

DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Periodical Part

Wohnen ; 2014

Provided in Cooperation with:

Statistik Austria, Wien

Reference: Wohnen ; 2014 (2015).

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/11159/2449>

Kontakt/Contact

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics
Düsternbrooker Weg 120
24105 Kiel (Germany)
E-Mail: [rights\[at\]zbw.eu](mailto:rights[at]zbw.eu)
<https://www.zbw.eu/>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

<https://savearchive.zbw.eu/termsfuse>

Terms of use:

This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.



WOHNEN

Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik

Herausgegeben von STATISTIK AUSTRIA



Wien 2015

Auskünfte

Für schriftliche oder telefonische Anfragen steht Ihnen in der Statistik Austria der Allgemeine Auskunftsdienst unter der Adresse

Guglgasse 13
1110 Wien
Tel.: +43 (1) 711 28-7070
e-mail: info@statistik.gv.at
Fax: +43 (1) 715 68 28

zur Verfügung.

Herausgeber und Hersteller

STATISTIK AUSTRIA
Bundesanstalt Statistik Österreich
1110 Wien
Guglgasse 13

Für den Inhalt verantwortlich

Mag. Dr. Vlasta Zucha
Tel.: +43 (1) 711 28-7328
e-mail: vlasta.zucha@statistik.gv.at

Mag. Richard Heuberger, Kurt Vollmann, Mag. Barbara Bauer

Umschlagfoto

Fotolia

Kommissionsverlag

Verlag Österreich GmbH
1010 Wien
Bäckerstraße 1
Tel.: +43 (1) 610 77-0
e-mail: order@verlagoesterreich.at

ISBN 978-3-902925-73-2

Das Produkt und die darin enthaltenen Daten sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der Bundesanstalt Statistik Österreich (STATISTIK AUSTRIA) vorbehalten. Bei richtiger Wiedergabe und mit korrekter Quellenangabe „STATISTIK AUSTRIA“ ist es gestattet, die Inhalte zu vervielfältigen, verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen und sie zu bearbeiten. Bei auszugsweiser Verwendung, Darstellung von Teilen oder sonstiger Veränderung von Dateninhalten wie Tabellen, Grafiken oder Texten ist an geeigneter Stelle ein Hinweis anzubringen, dass die verwendeten Inhalte bearbeitet wurden.

Die Bundesanstalt Statistik Österreich sowie alle Mitwirkenden an der Publikation haben deren Inhalte sorgfältig recherchiert und erstellt. Fehler können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Genannten übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte, insbesondere übernehmen sie keinerlei Haftung für eventuelle unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die direkte oder indirekte Nutzung der angebotenen Inhalte entstehen. Korrekturhinweise senden Sie bitte an die Redaktion.

© STATISTIK AUSTRIA

Artikelnummer: 20-1782-14

Verkaufspreis: € 19,00

Wien 2015

Vorwort

Das Thema „Wohnen“ gerät regelmäßig in den Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit. Mit der vorliegenden Publikation gibt STATISTIK AUSTRIA einen Überblick zu den verfügbaren Daten der Wohnstatistik – aus primär sozialstatistischer Perspektive. Die Publikation enthält zentrale Daten und Ergebnisse zur Wohnungsversorgung, zur Wohnqualität sowie zu den Miet- und Wohnkosten, die von österreichischen Haushalten getragen werden. Enthalten ist auch ein jährlich wechselndes Schwerpunktthema. Im heurigen Jahr bildet dies ein Kapitel zu wohnbezogenen finanziellen Belastungen sowie zur subjektiven Einschätzung der Wohnkostenbelastung.

Die publizierten Daten und Ergebnisse sind sowohl für die breite Öffentlichkeit wie auch für ein Fachpublikum von Interesse. Sie können dazu dienen, sich zum Thema zu informieren, aber auch als Entscheidungsgrundlage für Verantwortliche aus Politik, Verwaltung und Interessensvertretungen. Marktteilnehmende oder Unternehmen der Immobilienwirtschaft können diese als Informationsquelle benutzen, ebenso wie die Forschung als Grundlage für wissenschaftliche Arbeiten.

In dieser themenorientierten Form erscheint die Publikation bereits zum zweiten Mal. Sie entstand unter Einbeziehung verschiedener Quellen, die Informationen zum Thema „Wohnen“ enthalten und bislang in jeweils eigenen Publikationen erschienen sind. Die Daten wurden zusammengetragen und zu einem Gesamtüberblick zusammengefasst.

Die Inhalte werden sowohl in übersichtlichen Tabellen wie auch in grafischer Form dargestellt. Dort, wo es die Datenlage erlaubt und es methodisch vertretbar ist, werden auch Zeitreihen zur längerfristigen Entwicklung einzelner Merkmale und Indikatoren angeführt. Ergänzend zur Publikation erscheint auf der Website von STATISTIK AUSTRIA ein Tabellenband, der Übersichtstabellen zu den zwei zentralen Datenquellen – der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie EU-SILC – umfasst.



Dr. Konrad Pesendorfer
Fachstatistischer Generaldirektor der STATISTIK AUSTRIA

Wien, im Juni 2015

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	11
Summary	13
1 Einleitung	17
2 Wohnungsbestand	19
3 Wohnsituation	21
3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte.....	21
3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße	24
3.3 Wohnungsausstattung	28
3.4 Wohnungsüberbelag.....	30
3.5 Mangelnde Wohnqualität.....	32
3.6 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen	36
4 Wohnkosten	39
4.1 Kosten für Hauptmietwohnungen	39
4.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile.....	44
4.3 Energiekosten	52
5 Wohnbezogene finanzielle Belastungen und subjektive Wohnkostenbelastung	59
6 Wohnungserrichtung	64
6.1 Bewilligungen.....	64
6.2 Fertigstellungen	66
7 Glossar	68
8 Methodische Hinweise	78
9 Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise	81
10 Weiterführende Informationen	83
11 Quellenverzeichnis	84

Übersichtstabellen

Übersicht 1	Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2011 bis 2014)	19
Übersicht 2	Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland.....	19
Übersicht 3	Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)	20
Übersicht 4	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis	25
Übersicht 5	Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	28
Übersicht 6	Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen).....	31
Übersicht 7	Überbelag nach Rechtsverhältnis, Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen).....	31
Übersicht 8	Prekäre Wohnqualität nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte).....	35
Übersicht 9	Befristung des Mietvertrags bei Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	37
Übersicht 10	Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	37
Übersicht 11	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2007 bis 2014)	40
Übersicht 12	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2007 bis 2014).....	41
Übersicht 13	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland	42
Übersicht 14	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode	43
Übersicht 15	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags	44
Übersicht 16	Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen).....	45
Übersicht 17	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	48
Übersicht 18	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)	49
Übersicht 19	Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)....	50
Übersicht 20	Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte).....	51
Übersicht 21	Gesamte Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen).....	53
Übersicht 22	Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen)....	55
Übersicht 23	Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen).....	56
Übersicht 24	Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen).....	56
Übersicht 25	Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen).....	57
Übersicht 26	(Rück-)Zahlungsschwierigkeiten bei Haus-/Wohnkrediten bzw. Miete und bei Betriebs- bzw. Wohnnebenkosten nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse und Einkommensgruppe.....	60
Übersicht 27	Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2014)	65
Übersicht 28	Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2013)	67
Übersicht 29	Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung	79
Übersicht 30	EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)	79
Übersicht 31	Baumaßnahmenstatistik	80

Grafiken

Grafik 1	Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	21
Grafik 2	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen	22
Grafik 3	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	22
Grafik 4	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse	23
Grafik 5	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	24
Grafik 6	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp.....	24
Grafik 7	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte (2004 bis 2014).....	25
Grafik 8	Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2014).....	26
Grafik 9	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp.....	27
Grafik 10	Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp.....	27
Grafik 11	Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2014)	28
Grafik 12	Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2014).....	29
Grafik 13	Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Haushaltsäquivalenzeinkommen	29
Grafik 14	Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien (2004 bis 2014).....	30
Grafik 15	Indikator „Prekäre Wohnqualität“ nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse und Gebäudeart (Haushalte)	33
Grafik 16	Prekäre Wohnqualität nach Errichtungsjahr des Gebäudes (Haushalte).....	34
Grafik 17	Prekäre Wohnqualität nach Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung (Personen)	35
Grafik 18	Belastung durch die Wohnumgebung nach Gemeindegrößenklasse (Haushalte).....	36
Grafik 19	Indikatoren „Belastung durch die Wohnumgebung“ und „Prekäre Wohnqualität“ (Personen, 2008 bis 2014)	36
Grafik 20	Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer (2004 bis 2014)	38
Grafik 21	Gegenüberstellung der Wohnkosten im Mikrozensus und EU-SILC.....	40
Grafik 22	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete.....	41
Grafik 23	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer.....	43
Grafik 24	Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungs- verpflichtung (Haushalte).....	46
Grafik 25	Median der Wohnkosten und äquivalisierten Wohnkosten nach Gemeindegrößenklasse, Haushaltstyp und Einkommensgruppe, bezogen auf den jeweiligen Gesamtmedian	47
Grafik 26	Median der Wohnkosten pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung (Haushalte).....	48
Grafik 27	Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommens- gruppe und Zielgruppe Europa 2020 (Haushalte)	50
Grafik 28	Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 25%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020	52

Grafik 29	Median der Energiekosten nach Gemeindegrößenklasse, Gebäudeart und Heizungsart (Haushalte).....	54
Grafik 30	Rechtsverhältnis nach Einkommensgruppen (Haushalte).....	59
Grafik 31	Zahlungsschwierigkeiten nach Dezilen des Wohnkostenanteils (Haushalte).....	61
Grafik 32	Einschränkungen bei wohnbezogenen Ausgaben nach Rechtsverhältnis (Haushalte)	62
Grafik 33	Subjektive Wohnkostenbelastung nach Dezilen des Wohnkostenanteils (Haushalte)	62
Grafik 34	Subjektive Wohnkostenbelastung nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlung (Haushalte)	63
Grafik 35	Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2005 bis 2014)	64
Grafik 36	Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2005 bis 2014).....	65
Grafik 37	Bewilligungsrate nach Bundesland (2014).....	66
Grafik 38	Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2011 bis 2013).....	66
Grafik 39	Wohnbaurate nach Bundesland (2013)	67
Grafik 40	Wohnungsaufwand (Mikrozensus-Wohnungserhebung, bis 2012)	81
Grafik 41	Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung, seit 2013)	81
Grafik 42	Wohnkosten bei allen Rechtsverhältnissen (EU-SILC)	82

Tabellenteil

Tabelle 1	Rechtsverhältnis nach Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags	87
Tabelle 2	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete, Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags.....	88
Tabelle 3	Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1.000 für 95% Konfidenzintervall	89
Tabelle 4	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)	90
Tabelle 5	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)	92

ZUSAMMENFASSUNG



Auf Grundlage von drei verschiedenen Datenquellen wird hier zum Thema „Wohnen“ ein aktueller und breit gefasster Überblick gegeben; dabei handelt es sich um Ergebnisse der Mikrozensus-Wohnungserhebung, von EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions) sowie der Baumaßnahmenstatistik. Die Ergebnisse und Indikatoren beziehen sich weitgehend auf das Erhebungs- bzw. Berichtsjahr 2014.

Hälfte der Haushalte lebt in Eigentum

Von den insgesamt 3,77 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich wurden im Jahr 2014 die Hälfte in Eigentum (Haus oder Wohnung) und 42% in Haupt- oder Untermiete bewohnt. Die übrigen 9% entfallen auf verschiedene mietfreie Wohnverhältnisse sowie Dienst- und Naturalwohnungen. In Wien ist die Mietquote besonders hoch – mehr als drei Viertel der Privathaushalte leben in Miete. In den übrigen Bundesländern variiert die Mietquote zwischen 19% im Burgenland und 36% in Salzburg.

Innerhalb der Hauptmietwohnungen wird nach Gemeinde-, Genossenschafts- und anderen (oft privat vermieteten) Hauptmietwohnungen differenziert. Vier von zehn Hauptmietwohnungen werden als Genossenschaftswohnungen bewohnt, etwa ebenso viele als andere (private) Mietwohnungen und beinahe jede fünfte Hauptmietwohnung wird von einer Gemeinde vermietet.

Nettomiete für Hauptmietwohnungen bei 5,0 Euro pro Quadratmeter

Im Jahr 2014 mussten für eine Hauptmietwohnung im Durchschnitt monatlich etwa 465 Euro Miete inklusive Betriebskosten bezahlt werden; davon entfallen 128 Euro auf die Betriebskosten. Das entspricht 6,9 Euro Miete (inkl. Betriebskosten); jeweils gerundet 2 Euro Betriebskosten und 5 Euro Nettomiete pro Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Nettomiete pro Quadratmeter um 4,5% und die Betriebskosten um 2,7%. Die Mietkosten unterscheiden sich nach Mietsegmenten (Gemeinde, Genossenschaft, andere) und dem Bundesland. Diese Ergebnisse wurden auf Grundlage des Mikrozensus berechnet.

Die Wohnungsmieten weisen nach der Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf. Bei Neuverträgen (bis unter zwei Jahre bisheriger Mietdauer) werden für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 8,4 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jäh-

riger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 4,8 Euro Miete inklusive Betriebskosten auf.

Die Mietkosten unterscheiden sich weiters, wenn Haushalte lediglich über befristete Mietverträge verfügen. Bei befristeten Mietverhältnissen betragen die Mietkosten im Durchschnitt aller Hauptmietwohnungen 9,2 Euro pro Quadratmeter. In unbefristeten Mietverhältnissen beläuft sich die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten auf 6,4 Euro pro Quadratmeter.

Ein Viertel gibt mindestens 26% des Haushaltseinkommens fürs Wohnen aus

Auf Basis von EU-SILC können die Wohnkosten aller Privathaushalte dargestellt werden. Die Wohnkosten umfassen dabei all jene Kosten, die durch die Wohnungsnutzung für den befragten Haushalt entstehen (inklusive Zinszahlungen für Wohnraumbeschaffung). Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 464 Euro, d.h. die Hälfte bezahlt weniger, die andere Hälfte mehr fürs Wohnen. Große Unterschiede zeigen sich in der Verteilung der Wohnkosten: 10% aller Haushalte zahlen 243 Euro oder weniger pro Monat für ihre Wohnung bzw. ihr Haus, die obersten 10% der Haushalte haben Wohnkosten von mindestens 810 Euro.

Wesentliche Unterschiede gibt es auch nach dem Rechtsverhältnis: Die Hälfte der Haushalte in Eigentum wendet weniger als 425 Euro (Haus) bzw. 435 Euro (Wohnung) monatlich fürs Wohnen auf. Die höchsten Ausgaben pro Haushalt entfallen auf Wohnungen in (privater) Hauptmiete (also nicht Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen) – der Median liegt in diesem Segment bei 620 Euro pro Wohnung. Das entspricht den folgenden Quadratmeterkosten auf Haushaltsebene: 9,8 Euro (Median) betragen die Wohnkosten pro Quadratmeter in (privaten) Hauptmietwohnungen, 5,2 Euro in Eigentumswohnungen und 3,2 Euro sind bei in Eigentum bewohnten Häusern zu bezahlen.

Die Hälfte der österreichischen Privathaushalte gibt bis zu 16% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, ein Viertel muss 26% oder mehr für das Wohnen aufwenden. Der Wohnkostenanteil hängt mit dem Rechtsverhältnis des Haushaltes an der Wohnung zusammen: Die höchste Wohnkostenbelastung haben Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen – der Wohnkostenanteil gemessen am Haushaltseinkommen beträgt in diesem Segment 27% (Median).

Energiekosten sind ein wesentlicher Bestandteil der Wohnkosten – sie machen im Durchschnitt aller Privathaushalte etwa 28% (Median) der gesamten Wohnko-

sten aus. Das entspricht monatlich 125 Euro pro Wohnung bzw. 1,5 Euro pro Quadratmeter (beides Median).

Durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 100 Quadratmeter

Die durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen liegt bei etwa 100 m². Sie variiert stark nach dem Rechtsverhältnis und Haushaltstyp: Die Wohnungen von Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern sind mit 139 m² mit Abstand die größten. Haushalten in Mietwohnungen stehen je nach Art der Hauptmiete durchschnittlich zwischen 61 m² (Gemeindewohnungen) und 71 m² (Genossenschaftswohnungen sowie andere Hauptmietwohnungen) zur Verfügung.

Familien mit Kindern bewohnen mit 126 m² eher größere Wohneinheiten. In diesen stehen pro Person durchschnittlich 33 m² Wohnfläche zur Verfügung, während der Gesamtdurchschnitt aller Hauptwohnsitzhaushalte bei 45 m² pro Person liegt. Die meiste Wohnfläche pro Person haben ältere, alleinlebende Personen mit 82 m².

Etwa 142.000 Haushalte von Überbelag betroffen

Von den 3,8 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren auf Basis von EU-SILC im Jahr 2014 etwa 142.000 als überbelegt einzustufen. Das entspricht 4% aller Haushalte und 6% der Wohnbevölkerung, die von beengten Wohnverhältnissen betroffen sind. Überdurchschnittlich häufig betroffen sind Mehrpersonenhaushalte mit drei oder mehr Kindern sowie Haushalte, die in Gemeindewohnungen oder in privaten Hauptmietwohnungen leben.

Wohnungsausstattung kontinuierlich verbessert

Die Ausstattung der Wohnungen hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten kontinuierlich verbessert. Im Jahr 1994 fielen erst drei Viertel der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie (Kategorie A) und weitere 16% entsprachen der Kategorie B. Im Jahr 2014 sind bereits 93% Kategorie-A-Wohnungen und somit mit Bad bzw. Dusche und WC in der Wohnung sowie Zentralheizung (bzw. gleichwertiger Heizung) ausgestattet.

Die Ausstattung der Wohnungen mit Fernwärme stieg im selben Zeitraum von 10% auf 24%. Der Anteil der

Wohnungen mit Einzelöfen ist von 22% auf 6% gesunken. Haushalte mit niedrigem (äquivalisierten) Haushaltseinkommen sind häufiger als andere Einkommensgruppen mit dieser Heizungsart ausgestattet.

Wohnbezogene Zahlungsschwierigkeiten bei 14% der Haushalte mit niedrigem Haushaltseinkommen

Etwa jeder siebente Haushalt mit niedrigem Haushaltseinkommen (weniger als 60% des äquivalisierten Haushaltseinkommens) hat aufgrund finanzieller Engpässe Zahlungsschwierigkeiten bei wohnbezogenen Ausgaben. Insgesamt haben rund 4% der Haushalte Zahlungsschwierigkeiten bei Kreditrückzahlungen bzw. der Miete und ebenfalls rund 4% der Haushalte bei Wohnnebenkosten bzw. Betriebskosten.

Der finanzielle Spielraum für grundlegende, wohnbezogene Ausgaben ist bei Miethaushalten stärker eingeschränkt als bei Haushalten in Eigentum. Insbesondere Haushalte, die in Gemeindewohnungen leben, sind bei den folgenden Ausgaben aus finanziellen Gründen eingeschränkt: Etwa ein Viertel schränkt den Energiebedarf aus finanziellen Gründen ein. Ähnlich hoch ist der Anteil derer, die auf das Ersetzen abgenutzter Möbel verzichten. 17% der in Gemeindewohnungen lebenden Haushalte können sich einen Tausch alter Elektrogroßgeräte nicht leisten.

Zunehmende Dynamik insbesondere im mehrgeschoßigen Wohnungsneubau

Im Jahr 2014 wurde der Bau von insgesamt 61.500 Wohnungen bewilligt. Nicht enthalten sind dabei die durch An-, Auf- und Umbautätigkeit an bestehenden Gebäuden errichteten Einheiten in Wien. Etwa die Hälfte der Wohnungen soll in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen errichtet werden (30.800 Wohneinheiten). Weitere 17.100 Wohneinheiten sollen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Gegenüber dem Vorjahr lagen die bewilligten Wohneinheiten von neuen ein- wie auch mehrgeschoßigen Wohnbauten um jeweils etwa 4% höher.

Im Jahr 2013 wurden österreichweit knapp 51.000 Wohnungen errichtet (ohne An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien). Damit wurde ein im Vergleich zum Vorjahr um 16% höheres Ergebnis gemeldet. Die Steigerung bei den Fertigstellungsmeldungen ist hauptsächlich auf den mehrgeschoßigen Wohnbau zurückzuführen, welcher im Durchschnitt um 36% mehr Wohnungen hervorbrachte als im Jahr davor.

Three data sources were analysed to give an overview on housing statistics for the year 2014. Based on the Microcensus Housing Survey, EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions) as well as on the statistics on building permits and completions, latest results are presented in this publication.

The average number of 3.77 million main residences in 2014 also stands for the number of private households in Austria. One half consists of owner-occupied dwellings and houses, 42% are rented dwellings. The remaining 9% consist of different types of dwellings which are occupied by non-owners without the obligation to pay rent (e.g. relatives of owners), official residences etc. The percentage of rented dwellings is highest in Vienna with 77%, and lowest in Burgenland (19%).

In 2014, the average costs for a rented dwelling (primary tenancy) – rent and running costs – were €465 or €6.9 per square metre of useable living area. Running costs account for €128, which correspond to €2.0 per square metre. In comparison to 2013, average lease costs (including running costs) per square metre were 4.1% higher for rented dwellings than one year before. The year-on-year increase of 2.7% in running costs per square metre was significantly higher for rented dwellings. These results are based on the Microcensus Housing Survey.

In EU-SILC, total housing costs can be analysed for all types of dwellings and houses. Housing costs include all costs deriving from the usage of a dwelling, including interest repayments on mortgages. The median of housing costs accounts for monthly €464 per dwelling, which means that one half of private households has to pay less, the other half has to pay more than this amount for accommodation each month. 10% of the households have housing costs lower than €243 per month, the highest 10% pay more than €810.

There are significant differences when housing costs are compared by legal status. The median of housing costs of owner-occupied houses is monthly €425 and €435 for owner-occupied apartments. Rented dwellings (without dwellings in social housing) have the highest expenditures – the median of total housing costs is €620 per dwelling and month. These costs on household level correspond to the following housing

costs per square metre: €9.8 in private rented dwellings, €5.2 for owner-occupied apartments and €3.2 for owner-occupied houses (median).

The share of housing costs in the disposable household income accounts for 16% (median). One quarter of all private households even has total housing costs higher than 26% of the disposable household income.

In 2014, the average useable living area per dwelling was 100 square metres – this was analysed on the basis of the Microcensus Housing Survey. Households living in owner-occupied houses have an average useable living area of 139 square metres, rented dwellings range from 61 square metres (municipal housing) to 71 square metres (cooperative housing and private rented dwellings).

According to EU-SILC, where overcrowding is measured based on the combination of persons per household and the number of rooms, about 4% of the households and 6% of the population live in overcrowded dwellings. Most often overcrowding occurs in households with more than two children, in municipal housing and private rented dwellings.

In 2014, the quota for the best equipped dwellings (with bathroom or shower cabinet, WC and central heating) was 93%, compared to 75% in the year 1994. The type of heating also changed within this period: the share of dwellings which are heated by long-distance heating increased from 10% to 24%.

About every seventh low income household faces financial difficulties with housing related payments. On average, 4% of all households experience financial difficulties in relation to mortgage payments or rent payments and 4% of all households have problems to pay operating or utility costs.

Tenant households more frequently face problems covering housing related costs than households in owner occupied dwellings. Particularly households living in municipal housings experience severe financial restrictions: about a quarter reduce their energy usage due to financial reasons, and also about one out of four households do not have the financial means to replace worn-out furniture. 17% of all households in municipal housings cannot afford replacing old white-ware/electrical appliances.



1 Einleitung

Das Interesse am Thema „Wohnen“ ist breit gefächert, gilt dieses doch als Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Alltägliche Fragen, zu denen die vorliegende Publikation eine erste Orientierung liefern kann, könnten demnach etwa lauten: „Wieviel kostet eine Wohnung für mich und meine Familie? Wie können wir uns das leisten?“, „Was kann ich für meine Eigentumswohnung an Miete verlangen?“ oder „Welche Kosten für die Wohnung kommen neben der Miete auf mich zu, wenn ich von zuhause ausziehe?“.

Auch im heurigen Jahr werden mehrere Datenquellen zur Wohnstatistik gebündelt und in der nun vorliegenden Publikation themenorientiert aufbereitet. Das Ziel ist es, die wichtigsten wohnspezifischen Daten in einer gemeinsamen Publikation zusammenzubringen und diese jährlich zu aktualisieren sowie anzupassen. Dabei wird auf gleichbleibende Kernthemen und jährlich wechselnde Schwerpunktthemen gesetzt.

