Dieses Dokument ist lizenziert für Österreichische Nationalbibliothek, u700531f
Alle Rechte vorbehalten provided by APA-Comm. Download vom 20.09.2026 19:55 von www.wiso-net.de.

LUXUS:



Explodierende **MIETEN** *und unbezahlbares Eigentum: Warum Wohnraum in den Städten zum teuren Privileg wurde – und wie die Preise wieder sinken.*

WOHNEN

Von Hannah Leitner und Max Miller

Wie die Sardinen in der Büchse drängen sich zwei Dutzend Menschen im vierten Stock eines Wiener Zinshauses die Stiege hinauf zu einer offenen Wohnungstür. Der Andrang ist groß, die Stimmung aufgekratzt. Am Ende des schummrigen Ganges gibt es nichts gratis, im Gegenteil: Knapp 900 Euro warm kostet die 44 Quadratmeter große Wohnung in Alsergrund, dem 9. Wiener Gemeindebezirk.

„Das sind ja schon Münchner Verhältnisse", beklagt sich eine Frau an der Spitze der Schlange. Dort ist Wohnraum besonders knapp und teuer. Der Makler lugt immer wieder auf den Gang und beteuert kopfschüttelnd, wie furchtbar er den großen Andrang findet. Als hätte er nicht alle hier selbst eingeladen.

In der winzigen Badewanne der Wohnung kann man nicht ausgestreckt liegen. Im Stehen duschen geht auch nicht, ohne sich den Kopf an der Dachschräge zu stoßen. Die meisten hier werden trotzdem um die Wohnung kämpfen. Denn von einer echten Auswahl können die Suchenden nur träumen.

Massenbesichtigungen wie diese sind in den meisten österreichischen Städten längst Standard. Von Wien bis Bregenz suchen Menschen leistbaren Wohnraum. Stattdessen werden ihnen unbezahlbare Eigentumswohnungen und kaum leistbare Mieten angeboten: Im Verhältnis zum Einkommen ist eine Mietwohnung am freien Mietmarkt in Wien mittlerweile teurer als in München (siehe Grafik). Und in Salzburg ist Wohnraum so knapp, dass die Stadt nicht mehr wächst. Was hat Wohnen in der Stadt zum raren Gut gemacht? Und wie wird die Miete wieder leistbar?

Die Nachfrage steigt, das Angebot sinkt: Von Bregenz bis Wien suchen immer mehr Menschen nach leistbaren Wohnungen.

„Und, wo sind die Leichen versteckt?" Während man sich solche Fragen bei der Suche nach einer Mietwohnung besser spart und lieber alles nimmt, was man bekommen kann, ist das mittlerweile bei der Besichtigung von Eigentumswohnungen unproblematisch. Denn von diesen gibt es mehr als genug. Während sich die Situation am Mietmarkt zuspitzt, stehen Wohnungen zum Kauf manchmal ein ganzes Jahr lang leer.

Das Wirtschaftsforschungsinstitut WIFO beobachtet schon länger, dass Miet- und Kaufmarkt auseinandergehen: „Besonders deutlich wurde das ab 2022 mit dem Beginn des Ukraine-Krieges, hoher Inflation, der Zinswende und hohen Baukosten", sagt WIFO-Wohnbauexperte Michael Klien: „Damit ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen eingebrochen, weil sich die Leute die Kredite nicht mehr leisten konnten. Im Zusammenspiel mit dem Bauboom der Jahre zuvor führte das zu einem enormen Anstieg der Inserate für Kaufimmobilien."

Da Wohnbau über Jahre geplant wird, wurden bis 2024 noch viele Projekte fertig. „Darum gab es wahrscheinlich noch nie so ein großes Angebot an Kaufimmobilien wie heute", sagt Klien – wobei die große Auswahl die Preise nicht unbedingt sinken lässt. „Die Menschen können sich Eigentum nicht leisten", sagt Wiens Wohnbaustadträtin Elke Hanel-Torsch (SPÖ).

Marktverschiebung

Wer nicht kaufen kann, muss mieten. Das führt zu stark steigenden Mietpreisen – und hart umkämpftem Wohnraum. „Früher wollte man eine günstige Wohnung", sagt Wolfgang Kirnbauer, Leiter des Mieterschutzverbandes Wien. „Heute ist man froh, wenn man überhaupt eine Wohnung findet." Selbst Massenbesichtigungen gibt es nun in allen Preisklassen.

Viele suchen deswegen erst gar nicht. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheit und steigenden Lebenshaltungskosten bleiben Mieterinnen und Mieter deutlich länger in ihren aktuellen Wohnungen, erzählen Maklerinnen und Makler: Sie gehen lieber Kompromisse in ihrer aktuellen Wohnsituation ein, als sich der Unsicherheit des Marktes auszusetzen. Und das zu Recht: Die Kluft zwischen der Miete, die durchschnittlich im Bestand gezahlt wird, und den Preisen, die aktuell am Wohnungsmarkt verlangt werden, steigt.

Dieses Dokument ist lizenziert für Österreichische Nationalbibliothek, u700531f
Alle Rechte vorbehalten provided by APA-Comm. Download vom 20.09.2026 19:55 von www.wiso-net.de.

So lagen die Bestandsmieten in Wien im Jahr 2025 im Schnitt bei etwas mehr als 10 Euro pro Quadratmeter. Bei neuen Mietverträgen am freien Markt werden eher 15 bis 20 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Anders gesagt: Die eigene Miete ist höchstwahrscheinlich deutlich günstiger als jene einer neuen Wohnung, sogar dann, wenn diese kleiner ist. „Wer aus seiner Altbauwohnung auszieht, ist selber schuld“, sagt Christian Klein, Makler und Geschäftsführer von APS Immobilien.

