

**Studie**

**Befragung von Mieter\*innen  
zum Mietrecht im privaten Wohnungssegment**

**Endbericht**

**2024**

**OGM**  
research & communication  
Bösendorferstraße 2  
1010 Wien  
01/50650  
[office@ogm.at](mailto:office@ogm.at)  
[www.ogm.at](http://www.ogm.at)  
twitter: @OGM\_at

## Beschreibung der Untersuchung

<b>Auftraggeber:</b>	Magistratsabteilung für Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50) der Stadt Wien, Abteilung Wohnbauforschung, Muthgasse 62, 1190 Wien
<b>Ausführendes Institut:</b>	OGM research & communication, Bösendorferstraße 2, 1010 Wien
<b>Zielgruppe:</b>	Wiener Bevölkerung ab 16 Jahren in privaten Mietwohnungen
<b>Stichprobengrundlage:</b>	Quotenauswahl aus dem OGM-Befragungspanel. Dieses umfasst etwa 30.000 TeilnehmerInnen, wurde seit dem Jahr 2000 in mehreren 100.000 repräsentativen telefonischen Interviews <u>offline</u> aufgebaut und wird in redaktionellen Medienkooperationen laufend ergänzt (z.B. konkret – das ORF-Konsumentenmagazin, Bezirksblätter etc.).
<b>Kontaktierung:</b>	Versand eines Einladungsmails und Reminders
<b>Befragungsmethode:</b>	CAWI-Online-Interviews
<b>Qualitätskriterien:</b>	Automatisierte Kontrollen durch Messung der Antwortzeit insgesamt und in Teilabschnitten, Ausscheiden von Teilinterviews sowie Interviews mit zu geringer Antwortzeit, einem zu hohen Anteil von „Keine Angabe“ oder mehrfachen unplausiblen Angaben
<b>Samplegröße:</b>	507 vollständige und geprüfte Interviews mit Mieter*innen in privaten Mietwohnungen, basierend auf einem Screening von 2.047 Wiener*innen ab 16 Jahren
<b>Mittlere Befragungsdauer:</b>	6 Minuten 33 Sekunden (Median)
<b>Gewichtungsverfahren:</b>	Geschlecht, Alter und Bildungsschicht der Person, Bezirk, Baujahr des Gebäudes und Wohnungsgröße Basis: Abgestimmte Erwerbsstatistik/Gebäude- und Wohnungszählung 2021
<b>Schwankungsbreite:</b>	Maximal +/- 4,4% auf Basis aller Befragter (N=507), in Untergruppen höher

## Inhaltsverzeichnis

<b>Beschreibung der Untersuchung</b>	<b>2</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>Struktur der privaten Mietverhältnisse in Wien</b>	<b>6</b>
Alters- und Bildungsstruktur der Mieter*innen, Verteilung nach Bezirken	6
Baujahr und Größe der Wohnungen	8
Vermieter*innen	9
Mietzinsregulierung und monatlicher Wohnungsaufwand	11
<b>Themenfragen</b>	<b>14</b>
Gründe für die Wahl einer privaten Mietwohnung	14
Zufriedenheit mit der Wohnung, geplanter Wohnungswechsel	16
Befristung	17
Kündigungsverzicht	20
Ärger oder Streit mit Vermieter*in	21
Abrechnung Energiekosten und Inventarmiete	23
Kenntnis der Ausstattungskategorie sowie der Zu- und Abschläge zum Richtwert	24
Betriebskostenabrechnung	27
Indexanpassung (Wertsicherung)	27
Kautions	29
Überprüfung von Miete oder Betriebskosten, Anlaufstellen bei Problemen	31
<b>Zusammenfassung und Fazit</b>	<b>33</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Vergleich Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen und Gesamtbevölkerung 16+ in Wien nach Altersgruppen	6
<b>Abbildung 2:</b> Vergleich Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen und Gesamtbevölkerung 16+ in Wien nach Bildungsschicht	7
<b>Abbildung 3:</b> Vergleich Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen und Gesamtbevölkerung 16+ in Wien nach Bezirksgruppen	7
<b>Abbildung 4:</b> Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Bauperiode	8
<b>Abbildung 5:</b> Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Wohnungsgröße	8
<b>Abbildung 6:</b> Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Anzahl der Wohnräume	9
<b>Abbildung 7:</b> Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Art der Vermietung (privat vs. gewerblich)	10
<b>Abbildung 8:</b> Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien mit persönlichem oder beruflichem Naheverhältnis zum/zur Vermieter*in	10
<b>Abbildung 9:</b> Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Art der Hausverwaltung	11
<b>Abbildung 10:</b> Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Art des Mietzinses	12
<b>Abbildung 11:</b> Mieter*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach monatlicher Miete inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, gesamt und nach Bauperiode	13
<b>Abbildung 12:</b> Grund der Wahl für private Mietwohnung gesamt und nach Art des Mietzinses	15
<b>Abbildung 13:</b> Zufriedenheit mit der Mietwohnung gesamt und nach Altersgruppen	16
<b>Abbildung 14:</b> Geplanter Auszug aus der Mietwohnung in den nächsten drei Jahren gesamt und nach Altersgruppen	17
<b>Abbildung 15:</b> Befristung von privaten Mietverhältnissen gesamt und nach Wohndauer	18
<b>Abbildung 16:</b> Verlängerung der Befristung von privaten Mietverhältnissen seit dem Einzug in die Wohnung	19
<b>Abbildung 17:</b> Möglicher Auszug aus der Mietwohnung nach dem Ende der Befristung	19
<b>Abbildung 18:</b> Vereinbarung eines Kündigungsverzichts im bestehenden Mietvertrag gesamt und nach Wohndauer	20

<b>Abbildung 19:</b> Wahrnehmung des Kündigungsverzichts im bestehenden Mietvertrag	21
<b>Abbildung 20:</b> Streit und Probleme mit Vermieter*in oder Hausverwaltung in den letzten drei Jahren gesamt und nach Bauperiode	21
<b>Abbildung 21:</b> Energiekosten in den Betriebskosten enthalten? Gesamt und nach Bauperiode	23
<b>Abbildung 22:</b> Inventarmiete für Nutzung von Möbeln/Einrichtung gesamt und nach Bauperiode	24
<b>Abbildung 23:</b> Bekanntheit und Nachvollziehbarkeit der Ausstattungskategorie (A – B – C – D) nach Art des Mietzinses	25
<b>Abbildung 24:</b> Bekanntheit und Nachvollziehbarkeit eines Lagezuschlags	26
<b>Abbildung 25:</b> Bekanntheit und Nachvollziehbarkeit sonstiger Zu- und Abschläge (ausgenommen Lagezuschlag)	26
<b>Abbildung 26:</b> Erhalt und Nachvollziehbarkeit von Betriebskostenabrechnungen	27
<b>Abbildung 27:</b> Bekanntgabe und Nachvollziehbarkeit von Indexanpassungen (Wertsicherung)	28
<b>Abbildung 28:</b> Kautionszahlung beim Einzug in die Mietwohnung gesamt und nach Dauer des Mietverhältnisses	29
<b>Abbildung 29:</b> Höhe der Kautionszahlung beim Einzug in die Mietwohnung	30
<b>Abbildung 30:</b> Sorge, die Kautionszahlung beim Auszug nicht bzw. nicht in voller Höhe zurückerstattet zu bekommen	30
<b>Abbildung 31:</b> Gründe für Nicht-Kontaktierung von öffentlichen/gemeinnützigen oder privaten Servicestellen	32

## Struktur der privaten Mietverhältnisse in Wien

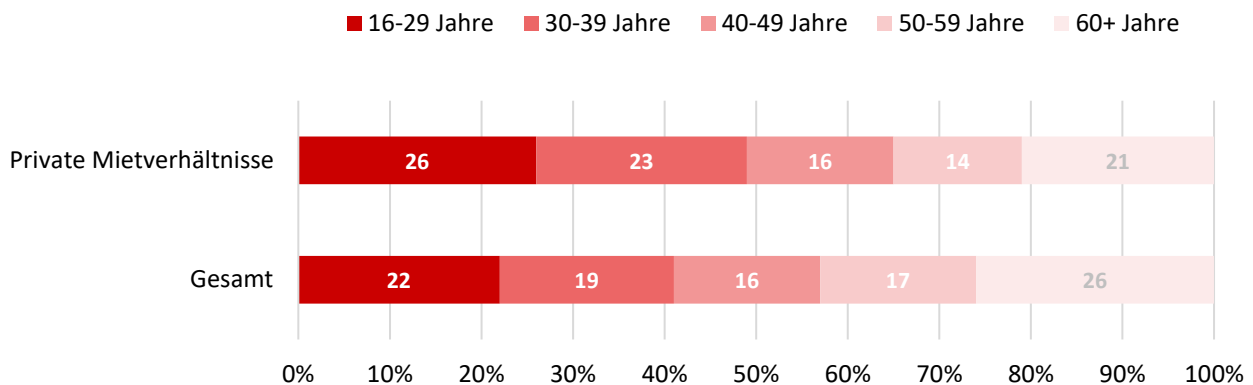
### Alters- und Bildungsstruktur der Mieter\*innen, Verteilung nach Bezirken

Es gibt in Wien mehr als 310.000 Mietwohnungen mit Hauptwohnsitz<sup>1</sup> im privaten Segment. Damit deckt der private Mietmarkt etwa 45% aller Mietwohnungen mit Hauptwohnsitz ab.

In den privaten Mietwohnungen leben in Wien etwa 570.000 Personen ab 16 Jahren,<sup>2</sup> das sind etwa ein Drittel der Bevölkerung ab 16 Jahren.

Im Vergleich zur Wiener Gesamtbevölkerung sind die (erwachsenen) Bewohner der privaten Mietwohnungen deutlich jünger: Sowohl der Anteil der Altersgruppe 16-29 als auch jener der Altersgruppe 30-39 ist erheblich über dem Wert der Gesamtbevölkerung, hingegen sind die Altersgruppen 50-59 und 60+ erheblich schwächer vertreten.

Das mag einerseits daran liegen, dass für Personen, die im jungen Erwachsenenalter nach Wien neu zuziehen, der private Wohnungsmarkt wegen der raschen Verfügbarkeit von privaten Wohnungen die erste Anlaufstelle ist. Ein weiterer Grund dürfte sein, dass die für den Erwerb von Wohneigentum erforderlichen Finanzmittel (Eigenkapital, Einkommenshöhe) meist erst ab einem gewissen Alter verfügbar sind.



**Abbildung 1:** Vergleich Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen und Gesamtbevölkerung 16+ in Wien nach Altersgruppen

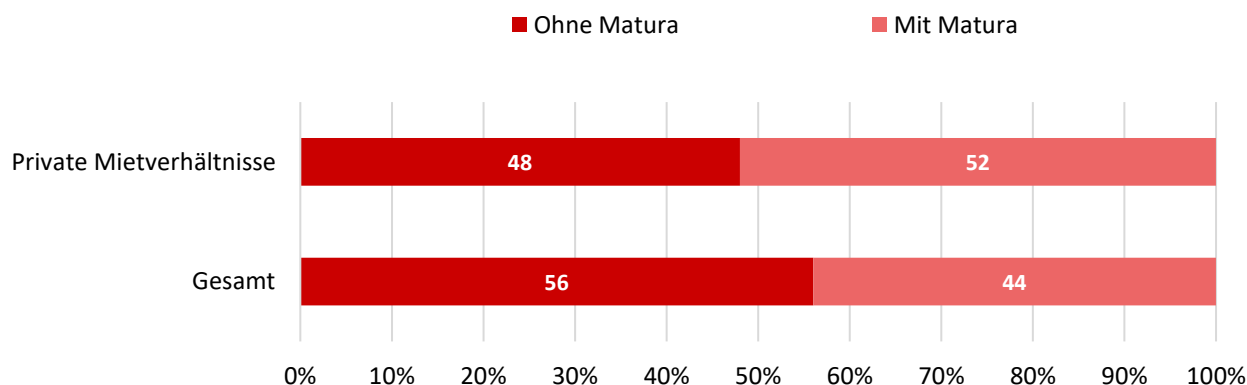
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung sowie Gebäude- und Wohnungszählung 2021.

**Lesebeispiel:** 26% der privaten Mieter\*innen sind 16-29 Jahre alt.

<sup>1</sup> Der Fokus der vorliegenden Studie liegt auf den Bewohner\*innen der Mietwohnungen. Wohnungen, die nur als Nebenwohnsitz genutzt werden oder leer stehen, sind daher nicht Gegenstand der Untersuchung.

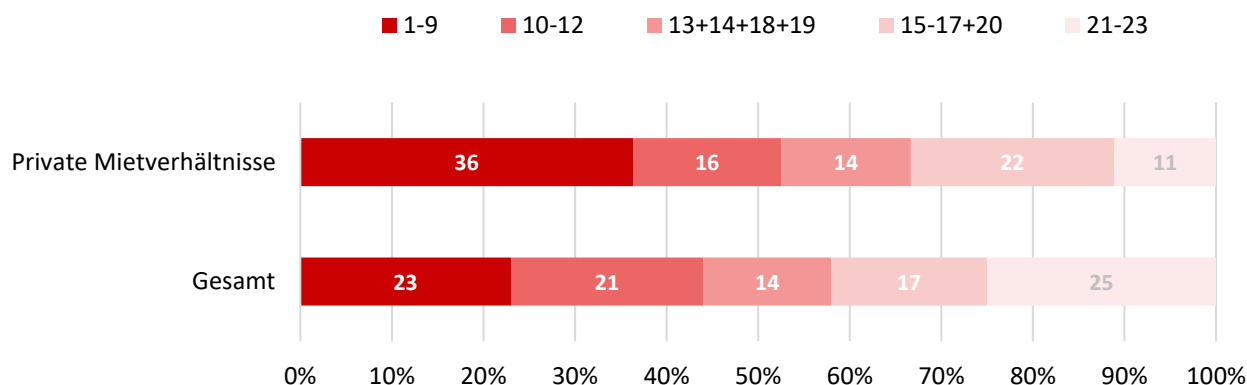
<sup>2</sup> Personen unter 16 Jahren dürfen in Österreich nicht bzw. nur mit Zustimmung der Erziehungsberechtigten befragt werden, wir konzentrieren uns daher auf die Bevölkerung 16+.

