

MIETPREISENTWICKLUNG BIS 2025 UND REGIONALE UNTERSCHIEDE

Juni 2026



Research Brief

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Gerald Kössl
gkoessl@gbv.at

1. Einleitung

Die Entwicklung der Mietpreise zählt zu den zentralen wohnungs- und sozialpolitischen Herausforderungen in Österreich. Steigende Wohnkosten belasten insbesondere Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und verstärken regionale sowie soziale Ungleichheiten. Gleichzeitig zeigt sich, dass sich die Mietentwicklung je nach Rechtsform und Wohnungssegment deutlich unterschiedlich vollzieht. Während die Mieten im privaten beziehungsweise gewerblichen Sektor in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind, wirken gemeinnützige und kommunale Wohnungsbestände weiterhin stabilisierend auf das Preisniveau.

Der vorliegende Research Brief analysiert die Entwicklung der Mieten in Österreich im Zeitraum 2009 bis 2025 auf Basis der Daten des Mikrozensus von Statistik Austria. Im Mittelpunkt stehen die Unterschiede zwischen privaten, gemeinnützigen und kommunalen Mietsegmenten sowie die Entwicklung von Nettomieten und Betriebskosten. Darüber hinaus werden regionale Unterschiede, Effekte des Gebäudealters, die Bedeutung unterschiedlicher Miettypen [i.e. eine Feinaufgliederung der Rechtsformen] sowie die Rolle gemeinnütziger Bauvereinigungen für leistbares Wohnen untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass insbesondere gemeinnützige Mietwohnungen langfristig eine wichtige Funktion als „Mietpreisbremse“ erfüllen. Vor allem in Regionen mit hohem Nachfragedruck und im Neubau bestehen erhebliche Preisunterschiede zwischen gemeinnützigen und privaten Angeboten. Der Research Brief liefert damit eine empirische Grundlage für die Diskussion über leistbares Wohnen und die zukünftige Ausgestaltung der österreichischen Wohnungspolitik. Als Ausgangspunkt der Analyse wurde das Jahr 2009 gewählt. Einerseits markierte die globale Finanz- und Wirtschaftskrise einen bedeutenden Wendepunkt für die Immobilien- und Wohnungsmärkte. Der Beginn der Betrachtung im Jahr 2009 ermöglicht somit die Analyse der Mietentwicklung nach diesem Einschnitt. Andererseits steht ab diesem Jahr eine konsistente und vergleichbare Datenreihe zur Verfügung.

2. Mietentwicklung 2009–2025

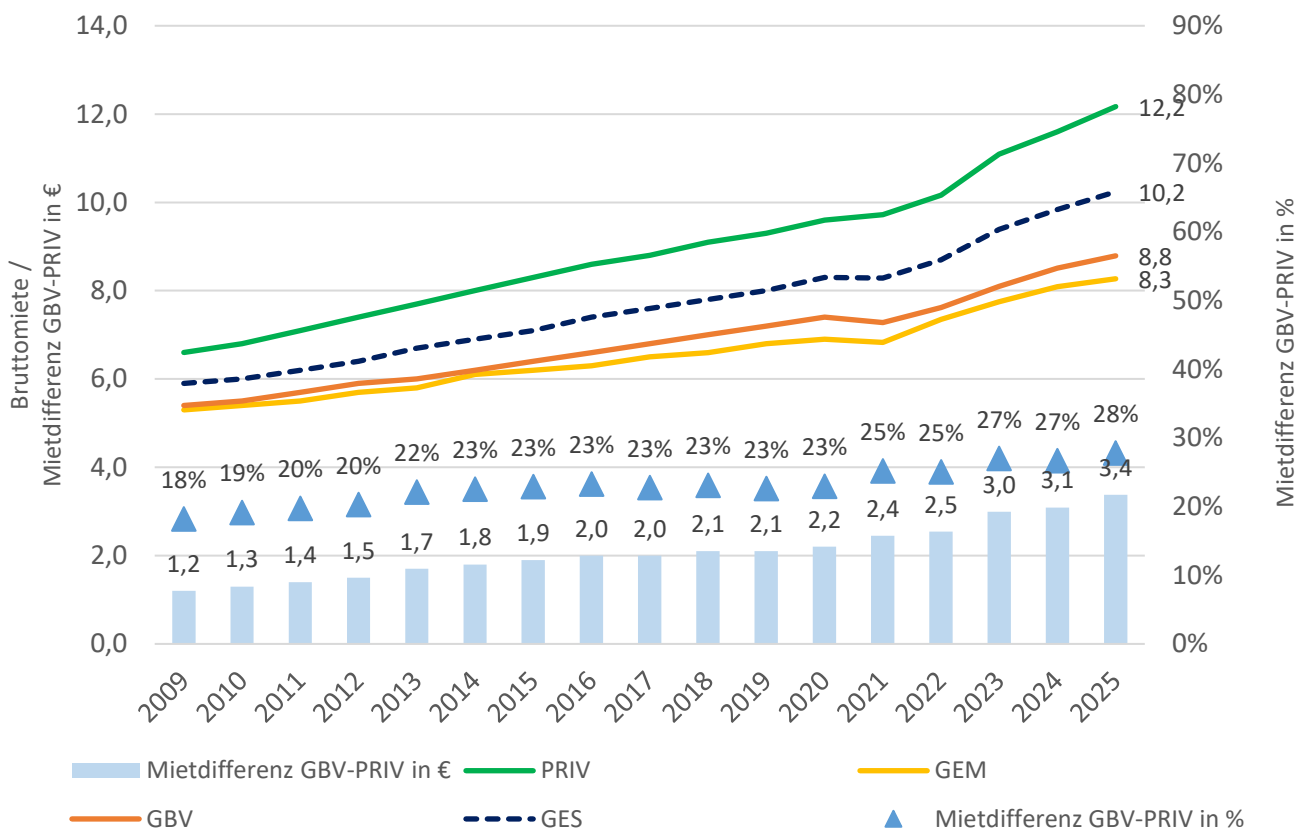
Die durchschnittliche Bruttomiete (inklusive Betriebskosten) pro Quadratmeter ist in Österreich zwischen 2024 und 2025 um 4,1% gestiegen und lag somit im Jahr 2025 bei 10,2 Euro. Die durchschnittliche Miete bei einer Gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) betrug im Jahr 2025 8,8 Euro und die durchschnittliche Miete im kommunalen Wohnbau betrug 8,3 Euro. Im privaten/gewerblichen Mietsektor wurden durchschnittlich 12,2 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Die GBV-Mieten waren somit um 3,4 Euro bzw. 28% günstiger als die privaten/gewerblichen Mieten.

Auch die Mietanstiege zwischen 2024 und 2025 fielen recht unterschiedlich aus. Während die GBV-Mieten um 3,3% und die kommunalen Mieten um durchschnittlich 2,2% anstiegen, fielen die Anstiege im privaten/gewerblichen Sektor mit 4,9% deutlich höher aus.

