

Wien im Mietvergleich: Sinkende Mieten in zentralen Bezirken, Anstiege von bis zu 15 Prozent am Stadtrand

Ein Vorjahresvergleich der Gesamtmieten in den 23 Wiener Bezirken von immowelt.at zeigt:

- **Wiener Mietmarkt stabilisiert sich: Rückgänge in 12 Bezirken, geringe Anstiege von 1 Prozent in 4 Bezirken**
- **Sinkende Mieten in zentralen Bezirken: Innere Stadt, Landstraße (je -2 Prozent), Neubau, Wieden und Mariahilf (je -3 Prozent)**
- **Ausnahme Simmering: Viele Neubauprojekte lassen Medianmieten um 15 Prozent steigen**

Nürnberg/Wien, 4. November 2021. Nachdem die Mietpreise in Wien jahrelang nur den Weg nach oben kannten, hat sich der Markt im vergangenen Jahr spürbar stabilisiert. In 12 von 23 Stadtbezirken sinken die Gesamtmieten sogar. Das zeigt eine Mietpreisanalyse von immowelt.at. In dieser wurden die Gesamtmieten in den 23 Wiener Bezirken von Jänner bis September 2021 mit dem Vorjahreszeitraum verglichen. In 4 weiteren Bezirken haben sich die Angebotsmieten um gerade einmal 1 Prozent verteuert. Dieser Trend spiegelt sich auch in den Zahlen für das gesamte Stadtgebiet wider. Hier registriert die Analyse lediglich einen leichten Anstieg von 1 Prozent auf Quadratmeterpreise von derzeit 14,40 Euro.

Die Mischung aus starker Neubauaktivität in den vergangenen Jahren gepaart mit sozialem Wohnungsbau scheint in Wien inzwischen Früchte zu tragen. Das Angebot an Wohnraum wurde so stark erhöht, dass die Preisrallye in den meisten Bezirken gestoppt wurde. Hinzu kommen die veränderten Wohnortpräferenzen infolge der Corona-Pandemie. Der damit verbundene Wunsch nach mehr Platz und Naturnähe sowie die Möglichkeit von Homeoffice sorgen dafür, dass sich die Nachfrage von den großen Städten ins Umland – in den sogenannten Speckgürtel – verlagert.

Rückgänge in den inneren Bezirken

Besonders in den Bezirken innerhalb des Wiener Gürtels kam es zu den stärksten Rückgängen. Sowohl für Neubau, Wieden als auch Mariahilf registriert die immowelt Analyse eine Veränderung nach unten von jeweils -3 Prozent. In allen drei Bezirken ist das Preisniveau ähnlich: zwischen 14,10 Euro pro Quadratmeter in Wieden und 14,70 Euro in Neubau. In Landstraße und Leopoldstadt sinken die Angebotsmieten ebenfalls um jeweils -2 Prozent.

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
D-90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.at

www.facebook.com/immowelt

Ansprechpartner Österreich:
Chapter Four Communications
Boris Beker
Lange Gasse 65/16
1080 Wien
+43 1 353 24 24 12

b.beker@chapter4.at

Durch die Rückgänge hat sich das Preisniveau zwischen zentralen und äußeren Bezirken stark angeglichen, sodass in Wien ein homogenes Mietniveau entstanden ist. Mit einer Ausnahme: Im 1. Bezirk liegt die mittlere Miete derzeit bei 17,20 Euro und damit deutlich über dem Rest der Stadt. Doch auch in der Inneren Stadt sind die Mieten um 2 Prozent zurückgegangen.

Anstiege in den Außenbezirken

Während in den teuren, zentrumsnahen Bezirken die Angebotsmieten leicht rückläufig sind, verteuern sie sich in den bisher preiswerteren Außenbezirken weiter. Den mit Abstand stärksten Anstieg aller Bezirke verbucht Simmering. Im 11. Bezirk steigt die Medianmiete um 15 Prozent auf aktuell 14,70 Euro pro Quadratmeter. Damit reiht sich Simmering unter den Top 5 der teuersten Gegenden ein. Vor einem Jahr waren die Preise hier noch am niedrigsten. Die große Anzahl an fertiggestellten Neubauwohnungen war in den vergangenen Monaten so groß, dass diese mittlerweile den Angebotsmarkt dominieren. Oft ziehen teure Neubaumieten dadurch die mittleren Preise stark nach oben. Die Erhöhung des Angebots könnte allerdings, wie in vielen anderen Bezirken bereits jetzt zu beobachten, die Mieten auf Dauer stabilisieren.

Neben Simmering erhöhten sich innerhalb eines Jahres auch in weiteren Randbezirken die Angebotsmieten. In Ottakring und Floridsdorf liegen die Quadratmeterpreise nach Anstiegen von jeweils 4 Prozent oberhalb der 14-Euro-Grenze. Donaustadt liegt nach einem Plus von 2 Prozent und Gesamtmieten von 15,40 Euro pro Quadratmeter inzwischen sogar auf Platz 2 der teuersten Bezirke.

