

# Sieben Euro pro Quadratmeter – wie geht das?

Was hinter der durchschnittlichen Bruttomiete steckt und welche Faktoren die Höhe der Wohnungsmieten bedingen

VLASTA ZUCHA

Die Mietkosten der Privathaushalte in Österreich werden durch Statistik Austria laufend im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung erfasst. Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag im Jahr 2016 bei 7,4 € pro Quadratmeter monatlich, wovon 5,4 € auf die Nettomiete und 2,0 € auf die Betriebskosten entfielen. Hierbei handelt es sich um Gesamtdurchschnittswerte, denen eine breite Verteilung der Mietkosten zugrunde liegt. Eine Reihe von Faktoren, auf die im vorliegenden Artikel näher eingegangen wird, beeinflusst die Höhe der Mietkosten – allen voran das Mietsegment, die bisherige Mietvertragsdauer sowie die regionale Lage.

## Eine Zahl löst Erstaunen aus

Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag im Jahr 2016 bei monatlich 7,4 € pro Quadratmeter bzw. 488 € pro Wohnung. Dies ist ein Gesamtdurchschnitt für sämtliche als Hauptwohnsitz genutzten Hauptmietwohnungen in Österreich und basiert auf der Mikrozensus-Wohnungserhebung. Der Mikrozensus wird von Statistik Austria laufend erhoben, die Ergebnisse werden quartalsweise sowie jährlich publiziert. Die veröffentlichten Mietkosten sorgen immer wieder für Verwunderung – insbesondere dann, wenn die individuelle Situation von dieser publizierten Gesamtzahl stark abweicht. Je nach Art der Betroffenheit scheint die Zahl manchen zu niedrig, anderen dagegen sind die jährlich errechneten Steigerungsraten zu hoch.

Die publizierten Zahlen sind in aller Regel Gesamtdurchschnittswerte, denen eine breite Verteilung der Mietkosten zugrunde liegt. Dieser Bandbreite sowie den Faktoren, welche die Miethöhe beeinflussen, geht der vorliegende Artikel nach. Direkt Betroffene gibt es in Österreich genug – ob etwa als Mieterin bzw. Mieter oder Vermieterin bzw. Vermieter. Denn Österreich hat (neben Deutschland und der Schweiz) europaweit eine der höchsten Mietquoten. Der Anteil der Hauptmietwohnungen an den gesamten Privathaushalten liegt hierzulande bei 41,6%. Weitere 37,7% der Privathaushalte leben in Haus- und 10,5% in Wohnungseigentum. Die übrigen Wohnungen werden in sonstigen Rechtsverhältnissen, z.B. aufgrund von Verwandtschaftsverhältnissen oder als Dienstwohnungen bewohnt.

Die auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung errechneten Mietkosten setzen sich aus zwei Teilen zusammen: der Nettomiete (bzw. dem Mietzins) sowie den Betriebskosten. Die durchschnittliche Nettomiete lag zuletzt bei 5,4 € pro Quadratmeter im Monat, die Betriebskosten bei 2,0 €. Von Immobilienportalen und diversen Mietpreisspiegeln veröffentlichte Zahlen liegen deutlich höher. Sie stellen jedoch erstens nur einen kleinen Teil der Hauptmietwohnungen dar – nämlich gerade am Markt verfügbare und (nicht ausschließlich, jedoch häufig) über Immobilienbüros vermittelte Woh-

nungen. Zweitens liegen diesen Darstellungen in der Regel Angebotspreise und nicht die tatsächlich abgeschlossenen Miethöhen zugrunde. Im Gegensatz dazu erfasst die Mikrozensus-Wohnungserhebung zur Berechnung der Mietkosten bestehende und als Hauptwohnsitz genutzte Mietwohnungen in Österreich.

## Die Mietkosten in der Mikrozensus-Wohnungserhebung

Der Mikrozensus ist eine Haushaltsbefragung und besteht aus der Arbeitskräfteerhebung (Labour Force Survey), der Wohnungserhebung sowie aus wechselnden Modul-Teilen. Die Stichprobenbasis für den Mikrozensus sind die Privathaushalte auf Basis des Zentralen Melderegisters (ZMR). Die Stichprobe ist nach Bundesländern geschichtet und umfasst pro Quartal ca. 20.000 Haushalte, davon mehr als 7.000 Haushalte in Hauptmiete (*Statistik Austria 2017a*). So werden laufend aktuelle Informationen zu den Wohnbedingungen und den durchschnittlich bezahlten Mieten erhoben. Die publizierten Ergebnisse der Mikrozensus-Wohnungserhebung entsprechen dem hochgerechneten Jahresdurchschnitt der Hauptwohnsitzwohnungen bzw. Privathaushalte in Österreich. Da es sich um eine Stichprobenerhebung handelt, sind die Ergebnisse Zufallsschwankungen unterworfen. Genaue Informationen zum Stichprobenfehler sind der Publikation „Wohnen 2016“ zu entnehmen (*Statistik Austria 2017b*).

Mit der Mikrozensus-Wohnungserhebung steht in Österreich ein besonderes Instrument der Mietenbeobachtung zur Verfügung. Diese erfasst Mietkosten für Hauptmietwohnungen, wobei die folgenden Kostenpositionen (*Grafik 1*) ausgewiesen werden:

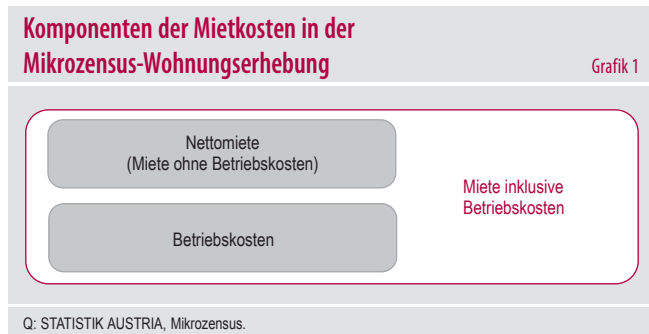
- Miete ohne Betriebskosten (Nettomiete)
- Betriebskosten
- Miete inklusive Betriebskosten (Nettomiete plus Betriebskosten)

Die „Nettomiete“ bzw. „Miete ohne Betriebskosten“ beinhaltet den „reinen“ Mietzins inklusive Umsatzsteuer. Sie wird im Mikrozensus errechnet aus dem Wohnungsaufwand (alle Zahlungen, die regelmäßig an die Hausverwaltung oder die

Vermieterin bzw. den Vermieter geleistet werden), abzüglich Betriebskosten, abzüglich eventuell enthaltener Zahlungen für Heizung/Warmwasser und für Garagen- oder Autoabstellplätze. Die Nettomiete kann auch allfällige Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sowie Reparaturrücklagen enthalten, sofern diese nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden.