Der Langfristtrend zeigt ebenfalls eine sehr unterschiedliche Entwicklung hinsichtlich der Rechtsformen. Zwischen 2009 und 2025 stiegen die durchschnittlichen Bruttomieten pro Quadratmeter im gemeinnützigen Sektor um 63% bzw. um 56% im kommunalen Sektor, was knapp über der Gesamtinflation von + 56,5% im Vergleichszeitraum [lt. Statistik Austria] liegt. Die Bruttomieten im privaten/gewerblichen Sektor haben sich im Zeitraum 2009-2025 deutlich stärker erhöht, und zwar um 84%. Das hat bewirkt, dass sich die Mietschere – also um wie viel % GBV-Mieten unter privaten/gewerblichen Mieten liegen – von 18% im Jahr 2009 auf 28% im Jahr 2025 erhöht hat.

Abbildung 1: Bruttomiete pro m2 nach Rechtsform, 2009-2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung



3. Entwicklung der Nettomieten und Betriebskosten

Die Bruttomiete kann man unterteilen in die Nettomiete – also den Mietzins für die Wohnung – und die Betriebskosten. In Österreich umfassen die Betriebskosten typischerweise Ausgaben für Wasser, Müllabfuhr, Hausreinigung, Lift, Allgemeinstrom, Gebäudeversicherung, Hausverwaltung und ähnliche laufende Kosten des Hauses. Die Betriebskosten sind für alle Vermieter reine „Durchlaufposten“, d.h. es darf nicht mehr

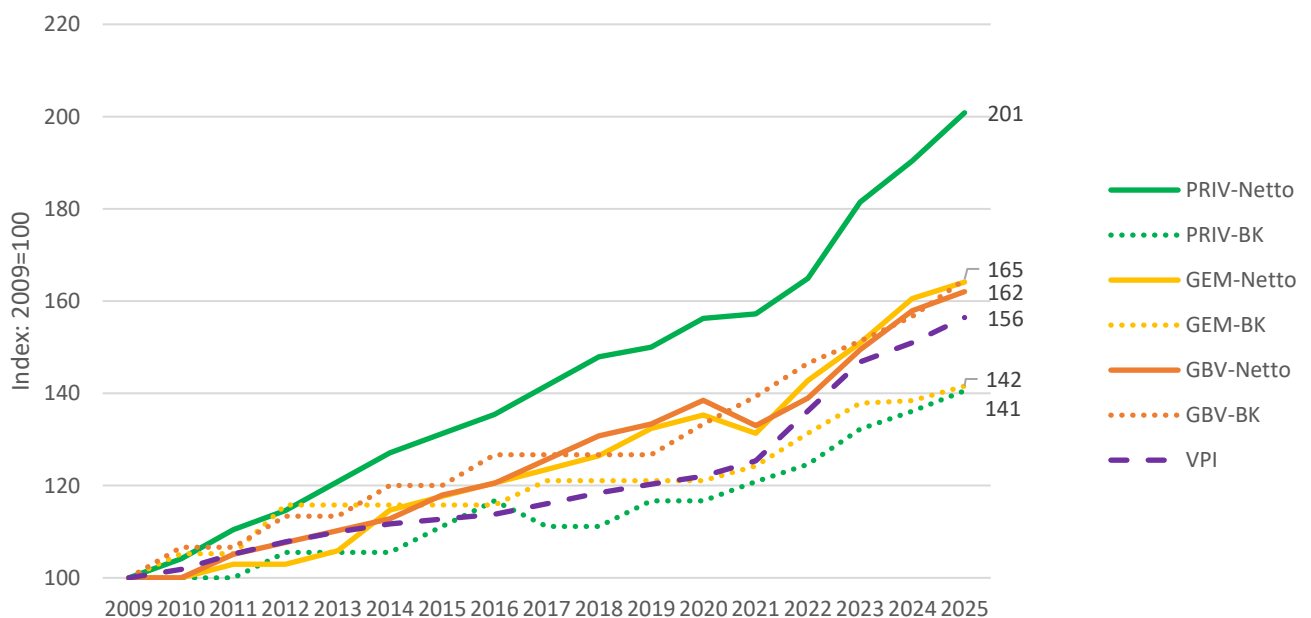
verrechnet werden als tatsächlich an Kosten entsteht. Die Kosten müssen jährlich in der Betriebskostenabrechnung allen Mieterinnen und Mietern offengelegt werden; daraus resultierende Über- oder Unterzahlungen führen zu Rückerstattungen beziehungsweise Nachzahlungen. Die Betriebskosten machen durchschnittlich 25% der Bruttomiete aus. Sieht man sich nun die Entwicklung der Nettomieten und der Betriebskosten pro Quadratmeter nach der Rechtsform der Mietwohnung im Zeitraum 2009 bis 2025 an, so erkennt man folgendes:

Die stärksten Anstiege verzeichnen die privaten/gewerblichen Nettomieten. Diese haben sich im Zeitraum 2009 bis 2025 in etwa verdoppelt [+101%]. Die Betriebskosten im privaten/gewerblichen Sektor sind hingegen weniger stark gestiegen [+41%].

Der Anstieg der kommunalen Nettomieten beträgt im Zeitraum 2009 bis 2025 +65%. Die gemeinnützigen Nettomieten sind von allen Rechtsformen an wenigsten stark gestiegen, und zwar um +62%. Bei den Betriebskosten ist zu beobachten, dass diese im kommunalen um 42% und im gemeinnützigen Sektor um 65% gestiegen sind. Die allgemeine Preissteigerung (Inflation) im Zeitraum 2009 – 2025 lag bei +56%. Insgesamt sieht man bei den Betriebskosten auch eine Annäherung der Kosten in den unterschiedlichen Rechtsformen.

Abbildung 2: Entwicklung der Nettomieten und Betriebskosten pro m² nach Rechtsform, Index 2009–2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025 (2009=100) und Verbraucherpreisindex, eigene Berechnung



