

Pressemitteilung: 12.027-093/19

Durchschnittsmiete steigt auf 7,8 Euro, bei privaten Neuvermietungen auf 10,2 Euro monatlich pro Quadratmeter

Wien, 2019-05-22 – Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag laut Statistik Austria im Jahr 2018 bei 7,8 Euro monatlich pro Quadratmeter. Zwischen 2014 und 2018 stiegen die Mieten um durchschnittlich 13,2%; noch höher fiel der Anstieg der Nettomiete mit +16,2% aus. Für in den letzten beiden Jahren neu vermietete, private Hauptmietwohnungen zahlen die Haushalte im österreichweiten Durchschnitt monatlich 10,2 Euro pro Quadratmeter.

Die Kaufpreise von Häusern und Wohnungen stiegen noch stärker als die Mietkosten. Der Häuserpreisindex, der die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien misst, stieg zwischen 2014 und 2018 um 25,5%.

Mieten stiegen in einzelnen Mietsegmenten unterschiedlich stark

Die Mieten für Hauptmietwohnungen stiegen in den vergangenen fünf Jahren in den einzelnen Mietsegmenten unterschiedlich stark. Lag die Kostensteigerung zwischen 2014 und 2018 insgesamt bei +13,2%, stiegen die Wohnungsmieten inklusive Betriebskosten im privaten Mietsektor um 13,5% (siehe Tabelle 1). Bei Genossenschaftswohnungen lag die Steigerung bei +13,3% und bei Gemeindewohnungen bei +8,1% im selben Vergleichszeitraum.

Wohndauer beeinflusst Miethöhe

Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur vom Mietsegment ab, sie weist auch deutliche Unterschiede nach der Wohndauer auf. Bei Neuverträgen (bis unter zwei Jahren bisheriger Mietdauer) wird im Durchschnitt 9,2 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mehr als 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,6 Euro inklusive Betriebskosten auf (siehe Tabelle 2). Die Unterschiede zwischen Neu- und Altverträgen bestehen in allen Teilsegmenten des Mietwohnungsmarkts, jedoch zeigen die Mietpreise für private Mietwohnungen deutlich größere Unterschiede nach der bisherigen Wohndauer als jene für Genossenschafts- und Gemeindewohnungen. Im privaten Mietsektor liegen die Mietkosten inkl. Betriebskosten bei Neuvermietungen österreichweit bei 10,2 Euro pro Quadratmeter.

Regionale Preisunterschiede bei Mieten und Kaufpreisen

Die westlichen Bundesländer lagen sowohl bei Mieten als auch bei Kaufpreisen weit über dem österreichischen Durchschnitt (siehe Tabelle 3). Die durchschnittlichen Mieten inklusive Betriebskosten waren in Salzburg im Jahr 2018 mit 9,2 Euro pro Quadratmeter am höchsten, gefolgt von Vorarlberg und Tirol mit 9,0 und 8,7 Euro pro Quadratmeter (arithmetisches Mittel). Neben Wien lagen die westlichen Bundesländer auch bei den Kaufpreisen auf den vorderen Plätzen. In Wien kostete ein Quadratmeter einer Eigentumswohnung durchschnittlich rund 3.848 Euro, gefolgt von Vorarlberg mit 3.846 Euro und Tirol mit 3.360 Euro (Median). Der preiswerteste Wohnraum fand sich hingegen im Burgenland. Die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten betrug dort 5,9 Euro pro Quadratmeter. Auch Käuferinnen und Käufer bekamen im östlichsten Bundesland mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 839 Euro für Häuser und 1.249 Euro für Wohnungen die preiswertesten Angebote.

Kaufpreise von Häusern und Wohnungen stiegen stärker als Mieten

Der Häuserpreisindex, der die Preisveränderung des Erwerbs von Häusern und Wohnungen zu Wohnzwecken misst, stieg seit 2014 um 25,5%. Im Jahr 2018 lag der Anstieg des Index mit +4,7% im Vergleich zum Vorjahr unter dem durchschnittlichen Wachstum von 5,7% seit 2010. Der Teilindex "Kauf von neuem Wohnraum", der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, stieg im Jahr 2018 um 3,2% gegenüber 2017. Bestehender Wohnraum verteuerte sich 2018 um 5,3%.

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zu Mietkosten sowie zum Häuserpreisindex finden Sie auf unserer Webseite, in der Publikation "Wohnen 2018" sowie im Tabellenband "Wohnen 2018" (PDF, ca. 3 MB).

Methodische Informationen, 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 persönlich und telefonisch befragt. Die präsentierten Ergebnisse entsprechen dem Jahresdurchschnitt der Hauptwohnsitzwohnungen und beziehen sich auf die Privathaushalte in Österreich.

Hauptmietwohnung: Es werden drei Arten von Hauptmietwohnungen unterschieden. **Gemeindewohnung:** Die Gemeinde ist Eigentümerin 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 sonstigen juristischen Person (z. B. Bank, Versicherung) vermietet werden.

Nettomiete, Miete ohne Betriebskosten: Die "Nettomiete" bzw. "Miete ohne Betriebskosten" 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 inkl. Betriebskosten: Die Miete inklusive 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.

Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter: Miete inklusive Betriebskosten des Haushalts pro Quadratmeter Wohnnutzfläche der Wohnung.

