



DER ÖSTERREICHISCHE MIETWOHNUNGSMARKT

BESTÄNDE, MIETEN UND PREISENTWICKLUNG
2009-2022



Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Juni 2023

Gerald Kössl
gkoessl@gbv.at

Der österreichische Mietwohnungsmarkt: Bestände, Mieten und Preisentwicklung 2009-2022

Einleitung

Dieser Bericht nimmt eine Klassifizierung des österreichischen Wohnungsmarktes und insbesondere des Mietwohnungsmarktes vor und geht auf die Entwicklung der Mieten im Zeitraum 2009 bis 2022 ein. Basierend auf Mikrozensus-Zahlen der Statistik Austria werden die Mietwohnungsbestände nach Rechtsform und Mietvertragstyp auf nationaler Ebene und auf Ebene der Bundesländer eingeteilt. Die Darstellung der Mieten erfolgt sowohl hinsichtlich der unterschiedlichen Rechtsformen und Mietvertragstypen als auch nach geografischen Gesichtspunkten (Bundesländer, Urbanisierungsgrad, Landeshauptstädte). Im Fokus stehen auch spezielle Dynamiken im gemeinnützigen und im privaten/gewerblichen Sektor. Abschließend geht der Bericht auch noch auf die Höhe der Betriebskosten und auf den Anteil an befristeten Mietverträgen ein.

Inhalt:

1. Klassifizierung des österreichischen Wohnungsbestandes
2. Die laufende Veränderung der Miettypologien
3. Mietwohnungsbestände in den Bundesländern
4. Entwicklung der Mieten in Österreich, 2009-2022
5. Spezielle Dynamiken im gemeinnützigen und privaten / gewerblichen Mietsektor
6. Entwicklung der Mieten in den Bundesländern, 2009-2022
7. Preisunterschied GBV vs. private/gewerbliche Miete
8. Mieten nach Rechtsform und Miettyp (inkl. Richtwert/Kategorie)
9. Betriebskosten
10. Befristung von Mietverträgen

1. Klassifizierung des österreichischen Wohnungsbestandes

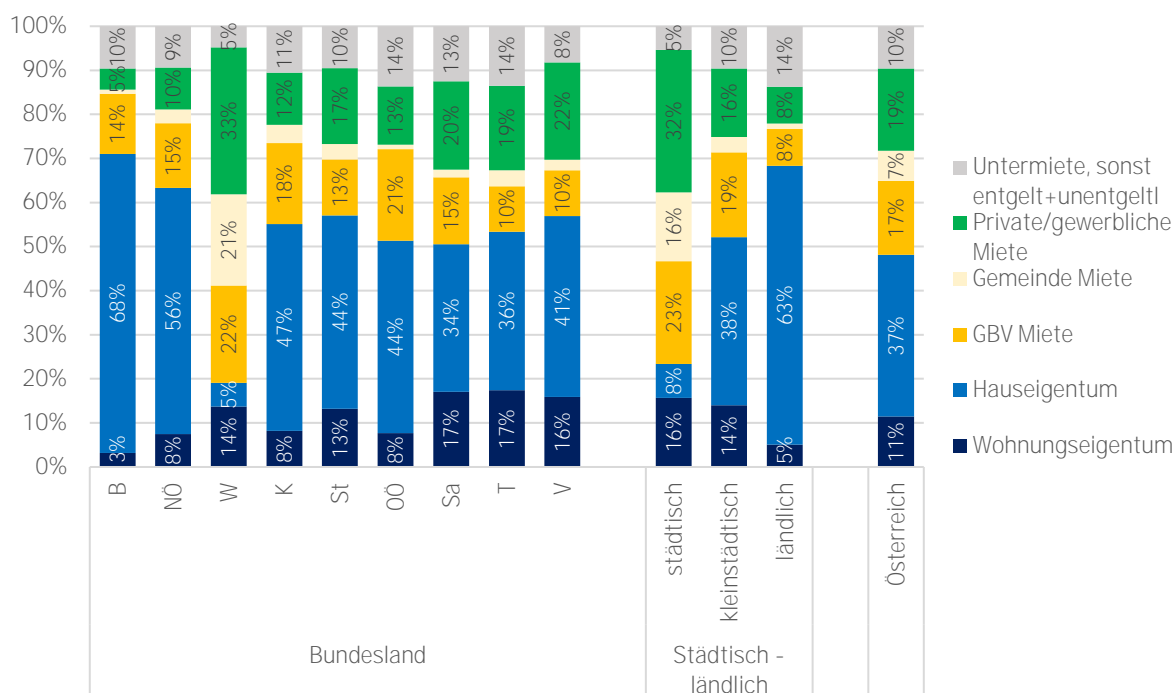
Laut Mikrozensus-Erhebung (2022) der Statistik Austria gibt es in Österreich rund 4 Millionen Hauptwohnsitze (HWS). Knapp weniger als die Hälfte (48%) aller Hauptwohnsitze befinden sich im Eigentum, entweder im Hauseigentum (37%) oder im Wohnungseigentum (11%). 43% aller Haushalte (1,7 Mio. HWS) leben zur Miete. Davon können rd. 960.000 Wohnungen (das entspricht 24% aller HWS) dem sozialen Wohnbau zugerechnet werden, also entweder dem kommunalen oder dem gemeinnützigen Wohnbau. 19% (rd. 760.000 HWS) sind privat oder gewerblich vermietete Hauptmietwohnungen. Die Restgröße von etwa 10% (391.000 HWS) werden in der **Kategorie „Sonstige“** zusammengefasst und **beinhalten in erster Linie Wohnungen oder Häuser** in denen Personen mietfrei oder zur Untermiete wohnen.

Die Anteile der Rechtsformen weisen starke Abweichungen innerhalb der Bundesländer und hinsichtlich des Urbanisierungsgrades auf. Je urbaner, desto höher der Anteil der Mietwohnungen. Während etwa 68% aller Haushalte in ländlichen Gebieten Haus- oder Wohnungseigentümer sind, liegt der Anteil in städtischen Gebieten bei lediglich 24%. In Wien liegt der Anteil der Eigentümerhaushalte bei 19%. In den Bundesländern Burgenland und in Niederösterreich liegen die Eigentumsanteile jeweils deutlich über 60%.

Vice versa kann man sehen, dass städtische Wohnungsmärkte in Österreich von Mietwohnungen dominiert sind. 71% aller städtischen Haushalte wohnen zur Miete, während der Anteil in kleinstädtischen und ländlichen Regionen bei 38% bzw. bei 18% liegt. Der Anteil der gemeinnützigen Mietwohnungen variiert von 23% in städtischen Gebieten, über 19% in kleinstädtischen Gebieten bis zu 8% in ländlichen Regionen. Nach Bundesland betrachtet, findet man den höchsten gemeinnützigen Mietwohnungsbestand in Wien (22%) und Oberösterreich (21%) und den niedrigsten in Tirol und Vorarlberg mit jeweils 10%. Auf den Mietwohnungsmarkt bezogen, sind GBVs gerade in kleinstädtischen und ländlichen Regionen die wichtigsten Anbieterinnen von Mietwohnungen. In städtischen Regionen spielt zusätzlich auch die private/gewerbliche Vermietung eine wesentlich größere Rolle. Dieser Sektor ist in ruraleren Gebieten weniger häufig anzutreffen.

Abbildung 1: Der österreichische Wohnungsmarkt nach Rechtsformen, Bundesländern und Urbanisierungsgrad

Quelle: Statistik Austria. Mikrozensus 2022, eigene Darstellung



Betrachtet man ausschließlich den Hauptmietwohnungsmarkt, kann man noch eine feinere Unterteilung nach den Miettypen vornehmen. Bei dieser Betrachtung zeigt sich, dass 40% aller Mietwohnungen (681.800 HWS) von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) zur Verfügung gestellt werden. 16% bzw. 276.100 Wohnungen entfallen auf den kommunalen Wohnbau. Der Großteil (70%) des kommunalen Wohnbaus befindet sich in Wien (knapp unter 200.000 HWS). Im Wiener Gemeindebau wurden bis 2003 Mietverträge mit Kategoriemieten vergeben, seit 2004 werden bei Neuvermietungen Richtwertmieten verrechnet. Die knapp 200.000 Gemeindewohnungen in Wien teilen sich demnach zu etwa 122.000 auf Richtwertmietverträge und zu 73.000 auf Kategoriemieten auf. Den privaten Mietsektor kann man hinsichtlich Mietpreisbildung grob zwischen folgenden Kategorien unterteilen: der Mehrgeschoßwohnbau der vor 1945 errichtet wurde (und weniger als 130m² hat) fällt grundsätzlich in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und unterliegt somit einer Mietzinsbeschränkung. In diesen Gebäuden kommen entweder Richtwertmieten (bei Mietverträgen, die seit 1994 abgeschlossen wurden) oder Kategoriemieten (bei Mietverträgen, die bis 1993 abgeschlossen wurden) zur Anwendung. Von den rund 760.000 privaten/gewerblichen Mietwohnungen unterliegen demnach etwa 265.000 Wohnungen den Bestimmungen des Richtwertgesetzes und etwa 46.000 sind sogenannte Kategoriemietwohnungen. In den restlichen 449.000 HWS gilt entweder die freie oder angemessene Mietzinsbildung. Insgesamt stellen Wohnungen, die dem Richtwertgesetz unterliegen (im privaten und kommunalen Wohnbau) also rund 22% des gesamten Mietwohnungsbestandes dar. Wohnungen mit Richtwert- oder Kategoriemieten zusammen stellen 29% des Mietwohnungsmarktes dar.

Abbildung 2: Überblick über den österreichischen Wohnungsmarkt, 2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Darstellung

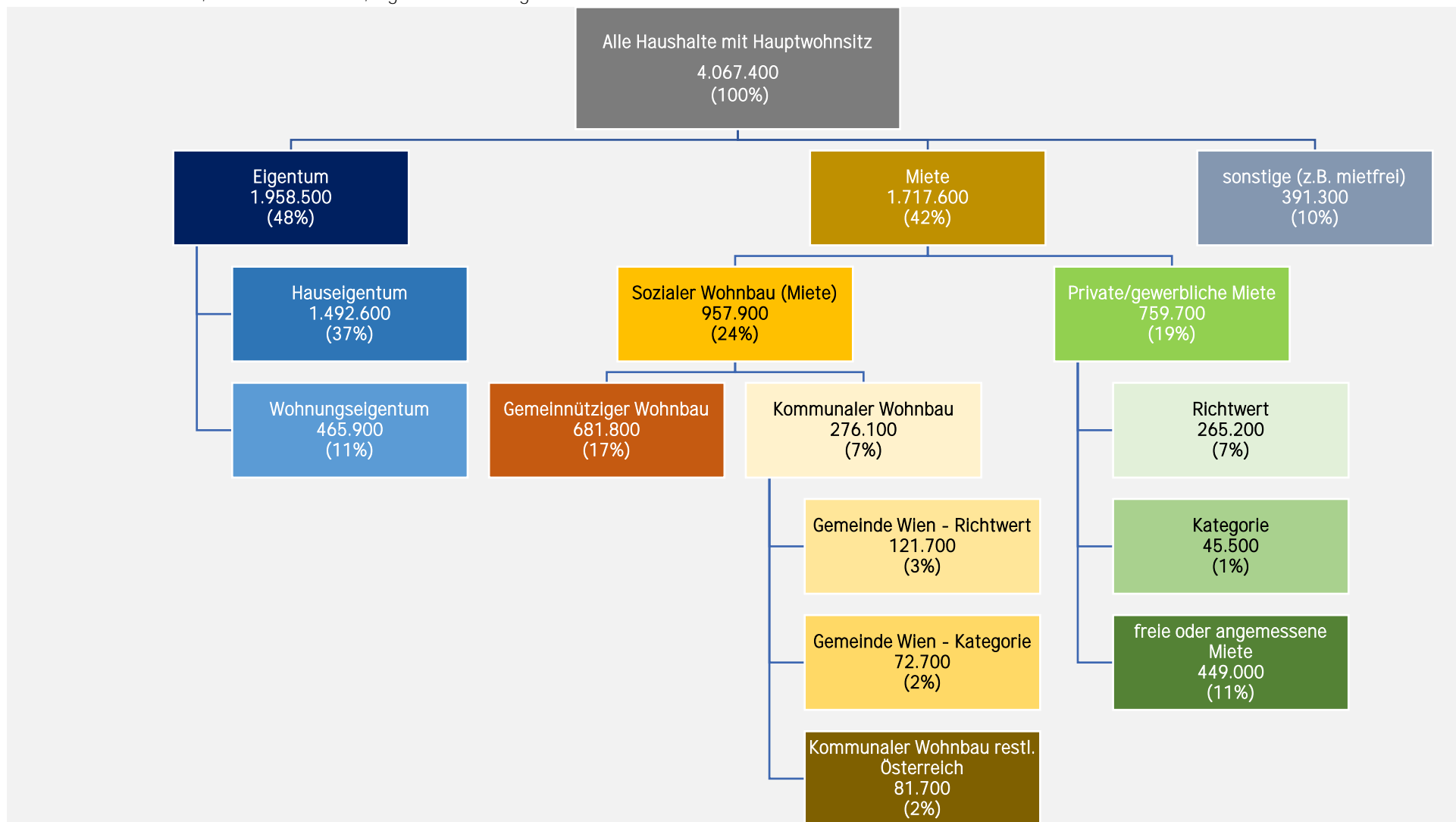
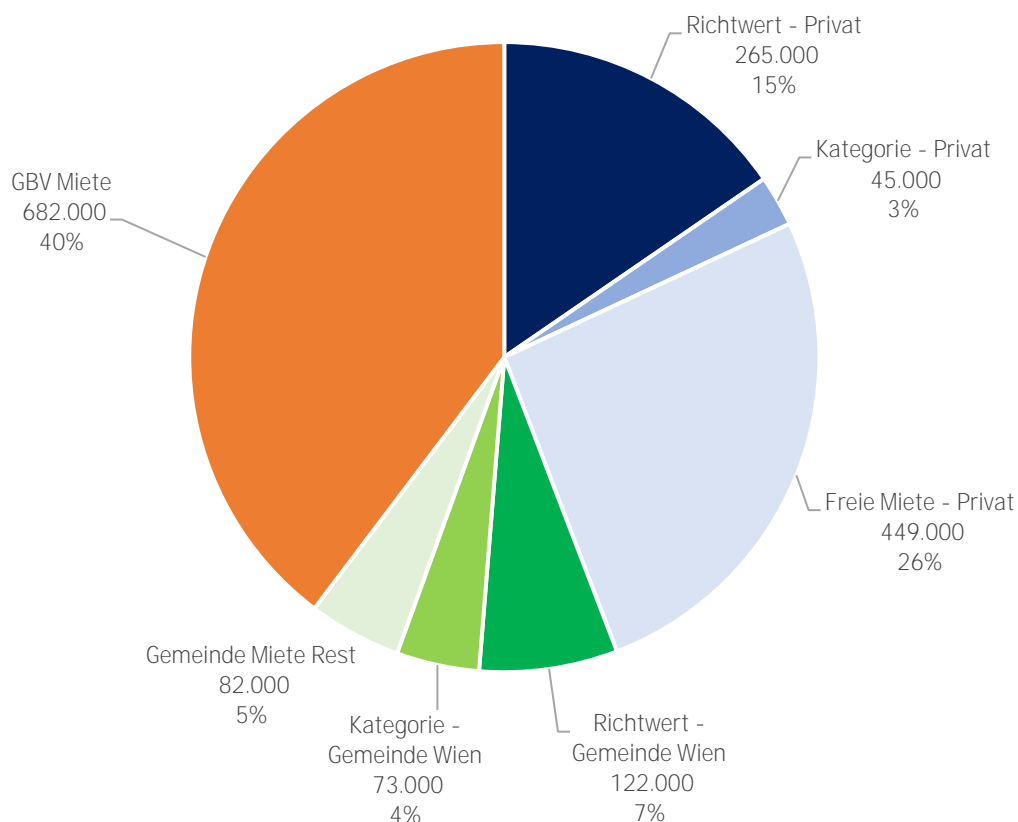


