ZENTRUM FÜR VERWALTUNGS FORSCHUNG KDZ

Österreichischer Städtebund

ÖStiZ 2026
Österreichs Städte in Zahlen

Kommunale Wohnpolitik zwischen wachsender Verantwortung und begrenzten Handlungsspielräumen

Fokusbericht 1

Im Auftrag von
Österreichischer Städtebund

Oktober 2026

Nikola Hochholdinger; Jan Neumair; Klaus Wirth

Kurzzusammenfassung

Dieser Fokusbericht der ÖStiZ-Reihe des Österreichischen Städtebundes widmet sich den Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten kommunaler Wohnpolitik in Österreich. Auf Basis statistischer Analysen und einer Befragung von Stadtverwaltungen wird untersucht, wie steigende Wohnkosten, knapper Wohnraum und veränderte Wohnbedürfnisse insbesondere Städte unter Druck setzen. Der Bericht zeigt, mit welchen Maßnahmen Städte und Gemeinden leistbares Wohnen sichern können, wo ihre Handlungsspielräume begrenzt sind und welche Unterstützung dafür notwendig ist.

Im Auftrag von

Österreichischer Städtebund

Zitiervorschlag

Hochholdinger, N., Neumair, J., Wirth, K. (2026). Kommunale Wohnpolitik zwischen wachsender Verantwortung und begrenzten Handlungsspielräumen, Wien: KDZ – Zentrum für Verwaltungsforschung.

Impressum

KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung

Guglgasse 13 | 1110 Wien

+43 1 8923492

institut@kdz.or.at

www.kdz.or.at

Inhalt

1 Einleitung 6

2 Wohnungsmarkt im Wandel: Wohnkosten steigen stark 8

2.1 Mietpreise – starke Inflation erhöht Kostendruck 8
2.2 Boden- und Immobilienpreise – Eigentum wird immer teurer 12
2.3 Wohnungsangebot - weniger Gemeindewohnungen, aber mehr gemeinnützige Wohnungen 14

3 Städte – Situation besonders prekär 18

3.1 In Städten ist Wohnraum schwer(er) leistbar 18
3.2 Höhere Mietquote in Städten – mehr Menschen von Mietsteigerungen betroffen 20
3.3 Urbaner Wohnraum bleibt knapp: weniger Fläche, mehr Ein-Personen-Haushalte 22
3.4 Sanierungsdruck bei Gemeindebauten sehr hoch 24

4 Wie Städte leistbares Wohnen sichern 26

4.1 Bestandssicherung durch Sanierung und Modernisierung 27
4.2 Vergabe- und Vorschlagsrechte als Instrument kommunaler Wohnungspolitik 28
4.3 Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung als Potenzial im Wohnungsbestand 29
4.4 Wohnen als soziale Aufgabe 32

5 Kommunale Wohnpolitik zwischen wachsender Verantwortung und begrenzten Handlungsspielräumen 33

5.1 Steigende Wohnkosten setzen gerade die Städte unter wachsenden Handlungsdruck 33
5.2 Städte und Gemeinden sichern leistbares Wohnen vor Ort 35
5.4 Kommunen wollen leistbares Wohnen sichern – brauchen dafür verlässliche Unterstützung von Bund und Land 40

6 Methodische Anmerkungen 42

6.1 Glossarium 42
6.2 Datengrundlagen 45

7 Anhang 46

7.1 Ergänzende Tabellen und Abbildungen 46
7.2 Verzeichnisse 59

Management Summary

Mit dem vorliegenden (ersten) Fokusbericht knüpft der Österreichische Städtebund an die langjährige Publikation **„Österreichs Städte in Zahlen“ (ÖStiZ)** an, entwickelt deren datenbasierte Perspektive aber mit lenkungspolitischem Fokus weiter: Statt eines breiten statistischen Überblicks rückt künftig jeweils ein kommunalpolitisch besonders relevantes Thema in den Mittelpunkt. Damit beginnt eine neue Reihe, die Zahlen und Analysen aus verschiedenen Datensätzen auswählt, mit Expertise gewissenhaft einordnet und für aktuelle Fragestellungen nutzbar macht.

In diesem ersten *Fokusbericht* geht es um das Thema Wohnen – ein Thema, das alle Menschen betrifft. Ob Menschen in einer Stadt bleiben können, ob sie ausreichend Geld für Bildung, Mobilität, Gesundheit oder Betreuung haben und ob soziale Durchmischung gelingt, hängt wesentlich auch davon ab, ob Wohnraum für sie leistbar, qualitativ passend und langfristig gesichert ist. Für Städte und Gemeinden ist und bleibt das kommunale Handlungsfeld Wohnen eine der Schlüsselaufgaben kommunaler Daseinsvorsorge.

Wir zeigen im folgenden Fokusbericht auf, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Wohnungsmarkt deutlich verschärft haben, besonders in Bezug auf Mietwohnungen im urbanen Raum. Gleichzeitig wird sichtbar, wie Städte und Gemeinden auf diese Entwicklungen reagieren und welche Handlungsmöglichkeiten ihnen dabei zur Verfügung stehen. **Fünf zentrale Ergebnisse lassen sich hervorheben:**

- **Wohnkosten steigen stärker als die allgemeine Teuerung** – vor allem in Städten wird Leistbarkeit zur Frage von gesellschaftlicher Teilhabe. Hinzu kommen steigende Baukosten sowie Energie- und Betriebskosten.
- Sozialer Wohnbau wirkt **preisdämpfend,** aber der **Bestand an Gemeindewohnungen geht zurück** – damit wird die Sicherung des sozialen Segments wichtiger.
- Kommunale Steuerung hängt nicht nur am Eigentum: **Vergabe-, Vorschlagsrechte und Kooperationen erweitern** den tatsächlichen Einfluss.
- Der **Fokus verschiebt sich** sichtbar vom Neubau **zur Innen- und Bestandsentwicklung:** Sanierung, Modernisierung, Nachverdichtung und Aktivierung nicht genutzter Wohnungen treten immer häufiger auf die Agenden.
- **Ein-Personen-Haushalte prägen** zunehmend **die Städte** – Wohnen wird immer stärker zu einer **sozialen Herausforderung** und gesamtgesellschaftlichen Aufgabe.

Besonders aktuell ist das Thema in den urbanen Räumen, in denen knappe Flächen und konstant hohe Nachfrage für starken Preisauftrieb bei den Mietkosten sorgen. Aufgrund der höheren Mietquote ist dort auch ein größerer Anteil der Bevölkerung unmittelbar von der Preisentwicklung am Mietwohnungsmarkt betroffen. Haushalte mit niedrigen Einkommen, junge Menschen, Alleinerziehende, Familien und ältere Personen geraten dadurch besonders unter Druck.

Zugleich wird deutlich: Der Wohnungsbestand ist insgesamt gewachsen, jedoch nicht überall in gleicher Weise und nicht automatisch dort, wo leistbarer Wohnraum am dringendsten benötigt wird. Während private und gemeinnützige Wohnungsbestände zugenommen haben, ist der Bestand an Gemeindewohnungen rückläufig. Der soziale Wohnbau bleibt dennoch ein wichtiger

preisdämpfender Faktor und ein zentrales Instrument, um leistbares Wohnen in Städten abzusichern.

Die Befragung der Stadtverwaltungen verdeutlicht, wie Städte und Gemeinden darauf mit unterschiedlichen Instrumenten reagieren – von der Sicherung und Entwicklung von Wohnraum über Kooperationen und eine aktive Bodenpolitik und Nachverdichtung bis zu sozialen Unterstützungsangeboten

Der kommunale Einfluss reicht dabei über Wohnungen im Eigentum der Gemeinden hinaus. Durch Vergabe- und Vorschlagsrechte sowie die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauvereinigungen können Städte auch die Bereitstellung und Vergabe von Wohnraum mitgestalten, der ihnen nicht selbst gehört. Diese Kooperationen sind ein wichtiges Finanzierungs- und Umsetzungsmodell für die Städte.

Gleichzeitig verschiebt sich der Schwerpunkt der kommunalen Wohnungspolitik vielerorts vom Neubau zur Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestands. Angesichts steigender Baukosten stehen Sanierung und Modernisierung vielerorts stärker im Vordergrund. Ergänzend können Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Aktivierung längerfristig nicht genutzter Wohnungen zusätzliche Potentiale erschließen. Eine aktive Bodenpolitik und die Sicherung geeigneter Flächen bleiben dabei wichtige Instrumente.

Auch der demografische Wandel verändert die Anforderungen an die kommunale Wohnungspolitik: Ein-Personen-Haushalte prägen insbesondere in den Städten zunehmend die Wohnungsnachfrage und verschärfen die Disparitäten bezüglich der Wohnnutzfläche pro Kopf. Neben baulichen Maßnahmen braucht es daher Angebote für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen sowie soziale Unterstützung. Dazu zählen Wohnberatung, individuelle Unterstützungsleistungen und Maßnahmen zur Prävention von Wohnungsverlusten.

Kommunale Wohnungspolitik ist somit nicht nur Bau- und Planungspolitik, sondern vielmehr noch Sozial-, Klima- und Standortpolitik.

Die Rückmeldungen der Städte und Gemeinden, die durch die Befragung der Städte in den Bericht eingeflossen sind, machen aber auch sichtbar, dass kommunale Handlungsspielräume aktuell begrenzt sind. Steigende Bau- und Sanierungskosten, knappe Budgets, hohe Bodenpreise, fehlende Daten zu längerfristig nicht genutztem Wohnraum und rechtliche Grenzen erschweren wirksames Handeln. Um leistbares, soziales und klimafittes Wohnen langfristig zu sichern, brauchen Städte und Gemeinden jetzt verlässliche Rahmenbedingungen, ausreichende finanzielle Mittel und ein abgestimmtes Zusammenwirken von Bund, Ländern, gemeinnützigen Wohnbauträgern und Kommunen.

1 Einleitung

Die Leistbarkeit des Wohnens hat einen wesentlichen Einfluss darauf, ob Menschen in einer Stadt leben und bleiben können und welche Möglichkeiten ihnen zur gesellschaftlichen Teilhabe offenstehen. Wenn ein wachsender Teil des Haushaltseinkommens für Miete, Betriebskosten, Energie oder Wohnraumsicherung aufgewendet werden muss, bleibt weniger Spielraum für Bildung, Mobilität, Gesundheit, Kinderbetreuung, Pflege oder alltägliche Ausgaben.

Vor diesem Hintergrund hat die kommunale Wohnungspolitik auch eine dezidiert armutspräventive Funktion, gerade in Städten, in denen Menschen mit niedrigen Einkommen, Alleinerziehende, ältere Personen, junge Erwachsene oder neu zugezogene Haushalte überdurchschnittlich häufig auf Mietwohnungen angewiesen sind. Dort können hohe Wohnkosten rasch zu einem Armutsrisiko werden. Die Abfederung von Wohnkostenbelastungen und die Sicherung leistbaren Wohnens sind damit nicht nur wichtige wohnungspolitische Zielsetzungen, sondern können auch zu sozialer Sicherheit, Chancengerechtigkeit und einer ausgewogenen sozialen Durchmischung in Städten und Gemeinden beitragen.

Für Gemeinden und Städte ist das Aufgabenfeld Wohnen somit ein wichtiger Kernbereich der kommunalen Daseinsvorsorge. Mit unterschiedlichen Instrumenten und Maßnahmen kann eine kommunale Wohnungspolitik dazu beitragen, Wohnkostenbelastungen und Armutsrisiken abzufedern, Verdrängung zu begrenzen, stabile Nachbarschaften zu sichern und unterschiedliche Einkommens- und Bevölkerungsgruppen in der Stadt zu halten. Besonders relevant ist dies für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, ältere Menschen, junge Erwachsene, Alleinerziehende, Familien, Menschen mit Unterstützungsbedarf sowie Personen, die am privaten Wohnungsmarkt nur eingeschränkte Chancen haben.

Derzeit gewinnt unserer Beobachtung nach kommunale Wohnungspolitik an wachsender Bedeutung: Steigende Wohn- und Energiekosten, wachsende Sanierungskosten, begrenzte Flächenreserven und Veränderungen am Mietwohnungsmarkt verschärfen die Frage, wie leistbarer Wohnraum erhalten und geschaffen werden kann. Wenn Wohnen zu teuer wird, betrifft dies nicht nur einzelne Haushalte. Es beeinflusst die soziale Durchmischung, die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, die Nutzung öffentlicher Infrastruktur und letztlich den sozialen Zusammenhalt in den Gemeinden.

Viele dieser Problemlagen sind bekannt und werden in den letzten Jahren vermehrt öffentlich thematisiert. Was u.E. jedoch fehlt, ist ein vertiefender Blick in die Praxis der kommunalen Wohnungspolitik und hier insbesondere, eine konkrete Einschätzung darüber, was Gemeinde- und Stadtverwaltungen im Hinblick auf die Sicherung der Leistbarkeit von Wohnen tun.

Dieser erste Fokusbericht begründet eine neue Serie von Beiträgen des Österreichischen Städtebundes als Fortsetzung der Reihe ÖStiZ – Österreichs Städte in Zahlen. Anders als Österreichs Städte in Zahlen mit ihrer breiten inhaltlichen Themenpalette behandeln die Fokusberichte jeweils einen ausgewählten thematischen Schwerpunkt mit besonderer kommunalpolitischer Relevanz. Ziel ist es jeweils, das ausgewählte kommunalpolitische Handlungsfeld methodisch fundiert und inhaltlich möglichst umfassend darzustellen.

Der vorliegende Fokusbericht setzt genau an der eingangs beschriebenen Problemlage „leistbares Wohnen in den Städten sicherzustellen“ an. Er verbindet statistische Analysen mit

den Erfahrungen und Einschätzungen der Städte und Gemeinden. Damit soll sichtbar werden, wie sich das Wohnen in Österreichs Städten entwickelt, wo Leistbarkeit besonders unter Druck gerät, welche sozialpolitischen Konsequenzen daraus entstehen, welche Handlungsspielräume kommunale Verwaltungen wahrnehmen und wo sie an rechtliche, finanzielle oder organisatorische Grenzen stoßen.

Die Analysen des Fokusberichts beruhen auf drei Zugängen: einer Online-Befragung der Mitgliedsstädte des Österreichischen Städtebundes zu Einschätzungen, Handlungsmöglichkeiten, Restriktionen und Maßnahmen im Bereich Wohnen; der Auswertung zentraler Datenquellen, insbesondere des Wohnungs- und Gebäuderegisters der Statistik Austria, ergänzt um Daten aus dem Mikrozensus und um einen Datensatz eines von der TU Wien derzeit bearbeiteten ESPON-Projektes; und einer umfassenden Deskresearch zu aktuellen Entwicklungen, rechtlichen Rahmenbedingungen und kommunalen Instrumenten.

Durch diese Kombination von verschiedenen Untersuchungsperspektiven lässt sich recht gut erkennen, wie sich Wohnungsbestände, Wohnkosten und Wohnungsmärkte entwickeln, aber auch, welche Folgen diese Entwicklungen für die Leistbarkeit des Wohnens haben und welche Antworten Städte darauf geben können: von der Bereitstellung leistbaren Wohnraums über Vergabe- und Unterstützungsmodelle bis hin zu Beratung, Sanierung, Energiekostenentlastung und sozial gestaffelten Gebühren.

Die folgenden Kapitel vertiefen diese Fragen schrittweise:

- Kapitel 2 behandelt die Entwicklung der Wohnkosten und des Wohnungsangebots sowie deren Bedeutung für leistbares Wohnen.
- Kapitel 3 richtet den Blick auf den Wohnungsmarkt in urbanen Zentren.
- Kapitel 4 zeigt, wie Städte auf zunehmende Herausforderungen im Bereich Wohnen reagieren.
- Im Fazit (Kapitel 5) werden die zentralen Befunde zusammengeführt und zu Handlungsvorschlägen weiterentwickelt.

Wir hoffen, dass dieser Fokusbericht eine positive Resonanz findet, zu weiterführenden Diskussionen anregt und dazu beiträgt, dem leistbaren Wohnen als zentralem kommunalen Handlungsfeld noch mehr Aufmerksamkeit zu schenken und wirksame Impulse für die Praxis zu setzen.

2 Wohnungsmarkt im Wandel: Wohnkosten steigen stark

Der österreichische Wohnungsmarkt befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel. Steigende Wohn- und Baukosten, eine rückläufige Neubautätigkeit sowie knappes Bauland verschärfen den Druck auf leistbares Wohnen und verändern die kommunalen Handlungsbedarfe.

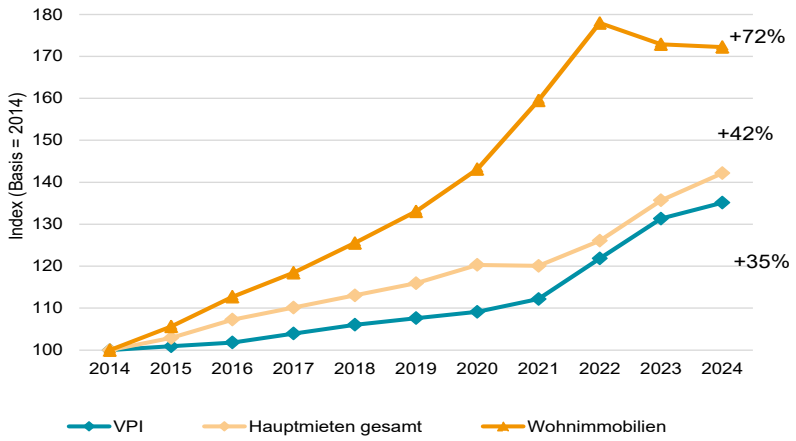
2.1 Mietpreise – starke Inflation erhöht Kostendruck

Österreich hat mit 45 Prozent im EU-Vergleich hinter Deutschland die **zweithöchste Mietquote**, der EU-Schnitt ist 32 Prozent (Eurostat, 2025). Dadurch spielt die Entwicklung am Mietwohnungsmarkt für die Österreicherinnen und Österreicher eine wichtige Rolle hinsichtlich **Zufriedenheit und Lebensqualität**.

Wie Abbildung 1 zeigt, sind die Mieten in den letzten zehn Jahren stärker gestiegen als die allgemeine Inflation. Während die Mieten nominell im Jahre 2024 um 42 Prozent höher waren als im Jahr 2014, sind die Preise des allgemeinen Warenkorbs (VPI – Verbraucherpreisindex) nur um 35 Prozent gestiegen. Diese steigende Wohnkostenbelastung traf auch die Preise für den Immobilienerwerb, die sogar um 72 Prozent gestiegen sind. Dabei zeigen die Detaildaten große Unterschiede zwischen Alt- und Neumieten sowie große regionale Unterschiede. Trotz regulierter Mietsektoren (insb. im Gemeindebau) stiegen die Wohnkosten, angeheizt durch hohe Inflation und die Wertsicherungen der Mieten. Besonders der private Mietsektor verzeichnete starke Dynamiken. Gleichzeitig stiegen die nominalen Anspruchsberechtigungsgrenzen im Einkommen für Sozialwohnungen nicht an, was die Treffsicherheit der sozialen Maßnahmen beeinflusst (Böttcher & Fuchs, 2025).

Österreich ist das Land der Miete – die Mietquote ist mit 45 Prozent die zweithöchste der EU

Abbildung 1: Entwicklung von Wohnkosten und Verbraucherpreisindex, 2014 -2024



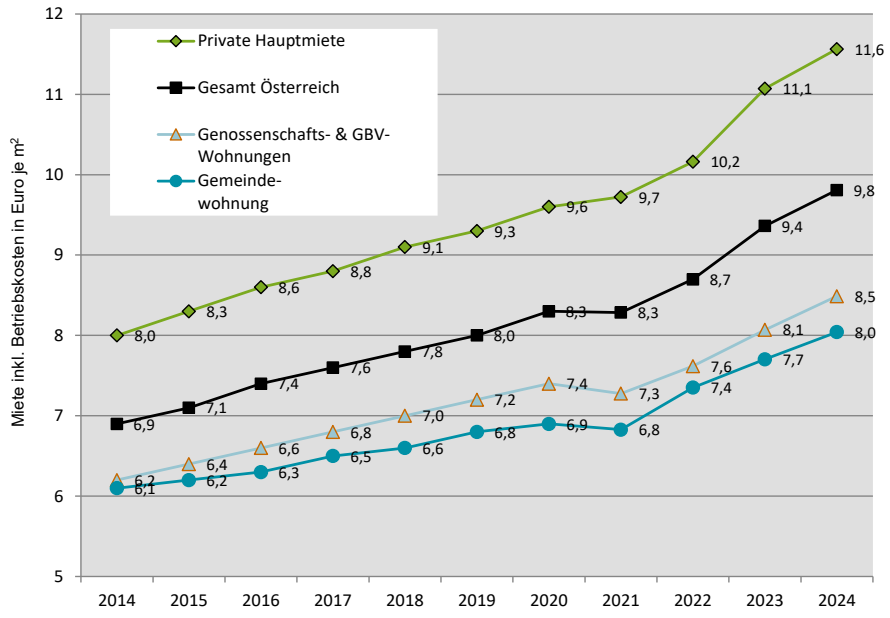
Quelle: KDZ eigene Darstellung (2026) auf Basis Statistik Austria: Häuserpreisindex, Mikrozensus Wohnen - Hauptmieten inkl. Betriebskosten 2014-2024, Verbraucherpreisindex 2014-2024.
Anmerkung: Zeitreihenbruch bei Hauptmieten aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Mietwohnungen im Privatbesitz treiben die Preise, sozialer Wohnbau wirkt preisdämpfend

Abbildung 2 zeigt, dass der durchschnittliche Mietaufwand in Gesamtösterreich zwischen 2014 und 2024 um mehr als 40 Prozent von 6,9 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2014 auf 9,8 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2024 angestiegen. Preistreiber dafür sind insbesondere die Neuvermietungen mit einer bisherigen Mietdauer von unter zwei Jahren, welche bei privaten Mietverhältnissen einen besonders hohen Anteil einnehmen. Die privaten Mieten (grüne Linie) sind insgesamt im Zeitraum von 10 Jahren von 8 Euro auf 11,6 Euro (+45 Prozent) anstiegen.

Aber auch die anderen Eigentümergruppen haben die Mieten nominell im Zehnjahreszeitraum kräftig erhöht, wie die Graphik weiter zeigt. Bei den Genossenschaftswohnungen gab es ein Plus von 37 Prozent, bei den Gemeindewohnungen von 31 Prozent. Die Schere öffnete sich tendenziell mehr: Im Jahr 2024 lag der mittlere Mietaufwand für private Hauptmieten rund 36 Prozent über den durchschnittlichen Mieten für Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen sowie Wohnungen gemeinnütziger Bauvereine.

Abbildung 2: Entwicklung der Mieten nach Mietsegmenten, 2014 -2024



Quelle: KDZ eigene Darstellung (2026) auf Basis Statistik Austria: Mikrozensus Wohnen 2014-2024.
Anmerkungen: Miete inklusive Betriebskosten: Durchschnittlicher monatlicher Wohnungsaufwand inklusive Betriebskosten jedoch ohne Strom-/Heizkosten und ohne Garagenkosten.

Wachsende regionale Unterschiede bei Wohnkosten: Die teureren Bundesländer werden noch teurer

In der Höhe der Miete und den Betriebskosten gibt es prägnante Unterschiede, wie Abbildung 3 zeigt. Es gibt **zwei Gruppen**:

- In den Cluster 8,4 bis 10,5 Euro pro m^2 im Jahr 2024 fallen (aufsteigend) das Burgenland, Kärnten, Oberösterreich, Niederösterreich und die Steiermark.
- Die Gruppe der teureren Bundesländer mit Durchschnittswerten von 12,2 bis 13,6 Euro bilden die führenden Tourismusregionen Wien, Vorarlberg, Tirol und Salzburg.

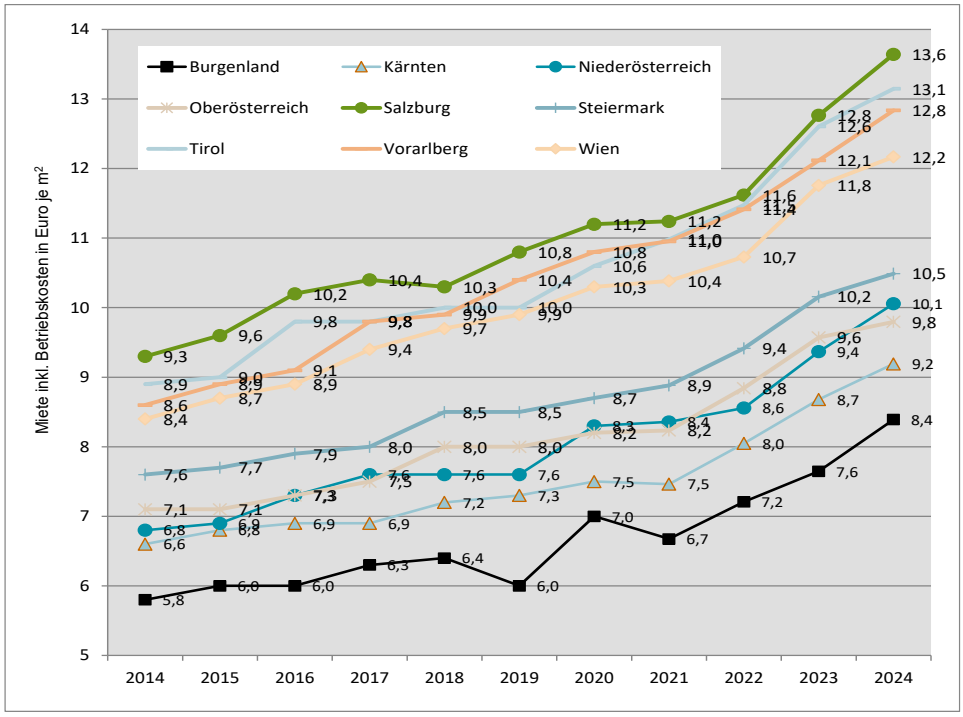
Bei der Entwicklung dieser Werte von 2014 bis 2024 (Abbildung 3) zeigen sich hingegen viel geringere Unterschiede. Die Steigung betrug im Mittelwert 44 Prozent. Die Streuung geht von 38 Prozent in Oberösterreich und der Steiermark zu 49 Prozent in Niederösterreich und Vorarlberg. Damit haben tendenziell die teureren Bundesländer inkl. Niederösterreich mehr zugelegt als die Gruppe mit den niedrigeren Wohnkosten, was eine **divergierende Entwicklung** in Österreich zur Folge hat – die Gruppen unterscheiden sich immer mehr.

Schieflage verschärft sich: Die Unterschiede bei den Wohnkosten innerhalb Österreichs wachsen stetig.

2021 bis 2024 ist eine deutliche Beschleunigung des Anstieges zu beobachten. Etwa die Hälfte des Anstiegs in den Jahren 2014-2024 ist allein auf diese Jahre zurückzuführen. Trotz eines methodisch bedingten leichten Knicks 2021[1] zogen die privaten Hauptmieten inkl. Betriebskosten in diesen **vier Jahren um beinahe 20 Prozent** an. Tabelle 11 im Anhang stellt die Entwicklung zwischen den Jahren auch prozentuell dar.

