

Pressemitteilung:13 028-056/23

Durchschnittsmiete stieg im 4. Quartal um 7,0 % Monatliche Durchschnittsmiete inkl. Betriebskosten im 4. Quartal 2022 bei 8,9 Euro pro Quadratmeter

Wien, 2023-03-16 – Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag laut Statistik Austria im 4. Quartal 2022 bei monatlich 8,9 Euro pro Quadratmeter und stieg damit im Vergleich zum 4. Quartal 2021 um 7,0 %. Die monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter stiegen um 6,2 % im Vergleich zum Vorjahresquartal.

„Im Jahr 2022 stieg die monatliche Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten in Österreich um 5,0 % – damit lag der Anstieg unter der allgemeinen Teuerungsrate von 8,6 %. Die hohe Inflation hat allerdings die in der Regel relativ stabilen Betriebskosten in die Höhe schnellen lassen: Der Anstieg der Betriebskosten im 4. Quartal 2022 um 6,2 % war der höchste Vorjahresquartalsanstieg seit 2006“, so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Zu Jahresende 2022 haben die Mieten inklusive Betriebskosten in Österreich im Schnitt um 7,0 % im Vergleich zum 4. Quartal 2021 auf 8,9 Euro pro Quadratmeter zugelegt. Die monatliche Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten lag damit bei 597,4 Euro pro Hauptmietwohnung, wobei die tatsächliche Höhe der monatlichen Miete stark von Mietsegment, Mietdauer, Wohnungsgröße und Region abhängt. Im Vergleich zum Vorquartal, dem 3. Quartal 2022, ist die Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter um 1,4 % gestiegen.

Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen bei 154,8 Euro pro Wohnung bzw. 2,4 Euro pro Quadratmeter. Die Miete ohne Betriebskosten (Nettomiete) betrug im 4. Quartal 2022 444,8 Euro pro Hauptmietwohnung bzw. 6,6 Euro pro Quadratmeter. Die Nettomiete pro Quadratmeter stieg um 1,4 % zum Vorquartal und um 7,0 % zum Vorjahresquartal. Die Mietkosten beziehen sich auf hochgerechnet 1,7 Millionen Hauptmietwohnungen in Österreich.

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

Quartal	Hauptmiet- wohnungen in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten		Miete exkl. Betriebskosten		Betriebskosten	
		pro Woh- nung	pro m ²	pro Woh- nung	pro m ²	pro Woh- nung	pro m 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
4. Quartal 2022	1 744,5	597,4	8,9	444,8	6,6	154,8	2,4

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.

Anstieg der Betriebskosten pro Quadratmeter um 6,2 %

Unter die Betriebskosten fallen unter anderem Gebühren für Wasser-, Kanal und Müllabfuhr, aber auch Kosten für Gemeinschaftsanlagen wie Lift, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume und Beleuchtung. Unabhängig vom Mietsegment stiegen die Betriebskosten pro Quadratmeter vom 4. Quartal 2021 auf das 4. Quartal 2022 um 6,2 %.

Betrachtet man die Entwicklung der Betriebskosten nach Mietsegmenten, zeigt sich, dass der Anstieg der Betriebskosten bei Gemeindewohnungen stärker war im Vergleich zu Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen in privater Hauptmiete. Im Gemeindebau betragen die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter 2,6 Euro im 4. Quartal 2022. Im Vergleich zum Vorjahresquartal bedeutet das einen Anstieg von 8,2 %. Gemeindewohnungen haben im Vergleich höhere Betriebskosten, welches vor allem durch die Kosten für Gemeinschaftsanlagen wie zum Beispiel zur Pflege der Innenhöfe zu erklären ist. Die Nettomiete ist dafür im Vergleich niedriger zu den anderen Mietarten. Bei Hauptmietwohnungen in privater Hauptmiete lagen die Betriebskosten pro Quadratmeter bei 2,4 Euro im 4. Quartal 2022. Ein Jahr zuvor lagen die Betriebskosten pro Quadratmeter bei 2,2 Euro pro Quadratmeter, sie stiegen somit um 6,5 %. Beim Mietsegment der Genossenschaftswohnungen betragen die Betriebskosten pro Quadratmeter 2,2 Euro. Hier stiegen die Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,1 %.

Der Betriebskostenanteil in Relation zur Gesamtmiete betrug im 4. Quartal 2022 für alle Hauptmietwohnungen rund 29 % und war damit gleichbleibend zum Vorjahr. Der Betriebskostenanteil blieb im Vergleich zum Vorjahr gleich, weil auch die Nettomiete pro Quadratmeter fast im gleichen Ausmaß (7,0 %) gestiegen ist.

Weitere Informationen zu den Wohnkosten finden Sie auf unserer [Website](#).

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 Vermieter:innen 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.

Betriebskosten: Bei der Durchschnittsberechnung der Betriebskosten werden nur gültige Werte über Null herangezogen. Nicht alle Haushalte bezahlen Betriebskosten und diese werden bei der Durchschnittsberechnung der Betriebskosten ausgeschlossen. Diese Haushalte sind aber in der Berechnung der durchschnittlichen Miete inklusive Betriebskosten inkludiert.

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

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

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:

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