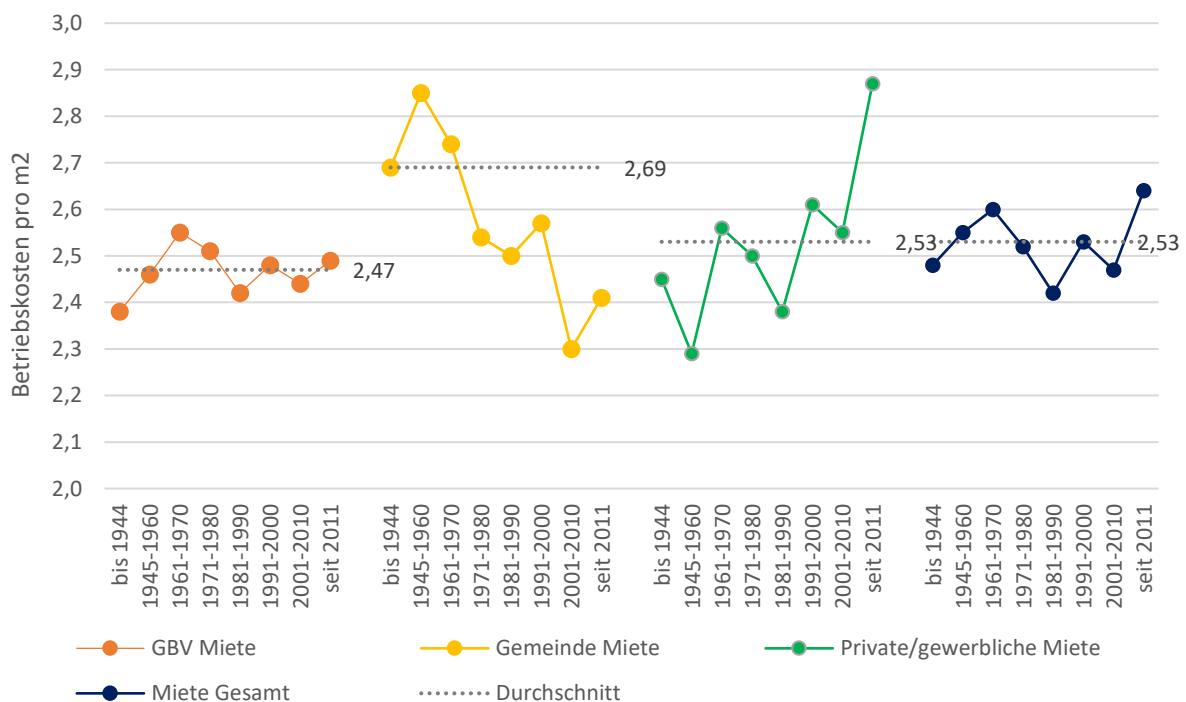
4. Fokus: Betriebskosten

Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter betragen im Jahr 2025 knapp über 2,5 Euro [inkl. UST]. Mit 2,7 Euro lagen die Betriebskosten im kommunalen Wohnbau etwas über dem Österreich-Durchschnitt. Die Betriebskosten im privaten/gewerblichen Sektor lagen mit 2,53 Euro pro Quadratmeter genau im Durchschnitt. Im gemeinnützigen Sektor lagen die Betriebskosten mit 2,47 etwas unter dem Gesamtdurchschnitt.

Interessant ist auch, dass die Betriebskosten im gemeinnützigen Sektor deutlich weniger stark nach dem Gebäudealter variieren als in den anderen Mietsektoren. Die höchsten Betriebskosten fallen in älteren Gemeindewohnungen und im privaten/gewerblichen Neubau [Gebäuden seit 2011 errichtet] an. Im kommunalen Wohnbau lassen sich die höheren Betriebskosten im Altbestand durch die oft großzügigen [meist öffentlich zugänglichen] Grünflächen erklären, deren Bewirtschaftung sich in den Betriebskosten niederschlägt.

Abbildung 3: Betriebskosten pro m² nach Rechtsform und Errichtungsjahr des Gebäudes

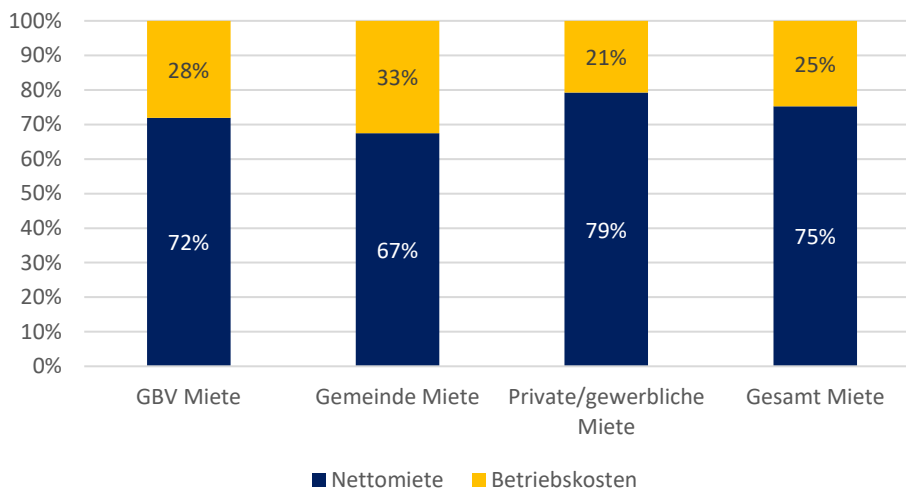
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung



Wie bereits erwähnt wurde, machen die Betriebskosten durchschnittlich 25% der Bruttomiete [pro Quadratmeter] aus. Durch die deutlich höheren Nettomieten im privaten/gewerblichen Wohnbau liegt der Betriebskostenanteil in diese Sektor mit 21% etwas unter dem Durchschnitt, während er im gemeinnützigen Sektor 28% und im kommunalen Wohnbau 33% beträgt.

Abbildung 4: Betriebskostenanteil (in %) nach Rechtsform

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung



5. Gemeinnützige „Grundmietwohnungen“ als institutionalisierte Mietpreisbremse

Eine feinere Aufgliederung der Rechtsformen nach „Miettypen“ lässt ein paar interessante wohnungswirtschaftliche Schlüsse zu. Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) kann man grob zwischen Richtwertmieten, Kategoriemieten und freier bzw. angemessenen Mieten unterscheiden. Richtwert- bzw. Kategoriemieten kommen im mehrgeschoßigen Altbestand (vor 1945 errichtet) zur Anwendung, wenn Wohnungen nicht mehr als 130 Quadratmeter groß sind. Bei Neuvermietungen wurde in diesem Bestandssegment bis 1994 die Kategoriemiete angesetzt. Mit Einführung der Richtwertmiete im Jahr 1994 kam diese bei neuen Mietvertragsabschlüssen fortan zur Anwendung. In Gebäuden, die ab 1945 errichtet wurden, gibt es keine gesetzliche Mietzinsobergrenzen. Auch im kommunalen Wohnbau (in Wien) werden (seit 2004) Richtwertmieten verrechnet, jedoch ohne Zuschläge wie sie bei privaten/gewerblichen Anbietern üblich sind.

Im gemeinnützigen Sektor kommt das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) zur Anwendung, welches kostendeckende Entgelte festschreibt. Das heißt, die Mieten sind in jener Höhe angesetzt, die zur Deckung der Kosten der Errichtung und Bewirtschaftung eines Objekts notwendig sind. Nach Rückzahlung der Darlehen kann anstelle der Darlehensbeträge die sogenannte „Grundmiete“ verrechnet werden, die per 1.4.2026 2,12 Euro pro Quadratmeter beträgt. Die Einnahmen aus der Grundmiete sind im Sinne des Generationenvertrages zur Errichtung von Wohnraum für künftige Generationen einzusetzen, was auch gesetzlich im WGG festgelegt ist.

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

Reiht man diese unterschiedlichen Miettypen nach der durchschnittlichen Bruttomiete, so stehen die privaten/gewerblichen Mietwohnungen mit freier Mietzinsbildung mit 12,9 Euro pro Quadratmeter an oberster Stelle, gefolgt von den privaten/gewerblichen Mietwohnungen, die nach Richtwert vermietet werden mit 11,6 Euro pro Quadratmeter. Zwischen den „freien“ Mieten und den „geregelten“ Richtwertmieten liegt also lediglich ein Preisunterschied von 1,3 Euro pro Quadratmeter. Mit knapp über 500.000 Wohnungen überwiegen die Wohnungen mit freier Mietzinsbildung im privaten/gewerblichen Sektor. Private Richtwertwohnungen gibt es ca. 266.000. Aber nicht nur die teuersten, sondern auch der günstigste Miettyp liegt im privaten/gewerblichen Sektor. Mit durchschnittlich 6,0 Euro Bruttomiete pro Quadratmeter sind private Kategoriemieten die günstigste Mietform am Wohnungsmarkt. Ihr Anteil ist jedoch mit nur 2 % bzw. rund 35.000 Wohnungen sehr gering. Zudem nimmt dieser Bestand kontinuierlich ab, da Wohnungen bei Neuvermietungen häufig in das Richtwertmietsystem überführt werden.