Abbildung 3: Überblick über den österreichischen Mietwohnungsmarkt, 2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Auswertung

Der österreichische Mietwohnungsmarkt: Anzahl Hauptwohnsitze und
Anteile nach Rechtsform und Miettyp
Gesamt: rd. 1,7 Mio Mieterhaushalte (HWS)



2. Die laufende Veränderung der Miettypologien

Die Einteilung des österreichischen Mietwohnungsbestandes ist jedoch nicht statisch, sondern unterliegt einer laufenden Verschiebung, was die Miettypen anbelangt. Dies geschieht einerseits, wenn ehemalige Kategoriewohnungen wiedervermietet werden und dann in den Anwendungsbereich des Richtwertgesetzes fallen und andererseits durch den Neubau von Wohnungen. Gleichzeitig spielt aber auch der Sektor Eigentumswohnungen bei der Bestandsveränderung von (regulierten) Altbaumietwohnungen eine Rolle. Es können einerseits durch die Vermietung von Eigentumswohnungen im Altbestand Richtwertwohnungen hinzukommen und andererseits ehemalige Mietwohnungen (im Altbestand) in Richtung selbstgenutztes Eigentum wandern, wenn diese verkauft werden. Was die Umwandlung von Kategorie- in Richtwertmietwohnungen betrifft, findet dies in erster Linie im privaten/gewerblichen und im kommunalen Wohnbau statt. Im gemeinnützigen Wohnbau gelten die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Betrachtet man die Wohnungsbestände im Zeitraum zwischen 2009 und 2022, so zeigt sich folgendes Bild:

Der private/gewerbliche Mietwohnungsbestand ist im Zeitraum 2009 bis 2022 um rund 200.000 Wohnungen gewachsen. Bei einer Betrachtung nach den Mietvertragstypen, die in diesem Sektor zur Anwendung kommen, zeigt sich weiters, dass der Bestand an privaten/gewerblichen

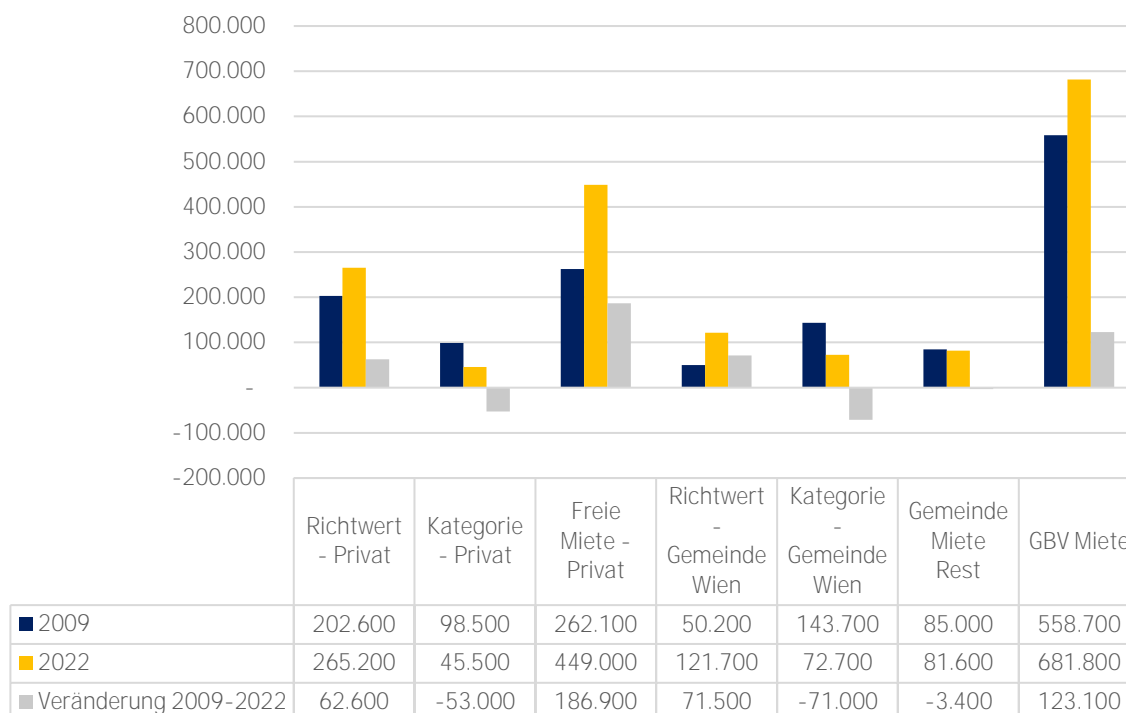
Mietwohnungen, die dem Richtwertgesetz unterliegen von etwa 203.000 auf 265.000 gestiegen ist. Ein guter Teil davon lässt sich durch die Wiedervermietung von ehemaligen Kategoriewohnungen erklären. Die Zahl der privaten/gewerblichen Kategoriewohnungen ist stark rückläufig und hat sich seit 2009 mehr als halbiert, von nahezu 99.000 auf rund 46.000 Wohnungen im Jahr 2022. Am stärksten gestiegen ist die Anzahl der privaten/gewerbliche Mietwohnungen mit freier Mietpreisbildung, von 262.000 im Jahr 2009 auf fast 450.000 im Jahr 2022. Der Zuwachs speist sich einerseits aus dem gewerblichen Neubau und andererseits aus der Vermietung von ehemaligen (selbstgenutzten) Eigentumswohnungen.

Im kommunalen Sektor in Wien hat ebenfalls eine Verschiebung von Kategoriemietwohnungen zu Richtwertmietwohnungen stattgefunden. Während im Jahr 2009 noch der überwiegende Teil der Wiener Gemeindewohnungen nach Kategoriemiete vermietet wurde, macht der größte Teil im Jahr 2022 bereits Richtwertwohnungen aus. Im kommunalen Mietwohnungsbestand im restlichen Österreich ist die Art der Mietpreisbildung nicht deutlich zuordenbar. Die Bestände sind allerdings zwischen 2009 und 2022 annähernd gleichgeblieben.

Der gemeinnützigen Mietwohnungsbestand ist zwischen 2009 und 2022 von 559.000 auf 682.000 um etwa 123.000 Wohnungen angewachsen. Dies erklärt sich ausschließlich aus der Neubautätigkeit der GBVs. Innerhalb des gemeinnützigen Sektors ergeben Schätzungen basierend auf Mikrozensus- und Wohnbauförderungsdaten, dass in etwa der Hälfte aller GBV-Mietwohnungen kostendeckendes Entgelt verrechnet wird und in der anderen Hälfte die sogenannte Grundmiete vorgeschrieben wird. Kostendeckendes Entgelt wird so lange verrechnet, bis Fremdmittel und eingesetzte GBV-Eigenmittel für ein Projekt getilgt werden. Die Grundmiete wird nach Rückzahlung dieser Mittel verrechnet und führt in der Regel zu einer (leichten) Absenkung der Gesamtmiete.

Abbildung 4: Laufende Veränderung der Miettypen, 2009-2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Auswertung



3. Mietwohnungsbestände in den Bundesländern

Ein Bundesländervergleich zeigt, dass die Aufteilung der Mietvertragstypen recht unterschiedlich ausfällt. Den höchsten Anteil an privaten/gewerblichen Richtwert- und Kategoriewohnungen findet man in Wien. 27% des Wiener Mietwohnungsbestandes entfallen auf diese beiden Miettypen. Gemeinsam mit den 16% unregulierten privaten/gewerblichen Mietwohnungen liegt der Anteil des gesamten privaten/gewerblichen Mietsegments in Wien bei 43%. Von den 27% Anteil des kommunalen Wohnbaus in Wien entfallen 17% auf Richtwertmietverhältnisse und 10% auf Kategoriemieten. 29% aller Mietwohnungen in Wien werden von GBVs zur Verfügung gestellt.

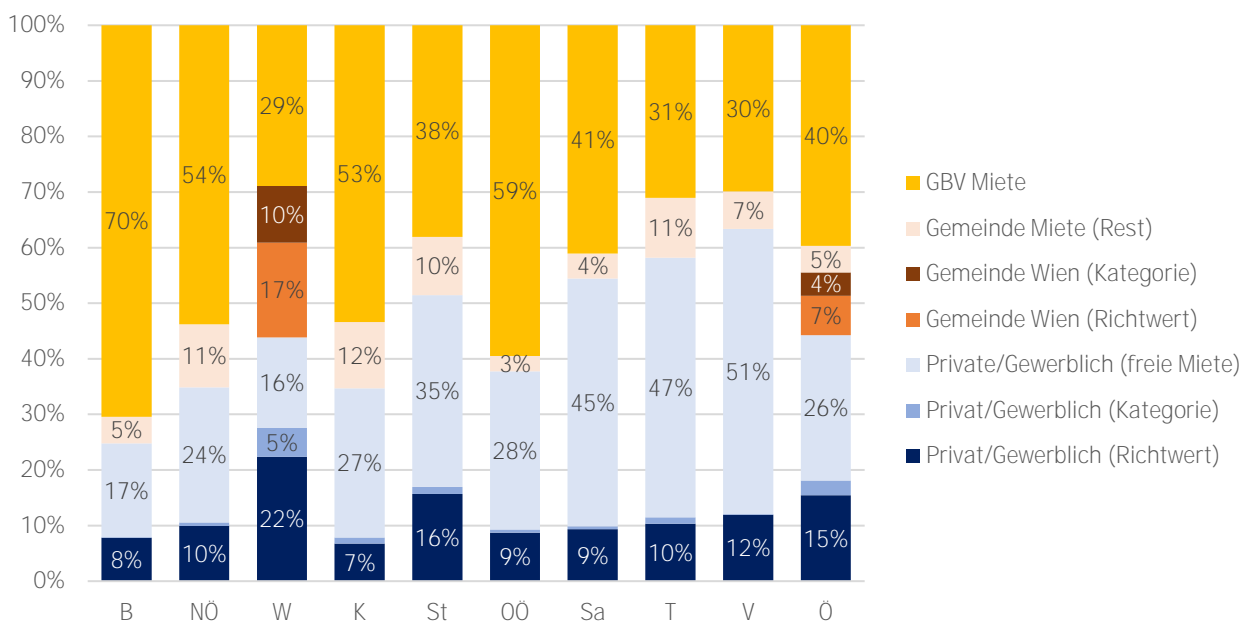
Die höchsten Anteile des privaten/gewerblichen Mietsegments findet man in Salzburg, Tirol und Vorarlberg. Deutlich mehr als die Hälfte aller Mietwohnungen werden in diesen westlichen Bundesländern von privaten und gewerblichen Anbietern bereitgestellt. In diesen Bundesländern liegt auch der Anteil des privaten/gewerblichen Miettyps mit freier Preisbildung mit 45% bis 51% deutlich über dem Österreich-Durchschnitt von etwa einem Viertel (26%). Speziell Tirol und Vorarlberg weisen auch einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil an gemeinnützigen Mietwohnungen auf.