Die Kristallisationsmomente des Anstiegs bei den Mietpreisen sind die Neuvermietungen, deren Mietzins deutlich über den der Durchschnittsmieten liegt (Statistik Austria, 2026a). In den meisten Bundesländern liegt das Mietenniveau bei Neuvermietungen (Mietdauer bis zu 2 Jahren) um 15-18 Prozent über den durchschnittlichen Mieten, in Wien sogar um 30 Prozent.

Abbildung 3: Entwicklung der privaten Hauptmieten inklusive Betriebskosten nach Bundesland, 2014 -2024



Quelle: KDZ eigene Darstellung (2026) auf Basis Statistik Austria: Mikrozensus Wohnen 2014-2024. Anmerkungen: Miete inklusive Betriebskosten: Durchschnittlicher monatlicher Wohnungsaufwand inklusive Betriebskosten jedoch ohne Strom-/Heizkosten und ohne Garagenkosten.

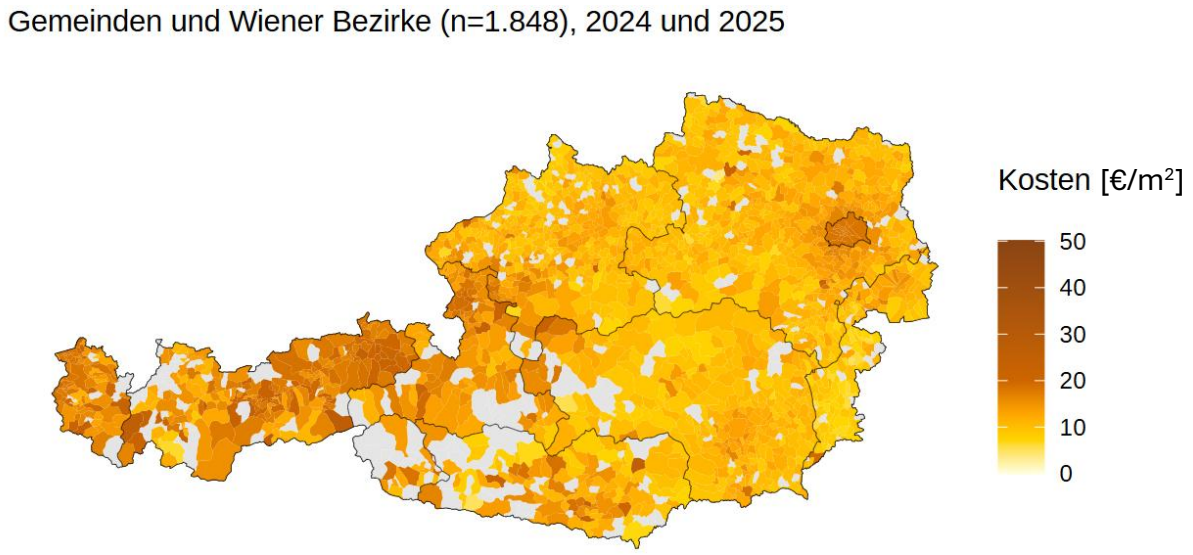
[1] Ab 2021 gibt es bei der Erhebung der Statistik Austria zum Mikrozensus auch Online-Befragungen. Die Fragen mussten darum überarbeitet werden. Es wurde nicht mehr explizit nach dem Wasseranschluss gefragt und die Zuordnung der Heizungskategorien hat sich geändert. Dies wirkte sich auf die zugrunde liegenden Klassifizierungen und somit auch leicht auf die Berechnung der Wohnkosten aus.

In diesem Zusammenhang ist auch der mietpreisdämpfende Einfluss eines starken sozialen Wohnbausegments – wie etwa des kommunalen Wohnbaus in Wien – zu berücksichtigen (Statistik Austria, 2025). Der Soziale Wohnbau drückt das allgemeine Mietpreisniveau (Baumgartner & Jäger, 2026), in Bundesländern mit höheren Anteilen an sozialen Wohnbauten wird nämlich der Druck auf den privaten Markt reduziert (Klien et al., 2022). So liegen die durchschnittlichen Mietpreise der Bundeshauptstadt Wien deutlich unter dem Mietenniveau der Bundesländer Tirol, Vorarlberg und Salzburg.

Zudem beeinflussen unterschiedliche Mietpreisregulierungen in den Bundesländern das Mietenniveau. Mietkostenbeschränkungen wirken vor allem durch gesetzliche Obergrenzen – wie den Richtwertmietzins – sowie durch kommunale und gemeinnützige Wohnbauträger, die Wohnungen zu kostendeckenden und damit deutlich niedrigeren Mieten anbieten. Dadurch wird ein Teil des Wohnungsmarktes vom freien Preisbildungsmechanismus entkoppelt, was das Mietniveau insgesamt dämpft und die Wohnkosten insbesondere für einkommensschwächere Haushalte stabilisiert.

Es kommt dadurch zu den in Abbildung 4 pro Gemeinde dargestellten Mietkosten – je dunkler die Gemeinde, desto höher die Mietkosten. In den alpinen Bundesländern Österreichs sowie in Wien sind die Mietkosten am höchsten. Die in Abbildung 4 dargestellten Mietkosten basieren auf online inserierten Mietwohnungen und bilden somit das Preisniveau bei angebotenen Neuvermietungen ab.

Abbildung 4: Mietkosten gem. HOUSE4ALL-Daten, in Euro pro m², 2024 und 2025



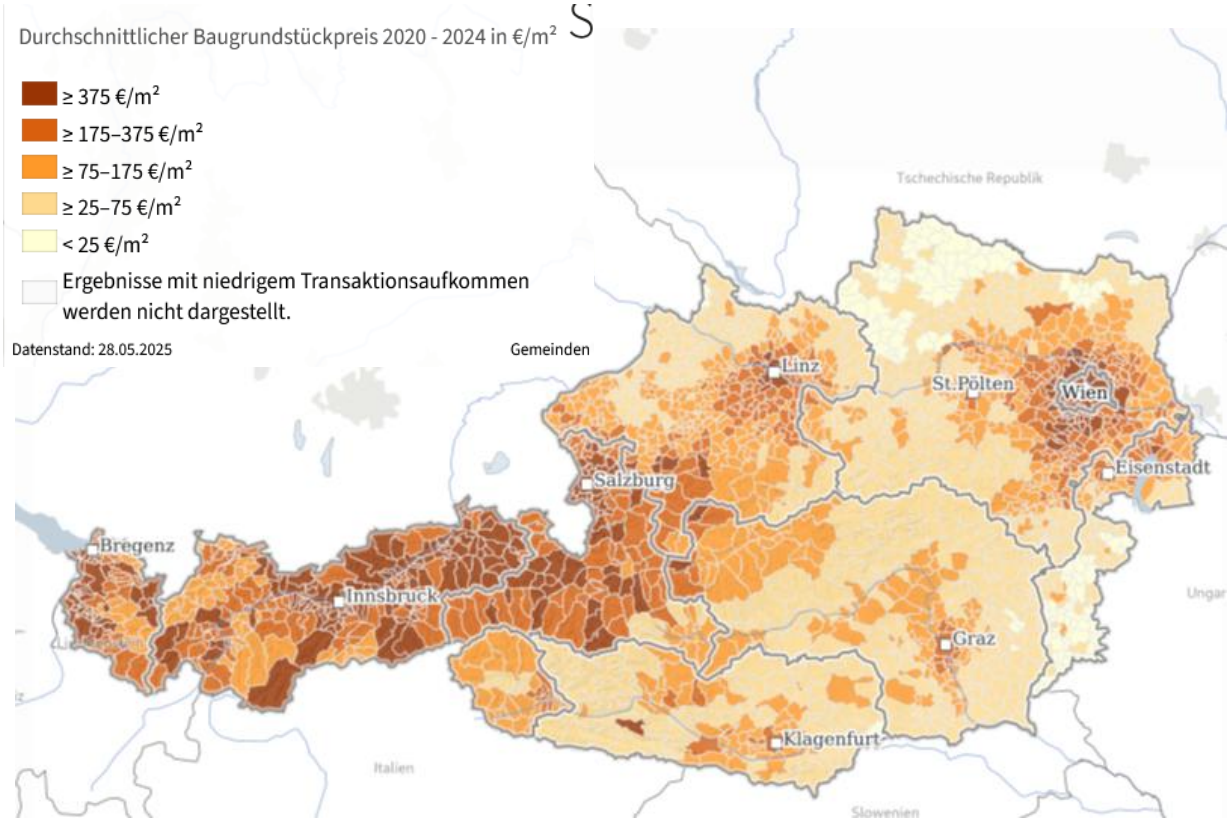
Quelle: ESPON-Projekt HOUSE4ALL, von der Projektgruppe erhaltener Datensatz.
Anmerkung: Die Daten stammen aus dem ESPON-Projekt HOUSE4ALL, ein Projekt der TU Wien. Sie wurden durch Web Scraping von Wohnungsvermittlungsportalen im Zeitraum März 2024 bis März 2025 automatisch gesammelt. Die Nebenkosten wurden gemeindespezifisch berechnet und addiert.

2.2 Boden- und Immobilienpreise – Eigentum wird immer teurer

Hauptursache für die starke Dynamik bei den Wohnungsmieten sind die in den letzten Jahren explodierenden und regional stark unterschiedlichen Bodenpreise. Daneben beeinflussen auch die Zinsentwicklung, die Nachfrage nach Wohnraum und die Neubautätigkeit die Preisentwicklung. Internationale private Investitionen in österreichische Immobilien als Kapitalanlage dürften insbesondere seit der Finanzkrise 2008 zusätzlich zum Preisanstieg beigetragen haben.[2]

Abbildung 5 zeigt, dass die Bodenpreise pro m² in den urbanen Zentren sowie im Alpenbogen höher liegen. Aufgrund des Preisauftriebes wird es auch für Gebietskörperschaften sowie Bauträger, die geförderten Wohnbau bereitstellen, immer schwieriger, geeignete Flächen für die Errichtung leistbarer Wohnungen zu finden.

Abbildung 5: Durchschnittliche Baugrundstückpreise in €/m², 2020 – 2024



Quelle: Statistik Austria (2026): Immobilien-Durchschnittspreise, wie abgebildet auf https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise (abgerufen am 14.10.26).

Bei den Quadratmeterpreisen für bebaubare Grundstücke variieren die Preise stark zwischen rund 1.400 Euro pro Quadratmeter in Salzburg und dem Bezirk Zwettl (NÖ) und Jennersdorf (Bgld)

[2] Für ein Beispiel für Wien, siehe das Strategiepapier Planungsgrundlagen Geförderter Wohnbau, URL: planungsgrundlagen-gefoerderter-wohnbau.pdf (Stand 15.06.26).

mit 26,2 und 23,6 Euro pro Quadratmeter (geometrischer Mittelwert) (Statistik Austria, 2025). Allgemein lässt sich beobachten:

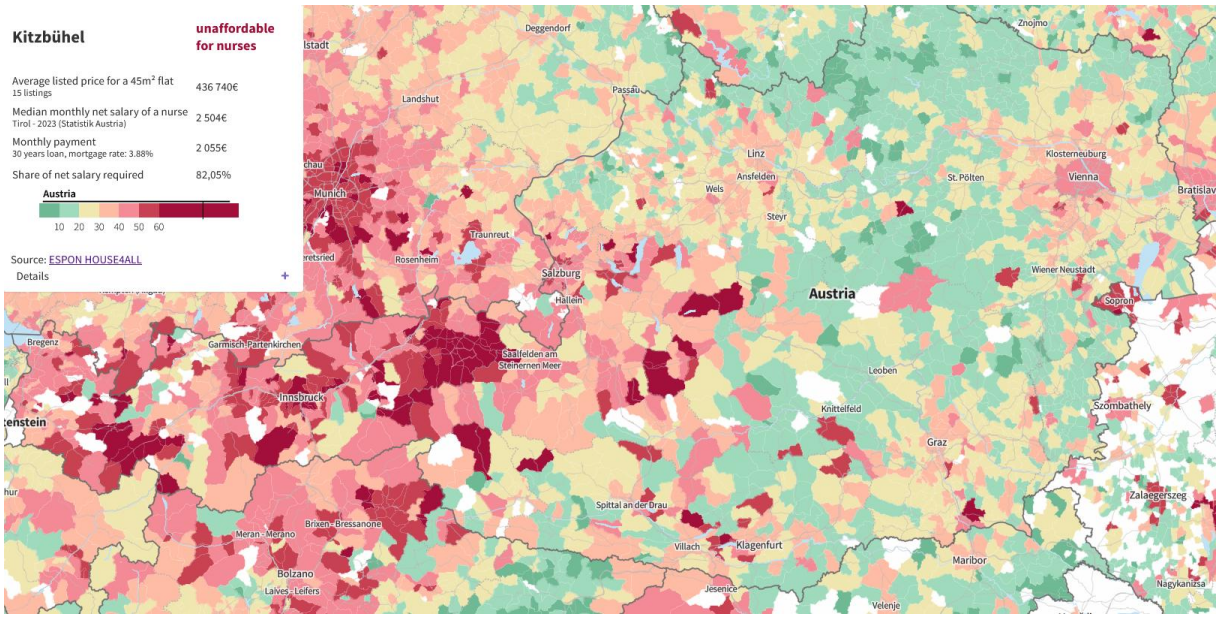
- **Wintersportgebiete und Ballungsräume** sind an den vordersten Plätzen, neben Salzburg gehören dazu auch Wien Döbling und Wien Währing. Die Nähe zu Wien ist bestimmend für die Preise in Niederösterreich und im Burgenland.
- Aber auch in Gemeinden in **Seenähe** – wie beispielsweise in Grundlsee, Nußdorf am Attersee oder Techelsberg am Wörthersee – übersteigen die Preise weit den Durschnitt.
- In der Entwicklung ist eine tendenzielle Ausweitung der teuersten Zonen in Städten und Agglomerationsräumen zu beobachten.
- Die Bundesländer Wien, Salzburg, Vorarlberg und Tirol liegen in Bezug auf die Baulandpreise überdurchschnittlich, Steiermark, Kärnten und Burgenland unterdurchschnittlich.

Die **hohen Grundkosten schlagen sich** in weiterer Folge **in erhöhten Miet- und Wohnungskaufpreisen nieder**. Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen für Wohnungen zeigt sich daher auch ein sehr ähnliches Bild (Statistik Austria, 2025):

- Die durchschnittlichen Preise für Wohnfläche für Eigentumswohnungen (2024) sind in Vorarlberg mit 4.962 Euro am teuersten, knapp gefolgt von Wien mit 4.941 Euro und dem Bundesland Salzburg mit 4.926 Euro pro m^2. In der Steiermark und im Burgenland sind sie hingegen am niedrigsten.
- Bei den größten Städten rangieren neben Wien und Salzburg insbesondere auch Innsbruck, Wals-Siezenheim, Dornbirn, Zell am See oder Rankweil regelmäßig in den letzten Jahren unter den Top 10 mit Preisen über 5.000 Euro pro m^2.

Abbildung 6 visualisiert die Belastung des Nettodurchschnittsgehaltes einer Pflegekraft durch den Kauf einer 45-Quadratmeter-Wohnung in Österreich und den angrenzenden Gebieten. Der Anteil des Nettogehaltes, der bei einer dreißigjährigen Kreditfinanzierung einschließlich Zinsen für die Rückzahlung aufzuwenden wäre, bestimmt den auf der Karte abgebildeten Ergebniswert. In den rot eingefärbten Gemeinden ist dafür ein besonders hoher – de facto nicht mehr leistbarer - Anteil des Einkommens erforderlich (z. B. Kitzbühel). Hier zeigt sich das **bekannte West-Ost-Gefälle** in Österreich einmal mehr, in Wien fällt die rechnerische Einkommensbelastung insbesondere in einzelnen Bezirken im Vergleich zu vielen Gemeinden Westösterreichs geringer aus.

Abbildung 6: Belastung des Nettogehalts einer Pflegekraft durch den Kauf einer 45-m²-Wohnung, 2024 bis 2025



Quelle: Correctiv. (2026). Housing prices, zit. nach: ESPONHOUSE4ALL (2024/2025). Access to affordable and quality housing for all people, wie abgebildet auf https://cdn.correctiv.org/apps/housing-prices/#nurses_sales (abgerufen am 14.10.26).

Die Karte zeigt für jede Gemeinde, welcher Anteil des monatlichen Nettoeinkommens einer Pflegefachkraft für die Kreditrate beim Kauf einer 45 m² großen Wohnung bei einer Laufzeit von 30 Jahren aufzuwenden wäre. Grün- und Gelbtöne stehen für eine geringere, Rosa- und Rottöne für eine höhere rechnerische Einkommensbelastung. Beispielsweise beträgt der durchschnittliche Angebotspreis einer 45-m²-Wohnung in Kitzbühel rund 437.000 Euro. Bei einer monatlichen Kreditrate von rund 2.055 Euro wären damit etwa 82 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens einer Pflegefachkraft (2.504 Euro) für die Finanzierung erforderlich.

2.3 Wohnungsangebot - weniger Gemeindewohnungen, aber mehr gemeinnützige Wohnungen

Der gesamte Wohnungsbestand[3] in Österreich hat sich von 4,441 Mio. im Jahre 2011 auf 5,080 im Jahre 2024 erhöht (Tabelle 1). Dieser **Anstieg von 639.000 Wohnungen oder 14 Prozent** ist größer als der prozentuelle Anstieg der Bevölkerung, der 9,2 Prozent betrug (von 8,4 auf 9,2 Mio.) und geht vor allem auf den Bauboom vor 2020 zurück. In den letzten Jahren wird ein Rückgang der Bautätigkeit beobachtet. Gut 70 Prozent aller Wohnungen gehören Privatpersonen.

Die Erweiterung des Angebotes geht vor allem auf Wohnungen im Privateigentum zurück. Ihr Bestand ist um 10 Prozent (311.000 Wohnungen) gewachsen. Auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben um 185.000 Wohnungen zugelegt, ein Plus von ganzen 32,8 Prozent. Diese Anstiege werden von **leichten Rückgängen bei den Gemeindewohnungen** kontrastiert: um 6 Prozent (18.000 Wohnungen) sind es nun weniger als vor 13 Jahren, da zusätzlich zum altersbedingten Abgang von Wohnungen manche Gemeinden sie zusehends veräußern.

[3] Wohnungen sind für Wohnzwecke geeignete baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden und umfassen damit auch Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

Für die räumliche Lokalisierung dieser Änderungen sind die prozentuellen Veränderungen nach den Urban-Rural-Kategorien[4] der Statistik Austria im zweiten Abschnitt zu betrachten. Der Wohnungsbestand von Privatpersonen und gemeinnützigen Bauvereinigungen ist vor allem in ländlichen Gemeinden im Umland von Zentren angestiegen.[5] Die Wohnungen der Privatpersonen wuchsen im ländlichen Raum im Umland von Zentren am meisten (13 Prozent) und in urbanen Großzentren am wenigsten (7 Prozent). Die **gemeinnützigen Bauvereinigungen wuchsen prozentuell im ländlichen Raum im Umland von Zentren am stärksten** (62 Prozent) und in urbanen Großzentren am wenigsten (24,3 Prozent). Die Gemeindewohnungen reduzierten sich vor allem in den urbanen Kleinzentren (-5.000 Wohnungen oder -28 Prozent).[6]

Seit 2011 ist das Wohnungsangebot mit +14 Prozent stärker gestiegen als das Bevölkerungswachstum mit +9,2 Prozent.

Tabelle 1: Wohnungsbestand nach Urban-Rural-Typologie und Eigentümerverhältnis, in 1.000 Wohnungen, 2024

	Wohnungsbestand (Tsd.)					
	Privat-personen	Öffentliche Körperschaften		Gemein-nützige Bau-vereinigungen	sonstige juristische Personen	Summe
		davon Gemeinden	davon Land, Bund u. and.			
	2024					
Ländlicher Raum	1.150,8	19,0	8,6	96,0	43,6	1.318,0
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	614,0	9,6	5,1	64,5	25,8	718,9
Regionale Zentren	188,3	6,1	3,2	42,7	14,4	254,7
Urbane Kleinzentren	224,2	12,5	4,0	56,6	27,8	325,2
Urbane Mittelzentren	197,1	12,4	5,3	83,9	29,5	328,3
Urbane Großzentren	1.190,8	249,6	35,0	404,8	255,0	2.135,2
Gesamt	**3.565,2**	**309,3**	**61,2**	**748,5**	**396,1**	**5.080,4**
Anteil	**70%**	**6%**	**1%**	**15%**	**8%**	**100%**
	Änderung zu 2011					
Ländlicher Raum	+11%	-10%	-20%	+47%	+46%	+13%
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	+13%	-9%	-18%	+62%	+110%	+17%
Regionale Zentren	+10%	-9%	-2%	+38%	+72%	+16%
Urbane Kleinzentren	+9%	-9%	-2%	+33%	+53%	+15%
Urbane Mittelzentren	+8%	-13%	-12%	+30%	+36%	+14%
Urbane Großzentren	+7%	-4%	+16%	+26%	+76%	+14%
Gesamt	**+10%**	**-6%**	**+1%**	**+33%**	**+68%**	**+14%**
Anteil	**-3%**	**-1%**	**-0%**	**+2%**	**+3%**	

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes.

[4] Siehe die Karte in Abbildung 16 im Anhang.
[5] Damit sind Gemeinden umfasst, die nicht unmittelbar an ein Zentrum angrenzen, aber aufgrund ihrer räumlichen Nähe und Erreichbarkeit zu dessen Einzugsgebiet für das tägliche Pendeln gehören.
[6] Der Anstieg bei den Wohnungen von Land, Bund und anderen öff. Körperschaften (Kammern, Kirchen, etc.) ist auf letztere zurückzuführen, die ihren Bestand in urbanen Großzentren von 18.000 auf 24.000 erhöhen konnten. Der starke Zuwachs bei den sonstigen juristischen Personen geht hingegen auf die Tendenz zurück, Wohnungen ins Vermögen ausgelagerter Kapitalgesellschaften zu übertragen.

Der soziale Wohnbau

Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand werden etwa 22 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes von Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen bereitgestellt Die folgende Tabelle 2 stellt die Wohnungen pro 1.000 EW dar und zeigt auf, dass sich der soziale Wohnbau vor allem in den größeren Gemeinden befindet. Gemeinnütziger Wohnbau dominiert besonders in Oberösterreich, vor allem in Gemeinden über 20.000 EW. Gemeindewohnungen nehmen ab 5.000 EW deutlich zu – **Gemeinden mit 5.000 EW und mehr haben deutlich mehr Wohnungen von Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen**.

Tabelle 2: Wohnungsbestand des sozialen Wohnbaus, pro 1.000 EW, 2024

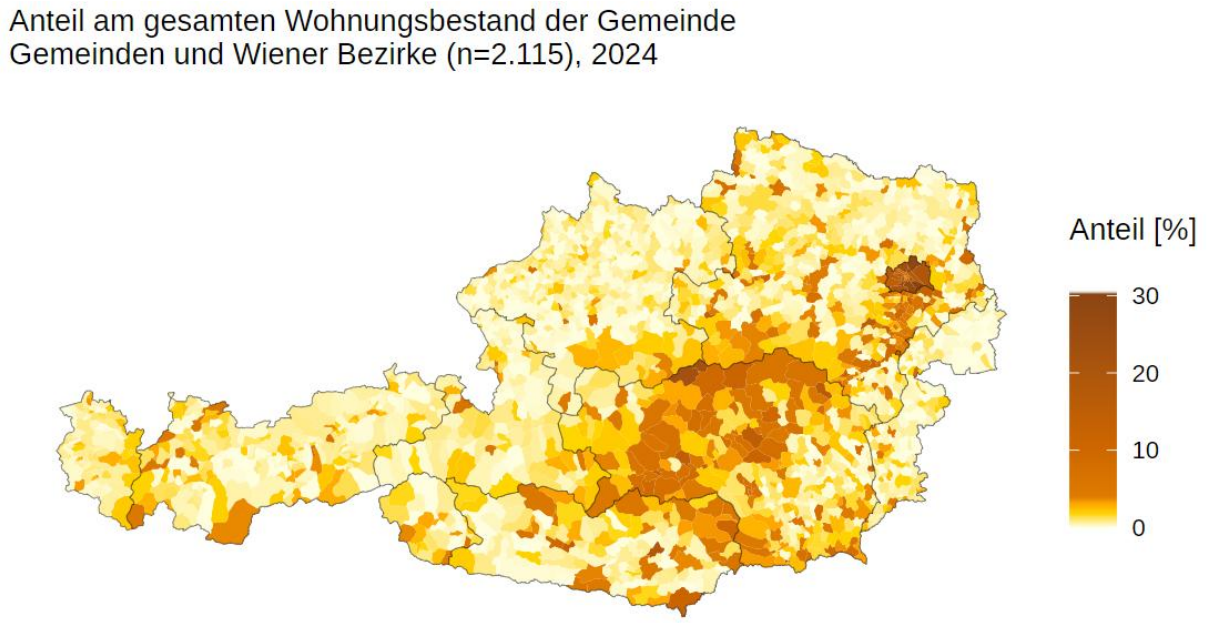
Bundesland	Wohnungsbestand (pro 1.000 EW), 2024 – EW-Klasse: 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.000 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
	Gemeindewohnungen								
Burgenland	9,57	2,54	2,99	9,69	7,04	7,23	-	-	5,42
Kärnten	-	9,89	9,72	8,00	11,74	46,98	18,82	27,60	18,92
Niederösterreich	10,81	6,43	7,33	13,00	21,81	22,66	30,77	23,31	16,55
Oberösterreich	3,12	4,93	2,71	3,27	4,74	6,75	6,42	4,61	4,19
Salzburg	14,35	3,83	5,41	4,40	3,68	4,26	17,04	11,93	6,93
Steiermark	53,98	42,18	13,36	13,47	24,51	19,26	80,20	16,59	19,77
Tirol	6,54	5,93	4,45	4,16	10,19	16,10	2,33	13,75	8,20
Vorarlberg	12,02	6,88	4,26	3,02	3,22	2,23	3,52	4,30	3,54
Wien									112,20
Gesamt	**10,99**	**7,44**	**6,53**	**8,18**	**13,95**	**16,44**	**23,48**	**14,16**	**33,77**
	Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen								
Burgenland	15,40	43,06	48,00	89,91	161,71	231,09	-	-	80,61
Kärnten	-	36,00	36,89	49,64	52,89	83,62	77,30	134,76	77,19
Niederösterreich	6,74	34,02	43,61	71,13	77,17	96,87	145,33	145,10	77,61
Oberösterreich	10,68	20,08	26,97	47,41	75,28	109,21	215,23	264,22	101,66
Salzburg	28,05	22,98	33,52	47,42	48,63	86,88	156,45	111,74	73,02
Steiermark	51,07	40,22	26,29	35,51	61,29	108,06	173,40	79,05	61,78
Tirol	11,25	19,48	25,36	30,58	77,71	102,06	151,07	94,39	57,87
Vorarlberg	10,51	12,79	18,00	29,83	51,25	82,82	106,30	76,88	63,91
Wien									99,49
Gesamt	**13,85**	**28,58**	**34,21**	**50,16**	**70,82**	**100,56**	**151,23**	**141,43**	**81,73**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes und Statistik Austria (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang.
Anmerkung: Sollten Sozialwohnungen in der Rubrik „sonstige Unternehmen“ erfasst worden sein, sind diese nicht in der Angabe enthalten. Außerdem können im Zuge von Bereinigungsmaßnahmen in den letzten zehn Jahren zahlreiche Wohnungen umcodiert worden sein.