Von den gemeinnützigen Mietwohnungen befinden sich ca. 40% bereits in der „Grundmiete“ und 60% noch in der Kostenmiet-Phase. Wie zu erwarten, liegen die Mieten im (neueren) Kostenmiet-Bestand mit 9,4 Euro etwas über den Mieten in den (älteren) Grundmiete-Beständen, wo die durchschnittliche Bruttomiete 7,8 Euro beträgt. Die durchschnittliche Absenkung der Miete nach Ausfinanzierung beträgt also etwa 1,6 Euro pro Quadratmeter.

Die Mieten im kommunalen Wohnbau in Wien (wo sich rund drei Viertel aller kommunalen Mietwohnungen in Österreich befinden), weisen ebenfalls einen Unterschied zwischen den nach Richtwert [9,3 EUR/m²] und den nach Kategorie [6,7 EUR/m²] vermieteten Wohnungen auf. Die restlichen rd. 75.000 kommunalen Mietwohnungen im restlichen Österreich weisen eine Durchschnittsmiete von 7,9 Euro pro Quadratmeter auf.

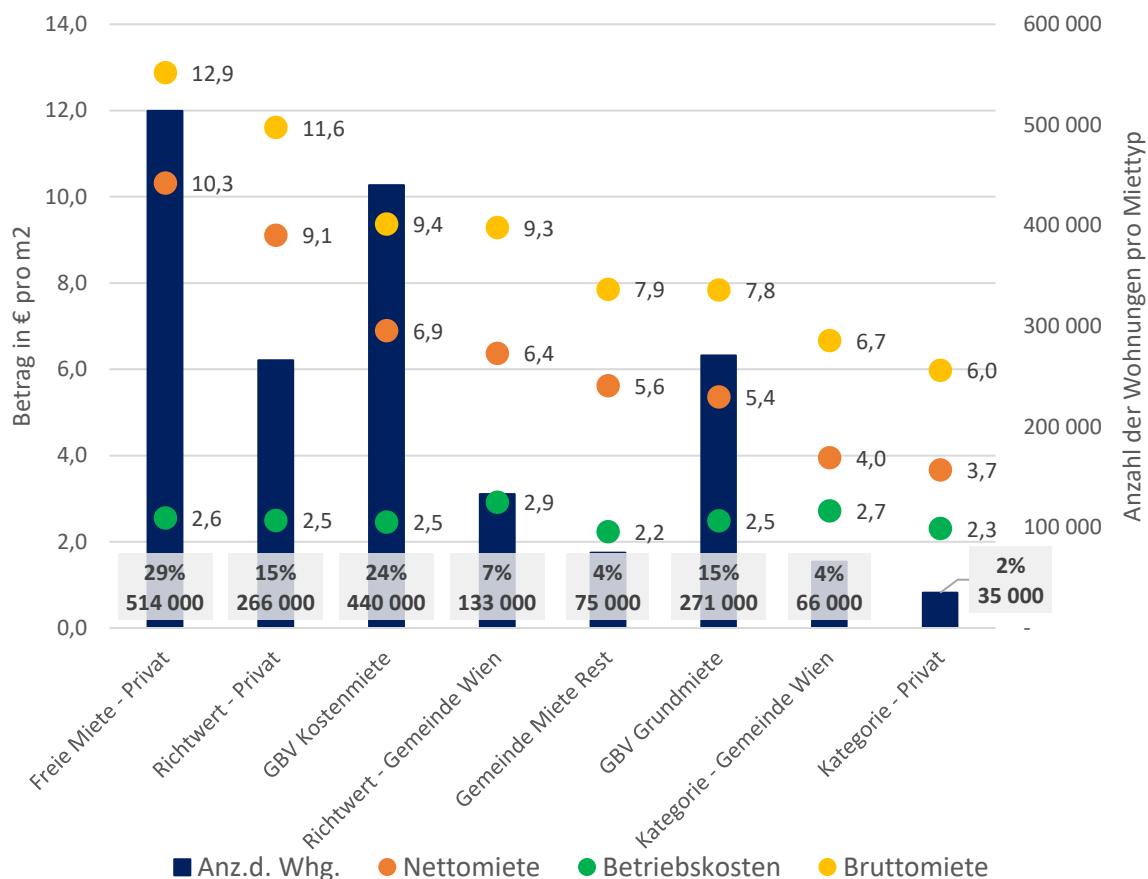
Die zwei günstigsten Miettypen am österreichischen Wohnungsmarkt sind demnach die Wohnungen, die nach Kategorie vermietet werden (im privaten/gewerblichen und kommunalen Sektor) und die Grundmietwohnungen im gemeinnützigen Sektor. Während sich jedoch die Anzahl der Kategoriewohnungen laufend verringert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

vermietet werden. Die Marktmieten liegen in der Regel deutlich über den gedeckelten Mieten, die während der Dauer der Förderung verrechnet werden.

Abbildung 5: Bruttomiete pro m2 und Anzahl der Wohnungen nach Miettyp bzw. Rechtsform, 2009-2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

Anm: Die %-Angaben stellen die Anteile des jeweiligen Miettyps am gesamten Mietwohnungsmarkt dar