Die geringsten Anteile des privaten/gewerblichen Sektors am Mietwohnungsmarkt findet man im Burgenland, in Niederösterreich, in Kärnten und in Oberösterreich. In diesen Bundesländern liegt auch der Anteil des (älteren) Bestands an Richtwertwohnungen deutlich unter dem nationalen Durchschnitt. Gleichzeitig weisen die vier Bundesländer einen überdurchschnittlich hohen Anteil an gemeinnützigen Mietwohnungen aus. Dieser reicht von einem Marktanteil am Mietwohnungsmarkt von 53% in Kärnten bis zu 70% im Burgenland.

Die Steiermark ist neben Wien das Bundesland mit einem beträchtlichen Anteil (16%) an Richtwertmietwohnungen. Auch der Anteil des privaten/gewerblichen Mietsektors mit Marktmiete liegt in der Steiermark mit 35% klar über dem Österreich-Durchschnitt. 38% aller Mietwohnungen werden in der Steiermark von GBVs bereitgestellt.

Abbildung 5: Der österreichische Mietwohnungsmarkt nach Miettypen in den Bundesländern

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Auswertung

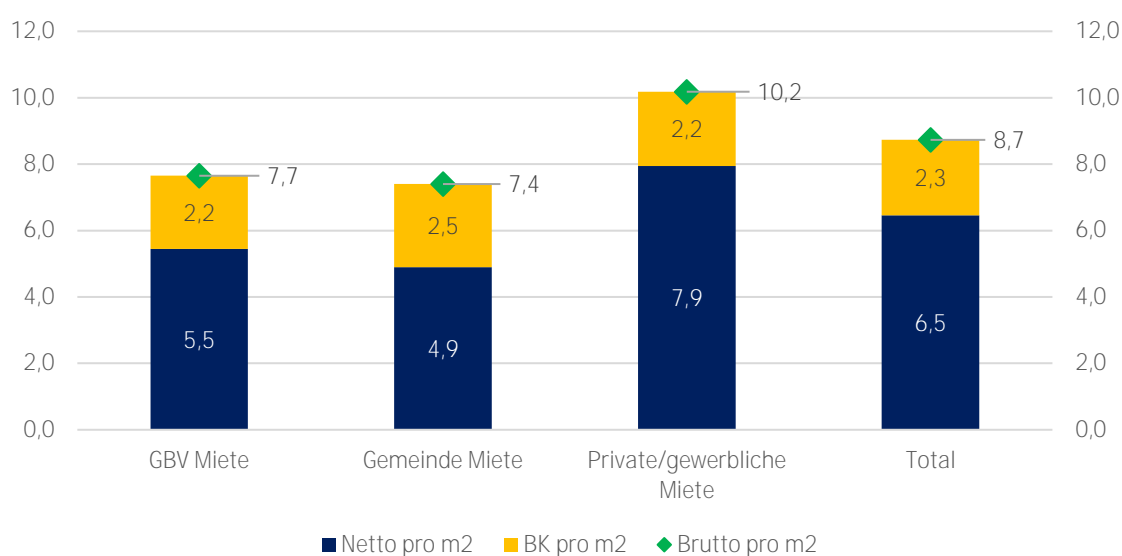


4. Entwicklung der Mieten in Österreich, 2009-2022

Im Jahr 2022 lag die durchschnittliche Bruttomiete in Österreich bei 8,7 Euro pro Quadratmeter (m²), inklusive Betriebskosten jedoch ohne Energie- und Heizkosten. Dieser Betrag setzt sich aus 6,5 Euro Nettomiete und 2,3 Euro Betriebskosten zusammen.¹ Die privaten/gewerblichen Mieten lagen mit durchschnittlich 10,2 Euro pro m² um 1,5 Euro über dem nationalen Durchschnitt. Die durchschnittliche GBV-Miete lag im Jahr 2022 bei 7,7 Euro pro m². Davon entfallen 5,5 Euro auf die Nettomiete und 2,2 Euro auf die Betriebskosten. Die durchschnittliche Miete im kommunalen Wohnbau beträgt 7,4 Euro (4,9 davon Nettomiete und 2,5 Euro Betriebskosten). Zwischen dem privaten/gewerblichen und dem gemeinnützigen Mietsektor besteht eine Preisdifferenz von 2,5 Euro pro m² hinsichtlich Bruttomiete und von 2,4 Euro pro m² hinsichtlich Nettomiete. GBV-Bruttomieten liegen demnach 25% und GBV-Nettomieten 31% unter dem privaten/gewerblichen Sektor. Die Preisdifferenz zwischen privatem und gemeinnützigem Sektor erklärt sich also in erster Linie aus den günstigeren Nettomieten im GBV-Sektor, während die Betriebskosten annähernd gleich hoch sind.

Abbildung 6: Nettomiete, Betriebskosten, Bruttomiete pro m² nach Rechtsform

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Darstellung



Die durchschnittliche Bruttomiete in Österreich ist im Zeitraum 2009 – 2022 von 5,9 auf 8,7 Euro pro m² gestiegen, die durchschnittliche Nettomiete von 4,1 auf 6,5 Euro pro m². Das entspricht Steigerungsraten von 49% (Brutto) bzw. 57% (Netto). Der stärkste Mietanstieg im Beobachtungszeitraum fand im privaten/gewerblichen Sektor statt. Die durchschnittliche Quadratmetermiete im privaten/gewerblichen Sektor ist von 6,6 auf 10,2 Euro pro m² (Brutto) bzw. von 4,8 auf 7,9 Euro pro m² (Netto) gestiegen. Das entspricht Steigerungsraten von 55% (Brutto) bzw. 67% (Netto). Im gemeinnützigen Sektor sind die Mieten im Vergleichszeitraum um 41% (Brutto) bzw. um 42% (Netto) gestiegen. Der kommunale Wohnbau weist trotz unterschiedlicher rechtlicher Rahmenbedingungen ähnliche Steigerungsraten auf (40% brutto bzw. 47% Netto) wie der gemeinnützige Wohnbau.

¹ Aufgrund von Rundungsdifferenzen gibt es leichte Abweichungen zwischen den zusammengezählten Teilbeträgen je m² und den angeführten Gesamtbeträgen je m².

Insbesondere im letzten Jahr (2022) haben sich die Mieten jedoch deutlich stärker erhöht als in den Vorjahren und erlebten somit einen der stärksten Anstiege in den letzten Jahrzehnten. Insgesamt sind die Mieten zwischen 2021 und 2022 um 4,9% gestiegen. Die aktuell starke Dynamik der Mietentwicklung wird allerdings erst ersichtlich, wenn man sich die Quartalsdaten ansieht, da die stärksten Anstiege erst mit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu verzeichnen waren. Betrachtet man die Veränderung der Bruttomieten zwischen dem 4. Quartal 2021 und dem 4. Quartal 2022, so zeigt sich, dass die stärksten Anstiege im Bereich der privaten/gewerblichen (+7,6%) und kommunalen Mieten (8,6%) zu beobachten waren, während die Anstiege im GBV-Sektor mit +5,6% unter dem nationalen Durchschnitt ausfielen.

Abbildung 7: Nettomiete, Betriebskosten, Bruttomiete pro m2 nach Rechtsform

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009 und 2022, eigene Darstellung

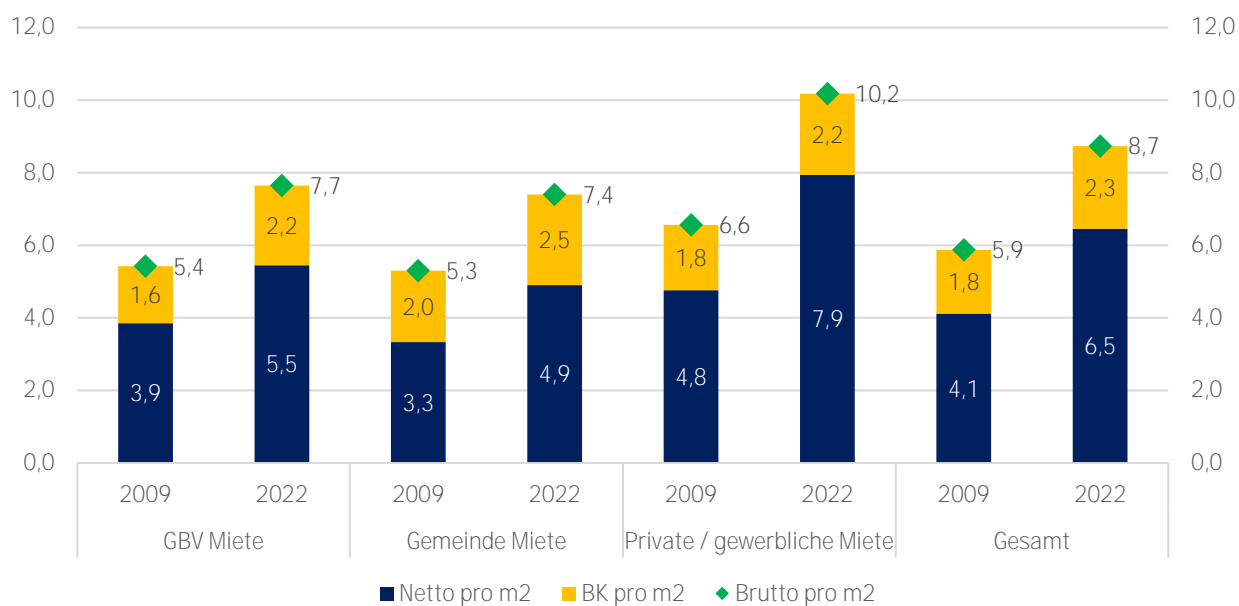


Abbildung 8: Veränderung der Netto- und Bruttomieten pro m2 nach Rechtsform, 2009 - 2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009 und 2022, eigene Auswertung

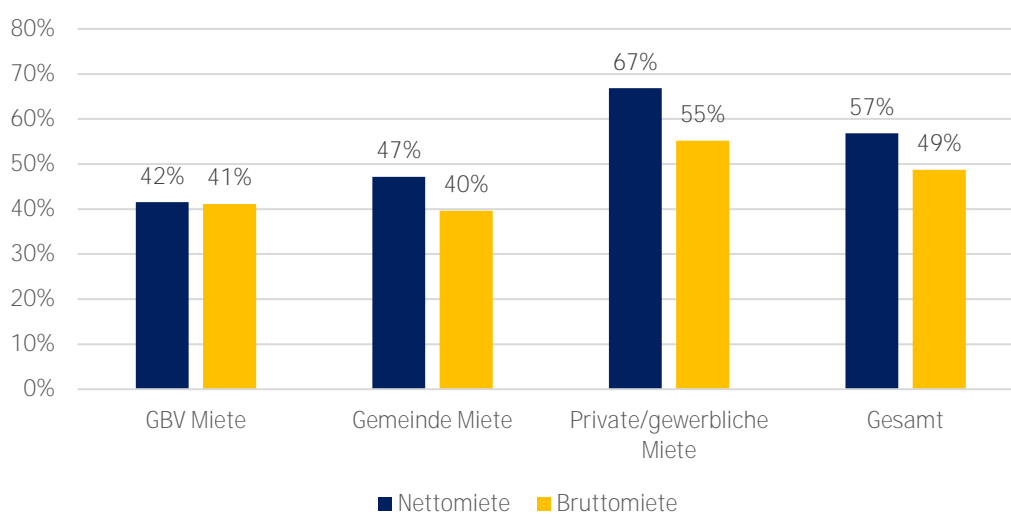


Tabelle 1: Entwicklung der Mieten zwischen 2021 und 2022 (inkl. Quartalsdaten)

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021 und 2022 (Quartalsdaten), eigene Auswertung

	04-2021	01-2022	02-2022	03-2022	04-2022	Steigerung 04/2021-04/2022		2021	2022	Steigerung 2021-2022
GBV-Miete	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	5,6%		7,3	7,65	4,8%
Gemeinde Miete	7,0	7,1	7,3	7,6	7,6	8,6%		6,9	7,4	7,7%
Private/gewerbliche Miete	9,8	9,9	10,0	10,4	10,5	7,6%		9,8	10,2	4,4%
Gesamt	8,4	8,5	8,6	8,9	9,0	7,2%		8,3	8,7	4,9%

5. Spezielle Dynamiken im gemeinnützigen und privaten/gewerblichen Mietsektor

Wie bereits gezeigt wurde, fallen die Preissteigerungen bei den Mieten ungleich hoch aus, wenn man die unterschiedlichen Rechtsformen betrachtet. Eine Frage ist in diesem Zusammenhang auch, ob diese Mietsteigerungen über die jeweiligen Wohnungsbestände gleich ausfallen oder ob es Unterschiede gibt zwischen älteren (bereits ausfinanzierten) Wohnungen und neueren Beständen (für die noch Kredite zurückbezahlt werden). Dazu ist eine Betrachtung der Nettomieten vorteilhaft, da diese deutlicher jene Kosten abbilden, die zur Bedienung von etwaigen Kreditrückzahlungsverpflichtungen seitens der Gebäudeeigentümer anfallen. Die Betriebskosten sind demnach nicht enthalten. Diese Unterscheidung ist insbesondere im gemeinnützigen Sektor relevant, da in gemeinnützigen Mietwohnung nach Rückzahlung der Darlehen die sogenannte Grundmiete verrechnet wird (siehe auch Abschnitt 1).

