

Pressemitteilung: 14 136-055/26

# Wohnungsmieten im 4. Quartal 2025 gestiegen

## Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten bei 10,4 Euro pro Quadratmeter

Wien, 2025-03-13 – Im 4. Quartal 2025 lag die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten laut Statistik Austria bei 10,4 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorquartal ist das ein Anstieg um 1,6 %. Damit blieb das Mietniveau in allen Quartalen des Jahres 2025 durchgehend im zweistelligen Euro-Bereich.

„Zu Jahresende 2025 sind die Mieten erneut gestiegen. Im österreichweiten Schnitt zahlten Haushalte im 4. Quartal 10,4 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten. Das ist ein Plus von 1,6 % im Vergleich zum 3. Quartal 2025 und ein Anstieg von 4,6 % zum 4. Quartal 2024. Damit lagen die Durchschnittsmieten seit Jahresbeginn 2025 konstant über 10 Euro pro Quadratmeter“, sagt Manuela Lenk, fachstatistische Generaldirektorin von Statistik Austria.

### Im Durchschnitt 686,8 Euro Miete inklusive Betriebskosten

Im 4. Quartal 2025 betragen die durchschnittlichen Mieten inklusive Betriebskosten 686,8 Euro pro Wohnung beziehungsweise 10,4 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 1). Die Mieten exklusive Betriebskosten lagen bei 516,6 Euro pro Wohnung beziehungsweise 7,8 Euro pro Quadratmeter. Damit stiegen die Quadratmeterpreise im Vergleich zum Vorquartal um 1,6 %.

Die Betriebskosten selbst erhöhten sich verglichen mit dem Vorquartal um 1,3 % pro Quadratmeter und lagen bei 2,6 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise durchschnittlich 172,5 Euro pro Wohnung.

Die tatsächliche Höhe der monatlichen Miete inklusive Betriebskosten hängt vor allem vom Mietsegment, der Region, der Wohnungsgröße und der Mietdauer ab. Die Mietkosten beziehen sich hochgerechnet auf 1,8 Millionen Hauptmietwohnungen in Österreich.

### Jede 5. Hauptmietwohnung in Wien unterliegt dem Richtwertmietzins

Von den rund 1,8 Millionen Hauptmietwohnungen in Österreich unterliegen 13,4 % dem Richtwertmietzins (siehe Tabelle 2). Weitere 1,3 % werden nach dem Kategoriemietzins vermietet. Etwa ein Drittel aller Hauptmietwohnungen (31,2 %) sind private Mietverhältnisse auf dem freien Markt und fallen damit weder unter den Richtwert- noch unter den Kategoriemietzins. Knapp 40 % entfallen auf Genossenschaftswohnungen, die übrigen 15 % auf Gemeindewohnungen.

Im Bundesländervergleich weist Wien mit 21,0 % den höchsten Anteil an Richtwertmietzinswohnungen auf. Gleichzeitig ist der Anteil privater Hauptmietwohnungen auf dem freien Markt hier mit 22,0 % österreichweit am niedrigsten. Der Anteil der Kategoriemietzinswohnungen beträgt in Wien zwar lediglich 2,3 %, dennoch befindet sich dort – aufgrund der insgesamt hohen Anzahl an Mietwohnungen – der größte Bestand an Kategoriemietzinswohnungen im Bundesländervergleich. In den übrigen Bundesländern ist die Zahl der Kategoriemietzinswohnungen hingegen so gering, dass die Ergebnisse statistisch nicht verlässlich interpretierbar sind.

Die Steiermark verzeichnet mit 11,4 % den zweithöchsten Anteil an Richtwertmietzinswohnungen. In allen übrigen Bundesländern liegt der Anteil jener Hauptmietwohnungen, die dem Richtwertmietzins unterliegen, bei unter 10 %.

Die höchsten Anteile privater Hauptmietwohnungen am freien Markt finden sich in Vorarlberg (55,4 %), gefolgt von Tirol (52,0 %) und Salzburg (48,0 %).

Weitere Informationen zu Wohnkosten finden Sie auf unserer Website.

