

Die Durchschnittsmiete 2019 von 8,0 Euro wird unter anderem von der Mietdauer, der Region und dem Mietsegment bedingt

Wien, 2020-10-28 – Die durchschnittliche Höhe der von Wohnungsmieten inklusive Betriebskosten lag laut Statistik Austria im Jahr 2019 bei 8,0 Euro monatlich pro Quadratmeter. Der Mietpreis bei Altverträgen, die vor 30 Jahren geschlossen wurden, lag durchschnittlich bei 5,5 Euro pro Quadratmeter. Für in den letzten beiden Jahren neu vermietete private Hauptmietwohnungen zahlen die Haushalte im österreichweiten Durchschnitt 10,5 Euro pro Quadratmeter im Monat.

"Die Höhe der monatlichen Miete hängt unter anderem von der Mietdauer, der Region und dem Mietsegment ab. Davon hat die Mietdauer den größten Einfluss auf den Quadratmeterpreis. Allerdings erklären diese Einflussfaktoren nur einen vergleichsweise geringen Teil der Miethöhe. Hinzu kommen andere Faktoren wie z. B. das Wachstum der Bevölkerung und die damit steigende Nachfrage nach Wohnraum", sagt Tobias Thomas, Generaldirektor von Statistik Austria.

Mietwohnungen in Österreich

42,8% der Hauptwohnsitzunterkünfte waren 2019 Mietwohnungen (siehe Tabelle 1). Den höchsten Anteil an Mietwohnungen hatte Wien mit 78,1% und den niedrigsten Anteil Burgenland mit 21,1%. Die durchschnittliche Wohnfläche bei Mietwohnungen lag bei 68,8 Quadratmeter; Hauptwohnsitzunterkünfte im Eigentum hatten im Vergleich dazu eine durchschnittliche Wohnfläche von 128,2 Quadratmetern. Im Durchschnitt werden 8,0 Euro monatlich (Miete inklusive Betriebskosten) pro Quadratmeter für eine Mietwohnung bezahlt. Die Höhe der Durchschnittsmiete unterscheidet sich je nach, Mietdauer, Region und Mietsegment.

Mietdauer bedeutend für Miethöhe

Ob eine Mietwohnung von der Durchschnittsmiete abweicht, hängt unter anderem von der Mietdauer ab. Bei Neuverträgen (bis unter zwei Jahren bisheriger Mietdauer) werden im Durchschnitt 9,6 Euro pro Quadratmeter bezahlt (Miete inklusive Betriebskosten). Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mehr als 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,5 Euro inklusive Betriebskosten auf (siehe Tabelle 2). Die Unterschiede zwischen Neu- und Altverträgen bestehen in allen Teilssegmenten des Mietwohnungsmarktes, 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 inklusive Betriebskosten bei Neuvermietungen österreichweit bei 10,5 Euro pro Quadratmeter.

Regionale Preisunterschiede bei Mieten

Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur von der Mietdauer ab, sondern auch von der Region. Die westlichen Bundesländer lagen bei Mieten weit über dem österreichischen Durchschnitt (siehe Tabelle 3). Die durchschnittlichen Mietkosten inklusive Betriebskosten betragen in Salzburg im Jahr 2019 9,5 Euro pro Quadratmeter und waren damit am höchsten, gefolgt von Vorarlberg und Tirol mit jeweils 9,3 und 8,8 Euro pro Quadratmeter (arithmetisches Mittel). Die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten betrug in Burgenland 6,0 Euro pro Quadratmeter.

Mieten stiegen in einzelnen Mietsegmenten unterschiedlich hoch

Die Mieten für Hauptmietwohnungen unterscheiden sich je nach Mietsegment. Im privaten Mietsektor lag die durchschnittliche Wohnungsmiete inklusive Betriebskosten bei 9,3 Euro pro Quadratmeter und in Genossenschaftswohnungen bei 7,2 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 4). 6,8 Euro pro Quadratmeter wird im Durchschnitt für eine Gemeindewohnung bezahlt.

