

Medieninformation

## **willhaben-Marktanalyse 2022: Aufwärtstrend von Wohnungsmieten setzt sich fort**

**Mieten 2021 gegenüber 2020 in rund 85 Prozent der Bezirke gestiegen**

**Stärkste Steigerungen in Simmering (Wien), Hermagor (Kärnten) und Villach (Kärnten)**

**Durchschnittlich höchste Mieten weiterhin in Innere Stadt (Wien), Innsbruck (Tirol) und Kitzbühel (Tirol)**

Österreich, am 2. März 2022: Die Immobilienplattform willhaben untersucht regelmäßig die Mietpreisentwicklung am heimischen Wohnungsmarkt. Auch heuer wurden wieder rund 250.000 entsprechende Anzeigen analysiert und die Angebotspreise aus den Kalenderjahren 2020 und 2021 miteinander verglichen. Die Ergebnisse zeigen deutlich: In rund 85 Prozent der untersuchten Bezirke zogen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von Mietwohnungen weiter an.

### **Preisveränderungen im Vergleich zum Vorjahr**

Die größte Steigerung war in Simmering (11. Bezirk, Wien) mit 10,9 Prozent zu verzeichnen. Hier stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 14,00 Euro auf 15,53 Euro an. Darauf folgten Hermagor (9,3 Prozent) und Villach (7,6 Prozent) in Kärnten und Krems Land (7,1 Prozent) in Niederösterreich.

„Auch 2021 gab es größtenteils Preissteigerungen und wieder nur ausgesprochen wenige Bezirke, in denen die Mietpreise im Vergleich zum Vorjahr gesunken sind. Nur bei etwa 15 Prozent aller ausgewerteten österreichischen Bezirke war dies der Fall“, berichtet Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben.

### **Die höchsten Quadratmeterpreise in Österreich**

Der durchschnittliche Quadratmeter-Angebotspreis lag bei rund 60 Prozent aller österreichischen Bezirke im zweistelligen Bereich. Auch 2021 war der erste Wiener Gemeindebezirk mit durchschnittlich 19,30 Euro pro Quadratmeter der exklusivste in ganz Österreich. Weitere Spitzenreiter waren Innsbruck (18,50 Euro) und Kitzbühel (17,30 Euro) in Tirol. Auf Platz vier folgte Salzburg Stadt (16,10 Euro).

### **Die niedrigsten Quadratmeterpreise in Österreich**

Wer in besonders preiswerten Bezirken mieten wollte, war 2021 mit Güssing (7,50 Euro) im Burgenland, Murtal (7,60 Euro) in der Steiermark oder Gmünd (7,70 Euro) in Niederösterreich gut beraten.

### **Die Bundesländer im Detail**

#### **Wien**

In der Mehrheit der Wiener Gemeindebezirke stiegen die Mieten 2021 weiter an. Lag die größte Steigerung der vorhergehenden Auswertung 2020 im Raum Wien bei lediglich 4,1 Prozent (3., Landstraße), waren es diesmal ganze 10,9 Prozent in 11., Simmering. Zu den Top fünf zählten auch die Bezirke 23., Liesing und 12., Meidling (jeweils 4,3 Prozent), 21., Floridsdorf (3,9 Prozent) sowie 13., Hietzing (3,4 Prozent). Im Gegensatz zu 2020, wo es fünf Bezirke waren, in denen es zu einer leichten Senkung der angebotenen Mietpreise kam, waren es 2021 sechs Bezirke. Zu diesen gehörten 20., Brigittenau (-1,8 Prozent), 18., Währing (0,7 Prozent), 19., Döbling (-0,6 Prozent), 8., Josefstadt (-0,4 Prozent) sowie 16., Ottakring und 7., Neubau mit je (-0,2 Prozent). Der hochpreisigste Bezirk zum Mieten blieb die Innere Stadt (19,3 Euro pro Quadratmeter). Mit einem Quadratmeterpreis von rund 15 Euro zählten 3., Landstraße, 22., Donaustadt, 19., Döbling, 4., Wieden, 6., Mariahilf und 7., Neubau ebenfalls zu den teuersten Bezirken Wiens. Besonders günstige Mietobjekte waren in 20., Brigittenau (13,20 Euro) zu finden.



### **Niederösterreich**

In Niederösterreich stiegen die Mietpreise mit 7,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr in Krems Land am stärksten. Der exklusivsten Bezirk blieb auch in diesmal wieder Mödling (13,10 Euro). Dahinter folgen die Bezirke Korneuburg (12,40 Euro), Tulln (12,10 Euro), Bruck an der Leitha (11,90 Euro) und Baden (11,60 Euro). Neben Krems Land stiegen die Mietpreise mit knapp 7 Prozent in Korneuburg und Zwettl ebenfalls deutlich. Den stärksten Rückgang verzeichneten Waidhofen an der Ybbs (-2,9 Prozent) und Amstetten (-0,4 Prozent). Die günstigsten Mietangebote Niederösterreichs waren in Gmünd (7,70 Euro) und Lilienfeld (7,90 Euro) zu finden.