Dazu kommt: Kleine Wohnungen sind pro Quadratmeter deutlich teurer. Selbst Ein-Zimmer-Wohnungen in Österreichs Landeshauptstädten kosten oft 1000 Euro pro Monat (siehe Grafik). Dabei sollten die Wohnkosten idealerweise nicht mehr als ein Viertel des Haushaltseinkommens ausmachen. „Preise wie 1000 Euro Miete für eine 50 Quadratmeter große Wohnung darf es eigentlich nicht geben“, sagt Hanel-Torsch.



APA/ERWIN SCHERIAU

Die Grazer Bürgermeisterin Elke Kahr (KPÖ) setzt auf das Thema Wohnen.

Stadtflucht

Warum werden die horrenden Preise dennoch bezahlt? „Weil man immer noch Menschen findet, die überteuerte Preise zahlen“, sagt Salzburgs Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl (KPÖ), denn: „Keine Wohnung zu haben, ist auch keine Option.“ Salzburg ist die einzige Landeshauptstadt, deren Wohnbevölkerung nicht wächst. „Hätten wir nicht so ein Problem mit Wohnraum, würde Salzburg auch wieder wachsen“, ist sich Dankl (KPÖ) sicher.

Die durchschnittlich angebotene Miete in der Stadt betrug im Jahr 2025 laut „Willhaben“ 21,86 Euro pro Quadratmeter (siehe Grafik). „Die Mieten wären noch viel höher, wenn nicht vor allem junge Familien massenhaft aus der Stadt wegziehen würden“, sagt Dankl. Teilweise würden die Eltern jeden Tag eine Stunde lang nach Salzburg pendeln, erzählt der Kommunist: „Das ist mit ein Grund, warum wir in der Stadt so eine Verkehrskrise haben.“ Und warum die KPÖ bei der letzten Gemeinderatswahl so viele Stimmen bekam – sie setzte im Wahlkampf einzig und allein auf das Thema Wohnen und traf damit einen wunden Punkt.

Die Wohnungsknappheit hat aus Dankls Sicht zwei Gründe: Salzburg habe jahrzehntelang zu wenig geförderten Wohnraum gebaut. Und: „Als Tourismushochburg sind wir für allerlei Begehrlichkeiten attraktiv, seien das Zweitwohnsitze, Festspielwohnungen, AirBnBs oder Mikrohotels.“ Bei Letzteren geht Wohnraum dauerhaft verloren: Häuser, Stockwerke oder gar einzelne Wohnungen werden zu Beherbergungsbetrieben umgewidmet. Nur in der Altstadt ist das bisher verboten. Dankl hofft, dass das Raumordnungsgesetz auf Landesebene noch im Sommer geändert wird.

Die Stadt Salzburg setzt nun auf Nachverdichtung – und will dort geförderte Wohnungen bauen. Wohnbau braucht Jahre, weiß auch Dankl, „aber im Bestand kann man konsequent gegen AirBnB, Leerstand, Mikrohotels und Zweitwohnsitze vorgehen“. Die Salzburger Leerstandsabgabe hilft dabei kaum. Sie sei schlicht zu niedrig, ist Dankl überzeugt: „Wegen 800 Euro im Jahr wird nicht vermietet.“ Die Abgabe bringe die Stadt aber in den Austausch mit den Eigentümern – und schon das helfe. In den nächsten Wochen will die Stadt auch eine neue Beratungsstelle für Eigentümer leer stehender Wohnungen einrichten. Die Hoffnung ist, dass dann wieder mehr vermieten.

Ferienkoje statt Wohnraum

Auch in Wien werden Häuser und Wohnungen in Beherbergungsstätten umgewidmet. „Es gibt Apartment-Hotels, da sind zehn Quadratmeter kleine Wohnkojen nebeneinander“, sagt der grüne Wohnbausprecher Georg Prack: „Das könnte man als Wohnung gar nicht vermieten, aber als Beherbergungsstätte geht es.“ Die Stadt will nun stärker dagegen vorgehen. Noch dieses Jahr soll ein Register für Beherbergungsbetriebe eingeführt werden – inklusive Strafen für alle, die sich nicht an die bestehenden Regeln halten. Das soll auch Personen betreffen, die ihre Wohnung zum Beispiel im Sommer für eine Woche über Online-Plattformen untervermieten, sagt Wohnstadträtin Hanel-Torsch: „Die Ursprungsidee von AirBnb, Wohnraum zu nutzen, der beispielsweise urlaubsbedingt kurzzeitig leer steht, ist eine sehr gute. Aber es hat sich zu einem Geschäftsmodell ausgewachsen, das ganze Wohnungen und sogar Häuser dem Wohnungssektor entzieht.“

Bei einer Leerstandsabgabe bleibt die Bundeshauptstadt indes zögerlich: Die Verwaltungskosten der Abgabe könnte die Einnahmen übersteigen. Denn derzeit weiß Wien nicht, wie viele Wohnungen überhaupt leer stehen. Die letzte Erhebung war 2015, damals waren es rund 30.000. Wien hofft nun auf eine bundesweite Zählung. Davor selbst nachzuzählen, ist für Stadträtin Hanel-Torsch derzeit keine Option.

Eine grobe Schätzung lässt sich über das Wiener Bevölkerungsregister anstellen: Demnach hat in rund 80.000 Wohnungen niemand den Wohnsitz gemeldet. „Diese Zahl ist mit viel Vorsicht zu genießen“, sagt Prack. Darin enthalten sind auch Wohnungen, die gerade saniert werden oder etwa als Ordination genutzt werden. Prack schätzt daher, dass auch heute noch rund 30.000 Wohnungen in Wien tatsächlich leer stehen.