Unter der Annahme eines Kreditrückzahlungszeitraums von 30-35 Jahren (bei GBVs) wurde das Jahr 1990/91 als Annäherung für jenen Jahrgang verwendet, der die Trennlinie zwischen Kostenmiete- und Grundmietephase im Jahr 2022 darstellt.² Dabei zeigt sich, dass die älteren GBV-Mietwohnungsbestände, die bis 1990 errichtet wurden und somit im Jahr 2022 zu einem guten Teil bereits in der „Grundmiete“ waren bzw. im Zeitraum 2009 bis 2022 von Kosten- zu Grundmiete gewechselt haben, die geringsten Preisanstiege von allen Vergleichssegmenten verzeichneten. Der Anstieg zwischen 2009 und 2022 betrug in diesen älteren GBV-Beständen 34%, und zwar von 3,6 Euro pro m² auf 4,8 Euro pro m² (netto). Wie bereits erwähnt, lag der Anstieg über alle Mietsektoren gerechnet bei 57%. Der deutlich geringere und auch unter der VPI (Verbraucherpreisindex)-Steigerung liegende Anstieg erklärt sich zu einem wesentlichen Teil aus dem preisdämpfenden Effekt der jährlich rund 9.000 GBV-Wohnungen, die von der Kostenmiet-Phase in die Grundmiet-Phase wechseln. Dieser Übergang ist in vielen Fällen mit einer Reduktion der Miete verbunden. Gleichzeitig muss erwähnt werden, dass die (niedrigeren) Grundmieten an den VPI gekoppelt sind und somit eine Steigerung in der Höhe des VPI erwartbar wäre.

Die GBV-Bestände, die seit 1991 errichtet wurden, weisen zwischen 2009 und 2022 eine Preissteigerung von +42% auf, ein Wert, der zwar über den Steigerungen im Altbestand liegt,

² Die verwendeten Mikrozensus Zahlen weisen das Gebäudealter nach Jahrzehnt aus. Eine feinere Untergliederung wäre daher nicht möglich.

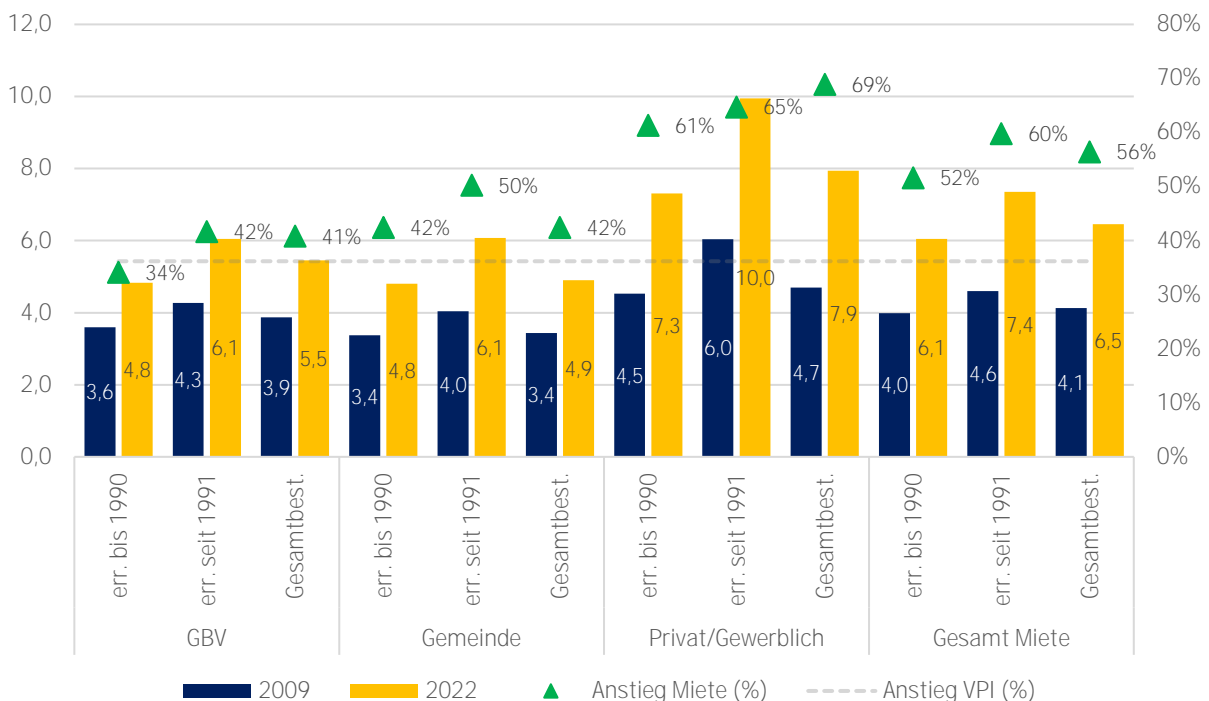
jedoch immer noch deutlich moderater ausfiel als im privaten/gewerblichen Neubau (seit 1991 err.). Dies ist im GBV-Sektor in erster Linie mit dem System der kostendeckenden Entgeltberechnung zu erklären. Einerseits sind neuere Bestände noch in der Kreditrückzahlungsphase und andererseits kommen durch den stetigen Neubau laufend neue Wohnungen hinzu, deren Miete über dem GBV-Durchschnitt liegen (u.a. auch aufgrund der deutlichen Steigerung der Baukosten). Letzteres kann man als den sogenannten „Neubaueffekt“ bezeichnen, also dem stärkeren Ansteigen der Neubau- und Gesamtmieten im Vergleich zu den älteren Beständen aufgrund der regen Bautätigkeit im gemeinnützigen Sektor.

Im Vergleich dazu sind im privaten/gewerblichen Sektor die Preise quer über alle Gebäudealtersklassen überdurchschnittlich angestiegen. Sowohl die Bestände, die bis 1990 errichtet wurden, als auch jene die seit 1991 errichtet wurden, haben im Zeitraum 2009-2022 Preissteigerungen von 61% bzw. 65% erlebt, und zwar von netto 4,5 Euro pro m² auf 7,3 Euro pro m² (bis 1990 err.) und von netto 6,0 auf 10,0 Euro pro m² (seit 1991 err.). Insbesondere bei Neuvermietungen können die Mieten im privaten/gewerblichen Sektor auch deutlich über die Inflation erhöht werden, während eine Neuvermietung von einer GBV-Wohnungen keinerlei Auswirkung auf das Mietniveau hat, abgesehen von den Variationen, die im Zusammenhang mit den Kreditrückzahlungsbedingungen für GBVs stehen.

Die Anstiege im kommunalen Sektor können – zumindest für Wien, wo hauptsächlich Richtwert- und Kategoriemieten zur Anwendung kommen – einerseits mit der Koppelung an den VPI erklärt werden und andererseits mit der Umwandlung von Kategorie- in Richtwertmieten bei Neuvermietungen. Insgesamt stiegen die Nettomieten im kommunalen Wohnbau um 42%. Aufgrund der Tatsache, dass nur 8% des kommunalen Wohnbaus seit 1991 errichtet wurden, ist eine Unterscheidung zwar statistisch möglich, jedoch inhaltlich wenig aussagekräftig.

Abbildung 9: Anstieg der Nettomieten pro m² nach Rechtsform und Gebäudealter, 2009 - 2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009 und 2022, eigene Auswertung



6. Entwicklung der Mieten in den Bundesländern, 2009-2022

Die Entwicklung der Mieten in den Bundesländern weist auch einige markante Unterschiede auf, vor allem, was die Preisentwicklung in den unterschiedlichen Sektoren betrifft. In der Mehrzahl der Bundesländer haben sich im Zeitraum 2009-2022 die privaten/gewerblichen Mieten deutlich stärker nach oben entwickelt als im gemeinnützigen Sektor. Den stärksten Anstieg der Bruttomieten pro m² gab es mit +66% im privaten/gewerblichen Sektor in Wien, gefolgt von Niederösterreich (+57%) und Tirol (+55%). Etwas geringer fielen die Anstiege im privaten/gewerblichen Sektor in der Steiermark (39%) und Salzburg (45%) aus. Bei Salzburg sei jedoch hinzugefügt, dass die Mieten hier in absoluten Zahlen bereits die höchsten von allen Bundesländern sind.

Auch im gemeinnützigen Sektor gibt es Unterschiede in den Anstiegen, allerdings auf einem niedrigeren Niveau als im privaten/gewerblichen Sektor. Über dem GBV-Durchschnitt liegen die Preisanstiege im Burgenland und in Tirol. Im Burgenland ist die Ursache dafür im bereits erwähnten „Neubaueffekt“ zu suchen, also dem überproportionalen Zuwachs an (etwas) teureren Neubauwohnungen (siehe auch Erklärung in Abschnitt 3). Unterdurchschnittliche Anstiege der GBV-Mieten im Zeitraum 2009-2022 sind in den Bundesländern Wien, Niederösterreich und Kärnten zu verzeichnen (38%-39%). Die Mieten im kommunalen Wohnbau sind im genannten Zeitraum in etwa gleich stark gestiegen wie die Mieten im gemeinnützigen Sektor. In Wien, wo der Großteil des österreichweiten kommunalen Wohnungsbestand zu finden ist, lag der Anstieg bei 38%.

Bundesländer

In absoluten Zahlen findet man die aktuell höchsten durchschnittlichen Bruttomieten im privaten/gewerblichen Sektor in Salzburg (11,6 EUR pro m²), gefolgt von Tirol (11,5 EUR pro m²) und Vorarlberg (11,4 EUR pro m²). Deutlich unter dem Österreich-Durchschnitt von 10,2 EUR pro m² liegende Mieten findet man in den Bundesländern Burgenland (7,2 EUR pro m²), Kärnten (8,1 EUR pro m²) und Niederösterreich (8,5 EUR pro m²), wobei es innerhalb von Niederösterreich starke Unterschiede zwischen ländlichen (7,2 EUR pro m²) und urbanen (9,2 EUR pro m²) Regionen gibt.

Auch im gemeinnützigen Sektor gibt es Variationen bei den Mieten, die jedoch weniger stark ausgeprägt sind als im privaten/gewerblichen Bereich. Die Spannweite reicht von 6,6 EUR pro m² brutto im Burgenland bis zu 8,9 EUR pro m² in Salzburg. Im kommunalen Bestand liegt die Durchschnittsmiete österreichweit mit 7,4 EUR pro m² leicht unter dem GBV-Bestand. In Wien machte die durchschnittliche Miete im Gemeindebau 7,6 EUR pro m² aus.

Landeshauptstädte / Urbanisierungsgrad

In urbanen Räumen und vor allem in den Landeshauptstädten sind die Mieten überdurchschnittlich hoch. Die österreichweit höchsten privaten/gewerblichen Bruttomieten findet man in den Städten Innsbruck (13,7 EUR pro m²), Salzburg (13,3 EUR pro m²) und in den urbanen Gebieten Vorarlbergs (11,7 EUR pro m²). Die Gebiete Westösterreichs liegen somit im privaten/gewerblichen Sektor deutlich über den Mieten von Ostösterreich. Nichtsdestotrotz liegen auch in vielen anderen Städten Österreichs die Bruttomieten pro m² bereits deutlich jenseits der 10 Euro-Marke. Die durchschnittliche Bruttomiete im Großraum Linz-Wels beträgt etwa 11 EUR pro m², gefolgt von

Wien mit 10,8 EUR pro m² und Graz mit 10,6 EUR pro m². Insbesondere in den westlichen Bundesländern Vorarlberg, Tirol und Salzburg sind jedoch auch die Mieten im ländlichen Raum als hoch einzustufen. Im Vergleich dazu sind die Mieten in den ländlichen Räumen in den Bundesländern Steiermark, Oberösterreich, Niederösterreich und Kärnten deutlich unterdurchschnittlich.

