 24% von privaten/gewerblichen Anbietern. Beim teuersten Viertel [Bruttomiete von >11,6 EUR/m²] findet man fast ausschließlich [86%] private/gewerbliche Anbieter. Gemeinnützige und kommunale Anbieter stellen nur 14% dieses Preissegments zur Verfügung.

Abbildung 5: Anteil der Rechtsformen nach Preissegment (Quartil) im gesamten Mietwohnungsbestand, Österreich

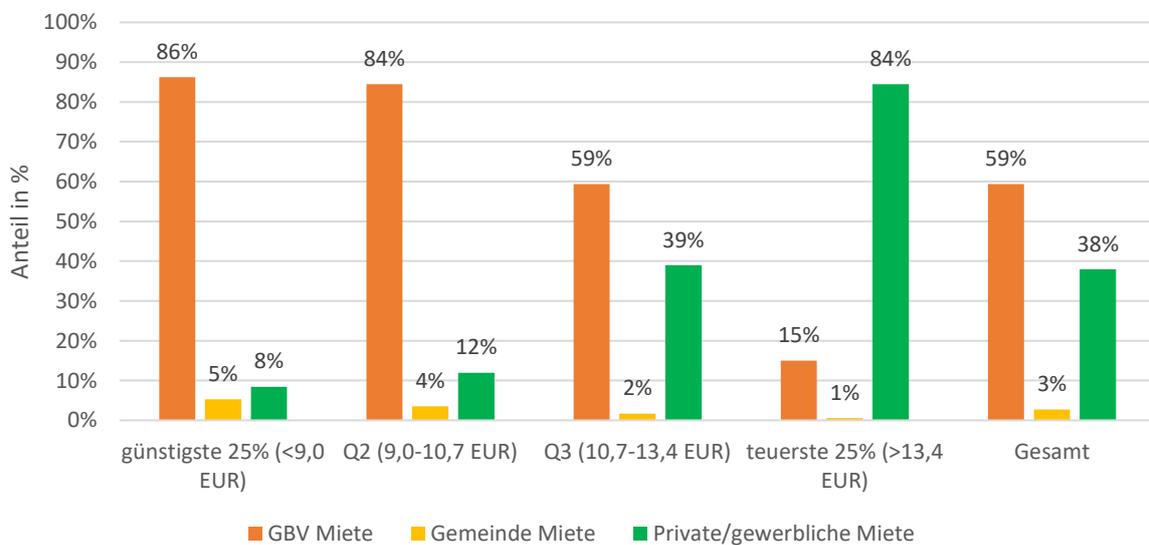


Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

6. Fast 60 % aller neu gebauten Mietwohnungen werden vom gemeinnützigen Sektor errichtet – im leistbaren Wohnsegment liegt dieser Anteil sogar bei über 80 %.

Nahezu 6 von 10 [59%] aller Mietwohnungen, die im Zeitraum 2011 bis 2024 errichtet wurden, stammen aus dem gemeinnützigen Sektor, 38% wurden von privaten/gewerblichen Bauträgern errichtet und 3% von kommunalen Anbietern. Unterteilt man den neu [seit 2011] errichteten Mietwohnungsmarkt in vier Segmente nach der zu zahlenden Bruttomiete pro Quadratmeter, liegen 25% aller Mieten unter 9,0 Euro, 25% aller Haushalte zahlen zwischen 9,0 und 10,7 Euro, 25% zwischen 10,7 und 13,4 Euro und 25% zahlen mehr als 13,4 Euro pro Quadratmeter. In den beiden günstigsten Segmenten (bis 10,7 EUR/m²) haben die Gemeinnützigen einen Marktanteil von jeweils deutlich über 80%. Anders formuliert, der leistbare Mietwohnungsbau der letzten 13 Jahre wurde zu einem überwiegenden Anteil von GBVs errichtet. Lediglich im hochpreisigen Segment der Wohnungen mit einer Bruttomiete von über 13,4 Euro pro Quadratmeter liegen gewerbliche Anbieter mit 84% voran.

