

Pressemitteilung: 12 892-190/22

Monatliche Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten im 2. Quartal 2022 bei 8,6 Euro pro m²

Wien, 2022-09-08 – Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag laut Statistik Austria im 2. Quartal 2022 bei monatlich 8,6 Euro pro Quadratmeter und stieg damit im Vergleich zum Vorquartal, dem 1. Quartal 2022, um 1,0 %. Rund 396 200 Haushalte waren von der gesetzlichen Änderung des Richtwertmietzinses betroffen.

Im 2. Quartal 2022 lag die monatliche Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten bei 574,3 Euro pro Hauptmietwohnung bzw. bei 8,6 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 1). Im Vergleich zum Vorquartal ist die Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter somit um 1,0 % gestiegen, zum Vorjahresquartal um 3,4 %. 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 2,3 Euro pro Quadratmeter bzw. 150,8 Euro pro Wohnung. Die Miete ohne Betriebskosten (Nettomiete) betrug im 2. Quartal 2022 6,3 Euro pro Quadratmeter bzw. 425,9 Euro pro Hauptmietwohnung. Die Nettomiete pro Quadratmeter stieg um 0,8 % zum Vorquartal. Die Mietkosten beziehen sich auf hochgerechnet 1,7 Millionen Hauptmietwohnungen in Österreich.

396 200 Wohnungen von gesetzlichen Änderung 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 einen Mietvertrag nach dem 28. Februar 1994 abgeschlossen haben. Der Richtwert wird im Normalfall alle zwei Jahre an die Inflation angepasst und eine Erhöhung wäre 2021 fällig gewesen. Coronabedingt gab es aber einen Aufschub und so trat die Anpassung der Richtwertmiete mit 1. April 2022 in Kraft. Die Richtwerte sind nach Bundesland unterschiedlich hoch und orientieren sich an einer Normwohnung. Der Begriff der Normwohnung ist im Richtwertgesetz definiert und beschreibt eine fiktive Wohnung mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen. Je nach Abweichungen sind Zu- und Abschläge möglich. Abweichungen können unter anderem die Lage der Wohnung, Erhaltungszustand des Hauses oder auch Ausstattungsmerkmale der Wohnung sein.

Im 2. Quartal 2022 galt für rund 396 200 Wohnungen in Österreich der Richtwertmietzins (siehe Tabelle 2). Die Miete inklusive Betriebskosten erhöhte sich für diese Haushalte zum Vorquartal um 0,5 % und liegt jetzt bei 9,55 Euro pro Quadratmeter, das sind 584,0 Euro pro Wohnung. Zum Vorjahresquartal gab es eine Steigerung von 0,9 %, damals lag die Miete inklusive Betriebskosten bei 9,47 Euro pro Quadratmeter. Betrachtet man die Miete ohne Betriebskosten so lag diese im 2. Quartal bei 439,6 Euro pro Wohnung bzw. bei 7,16 Euro pro Quadratmeter. Im Vorquartal lag der Wert bei 438,5 Euro pro Wohnung bzw. bei 7,15 Euro pro Quadratmeter. Pro Quadratmeter entspricht das einer Erhöhung von 0,2 %.

Die Anpassung des Richtwertmietzinses gilt ab 1. April 2022. Die Umsetzung und die Auswirkungen auf Mietpreise werden sich voraussichtlich in den weiteren Quartalen zeigen.

Im Vergleich dazu stieg die Miete mit Betriebskosten bei privater Hauptmiete auf dem freien Markt um 1,8 % pro Quadratmeter und liegt jetzt bei 9,98 Euro. Die Miete ohne Betriebskosten für diese Haushalte lag bei 554,6 Euro pro Wohnung und 7,81 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einem Anstieg von 1,9 % pro Quadratmeter zum Vorquartal. Das Mietniveau sowie der Anstieg sind bei diesen Wohnungen höher. Freie private Hauptmieten können auf Basis einer vertraglichen Wertsicherungsklausel den vereinbarten

Hauptmietzins an die Inflationsrate anpassen, sofern gewisse Schwellenwerte überschritten werden. Im April 2022 lag die Inflationsrate bei 7,2 %.

Mietwohnungen mit Richtwertmietzins sind im Durchschnitt kleiner

Mietwohnungen mit Richtwertmietzins waren im 2. Quartal durchschnittlich 62,2 Quadratmeter groß, pro Person standen 39,0 Quadratmeter zur Verfügung. Im Vergleich dazu ist eine Mietwohnung (unabhängig vom Mietsegment) durchschnittlich 69,3 Quadratmeter groß. Haushalten, die in privater Hauptmiete am freien Markt wohnen, stehen 76,6 Quadratmeter zur Verfügung. In der durchschnittlichen Raumanzahl zeigt sich das folgendermaßen: Mietwohnungen mit Richtwertmietzins haben durchschnittlich 2,6 Wohnräume, sprich 1,6 Räume pro Person. Wohnungen mit privater Hauptmiete haben dagegen durchschnittlich 3,1 Räume, das sind 1,8 Räume pro Person.

Auch ob eine Freifläche vorhanden ist oder nicht hängt stark vom Mietsegment ab: So haben 68,2 % der Wohnungen mit Richtwertmietzins keinen Balkon. Bei den Wohnungen am freien Markt ist das Verhältnis tendenziell umgekehrt. Hier haben nur 32,7 % der Wohnungen keinen eigenen Balkon. Die Unterschiede in der Wohnungsgröße und auch in der Ausstattung der Freiflächen sind unter anderem auf die frühen Errichtungsjahre zurückzuführen.

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zu [Mietkosten](#) und [Wohnsituation](#) finden Sie auf unserer Webseite 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 ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²
2. Quartal 2021	1 678,6	551,0	8,3	407,4	6,1	146,4	2,2
3. Quartal 2021	1 690,4	552,0	8,2	408,1	6,1	145,7	2,2
4. Quartal 2021	1 690,3	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

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		Betriebskosten	
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²
Wohnungen mit Richtwertmietzins							
1. Quartal 2022	403,4	581,3	9,52	438,5	7,15	144,5	2,4
2. Quartal 2022	396,2	584,0	9,55	439,6	7,16	146,3	2,4
Wohnungen in privater Hauptmiete am freien Markt							
1. Quartal 2022	455,2	691,8	9,80	542,6	7,66	154,7	2,2
2. Quartal 2022	456,2	706,4	9,98	554,6	7,81	158,0	2,3

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 zwei 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-Kategorie-Wohnungen ausgeschlossen.

Bei Rückfragen zum Thema wenden Sie sich an:

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

Honja Hama, Tel.: +43 1 711 28-7280, E-Mail: honja.hama@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