Die **Betriebskosten** enthalten alle von den Haushalten über die Hausverwaltung abgerechneten oder an den Vermieter bzw. die Vermieterin bezahlten Kosten; diese umfassen alle im Rahmen der Hausbetriebskosten verrechenbaren Ausgaben im Bereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), inklusive Kosten für Verwaltung und Müllabfuhr sowie öffentliche Abgaben. Die Umsatzsteuer ist in den Betriebskostenangaben enthalten.

Die **Miete inklusive Betriebskosten** entspricht der an die Hausverwaltung bezahlten Miete mit Betriebskosten, ohne Heizungs- bzw. Warmwasserkosten sowie ohne Kosten für Garagen- oder Autoabstellplätze. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist im Betrag enthalten.

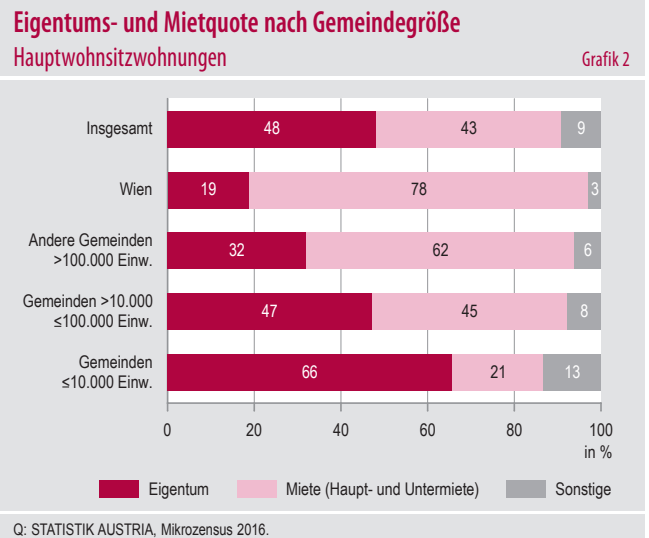


### Hoher Anteil an Mietwohnungen

Österreich ist ein Land der Mieter und Mieterinnen – im Jahr 2016 wurden von den insgesamt 3,86 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen 43% in Miete (Haupt- oder Untermiete) bewohnt, knapp die Hälfte im Haus- oder Wohnungseigentum (*Grafik 2*).

Im europäischen Vergleich zeigt sich, dass nur in Deutschland die Mietquote höher liegt als in Österreich. Andere EU-Länder haben höhere bzw. deutlich höhere Eigentumsanteile. Die höchsten Eigentumsanteile gab es im Jahr 2012 in Rumänien, Kroatien und der Slowakei, wo mehr als 90% der Bevölkerung in Eigentum lebten (*Eurostat 2014*).

Mietverhältnisse dominieren dort, wo Land knapp und teuer ist – also vor allem in größeren Städten. Wird das Rechtsverhältnis, auf dessen Basis Haushalte die Wohnung benutzen, nach Gemeindegröße betrachtet, so zeigt sich eine deutliche Tendenz: In kleineren Gemeinden überwiegen Formen des Eigentums, in größeren Gemeinden bzw. Städten wird die Mehrzahl der Wohnungen in Miete bewohnt. In Wien leben beinahe vier Fünftel der Haushalte in Mietwohnungen. Eigentum und „sonstige“ Rechtsformen (wie Dienstwohnungen, mietfrei oder unentgeltlich bewohnte Wohneinheiten) sind hier vergleichsweise seltene Wohnfor-



men. In anderen österreichischen Städten über 100.000 Einwohnern bzw. Einwohnerinnen liegt der Mietanteil bei 62%, knapp ein Drittel wohnt dort in Eigentum (*Grafik 2*).

Hauptmieten sind in Österreich sehr stark ausgeprägt – insgesamt handelt es sich um 42% aller Hauptwohnsitzwohnungen, zusätzlich entfällt 1% der Hauptwohnsitzwohnungen auf Untermieten. Es werden mehrere Arten von Hauptmietwohnungen unterschieden, nämlich Gemeinde-, Genossenschafts- und andere (hauptsächlich private) Hauptmietwohnungen:

- **Gemeindewohnung:** Die Gemeinde ist Eigentümerin des Miethauses, in dem sich die gemietete Wohnung befindet.
- **Genossenschaftswohnung:** Die Wohnung wird von einer Genossenschaft oder gemeinnützigen Bauvereinigung vermietet bzw. besessen. Auch Wohnungen in „Miete mit Kaufoption/Eigentumsoption“ zählen dazu, sofern die Wohnung noch nicht gekauft wurde.
- **Andere bzw. private Hauptmiete:** In dieses Wohnsegment fallen all jene Wohnungen, die von einer Privatperson oder sonstigen juristischen Person (z.B. Bank, Versicherung) besessen und vermietet werden.

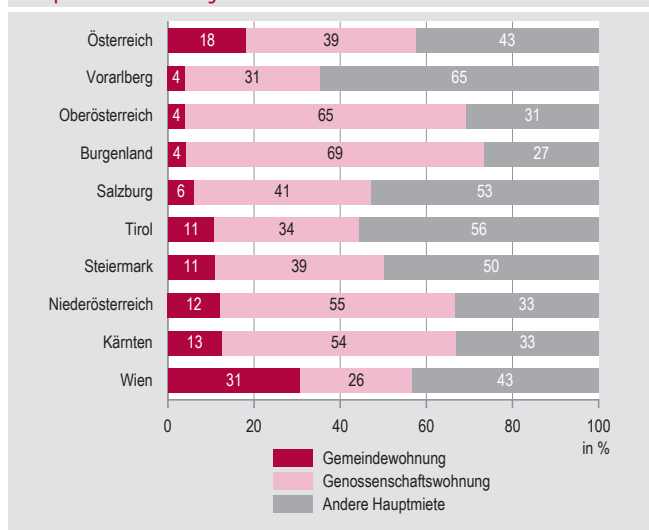
Bei knapp einem Fünftel der insgesamt 1,61 Mio. Hauptmietwohnungen in Österreich handelt es sich um Gemeindewohnungen; 39% werden von Genossenschaften oder gemeinnützigen Bauträgern vermietet, und die übrigen 43% sind andere – meist private – Hauptmietwohnungen.

