OIZ

Die mietrechtlichen Richtwerte

Für die Neuvermietung der „mietrechtlichen Normwohnung“ (§ 2 RichtWG).

Die Richtwerte für die Neuvermietung von Wohnungen, die unter das Richtwertsystem fallen (eingeführt mit 1. 3. 1994 durch das 3. WÄG, § 16 Abs. 2–4 MRG i. V. M. mit dem Richtwertgesetz), wurden durch Verordnungen des Bundesministers für Justiz erstmals mit Wirkung ab 1. 3. 1994 pro Bundesland je m² Nutzfläche und Monat für die „mietrechtliche Normwohnung“ festgesetzt: ausgehend vom VPI 1986 bei der erstmaligen Freisetzung (Dezemberindex des vorangegangenen Jahres gegenüber dem Ausgangsindex Dezember 1993). Die neuen Richtwerte gelten jeweils für die Neuvermietungen ab dem übernächsten Monatsersten nach Verlautbarung des Dezemberindex durch die Statistik Austria (mietrechtliches Wirksamwerden). Bei bestehenden Richtwertmietverträgen kann die Wertanpassung unter Einhaltung der 14-tägigen Verständigungsfrist frühestens ab dem auf das mietrechtliche Wirksamwerden folgenden Zinstermin geltend gemacht werden.

Richtwerte ab 1. 4. 1995

	1. 4. 1995	1. 4. 1996	1. 4. 1997	1. 4. 1998	1. 4. 1999	1. 4. 2000	1. 4. 2001	1. 4. 2002	1. 4. 2003	1. 4. 2004
Burgenland	47,20 ATS	48,10 ATS	49,20 ATS	49,90 ATS	50,20 ATS	50,90 ATS	52,20 ATS	3,87 €	3,94 €	3,99 €
Kärnten	60,40 ATS	61,50 ATS	63,00 ATS	63,90 ATS	64,30 ATS	65,20 ATS	66,90 ATS	4,95 €	5,05 €	5,11 €
Niederösterreich	53,00 ATS	54,00 ATS	55,30 ATS	56,10 ATS	56,50 ATS	57,20 ATS	58,70 ATS	4,35 €	4,43 €	4,48 €
Oberösterreich	56,00 ATS	57,00 ATS	58,40 ATS	59,20 ATS	59,60 ATS	60,40 ATS	62,00 ATS	4,59 €	4,68 €	4,73 €
Salzburg	71,40 ATS	72,70 ATS	74,40 ATS	75,50 ATS	76,00 ATS	77,00 ATS	79,00 ATS	5,85 €	5,96 €	6,03 €
Steiermark	71,30 ATS	72,60 ATS	74,30 ATS	75,40 ATS	75,90 ATS	76,90 ATS	78,90 ATS	5,84 €	5,96 €	6,03 €
Tirol	63,10 ATS	64,30 ATS	65,80 ATS	66,70 ATS	67,20 ATS	68,10 ATS	69,80 ATS	5,17 €	5,27 €	5,33 €
Vorarlberg	79,40 ATS	80,90 ATS	82,80 ATS	84,00 ATS	84,50 ATS	85,70 ATS	87,90 ATS	6,51 €	6,63 €	6,71 €
Wien	51,70 ATS	52,70 ATS	53,90 ATS	54,70 ATS	55,00 ATS	55,80 ATS	57,20 ATS	4,24 €	4,32 €	4,37 €
VPI 1986	Dez. 94 126,00	Dez. 95 128,30	Dez. 96 131,30	Dez. 97 133,20	Dez. 98 134,10	Dez. 99 135,90	Dez. 00 139,40	Dez. 01 142,10	Dez. 02 144,80	Dez. 03 146,50

