Pressemitteilung: 14 059-252/25

Wohnungsmieten im 3. Quartal nahezu konstant

Mieten inklusive Betriebskosten um 0,2 % höher als im 2. Quartal 2025

Wien, 2025-12-05 – Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag laut Statistik Austria im 3. Quartal 2025 bei 10,2 Euro pro Quadratmeter und stieg damit im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 %. Die Miete exklusive Betriebskosten ist zum Vorquartal hingegen um 0,2 % pro Quadratmeter gesunken und betrug 7,7 Euro.

„Der Anstieg der Mieten inklusive Betriebskosten um 0,2 % pro Quadratmeter vom 2. zum 3. Quartal 2025 fällt im Vergleich zu den Vorquartalen sehr gering aus. Bei der Miete ohne Betriebskosten gab es sogar einen Rückgang – unter anderem aufgrund der Mietpreisbremse, die am 7. März 2025 im Nationalrat beschlossen wurde. Diese Regelung betrifft in erster Linie die 267 000 Haushalte, die unter den Richtwert- und Kategoriemietzins fallen. Der geringe allgemeine Preisanstieg um 0,2 % wird vor allem von den Betriebskosten beeinflusst, die sich im Vergleich zum Vorquartal um 1,1 % pro Quadratmeter erhöht haben“, so Manuela Lenk, fachstatistische Generaldirektorin von Statistik Austria.

Die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten betrug im 3. Quartal 10,2 Euro pro Quadratmeter bzw. 674,4 Euro pro Wohnung (siehe Tabelle 1), das entspricht einem Zuwachs von lediglich 0,2 % zum Vorquartal. Die Nettomiete – exklusive Betriebskosten – belief sich auf durchschnittlich 507,3 Euro pro Wohnung bzw. 7,7 Euro pro Quadratmeter. Die monatlichen Betriebskosten sind zum Vorquartal um 1,1 % gestiegen und betragen 2,6 Euro pro Quadratmeter, verglichen mit dem Vorjahresquartal beträgt die Erhöhung 3,7 %.

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

Mehr als die Hälfte der Haushalte heizt mit Hauszentralheizung

Im 3. Quartal 2025 nutzten von den 4,2 Millionen österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen mehr als die Hälfte der Wohnungen eine Hauszentralheizung (53,3 %). Auf dem zweiten Platz liegt die Fernwärme mit 28,9 %. Wohnungszentralheizungen (12,2 %) und Einzelraumheizungen (5,6 %) bilden die Schlusslichter (siehe Tabelle 2).

Ein Blick auf die Bauperioden der Gebäude zeigt jedoch deutliche Unterschiede in der Heizungsart. In Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden, sind Haus- und Wohnungszentralheizungen nahezu gleich häufig, mit 39,8 % bzw. 36,5 %, vertreten. Mit jüngeren Baujahren sinkt der Anteil der Wohnungszentralheizungen deutlich und erreicht seinen Tiefpunkt mit 2,6 % in Gebäuden, die nach 2010 errichtet wurden. Der Anteil an Hauszentralheizungen steigt hingegen in jüngeren Bauperioden, bis zu einem starken Rückgang bei Häusern, welche nach 2010 gebaut wurden, obwohl sie dort dennoch mit 53,5 % die häufigste Heizungsart sind.

Fernwärme hat über die Jahre zunehmend an Bedeutung gewonnen. Während in Gebäuden vor 1919 lediglich 13,9 % der Wohnungen mit Fernwärme beheizt werden, liegt der Anteil in zwischen 1920 und 2010 errichteten Gebäuden deutlich höher – bei rund 20 % bis 35 %. Besonders markant ist der Anstieg in Gebäuden, die nach 2010 errichtet wurden: Hier werden 43,1 % der Wohnungen mit Fernwärme beheizt. Damit ist Fernwärme die zeithäufigste Heizungsart in neuen Wohngebäuden.

Einzelraumheizungen finden sich überwiegend in älteren Wohnungen – etwa jede zehnte Wohnung in Gebäuden, die vor 1960 errichtet wurde, wird auf diese Weise beheizt. In neueren Gebäuden nimmt ihre Bedeutung deutlich ab. Weniger als 1 % der Wohnungen, die nach 2010 erbaut wurden, haben Einzelraumheizung.

Weitere Informationen zu Wohnkosten finden Sie auf unserer Website.