Ab 2026 veröffentlicht Statistik Austria die jährlich festgesetzten Richtwerte und Kategoriebeträge gemäß Richtwertgesetz § 5 Abs. 2 jeweils mit 1. April des laufenden Jahres. Ab April sind alle aktuellen Richtwert- und Kategoriemietzinsbeträge auf der neuen Website „Richtwert- und Kategoriemietzins“ im Themenbereich Wohnen abrufbar.

**Tabelle 1: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen, in Euro – Quartalsergebnisse**

Quartal	Hauptmietwohnungen in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten		Miete exkl. Betriebskosten		Betriebskosten	
		pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>
4. Quartal 2024	1 785,3	662,9	9,9	502,1	7,5	164,0	2,5
1. Quartal 2025	1 797,2	663,8	10,0	502,0	7,5	165,2	2,5
2. Quartal 2025	1 803,2	673,2	10,2	508,4	7,7	167,9	2,6
3. Quartal 2025	1 793,1	674,4	10,2	507,3	7,7	169,6	2,6
4. Quartal 2025	1 806,0	686,8	10,4	516,6	7,8	172,5	2,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2024–2025. – Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

**Tabelle 2: Verteilung der Hauptmietwohnungen nach Mietverhältnis – 2025**

Bundesland	Hauptmietwohnungen in 1 000	Mietverhältnis				
		Richtwertmietzins	Kategorie-mietzins	Gemeinde-wohnung	Genossen-schafts-wohnung	Private Haupt-miete am freien Markt
		in %				
<b>Insgesamt</b>	<b>1 800,4</b>	<b>13,4</b>	<b>1,3</b>	<b>14,9</b>	<b>39,3</b>	<b>31,2</b>
Burgenland	32,0	(x)	(x)	(x)	70,4	26,4
Kärnten	96,6	6,0	(x)	10,7	53,4	29,5
Niederösterreich	217,8	6,8	(x)	8,1	56,3	28,1
Oberösterreich	237,4	7,5	(x)	2,8	58,5	30,5
Salzburg	97,7	8,2	(x)	3,6	39,4	48,0
Steiermark	192,3	11,4	(x)	7,6	36,2	43,8
Tirol	115,5	8,4	(x)	11,6	27,4	52,0
Vorarlberg	62,2	7,3	(x)	10,3	26,4	55,4
Wien	748,8	21,0	2,3	25,9	28,7	22,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2025.

**Informationen zur Methodik, Definitionen:** Die Ergebnisse zu Mieten beruhen auf der Mikrozensus-Wohnungserhebung. Der Mikrozensus ist eine ganzjährig laufende Stichprobenerhebung in Privathaushalten. Pro Quartal werden ca. 20 000 Haushalte befragt.

Zur genauen Ermittlung der prozentualen Kostenveränderung dienen die Wohnkosten mit drei Dezimalstellen als Ausgangswerte. Die genauen Wohnkosten sind in der Tabellensammlung „Ergebnisse im Überblick: Wohnkosten für Hauptmietwohnungen – Mikrozensus“ zu finden.

Bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung werden Österreich-Werte mit einer Besetzung von hochgerechnet unter 6 000 Hauptwohnsitzwohnungen in **Klammern** gesetzt. Dies entspricht etwa einer Schwankungsbreite von rund einem Drittel des Wertes, die Werte gelten als stark zufallsbehaftet. Werte unter hochgerechnet 3 000 Wohnungen (ab einer Schwankungsbreite von ca. der Hälfte des Wertes) werden unterdrückt und mit (x) dargestellt – sie gelten als statistisch nicht mehr interpretierbar. Für die Bundesländer gelten beim Mikrozensus jeweils eigene Grenzen (stark zufallsbehaftet: Burgenland 2 000, Kärnten 3 000, Niederösterreich 7 000, Oberösterreich 7 000, Salzburg 3 000, Steiermark 6 000, Tirol 4 000, Vorarlberg 2 000, Wien 8 000; nicht mehr interpretierbar: Burgenland 1 000, Kärnten 1 000, Niederösterreich 3 000, Oberösterreich 3 000, Salzburg 1 000, Steiermark 3 000, Tirol 2 000, Vorarlberg 1 000, Wien 4 000).