6. Deutliche Preisdifferenz zwischen Gewerblichen und Gemeinnützigen in Regionen mit hohem Nachfragedruck

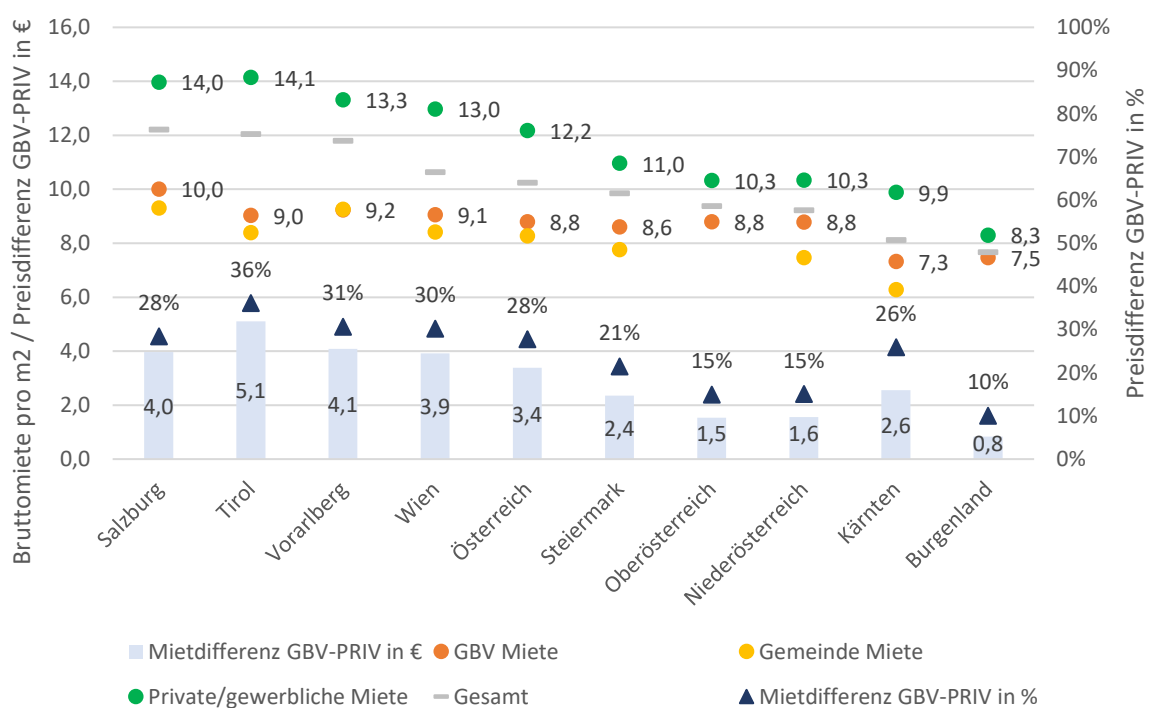
Eine regionale Betrachtung zeigt, dass insbesondere bei den privaten/gewerblichen Mieten ein deutliches West-Ost Gefälle zu beobachten ist. Die höchsten privaten Mieten verzeichnen Tirol und Salzburg, wo durchschnittlich in etwa 14 Euro brutto zu bezahlen sind. Vorarlberg liegt bei dem Vergleich mit einer durchschnittlichen privaten/gewerblichen Miete von 13,3 Euro an dritter Stelle. Die Bundeshauptstadt Wien liegt mit einer durchschnittlichen privaten/gewerblichen Miete von 13 Euro an vierter Stelle. In diesen vier Bundesländern ist der Wohnungsmarkt von besonderem Nachfragedruck geprägt, was dazu führt, dass sich im privaten/gewerblichen Sektor höhere Mietpreise durchsetzen lassen. In diesen vier Bundesländern liegen auch die gemeinnützigen Kostenmieten

deutlich stärker unter den privaten/gewerblichen Mieten, sowohl absolut als auch relativ betrachtet. In Tirol etwa sind die GBV-Mieten mit 9,0 Euro um 5,1 Euro bzw. um 36% günstiger als die privaten/gewerblichen Mieten. Auch bei den gemeinnützigen Mieten zeigen sich regionale Unterschiede. Diese sind allerdings deutlich geringer ausgeprägt als im privaten/gewerblichen Sektor. Die Unterschiede im gemeinnützigen Sektor lassen sich unter anderem durch unterschiedliche Grund- und Baukosten, variierende Darlehenskonditionen in Abhängigkeit von der Kapitalmarktlage [z.B. Zinssatz] sowie durch unterschiedliche Fördermodelle erklären.

Abbildung 6: Bruttomiete pro m2 nach Bundesland und Rechtsform, 2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

Anm: einige Datenpunkte sind aufgrund der geringen Fallzahl nicht dargestellt



Der Unterschied zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Mieten tritt auch besonders bei der Unterscheidung zwischen städtischen und ländlichen Räumen zutage.

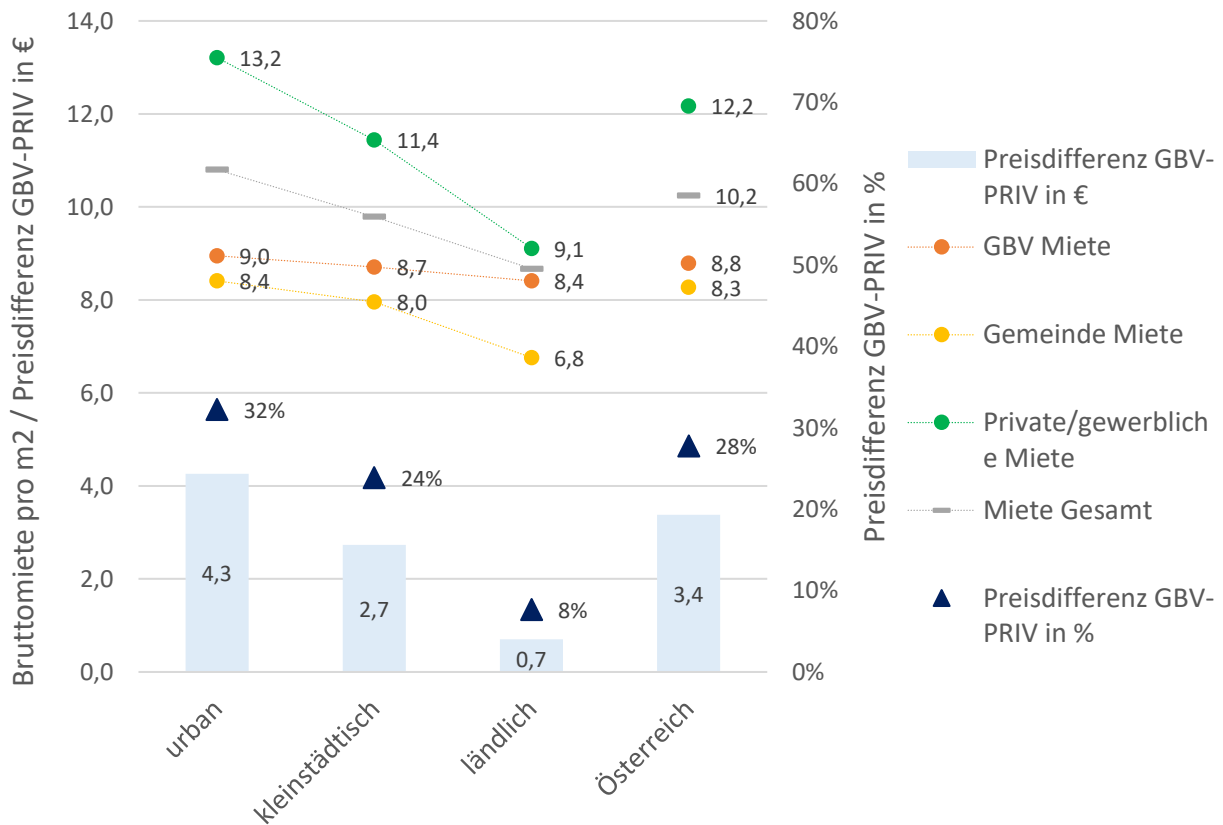
Private/gewerbliche Mieten in urbanen Räumen sind mit durchschnittlich 13,2 Euro pro Quadratmeter deutlich höher als in kleinstädtischen [11,4 Euro] und ländlichen Räumen [9,1 Euro]. Obwohl es zwar auch im gemeinnützigen Sektor einen geringen Preisunterschied zwischen städtischen und ländlichen Räumen gibt, ist dieser mit einer Spanne von 9,0 Euro in städtischen Räumen bis 8,4 Euro in ländlichen Räumen deutlich geringer ausgeprägt und lässt sich vor allem durch die höheren Grundstückskosten in städtischen Räumen erklären. Bei privaten/gewerblichen Anbietern ist die Preisdifferenz hingegen auch ein Resultat des verstärkten Nachfragedrucks und den damit verbundenen höheren Preisen, die sich deshalb durchsetzen lassen.

