

Pressemitteilung: 12 957-255/22

# Höchster Quartalsanstieg der Durchschnittsmiete seit Beginn der Zeitreihe

**Im Vergleich zum Vorquartal stieg monatliche Durchschnittsmiete inkl. Betriebskosten im 3. Quartal 2022 um 3,1 % auf 8,8 Euro pro Quadratmeter**

Wien, 2022-12-07 – Die durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten lag laut Statistik Austria im 3. Quartal 2022 bei monatlich 8,8 Euro pro Quadratmeter und war damit 3,1 % höher als im Vorquartal. Dies ist der höchste Anstieg von einem Quartal aufs nächste seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2004. Haushalte, die von der gesetzlichen Änderung des Richtwertmietzinses betroffen waren, hatten eine Steigerung von 4,2 % zum Vorquartal.

Im 3. Quartal 2022 lag die **monatliche Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten** bei 588,3 Euro pro Hauptmietwohnung bzw. bei 8,8 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 1). Im Vergleich zum Vorquartal, dem 2. Quartal 2022, ist die Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter somit um 3,1 % gestiegen. Die tatsächliche Höhe der monatlichen Miete inklusive Betriebskosten hängt vor allem vom Mietsegment, der Mietdauer, der Wohnungsgröße und der Region ab.

Die **durchschnittlichen Betriebskosten** lagen bei 153,3 Euro pro Wohnung bzw. 2,3 Euro pro Quadratmeter. Die **Miete ohne Betriebskosten** (Nettomiete) betrug im 3. Quartal 2022 437,5 Euro pro Hauptmietwohnung bzw. 6,5 Euro pro Quadratmeter. Die Nettomiete pro Quadratmeter stieg um 3,5 % zum Vorquartal. Die Mietkosten beziehen sich auf hochgerechnet 1,7 Millionen Hauptmietwohnungen in Österreich.

## Höchster quartalsweiser Mietanstieg seit Beginn der Zeitreihe

Seit 2004 werden die im Mikrozensus erhobenen Wohnkosten quartalsweise ausgewertet. Im Zeitvergleich vom 1. Quartal 2004 bis zum 3. Quartal 2022 verzeichnet das 3. Quartal mit +3,1 % den höchsten Quartalsanstieg. Im Vergleich zum Vorjahresquartal, dem 3. Quartal 2021, stieg die Miete inklusive Betriebskosten um 7,0 %. Anfang des Jahres 2022 stieg die Inflation über 5,0 % und im September 2022 überschritt sie die Zehn-Prozent-Marke. Nun zeigen sich die Steigerungen auch in den Mietkosten.

## Rund 399 200 Haushalte in Österreich von Anpassung des Richtwertmietzinses betroffen

Der Richtwertmietzins ist eine gesetzliche Obergrenze des Hauptmietzinses, welche im Mietrechtsgesetz (MRG) festgeschrieben ist. Betroffen sind davon Mietwohnungen, welche vor 1953 errichtet worden sind und für die nach dem 28. Februar 1994 ein Mietvertrag abgeschlossen wurde. Gesetzlich ist geregelt, dass der Richtwert alle zwei Jahre angepasst werden muss. 2021 wurde die Anpassung ausgesetzt. Der Richtwert wurde daher dieses Jahr mit 1. April 2022 um 5,9 % erhöht.

Im 3. Quartal 2022 galt für rund 399 200 Wohnungen in Österreich der Richtwertmietzins (siehe Tabelle 2). Die Miete inklusive Betriebskosten erhöhte sich für diese Haushalte zum Vorquartal um 4,2 % und liegt jetzt bei 9,9 Euro pro Quadratmeter. Zum Vorjahresquartal gab es eine Steigerung von 5,7 %, damals lag die Miete inklusive Betriebskosten bei 9,4 Euro pro Quadratmeter. Betrachtet man die Miete ohne Betriebskosten für Richtwertmietzinswohnungen so lag diese im 3. Quartal bei 7,5 Euro pro Quadratmeter. Im Vorquartal sowie im 1. Quartal 2022 lag der Wert bei 7,2 Euro pro Quadratmeter. Pro Quadratmeter entspricht das einer Erhöhung von 4,7 % vom 2. aufs 3. Quartal 2022. Im Vergleich dazu stieg die Miete mit Betriebskosten bei privater Hauptmiete auf dem freien Markt (ohne Richtwertmietzins) um 3,4 % pro Quadratmeter und liegt jetzt bei 10,3 Euro. Rund 468 100 Haushalte sind von dieser Steigerung betroffen. Die Miete ohne