Mietvertragsdauer

Die Mietvertragsdauer hat einen bedeutenden Einfluss auf die Miethöhe. Je älter ein Mietvertrag ist, desto günstiger sind in der Regel die Mieten. Das gilt zwar grundsätzlich für alle Rechtsformen, die Differenz zwischen alten und neuen Mietverträgen ist jedoch vor allem im privaten/gewerblichen Sektor ausgeprägt. Während die durchschnittliche Bruttomiete in privaten Mietverträgen die vor mehr als 30 Jahren abgeschlossen wurden bei 5,2 EUR pro m² liegt, ist es mehr als doppelt so viel (11,4 EUR pro m²) in Mietverträgen, die in den vergangenen zwei Jahren abgeschlossen wurden. Im gemeinnützigen Sektor liegt die Spanne zwischen den ältesten Mietverträgen (30+ Jahre) und den neuesten Mietverträgen (<2 Jahre) zwischen 6,3 und 8,4 EUR pro m².

Gebäudealter

Mieten in neueren Gebäuden sind durchschnittlich höher als Mieten in älteren Gebäuden. Dies gilt mit einigen wenigen Ausnahmen für alle Rechtsformen. Am deutlichsten ist die Kluft wiederum im privaten/gewerblichen Sektor. Während die durchschnittliche Bruttomiete in Gebäuden, die vor 1944 errichtet wurden bei 9,2 EUR pro m² liegt, ist die Durchschnittsmiete in seit 2011 errichteten Gebäuden 13,8 EUR pro m². Auch im gemeinnützigen und im kommunalen Wohnbau sind neuere Wohnungen etwas teurer als ältere Wohnungen, die Preisspanne ist jedoch deutlich geringer als im privaten/gewerblichen Sektor. Während die Bruttomiete für eine seit 2011 errichtete GBV-Mietwohnung 8,5 EUR pro m² beträgt, liegt die Miete im älteren GBV-Bestand bei rund 7 EUR pro m².

Abbildung 10: Entwicklung der Bruttomieten inkl. BK pro m2, 2009-2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus, eigene Darstellung

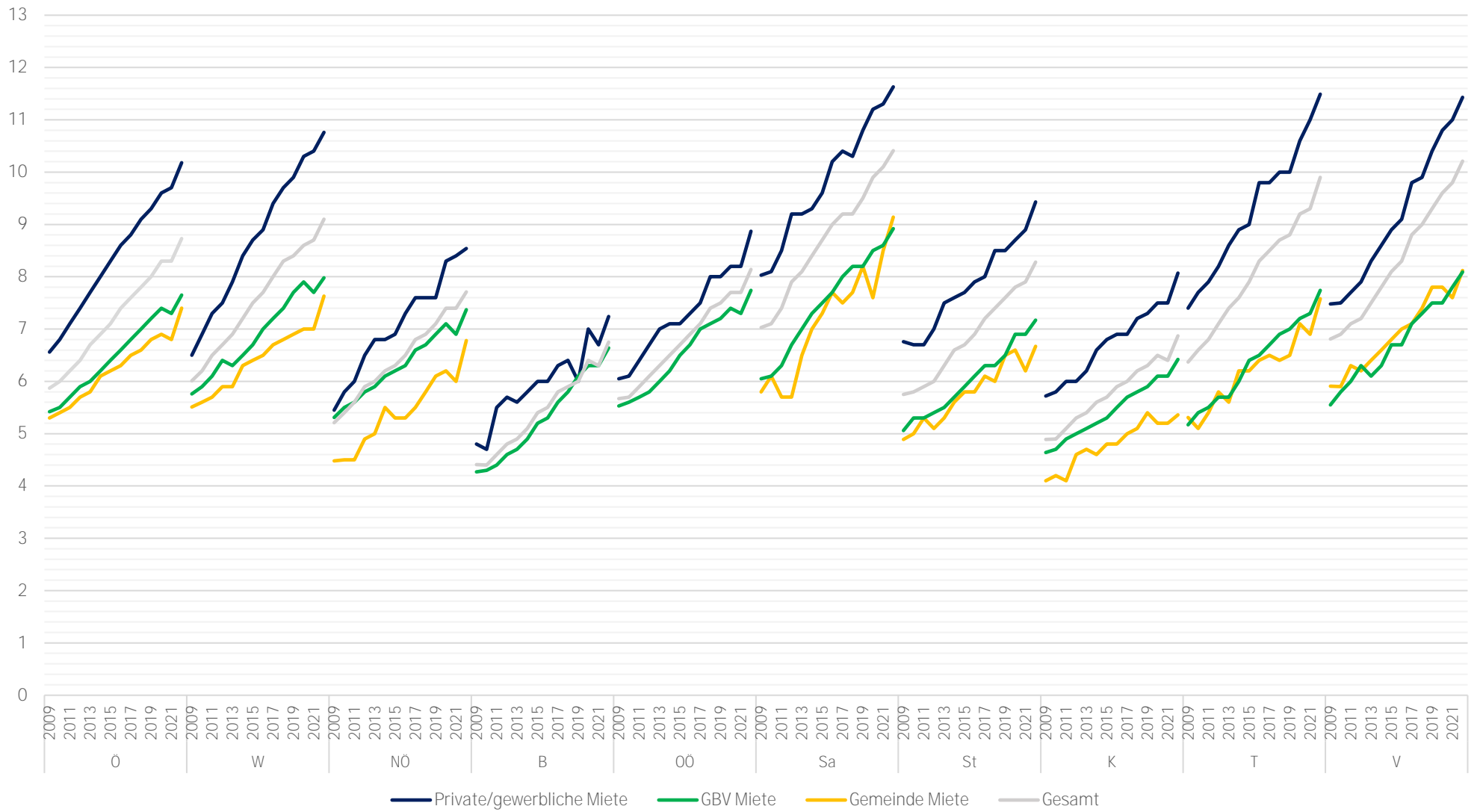


Abbildung 11: Nettomiete, Betriebskosten, Bruttomiete pro m2 nach Rechtsform und Bundesland

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Darstellung

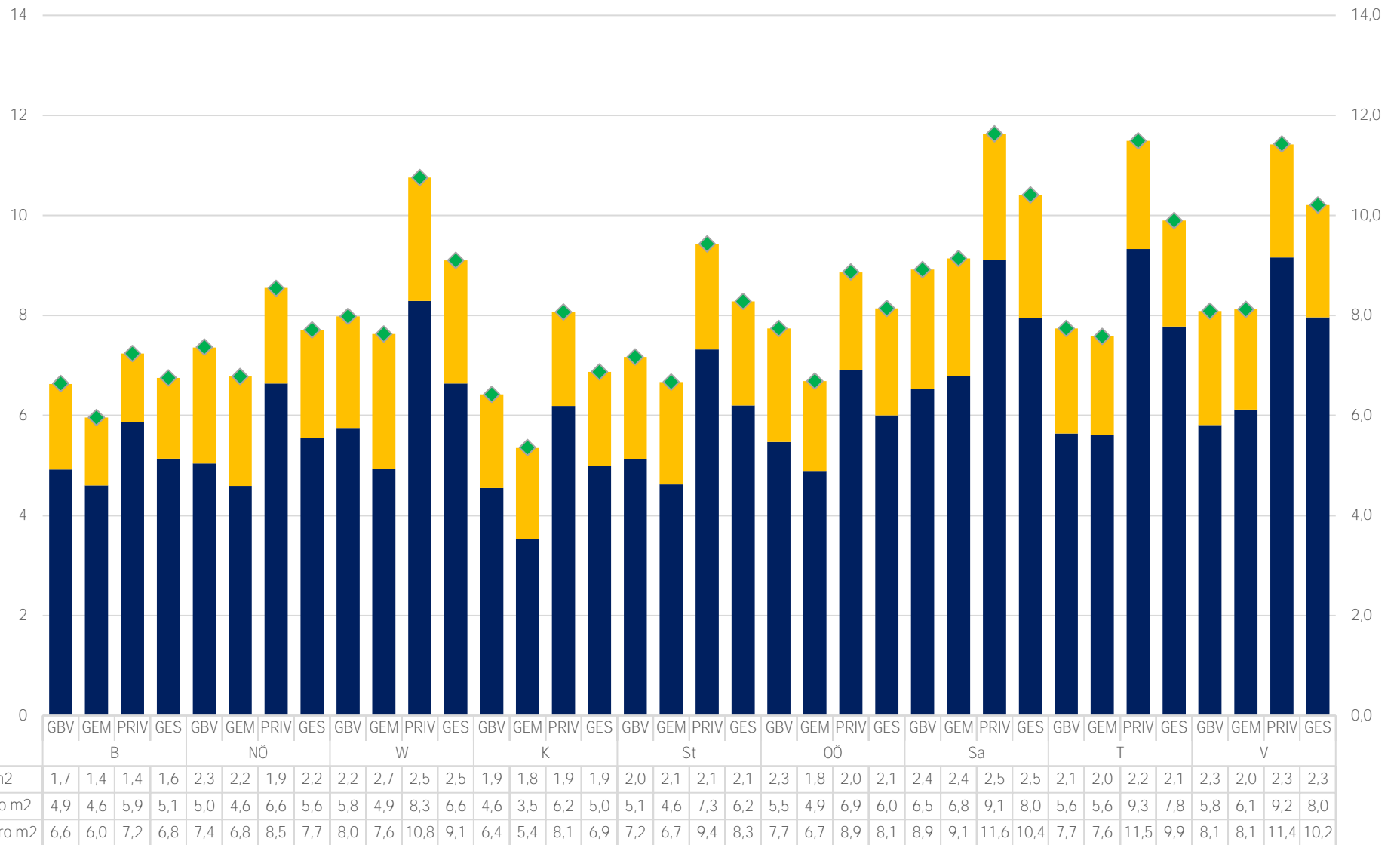


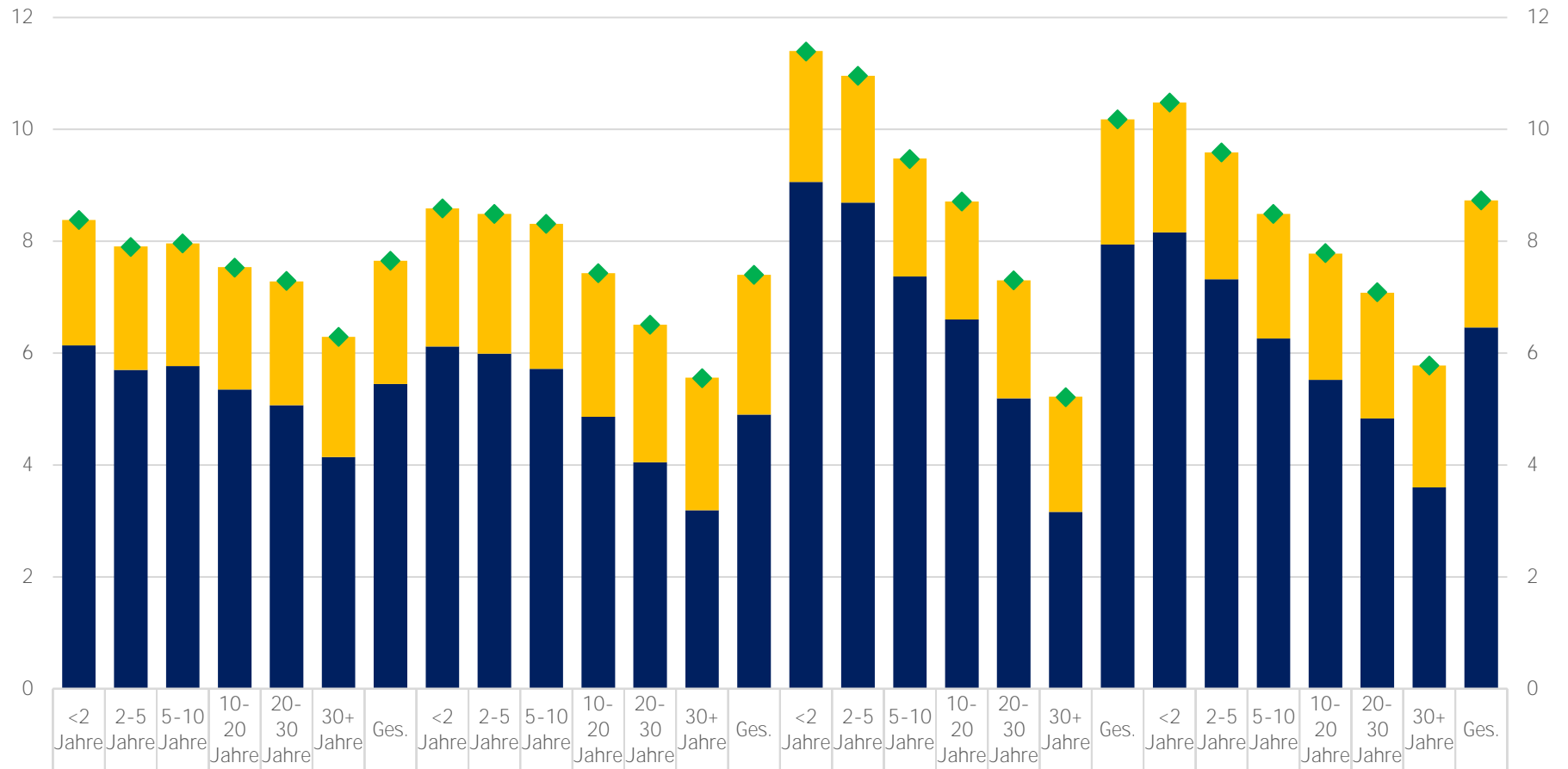
Tabelle 2: Nettomieten, Betriebskosten und Bruttomieten in städtischen und ländlichen Regionen (Landeshauptstädte)