Neben den gleichbleibenden Kernthemen Wohnungsbestand, Wohnsituation, Wohnkosten und Wohnungserrichtung werden jährlich wechselnde Schwerpunktthemen gesetzt. Während im Vorjahr das Schwerpunktthema Wohnzufriedenheit auf Basis eines EU-SILC-Zusatzmoduls behandelt wurde, werden in diesem Jahr Zahlungsschwierigkeiten und Einschränkungen bei wohnbezogenen Ausgaben sowie die subjektive Einschätzung der Wohnkostenbelastung durch die Haushalte behandelt. Das heurige Schwerpunktthema ergänzt einerseits die Informationen zu Wohnkosten sowie zur Wohnkostenbelastung und erweitert diese andererseits um die subjektive Einschätzung der befragten Haushalte.

Die so entstandene Berichterstattung wurde in erster Linie aus sozialstatistischer Perspektive erstellt und möchte durch die Art der Ergebnisaufbereitung, -darstellung und -beschreibung wohnbezogene Informationen einem möglichst breiten Publikum zugänglich machen. Bereits jetzt werden die einfließenden Datenquellen intensiv genutzt, doch gilt es weitere themenverwandte Bereiche zu erschließen und weitere Nutzerinnen bzw. Nutzer zu erreichen. Neben der interessierten Öffentlichkeit, die etwa mit den eingangs gestellten „Alltagsfragen“ an die veröffentlichten Inhalte herantritt, soll die vorliegende Publikation auch als Informationsquelle für ein Fachpublikum dienen – sei es als Grundlage für sozial- und wohnungspolitische Entscheidungen, zu Forschungszwecken, für Interessensvertretungen, Beratungsstellen, Unternehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft und viele mehr.

Die Datengrundlage der vorliegenden Publikation bilden

- die Mikrozensus-Wohnungserhebung
- EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions) sowie
- die Baumaßnahmenstatistik.

Während es sich bei den beiden erstgenannten um regelmäßig stattfindende Stichprobenerhebungen von österreichischen Privathaushalten handelt, basiert die Baumaßnahmenstatistik auf dem Gebäude- und Wohnungsregister und somit auf Verwaltungsdaten.

Die gemeinsame Darstellung dieser Datenquellen bringt eine Reihe von Herausforderungen mit sich. Neben der eben erwähnten Unterscheidung zwischen Primärerhebungen (Mikrozensus, EU-SILC) und Sekundärstatistik (Baumaßnahmenstatistik) werden die Daten mit unterschiedlicher Periodizität erhoben. Die Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt laufend und wird quartalsmäßig veröffentlicht, EU-SILC jährlich. Die Baumaßnahmenstatistik wird quartalsweise erstellt.

Für die Ergebnisdarstellung und Interpretation von Belang ist auch der Stichprobenumfang der beiden verwendeten Haushaltserhebungen. Während die Mikrozensus-Wohnungserhebung etwa 20.000 Haushalte pro Quartal befragt, erhebt EU-SILC die Lebensbedingungen in etwa 6.000 Haushalten jährlich. In den hier dargestellten Tabellen werden die statistischen Schwankungsbreiten der hochgerechneten Werte mittels Klammersetzungen verdeutlicht. Überschreitet der Fehlerbereich gewisse Grenzen, werden die Werte in Klammern gesetzt oder (bei noch größeren Fehlerbereichen) gar nicht angegeben. Die Grenzen für diese Markierungen unterscheiden sich für den Mikrozensus und für EU-SILC aufgrund der unterschiedlichen Stichprobendesigns (siehe Kapitel 8 „Methodische Hinweise“).

Eine der wesentlichen Herausforderungen liegt darüber hinaus in den verwendeten Konzepten und Definitionen. Die verwendeten Datenquellen enthalten sowohl ähnliche wie auch komplementäre Merkmale zum Thema „Wohnen“. So ist etwa das Merkmal „Bauperiode des Gebäudes“ in allen drei enthalten und in vergleichbarer Weise definiert. Die Wohnkosten werden dagegen nur in den beiden Stichprobenerhebungen abgefragt. Da diese zu unterschiedlichen Zwecken, unter verschiedenen Rahmenbedingungen und mit unterschiedlichen inhaltlichen Zielen

erhoben werden, lassen sich die Ergebnisse zu den Wohnkosten nur in Teilbereichen miteinander vergleichen. Insgesamt ergeben die beiden Erhebungen jedoch ein umfassendes, aktuelles und methodisch fundiertes Gesamtbild zu den Wohnkosten, die auch einen zentralen Bestandteil der vorliegenden Publikation darstellen. Auf die Vergleichbarkeit der verwendeten Merkmale und Indikatoren wird in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln, im methodischen Teil sowie im Glossar genauer eingegangen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass im Mikrozensus mit dem 4. Quartal 2014 auf ein neues Hochrechnungsverfahren umgestellt wurde. Die Ergebnisse wurden bis 2004 rückgerechnet und in den Zeitreihen ab 2004 werden die revidierten Zahlen dargestellt. Die Ergebnisse stimmen für diesen Zeitraum nicht mit den vor 2014 publizierten Werten überein (siehe auch Kapitel 8 „Methodische Hinweise“).

Die vorliegende Publikation ist in fünf inhaltliche Abschnitte gegliedert. Zunächst wird ein kurzer Überblick zum Bestand der Hauptwohnsitzwohnungen gegeben. Danach folgt die Beschreibung der Wohnsituation, in der die Haushalts- und Wohnungsgröße mithilfe verschiedener Indikatoren dargestellt wird, ebenso wie der Wohnungsüberbelag. Die Ausstattung der Wohnungen, mangelnde Wohnqualität sowie die Befristung und Wohndauer werden im Abschnitt zur Wohnsituation ebenfalls umrissen. Im Abschnitt „Wohnkosten“ gilt es, verschiedene finanzielle Aspekte in Bezug auf Wohnen aufzuzeigen. Dieser umfasst die Mietkosten für Hauptmietwohnungen, die gesamten Wohnkosten für alle Rechtsverhältnisse, die Energiekosten der Privathaushalte, die Wohnkostenanteile und die objektive Wohnkostenbelastung. Ergänzt wird die vorliegende Publikation um die wohnbezogenen Zahlungsschwierigkeiten und Belastungen, die auf

Basis von EU-SILC analysiert und im Anschluss an das Wohnkosten-Kapitel dargestellt werden. Zuletzt werden die aktuell verfügbaren Zahlen zur Wohnungserrichtung und -fertigstellung dargestellt.

Ein kurzer Überblick zu den Erhebungen und hier verwendeten Datenquellen wird in Kapitel 8 „Methodische Hinweise“ gegeben. Dieses enthält u.a. Details zur bereits angesprochenen Klammersetzung bei Stichprobenerhebungen.

Dem Thema „Wohnkosten“ und dessen Messung sowie Auswertung wird ein eigenes Überblickskapitel gewidmet, welches die wichtigsten konzeptuellen und methodischen Hinweise enthält. Es wurde auch ein umfassendes Glossar erstellt, das die verwendeten Begriffe und Merkmale beinhaltet. Da in der vorliegenden Publikation Ergebnisse unterschiedlicher Datenquellen Eingang gefunden haben, wird bei diesen Begriffsklärungen auch auf konzeptuelle Unterschiede und Gemeinsamkeiten hingewiesen.

Zuletzt werden zu den einzelnen Erhebungen weiterführende Informationen und Links angeführt, die sowohl inhaltlich wie auch methodisch von Interesse sind.

Begleitend zur Publikation erscheint online ein [Tabelleband](#) mit Detailübersichten aus der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie dem wohnspezifischen Teil von EU-SILC. Dieser enthält auch die Datenblätter zu den hier dargestellten Grafiken.

Ausgewählte Merkmale und Datensätze der Mikrozensus-Wohnungserhebung (basierend auf der neuen Hochrechnung) sowie der Baumaßnahmenstatistik stehen darüber hinaus auch in der Statistischen Datenbank [STATcube](#) zur Verfügung.

2 Wohnungsbestand

Am Beginn der vorliegenden Publikation steht ein Überblick über die Anzahl und Art der Hauptwohnsitzwohnungen sowie der dazugehörigen Gebäude. Auf regionale Unterschiede der entsprechenden Strukturmerkmale – allem voran der Bauperiode und der Gebäudegröße – wird besonders eingegangen. Alle Angaben, die die konkrete Wohnsituation betreffen – also etwa das Vertragsverhältnis, in dem der betreffende Haushalt die Wohnung bewohnt, die Größe der Wohnungen, Angaben zu den darin lebenden Personen sowie die Wohnkosten – werden in den darauf folgenden Abschnitten aufgegriffen und für die Hauptwohnsitzwohnungen dargestellt.

Zur Beschreibung des Wohnungsbestandes wird in erster Linie auf die Daten der Mikrozensus-Wohnungserhebung zurückgegriffen. Diese ist eine aktuelle und

umfassende Informationsbasis zu den österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen. Auswertungen sind bis auf Bundesländerebene möglich. Am Ende des einleitenden Kapitels finden sich Hinweise auf die Gebäude- und Wohnungszählung, die Angaben zum gesamten Wohnungs- bzw. Gebäudebestand – also auch zu Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe – ermöglicht. Da es sich hierbei um eine Vollerhebung handelt, sind auch tieferegehende Analysen möglich (etwa auf Ebene der Landeshauptstädte).

Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen lag im Jahresdurchschnitt 2014 bei etwa 3.768.900 (Übersicht 1). Dieser hochgerechnete Wert basiert auf der Mikrozensus-Wohnungserhebung und entspricht gleichzeitig auch der Anzahl der Privathaushalte in Österreich. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen um mehr als 46.000 Wohnungen gestiegen.

Etwas mehr als jeder vierte Haushalt in Österreich bewohnt eine Wohnung, die nach 1990 erbaut wurde. Knapp drei von zehn Haushalten leben in einem Wohnobjekt, das in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden ist, und 15% in einer Wohnung mit Baujahr vor 1919 (Übersicht 2).

In den einzelnen Bundesländern sind deutliche Unterschiede nach der Bauperiode der Wohnungen ersichtlich. Während in Wien der Anteil der Wohnungen in vor 1919 erbauten Gebäuden am höchsten ist (mehr als jeder vierte Haushalt), ist der Anteil der nach 2000 errichteten Wohnungen mit 9,8% vergleichsweise gering. Den höchsten Anteil neu errichteter Hauptwohnsitzwohnungen weisen Tirol (20,3%) und Vorarlberg (19,2%) auf.

Übersicht 1

Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2011 bis 2014)

Dwellings by provinces (main residences, 2011 to 2014)

	2011	2012	2013	2014
	in 1.000			
Österreich	3.652,8	3.685,5	3.722,2	3.768,9
Burgenland	116,9	117,7	118,6	119,6
Kärnten	240,8	241,9	243,5	245,4
Niederösterreich	679,1	684,6	689,9	696,9
Oberösterreich	590,2	594,9	600,8	607,4
Salzburg	223,8	225,9	228,2	231,0
Steiermark	512,9	517,0	520,2	525,1
Tirol	296,7	300,0	303,9	308,8
Vorarlberg	151,7	153,8	155,5	157,8
Wien	840,6	849,7	861,4	876,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Neue Hochrechnung ab 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert.

Übersicht 2

Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Construction period of dwellings (main residences) by provinces

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Bauperiode							
		vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 und später
		in %							
Österreich	3.768,9	15,0	7,0	11,4	14,4	14,8	10,9	12,2	14,2
Burgenland	119,6	6,0	7,2	13,0	13,9	15,9	12,8	12,3	18,9
Kärnten	245,4	9,6	5,1	14,5	16,1	16,0	11,5	12,8	14,4
Niederösterreich	696,9	13,1	7,0	9,9	13,0	15,2	12,0	13,6	16,3
Oberösterreich	607,4	12,8	6,2	11,5	14,1	15,4	12,4	13,8	13,8
Salzburg	231,0	5,6	4,7	12,7	16,4	19,1	13,4	13,9	14,2
Steiermark	525,1	13,0	6,3	12,1	15,5	16,8	11,0	11,9	13,3
Tirol	308,8	9,5	5,0	12,2	14,3	15,0	11,6	12,1	20,3
Vorarlberg	157,8	10,1	5,3	10,6	11,9	15,8	12,1	15,1	19,2
Wien	876,9	27,4	10,0	10,6	14,8	10,9	7,4	9,0	9,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014.

Übersicht 3

Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)

Dwellings (main residences) by number of dwellings in the building and provinces (households and persons)

	Hauptwohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	Gebäudegröße				
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 bis 9 Wohnungen	10 bis 19 Wohnungen	20 und mehr Wohnungen
		in %				
Haushalte						
Österreich	3.768,9	35,3	12,4	19,4	17,4	15,6
Burgenland	119,6	71,3	9,7	12,8	4,9	(1,3)
Kärnten	245,4	44,2	17,8	21,4	10,8	5,8
Niederösterreich	696,9	54,9	13,5	15,9	10,5	5,1
Oberösterreich	607,4	38,8	21,4	20,2	13,4	6,3
Salzburg	231,0	30,4	16,3	26,3	14,6	12,4
Steiermark	525,1	43,6	12,1	21,4	14,0	8,9
Tirol	308,8	29,3	17,9	31,9	13,3	7,6
Vorarlberg	157,8	38,5	15,7	28,7	12,2	4,8
Wien	876,9	7,6	(0,8)	12,8	34,2	44,5
Personen						
Österreich	8.415,1	41,8	12,9	17,3	14,7	13,3
Burgenland	284,2	76,2	9,2	10,1	3,5	(0,9)
Kärnten	549,1	52,2	17,2	17,6	8,6	4,3
Niederösterreich	1.611,1	60,7	13,9	13,5	7,9	4,1
Oberösterreich	1.409,8	46,2	21,1	17,2	10,5	4,9
Salzburg	527,6	36,2	16,8	24,7	12,2	10,1
Steiermark	1.199,6	51,3	12,5	18,1	11,4	6,7
Tirol	713,7	35,3	18,6	28,5	11,0	6,6
Vorarlberg	372,6	45,5	14,7	25,5	10,4	3,9
Wien	1.747,3	8,9	0,8	13,0	33,8	43,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Klammersetzung siehe "Methodische Hinweise".

Etwas weniger als die Hälfte (47,7%) der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich liegen in Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen. Das entspricht 54,7% der in Hauptwohnsitzwohnungen lebenden Personen. Die übrigen Wohnungen sind in mittleren und größeren Wohngebäuden situiert (Übersicht 3).¹

Ein Blick auf die Gebäudegröße nach Bundesländern lässt die Siedlungsstruktur in Österreich gut erkennen. Im Burgenland lag der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 71,3% klar an der Spitze. Nur noch in Niederösterreich lag er mit 54,9% deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von 35,3%. Die österreichischen Durchschnittswerte zur Gebäudegröße werden durch Wien sehr stark beeinflusst. Dort liegen nur 8,4% der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, hingegen deutlich mehr als drei Viertel (78,7%) in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen.

Während der Mikrozensus aktuelle und umfassende Informationen zum Bestand sowie zur Struktur der Hauptwohnsitzwohnungen bis auf Bundesländere-

bene liefert, kann die alle zehn Jahre stattfindende Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) über den gesamten Wohnungsbestand Auskunft geben.

Im Rahmen der letzten Registerzählung im Jahr 2011 wurden österreichweit rund 2,05 Mio. Gebäude mit einer oder mehreren Wohnungen ermittelt. Das entspricht insgesamt 4,44 Mio. Wohnungen, wovon 82,1% Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen sind. Die restlichen 17,9% der gezählten Wohnungen weisen eine sehr unterschiedliche Nutzung auf. Ein Teil dieser Wohnungen wird saisonal, etwa für Wochenend- und Ferienaufenthalte, verwendet. Weiters sind darin Wohnungen enthalten, die – da es sich um eine Stichtagserhebung handelt – zum Verkauf oder zur Weitervermietung anstehen; ebenso zählen dazu Wohnungen, die nicht mehr bewohnt werden, weil sie saniert werden sollen, Wohnungen, die zur Gänze als Arbeitsstätte genutzt werden, usw. Konkrete Informationen über die Art der Nutzung sind im Gebäude- und Wohnungsregister nicht vorhanden.

Weitere Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung können der Vorjahrespublikation „Wohnen 2013 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik“, der Publikation „Census 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung“ sowie der Website von Statistik Austria entnommen werden.

1)) Hat ein Haus mehrere Stiegenhäuser, wird jedes Stiegenhaus als eigenes Gebäude betrachtet. Wenn es beispielsweise in einer Wohnanlage mehrere Stiegenhäuser gibt, soll die Anzahl der Wohnungen in jenem Stiegenhaus gezählt werden, in dem der befragte Haushalt wohnt (siehe auch „Glossar“).

3 Wohnsituation

Im nun folgenden Abschnitt wird ein Bild der Wohnsituation bzw. der Wohnverhältnisse der österreichischen Privathaushalte gezeichnet.² Als zentrale Merkmale zur Beschreibung der Wohnsituation werden die wohnrechtliche Situation des Haushaltes (das Rechtsverhältnis), die Haushalts- und Wohnungsgröße sowie der sich daraus möglicherweise ergebende Überbelag der Wohneinheit herangezogen. Zu den hier angeführten Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen gehört neben sanitären Einrichtungen auch die Heizungsart. Auf Wohnprobleme in Form von mangelnder Wohnqualität und belastender Wohnumgebung wird ebenso eingegangen. Ein weiteres entscheidendes Merkmal zur Beschreibung der Wohnsituation stellt die bisherige Wohndauer bzw. eine etwaige Befristung von Wohnverhältnissen dar – nicht zuletzt, weil diese wesentlichen Einfluss auf die Wohnkosten nehmen können.

Die wesentlichen Datengrundlagen zur umfangreichen Darstellung der Wohnverhältnisse der österreichischen Haushalte für das Jahr 2014 bieten die Mikrozensus-Wohnungserhebung einerseits sowie EU-SILC andererseits.

2) Die Grundgesamtheit sowohl der Mikrozensus-Wohnungserhebung wie auch von EU-SILC bildet die österreichische Wohnbevölkerung in Privathaushalten. Unter Hauptwohnsitzhaushalten werden private Haushalte verstanden, in denen lt. Zentralem Melderegister mindestens eine Person hauptwohnsitzgemeldet ist. Die Erhebungsdetails sind in Kapitel 8 „Methodische Hinweise“, die Definitionen der verwendeten Begriffe sind im Glossar angeführt.

Da es sich bei beiden Datenquellen um Stichprobenerhebungen handelt, werden in den Tabellen jene Werte, die bestimmte statistische Fehlergrenzen unterschreiten, durch Klammersetzung gekennzeichnet. Aus methodischen Gründen (etwa aufgrund der unterschiedlichen Stichprobengröße) werden für die beiden Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet (siehe auch Kapitel 8 „Methodische Hinweise“).

3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte

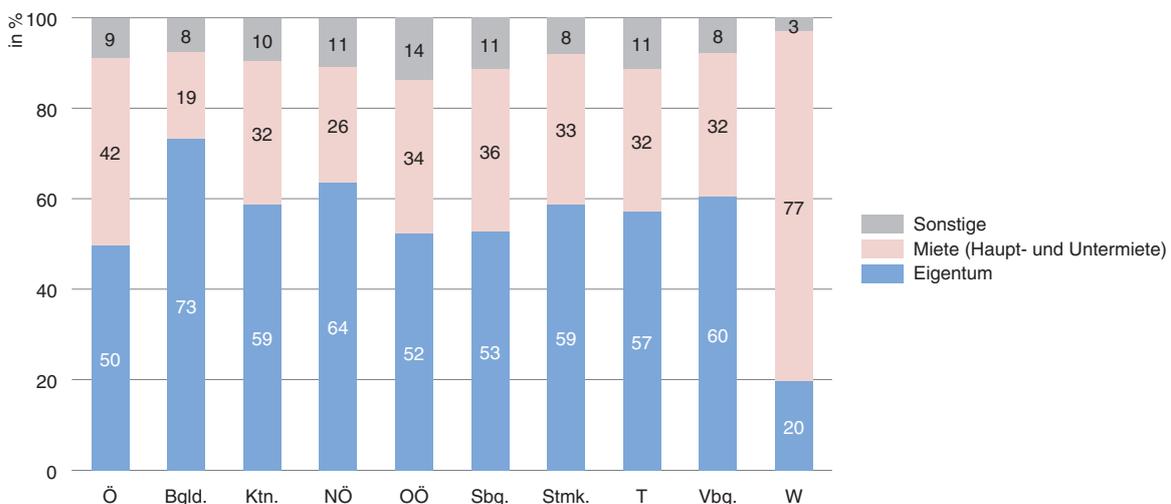
Das Eigentums- bzw. Rechtsverhältnis, welches ein Haushalt an einer Wohnung hält, ist eines der zentralsten Merkmale der Wohnsituation. Die Hälfte der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen wird in Eigentum, weitere fast 42% in Mietverhältnissen (Gemeinde-, Genossenschafts-, sonstige Hauptmietwohnungen oder Untermiete) bewohnt (Grafik 1). Die übrigen 9% der Privathaushalte haben andere, mietfreie oder unentgeltliche Wohnverhältnisse oder leben in Dienst- und Naturalwohnungen (siehe auch Grafik 2).

Aus Grafik 1 ist ebenfalls ersichtlich, dass es bezüglich Eigentums- und Mietquote teilweise erhebliche Strukturunterschiede zwischen den Bundesländern gibt. So lebt in Wien jeder fünfte Haushalt in Eigentum, während 77% der Hauptwohnsitze in Miete bewohnt werden. Im Burgenland ist das Verhält-

Grafik 1

Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

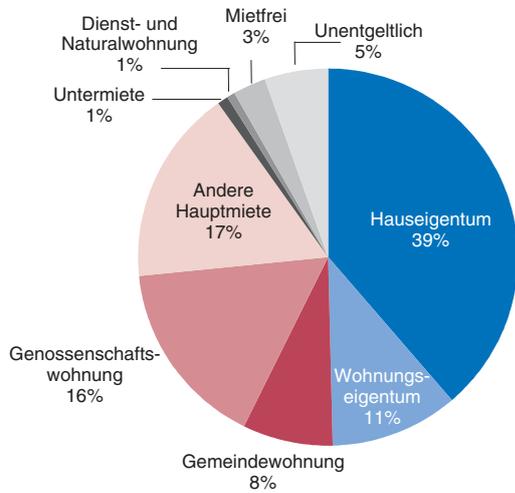
Percentage of owner-occupied and rented dwellings (main residences) by provinces



Q : STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014.

Grafik 2
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen

Tenure status of dwellings (main residences)



Insgesamt: 3,77 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014.

nis zwischen Eigentums- und Mietquote tendenziell umgekehrt – dort gibt es mit 73% überdurchschnittlich viele Haushalte in Wohneigentum und mit 19% den österreichweit geringsten Anteil an Miethaushalten.

Betrachtet man die eben angeführten Quoten im Detail, wird deutlich, dass ein Großteil der Eigentumsquote auf „Hauseigentum“ zurückzuführen ist,

nur ein vergleichsweise geringer Teil entfällt auf „Wohnungseigentum“. So wohnen 39% aller österreichischen Privathaushalte im Hauseigentum, 11% haben Wohnungseigentum zur Verfügung (Grafik 2).