Betriebskosten für diese Haushalte lag bei 8,1 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht ebenfalls einem Anstieg von 3,4 % pro Quadratmeter zum Vorquartal. Zum Vorjahresquartal stieg die Nettomiete pro Quadratmeter um 8,0 %. Freie private Hauptmieten können auf Basis einer vertraglichen Wertsicherungsklausel den vereinbarten Hauptmietzins an die Inflationsrate anpassen, sofern gewisse Schwellenwerte überschritten werden.

### Höchste Mietsteigerung bei Gemeindewohnungen

Je nach Mietsegment unterscheiden sich die Wohnkosten und auch der Mietanstieg im 3. Quartal 2022. Den stärksten Anstieg gab es bei den **Gemeindewohnungen**: Die Miete inklusive Betriebskosten ist von 7,3 Euro auf 7,5 Euro pro Quadratmeter gestiegen (siehe Tabelle 3). Das entspricht einem Plus von 3,8 % zum 2. Quartal 2022. Die Wiener Gemeindebauwohnungen unterliegen ebenfalls dem Richtwertmietzins, was den hohen Anstieg erklärt. Bei den **privaten Hauptmieten** (ohne Unterscheidung zwischen jenen mit Richtwertmietzins und jenen auf dem freien Markt) stieg die Miete inklusive Betriebskosten um 3,6 % zum Vorquartal auf 10,3 Euro pro Quadratmeter. Bei den **Genossenschaftswohnungen** gab es bei der Miete inklusive Betriebskosten mit +1,2 % einen moderateren Anstieg auf 7,7 Euro pro Quadratmeter. Der Quadratmetermietpreis inklusive Betriebskosten von Gemeindewohnungen hat sich dem von Genossenschaftswohnungen angenähert.

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zu [Mietkosten](#) und [Wohnsituation](#) finden Sie auf unserer Website sowie in der Publikation „Wohnen 2021“.

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

Quartal	Hauptmietwohnungen in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten		Miete exkl. Betriebskosten		Betriebskosten	
		pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>
3. Quartal 2021	1 690,3	552,0	8,2	408,1	6,1	145,7	2,2
4. Quartal 2021	1 688,3	559,1	8,4	415,9	6,2	146,5	2,2
1. Quartal 2022	1 694,4	567,5	8,5	421,9	6,3	147,7	2,2
2. Quartal 2022	1 709,3	574,3	8,6	425,9	6,3	150,8	2,3
3. Quartal 2022	1 713,4	588,3	8,8	437,5	6,5	153,3	2,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021–2022. – Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. Die im Text angegebene prozentuelle Veränderung zum Vorquartal (bzw. Vorjahresquartal) wird auf Basis der ungerundeten Werte berechnet und ist daher mit den in der Tabelle ausgegebenen gerundeten Werten nicht immer genau nachvollziehbar.

**Tabelle 2: Durchschnittliche Wohnkosten für Wohnungen mit Richtwertmietzins und in privater Hauptmiete am freien Markt, in Euro – Quartalsergebnisse**

Quartal	Hauptmietwohnungen in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten		Miete exkl. Betriebskosten	
		pro m <sup>2</sup> in Euro	Anstieg zum Vorquartal in %	pro m <sup>2</sup> in Euro	Anstieg zum Vorquartal in % <sup>2</sup>
Wohnungen mit Richtwertmietzins					
1. Quartal 2022	403,4	9,5		7,2	
2. Quartal 2022	396,2	9,6	0,	7,2	0,1
3. Quartal 2022	399,2	9,9	4,2	7,5	4,7
Wohnungen in privater Hauptmiete am freien Markt					
1. Quartal 2022	455,2	9,8		7,7	
2. Quartal 2022	456,2	10,0	1,8	7,8	2,0
3. Quartal 2022	468,1	10,3	3,4	8,1	3,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2022. – Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. Die im Text angegebene prozentuelle Veränderung zum Vorquartal (bzw. Vorjahresquartal) wird auf Basis der ungerundeten Werte berechnet und ist daher mit den in der Tabelle ausgegebenen gerundeten Werten nicht immer genau nachvollziehbar.