Im Vergleich zur Wiener Gesamtbevölkerung 16+ sind die Mieter\*innen in privaten Mietwohnungen besser gebildet, mehr als die Hälfte verfügt zumindest über die Matura. Dies mag mit der starken Bedeutung des privaten Mietsegments für die studentische Bevölkerung zu tun haben. Ein weiterer Grund ist aber auch, dass sozial schwächere Bevölkerungsteile stärker auf den kommunalen Wohnbau angewiesen sind.



**Abbildung 2:** Vergleich Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen und Gesamtbevölkerung 16+ in Wien nach Bildungsschicht  
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung sowie Gebäude- und Wohnungszählung 2021.  
**Lesebeispiel:** 48% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen haben keinen Maturaabschluss.

Aus Gründen der historischen Bebauung des heutigen Stadtgebiets sind die privaten Mietwohnungen vor allem auf die innerhalb des Gürtels gelegenen Bezirke 1-9 sowie auf die dicht bebauten Außenbezirke 15-17 und 20 konzentriert. In den lockerer bebauten und sozioökonomisch bessergestellten westlichen Außenbezirken 13-14 und 18-19 liegt der Anteil der Bevölkerung in privaten Mietwohnungen im Durchschnitt, während er in den südlichen und östlichen Außenbezirken 10-12 und 21-23 deutlich darunter liegt.

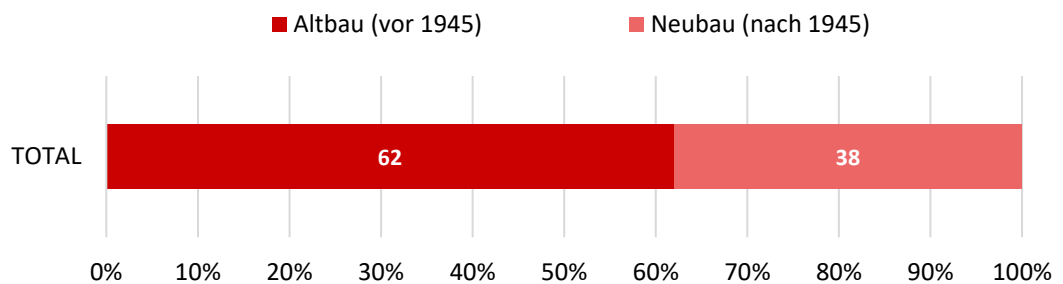


**Abbildung 3:** Vergleich Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen und Gesamtbevölkerung 16+ in Wien nach Bezirksgruppen  
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung sowie Gebäude- und Wohnungszählung 2021.  
**Lesebeispiel:** 36% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen leben in den Gemeindebezirken 1-9.

## Baujahr und Größe der Wohnungen

Im Unterschied zu den meisten anderen europäischen Metropolen erreichte Wien seinen Bevölkerungshöchststand schon vor dem Ersten Weltkrieg. Anschließend war die Neuerrichtung von Gebäuden viele Jahrzehnte stark durch den kommunalen Wohnbau geprägt, private Bauträger spielten erst in der jüngeren Vergangenheit wieder eine stärkere Rolle.

Dementsprechend ist der Anteil der „Altbauten“ (d.h. vor 1945 errichtet) mit 62% im privaten Mietsegment sehr hoch; die ab 1945 errichteten „Neubauten“ machen nur 38% aus. Relevant ist die Unterscheidung zwischen Alt- und Neubauten vor allem wegen der damit verbundenen Gesetzeslage bei der Bemessung des Mietzinses.

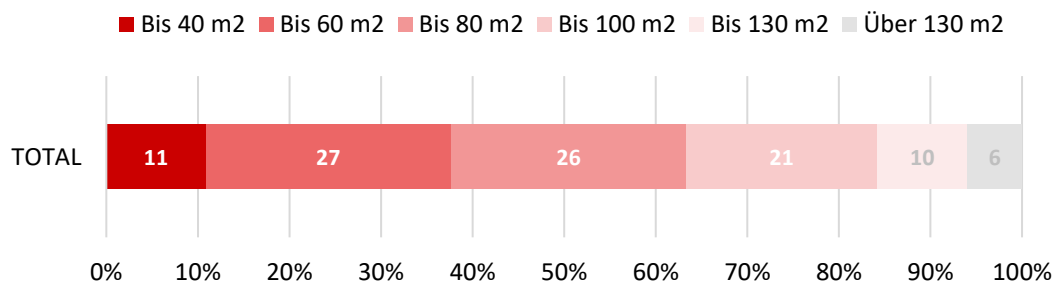


**Abbildung 4:** Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Bauperiode

Quelle: OGM / eigene Primärdatenerhebung.

Lesebeispiel: 62% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen leben in Altbauwohnungen (vor 1945 errichtet).

Die mittlere Größe der privaten Mietwohnungen in Wien liegt bei ca. 70 Quadratmetern. Eine Größe über 130 Quadratmeter (und damit jedenfalls keine Anwendung gesetzlicher Mietzinsbestimmungen) weisen nur wenige Wohnungen auf (6%). Die privaten Mietwohnungen sind somit im Schnitt etwas kleiner als die Genossenschaftswohnungen (durchschnittlich 74 Qm.), dafür erheblich größer als die Gemeindewohnungen (durchschnittlich 60 Quadratmeter; Quelle: Mikrozensus Wohnungserhebung 2022).

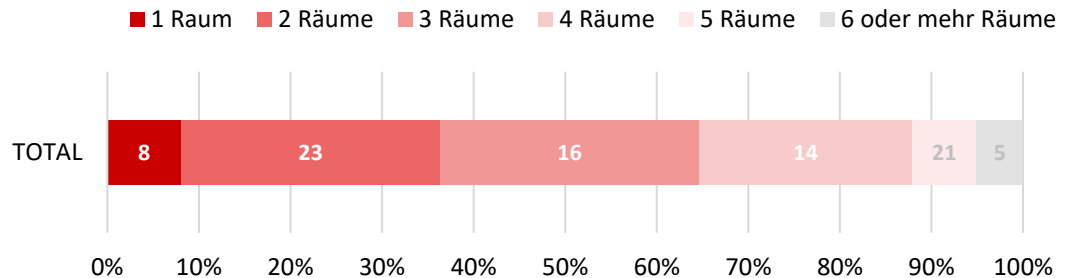


**Abbildung 5:** Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Wohnungsgröße

Quelle: OGM / eigene Primärdatenerhebung.

Lesebeispiel: 11% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen leben in Wohnungen mit einer Größe bis zu 40 m<sup>2</sup>.

Den meisten privaten Mieter\*haushalten in Wien stehen 2, 3 oder 4 Wohnräume zur Verfügung (jeweils 28%, 28% und 23%). Es gibt aber immerhin auch 8% mit nur einem Wohnraum, weiters 12% mit fünf oder mehr Wohnräumen.



**Abbildung 6:** Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Anzahl der Wohnräume

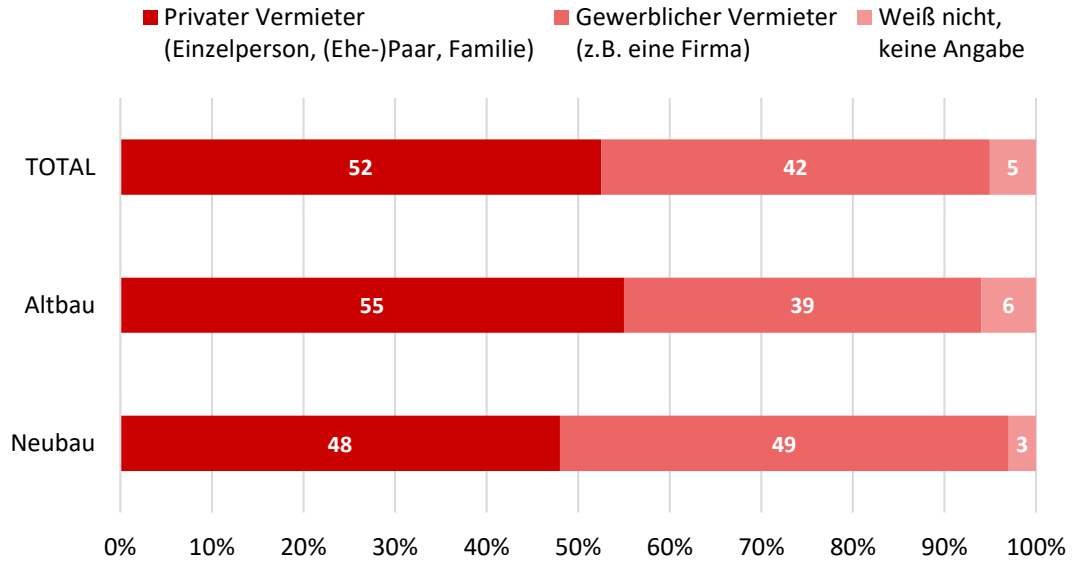
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** 8% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen leben in Wohnungen mit nur einem Wohnraum.

## Vermieter\*innen

Die meisten privaten Mietwohnungen (52%) in Wien sind „privat“ in dem Sinne, dass es sich beim Vermieter oder der Vermieterin um eine Privatperson, ein Paar oder eine Familie handelt. In 42% der Fälle handelt es sich um gewerbliche Vermieter, das sind z.B. Firmen.

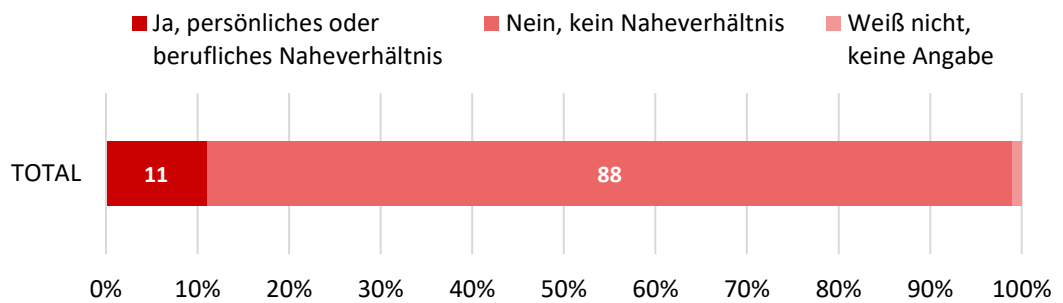
Die Vermietung durch Private ist gehäuft im Altbau zu finden, die gewerbliche Vermietung dagegen eher im Neubau. Dies mag mit dem „Bauboom“ der letzten Jahre durch gewerbliche Bauträger zu tun haben.



**Abbildung 7:** Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Art der Vermietung (privat vs. gewerblich)  
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.  
**Lesebeispiel:** 52% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen haben eine oder mehrere Privatpersonen als Vermieter.

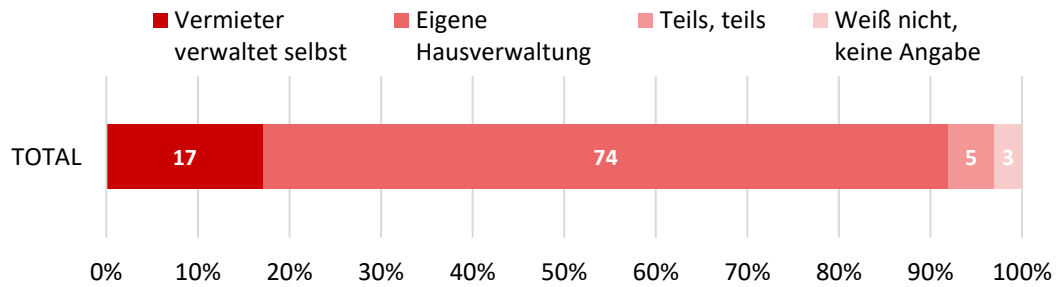
Ein persönliches oder berufliches Naheverhältnis zum Vermieter ist bei 11% aller privaten Mieter\*innen in Wien gegeben. Am höchsten ist dieser Wert mit 18% bei den 16-bis-29-Jährigen, vermutlich handelt es sich hier um Personen, die zu Ausbildungszwecken oder während des Berufseinstiegs in Wohnungen von Verwandten oder Bekannten unterkommen. Dienst- oder Werkswohnungen (im Erwerbsalter oder auch nach der Pensionierung) haben im Vergleich zu früheren Zeiten stark an Bedeutung verloren.

Ein privates Naheverhältnis erleichtert vermutlich in der Mehrzahl der Fälle die Kommunikation mit dem Vermieter und dürfte auch vorteilhafte Auswirkungen auf die Höhe des Mietzinses haben.



**Abbildung 8:** Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien mit persönlichem oder beruflichem Naheverhältnis zum/zur Vermieter\*in  
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.  
**Lesebeispiel:** 11% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen stehen in einem persönlichen oder beruflichen Naheverhältnis zu ihrem Vermieter/ihrer Vermieterin.

