

Monatliche Durchschnittsmiete im Jahr 2021 betrug 8,3 Euro pro Quadratmeter, bei privaten Neuvermietungen 10,1 Euro

Wien, 2022-03-17 – Die österreichweite Durchschnittsmiete inklusive Betriebskosten betrug laut Statistik Austria im Jahr 2021 8,3 Euro monatlich pro Quadratmeter. Dabei variiert die tatsächliche Höhe der Miete insbesondere nach Wohnungsgröße, Mietdauer, Region und Mietsegment. Der Anstieg der Mieten lag zwischen 2017 und 2021 leicht über der allgemeinen Inflationsrate: Während die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum um 8,2% zulegten, verteuerten sich die Mieten inklusive Betriebskosten um durchschnittlich 8,5%. Höher fiel der Anstieg der Nettomiete mit +9,2% aus.

Kleine Wohnungen haben höheren Quadratmeterpreis

Im Durchschnitt betrug die monatliche Miete inklusive Betriebskosten pro Wohnung 553,4 Euro. Je nach Wohnungsgröße variiert der Mietpreis. Grundsätzlich steigen die Mietkosten mit der Größe einer Wohnung. Bei kleineren Wohnungen mit weniger als 40 m² Wohnnutzfläche belief sich die durchschnittliche Miete mit Betriebskosten auf 326,6 Euro pro Wohnung (siehe Tabelle 1). Bei Mietwohnungen ab 90 m² zahlten die Haushalte im Durchschnitt insgesamt 837,1 Euro monatlich. Während die Gesamtkosten pro Wohnung mit steigender Größe zunehmen, sinken im Gegensatz dazu die Quadratmeterpreise mit steigender Wohnungsgröße. So belief sich die Miete inklusive Betriebskosten bei kleineren Wohnungen (unter 40 m²) auf 10,3 Euro pro Quadratmeter. Dagegen kamen Haushalte mit größeren Wohnungen (90 m² und mehr) auf 7,6 Euro pro Quadratmeter.

Mietdauer bedeutend für Miethöhe

Ob eine Mietwohnung von der Durchschnittsmiete abweicht, hängt vor allem von der Mietdauer ab. Bei Neuverträgen (bis unter zwei Jahren bisheriger Mietdauer) wird im Durchschnitt 10,1 Euro pro Quadratmeter bezahlt (Miete inklusive Betriebskosten). 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 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 11,1 Euro pro Quadratmeter.

Regionale Preisunterschiede bei Mieten

Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur vom Mietsegment 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 betrugen in Salzburg im Jahr 2021 10,1 Euro pro Quadratmeter und waren damit am höchsten, gefolgt von Vorarlberg und Tirol mit jeweils 9,8 und 9,3 Euro pro Quadratmeter (arithmetisches Mittel). Die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten betrug in Burgenland 6,3 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 9,7 Euro pro Quadratmeter und in Genossenschaftswohnungen bei 7,3 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

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 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.

Die Quartalsergebnisse vom 1., 2. und 3. Quartal 2021 wurden mit 17.03.2022 auf der Website revidiert.

Aufgrund der Änderungen der Mikrozensus-Wohnungserhebung ist ein Vergleich mit zuvor veröffentlichten Ergebnissen nur sehr eingeschränkt möglich.

Sämtliche Veröffentlichungen der Quartals- und Jahresergebnisse bis 2020 bleiben in der ursprünglich publizierten Form bestehen. Informationen zu den Änderungen können den [FAQ \(PDF, 628 KB\)](#) entnommen werden.

Tabelle 1: Durchschnittliche monatliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen nach Wohnungsgröße, pro Wohnung und pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2021)

Wohnungsgröße	Monatliche Mietkosten inklusive Betriebskosten	
	pro Wohnung	pro m ²
Gesamt	553,4	8,3
Bis unter 40 m ²	326,6	10,3
40 m ² bis unter 50 m ²	406,1	9,2
50 m ² bis unter 70 m ²	488,2	8,4
70 m ² bis unter 90 m ²	595,2	7,6
90 m ² und mehr	837,1	7,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021. – Arithmetisches Mittel.

Tabelle 2: Durchschnittliche monatliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen nach bisheriger Mietvertragsdauer und Rechtsverhältnis, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2021)

Bisherige Mietvertragsdauer	Hauptmiet- wohnungen insgesamt	Rechtsverhältnis		
		Gemeinde- wohnung	Genossenschafts- wohnung	Andere/private Hauptmiet- wohnung
Miete inklusive Betriebskosten pro m²				
bis unter 2 Jahre	10,1	8,0	7,9	11,1
2 bis unter 5 Jahre	9,2	8,2	7,7	10,4
5 bis unter 10 Jahre	8,1	7,6	7,4	9,4
10 bis unter 20 Jahre	7,4	6,9	7,2	8,4
20 bis unter 30 Jahre	6,6	5,8	7,0	6,9
30 Jahre und länger	5,6	5,3	5,9	5,3
Miete ohne Betriebskosten pro m²				
bis unter 2 Jahre	7,9	5,6	5,8	8,8
2 bis unter 5 Jahre	7,0	5,7	5,6	8,2
5 bis unter 10 Jahre	6,0	5,2	5,4	7,2
10 bis unter 20 Jahre	5,3	4,4	5,1	6,4
20 bis unter 30 Jahre	4,5	3,6	4,9	4,8
30 Jahre und länger	3,5	3,0	3,9	3,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021. – Arithmetisches Mittel.

Tabelle 3: Regionale Unterschiede bei Mietkosten, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2021)

Bundesland	Monatliche Mietkosten pro m ²	
	Miete ohne Betriebskosten	Miete inklusive Betriebskosten
Österreich	6,1	8,3
Burgenland	4,8	6,3
Kärnten	4,6	6,4
Niederösterreich	5,3	7,4
Oberösterreich	5,6	7,6
Salzburg	7,7	10,1
Steiermark	5,9	7,9
Tirol	7,3	9,3
Vorarlberg	7,6	9,8
Wien	6,3	8,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2021. – Arithmetisches Mittel.

Tabelle 4: Durchschnittliche monatliche Mietkosten von Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis, pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, in Euro (2017 bis 2021)

Jahr	Hauptmiet- wohnungen insgesamt	Rechtsverhältnis		
		Gemeinde- wohnung	Genossenschafts- wohnung	Andere/private Hauptmiet- wohnung
Miete inklusive Betriebskosten pro m²				
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
2020	8,3	6,9	7,4	9,6
2021 ¹⁾	8,3	6,8	7,3	9,7
Miete ohne Betriebskosten pro m²				
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
2020	6,2	4,6	5,4	7,5
2021 ¹⁾	6,1	4,5	5,2	7,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. – Arithmetisches Mittel. – 1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

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