**Tabelle 3: Durchschnittliche Wohnkosten für Wohnungen nach Rechtsverhältnis, in Euro – Quartals-ergebnisse**

Quartal	Miete inkl. Betriebskosten pro m <sup>2</sup> in Euro			
	Hauptmiet- wohnungen insgesamt	Gemeindewohnung	Genossenschaftswohnung	Private Hauptmiete
1. Quartal 2022	8,5	7,1	7,5	9,8
2. Quartal 2022	8,6	7,3	7,6	10,0
3. Quartal 2022	8,8	7,5	7,7	10,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2022. – Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. Die im Text angegebene prozentuelle Veränderung zum Vorquartal (bzw. Vorjahresquartal) wird auf Basis der ungerundeten Werte berechnet und ist daher mit den in der Tabelle ausgegebenen gerundeten Werten nicht immer genau nachvollziehbar.

#### Informationen zur Methodik, Definitionen:

##### Mikrozensus-Wohnungserhebung

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.

**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 Vermieterin/den Vermieter 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.

**Richtwertmietzins:** Wohnungen, die vor 1953 errichtet worden sind und einen Mietvertrag nach dem 28. Februar 1994 abgeschlossen haben, fallen unter das Richtwertgesetz. Für die Berechnungen mit den Mikrozensusdaten wurde eine Annäherung an das Errichtungsjahr herangezogen. Es werden private Hauptmietwohnungen, deren Gebäude mindestens 2 Wohnungen hat und vor 1960 errichtet wurde, inkludiert. Dabei muss der Mietvertrag nach dem 28. Februar 1994 abgeschlossen sein. Die Wohnungen muss kleiner als 130 Quadratmeter sein und die Wohnungskategorie A, B oder C vorweisen. Weiteres wurden alle Haushalte in Wiener Gemeindewohnungen, welche einen Mietvertrag ab 2004 abgeschlossen haben, hinzugenommen.

**Private Hauptmiete am freien Markt:** Bei privater Hauptmiete am freien Markt sind die Wohnungen, wo der Richtwertmietzins gilt, sowie D-Kategoriewohnungen ausgeschlossen.

**Hauptmietwohnung:** Es werden drei Arten von Hauptmietwohnungen unterschieden. **Gemeindewohnung:** Die Gemeinde ist Eigentümer:in des Miethauses, in dem sich die gemietete Wohnung befindet. **Genossenschaftswohnung:** Vermieter:in bzw. Eigentümer:in der Wohnung ist eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung. Andere bzw. **private Hauptmiete:** Wohnungen, die von einer Privatperson oder einer sonstigen juristischen Person (z. B. Bank, Versicherung) vermietet werden.

#### Bei Rückfragen zum Thema wenden Sie sich an:

Katrin Schöber, Tel.: +43 1 711 28-7328, E-Mail: [katrin.schoeber@statistik.gv.at](mailto:katrin.schoeber@statistik.gv.at)

Honja Hama, Tel.: +43 1 711 28-7280, E-Mail: [honja.hama@statistik.gv.at](mailto:honja.hama@statistik.gv.at)

#### Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:

STATISTIK AUSTRIA | Bundesanstalt Statistik Österreich | Guglgasse 13 | 1110 Wien | [www.statistik.at](http://www.statistik.at)

Pressestelle: Tel.: +43 1 711 28-7777 | E-Mail: [presse@statistik.gv.at](mailto:presse@statistik.gv.at)

© STATISTIK AUSTRIA