Die Verwaltung der Wohnung (z.B. Betriebskostenabrechnung, Schadensmeldungen, Indexanpassungen, Instandhaltungen) erfolgt nur in einem Sechstel aller Fälle durch den Vermieter direkt, hingegen ist bei drei Viertel aller Mietverhältnisse eine Hausverwaltung engagiert. Auch wenn die Hausverwaltung letztendlich von den Mieter\*innen über die Betriebskosten finanziert wird, wird sie sich in der Praxis wohl eher den Interessen des Vermieters verpflichtet fühlen.



**Abbildung 9:** Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Art der Hausverwaltung

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** 74% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen leben in Wohnungen mit eigener Hausverwaltung.

---

*„Die Vermieter und die Hausverwaltungen stecken unter einer Decke“  
(Zitat einer Befragungsperson)*

---

## Mietzinsregulierung und monatlicher Wohnungsaufwand

Nicht nur im gemeinnützigen Sektor, sondern teilweise auch im privaten Mietsegment ist die Höhe des Mietzinses in Österreich gesetzlich geregelt. Der Gesetzgeber unterscheidet insbesondere in Abhängigkeit des Errichtungsjahres des Gebäudes und des Bezugsjahres der Wohnung zwischen Kategoriemieten, Richtwertmieten und angemessenen sowie freien Mieten.<sup>3</sup>

Auffällig ist, dass 30% der Befragten die Art ihres Mietzinses gar nicht angeben konnten. Hier liegen zum Teil also beträchtliche Informationsmängel über die Gesetzeslage vor. Allerdings wissen die Befragten, wie noch zu zeigen sein wird, relativ gut Bescheid, an wen sie sich im Bedarfsfall wenden können.

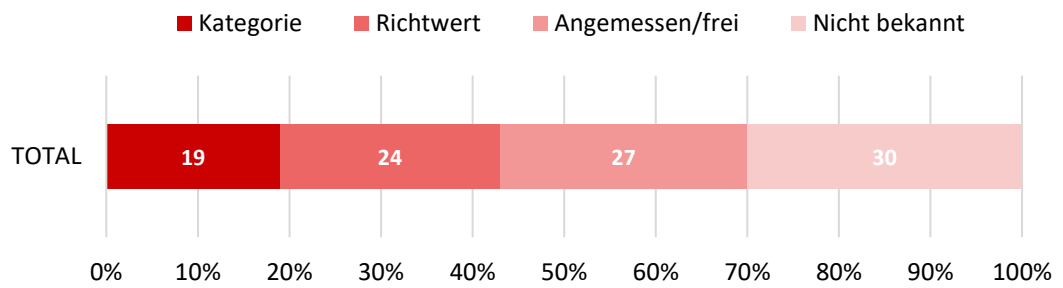
---

<sup>3</sup> In der Praxis hängt die Abgrenzung noch von weiteren Faktoren ab, etwa vom Gebäudetyp, der Wohnungsgröße, dem Dachgeschoß und einer allfälligen öffentlichen Finanzierung in den ersten Nachkriegsjahren. Die wichtigsten Kriterien sind aber das Errichtungsjahr des Gebäudes und das Bezugsjahr der Wohnung.

Von jenen 70%, die die Art ihres Mietzinses benennen konnten, fällt etwa ein Viertel unter den Kategorie-  
mietzins. Das sind im Wesentlichen Wohnungen in Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden und vor 1994  
bezogen wurden und wo die gesetzliche Regulierung des Mietzinses besonders umfassend ist (mit Höchst-  
grenzen pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der Ausstattungskategorie).

Ein Drittel der Mieter\*innen, die ihren Mietzins kennen, fällt unter den Richtwertmietzins. Dieser ist dann  
anzuwenden, wenn das Gebäude vor 1945 errichtet wurde und die Wohnung ab 1994 bezogen wurde. Im  
Gegensatz zu den Kategoriemieten werden bei den Richtwertmieten keine Höchstgrenzen, sondern – in  
Wien vergleichsweise niedrige – Richtwerte pro Quadratmeter normiert<sup>4</sup> zu denen dann Zu- und Abschläge  
kommen können. Wie noch zu zeigen sein wird, ist der Kenntnisstand der Mieter\*innen dazu jedoch gering.

Etwa 40% der privaten Mietwohnungen fallen unter den freien oder angemessenen Mietzins, das sind im  
Wesentlichen die Wohnungen im Neubau. Gesetzliche Regelungen und Obergrenzen des Mietzinses existie-  
ren dort nur in sehr allgemeiner und in der Praxis kaum relevanter Form (etwa das Wucherverbot).



**Abbildung 10:** Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach Art des Mietzinses

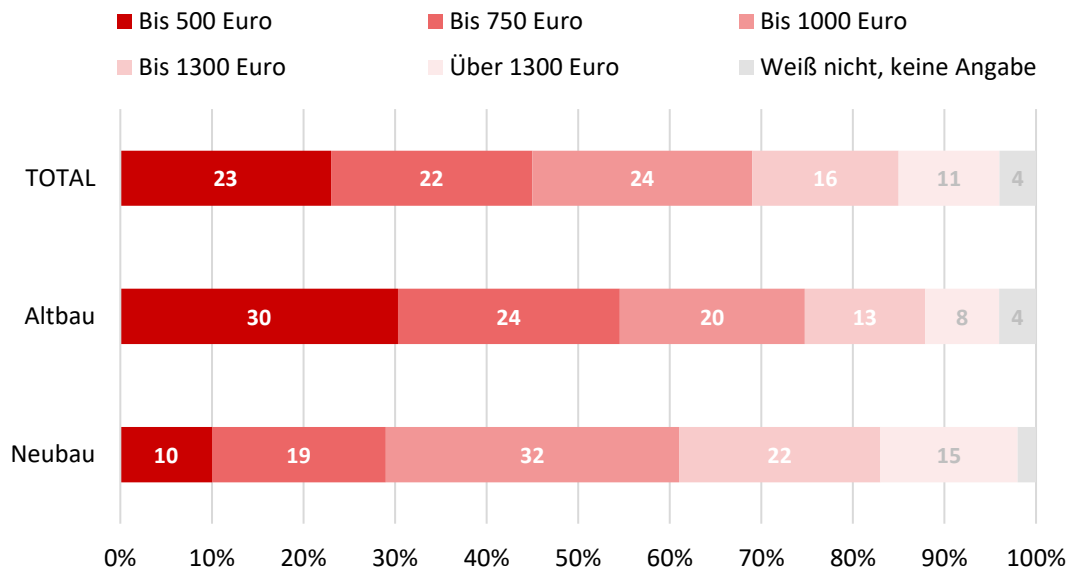
Quelle: OGM / eigene Primärdatenerhebung

Lesebeispiel: 19% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen leben in Wohnungen mit Kategoriemietzins.

Der monatliche Wohnungsaufwand (Miete plus Betriebskosten und Umsatzsteuer) weist eine starke Streu-  
ung auf. Das hat zum einen natürlich mit den unterschiedlichen Wohnungsgrößen zu tun, zum anderen  
aber auch mit den gesetzlichen Mietzinsobergrenzen. Während im Altbau bei 30% aller privaten Mieter\*in-  
nen der monatliche Wohnungsaufwand unter 500 Euro liegt, trifft dies im Neubau nur auf 10% zu. Über  
1000 Euro beträgt der monatliche Wohnungsaufwand für 21% der privaten Mieter\*innen im Altbau, hinge-  
gen 37% im Neubau.

<sup>4</sup> Der Richtwert für Wien ist der zweitniedrigste aller Bundesländer, was in Anbetracht der durchschnittlichen Wohn-  
kosten überraschen mag.

Der durchschnittliche monatliche Wohnungsaufwand lag im Sample bei 800 Euro.<sup>5</sup>



**Abbildung 11:** Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen in Wien nach monatlicher Miete inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer, gesamt und nach Bauperiode

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** 23% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen bezahlen bis zu 500 Euro monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer.

<sup>5</sup> Laut den Jahresergebnissen 2022 der Mikrozensus-Wohnungserhebung lag bei Wiener Hauptwohnsitzwohnungen die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten im privaten Segment bei 728 Euro pro Wohnung, das entspricht 10,7 Euro pro Quadratmeter. Valorisiert man die im Mikrozensus 2022 ermittelten 728 Euro pro Wohnung mit dem Verbraucherpreisindex bis März 2024 (Feldzeitraum), dann ergibt sich ein Wert von 806 Euro und damit fast genau der in der OGM-eigenen Erhebung ermittelte Durchschnittswert.

## Themenfragen

### Gründe für die Wahl einer privaten Mietwohnung

Was bewegt Wiener\*innen dazu, sich für eine private Mietwohnung zu entscheiden? Der wichtigste Grund dafür ist die Lage der Wohnung, die von 58% der Befragten genannt wurde (hier waren Mehrfachnennungen möglich), gefolgt von der Größe der Wohnung mit 44%. Wie zuvor beschrieben, liegen die privaten Mietwohnungen vor allem zentrumsnah und sind im Schnitt größer als die Gemeindewohnungen.

Eine günstige Miete wird vor allem von Mieter\*innen mit Kategoriemietzins angegeben (50% gegenüber 30% insgesamt). Dieses Argument trifft indirekt auch auf die Antworten „Bin zum Ehe-/Lebenspartner gezogen“ sowie „Meine Eltern wohnten schon in dieser Wohnung“ zu, die ebenfalls von Kategoriemieter\*innen gehäuft genannt wurden.

Mieter\*innen mit angemessenem/freien Mietzins haben die Lage besonders oft als entscheidend für die Wahl der Wohnung genannt (67%), auch die Ausstattung der Wohnung (z.B. Möblierung) spielte für 31% von ihnen eine Rolle. 29% gaben an, schnell eine Wohnung benötigt zu haben, 17% hatten zu wenig Eigenmittel für eine Eigentums- oder Genossenschaftswohnung und 13% gaben an, ein flexibler Mietvertrag habe zu ihrer Entscheidung beigetragen.

Dass man „nichts Besseres gefunden“ habe, sagen hingegen nur 10% der privaten Mieter\*innen in Wien. Das private Mietsegment mag daher zwar für neu nach Wien Zugezogene die erste Anlaufstelle sein, das bedeutet aber nicht, dass es sich dabei bloß um Übergangs- oder Notlösungen handeln würde. „Habe schnell eine Wohnung benötigt“ kommt erwartungsgemäß gehäuft bei Jüngeren vor.

14% gaben an, für Gemeinde- oder Genossenschaftswohnung nicht anspruchsberechtigt gewesen zu sein.

Genannte sonstige Gründe waren beispielsweise Wohnungsübernahmen von anderen Familienmitgliedern.

---

*„Hat mir Opa zur Verfügung gestellt.“*

---

*„Ich konnte den Mietvertrag meiner Schwester übernehmen.“*

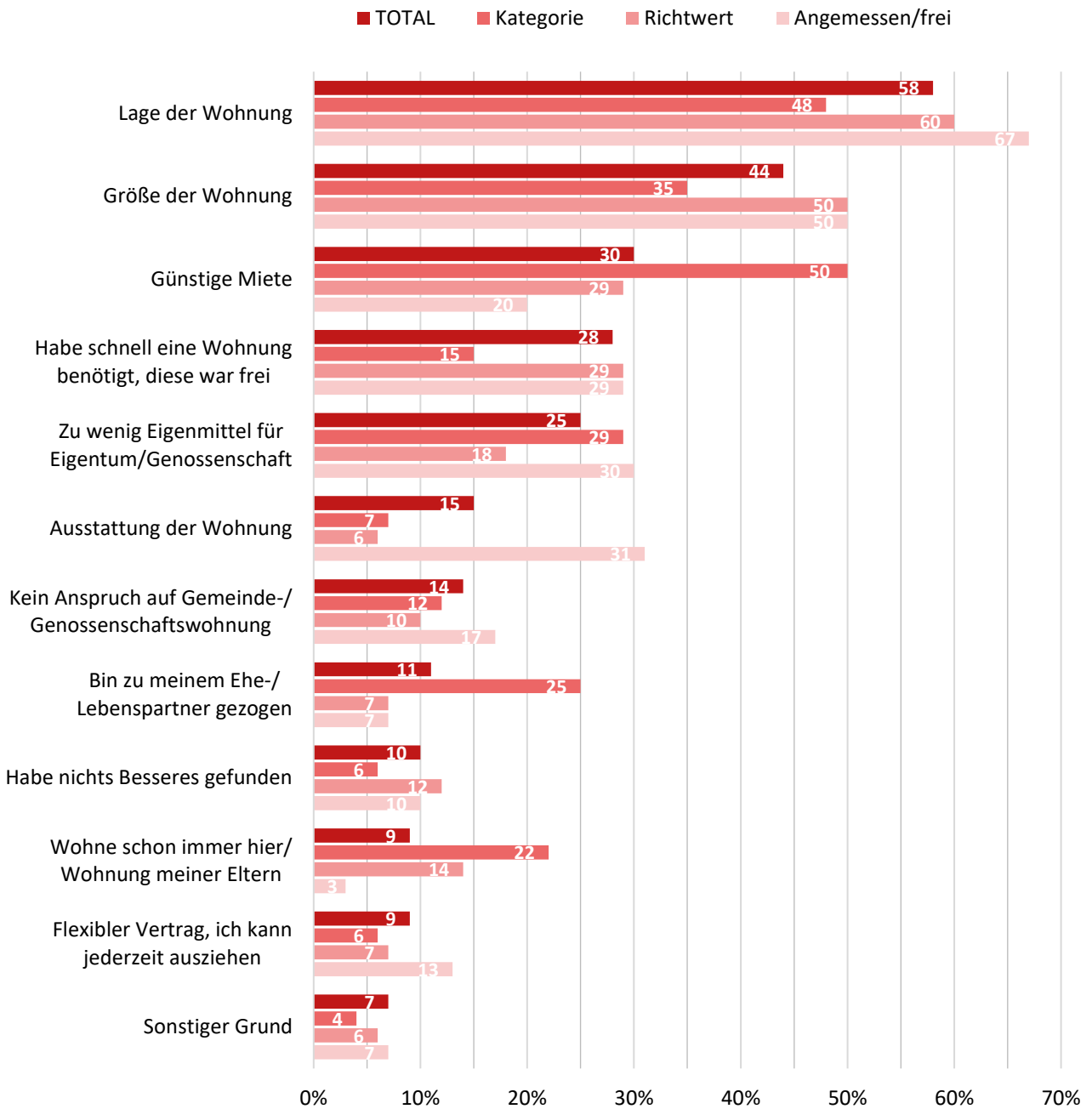
---

Speziell ältere Befragte gaben auch an, Wohnungen schon lange zu bewohnen und beim Einzug Ablösen bezahlt zu haben.