Bei den einzelnen Mietsegmenten bestehen große regionale Unterschiede nach einzelnen Bundesländern (*Grafik 3*). Den bei weitem höchsten Anteil an Gemeindewohnungen gibt es in Wien: Beinahe jeder dritte Wiener Haushalt in Hauptmiete lebt „im Gemeindebau“. Mehr als ein Viertel der Hauptmietwohnungen in Wien entfällt auf Genossenschaftswohnungen. Im Burgenland sowie in Oberösterreich sind die Anteile der Genossenschaftswohnungen am Hauptmietsegment besonders hoch und machen mehr als bzw. knapp zwei Drittel der Mietwohnungen aus. In Vorarlberg ist dagegen das soziale Mietwohnungssegment weniger stark aus-

### Art der Hauptmiete nach Bundesland

Hauptwohnsitzwohnungen

Grafik 3



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2016. - Rundungsdifferenzen nicht ausgeglichen. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland.

geprägt. Dort lebt nur etwas mehr als ein Drittel der Hauptmiethaushalte entweder in Gemeinde- oder in Genossenschaftswohnungen. Dabei entfallen in Vorarlberg nur vier Prozent des gesamten Mietsegmentes auf Gemeindewohnungen und 31% auf Genossenschaftswohnungen.

### Sieben brutto, fünf netto

„Sieben brutto, fünf netto“ – so könnte man die aktuelle Miethöhe kurz zusammenfassen. Im Jahr 2016 betrug die durchschnittliche monatliche Miete von Hauptmietwohnungen inklusive Betriebskosten 7,4 € pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Davon entfielen 5,4 € auf die Nettomiete und 2,0 € auf die Betriebskosten (beide inklusive Umsatzsteuer). Die Zahlen geben den Gesamtdurchschnitt aller in Hauptmiete bewohnten Hauptwohnsitzwohnungen wieder.

Der Gesamtdurchschnitt der Mietkosten gibt einen Hinweis auf die aktuelle Höhe der Mieten. Auch die jährliche Mietpreissteigerung wird auf dieser Basis berechnet. Die Bandbreite der Mietpreise wird jedoch erst bei der detaillierteren Darstellung der Verteilung ersichtlich (Tabelle 1). Ein Zehn-

tel der Privathaushalte zahlt monatlich bis zu 4,3 € pro Quadratmeter Miete inklusive Betriebskosten. Im untersten Dezil gibt es kaum Unterschiede nach dem Mietsegment. Der Median der Mietkosten österreichischer Privathaushalte liegt bei 6,9 € pro Quadratmeter bzw. 450 € pro Wohnung, d.h. die Hälfte der Haushalte zahlt mehr, die andere Hälfte weniger als diesen Betrag. Die Unterschiede nach dem Mietsegment sind beim Median ähnlich hoch wie beim arithmetischen Mittelwert. Das oberste Dezil, also die 10% der Haushalte mit den teuersten Mieten, bezahlt mehr als 11,2 € pro Quadratmeter, wobei die Unterschiede nach dem Mietsegment sehr deutlich ausgeprägt sind. Während die teuersten Mieten im geförderten Bereich bei 8,6 € pro Quadratmeter liegen, bezahlt das oberste Dezil im privaten Mietbereich 13,0 € oder mehr.

### Was beeinflusst die Miethöhe

Die Höhe der Mietpreise wird von zahlreichen Faktoren bestimmt. Zunächst hängt der Mietpreis von den Merkmalen des Wohnobjektes selbst ab – etwa davon, wie groß die Wohnung ist, wie diese ausgestattet ist, in welchem Zustand sie sich befindet, welchen Grundriss sie aufweist und wo sie (innerhalb eines Gebäudes sowie in Hinblick auf Lichteinfall und Himmelsrichtung) gelegen ist. Auch die Lage eines Wohnobjektes sowie die Wohnumgebung (etwa die Grünlage, die Infrastruktur oder die Beeinträchtigung durch Emissionen) spielen grundsätzlich eine bedeutende Rolle in Bezug auf den Preis. Die Mietpreisbildung hängt jedoch nicht ausschließlich an einem Wechselspiel von Angebot und Nachfrage. Daneben sind wohnungspolitische Eingriffe (wie Preisregulierungen oder Förderungen) und Zugangsbeschränkungen (etwa im geförderten Mietsegment) zu beachten.

Im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung können die Mietpreise nach folgenden Faktoren betrachtet werden:

- Mietsegment (bzw. Art der Hauptmiete)
- Mietvertragsdauer
- Befristung
- Regionale Lage: Bundesland und Gemeindegröße
- Ausstattung: Ausstattungskategorie, Lift
- Wohnungsgröße