Quelle: Statistik Austria. Mikrozensus 2022, eigene Auswertung

		GBV Miete			Gemeinde Miete			Private/gewerbliche Miete			Total		
		Netto	BK	Brutto	Netto	BK	Brutto	Netto	BK	Brutto	Netto	BK	Brutto
Burgenland													
	kleinstädtisch	4,8	1,8	6,6	5,0	1,8	6,8	6,7	1,6	8,2	5,3	1,8	7,1
	ländlich	5,0	1,7	6,6	4,4	1,1	5,5	5,4	1,2	6,6	5,0	1,5	6,6
Niederösterreich													
	kleinstädtisch	5,1	2,4	7,5	4,6	2,2	6,9	7,1	2,1	9,2	5,7	2,3	8,0
	ländlich	4,9	2,2	7,1	4,5	2,0	6,5	5,7	1,5	7,2	5,2	1,9	7,1
Wien	Wien	5,8	2,2	8,0	4,9	2,7	7,6	8,3	2,5	10,8	6,6	2,5	9,1
Kärnten													
	städtisch	4,6	2,1	6,7	4,0	2,2	6,2	7,1	2,3	9,4	5,5	2,2	7,7
	kleinstädtisch	4,6	1,9	6,5	3,6	1,8	5,4	6,2	1,9	8,1	5,0	1,9	6,9
	ländlich	4,4	1,7	6,1	2,9	1,3	4,2	5,1	1,4	6,5	4,5	1,6	6,1
Steiermark													
	Graz	5,6	2,4	8,0	5,3	2,5	7,8	8,3	2,4	10,6	7,4	2,4	9,8
	kleinstädtisch	4,9	2,0	6,9	4,1	1,9	6,0	6,3	1,9	8,3	5,3	2,0	7,3
	ländlich	5,3	1,8	7,1	4,2	1,5	5,7	6,0	1,7	7,7	5,5	1,7	7,2
Oberösterreich													
	Linz-Wels	5,3	2,3	7,6	6,5	2,4	9,0	8,8	2,3	11,0	6,2	2,3	8,5
	kleinstädtisch	5,5	2,3	7,8	4,5	2,0	6,5	6,7	2,1	8,8	5,9	2,2	8,1
	ländlich	5,8	2,1	7,9	4,5	1,4	6,0	6,0	1,6	7,6	5,9	1,8	7,6
Salzburg													
	Salzburg Stadt	6,4	2,4	8,7	6,7	2,4	9,1	10,4	2,9	13,3	8,7	2,6	11,3
	kleinstädtisch	6,7	2,5	9,1	6,7	2,5	9,2	8,4	2,4	10,9	7,5	2,5	10,0
	ländlich	6,7	2,3	9,1	6,9	2,1	9,0	7,4	2,0	9,4	7,1	2,1	9,2
Tirol													
	Innsbruck	5,6	2,3	7,9	5,6	2,1	7,7	11,3	2,5	13,7	8,9	2,4	11,2
	kleinstädtisch	5,6	2,0	7,6	5,5	2,0	7,4	8,4	2,2	10,6	7,0	2,1	9,1
	ländlich	5,9	1,9	7,8	6,2	1,4	7,6	7,8	1,7	9,5	7,3	1,7	9,1
Vorarlberg													
	städtisch												
	kleinstädtisch	5,8	2,3	8,1	6,1	2,0	8,2	9,4	2,3	11,7	8,0	2,3	10,3
	ländlich	6,1	2,5	8,6	6,1	1,7	7,8	7,4	1,7	9,1	7,1	1,8	8,9
Österreich													
	städtisch	5,7	2,3	7,9	5,0	2,7	7,6	8,6	2,5	11,0	6,8	2,4	9,3
	kleinstädtisch	5,3	2,2	7,5	4,7	2,1	6,8	7,5	2,1	9,7	6,2	2,2	8,3
	ländlich	5,2	2,0	7,2	4,5	1,6	6,1	6,3	1,6	7,9	5,7	1,8	7,5

Abbildung 12: Nettomiete, Betriebskosten, Bruttomiete pro m2 nach Mietvertragsdauer

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Darstellung



	GBV Miet							Gemeinde Miet							Private/gewerbliche Miet							Total						
	<2 Jahre	2-5 Jahre	5-10 Jahre	10-20 Jahre	20-30 Jahre	30+ Jahre	Ges.	<2 Jahre	2-5 Jahre	5-10 Jahre	10-20 Jahre	20-30 Jahre	30+ Jahre	Ges.	<2 Jahre	2-5 Jahre	5-10 Jahre	10-20 Jahre	20-30 Jahre	30+ Jahre	Ges.	<2 Jahre	2-5 Jahre	5-10 Jahre	10-20 Jahre	20-30 Jahre	30+ Jahre	Ges.
■ Betriebskosten	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,5	2,5	2,6	2,6	2,5	2,4	2,5	2,3	2,3	2,1	2,1	2,1	2,1	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3
■ Nettomiete	6,1	5,7	5,8	5,4	5,1	4,1	5,5	6,1	6,0	5,7	4,9	4,1	3,2	4,9	9,1	8,7	7,4	6,6	5,2	3,2	7,9	8,2	7,3	6,3	5,5	4,8	3,6	6,5
◆ Bruttomiete	8,4	7,9	8,0	7,5	7,3	6,3	7,7	8,6	8,5	8,3	7,4	6,5	5,6	7,4	11,4	11,0	9,5	8,7	7,3	5,2	10,2	10,5	9,6	8,5	7,8	7,1	5,8	8,7

Abbildung 13: Nettomiete, Betriebskosten, Bruttomiete pro m2 nach Errichtungsjahr des Gebäudes

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Darstellung

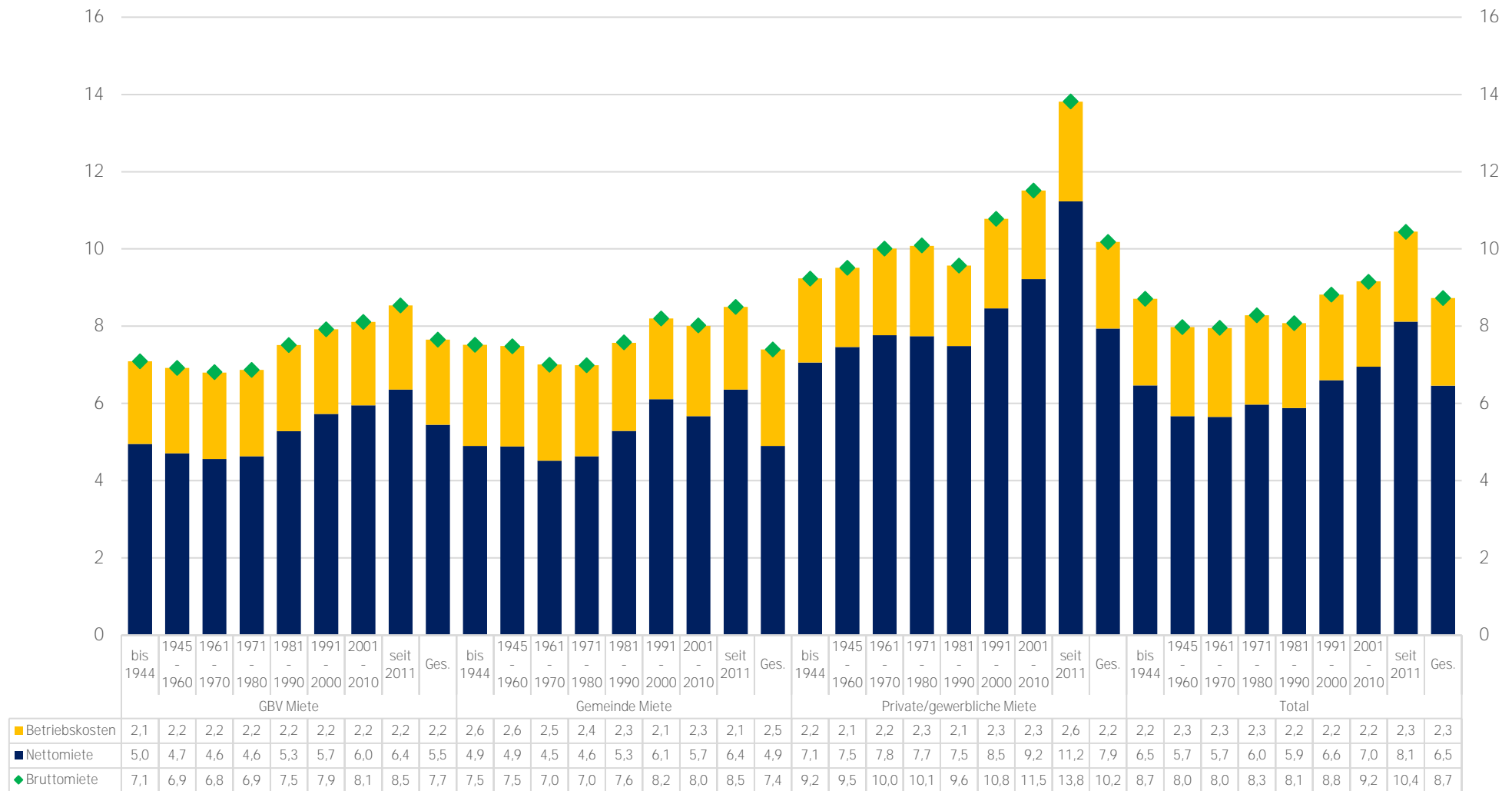


Tabelle 3: Anstieg der Bruttomieten nach Rechtsform in den Bundesländern, 2009 – 2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009 und 2022, eigene Auswertung

Bundesland	Private / gewerbliche Miete	Gemeinde Miete	GBV-Miete	Gesamt
T	55%	43%	50%	55%
B	51%		56%	53%
W	66%	38%	39%	51%
V	53%	37%	46%	50%
Ö	55%	40%	41%	49%
Sa	45%	58%	47%	48%
NÖ	57%	51%	39%	48%
St	39%	36%	42%	44%
OÖ	47%	37%	40%	44%
K	41%	31%	38%	40%

Abbildung 14: Bruttomieten pro m2 nach Rechtsform in den Bundesländern

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Darstellung

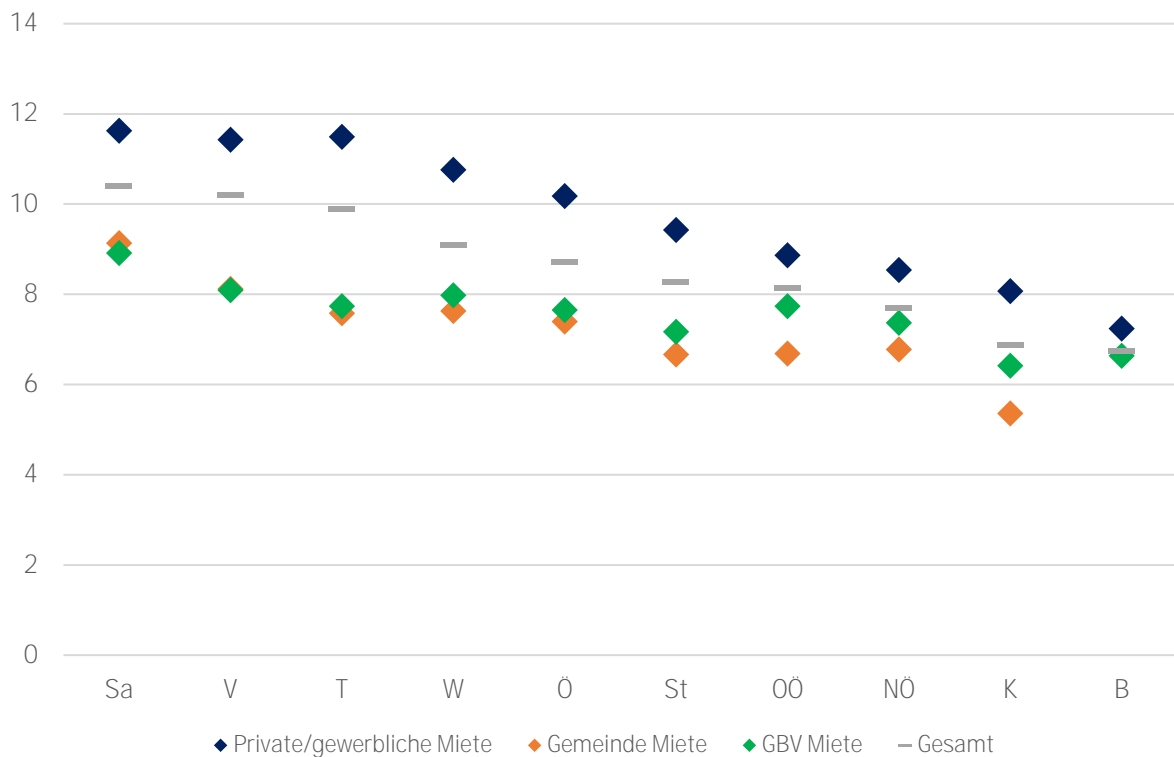


Tabelle 4: Bruttomieten pro m2 nach Rechtsform in den Bundesländern

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Auswertung

	Ö	W	NÖ	B	OÖ	Sa	St	K	T	V
Private/gewerbliche Miete	10,2	10,8	8,5	7,2	8,9	11,6	9,4	8,1	11,5	11,4
Gemeinde Miete	7,4	7,6	6,8		6,7	9,1	6,7	5,4	7,6	8,1
GBV-Miete	7,7	8,0	7,4	6,6	7,7	8,9	7,2	6,4	7,7	8,1
Gesamt	8,7	9,1	7,7	6,8	8,1	10,4	8,3	6,9	9,9	10,2