---

*„Schon 1977 gemietet. Mit Ablöse.“*

---



**Abbildung 12:** Grund der Wahl für private Mietwohnung gesamt und nach Art des Mietzinses

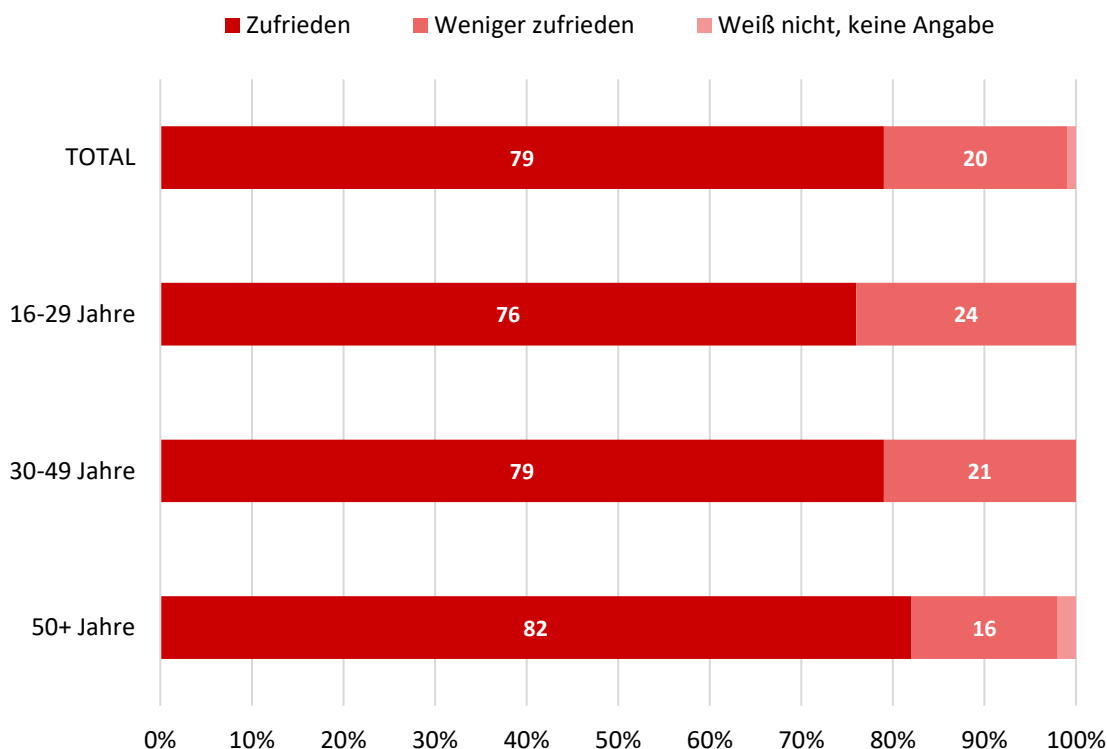
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** Für 58% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen war die Lage der Wohnung ausschlaggebend für die Wahl dieser Wohnung.

## Zufriedenheit mit der Wohnung, geplanter Wohnungswechsel

Eine deutliche Mehrheit von vier Fünftel der privaten Mieter\*innen (79%) sind mit ihrer Mietwohnung zufrieden, das trifft auf alle demografischen Gruppen und Wohnungstypen zu. Am höchsten ist die Zufriedenheit bei älteren Personen, höher Gebildeten (=Einkommensstärkeren) und bei Kategoriemietzins.

Wie erwartet ist die Zufriedenheit bei jüngeren Befragten, die oft erst kurz in Wien sind und/oder noch über geringere finanzielle Mittel verfügen, geringer als im Gesamtdurchschnitt. Aber auch in der Altersgruppe der 16- bis 29-Jährigen war der Anteil der Zufriedenen mit 76% hoch.



**Abbildung 13:** Zufriedenheit mit der Mietwohnung gesamt und nach Altersgruppen

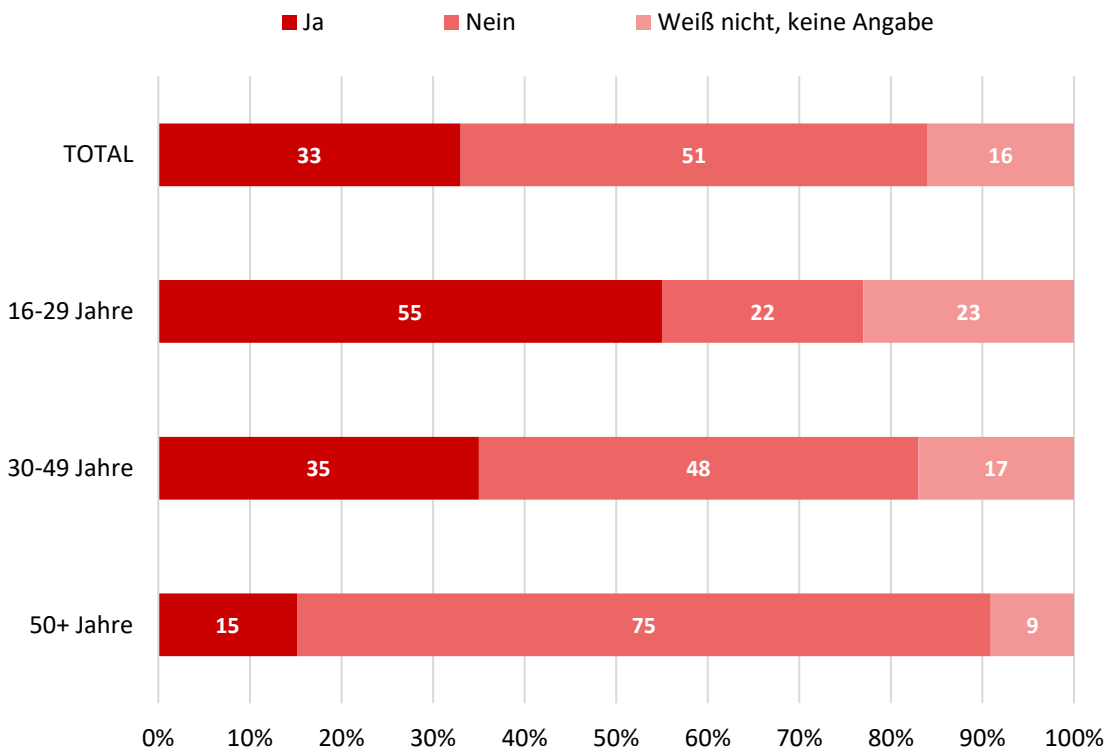
Quelle: OGM / eigene Primärdatenerhebung.

Lesebeispiel: 76% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen im Alter von 16 bis 29 Jahren sind mit ihrer Mietwohnung zufrieden.

*Bin vor Jahren nach Wien gezogen und habe diese Wohnung gemietet. Sie genügt meinen Ansprüchen.*

Ein Drittel der Befragten gab an, innerhalb der nächsten drei Jahre aus der Mietwohnung ausziehen zu wollen, was einer jährlichen „Turnover“-Rate von 11% entspricht. Erwartungsgemäß sind Jüngere und Personen mit Matura deutlich mobiler als Ältere und Personen ohne Matura.

Zur Einordnung dieser Zahl: Insgesamt (d.h. inklusive Eigentümer, Gemeinde- und Genossenschaftsmieter) wechseln Österreicher\*innen statistisch gesehen sechsmal im Erwachsenenleben den Wohnsitz (Quelle: Binnenmigrationstafel der Statistik Austria für 2022).



**Abbildung 14:** Geplanter Auszug aus der Mietwohnung in den nächsten drei Jahren gesamt und nach Altersgruppen

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** 55% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen im Alter von 16 bis 29 Jahren haben vor, in den nächsten drei Jahren aus ihrer Mietwohnung auszuziehen.

## Befristung

Waren früher unbefristete Mietverträge die Regel, so sind es jetzt im privaten Mietsegment die befristeten Verträge. Unter jenen, die schon 20 Jahre oder länger in ihrer jetzigen Wohnung leben, hatten 93% von Anfang an einen unbefristeten Vertrag; unter jenen, die erst in den letzten 3 Jahren übersiedelt sind, hat hingegen eine relative Mehrheit einen befristeten Vertrag.<sup>6</sup>

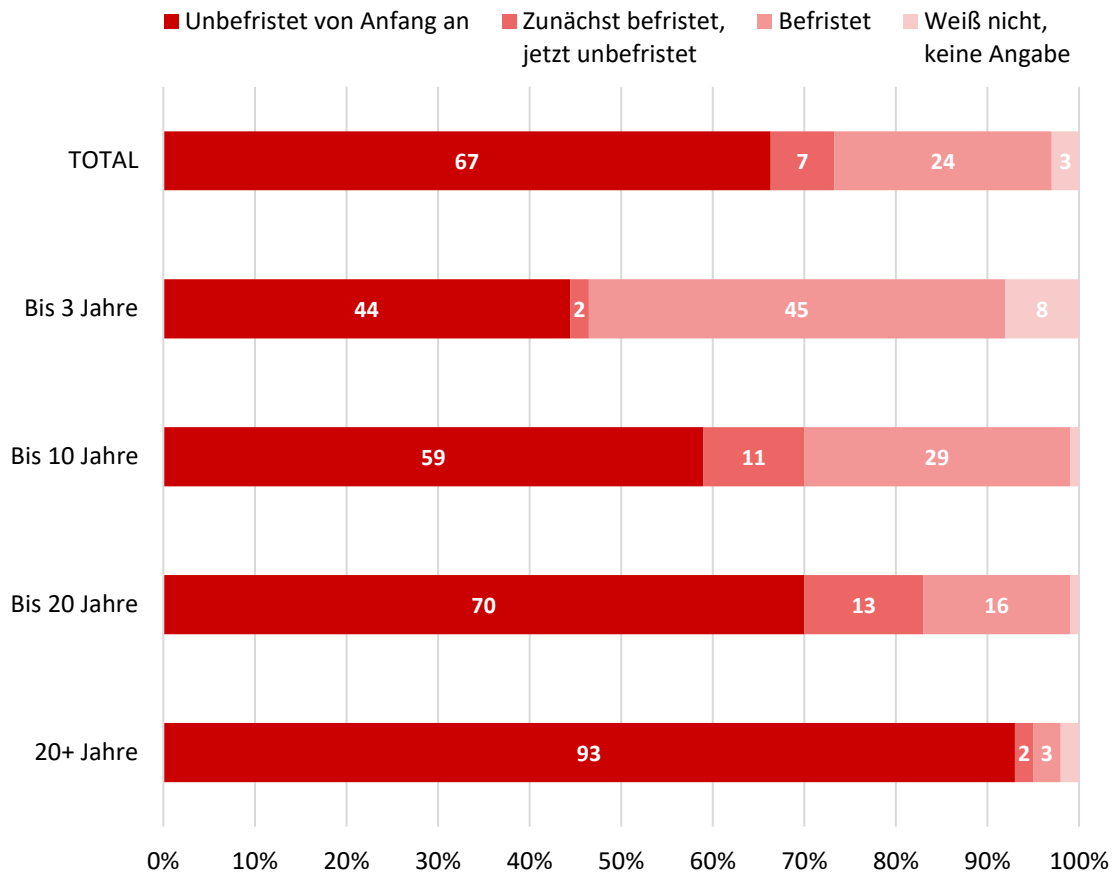
<sup>6</sup> Eine aktuelle umfassende Arbeit zu befristeten Mietverträgen – allerdings nicht nur auf Wien, sondern ganz Österreich bezogen – ist C. Hochwarther: Befristete Mietverträge. Forschungsbericht. Standpunkte, Band 46. Verlag Arbeiterkammer Wien 2024.

Diese Werte beziehen sich auf den Bestand an Mietverhältnissen. Innerhalb der Neuvermietungen liegt der Anteil der Befristungen noch deutlich höher (auch deshalb, weil Wohnungen mit befristetem Mietvertrag häufiger an neue Mieter\*innen vergeben werden). Eigene Auswertungen der MieterHilfe der Stadt Wien haben ergeben, dass von online inserierten privaten Mietwohnungen im Altbau etwa 70-80% befristet vergeben werden.

Immerhin 7% aller privaten Mieter\*innen hatten zu Beginn ein befristetes Mietverhältnis, das jedoch mittlerweile in ein unbefristetes umgewandelt wurde.

„Es gibt zu wenig unbefristete Wohnungen“

Hinweis: Es ist davon auszugehen, dass sehr kurze Befristungen (z.B. bei Saisonarbeitskräften/Semesterstudent\*innen) bei einer Befragung von Personen mit Hauptwohnsitz in Wien seltener vorkommen.