### **Burgenland**

Im Burgenland stiegen im Bezirk Oberwart die Preise für Mietobjekte um 6,5 Prozent, gefolgt von 5,6 Prozent in Eisenstadt Umgebung. Die Quadratmeterpreise beliefen sich in Neusiedl am See und Eisenstadt nach wie vor auf knapp 10 Euro. Einen Preisrückgang in Burgenland gab es 2021 lediglich im Bezirk Güssing (-0,5 Prozent). Wer auf der Suche nach den günstigsten burgenländischen Quadratmeterpreisen war, der wurde im südlichen Teil des Bundeslandes in Güssing (7,50 Euro), Jennersdorf (7,80 Euro) oder Oberpullendorf (7,80 Euro) fündig.

### **Kärnten**

Bis auf den Bezirk Klagenfurt Land, in dem keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war, legten die Preise in Kärnten in 2021 überall zu. In Feldkirchen (9,6 Prozent) und Hermagor (9,3 Prozent) stiegen die Mietpreise am deutlichsten an. Am meisten bezahlten Mieter pro Quadratmeter in Kärnten in den Bezirken Villach (11,50 Euro), Klagenfurt (11,30 Euro) und Villach Land (11,10 Euro). Vergleichsweise günstig ließ es sich hingegen in Hermagor (8,20 Euro), Sankt Veit an der Glan (8,30 Euro) und Völkermarkt (8,50 Euro) wohnen.

### **Oberösterreich**

In Oberösterreich stiegen die Mietpreise in 95 Prozent der Bezirke an, die Hälfte davon lag damit im zweistelligen Euro-Bereich pro Quadratmeter. Am höchsten beliefen sich die Preise in Linz (12,00 Euro), Vöcklabruck (11,90 Euro), Gmunden (11,50 Euro) und Wels (10,80 Euro). Die größten Preissteigerungen gab es in Grieskirchen (6,2 Prozent), Vöcklabruck (5,2 Prozent) und Rohrbach (3,9 Prozent). Lediglich im Bezirk Steyr sind die Mietpreise gesunken (-1,3 Prozent). Die günstigsten Mieten waren in Rohrbach (8,20 Euro), Schärding (8,40 Euro), Kirchdorf an der Krems und Freistadt (jeweils 8,80 Euro) zu finden.

### **Salzburg**

Auch in Salzburg legten die Angebotspreise fast überall weiter zu. Ausschließlich in Zell am See war ein leichter Rückgang der Mietpreise zu verzeichnen (- 1,6 Prozent). In den Jahren zuvor waren die Mietpreise dort noch um 5,4 Prozent und zuletzt um 10,4 Prozent stiegen. Österreichweit gehört Salzburg Stadt weiterhin zu den Spitzenreitern pro Quadratmeter (16,20 Euro). Mehr als 13 Euro betrug die Quadratmeterpreise zudem in Salzburg-Umgebung (14,00 Euro), Hallein (13,30 Euro) sowie Zell am See (13,20 Euro). Gefolgt wurden diese von Sankt Johann im Pongau (12,00 Euro) und Tamsweg (10,90 Euro).

### **Steiermark**

In der Steiermark gab es in 85 Prozent der Bezirke einen Preisanstieg. Der mitunter höchste Preisunterschied im Vergleich zum Vorjahr bestand in Leibnitz (6,5 Prozent). Dahinter folgten Liezen (6,3 Prozent) und Graz Umgebung (4,8 Prozent). Die höchsten Preise pro Quadratmeter verbuchten die Bezirke Graz (11,90 Euro), Graz Umgebung (11,10 Euro) und Leibnitz (10,00 Euro). Die steirischen Orte, in denen die günstigsten Mietpreise ausgewiesen wurden, waren Murtal (7,60 EUR), Bruck-Mürzzuschlag und Voitsberg (jeweils 8,20 Euro) sowie Murau (8,30 Euro.) Der gemessene Durchschnittspreis pro gemieteten Quadratmeter in der Steiermark lag mit 9,20 Euro unter dem Wert vom Vorjahr (11,10 Euro).