Grazer Überschuss

Einen gewissen Leerstand brauche es, damit Wohnungssuchende die richtigen vier Wände für sich wählen können, sagt WIFO-Experte Klien. Der Ökonom ist überzeugt: „Das Einzige, was die Mieten dämpfen kann, ist ein Überangebot. Dann haben die Mieter eine Auswahl und müssen nicht die Konditionen annehmen, die ihnen die Vermieterseite vorlegt.“ Wo in den letzten zehn Jahren viel gebaut wurde, ist Wohnen günstig.

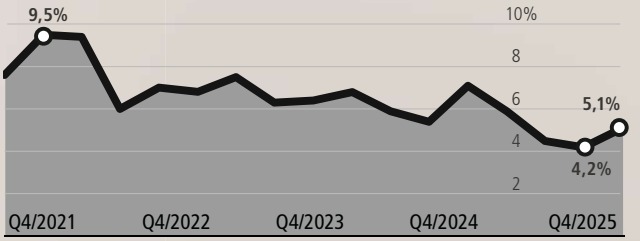
Ein Beispiel dafür ist ausgerechnet Graz. Die steirische Landeshauptstadt wird seit 2021 von der Kommunistin El-

SHUTTERSTOCK

Was Wohnen in Österreich kostet

WOHNKOSTEN IN ÖSTERREICH

10,20 Euro pro Quadratmeter wurden 2025 durchschnittlich für die Hauptmiete in Österreich bezahlt. Damit lag die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter erstmals im zweistelligen Bereich.

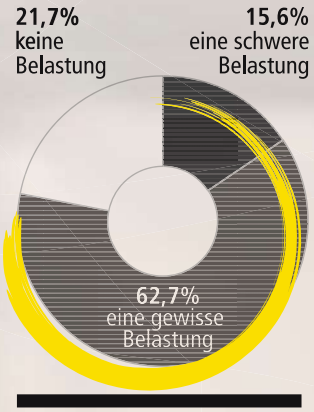


RÜCKSTAND STEIGT

5 Prozent aller Haushalte konnten Ende 2025 die Miete nicht pünktlich bezahlen. Die zuletzt gesunkenen Rückstände steigen somit wieder.

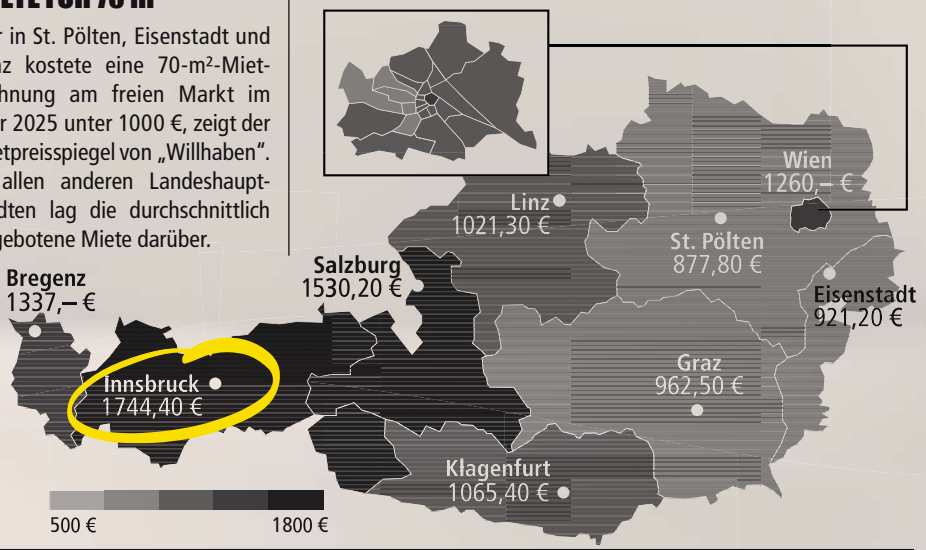
HOHE BELASTUNG

Die Wohnkosten belasten 78,3 Prozent aller Haushalte. Jeder siebte ist schwer belastet.



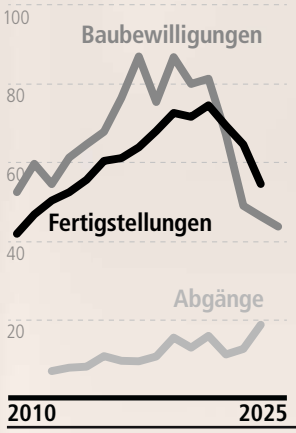
MIETE FÜR 70 m²

Nur in St. Pölten, Eisenstadt und Graz kostete eine 70-m²-Mietwohnung am freien Markt im Jahr 2025 unter 1000 €, zeigt der Mietpreisspiegel von „Willhaben". In allen anderen Landeshauptstädten lag die durchschnittlich angebotene Miete darüber.