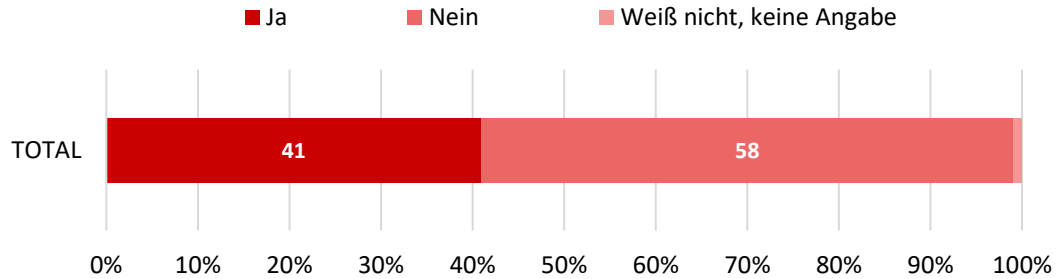


**Abbildung 15:** Befristung von privaten Mietverhältnissen gesamt und nach Wohndauer

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** 93% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen, die seit 20 Jahren oder länger in der Wohnung leben, haben seit Beginn einen unbefristeten Mietvertrag.

Relativ üblich ist es, dass bei befristeten Verträgen die Befristung nach Ablauf erneuert bzw. verlängert wird: 41% der Befragten gaben an, dass das schon zumindest einmal passiert sei (Hinweis: auch unter den 58% mit Nein kann das zu einem späteren Zeitpunkt noch passieren).

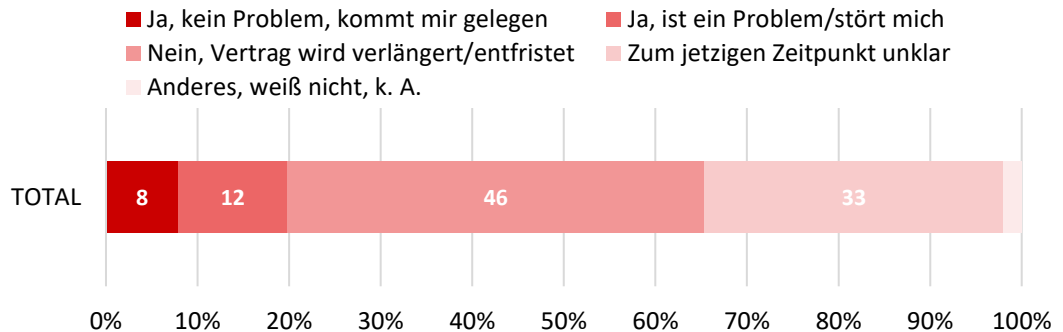


**Abbildung 16:** Verlängerung der Befristung von privaten Mietverhältnissen seit dem Einzug in die Wohnung  
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Hinweis:** Datenbasis (N=121): Befragte in befristeten Mietverhältnissen.

**Lesebeispiel:** Bei 41% der Mieter\*innen in privaten und befristeten Mietverhältnissen wurde die Befristung seit dem Einzug in die Wohnung schon einmal verlängert.

Knapp die Hälfte der Mieter\*innen mit befristeten Verträgen rechnet damit, dass der Mietvertrag weiter verlängert wird. Etwa 12% glauben, dass sie nach Ablauf der Befristung wider Willen ausziehen müssen. Ein Drittel kann nicht einschätzen, ob sie in der Wohnung bleiben können oder nicht.



**Abbildung 17:** Möglicher Auszug aus der Mietwohnung nach dem Ende der Befristung

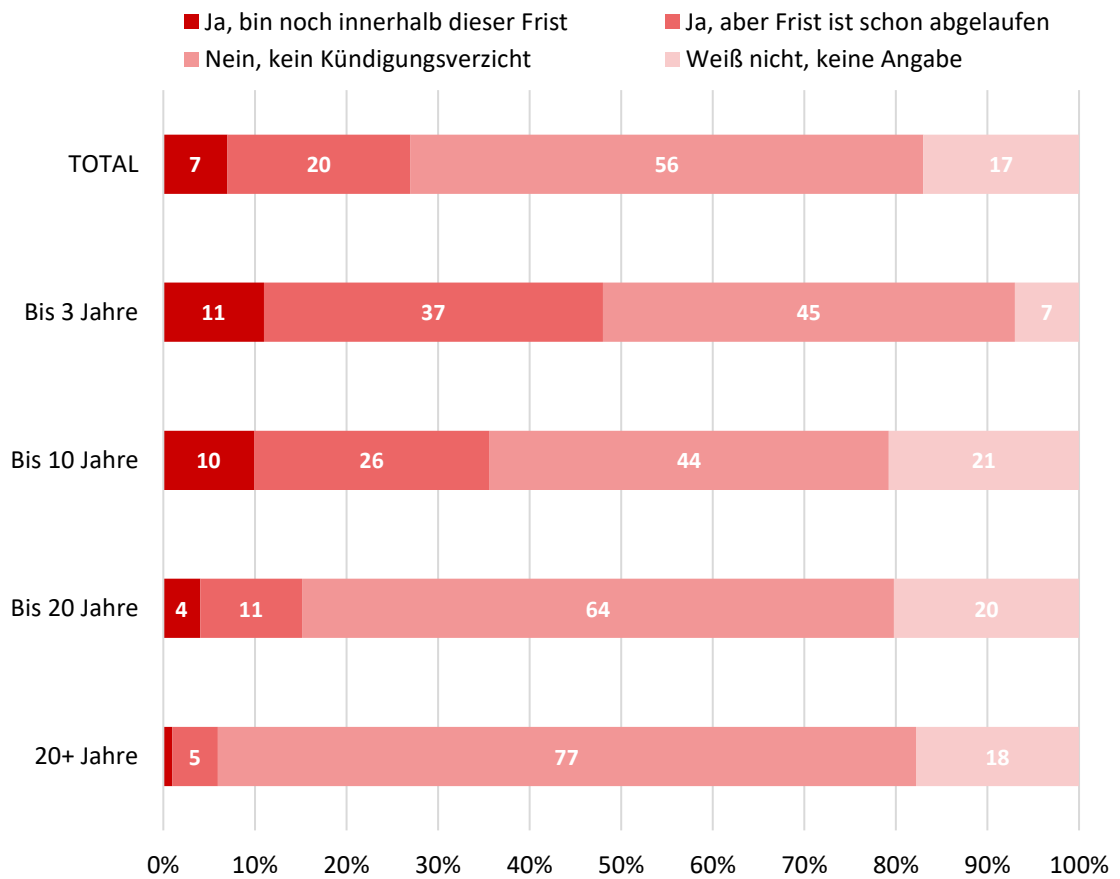
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Hinweis:** Datenbasis (N=121): Befragte in befristeten Mietverhältnissen.

**Lesebeispiel:** 8% der Mieter\*Innen in privaten und befristeten Mietverhältnissen rechnen nach dem Ende der Befristung mit einem Auszug aus der Wohnung und haben kein Problem damit.

## Kündigungsverzicht

Vertraglich vereinbarte Kündigungsverzichte (also Bestimmungen, dass der Mieter/die Mieterin eine Zeit lang den Mietvertrag nicht kündigen kann) kann es sowohl bei befristeten als auch bei unbefristeten Mietverhältnissen geben. Solche Kündigungsverzichte sind ebenfalls häufiger geworden und wurden etwa bei der Hälfte der Vertragsabschlüsse in den letzten 3 Jahren vereinbart.

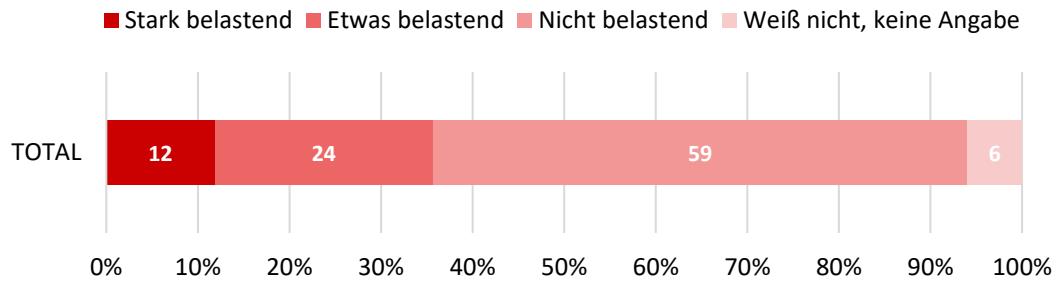


**Abbildung 18:** Vereinbarung eines Kündigungsverzichts im bestehenden Mietvertrag gesamt und nach Wohndauer

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** Bei 56% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen wurde im bestehenden Mietvertrag kein Kündigungsverzicht vereinbart.

Für 12% aller Betroffenen ist der Kündigungsverzicht eine starke Belastung (vgl. der mutmaßliche Auszug nach Ablauf einer Befristung ist ebenfalls für 12% der Betroffenen ein Problem).



**Abbildung 19:** Wahrnehmung des Kündigungsverzichts im bestehenden Mietvertrag

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

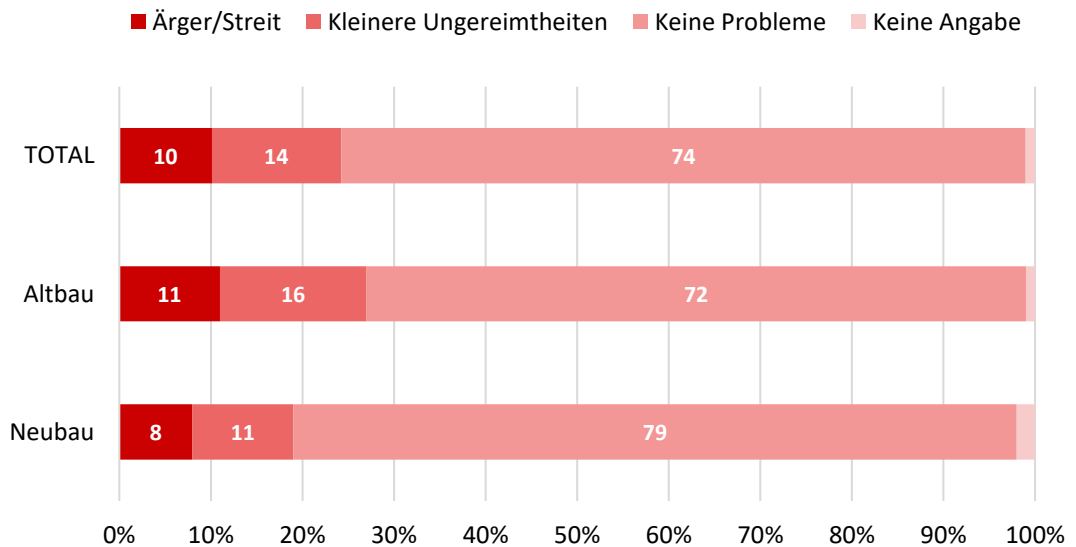
**Hinweis:** Datenbasis (N=137): Befragte mit Verträgen mit (jemals) Kündigungsverzicht.

**Lesebeispiel:** 12% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen mit vereinbartem Kündigungsverzicht empfinden/empfanden diesen als stark belastend.

## Ärger oder Streit mit Vermieter\*in

Jeder vierte private Mieter gibt an, in den letzten 3 Jahren Ärger oder Streit oder zumindest kleinere Ungereimtheiten mit dem Vermieter und/oder der Hausverwaltung gehabt zu haben (dazu konnten nähere Angaben als Freitextangabe gemacht werden). Bei drei Viertel gab es hingegen keine Ungereimtheiten oder gar Ärgernisse, das entspricht in etwa dem Anteil der mit ihrer Wohnung Zufriedenen.

Im Altbau wird häufiger mit dem/der Vermieter\*in gestritten als im Neubau, vermutlich deshalb, weil im Altbau die Mieterschutzgesetze umfassender und klarer sind.



**Abbildung 20:** Streit und Probleme mit Vermieter\*in oder Hausverwaltung in den letzten drei Jahren gesamt und nach Bauperiode

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** 10% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen hatten in den letzten drei Jahren Ärger oder Streit mit dem/der Vermieter\*in oder der Hausverwaltung.

Konkret genannte Gründe für Ärgernisse oder Ungereimtheiten mit dem/der Vermieter\*in oder der Hausverwaltung waren insbesondere Betriebskostenabrechnungen, Indexanpassungen, Schäden und Reparaturen, Sauberkeit und der Zustand des Hauses. Aber auch Schwierigkeiten in Folge von Eigentümerwechseln und Ärger über Airbnb-Vermietungen im Haus wurden gehäuft genannt.

