

Pressemitteilung: 13 217-245/23

## Mieten im 3. Quartal 2023 erneut gestiegen

**Durchschnittsmiete ohne Betriebskosten bei 7,1 Euro, mit Betriebskosten bei 9,5 Euro pro Quadratmeter**

Wien, 2023-12-07 – Die durchschnittliche Höhe der Mieten exklusive Betriebskosten lag laut Statistik Austria im 3. Quartal 2023 bei monatlich 7,1 Euro pro Quadratmeter und stieg damit im Vergleich zum 3. Quartal des Vorjahres um 9,2 %. Die Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten stieg um 8,0 % auf 9,5 Euro pro Quadratmeter.

„Im 3. Quartal 2023 lagen die Mieten ohne Betriebskosten in Österreich bei durchschnittlich 7,1 Euro pro Quadratmeter, das ist eine Verteuerung um 9,2 % zum 3. Quartal 2022. Damals hatte die steigende Inflation zum ersten Mal für einen größeren Anstieg der Mieten gesorgt. Seit dem Plus von 6,6 % im 3. Quartal 2022 haben wir von Quartal zu Quartal immer höhere Mietanstiege gesehen, die im 2. Quartal 2023 in einen Zuwachs von 11,1 % gipfelten. Im 3. Quartal 2023 war die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahresquartal nun erstmals wieder niedriger, blieb jedoch weiterhin auf einem höheren Niveau als vor dem starken Inflationsanstieg“, sagt Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Die durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten betrug im 3. Quartal 2023 631,0 Euro pro Wohnung bzw. 9,5 Euro pro Quadratmeter. Dabei lagen die durchschnittlichen Betriebskosten bei 160,6 Euro pro Wohnung bzw. 2,5 Euro pro Quadratmeter, und die Miete ohne Betriebskosten (Nettomiete) betrug im Schnitt 473,4 Euro pro Hauptmietwohnung bzw. 7,1 Euro pro Quadratmeter. Die Nettomiete pro Quadratmeter stieg um 9,2 % zum Vorjahresquartal (siehe Tabelle 1). Die Mietkosten beziehen sich hochgerechnet auf 1,78 Millionen Hauptmietwohnungen in Österreich.

### **Ein-Zimmer-Wohnungen haben höhere Quadratmetermieten**

Im 3. Quartal 2023 gab es rund 224 600 Hauptwohnsitzwohnungen mit nur einem Wohnraum. Das entspricht 5,6 % der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich. In Wien und in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohner:innen ist jede zehnte Wohnung eine Ein-Zimmer-Wohnung. In kleineren Gemeinden machen diese Wohnungen einen Anteil von unter 5 % aus. Das liegt daran, dass sich Ein-Zimmer-Wohnungen vor allem in Mehrparteienhäusern befinden und diese häufiger in Städten vorzufinden sind. Im Durchschnitt hat eine Ein-Zimmer-Wohnung 39 Quadratmeter. Im Vergleich dazu hat eine Zwei-Zimmer-Wohnung eine Wohnfläche von 60 Quadratmetern bzw. eine Drei-Zimmer-Wohnung 85 Quadratmeter. In Österreich sind die Einraumwohnungen vor allem in Altbauwohnungen zu finden. Jede vierte Garçonnière befindet sich in einem Gebäude, das vor 1919 errichtet wurde. Insgesamt sind in Österreich 14 % der Hauptwohnsitzwohnungen in Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden. Fast jede zweite Ein-Zimmer-Wohnung (45,6 %) wird privat vermietet, 36,7 % der Ein-Zimmer-Hauptwohnsitzwohnungen sind Sozialwohnungen (Genossenschafts- oder Gemeindeförderung) und 5,5 % werden von Eigentümer:innen bewohnt. Die restlichen Ein-Zimmer-Wohnungen sind entweder mietfrei, Dienstwohnungen oder Untermiete.

Die durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten lag für Einraumwohnungen bei 357,0 Euro pro Wohnung bzw. bei 9,6 Euro pro Quadratmeter im 3. Quartal 2023. Kleine Wohnungen haben eine niedrige Miete pro Wohnung, jedoch einen höheren Quadratmeterpreis. Im Vergleich betrug die Miete inkl. Betriebskosten bei Zwei-Zimmer-Wohnungen 474,9 Euro pro Wohnung bzw. 8,7 Euro pro Quadratmeter und bei Drei-Zimmer-Wohnungen 588,2 Euro pro Wohnung bzw. 7,7 Euro pro Quadratmeter. Auch die Betriebskosten sind pro Wohnung bei Ein-Zimmer-Wohnungen niedriger, aber pro Quadratmeter höher. Im 3. Quartal 2023 betragen die Betriebskosten bei Einraumwohnungen durchschnittlich 97,3 Euro pro Wohnung oder 2,7 Euro pro Quadratmeter. Bei Zwei-Zimmer-Wohnungen lagen sie hingegen im Durchschnitt bei 126,1 Euro pro

Wohnung und 2,3 Euro pro Quadratmeter bzw. bei Drei-Zimmer-Wohnungen bei 160,5 Euro pro Wohnung und 2,1 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 2).

Weitere Informationen zu [Wohnkosten](#) sowie zur [Wohnsituation](#) finden Sie auf unserer Website.

**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 <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>
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
1. Quartal 2023	1 758,2	611,9	9,1	457,7	6,8	156,9	2,4
2. Quartal 2023	1 752,8	623,9	9,3	467,5	7,0	158,6	2,4
3. Quartal 2023	1 777,9	631,0	9,5	473,4	7,1	160,6	2,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2022–2023. – Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

**Tabelle 2: Anzahl der Hauptmietwohnungen und durchschnittliche Mieten ohne Betriebskosten nach Zimmeranzahl in Euro, Quartalsergebnisse**

Anzahl der Wohnräume	Hauptmietwohnungen in 1 000	Miete inkl. Betriebs- kosten		Miete exkl. Betriebs- kosten		Betriebs- kosten	
		pro Woh- nung	pro m <sup>2</sup>	pro Woh- nung	pro m <sup>2</sup>	pro Woh- nung	pro m <sup>2</sup>
1 Zimmer	184,6	357,0	9,6	261,0	7,0	97,2	2,7
2 Zimmer	622,0	474,9	8,7	350,1	6,4	126,1	2,3
3 Zimmer	639,4	588,2	7,7	429,3	5,6	160,5	2,1
4 Zimmer	192,9	748,2	7,6	561,4	5,7	189,5	2,0
5 und mehr Zimmer	51,3	998,0	7,1	799,3	5,6	210,1	1,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2023. – Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

**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.

**Zimmeranzahl:** Bei der Zimmeranzahl werden nur Wohnräume inkludiert. Als Wohnraum zählen nicht: WC, Bad, Küche, Gang/Vorraum, Abstellraum, Loggia/Balkon/Terrasse, Stiegen, Kellerräume und Dachböden, die

nicht dem Wohnzweck dienen (z. B. Werkstatt, Abstellraum, Waschküche, Garage), betrieblich genutzte Räume.

**Bei Rückfragen zum Thema wenden Sie sich an:**

Team Wohnen, E-Mail: [wohnen@statistik.gv.at](mailto:wohnen@statistik.gv.at)

**Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin:**

STATISTIK AUSTRIA | Bundesanstalt Statistik Österreich | Guglgasse 13 | 1110 Wien | [www.statistik.at](http://www.statistik.at)

Pressestelle: Tel.: +43 1 711 28-7777 | E-Mail: [presse@statistik.gv.at](mailto:presse@statistik.gv.at)

© STATISTIK AUSTRIA