## Tirol

In Tirol konnte lediglich in Kitzbühel ein Preisrückgang festgestellt werden. Hier pendelten sich, nach einem Plus von 6,6 Prozent im Jahr 2020, mit einem Minus von 5,6 Prozent 2021, die durchschnittlichen Mietpreise etwas ein. Alle anderen Bezirke wiesen einen Anstieg auf. Am teuersten wohnte es sich hier in Innsbruck (18,80 Euro). Obwohl in Kitzbühel der einzige Negativwert vermerkt wurde, belegte die Kultregion mit 16,30 Euro pro gemieteten Quadratmeter den zweiten Platz der exklusivsten Tiroler Bezirke. Den größten Preisanstieg wiesen Kufstein (5,9 Prozent), Innsbruck Land (4,4 Prozent) und Imst (4,0 Prozent) auf. Zu den günstigsten Wohnorten in Tirol zählten Lienz (10,40 Euro), Landeck (11,80 Euro) und Imst (11,90 Euro).

## Vorarlberg

In Vorarlberg lagen für die Analyse des Jahres 2021 die Quadratmeterpreise der Bezirke Bregenz (15,90 Euro), Feldkirch (15,00 Euro) und Dornbirn (14,80 Euro) vor. Den größten Preisanstieg gab es mit 6,5 Prozent in Bregenz, den niedrigsten in Dornbirn (4,7 Prozent).

## Die Auswertung als interaktive Karte

Unter

<https://app.23degrees.io/embed/oFRie4pcNJ2LHII9-choro-willhaben-preisspiegel-or>

sind die Auswertungs-Ergebnisse auch als interaktive Karten zu finden.

## Die Werte im Detail

Bundesland	Bezirk	Mittelwert m2-Preis 2021 in EUR	Veränderung 2021 gegenüber 2020
Burgenland	Eisenstadt	10,00	0,0 %
Burgenland	Eisenstadt - Umgebung	9,60	5,6 %
Burgenland	Güssing	7,50	-0,5 %
Burgenland	Jennersdorf	7,80	0,1 %
Burgenland	Mattersburg	8,50	1,7 %
Burgenland	Neusiedl am See	10,10	0,1 %
Burgenland	Oberpullendorf	7,80	2,5 %
Burgenland	Oberwart	8,10	6,5 %
Kärnten	Feldkirchen	9,00	9,6 %
Kärnten	Hermagor	8,20	9,3 %
Kärnten	Klagenfurt	11,30	6,9 %
Kärnten	Klagenfurt Land	10,30	0,0 %
Kärnten	Sankt Veit an der Glan	8,30	2,2 %
Kärnten	Spittal an der Drau	9,90	5,4 %
Kärnten	Villach	11,50	7,6 %
Kärnten	Villach Land	11,10	4,5 %
Kärnten	Völkermarkt	8,50	0,7 %
Kärnten	Wolfsberg	8,30	1,4 %
Niederösterreich	Amstetten	9,00	-0,4 %
Niederösterreich	Baden	11,60	2,2 %
Niederösterreich	Bruck an der Leitha	11,90	5,3 %
Niederösterreich	Gänserndorf	10,50	3,6 %

Niederösterreich	Gmünd	7,70	6,4 %
Niederösterreich	Hollabrunn	9,40	5,8 %
Niederösterreich	Horn	8,50	4,3 %
Niederösterreich	Korneuburg	12,40	7,0 %
Niederösterreich	Krems an der Donau	11,10	0,2 %
Niederösterreich	Krems Land	9,80	7,1 %
Niederösterreich	Lilienfeld	7,90	5,1 %
Niederösterreich	Melk	8,50	2,7 %
Niederösterreich	Mistelbach	10,10	3,3 %
Niederösterreich	Mödling	13,10	3,7 %
Niederösterreich	Neunkirchen	8,50	2,8 %
Niederösterreich	Sankt Pölten	10,80	2,1 %
Niederösterreich	Sankt Pölten Land	9,70	1,6 %
Niederösterreich	Scheibbs	9,00	2,6 %
Niederösterreich	Tulln	12,10	2,5 %
Niederösterreich	Waidhofen an der Thaya	8,50	4,1 %
Niederösterreich	Waidhofen an der Ybbs	8,70	-2,9 %
Niederösterreich	Wiener Neustadt	10,40	1,7 %
Niederösterreich	Wiener Neustadt Land	9,30	1,2 %
Niederösterreich	Zwettl	8,20	6,7 %
Oberösterreich	Braunau am Inn	10,40	3,4 %
Oberösterreich	Eferding	9,60	2,2 %
Oberösterreich	Freistadt	8,80	1,0 %
Oberösterreich	Gmunden	11,50	3,1 %
Oberösterreich	Grieskirchen	10,00	6,2 %
Oberösterreich	Kirchdorf an der Krems	8,80	0,5 %
Oberösterreich	Linz	12,00	3,8 %
Oberösterreich	Linz Land	10,40	1,2 %
Oberösterreich	Perg	8,90	0,6 %
Oberösterreich	Ried im Innkreis	9,80	0,9 %
Oberösterreich	Rohrbach	8,20	3,9 %
Oberösterreich	Schärding	8,40	3,3 %
Oberösterreich	Steyr	9,20	-1,3 %
Oberösterreich	Steyr-Land	9,30	0,1 %
Oberösterreich	Urfahr-Umgebung	10,00	1,8 %
Oberösterreich	Vöcklabruck	11,90	5,2 %
Oberösterreich	Wels	10,80	1,9 %
Oberösterreich	Wels-Land	10,40	1,3 %
Salzburg	Hallein	13,30	3,6 %
Salzburg	Salzburg Stadt	16,20	0,3 %
Salzburg	Salzburg-Umgebung	14,00	4,3 %
Salzburg	Sankt Johann im Pongau	12,00	1,4 %
Salzburg	Tamsweg	10,90	5,7 %
Salzburg	Zell am See	13,20	-1,6 %
Steiermark	Bruck-Mürzzuschlag	8,20	-1,2 %