### Verteilung der Miete inklusive Betriebskosten nach Art der Hauptmiete

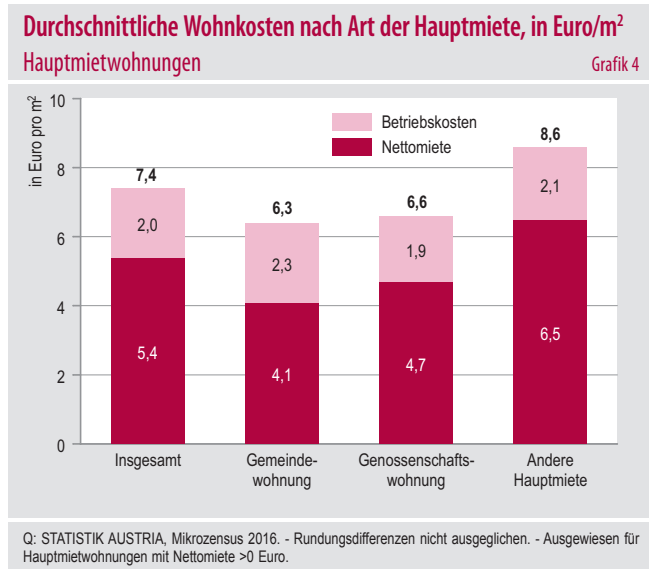
Tabelle 1

Art der Hauptmiete	Hauptmietwohnungen insgesamt in 1.000	10%	25%	50% (Median)	75%	90%	Durchschnitt
		...der Haushalte haben eine Bruttomiete von bis zu ... Euro					
<b>pro Quadratmeter</b>							
<b>Insgesamt</b>	<b>1.599</b>	<b>4,3</b>	<b>5,4</b>	<b>6,9</b>	<b>8,7</b>	<b>11,2</b>	<b>7,4</b>
Gemeindewohnung	292	4,1	5,0	6,2	7,6	8,6	6,3
Genossenschaftswohnung	628	4,4	5,4	6,5	7,6	8,6	6,6
Andere Hauptmiete	680	4,1	5,8	8,3	10,8	13,0	8,6
<b>pro Wohnung</b>							
<b>Insgesamt</b>	<b>1.599</b>	<b>240</b>	<b>328</b>	<b>450</b>	<b>590</b>	<b>757</b>	<b>488</b>
Gemeindewohnung	292	200	267	357	470	570	376
Genossenschaftswohnung	628	260	337	442	554	675	459
Andere Hauptmiete	680	250	365	500	688	920	564

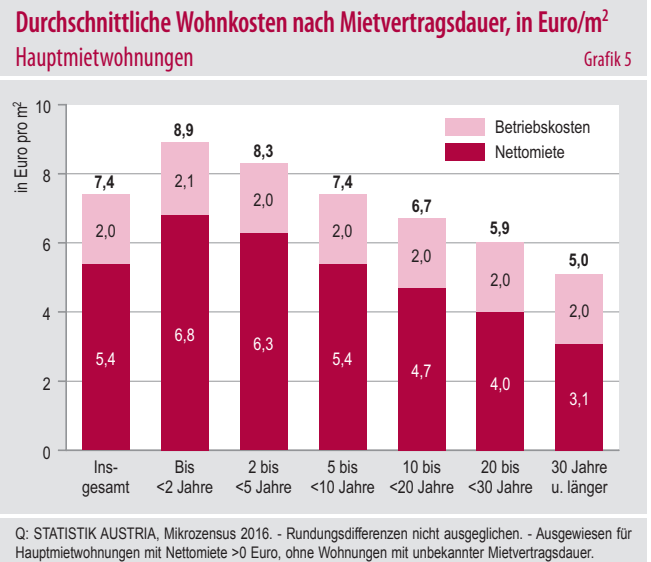
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2016. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete >0 Euro.

Regulative Eingriffe in den Wohnungsmarkt, die Wohnbauförderung sowie die Existenz eines sozialen Wohnbaus sind die Rahmenbedingungen dafür, dass in Österreich die Höhe der Mietkosten nach dem **Mietsegment** deutliche Unterschiede aufweist. Ob ein Haushalt in einer Gemeindeförderung oder einer Genossenschaftswohnung (bzw. eines gemeinnützigen Bauträgers) oder aber in einer anderen Hauptmietwohnung außerhalb des geförderten Segments lebt, ist einer der Hauptfaktoren für die Höhe der monatlich zu bezahlenden Miete.

Im Jahr 2016 hatten Haushalte, die in Gemeindeförderungen lebten, mit 4,1 € die durchschnittlich niedrigste monatliche Nettomiete pro Quadratmeter zu bezahlen (*Grafik 4*). In Wohnungen von Genossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern lag die Nettomiete mit 4,7 € pro Quadratmeter etwas darüber. Im privaten Mietsegment beliefen sich diese Kosten im Durchschnitt auf 6,5 €. Die Betriebskosten waren dagegen bei Gemeindeförderungen mit 2,3 € pro Quadratmeter höher als bei Genossenschaftswohnungen (1,9 €) oder anderen Hauptmietwohnungen (2,1 €). Die Miete inklusive Betriebskosten lag demnach je nach Mietsegment zwischen 6,3 € und 8,6 € pro Quadratmeter.



Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur vom Teilssegment am Wohnungsmarkt ab, sondern auch von der Dauer des Mietverhältnisses. Die **Mietvertragsdauer** gibt an, wie lange der Mietvertrag bereits besteht und berechnet sich aus der Dauer zwischen dem Zeitpunkt der Befragung und dem Mietvertragsabschluss. Haushalte, die den Mietvertrag bereits vor längerer Zeit abgeschlossen haben, bezahlen im Durchschnitt geringere Mieten als Haushalte, deren Vertrag erst kürzlich abgeschlossen wurde (*Grafik 5*). Während neu vermietete Wohnungen mit einer Mietvertragsdauer bis unter zwei Jahre durchschnittlich bei 6,8 € Nettomiete und 2,1 € Betriebskosten pro Quadratmeter liegen, bewegt sich die Nettomiete bei Altverträgen (mindestens 30 Jahre Mietvertragsdauer) bei 3,1 € pro Quadratmeter und 2,0 € Betriebskosten. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte



für den gesamten Hauptmietbereich, also sowohl für das geförderte wie auch das private Mietsegment.