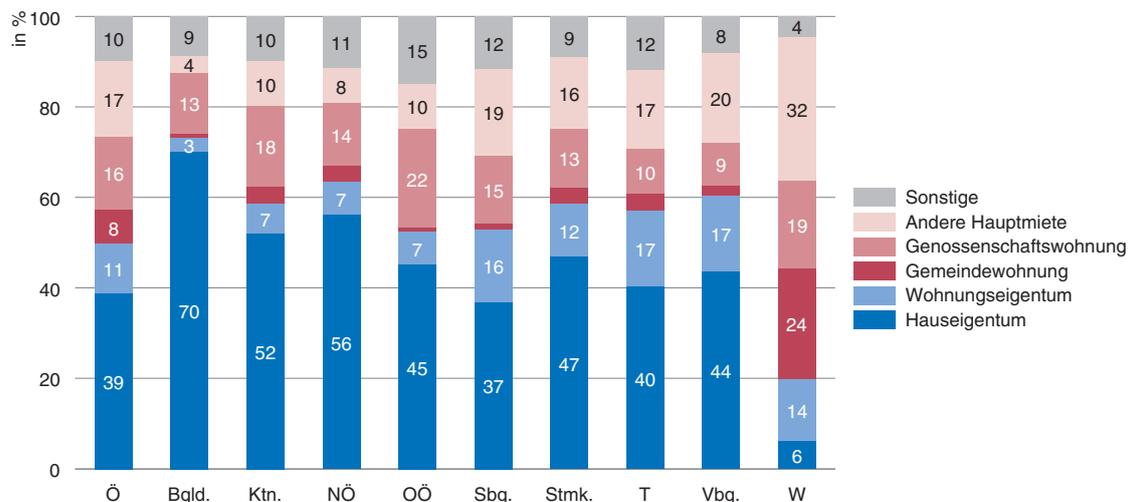
Das Mietsegment besteht aus verschiedenen Arten von Hauptmietwohnungen. Im österreichischen Gesamtdurchschnitt werden 16% als Genossenschaftswohnungen, 8% als Gemeindewohnungen und 17% als sonstige Hauptmietwohnungen bewohnt. Etwa 1% der Privathaushalte lebt in Untermiete (Grafik 2, weitere Details zum Hauptmietsegment werden in Kapitel Kapitel 4.1, „Kosten für Hauptmietwohnungen“ angeführt).

Wie schon bei der Darstellung der Eigentums- bzw. Mietquoten deutlich wurde, gibt es beim Rechtsverhältnis große regionale Unterschiede nach Bundesländern. Eine detailliertere Betrachtung der einzelnen Wohnsegmente zeigt weitere Spezifika (Grafik 3).

Wien hat die höchste Mietquote – drei Viertel der Haushalte leben in Mietwohnungen. Auch der Anteil an Gemeindewohnungen ist mit 24% aller Haushalte im Bundesländervergleich der höchste. Etwa jeder fünfte Wiener Haushalt wohnt in einer Genossenschaftswohnung und knapp ein Drittel in einer sonstigen Hauptmietwohnung. Auch die Eigentumsquote weist in Wien eine gänzlich andere Zusammensetzung auf, da sie von Wohnungseigentum dominiert ist. Während 14% aller Wiener Haushalte im Wohnungseigentum leben, entfallen nur 6% aller Haushalte auf Hauseigentum.

Grafik 3
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Tenure status of dwellings (main residences) by provinces

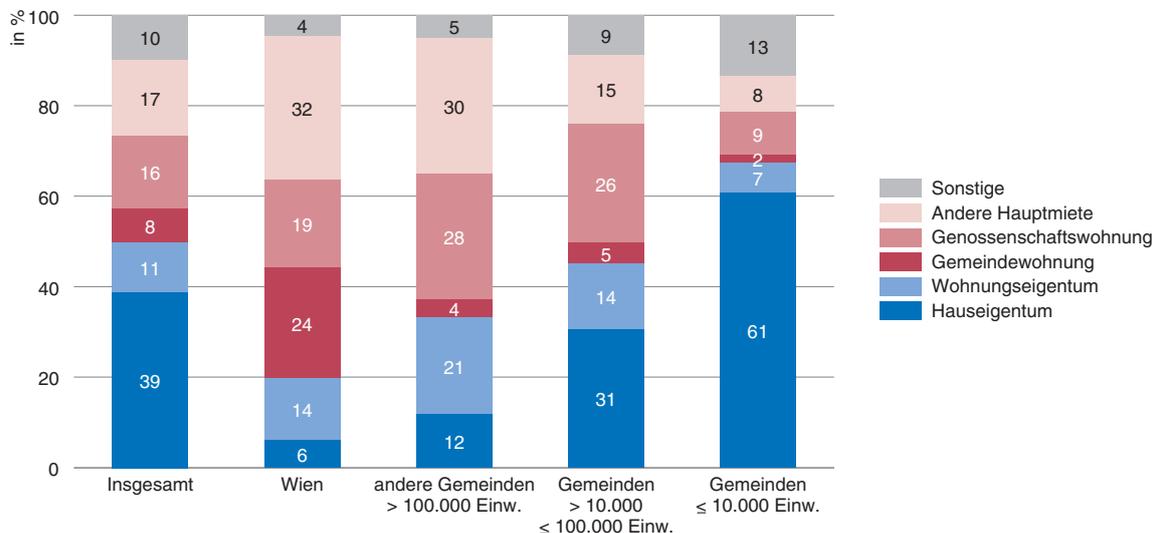


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für Burgenland und Oberösterreich.

Grafik 4

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse

Tenure status of dwellings (main residences) by size of community



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014.

Neben Wien (19%) haben auch Oberösterreich (22%) und Kärnten (18%) einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen, doch sind die restlichen Mietsegmente in diesen beiden Bundesländern deutlich kleiner als in Wien. Den mit Abstand größten Anteil an Haushalten, die in Eigentum bewohnt werden, weist das Burgenland auf – 73% der Haushalte bewohnen ihr Haus bzw. ihre Wohnung in Eigentum (Grafik 3).

Wird das Rechtsverhältnis nach Gemeindegröße betrachtet, zeigt sich eine deutliche Tendenz: in kleineren Gemeinden dominieren Formen des Eigentums und darunter des Hauseigentums. Auch die hier als „sonstige Rechtsverhältnisse“ zusammengefasste Kategorie, die in erster Linie unentgeltliche sowie mietfreie Wohnformen – etwa bei Verwandten – umfasst, ist in kleineren Gemeinden überdurchschnittlich häufig vertreten (Grafik 4).

In größeren Gemeinden und v.a. in Städten leben die Menschen deutlich häufiger in Miete. In Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern – also in Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck – dominiert die Hauptmiete (62% an allen Hauptwohnsitzwohnungen) als Wohnform. In Wien leben sogar drei Viertel der Haushalte in Hauptmietwohnungen, „sonstige“ Rechtsformen und Hauseigentum sind vergleichsweise seltene Wohnformen.

Das Wohnsegment der Hauptmietwohnungen – also Gemeinde-, Genossenschafts- und andere (oft pri-

vate) Hauptmietwohnungen – ist ebenfalls regional sehr unterschiedlich gegliedert, wie in Grafik 5 ersichtlich. Den bei weitem höchsten Anteil an Gemeindewohnungen weist Wien auf; beinahe jeder dritte Wiener Haushalt in Hauptmiete lebt in einer Wohnung der Gemeinde Wien (mehr als 200.000 Wohnungen). Mehr als ein Viertel der Hauptmietwohnungen in Wien entfällt auf Genossenschaftswohnungen (das entspricht etwa 170.000 Wohnungen).

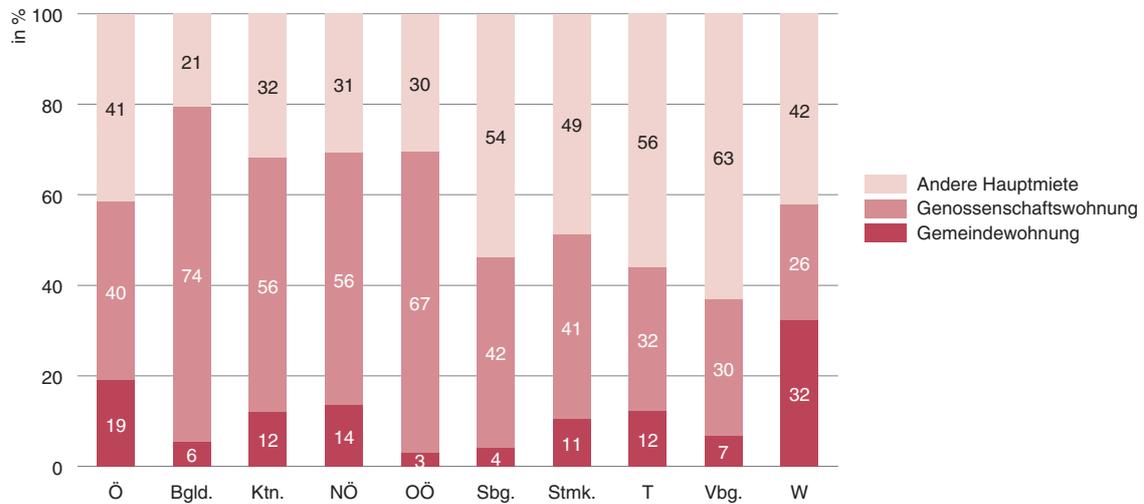
Im Burgenland sowie in Oberösterreich sind die Anteile der Genossenschaftswohnungen am Hauptmietsegment besonders hoch und machen etwa drei Viertel bzw. zwei Drittel der Mietwohnungen aus. In Vorarlberg ist dagegen das soziale Mietwohnungssegment weniger stark ausgeprägt. Dort lebt nur etwas mehr als ein Drittel der Hauptmiet-Haushalte entweder in Gemeinde- oder in Genossenschaftswohnungen. Dabei entfallen in Vorarlberg nur 7% des gesamten Mietsegmentes auf Gemeindewohnungen und 30% auf Genossenschaftswohnungen (Grafik 5).

Unterschiede in der Miet- und Eigentumsquote ergeben sich nicht nur nach regionaler Gliederung, sondern auch nach der Lebensphase der Personen in den befragten Haushalten (und deren Indikatoren wie Haushaltszusammensetzung und Alter).

So wohnen nur knapp 4% der unter 30-jährigen Alleinlebenden in Hauseigentum (weitere 8% in Wohnungs-

Grafik 5
Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Type of rented dwellings (main residences) by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für Burgenland und Oberösterreich.

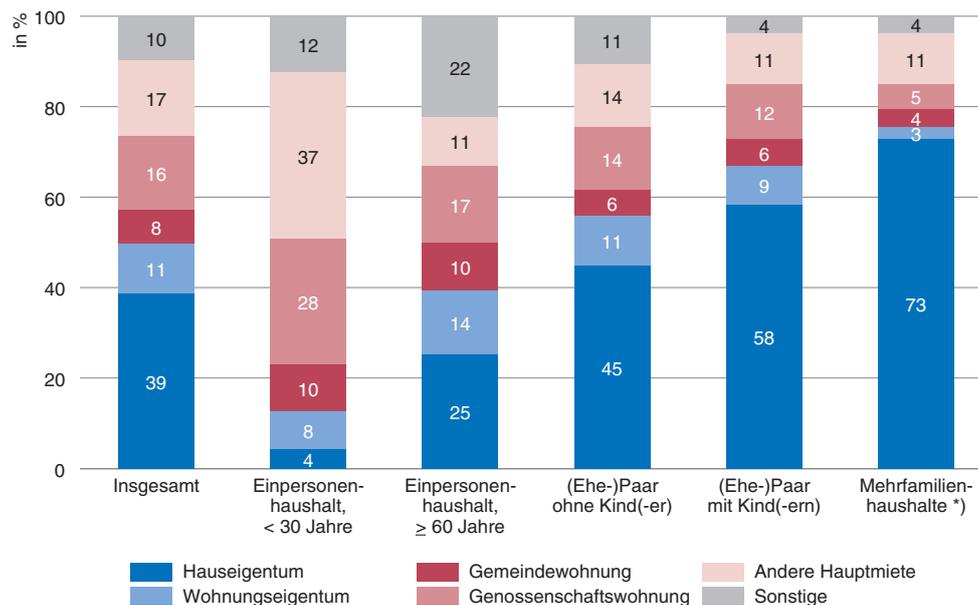
eigentum). Hohe Eigentumsquoten gibt es unter Personen, die in Haushalten mit Kindern leben: 58% der (Ehe-)Paar-Haushalte mit Kind(ern) leben in Hauseigentum, weitere 9% dieser Haushalte in Wohnungseigentum. Drei Viertel der Mehrfamilienhaushalte leben in Eigentum (Grafik 6; das Rechtsverhältnis für alle Haushalts- und Familientypen ist im Tabellenteil der Publikation angeführt – Tabelle 1).

3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße

Die Wohnverhältnisse eines Haushaltes werden maßgeblich von der Größe des bewohnten Objekts sowie von der Anzahl der Haushaltsmitglieder bestimmt. Daher wird die Haushalts- und Wohnungsgröße im Folgenden anhand mehrerer Merkmale bzw. Indikatoren dargestellt:

Grafik 6
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp

Tenure status of dwellings (main residences) by type of household



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. *) Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

- Haushaltsgröße (Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen)
- Wohnfläche pro Wohnung
- Wohnfläche pro Person
- Wohnraum-/Zimmeranzahl pro Wohnung
- Wohnraum-/Zimmeranzahl pro Person

Sofern es die Datengrundlage erlaubt, werden auch längere Zeitreihen auf Basis des Mikrozensus angeführt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt langsam und stetig ab – während im Jahr 2004 noch durchschnittlich 2,35 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 2014 nur noch 2,23 Personen. Grafik 7 zeigt darüber hinaus den Anstieg der Einpersonenhaushalte in demselben Zeitraum. Im Jahr 2004 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 34,2%; ein Jahrzehnt später liegt dieser bei 37,0% – das entspricht etwa 1,4 Millionen Haushalten in Österreich.

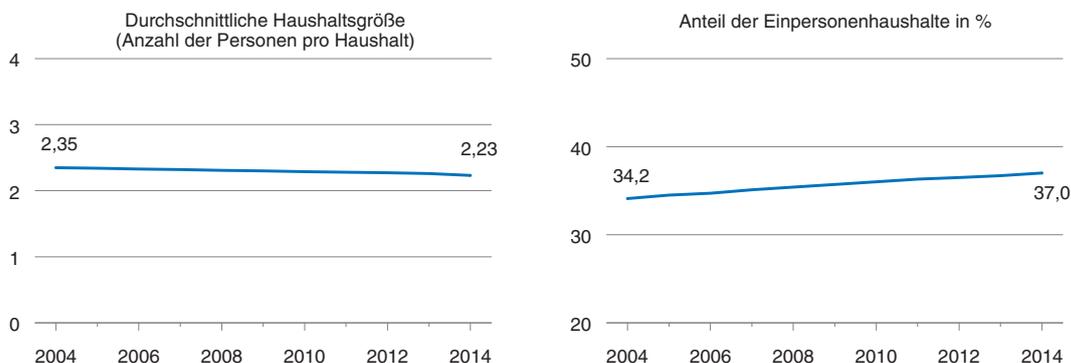
Für das Jahr 2014 wurden auf Basis des Mikrozensus insgesamt 3.768.900 Privathaushalte ermittelt. Wird diese Zahl der in Privathaushalten lebenden Personen (8.415.100) gegenübergestellt, ergibt sich – wie im Zeitvergleich bereits angeführt – eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,23 Personen.³

Die Haushaltsgröße ist regional sowie nach Rechtsverhältnis der Wohnung – um nur zwei wichtige Merkmale zu nennen – differenziert (Übersicht 4). Das Burgenland weist mit 2,38 Bewohnerinnen bzw.

3) Da an dieser Stelle nur ein kurzer Überblick über die Haushaltsstruktur gegeben werden kann, sei auf die ausführliche [Familien- und Haushaltsstatistik](#) auf Basis der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung verwiesen.

Grafik 7
Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte (2004 bis 2014)

Average persons per household and quota of single-person-households (2004 to 2014)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Neue Hochrechnung ab 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert.

Übersicht 4
Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis

Average persons per household and quota of single-person-households by provinces and tenure status of dwelling

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen)	Anteil der Einpersonenhaushalte in %
Insgesamt	3.768,9	2,23	37,0
Bundesland			
Burgenland	119,6	2,38	30,0
Kärnten	245,4	2,24	36,6
Niederösterreich	696,9	2,31	33,4
Oberösterreich	607,4	2,32	34,7
Salzburg	231,0	2,28	35,8
Steiermark	525,1	2,28	34,9
Tirol	308,8	2,31	34,5
Vorarlberg	157,8	2,36	32,7
Wien	876,9	1,99	45,8
Rechtsverhältnis			
Hauseigentum	1.456,9	2,73	18,9
Wohnungseigentum	412,2	1,96	45,4
Gemeindewohnung	291,5	2,02	48,4
Genossenschaftswohnung	607,1	1,96	47,1
andere Hauptmiete	634,5	1,94	48,0
sonstige	366,7	1,70	55,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014.

Bewohnern pro Wohnung österreichweit die größten Haushalte auf und mit 30,0% den kleinsten Anteil an Einpersonenhaushalten. Dagegen wird ein Wiener Haushalt durchschnittlich von knapp zwei Personen bewohnt; der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in Wien mit 45,8% der österreichweit höchste.

Die größten Haushalte sind unter den Wohneinheiten im Hauseigentum zu finden; diese weisen eine durch-

schnittliche Haushaltsgröße von 2,73 Personen auf (Übersicht 4). Parallel dazu gibt es in dieser Art von Wohnungen auch die wenigsten Einpersonenhaushalte – 18,9% der in Hauseigentum bewohnten Wohneinheiten werden von nur einer Person zu Hauptwohnsitzzwecken genutzt. Die Hauptmietwohnungen sowie die in Wohnungseigentum befindlichen Haushalte weisen Haushaltsgrößen von knapp über bzw. unter zwei Personen auf. Nur die sonstigen Haushalte, die u.a. auch Dienst- und Naturalwohnungen umfassen, weisen eine noch niedrigere durchschnittliche Haushaltsgröße auf.

Während die Anzahl der Einpersonenhaushalte stetig zu- und die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt abnimmt, steigt gleichzeitig die durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen. Wie aus Grafik 8 hervorgeht, betrug die durchschnittliche Nutzfläche einer Hauptwohnsitzwohnung im Jahr 2014 100 m²; knapp zwei Jahrzehnte zuvor waren es noch 86 m². Der deutliche Aufwärtstrend ist – auch unabhängig von der Erhebungsumstellung im Mikrozensus 2003/4 – erkennbar.

Um einen besseren Überblick über die Wohnungsgrößen zu gewähren, wird in Grafik 9 die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person gegenübergestellt.

Im Jahr 2014 betrug die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen – wie schon im Zeitverlauf dargestellt – gerundet 100 m². Die mittlere Wohnfläche variierte stark nach dem Rechtsverhältnis: Die Wohnungen von Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern waren mit 139 m² mit Abstand die größten, gefolgt von „sonstigen Rechtsverhältnissen“ mit 90 m² (zu denen u.a. auch Verwandte der Eigen-

tümerinnen bzw. Eigentümer zählen). Danach folgten die Eigentumswohnungen (85 m²) und schließlich Mietwohnungen (je nach Art der Hauptmiete zwischen 61 m² und 71 m²).

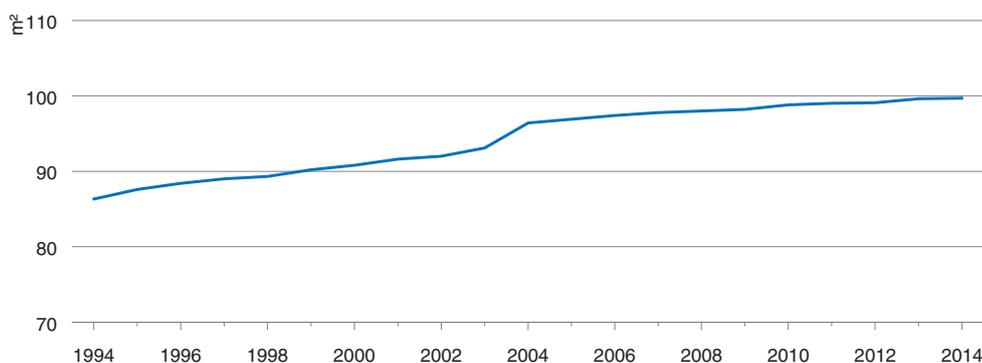
Eine ähnliches Bild – wenn auch mit geringeren relativen Unterschieden – bietet die Wohnfläche pro Person nach Rechtsverhältnissen. Auch hier haben Personen, die in Hauseigentum sowie in „sonstigen“ Rechtsverhältnissen wohnen, die größte Wohnfläche pro Person zur Verfügung (jeweils mehr als 50 m²). Die kleinste Wohnfläche steht Bewohnerinnen bzw. Bewohnern von Gemeindewohnungen zu Verfügung (30 m² pro Person).

In Grafik 9 wird die Wohnungsgröße für ausgewählte Familien- bzw. Haushaltstypen dargestellt. Demnach stehen Familienhaushalten (Paaren) mit Kindern durchschnittlich 126 m² große Wohnungen zur Verfügung. Dies entspricht 33 m² pro Person. Jungen alleinlebenden Personen stehen dagegen 60 m², älteren alleinlebenden Personen stehen 82 m² zur Verfügung.

Die Anzahl der Wohnräume stellt ein weiteres wesentliches Merkmal zur Beschreibung der Wohnverhältnisse, insbesondere der Wohnungsgröße, dar. Die durchschnittliche Wohnraumanzahl (inklusive Küchen ab vier Quadratmetern) liegt bei 4 Räumen pro Wohnung bzw. 1,8 Räumen pro Person (Grafik 10).

Wie auch schon bei der durchschnittlichen Wohnfläche, verfügen Hauseigentümerinnen bzw. -eigentümer über die höchste Anzahl an Wohnräumen – durchschnittlich 5,1 Wohnräume pro Wohnung entsprechen in diesem Wohnsegment 1,9 Räumen pro Person. Wobei hier die tendenziell größere Anzahl an

Grafik 8
Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2014)¹⁾
 Average living space per dwelling (main residences, 1994 to 2014)

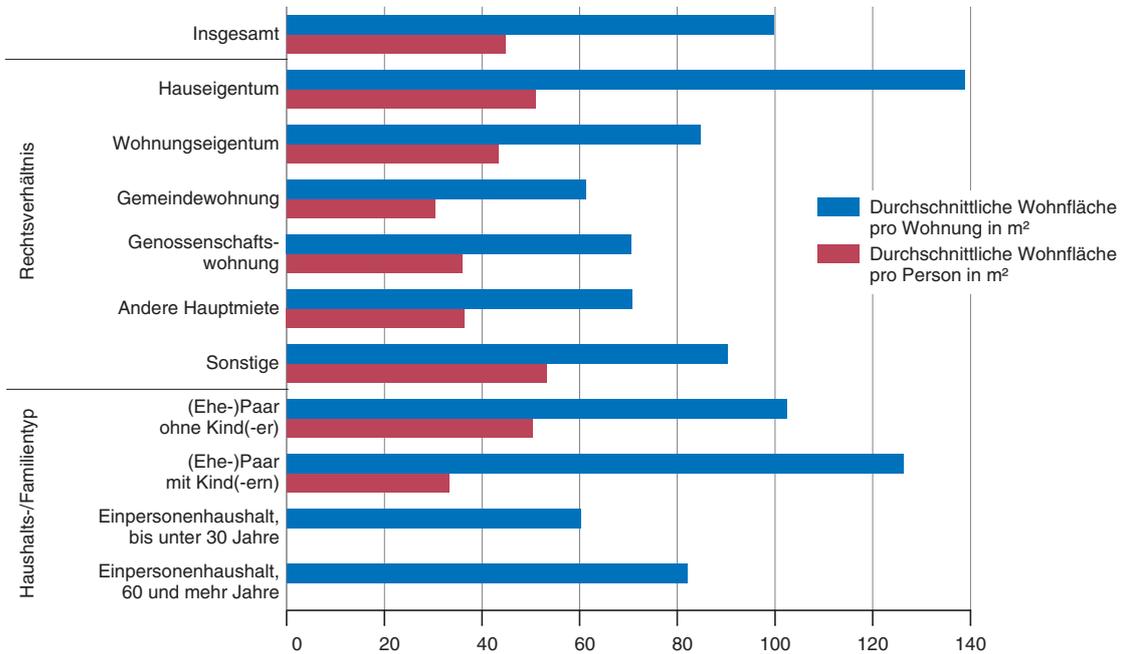


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Neue Hochrechnung ab 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert. 1) Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

Grafik 9

Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp

Average living space per dwelling (main residences) and per person by tenure status and type of household

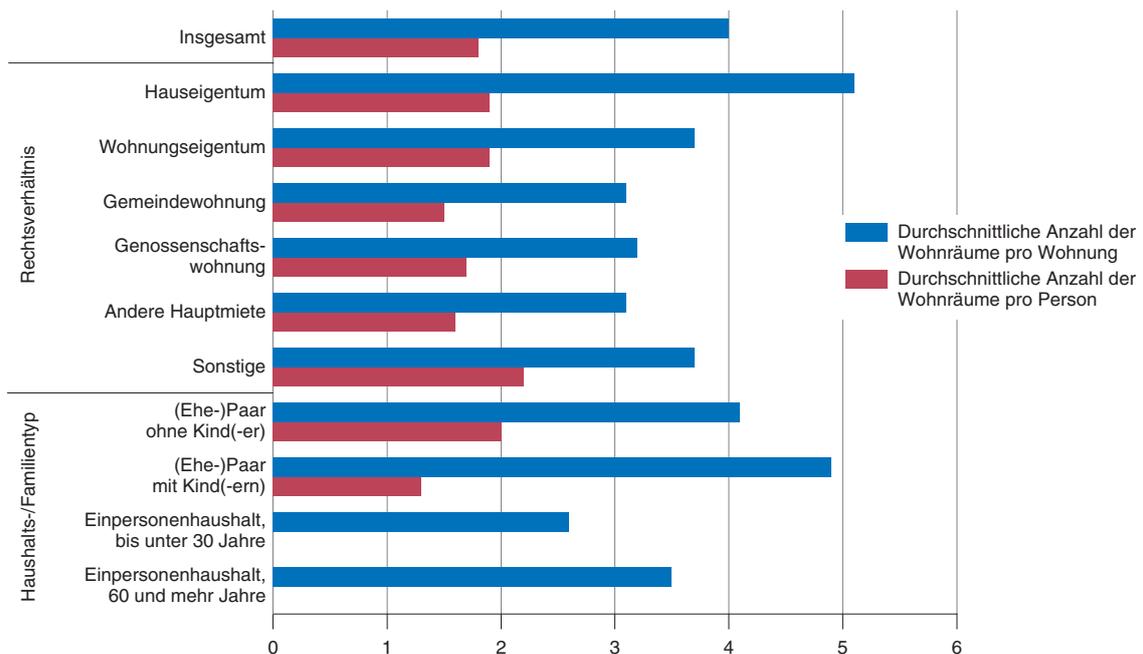


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014.