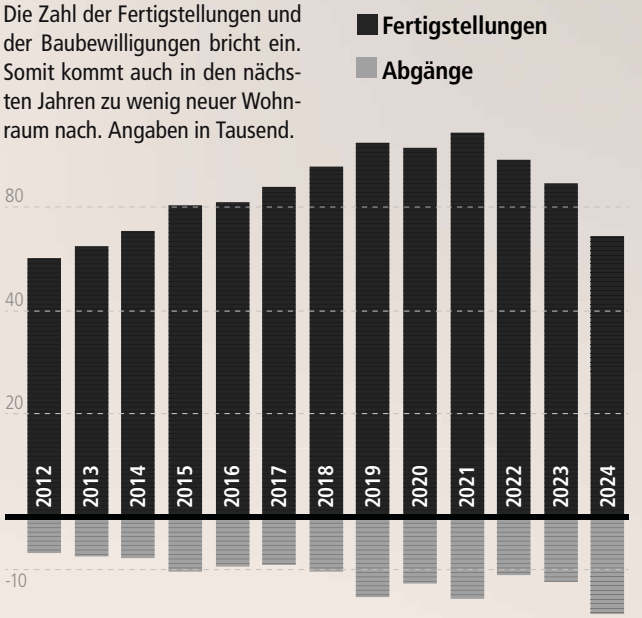
BAUBOOM VORBEI

Mit 2021 endete der Bauboom. Seitdem werden jedes Jahr weniger Wohnungen fertiggestellt. Angaben in Tausend.



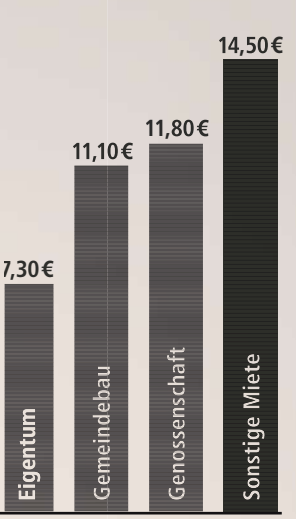
KAUM NACHSCHUB

Die Zahl der Fertigstellungen und der Baubewilligungen bricht ein. Somit kommt auch in den nächsten Jahren zu wenig neuer Wohnraum nach. Angaben in Tausend.



WOHNKOSTEN pro m²

Wer zur Miete wohnt, zahlt im Schnitt doppelt so viel fürs Wohnen pro Quadratmeter wie Wohnungseigentümer.



Quellen: Wohnen 2025. Statistik Austria, Willhaben Mietpreisspiegel/2025 profil infografik

Dieses Dokument ist lizenziert für Österreichische Nationalbibliothek, u700531f
Alle Rechte vorbehalten provided by APA-Comm. Download vom 20.09.2026 19:55 von www.wiso-net.de.

ke Kahr geführt, die sich leistbares Wohnen auf die Fahnen geheftet hat. Das Thema Wohnen und ihr menschennaher Zugang wird Kahr wohl auch bei der Wahl am kommenden Sonntag zu einem klaren Sieg führen. Dabei sind die Mieten in Österreichs zweitgrößter Stadt durchaus leistbar – und das hat die Kommunistin ausgerechnet ihrem Vorgänger zu verdanken: Der Bauboom unter Ex-Bürgermeister Siegfried Nagl brachte dem ÖVP-Urgestein sogar den Spitznamen „Beton-Sigi" ein. Heute sorgen die neuen Stadtteile mit ihrem breiten Angebot an Wohnraum für niedrige Preise.

Zu sehr fallen die Preise selbst in Graz nicht, da die Bauträger ihre hohen Baukosten weitergeben. Einen Mietmangel gibt es aber in der steirischen Hauptstadt nicht: „Wir haben keine Wohnungsknappheit, sondern einen Wohnungsüberschuss", sagt Thomas Riffel, Makler für Graz und Umgebung: In Graz könnten Suchende „aus den Vollen schöpfen" und oft sogar über die Miethöhe verhandeln. „Es ist kein Zufall, dass die, die viel gebaut haben, nun einen vergleichsweise entspannten Wohnungsmarkt haben", ist WIFO-Experte Klien sicher. „Angebotspolitik ist die einzige Möglichkeit, die Mieten zu deckeln."

Andere Städte können dem Grazer Beispiel so rasch nicht folgen. „Politik ist schnelllebig, aber beim Wohnen sind schnelle Lösungen realistisch nicht möglich", sagt Ökonom Klien. Vor allem, da die privaten Bauträger durch den Eigentums-Bauboom der letzten Jahre immer noch blockiert sind – und die Baubranche selbst unter schwerem wirtschaftlichen Druck steht. „Die Immobilienentwickler sitzen auf Wohnungen, die sie nicht verkaufen können", sagt Klien. „In dieser Krise viele neue Projekte zu beginnen und sich damit womöglich selbst zu konkurrenzieren, macht keinen Sinn. Darum ist die Bautätigkeit so stark eingebrochen."

Giftiger Cocktail

Tatsächlich sinken die Zahlen der fertiggestellten Wohnungen seit 2022 deutlich. Und auch die Baubewilligungen für Wohnungen sind im freien Fall (siehe Grafik). Seit 2021 ist die baubewilligte Nutzfläche in keinem Land so stark zurückgegangen wie in Österreich. Mit 32.000 Bewilligungen für Wohnungen in neuen Gebäuden wurde vergangenes Jahr ein neuer Tiefpunkt erreicht. In den nächsten Jahren können also gar nicht so viele neue Wohnungen gebaut werden, wie benötigt werden. „Kurzfristig sehe ich keine Lösungen", sagt WIFO-Experte Klien: „Der Rückgang der Baubewilligungen fesselt uns schon jetzt für die nächsten zwei bis drei Jahre."

Und eine Baubewilligung heißt noch lange nicht, dass tatsächlich neue Wohnungen entstehen. Makler Eugen Otto beschreibt die aktuelle Lage als einen „schädlichen, giftigen Cocktail" aus verschiedenen Faktoren. Extrem hohe Baukosten und eine rigide Finanzierungspolitik der Banken verhindern sogar, dass bereits bewilligte Projekte umgesetzt werden. Und viele Immobilienentwickler kämpfen ums Überleben: Die Bauwirtschaft war 2025 nach dem Handel die Branche mit den zweitmeisten Insolvenzen. 1080 Bauunternehmen gingen vergangenes Jahr pleite.