Methodische Informationen, Definitionen – Häuserpreisindex (HPI):

Der seit März 2015 quartalsweise publizierte Häuserpreisindex (HPI) bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien in ganz Österreich ab. Der Immobilienpreisindex ist einer von elf wirtschaftlichen Indikatoren, die in der Macroeconomic Imbalance Procedure (MIP) als Frühwarnsystem in Form eines Scoreboards auf makroökonomische Ungleichgewichte hinweisen sollen. Als Grundlage für die Gewichtung dienen das Transaktionsvolumen der Wohnimmobilienkäufe und die Umsätze für Fertigteilhäuser. Die Indexberechnung erfolgt auf Grundlage der Laspeyres-Formel, bei der Preisveränderungen von ausgewählten Gütern des Warenkorb mit festen Mengen eines Basisjahres gewichtet werden. Es wird ein Laspeyres-Kettenindex erstellt, bei dem jährlich die Gewichtung adaptiert wird.

Rückfragen zum Thema beantworten in den Direktionen Bevölkerung bzw. Volkswirtschaft, Statistik Austria:

Dr. Vlasta ZUCHA, Tel.: +43 (1) 71128-7328 bzw. Vlasta.Zucha@statistik.gv.at (Wohnungserhebung) und Stefan HOFBAUER, MSc, Tel.: +43 (1) 71128-8068 bzw. Stefan.Hofbauer@statistik.gv.at (Häuserpreisindex)

Tabelle 1: Durchschnittliche monatliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2014 bis 2018)

Jahr	Hauptmiet- wohnungen insgesamt	Rechtsverhältnis		
		Gemeinde- wohnung	Genossenschafts- wohnung	Andere/private Hauptmiet- wohnung
Miete inklusive Betriebskosten pro m²				
2014	6,9	6,1	6,2	8,0
2015	7,1	6,2	6,4	8,3
2016	7,4	6,3	6,6	8,6
2017	7,6	6,5	6,8	8,8
2018	7,8	6,6	7,0	9,1
Veränderung 2014–2018	+13,2%	+8,1%	+13,3%	+13,5%
Nettomiete (Miete ohne Betriebskosten) pro m²				
2014	5,0	3,9	4,4	6,1
2015	5,1	4,0	4,6	6,3
2016	5,4	4,1	4,7	6,5
2017	5,6	4,2	4,9	6,8
2018	5,8	4,3	5,1	7,1
Veränderung 2014–2018	+16,2%	+10,6%	+15,5%	+16,2%

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. – Arithmetisches Mittel.

Tabelle 2: Durchschnittliche monatliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen nach bisheriger Mietvertragsdauer und Rechtsverhältnis, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2018)

Bisherige Mietvertragsdauer	Hauptmiet- wohnungen insgesamt	Rechtsverhältnis		
		Gemeinde- wohnung	Genossenschafts- wohnung	Andere/private Hauptmiet- wohnung
Miete inklusive Betriebskosten pro m²				
bis unter 2 Jahre	9,2	7,5	7,7	10,2
2 bis unter 5 Jahre	8,7	7,5	7,4	9,8
5 bis unter 10 Jahre	7,7	7,1	7,1	8,8
10 bis unter 20 Jahre	7,2	6,6	6,8	8,4
20 bis unter 30 Jahre	6,6	6,1	6,7	6,8
30 Jahre und länger	5,6	5,4	5,6	5,6
Nettomiete (Miete ohne Betriebskosten) pro m²				
bis unter 2 Jahre	7,1	5,1	5,7	8,1
2 bis unter 5 Jahre	6,7	5,1	5,5	7,7
5 bis unter 10 Jahre	5,7	4,7	5,2	6,8
10 bis unter 20 Jahre	5,2	4,1	4,9	6,3
20 bis unter 30 Jahre	4,6	3,7	4,8	4,8
30 Jahre und länger	3,6	3,2	3,8	3,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. – Arithmetisches Mittel.

Tabelle 3: Regionale Unterschiede bei Mietkosten und Kaufpreisen, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2018)

Bundesland	Monatliche Mietkosten		Kaufpreise	
	Miete inkl. Betriebskosten	Nettomiete (Miete ohne Betriebskosten)	Wohnungspreise	Häuserpreise
Österreich	7,8	5,8	3.046	1.531
Burgenland	5,9	4,5	1.249	839
Kärnten	6,2	4,5	1.881	1.426
Niederösterreich	6,9	5,0	2.555	1.293
Oberösterreich	7,4	5,5	2.289	1.667
Salzburg	9,2	7,1	3.315	3.093
Steiermark	7,4	5,6	1.901	1.259
Tirol	8,7	6,9	3.360	2.724
Vorarlberg	9,0	7,2	3.846	3.525
Wien	8,3	5,9	3.848	4.051

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus und Sonderauswertung Immobilien-Durchschnittspreise 2018. – Mietpreise: arithmetisches Mittel, Kaufpreise: Median.

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:
 Bundesanstalt Statistik Österreich, Redaktion: Mag. Beatrix Tomaschek
 1110 Wien, Guglgasse 13, Tel.: +43 (1) 71128-7851
presse@statistik.gv.at
 © STATISTIK AUSTRIA