Grafik 10

Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp

Average number of rooms per dwelling (main residences) and per person by tenure status and type of household



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Anzahl der Wohnräume: inklusive Küchen ab 4 m².

Personen pro Haushalt zum Tragen kommt. Im Wohnungseigentum stehen jeder Person im Durchschnitt ebenfalls 1,9 Räume zur Verfügung, während die Wohneinheiten selbst durchschnittlich nur 3,7 Wohnräume (inklusive Küchen ab vier Quadratmetern) aufweisen. Etwas weniger Wohnraum steht, wie bereits anhand der Wohnfläche ersichtlich wurde, Haushalten im Mietsegment zur Verfügung.

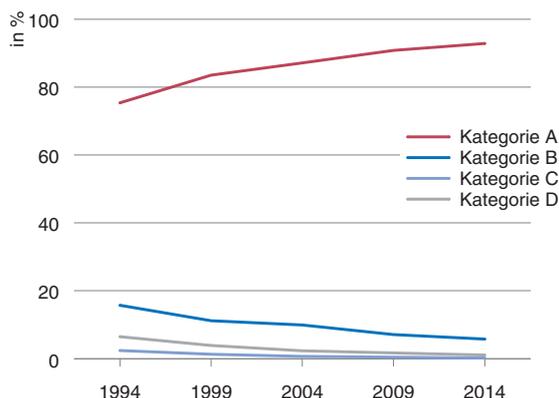
Ähnliche strukturelle Unterschiede wie bei der Wohnfläche zeigen sich erwartungsgemäß auch bei der Wohnraumanzahl, wenn die Wohnsituation verschiedener Familien- und Haushaltstypen verglichen wird (Grafik 10).

3.3 Wohnungsausstattung

Bereits 92,9% aller Hauptwohnsitzwohnungen zählten im Jahr 2014 zu den bestausgestatteten Wohnungen – diese verfügen über eine Badegelegenheit, WC und Zentralheizung und fallen in die Ausstattungskategorie A (Grafik 11). Der Anteil an Wohnungen mit Badegelegenheit, WC und Einzelofenheizung (also Ausstattungskategorie B) lag bei 5,8%. Nahezu verschwunden sind die Kategorie C, deren Anteil nur noch 0,2% erreichte, sowie Substandardwohnungen (Ausstattungskategorie D) mit 1,1%.

Grafik 11
Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2014) ¹⁾

Equipment category of dwellings (main residences, 1994 to 2014)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Neue Hochrechnung ab 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert. 1) Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

Wie sich die Ausstattung der Wohnungen in den letzten zwei Jahrzehnten in Bezug auf die angeführten Merkmale entwickelte, zeigt Grafik 11. Im Jahr 1994 fielen nur drei Viertel der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie und weitere 15,7% entsprachen der Kategorie B.

Ausstattungskategorien:

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

Kategorie A: mit Bad/Dusche, WC und Zentralheizung (oder gleichwertige, fest installierte Heizung)

Kategorie B: mit Bad/Dusche, WC und Einzelofenheizung (oder keine Heizung)

Kategorie C: mit WC und Wasserentnahme, keine Badegelegenheit, Heizungsart nicht relevant

Kategorie D: kein WC, Heizungsart nicht relevant

Im Bundesländervergleich wird deutlich, dass der Anteil an Substandardwohnungen v.a. durch die Bundeshauptstadt geprägt ist. In Wien gehören noch 3,5% der Hauptwohnsitzwohnungen zur Kategorie D (Übersicht 5). Die geringsten Anteile an Kategorie-A-Wohnungen weisen Tirol (88,5%), Kärnten (90,5%) sowie das Burgenland (91,2%) auf. In diesen drei Ländern waren die Anteile der Kategorie-B-Wohnungen überdurchschnittlich hoch, was auf die Beheizung der Wohnungen mit Einzelofenheizung zurückzuführen ist.

Übersicht 5

Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Equipment category of dwellings (main residences) by provinces

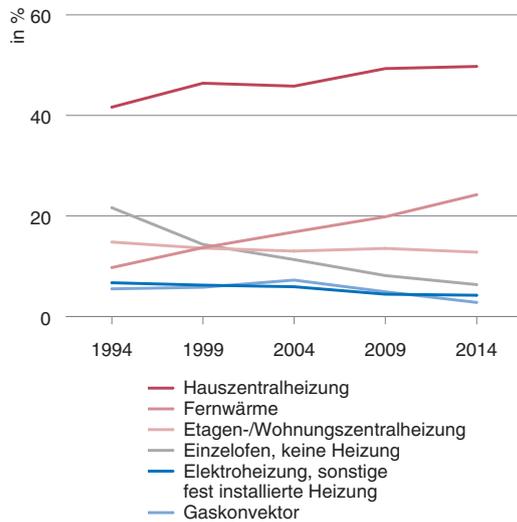
	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Ausstattungskategorie			
		A	B	C	D
		in %			
Österreich	3.768,9	92,9	5,8	0,2	1,1
Burgenland	119,6	91,2	8,5	(x)	(x)
Kärnten	245,4	90,5	9,3	(x)	(x)
Niederösterreich	696,9	91,6	7,7	(x)	(0,5)
Oberösterreich	607,4	95,4	4,3	(x)	(x)
Salzburg	231,0	93,5	6,1	(x)	(x)
Steiermark	525,1	95,3	4,1	(x)	(0,6)
Tirol	308,8	88,5	11,2	(x)	(x)
Vorarlberg	157,8	92,0	7,5	(x)	(x)
Wien	876,9	93,4	2,6	(0,6)	3,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Klammersetzung siehe "Methodische Hinweise".

Trotzdem diese Heizungsform in den vergangenen Jahren auf Kosten anderer etwas zurückgegangen ist, stellt die Hauszentralheizung dennoch die dominierende Heizungsform dar – 49,7% der Hauptwohnsitzwohnungen werden mittels einer zentralen, im Haus bzw. Gebäude befindlichen Anlage beheizt (Grafik 12). Bereits fast jeder vierte österreichische Haushalt ist an Fernwärme angeschlossen (oder verwendet eine Blockheizung, die z.B. mehrere Wohneinheiten einer Anlage versorgt). Im Jahr 1994 war erst jeder zehnte Haushalt an diese Form der Wär-

Grafik 12
Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2014) 1)

Type of heating (main residences, 1994 to 2014)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Neue Hochrechnung ab 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert. 1) Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

meversorgung angeschlossen. Der Anteil der Etagen- bzw. Wohnungszentralheizungen ging nur in sehr geringem Maße (von 14,8% auf 12,8%) zurück. Der Anteil der mittels Einzelöfen beheizten Wohneinheiten bzw. jener gänzlich ohne Heizung hat sich deutlich reduziert (von 21,7% auf 6,3%).

Im Jahr 2014 wurden 93,7% der Wohnungen überwiegend mittels Zentral- oder gleichwertiger Heizung⁴

4) Unter „Zentral- oder gleichwertiger Heizung“ werden folgende Heizformen zusammengefasst: Fernwärme, Hauszentralheizung,

beheizt. Unter der 90%-Marke lag lediglich Tirol, wo mehr als jeder zehnte Haushalt die Wohnung überwiegend mittels Einzelöfen beheizt. In Wien nutzen bereits 40,7% der Hauptwohnsitzhaushalte die Fernwärmeversorgung. Auch die Steiermark, Salzburg und Oberösterreich lagen bei dieser Heizungsform über dem österreichischen Durchschnitt, wobei in dieser Kategorie auch Biomasseheizanlagen einzelner Gemeinden enthalten sind (siehe Tabellenband).

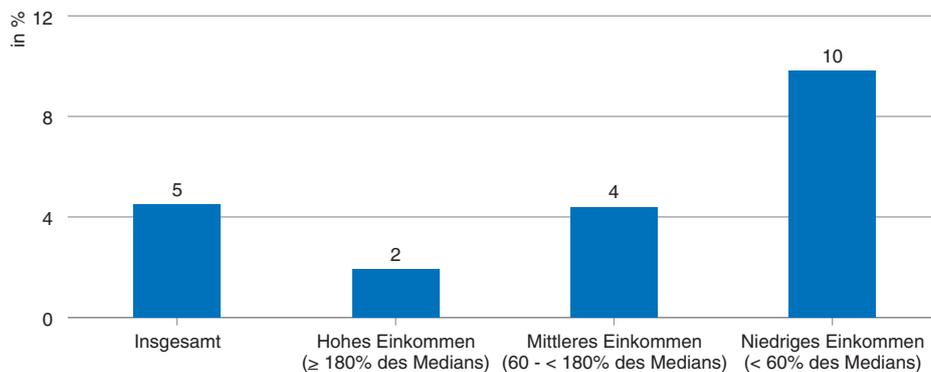
Anders als im Mikrozensus wird in EU-SILC nicht nach der vorrangig genutzten Heizungsart, sondern nach der hochwertigsten, vorhandenen Heizungsart in der Wohnung gefragt. Sind mehrere Heizungsarten vorhanden, wird die jeweils qualitativ höherwertigere Heizung erfasst. Verfügt ein Haushalt etwa über eine Zentralheizung und einen Einzelofen, so wird erstere Heizmöglichkeit erfasst – unabhängig von der tatsächlichen Verwendung. Auch die Kategorien der Heizungsart sind in EU-SILC etwas abweichend. Die Kategorie „Einzelofen oder keine Heizung“ ist aber in beiden Erhebungen vergleichbar.

Der Anteil jener Wohnungen, deren hochwertigste Heizmöglichkeit ein Einzelofen ist bzw. die über gar keine fest installierte Heizung verfügen, beträgt 5% (Grafik 13). Deutliche Unterschiede zeigen sich hier etwa nach dem Haushaltseinkommen. 10% der armutsgefährdeten Haushalte sind nur mit Einzelöfen ausgestattet oder verfügen über gar keine fest installierte Heizung; bei Haushalten mit hohem Haushaltseinkommen liegt dieser Anteil bei nur 2%.

Etagen-/Wohnungszentralheizung, Gaskonvektor, sonstige fest installierte Heizung (z.B. Elektroheizung). In die Kategorie „Einzelöfen“ fallen alle Einzelofenheizungen mit anderen Brennstoffen als Gas bzw. Strom.

Grafik 13
Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Haushaltsäquivalenzeinkommen

Share of households with single heating furnace or no heating by income group



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

3.4 Wohnungsüberbelag

Wohnungsüberbelag gilt als Merkmal für unzureichende Wohnungsgröße und kann als ein Indikator für prekäre Wohnverhältnisse herangezogen werden. Dieser bildet nicht nur das Vorhandensein ausreichenden Wohnraums ab, sondern kann auch indirekt für die Einschätzung der Leistbarkeit des Wohnens sowie der flexiblen Verfügbarkeit von Wohnraum angesehen werden. Durch das Einbeziehen der Haushaltsgröße ist er ein besseres Kriterium für Wohnraumversorgung als die Wohnfläche oder die Anzahl der Wohnräume allein.

Im vorliegenden Kapitel werden zwei verschiedene Indikatoren für Wohnungsüberbelag verwendet, um diesen möglichst umfassend analysieren zu können. Zum einen wird der Überbelag auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung angeführt, welcher die Wohnfläche der Anzahl der Haushaltsmitglieder gegenüberstellt. Zum anderen wird der Überbelag aus EU-SILC verwendet, der im Wesentlichen die Anzahl der Haushaltsmitglieder mit der Anzahl der Wohnräume in Beziehung setzt.

Überbelag (Mikrozensus):

Dieser Indikator für unzureichende Wohnungsgröße basiert auf der Kombination von Wohnfläche und Haushaltsgröße. Als überbelegt gilt eine Wohnung dann, wenn die Nutzfläche unter 35 Quadratmeter liegt und mehr als eine Person in der Wohnung lebt. Ebenso liegt bei einer Nutzfläche von 35 bis unter 60 Quadratmeter und mehr als zwei Personen, bei einer Nutzfläche von 60 bis unter 70 Quadratmeter und mehr als drei Personen, bei einer Nutzfläche von 70 bis unter 90 Quadratmeter und mehr als vier Personen sowie einer Nutzfläche von 90 bis unter 110 Quadratmeter und mehr als fünf Personen Überbelag vor. Handelt es sich um eine Wohnfläche ab 110 Quadratmetern, wird kein Überbelag angenommen. Diese Definition entspricht einer Auswertung der SRZ Stadt + Regional-Forschung GmbH.

Überbelag (EU-SILC):

Der Indikator orientiert sich am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen. Als überbelegt zählt ein Haushalt, wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist: ein Raum für zwei Personen, weniger als drei Räume für drei oder vier Personen, weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen, weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen und weniger als sechs Räume für mehr als acht Personen. Küchen werden nicht als Wohnräume gezählt (unabhängig von deren Größe).

Die Mikrozensus-Definition bietet den Vorteil, dass sie auf zwei stabilen, in langen Zeitreihen zur Verfügung stehenden Merkmalen beruht. Darüber hinaus sind aufgrund der Stichprobengröße des Mikrozensus tiefergehende Analysen, etwa auch auf Bundesländerebene, möglich. Die Berechnung unter Verwendung der Anzahl der Wohnräume auf Basis des Mikrozensus ist noch nicht in einer längeren Zeitreihe⁵ möglich, da bis einschließlich 2013 die Wohnraumanzahl nur inklusive Küchen ab vier Quadratmetern erhoben wurde. Dieses Merkmal ist für die Berechnung des Indikators Überbelag weniger gut geeignet. In der vorliegenden Publikation wird der Überbelag in der Mikrozensus-Wohnungserhebung daher noch auf Basis der Wohnfläche dargestellt.

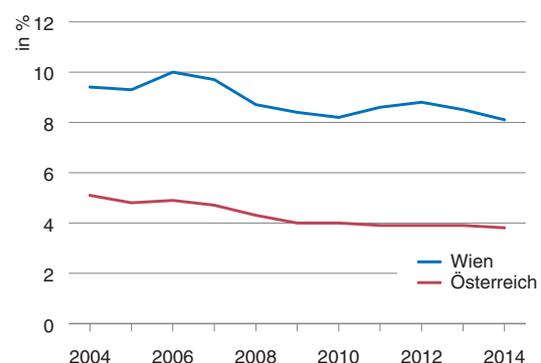
In EU-SILC ist die Ermittlung des Überbelags auf Grundlage der Wohnraumanzahl (ohne Küchen) möglich. Die räumlichen Gegebenheiten können mit der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen verknüpft werden. Darüber hinaus kann der Indikator nach verfügbarem Haushaltseinkommen und Armutsgefährdung betrachtet werden.

Grafik 14 verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsüberbelags seit dem Jahr 2004 auf Basis des Mikrozensus. Von den fast 3,8 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren 2014 im österreichischen Durchschnitt 141.400 als überbelegt einzustufen. Dieser Anteil ist in den letzten neun Jahren von 5,1% auf 3,8% im gesamtösterreichischen Durchschnitt lang-

Grafik 14

Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien (2004 bis 2014)

Overcrowding (households in percent, 2004 to 2014)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Neue Hochrechnung ab 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert.

5) Mit dem Erhebungsjahr 2014 wurde die Erfassung des Merkmals „Wohnraumanzahl“ mit der entsprechenden EU-SILC-Frage harmonisiert (Zucha/Heuberger, 2014). Seit dem Erhebungsjahr 2014 können demnach beide Varianten berechnet werden, da im Mikrozensus die Wohnraumanzahl sowohl mit wie auch ohne kleinere Küchen vorliegt.

Übersicht 6

Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Overcrowding by provinces and tenure status (households and persons)

	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1.000	Überbelag		insgesamt in 1.000	Überbelag	
		in 1.000	in %		in 1.000	in %
Insgesamt	3.768,9	141,4	3,8	8.415,1	595,4	7,1
Bundesland						
Burgenland	119,6	(1,3)	(1,1)	284,2	5,8	2,1
Kärnten	245,4	3,8	1,5	549,1	16,6	3,0
Niederösterreich	696,9	14,1	2,0	1.611,1	63,0	3,9
Oberösterreich	607,4	16,6	2,7	1.409,8	71,2	5,1
Salzburg	231,0	11,0	4,8	527,6	45,8	8,7
Steiermark	525,1	12,0	2,3	1.199,6	53,9	4,5
Tirol	308,8	6,9	2,2	713,7	29,5	4,1
Vorarlberg	157,8	4,6	2,9	372,5	20,8	5,6
Wien	876,9	71,1	8,1	1.747,2	288,7	16,5
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1.456,9	7,1	0,5	3.971,8	32,7	0,8
Wohnungseigentum	412,2	8,2	2,0	806,1	38,6	4,8
Gemeindewohnung	291,5	33,7	11,5	590,0	147,9	25,1
Genossenschaftswohnung	607,1	32,5	5,4	1.192,5	144,1	12,1
andere Hauptmiete	634,5	51,3	8,1	1.232,5	201,1	16,3
sonstige	366,7	8,6	2,3	622,3	30,9	5,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Klammersetzung siehe "Methodische Hinweise".

Übersicht 7

Überbelag nach Rechtsverhältnis, Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Overcrowding by tenure status, household type and income group (households and persons)

	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1.000	Überbelag		insgesamt in 1.000	Überbelag	
		in 1.000	in %		in 1.000	in %
Insgesamt	3.762	142	4	8.403	502	6
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1.446	12	(1)	3.954	44	1
Wohnungseigentum	425	(9)	(2)	849	35	4
Gemeindewohnung	300	(31)	10	580	116	20
Genossenschaftswohnung	573	21	4	1.104	70	6
andere Hauptmiete	682	59	9	1.330	205	15
sonstige	338	(11)	(3)	586	32	5
Haushalte mit Pension						
Zusammen	947	(10)	(1)	1.542	26	2
Alleinlebende Männer	133	(0)	(0)	133	(0)	(0)
Alleinlebende Frauen	293	(0)	(0)	293	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt	521	(10)	(2)	1.116	26	2
Haushalte ohne Pension						
Zusammen	2.815	132	5	6.861	476	7
Alleinlebende Männer	494	(5)	(1)	494	(5)	(1)
Alleinlebende Frauen	472	(0)	(0)	472	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	819	27	3	1.980	73	4
Haushalte mit Kindern						
Einelterhaushalt	131	(13)	(10)	341	40	12
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	450	43	10	1.519	139	9
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	318	18	6	1.329	75	6
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	131	26	20	727	144	20
Einkommensgruppen						
niedrig (< 60% des Medians)	601	52	9	1.185	206	17
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.784	89	3	6.391	290	5
hoch (≥ 180% des Medians)	377	(2)	(1)	828	(6)	(1)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Klammersetzung siehe "Methodische Hinweise".

sam zurückgegangen. In Wien war er mit 8,1% zuletzt mehr als doppelt so hoch und im letzten knappen Jahrzehnt ebenfalls insgesamt rückläufig.

Übersicht 6 zeigt im Bundesländervergleich, dass in Wien die Überbelagsquote mit 8,1% der Haushalte am höchsten ist. In Kärnten (1,5%) und im Burgenland (1,1%, mit deutlich erhöhter Schwankungsbreite) liegen die niedrigsten Werte vor.

In Wohneigentum tritt Überbelag deutlich seltener auf. Am häufigsten sind Wohnungen in Gemeindebauten überbelegt – im österreichischen Gesamtdurchschnitt traf das auf 11,5% der Haushalte in Gemeindewohnungen zu. Das entspricht gleichzeitig mehr als einem Viertel der in Gemeindewohnungen lebenden Personen – wie ebenfalls aus Übersicht 6 hervorgeht. Im (größtenteils) privaten Mietsektor sind 8,1% der Haushalte bzw. 16,3% der dort lebenden Personen von Überbelag betroffen – dies entspricht mehr als 200.000 Mieterinnen und Mietern in überbelegten Wohnungen.

Die EU-SILC-Erhebung wird hier zur Ermittlung der alternativen Überbelagsquote herangezogen – nämlich jener auf Basis der Wohnraumanzahl. Die Definition von Überbelag orientiert sich dabei am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen und setzt die Anzahl der Wohnräume in Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt. Dieser Indikator wird ebenfalls auf Personen- wie auf Haushaltsebene ausgewiesen. Vorteil dieser Definition ist die Berücksichtigung der Zimmeranzahl und damit der Raumaufteilung der jeweiligen Wohnung.

Im Jahr 2014 sind nach der Definition von EU-SILC insgesamt etwa 502.000 Personen in 142.000 Haushalten von Überbelag und somit beengten Wohnverhältnissen betroffen. Das entspricht etwa 4% der gesamten Haushalte bzw. 6% aller Personen in Privathaushalten. Von beengten Wohnverhältnissen betroffen sind insbesondere Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft und Haushalte mit drei und mehr Kindern. Nach dem Rechtsverhältnis sind insbesondere Haushalte in Gemeindewohnungen und in sonstigen Hauptmietwohnungen von Überbelag betroffen. Haushalte mit einem niedrigen Haushaltseinkommen sind mehr als doppelt so häufig überbelegt wie der Bevölkerungsdurchschnitt (Übersicht 7). Weitere Detailergebnisse zum Wohnungsüberbelag auf Basis von EU-SILC werden im Tabellenband ausgewiesen.

3.5 Mangelnde Wohnqualität

Bisher stand die objektive Wohnsituation der österreichischen Wohnbevölkerung im Vordergrund, das

folgende Kapitel behandelt Wohnprobleme sowie die subjektive Beurteilung der Wohnumgebung. Diese werden zum Teil auch durch subjektive Fragen erfasst – dabei wird gefragt, inwiefern bestimmte Wohnbedingungen als Belastung empfunden werden.

In EU-SILC wird mangelnde Wohnqualität durch mehrere Fragen erfasst. Diese Fragen beschäftigen sich zum einen mit Problemen, die sich unmittelbar auf die Wohnung selbst beziehen, zum anderen mit Belastungen, die durch die Wohnumgebung entstehen. Diese beiden Arten werden dann in zwei Indikatoren zusammengefasst.

Indikator „Prekäre Wohnqualität“

Zur Erfassung der prekären Wohnqualität werden folgende Fragen zu einem Indikator zusammengefasst:

- (1) Haben Sie in Ihrer Wohnung/Ihrem Haus ein Badezimmer?
Haben Sie in Ihrer Wohnung/Ihrem Haus ein WC?
- (2) Gibt es in Ihrem Haushalt eine Waschmaschine (auch in Gemeinschaftswaschküche)?
Haben Sie mit Ihrem Haus/Ihrer Wohnung eines oder mehrere der folgenden Probleme ...
- (3) ... Probleme durch feuchte Wände oder Fußböden, Fäulnis in Fensterrahmen oder Fußböden, undichtes Dach?
- (4) ... Probleme durch dunkle Räume?

Ist ein Haushalt von zwei oder mehreren dieser Wohnprobleme betroffen, dann gilt dieser Haushalt als von prekärer Wohnqualität betroffen.