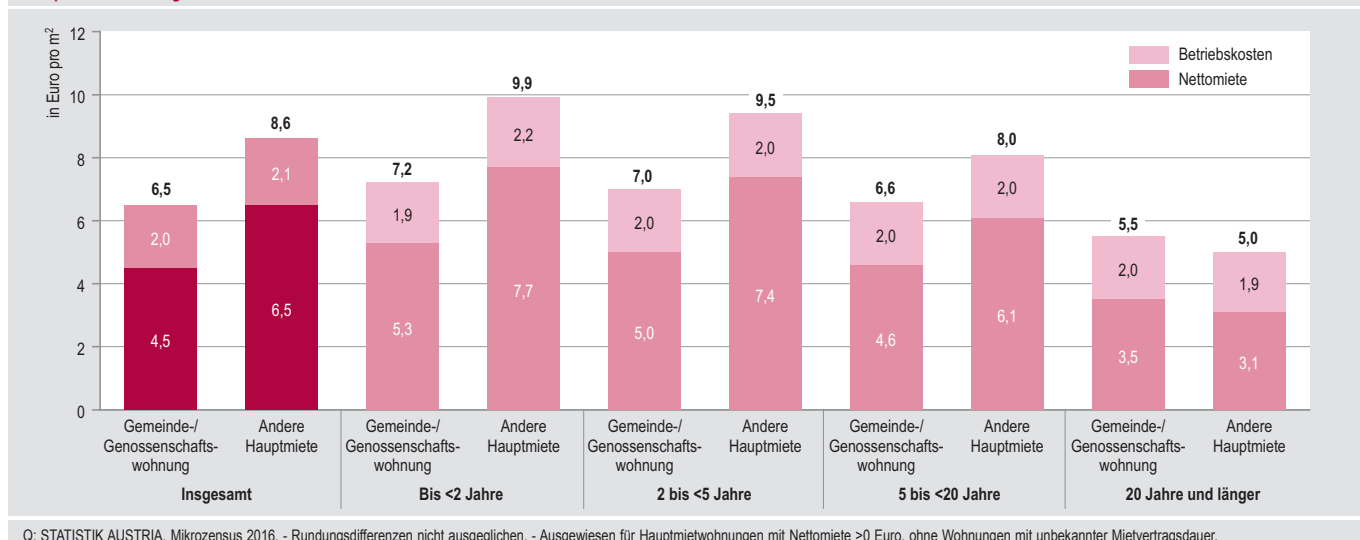
Interessante Einblicke in die Mietpreisdynamik ergeben sich, wenn beide Faktoren, nämlich **Mietsegment** und **bisherige Wohndauer**, miteinander verknüpft werden. *Grafik 6* verdeutlicht zunächst den Unterschied zwischen dem geförderten und dem nicht geförderten Bereich: 6,5 € pro Quadratmeter Miete inklusive Betriebskosten in ersterem Segment versus 8,6 € im privaten. Betrachtet man die Neuvermietungen – also all jene Haushalte, deren Mietvertragsabschluss weniger als zwei Jahre zurückliegt –, so gibt es einen deutlichen Unterschied zwischen den beiden Bereichen. Während man in Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen 7,2 € Miete inklusive Betriebskosten aufbringen muss, sind in privaten Mietwohnungen 9,9 € zu bezahlen. Ein Unterschied bleibt auch bei der Betrachtung bereits längerer Mietverträge bestehen, jedoch verringert sich dieser stetig. Bei älteren Mietverträgen mit mindestens 20 Jahren bisheriger Dauer besteht kaum noch ein Unterschied zwischen den Mietsegmenten (5,5 € im geförderten versus 5,0 € im privaten Mietbereich).

Mit der Mietvertragsdauer steht die **Befristung** in engem Zusammenhang. Im Jahr 2016 waren bereits hochgerechnet 335.700 oder 20,9% der bestehenden Hauptmietverträge befristet – zehn Jahre zuvor hatten erst 12,4% der Hauptmietwohnungen einen befristeten Mietvertrag. Während im Gemeinde- und Genossenschaftssegment Befristungen die Ausnahme bilden, sind im privaten Mietbereich mehr als vier von zehn Hauptmietwohnungen nur für eine bestimmte Zeit vermietet. Dadurch ist die bisherige Mietvertragsdauer in diesem Segment entsprechend niedriger als in den anderen beiden Segmenten. Bei privaten Hauptmietwohnungen beträgt diese durchschnittlich 9,1 Jahre, bei Gemeindeförderungen 17,7 Jahre und bei Genossenschaftswohnungen 13,5 Jahre. Unterscheidet man zudem im privaten Mietsegment, ob der Mietvertrag befristet oder unbefristet ist, ergeben sich deutliche Unterschiede. In unbefristet vermietet



### Durchschnittliche Wohnkosten nach Mietvertragsdauer und Art der Hauptmiete, in Euro/m<sup>2</sup> Hauptmietwohnungen

Grafik 6

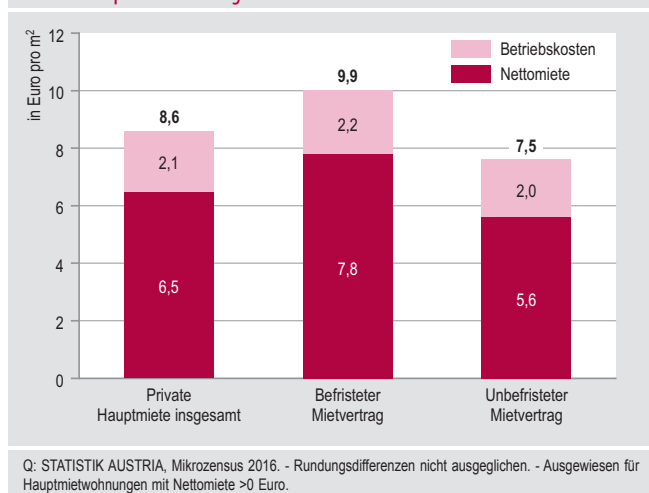


teten Hauptmietwohnungen liegt die bisherige Mietvertragsdauer der Haushalte bei durchschnittlich 13,9 Jahren, in befristeten dagegen bei 3,0 Jahren.

Da es bei Wiedervermietungen in den meisten Fällen zu Mietpreisanpassungen kommt, sind die Mietkosten bei befristet vermieteten Wohnverhältnissen höher als bei solchen, die unbefristet vergeben wurden. Im privaten Mietsegment liegt in unbefristet vermieteten Wohnungen die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten bei 7,5 € pro Quadratmeter, während sie bei Haushalten mit befristeten Verträgen bei 9,9 € liegt (Grafik 7).