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

Quartal	Hauptmiet-wohnungen in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten		Miete exkl. Betriebskosten		Betriebskosten	
		pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²
3. Quartal 2024	1 786,5	658,5	9,9	496,5	7,4	164,4	2,5
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

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

Tabelle 2: Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen nach Bauperiode des Gebäudes – 3. Quartal 2025

Bauperiode	Hauptwohnsitz-wohnungen in 1 000	Heizungsart in %			
		Fernwärme	Hauszentralhei-zung	Etagen-/Wohnungs-zentralhei-zung	Einzelraum-heizung
Insgesamt	**4 183,8**	**28,9**	**53,3**	**12,2**	**5,6**
Vor 1919	566,3	13,9	39,8	36,5	9,7
1919 bis 1944	242,9	33,3	41,4	15,9	9,2
1945 bis 1960	377,5	26,7	45,5	17,6	10,1
1961 bis 1970	503,8	29,8	49,8	13,8	6,5
1971 bis 1980	551,3	30,5	57,7	5,8	6,0
1981 bis 1990	458,8	21,4	64,4	8,1	6,1
1991 bis 2000	393,1	28,3	63,0	5,8	2,9
2001 bis 2010	453,4	32,6	61,4	4,2	1,7
2011 und später	636,7	43,1	53,5	2,6	(0,8)

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2025. – Aufgrund der niedrigen Fallzahl wird die Kategorie keine Heizung nicht angeführt.

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 unserer Tabellensammlung „Ergebnisse im Überblick: Wohnkosten für Hauptmietwohnungen“ zu finden.

Bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung werden Österreich-Werte mit einer Besetzung von weniger als hochgerechnet 6 000 Hauptwohnsitzwohnungen in **Klammern** gesetzt. Dies entspricht etwa einer Schwankungsbreite von rund einem Drittel des Wertes und 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.

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. Nicht alle Haushalte bezahlen Betriebskosten, Nichtzahlende 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.

Heizung, Heizungsart: Im Mikrozensus wird nach der Heizungsart und nach zusätzlichen Heizungsarten gefragt. Sind mehrere Heizungsarten vorhanden, wird die jeweils qualitativ höherwertigere Heizung erfasst.

• Fernwärme / Fernheizung / Nahwärme sind Heizanlagen (Fernheizwerk, Blockheizwerk) außerhalb des Hauses/Gebäudes und versorgen mehrere Häuser/Gebäude.

• Die Hauszentralheizung ist eine zentrale Heizanlage außerhalb der Wohnung, aber innerhalb des Hauses bzw. des Gebäudes. Auch Heizungen für Passivhäuser (üblicherweise Solarenergie oder Wärmepumpe) sind hier erfasst.

• Etagenheizung bzw. Zentralheizung für eine einzelne Wohnung: Therme oder zentraler Heizkessel innerhalb der Wohnung (z. B. in Bad, Küche).

• Einzelofenheizung: Die einzelnen Räume werden durch einzelne Öfen beheizt, z. B. Holz-/Koks-/Ölöfen; keine Einzelöfen mit Gas oder Strom. Auch Elektroheizungen werden hier erfasst.

• Keine Heizung: In der Wohnung gibt es keine dauerhaft installierten Geräte zum Heizen.

Bauperiode: Das Errichtungsjahr gibt an, wann das Gebäude, in dem der Haushalt wohnt, errichtet wurde. Grundsätzlich soll das ursprüngliche Errichtungsjahr angegeben werden. Wurde das Gebäude völlig erneuert (z. B. nur die Außenmauern sind stehen geblieben), ist das Jahr der Neuinstandsetzung anzugeben. Bauliche Veränderungen (z. B. Fenstererneuerung, Schaffung eines Aufzugs und Fassadenänderung wie etwa Wärmedämmung, Dachausbau, Zubau) werden nicht darunter verstanden. Das Errichtungsjahr wird in Kategorien (Bauperioden) erhoben bzw. im Falle von jüngeren Errichtungsjahren zu Bauperioden zusammengefasst.

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
Für Interviewanfragen wenden Sie sich bitte an die Pressestelle: presse@statistik.gv.at

Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin:
STATISTIK AUSTRIA | Bundesanstalt Statistik Österreich | Guglgasse 13 | 1110 Wien | www.statistik.at
Pressestelle: Tel.: +43 1 711 28-7777 | E-Mail: presse@statistik.gv.at
© STATISTIK AUSTRIA