**Miete ohne Betriebskosten (Nettomiete):** Die Miete ohne Betriebskosten bzw. Nettomiete beinhaltet den reinen Mietzins inklusive Umsatzsteuer. Sie wird im Mikrozensus errechnet aus dem Wohnungsaufwand (alle Zahlungen, die regelmäßig an die Hausverwaltung bzw. die Vermieter:innen geleistet werden), abzüglich Betriebskosten, abzüglich eventuell enthaltener Zahlungen für Heizung/Warmwasser und Garagen- oder Autoabstellplätze. Die Nettomiete kann auch allfällige Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sowie Reparaturrücklagen enthalten, sofern diese nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden.

**Miete inklusive Betriebskosten:** Die Miete mit Betriebskosten entspricht der an die Hausverwaltung bezahlten Miete mit Betriebskosten, ohne enthaltene Heizungs- bzw. Warmwasserkosten sowie ohne Kosten für Garagen- oder Autoabstellplätze. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist im Betrag enthalten.

**Betriebskosten:** Bei der Durchschnittsberechnung der Betriebskosten werden nur gültige Werte über Null herangezogen. Haushalte, die keine Betriebskosten zahlen müssen, werden bei der Durchschnittsberechnung der Betriebskosten ausgeschlossen. Diese Haushalte sind aber in der Berechnung der durchschnittlichen Miete inklusive Betriebskosten inkludiert. Zu den Betriebskosten zählen Wasser-/Kanalgebühren, Hausreinigung, Müllabfuhr, Entrümpelung, Rauchfangkehrer, Kanalräumung, Schädlingsbekämpfung, teilweise Versicherung, Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen (Lift, Sauna, Schwimmbad, Spielplatz, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume, Beleuchtung), öffentliche Abgaben.

**Richtwertmietzins:** Darunter fallen private Hauptmietwohnungen, deren Gebäude mindestens 2 Wohnungen hat und vor 1945 errichtet wurde. Dabei muss der Mietvertrag nach dem 28. Februar 1994 abgeschlossen sein. Die Wohnungen müssen kleiner als 130 Quadratmeter sein und der Wohnungskategorie A, B oder C entsprechen.

**Kategoriemietzins:** Hier sind alle Hauptmietwohnungen, deren Gebäude mindestens 2 Wohnungen hat und vor 1945 errichtet wurde, enthalten. Dabei muss der Mietvertrag vor dem 28. Februar 1994 abgeschlossen sein. Die Wohnung muss kleiner als 130 Quadratmeter sein.

**Gemeindewohnung:** Die Gemeinde ist Eigentümer:in des Miethauses, in dem sich die gemietete Wohnung befindet. **Genossenschaftswohnung:** Vermieter:in bzw. Eigentümer:in der Wohnung ist eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung. **Andere bzw. private Hauptmiete:** Wohnungen, die von einer Privatperson oder einer sonstigen juristischen Person (z. B. Bank, Versicherung) vermietet werden.

**Statistik Austria** ist die zentrale Stelle für amtliche Daten und Statistiken zu Gesellschaft, Wirtschaft, Staat und Umwelt. Als nationales Statistikinstitut ist sie den gesetzlich verankerten Grundsätzen der Unabhängigkeit, der Unparteilichkeit und der Objektivität verpflichtet. Geleitet wird Statistik Austria von der fachstatistischen Generaldirektorin Manuela Lenk und dem kaufmännischen Generaldirektor Franz Haslauer.

#### **Rückfragen:**

Für Informationen zu Ergebnissen und Methodik wenden Sie sich bitte an:

[wohnen@statistik.gv.at](mailto:wohnen@statistik.gv.at)

Für Interviewanfragen wenden Sie sich bitte an die Pressestelle: [presse@statistik.gv.at](mailto:presse@statistik.gv.at)

**Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin:**

STATISTIK AUSTRIA | Bundesanstalt Statistik Österreich | Guglgasse 13 | 1110 Wien | [www.statistik.at](http://www.statistik.at)

Pressestelle: Tel.: +43 1 711 28-7777 | E-Mail: [presse@statistik.gv.at](mailto:presse@statistik.gv.at)

© STATISTIK AUSTRIA