Richtwerte ab 1. 3. 2005

	1.3.2005	1.4.2006	1.4.2007	1.4.2008	1.4.2009	1.4.2010	1.4.2012	1.4.2014	1.4.2017	1.4.2019	1.4.2022	1.4.2023	1.4.2026
Burgenland	4,11 €	4,17 €	4,22 €	4,31 €	4,31 €	4,47 €	4,70 €	4,92 €	5,09 €	5,30 €	5,61 €	€ 6,09	€ 6,15
Kärnten	5,26 €	5,34 €	5,41 €	5,53 €	5,53 €	5,74 €	6,03 €	6,31 €	6,53 €	6,80 €	7,20 €	€ 7,81	€ 7,89
Niederösterreich	4,61 €	4,68 €	4,75 €	4,85 €	4,85 €	5,03 €	5,29 €	5,53 €	5,72 €	5,96 €	6,31 €	€ 6,85	€ 6,92
Oberösterreich	4,87 €	4,95 €	5,01 €	5,12 €	5,12 €	5,31 €	5,58 €	5,84 €	6,05 €	6,29 €	6,66 €	€ 7,23	€ 7,30
Salzburg	6,21 €	6,31 €	6,39 €	6,53 €	6,53 €	6,78 €	7,12 €	7,45 €	7,71 €	8,03 €	8,50 €	€ 9,22	€ 9,31
Steiermark	6,20 €	6,30 €	6,38 €	6,52 €	6,52 €	6,76 €	7,11 €	7,44 €	7,70 €	8,02 €	8,49 €	€ 9,21	€ 9,30
Tirol	5,49 €	5,57 €	5,65 €	5,77 €	5,77 €	5,99 €	6,29 €	6,58 €	6,81 €	7,09 €	7,50 €	€ 8,14	€ 8,22
Vorarlberg	6,91 €	7,01 €	7,11 €	7,26 €	7,26 €	7,53 €	7,92 €	8,28 €	8,57 €	8,92 €	9,44 €	€ 10,25	€ 10,35
Wien	4,50 €	4,57 €	4,63 €	4,73 €	4,73 €	4,91 €	5,16 €	5,39 €	5,58 €	5,81 €	6,15 €	€ 6,67	€ 6,74
VPI 1986 / VPI 2000* VPI 2010**	Dez. 04 150,80	Dez. 05 153,10	Dez. 06 155,20	Dez. 07 160,90	Keine Änderung	Jahr 2009 118,90	*Jahr 2011 125,00	*Jahr 2013 130,70	**Jahr 2016 111,7	**Jahr 2018 116,3	**Jahr 2021 123,1	**Jahr 2022 133,6	**Jahr 2025 153,5

Merkmale der „mietrechtlichen Normwohnung“:

Nutzfläche: 30–130 m²
Zustand der Wohnung: brauchbar
Räume/Ausstattung: Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett, Badezimmer oder Badenische (zeitgemäßer Standard), Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung (= Kategorie A).
Gebäude/Lage: Ordnungsgemäßer Erhaltungszustand/Liegenschaft in durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung); in „Gründerzeitvierteln“ (überwiegender Gebäudebestand mit Substandardwohnungen zwischen 1870 und 1917 errichtet) höchstens durchschnittliche Lage.
Kriterien für Zuschläge / Abstriche vom Richtwert: § 16 Abs. 2–4 MRG.
Beiratsempfehlungen für Abstriche vom Richtwert bei Kat. B oder C:
Kärnten: Kat. B: –25 %; **Salzburg und Wien:** Kat. B: –25 %, Kat. C: –50 %.

OIZ

Kategoriebeträge nach Mietrechtsgesetz (MRG) – 1. 1. 1982 bis 28. 2. 1994

Kat.	Kat.-Beträge ATS / m² Nfl. mtl.	Mietrechtl. wirksam ab (Neuverträge)	Frühester Zinstermin für HMZ-Valorisierung	Vw-Kostenpauschale ab (Kat. B / m² Nfl. jährlich)	Indexziffer
A	22,00	1. 1. 1982		1. 1. 1982	VPI 1976
B	16,50			16,50 ATS	Jänner 1982
C	11,00				(132,9)
D	5,50				
A	24,40	1. 2. 1984	1. 3. 1984	1. 2. 1984	VPI 1976
B	18,30			18,30 ATS	Februar 1984
C	12,20			Mischsatz 1984 = 18,15 ATS	(146,8)
D	6,10				
A	26,90	1. 11. 1988	1. 12. 1988	1. 12. 1988	VPI 1976
B	20,20			20,20 ATS	Juli 1988
C	13,40			Mischsatz 1988 = 18,46 ATS	(162,3)
D	6,70				
A	29,60	1. 12. 1991	1. 1. 1992	1. 1. 1992	VPI 1976
B	22,20			22,20 ATS	August 1991
C	14,80				(178,8)
D	7,40				