Die **Gemeindewohnungen sind räumlich betrachtet** (Abbildung 7) **auf die urbanen Zentren konzentriert**. Es gibt sie nach Bundesland betrachtet vor allem in Wien – 112 Wohnungen pro 1.000 EW – übermäßig sind sie aber auch in der Steiermark, Kärnten und in Niederösterreich vorhanden.

In der Steiermark ist der Anteil an Gemeindewohnungen besonders in kleineren Gemeinden erhöht, selbiges gilt auch für den Anteil an Sozialwohnungen insgesamt, siehe Abbildung 20 im Anhang. Man sieht **in den Bezirken Liezen, Leoben und Bruck-Mürzzuschlag eine „Sozialbau-Insel“, die auf frühere Arbeiterwohnsiedlungen** der Eisen-, Holz- und Montanindustrie zurückgeht. Viele ehemalige Werkswohnungen wurden seit den Privatisierungswellen der 1980er-Jahre an Gemeinden oder gemeinnützige Bauvereinigungen übertragen. Auch in touristisch stark nachgefragten Seeregionen ist Sozialbau überdurchschnittlich vertreten, um Verdrängungseffekten entgegenzuwirken.

Abbildung 7: Gemeindewohnungen als Anteil am Gesamtbestand, in Prozent, 2024



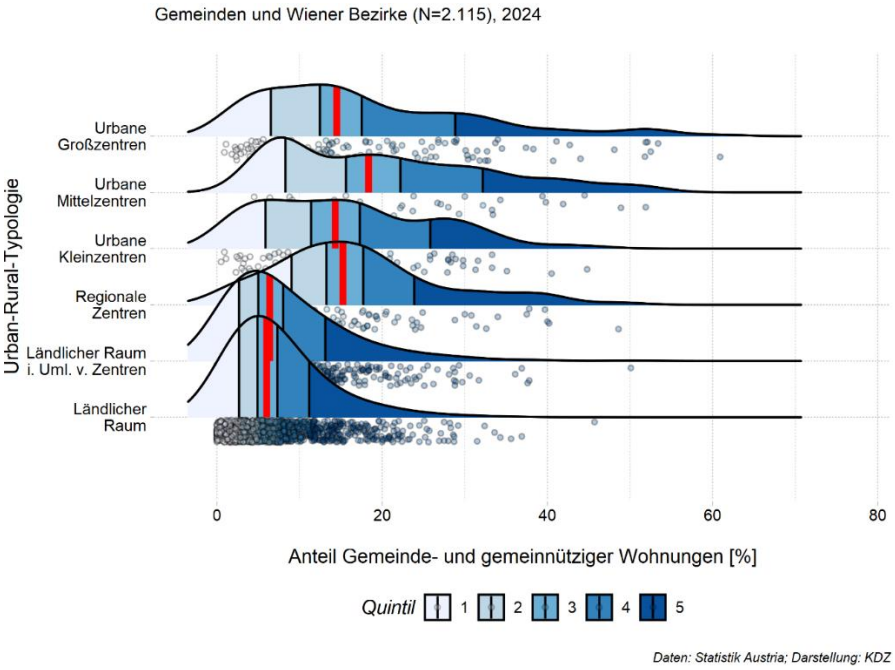
Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes.

Tabelle 13 im Anhang stellt nach Bundesland und EW-Klassen dar, dass der **Rückgang der Gemeindewohnungen von 2011 auf 2024 gesamtheitlich** ist. Er zieht sich durch alle Bundesländer und EW-Klassen. Den größten Rückgang gab es in den großen Städten, dort gab es auch den größten Bestand, absolut und relativ gesehen. Der Anstieg des Bestandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen ist ebenso gesamtheitlich. Große Zuwächse zeigen sich im Burgenland, in Wien und in Niederösterreich.

Die Gemeindewohnungen werden in allen Gemeinden immer weniger, die Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen werden mehr.

Abbildung 8 stellt die Anteile der Gemeindewohnungen und der gemeinnützigen Bauvereinigungen graphisch nach Urban-Rural-Typologie dar. Es lässt sich ablesen, dass beispielsweise eine mittlere Gemeinde in urbanen Großzentren einen Sozialbau-Anteil von ca. 16 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes ausweist (der rote Strich zeigt diesen Median an). Mit Mittelwerten von 15 bis 20 Prozent verfügen die Gemeinden in urbanen und regionalen Zentren über ganz ähnliche Anteile an sozialem Wohnbau. Lediglich im ländlichen Raum bleibt der Sozialbau immer noch in den meisten Gemeinden eine Seltenheit, auch wenn es dort starke Zuwächse relativ gesehen im Bestand gibt, wie weiter oben bereits ausgeführt.

Abbildung 8: Gemeindewohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen als Anteil am Gesamtbestand, in Prozent, 2024



Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes.
Anmerkung: Das Verteilungs- oder Ridgeline-Diagramm veranschaulicht die Verteilung der Gemeinden innerhalb der einzelnen Urban-Rural-Typologien. Die Y-Achse trennt die Gemeinden nach den verschiedenen Kategorien der Urban-Rural-Typologie. Die X-Achse zeigt dabei den jeweiligen Anteil an Gemeinde- und gemeinnützigen Wohnungen. Je höher der „Hügel" einer Gruppe bei einem gewissen Anteil ansteigt, desto mehr Gemeinden konzentrieren sich bei der entsprechenden Gruppe in diesem Wertebereich.

3 Städte – Situation besonders prekär

3.1 In Städten ist Wohnraum schwer(er) leistbar

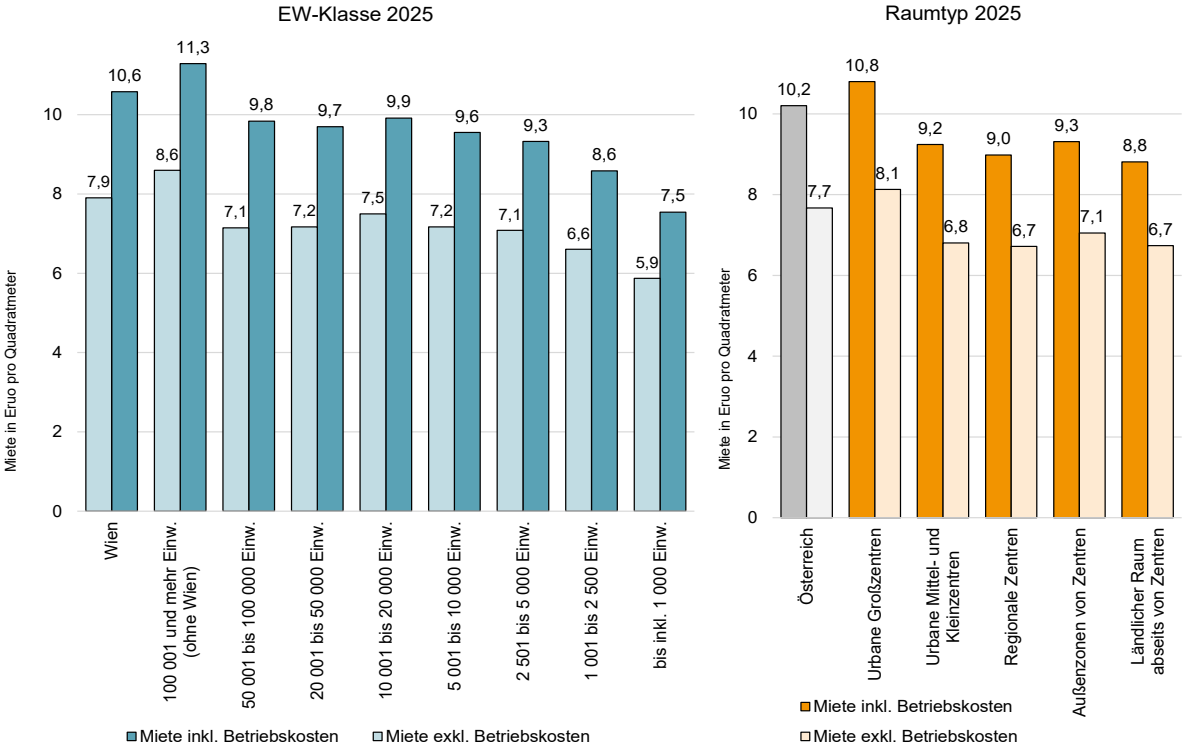
Neben dem bekannten Ost-West-Gefälle bei den Miethöhen können auch in Bezug auf die Gemeindegröße und den Urbanisierungstyp – basierend auf der Mikrozensus-Erhebung – deutliche Unterschiede zwischen großen Städten bzw. urbanen Großzentren und anderen Verdichtungsräumen aufgezeigt werden.

Abbildung 9 verdeutlicht die Miethöhe pro m^2 nach EW-Klasse und Urban-Rural-Typologie. Bedeutend ist auch der Unterschied im Mietenniveau zwischen den weiteren Zentren samt Umland und dem ländlichen Raum abseits der Zentren. So liegen die durchschnittlichen **Mieten pro Quadratmeter in urbanen Großzentren mehr als 20 Prozent über dem Niveau im ländlichen Raum** abseits der Zentren. Auch Städte mit mehr als 100.000 EW (exkl. Wien) weisen mit 11,3 Euro Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter ein deutlich höheres Niveau auf als Kleinstgemeinden mit weniger als 2.500 EW (7,5 Euro Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter).

Diese marktbedingt deutlich höheren Mietpreise in urbanen Räumen sind umso bemerkenswerter, als die verdichtete Bauweise in Städten zugleich eine effizientere Nutzung von Wohn- und Siedlungsflächen sowie Infrastruktur ermöglicht – etwa durch einen geringeren

Flächenverbrauch und eine geringere Bodenversiegelung pro Kopf, einen höheren Anteil kleinerer Wohnungen sowie die häufigere Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

Abbildung 9: Miethöhen nach EW-Klasse und Urban-Rural-Typologie, in Euro pro m², 2025



Quelle: KDZ eigene Darstellung (2026) auf Basis Statistik Austria: Mikrozensus Wohnen, Sonderauswertung 2025.

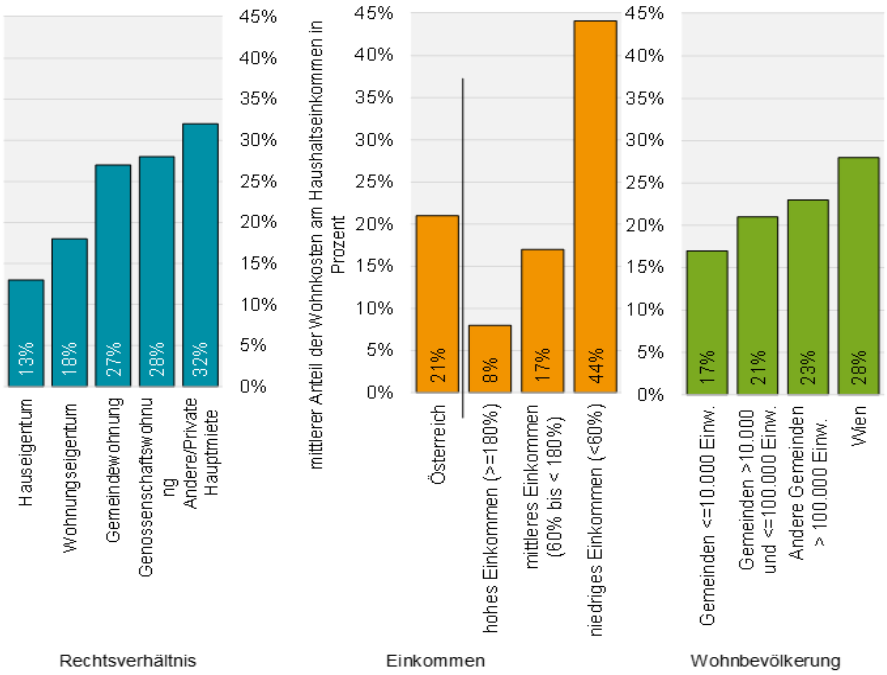
Wohnkostenbelastung: Kosten relativ zum Einkommen

Diese deutlich stärkere Belastung der städtischen Haushalte durch erhöhte Mieten und Immobilienpreise wird auch durch die im Zuge des Mikrozensus Wohnen erhobenen Wohnkosten und deren Anteile am Haushaltseinkommen belegt.

In Abbildung 10 ist die Wohnkostenbelastung nach Rechtsverhältnis, Einkommen und Gemeindegröße dargestellt. Erwartungsgemäß ist sie **in den privaten Hauptmietwohnungen mit durchschnittlich rund 32 Prozent des Haushaltseinkommens am höchsten**, allerdings nimmt sie **auch in den Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen mehr als ein Viertel des laufenden Einkommens** in Anspruch. Nach Einkommen betrachtet zeigt sich, dass Leute mit niedrigem Einkommen (<60 Prozent des Medians) 44 Prozent davon für die Wohnkosten ausgeben müssen.

Die Betrachtung nach Gemeindegröße (grüne Säulen rechts) verdeutlicht zudem, dass die **Wohnkostenbelastung** gemessen am Haushaltseinkommen **mit zunehmender Gemeindegröße steigt** und in Wien am höchsten ist. Besonders relevant ist dabei die höhere Mietquote in Städten: Da Mieterinnen und Mieter einen größeren Anteil ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden als Eigentümerhaushalte, ist in Städten auch ein größerer Anteil der Bevölkerung von hohen Wohnkostenbelastungen betroffen.

Abbildung 10: Wohnkostenbelastung als Anteil am Einkommen nach Rechtsverhältnis, Einkommen und Gemeindegröße, 2024



Quelle: KDZ eigene Darstellung (2026) auf Basis Statistik Austria (2024). Tabellenbände der quartalsmäßigen Krisenfolgenerhebung SILCexpress: „So geht's uns heute".

3.2 Höhere Mietquote in Städten – mehr Menschen von Mietsteigerungen betroffen

Mieterinnen und Mieter müssen im Durchschnitt einen größeren Teil ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden als Personen in Eigentumswohnungen. Da die Mietquote in Städten deutlich höher ist als im ländlichen Raum, ist dort auch ein größerer Anteil der Bevölkerung unmittelbar von Mietpreisentwicklungen betroffen. Steigende Mieten können damit in Städten besonders viele Haushalte treffen, deren Wohnkostenbelastung zusätzlich erhöhen und die langfristige Sicherheit ihrer Wohnsituation beeinträchtigen.

Starke Stadt-Land-Unterschiede bei der Mietquote[7]

Erwartungsgemäß wohnen vor allem in zentralen, dicht besiedelten Räumen deutlich mehr Menschen zur Miete (siehe Tabelle 3). In **urbanen Großzentren sind zwei von drei Wohnungen Mietwohnungen**, in urbanen Mittelzentren ist es jede zweite, auf dem Land ist es nur weniger als jede vierte. In ganz Österreich sind 45 Prozent der Wohnungen vermietet und 40 Prozent der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen wohnen zur Miete.

[7] Die Mietquote wurde anhand des Rechtsverhältnisses (siehe methodische Anmerkungen und Glossarium) errechnet. Es handelt sich um den Status der Wohnung, nicht um das Eigentumsverhältnis. Dabei kann es bei der Erfassung der Eigentümerschaft eines Gebäudes zu Unschärfen gekommen sein und damit zu leichten Abweichungen zum tatsächlichen Wert.

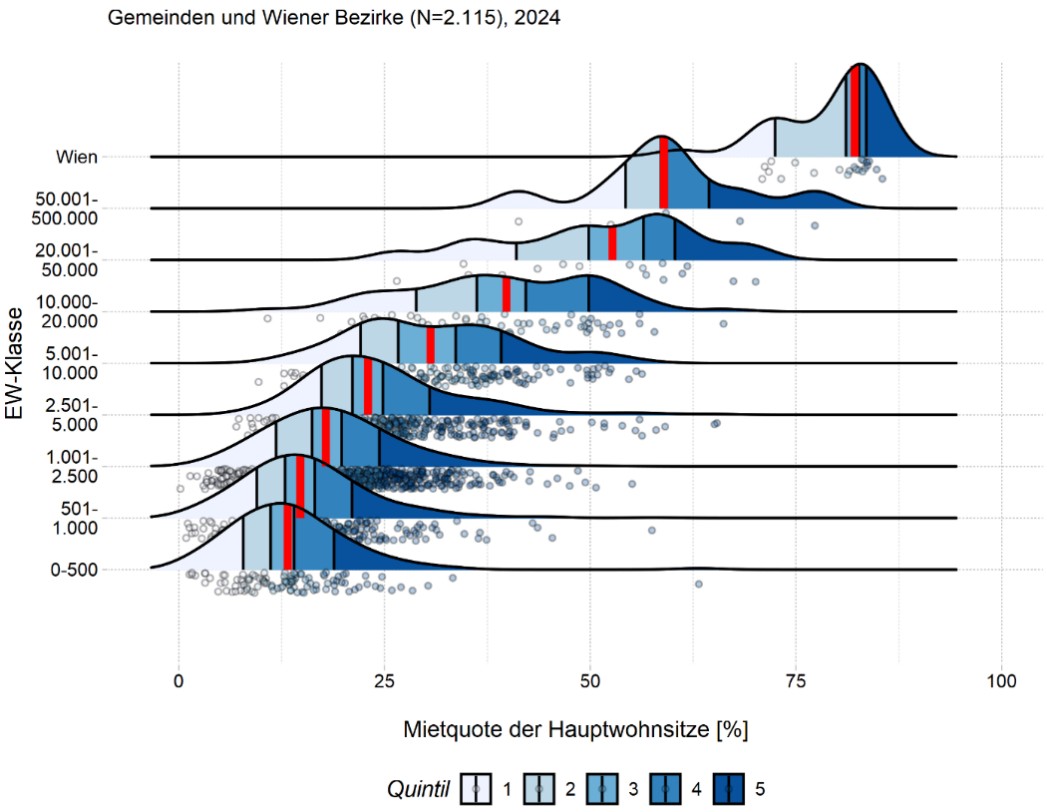
Tabelle 3: Mietquote nach Urban-Rural-Typologie, 2024

	Mietquote	
	Wohnungen	Personen mit Haupt-wohnsitz
Ländlicher Raum	23%	17%
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	22%	17%
Regionale Zentren	36%	30%
Urbane Kleinzentren	41%	35%
Urbane Mittelzentren	50%	44%
Urbane Großzentren	66%	63%
Gesamt	**45%**	**40%**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungsmerkmale – Wohnungen und Personen mit Hauptwohnsitz nach Rechtsverhältnis.

Mietwohnungen als Hauptwohnsitze finden sich vor allem in Wien und den größeren Städten, wie aus Abbildung 11 hervorgeht. Die Wiener Bezirke haben mit einer Mietquote von durchschnittlich 78 Prozent die mit Abstand höchste von ganz Österreich, in den Flächenbundesländern rangieren Städte wie Linz (77,4), Steyr (70,1) und Innsbruck (68,3 Prozent) ganz vorne. Die wenigsten Mietwohnungen in Relation zum gesamten Wohnungsangebot finden sich im ländlichen Raum. Je mehr Personen die Gemeinde umfasst, desto höher ist tendenziell die Mietquote.

Abbildung 11: Mietquoten der Gemeinden nach EW-Klassen, in Prozent, 2024



Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungsmerkmale – Wohnungen nach Rechtsverhältnis und Statistik Austria (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang.
Anmerkung: Die Angaben umfassen nur die Kategorien „Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer“, „Wohnungseigentum“, „Hauptmiete“, „Sonstiges Rechtsverhältnis“ und schließen die Kategorie „entfällt“ aus.

Die Mietquote wächst dabei erstaunlich gleichmäßig in ganz Österreich, wie Tabelle 10 und Abbildung 19 im Anhang zeigen.

3.3 Urbaner Wohnraum bleibt knapp: weniger Fläche, mehr Ein-Personen-Haushalte

Die Wohnnutzfläche wächst, in urbanen Großzentren jedoch schrumpft sie

Tabelle 4 zeigt, dass die Nutzfläche, die jeder Person mit Hauptwohnsitzmeldung durchschnittlich zur Verfügung steht, im ländlichen Raum erwartungsgemäß höher ist. Dort kommen auf eine Person im Durchschnitt zwischen 49 und 50 Quadratmeter an Wohnfläche, während es in urbanen Großzentren 38 Quadratmeter sind. Die Nutzfläche nach Bundesland und EW-Klasse ist im Anhang in Tabelle 14 dargestellt.

Tabelle 4: Wohnnutzflächen pro EW nach Urban-Rural-Typologie, 2011 und 2024

Nutzfläche pro EW am Hauptwohnsitz (m^2)			
	2011	2024	Änderung
Ländlicher Raum	42,4	49,0	+6,6
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	44,4	49,7	+5,3
Regionale Zentren	41,8	47,1	+5,3
Urbane Kleinzentren	41,2	44,5	+3,4
Urbane Mittelzentren	40,1	42,5	+2,4
Urbane Großzentren	37,8	37,5	-0,3
Gesamt	**40,6**	**43,6**	**+2,9**

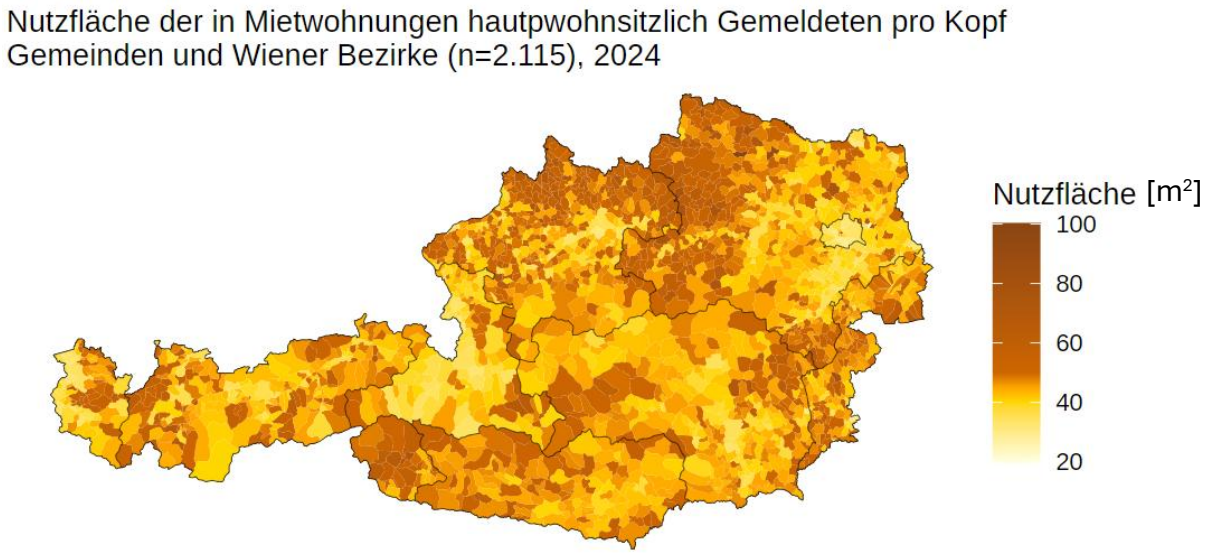
Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Nutzfläche in Quadratmetern.

Betrachtet man Hauptmietwohnungen allein (Tabelle 15 und Tabelle 16), dann fällt die Pro-Kopf-Fläche mit **rund 36 Quadratmetern** deutlich geringer aus, in Wien gar nur bei etwa **34 Quadratmetern**. Dies überträgt sich auch auf die abgebildeten Werte für die Bundesländer und Größenklassen – in ländlichen Bundesländern steht pro Person in Mietwohnungen mehr Wohnfläche zur Verfügung.

Die Nutzfläche pro Person stieg seit 2011 in allen Raumtypen, Bundesländern und EW-Klassen an, außer in den urbanen Großzentren bzw. den Städten über 50.000 EW (Tabelle 4 und Tabelle 14). In urbanen Zentren wird tendenziell weniger Raum je Bewohnerin bzw. Bewohner beansprucht als in regionalen Zentren und in diesen mehr als im ländlichen Raum. Im ländlichen Raum herrscht überwiegend die Wohnform des Einfamilienhauses vor, so dass hinsichtlich der durchschnittlichen Nutzfläche pro Person zwischen Gemeinden im Umland von Zentren und dem weiteren ländlichen Raum kaum mehr Unterschiede bestehen. Auf dem Land hat sich hier die relative Nutzfläche stark vergrößert (Tabelle 4, Tabelle 15 und Abbildung 12).

In den Großstädten zeigt sich hingegen eine leicht gegenläufige Entwicklung: Dort steht Menschen in Mietwohnungen tendenziell weniger Wohnfläche zur Verfügung. Der durchschnittliche Rückgang pro Person geht aber kaum über einen Quadratmeter hinaus (außer in der größten EW-Klasse in Oberösterreich mit Linz und Wels).

Abbildung 12: Wohnnutzfläche pro EW in Mietwohnungen, in m² pro Kopf, 2024



Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Nutzfläche in Quadratmetern und Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.

Die Differenz der Nutzfläche, die Personen in Hauptmietwohnungen und Personen in Eigentumswohnungen zur Verfügung steht, ist in Abbildung 21 im Anhang dargestellt. Je röter die Gemeinde eingefärbt ist, desto mehr Nutzfläche haben Personen in Eigentumswohnungen im Vergleich zu denen in Mietwohnungen zur Verfügung. In den Ballungszentren und im ganzen Osten Niederösterreichs haben Mieterinnen und Mieter viel weniger Nutzfläche zur Verfügung.

Ein-Personen-Haushalte prägen zunehmend die Zentren

Im Jahr 2024 wurden rund 40 Prozent der Wohnungen von Ein-Personen-Haushalten bewohnt (Tabelle 6). In den urbanen und regionalen Zentren liegt ihr Anteil durchgängig zwischen 40 und 45 Prozent, in ländlichen Gemeinden bei etwas über 30 Prozent. Insgesamt ist der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in den vergangenen 13 Jahren um rund drei Prozentpunkte gestiegen. Dabei zeigt sich der Anstieg nicht nur in den Städten: Auch in ländlichen Räumen gewinnen Ein-Personen-Haushalte zunehmend an Bedeutung. Die dahinterliegenden Ursachen können sich jedoch regional unterscheiden und etwa mit unterschiedlichen Alters-, Haushalts- und Lebensformen zusammenhängen.

Tabelle 5: Ein-Personen-Haushalte, in Prozent, 2011 und 2024

Ein-Personen-Haushalte			
	2011	2024	Änderung
Ländlicher Raum	30%	34%	+4,0%
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	28%	32%	+3,7%
Regionale Zentren	35%	40%	+4,9%
Urbane Kleinzentren	36%	40%	+4,3%
Urbane Mittelzentren	39%	42%	+3,4%
Urbane Großzentren	44%	45%	+0,6%
Gesamt	**37%**	**40%**	**+2,5%**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungen nach Wohnsitzangabe in der Wohnung – Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.