Das spiegelt sich auch in den unterschiedlichen Preisdifferenzen zwischen gemeinnützigen und privaten/gewerblichen Mieten in urbanen und ländlichen Räumen wider. Während die

durchschnittliche gemeinnützige Miete um 3,4 Euro pro Quadratmeter günstiger ist als die private/gewerbliche Miete [28%], liegt die Differenz in urbanen Räumen bei 4,3 Euro bzw. 32%. In kleineren Städten liegt der Unterschied bei 2,7 Euro [24%] und in ländlichen Räumen beträgt der Abstand 70 Cent pro Quadratmeter bzw. 8%.

Abbildung 7: Bruttomiete pro m2 nach Urbanisierungsgrad und Rechtsform, 2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung



In Bezug auf die österreichischen Landeshauptstädte zeigt sich folgendes Bild:

Die teuerste Landeshauptstadt Österreichs ist Innsbruck, wo die durchschnittliche private/gewerbliche Miete bei 17,2 Euro pro Quadratmeter liegt und damit fast doppelt so hoch ist wie die Miete von 8,8 Euro im gemeinnützigen Sektor [die GBV-Miete liegt um 49% unter der privaten/gewerblichen Miete].

An zweiter Stelle liegt Salzburg Stadt mit einer durchschnittlichen privaten/gewerblichen Miete von 15,8 Euro pro Quadratmeter. Die Differenz zum gemeinnützigen Sektor beträgt hier 5,9 Euro bzw. 37%.

Danach folgen die städtischen Regionen Vorarlbergs [Dornbirn, Feldkirch, Bludenz und Lustenau], wo die durchschnittliche Quadratmetermiete im privaten/gewerblichen Sektor bei 14,3 Euro liegt. Die GBV-Mieten liegen dort mit 8,7 Euro um 5,7 Euro bzw. 39% unter den privaten/gewerblichen Mieten.

Auch in den restlichen Landeshauptstädten bzw. in der Bundeshauptstadt Wien liegen die gemeinnützigen Mieten jeweils um deutlich mehr als 3 Euro pro Quadratmeter unter den privaten/gewerblichen Mieten.

In St. Pölten und Eisenstadt sind aufgrund der geringen Stichprobe im kommunalen bzw. im privaten/gewerblichen keine Werte angegeben.

Abbildung 8: Bruttomiete pro m² in den Landeshauptstädten nach Rechtsform, 2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

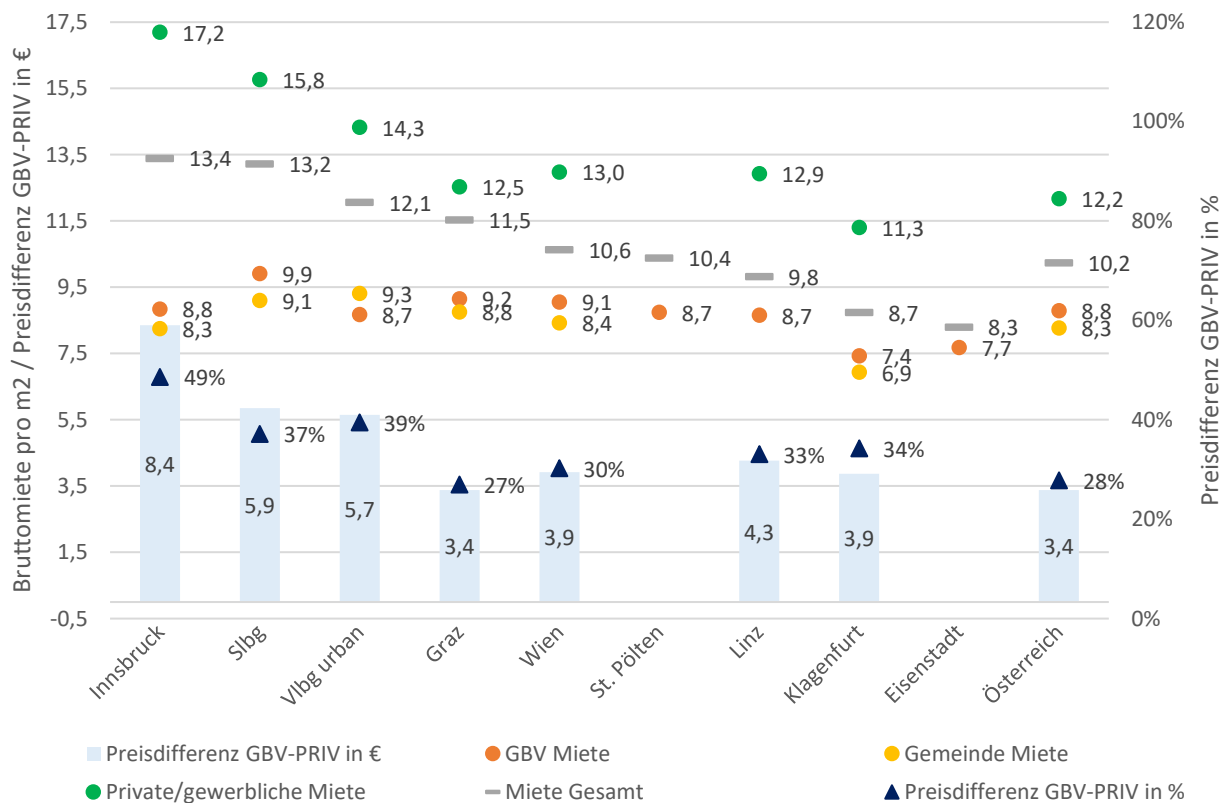


Tabelle 1: Nettomieten, Bruttomieten und Betriebskosten im Jahr 2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025