Abbildung 6: Anteil der Rechtsformen nach Preissegment (Quartil) im neu errichteten Mietwohnungsbestand (seit 2011 errichtet), Österreich



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

7. Gemeinnützige „Grundmietwohnungen“ stellen eine Mietpreisbremse am Wohnungsmarkt dar

Eine feinere Aufgliederung der Rechtsformen nach „Miettypen“ lässt ein paar interessante wohnungswirtschaftliche Schlüsse zu. Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

[MRG] kann man grob zwischen Richtwertmieten, Kategoriemieten und freier bzw. angemessenen Mieten unterscheiden. Richtwert- bzw. Kategoriemieten kommen im mehrgeschößigen Altbestand [vor 1945 errichtet] zur Anwendung, wenn Wohnungen nicht mehr als 130 Quadratmeter groß sind. Bei Neuvermietungen wurde in diesem Bestandssegment bis 1994 die Kategoriemiete angesetzt. Mit Einführung der Richtwerte im Jahr 1994 kamen diese bei neuen Mietvertragsabschlüssen fortan zur Anwendung. In Gebäuden, die ab 1945 errichtet wurden, gibt es keine gesetzliche Mietzinsobergrenzen. Auch im kommunalen Wohnbau [in Wien] werden [seit 2004] Richtwertmieten verrechnet, jedoch ohne Zuschläge wie sie bei privaten/gewerblichen Anbietern üblich sind.

Im gemeinnützigen Sektor kommt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [WGG] zur Anwendung, welches kostendeckende Entgelte festschreibt. Das heißt, die Mieten sind in jener Höhe angesetzt, die zur Deckung der Kosten der Errichtung und Bewirtschaftung eines Objekts notwendig sind. Nach Rückzahlung der Darlehen kann anstelle der Darlehensbeträge die sogenannte „Grundmiete“ verrechnet werden, die per 1.4.2025 2,05 Euro pro Quadratmeter beträgt. Die Einnahmen aus der Grundmiete sind im Sinne des Generationenvertrages zur Errichtung von Wohnraum für künftige Generationen einzusetzen, was auch gesetzlich im WGG festgelegt ist.

In der Regel kommt es mit der Umstellung auf Grundmiete zu einer Absenkung der Mieten, da der vorherige Betrag zur Deckung der Darlehenszahlungen höher war als die Grundmiete. Das bedeutet, dass die älteren GBV-Mietwohnungen etwas günstiger sind als die neueren Wohnungen die sich noch in der „Kostenmiete-Phase“ befinden.

