

Pressemitteilung: 13 295-061/24

# Monatliche Durchschnittsmiete bleibt im 4. Quartal 2023 bei 9,5 Euro pro Quadratmeter

Wien, 2024-03-19 – Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag laut Statistik Austria im 4. Quartal 2023 bei monatlich 9,5 Euro pro Quadratmeter und blieb damit zum Vorquartal unverändert. Im Vergleich zum 4. Quartal des Vorjahres stieg die Miete inklusive Betriebskosten um 6,7 %. Die Durchschnittsmiete exklusive Betriebskosten blieb mit 7,1 Euro pro Quadratmeter auch unverändert zum Vorquartal, stieg jedoch zum Vorjahresquartal um 7,6 %.

„Im 4. Quartal 2023 blieben die Mieten in Österreich gleich hoch wie im 3. Quartal. Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter lag bei 9,5 Euro mit und 7,1 Euro ohne Betriebskosten. Im Vergleich zum 4. Quartal des Vorjahres stieg die Durchschnittsmiete mit Betriebskosten um 6,7 %, ohne Betriebskosten um 7,6 %. Damit waren die Anstiege im Jahresabstand – wie schon im 3. Quartal 2023 – deutlich weniger kräftig als in den Quartalen davor, aber immer noch ungefähr doppelt so hoch wie vor dem starken Inflationsschub. Im Durchschnitt aller Quartale der Jahre 2015 bis 2020 hatten sich die Mieten inklusive Betriebskosten um 3,0 % und ohne Betriebskosten um 3,7 % im Jahresvergleich erhöht“, so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten betrug im letzten Vierteljahr 2023 634,2 Euro pro Wohnung bzw. 9,5 Euro pro Quadratmeter. Die Betriebskosten lagen bei durchschnittlich 159,9 Euro pro Wohnung und 2,4 Euro pro Quadratmeter. Die Miete ohne Betriebskosten (Nettomiete) betrug im 4. Quartal 2023 476,5 Euro pro Hauptmietwohnung bzw. 7,1 Euro pro Quadratmeter (siehe Tabelle 1). Diese Mietkosten beziehen sich hochgerechnet auf 1,78 Millionen Hauptmietwohnungen in Österreich.

## Jede zweite private Hauptmietwohnung ist befristet

In den vergangenen zehn Jahren sind die Befristungen von Hauptmietwohnungen angestiegen. 2013 waren 18,0 % der 1,51 Millionen Hauptmietwohnungen befristet (siehe Tabelle 2). Nun ist jede vierte Hauptmietwohnung befristet. Genossenschaftswohnungen und Gemeindewohnungen sind fast immer unbefristet. Der hohe Anstieg geht daher auf den privaten Mietmarkt zurück. Vor zehn Jahren waren 36,9 % der privaten Hauptmietwohnungen befristet. 2023 ist mittlerweile jede zweite private Hauptmietwohnung befristet. Eine ungleiche Verteilung der Mietbefristungen zeigt sich in der Altersverteilung der Haushaltsreferenzperson (als solche gilt zumeist die älteste Person im Haushalt; siehe Box „Informationen zur Methodik, Definitionen“). Während 90,2 % der ab 60-Jährigen einen unbefristeten Vertrag haben, haben die 30 bis unter 60-Jährigen zu 72,0 % einen unbefristeten Mietvertrag und Haushaltsreferenzpersonen unter 30 Jahren wohnen lediglich zu 57,7 % in unbefristeten Hauptmietwohnungen.

Während einerseits die Befristungen steigen, geht die durchschnittliche Mietvertragsdauer leicht zurück. Im Durchschnitt lag die Mietvertragsdauer 2013 bei 12,6 Jahren und ist nun auf 11,1 Jahre gesunken. Dabei gibt es starke Unterschiede je nach Art der Hauptmiete. Die längste durchschnittliche Mietvertragsdauer ist in Gemeindebauwohnungen mit 17,4 Jahren zu finden, diese hat sich über die Jahre hinweg kaum verändert. In Genossenschaftswohnungen ist ein leichter Rückgang von durchschnittlich 13,7 Jahren auf 12,9 Jahren in den letzten zehn Jahren zu sehen. Bei den privaten Hauptmietungen ist die Vertragsdauer im Durchschnitt von 9,8 Jahren auf 7,3 Jahre gesunken, sie haben somit die kürzeste Mietvertragsdauer. Jede zweite befristete Hauptmietwohnung auf dem privaten Markt hat eine Befristung von drei Jahren und mehr als jede fünfte hat eine Befristung von fünf Jahren.

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

**Tabelle 1: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen, in Euro – Quartalergebnisse**

Quartal	Hauptmietwohnungen in 1 000	Miete inkl. Betriebskosten		Miete exkl. Betriebskosten		Betriebskosten	
		pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>
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
4. Quartal 2023	1 776,1	634,2	9,5	476,5	7,1	159,9	2,4

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

**Tabelle 2: Hauptmietwohnungen nach Befristung und durchschnittlicher Mietvertragsdauer 2013-2023 – Jahresergebnisse**

Jahre	Hauptmietwohnungen in 1 000		Befristung in Prozent		Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren <sup>1)</sup>			
	Gesamt	Private Hauptmiete	Gesamt	Private Hauptmiete	Gesamt	Gemeinde- wohnung	Genossen- schaftswoh- nung	Private Hauptmiete
2013	1 510,1	620,7	18,0	36,9	12,6	16,3	13,7	9,8
2014	1 533,1	634,5	18,7	40,1	12,5	17,2	13,4	9,5
2015	1 569,1	654,1	19,1	41,1	12,5	17,9	13,2	9,4
2016	1 608,8	684,3	20,9	43,5	12,4	17,7	13,5	9,1
2017	1 638,6	710,7	21,9	44,9	12,3	18,6	13,1	9,0
2018	1 645,1	711,7	22,7	45,8	11,9	17,3	13,0	8,7
2019	1 659,7	728,8	21,8	44,1	12,1	17,5	13,5	8,8
2020	1 676,6	732,6	23,4	46,6	12,0	17,4	13,5	8,5
2021	1 685,6	746,6	23,1	46,5	11,9	18,0	13,5	8,2
2022	1 717,6	759,7	23,4	47,9	11,3	16,9	13,1	7,7
2023	1 768,1	795,8	25,2	50,6	11,1	17,4	12,9	7,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen 2013–2023. – 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. 2) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

#### 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.

Die **Mietvertragsdauer** ist der Zeitraum vom Mietvertragsabschluss bis zum Referenzdatum der Befragung.

Die **Dauer der Befristung** ist der vertraglich befristete Zeitraum im Mietvertrag.

**Haushaltsreferenzperson** beschreibt in Einfamilienhaushalten die älteste Person der Kernfamilie, in Zwei- oder Mehrfamilienhaushalten die älteste Person jener Kernfamilie, die die mittlere Generation repräsentiert, in Nichtfamilienhaushalten wiederum die älteste Person im Haushalt.

**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