Die Ein-Personen-Haushalte sind vor allem in den großen Städten zu finden (Abbildung 22 im Anhang). Daneben gibt es noch ländliche Cluster mit überdurchschnittlich hohem Anteil an Ein-Personen-Haushalten, etwa in der Obersteiermark und im Salzkammergut. Der Anteil wächst auch in manchen ländlichen Gemeinden, weil Alterung und Abwanderung jüngerer Haushalte dazu führen, dass mehr Menschen allein wohnen.

3.4 Sanierungsdruck bei Gemeindebauten sehr hoch

Die Städte nennen die **Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung von Gemeinde- und Sozialwohnungen** als dringendste Aufgabe. Ein Blick auf das Alter der Gebäude mit Gemeindewohnungen kann dabei einen ersten Eindruck gewähren, wo hier von Seiten der öffentlichen Träger Handlungsbedarf besteht. Wohnungen in Gebäuden, die vor 1981 errichtet wurden[8], gelten dabei als sanierungsbedürftig, denn nach 40 bis 50 Jahren ist das Ende der sogenannten wirtschaftlichen Lebensdauer erreicht (Grück, 2010).

Vor allem in urbanen Großzentren finden sich Gemeindewohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen dieses Alters (Tabelle 6). Es sind dort 57 Gemeindewohnungen und insgesamt 150 Sozialwohnungen pro 1.000 EW, die vor 1981 errichtet wurden, das sind 87 Prozent des Gesamtbestandes an Gemeinde- und gemeinnützigen Wohnungen in Österreich. Dies verweist auf den überproportional hohen Sanierungsbedarf bei Gemeindewohnungen insbesondere in urbanen Großzentren.

Tabelle 6: Alter des Wohnungsbestandes nach Urban-Rural-Typologie, pro 1.000 EW, 2024

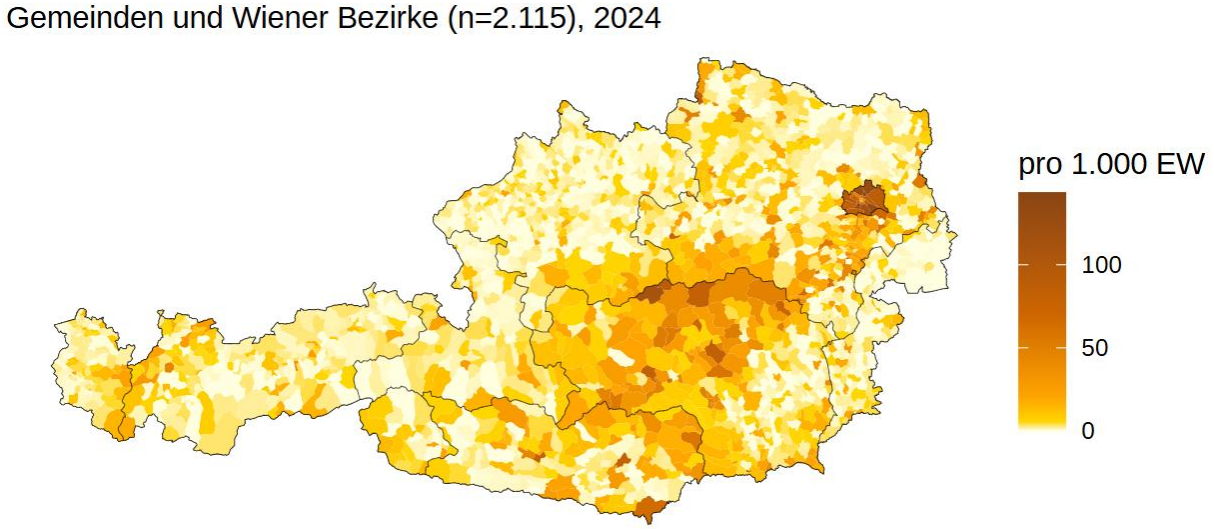
	Alter des Wohnungsbestandes (pro 1.000 EW)					
	vor 1981		insgesamt		Anteil Wohnungen von vor 1981	
	Gemeinde-wohnungen	Gemeinde- und gemeinn. Wohnungen	Gemeinde-wohnungen	Gemeinde- und gemeinn. Wohnungen	Gemeinde-wohnungen	Gemeinde- und gemeinn. Wohnungen
Ländlicher Raum	5,9	26,8	8,0	48,4	73,4%	55,3%
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	5,4	22,0	7,0	53,7	77,1%	40,9%
Regionale Zentren	11,0	50,7	13,4	110,3	82,3%	46,0%
Urbane Kleinzentren	17,7	55,3	21,7	119,9	81,2%	46,2%
Urbane Mittelzentren	17,8	99,3	21,5	166,9	82,6%	59,5%
Urbane Großzentren	57,2	150,4	65,7	172,3	87,0%	87,3%
Gesamt	**28,8**	**84,9**	**33,8**	**115,5**	**85,4%**	**73,5%**

Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes und Statistik Austria (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang.

Der Bestand älterer Gemeindebauten mit Baujahr vor 1981 verteilt sich vor allem auf östliche Bundesländer, primär Steiermark, Niederösterreich und Wien (Abbildung 13). In den anderen Bundesländern fallen die Städte kaum durch höhere Anteile an alten Gemeindebauten auf. Hohe Werte am Land sind in der Obersteiermark aber auch am Arlberg zu finden.

[8] Die Statistik Austria erlaubt ab 1960 nur die Abfrage in Zehnjahresschritten, darum wurde als Schwellenwert für sanierungsbedürftig das Jahr 1980 ausgewählt.

Abbildung 13: Gemeindewohnungen in vor 1981 errichteten Gebäuden, pro 1.000 EW, 2024



Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes und Statistik Austria (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang.

Auch die Verteilung der Gemeindewohnungen in vor 1981 errichteten Gebäuden nach EW-Klassen (siehe Abbildung 23 im Anhang) zeigt vor allem, dass der Bestand an Gemeindebauten in Wien am ältesten ist, 87 Prozent der Gemeindebauten sind von vor 1981.

Genutzte Energieträger

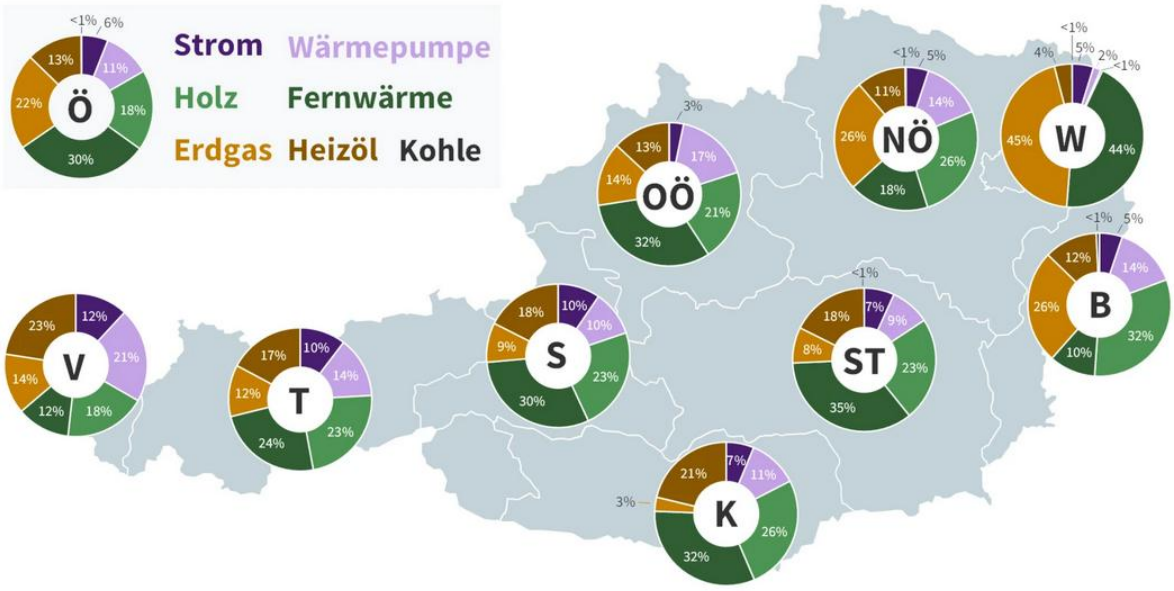
Ein zentraler Einflussfaktor auf die Energiekosten ist der jeweilige Energieträgermix, der sich zwischen städtischen und ländlichen Regionen deutlich unterscheidet. Und hier insbesondere das Heizsystem, da die Raumwärme mit knapp 70 Prozent den größten Anteil am Energieverbrauch der Haushalte ausmacht. 2021/22 wurden in Österreich noch immer die der größte Anteil der **rund vier Millionen Hauptwohnsitze - 35 Prozent - direkt fossil beheizt**: mit Erdgas (22 Prozent) oder Erdöl (13 Prozent). Etwa 30 Prozent nutzen Fernwärme und 18 Prozent Holzheizungen[9]. Wärmepumpen decken elf Prozent des Heizbedarfs, während sechs Prozent der Haushalte mit Stromdirektheizungen arbeiten (BMWET, 2025).

Viele Wohnungen werden noch mit fossilen, emissionsreichen Brennstoffen wie Erdgas und Erdöl beheizt.

Der Bundesländervergleich in Abbildung 14 zeigt dabei den stark unterschiedlichen Energiemix in den Bundesländern. Beispielsweise dominiert in Wien der Einsatz leitungsgebundener Heizsysteme, welche zusätzlich durch steigende Netzkosten belastet sind. Graz und Linz haben ebenfalls hohe Fernwärmeanteile. Insgesamt ist in verdichteten, städtischen Räumen die leitungsgebundene Fernwärme deutlich stärker verbreitet. In ländlichen Regionen spielen Holzheizungen eine wesentlich größere Rolle.

[9] Darunter fallen Holz, Hackschnitzel, Pellets, Holzbriketts.

Abbildung 14: Primäres Heizsystem in Wohnungen (Hauptwohnsitze) nach überwiegend eingesetztem Energieträger 2021/2022



Quelle: BMWET (2025). Wie ist das Heizverhalten in den Bundesländern? auf Basis Statistik Austria (2026). Mikrozensus 2021/2022.

4 Wie Städte leistbares Wohnen sichern

Die Städte berichten von Rahmenbedingungen, die die Sicherung leistbaren Wohnens zunehmend erschweren:

- **Stagnierende Wohnbautätigkeit prägt die Ausgangslage:** Viele Gemeinden errichten seit längerer Zeit keine eigenen Wohnbauten mehr, sodass neue Wohnungen überwiegend durch gemeinnützige oder private Bauträger entstehen. Die Rolle der Städte verlagert sich daher zunehmend auf Steuerung, Kooperation und soziale Vergabe, etwa über Vergabe- oder Belegungsrechte.
- **Sanierung wird zur zentralen Zukunftsaufgabe:** In den kommenden Jahren steht die Sanierung des bestehenden Wohnungsbestands im Mittelpunkt, da steigende Kosten, knappe Budgets und begrenzte Flächen neue Bauprojekte erschweren. Der Sanierungsbedarf umfasst sowohl die bauliche Erhaltung als auch Energieeffizienz, Barrierefreiheit und zeitgemäße Wohnstandards. Viele Kommunen sehen in der Modernisierung bestehender Gebäude die Möglichkeit, Wohnqualität zu erhöhen und langfristig Wohn- und Betriebskosten zu senken.
- **Kooperationen ermöglichen Wohnraumschaffung trotz knapper Gemeindebudgets:** Die Schaffung neuer Wohnungen erfolgt zunehmend über Kooperationen mit gemeinnützigen Bauvereinigungen. Rund zwei Drittel der befragten Städte setzen auf solche Partnerschaften, um leistbaren Wohnraum zu ermöglichen. Diese Modelle reduzieren den finanziellen Aufwand für die Gemeinden und erleichtern gleichzeitig professionelle Projektentwicklung sowie günstige Mietangebote. Die Kommunen bringen dabei häufig Grundstücke, Baurechtsmodelle, Vergaberechte oder gemeinsame Entwicklungsprojekte ein. In diesem Zusammenhang gewinnt auch die **Grundstücks- und Flächensicherung als strategische**

Voraussetzung kommunaler Wohnpolitik an Bedeutung: Die Sicherung geeigneter Grundstücke und Flächen für den sozialen Wohnbau zählt neben der Bestandssicherung und der Aktivierung vorhandener Wohnraumpotenziale aktuell zu den zentralen Prioritäten der Städte und Gemeinden. Viele Städte setzen daher auf Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik, etwa durch Grundstücksbevorratung, Baulandsicherungsmodelle, Vertragsraumordnung, Vorbehaltsflächen, Wohnbaukontingente oder die Umwidmung und Mobilisierung bestehender Flächen.

- **Innenentwicklung und Mobilisierung von längerfristig nicht genutztem Wohnraum gewinnen bei knapper Flächenverfügbarkeit an Bedeutung:** In einer Situation stagnierender Neubautätigkeit, begrenzter Flächenverfügbarkeit und finanzieller Begrenzungen für Sanierungen gewinnt die Innenentwicklung etwa durch Nachverdichtung, die Umnutzung bestehender Gebäude oder die Aktivierung von längerfristig nicht genutztem Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Viele Kommunen setzen ergänzend auf Instrumente wie Grundstückssicherung, Baulandsicherungsmodelle oder die Umwidmung von Brachflächen. Mit Blick auf die Wirksamkeit von Maßnahmen zur Mobilisierung von längerfristig nicht genutztem Wohnraum werden jedoch auch die Grenzen der kommunalen Handlungsmöglichkeiten sichtbar: Sie liegen vor allem dort, wo konkreter „Leerstand“ in nichtkommunalen Beständen besteht oder Gebäude wegen hoher Sanierungskosten wirtschaftlich kaum aktivierbar sind.
- **Wohnen wird zunehmend als soziale und kommunale Querschnittsaufgabe verstanden**: Besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, einer steigenden Zahl älterer Menschen und kleinerer Haushalte gewinnt die integrierte Sichtweise von Wohnen als Querschnittsmaterie an Bedeutung. Wohnungspolitische Herausforderungen werden nicht mehr ausschließlich über die Bereitstellung von Wohnraum betrachtet. Vielfältige Maßnahmen wie Quartiersmanagement, betreutes Wohnen, Generationenwohnen, Nachbarschaftshilfe, Integrationsangebote oder Angebote gegen soziale Isolation verdeutlichen, dass Wohnen zunehmend mit Fragen der sozialen Teilhabe, Gesundheit und des Zusammenlebens im Wohnumfeld verknüpft wird.

4.1 Bestandssicherung durch Sanierung und Modernisierung

Die Sanierung und Modernisierung bestehender kommunaler Wohnungsbestände zählt in vielen Städten zu den wichtigsten Prioritäten der kommenden Jahre. Dabei geht es nicht nur darum, Altbestand wieder bewohnbar zu machen, sondern auch um die ökologische Transformation und den Ausbau der Barrierefreiheit.

Der Stand der thermischen Sanierung ist derzeit unklar, denn in Bezug auf den energetischen Status (z.B. Energieausweise) und die derzeit genutzten Energieträger und Heizsysteme besteht in den Verwaltungen eine **große Datenlücke**. In Bezug auf die Heizsysteme konnten nur fünf von 35 Städten hier Daten bereitstellen, einige weitere haben nur lückenhafte Informationen vorliegen oder bereiten die Datensammlung erst vor. Die vorliegenden Angaben deuten darauf hin, dass Fernwärme derzeit die zentrale Rolle bei der klimafreundlichen Wärmeversorgung kommunaler

Wohnungsbestände einnimmt. Als Plattform dient mitunter das in den österreichischen Gemeinden weit verbreitete e5-Programm für energieeffiziente Gemeinden.[10]

Allerdings ist das Thema durchaus präsent, viele befragte Städte berichten von **Maßnahmen zur energetischen Optimierung des kommunalen Wohnungsbestands**; Umfang und Datengrundlage unterscheiden sich jedoch deutlich. Diese Maßnahmen umfassen insbesondere: Gebäudedämmung (v. a. Fenstertausch, Dacherneuerung), Heizungsumstellung von fossilen auf emissionsarme Brennstoffe, Modernisierung von fossilen Heizungen (Gas-Thermen), Photovoltaik-Anlagen und solare Warmwasserbereitung durch Kollektoren sowie ergänzende Maßnahmen im Wohnumfeld (z.B. Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen für ein besseres Mikroklima, Maßnahmen gegen Hitze, Umstellung auf LED-Leuchtkörper). Im Vordergrund dabei steht nicht nur der Klimaschutz durch die Reduktion von CO^2-Emissionen, sondern insbesondere auch die Verbesserung der Wohnqualität unter anderem auch durch Barrierefreiheit und altersgerechtes Wohnen bei gleichzeitiger Senkung der Betriebskosten.

Einige Städte haben sich selbst dazu verpflichtet, bei Sanierungen kommunaler Dächer Photovoltaikanlagen zu errichten. Teilweise werden dabei auch Bürgerbeteiligungsmodelle eingesetzt. Solche Modelle können zusätzliche private Mittel mobilisieren, die Akzeptanz für erneuerbare Energien erhöhen und die Finanzierung der Investitionen erleichtern. Bürgerbeteiligungsmodelle für kommunale PV-Anlagen werden auch in Österreich bereits eingesetzt.

Darüber hinaus können Städte für ihre eigenen Wohngebäude Maßnahmen zur schrittweisen Umstellung auf klimafreundliche Wärmeversorgung setzen. So kann etwa vorgesehen werden, neu vermietete Wohnungen – soweit technisch möglich – an Fernwärme oder eine andere klimafreundliche Energiequelle anzuschließen. Für die Umsetzung können konkrete Zielquoten und Zeithorizonte definiert werden. Der Ausbau von Fernwärme und erneuerbaren Energiequellen ist auch Bestandteil kommunaler Energie- und Klimaplanung.

In der Städtebefragung wurde deutlich, dass insbesondere kleine Gemeinden im ländlichen Raum – da oft finanzschwach – Schwierigkeiten haben, die nötigen Mittel für die Sanierung der eigenen Wohnungen aufzubringen.[11] Sie sind abhängig von Förderungen und setzen auf Landeswohnbauprogramme. Dabei kommt hinzu, dass aufgrund **gedeckelter Mieten bzw. der Mietpreisbremse** eine wirtschaftliche Refinanzierung von Errichtungs-, Erhaltungs- und Sanierungskosten kaum möglich ist. Anders als die Gebührenhaushalte sind die Budgets der Gemeindewohnungen nicht einmal annähernd kostendeckend. Äußere Faktoren wie die Inflation der Baukosten und der Grundstückspreise erschweren die Finanzierung noch zusätzlich.

4.2 Vergabe- und Vorschlagsrechte als Instrument kommunaler Wohnungspolitik

Kommunale Wohnungspolitik wirkt nicht nur über eigene Gemeindewohnungen. Gerade dort, wo der kommunale Wohnungsbestand begrenzt ist, sind Vergabe- und Vorschlagsrechte ein wichtiger Steuerungshebel. Solche Rechte werden häufig im Zuge von Kooperationen mit

[10] Startseite e5-Gemeinden, URL: https://www.e5-gemeinden.at/

[11] Kleine Gemeinden erhalten zwar Ausgleiche für die Finanzierungsrechnung durch Transfers, allerdings sind diese nur im begrenzten, vom Bundesland vorgegebenen Maße für die Sanierung gemeindeeigener Gebäude zu nutzen.

gemeinnützigen Wohnbauträgern vereinbart, etwa bei der Vergabe von Baurechten auf Gemeindegrund. Die Wohnungsvergabe erfolgt meist nach definierten Kriterien, beispielsweise anhand von Punktesystemen und durch kommunale Gremien wie Gemeinderat oder Wohnungsausschuss.

Laut den Daten der Befragung verfügen die Städte und Gemeinden im Mittel in etwa 11 Prozent des gesamten Wohnungsangebotes in der Gemeinde zusätzlich über Vergaberechte. Diese Vergaberechte ermöglichen es den Städten, **leistbares Wohnen zielgruppenorientiert** zu gestalten. Es werden spezifische Angebote für Familien, ältere Menschen, junge Menschen, Alleinerziehende oder Mehrkinderfamilien genannt. Angebote wie barrierefreies Wohnen, „Junges Wohnen“, betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenhäuser gewinnen dabei an Bedeutung, weil sie Wohnen stärker mit sozialer Unterstützung und gemeinschaftlichem Zusammenleben verbinden.

4.3 Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung als Potenzial im Wohnungsbestand

Ein wichtiger Aspekt kommunaler Wohnpolitik ist die möglichst optimale Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands. Bei großer Knappheit am Wohnungsmarkt kommt dabei oft auch der Mobilisierung von länger nicht oder nur eingeschränkt genutzten Wohnungen große Bedeutung zu, um den lokalen Wohnungsmarkt zu entlasten.

Dabei stellt das fehlende Wissen darüber, welche Wohnungen tatsächlich nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden, oftmals eine große Hürde dar. Auch die Städtebefragung zeigt, dass häufig keine ausreichenden Informationen über leerstehende Wohnungen in den Kommunen vorliegen, um gezielte kommunale Maßnahmen zur Bestandsaktivierung setzen zu können.

Um für diesen Fokusbericht näherungsweise Aussagen über allenfalls verfügbare Potenziale am Wohnungsmarkt aufgrund von nicht optimaler Nutzung (z.B. Leerstand) zu bekommen und gleichzeitig regionale Unterschiede zu erkennen, werden nachfolgend *Wohnungen ohne Haupt- und Nebenwohnsitzmeldung* als Kennzahl herangezogen.[12]

Diese Kennzahl ist nicht mit einem konkret aktivierbarem Wohnraum gleichzusetzen, weil darunter auch temporäre Leerstände (z.B. in Sanierung, vor Verkauf oder Vermietung), Ferienwohnungen sowie nicht bewohnbare Wohnungen oder Wohnungen mit nicht gemeldeter Nutzung fallen können.[13] Hinzu kommen Investitionen für künftige Wohnnutzung oder höhere Preise. Insgesamt gab es für rund 14 Prozent bzw. nicht ganz 700.000 Wohnungen keine Wohnsitzmeldung.

[12] Hinweis: Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung sind nicht mit tatsächlichem Leerstand gleichzusetzen. Da österreichweit keine belastbaren Daten zum Wohnungsleerstand vorliegen, dienen Wohnungen ohne Haupt- und Nebenwohnsitzmeldung hier als Hilfsgröße. Die verfügbaren Registerdaten geben jedoch weder Aufschluss über die tatsächliche Nutzung und Dauer des Leerstands noch über dessen Ursachen. Daher lässt sich daraus auch nicht unmittelbar ableiten, welche Wohnungen tatsächlich leer stehen und mobilisierbar wären.

[13] In der Städtebefragung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass längerfristig nicht genutzte Wohnungen häufig auf wirtschaftlich schwer sanierbare Gebäude oder auf Eigentumsverhältnisse zurückzuführen ist, die außerhalb des kommunalen Einflussbereichs liegen.

Tabelle 7 zeigt, dass der Anteil an Wohnungen ohne Wohnsitzangabe im ländlichen Raum am höchsten ist. Dies ist auch bei den Nebenwohnsitzen so. Gut jede vierte bis fünfte Wohnung ist dort ohne Wohnsitzangabe oder nur mit Nebenwohnsitzangabe. Die Tabelle stellt auch dar, dass die Tendenz bei Wohnungen ohne Wohnsitzangabe und bei Wohnungen mit nur Nebenwohnsitzangabe stärker steigt als bei den Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe – etwas +3 Prozent vom 2021 auf 2024, während bei den Hauptwohnsitzen der Zuwachs nur bei 0,5 Prozent lag. Die Zahl der **nicht genutzten Wohnungen hat sich in den letzten Jahren überraschend stark erhöht**, die Ursachen und das tatsächlich aktivierbare Potenzial lassen sich auf Basis der vorliegenden Daten jedoch nur eingeschränkt beurteilen.

Das Ausmaß nicht genutzter Wohnungen hat sich in den Jahren 2021-2024 erhöht. Die Wohnungen ohne Wohnsitzangabe sind um +2,6 Prozent angestiegen.

Tabelle 7: Wohnungen nach Wohnsitzangabe und Urban-Rural-Typologie, 2024

	Wohnungen nach Angabe								
	Haupt-wohnsitz-angabe	Nur Neben-wohnsitz-angabe	Keine Wohnsitz-angabe	Haupt-wohnsitz-angabe	Nur Neben-wohnsitz-angabe	Keine Wohnsitz-angabe	Haupt-wohnsitz-angabe	Nur Neben-wohnsitz-angabe	Keine Wohnsitz-angabe
	Anzahl Wohnungen (Tsd.)			Anteil Wohnungen (Proz.)			Änderung 2021-2024		
Ländlicher Raum	997,94	88,29	237,32	75,4%	6,7%	17,9%	+0,3%	+1,2%	+3,1%
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	584,81	33,92	100,22	81,3%	4,7%	13,9%	+0,6%	+2,7%	+3,7%
Regionale Zentren	197,35	12,68	39,16	79,2%	5,1%	15,7%	+0,5%	+2,2%	+3,8%
Urbane Kleinzentren	265,93	11,87	47,41	81,8%	3,6%	14,6%	+0,6%	+2,2%	+2,4%
Urbane Mittelzentren	269,53	13,56	45,18	82,1%	4,1%	13,8%	+0,4%	+4,2%	+2,7%
Urbane Großzentren	1812,31	95,38	227,51	84,9%	4,5%	10,7%	+0,6%	+6,1%	+1,6%
Gesamt	**4127,86**	**255,70**	**696,80**	**81,3%**	**5,0%**	**13,7%**	**+0,5%**	**+3,4%**	**+2,6%**

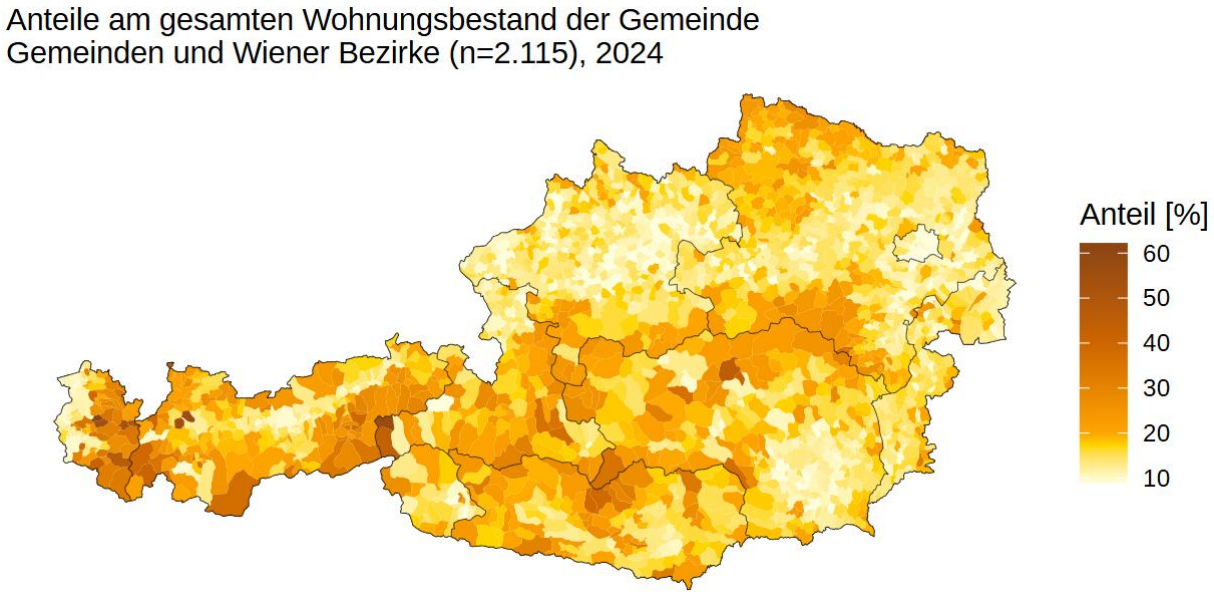
Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungen nach Wohnsitzangabe in der Wohnung –Wohnsitzangabe in der Wohnung.