---

*„Ehemaliger Eigentümer ist verstorben und Immobilienverwaltung hat die Wohnung übernommen, wollten eine Vertragsänderung.“*

---

*„Das Haus hat neue Besitzer und die wollen unbefristete Mieter loshaben.“*

---

*„Nichtbezahlung einer Gasthermenreparatur durch den Eigentümer der Wohnung.“*

---

*„Verweigerung der Einsichtnahme in die Rechnungen zur Betriebskostenabrechnung.“*

---

*„Übermittlung der Betriebskostenabrechnung erst nach Urgenz – später als gesetzlich vorgeschrieben.“*

---

*„Lift sehr oft kaputt.“*

---

*„Zugehöriges Kellerabteil seit drei Jahren nicht entrümpelt, daher nicht benutzbar.“*

---

*„Reparaturen werden nicht erledigt.“*

---

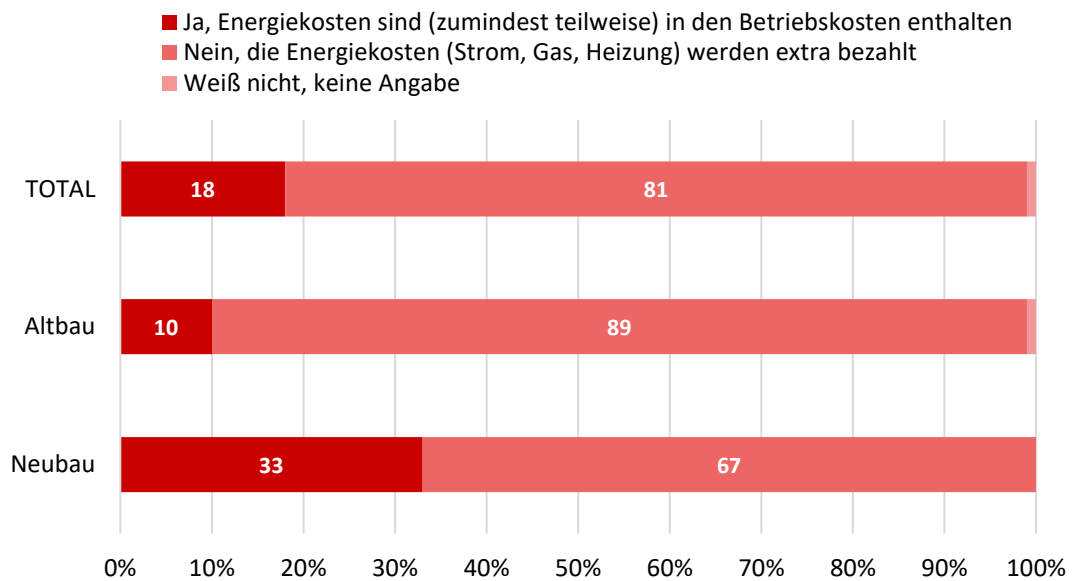
*„Hausverwaltung ist unfähig! Braucht für jede Anfrage Monate.“*

---

## Abrechnung Energiekosten und Inventarmiete

Energiekosten werden in einem Fünftel aller Fälle zumindest teilweise mit den Betriebskosten abgerechnet, wobei dieses Phänomen in den letzten Jahren deutlich zunahm (29% bei Personen, die unter 3 Jahre in der jetzigen Wohnung leben, vs. 8% bei jenen, die schon 20 Jahre oder länger in der Wohnung sind).

Hauptgrund dafür dürfte der bauliche Trend hin zu zentraler Wärmeaufbereitung/Wärmeversorgung sein, wo die Kosten nach einem fixen Schlüssel aufgeteilt werden.



**Abbildung 21:** Energiekosten in den Betriebskosten enthalten? Gesamt und nach Bauperiode

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** Bei 18% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen sind die Energiekosten (zumindest teilweise) in den Betriebskosten enthalten.

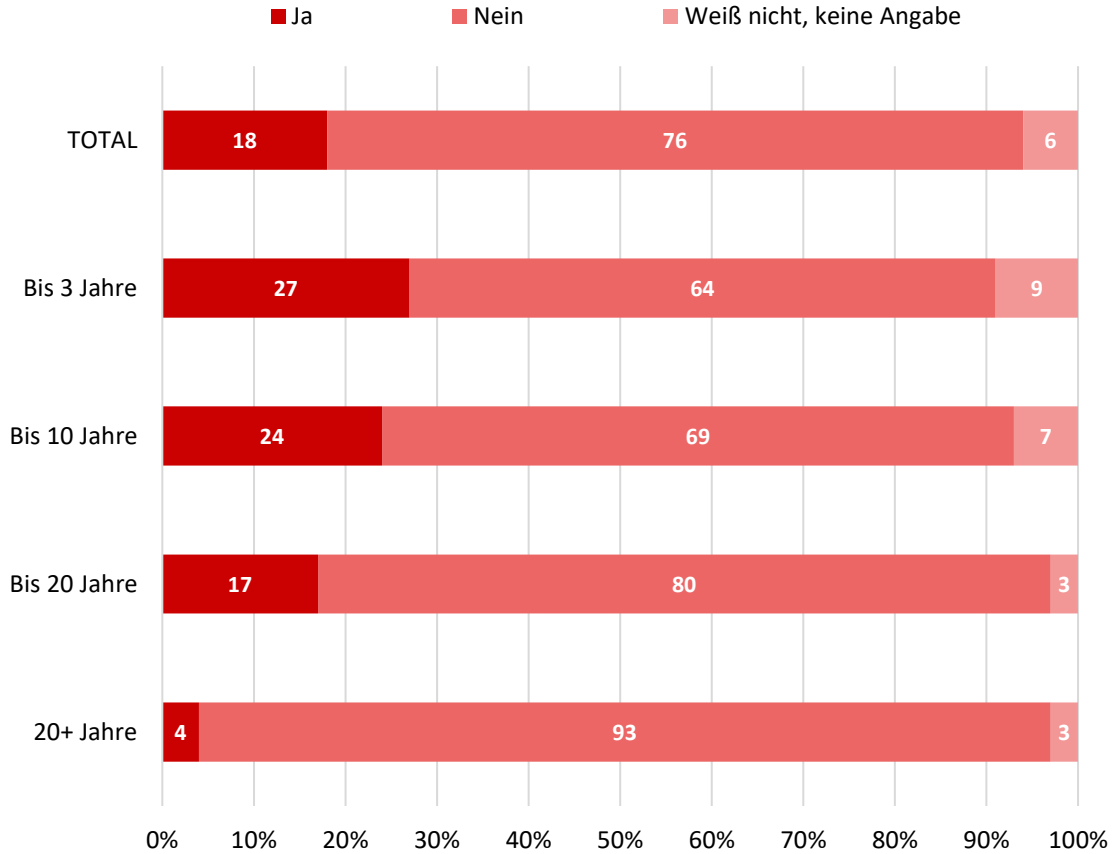
---

*„Intransparente Abrechnung bei Zentralheizung (Gas) ist ein Problem. Kümmert sich die Hausverwaltung darum, dass ein günstiger Gastarif gewählt ist?“*

---

Ebenfalls in rund einem Fünftel aller Fälle (mit steigender Tendenz über die Zeit) wird für die Nutzung von Möbeln oder Einrichtungsgegenständen (im Regelfall wohl der Küche) eine Inventarmiete bezahlt. Diese ist für Vermieter\*innen finanziell attraktiv, weil sie mit den Indexanpassungen erhöht und gleichzeitig das Inventar abgeschrieben werden kann.

Bei älteren Mietverträgen (v.a. über 20 Jahre) kommt es auch vor, dass frühere Inventarmieten in Folge der Restnutzungsdauer ausgelaufen sind (sofern das Inventar nicht während des Mietvertrags erneuert wurde).



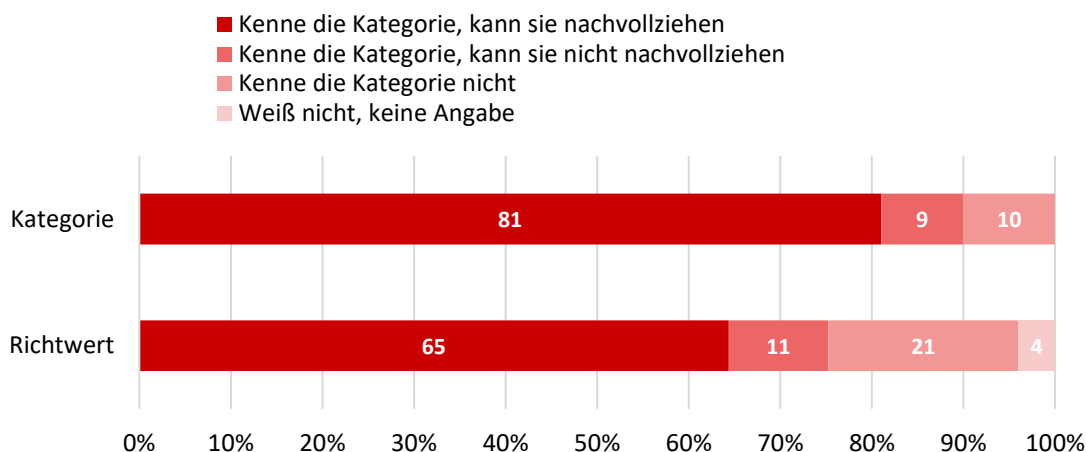
**Abbildung 22:** Inventarmiete für Nutzung von Möbeln/Einrichtung gesamt und nach Bauperiode

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** 76% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen bezahlen keine Inventarmiete für die Nutzung von Möbeln oder Einrichtung.

### Kenntnis der Ausstattungskategorie sowie der Zu- und Abschläge zum Richtwert

90% der Personen mit Kategoriemietzins, aber nur 76% der Personen mit Richtwertmietzins kennen die Ausstattungskategorie ihrer Wohnung (A, B, C oder D). Dazu ist anzumerken, dass beim Richtwertmietzins die Kategorie weniger Einfluss auf die Miethöhe hat, weil zum Richtwert noch die Zu- und Abschläge dazukommen (insbesondere ein möglicher Lagezuschlag, aber auch andere Zu- und Abschläge). Etwa 10% kennen die Kategorie zwar, können sie aber nicht nachvollziehen.



**Abbildung 23:** Bekanntheit und Nachvollziehbarkeit der Ausstattungskategorie (A – B – C – D) nach Art des Mietzinses

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Hinweis:** Datenbasis (N=219): Befragte mit Kategorie- oder Richtwertmietzins

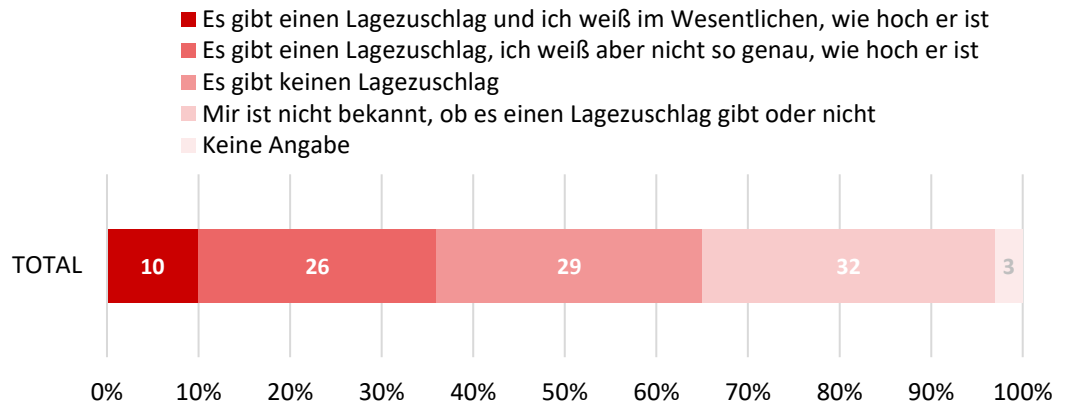
**Lesebeispiel:** 81% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen mit Kategoriemietzins kennen die Ausstattungskategorie ihrer Wohnung und können sie auch nachvollziehen.

Besonders umstritten ist beim Richtwertmietzins seit jeher der Lagezuschlag – nicht zuletzt deshalb, weil eine überdurchschnittlich günstige Lage in der Regel nicht Verdienst der Vermieter\*innenseite, sondern häufig Folge öffentlicher Investitionen ist (z.B. U-Bahn-Ausbau, Verkehrsberuhigung oder Sanierung von Stadtteilen).

Bemerkenswert ist, dass ein Drittel der Befragten mit Richtwertmietzins gar nicht weiß, ob sie überhaupt einen Lagezuschlag bezahlen oder nicht. Weitere 26% wissen zwar prinzipiell, dass sie einen Lagezuschlag bezahlen, können ihn aber nicht in der Höhe quantifizieren. Somit ist der Mehrheit (58%) die Existenz oder Höhe ihres Lagezuschlags gar nicht bekannt.

Lagezuschläge können gerade im innstädtischen Bereich, wo sich überproportional viele private Mietwohnungen befinden, sehr hoch ausfallen. Beispielsweise liegt aktuell (Stand Mai 2024) der Richtwert in Wien bei 6,67 Euro pro Quadratmeter, dazu kommt jedoch ein Lagezuschlag von 16,02 Euro in der Inneren Stadt, 6,78 Euro in der Langen Gasse im 8. Bezirk und 5,30 Euro in vielen Lagen in der Nähe des Gürtels (Quelle: Online-Abfrage im Wiener Mietenrechner der Stadt Wien). Der Lagezuschlag ist teilweise also fast gleich hoch oder sogar höher als der Richtwert.

Angesichts dieser Relation scheint die Unkenntnis der meisten Mieter\*innen über die Existenz oder Höhe des Lagezuschlags problematisch. Hier könnten strengere gesetzliche Vorgaben bei der Gestaltung von Mietverträgen (z.B. die Verpflichtung zur konkreten Nennung der Höhe des Lagezuschlags pro Quadratmeter) Abhilfe schaffen.