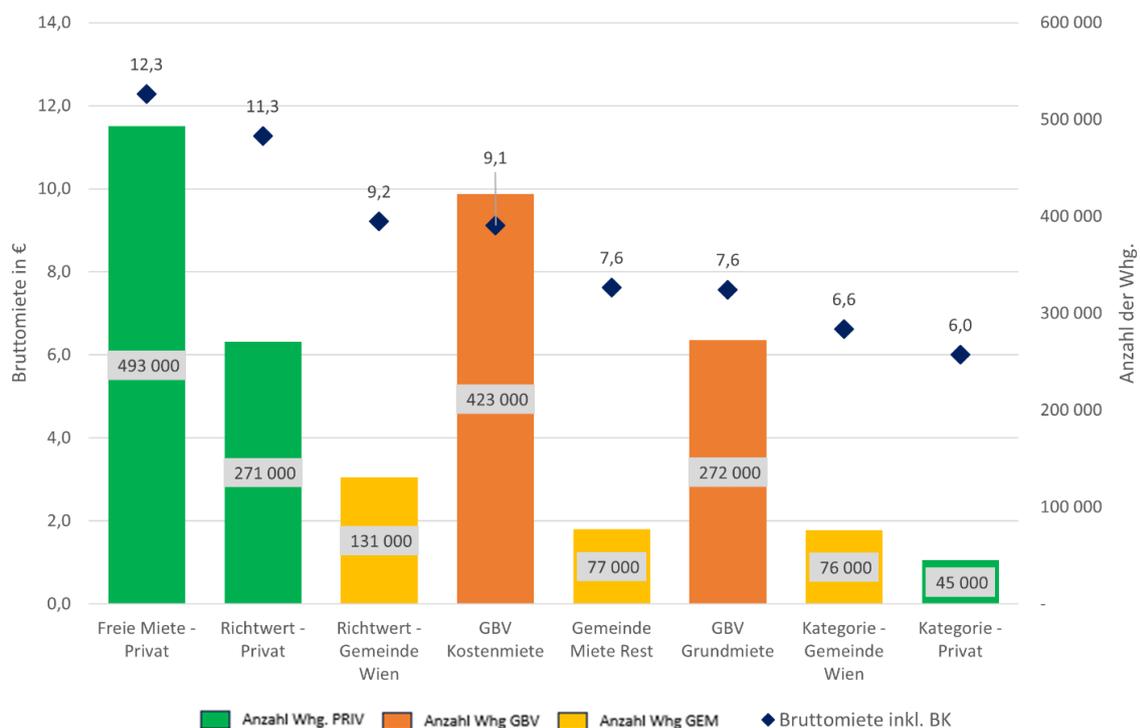
Reiht man diese unterschiedlichen Miettypen nach der durchschnittlichen Bruttomiete, so stehen die privaten/gewerblichen Mietwohnungen mit freier Mietzinsbildung mit 12,3 Euro pro Quadratmeter an oberster Stelle, gefolgt von den privaten/gewerblichen Mietwohnungen, die nach Richtwert vermietet werden mit 11,3 Euro pro Quadratmeter. Zwischen den „freien“ und den „geregelt“ privaten/gewerblichen Mieten liegt also lediglich ein Preisunterschied eines Euros pro Quadratmeter. Mit fast 500.000 Wohnungen überwiegen die Wohnungen mit freier Mietzinsbildung im privaten/gewerblichen Sektor. Private Richtwertwohnungen gibt es ca. 270.000. Aber nicht nur die teuersten, sondern auch der günstigste Miettyp liegt im privaten/gewerblichen Sektor. Mit 6,0 Euro Bruttomieten pro Quadratmeter stellen die privaten Kategoriemieten den günstigsten Miettyp am Wohnungsmarkt dar.

Von den gemeinnützigen Mietwohnungen befinden sich ca. 40% bereits in der „Grundmiete“ und 60% noch in der Kostenmiet-Phase. Wie zu erwarten, liegen die Mieten im [neueren] Kostenmiet-Bestand mit 9,1 Euro etwas über den Mieten in den [älteren] Grundmiete-Beständen, wo die durchschnittliche Bruttomiete 7,6 Euro beträgt. Die durchschnittliche Absenkung der Miete nach Ausfinanzierung beträgt also 1,5 Euro pro Quadratmeter.

Die Mieten im kommunalen Wohnbau in Wien [wo sich rund drei Viertel aller kommunalen Mietwohnungen in Österreich befinden], weisen ebenfalls einen Unterschied zwischen den nach Richtwert [9,2 EUR/m²] und den nach Kategorie [6,6 EUR/m²] vermieteten Wohnungen auf. Die restlichen rd. 77.000 kommunalen Mietwohnungen im restlichen Österreich weisen eine Durchschnittsmiete von 7,6 Euro pro Quadratmeter auf.