Nach Bundesland und EW-Klasse betrachtet (Tabelle 21 im Anhang) fallen Kärnten und Tirol mit einem relativ hohen Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldungen auf (16 und 17 Prozent). Es sind vor allem die kleinen Gemeinden im ländlichen Raum, die den höchsten Anteil an Wohnungen ohne Hauptwohnsitz haben. Unter den Landeshauptstädten sind es St. Pölten, Klagenfurt und Graz (13 bis 14 Prozent). Räumlich zeigen sich zwei unterschiedliche Muster (Abbildung 15):

- Hohe Anteile finden sich einerseits in touristisch geprägten Regionen, insbesondere in Teilen von Tirol, Vorarlberg und Salzburg, wo Zweitwohnsitze, Freizeitnutzung und touristische Verwertung eine wichtige Rolle spielen.
- Andererseits treten hohe Werte auch in strukturschwächeren Regionen mit Bevölkerungsverlusten auf, etwa in Teilen Kärntens oder des nördlichen Waldviertels.

Für die Frage leistbaren Wohnens ist vor allem die erste Gruppe relevant, weil dort ungenutzter oder nur temporär genutzter Wohnraum auf angespannte Märkte trifft.

Abbildung 15: Wohnungen ohne Wohnsitzangabe, in Prozent, 2024



Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungen nach Wohnsitzangabe in der Wohnung –Wohnsitzangabe in der Wohnung.

Viele Städte nutzen bereits **Zweit- bzw. Freizeitwohnsitzabgaben als Instrument zur Steuerung und Mobilisierung von längerfristig nicht genutztem Wohnraum**. Abbildung 26 im Anhang färbt die Gemeinden in der Hinsicht ein, ob sie das Konto für die Zweitwohnsitzabgabe bebuchen. Bei den dort braun eingefärbten Gemeinden ist dies der Fall. Sie befinden sich vor allem in Oberösterreich, Kärnten, der Steiermark, Tirol und Vorarlberg. Aufgrund der Buchungspraktiken kann es aber zu Abweichungen kommen.

„Leerstandsabgaben“ bestehen in einzelnen Städten, exakte Daten zum Wohnungsleerstand liegen österreichweit nicht vor und auch aus der Städtebefragung geht hervor, dass vielfach das Wissen über leerstehende Wohnungen fehlt, um gezielte Maßnahmen setzen zu können.

Diese Instrumente verteuern die dauerhafte Nicht- oder Mindernutzung von Wohnraum und setzen dadurch Anreize, Wohnungen wieder dem regulären Wohnungsmarkt zuzuführen. Zusätzlich setzen Städte ergänzend auf **Zweckbindungen geförderter Wohnungen, Verbote der Zweckentfremdung und in Einzelfällen auf die Regulierung von Kurzzeitvermietungen**, um Leerstände am Wohnungsmarkt zu vermeiden.[14] Für stadteigene Wohnungen wurden in der Befragung ergänzend Niedrigmieten, Mietzinsbeihilfen, Instandsetzungsmaßnahmen, thermische Sanierungen sowie Grundrissanpassungen als Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungsleerstand und zur Verbesserung der Nutzbarkeit genannt.

Insgesamt bleibt die Wirkung der Aktivierung von längerfristig nicht genutzten Wohnungen insgesamt sehr begrenzt, solange die Datenqualität, die erforderlichen rechtliche Instrumente, die verbesserte Differenzierung zwischen „Leerstand“ und Zweitwohnsitz sowie Vollzugsmöglichkeiten unzureichend sind.

[14] Die Stadt Innsbruck ergreift gezielte Maßnahmen zur Regulierung von Kurzzeitvermietungen, etwa über Plattformen wie Airbnb. Seit 2021/2022 ist dafür eine eigene „Taskforce Airbnb“ eingerichtet, die Verdachtsfälle prüft, Daten von Online-Plattformen auswertet und gegen mutmaßlich illegale Kurzzeitvermietungen vorgeht.

4.4 Wohnen als soziale Aufgabe

Die Befragung zeigt auf, dass viele Städte und Gemeinden wohnungspolitische Herausforderungen nicht mehr ausschließlich über die Bereitstellung von Wohnraum betrachten. Die Städte verstehen Wohnungspolitik als Sozialpolitik in mehrfacher Hinsicht:

Beratung, finanzielle Hilfen und Prävention können in Ausnahmesituationen helfen

Wohnberatung gehört mittlerweile zu den am stärksten ausgebauten Unterstützungsangeboten. **Beratung funktioniert oft als Einstiegs- und Präventionsinstrument** und wird in den stärker ausgebauten Systemen mit Wohnbegleitung, sozialer Arbeit und finanziellen Unterstützungen verbunden.

Direkte finanzielle Hilfen richten sich vor allem an Menschen mit geringem Einkommen oder an Haushalte, die vorübergehend in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Bei den individuellen Unterstützungsmaßnahmen als Teil der kommunalen Wohnpolitik dominieren **Hilfsfonds für Härtefälle oder einkommensschwache Haushalte**. Wohnbeihilfen bzw. Mietzinsbeihilfen, Energiekosten- oder Heizkostenzuschüsse und kommunale Unterstützung bei Mietrückständen werden ebenfalls häufig genannt. Diese Hilfen werden in der Befragung aus Sicht der Städte als wichtig, rasch verfügbar, treffsicher und für Härtefälle besonders relevant beschrieben. Startwohnungen, Hilfen bei Haushaltsgründung und Energiekostenrückständen Tariferleichterungen sind insgesamt wenig verbreitet; kommunale Sozialtarife und Energiegemeinschaften mit Sozialtarifen werden nur vereinzelt genannt.

Delogierungsprävention und Housing First sichern Wohnstabilität

Zahlreiche Städte engagieren sich aktiv in der Delogierungsprävention und verfolgen neue Ansätze gegen Wohnungslosigkeit. Oftmals wirkt die oben beschriebene Wohnberatung und eine aufsuchende soziale Wohnbegleitung dabei quasi als „Frühwarnsystem“, um etwa frühzeitig drohende Wohnungsverluste zu erkennen. Oft gehe es dabei weniger um finanzielle Unterstützung als um die Vermittlung zwischen Vermieterinnen und Vermietern, sozialen Einrichtungen und betroffenen Haushalten. Die Städte nennen ein **breites Spektrum konkreter Maßnahmen zur Delogierungsprävention und zum Schutz vor Obdachlosigkeit**: von frühzeitiger Kontaktaufnahme, Beratung, Weitervermittlung und finanziellen Hilfen (z.B. Sozialfonds) bis hin zur Bereitstellung bzw. Vermittlung von Not- und Übergangswohnungen sowie Housing First-Angeboten. Die Erfahrungen werden als überwiegend positiv beschrieben, da **stabile Wohnverhältnisse häufig die Grundlage für weitere soziale Integration** bilden. Das Miteinander in der Nachbarschaft fördern

Zusätzlich gewinnen auch **Maßnahmen gegen Vereinsamung und Verwahrlosung** an Bedeutung. Die Aktivitäten richten sich dabei insbesondere an ältere Menschen und Zugezogene. Es geht stets um soziale Teilhabe und Förderung des Gemeinwesens in der Nachbarschaft. Konkret nennen die Städte hier Seniorentreffs, Nachbarschaftsinitiativen, Quartiers-management, Besuchsdienste, Tagesbetreuung, betreutes Wohnen sowie Generationenwohnen oder Integrationsangebote. Essentiell dabei ist die Zusammenarbeit mit lokalen Vereinen und sozialen Organisationen wie beispielsweise Caritas, Hilfswerk, ÖZIV, Männerberatung und Styria Vitalis Aktivitäten sowie dem Verein „Gemeinsam statt einsam“. Besonders vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, einer steigenden Zahl älterer Menschen und kleinerer Haushalte gewinnt diese integrierte Sichtweise an Bedeutung.

5 Kommunale Wohnpolitik zwischen wachsender Verantwortung und begrenzten Handlungsspielräumen

Leistbares Wohnen ist – das zeigen die Analysen für diesen ersten Fokusbericht – nicht allein eine wohnungspolitische Zielsetzung für die Städte und Gemeinden, sondern kann auch einen wesentlichen Beitrag zu sozialer Sicherheit, Chancengerechtigkeit und einem guten Zusammenleben leisten.

Aus Sicht der Kommunen ist es in den vergangenen Jahren deutlich schwieriger geworden, leistbares Wohnen zu gewährleisten. Die Analyse der Wohnkostenentwicklung, des Wohnungsbestandes und der Situation in den Städten zeigt, dass sich die Rahmenbedingungen spürbar verändert haben: Steigende Miet- und Wohnkosten, hohe Bodenpreise, veränderte Haushaltsstrukturen sowie die ökologische Transformation des Gebäudebestandes erhöhen den Handlungsdruck auf Städte und Gemeinden erheblich.

Hinzu kommen strukturelle Veränderungen innerhalb des Wohnungsmarktes. Besonders deutlich zeigt sich dies am Rückgang kommunaler Wohnungen und am starken Wachstum privater sowie gemeinnütziger Wohnungsbestände. Während gemeinnützige Bauvereinigungen ihre Rolle im sozialen Wohnbau ausbauen konnten, nimmt die Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände vielerorts ab.

In den nächsten drei Abschnitten möchten wir diese generelle Einschätzung noch weiter ausführen und sichtbarmachen, vor welchen Herausforderungen die Städte und Gemeinden im Hinblick auf leistbares Wohnen stehen.

5.1 Steigende Wohnkosten setzen gerade die Städte unter wachsenden Handlungsdruck

Wohnkosten steigen stärker als die allgemeine Teuerung

Die Boden- und Mietpreise haben sich über einen längeren Zeitraum dynamischer entwickelt als die allgemeine Teuerung. Hinzu kamen steigende Energiepreise und höhere Betriebskosten. Für viele Haushalte bedeutet das, dass ein zunehmend größerer Anteil des verfügbaren Einkommens für Wohnen aufgewendet werden muss. Damit gerät die Leistbarkeit des Wohnens zunehmend unter Druck.

Besonders deutlich zeigen sich diese Entwicklungen in den Städten. In Ballungsräumen und wirtschaftlich starken Zentren treffen hohe Nachfrage und eine ausgeprägte Mietquote auf knappe Flächen, hohe Bodenpreise und konkurrierende Nutzungsansprüche. Mehrere Befunde der statistischen Analyse zeigen, dass sich der Handlungsbedarf gerade in Städten verschärft, wenn leistbares Wohnen auch künftig gewährleistet werden soll.

Wohnkostenbelastung trifft Haushalte und Räume sehr unterschiedlich

Die finanzielle Belastung der Haushalte durch Wohnkosten hat real, also inflationsbereinigt, deutlich zugenommen. Einkommen und Preise anderer Güter sind langsamer gestiegen als die Wohnkosten. Verantwortlich dafür war nicht zuletzt der außergewöhnliche Anstieg der Energiepreise. Im Zeitraum 2014 bis 2024 stiegen die Mietpreise um 42 Prozent, in manchen Bundesländern sogar um fast 50 Prozent. Demgegenüber erhöhte sich der Verbraucherpreisindex im selben Zeitraum „lediglich“ um 35 Prozent.

Unsere Analysen zeigen darüber hinaus, dass die Wohnkostenbelastung sowohl sozial als auch räumlich sehr ungleich verteilt ist.

- In sozialer Hinsicht wirkt die steigende Wohnkostenbelastung besonders stark auf Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie auf Personen, die in Mietwohnungen leben. Der soziale Wohnbau erfüllt in diesem Umfeld eine wichtige mietpreisdämpfende Funktion. Gemeindewohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen weisen deutlich niedrigere Durchschnittsmieten auf als private Hauptmieten. Im Jahr 2024 lagen private Hauptmieten mit 11,6 Euro pro Quadratmeter spürbar über Gemeindewohnungen mit 8,0 Euro sowie über Genossenschafts- bzw. GBV-Wohnungen mit 8,5 Euro pro Quadratmeter.
- Auch räumlich-geografisch zeigen sich deutliche Unterschiede. Höhere Preisniveaus und höhere Mietquoten führen in verdichteten Räumen, Ballungsräumen und wirtschaftlich starken Zentren zu einer stärkeren Wohnkostenbelastung.
  - Die höchsten Mieten weisen die Bundesländer Salzburg, Tirol und Vorarlberg auf. Die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten beträgt im Bundesland Salzburg 13,6 Euro pro Quadratmeter, in Tirol 13,1 Euro pro Quadratmeter, in Vorarlberg 12,8 Euro pro Quadratmeter und in Wien 12,2 Euro pro Quadratmeter.
  - Besonders betroffen sind darüber hinaus Mieterinnen und Mieter in urbanen Zentren (großen Städten): Hier lag die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten 2025 bereits bei 10,8 Euro pro Quadratmeter, in Städten mit einer Bevölkerung von über 100.000 bei 11,3 Euro pro Quadratmeter.
  - Hohe Immobilien- und Grundstückspreise belasten insbesondere im Westen Österreichs und in den Ballungszentren zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen. In ländlichen Regionen lebt dagegen ein größerer Teil der Bevölkerung im Eigentum, sodass dort weniger Haushalte unmittelbar von Mietsteigerungen betroffen sind.

Städte stehen vor zusätzlichem Druck bei Fläche, Bestand und Finanzierung

Zusätzlich zu den steigenden Wohnkosten kommen weitere Entwicklungen hinzu, die Städte und Gemeinden wohnpolitisch fordern.

Städterinnen und Städter verfügen im Durchschnitt über weniger Wohnnutzfläche: In urbanen Großzentren stehen rund 37,5 Quadratmeter pro Person zur Verfügung, während es im ländlichen Raum rund 49 bis 50 Quadratmeter sind. In urbanen Großzentren ist die Wohnnutzfläche pro Person zwischen 2011 und 2024 sogar leicht zurückgegangen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte zu.

Auch der alternde kommunale und soziale Wohnungsbestand und der damit einhergehend steigende Sanierungsdruck belastet die Kommunen (und mittelbar auch die Bewohner*innen, wenn Sanierungen in den Betriebskosten umgelegt werden). Dabei ist der hohe Bedarf an thermischer Sanierung und Dekarbonisierung im Wohnungsbestand nicht allein ein Aspekt der selbst gesteckten Klimaziele, sondern auch eine sozialpolitische Frage, weil steigende Energiekosten wiederum Haushaltemit geringen finanziellen Spielräumen (niedriges Einkommen, Alleinerziehend, ältere Menschen mit kleiner Pension) stärker belasten.

Gleichzeitig erschweren hohe Bodenpreise und knappe geeignete Flächen die Errichtung neuer geförderter Wohnungen durch die Städte (aber auch anderer Bauträger). Aus Sicht der Kommunen nicht zufriedenstellend ist ferner, dass sie derzeit nur sehr eingeschränkt Leerständen und einer wachsenden Zahl an Nebenwohnsitzen oder touristischen Kurzzeitvermietungen entgegentreten können, um damit die Verfügbarkeit von Wohnraum in ihren Städten zu verbessern.

Insofern überrascht wenig, wenn die Städte im Rahmen der Befragung für diesen Fokusbericht zu einem analogen Befunde aus kommunaler Perspektive kommen. So berichten die Städte eben von steigenden Bau- und Sanierungskosten, knappen Budgets, schwieriger Refinanzierung, hoher Nachfrage und Problemen bei der Mobilisierung geeigneter Flächen für den sozialen und geförderten Wohnbau.

5.2 Städte und Gemeinden sichern leistbares Wohnen vor Ort

Städte und Gemeinden tragen wesentlich zur Sicherung leistbaren Wohnens bei, auch wenn ihr unmittelbarer Einfluss auf den gesamten Wohnungsmarkt begrenzt ist. Sie wirken einerseits über eigene kommunale Wohnungen und andererseits über Kooperationen, Vergabe- und Vorschlagsrechte, Grundstückspolitik, soziale Unterstützungsangebote und wohnungsbezogene Beratung.

Kooperationen, Zuweisungs- und Vorschlagsrechte werden immer wichtiger

Der eigene kommunale Wohnungsbestand ist gemessen am gesamten Wohnungsbestand vielerorts relativ klein; österreichweit liegt er bei durchschnittlich 7 Prozent. Bei den meisten teilnehmenden Städten liegt der Anteil der Gemeindewohnungen zwischen 2 und 8 Prozent, in den urbanen Großzentren dominiert durch die Stadt Wien deutlich höher. Daher gewinnen Zuweisungs- und Vorschlagsrechte für andere Wohnungsbestände, mithin zusätzliche Zugriffsmöglichkeiten auf Wohnungen (insbesondere) gemeinnütziger Bauvereinigungen wohnungspolitisch für die Städte immer mehr an Bedeutung. Im Mittel verfügen die befragten Städte und Gemeinden bei etwa 11 Prozent des gesamten städtischen Wohnungsangebots zusätzlich über Vergaberechte oder Vorschlagsrechte. Diese entstehen häufig über Verträge, Baurechte auf Gemeindegrund oder andere Kooperationsformen.

Damit entfalten Städte soziale Steuerungswirkung über ihren eigenen Bestand hinaus. Die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauvereinigungen ist dabei zentral: Rund zwei Drittel der befragten Städte setzen auf entsprechende Kooperationen. Diese Modelle ermöglichen leistbare Mietangebote, professionelle Projektentwicklung und geringere kommunale

Finanzierungsbelastung. Städte bringen häufig Grundstücke, Baurechte oder gemeinsame Entwicklungsprojekte ein und sichern dadurch Einfluss auf die soziale Wohnversorgung.

Bestandssicherung dominiert angesichts schwieriger werdender Rahmenbedingungen

Gleichzeitig verdeutlicht die Befragung, dass die Rahmenbedingungen für kommunale Wohnungspolitik schwieriger werden. Hohe Bau- und Sanierungskosten, knappe Budgets, begrenzte Flächenverfügbarkeit und eine zurückhaltende Wohnbautätigkeit schränken die Möglichkeiten vieler Städte ein, den Wohnungsbestand durch Neubau auszuweiten. Vor diesem Hintergrund rückt der vorhandene Wohnungsbestand zunehmend in den Fokus. Sanierung, Modernisierung, Nachverdichtung und die Aktivierung bestehender Potenziale treten vielerorts an die Stelle klassischer Neubauprogramme. In der Praxis reichen die Maßnahmen zur Bestandssicherung von thermischer Sanierung, Dämmung, Fenstertausch und Heizungsumstellung über Fernwärmeanschlüsse, Photovoltaik und solare Warmwasserbereitung bis zu Barrierefreiheit, Liftzubauten, Balkonen, Entsiegelung und Verbesserungen des Wohnumfelds.

Wirksame Wohnungspolitik braucht bessere Daten

Die Städte leisten auch dort Beiträge, wo Wohnraum nicht neu geschaffen, sondern besser verfügbar gemacht werden soll. Dazu zählen die Mobilisierung von längerfristig nicht genutzten Wohnungen, die Belebung des Bestands, Zweckbindungen geförderter Wohnungen, Instrumente gegen Zweckentfremdung sowie – soweit rechtlich und organisatorisch möglich – Abgaben auf Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze oder längerfristig ungenutzte Wohnungen. Die Wirkung dieser Maßnahmen bleibt jedoch begrenzt, solange keine zureichenden Daten, oder wirksame Kontrollmöglichkeiten und rechtliche Grundlagen zur Verfügung stehen.

Der Rückgriff auf Daten zu Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung hilft nur sehr eingeschränkt, weil damit nicht automatisch leerstehende oder mobilisierbare Wohnungen erkennbar werden. Daher braucht es hier belastbare Daten, um längerfristig ungenutzten Bestand als wichtiges Potenzial zur Verminderung der Wohnungsnot zu nutzen. Erst wenn für all diese Wohnungen die Dauer und die Ursachen der Nicht-Nutzung bekannt sind, kann deren Mobilisierbarkeit besser eingeschätzt werden.

Auch was den Zustand der Wohnungen und die Erfordernisse zur thermischen Sanierung anbelangt konnten im Rahmen der Städtebefragung nur wenige Städte belastbare Daten zu Heizsystemen im kommunalen Wohnungsbestand bereitstellen. Damit fehlen wichtige Grundlagen für Planung, Priorisierung und Wirkungsprüfung. Eine bessere Datenbasis ist die Voraussetzung für wirksame kommunale Wohnungspolitik.

Kommunale Wohnpolitik ist gelebte Sozialpolitik

Nicht zuletzt die Befragung hat einmal mehr deutlich gemacht, dass kommunale Wohnungspolitik inhaltlich sehr breit und jedenfalls weit über die unmittelbare Bereitstellung von Wohnraum hinausgehend verstanden werden sollte: Wohnberatung, Unterstützung bei Mietrückständen, Energie- und Heizkostenzuschüsse, Sozialtarife, Delogierungsprävention, Not- und Übergangswohnungen, Housing-First-Ansätze sowie Angebote für ältere Menschen,

betreubares Wohnen, Generationenwohnen, Quartiersmanagement und Nachbarschaftsinitiativen zeigen, dass kommunale Wohnungspolitik zunehmend als soziale Querschnittsaufgabe verstanden wird. Leistbares Wohnen ist damit nicht nur eine Frage ausreichender Wohnungen, sondern auch eine Voraussetzung für soziale Teilhabe, Lebensqualität und gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Die wachsende sozialpolitische Verantwortung der Städte zeigt sich besonders deutlich an der Schnittstelle von Wohnen und Armut. Steigende Mieten, Energie- und Betriebskosten treffen einkommensschwache Haushalte besonders stark und verschärfen in urbanen Räumen bestehende soziale Ungleichheiten. Kommunale Wohnungspolitik steht daher vor der Aufgabe, nicht nur Wohnraum bereitzustellen oder zu sichern, sondern Wohnkostenbelastungen sozial abzufedern und Armutsrisiken zu begrenzen. Gerade deshalb braucht es für Städte und Gemeinden verlässliche finanzielle, rechtliche und förderpolitische Rahmenbedingungen, damit sie ihre armutspräventive Rolle wirksam wahrnehmen können.

Die Energiewende ist für die Kommunen nicht nur eine klimapolitische, sondern auch eine sozialpolitische Herausforderung

Vor dem Hintergrund der sozialen Verantwortung der Städte ist die ökologische Transformation des Wohnungsbestandes nicht allein aus klimapolitischen Gesichtspunkten wichtig. Thermische Sanierungen, Heizungsumstellungen, Fernwärmeanschlüsse, Photovoltaik und Energieeffizienzmaßnahmen sind notwendig, um Klimaziele zu erreichen. Sie sind aber zugleich auch eine soziale Aufgabe, um langfristig Betriebskosten zu senken. Kurz- und mittelfristig stellen sie die Städte in ihrer Eigentümerrolle, gemeinnützige Träger und alle privaten Haushalte jedoch vor erhebliche Finanzierungsfragen. Klimafittes Wohnen kann daher nur gelingen, wenn ökologische Investitionen sozial abgefedert und so finanziert werden, dass sie Leistbarkeit nicht zusätzlich gefährden.

Kommunen zwischen Wohnraumsicherung, begrenzten Spielräumen und wachsender Verantwortung

Insgesamt zeigen die Analysen für diesen Fokusbericht das Bild einer kommunalen Wohnpolitik, deren Verantwortung wächst, während gleichzeitig die Handlungsspielräume sinken und die direkten Steuerungsmöglichkeiten begrenzt bleiben. Hohe Bau- und Sanierungskosten, knappe Budgets, steigende Finanzierungskosten, begrenzte Flächenverfügbarkeit, fehlende Daten zu längerfristig nicht genutzten Wohnungen und Zweitwohnsitzen sowie eingeschränkte rechtliche Zugriffsmöglichkeiten erschweren wirksames kommunales Handeln. Besonders dort, wo Wohnraum in privatem Eigentum ungenutzt ist, oder touristisch genutzt wird, können Städte oft nur sehr eingeschränkt aktiv eingreifen.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass Städte und Gemeinden leistbares Wohnen nicht allein sicherstellen können. Im Zusammenwirken mit anderen Partnern:innen übernehmen sie allerdings eine wichtige Gewährleistungsrolle innerhalb des Handlungsfeldes: Sie sichern Bestände, vergeben leistbaren Wohnraum, kooperieren mit gemeinnützigen Trägern, beraten Haushalte und setzen soziale sowie klimapolitische Maßnahmen im Bestand um. Kommunale Wohnungspolitik ist letztlich eine herausfordernde Querschnittsaufgabe zwischen Wohnungs-, Boden-, Sozial-, Klima- und Finanzpolitik. Die zentrale Herausforderung liegt in der Gleichzeitigkeit der Aufgaben. Leistbarkeit, Bestandssanierung, Klimaschutz, Barrierefreiheit,

altersgerechtes Wohnen, Innenentwicklung, Flächenmobilisierung und soziale Unterstützung müssen zusammengedacht werden. Die Wirksamkeit hängt davon ab, ob Städte ausreichend Ressourcen, rechtliche Instrumente, praktisch nutzbare Förderungen und verlässliche Partnerinnen und Partner für die Umsetzung und Finanzierung von Projekten haben.

Insgesamt zeigt sich: Städte und Gemeinden können die strukturellen Probleme des Wohnungsmarktes nicht allein lösen. Sie leisten aber einen erheblichen Beitrag, indem sie eigene Bestände sichern, Kooperationen nutzen, leistbaren Wohnraum sozial steuern, Haushalte unterstützen und vorhandene Wohnraumpotenziale aktivieren. Gerade weil ihre Verantwortung wächst, benötigen sie verlässliche Rahmenbedingungen und ausreichende finanzielle Spielräume, damit diese Rolle langfristig wirksam bleiben kann.

Tabelle 8 fasst die Befunde der Datenanalyse noch einmal zusammen und stellt sie den nötigen Maßnahmen bzw. dem Handlungsbedarf gegenüber.