Kategoriebeträge nach Mietrechtsgesetz (MRG) – 1. 1. 1982 bis 28. 2. 1994

Kat.	Kat.-Beträge m² Nfl. mtl.		Mietrechtl. wirksam ab (Neuverträge)	Frühester Zinstermin für HMZ-Valorisierung	Vw-Kostenpauschale ab (Kat. A / m² Nfl. jährlich)	Indexziffer
	ATS	€				
A	29,60		1. 3. 1994		1. 3. 1994	VPI 1986
B	22,20				29,60 ATS	Juli 1991
C	14,80				Mischsatz 1994 = s. u.	(114,3)
D brauchbar	14,80					
D	7,40					
A	32,80		1. 11. 1994	1. 12. 1994	1. 11. 1994	VPI 1986
B	24,60				32,80 ATS	Juli 1994
C	16,40				Mischsatz 1994 = 28,90 ATS	(126,6)
D brauchbar	16,40					
D	8,20					
A	34,50		1. 4. 1998	1. 5. 1998	1. 4. 1998	VPI 1986
B	25,90				34,50 ATS	Dezember 1997
C	17,20				Mischsatz 1998 = 34,07 ATS	(133,2)
D brauchbar	17,20					
D	8,60					
A	36,30	2,64	1. 6. 2001	1. 7. 2001	1. 6. 2001	VPI 1986/2000
B	27,20	1,98			36,30 ATS / 2,64 €	Februar 2001
C	18,10	1,32			Mischsatz 2001 = 35,55 ATS	(140,1/101,8)
D brauchbar	18,10	1,32				
D	9,10	0,66				
A		2,77	1. 6. 2004	1. 7. 2004	1. 6. 2004	VPI 2000
B		2,08			2,77 €	Februar 2004
C		1,39			Mischsatz 2004 = 2,7158 €	(107,0)
D brauchbar		1,39				
D		0,69				

Kategoriebeträge nach Mietrechtsgesetz (MRG) – 1. 1. 1982 bis 28. 2. 1994 – Fortsetzung

Kat.	Kat.-Beträge m² Nfl. mtl.		Mietrechtl. wirksam ab (Neuverträge)	Frühester Zinstermin für HMZ-Valorisierung	Vw-Kostenpauschale ab (Kat. A / m² Nfl. jährlich)	Indexziffer
	ATS	€				
A		2,91	1. 9. 2006	1. 10. 2006	1. 9. 2006	VPI 2000
B		2,19			2,91 €	Mai 2006
C		1,46			Mischsatz 2006 = 2,82 €	(112,4)
D brauchbar		1,46				
D		0,73				
A		3,08	1. 9. 2008	1. 10. 2008	1. 9. 2008	VPI 2000
B		2,31			3,08 €	Mai 2008
C		1,54			Mischsatz 2008 = 2,97 €	(118,8)
D brauchbar		1,54				
D		0,77				
A		3,25	1. 8. 2011	1. 9. 2011	1. 8. 2011	VPI 2000
B		2,44			3,25 €	April 2011
C		1,62			Mischsatz 2011 = 3,15 €	(125,2)
D brauchbar		1,62				
D		0,81				
A		3,43	1. 4. 2014	1. 5. 2014	1. 4. 2014	VPI 2000
B		2,57			3,43 €	Dezember 2013
C		1,71			Mischsatz 2014 = 3,385 €	(132,2)
D brauchbar		1,71				
D		0,86				
A		3,60	1. 2. 2018	1. 3. 2018	1. 2. 2018	VPI 2000
B		2,70			3,60 €	Oktober 2017
C		1,80			Mischsatz 2018 = 3,59 €	(139,0)
D brauchbar		1,80				
D		0,90				
A		3,80	1. 4. 2022	1. 5. 2022	1. 4. 2022	VPI 2000
B		2,85			3,80 €	Dezember 2020
C		1,90				(146,6)
D brauchbar		1,90				
D		0,95				
A		4,01	1. 6. 2022	1. 7. 2022	1. 6. 2022	VPI 2000
B		3,01			4,01 €	Februar 2022
C		2,00				(154,6)
D brauchbar		2,00				
D		1,00				
A		4,23	1. 11. 2022	1. 12. 2022	1. 11. 2022	VPI 2000
B		3,18			4,23 €	September 2022
C		2,12				(166,0)
D brauchbar		2,12				
D		1,06				
A		4,47	1.7.2023	1.8.2023	1.7.2023	VPI 2000
B		3,35			4,47 €	März 2023
C		2,23				(172,3)
D brauchbar		2,23				
D		1,12				
A		4,51	1.4.2026	1.5.2026	1.4.2026	VPI 2000
B		3,38			4,51 €	Februar 2026
C		2,25				188,4
D brauchbar		2,25				
D		1,13				

Verbraucherpreisindex – Jahresdurchschnitt

ø	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
VPI 2025									100,0
VPI 2020				100,0	102,8	111,6	120,3	123,8	128,2
VPI 2015	103,0	105,1	106,7	108,2	111,2	120,7	130,1	134	138,7
VPI 2010	114,0	116,3	118,1	119,8	123,1	133,6	144,1	148,3	153,5
VPI 2005	124,8	127,3	129,3	131,2	134,8	146,4	157,8	162,4	168,2
VPI 2000	138,0	140,8	142,9	145,0	149,0	161,8	174,4	179,5	185,8
VPI 1996	145,2	148,1	150,4	152,6	156,8	170,2	183,5	188,9	195,6
VPI 1986	189,9	193,7	196,7	199,5	205,0	222,5	239,9	247,0	255,7
VPI 1976	295,2	301,1	305,7	310,1	318,7	345,9	373,0	383,9	397,5
VPI 1966	518,1	528,4	536,5	544,3	559,4	607,2	654,6	673,9	697,6
VPI I	660,1	673,3	683,6	693,5	712,7	773,6	834,1	858,6	888,8
VPI II	662,3	675,5	685,9	695,8	715,1	776,2	836,8	861,5	891,8