7. Preisunterschied GBV und private/gewerbliche Miete

Der Preisunterschied zwischen GBV-Mietwohnungen und privaten/gewerblichen Mietwohnungen ist zwischen 2009 und 2022 ebenfalls gestiegen. Während die durchschnittliche Bruttomiete für eine GBV-Mietwohnungen im Jahr 2009 um 17% unter einer privaten/gewerblichen Wohnung war, so lag die Preisdifferenz im Jahr 2022 bei 25%. Besonders klar ist der Preisunterschied in den Bundesländern Wien (von 11% auf 26%) und in Niederösterreich (von 3% auf 14%) gestiegen. In absoluten Zahlen ist das Preisdifferential zwischen privaten/gewerblichen Mietwohnungen und GBV-Mietwohnungen von 1,1 Euro pro m2 im Jahr 2009 auf 2,5 Euro pro m2 im Jahr 2022 gestiegen. Auch im Vorjahr (Q4/2021-Q4/2022) kam es aufgrund der unterschiedlichen Mietdynamiken im privaten/gewerblichen und im GBV-Sektor zu einem weiteren Auseinanderklaffen des Mietdifferenzials auf 2,8 Euro pro m2 (bzw. 26%) im Q4/2022.

Am deutlichsten ist der Preisunterschied in urbanen Räumen (28% Brutto, 34% Netto) und in den westlichen Bundesländern ausgeprägt. In Innsbruck etwa liegt die durchschnittliche GBV-Bruttomiete um 43% unter der privaten/gewerblichen Miete (Nettomiete 51%). Bei über 30% liegt auch der Unterschied in der durchschnittlichen Bruttomiete in gesamt Tirol, in der Stadt Salzburg, im Großraum Linz/Wels und in den urbanen Räumen Vorarlbergs. Geringer ausgeprägt sind die Preisunterschiede in ländlichen Räumen. Nichtsdestotrotz liegen auch in den ländlichen Regionen Österreichs die GBV-Bruttomieten noch 9% unter den privaten/gewerblichen Mieten (Nettomiete 17%). Im kleinstädtischen Raum liegt das Differential bei 22% (Nettomiete 30%).

Abbildung 15: Prozent GBV-Miete günstiger als private/gewerbliche Miete

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009-2022, eigene Darstellung

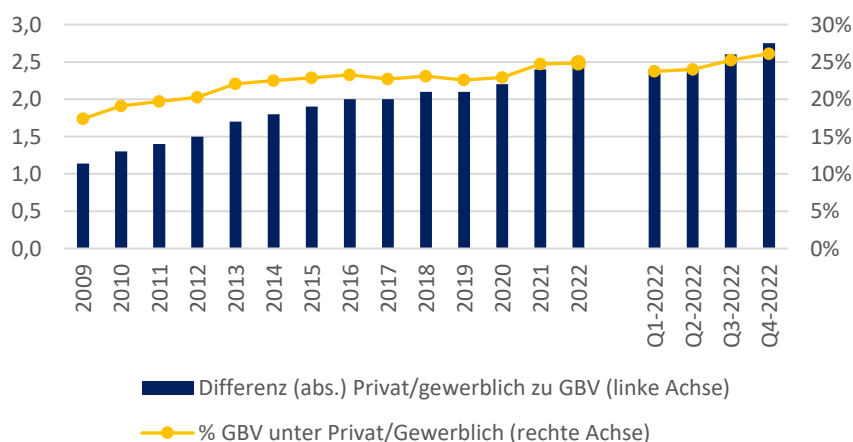


Abbildung 16: Preisvorteil GBV Miete zu privater/gewerblicher Miete 2009 und 2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009 und 2022, eigene Darstellung

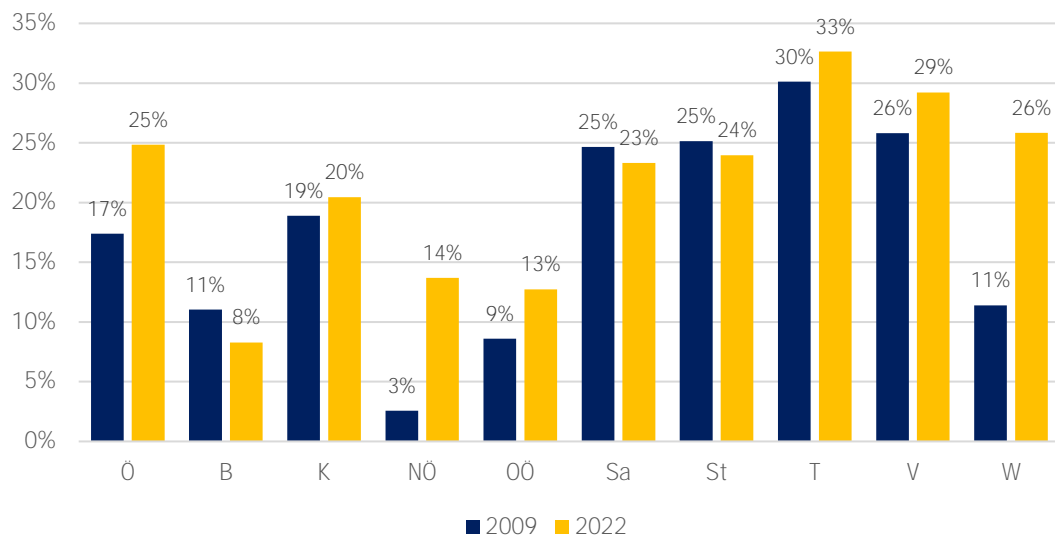
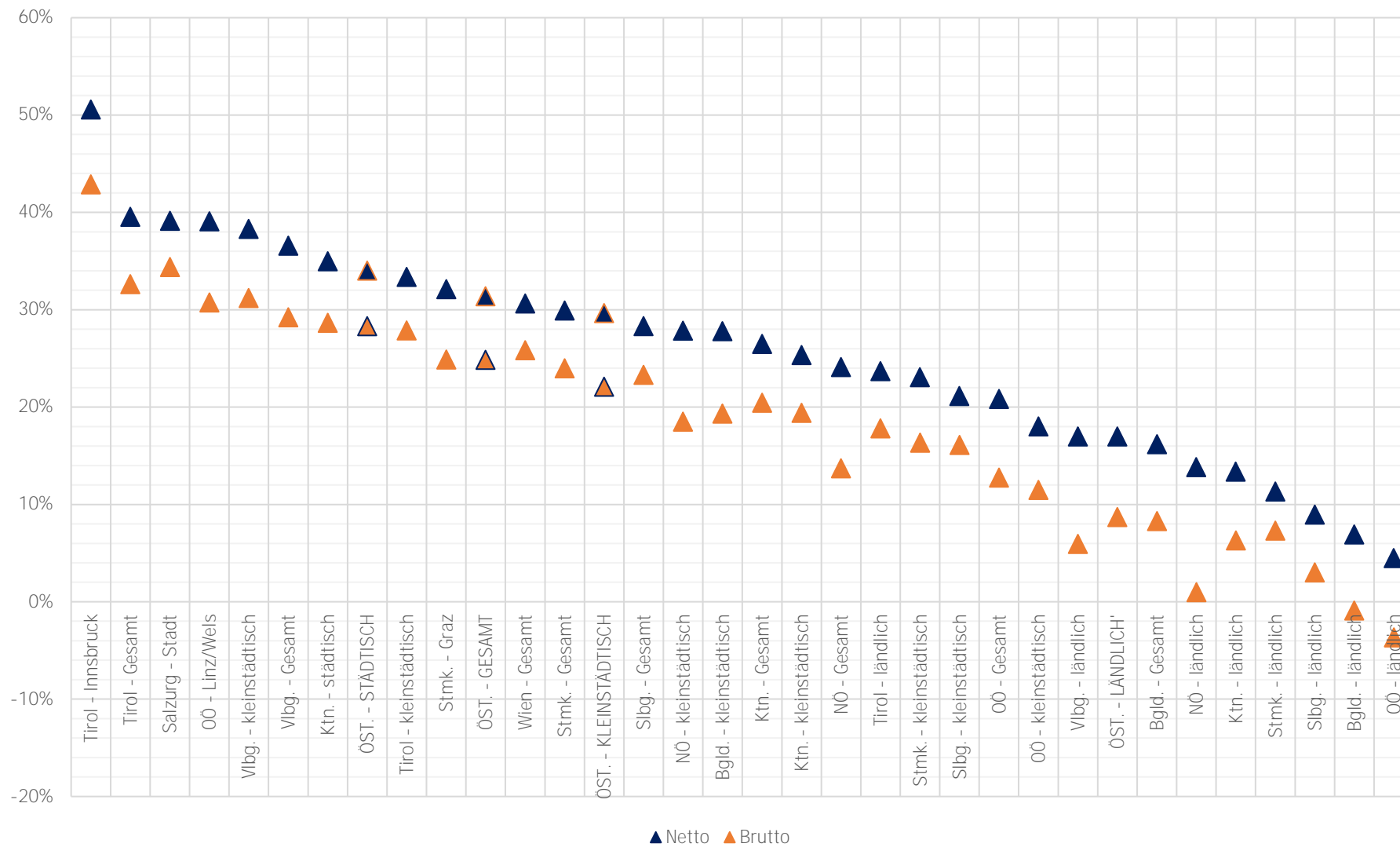


Abbildung 17: Mietvorteil GBV: % GBV-Mieten (Netto und Brutto) unter privater/gewerblicher Miete (pro m2)

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Darstellung



8. Mieten nach Rechtsform und Miettyp (inkl. Richtwert/Kategorie)

Die Aufgliederung des privaten/gewerblichen Mietsektors nach Richtwertmiete, Kategoriemiete und freier Mietzinsbildung zeigt, dass zwischen den Wohnungen, die dem Richtwertgesetz unterliegen und den privaten/gewerblichen Mietwohnungen, die keiner Mietzinsbegrenzung unterliegen, der Unterschied lediglich 0,8 EUR pro m² beträgt. Während im unregulierten privaten Mietsektor im Jahr 2022 eine durchschnittliche Bruttomiete von 10,8 EUR pro m² verrechnet wurde, waren es bei Wohnungen, die dem Richtwertgesetz unterliegen 10 EUR pro m². Sogenannte Kategoriwohnungen waren dagegen mit einer Durchschnittsmiete von 5,2 EUR pro m² deutlich günstiger. Am höchsten sind die Preise für Richtwertwohnungen in Salzburg (11,7 EUR pro m²), in Vorarlberg (10,9 EUR pro m²) und in Wien (10,6 EUR pro m²). Die günstigsten Richtwertwohnungen findet man im Burgenland (7,1 EUR pro m²) und in Kärnten (7,9 EUR pro m²). Auch bei den kommunalen Mietwohnungen der Stadt Wien erkennt man einen deutlichen Unterschied zwischen den Mieten, die dem Richtwertgesetz unterliegen (8,5 EUR pro m²) und jenen, die noch sogenannte Kategoriwohnungen (6,2 EUR pro m²) sind. Insbesondere in Wien fällt bei der aufgeschlüsselten Betrachtung auch die deutliche Preisdifferenz zwischen den privaten unregulierten Mieten (12,8 EUR pro m²) und den preisregulierten Richtwertmieten auf (10,6 EUR pro m²).