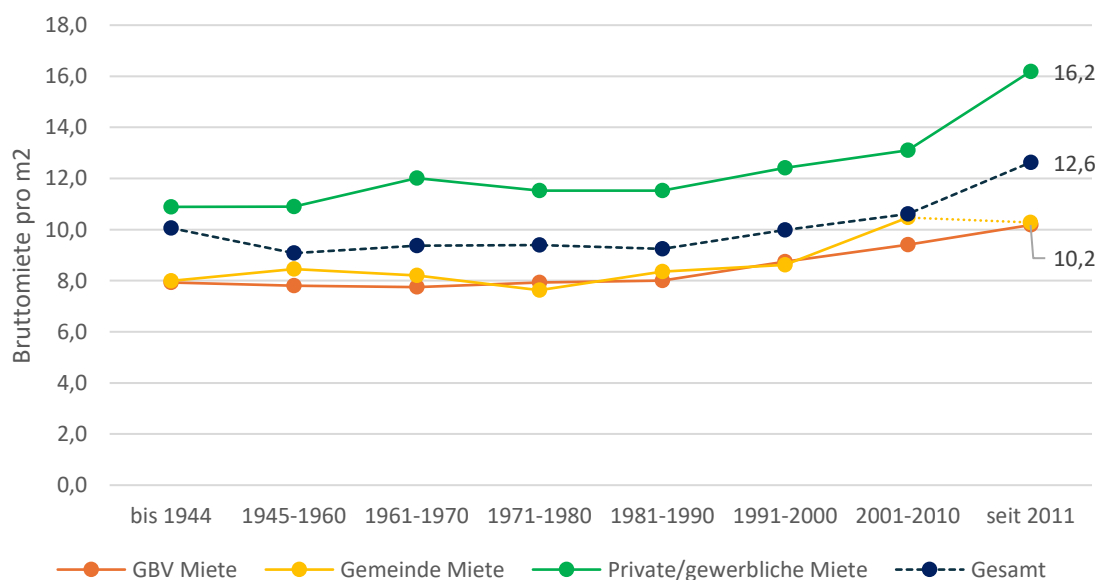
		Nettomieten			Bruttomieten			Betriebskosten		
		Netto pro m ²	Veränderung 2024-2025	Veränderung 2009-2025	Brutto pro m ²	Veränderung 2024-2025	Veränderung 2009-2025	BK pro m ²	Veränderung 2024-2025	Veränderung 2009-2025
Ö	PRIV	9,6	5,5%	101%	12,2	4,9%	84%	2,5	3,3%	41%
	GEM	5,6	2,2%	64%	8,3	2,2%	56%	2,7	2,3%	42%
	GBV	6,3	2,6%	62%	8,8	3,3%	63%	2,5	5,1%	65%
	GES	7,7	4,2%	84%	10,2	4,1%	74%	2,5	3,7%	49%
W	PRIV	10,3	7,1%	128%	13,0	6,2%	100%	2,7	3,1%	35%
	GEM	5,6	2,0%	64%	8,4	1,9%	53%	2,9	1,8%	36%
	GBV	6,6	2,5%	64%	9,1	2,8%	56%	2,5	3,3%	37%
	GES	8,0	5,0%	94%	10,6	4,4%	77%	2,7	2,7%	41%
B	PRIV	6,6	-1,2%	73%	8,3	-1,2%	69%	1,7	-1,7%	56%
	GEM									
	GBV	5,6	6,7%	81%	7,5	5,1%	74%	1,9	0,5%	56%
	GES	5,8	4,8%	77%	7,7	3,9%	74%	1,8	0,5%	66%
K	PRIV	7,6	7,0%	77%	9,9	7,4%	73%	2,3	8,6%	63%
	GEM	4,3	6,0%	57%	6,3	7,9%	53%	2,0	12,2%	45%
	GBV	5,1	3,4%	55%	7,3	3,0%	59%	2,2	2,3%	69%
	GES	5,9	5,3%	69%	8,1	5,3%	66%	2,2	5,7%	58%
NÖ	PRIV	8,1	3,2%	103%	10,3	2,5%	88%	2,2	-0,4%	48%
	GEM	5,1	-3,2%	77%	7,5	-0,5%	66%	2,3	5,9%	46%
	GBV	6,2	1,1%	62%	8,8	2,5%	66%	2,6	6,1%	75%
	GES	6,8	2,1%	83%	9,2	2,7%	77%	2,5	4,2%	64%
OÖ	PRIV	8,1	4,5%	75%	10,3	5,3%	69%	2,3	8,6%	51%
	GEM									
	GBV	6,2	1,8%	55%	8,8	3,8%	60%	2,6	9,2%	73%
	GES	6,9	3,4%	65%	9,4	4,6%	64%	2,5	8,8%	64%
Sa	PRIV	11,2	3,5%	80%	14,0	2,2%	72%	2,8	-2,8%	47%
	GEM	6,9	-2,8%	72%	9,3	-2,3%	60%	2,4	-0,8%	34%
	GBV	7,4	3,8%	72%	10,0	3,6%	67%	2,6	3,2%	54%
	GES	9,5	3,1%	83%	12,2	2,3%	74%	2,7	-0,7%	50%
St	PRIV	8,5	3,8%	71%	11,0	4,1%	61%	2,4	5,2%	34%
	GEM	5,4	-1,1%	58%	7,8	1,8%	58%	2,4	8,6%	59%
	GBV	6,3	4,3%	70%	8,6	4,5%	69%	2,3	4,5%	66%
	GES	7,5	4,9%	78%	9,9	4,9%	70%	2,4	5,3%	49%
T	PRIV	11,6	7,7%	93%	14,1	7,3%	89%	2,6	5,8%	71%
	GEM	6,2	1,8%	68%	8,4	0,7%	55%	2,2	-2,7%	27%
	GBV	6,7	1,7%	81%	9,0	2,0%	74%	2,3	3,1%	56%
	GES	9,6	5,0%	96%	12,1	4,9%	88%	2,5	3,8%	63%
V	PRIV	10,7	3,6%	79%	13,3	3,6%	77%	2,6	3,6%	73%
	GEM	7,1	3,8%	53%	9,3	2,9%	57%	2,2	0,0%	70%
	GBV	6,7	3,4%	60%	9,2	3,1%	65%	2,5	2,5%	79%
	GES	9,3	4,4%	72%	11,8	4,1%	74%	2,5	3,3%	81%

7. Sechs Euro Mietunterschied zwischen Gemeinnützigen und Gewerblichen im Neubau

Der Unterschied zwischen privaten/gewerblichen und gemeinnützigen Mieten im Neubau (in Gebäuden, die seit 2011 errichtet wurden) beträgt 6 Euro. Während die Mieten tendenziell in allen Rechtsformen in den älteren Beständen etwas günstiger sind steigen die Neubaumieten im privaten/gewerblichen Sektor in neueren Gebäuden überdurchschnittlich stark an. Im privaten/gewerblichen Neubau liegt die durchschnittliche Bruttomiete pro Quadratmeter 16,2 Euro, im Vergleich zu 10,2 Euro im gemeinnützigen Sektor.

Abbildung 9: Bruttomiete pro m² nach Errichtungsjahr des Gebäudes und Rechtsform, 2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung



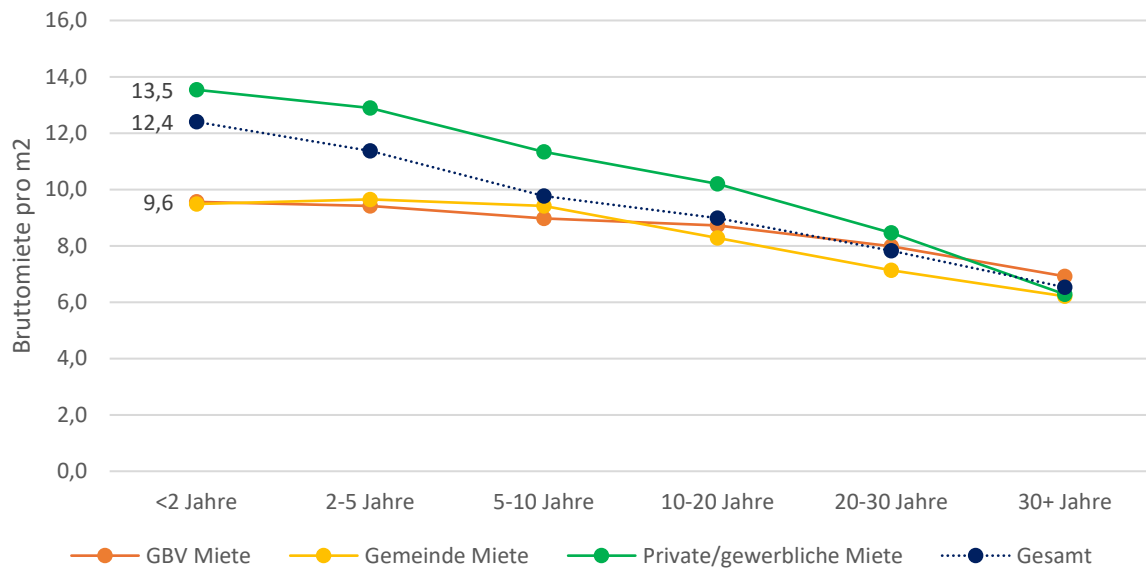
8. Neu abgeschlossene Mietverträge sind deutlich teurer