Tabelle 8: Resümee und kommunaler Handlungsbedarf

Hauptbefunde Datenanalyse	Handlungsbedarfe und -optionen
Steigende Wohnkosten über allgemeiner Teuerung, größere Betroffenheit in Städten	Sicherung/Ausbau sozialer Wohnbau, Zuschüsse, Beratung, Mietzins-/Wohnbeihilfen und Härtefall gezielt einsetzen
Immer mehr Wohnungen in gemeinnütziger Hand, leichter Rückgang Gemeindewohnungen	Bestandssicherung, Sicherung kommunale Vorschlags- und Vergaberechte, Aktivierung Altbestand und Nachverdichtung Gemeindebau, Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser können gemeinnützigen Bauvereinigungen anteilig erstattet werden
Aufgrund höherer Mietquoten größerer Bevölkerungsanteil von Mietsteigerungen und Wohnkostenbelastung in Städten betroffen	Beraterische und finanzielle Unterstützung von sozialen Notfällen
Weniger Wohnnutzfläche je Person in urbanen Zentren bei steigender Anzahl an Ein-Personen-Haushalten	Förderung der Schaffung von Wohnraum, Nachverdichtung, Reconstructing, Aktivierung bestehender Wohnungen, neue Wohnformen und Forcierung bedarfsgerechter Angebote
Hoher Altbestand bei Gemeindebauten führt zu Sanierungsdruck bei steigenden Bau- und Sanierungskosten	Sanierungsoffensive, Standards überdenken, Barrierefreiheit, Energieeffizienz und zeitgemäße Wohnstandards finanzieren und priorisieren
Energiewende und ökologische Transformation der Gebäude	Energetische Sanierungen, Anreize für Private
Hohe Boden- und Grundstückspreise sowie knappe Flächen erschweren sozialen und geförderten Wohnbau	Aktive Bodenpolitik, Grundstückssicherung, Baurechtsmodelle, Vertragsraumordnung, Widmungsauflagen und Flächenmanagement weiterentwickeln
Anwachsen der Zahl der Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung und der Nebenwohnsitze, Zweitwohnsitze und Kurzzeitvermietung reduzieren Wohnungsverfügbarkeit	Datenbasis verbessern, Leerstands- und Zweitwohnsitzmonitoring aufbauen, Abgaben und Zweckentfremdungsregeln wirksam vollziehen und Aktivierung unterstützen
Städte berichten von knappen Budgets, steigenden Bau- und Sanierungskosten und schwieriger Refinanzierung	Unterstützung durch Bund und Länder ausbauen: Förderungen und Finanzierungsinstrumente ausbauen (z.B. für Grundstücksankauf)

5.4 Kommunen wollen leistbares Wohnen sichern – brauchen dafür verlässliche Unterstützung von Bund und Land

Leistbares Wohnen ist für die Städte und Gemeinden nicht allein eine wohnungspolitische Zielsetzung. Es ist eine wichtige Grundvoraussetzung für soziale Sicherheit, Chancengerechtigkeit und ein gutes Zusammenleben in Städten und Gemeinden. Leistbares Wohnen entscheidet mit darüber, ob unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in einer Stadt bleiben können, ob soziale Teilhabe möglich ist und ob insbesondere sozioökonomisch benachteiligte Bevölkerungsgruppen Zugang zu angemessenem Wohnraum finden.

Mit diesem Bewusstsein stellen sich Städte und Gemeinden ihrer Verantwortung, viele Rahmenbedingungen und Gestaltungsmöglichkeiten liegen jedoch außerhalb ihres unmittelbaren Einflusses. Das betrifft insbesondere die Wohnbauförderung, Miet- und Raumordnungsrecht, baurechtliche Vorgaben, steuerliche Anreize sowie die Finanzierung größerer Investitionen. Ohne verlässliche Unterstützung durch Bund und Länder bleiben die Möglichkeiten der Kommunen eingeschränkt, und die Wirkungen kommunalen Aktivitäten bleiben beschränkt.

Am deutlichsten formulieren die befragten Städte zusätzlichen finanziellen Unterstützungsbedarf, um den Investitionsstau im eigenen Bestand zur Sanierung und Aktivierung bewältigen zu können. Neben Kapitaltransfers sind auch Zinszuschüsse zu den Investitionsdarlehen nötig, sowie Beteiligungen an den Aufwänden von Heizkostenzuschüssen und Gebührenbremsen, um eine städtische Wohnungspolitik zu manifestieren, die beim Thema Wohnkosten kompensatorisch eingreifen kann. Ebenso zentral sind höhere Wohnbaufördermittel, leistbare Finanzierungsmodelle, Zinsstützungen sowie Unterstützung beim Ankauf und bei der Bevorratung von Grundstücken.

Einige Länder, wie etwa Niederösterreich, stellen im Rahmen der Bedarfszuweisungsmittel bereits eigene Fonds zur Verfügung, auf die Gemeinden zur Finanzierung energetischer Sanierungen ihrer kommunalen Infrastrukturen zurückgreifen können. Der Zukunftsfonds des Bundes hingegen unterstützt die Gemeinden bei der Dekarbonisierung öffentlicher Gebäude. Diese Förderlinien müssen ausgebaut und gleichzeitig müssen rechtliche Barrieren in der Bau- und Wohnpolitik (Widmungen, baurechtliche Maßgaben, etc.) abgebaut werden. Es braucht rechtliche und planerische Rahmenbedingungen, die leistbaren Wohnbau erleichtern. Aus der Befragung ergeben sich hier vor allem drei Anforderungen: einfachere und schnellere Bau- und Widmungsverfahren, eine kritische Prüfung kostensteigernder Normen und Standards sowie mehr Handlungsspielraum bei Bodenpolitik, Nachverdichtung und Grundstückssicherung. Dazu zählen auch Maßnahmen gegen Bodenspekulation, überregionale raumordnungspolitische Abstimmung und Unterstützung bei der Mobilisierung bestehender Flächen.

Auch was die Aktivierung von Fehlnutzungen am Wohnungsmarkt anbelangt (Stichwort Leerstand, Zweit- und Freizeitwohnsitze sowie touristische Kurzzeitvermietungen) braucht es zunächst verlässliche Daten, aber auch klare Zuständigkeiten und rechtlich abgesicherte Kontroll- und Vollzugsmöglichkeiten.

Städte und Gemeinden können die strukturellen Probleme des Wohnungsmarktes nicht allein lösen. Für die Zukunft braucht es daher ein (noch besser) abgestimmtes Zusammenwirken von Bund, Ländern, gemeinnützigen Wohnbauträgern und Kommunen. Nur wenn Finanzierungs-,

Förder-, Raumordnungs-, Klima- und Sozialpolitik besser ineinandergreifen, können Städte ihre Rolle bei der Sicherung leistbaren Wohnens dauerhaft wirksam wahrnehmen.

6 Methodische Anmerkungen

- Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung ist der 31.10. des angeführten Jahres.
- Preisdaten sind als Nominalwerte angegeben, außer anders angegeben.
- Werte im Fließtext über 1.000 sind auf die Tausenderstelle gerundet.
- Ausnahme Wien bzgl. Wohnungsbestand: „Beim Wohnungsbestand in Wien fehlen Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, welche zwischen 2012 und 2023 durch An-, Auf- oder Umbautätigkeiten errichtet wurden." (Statistik Austria, 2026b)
- Record Swapping: „Aus Datenschutzgründen wurde mit der Methode ‚Record Swapping' ein Teil der Daten verschmutzt. Bei Auswertungen, die auf sehr kleinen Fallzahlen beruhen, sind keine zuverlässigen Aussagen möglich." (Statistik Austria, 2026b)
- Wohnungen nach Eigentumsverhältnis meint „das Eigentumsverhältnis des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet. Gehören Anteile an einem Gebäude mehreren unterschiedlichen Eigentümer:innen, so geschieht die Zuordnung nach der Mehrheit der Eigentumsanteile. Bei genau gleichen Teilen ist jene:r als Eigentümer:in angegeben, die:der vorwiegend die Entscheidungen für das Gebäude trifft bzw. als Entscheidungsbefugte:r auftritt." (Statistik Austria, 2026b)
- Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 erfolgte die Datenerhebung mittels reiner Registerauswertung auf Basis der Erstbefüllungsdaten. Da das 2004 in Betrieb genommene Gebäude- und Wohnungsregister noch nicht in jedem Aspekt mit dem Grundbuch verknüpft war, waren bei der GWZ 2011 statistische Anpassungsverfahren nötig.
- Die Mietquote wurde auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) anhand des Rechtsverhältnisses bei Hauptwohnsitzwohnungen errechnet. Maßgeblich ist dabei der Rechtsgrund für die Benützung der Wohnung und nicht das Eigentumsverhältnis. Dabei kann es bei der Erfassung der Eigentümerschaft eines Gebäudes – vor allem bei der ersten reinen Registerauswertung 2011 und in Bezug auf Wohnungseigentümern mehrerer Wohnungen – zu Unschärfen gekommen sein. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2021 wurden deshalb ergänzend Grundbuchdaten herangezogen, wodurch insbesondere die Kategorien „Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer" und „Wohnungseigentum" gegenüber der ersten registerbasierten Zählung 2011 besser erfasst werden konnten.

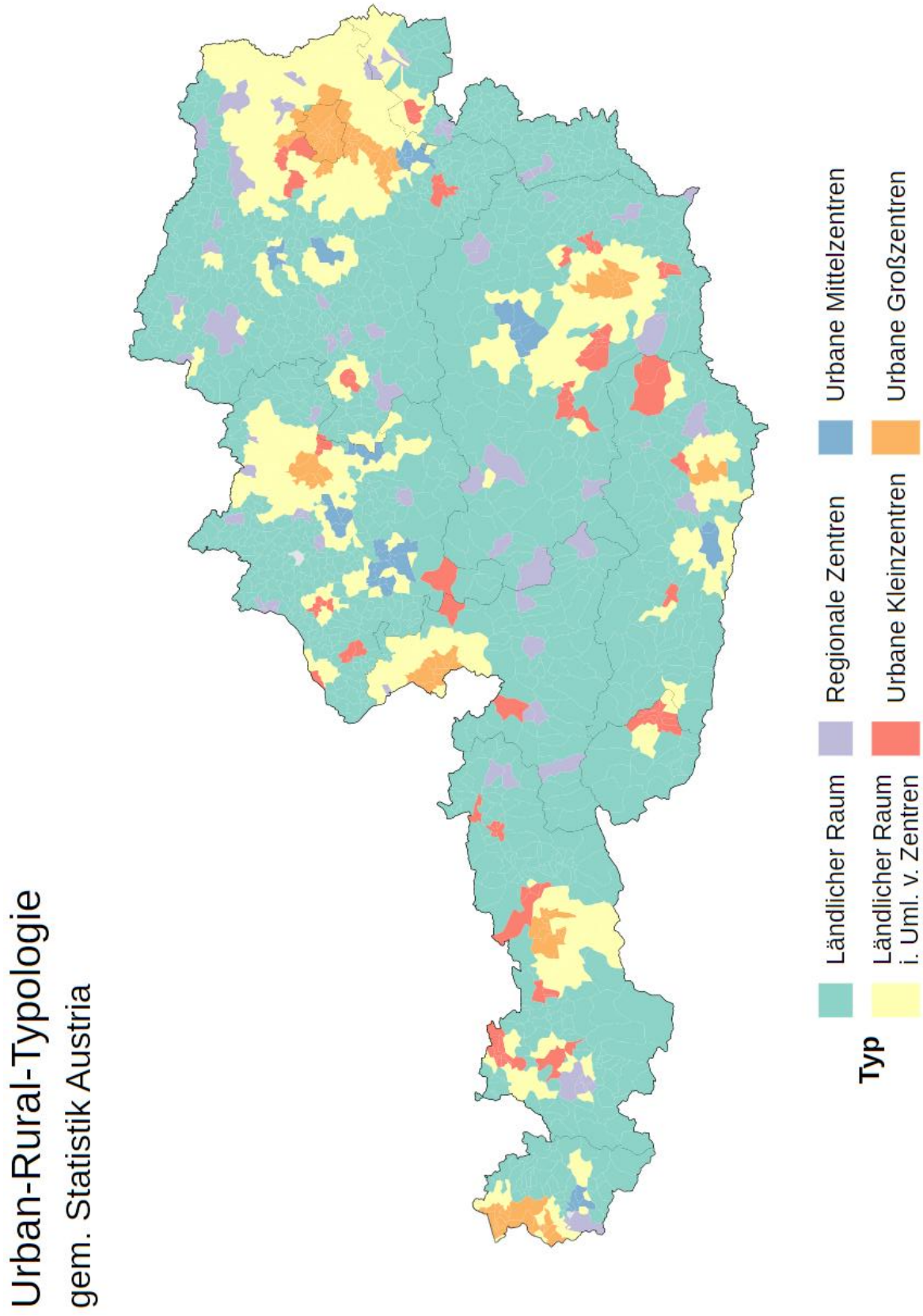
6.1 Glossarium

- **Andere Eigentümerinnen und Eigentümer** – „Hierbei handelt es sich z.B. um Vereine oder Stiftungen." (Statistik Austria, 2026b)
- **Andere Körperschaften öffentlichen Rechts** – „Kammern, Sozialversicherungen oder gesetzlich anerkannte Kirchen bzw. Religionsgemeinschaften" (Statistik Austria, 2026b)
- **Gemeinnützige Bauvereinigungen** – „Unternehmen (Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft), die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) als

gemeinnützig anerkannt sind. Dazu gehören auch gemeinnützige Bauvereinigungen, die in Form einer Kapitalgesellschaft zumindest teilweise im Eigentum des Bundes, des Landes oder einer Gemeinde sind.“ (Statistik Austria, 2026b)

- **Rechtsverhältnis**: „Das Rechtsverhältnis gibt den Rechtsgrund für die Benützung der Nutzungseinheit an. Es handelt sich um den Status der Wohnung, nicht um das Eigentumsverhältnis.“ (Statistik Austria, 2021)
- **Sonstige juristische Personen** – Summe aus „sonstige Unternehmen“ und „andere Eigentümerinnen und Eigentümer“ (Statistik Austria, 2026b)
- **Sonstige Unternehmen** – „Aktiengesellschaften, Ges.m.b.H (auch die Bundes-Immobiliengesellschaft mbH sowie andere ausgegliederte Landes- oder Bundesimmobiliengesellschaften), Genossenschaften (sofern es sich nicht um gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften handelt), Banken, ausländische Bauvereinigungen usw.“ (Statistik Austria, 2026b)
- **Sozialer Wohnbau/Sozialbau/Sozialwohnungen** – Summe der Wohnungen, deren Gebäude im Besitz von Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen ist.
- **Wohnkosten** (EU-SILC) – „Für alle Rechtsverhältnisse: die gesamten Kosten des Haushalts für Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum (bei Wohneigentum und Genossenschaftswohnungen), Heizung, Energie, Instandhaltung. Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten nach EU-Skala äquivalisiert.“ (Statistik Austria, 2025b)
- **Wohnung** – „Wohnungen sind für Wohnzwecke geeignete baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist. Zimmer in Hotels, Wohnheimen und vergleichbaren Einrichtungen fallen nicht unter den Wohnungsbegriff.“ (Statistik Austria, 2026b)
- **Urbanisierungsgrad** – Anteil der in Städten lebenden Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung
- **Urban-Rural-Kategorien** – eine Klassifizierung der Gemeinden durch die Statistik Austria auf Basis ihrer Lage

Abbildung 16: Gemeinden nach Urban-Rural-Typologie, 2026



Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Standdort des Gebäudes – Urban-Rural-Typologie – Gebietsstand 2024.

6.2 Datengrundlagen

- Statistik Austria:
  - Abgestimmte Erwerbsstatistik
  - Bodenpreise auf Gemeindeebene, Wohnungs- und Häuserpreise
  - Gebäude- und Wohnungszählung
  - Häuserpreisindex
  - Mikrozensus Wohnen
  - Rechnungsabschlüsse der Gemeinden – Finanzierungshaushalt
  - Verbraucherpreisindex
- ESPON-Projekt HOUSE4ALL

7 Anhang

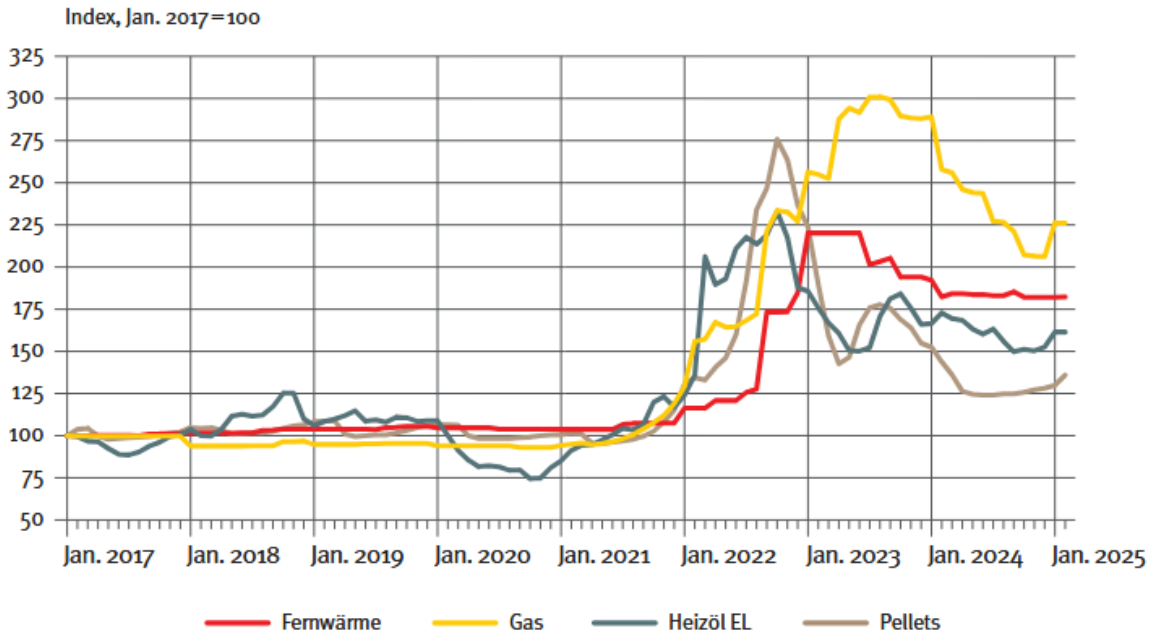
7.1 Ergänzende Tabellen und Abbildungen

Tabelle 9: Mietkosten pro m² laut ESPON-Daten, 2024 und 2025

Bundesland	Mietkosten [€/m²] EW-Klasse 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.000 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
Burgenland	8,1	8,3	9,7	10,7	11,3	13,0	-	-	9,5
Kärnten	-	10,4	11,9	12,6	14,0	12,3	10,8	15,0	12,3
Niederösterreich	12,6	10,3	10,9	11,7	12,8	13,7	14,2	12,9	11,3
Oberösterreich	10,5	10,2	10,9	11,3	12,1	13,2	12,5	13,7	11,1
Salzburg	13,3	13,6	13,7	15,6	16,0	16,8	15,6	19,1	15,1
Steiermark	9,8	10,7	10,8	11,3	11,3	10,9	10,6	13,3	11,0
Tirol	15,7	14,8	16,8	16,7	18,6	16,4	19,5	21,9	16,6
Vorarlberg	16,6	15,8	16,0	17,2	17,9	17,8	17,8	18,1	16,7
Wien									18,2
Gesamt	**13,2**	**11,1**	**11,7**	**12,7**	**13,4**	**14,0**	**14,3**	**15,8**	**12,3**

Quelle: ESPON-Projekt HOUSE4ALL, von der Projektgruppe erhaltener Datensatz.

Abbildung 17: Entwicklung der Preise für Haushaltsenergie 2017-2025



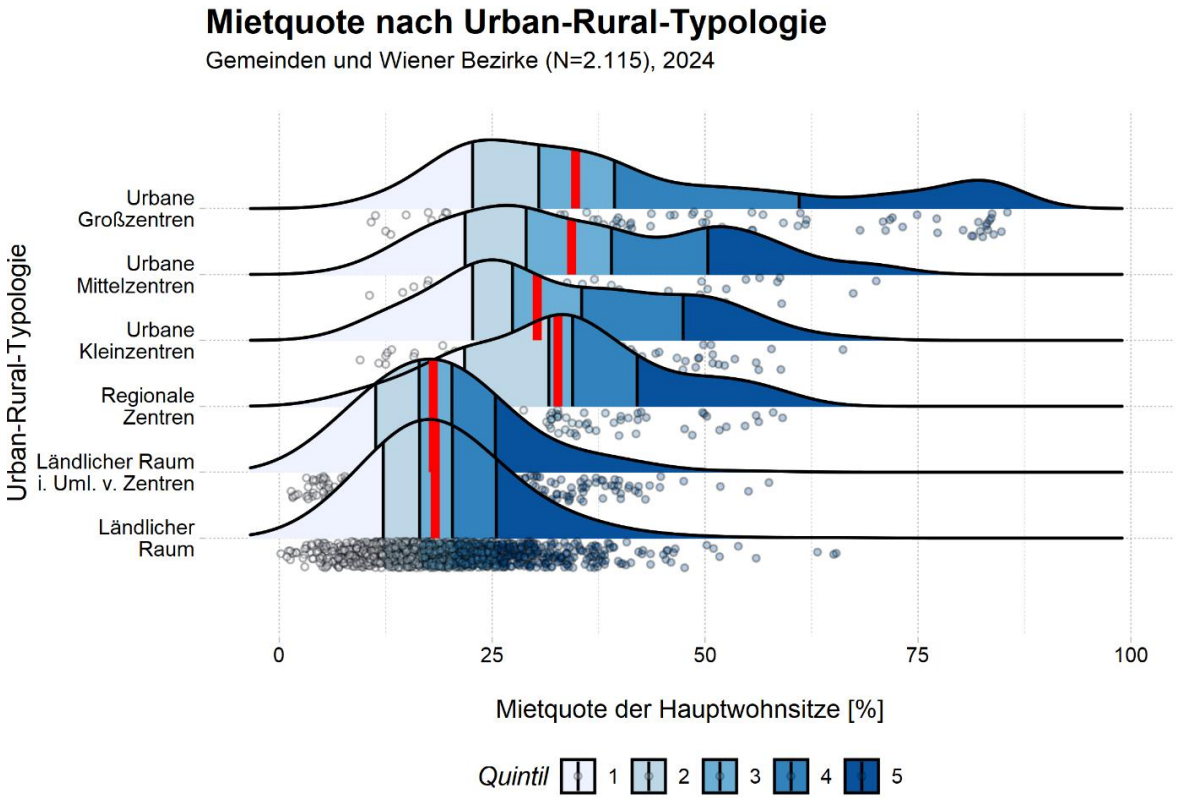
Quelle: Fachverband Gas Wärme (2025). Gas- und Fernwärme in Österreich. Zahlenspiegel 2025.

Tabelle 10: Mietquote nach Urban-Rural-Typologie, 2011 und 2024

	Mietquote					
	Wohnungen			Personen mit Hauptwohnsitz		
	2011	2024	Änderung	2011	2024	Änderung
Ländlicher Raum	16%	23%	+6%	13%	17%	+4%
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	17%	22%	+5%	14%	17%	+3%
Regionale Zentren	30%	36%	+6%	26%	30%	+4%
Urbane Kleinzentren	37%	41%	+5%	32%	35%	+3%
Urbane Mittelzentren	46%	50%	+4%	42%	44%	+3%
Urbane Großzentren	62%	66%	+5%	59%	63%	+4%
Gesamt	**40%**	**45%**	**+5%**	**35%**	**40%**	**+5%**

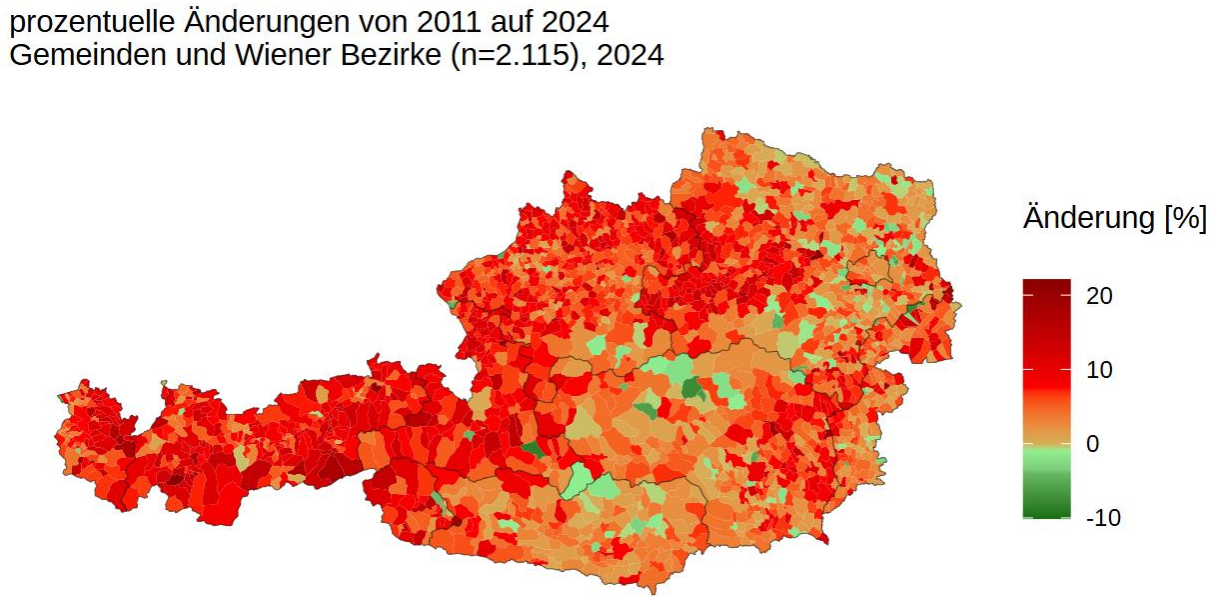
Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungsmerkmale – Wohnungen nach Rechtsverhältnis.

Abbildung 18: Mietquoten der Gemeinden nach Urban-Rural-Typologie, in Prozent, 2024



Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Wohnungsmerkmale – Wohnungen nach Rechtsverhältnis.
Anmerkung: Die Angaben umfassen nur die Kategorien „Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer“, „Wohnungseigentum“, „Hauptmiete“, „Sonstiges Rechtsverhältnis“ und schließen die Kategorie „entfällt“ aus.

Abbildung 19: Änderung der Mietquote, in Prozent, 2011 und 2024



Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungsmerkmale – Wohnungen nach Rechtsverhältnis.
Anmerkung: Die Angaben umfassen nur die Kategorien „Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer", „Wohnungseigentum", „Hauptmiete", „Sonstiges Rechtsverhältnis" und schließen die Kategorie „entfällt" aus.