**Abbildung 24:** Bekanntheit und Nachvollziehbarkeit eines Lagezuschlags

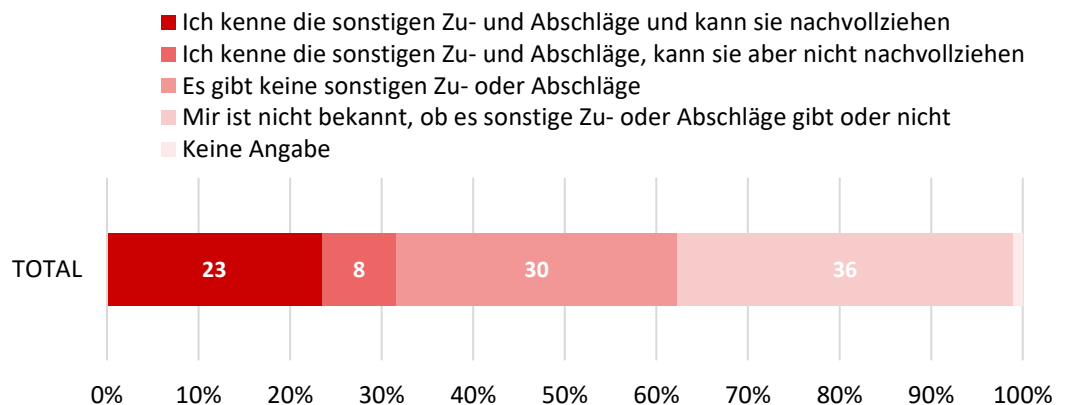
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Hinweis:** Datenbasis (N=121): Befragte mit Richtwertmietzins.

**Lesebeispiel:** 10% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen mit Richtwertmietzins haben einen Lagezuschlag und wissen im Wesentlichen, wie hoch dieser ist.

Etwas besser als beim Lagezuschlag, aber ebenfalls mangelhaft ist der Informationsstand der Mieter\*innen in Bezug auf die sonstigen Zu- und Abschläge zum Richtwert. 36% wissen gar nicht Bescheid, ob es welche gibt, für weitere 8% sind die bestehenden Zu- und Abschläge zwar bekannt, aber nicht nachvollziehbar.

Im Vergleich zum Kategoriemietzins ermöglicht der Richtwertmietzins einen deutlich größeren Ermessensspielraum bei der Bemessung des Mietzinses. Dies entspricht zwar grundsätzlich der Intention des Gesetzgebers, führt aber auch zu einem Informationsungleichgewicht zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen. Dabei geht es nicht nur um das prinzipielle Wissen über die rechtlichen Gegebenheiten, sondern auch um die transparente Vertragsgestaltung. Eine mögliche Schlussfolgerung wäre die Verpflichtung zur abschließenden Aufzählung aller Zu- und Abschläge inklusive der jeweiligen Prozentwerte.



**Abbildung 25:** Bekanntheit und Nachvollziehbarkeit sonstiger Zu- und Abschläge (ausgenommen Lagezuschlag)

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

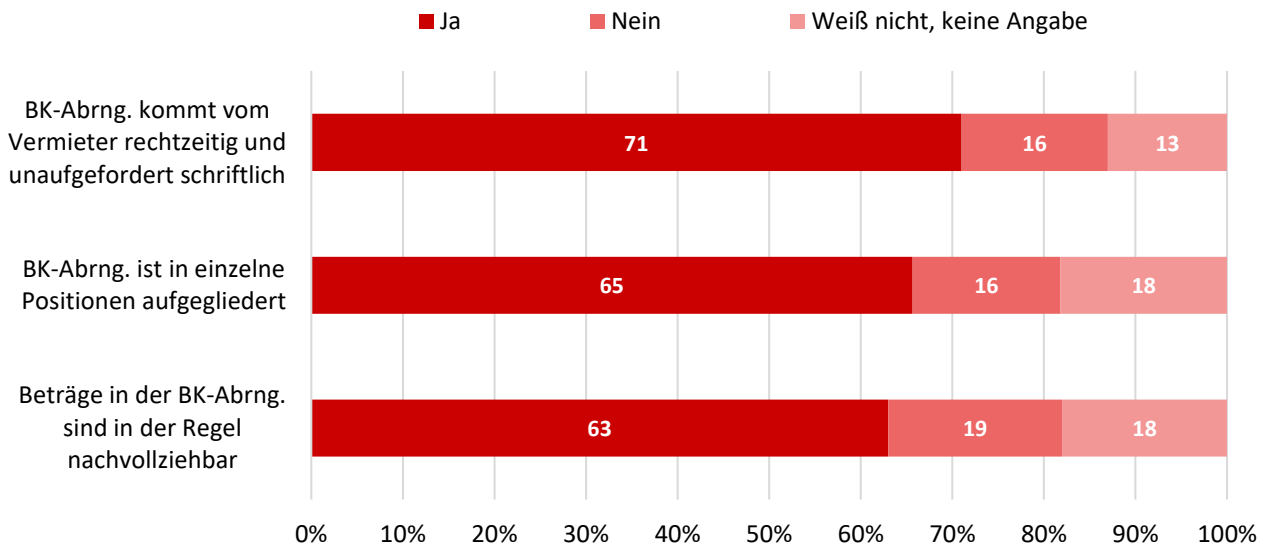
**Hinweis:** Datenbasis (N=121): Befragte mit Richtwertmietzins.

**Lesebeispiel:** 30% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen mit Richtwertmietzins haben keine sonstigen Zu- und Abschläge.

## Betriebskostenabrechnung

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass Betriebskostenabrechnungen einer der Hauptgründe für Ärger- nisse oder Ungereimtheiten mit dem/der Vermieter\*in oder der Hausverwaltung sind. Wie bei den Fragen zur Zufriedenheit auch hier: Bei der Mehrheit funktioniert es, etwa ein Fünftel äußert Unmut. Das betrifft die rechtzeitige und unaufgeforderte schriftliche Übermittlung der Betriebskostenabrechnung, die Aufglier- derung in einzelne Positionen und die Nachvollziehbarkeit der Beträge.

Hinweis: Der verhältnismäßig hohe Anteil von 13-18% mit „Weiß nicht, keine Angabe“ ist vor allem durch Befragte bedingt, die erste seit kurzem in der Wohnung leben. Es ist davon auszugehen, dass manche die- ser Personen noch gar keine Betriebskostenabrechnung der aktuellen Wohnung erhalten haben und daher die Fragen gar nicht beantworten konnten.



**Abbildung 26:** Erhalt und Nachvollziehbarkeit von Betriebskostenabrechnungen

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung, absteigend sortiert nach „Ja“.

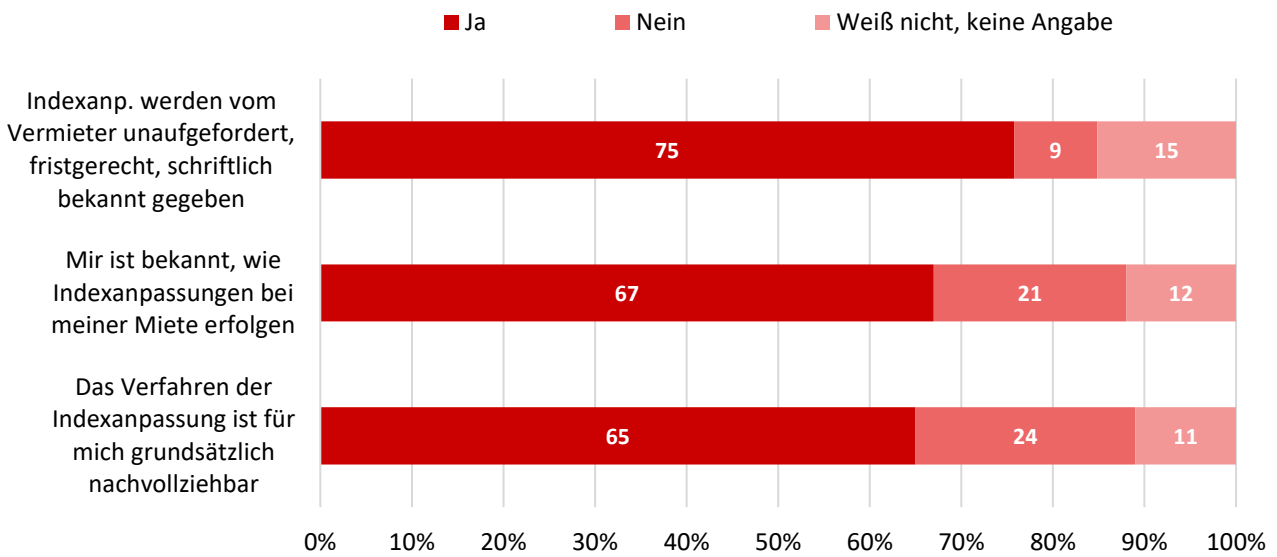
**Lesebeispiel:** 71% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen erhalten die Betriebskostenabrechnungen rechtzeitig, unaufgefor- dert und schriftlich vom Vermieter.

## Indexanpassung (Wertsicherung)

Für einen erheblichen Teuerungsschub in privaten Mietwohnungen sorgten in den letzten Jahren die In- dexanpassungen: Im Regelfall ist im Mietvertrag nämlich eine Wertsicherungsklausel vereinbart, dass die Miete mittelfristig im Ausmaß der Inflationsrate (Verbraucherpreisindex) angehoben wird. Bei den Katego- riermieten und Richtwertmieten ist diese Indexanpassung sogar gesetzlich geregelt. Wegen der Teuerungs- welle 2022/2023 bedeutete dies für Mieter\*innen relativ starke Mieterhöhungen in kurzer Zeit.

In aller Regel geben Vermieter\*innen den Mieter\*innen – im eigenen Interesse – die Indexanpassungen unaufgefordert, fristgerecht und schriftlich bekannt (75%). Nur 9% der Mieter\*innen verneinten dies. Bei jenen 15%, die dazu keine Angabe machten, handelt es sich überwiegend um Befragte, die erst relativ kurz in ihrer Wohnung leben und daher vermutlich noch gar keine Indexanpassung ihrer Miete erhalten haben.

Der Anteil jener Mieter\*innen, die nicht wissen, wie die Indexanpassung konkret erfolgt oder das Verfahren nicht für nachvollziehbar halten, liegt bei 21-24%. Hier ist anzumerken, dass „nicht nachvollziehbar“ auch einen generellen Unmut über die Koppelung der Mieten an den allgemeinen Verbraucherpreisindex ausdrücken kann.



**Abbildung 27:** Bekanntgabe und Nachvollziehbarkeit von Indexanpassungen (Wertsicherung)

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung, absteigend sortiert nach „Ja“.

**Lesebeispiel:** Bei 75% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen werden Indexanpassungen unaufgefordert, fristgerecht und schriftlich vom Vermieter bekannt gegeben.

---

*„Den normalen Preisindex für Mieten anzuwenden ist unmenschlich!“*

---



---

*„Lobenswert, dass mein Vermieter den Index nicht voll berechnet und gefordert hat!“*

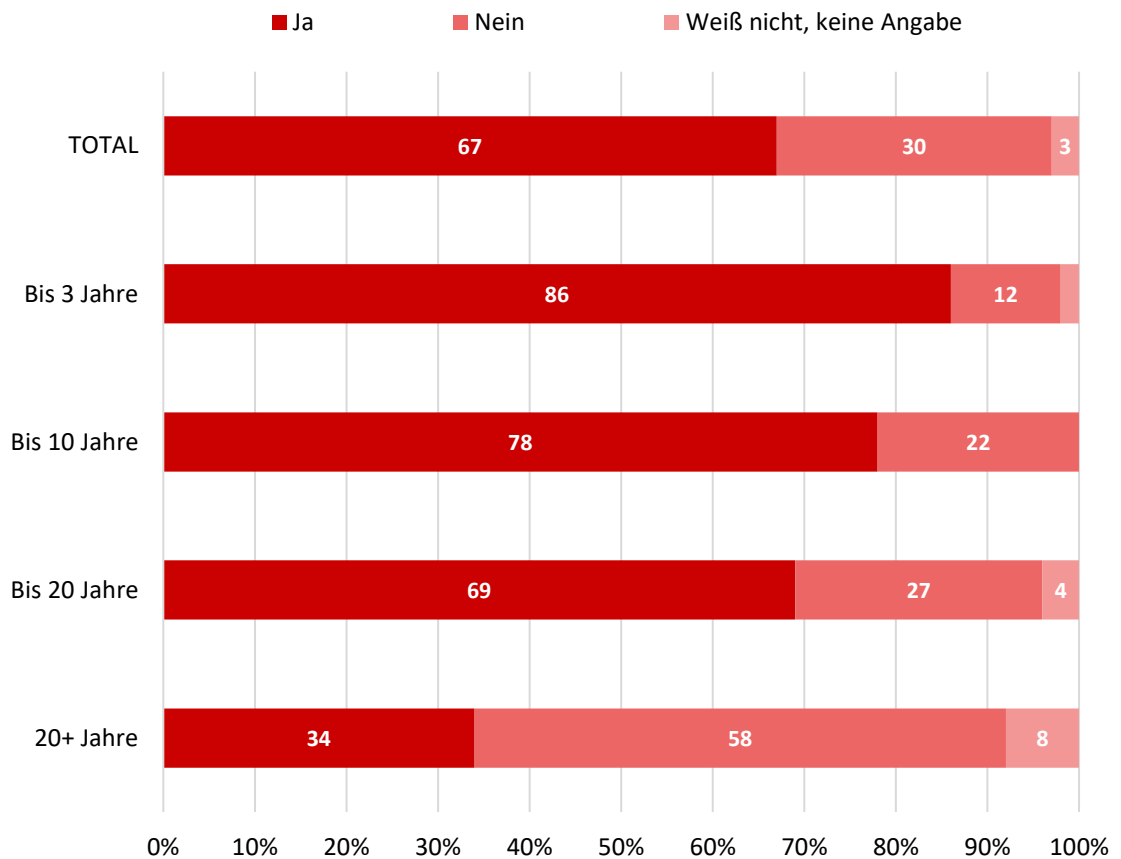
---

## Kaution

Beim Einzug in die Wohnung eine Kaution zahlen zu müssen ist heutzutage fast Usus: 86% der Mieter\*innen, die unter 3 Jahre in der Wohnung sind, mussten eine Kaution bezahlen, hingegen nur 34% jener, die schon mehr als 20 Jahre in der Wohnung leben. Ursächlich mag dies mit dem Anstieg der Befristungen zusammenhängen.