Trotz des sinkenden Angebots wächst der Bedarf durch Bevölkerungszuwachs und den Trend zu Single-Haushalten. Während 2026 in Wien knapp unter 2500 neu errichtete Mietwohnungen auf den Markt kamen – wovon im Juni nur noch 700 verfügbar waren –, prognostiziert Otto für das Jahr 2027 einen absoluten Tiefpunkt mit lediglich 100 bis 200 neuen Wohnungen für ganz Wien.

Keine private Rettung

Und warum werden nicht einfach die leeren Eigentumswohnungen vermietet? Oft scheitert es an der Finanzierung. Ein Bauträger, der einen vergleichsweise kurzfristigen Kredit aufgenommen hat, um Wohnungen für den schnellen Verkauf zu produzieren, kann seine Finanzierung nicht plötzlich auf eine langfristige Miete umstellen.

In Wien passiert mitunter das Gegenteil: Für die Miete gedachte, neue Wohnungen werden zum Verkauf angeboten. Etwa in Ottakring, wo ein Bauträger eines Dachausbaus seine Pleite durch einen raschen Abverkauf verhindern wollte. Rund eine halbe Million Euro kostet eine 85 Quadratmeter große Wohnung mit Wärmepumpe am Balkon. Bei der Besichtigung hat sie eine besondere Überraschung parat: Aus der dunklen Küchenecke flattert eine Taube heraus. Ganz unangekündigt kam das Tier nicht. Da der Dachausbau schon länger leer steht, hatte der Vogel zum Leid der Bewohner der unteren Stockwerke Zeit, im Stiegenhaus Kot und Federn zu hinterlassen. Zu Redaktionsschluss, vier Monate nach dem Tauben-Kontakt, steht die Wohnung noch immer zum Verkauf.

„Der private Wohnbau wird uns wohnungspolitisch nicht retten", sagt der Kommunist Dankl, im Gegenteil: „Wenn im privaten Segment 1800 Euro Miete für drei Zimmer verlangt werden, verschiebt das die Durchschnittsmieten – und an denen orientieren sich auch die Vermieter von Bestandsmieten." Auch die Sozialdemokratin Hanel-Torsch glaubt nicht, dass mehr Wohnbau allein die Mietpreise sinken lässt: „Wohnen ist ein reiner Anbietermarkt. Da bestimmt immer der Anbieter den Preis."

Gemeinnützige Bauträger bieten billiger an. Und weil die Wohnungsnot längst in den Mittelstand hineinwirkt, werden in vielen Städten die Einkommensgrenzen für den gemeinnützigen Wohnbau erhöht. Das könnte theoretisch den Markt entlasten

„Wohnen ist ein reiner Anbietermarkt. Da bestimmt immer der Anbieter den Preis."

Elke Hanel-Torsch (SPÖ), Wiener Wohnbaustadträtin

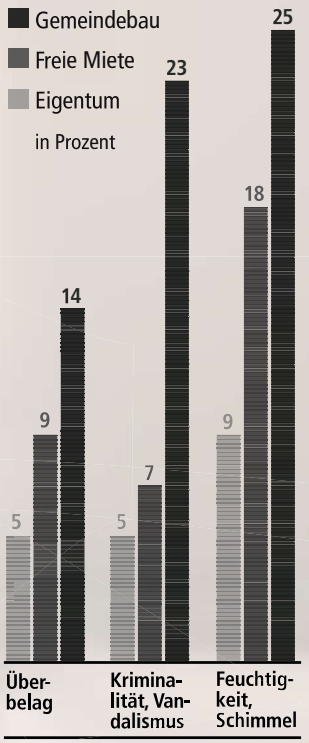


ALEXANDRA UNGER

SHUTTERSTOCK

Was Wohnen in Wien kostet

WOHNKOSTEN IN WIEN

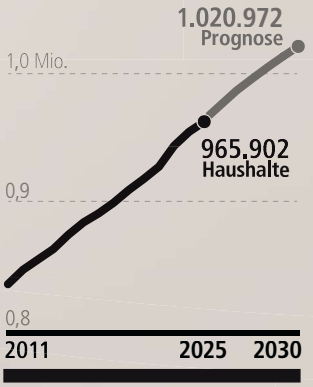


WOHNPROBLEME

Im Gemeindebau klagt ein Viertel der Bewohner über Schimmel. Auch Kriminalität und Überbelag werden hier am stärksten wahrgenommen. Im Eigentum treten diese Wohnprobleme am seltensten auf.

WIEN WÄCHST

Die Zahl der Haushalte in Wien steigt durch Zuzug und Versingelung. Ein Ende des Anstiegs ist nicht in Sicht.