Tabelle 11: Private Hauptmieten inkl. Betriebskosten, in Euro pro m², 2014 und 2024

	Private Hauptmieten inkl. Betriebskosten (Euro pro m²)				
Bundesland	2014	2021	2024	proz. Änderung 2021-2024	proz. Änderung 2014-2024
Burgenland	5,8	6,7	8,4	25%	45%
Kärnten	6,6	7,5	9,2	23%	39%
Niederösterreich	6,8	8,4	10,1	20%	49%
Oberösterreich	7,1	8,2	9,8	20%	38%
Salzburg	9,3	11,2	13,6	21%	46%
Steiermark	7,6	8,9	10,5	18%	38%
Tirol	8,9	11	13,1	19%	47%
Vorarlberg	8,6	11	12,8	16%	49%
Wien	8,4	10,4	12,2	17%	45%
Gesamt	**7,7**	**9,3**	**11,1**	**19%**	**42%**

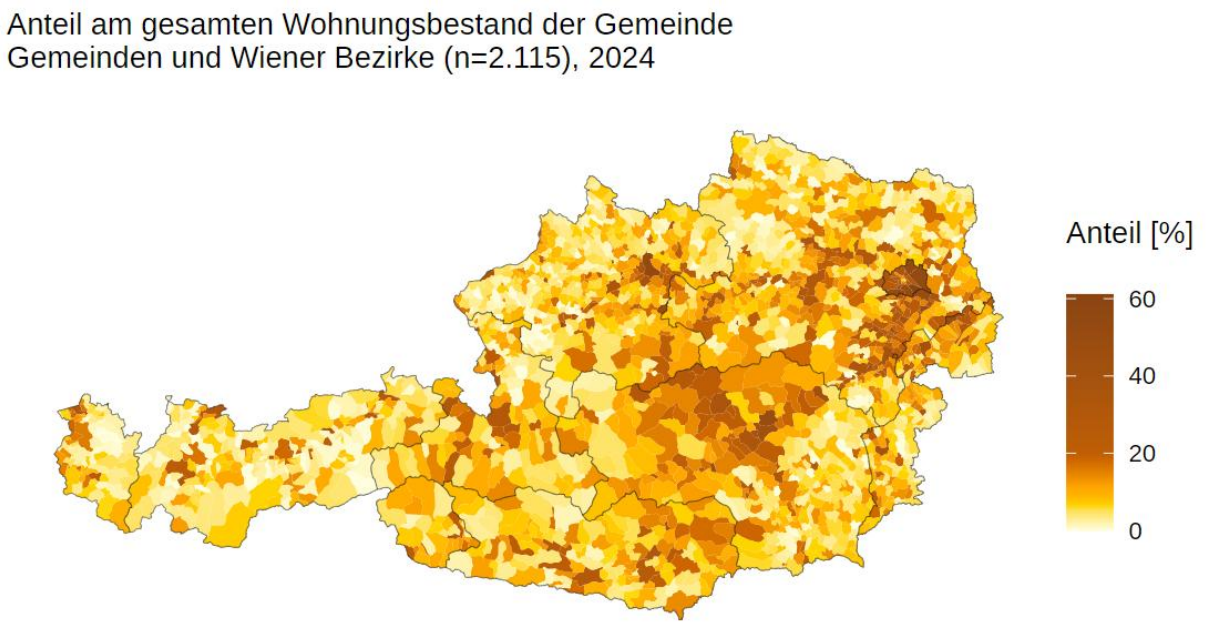
Quelle: KDZ eigene Darstellung (2026) auf Basis Statistik Austria: Mikrozensus Wohnen 2014-2024.
Anmerkungen: Miete inklusive Betriebskosten: Durchschnittlicher monatlicher Wohnungsaufwand inklusive Betriebskosten jedoch ohne Strom-/Heizkosten und ohne Garagenkosten.

Tabelle 12: Wohnungen nach Gebäudeeigentum, in Prozent, 2024

Bundesland	Anteile des öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsangebotes EW-Klasse 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.000 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
	Anteile Gemeinden								
Burgenland	2%	0%	1%	2%	1%	1%	-	-	1%
Kärnten	-	1%	2%	1%	2%	8%	3%	4%	3%
Niederösterreich	2%	1%	1%	2%	4%	4%	5%	4%	3%
Oberösterreich	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Salzburg	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	2%	1%
Steiermark	7%	7%	3%	3%	4%	3%	13%	3%	4%
Tirol	1%	1%	1%	1%	2%	3%	0%	2%	1%
Vorarlberg	2%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	1%	1%
Wien									20%
Gesamt	**2%**	**1%**	**1%**	**2%**	**3%**	**3%**	**4%**	**2%**	**6%**
	Anteile alle Körperschaften öffentlichen Rechts								
Burgenland	2%	1%	1%	2%	3%	4%	-	-	2%
Kärnten	-	2%	2%	2%	2%	9%	6%	6%	4%
Niederösterreich	3%	2%	2%	3%	5%	5%	7%	9%	4%
Oberösterreich	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	2%
Salzburg	3%	1%	2%	2%	2%	2%	4%	4%	2%
Steiermark	9%	8%	3%	3%	5%	6%	15%	4%	5%
Tirol	2%	2%	2%	1%	3%	4%	2%	4%	2%
Vorarlberg	3%	2%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	2%
Wien									22%
Gesamt	**3%**	**2%**	**2%**	**2%**	**3%**	**4%**	**6%**	**4%**	**7%**
	Anteile alle Körperschaften öffentlichen Rechts und gemeinnützige Wohnbaugesellschaften								
Burgenland	5%	8%	9%	18%	33%	43%	-	-	16%
Kärnten	-	8%	9%	11%	12%	24%	20%	27%	17%
Niederösterreich	4%	7%	10%	16%	18%	22%	31%	34%	18%
Oberösterreich	3%	5%	6%	11%	17%	21%	40%	49%	21%
Salzburg	8%	5%	8%	10%	11%	17%	34%	23%	15%
Steiermark	15%	15%	8%	10%	16%	25%	43%	17%	16%
Tirol	4%	5%	6%	7%	16%	23%	30%	20%	13%
Vorarlberg	5%	4%	4%	7%	11%	17%	22%	16%	14%
Wien									40%
Gesamt	**5%**	**7%**	**8%**	**12%**	**16%**	**22%**	**32%**	**28%**	**22%**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes.

Abbildung 20: Sozialwohnungen (Gemeinde- und gemeinnützige Wohnungen), in Prozent, 2024



Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes.
Anmerkung: Der soziale Wohnbau umfasst hier nur Wohnungen, die dezidiert als Eigentum von öffentlichen Gebietskörperschaften bzw. gemeinnützigen Bauvereinigungen ausgewiesen sind.

Tabelle 13: Wohnungsbestand des sozialen Wohnbaus, pro 1.000 EW, Änderung 2011-2024

Bundesland	Wohnungsbestand (pro 1.000 EW), Änderung 2011-2024 – EW-Klasse: 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.000 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
	Gemeindewohnungen								
Burgenland	-0,8	-1,4	-0,9	-1,3	-2,7	-1,6	-	-	-1,3
Kärnten	-	+0,2	-0,3	-0,8	-1,2	+1,1	-0,8	-1,0	-0,6
Niederösterreich	-1,1	-0,9	-0,8	-0,9	-1,1	-2,1	-2,3	+0,7	-1,2
Oberösterreich	-0,7	-1,3	-0,9	-0,6	-1,3	-1,7	-5,2	-8,0	-2,5
Salzburg	+0,7	-0,8	+0,4	-1,1	+0,1	-1,1	-1,8	-3,4	-1,4
Steiermark	-4,1	-0,9	-1,3	-1,0	-0,8	-1,3	+2,1	-0,6	-0,8
Tirol	-1,9	-1,7	-0,7	-0,0	-0,5	-1,8	-2,2	-31,1	-5,9
Vorarlberg	-0,4	-1,6	-1,3	-0,3	+0,8	-0,7	-0,4	-0,6	-0,4
Wien									-2,4
Gesamt	**-1,1**	**-1,2**	**-0,8**	**-0,8**	**-0,9**	**-1,4**	**-2,0**	**-6,3**	**-2,0**
	Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen								
Burgenland	+9,2	+24,0	+23,6	+36,5	+53,7	+101,6	-	-	+34,3
Kärnten	-	+2,8	+2,7	+8,4	+6,1	+4,1	+13,4	+21,3	+10,5
Niederösterreich	+5,2	+14,7	+17,4	+26,1	+24,9	+30,1	+36,1	+48,3	+25,5
Oberösterreich	+3,3	+6,6	+9,0	+15,3	+20,8	+22,3	+60,4	+16,9	+18,2
Salzburg	+2,0	+8,9	+5,0	+11,8	+14,8	+25,4	+16,4	+12,9	+14,0
Steiermark	+0,0	+5,2	+8,4	+9,7	+15,0	+25,3	+11,7	+21,7	+15,0
Tirol	+9,7	+11,9	+15,2	+15,9	+21,1	+26,5	+12,5	-2,4	+14,2
Vorarlberg	+10,5	+10,1	+9,5	+12,8	+8,7	+15,6	+12,9	+11,6	+12,2
Wien									+26,8
Gesamt	**+7,0**	**+12,2**	**+12,9**	**+16,9**	**+19,6**	**+25,5**	**+31,1**	**+17,4**	**+20,2**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes und Statistik Austria (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang.

Tabelle 14: Wohnnutzfläche am Hauptwohnsitz, in m² pro EW, 2011 und 2024

Bundesland	Nutzfläche der Hauptwohnsitze EW-Klasse 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.000 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
	Nutzfläche pro EW am Hauptwohnsitz [m²] 2011								
Burgenland	46,40	46,94	46,98	45,74	44,98	46,03	-	-	46,40
Kärnten	-	42,12	42,34	43,89	43,00	40,50	42,39	42,38	42,57
Niederösterreich	47,40	45,57	45,68	44,81	44,33	43,64	42,30	39,28	44,40
Oberösterreich	43,46	44,69	43,69	42,94	42,43	40,46	38,46	38,95	41,89
Salzburg	36,48	38,45	39,69	39,19	38,64	36,66	34,74	37,42	38,12
Steiermark	43,32	41,71	42,08	42,04	41,51	41,24	37,10	39,48	41,11
Tirol	40,94	40,03	40,93	40,29	39,92	37,48	38,17	38,70	39,75
Vorarlberg	41,04	40,47	40,47	40,58	39,62	37,67	37,95	40,06	39,23
Wien									35,60
Gesamt	**43,10**	**43,61**	**43,72**	**42,65**	**42,15**	**40,70**	**39,76**	**39,42**	**40,64**
	Nutzfläche pro EW am Hauptwohnsitz [m²] 2024								
Burgenland	54,50	54,60	53,65	50,76	48,34	46,54	-	-	52,03
Kärnten	-	48,46	48,75	48,96	47,34	45,53	46,11	43,38	46,55
Niederösterreich	54,42	52,35	51,84	49,47	49,16	46,99	44,01	40,81	48,93
Oberösterreich	53,34	53,06	52,14	49,79	47,25	42,66	40,98	37,29	46,56
Salzburg	47,32	46,37	46,64	43,67	42,68	39,10	36,71	36,65	41,00
Steiermark	54,45	48,33	49,75	48,94	46,72	44,77	39,57	38,35	45,36
Tirol	48,03	47,85	46,47	44,63	42,78	39,67	39,20	36,77	42,94
Vorarlberg	48,55	47,60	45,27	44,63	43,41	39,84	39,40	40,97	42,12
Wien									34,74
Gesamt	**51,13**	**51,04**	**50,58**	**48,16**	**46,67**	**43,63**	**41,75**	**38,67**	**43,58**
	Nutzfläche pro EW am Hauptwohnsitz [m²] Änderung 2011 zu 2024								
Burgenland	+8,1	+7,7	+6,7	+5,0	+3,4	+0,5	-	-	+5,6
Kärnten	-	+6,3	+6,4	+5,1	+4,3	+5,0	+3,7	+1,0	+4,0
Niederösterreich	+7,0	+6,8	+6,2	+4,7	+4,8	+3,3	+1,7	+1,5	+4,5
Oberösterreich	+9,9	+8,4	+8,4	+6,8	+4,8	+2,2	+2,5	-1,7	+4,7
Salzburg	+10,8	+7,9	+7,0	+4,5	+4,0	+2,4	+2,0	-0,8	+2,9
Steiermark	+11,1	+6,6	+7,7	+6,9	+5,2	+3,5	+2,5	-1,1	+4,2
Tirol	+7,1	+7,8	+5,5	+4,3	+2,9	+2,2	+1,0	-1,9	+3,2
Vorarlberg	+7,5	+7,1	+4,8	+4,0	+3,8	+2,2	+1,5	+0,9	+2,9
Wien									-0,9
Gesamt	**+8,0**	**+7,4**	**+6,9**	**+5,5**	**+4,5**	**+2,9**	**+2,0**	**-0,7**	**+2,9**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Nutzfläche in Quadratmetern und Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.

Tabelle 15: Nutzflächen pro EW in Mietwohnung nach Urban-Rural-Typologie, in m² pro Kopf, 2011 und 2024

Nutzfläche pro Person mit Hauptwohnsitz in Mietwohnung [m²]	2011	2024	Änderung
Ländlicher Raum	35,9	44,7	+8,7
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	36,2	42,6	+6,4
Regionale Zentren	35,4	40,2	+4,8
Urbane Kleinzentren	34,7	38,2	+3,5
Urbane Mittelzentren	34,6	37,0	+2,3
Urbane Großzentren	34,4	34,3	-0,1
Gesamt	**34,8**	**36,6**	**+1,9**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Nutzfläche in Quadratmetern –Nutzfläche nach Wohnsitzangabe in der Wohnung und nach Rechtsverhältnis.

Tabelle 16: Nutzflächen pro EW in Mietwohnung nach Bundesland und EW-Klassen, in m² pro Kopf, 2011 und 2024

Bundesland	Nutzfläche der Mietwohnungen – EW-Klasse: 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.000 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
	Nutzfläche pro Person mit Hauptwohnsitz in Mietwohnung [m²] 2011								
Burgenland	38,77	42,93	39,69	39,20	40,25	41,94	-	-	40,09
Kärnten	-	39,96	37,55	37,54	37,25	35,18	36,92	37,72	37,27
Niederösterreich	37,48	38,66	37,58	36,05	35,48	35,78	35,74	33,92	35,94
Oberösterreich	37,85	38,24	36,93	35,36	34,88	32,92	32,89	35,98	35,15
Salzburg	32,95	32,75	34,61	31,94	31,49	30,95	29,18	32,70	32,01
Steiermark	36,43	37,56	36,24	35,91	35,23	35,26	34,16	35,35	35,37
Tirol	38,61	35,91	35,60	34,65	33,99	33,23	34,44	36,55	35,15
Vorarlberg	38,53	37,67	34,38	32,56	32,87	31,28	33,38	32,09	32,64
Wien									34,17
Gesamt	**37,47**	**38,22**	**36,94**	**35,43**	**35,01**	**34,05**	**34,14**	**35,53**	**34,76**
	Nutzfläche pro Person mit Hauptwohnsitz in Mietwohnung [m²] 2024								
Burgenland	49,94	47,12	46,64	43,47	41,92	42,73	-	-	44,18
Kärnten	-	46,69	47,50	44,49	44,30	41,01	42,43	39,52	41,75
Niederösterreich	55,19	48,33	46,03	42,38	39,73	39,02	37,30	35,64	40,45
Oberösterreich	52,93	50,80	49,42	43,48	39,98	35,70	35,29	34,57	38,51
Salzburg	47,82	45,95	43,36	38,88	37,56	35,40	31,63	33,43	35,58
Steiermark	48,14	44,54	45,23	43,61	40,12	38,03	36,63	34,79	38,22
Tirol	47,76	50,13	44,56	42,58	39,50	36,49	36,97	35,84	39,08
Vorarlberg	50,08	47,51	42,38	38,19	37,40	33,97	34,97	34,06	35,98
Wien									33,61
Gesamt	**49,95**	**48,48**	**46,37**	**42,45**	**39,87**	**37,27**	**36,25**	**35,30**	**36,63**
	Nutzfläche pro Person mit Hauptwohnsitz in Mietwohnung [m²] Änderung 2011 zu 2024								
Burgenland	+11,2	+4,2	+7,0	+4,3	+1,7	+0,8	-	-	+4,1
Kärnten	-	+6,7	+10,0	+6,9	+7,0	+5,8	+5,5	+1,8	+4,5
Niederösterreich	+17,7	+9,7	+8,5	+6,3	+4,2	+3,2	+1,6	+1,7	+4,5
Oberösterreich	+15,1	+12,6	+12,5	+8,1	+5,1	+2,8	+2,4	-1,4	+3,4
Salzburg	+14,9	+13,2	+8,8	+6,9	+6,1	+4,5	+2,4	+0,7	+3,6
Steiermark	+11,7	+7,0	+9,0	+7,7	+4,9	+2,8	+2,5	-0,6	+2,8
Tirol	+9,2	+14,2	+9,0	+7,9	+5,5	+3,3	+2,5	-0,7	+3,9
Vorarlberg	+11,6	+9,8	+8,0	+5,6	+4,5	+2,7	+1,6	+2,0	+3,3
Wien									-0,6
Gesamt	**+12,5**	**+10,3**	**+9,4**	**+7,0**	**+4,9**	**+3,2**	**+2,1**	**-0,2**	**+1,9**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Nutzfläche in Quadratmetern –Nutzfläche nach Wohnsitzangabe in der Wohnung und nach Rechtsverhältnis.

Tabelle 17: Wohnungsbelag nach Wohnsitzmeldung, 2024

Bundesland	Wohnungsbelag – EW-Klasse: 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.000 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
	Personen mit Hauptwohnsitzmeldung pro Wohnung 2011								
Burgenland	2,5	2,5	2,5	2,4	2,3	2,2	-	-	2,4
Kärnten	-	2,6	2,6	2,5	2,4	2,3	2,4	2,0	2,3
Niederösterreich	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,4
Oberösterreich	2,8	2,7	2,7	2,6	2,5	2,2	2,2	2,0	2,4
Salzburg	3,1	2,8	2,7	2,6	2,5	2,4	2,3	2,0	2,4
Steiermark	2,4	2,6	2,7	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0	2,4
Tirol	2,7	2,8	2,6	2,6	2,3	2,3	2,2	2,0	2,4
Vorarlberg	2,8	2,8	2,7	2,6	2,5	2,4	2,3	2,3	2,4
Wien	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0
Gesamt	**2,7**	**2,6**	**2,6**	**2,5**	**2,4**	**2,3**	**2,2**	**2,0**	**2,3**
	Personen mit Hauptwohnsitzmeldung pro Wohnung 2024								
Burgenland	2,2	2,3	2,3	2,2	2,2	2,1	-	-	2,3
Kärnten	-	2,4	2,4	2,3	2,3	2,1	2,2	2,0	2,2
Niederösterreich	2,4	2,3	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1	2,1	2,3
Oberösterreich	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1	2,0	2,3
Salzburg	2,7	2,6	2,5	2,4	2,4	2,3	2,2	2,0	2,3
Steiermark	2,1	2,4	2,4	2,4	2,2	2,1	2,0	2,0	2,2
Tirol	2,5	2,5	2,4	2,4	2,2	2,2	2,1	2,0	2,3
Vorarlberg	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,3
Wien	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1
Gesamt	**2,5**	**2,4**	**2,4**	**2,4**	**2,3**	**2,2**	**2,1**	**2,0**	**2,2**
	Personen mit Hauptwohnsitzmeldungen pro Wohnung Änderung 2011 zu 2024								
Burgenland	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-	-	-0,2
Kärnten	-	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1
Niederösterreich	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,0	-0,1	-0,1
Oberösterreich	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	+0,1	-0,1
Salzburg	-0,4	-0,2	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	+0,0	-0,1
Steiermark	-0,3	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,0	-0,1
Tirol	-0,2	-0,3	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	+0,0	-0,1
Vorarlberg	-0,2	-0,3	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
Wien	-	-	-	-	-	-	-	-	+0,1
Gesamt	**-0,2**	**-0,2**	**-0,2**	**-0,2**	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**	**+0,0**	**-0,1**

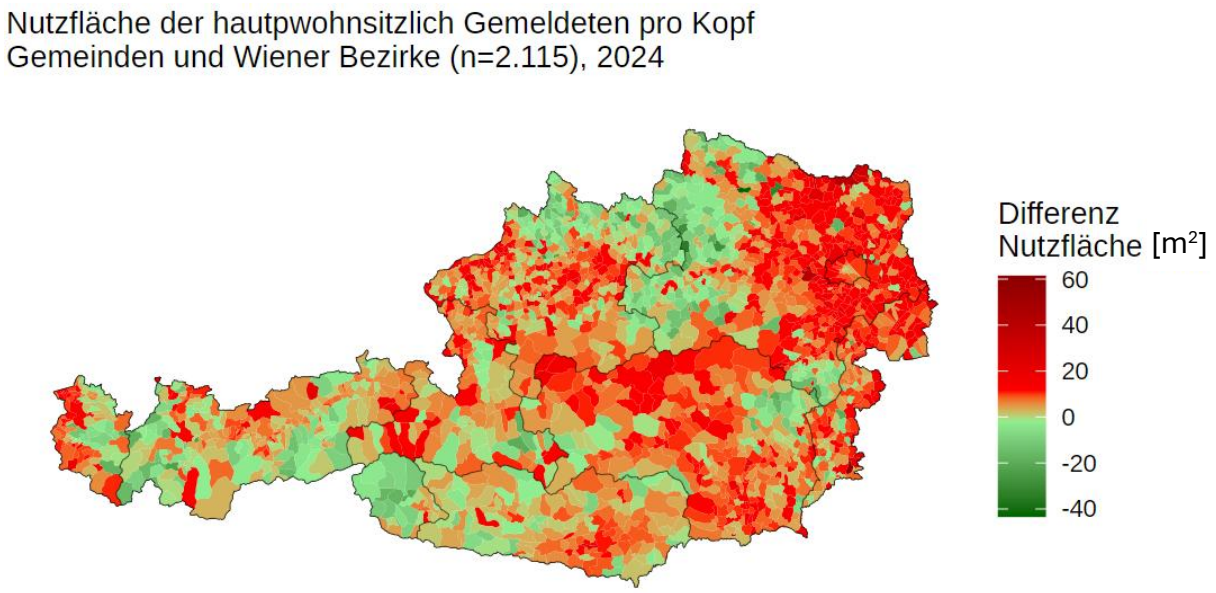
Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungen nach Wohnsitzangabe in der Wohnung und Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.

Tabelle 18: Personen mit Hauptwohnsitzmeldung pro Wohnung, 2011 und 2024

Personen mit Hauptwohnsitzmeldung pro Wohnung	2011	2024	Änderung
Ländlicher Raum	2,6	2,4	-0,2
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	2,5	2,4	-0,1
Regionale Zentren	2,4	2,2	-0,2
Urbane Kleinzentren	2,3	2,2	-0,1
Urbane Mittelzentren	2,2	2,1	-0,1
Urbane Großzentren	2,1	2,1	0,0
Gesamt	**2,3**	**2,2**	**-0,1**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungen nach Wohnsitzangabe in der Wohnung und Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.

Abbildung 21: Differenz der Wohnnutzfläche pro EW zwischen Eigentums- und Mietwohnungen, in m² pro Kopf, 2024



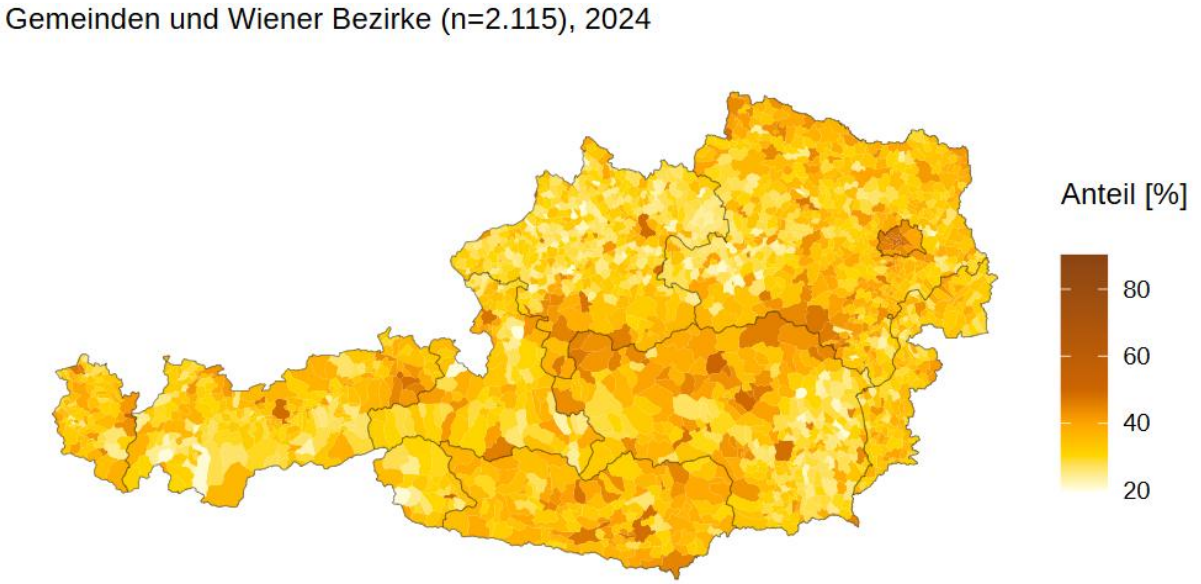
Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Nutzfläche in Quadratmetern –Nutzfläche nach Rechtsverhältnis und Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.

Tabelle 19: Anteile der Wohnungen mit Ein-Personen-Haushalten, in Prozent, 2011 und 2024

Bundesland	Anteile an Ein-Personen-Haushalten EW-Klasse 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.000 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
	2011								
Burgenland	30%	28%	28%	31%	34%	39%	-	-	30%
Kärnten	-	34%	31%	32%	32%	37%	34%	45%	37%
Niederösterreich	31%	32%	30%	32%	34%	35%	40%	39%	33%
Oberösterreich	23%	26%	26%	28%	31%	38%	39%	51%	35%
Salzburg	27%	25%	27%	29%	30%	32%	36%	48%	36%
Steiermark	30%	30%	27%	28%	33%	37%	42%	47%	35%
Tirol	27%	25%	27%	29%	34%	36%	40%	50%	35%
Vorarlberg	27%	25%	28%	28%	31%	32%	38%	36%	32%
Wien									46%
Gesamt	**28%**	**29%**	**28%**	**30%**	**33%**	**35%**	**40%**	**47%**	**37%**
	2024								
Burgenland	35%	33%	33%	36%	38%	43%	-	-	35%
Kärnten	-	38%	35%	36%	37%	43%	39%	48%	41%
Niederösterreich	34%	34%	33%	35%	38%	38%	43%	43%	37%
Oberösterreich	25%	29%	30%	32%	35%	41%	43%	48%	37%
Salzburg	28%	30%	31%	33%	35%	38%	40%	48%	39%
Steiermark	37%	35%	31%	33%	38%	42%	46%	49%	39%
Tirol	31%	30%	32%	34%	38%	41%	44%	49%	38%
Vorarlberg	33%	30%	32%	33%	36%	37%	41%	40%	37%
Wien									46%
Gesamt	**32%**	**32%**	**32%**	**34%**	**37%**	**40%**	**43%**	**48%**	**40%**
	Änderung								
Burgenland	+4,8%	+4,6%	+4,2%	+4,7%	+4,2%	+3,4%	-	-	+4,5%
Kärnten	-	+3,9%	+4,4%	+3,6%	+4,3%	+6,8%	+4,8%	+3,4%	+4,3%
Niederösterreich	+3,7%	+2,3%	+2,8%	+3,2%	+3,4%	+3,5%	+2,9%	+3,7%	+3,2%
Oberösterreich	+2,1%	+2,9%	+3,2%	+3,9%	+4,1%	+3,0%	+3,2%	-3,2%	+1,9%
Salzburg	+1,2%	+5,0%	+4,2%	+4,3%	+4,6%	+5,3%	+3,5%	-0,4%	+2,7%
Steiermark	+6,7%	+4,1%	+4,4%	+5,0%	+4,9%	+4,9%	+4,2%	+1,4%	+4,0%
Tirol	+3,7%	+4,2%	+4,9%	+4,5%	+4,1%	+4,9%	+3,5%	-0,7%	+3,2%
Vorarlberg	+5,2%	+4,8%	+4,7%	+5,2%	+5,2%	+4,9%	+3,0%	+3,3%	+4,3%
Wien									+0,1%
Gesamt	**+3,8%**	**+3,4%**	**+3,7%**	**+4,1%**	**+4,2%**	**+4,3%**	**+3,2%**	**+0,2%**	**+2,5%**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungen nach Wohnsitzangabe in der Wohnung – Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.