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zu Mietkosten finden Sie auf unserer Webseite und im Tabellenband "Wohnen 2019" (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.

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.

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

Tabelle 1: Miet- und Eigentumsquote von Hauptwohnsitzunterkünfte nach Bundesland, durchschnittliche Wohnfläche nach Rechtsverhältnis und Bundesland 2019

	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
Quote in Prozent										
Miete	42,8	21,1	33,7	27,2	34,1	36,6	33,6	35,9	33,7	78,1
Eigentum	48,5	69,1	57,2	62,8	53,0	51,6	58,3	51,8	58,0	18,8
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in Quadratmeter										
Miete	68,8	80,4	70,6	73,4	69,7	64,8	66,4	70,3	71,4	67,2
Eigentum	128,2	139,0	131,5	136,2	136,9	121,7	129,1	118,7	116,2	100,6
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2019. – Wohnfläche: Arithmetisches Mittel.										

Tabelle 2: Durchschnittliche monatliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen nach bisheriger Mietvertragsdauer und Rechtsverhältnis, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2019)

Bisherige Mietvertragsdauer	Hauptmietwohnungen insgesamt	Rechtsverhältnis		
		Gemeindewohnung	Genossenschaftswohnung	Andere/private Hauptmietwohnung
Miete inklusive Betriebskosten pro m²				
bis unter 2 Jahre	9,6	8,1	7,8	10,5
2 bis unter 5 Jahre	9,0	7,9	7,8	10,0
5 bis unter 10 Jahre	8,1	7,5	7,3	9,3
10 bis unter 20 Jahre	7,2	6,6	7,0	8,0
20 bis unter 30 Jahre	6,6	6,0	6,8	6,8
30 Jahre und länger	5,5	5,4	5,8	5,1
Miete ohne Betriebskosten pro m²				
bis unter 2 Jahre	7,5	5,8	5,8	8,4
2 bis unter 5 Jahre	6,9	5,6	5,8	7,9
5 bis unter 10 Jahre	6,1	5,2	5,4	7,3
10 bis unter 20 Jahre	5,2	4,2	5,1	6,0
20 bis unter 30 Jahre	4,6	3,7	4,9	4,8
30 Jahre und länger	3,5	3,2	4,0	3,2
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2019. – Arithmetisches Mittel.				

Tabelle 3: Regionale Unterschiede bei Mietkosten, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2019)

Bundesland	Monatliche Mietkosten pro m ²	
	Miete ohne Betriebskosten	Miete inklusive Betriebskosten
Österreich	5,97	8,02
Burgenland	4,62	6,02
Kärnten	4,68	6,34
Niederösterreich	5,16	7,09
Oberösterreich	5,61	7,50
Salzburg	7,34	9,53
Steiermark	5,75	7,64
Tirol	6,98	8,75
Vorarlberg	7,50	9,29
Wien	6,10	8,42
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2019. – Arithmetisches Mittel.		

Tabelle 4: Durchschnittliche monatliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2015 bis 2019)

Jahr	Hauptmiet- wohnungen insgesamt	Rechtsverhältnis		
		Gemeinde- wohnung	Genossen- schaftswohnung	Andere/private Hauptmiet- wohnung
Miete inklusive Betriebskosten pro m²				
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
2019	8,0	6,8	7,2	9,3
Veränderung 2015–2019	+12,4%	+8,6%	+12,2%	+12,2%
Miete ohne Betriebskosten pro m²				
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
2019	6,0	4,5	5,2	7,2
Veränderung 2015–2019	+15,8%	+12,9%	+14,9%	+15,0%
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. – Arithmetisches Mittel.				

Rückfragen zum Thema beantwortet in der Direktion Bevölkerung, Statistik Austria:
 Katrin SCHÖBER, MA, Tel.: +43 (1) 71128-7328 bzw. katrin.schoeber@statistik.gv.at

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:
 Bundesanstalt Statistik Österreich
 1110 Wien, Guglgasse 13, Tel.: +43 (1) 71128-7777
presse@statistik.gv.at
 © STATISTIK AUSTRIA