Steiermark	Deutschlandsberg	9,40	4,0 %
Steiermark	Graz	11,90	0,8 %
Steiermark	Graz-Umgebung	11,10	4,6 %
Steiermark	Hartberg-Fürstenfeld	8,50	3,0 %
Steiermark	Leibnitz	10,00	6,5 %
Steiermark	Leoben	8,70	-0,2 %
Steiermark	Liezen	9,70	6,3 %
Steiermark	Murau	8,30	3,3 %
Steiermark	Murtal	7,60	1,0 %
Steiermark	Südoststeiermark	8,80	1,6 %
Steiermark	Voitsberg	8,20	2,4 %
Steiermark	Weiz	9,80	3,0 %
Tirol	Imst	11,90	4,0 %
Tirol	Innsbruck	18,80	1,7 %
Tirol	Innsbruck-Land	14,60	4,4 %
Tirol	Kitzbühel	16,30	-5,6 %
Tirol	Kufstein	14,20	5,9 %
Tirol	Landeck	11,80	1,1 %
Tirol	Lienz	10,40	1,3 %
Tirol	Schwaz	13,70	2,8 %
Vorarlberg	Bregenz	15,90	6,5 %
Vorarlberg	Dornbirn	14,80	4,7 %
Vorarlberg	Feldkirch	15,00	5,2 %
Wien	01. Bezirk, Innere Stadt	19,80	2,1 %
Wien	02. Bezirk, Leopoldstadt	14,50	2,8 %
Wien	03. Bezirk, Landstraße	15,40	1,1 %
Wien	04. Bezirk, Wieden	15,10	0,0 %
Wien	05. Bezirk, Margareten	13,80	0,2 %
Wien	06. Bezirk, Mariahilf	15,10	1,7 %
Wien	07. Bezirk, Neubau	15,00	-0,2 %
Wien	08. Bezirk, Josefstadt	14,50	-0,4 %
Wien	09. Bezirk, Alsergrund	14,80	0,2 %
Wien	10. Bezirk, Favoriten	14,10	1,7 %
Wien	11. Bezirk, Simmering	14,00	10,9 %
Wien	12. Bezirk, Meidling	13,80	4,3 %
Wien	13. Bezirk, Hietzing	14,80	3,4 %
Wien	14. Bezirk, Penzing	13,70	0,6 %
Wien	15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus	13,50	2,1 %
Wien	16. Bezirk, Ottakring	13,50	-0,2 %
Wien	17. Bezirk, Hernals	13,20	0,8 %
Wien	18. Bezirk, Währing	14,20	-0,7 %
Wien	19. Bezirk, Döbling	15,20	-0,6 %
Wien	20. Bezirk, Brigittenau	13,20	-1,8 %
Wien	21. Bezirk, Floridsdorf	14,10	3,9 %
Wien	22. Bezirk, Donaustadt	15,40	2,3 %

Wien	23. Bezirk, Liesing	14,20	4,3 %
------	---------------------	-------	-------

**Methodik**

Für die Auswertung wurden Angebotspreise für ganz Österreich für das Jahr 2020 mit jenen von 2021 verglichen. Dazu wurden hunderttausende Anzeigen von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum von 1.1.2020 bis 31.12.2020 bzw. von 1.1.2021 bis 31.12.2021 online waren. Diese Rohdaten wurden um Dubletten bereinigt, mit Immobilienexperten realistische Bandbreiten für die Objekteigenschaften definiert und Ausreißer mit statistisch-mathematischen Methoden eliminiert. Danach wurden mehr als 250.000 Anzeigen für die Detail-Analyse herangezogen. In der Grafik oder der Tabelle fehlende Bezirke sind durch zu stark schwankende bzw. zu geringe Datenmengen aus den Jahren 2020 bzw. 2021 bedingt.

**Foto**

Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben.

**Foto-Credit**

willhaben

**Pressekontakt**

Andreas Pucher

PR Manager / willhaben

Tel.: 0699 1303 1518

E-Mail: [presse@willhaben.at](mailto:presse@willhaben.at)