Abbildung 22: Anteil der Ein-Personen-Haushalte am Gesamtwohnungsbestand, in Prozent, 2024



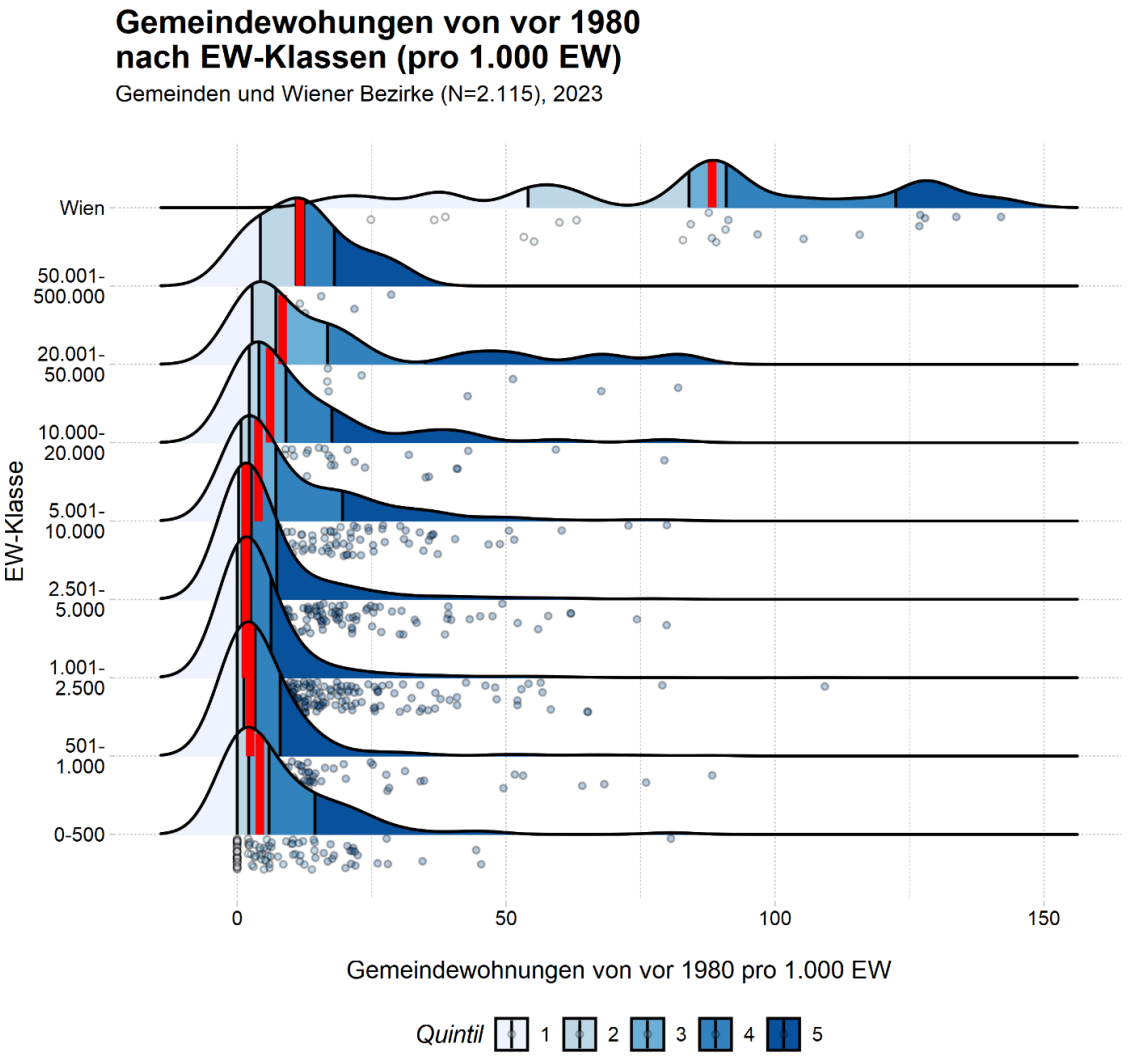
Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Wohnungen nach Wohnsitzangabe in der Wohnung – Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.

Tabelle 20: Anteile der Wohnungen mit Großhaushalten (6 Personen und mehr), in Prozent, 2011 und 2024

Bundesland	Anteile an Großhaushalten (6 Personen und mehr) EW-Klasse 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.000 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
	2011								
Burgenland	3%	3%	2%	2%	2%	1%	-	-	2%
Kärnten	-	4%	4%	3%	2%	2%	2%	1%	2%
Niederösterreich	4%	3%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	2%
Oberösterreich	5%	4%	4%	3%	2%	2%	2%	2%	3%
Salzburg	6%	4%	3%	3%	3%	2%	2%	2%	2%
Steiermark	2%	5%	5%	4%	3%	2%	1%	2%	3%
Tirol	4%	5%	3%	2%	2%	2%	2%	1%	2%
Vorarlberg	5%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Wien									2%
Gesamt	**4%**	**4%**	**4%**	**3%**	**2%**	**2%**	**2%**	**2%**	**2%**
	2024								
Burgenland	2%	2%	2%	1%	2%	1%	-	-	2%
Kärnten	-	4%	3%	2%	2%	2%	2%	1%	2%
Niederösterreich	4%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Oberösterreich	3%	3%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Salzburg	5%	4%	3%	3%	3%	2%	2%	2%	2%
Steiermark	1%	4%	3%	3%	2%	2%	1%	1%	2%
Tirol	3%	3%	2%	2%	1%	2%	2%	1%	2%
Vorarlberg	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Wien									2%
Gesamt	**3%**	**3%**	**3%**	**2%**	**2%**	**2%**	**2%**	**2%**	**2%**
	Änderung								
Burgenland	-1,3%	-1,1%	-0,8%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-	-	-0,6%
Kärnten	-	-0,5%	-0,9%	-0,6%	-0,1%	-0,7%	-0,1%	+0,0%	-0,4%
Niederösterreich	-0,1%	-0,4%	-0,5%	-0,3%	-0,2%	+0,1%	+0,0%	+0,1%	-0,2%
Oberösterreich	-1,8%	-0,9%	-1,2%	-0,7%	-0,4%	+0,2%	-0,1%	+0,1%	-0,5%
Salzburg	-0,9%	-0,0%	-0,4%	-0,0%	-0,2%	-0,0%	-0,3%	+0,0%	-0,1%
Steiermark	-1,3%	-1,1%	-1,6%	-1,4%	-0,5%	-0,2%	-0,0%	-0,3%	-0,8%
Tirol	-1,2%	-2,0%	-1,0%	-0,6%	-0,2%	-0,1%	-0,5%	+0,0%	-0,5%
Vorarlberg	-1,4%	-1,3%	-0,9%	-0,7%	-0,2%	-0,6%	-0,3%	-0,3%	-0,5%
Wien									+0,4%
Gesamt	**-1,1%**	**-1,0%**	**-0,9%**	**-0,7%**	**-0,3%**	**-0,1%**	**-0,1%**	**-0,0%**	**-0,2%**

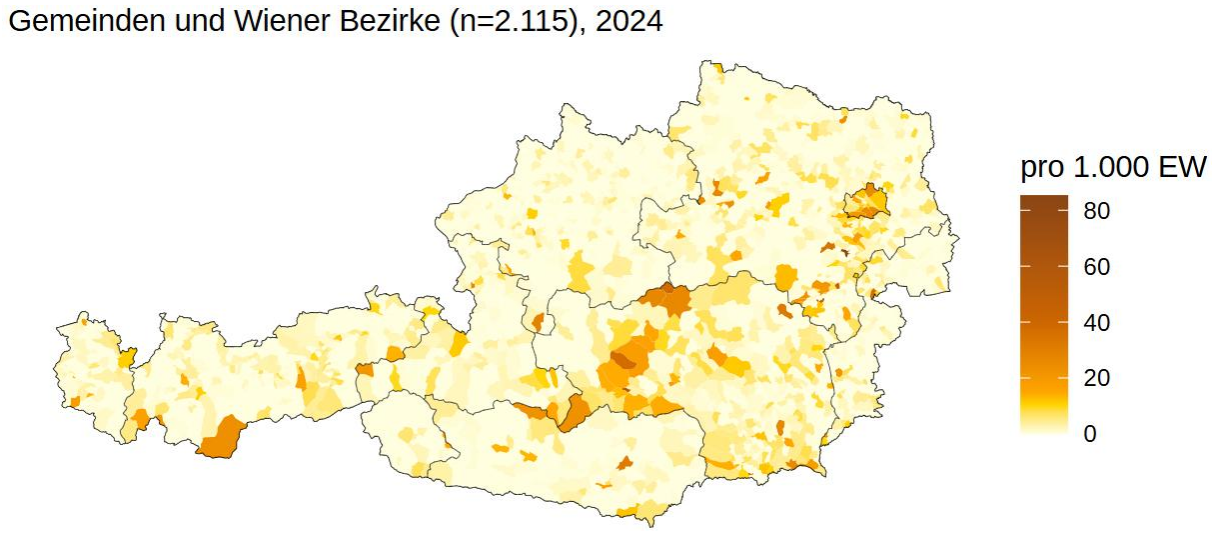
Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und 2024 – Wohnungen nach Wohnsitzangabe in der Wohnung – Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.

Abbildung 23: Gemeindewohnungen von vor 1980 pro 1.000 EW nach EW-Klasse, 2024



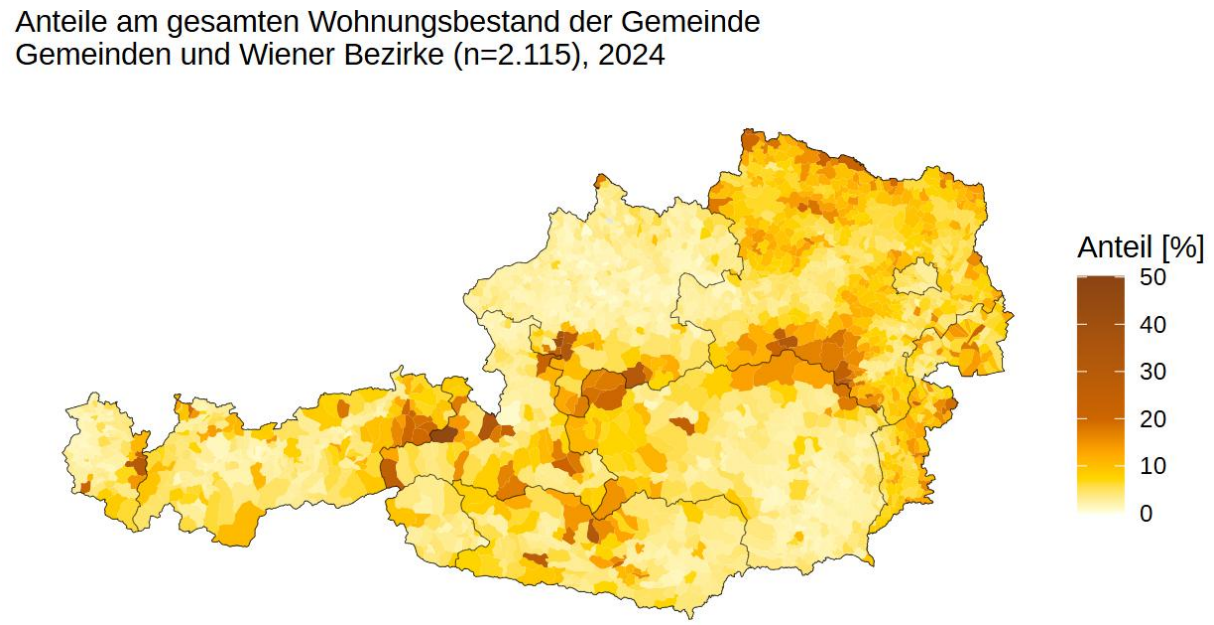
Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes und Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes und Statistik Austria (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang.

Abbildung 24: Gemeindewohnungen in nach 1980 errichteten Gebäuden, pro 1.000 EW, 2024



Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes und Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes und Statistik Austria (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang.

Abbildung 25: Wohnungen mit nur Nebenwohnsitzangabe, in Prozent, 2024



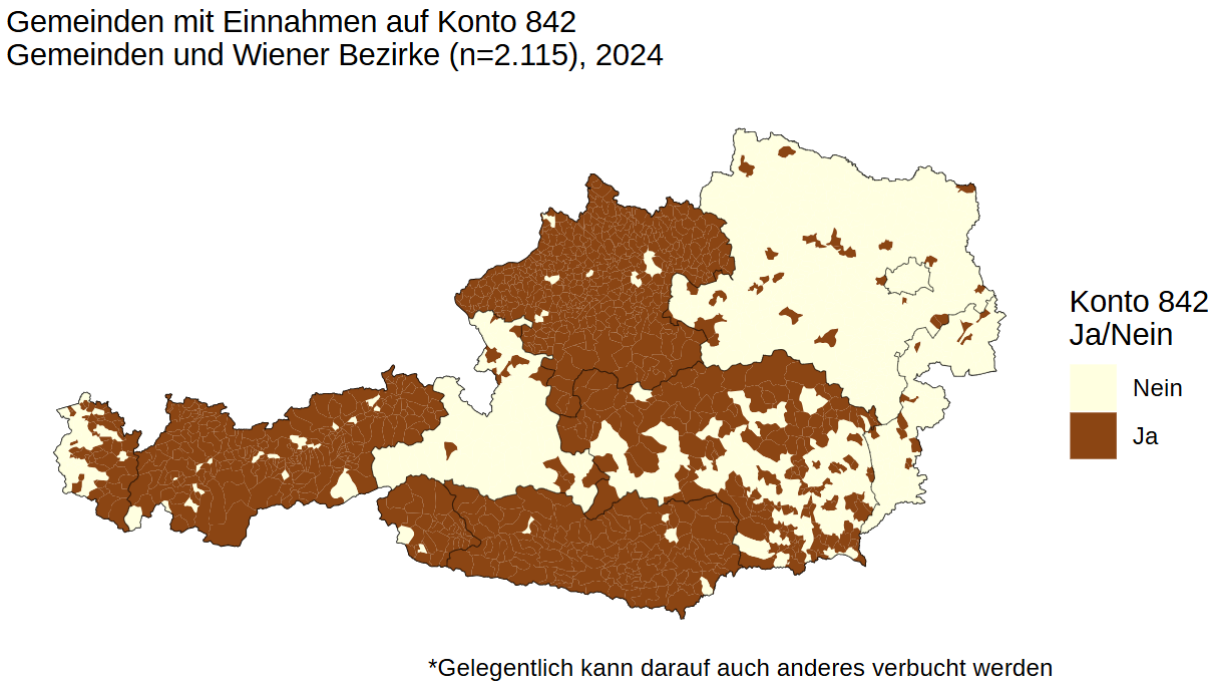
Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Eigentumsverhältnis des Gebäudes und Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Gebäudemerkmale – Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes und Statistik Austria (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Bevölkerung zu Jahres-/Quartalsanfang.

Tabelle 21: Wohnungen nach Wohnsitzangabe (Anteile), 2024

Bundesland	Wohnsitzangabe der Wohnungen – EW-Klasse: 0-500 EW	501-1.000 EW	1.001-2.500 EW	2.501-5.000 EW	5.001-10.00 EW	10.001-20.000 EW	20.001-50.000 EW	50.001-500.000 EW	Gesamt
	Hauptwohnsitzangabe								
Burgenland	74,7%	75,5%	77,1%	76,5%	82,4%	79,8%	-	-	77,5%
Kärnten	-	62,6%	71,7%	76,7%	76,0%	83,4%	81,6%	82,4%	77,9%
Niederösterreich	60,1%	69,2%	77,0%	79,0%	80,2%	80,1%	78,0%	81,3%	78,3%
Oberösterreich	81,6%	77,3%	81,2%	84,1%	84,9%	80,6%	84,7%	87,4%	83,8%
Salzburg	64,0%	63,7%	70,1%	73,4%	81,5%	79,9%	86,7%	84,7%	78,8%
Steiermark	56,7%	72,2%	78,2%	80,2%	81,2%	84,9%	79,1%	80,4%	80,4%
Tirol	68,7%	73,7%	75,5%	75,2%	77,4%	85,3%	86,1%	82,2%	78,0%
Vorarlberg	60,8%	66,6%	69,5%	82,5%	83,8%	87,3%	86,3%	86,9%	82,4%
Wien									85,8%
Gesamt	**66,3%**	**71,7%**	**77,0%**	**79,1%**	**81,1%**	**82,3%**	**81,6%**	**83,4%**	**81,3%**
	Nur Nebenwohnsitzangabe								
Burgenland	10,9%	9,3%	8,3%	7,8%	4,9%	4,9%	-	-	7,7%
Kärnten	-	10,8%	7,1%	6,1%	5,5%	2,2%	3,3%	4,0%	5,2%
Niederösterreich	17,7%	11,8%	7,7%	6,7%	5,8%	5,5%	6,3%	4,2%	6,8%
Oberösterreich	4,4%	6,7%	4,4%	2,9%	2,8%	4,8%	2,6%	3,4%	3,6%
Salzburg	11,1%	10,7%	8,8%	8,1%	4,2%	4,6%	2,9%	5,1%	6,0%
Steiermark	13,7%	6,1%	4,5%	4,2%	3,4%	2,4%	3,4%	6,3%	4,5%
Tirol	6,4%	5,5%	5,2%	5,6%	6,3%	2,7%	3,2%	7,9%	5,7%
Vorarlberg	4,8%	5,8%	5,6%	2,4%	3,1%	2,0%	2,9%	2,0%	3,0%
Wien									4,3%
Gesamt	**10,0%**	**8,7%**	**6,3%**	**5,3%**	**4,4%**	**4,0%**	**4,3%**	**5,1%**	**5,0%**
	Keine Wohnsitzangabe								
Burgenland	14,3%	15,2%	14,7%	15,7%	12,7%	15,3%	-	-	14,8%
Kärnten	-	26,5%	21,3%	17,3%	18,6%	14,3%	15,1%	13,6%	17,0%
Niederösterreich	22,2%	19,0%	15,3%	14,3%	14,0%	14,4%	15,7%	14,5%	14,9%
Oberösterreich	14,0%	16,0%	14,5%	12,9%	12,4%	14,6%	12,7%	9,2%	12,6%
Salzburg	24,9%	25,7%	21,1%	18,6%	14,3%	15,6%	10,4%	10,2%	15,1%
Steiermark	29,6%	21,7%	17,2%	15,6%	15,4%	12,7%	17,5%	13,3%	15,1%
Tirol	24,9%	20,8%	19,3%	19,2%	16,3%	12,0%	10,7%	9,8%	16,3%
Vorarlberg	34,4%	27,7%	24,9%	15,1%	13,1%	10,7%	10,8%	11,1%	14,5%
Wien									9,8%
Gesamt	**23,7%**	**19,6%**	**16,8%**	**15,6%**	**14,5%**	**13,7%**	**14,1%**	**11,6%**	**13,7%**

Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Gebäude- und Wohnungszählung 2024 – Wohnungen nach Wohnsitzangabe in der Wohnung.

Abbildung 26: Gemeinden mit Buchungen auf Konto 842 - Zweitwohnsitzabgaben, 2024



Quelle: Statistik Austria. (2026). STATcube – Statistische Datenbank: Rechnungsabschlüsse 2024.

7.2 Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungsbestand nach Urban-Rural-Typologie und Eigentümerverhältnis, in 1.000 Wohnungen, 2024 15
Tabelle 2: Wohnungsbestand des sozialen Wohnbaus, pro 1.000 EW, 2024 16
Tabelle 3: Mietquote nach Urban-Rural-Typologie, 2024 21
Tabelle 4: Wohnnutzflächen pro EW nach Urban-Rural-Typologie, 2011 und 2024 22
Tabelle 5: Ein-Personen-Haushalte, in Prozent, 2011 und 2024 23
Tabelle 6: Alter des Wohnungsbestandes nach Urban-Rural-Typologie, pro 1.000 EW, 2024 24
Tabelle 7: Wohnungen nach Wohnsitzangabe und Urban-Rural-Typologie, 2024 30
Tabelle 8: Resümee und kommunaler Handlungsbedarf 39
Tabelle 9: Mietkosten pro m^2 laut ESPON-Daten, 2024 und 2025 46
Tabelle 10: Mietquote nach Urban-Rural-Typologie, 2011 und 2024 47
Tabelle 11: Private Hauptmieten inkl. Betriebskosten, in Euro pro m^2, 2014 und 2024 48
Tabelle 12: Wohnungen nach Gebäudeeigentum, in Prozent, 2024 49
Tabelle 13: Wohnungsbestand des sozialen Wohnbaus, pro 1.000 EW, Änderung 2011-2024 50
Tabelle 14: Wohnnutzfläche am Hauptwohnsitz, in m^2 pro EW, 2011 und 2024 51
Tabelle 15: Nutzflächen pro EW in Mietwohnung nach Urban-Rural-Typologie, in m^2 pro Kopf, 2011 und 2024 51
Tabelle 16: Nutzflächen pro EW in Mietwohnung nach Bundesland und EW-Klassen, in m^2 pro Kopf, 2011 und 2024 52
Tabelle 17: Wohnungsbelag nach Wohnsitzmeldung, 2024 53
Tabelle 18: Personen mit Hauptwohnsitzmeldung pro Wohnung, 2011 und 2024 53
Tabelle 19: Anteile der Wohnungen mit Ein-Personen-Haushalten, in Prozent, 2011 und 2024 54
Tabelle 20: Anteile der Wohnungen mit Großhaushalten (6 Personen und mehr), in Prozent, 2011 und 2024 55
Tabelle 21: Wohnungen nach Wohnsitzangabe (Anteile), 2024 58

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung von Wohnkosten und Verbraucherpreisindex, 2014 -2024 8
Abbildung 2: Entwicklung der Mieten nach Mietsegmenten, 2014 -2024 9
Abbildung 3: Entwicklung der privaten Hauptmieten inklusive Betriebskosten nach Bundesland, 2014 -2024 10
Abbildung 4: Mietkosten gem. HOUSE4ALL-Daten, in Euro pro m², 2024 und 2025 11
Abbildung 5: Durchschnittliche Baugrundstückpreise in €/m², 2020 – 2024 12
Abbildung 6: Belastung des Nettogehalts einer Pflegekraft durch den Kauf einer 45-m²-Wohnung, 2024 bis 2025 14
Abbildung 7: Gemeindewohnungen als Anteil am Gesamtbestand, in Prozent, 2024 17
Abbildung 8: Gemeindewohnungen und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen als Anteil am Gesamtbestand, in Prozent, 2024 18
Abbildung 9: Miethöhen nach EW-Klasse und Urban-Rural-Typologie, in Euro pro m², 2025 19
Abbildung 10: Wohnkostenbelastung als Anteil am Einkommen nach Rechtsverhältnis, Einkommen und Gemeindegröße, 2024 20
Abbildung 11: Mietquoten der Gemeinden nach EW-Klassen, in Prozent, 2024 21
Abbildung 12: Wohnnutzfläche pro EW in Mietwohnungen, in m² pro Kopf, 2024 23
Abbildung 13: Gemeindewohnungen in vor 1981 errichteten Gebäuden, pro 1.000 EW, 2024 25
Abbildung 14: Primäres Heizsystem in Wohnungen (Hauptwohnsitze) nach überwiegend eingesetztem Energieträger 2021/2022 26
Abbildung 15: Wohnungen ohne Wohnsitzangabe, in Prozent, 2024 31
Abbildung 16: Gemeinden nach Urban-Rural-Typologie, 2026 44
Abbildung 17: Entwicklung der Preise für Haushaltsenergie 2017-2025 46
Abbildung 18: Mietquoten der Gemeinden nach Urban-Rural-Typologie, in Prozent, 2024 47
Abbildung 19: Änderung der Mietquote, in Prozent, 2011 und 2024 48
Abbildung 20: Sozialwohnungen (Gemeinde- und gemeinnützige Wohnungen), in Prozent, 2024 50
Abbildung 21: Differenz der Wohnnutzfläche pro EW zwischen Eigentums- und Mietwohnungen, in m² pro Kopf, 2024 54
Abbildung 22: Anteil der Ein-Personen-Haushalte am Gesamtwohnungsbestand, in Prozent, 2024 55
Abbildung 23: Gemeindewohnungen von vor 1980 pro 1.000 EW nach EW-Klasse, 2024 56
Abbildung 24: Gemeindewohnungen in nach 1980 errichteten Gebäuden, pro 1.000 EW, 2024 57
Abbildung 25: Wohnungen mit nur Nebenwohnsitzangabe, in Prozent, 2024 57
Abbildung 26: Gemeinden mit Buchungen auf Konto 842 - Zweitwohnsitzabgaben, 2024 58

Quellenverzeichnis

Baumgartner, F; Jäger, J. (2026). *Sozialer Wohnbau und Wohnkostenentwicklung am Beispiel Wiens*, in: Wirtschaft und Gesellschaft 51 (4): 71-108; URL: https://journals.akwien.at/index.php/wug/article/view/297 (abgerufen am 14.10.26).

Böttcher I., Fuchs, R. (2025). Austrian Economic Barometer – BIP 1. Quartal 2025 und Wohnen 2024. Präsentationsunterlage. Wien.

Eurostat (2025). Housing in Europe – 2025 Edition. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025 (abgerufen am 14.10.26)

Grück, Peter (2010): Bewertung alter Bauobjekte, in: *Sachverständige, Vierteljahresheft für Gerichtssachverständige*, 34. Jg., Heft 1

Klien, M.; Huber, P.; Reschenhofer, P.; Gutheil-Knopp-Kirchwald, G.; Kössl, G. (2022). *Die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus*, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung Im Auftrag des Magistrates der Stadt Wien; URL: https://non-profit-housing.wifo.ac.at/doc/Studie.pdf (abgerufen am 14.10.26)

Statistik Austria. (2021). Anlage D: Zeitliche Vergleichbarkeit der Merkmale. Registerzählung 2021. URL: https://www.statistik.at/stddoku/subdokumente/b_registerzaehlung_2021_d_zeitliche_vergleichbarkeit_der_merkmale.pdf (abgerufen am 14.10.26)

Statistik Austria (2023): Fast jede siebte Wohnung ohne Wohnsitzmeldung, Gebäude und Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren gewachsen. Pressemitteilug 13 160-188/23.

Statistik Austria (2025a). Immobilien-Durchschnittspreise 2024 leicht gestiegen – Große regionale Unterschiede bei Quadratmeterpreisen. Pressemitteilung vom 28.05.2025.

Statistik Austria (2025b). Wohnen 2024, URL: https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2024_Web-barrierefrei.pdf (abgerufen am 14.10.26).

Statistik Austria (2026a). Band Wohnen. Tbs 1-16.

Statistik Austria (2026b). Gebäude- und Wohnungszählung – Wohnungen – Zeitreihe ab 2011 , STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA, Metadaten