Auch hinsichtlich der bisherigen Dauer des Mietvertrages zeigen sich erhebliche Differenzen, insbesondere im privaten/gewerblichen Sektor. Private/gewerbliche Mieterhaushalte mit Mietverträgen, die in den letzten zwei Jahren abgeschlossen wurden, zahlen durchschnittlich 13,5 Euro pro Quadratmeter, im Vergleich zu deutlich unter 10 Euro in jenen Mietverträgen die bereits 20 Jahre oder länger aufrecht sind. Auch im gemeinnützigen Sektor lässt sich ein Unterschied zwischen kürzeren und älteren Mietverträgen feststellen, der jedoch weniger stark ausgeprägt ist. Die durchschnittliche GBV-Miete in Mietverträgen mit maximal zwei Jahren betrug im Jahr 2025 9,6 Euro, im Vergleich zu unter 8 Euro in Mietverträgen die 20 Jahre oder länger aufrecht sind. Im gemeinnützigen Sektor werden grundsätzlich unbefristete Mietverträge vergeben. Die

Differenz hinsichtlich der Mietvertragsdauer im gemeinnützigen Sektor lässt sich in erster Linie (indirekt) durch das Gebäudealter erklären, da bei einem Mietvertragsneuabschluss keine höhere Miete angesetzt werden darf als der/die VermieterIn bezahlt hat.

Abbildung 10: Bruttomiete pro m2 nach Mietvertragsdauer und Rechtsform, 2025

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung

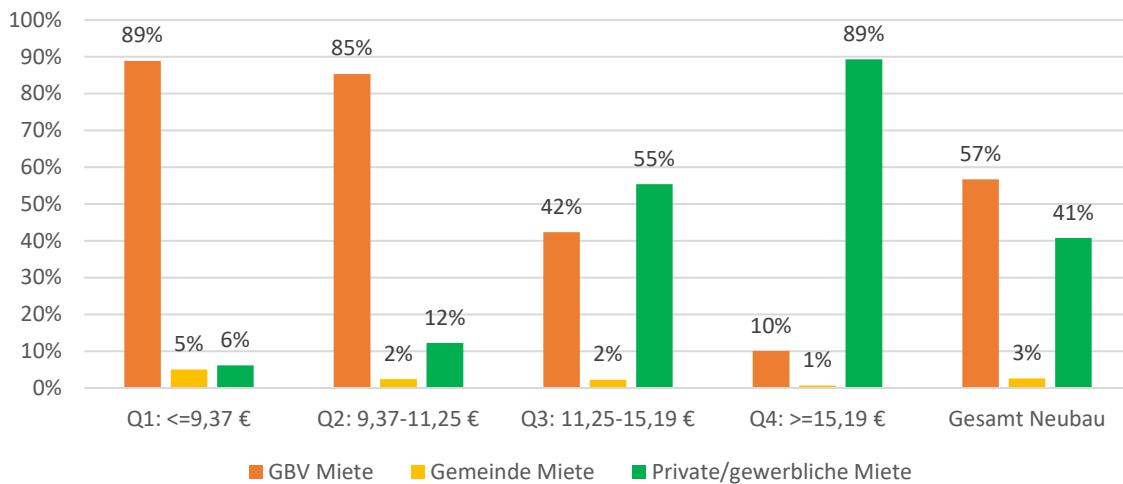


9. GBVs als Säule des leistbaren Wohnungsneubaus

57% aller im Jahr 2025 am Wohnungsmarkt befindlichen neu errichteten Mietwohnungen (seit 2011 errichtet) werden von GBVs verwaltet. Unterteilt man die neu errichteten Mietwohnungen in vier gleich große Segmente sortiert nach der Miethöhe (=Quartile), so erkennt man, dass die überwiegende Mehrheit der günstigen Segmente (<9,37 Euro und 9,37-11,25 Euro) aus dem gemeinnützigen Sektor kommen. Anders formuliert, GBVs sind nahezu die einzigen Anbieter die Mietwohnungen in den günstigsten zwei Segmenten anbieten. Bei den teuersten Mietwohnungen (jenen mit Bruttomieten über 15,19 Euro) überwiegen mehrheitlich die gewerblichen Anbieter.

Abbildung 11: Anteil der Rechtsformen nach Preissegment (Quartil) im Wohnungsneubau (seit 2011 errichtet), Österreich

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2025, eigene Berechnung



10. Schlussfolgerungen

Die Analyse der Mietentwicklung in Österreich zwischen 2009 und 2025 zeigt eine zunehmende Differenzierung des Wohnungsmarktes. Während die Mieten im privaten beziehungsweise gewerblichen Segment deutlich stärker gestiegen sind als die allgemeine Inflation, entwickelten sich die Mieten im gemeinnützigen und kommunalen Wohnbau vergleichsweise stabil. Besonders in Regionen mit hohem Nachfragedruck sowie im Neubau treten die Unterschiede zwischen gemeinnützigen und privaten Mietangeboten klar hervor.

Die Ergebnisse verdeutlichen die zentrale Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungssektors für die Sicherung leistbaren Wohnraums. Das System der kostendeckenden Mieten sowie die Überführung ausfinanzierter Wohnungen in die sogenannte Grundmiete wirken langfristig preisdämpfend und schaffen auch für zukünftige Generationen leistbaren Wohnraum. Im Gegensatz dazu orientieren sich private beziehungsweise gewerbliche Mieten stärker an Marktmechanismen und dem regionalen Nachfragedruck, wodurch insbesondere in urbanen Räumen erhebliche Mietsteigerungen entstehen.

Insgesamt unterstreichen die vorliegenden Ergebnisse die wohnungs- und gesellschaftspolitische Relevanz eines starken gemeinnützigen Wohnungssektors. Gemeinnützige Bauvereinigungen leisten nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung mit leistbarem Wohnraum, sondern wirken auch stabilisierend auf den gesamten Mietwohnungsmarkt. Vor dem Hintergrund steigender Wohnkosten und anhaltender Nachfrage nach leistbarem Wohnraum wird die Bedeutung langfristig orientierter und nicht gewinnmaximierender Wohnbaupolitik künftig weiter zunehmen.

Titel

Kössl, G. [2026]: Mietpreisentwicklung bis 2025 und regionale Unterschiede. Research Brief. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Impressum

Herausgeber und Verleger: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband.

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

Eigenverlag

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

Wien, im Mai 2025