WOHNKOSTEN-BELASTUNG

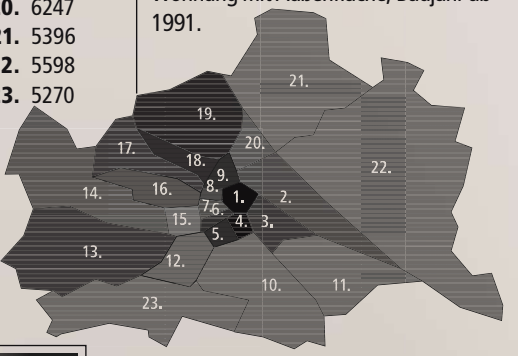
Anteil der monatlichen Wohnkosten am Netto-Haushaltseinkommen

31% Wien (freier Markt)
28% Frankfurt
27% München
24% Zürich
23% Wien (alle Mietformen)

1.	9477 €	**16.**	6292
2.	7392	**17.**	7300
3.	6818	**18.**	7931
4.	9251	**19.**	8412
5.	7311	**20.**	6247
6.	7109	**21.**	5396
7.	7783	**22.**	5598
8.	7846	**23.**	5270
9.	7324		
10.	5691		
11.	4953		
12.	5739		
13.	7345		
14.	6729		
15.	5664		

NEU, LUFTIG, TEUER

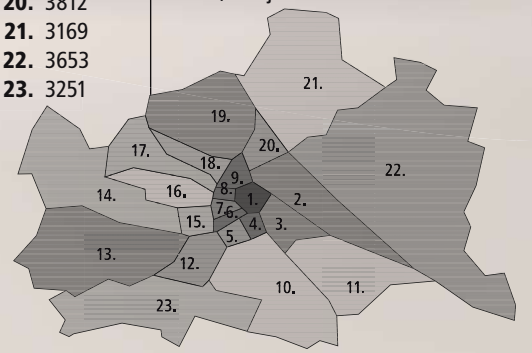
Ein Balkon im Neubau kostet: Kaufpreis pro m² für eine 54 bis 77 m² große Wohnung mit Außenfläche, Baujahr ab 1991.



1.	7077 €	**16.**	3551
2.	4630	**17.**	3760
3.	4814	**18.**	4470
4.	5397	**19.**	5036
5.	4476	**20.**	3812
6.	5445	**21.**	3169
7.	5110	**22.**	3653
8.	5797	**23.**	3251
9.	5549		
10.	3024		
11.	3048		
12.	3795		
13.	4300		
14.	3827		
15.	3763		

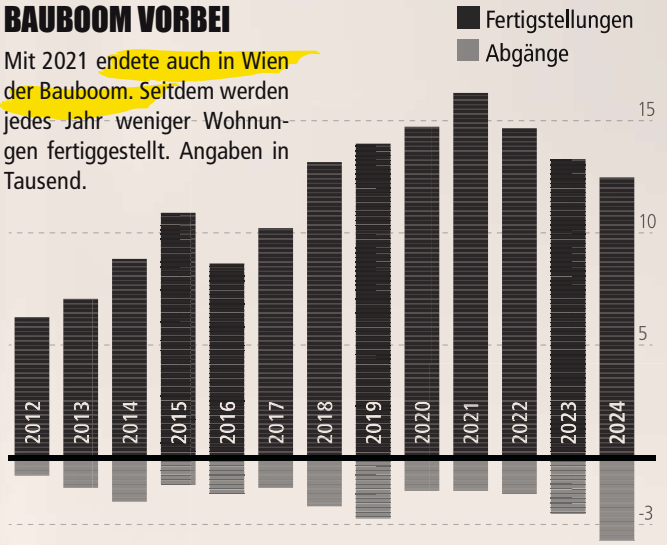
ALT, STICKIG, GÜNSTIG

Im Altbau ist auch Eigentum billiger: Kaufpreis pro m² für eine 54 bis 77 m² große Wohnung ohne Außenfläche, Baujahr bis 1960.



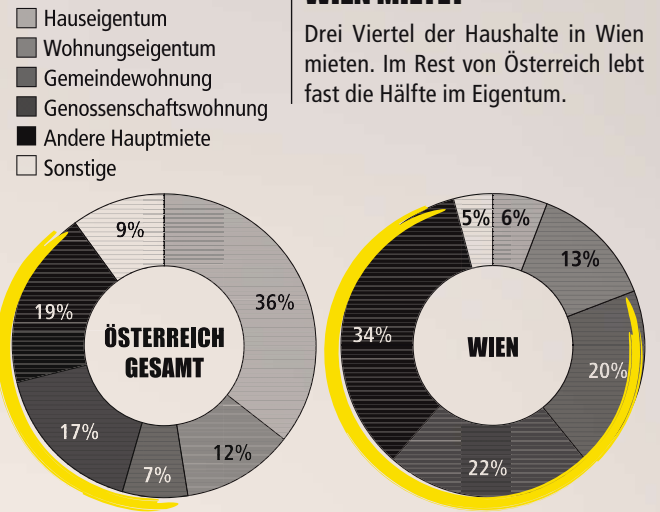
BAUBOOM VORBEI

Mit 2021 endete auch in Wien der Bauboom. Seitdem werden jedes Jahr weniger Wohnungen fertiggestellt. Angaben in Tausend.



WIEN MIETET

Drei Viertel der Haushalte in Wien mieten. Im Rest von Österreich lebt fast die Hälfte im Eigentum.



Quellen: Wohnen 2025, Statistik Austria, Mikrozensus Wohnen 2025, Immobilien-Redaktion.com profil infografik

Dieses Dokument ist lizenziert für Österreichische Nationalbibliothek, u700531f
Alle Rechte vorbehalten provided by APA-Comm. Download vom 20.09.2026 19:55 von www.wiso-net.de.

– wenn es genug Angebot gäbe. Doch in Salzburg stehen schon jetzt rund 2000 Personen auf der Warteliste, über die pro Jahr rund 600 gemeinnützige Wohnungen verteilt werden.

Die Gemeinnützigen dürften auch in den nächsten Jahren den Einbruch der privaten Immobilienentwickler kaum kompensieren, sagt WIFO-Experte Klien: „Die Gemeinnützigen sollen nicht stark auf Booms und Einbrüche reagieren, sondern ein stabiles Segment produzieren." Unterstützt werden sie durch spezielle Widmungskategorien. So müssen die Gemeinnützigen nicht so stark mit privaten Bauträgern um Boden streiten – und können günstiger geförderten Wohnraum bauen.