### Durchschnittliche Wohnkosten nach Befristung, in Euro/m<sup>2</sup> Private Hauptmietwohnungen

Grafik 7



Die Lage einer Wohnung ist unbestritten eines der wichtigsten Merkmale und ein wesentliches Kriterium für die Preisbildung. Bei Immobilienbewertungen wird dabei häufig zwischen Makro- und Mikrolage unterschieden. Während bei ersterer regionale Gesichtspunkte eine Rolle spielen, werden bei letzterer die Rahmenbedingungen der näheren Umgebung sowie des Gebäudes beachtet. Auf Basis der Mikro-

zensus-Wohnungserhebung können Auswertungen unter Berücksichtigung der Makrolage durchgeführt werden. Dafür werden die Mietkosten von Haushalten nach unterschiedlichen regionalen Merkmalen, wie Gemeindegröße und Bundesland, analysiert. Weitergehende Analysen der Makrolage sind aufgrund des Stichprobendesigns des Mikrozensus nicht möglich.

Wird die Miethöhe nach Bundesländern betrachtet, so zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Diese sind u.a. auf verschiedene strukturelle Unterschiede (wie etwa unterschiedliche Anteile von sozialem Wohnbau), Angebot-Nachfrage-Dynamiken sowie wohnpolitische Regelungen (wie z.B. unterschiedliche Richtwertmieten) zurückzuführen. Die höchsten durchschnittlichen Mieten inklusive Betriebskosten wurden im Jahr 2016 in Salzburg mit 9,0 € pro Quadratmeter von den Haushalten bezahlt, gefolgt von Tirol und Vorarlberg (jeweils 8,3 €). Wien lag mit 7,7 € Miete inklusive Betriebskosten an vierter Stelle und damit leicht über dem österreichischen Durchschnitt. Die niedrigsten durchschnittlichen Mieten wurden im Burgenland (5,5 €) sowie in Kärnten (5,9 €) bezahlt (Tabelle 2).

Der zweite regionale Faktor neben dem Bundesland ist die Gemeindegröße. In größeren Gemeinden und Städten sind die Mietkosten im Allgemeinen höher als in kleineren Gemeinden. So belief sich die Miete inklusive Betriebskosten in Gemeinden bis 10.000 Einwohnern bzw. Einwohnerinnen auf 6,6 €, in Gemeinden mittlerer Größe auf 6,8 € pro Quadratmeter (Tabelle 2).

In Wien zahlten die Privathaushalte mit 7,7 € im Durchschnitt weniger als in den größeren Landeshauptstädten Linz, Graz, Salzburg und Innsbruck (durchschnittlich 8,5 € pro Quadratmeter). Dies hängt mit dem hohen Anteil an Gemeindewohnungen in Wien und den im Vergleich zu den größeren Landeshauptstädten niedrigeren Richtwertmieten zusammen.

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Bundesland und Gemeindegröße

Tabelle 2

Regionale Merkmale	Hauptmietwohnungen <sup>1)</sup> in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten		Betriebskosten	
		pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>
		Durchschnitt in Euro					
<b>Insgesamt</b>	<b>1.598,9</b>	<b>488,5</b>	<b>7,4</b>	<b>358,6</b>	<b>5,4</b>	<b>130,8</b>	<b>2,0</b>
<b>Bundesland</b>							
Burgenland	23,7	424,0	5,5	324,0	4,2	101,8	1,3
Kärnten	87,6	399,0	5,9	293,6	4,3	105,9	1,6
Niederösterreich	182,0	470,0	6,5	340,7	4,7	131,2	1,9
Oberösterreich	201,3	470,5	6,9	350,4	5,1	121,1	1,8
Salzburg	83,8	562,2	9,0	431,5	6,9	131,9	2,2
Steiermark	174,4	435,5	6,9	320,0	5,1	116,4	1,9
Tirol	108,1	540,0	8,3	426,2	6,5	114,9	1,8
Vorarlberg	51,7	561,1	8,3	452,0	6,7	111,8	1,7
Wien	686,4	503,1	7,7	358,5	5,4	145,1	2,3
<b>Gemeindegröße</b>							
Wien	686,4	503,1	7,7	358,5	5,4	145,1	2,3
Andere Gemeinden >100.000 Einw.	223,9	520,2	8,5	386,3	6,3	134,2	2,2
Gemeinden >10.000 u. ≤100.000 Einw.	307,4	460,8	6,8	338,6	5,0	123,8	1,9
Gemeinden ≤10.000 Einw.	381,2	465,7	6,6	358,8	5,0	108,5	1,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2016. - 1) Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete >0 Euro.

Um den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Ausstattung auf Grundlage der Mikrozensus-Wohnungserhebung zu analysieren, wird auf die Einteilung in Ausstattungskategorien (in Anlehnung an das Mietrechtsgesetz) und das Vorhandensein eines Lifts im Wohnhaus zurückgegriffen.

Eine Wohnung der **Ausstattungskategorie A** hat eine Bade- bzw. Duschgelegenheit, ein WC und eine Zentralheizung (oder eine gleichwertige Heizmöglichkeit). Der Anteil derart ausgestatteter Wohnungen (Kategorie-A-Wohnungen) steigt stetig und erreichte im Jahr 2016 92,3% aller Hauptmietwohnungen – was hochgerechnet etwa 1,48 Mio. Hauptmietwohnungen entsprach.

Die Kategorisierung der Wohnungsausstattung in der Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt ähnlich den Ausstattungskategorien im Mietrechtsgesetz:

- Kategorie A: mit Bad und/oder Dusche sowie WC in der Wohnung, Zentralheizung (oder gleichwertige, fest installierte Heizung)
- Kategorie B: mit Bad und/oder Dusche sowie WC in der Wohnung, Einzelofenheizung (oder keine Heizung)
- Kategorie C: mit WC und Wasserentnahme in der

Wohnung, keine Bade-/Duschgelegenheit, Heizungsart ist nicht relevant

- Kategorie D: kein WC in der Wohnung, Heizungsart ist nicht relevant

Die Mietpreise pro Quadratmeter für Kategorie-A-Wohnungen liegen höher als bei den anderen Ausstattungskategorien. Aufgrund des hohen Anteils an den Hauptmietwohnungen liegen die Mittelwerte nahe dem Gesamtdurchschnitt. Für eine Kategorie-A-Wohnung bezahlten die Privathaushalte im Jahr 2016 7,5 € Miete inklusive Betriebskosten (*Tabelle 3*). Wohnungen der Kategorien B und D lagen bei 5,8 € und jene der Kategorie C bei 6,2 € pro Quadratmeter. Zu beachten ist hier, dass aufgrund der geringen Fallzahlen die Schwankungsbreite bei Kategorie-C-Wohnungen bei etwa ±33% und bei Kategorie-D-Wohnungen bei ±15% liegt.

