

ImmoScout24-Datenanalyse Mieten Landeshauptstädte: Graz und Klagenfurt holen auf

Mietwohnungen in St. Pölten und Eisenstadt bleiben unter der 15-Euro-Marke. Angebote in Innsbruck, Wien und Salzburg liegen über 20 Euro pro Quadratmeter.

Wien, 21. Mai 2026 – Der Mietmarkt in Österreichs Landeshauptstädten zeigt sich weiterhin dynamisch. Zwischen Jänner und April 2026 entwickeln sich die Angebotspreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum regional sehr unterschiedlich. Während die neuen Mieten in einigen Städten leicht zurückgehen, legen sie andernorts deutlich zu. Das zeigt die aktuelle Datenanalyse von [ImmoScout24.at](https://www.immoscout24.at) für die 35.300 Wohnungsinserate analysiert wurden.

„Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass sich besonders hochpreisige Märkte stabilisieren, während günstigere Landeshauptstädte bei den Angebotspreisen stärker aufholen. Städte mit bisher moderatem Mietniveau wie Graz und Klagenfurt verzeichnen die stärksten Preissteigerungen. In hochpreisigen Städten wie Innsbruck, Bregenz und Salzburg hat sich der Anstieg hingegen eingebremst oder die Angebotspreise sind sogar leicht rückläufig“, so Markus Dejmek, Geschäftsführer von ImmoScout24 Österreich.

Wien weiterhin teuer, Graz und Klagenfurt holen auf

In der Bundeshauptstadt Wien legen die Angebotspreise im heurigen Jahr mit einem Plus von 10 Prozent auf 22,45 Euro pro Quadratmeter (Bruttomiete) weiter zu. Damit zählt Wien weiterhin zu den teuersten Wohnungsmärkten Österreichs.

Graz verzeichnete mit plus 11 Prozent einen Anstieg auf 15,15 Euro pro Quadratmeter. Besonders deutlich fiel der Anstieg in Klagenfurt aus. Dort legten die Durchschnittspreise im Vergleich zum Vorjahr um 20 Prozent auf 16,99 Euro pro Quadratmeter zu. Der besondere Preisanstieg ist unter anderem auf angebotene Neubauwohnungen zurückzuführen, die den kleinen lokalen Markt stark beeinflussen können.

„Ein kleiner Mietmarkt wie Klagenfurt wird von einzelnen Gebäuden und Angeboten stark beeinflusst. Da Neubau-Objekte in der Regel wesentlich teurer sind als gebrauchte Immobilien, führen sie zu einem Anstieg der lokalen durchschnittlichen Angebotspreise“, so Markus Demjek.

Landeshauptstädte: Angebotspreise Miete 2026

Landeshauptstadt	Preis/Quadratmeter 2025	Preis/Quadratmeter 2026	Veränderung 2026 zu 2025
Innsbruck	25,65 €	24,23 €	-6 %
Wien	20,49 €	22,45 €	+10 %
Salzburg	22,17 €	21,96 €	-1 %
Bregenz	20,14 €	19,94 €	-1 %
Klagenfurt	14,18 €	16,99 €	+20 %*
Linz	16,16 €	15,51 €	-4 %
Graz	13,66 €	15,15 €	+11 %
Eisenstadt	14,59 €	14,59 €	0 %
St. Pölten	12,90 €	13,35 €	+3 %

Quelle: ImmoScout24 Datenanalyse Zeitraum 1.1. – 30.04.2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, Bruttomieten, Berechnungsmethode Median, *Einfluss durch angebotene Neubau-Objekte

Innsbruck bleibt teuerster Markt

Trotz eines Rückgangs um 6 Prozent bleibt Innsbruck mit 24,23 Euro pro Quadratmeter die teuerste Landeshauptstadt Österreichs. Auch Salzburg bewegt sich mit 21,96 Euro pro Quadratmeter weiterhin auf sehr hohem Niveau, obwohl die Preise dort leicht um 1 Prozent gesunken sind. Ähnlich verhält es sich in der westlichsten Landeshauptstadt Bregenz, die mit einem Minus von 1 Prozent weiterhin an der 20-Euro-Marke kratzt.

Günstiger wohnen in Linz, Eisenstadt und St. Pölten

Neben Graz bleiben auch in Linz, Eisenstadt und St. Pölten die Mieten vergleichsweise erschwinglich. Linzer Wohnungen werden im Schnitt um 15,51 Euro pro Quadratmeter angeboten, das sind um 4 Prozent weniger als noch vor einem Jahr. In Eisenstadt blieben die Angebotsmieten mit 14,59 Euro pro Quadratmeter unverändert. Auch St. Pölten entwickelte sich mit einem Plus von 3 Prozent auf 13,35 Euro pro Quadratmeter moderat und zählt weiterhin zu den günstigeren Landeshauptstädten Österreichs.



Über die Datenanalyse

Die im Mai 2026 durchgeführte Analyse basiert auf 35.330 Datenpunkten jeweils vom 1. Jänner bis zum 30. April der Jahre 2025 und 2026 der auf ImmoScout24.at veröffentlichten Angebotsdaten. Basis sind Bruttomieten, das heißt die Nettomiete plus Betriebskosten, exklusive Heiz- und Stromkosten. Als Berechnungsmethode für das statistische Mittel wurde der Median gewählt. Der Median hat im Gegensatz zum Mittelwert den Vorteil, dass er nicht durch wenige extrem billige oder wenige extrem teure Objekte verzerrt wird.



Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online ([ImmoScout24.at](https://www.immoscout24.at)). Gemeinsam mit [Immobilien.net](https://www.immobiliensuche.at), [immodirekt.at](https://www.immodirekt.at) und [immosuchmaschine.at](https://www.immosuchmaschine.at) verzeichnet das Netzwerk jeden Monat rund 2 Millionen Nutzer:innen (Google Analytics Q1 2026). Die Nutzer:innen können dabei unter rund 100.000 Immobilienangeboten wählen. Auf den vier Portalen vermarkten derzeit mehr als 2.300 Immobilienbüros in Österreich ihre Objekte. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Suchende erfolgreich zusammen. Für den Erfolg von ImmoScout24 sind rund 60 Mitarbeiter:innen in Wien verantwortlich. ImmoScout24 Österreich gehört zur deutschen Scout24-Gruppe. Weitere Informationen unter [ImmoScout24.at](https://www.immoscout24.at).

Pressekontakt

Maria Hirzinger

Extern für ImmoScout24 tätig

Tel.: 0043 699 195 444 62

E-Mail: maria.hirzinger_ext@scout24.com