Die zwei günstigsten Miettypen am österreichischen Wohnungsmarkt sind demnach die Wohnungen, die nach Kategorie vermietet werden [im privaten/gewerblichen und kommunalen Sektor] und die Grundmietwohnungen im gemeinnützigen Sektor. Während sich jedoch die Anzahl der Kategoriewohnungen laufend verringert [in etwa im Ausmaß von 10.000 Wohnungen da bei Neuvermietung nach dem etwas höheren Richtwert vermietet wird], fallen im gemeinnützigen Sektor jährlich zwischen 5.000 – 10.000 in die günstigere Grundmiete. Diese Wechsel in die Grundmiete, der nur im gemeinnützigen Sektor nach den Bestimmungen des WGG erfolgt, wirkt somit als eine institutionalisierte „Mietpreisbremse“ auf den Wohnungsmarkt. Im Gegensatz dazu können private/gewerbliche Mietwohnungen, die etwa mit Förderung errichtet wurden und für die Förderdauer einer Mietpreisbindung unterliegen, nach Rückzahlung der Förderdarlehen zur maximal erzielbaren Marktmiete vermietet werden. Die Marktmieten liegen in der Regel deutlich über den gedeckelten Mieten, die während der Dauer der Förderung verrechnet werden.

Abbildung 7: Durchschnittliche Bruttomiete pro Quadratmeter nach Rechtsform und Miettyp, Anzahl der Wohnungen im jeweiligen Miettyp

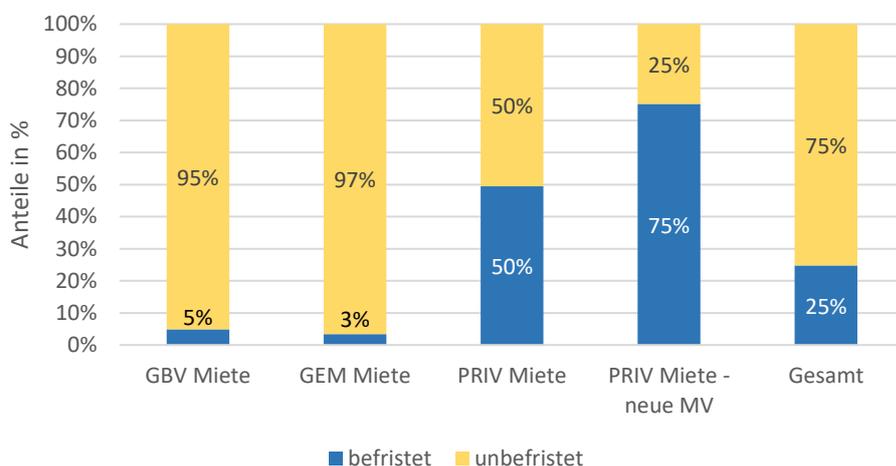


Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

8. 3 von 4 Neuvermietungen bei Privaten/Gewerblichen sind befristet

Neben der Leistbarkeit des Wohnens spielt auch die Sicherheit der Wohnverhältnisse eine wichtige Rolle. Auch in diesem Zusammenhang kann man deutliche Abweichungen in den unterschiedlichen Anbietersegmenten feststellen. Während Befristungen im gemeinnützigen und kommunalen Wohnbau nur einen sehr geringen Anteil ausmachen [3% im kommunalen Wohnbau und 5% im gemeinnützigen Wohnbau], hat die Hälfte [50%] aller privaten/gewerblichen Mieterhaushalte einen befristeten Mietvertrag. Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen [<2 Jahre] beträgt der Befristungsanteil im privaten/gewerblichen Sektor sogar 75%.