Knapp die Hälfte der Hauptmietwohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen verfügt über einen Lift im Wohnhaus (*Tabelle 3*). Auch dieses Ausstattungsmerkmal hat Auswirkungen auf die Höhe der Miete und der Betriebskosten. Für Hauptmietwohnungen mit Lift mussten monatlich durchschnittlich 7,9 € Miete inklusive Betriebskosten pro

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Wohnungsausstattung

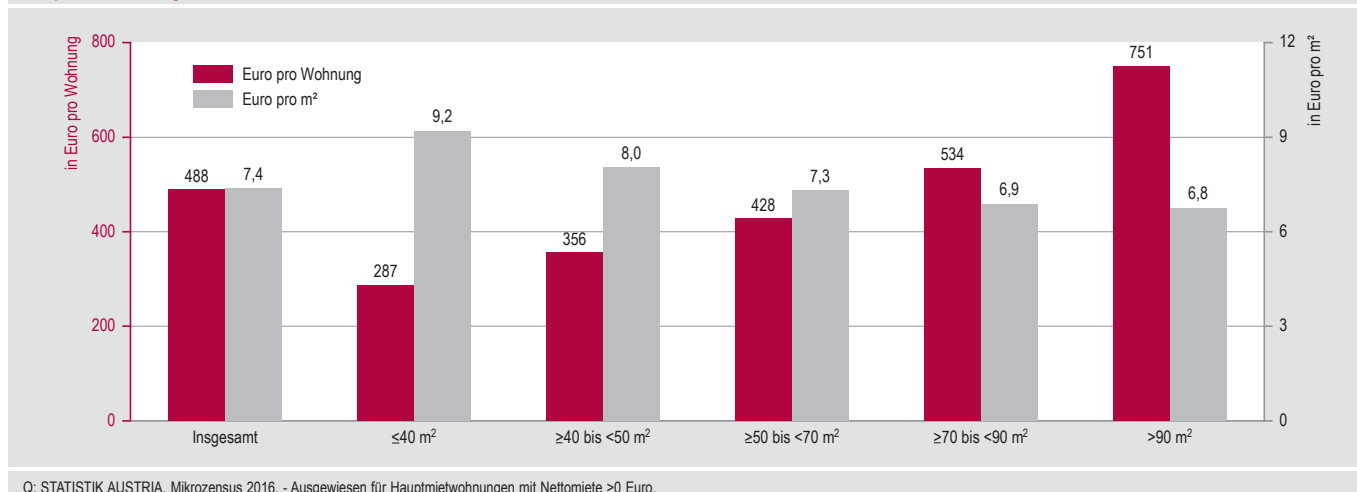
Tabelle 3

Regionale Merkmale	Hauptmietwohnungen <sup>1)</sup> in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten		Betriebskosten	
		pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>
		Durchschnitt in Euro					
<b>Insgesamt</b>	<b>1.598,9</b>	<b>488,5</b>	<b>7,4</b>	<b>358,6</b>	<b>5,4</b>	<b>130,8</b>	<b>2,0</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>							
Kategorie A	1.476,4	502,6	7,5	370,1	5,5	133,4	2,0
Kategorie B	85,3	352,4	5,8	253,1	4,1	101,0	1,7
Kategorie C	6,2	265,3	6,2	165,1	3,9	(103,9)	(2,3)
Kategorie D	31,0	235,0	5,8	142,1	3,5	93,8	2,3
<b>Lift im Wohnhaus<sup>2)</sup></b>	<b>1.470,2</b>	<b>481,2</b>	<b>7,5</b>	<b>349,4</b>	<b>5,4</b>	<b>132,5</b>	<b>2,1</b>
Vorhanden	685,1	525,3	7,9	379,8	5,7	146,0	2,2
Nicht vorhanden	785,1	442,8	7,1	323,0	5,1	120,6	1,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2016. - 1) Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete >0 Euro. - 2) In Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. - Klammerung: Werte mit weniger als hochgerechnet 6.000 Hauptwohnsitzwohnungen sind stark zufallsbehaftet und werden in Tabellen in Klammern gesetzt.

## Durchschnittliche Miete inkl. Betriebskosten nach Wohnungsgröße Hauptmietwohnungen

Grafik 8



Quadratmeter aufgewendet werden, für jene ohne Lift 7,1 €. Das Vorhandensein eines Lifts spiegelt sich zudem in den Betriebskosten wider. Für Wohnungen mit Lift im Wohnhaus wurden Betriebskosten von durchschnittlich 2,2 € pro Quadratmeter, ohne Lift dagegen 1,9 €, bezahlt.

Die Höhe der Kosten hängt nicht zuletzt von der **Wohnungsgröße** ab (Grafik 8). Grundsätzlich steigen die Mietkosten mit der Größe einer Wohnung. Bei kleineren Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche belief sich die durchschnittliche Miete mit Betriebskosten auf 287 € pro Wohnung. Bei Mietwohnungen ab 90 m<sup>2</sup> zahlten die Haushalte im Durchschnitt insgesamt 751 € monatlich.

Während die Gesamtkosten pro Wohnung mit steigender Größe zunehmen, sinken hingegen die Quadratmeterpreise mit steigender Wohnungsgröße. So belief sich die Miete inklusive Betriebskosten bei kleineren Wohnungen (unter 40 m<sup>2</sup>) auf 9,2 € pro Quadratmeter. Dagegen kamen Haushalte mit größeren Wohnungen (90 m<sup>2</sup> und mehr) auf 6,8 €.

### Zusammenfassung

Österreich ist ein Land der Mieter und Mieterinnen – von den insgesamt 3,86 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen wurden im Jahr 2016 43% in Miete bewohnt. Die Mietkosten der Privathaushalte in Österreich werden durch Statistik Austria laufend im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung erfasst. Die durchschnittliche Höhe der Mieten inklusive Betriebskosten lag 2016 bei monatlich 7,4 € pro Quadratmeter, wovon 5,4 € auf die Nettomiete und 2,0 € auf die Betriebskosten entfallen. Das entspricht durchschnittlichen Mietkosten inklusive Betriebskosten von 488 € pro Wohnung im Monat.