Die Mietpreise in den 23 Wiener Bezirken im Überblick:

Bezirk	Gesamtmieten 2020 (pro m ²)	Gesamtmieten 2021 (pro m ²)	Veränderung
1. Innere Stadt	17,50 €	17,20 €	-2%
2. Leopoldstadt	14,20 €	13,90 €	-2%
3. Landstraße	15,10 €	14,80 €	-2%
4. Wieden	14,50 €	14,10 €	-3%
5. Margareten	14,40 €	14,30 €	-1%
6. Mariahilf	14,80 €	14,40 €	-3%
7. Neubau	15,20 €	14,70 €	-3%
8. Josefstadt	14,40 €	14,60 €	+1%
9. Alsergrund	14,10 €	14,40 €	+2%

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
D-90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.at

www.facebook.com/immowelt

Ansprechpartner Österreich:
Chapter Four Communications
Boris Beker
Lange Gasse 65/16
1080 Wien
+43 1 353 24 24 12

b.beker@chapter4.at

10. Favoriten	13,60 €	13,50 €	-1%
11. Simmering	12,80 €	14,70 €	+15%
12. Meidling	13,70 €	14,20 €	+4%
13. Hietzing	14,20 €	14,50 €	+2%
14. Penzing	14,10 €	13,90 €	-1%
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	13,40 €	13,50 €	+1%
16. Ottakring	13,90 €	14,50 €	+4%
17. Hernals	13,20 €	13,10 €	-1%
18. Währing	14,10 €	13,90 €	-1%
19. Döbling	14,50 €	14,40 €	-1%
20. Brigittenau	13,40 €	13,60 €	+1%
21. Floridsdorf	14,10 €	14,60 €	+4%
22. Donaustadt	15,10 €	15,40 €	+2%
23. Liesing	14,30 €	14,50 €	+1%
Wien gesamt	14,30 €	14,40 €	+1%

[Ausführliche Ergebnistabellen zu den 23 untersuchten Bezirken Wiens können hier heruntergeladen werden.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 23 Bezirken Wiens waren auf immowelt.at inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils von Jänner bis September 2021 und 2020 angebotenen Wohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Mietpreise sind Gesamtmieten (Nettomieten inklusive Betriebskosten) bei Neuvermietung.

Diese und andere Presseinformationen von immowelt.at finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.at](#).

Über immowelt.at:

Die Immobilienplattform [www.immowelt.at](#) ist mit 2,5 Millionen Visits* pro Monat einer der führenden Online-Marktplätze für Häuser, Wohnungen und Gewerbeimmobilien in Österreich. Pro Monat werden dort mehr als 60.000 Miet- und Kaufimmobilien angeboten. Betreiber des Portals ist die Nürnberger immowelt GmbH, zu deren Portfolio weitere erfolgreiche Portale wie [immowelt.de](#) und [crozilla.com](#) sowie effiziente CRM-Softwarelösungen für die Immobilienbranche gehören. Das Unternehmen ist Teil der immowelt Group, die eine Tochter der Axel Springer SE ist.

* Google Analytics; Stand: Jänner 2021

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
D-90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.at

www.facebook.com/immowelt

Ansprechpartner Österreich:
Chapter Four Communications
Boris Beker
Lange Gasse 65/16
1080 Wien
+43 1 353 24 24 12

b.beker@chapter4.at



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Wien im Mietvergleich: Sinkende Mieten
in zentralen Bezirken, Anstiege von bis
zu 15 Prozent am Stadtrand**

Ein Vorjahresvergleich der Angebotsmieten
in den 23 Bezirken Wiens

Stadt	Gesamtmiete pro m ² (im Median) Jan. – Sept. 2020	Gesamtmiete pro m ² (im Median) Jan. – Sept. 2021	Veränderung
1. Innere Stadt	17,50 €	17,20 €	-2%
2. Leopoldstadt	14,20 €	13,90 €	-2%
3. Landstraße	15,10 €	14,80 €	-2%
4. Wieden	14,50 €	14,10 €	-3%
5. Margareten	14,40 €	14,30 €	-1%
6. Mariahilf	14,80 €	14,40 €	-3%
7. Neubau	15,20 €	14,70 €	-3%
8. Josefstadt	14,40 €	14,60 €	+1%
9. Alsergrund	14,10 €	14,40 €	+2%
10. Favoriten	13,60 €	13,50 €	-1%
11. Simmering	12,80 €	14,70 €	+15%
12. Meidling	13,70 €	14,20 €	+4%

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den 23 Bezirken Wiens waren auf immowelt.at inserierte Angebote. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben den Median der jeweils von Jänner bis September 2021 und 2020 angebotenen Wohnungen wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Mietpreise sind Gesamtmieten (Nettomieten inklusive Betriebskosten) bei Neuvermietung.

Stadt	Gesamtmiete pro m ² (im Median) Jan. – Sept. 2019	Gesamtmiete pro m ² (im Median) Jan. – Sept. 2020	Veränderung
13. Hietzing	14,20 €	14,50 €	+2%
14. Penzing	14,10 €	13,90 €	-1%
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	13,40 €	13,50 €	+1%
16. Ottakring	13,90 €	14,50 €	+4%
17., Hernals	13,20 €	13,10 €	-1%
18. Währing	14,10 €	13,90 €	-1%
19. Döbling	14,50 €	14,40 €	-1%
20. Brigittenau	13,40 €	13,60 €	+1%
21. Floridsdorf	14,10 €	14,60 €	+4%
22. Donaustadt	15,10 €	15,40 €	+2%
23. Liesing	14,30 €	14,50 €	+1%
Wien	14,30 €	14,40 €	+1%

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.at

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.at