Indikator „Belastung durch die Wohnumgebung“

Die Belastung durch die Wohnumgebung wird durch folgende Fragen erfasst:

- Haben Sie in Ihrem Haus/Ihrer Wohnung eines oder mehrere der folgenden Probleme ...
- (1) ... Lärmbelästigung durch Nachbarn oder von draußen (durch Verkehr, Gewerbe- oder Industriebetriebe)?
Haben Sie in Ihrer Wohngegend ...
 - (2) ... Luft- oder Wasserverschmutzung, Ruß oder andere Umweltprobleme wie Rauch, Staub oder Gestank verursacht durch Verkehr oder Industrieanlagen?
 - (3) ... Kriminalität, Gewalt oder Vandalismus in der Wohngegend?

Ist ein Haushalt mit zwei oder allen drei dieser Probleme in der Wohnumgebung konfrontiert, gilt dieser Haushalt als belastet durch die Wohnumgebung.

Der Indikator „Prekäre Wohnqualität“ umfasst einerseits die mangelnde Ausstattung von Wohnungen, andererseits bauliche Mängel. Ersteres wird erfasst, wenn der Haushalt über kein Bad oder WC innerhalb der Wohnung verfügt oder wenn der Haushalt über

keine Waschmaschine (bzw. das Haus über keine Waschküche) verfügt. Fragen nach Feuchtigkeit und Schimmelbildung in der Wohnung sowie nach dunklen Wohnräumen versuchen, bauliche Mängel der Wohnung zu erfassen. Von prekärer Wohnqualität sind Haushalte dann betroffen, wenn sie mit zwei oder mehreren dieser Probleme konfrontiert sind.

Zusätzlich zum Indikator „Prekäre Wohnqualität“ wird auch das Fehlen einer hochwertigen Heizmöglichkeit in der Wohnung sowie das Fehlen eines Vorzimmers betrachtet. Diese beiden Ausstattungsmerkmale ergänzen den Indikator bei der Darstellung der prekären Wohnqualität im Rahmen dieses Berichts.

Im Gegensatz zum Mikrozensus wird in EU-SILC die tatsächliche Heizungsausstattung (und nicht die überwiegend genutzte Heizung) der Haushalte erfragt. Verfügt eine Wohnung über Einzelöfen oder gar keine Heizmöglichkeit, so kann auch hier von einer prekären Wohnsituation ausgegangen werden. Ob eine Wohnung über einen Vorraum verfügt oder nicht, wird ebenfalls in EU-SILC erfasst. Diese Frage kann etwa für die Kategorisierung von Wohnungen nach dem Mietrechtsgesetz herangezogen werden.

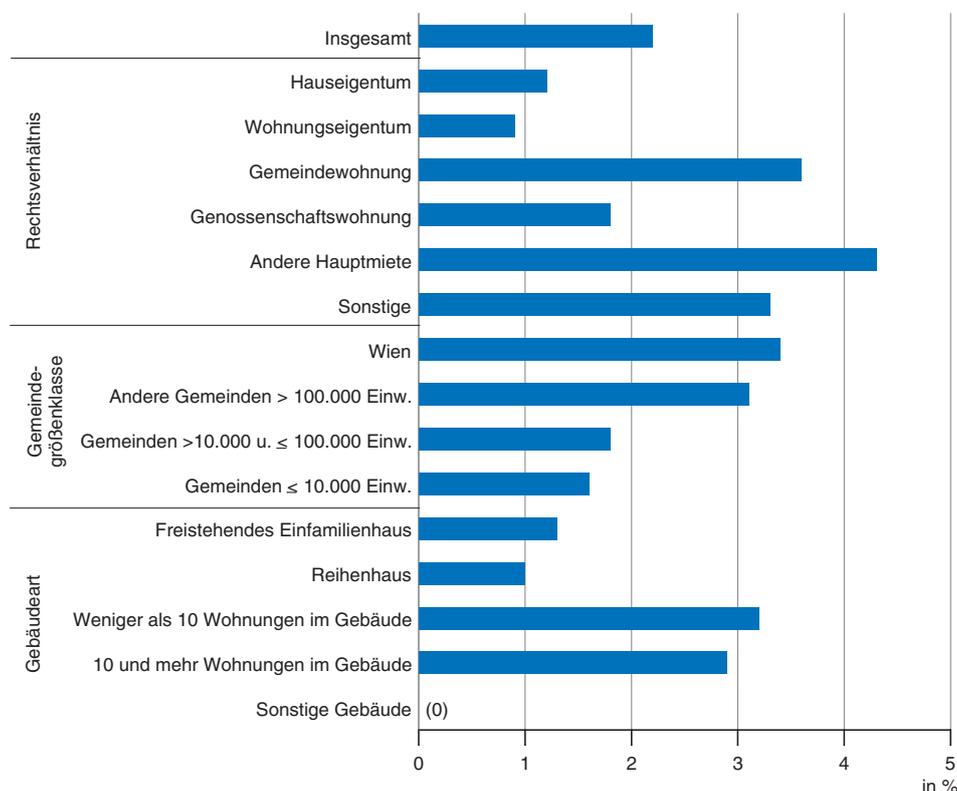
Wie Grafik 15 veranschaulicht, sind gemäß Indikator insgesamt 2% aller österreichischen Privathaushalte von prekärer Wohnqualität betroffen – das sind rund 82.000 Haushalte. Wenngleich dieser Anteil relativ gering erscheint, so muss bedacht werden, dass diese Haushalte durch mindestens zwei der oben genannten Wohnprobleme betroffen sind. Weit mehr Haushalte sind zumindest mit einem Wohnproblem, welches durch diesen Indikator erfasst wurde, konfrontiert (Übersicht 8). Mit 10% am häufigsten genannt wurde Feuchtigkeit oder Schimmelbildung in der Wohnung, am zweithäufigsten dunkle Wohnräume (6%). Von geringer Bedeutung ist die mangelnde Ausstattung von Wohnungen: Ein Bad bzw. WC oder eine Waschmöglichkeit mit einer Waschmaschine oder Waschküche fehlen jeweils in etwa 1% der Haushalte (Übersicht 8). Die geringe Bedeutung dieser letzten beiden Variablen erklärt, warum der Indikator zur prekären Wohnqualität nur selten stark ausgeprägt ist.

Unterschiede in der Betroffenheit von Wohnproblemen lassen sich in mehrerlei Hinsicht feststellen. Zum einen lassen sich Unterschiede nach der Art, Lage und dem Rechtsverhältnis der Wohnung darstellen, zum anderen nach den Merkmalen der Personen,

Grafik 15

Indikator „Prekäre Wohnqualität“ nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse und Gebäudeart (Haushalte)

Indicator "precarious housing conditions" by tenure status, size of community and type of building (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

die in diesen Haushalten leben. Beide Gruppen von Merkmalen hängen in vielfältiger Weise voneinander ab. So werden die Größe und Zusammensetzung des Haushaltes etwa die Höhe des verfügbaren Haushaltseinkommens beeinflussen, und damit wiederum Einfluss auf die Auswahlmöglichkeiten hinsichtlich der Wohnung haben. Dies wird dann wiederum einen Einfluss auf das jeweilige Rechtsverhältnis an der Wohnung haben, welches in Zusammenhang mit dem Baujahr und der Art des Gebäudes, in dem sich diese Wohnung befindet, steht.

Betrachtet werden zunächst jene Merkmale, die unmittelbar mit der Wohnung in Zusammenhang stehen. Nach dem Rechtsverhältnis sind vor allem Haushalte in Gemeindewohnungen und anderen („privaten“) Hauptmietwohnungen von prekärer Wohnqualität betroffen (Grafik 15). Nach der Wohnregion betrachtet ist die Betroffenheit in Städten etwas höher als in kleineren Gemeinden. Auch die Darstellung nach der Gebäudeart weist darauf hin, dass prekäre Wohnqualität vor allem ein städtisches Problem ist – betroffen sind nach der Gebäudeart vor allem Haushalte in Häusern mehreren Wohnungen bzw. größeren Wohnanlagen.

Einige der in den Indikator eingehenden Merkmale verweisen auf die Bauqualität der jeweiligen Gebäude. Insofern scheint es verständlich, dass sich Unterschiede auch nach dem Errichtungsjahr des Gebäudes zeigen (Grafik 16). Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmelbildung treten vor allem bei vor 1971 errichteten Gebäuden auf. Zu geringe Helligkeit weisen Wohnungen vor allem in Häusern mit einem Baujahr vor 1961 auf. Nichtsdestotrotz weisen auch später gebaute Wohnungen die beiden genannten Probleme auf, wenn auch in deutlich geringerem Aus-

maß. Grundsätzlich gilt, dass vorrangig Haushalte in Häusern älteren Datums mit höherer Wahrscheinlichkeit von Wohnproblemen betroffen sind.

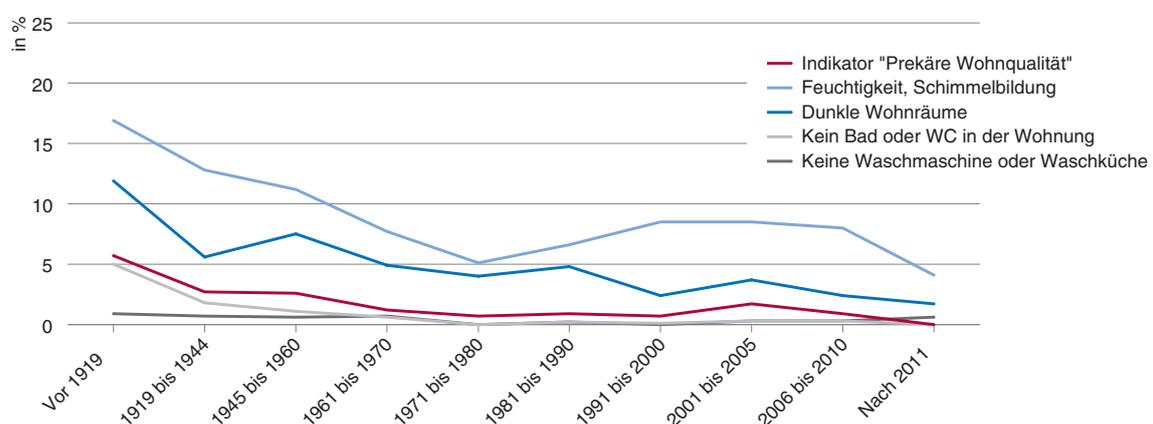
Übersicht 8 stellt die Verteilung der Fragen zur prekären Wohnqualität nach dem Haushaltstyp und dem Haushaltseinkommen dar – enthalten sind sowohl die einzelnen Merkmale des Indikators, wie auch zwei weitere Merkmale (Einzelofen/keine Heizung, kein Vorzimmer), die im Indikator „Prekäre Wohnqualität“ nicht enthalten sind. Am häufigsten ist Schimmelbildung bzw. Feuchtigkeit in der Wohnung zu beklagen (10%), dunkle Räume und mangelhafte Heizmöglichkeiten sind bei 6% bzw. 5% der Haushalte festzustellen. Ebenso geben 6% der Haushalte an, über kein Vorzimmer zu verfügen. Alle weiteren Wohnprobleme werden deutlich weniger häufig genannt. Überdurchschnittlich häufig von prekärer Wohnqualität betroffen sind Einelternhaushalte mit 4% und armutsgefährdete Haushalte mit 5%.

Nicht im Indikator der prekären Wohnqualität erfasst wird, ob eine Wohnung nur über Einzelöfen beheizt wird (bzw. über gar keine Heizmöglichkeit verfügt) oder ob die Wohnung kein Vorzimmer hat (Übersicht 8). Hier lässt sich ähnlich wie für die anderen Merkmale ein deutlicher Zusammenhang mit der Höhe des Haushaltseinkommens feststellen: Haushalte bzw. Personen mit einem Haushaltseinkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle weisen die höchste Betroffenheit auf.

Prekäre Wohnqualität tritt bei Haushalten bzw. Personen der Zielgruppe der Europa 2020 Strategie am häufigsten auf. Insbesondere Personen in Haushalten mit erheblicher Deprivation sind mit 9% von prekärer Wohnqualität betroffen. Wie Grafik 17 zeigt, weisen diese Personen in allen Teilen des Indikators überdurchschnittlich hohe Anteile auf.

Grafik 16
Prekäre Wohnqualität nach Errichtungsjahr des Gebäudes (Haushalte)

Precarious housing conditions by construction period (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

Übersicht 8

Prekäre Wohnqualität nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)

Precarious housing conditions by household type and income group (households)

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Feuchtigkeit, Schimmelbildung	Dunkle Wohnräume	Kein Bad oder WC in der Wohnung	Keine Waschmaschine oder Waschküche	Indikator "Prekäre Wohnqualität"	Einzelofen oder keine Heizung	kein Vorzimmer
Insgesamt	3.762	10	6	1	1	2	5	6
Haushalte mit Pension								
Zusammen	947	7	5	(1)	(0)	(1)	6	6
Alleinlebende Männer	133	(7)	(3)	(1)	(0)	(1)	(8)	(8)
Alleinlebende Frauen	293	8	5	(3)	(0)	(1)	8	8
Mehrpersonenhaushalt	521	6	5	(1)	(0)	(1)	4	4
Haushalte ohne Pension								
Zusammen	2.815	10	6	1	1	3	5	5
Alleinlebende Männer	494	9	7	(3)	(2)	4	6	6
Alleinlebende Frauen	472	11	6	(1)	(1)	(3)	5	5
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	819	9	5	(1)	(0)	2	4	4
Haushalte mit Kindern								
Einelternhaushalt	131	14	11	(2)	(1)	(4)	(6)	(6)
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	450	13	6	(0)	(0)	(2)	3	3
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	318	10	(4)	(1)	(0)	(2)	(3)	3
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	131	16	(9)	(2)	(0)	(2)	(9)	(9)
Einkommensgruppen								
niedrig (< 60% des Medians)	601	13	9	4	(2)	5	10	10
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.784	9	5	1	(0)	2	4	5
hoch (≥ 180% des Medians)	377	6	3	(0)	(0)	(1)	(2)	(2)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Klammersetzung siehe "Methodische Hinweise".

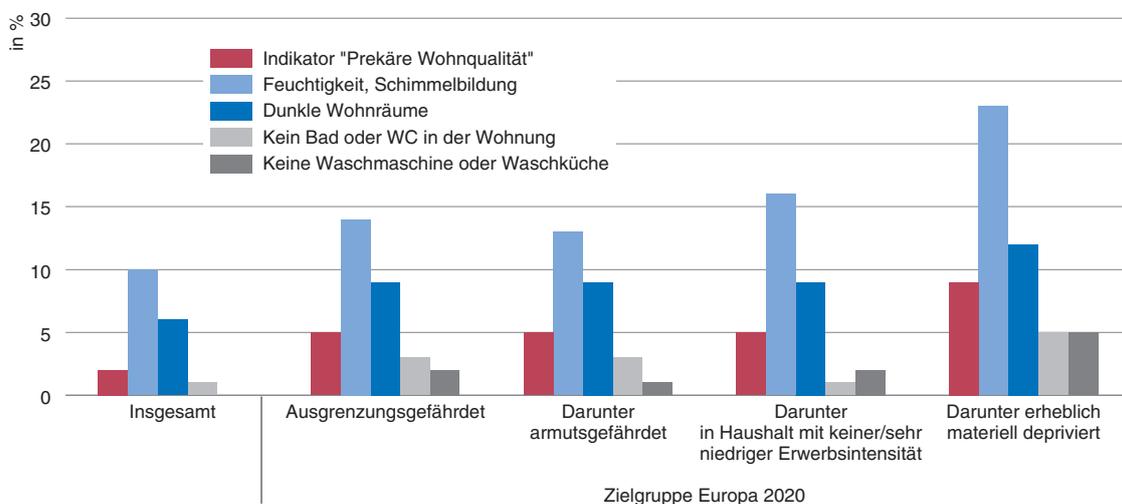
Der zweite Indikator zu mangelnder Wohnqualität zielt auf die **Belastung durch die Wohnumgebung** ab und wird durch die Fragen nach Lärm in der Umgebung, die Belastung durch Luft- und Umweltverschmutzung und durch Kriminalität bzw. Vandalismus erfasst. Sind

Haushalte durch mindestens zwei dieser drei Faktoren belastet, gilt der Haushalt als betroffen. Insgesamt sind 10% aller Haushalte von ihrer Wohnumgebung belastet, am häufigsten (19% der Haushalte) wird die Belastung durch Lärm genannt (Grafik 18).

Grafik 17

Prekäre Wohnqualität nach Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung (Personen)

Precarious housing conditions by risk-of-poverty-or-social-exclusion (persons)

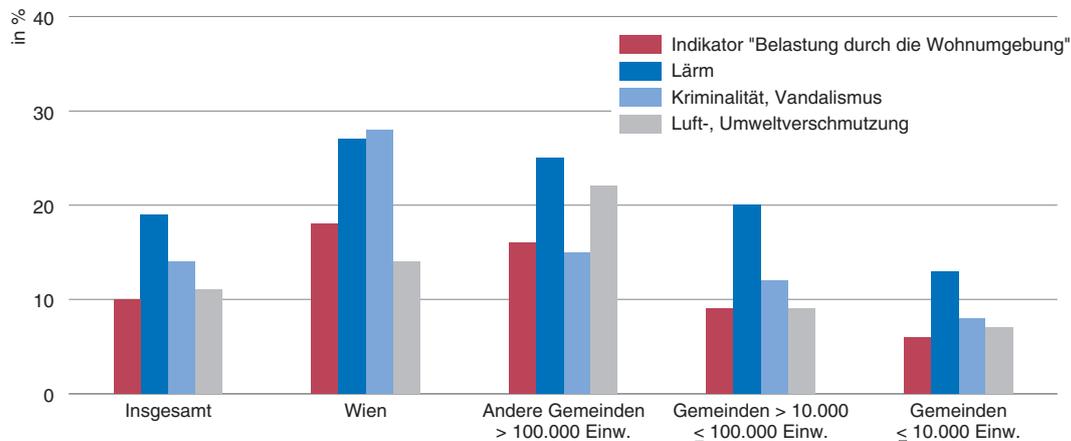


Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

Grafik 18

Belastung durch die Wohnumgebung nach Gemeindegrößenklasse (Haushalte)

Precarious housing environment by size of community (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

Nicht unerwartet unterscheidet sich die Belastung durch die Wohnumgebung je nach Gemeindegröße. Haushalte in Wien weisen mit 18% die höchste Belastung durch die Wohnumgebung, in der die befragten Haushalte leben, auf; Haushalte in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit 6% die geringste (siehe Grafik 18). Nach dem Rechtsverhältnis weisen Mietwohnungen (Gemeinde-, Genossenschafts- und sonstige Hauptmietwohnungen) den höchsten Anteil an Haushalten mit Wohnproblemen auf. Dies geht mit einem höheren Anteil dieser Rechtsformen im städtischen Umfeld einher (siehe Tabellenband).

Im zeitlichen Verlauf zeigt sich ein Rückgang des Indikators prekärer Wohnqualität und ein annähernd gleichbleibendes Niveau beim Indikator Belastung durch die Wohnumgebung (Grafik 19). Wird hier

zusätzlich nach der Einkommensgruppe unterschieden, ist der Indikator „Prekäre Wohnqualität“ bei allen Einkommensgruppen rückläufig; bei Haushalten mit hohem Einkommen allerdings etwas stärker. Bei der Belastung durch die Wohnumgebung zeichnet sich ein differenziertes Bild und es zeigen sich ausgeprägte Schwankungen für die einzelnen Einkommenskategorien zwischen den Jahren.

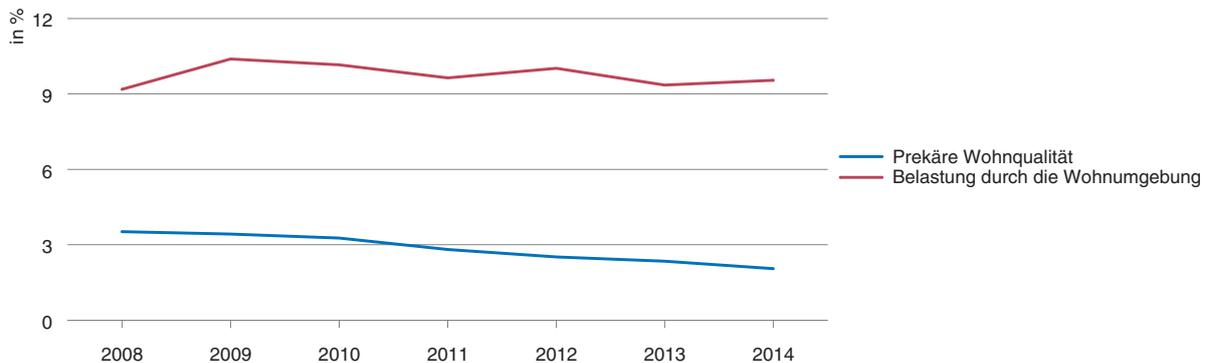
3.6 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen

Im folgenden Abschnitt wird auf die Befristung von und die Wohndauer in Hauptmietwohnungen – also Gemeinde-, Genossenschafts- sowie sonstigen Hauptmietwohnungen – eingegangen. Befristungen kommen überwiegend im privaten Mietsegment

Grafik 19

Indikatoren „Belastung durch die Wohnumgebung“ und „Prekäre Wohnqualität“ (Personen, 2008 bis 2014)

Precarious housing conditions and stress from housing environment (persons in percent, 2008 to 2014)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC.

vor, in Genossenschafts- und Gemeindewohnungen sind diese nicht vorgesehen. Vorarlberg bildet diesbezüglich eine Ausnahme, denn dort werden sowohl Gemeindewohnungen als auch Wohnungen gemeinnütziger Bauträger seit 2001 nur noch befristet vergeben.

Im Jahr 2014 waren 286.900 oder 18,7% der bestehenden Hauptmietverträge befristet. Während im Gemeinde- und Genossenschaftssegment Befristungen – wie eingangs erwähnt – die Ausnahme bilden, sind im „privaten“ Mietbereich vier von zehn Hauptmietwohnungen befristet (Übersicht 9). Dabei gibt es – nicht zuletzt aufgrund der bestehenden strukturellen Unterschiede im Mietsegment – bedeutende Unterschiede nach Bundesländern. Etwas mehr als jeder zehnte burgenländische Miethaushalt bewohnt eine befristete Wohnung; dies kann auf einen vergleichsweise kleinen, privaten Mietsektor zurückgeführt werden. In Salzburg und Tirol hat jeder dritte Miethaushalt einen befristeten Vertrag; hier (v.a. in Tirol) lebt ein wesentlich höherer Anteil an Miethaushalten in privat vermieteten Wohnungen. Den bei weitem höchsten Anteil befristeter Mietwohnungen weist Vorarlberg mit 62,3% auf; hier werden auch Gemeindewohnungen sowie Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen befristet vergeben.

Übersicht 9

Befristung des Mietvertrags bei Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson

Temporary rental agreement of dwellings (main residences) by provinces, tenure type and age of reference person

	Hauptmietwohnungen insgesamt in 1.000	nicht befristet	befristet	
		in 1.000	in %	
Insgesamt	1.533,1	1.246,2	286,9	18,7
Bundesland				
Burgenland	21,7	19,3	2,4	11,0
Kärnten	77,3	68,4	8,9	11,5
Niederösterreich	174,0	149,8	24,1	13,9
Oberösterreich	198,2	167,8	30,5	15,4
Salzburg	82,3	54,8	27,5	33,4
Steiermark	169,1	134,9	34,2	20,2
Tirol	96,0	63,0	33,0	34,4
Vorarlberg	49,8	18,8	31,0	62,3
Wien	664,7	569,4	95,3	14,3
Art der Hauptmiete				
Gemeindewohnung	291,5	283,4	8,1	2,8
Genossenschaftswohnung	607,1	582,8	24,3	4,0
andere Hauptmiete	634,5	380,0	254,6	40,1
Alter der Haushaltsreferenzperson				
bis unter 30 Jahre	257,2	173,2	84,0	32,7
30 bis unter 60 Jahre	892,9	712,6	180,3	20,2
60 Jahre und älter	383,0	360,4	22,6	5,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014.