Verbraucherpreisindex – Monatsziffern 2025/2026*

	9/2025	10/2025	11/2025	12/2025	1/2026	2/2026	3/2026	4/2026	5/2026	6/2026	7/2026*	8/2026*
VPI 2025					100,6	101,4	102,6	103,0	103,1	103,1	103,1	103,7
VPI 2020	128,5	129,0	129,4	129,8	129,0	130,0	131,5	132,0	132,2	132,2	132,3	132,9
VPI 2015	139,0	139,6	140,0	140,4	139,5	140,6	142,3	142,9	143,0	143,0	143,0	143,8
VPI 2010	153,9	154,5	155,0	155,5	154,4	155,6	157,5	158,1	158,3	158,3	158,3	159,2
VPI 2005	168,6	169,2	169,8	170,3	169,2	170,6	172,6	173,2	173,4	173,4	173,4	174,4
VPI 2000	186,3	187,1	187,6	188,2	186,9	188,4	190,6	191,4	191,6	191,6	191,6	192,7
VPI 1996	196,1	196,9	197,5	198,1	196,8	198,3	200,7	201,5	201,7	201,7	201,7	202,8
VPI 1986	256,4	257,4	258,2	259,0	257,2	259,3	262,3	263,4	263,6	263,6	263,6	265,2
VPI 1976	398,5	400,0	401,3	402,5	399,9	403,1	407,8	409,4	409,8	409,8	409,8	412,2
VPI 1966	699,4	702,1	704.3	706,5	701,8	707,4	715,7	718,5	719,2	719,2	719,2	723,4
VPI I	891,1	894,6	897,4	900,2	894,1	901,2	911,9	915,5	916,4	916,4	916,4	921,7
VPI II	894,1	897,6	900,4	903,1	897,2	904,3	915,0	918,6	919,4	919,4	919,4	924,8

Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau (Gesamtkosten für ganz Österreich, ohne USt.)

	2014 ø	2015 ø	2016 ø	2017 ø	2018 ø	2019 ø	2020 ø	2021 ø	2022 ø	2023 ø	2024 ø	2025 ø
BKI 1990	200,7	203,8	205,1	212,2	218,3	220,7	222,6	245,8	270,6	273,6	283,5	289,9
BKI 2000	146,8	149,1	150,0	155,2	159,7	161,5	162,9	179,9	198,0	200,2	207,4	212,1
BKI 2005	128,4	130,4	131,2	135,8	139,7	141,2	142,5	157,4	173,2	175,2	181,5	185,6
BKI 2010	107,6	109,3	110,0	113,8	117,1	118,4	119,4	131,9	145,2	146,8	152,0	155,5
BKI 2015			100,6	104,1	107,1	108,3	109,2	120,6	132,8	134,2	139,1	142,2
BKI 2020								110,4	121,6	122,9	127,3	130,2

	9/2025	10/2025	11/2025	12/2025	1/2026	2/2026	3/2026	4/2026	5/2026	6/2026	7/2026**	8/2026**
BKI 1990	290,3	290,5	291,2	291,4	293,1	293,7	296,9	301,2	307,0	306,7	305,8	306,1
BKI 2000	212,4	212,6	213,1	213,2	214,4	214,9	217,2	220,4	224,6	224,4	223,8	224,0
BKI 2005	185,8	186,0	186,4	186,5	187,6	188,0	190,1	192,8	196,6	196,4	195,8	196,0
BKI 2010	155,7	155,8	156,2	156,3	157,2	157,5	159,2	161,6	164,7	164,5	164,1	164,2
BKI 2015	142,4	142,5	142,8	142,9	143,8	144,0	145,6	147,7	150,6	150,4	150,0	150,2
BKI 2020	130,4	130,5	130,8	130,9	131,6	131,9	133,3	135,3	137,9	137,8	137,4	137,5
BKI 2025					101,1	101,3	102,4	103,9	105,9	105,8	105,5	105,6

Quelle: Statistik Austria

* Ein Teil der Indexwerte ab April 2020 basiert auf hauptsächlich bzw. vollständig imputierten Preisen. Aktualisiert am 17. 9. 2026.

** Erstellt am: 15. 9. 2026; vorläufige Werte T+75 endgültig. Sämtliche Werte sind kaufmännisch gerundet.
Beim Vergleich mit früheren Basisjahren sind Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.