Diese veröffentlichten Werte lösen immer wieder Erstaunen aus. So sind Wohnungssuchende in Großstädten mit teilweise deutlich höheren Mietpreisen konfrontiert. Auch von diversen Immobilienportalen und Mietpreisspiegeln veröf-

fentlichte Zahlen liegen darüber. Gleichzeitig äußern beispielsweise Hausverwaltungen den einen oder anderen Zweifel an den errechneten Betriebskosten, würden doch die von ihnen in Rechnung gestellten Kosten wesentlich niedriger liegen. Dass die veröffentlichten Zahlen von „sieben brutto, fünf netto“ so sehr von so manchem Einzelfall oder Teilsegment am Wohnungsmarkt abweichen, hat damit zu tun, dass es sich in aller Regel um Gesamtdurchschnittswerte handelt, denen eine breite Verteilung der Mietkosten zugrunde liegt.

Ein Zehntel der Hauptmiethaushalte zahlt bis zu 4,3 € Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter und Monat. Der Median der Mietkosten österreichischer Privathaushalte liegt bei 6,9 € pro Quadratmeter, d.h. die Hälfte der Haushalte zahlt mehr, die andere Hälfte weniger als diesen Betrag. Das oberste Dezil, also die 10% der Haushalte mit den teuersten Mieten, bezahlt mehr als 11,2 € pro Quadratmeter. Im privaten Mietsegment bezahlt das oberste Dezil monatlich mindestens 13,0 € pro Quadratmeter.

Die Höhe der Mietpreise wird von zahlreichen Faktoren bestimmt. Im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung kann eine Reihe davon analysiert werden: das Mietsegment, die Mietvertragsdauer, die Befristung des Mietvertrags, die regionale Lage (wie Bundesland und Gemeindegröße), die Ausstattung des Wohnobjektes sowie die Wohnungsgröße.

Betrachtet man zunächst das Mietsegment, so lag die Bruttomiete von Haushalten in Gemeindewohnungen monatlich bei durchschnittlich 6,3 € pro Quadratmeter. In Wohnungen von Genossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern lag die Miete inklusive Betriebskosten mit 6,6 € pro Quadratmeter etwas darüber. Im privaten Mietsegment beliefen sich diese Kosten im Durchschnitt auf 8,6 €.

Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten ist nicht nur vom Teilsegment am Wohnungsmarkt, sondern auch von der bisherigen Dauer des Mietverhältnisses, abhängig. Haushalte,

die den Mietvertrag bereits vor längerer Zeit abgeschlossen haben, bezahlen im Durchschnitt geringere Mieten als Haushalte, deren Vertrag erst kürzlich abgeschlossen wurde. Während neu vermietete Wohnungen mit einer Mietvertragsdauer bis unter zwei Jahre durchschnittlich bei 8,9 € Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter liegen, bewegt sich die Bruttomiete bei Altverträgen (mindestens 30 Jahre Mietvertragsdauer) bei 5,0 € pro Quadratmeter.

Bei Betrachtung der Miethöhe nach Bundesländern zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Die höchsten durchschnittlichen Mieten inklusive Betriebskosten wurden in Salzburg mit 9,0 € pro Quadratmeter von den Haushalten bezahlt, gefolgt von Tirol und Vorarlberg (jeweils 8,3 €). Wien lag mit 7,7 € Miete inklusive Betriebskosten an vierter Stelle und

damit leicht über dem österreichischen Durchschnitt. Die niedrigsten durchschnittlichen Mieten mussten im Burgenland (5,5 €) sowie in Kärnten (5,9 €) aufgewendet werden.

### Literatur

*Eurostat* (2014): „Living conditions in Europe - 2014 Edition“. Luxembourg: Eurostat.

*Statistik Austria* (2017a): „Standard-Dokumentation – Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität)“ zu „Mikrozensus ab 2004 – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung“ unter [www.statistik.at](http://www.statistik.at) > Dokumentationen > Menschen und Gesellschaft > Wohnen.

*Statistik Austria* (2017b): „Wohnen 2016 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“. Wien: Statistik Austria.

### Summary

On the basis of the Microcensus Housing Survey, data on rents and on running costs of private households are collected. In the year 2016 the average rent including running costs per square metre of living space was EUR 7.4 – comprising 5.4 euro of net rent and EUR 2.0 of running costs. The average costs – rent and running costs – for a rented dwelling (private households, primary tenancy) account to EUR 488 per month. Users are sometimes astonished by the results of the survey – especially if their own housing costs differ substantially from the published figures.

Based on the survey on housing, average costs of all rented dwellings in Austria are calculated. These figures result from a wide range of costs. One tenth of the households in rented dwellings pays up to EUR 4.3 rent per square metre including running costs. The median is at EUR 6.9 and 10 per cent spend at least EUR 11.2 per month and square metre.

Rents depend on a variety of factors – some of them are analysed on the basis of the Microcensus Housing Survey: type of rental dwelling, duration of contract, temporary rental agreement, location of the dwelling (as provinces and size of community), equipment and size of the dwelling.

Considering the type of rental dwelling, rents are lowest in communal flats, where EUR 6.3 are paid per square metre on average; rents including running costs are slightly higher in cooperative flats (EUR 6.6 per square metre). Other dwellings, which are rented out mainly privately, average out at 8.6 euros per month and square metre.

The duration of contract is another relevant factor. Households living less than two years in their dwelling pay EUR 8.9 rent including running cost on average. Those having long-term contracts with a duration of at least 30 years spend EUR 5.0 per square metre an average.

Due to different structures and legal regulations of the rental market differences by provinces („Bundesländer“) are significant. Highest rents (including running costs) are registered in Salzburg (EUR 9.0 per square metre), in Tyrol and Vorarlberg (EUR 8.3 each). In Vienna, households spend EUR 7.7, which is slightly above the Austrian average. In Burgenland (EUR 5.5) and Carinthia (EUR 5.9) rents are lowest.