Übersicht 10

Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen ¹⁾ nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson

Duration of contract (rented dwellings, main residences) by construction period, tenure type and age of reference person

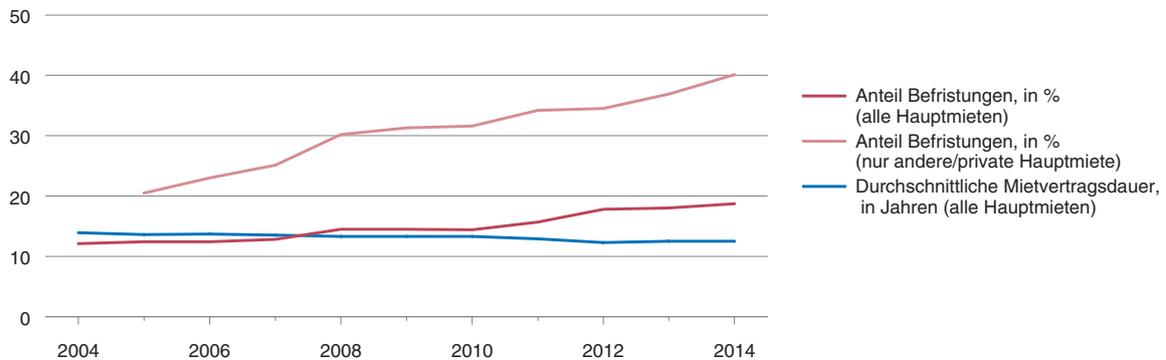
	Hauptmietwohnungen insgesamt in 1.000	Mietvertragsdauer						Mittelwert in Jahren
		bis unter 2 Jahre	2 bis unter 5 Jahre	5 bis unter 10 Jahre	10 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 Jahre und länger	
		in %						
Insgesamt	1.532,2	19,6	22,7	18,9	17,5	8,0	13,3	12,5
Bauperiode								
vor 1919	280,7	20,5	22,1	16,8	15,2	9,4	16,0	13,8
1919 bis 1944	147,1	16,4	19,7	17,7	20,7	10,2	15,3	14,4
1945 bis 1960	195,1	18,8	22,5	14,5	19,4	8,1	16,6	14,5
1961 bis 1970	217,9	18,2	18,6	15,8	14,7	7,0	25,7	17,1
1971 bis 1980	176,0	18,1	19,0	18,3	15,3	6,4	22,8	14,4
1981 bis 1990	126,6	17,0	21,0	19,3	15,8	21,0	5,9	11,9
1991 bis 2000	163,2	18,6	21,4	16,9	35,3	7,9	(x)	9,1
2001 und später	225,7	26,0	34,2	31,0	8,8	(x)	(x)	4,6
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	291,4	10,9	16,3	18,2	22,5	11,0	21,1	17,2
Genossenschaftswohnung	606,8	13,9	20,9	22,0	20,2	8,8	14,1	13,4
andere Hauptmiete	634,0	29,1	27,3	16,3	12,5	6,0	8,9	9,4
Alter der Haushaltsreferenzperson								
bis unter 30 Jahre	256,8	44,9	38,3	13,6	2,4	(x)	(x)	3,1
30 bis unter 60 Jahre	892,4	18,4	24,5	23,5	21,8	7,7	4,1	9,2
60 Jahre und älter	383,0	5,5	8,1	11,8	17,4	14,0	43,2	26,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - Klammersetzung siehe "Methodische Hinweise".

Grafik 20

Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer (2004 bis 2014)

Temporary rental agreement of dwellings and duration of contract (rented dwellings, main residences, 2004 to 2014)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Neue Hochrechnung ab 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert.

Von den etwa 1,5 Millionen Hauptmietwohnungen wird ein Fünftel seit weniger als zwei Jahren und ein weiteres Fünftel seit zwei bis weniger als fünf Jahren vom derzeit eingemieteten Haushalt bewohnt (Übersicht 10). Doch neben einem hohen Anteil kurzer Mietverträge liegt bei wiederum etwas mehr als einem Fünftel der Miethaushalte der Vertragsbeginn bereits mindestens 20 Jahre zurück. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der aktuell vermieteten Wohnungen beträgt 12,5 Jahre.

Deutliche Unterschiede bestehen in den einzelnen Hauptmietsegmenten. Während die Vertragsdauer bei 56,4% der „privaten“ Hauptmieten erst weniger als 5 Jahre beträgt, weisen Gemeinde- oder Genossen-

schaftswohnungen eine deutlich längere, bisherige Mietdauer auf.

Die längerfristige Entwicklung von Befristungen und der durchschnittlichen Mietdauer ist in Grafik 20 wiedergegeben. Während die durchschnittliche Mietvertragsdauer aller Hauptmietwohnungen seit 2004 von 13,9 Jahre auf 12,5 Jahre etwas zurückgegangen ist, ist der Anteil an befristeten Hauptmietwohnungen von 12,1% auf 18,7% gestiegen. Noch deutlicher stieg der Anteil an Befristungen im Bereich der anderen/privaten Mietwohnungen. Im Jahr 2005 war erst jeder fünfte Mietvertrag in diesem Segment befristet; im Jahr 2014 hatten bereits 40,1% aller anderen/privaten Hauptmietwohnungen einen befristeten Mietvertrag.

4 Wohnkosten

Das Thema „Wohnen“ aus sozialstatistischer Perspektive zu betrachten, beinhaltet eine eingehende Beschäftigung mit den Wohnkosten. Denn einen nicht unwesentlichen Teil ihres Einkommens müssen Haushalte fürs Wohnen aufwenden – insbesondere dann, wenn neben Energiekosten und öffentlichen Abgaben auch die laufenden Kosten für die Benützung der Wohnung getragen werden müssen.

Der Abschnitt „Wohnkosten“ der vorliegenden Publikation beschreibt verschiedene finanzielle Aspekte in Bezug auf das Wohnen:

- Kosten für Hauptmietwohnungen
- Wohnkosten insgesamt (getrennt nach verschiedenen Wohnsegmenten bzw. Rechtsverhältnissen)
- Wohnkostenanteile am Haushaltseinkommen
- Energiekosten

Während die Mietkosten für Hauptmietwohnungen auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung dargestellt werden, werden die übrigen Themen auf Grundlage von EU-SILC behandelt.

Der Mikrozensus erfasst die Wohnkosten der Miet Haushalte sowie teilweise auch jene der Eigentumswohnungen. In erster Linie werden jene Zahlungen berücksichtigt, die über die Hausverwaltung bzw. die Vermieterin/den Vermieter gezahlt werden. Dadurch können verlässliche und konsistente Angaben zur Nettomiete der Hauptmietwohnungen sowie zu den Betriebskosten gemacht werden. Aufgrund der großen Stichprobe (von etwa 20.000 Haushalten pro Quartal) sind Aussagen über die Wohnkosten in verschiedenen Wohnsegmenten und nach verschiedenen sozialen Gruppen möglich.

Ziel von EU-SILC ist die umfassende Berichterstattung über die Lebensbedingungen der Bevölkerung in österreichischen Privathaushalten. Wichtiger Bestandteil hierbei sind die Wohnsituation und die Wohnkosten. Die Ausgaben für Wohnen stellen die einzige Ausgabenkategorie dar, die in EU-SILC erhoben wird. Es werden die gesamten Wohnkosten der Haushalte bzw. Rechtsverhältnisse erfasst, d.h. auch die Wohnkosten von Wohnungen und Häusern in Eigentum. Neben den Kosten für den Erhalt bzw. die Nutzung der Wohnung werden auch Energiekosten (vgl. Kapitel 4.3 „Energiekosten“) und Instandhaltungskosten berücksichtigt. Ebenfalls erfasst wird der Zinsanteil der Kreditrückzahlung für die Beschaffung von Wohnraum (bei Eigentum und Genossenschaftswohnungen). Damit können die Wohnkosten für alle

Rechtsverhältnisse dargestellt und miteinander verglichen werden.

4.1 Kosten für Hauptmietwohnungen

In Österreich befanden sich im Jahr 2014 insgesamt 55% der Hauptwohnsitzwohnungen in Eigentum oder wurden von Verwandten der Hauseigentümerinnen und -eigentümer bewohnt. Knapp 41% der Haushalte lebten in einer Hauptmietwohnung – die Wohnkosten dieser Haushalte werden im vorliegenden Kapitel dargestellt.

Im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung wird jedes Quartal die Wohnsituation von ca. 20.000 Haushalten erhoben. Jene Haushalte, die ihre Wohnung gegen Entgelt bewohnen, werden zu ihren Wohnkosten befragt. Daher liegen v.a. für Hauptmietwohnungen umfangreiche Angaben zu Mietzahlungen, Betriebskosten und teilweise auch zu weiteren finanziellen Aufwänden vor.

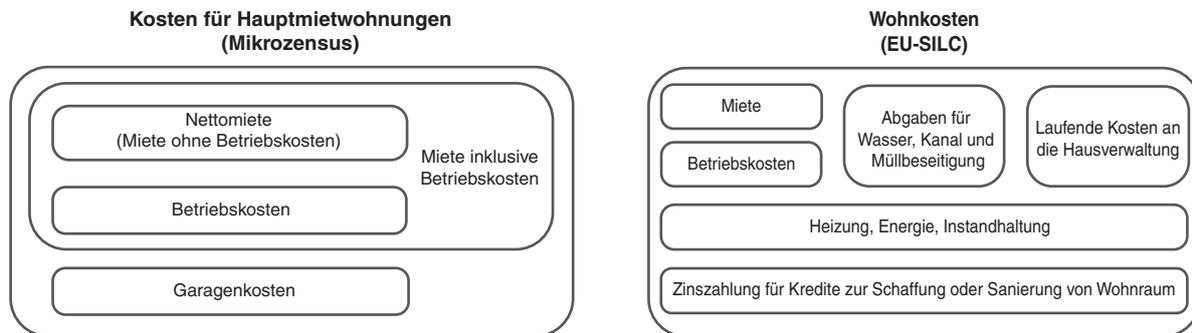
Im vorliegenden Kapitel werden die Kosten für Hauptmietwohnungen (inklusive Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) umfassend dargestellt. Dabei werden die folgenden Arten von Wohnkosten für Hauptmietwohnungen berücksichtigt:

- Nettomiete
- Betriebskosten
- Garagen-/Abstellplatzkosten

Heizungs- und Warmwasserkosten werden bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung nur dann erhoben, wenn diese über die Vermieterin bzw. den Vermieter oder die Hausverwaltung bezahlt werden. Sie stehen demnach nicht für alle Hauptmiethaushalte in vollem Umfang zur Verfügung und werden nicht auf Basis des Mikrozensus berichtet. Ausführliche Informationen über Energiekosten liegen jedoch auf Grundlage von EU-SILC vor (siehe Kapitel 4.3 „Energiekosten“ „Energiekosten“).

Die Arten und Begriffe der hier analysierten Wohnkosten werden in Grafik 21 veranschaulicht. Die Bezeichnung „Miete inklusive Betriebskosten“ umfasst den reinen Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) sowie die Betriebskosten (ebenfalls inklusive Umsatzsteuer). Die „Miete ohne Betriebskosten“ beinhaltet lediglich den Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) und wird zur leichteren Lesbarkeit „Nettomiete“ genannt. Neben diesen Kostenbestandteilen werden auch etwaige Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze erfasst, die die Haus-

Grafik 21
Gegenüberstellung der Wohnkosten im Mikrozensus und EU-SILC
 Housing costs: Microcensus and EU-SILC



Q: STATISTIK AUSTRIA.

halte aufwenden. Weitere Details zu den Wohnkosten im Mikrozensus sind in Kapitel 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“ angeführt.

Bevor auf die Kosten für Mietwohnungen näher eingegangen werden kann, soll zunächst ein kurzer Überblick über die Arten von Hauptmietwohnungen und deren Entwicklung in den letzten Jahren gegeben werden.

Insgesamt gab es im Jahr 2014 etwa 1,5 Millionen Hauptmietwohnungen, die als Hauptwohnsitz genutzt wurden (Übersicht 11). Darunter entfielen österreichweit 39,6% auf Genossenschaftswohnungen und 19,0% auf Gemeindewohnungen. Vier von zehn Haushalten lebten in anderen Hauptmieten bzw. privat vermieteten Hauptmietwohnungen. Die Anteile der einzelnen Mietsegmente haben sich in den vergangenen Jahren leicht zugunsten der Genossenschaftswohnungen verschoben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Jahr 2007 die Abfrage der Hauptmietwohnungen umgestellt wurde, weshalb der Anteil der Genossenschaftswohnungen in

den Jahren 2007/8 noch unterrepräsentiert dargestellt wird.⁶ Der Anteil der Gemeindewohnungen ist aufgrund der stark eingeschränkten Neubautätigkeit insgesamt etwas zurückgegangen (die Schwankungen der Absolutzahlen liegen dabei im Bereich des Stichprobenfehlers).

Im Jahr 2014 betrug die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro Hauptmietwohnung 465,3 Euro pro Monat; auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen waren es 6,9 Euro (Übersicht 12); gegenüber 2013 lag die Miete inklusive Betriebskosten pro Wohnung um 3,6% höher, bei den Quadratmeterkosten gab es einen Anstieg von 4,1%.

6) Das Rechtsverhältnis wird seit dem 3. Quartal 2007 auf Basis einer einzigen Frage erfasst und inkludiert die Dreiteilung der Hauptmietwohnungen in Gemeinde-, Genossenschafts- und andere Hauptmietwohnungen. Zuvor wurden zum Rechtsverhältnis zwei Fragen gestellt, wobei die Hauptmiete genauer nachgefragt wurde und die Reihenfolge der Antwortkategorien umgedreht war. Die Umstellung hatte zur Folge, dass sich nun mehr Haushalte richtigerweise zu den Genossenschaftswohnungen zählen und weniger zu anderen (privaten) Hauptmietwohnungen. Die Umstellung dauerte aufgrund der Stichprobenrotation im Mikrozensus bis ins Jahr 2008.

Übersicht 11
Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2007 bis 2014)
 Type of rented dwellings (main residences, 2007 to 2014)

	2007 ¹⁾	2008 ¹⁾	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Insgesamt (in 1.000)	1.371,7	1.399,3	1.430,8	1.453,1	1.469,7	1.488,3	1.510,1	1.533,1
Gemeindewohnung	282,8	288,8	282,4	289,9	279,2	284,6	280,3	291,5
Genossenschaftswohnung	463,8	520,7	561,0	579,3	592,1	603,8	609,0	607,1
andere Hauptmiete	625,2	589,8	587,4	583,9	598,4	599,9	620,7	634,5
Insgesamt (in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Gemeindewohnung	20,6	20,6	19,7	19,9	19,0	19,1	18,6	19,0
Genossenschaftswohnung	33,8	37,2	39,2	39,9	40,3	40,6	40,3	39,6
andere Hauptmiete	45,6	42,1	41,1	40,2	40,7	40,3	41,1	41,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Neue Hochrechnung ab 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert. - 1) Fragenänderung bei Hauptmietwohnungen im 3. Quartal 2007.

Übersicht 12

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2007 bis 2014)

Average housing costs of rented dwellings (2007 to 2014)

	Hauptmiet- wohnungen insgesamt in 1.000 ¹⁾	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebs- kostenanteil an der Miete in %	Garagen-/ Abstellplatz- kosten in Euro pro Woh- nung
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
2007	1.350,4	367,0	5,6	256,9	3,9	112,7	1,7	33,2	36,3
2008	1.379,9	378,4	5,7	267,2	4,0	113,2	1,7	32,5	35,6
2009	1.412,5	393,3	5,9	280,3	4,2	114,6	1,7	31,8	36,6
2010	1.438,9	405,1	6,0	289,5	4,3	117,0	1,8	31,7	36,0
2011	1.457,3	419,5	6,2	302,7	4,4	118,4	1,8	31,1	36,4
2012	1.475,1	435,4	6,4	312,7	4,6	124,3	1,9	31,4	37,3
2013	1.499,1	449,3	6,7	325,1	4,8	125,7	1,9	30,9	38,1
2014	1.522,1	465,3	6,9	338,0	5,0	128,4	2,0	30,5	39,7
prozentuelle Veränderung zum Vorjahr									
2008		3,1	2,3	4,0	2,9	0,4	0,3	-2,0	-1,8
2009		3,9	3,7	4,9	4,7	1,2	1,0	-2,2	2,9
2010		3,0	2,2	3,3	2,4	2,1	1,5	-0,3	-1,7
2011		3,6	3,2	4,5	4,2	1,2	1,1	-2,0	1,2
2012		3,8	3,7	3,3	3,3	5,0	4,8	1,1	2,4
2013		3,2	3,3	4,0	3,9	1,1	1,6	-1,7	2,0
2014		3,6	4,1	4,0	4,5	2,2	2,7	-1,2	4,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Neue Hochrechnung ab 2014, Werte bis 2004 zurück revidiert. - 1) Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Die Nettomiete stieg im Vergleich zum Vorjahr noch etwas deutlicher an: Die Hauptmiethaushalte mussten im Jahr 2014 durchschnittlich 338,0 Euro pro Wohnung (bzw. 5,0 Euro pro Quadratmeter) bezahlen. Im Jahr davor war die Miete ohne Betriebskosten um 4,0% bzw. 4,5% niedriger. Der Anstieg der Betriebskosten belief sich im selben Zeitraum auf 2,2% pro Wohnung bzw. 2,7% pro Quadratmeter; das sind 2,0 Euro pro Quadratmeter und Monat. Aufgrund der stärker steigenden Mietkosten war der Betriebskostenanteil leicht rückgängig und entsprach zuletzt 30,5%.

All jene Haushalte in Hauptmietwohnungen, die für mindestens einen Autoabstellplatz aufkommen, müs-

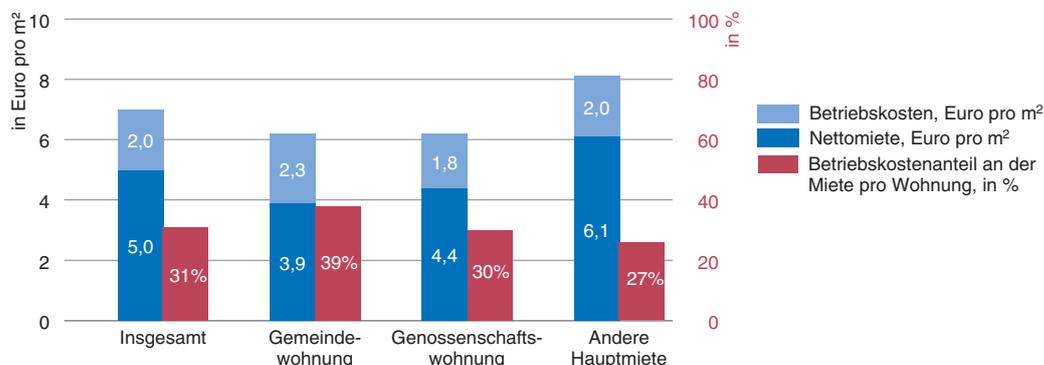
sen für diesen (bzw. diese) im Durchschnitt 39,7 Euro monatlich aufwenden. Hierbei sind die Kosten für jene Garagen- und Abstellplätze einbezogen, die für die jeweilige Wohnung in der Hausanlage kostenpflichtig zur Verfügung stehen. Abstellmöglichkeiten außerhalb der Hausanlage, gewerbliche Parkgaragen oder öffentliche Parkgebühren sind hier nicht berücksichtigt.

Die Höhe der monatlichen Wohnkosten hängt mit dem Mietsegment zusammen: So werden in Gemeindewohnungen niedrigere, in privaten Mietwohnungen etwas höhere Quadratmeter-Kosten bezahlt. Grafik 22 verdeutlicht die Zusammensetzung der Mietkosten nach

Grafik 22

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete

Average housing costs per square metre by type of rent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Art der Hauptmiete. In Gemeindewohnungen ist mit 3,9 Euro die Nettomiete pro Quadratmeter am günstigsten. Die Betriebskosten liegen bei durchschnittlich 2,3 Euro pro Quadratmeter. Pro Wohnung ergibt sich dabei durchschnittlich ein Betriebskostenanteil von 39% ergibt. Dagegen ist die Nettomiete bei privaten Mietwohnungen deutlich höher (6,1 Euro pro Quadratmeter). Der Betriebskostenanteil liegt dagegen mit 27% niedriger, was auf die höhere Nettomiete und die niedrigeren Betriebskosten zurückzuführen ist.

Eine ähnliche Verteilung nach Art der Hauptmiete zeigt sich bei den Wohnkosten pro Wohnung. Im Jahr 2014 lag die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten von Gemeindewohnungen bei 371,8 Euro, von Genossenschaftswohnungen bei 432,9 Euro und bei anderen Hauptmietwohnungen bei 539,1 Euro (Übersicht 13). Dies hängt einerseits mit den niedrigeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen (v.a. bei Gemeindewohnungen) zusammen, andererseits sind auch die Quadratmeterpreise im privaten Mietbereich höher als im geförderten Mietsektor.

Werden die durchschnittlichen Wohnkosten nach Bundesländern betrachtet, zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Diese sind u.a. auf verschiedene strukturelle Unterschiede (wie etwa unterschiedliche Anteile von sozialem Wohnbau), Eigentumsquoten, Angebot-Nachfrage-Dynamiken sowie wohnpolitische Regelungen (z. B. unterschiedliche Richtwertmieten) zurückzuführen.

Die höchsten durchschnittlichen Mieten inklusive Betriebskosten wurden im Jahr 2014 in Salz-

burg mit 8,4 Euro pro Quadratmeter von den Haushalten bezahlt, gefolgt von Vorarlberg (7,8 Euro) und Tirol (7,6 Euro). Wien lag mit 7,2 Euro Miete inklusive Betriebskosten an vierter Stelle und leicht über dem österreichischen Durchschnitt. Die höchsten monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter hatten die Wiener Haushalte zu entrichten (2,2 Euro), gefolgt von Salzburg (2,1 Euro) – Übersicht 13.

Die Ausstattungskategorie der Wohnungen hat – vgl. Übersicht 14 – ebenfalls Einfluss auf die Höhe der Mietkosten. Die Unterschiede machen etwas mehr als einen Euro pro Quadratmeter aus.⁷ Die Mietpreise pro Quadratmeter für Kategorie-A-Wohnungen (also jene mit Bad, WC, Zentralheizung oder gleichwertiger Heizmöglichkeit) liegen höher als bei den anderen Ausstattungskategorien. Zu beachten ist hier, dass aufgrund der geringen Fallzahlen die Schwankungsbreite bei Kategorie-C-Wohnungen bei etwa $\pm 37\%$ und bei Kategorie-D-Wohnungen bei $\pm 14\%$ liegt.

Die Mietkosten jener Wohnungen, die von 1919 bis 1980 erbaut wurden, liegen unter dem Gesamtdurch-

7) In manchen Fällen kann die Höhe des Mietzinses noch auf einer niedrigeren Kategorisierung beruhen; wenn etwa vom aktuell in der Wohnung lebenden Haushalt nachträgliche Installationen auf eigene Kosten durchgeführt wurden. Das trifft z.B. auf Wohnungen der Gemeinde Wien zu, die in den Zwischenkriegsjahren errichtet wurden und nur mit WC und Wasseranschluss ausgestattet waren, oder auf Wohnungen der 1960er- und 1970er-Jahre ohne Zentralheizung. Bei der Befragung wird die gegenwärtige Ausstattung der Wohnung erfasst, obwohl die Einstufung im Mietvertrag der schlechter ausgestatteten Kategorie entspricht.