Abbildung 8: Anteil der befristeten Mietverträge nach Rechtsform



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

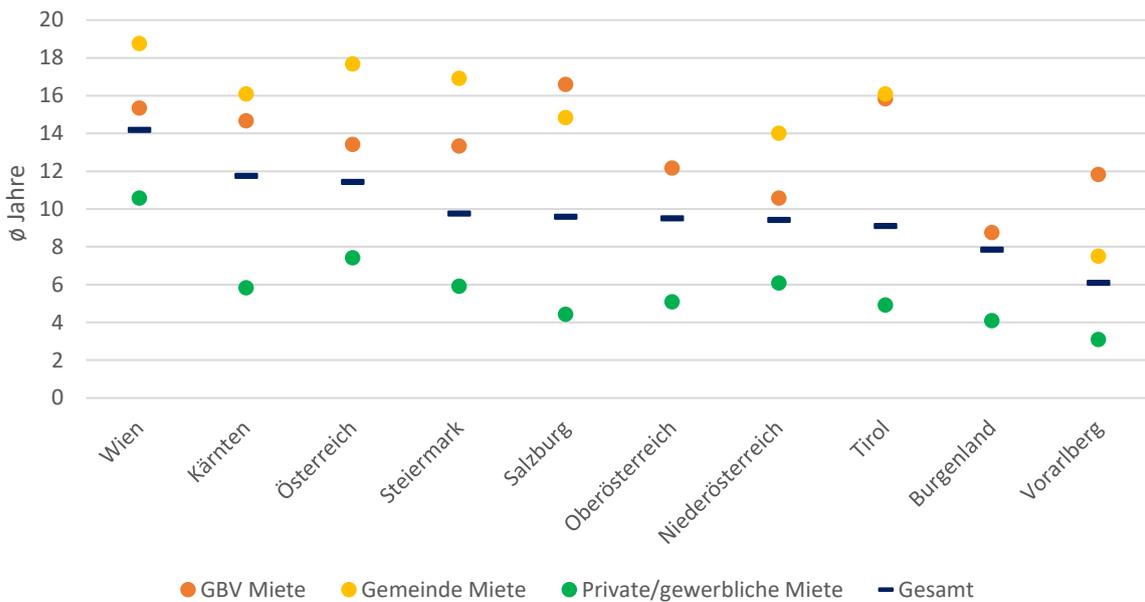
Die durchschnittliche Mietdauer im gemeinnützigen Sektor beträgt 13,4 Jahre – 2 Jahre über dem Gesamtdurchschnitt

Das durchschnittliche Mietverhältnis in Österreich dauert 11,4 Jahre. Im gemeinnützigen Sektor leben die Haushalte durchschnittlich 13,4 Jahre in der gleichen Wohnung. Am längsten sind die durchschnittlichen Mietverhältnisse im kommunalen Wohnbau, wo es 17,7 Jahre sind.

Regional gesehen, weist Wien die längsten durchschnittlichen Mietverhältnisse auf. Insbesondere die privaten Mietverhältnisse weisen mit 10,4 Jahren einen deutlich überdurchschnittlichen Wert auf. Im gemeinnützigen Sektor liegen hinsichtlich der Dauer der Mietverhältnisse Wien [15,3 Jahre], Salzburg [16,6 Jahre] und Tirol [16,1 Jahre] voran. Deutlich weniger lang sind die durchschnittlichen Mietverhältnisse im Burgenland [8,8

Jahre] und in Niederösterreich [10,6 Jahre]. An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Dauer der Mietverhältnisse auch stark von der demografischen Struktur der BewohnerInnenschaft abhängt. Das geringere Durchschnittsalter der GBV-MieterInnen im Burgenland und in Niederösterreich führen auch dazu, dass die neu hinzugezogenen BewohnerInnen noch nicht so lange zur gemeinnützigen Miete wohnen.

Abbildung 9: Durchschnittliche bisherige Dauer des Mietverhältnisses in Jahren nach Rechtsform und Bundesland



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung [Anmerkung: aufgrund der geringen Fallzahl der kommunalen Mietwohnungen im Burgenland und in Oberösterreich wurden diese nicht in der Darstellung inkludiert]

9. Jede achte Mietwohnung wird jährlich wiedervermietet

Von den rd. 1,8 Mio. Mietwohnungen, die es in Österreich gibt, werden 235.000 davon jedes Jahr wiedervermietet oder zum ersten Mal neu vermietet. Das entspricht einer Wiedervermietungsrate von 13%. Anders ausgedrückt kann man sagen, dass jede 8. Mietwohnung jährlich die MieterInnen wechselt. Der gemeinnützige Sektor liegt mit einer Wiedervermietungsrate von 8% [jede 12. Wohnung] zwischen dem privaten/gewerblichen Sektor, wo die Wiedervermietungsrate bei 20% [jede 5. Wohnung] liegt und dem kommunalen Sektor, wo die Rate bei 5% [jede 20. Wohnung] liegt.