Von älteren Befragten mit unbefristetem Mietvertrag wurde allerdings teilweise angemerkt, sie hätten seinerzeit zwar keine Kaution, wohl aber eine Ablöse zahlen müssen.

*„Habe im Jahr 1982 noch Ablöse für die Wohnung bezahlt“*

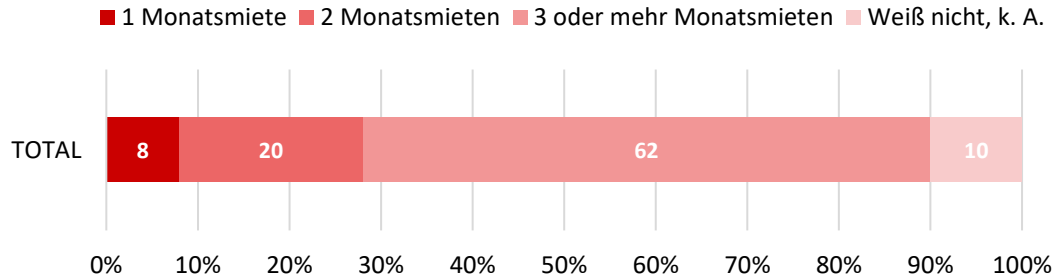


**Abbildung 28:** Kautionszahlung beim Einzug in die Mietwohnung gesamt und nach Dauer des Mietverhältnisses

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Lesebeispiel:** 67% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen haben beim Einzug in die Mietwohnung eine Kaution bezahlt.

In den meisten Fällen wird die Höhe der Kaution mit drei oder mehr Monatsmieten bemessen (zulässig sind bis zu sechs Monatsmieten inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer). Umgelegt auf den durchschnittlichen monatlichen Wohnungsaufwand von ca. 800 Euro sind drei Monatsmieten aktuell etwa 2400 Euro.



**Abbildung 29:** Höhe der Kautionszahlung beim Einzug in die Mietwohnung

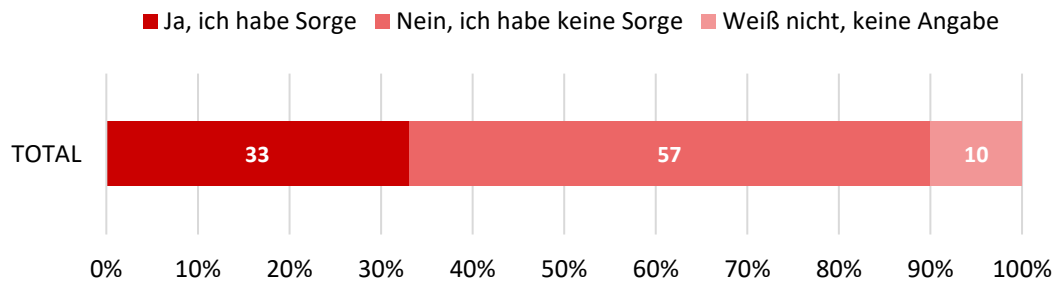
**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Hinweis:** Datenbasis (N=339): Befragte mit Kautionszahlung beim Einzug.

**Lesebeispiel:** 62% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen hatten beim Einzug in die Wohnung eine Kautionszahlung in Höhe von drei oder mehr Monatsmieten zu leisten.

Etwa jeder Dritte hat Sorge, dass die Vermieter/Hausverwaltung die Kaution auch bei ordnungsgemäßer Rückgabe einbehält bzw. einzubehalten versucht oder zumindest nicht (wie gesetzlich vorgesehen) mit Zinsen zurückzahlt.

Ein aus den Medien bekanntes Beispiel, wo es beim Ende des Mietverhältnisses zu Streitigkeiten bei der Kaution kommen kann, ist das „Neu Ausmalen“ der Wohnung.



**Abbildung 30:** Sorge, die Kautionszahlung beim Auszug nicht bzw. nicht in voller Höhe zurückerstattet zu bekommen

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Hinweis:** Datenbasis (N=339): Befragte mit Kautionszahlung beim Einzug.

**Lesebeispiel:** 33% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen mit Kautionszahlung beim Einzug in die Wohnung haben Sorge, die Kaution nicht oder nicht vollständig zurückzubekommen.

Etwa jeder sechste private Mieter hat schon einmal im Leben eine Kautionsrückzahlung nicht zur Gänze und mit Zinsen zurückbekommen, dieses Phänomen tritt bei jüngeren Personen häufiger auf (weil diese auch häufiger Kautionsrückzahlungen überhaupt bezahlt haben). Von jenen, denen das passiert ist, sagen drei Viertel, dies wäre ungerechtfertigt gewesen, wobei hier natürlich die Interessenslage der Mieter\*innen bedacht werden muss (eine Umfrage unter Vermietern/Hausverwaltern würde mit Sicherheit ein anderes Ergebnis bringen).

## Überprüfung von Miete oder Betriebskosten, Anlaufstellen bei Problemen

Jeder sechste private Mieter hat in den letzten drei Jahren die Miete und/oder die Betriebskosten überprüfen lassen. Am häufigsten war dies bei Kategoriemieter\*innen der Fall, wo die gesetzlichen Begrenzungen des Mietzinses am strengsten sind.

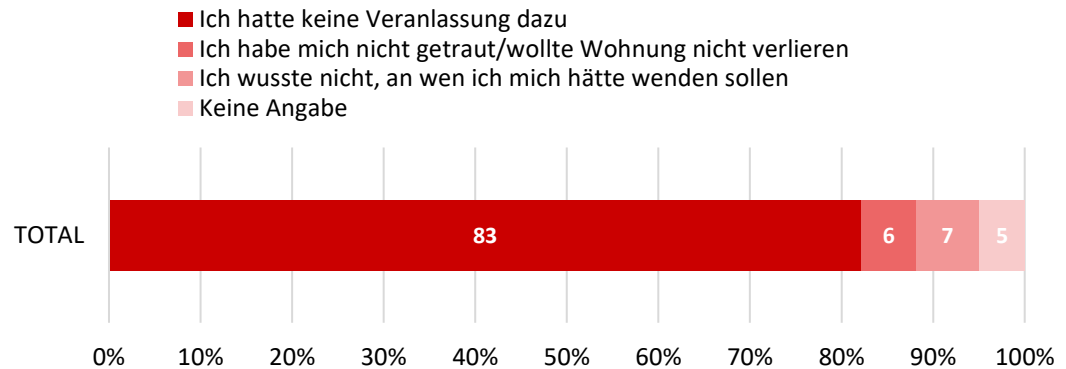
Die zur Überprüfung herangezogenen Stellen sind dabei sehr heterogen: teilweise wurde die Überprüfung beim/bei der Vermieter\*in selbst beantragt, teilweise wurden Freund\*innen oder Bekannte gefragt oder es wurden Vergleichsrechner im Internet genutzt. An offizielle Ansprechstellen gewendet hat sich gut die Hälfte jener, die ihre Miete und/oder ihre Betriebskosten überprüfen haben lassen.

Um die Inanspruchnahme offizieller Ansprechstellen stärker auszuleuchten, wurde auch nach den konkret genutzten Stellen gefragt und dafür – zur statistischen Stabilisierung der Ergebnisse – der Zeitraum auf die letzten 10 Jahre ausgedehnt. Knapp ein Drittel der privaten Mieter\*innen hat in den letzten 10 Jahren eine der öffentlichen/gemeinnützigen Servicestellen zu Wohnen/Miete/Betriebskosten kontaktiert, von telefonischer Information bis zur Prozessbegleitung. Besonders häufig genutzt werden diese Servicestellen von Mieter\*innen in jenen Wohnungen, wo auch die gesetzlichen Bestimmungen streng (und Rechte daher vergleichsweise leicht durchsetzbar) sind.

„Platzhirsch“ sind dabei nach wie vor die Mieterschutzvereine (z.B. die Mietervereinigung), mit Abstand folgen die Arbeiterkammer und die Schlichtungsstelle.

Private Anlaufstellen spielen im Vergleich zu den öffentlichen/gemeinnützigen eine geringere Rolle, am ehesten werden Rechtsanwält\*innen konsultiert (erwartungsgemäß häufiger von Personen mit Matura).

Jene privaten Mieter\*innen, die keine offizielle Stelle (öffentlich oder privat) in Zusammenhang mit Wohnung/Miete/Betriebskosten kontaktiert haben, hatten dazu in aller Regel auch keine Veranlassung. Nur 7% gaben Informationsmangel als Begründung an, und 6% Angst vor Verlust der Wohnung. Insgesamt zeigt die Erhebung, dass das Angebot an öffentlichen/gemeinnützigen Anlaufstellen bei Fragen zu Wohnung/Miete/Betriebskosten in Wien ausreichend ist.



**Abbildung 311:** Gründe für Nicht-Kontaktierung von öffentlichen/gemeinnützigen oder privaten Servicestellen

**Quelle:** OGM / eigene Primärdatenerhebung.

**Hinweis:** Datenbasis (N=321): Befragte, die keine öffentlichen/gemeinnützigen und/oder privaten Anbieter kontaktieren haben.

**Lesebeispiel:** 7% der Mieter\*innen in privaten Mietverhältnissen, die in den letzten 10 Jahren keine öffentlichen/gemeinnützigen oder privaten Stellen kontaktiert haben, wussten nicht, an wen sie sich wenden sollten.

## Zusammenfassung und Fazit

Rund ein Drittel aller Wiener\*innen leben in privaten Mietwohnungen. Im Vergleich zum städtischen Durchschnitt sind die privaten Mieter\*innen jünger und besser gebildet. Die privaten Mietwohnungen sind stark auf die inneren Bezirke und die westlichen Außenbezirke konzentriert.

Hauptgrund für die Wahl einer privaten Mietwohnung ist deren Lage, teilweise auch die Größe und Ausstattung. Bei älteren Mietverträgen spielt zudem die günstige Miete eine Rolle. Die Wahl der Wohnung als Not- oder Übergangslösung wird nur von einer Minderheit genannt, am ehesten von jüngeren Personen. Rund 11% aller privaten Mieter\*innen wechseln pro Jahr ihre Wohnung.

Fast zwei Drittel der privaten Mietwohnungen sind Altbauwohnungen, die vor 1945 errichtet wurden. Bei diesen gelten in der Regel gesetzliche Mietzinsbeschränkungen, wobei mittlerweile mehr Mieter\*innen unter den Richtwertmietzins fallen als unter den älteren Kategoriemietzins.

Private Mietwohnungen sind im Schnitt 70 Quadratmeter groß und umfassen drei Wohnräume. Der monatliche Wohnungsaufwand (Miete plus Betriebskosten und Umsatzsteuer) liegt aktuell bei durchschnittlich 800 Euro, wobei hier große Unterschiede zwischen Alt- und Neubauten bestehen. Durch die Indexanpassungen (Wertsicherungsklauseln) kam es hier in den letzten Jahren zu starken Anhebungen. In knapp einem Fünftel aller Fälle (mit steigender Tendenz) ist zudem eine Inventarmiete zu bezahlen.

Private und gewerbliche Vermieter\*innen halten sich in Wien fast die Waage, ein persönliches oder berufliches Naheverhältnis zum Vermieter haben jedoch nur 11% der Mieter\*innen. In den allermeisten Fällen erfolgt die Verwaltung der Wohnung nicht durch den Vermieter selbst, sondern eine Hausverwaltung.

Vier Fünftel der befragten Mieter\*innen gaben an, mit ihrer Wohnung zufrieden zu sein. Ärger oder Streit oder Ungereimtheiten mit dem Vermieter oder der Hausverwaltung hatte in den letzten drei Jahren ein Viertel. Gründe dafür waren vor allem Betriebskostenabrechnungen, Schäden und Reparaturen und der Zustand des Hauses, aber auch Eigentümerwechsel.

Waren früher unbefristete Mietverträge die Regel, so werden mittlerweile die meisten privaten Mietwohnungen nur noch befristet vergeben. Oft werden Befristungen auch verlängert. 12% der Mieter\*innen mit Befristung gaben an, voraussichtlich „wider Willen“ nach Ablauf der Befristung ausziehen zu müssen. Generell erschwert eine Befristung natürlich langfristige Planbarkeit für die Mieter\*innen.

Ebenfalls immer häufiger angewendet werden bei privaten Vermietungen Kündigungsverzichte (also Bestimmungen, dass der/die Mieter\*in eine Zeit lang nicht kündigen kann) und Kautionszahlungen, die in der Regel drei oder mehr Monatsmieten ausmachen. Seltener geworden sind im Vergleich zu früher Ablösen.

Der Kenntnisstand der Mieter\*innen sowohl über die gesetzlichen Mietzinsbestimmungen als auch über deren konkrete Anwendung im eigenen Mietvertrag ist nicht allzu hoch. Hier könnten gesetzliche Bestimmungen zur verstärkten Transparenz (etwa eine taxative Auflistung der Zu- und Abschläge) Abhilfe schaffen. Es ist aber auch hervorzuheben, dass in Wien ein breites und differenziertes Angebot an öffentlichen/gemeinnützigen Anlaufstellen bei Fragen zu Wohnung/Miete/Betriebskosten existiert, an die sich Mieter\*innen wenden können.