Doch das Volumen der Wohnbauförderung ist deutlich zurückgegangen, zudem ist sie seit 2008 nicht mehr zweckgewidmet. Die Bundesländer lassen sie oft in Kreisverkehre, Spielplätze oder direkt in das eigene Budget fließen, um Budgetlöcher zu stopfen. Im Regierungsprogramm ist eine Zweckwidmung vorgesehen, erinnert Wohnminister Andreas Babler (SPÖ).



APA/ROLAND SCHLAGER

Wohnminister Andreas Babler (SPÖ) will das Mietrechtsgesetz überarbeiten.

Neues Mietrecht?

Wiens Wohnbaustadträtin Hanel-Torsch ist ohnehin überzeugt: Neben ausreichendem Angebot brauche es neue gesetzliche Obergrenzen bei Mieten. Die SPÖ-Politikerin fordert eine Reform des Mietrechts auf Bundesebene: Das Mietrechtsgesetz solle grundsätzlich für alle Wohnungen gelten. Derzeit fallen nur geförderte Wohnungen und Altbau unter den reglementierten Mietzins. Der Rest kann am freien Markt vermietet werden – zu kaum regulierten Preisen. Hanel-Torsch würde sich wünschen, dass künftig jede Wohnung, die vor 20 oder 30 Jahren gebaut wurde und damit ausfinanziert ist, in den regulierten Bereich der Richtwertmieten übergeht. „Wenn ich Wohnbau frei finanziere, brauche ich Zeit für die Refinanzierung", erklärt Hanel-Torsch: „Danach sollen die Mieten aber auf das Niveau des Mietrechtsgesetzes abgesenkt werden."

Auch Wohnminister und SPÖ-Chef Babler wünscht sich ein „Universalmietrecht", doch: „Die Koalitionspartner lehnen eine solche Verbesserung des Mieter:innenschutzes ab." Dennoch arbeite man an Verbesserungen, etwa durch die Mietpreisbremse. Außerdem soll es Mietern leichter gemacht werden, sich vor Hitze zu schützen.

Wohnung gesucht?

Die Warteliste für geförderten Wohnbau ist lang, der freie Mietmarkt eine Zumutung. Wie Sie dennoch eine leistbare Wohnung in der Stadt finden.

1. Anspruch prüfen

„Erste Anlaufstelle für leistbaren Wohnraum sind gemeinnützige und kommunale Wohnbauträger", sagt Wohnminister Andreas Babler (SPÖ) – auch für die Mittelschicht: In Salzburg wurden Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnbau angehoben, in Wien gilt ab Herbst ein neues Punktesystem für den Gemeindebau. Vielleicht finden gerade Sie einen Platz.

2. Vorbereitung ist die halbe Miete

Immobilienmakler Eugen Otto rät, alle wichtigen Unterlagen – vom Meldezettel bis zum Einkommensnachweis – griffbereit zu haben. „Vor 20 Jahren hätte sich jeder an den Kopf gegriffen, wenn ein Vermieter eine Einkommensbestätigung verlangt hätte", sagt Wolfgang Kirnbauer vom Mieterschutzverband Wien: „Heute ist das völlig selbstverständlich."

3. Auf Zeit spielen

„Wer kurzfristig eine Wohnung sucht, muss nehmen, was er bekommt", sagt WIFO-Wohnexperte Michael Klien. Sein Rat: So rasch wie möglich bei Genossenschaften vormelden lassen. Die Wartezeiten sind lang, „aber vielleicht findet man so mittelfristig Zugang zu einer günstigeren Wohnung".

4. Verzichten

Badewanne, Außenfläche, Ruhelage: Die perfekte, günstige Wohnung gibt es nicht. In Wien hat etwa nur rund die Hälfte der Wohnungen eine Außenfläche – entsprechend teuer sind Balkon oder Terrasse.

5. Schnell sein

Bei gefragten Wohnungen in Wien gehen in den ersten Stunden bis zu 100 Bewerbungen ein, weiß Cynthia Billisich vom Maklerservice „eugen!". Manchmal stößt sogar die Online-Terminvergabe für Besichtigungen an ihre technischen Grenzen. Wer zu lange zögert, geht leer aus.

6. Richtig lesen

Makler Christian Klein rät: Auch wenn die Zeit drängt, sollten Suchende die Inserate genau lesen. Oft steht dort bereits, wie die Kontaktaufnahme erfolgen soll oder welche No-Gos gelten – etwa Haustiere. Das spart allen Beteiligten Zeit und Nerven.

7. „Freundlichkeit" siegt

Immer mehr Mietverträge sind befristet. Zwar müssen

Dazu fordert die Wiener Wohnbaustadträtin eine Überarbeitung des Lagezuschlags im Richtwertsystem. Dazu gibt es bereits eine Arbeitsgruppe im Wohnministerium, Babler erwartet ein Ergebnis Anfang des nächsten Jahres. Zudem fordert Hanel-Torsch Strafen für Vermieter, die das Mietrechtsgesetz vermehrt brechen. Letzteres kommt auch im regulierten Bereich durchaus vor: Fast 170 Millionen Euro sollen Mieter im Altbau 2025 zu viel bezahlt haben, rechnete die Arbeiterkammer zuletzt vor. Denn obwohl für befristete Mietverträge im Altbau ein Abschlag von 25 Prozent vorgesehen sei, werde dieser in der Praxis kaum gewährt.