Tabelle 1: Wiedervermietungen und Neuvermietungen nach Rechtsform

	Gesamt	GBV	GEM	PRIV/GEW
Anzahl der Mietwohnungen	1 787 000	694 000	284 000	809 000
Anzahl der Wiedervermietungen und Neuvermietungen pro Jahr	235 000	57 000	14 000	164 000
Wiedervermietungsrate [%]	13%	8%	5%	20%
Jede ... Whg. wird jährlich wiedervermietet / neu vermietet	8.	12.	20.	5.

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2024, eigene Auswertung

10. Wohnungswirtschaftliche Schlussfolgerungen

Gemeinnütziger Wohnbau sichert leistbares Wohnen

Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBVs) leisten einen zentralen Beitrag zur Bereitstellung leistbaren Wohnraums:

- 59 % aller seit 2011 neu errichteten Mietwohnungen stammen von GBVs.
- Über 80 % der Wohnungen im leistbaren Segment (unter 10,7 €/m²) wurden von GBVs errichtet.
- Ohne GBVs wäre der preisgünstige Wohnungsneubau sehr gering.

Gemeinnützige auch ein zentraler Anbieter im leistbaren Mittelfeld

Im Mietsegment zwischen 7,3 und 9,1 €/m² – also im unteren bis mittleren Preissegment – stellen 58 % der Wohnungen GBVs zur Verfügung. GBVs sichern also nicht nur das unterste, sondern auch das leistbare Mittelfeld des Mietwohnungsmarkts.

Deutlich günstiger: GBV-Mieten im Vergleich

Im Neubau beträgt der Preisvorteil von GBV-Mieten gegenüber privaten/gewerblichen Mieten mehr als 5 €/m², das entspricht 33 % Ersparnis. Insgesamt sind GBV-Mieten im Durchschnitt 27 % günstiger als private/gewerbliche Mieten.

Regionale Unterschiede zeigen Schutzwirkung der GBVs

Während private Mieten vor allem im Westen Österreichs (Salzburg, Tirol, Vorarlberg) besonders hoch sind, sorgen GBVs für gleichmäßigere, leistbare Mieten über alle Bundesländer hinweg.

Mietpreisbremse durch Grundmiete

Einzigartig am GBV-System: Die gesetzlich verankerte „Grundmiete“ wirkt als dauerhafte Mietpreisbremse. Jährlich fallen 5.000–10.000 Wohnungen in diese besonders günstige Kategorie.

MieterInnensicherheit im GBV-Sektor deutlich höher

Im privaten/gewerblichen Bereich sind 50% aller Mietverträge befristet, im GBV-Sektor dagegen nur 5 %. Zudem sind Mietverhältnisse im gemeinnützigen Bereich mit 13,4 Jahren durchschnittlicher Dauer nachhaltiger und stabiler als bei privaten Vermietern.

Preisvorteil hat langfristig zugenommen

Zwischen 2009 und 2024 hat sich der Preisvorteil der GBV-Mieten gegenüber privaten Mieten von 18 % auf 27 % erhöht, was die langfristige Schutzwirkung des gemeinnützigen Wohnbaus unterstreicht.

Titel

Kössl, G. [2025]: Mieten, Mietentwicklung und Wohnsicherheit. Research Brief.
Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Impressum

Herausgeber und Verleger: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband.

Gestaltung, Redaktion und für den Inhalt verantwortlich: Dr. Gerald Kössl

Eigenverlag

Adresse: Bösendorferstraße 7/II, 1010 Wien. DVR: 0518263

Wien, im Mai 2025