Übersicht 13

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland

Average housing costs per dwelling and square metre by type of rent and provinces

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	465,3	6,9	338,0	5,0	128,4	2,0	30,5	39,7
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	371,8	6,1	236,8	3,9	135,6	2,3	38,5	37,1
Genossenschaftswohnung	432,9	6,2	310,7	4,4	122,8	1,8	29,9	38,2
andere Hauptmiete	539,1	8,0	410,7	6,1	130,5	2,0	27,4	46,4
Bundesland								
Burgenland	401,7	5,1	308,2	3,9	94,9	1,2	25,1	18,2
Kärnten	377,4	5,6	277,2	4,1	101,2	1,5	28,7	33,2
Niederösterreich	443,3	6,2	319,6	4,4	125,8	1,8	31,1	26,4
Oberösterreich	438,8	6,5	326,0	4,8	114,5	1,7	27,7	35,5
Salzburg	526,6	8,4	401,3	6,3	126,7	2,1	26,1	33,8
Steiermark	422,2	6,6	310,6	4,8	113,4	1,8	29,0	31,6
Tirol	499,1	7,6	389,7	6,0	110,8	1,7	24,4	36,7
Vorarlberg	540,1	7,8	431,2	6,2	110,8	1,6	22,1	37,9
Wien	484,0	7,2	339,1	5,0	145,2	2,2	34,0	57,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Übersicht 14

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode

Average housing costs per rented dwelling and square metre by equipment category and construction period

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	465,3	6,9	338,0	5,0	128,4	2,0	30,5	39,7
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	479,8	7,1	349,7	5,1	131,2	2,0	30,1	40,1
Kategorie B	338,4	5,3	240,5	3,8	100,5	1,6	32,1	28,5
Kategorie C	(209,7)	(4,9)	(126,8)	(2,9)	(86,0)	(2,1)	(44,0)	.
Kategorie D	212,8	5,7	126,9	3,4	87,2	2,3	43,8	(x)
Bauperiode								
vor 1919	512,8	7,3	376,0	5,3	138,4	2,0	31,5	53,4
1919 bis 1944	379,3	6,4	263,8	4,3	116,8	2,0	34,7	37,4
1945 bis 1960	367,8	6,3	256,3	4,3	113,0	2,0	33,9	29,9
1961 bis 1970	402,1	6,5	279,5	4,5	123,5	2,0	33,2	31,3
1971 bis 1980	456,3	6,7	323,2	4,8	134,3	2,0	31,1	38,7
1981 bis 1990	519,6	7,2	376,9	5,2	143,3	2,0	28,5	41,5
1991 bis 2000	509,6	7,3	380,6	5,5	130,0	1,9	26,7	41,1
2001 und später	550,9	7,5	424,6	5,8	127,4	1,8	24,7	41,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - Klammer-
setzung siehe "Methodische Hinweise".

schnitt (Übersicht 14). Wohnungen aus jüngeren Bauperioden weisen höhere Quadratmeterpreise auf. Doch neben der Bauperiode spielt hier ein weiteres Kriterium eine entscheidende Rolle – die Mietdauer und Befristung der Mietverträge (siehe nachfolgende Ausführungen).

Ein gewisser Zusammenhang ist zwischen Bauperiode und Betriebskosten erkennbar (Übersicht 14). Während ältere Wohnungen monatlich etwa zwei Euro Betriebskosten pro Quadratmeter aufweisen, müssen Haushalte in jüngst erbauten Wohnungen

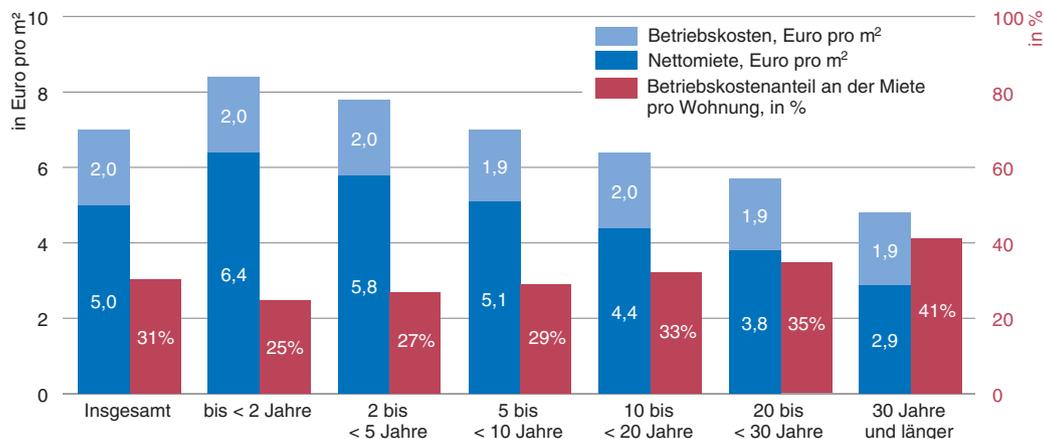
deutlich weniger bezahlen (1,8 Euro pro Quadratmeter in Wohnungen mit Baujahr 2001 und jünger). Dies hat zur Folge, dass der Betriebskostenanteil bei älteren Wohnungen bis einschließlich Bauperiode 1970er-Jahre bei etwa einem Drittel liegt. Dagegen entfällt bei Haushalten, die in Wohnungen ab Baujahr 2001 wohnen, etwa ein Viertel der gesamten Mietkosten auf die Betriebskosten.

Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur vom Rechtsverhältnis und somit vom Teilsegment am Wohnungsmarkt oder der Ausstattungskategorie

Grafik 23

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer

Average housing costs per square metre by duration of contract



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro, ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

tegorie ab. Die Wohnungsmieten weisen auch nach Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf (Grafik 23). Während neu vermietete Wohnungen durchschnittlich bei 6,4 Euro pro Quadratmeter Nettomiete und 2,0 Euro Betriebskosten liegen, bewegt sich die Nettomiete bei Altverträgen (mindestens 30 Jahre Mietvertragsdauer) bei 2,9 Euro pro Quadratmeter. Der Anteil der Betriebskosten liegt bei diesen langen Mietvertragsdauern aufgrund der vergleichsweise geringen Miethöhe bei 41% der Gesamtmiete (Miete inklusive Betriebskosten), bei neuen Verträgen mit weniger als zwei Jahren Mietvertragsdauer dagegen bei 25%.

Bei Neuverträgen (mit höchstens zwei Jahren bisheriger Mietvertragsdauer) wird für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 8,4 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 4,8 Euro Miete inklusive Betriebskosten auf (Übersicht 15).

Auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung wurden die Mietkosten von Privathaushalten in Hauptmietwohnungen dargestellt. Deren Zusammenhang mit dem jeweiligen Mietsegment (Gemeinde-, Genossenschafts- oder andere Hauptmiete), verschiedenen Ausstattungsmerkmalen, der Mietvertragsdauer, Befristung sowie regionalen Verteilung wurden angeführt. Im nachfolgenden Kapitel werden alle Rechtsverhältnisse, also auch in Eigentum lebende Haushalte, in die weitere Betrachtung einbezogen. Die nun analysierten Wohnkosten beinhalten noch weitere finanzielle Aufwendungen, die zur Abdeckung des Wohnbedürfnisses erbracht werden müssen.

4.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile

In EU-SILC werden nach EUROSTAT-Vorgabe die gesamten Wohnkosten der befragten Haushalte erfasst. Gemeint sind damit alle Kosten, die durch die Nutzung der Wohnung, in der der Haushalt wohnt, entstehen. Die Wohnkosten sind damit die einzigen Ausgaben, die in der Erhebung EU-SILC erfasst werden. Grund dafür ist die Bedeutung, die Wohnkosten für die Lebensbedingungen von Haushalten haben. Wohnen als Grundbedürfnis von Personen definiert Wohnkosten als indisponible Kosten, die für die Lebensbedingungen und Lebensqualität von entscheidender Bedeutung sind.

Das Wohnkosten-Konzept von EU-SILC ist breit angelegt, das heißt es sollen umfassend alle Kosten für das Wohnen, unabhängig vom jeweiligen Rechtsverhältnis, erfasst werden – siehe Grafik 21 (Seite 40). Für alle Rechtsverhältnisse werden dazu die Energiekosten der Wohnung (vgl. Kapitel 4.3 „Energiekosten“), ebenso wie etwaige Kosten für Wohnraumbeschaffung und die Instandhaltung erfasst. Als Kosten der Wohnraumbeschaffung werden dabei die Zinszahlungen von etwaigen Wohnkrediten verstanden. Der Tilgungsbetrag des Kredits wird nicht in die gesamten Wohnkosten miteingerechnet. Die Instandhaltungskosten werden auf Basis der Konsumerhebung hinzugeschätzt. Bei Mietwohnungen kommen die jeweiligen Miet- und Betriebskosten hinzu. Bei Eigentümern werden außerdem die Gebühren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung erfasst. Für Eigentumswohnungen werden die laufenden Kosten an die Hausverwaltung erhoben.

Übersicht 15

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags

Average housing costs per rented dwelling and square metre by duration of contract and temporary rental agreement

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	465,3	6,9	338,0	5,0	128,4	2,0	30,5	39,7
Mietvertragsdauer¹⁾								
bis unter 2 Jahre	529,4	8,4	407,7	6,4	123,1	2,0	25,3	40,5
2 bis unter 5 Jahre	516,0	7,7	391,2	5,8	126,1	2,0	26,8	39,0
5 bis unter 10 Jahre	474,2	7,0	347,8	5,1	127,5	1,9	28,9	39,7
10 bis unter 20 Jahre	426,9	6,3	298,8	4,4	129,5	2,0	32,8	39,3
20 bis unter 30 Jahre	417,9	5,7	283,2	3,8	135,7	1,9	35,4	45,4
30 Jahre und länger	349,4	4,8	214,0	2,9	136,0	1,9	41,1	36,4
Befristung								
befristet	589,5	9,2	463,2	7,1	128,2	2,1	23,6	44,8
nicht befristet	436,6	6,4	309,2	4,5	128,5	1,9	32,1	39,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Übersicht 16

Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Housing costs by tenure status (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.762	243	344	464	625	810	506
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.446	255	336	425	547	706	461
Wohnungseigentum	425	263	341	435	570	721	471
Gemeindewohnung	300	(301)	375	470	617	(739)	501
Genossenschaftswohnung	573	334	430	553	708	863	585
andere Hauptmiete	682	332	460	620	799	1.061	676
sonstige	338	34	114	212	363	596	274
Personen							
Insgesamt	8.403	140	196	279	386	519	311
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.954	129	171	226	301	390	248
Wohnungseigentum	849	172	218	282	379	477	312
Gemeindewohnung	580	235	267	329	386	477	343
Genossenschaftswohnung	1.104	239	302	381	476	591	403
andere Hauptmiete	1.330	236	316	415	539	715	457
sonstige	586	26	93	174	264	408	202

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 464 Euro, d.h. die Hälfte der Haushalte hat höhere, die andere Hälfte niedrigere Wohnkosten. Große Unterschiede zeigen sich in der Verteilung der Wohnkosten: Ein Zehntel aller Haushalte zahlt 243 Euro oder weniger pro Monat für die Wohngelegenheit, ein Zehntel der Haushalte hat Wohnkosten von mindestens 810 Euro – Übersicht 16.

Wie hoch die Wohnkosten eines Haushalts sind, hängt maßgeblich vom Rechtsverhältnis an der jeweiligen Wohnung bzw. dem Haus ab. Deshalb soll an dieser Stelle kurz auf die Verteilung der Rechtsverhältnisse in EU-SILC eingegangen werden. Nachdem die Kategorisierung dieser Rechtsverhältnisse in den Erhebungen EU-SILC und Mikrozensus weitgehend vergleichbar ist, sind die Unterschiede in den Ergebnissen auf die Tatsache zurückzuführen, dass es sich bei beiden um Stichprobenerhebungen handelt, die somit statistischen Zufallsschwankungen unterworfen sind.

Rund 50% der österreichischen Privathaushalte leben in Wohneigentum, der Hauptanteil davon (38%) in Hauseigentum. Auf Personenebene leben etwa 57% der Personen in Wohneigentum, demnach sind Haushalte, die in Häusern bzw. im Eigenbesitz wohnen, durchschnittlich etwas größer als Haushalte der anderen Rechtsverhältniskategorien. Etwa 41% der Haushalte leben in Mietobjekten, rund 9% in sonstigen Rechtsverhältnissen. Letztere Kategorie setzt sich aus mietfreien bzw. unentgeltlichen Wohnverhältnissen, Untermieten, Dienstwohnungen u. dgl.

zusammen. Eine detaillierte Darstellung des Rechtsverhältnisses für Haushalte auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung findet sich in Kapitel 3.1 „Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte“.

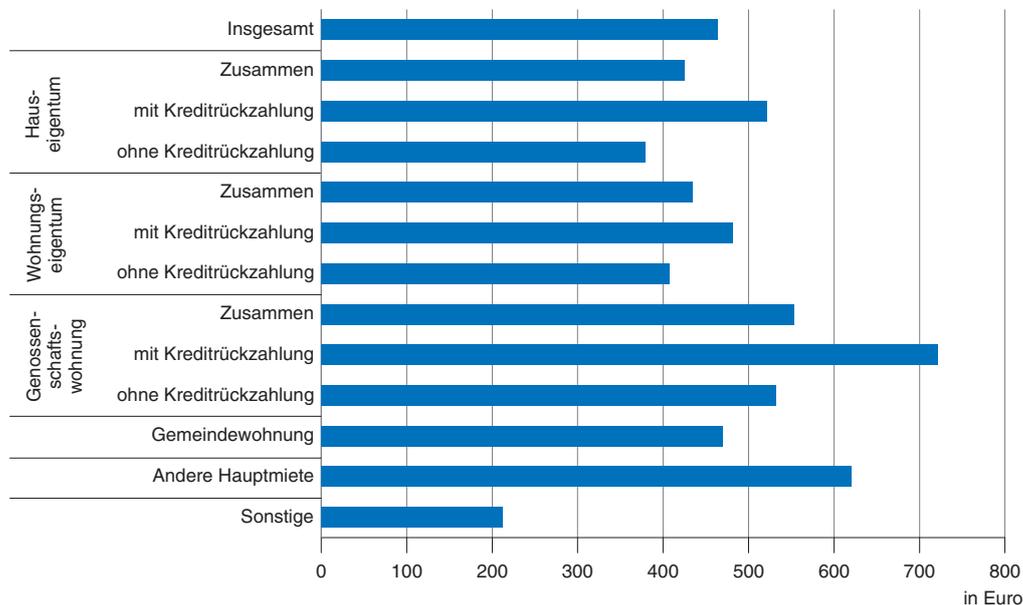
In EU-SILC werden Wohnkredite erfasst, d.h. Kredite, die für den Erwerb der jeweiligen Wohnung bzw. des Hauses aufgenommen wurden. Zinsenlose Kredite oder Kredite für kleinere Sanierungen oder Renovierungen der Wohnung werden nicht erfasst. Für etwa 39% aller Häuser und Wohnungen im Wohneigentum werden von österreichischen Privathaushalten Kredite zurückgezahlt. Der Anteil ist bei Hauseigentum und Wohnungseigentum etwa gleich hoch. Der Anteil der Genossenschaftswohnungen, für deren Finanzierung ein Kredit aufgenommen werden musste, ist mit rund 11% deutlich geringer. Insgesamt heißt das, dass etwas mehr als ein Fünftel (21%) aller Privathaushalte Zahlungsverpflichtungen für den Erwerb bzw. die Finanzierung der Wohnung hat.

Die mittleren Wohnkosten bei Wohneigentum sind zwar insgesamt deutlich niedriger als bei gemieteten Wohnungen. Werden die Rückzahlungsverpflichtungen für Wohnkredite bei der Differenzierung der Wohnkosten berücksichtigt, zeigt sich aber, dass die Wohnkosten bei Wohneigentum mit Kreditrückzahlungsverpflichtung höher sind als die Wohnkosten in Gemeindewohnungen (also der Mietkategorie mit den niedrigsten Wohnkosten) – Grafik 24. Die mittleren Wohnkosten von Wohneigentum ohne Kreditrückzahlung liegen mit rund 382 Euro mehr als 17%

Grafik 24

Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte)

Housing costs by tenure status and loan repayment (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

unter den gesamten durchschnittlichen Wohnkosten. Die höchsten mittleren Wohnkosten weisen private Mietwohnungen mit monatlich 620 Euro auf. Die niedrigsten Wohnkosten weisen „sonstige Rechtsverhältnisse“ mit 212 Euro auf, diese machen aber nur ein vergleichsweise kleines Segment des Wohnungsmarktes aus. Bei der Interpretation der Zahlen ist – wie bereits eingangs erwähnt – zu beachten, dass bei Wohneigentum mit Kreditrückzahlungsverpflichtung lediglich die Zinszahlungen in die Gesamtwohnkosten einfließen, nicht aber der Betrag der Kredittilgung.

Um unterschiedlich große Haushalte besser miteinander vergleichen zu können, werden die Wohnkosten äquivalisiert, d.h. es werden gewichtete Pro-Kopf-Wohnkosten berechnet. Analog zur Berechnung des äquivalisierten Haushaltseinkommens⁸, welches die Grundlage für die Berechnung der Armutgefährdungsschwelle bildet, werden dazu die Wohnkosten durch das jeweilige Äquivalenzgewicht des Haushalts dividiert und allen Haushaltsmitgliedern zugeschrieben.

Diese äquivalisierten Wohnkosten betragen monatlich 279 Euro pro Person (Median, Übersicht 16). Die Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis zeigen sich

auch nach dieser Betrachtungsweise bzw. werden durch die Äquivalisierung größer. Personen in privater Hauptmiete weisen mit 415 Euro beinahe doppelt so hohe Wohnkosten auf wie Personen in Hauseigentum mit 226 Euro. Dies lässt im Vergleich zur Betrachtung auf Haushaltsebene darauf schließen, dass Haushalte in privaten Hauptmieten durchschnittlich etwas kleiner sind und die Wohnkosten demnach von weniger Personen finanziert werden müssen.

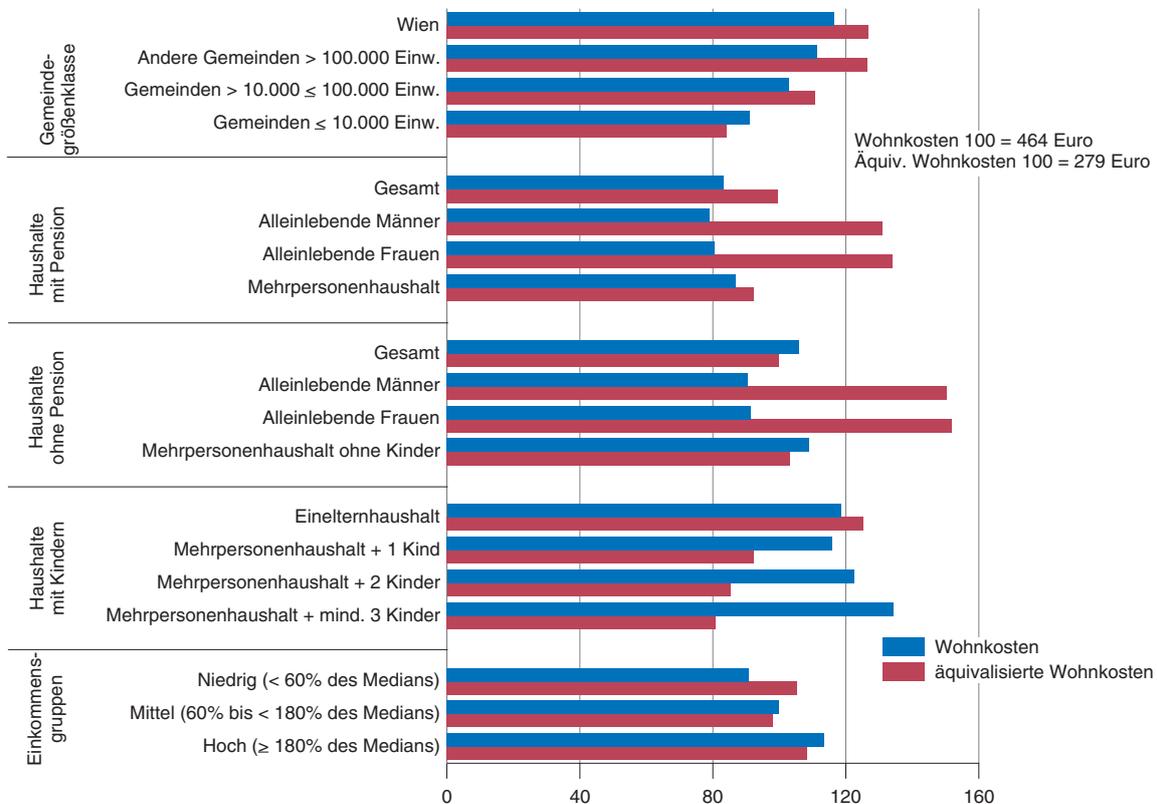
Die unterschiedliche Zusammensetzung und regionale Verteilung des Wohnbestandes nach dem Rechtsverhältnis bedingt deutliche Unterschiede in den Wohnkosten nach Gemeindegröße: Der Anteil von Wohneigentum ist in Wien und in Städten über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern wesentlich geringer als in kleineren Gemeinden. Die unterschiedliche regionale Verteilung der Rechtsverhältnisse ist einer der Gründe dafür, dass die mittleren Wohnkosten in Wien mit 540 Euro am höchsten sind. In Städten über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern fallen sie mit medianen 517 Euro nur etwas geringer und in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit 423 Euro pro Haushalt am niedrigsten aus. Die mittleren Wohnkosten in kleineren Gemeinden betragen somit rund 78% der Wohnkosten in Wien. 2008 waren dies noch 83% gewesen. Insgesamt sind die Wohnkosten in Städten über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit etwa 25% überdurchschnittlich stark gestiegen (insgesamt: 20%).

8) Zur Berechnung des äquivalisierten Haushaltseinkommens siehe auch „Glossar“.

Grafik 25

Median der Wohnkosten und äquivalisierten Wohnkosten nach Gemeindegrößenklasse, Haushaltstyp und Einkommensgruppe, bezogen auf den jeweiligen Gesamtmedian

Median of housing costs and equivalised housing costs by size of community, household type and income group



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

Wird die Haushaltsgröße durch die Äquivalisierung berücksichtigt, akzentuieren sich die Unterschiede, bedingt durch Unterschiede in der Haushaltsgröße und -zusammensetzung nach der Größe der Gemeinde. Grafik 25 stellt die Wohnkosten (für Haushalte) und die äquivalisierten Wohnkosten (für Personen) nach Gemeindegrößenklasse, Haushaltstyp und Einkommensgruppe dar. Dabei wurden die einzelnen Kategorien auf den jeweiligen Gesamtmedian (= 100) bezogen, um einen Vergleich zwischen den Kategorien und auch zwischen den beiden Arten der Darstellung der Wohnkosten zu ermöglichen. Nach dem Haushaltstyp zeigt sich etwa, dass die Wohnkosten von alleinlebenden Personen auf Haushaltsebene niedriger sind als der Median der Wohnkosten. Wird allerdings die Bedarfsgewichtung für die Berechnung der äquivalisierten Wohnkosten berücksichtigt, zeigt sich, dass diese für alleinlebende Personen deutlich über dem Durchschnitt liegen. Je größer der Haushalt ist, desto niedriger sind die äquivalisierten Wohnkosten im Median.

Die Wohnkosten von armutsgefährdeten Haushalten liegen – mit 421 Euro im Median – unter dem Durch-

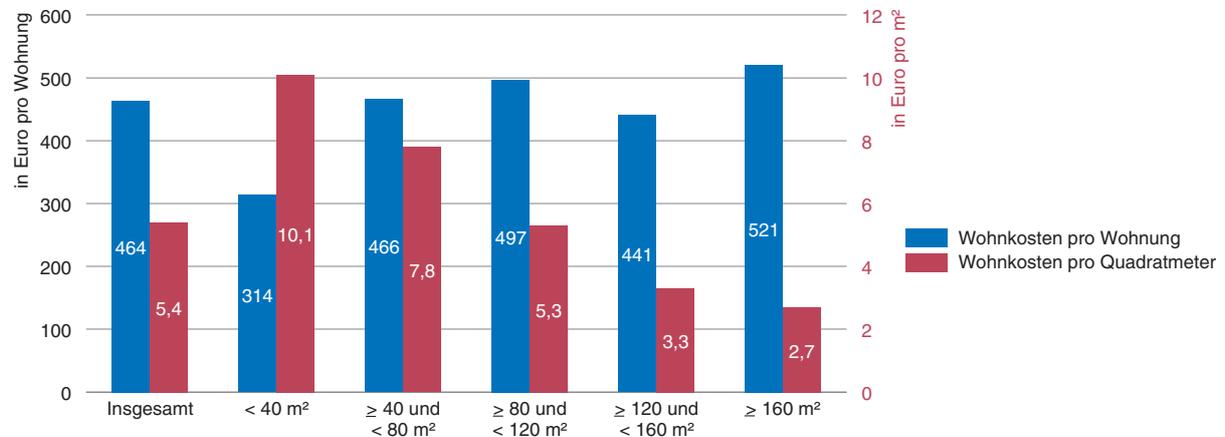
schnitt und sind für Haushalte mit einem mindestens 3-mal so hohen Äquivalenzeinkommen (> 180% des Medians) mit 527 Euro am höchsten. Durch die Äquivalisierung verändert sich das Bild insofern, als die äquivalisierten Wohnkosten für armutsgefährdete Haushalte nun leicht über dem Median liegen. Der Grund hierfür ist die etwas kleinere durchschnittliche Haushaltsgröße dieser Haushalte.