„Früher waren Mieter selbstbewusst, heute haben sie Angst", sagt Mieterschützer Kirnbauer. Selbst Personen, die sich an den Mieterschutzverband wenden, würden häufig die Konfrontation mit dem Vermieter scheuen. Wer befristet mietet, ist besonders zurückhaltend. Mittlerweile ist ein Viertel aller Mietverhältnisse befristet, am freien Markt die Hälfte. Tendenz steigend. Gleichzeitig sinkt die durchschnittliche Vertragslaufzeit. Zwar hat die Regierung zuletzt die Mindestdauer von drei auf fünf Jahre verlängert, das gilt allerdings nur für gewerbliche Vermieter. Und auch wenn der Vertrag erst in fünf Jahren ausläuft, überlegt man es sich als Mieter doppelt, ob man sich mit dem Vermieter anlegt. Kirnbauer ist daher sicher: „Das Einzige, was dem Mieter Sicherheit gibt, ist ein unbefristeter Vertrag."

Man muss ihn nur finden. ■

sich Mieter nicht alles gefallen lassen, dennoch ist ein gutes Verhältnis zum Vermieter von Vorteil. Läuft die Befristung aus, kann im besten Fall verlängert werden. So sparen Sie sich den Umzug.

8. Autochthon sein

Viele Wohnungssuchende berichten von Benachteiligungen aufgrund ihrer Herkunft. Wer einen typisch österreichischen Namen trägt, hat oft bessere Chancen auf eine Wohnung. Betroffene können durch das Gleichbehandlungsgesetz gegen Diskriminierung vorgehen. Bei multinationalen Pärchen sollte dennoch lieber der österreichisch klingende Name in der Mail für die Besichtigung stehen.

9. Auf Mundpropaganda setzen

Vom kommunistischen Salzburger Vizebürgermeister Kay-Michael Dankl bis zu großen Maklern lautet der Rat: im Freundes- und Bekanntenkreis die Fühler ausstrecken. „Viele Wohnungen werden über Bekannte und Hörensagen vergeben", sagt Dankl. Es schadet also nicht, dem Umfeld ein Ohr abzuknabbern – vielleicht hat selbst der Cousin dritten Grades plötzlich eine Wohnung frei.

10. Glück haben

Unterm Strich sind sich Experten einig: Ein bisschen Glück gehört zu einer erfolgreichen Wohnungssuche immer dazu. Besonders in der Krise.

MIT DEM LOTTERIEN TAG ZUM WIENER KABARETTFESTIVAL

Spielteilnehmer:innen der Österreichischen Lotterien haben jetzt die Chance, jeweils zwei Tickets für das Wiener Kabarettfestival von 25. bis 31. Juli 2026 im Arkadenhof des Rathauses zu gewinnen.



Das Festival bietet auch heuer wieder ein hochkarätiges Programm. Als besonderes Extra treten vor den Hauptacts jeden Abend Nachwuchskünstler:innen auf, die sich ihren Platz bei der Kabarett Talente Show presented by Österreichische Lotterien erspielt haben.
Für jeden der sechs Veranstaltungstage stellen die Österreichischen Lotterien zwei Gratistickets zur Verfügung. Die Teilnahme an der Verlosung erfolgt auf www.lotterientag.at. Anmeldeschluss ist der 12. Juli, die Gewinnverständigung erfolgt im Anschluss daran. Mit den Tickets und dem Vorweis eines Lotterienprodukts steht einem unvergleichlichen Kabarett-Abend im Arkadenhof des Wiener Ratshauses nichts mehr im Wege.
Auch heuer ist das Programm mit zahlreichen Publikumslieblingen und Kabarettgrößen besetzt. Eröffnen wird Andreas Vitasek. Weiters dabei sind Fo & Wisch, Nadja Maleh, Gerald Fleischhacker, Eva Karl Faltermeier, Eva Maria Marold, Stefan Haider, Benedikt Mitmannsgruber, Nina Hartmann und Hawi d´Ehre.

©Maria Ahmann

www.lotterien.at

österreichische LOTTERIEN

WERBUNG

EINE HALBE MILLION EURO IN GOLD

Beim neuen Rubbellos „Goldbarren" gewinnt jedes Los, und man kann bis zu fünf Mal pro Los gewinnen



Vier unterschiedlich große Goldbarren mit vier unterschiedlich hohen Hauptgewinnen zieren das neue Rubbellos

Goldbarren gelten seit Jahrhunderten als Symbol für Wertbeständigkeit und Sicherheit und werden häufig zur Vermögensanlage oder als Reserve genutzt. Jetzt gibt es zu „Goldbarren kaufen" eine Alternative: „Goldbarren errubbeln".
Das neue Rubbellos der Österreichischen Lotterien heißt „Goldbarren", und jedes Los bietet vier verschiedene Spiele mit vier verschiedenen Hauptgewinnen. Den Top-Gewinn kann man in Spiel 1 errubbeln: Das sind 500.000 Euro in Gold, was etwas mehr als 4 Kilogramm Gold entspricht.
In Spiel 2 beträgt der Hauptgewinn 50.000 Euro, in Spiel 3 sind es 20.000 Euro, und in Spiel 4 warten 10.000 Euro als Hauptgewinn. Dazu gibt es in allen Spielen noch zahlreiche weitere Gewinne von 5 Euro bis 100 Euro, und überdies bietet jedes Los noch fünf Bonus-Spiele. Das Besondere an „Goldbarren" ist, dass jedes Los gewinnt.
Das „Goldbarren"-Rubbellos ist zum Preis von 20 Euro in allen Annahmestellen der Österreichischen Lotterien erhältlich. Jedes der 500.000 Lose gewinnt, die Ausschüttungsquote beträgt 65 Prozent.

© Österreichische Lotterien