Hinsichtlich der Preisentwicklung im Zeitraum 2009 und 2022 zeigt sich, dass die privaten unregulierten Mieten von allen Miettypen am stärksten gestiegen sind, und zwar um 59% (Netto) bzw. 51% (Brutto). Die Mieten von Wohnungen, die dem Richtwert unterliegen sind im privaten Sektor um 51% (Netto) bzw. 42% (Brutto) gestiegen. Durch die mehrmalige Anhebung der Kategoriemieten im Laufe des Jahres 2022 bzw. der deutlichen Anhebung der Richtwertsätze ebenfalls im Jahr 2022, wird noch ein Blick speziell auf die Quartalsdaten gemacht. Die Quartalswerte zeigen im Vergleich zu den Anstiegen der durchschnittlichen Jahreswerte für 2021 und 2022 die gestiegene Dynamik in der Mietpreisentwicklung. Während der Anstieg der Jahresdurchschnittswerte (von 2021 auf 2022) 4,9% betrug, zeigt sich anhand der Quartalsdaten, dass es insbesondere seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu einem überdurchschnittlichen Anstieg, sowohl bei den Richtwert- und Kategoriemieten als auch bei den unregulierten privaten/gewerblichen Mieten kam. Im Zeitraum Q4/2021-Q4/2022 sind die Mieten in Haushalten, die in Kategoriwohnungen leben um durchschnittlich 8,4% gestiegen und jene von Haushalten in Richtwertwohnungen um 7,1%. Die Mieten im unregulierten privaten/gewerblichen Sektor sind um 7,5% gestiegen. Im gemeinnützigen Sektor sind die Bruttomieten im Vergleichszeitraum um 5,6% gestiegen. Auch die meisten Mietverträge im unregulierten privaten Mietsektor zeigen also eine deutliche Aufwärtsbewegung, die mit der Koppelung von Mietverträgen an den Verbraucherpreisindex im Zusammenhang steht.

Abbildung 18: Nettomiete, Betriebskosten, Bruttomiete pro m2 nach Rechtsform und Miettyp

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009 und 2022, eigene Auswertung

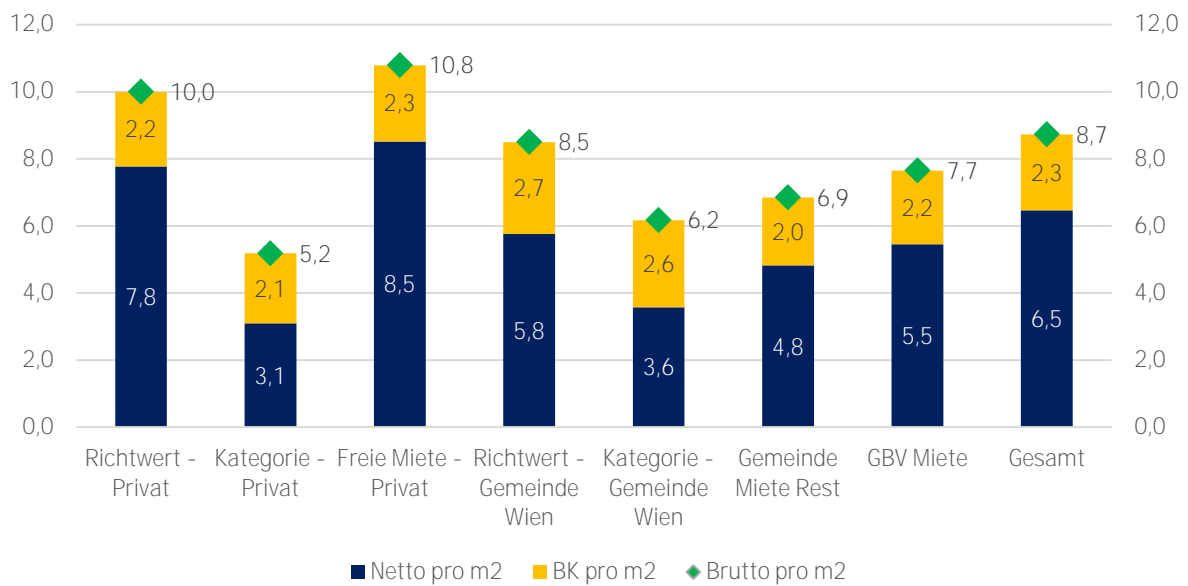


Tabelle 5: Bruttomieten pro m2 nach Rechtsform und Miettyp in den Bundesländern

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2022, eigene Auswertung

	Miettyp	B	NÖ	W	K	St	OÖ	Sa	T	V	Ö
Privat/ Gewerblich	Richtwertmiete	7,1	8,2	10,6	7,9	8,9	8,5	11,7	10,5	10,9	10,0
	Kategoriemiete			5,2	4,6	4,8			5,9		5,2
	Freie Miete	7,3	8,8	12,8	8,3	9,9	9,1	11,7	11,9	11,6	10,8
	Gesamt Private Miete	7,2	8,5	10,8	8,1	9,4	8,9	11,6	11,5	11,4	10,2
Gemeinde	Richtwertmiete			8,5							8,5
	Kategoriemiete			6,2							6,2
	Restl. Österreich	6,0	6,8		5,4	6,7			7,6	8,1	6,9
	Gesamt Gemeinde	6,0	6,8	7,6	5,4	6,7			7,6	8,1	7,4
GBV	GBV-Miete	6,6	7,4	8,0	6,4	7,2	7,7	8,9	7,7	8,1	7,7
Gesamt	Alle Mietsegmente	6,8	7,7	9,1	6,9	8,3	8,1	10,4	9,9	10,2	8,7

Abbildung 19: Anstieg der Mieten (Brutto und Netto) nach Rechtsform und Miettyp, 2009-2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2009 und 2022, eigene Auswertung

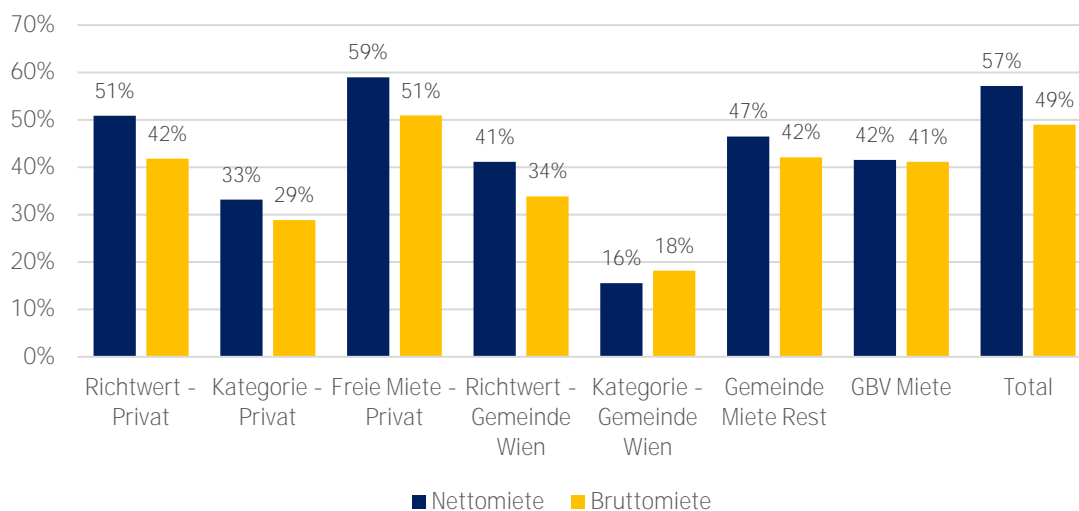


Tabelle 6: Anstieg der Bruttomieten pro m2 nach Miettyp zwischen 2021 und 2022 (Auswahl)

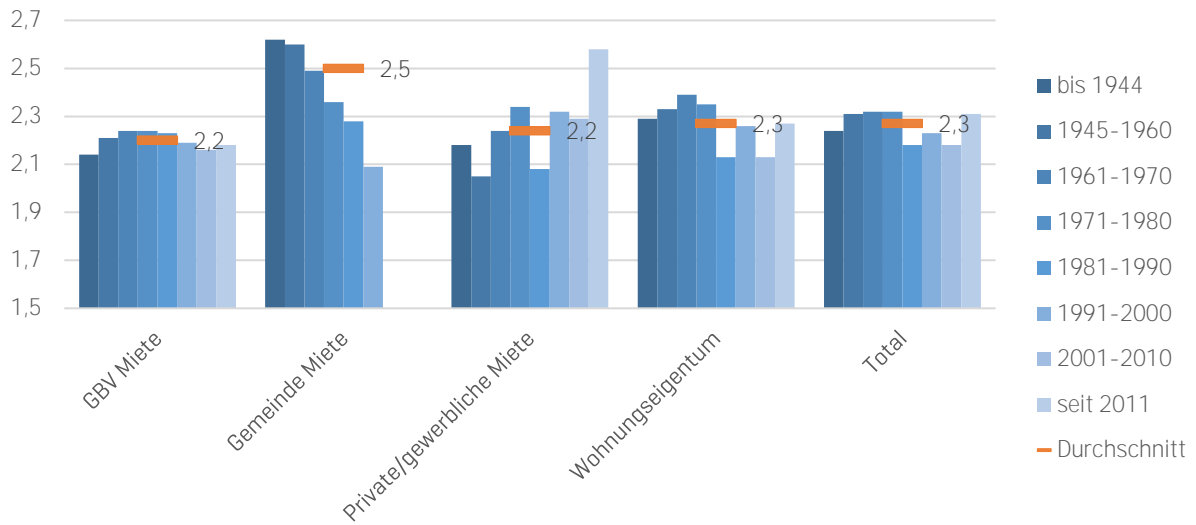
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021 und 2022 (Quartalsdaten), eigene Auswertung

	Q4-2021	Q1-2022	Q2-2022	Q3-2022	Q4-2022	Steigerung Q4/21-Q4/22	2021	2022	Steigerung 2021-2022
Richtwertmieten (PRIV+GEM)	9,2	9,3	9,3	9,7	9,8	7,1%	9,2	9,5	3,8%
Kategoriemieten (PRIV+GEM)	5,5	5,6	5,7	5,9	5,9	8,4%	5,6	5,8	4,1%
Freie Miete - Privat	10,4	10,4	10,6	11,0	11,2	7,5%	10,3	10,8	4,9%
GBV Miete	7,4	7,5	7,6	7,7	7,8	5,6%	7,3	7,7	4,8%
Gesamt	8,4	8,5	8,6	8,9	9,0	7,2%	8,3	8,7	4,9%

9. Betriebskosten

Die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter lagen im Jahr 2022 bei 2,3 Euro. Die Betriebskosten variieren weniger stark nach der Rechtsform als die Netto- und Bruttomieten. Die höchsten Betriebskosten findet man im kommunalen Wohnbau, wo vor allem im älteren Gebäudebestand (bis 1970 errichtet) höhere Betriebskosten entstehen. Im privaten/gewerblichen Sektor hingegen liegen die Betriebskosten im Neubau deutlich über dem nationalen Durchschnitt. Im gemeinnützigen Sektor weisen die durchschnittlichen Betriebskosten über den Gebäudebestand die geringsten Abweichungen auf.

Abbildung 20: Durchschnittliche Betriebskosten pro m2 nach Rechtsform und Gebäudealter
 Quelle: Statistik Austria. Mikrozensus 2022, eigene Darstellung

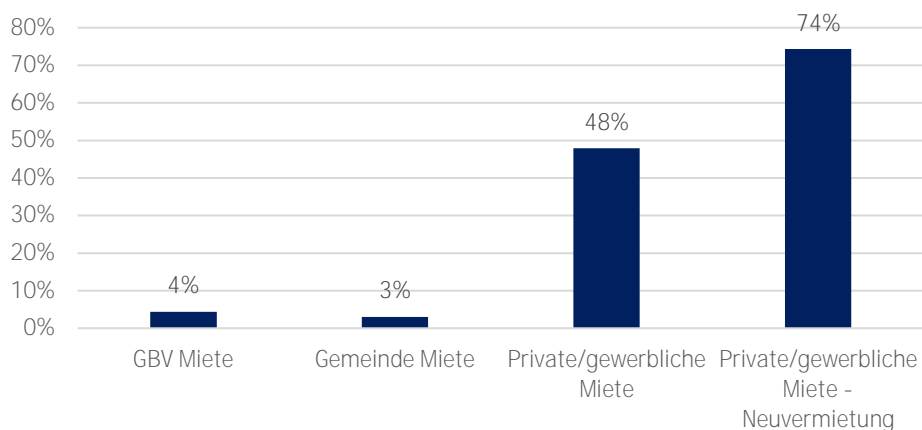


10. Befristung von Mietverträgen

Während Befristungen von Mietverträgen im gemeinnützigen und kommunalen Sektor eine Randerscheinung sind, sind diese bei privaten/gewerblichen Anbietern zur Norm geworden. Rund die Hälfte (48%) aller Mietverträge im privaten/gewerblichen Sektor sind befristet und der Anteil steigt auf 74% bei Neuvermietungen (Mietvertrag <2 Jahre). Im Vergleich dazu sind nur 4% aller Mietverträge im GBV-Sektor und 3% aller Mietverträge im kommunalen Sektor befristet.

Abbildung 21: Anteil der befristeten Mietverhältnisse nach Rechtsform (und Mietvertragsdauer)

Quelle: Statistik Austria. Mikrozensus 2022, eigene Darstellung



Titel:

Kössl, G. (2023): Der österreichische Mietwohnungsmarkt. Bestände, Mieten und Preisentwicklung 2009-2022. Juni 2023. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Impressum

Herausgeber und Verleger: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband.

Gestaltung, Redaktion und für den Inhalt verantwortlich:
Dr. Gerald Kössl

Eigenverlag.

Adresse: Bösendorferstraße 7/II, 1010 Wien. – DVR: 0518263
Wien, im Juni 2023