Die Höhe der Wohnkosten hängt nicht zuletzt von der Größe der Wohnung ab. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnkosten steigen, je größer die jeweilige Wohnung ist. Um unterschiedlich große Wohnungen bzw. Häuser hinsichtlich der Wohnkosten vergleichen zu können, werden die Wohnkosten pro Quadratmeter berechnet. Werden dann die Wohnkosten pro Quadratmeter nach der Größe der Wohnung ausgewertet, zeigt sich, dass der Median der Wohnkosten pro Quadratmeter kleiner wird, je größer die Wohnung ist (Grafik 26). Nicht berücksichtigt werden dabei andere Einflussfaktoren auf die Wohnkosten wie das Rechtsverhältnis, die Gemeindegröße und anderes. So wären etwa unter Berücksichtigung des Rechtsver-

Grafik 26

Median der Wohnkosten pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung (Haushalte)

Median of housing cost per dwelling and per square meter by size of the dwelling (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

hältnisses die Wohnkosten pro Wohnung deutlicher nach Wohnungsgröße differenziert.

Die Wohnkosten pro Quadratmeter erlauben eine Analyse, wo und für welche Gruppen Wohnraum teuer ist, wenn von der Größe der Wohnung abstrahiert wird. Die zuvor betrachteten Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis bleiben bestehen bzw. verstärken sich: Wohnungen bzw. Häuser im Eigentum weisen niedrigere Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die Kosten sind etwa nur halb so hoch wie bei Mietwohnungen

– Übersicht 17. Die höchsten Quadratmeterkosten weisen sonstige/private Mietwohnungen auf, diese sind im Median etwa dreimal so hoch wie die Wohnkosten pro Quadratmeter von Hauseigentümern. Wie bei der vorangegangenen Darstellung der Wohnkosten zeigt sich auch hier, dass sich die beobachteten Unterschiede durch die Äquivalisierung (also bei Auswertung auf Personenebene) verstärken.

Für die Beantwortung der Frage, welcher Wohnraum teuer ist, sollen die Wohnkosten pro Quadrat-

Übersicht 17

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Housing costs per square meter by tenure status (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m²					
Haushalte							
Insgesamt	3.762	2,2	3,1	5,4	8,4	10,8	6,1
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.446	2,0	2,5	3,2	4,1	5,5	3,6
Wohnungseigentum	425	3,5	4,3	5,2	6,6	7,8	5,5
Gemeindewohnung	300	(6,3)	7,0	8,3	9,8	(10,7)	8,5
Genossenschaftswohnung	573	6,0	7,0	8,2	9,6	10,8	8,5
andere Hauptmiete	682	5,7	7,4	9,8	12,3	14,7	10,1
sonstige	338	0,3	1,4	2,4	4,4	8,2	3,5
Personen							
Insgesamt	8.403	1,0	1,5	2,7	4,9	7,2	3,6
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.954	0,9	1,2	1,7	2,3	3,2	1,9
Wohnungseigentum	849	1,7	2,4	3,3	4,4	5,7	3,6
Gemeindewohnung	580	3,2	3,9	5,2	6,8	8,5	5,6
Genossenschaftswohnung	1.104	3,3	4,1	5,1	6,8	8,7	5,6
andere Hauptmiete	1.330	3,1	4,0	5,8	8,4	11,3	6,6
sonstige	586	0,3	1,0	1,8	3,2	5,5	2,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

Übersicht 18

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)

Housing costs per square meter by size of community and number of rooms (households)

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m ²					
Insgesamt	3.762	2,2	3,1	5,4	8,4	10,8	6,1
Gemeindegrößenklasse							
Wien	875	4,3	6,2	8,2	10,2	12,8	8,4
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	340	(3,7)	5,3	7,7	10,4	(13,1)	8,2
Gemeinden >10.000 und ≤ 100.000 Einw.	638	2,5	3,6	6,1	8,4	10,8	6,4
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.909	1,9	2,6	3,6	5,9	8,7	4,6
Zimmeranzahl							
1 Zimmer	232	4,7	7,5	9,7	12,4	15,6	10,1
2 Zimmer	774	3,0	5,5	7,9	10,4	12,7	8,0
3 Zimmer	1.081	2,8	4,3	6,6	8,6	10,4	6,7
4 Zimmer	780	2,1	3,0	4,3	6,7	9,3	5,2
5 Zimmer	477	2,0	2,6	3,3	4,4	6,5	3,9
6 und mehr Zimmer	418	1,8	2,3	2,8	3,7	4,9	3,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

meter nach Gemeindegrößenklasse und nach der Wohnungsgröße (gemessen an der Anzahl der Zimmer) dargestellt werden (Übersicht 18). Städte über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern und insbesondere Wien mit 7,7 bzw. 8,2 Euro weisen die höchsten Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die eindeutig niedrigsten Werte finden sich in kleineren Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit 3,6 Euro.

Bei der Wohnungsgröße – gemessen anhand der Anzahl der Zimmer – zeigt sich ein ähnlicher, noch deutlicherer Zusammenhang als nach der Quadratmeteranzahl (Übersicht 18): Kleinere Wohnungen weisen deutlich höhere Wohnkosten pro Quadratmeter auf als größere Wohnungen. Mit 9,7 Euro Wohnkosten pro Quadratmeter sind Wohnungen mit nur einem Zimmer („Garçonnière“) am teuersten. Etwa die Hälfte dieser Kleinwohnungen befindet sich in Wien, etwas weniger als zwei Drittel der Einzimmerwohnungen sind Gemeindewohnungen oder sonstige Hauptmietwohnungen. Mit zunehmender Anzahl der Zimmer werden die Kosten pro Quadratmeter geringer; die Kosten betragen für eine Vierzimmerwohnung mit etwa 4,3 Euro im Median weniger als die Hälfte der Kosten für eine Einzimmerwohnung.

Die Höhe der Wohnkosten pro Quadratmeter steht in engem Zusammenhang mit dem Rechtsverhältnis und der Größe der Wohnung. Die Frage ist nun, welche Haushalte vor allem von hohen Quadratmeterkosten betroffen sind? Betrachtet nach den absoluten äquivalisierten Wohnkosten waren dies vor allem kleinere Haushalte, also alleinlebende Personen und Einelternhaushalte.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Wohnkosten pro Quadratmeter (Grafik 27): Alleinlebende Personen (vor allem ohne Pension als Haupteinkommensquelle) und Einelternhaushalte weisen besonders hohe Quadratmeterkosten auf. Nach Einkommensgruppe sind es vor allem Haushalte mit geringem äquivalisierten Haushaltseinkommen, die im Median überdurchschnittlich hohe Quadratmeterkosten zu tragen haben. Der Median der Wohnkosten pro Quadratmeter liegt mit 7,3 Euro etwa 40% über den Quadratmeterkosten von Haushalten mit hohen Äquivalenzeinkommen (über 180% des Medians). Betrachtet man die verschiedenen Gruppen der Armut- oder Ausgrenzungsgefährdeten, zeigt sich, dass die Wohnkosten pro Quadratmeter für Haushalte in erheblicher materieller Deprivation und Haushalte mit geringer bzw. keiner Erwerbsbeteiligung mit 8,5 Euro bzw. 8,1 Euro pro Quadratmeter sogar noch höher liegen.

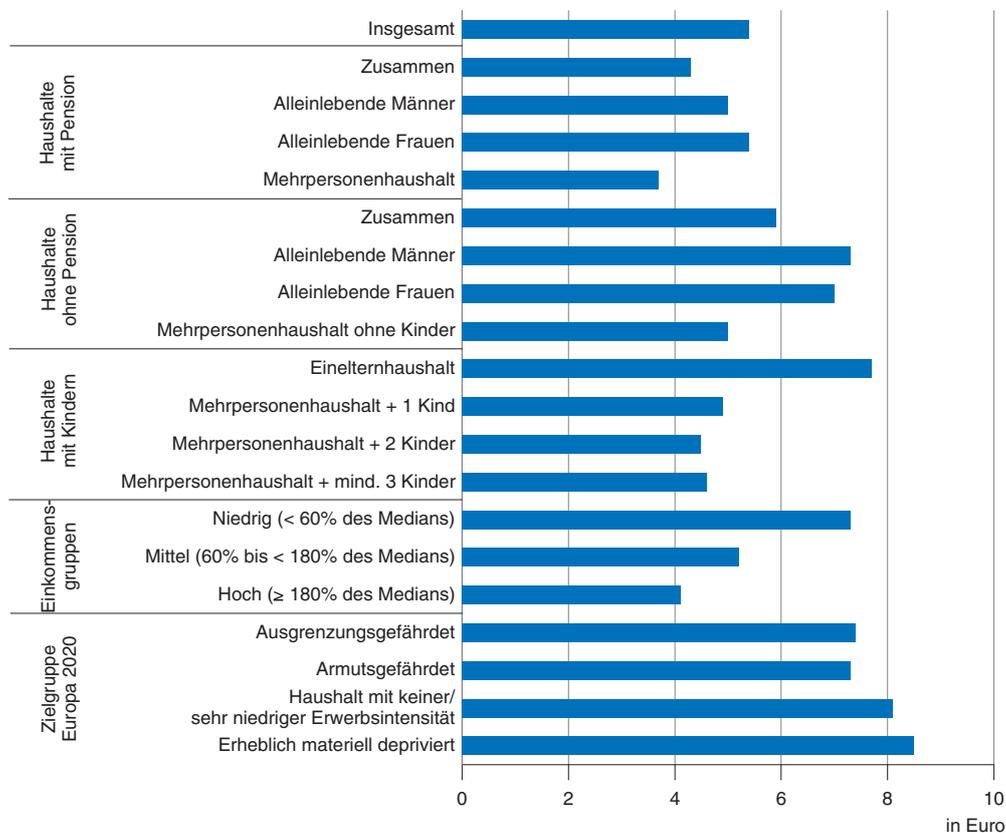
Wohnkosten stellen einen indisponiblen Teil der Haushaltsausgaben dar und müssen (weitgehend)⁹ aus dem verfügbaren Haushaltseinkommen gedeckt werden. Ein weitgehend unverfügbarer Bestandteil sind diese Kosten insofern, als die Aufwendungen für das Wohnen nur in eingeschränktem Maße von den Haushalten verändert werden können. Insgesamt geben die österreichischen Privathaushalte (im Median) 16% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, d.h. die Hälfte der Haushalte gibt mehr, die andere Hälfte

9) Werden die Wohnkosten nicht durch das verfügbare Haushaltseinkommen gedeckt, müssen entweder Ersparnisse oder Kredite für die Bestreitung dieser Kosten verwendet werden.

Grafik 27

Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020 (Haushalte)

Median of housing costs per square meter by household type, income group and target group Europe 2020 (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

weniger dafür aus – Übersicht 19. Ein Viertel der Haushalte gibt dafür maximal 10% des Einkommens aus, ein Viertel muss 26% oder mehr für das Wohnen bezahlen.

Der Anteil der Wohnkosten nach dem Rechtsverhältnis hängt von der Struktur der Haushaltseinkommen und von der Wohnkostenstruktur ab. Wären die Haushaltseinkommen für alle Haushalte gleich, und

Übersicht 19

Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegroßenklasse (Haushalte)

Share of housing costs by tenure status and size of community (households)

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.762	6	10	16	26	40	21
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.446	6	8	11	17	24	14
Wohnungseigentum	425	7	10	14	23	33	19
Gemeindewohnung	300	(12)	17	22	33	(44)	26
Genossenschaftswohnung	573	12	17	23	32	43	26
andere Hauptmiete	682	14	19	27	40	61	34
sonstige	338	2	5	11	17	29	15
Gemeindegroßenklasse							
Wien	875	10	14	22	32	48	27
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	340	(9)	13	22	34	(54)	28
Gemeinden > 10.000 und ≤ 100.000 Einw.	638	7	11	17	27	39	22
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.909	6	8	13	21	33	17

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

nur deren Wohnkosten unterschiedlich, würde der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen allein die Verteilung der Wohnkosten abbilden. Umgekehrt würde die Verteilung der Wohnkostenanteile die Haushaltseinkommensverteilung widerspiegeln, wären die Haushaltseinkommen unterschiedlich, und die Wohnkosten für alle Haushalte gleich. Da dies nicht der Fall ist, werden die Wohnkosten in Bezug zu den Haushaltseinkommen gesetzt, um so die Wohnkostenbelastung sichtbar zu machen.

Mietwohnungen müssen mit mehr als 20% Wohnkostenanteil einen wesentlich höheren Teil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen als Haushalte im Wohneigentum, deren Wohnkostenanteil im Median weniger als 15% beträgt – Übersicht 19. Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen müssen mit mittleren 27% den höchsten Wohnkostenanteil aufbringen.

Die Struktur der Wohnkostenanteile spiegelt weitgehend die Beschreibungen der Verteilung der Wohnkosten wider: Sind die (äquivalisierten) Wohnkosten hoch, sind zumeist auch die Anteile der Wohnkosten am Haushaltseinkommen hoch. So weisen Haushalte im urbanen Raum (Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern/-innen) mit 22% überdurchschnittliche Wohnkostenanteile auf, Haushalte in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern/-innen mit 13% deutlich unterdurchschnittliche (Übersicht 19).

Nach dem Haushaltstyp zeigt sich, dass insbesondere kleinere Haushalte wie Einpersonenhaushalte oder Einelternhaushalte einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen müssen – Übersicht 20. Das sind mit hin auch jene Haushalte, die ein höheres Armutsgefährdungsrisiko aufweisen. Hierbei gibt es allerdings zwei Ausnahmen: Erstens weisen alleinlebende Männer mit Pension als Haupteinkommensquelle ein unterdurchschnittliches Armutsgefährdungsrisiko auf – ihr Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen liegt mit 19% auch nur etwas über dem Durchschnitt. Zweitens haben Haushalte mit drei und mehr Kindern ein deutlich überdurchschnittliches Armutsgefährdungsrisiko, aber ihr Wohnkostenanteil liegt im Median bei 16% und entspricht damit dem Gesamtdurchschnitt.

Der Median des Wohnkostenanteils von armutsgefährdeten Haushalten ist mit 39% mehr als doppelt so hoch wie der Gesamtmedian. Für Haushalte mit sehr hohem (äquivalisierten) Haushaltseinkommen ist der Anteil mit 7% nur etwa halb so groß wie für den Bevölkerungsdurchschnitt (Übersicht 20). Durch die Betrachtung auf Personenebene – d.h. es wird der Anteil der äquivalisierten Wohnkosten am äquivalisierten Haushaltseinkommen ausgewertet – ändert sich nicht viel an diesem Befund nach Einkommensgruppe oder Haushaltstyp: Allein für kinderreiche Mehrpersonenhaushalte liegt der Wohnkostenanteil nach dieser Betrachtung mit 16% deutlich über dem

Übersicht 20

Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)

Share of housing costs by household type and income group (households)

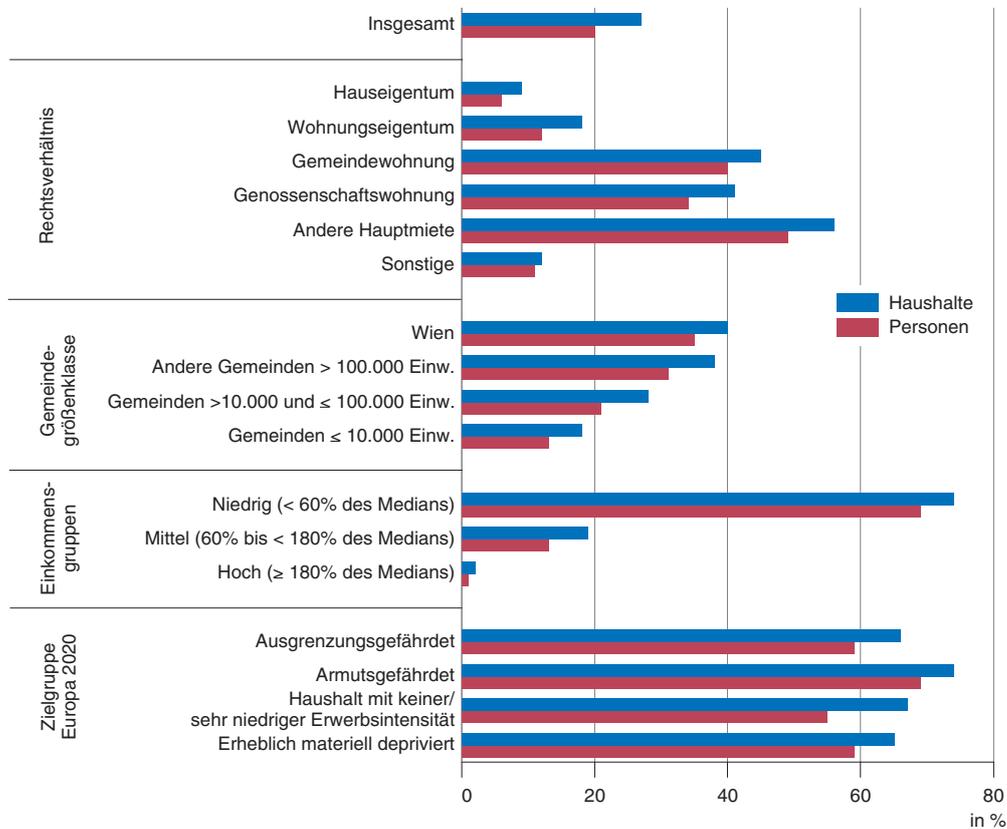
	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.762	6	10	16	26	40	21
Haushalte mit Pension							
Zusammen	947	7	10	16	24	33	19
Alleinlebende Männer	133	(9)	12	19	26	(37)	22
Alleinlebende Frauen	293	(10)	15	22	31	(40)	25
Mehrpersonenhaushalt	521	6	9	13	18	25	15
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.815	6	10	16	27	42	22
Alleinlebende Männer	494	9	15	24	36	54	29
Alleinlebende Frauen	472	10	17	26	40	62	32
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	819	6	8	12	20	31	17
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	131	(12)	16	25	39	(55)	30
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	450	6	8	12	19	27	15
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	318	6	9	13	19	28	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	131	(6)	10	16	24	(34)	19
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	601	13	25	39	56	100	44
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.784	7	10	16	23	31	18
hoch (≥ 180% des Medians)	377	4	5	7	11	15	9

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

Grafik 28

Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 25%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020

Share of households/persons with share of housing costs over 25% by tenure status, size of community, income group and target group Europe 2020)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

Gesamtmedian von 14% (siehe Tabelle 4 im Tabellenanhang der vorliegenden Publikation).

In der jährlichen Berichterstattung von EU-SILC wird der Anteil der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil über 25% des Haushaltseinkommens als Indikator für eine hohe Wohnkostenbelastung verwendet. Diese Belastung tragen nach EU-SILC 27% der Privathaushalte. D.h. 998.000 Haushalte bzw. 1,69 Millionen Personen (20%) sind von einem hohen Wohnkostenanteil betroffen.

Die vorhergehende Betrachtung des Wohnkostenanteils zeigte bereits, dass insbesondere Haushalte in Mietwohnungen einen überdurchschnittlichen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden müssen. So mag es nicht überraschen, dass der Anteil der Haushalte mit hohem Wohnkostenanteil in diesen Wohnungen im Durchschnitt deutlich über 40% liegt, in privaten Mietwohnungen sogar bei 56%. Im urbanen Raum (also in Städten über 100.000 Einwohnern/-innen) ist der Anteil mit mindestens 38% der Haushalte fast doppelt so hoch wie in kleineren

Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern/-innen (Grafik 28).

Bei der Betrachtung der Wohnkosten zeigt sich (wie auch in anderen Abschnitten dieser Publikation), dass sich allgemeine Benachteiligungen für Haushalte im Bereich des Wohnens widerspiegeln. So weisen armutsgefährdete Haushalte mit 74% den höchsten Anteil der hier dargestellten Gruppen mit einem Wohnkostenanteil über 25% auf. Auch andere Gruppen der Zielgruppe der Europa 2020 Strategie, wie Haushalte mit erheblicher Deprivation und Haushalte mit keiner bzw. sehr niedriger Erwerbsintensität, weisen mit 74% und 67% weit mehr als doppelt so hohe Anteile an Haushalten mit hohen Wohnkosten wie der Bevölkerungsdurchschnitt auf (Grafik 28).

4.3 Energiekosten

Seit dem Jahr 2012 werden in EU-SILC die Kosten für Energie als Bestandteil der Wohnkosten genauer erfasst. Damit ist es möglich einerseits differenzierter

und genauer über diesen Aspekt der Wohnkosten Bericht zu erstatten, andererseits aber auch Fragen nach dem Phänomen der Energiearmut, die in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben, nachgehen zu können. Erfasst werden die Kosten der jeweiligen Energieträger, d.h. es wird nicht erfragt, wofür bestimmte Energieformen genutzt werden (z.B. Heizung). Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass der Energieaufwand für das Heizen einen Hauptteil der Energiekosten ausmacht.

Energiekosten

Als Energiekosten werden in EU-SILC die Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz erfragt. Bei leitungsgebundenen Energieträgern werden nicht nur die Kosten für den Energieträger (etwa Gas), sondern auch etwaige Netzentgelte mitefassen.

Im vorliegenden Kapitel wird die Höhe und Verteilung der Energiekosten sowie der Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten beschrieben.

Die Höhe der Energiekosten ist von mehreren Faktoren abhängig. Entscheidend sind zum einen Faktoren, die sich auf das Gebäude beziehen, in dem sich die Wohnung befindet. Dazu gehören die baulichen Gegebenheiten (z.B. Bebauungsart), die Energienutzungsformen (z.B. Heizungsart) oder auch die Lage des Gebäudes. Einige dieser Faktoren können in dieser Publikation für die Beschreibung der Energiekosten herangezogen werden, andere, wie etwa

der bauliche Zustand des Gebäudes (Dämmung), können nicht berücksichtigt werden.

Zum anderen wird die Höhe der Energiekosten durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Haushalts bestimmt – also durch deren individuelle Nutzung, Bedürfnisse, Ansprüche und Gewohnheiten. Hier können ebenfalls nicht alle relevanten Faktoren berücksichtigt werden. So können hier nur Zusammenhänge zwischen Merkmalen, wie etwa Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und Energiekosten, dargestellt werden.

Der Median der Energiekosten beträgt in Österreich im Jahr 2014 monatlich 125 Euro (Übersicht 21). Der Median teilt die Verteilung der Energiekosten in exakt zwei Hälften; das bedeutet, dass die Hälfte der Haushalte mehr, die andere Hälfte weniger als diesen Betrag für Energie aufwendet.

Nach dem Rechtsverhältnis weisen im Hauseigentum lebende Haushalte im Mittel 187 Euro und damit mit Abstand die höchsten Energiekosten auf. Hierbei spielen der erhöhte Energiebedarf für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Gegensatz zu Wohnungen eine Rolle, ebenso wie die durchschnittlich größere Wohnfläche in Eigentumshäusern. Die Unterschiede sowohl zwischen den Eigentumswohnungen und Mietobjekten, als auch zwischen den einzelnen Kategorien von Mietwohnungen sind gering. Unterschiede zeigen sich hier nur die Verteilung betreffend: Die Verteilung der Energiekosten von Eigentumswohnungen

Übersicht 21

Gesamte Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Energy costs by tenure status (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.762	55	85	125	191	270	148
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.446	84	130	187	255	328	202
Wohnungseigentum	425	50	77	110	145	194	121
Gemeindewohnung	300	(49)	73	99	125	(168)	105
Genossenschaftswohnung	573	58	77	100	131	160	107
andere Hauptmiete	682	46	72	101	142	194	115
sonstige	338	0	50	112	178	258	129
Personen							
Insgesamt	8.403	37	54	80	113	161	92
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.954	41	61	95	134	187	107
Wohnungseigentum	849	32	50	70	97	129	80
Gemeindewohnung	580	41	49	65	86	109	72
Genossenschaftswohnung	1.104	39	53	70	88	112	74
andere Hauptmiete	1.330	36	50	71	98	132	79
sonstige	586	0	40	77	127	185	93

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

und sonstigen Mietwohnungen ist deutlich ungleicher als die Verteilung der Energiekosten bei Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Durch die Äquivalisierung der Energiekosten für eine Auswertung auf Personenebene verändert sich das Bild der Verteilung der Energiekosten kaum (Übersicht 21).

Die Betrachtung der Verteilung der Energiekosten nach dem Rechtsverhältnis legt nahe, dass sich die Energiekosten nach der Wohnregion unterscheiden – Einfamilienhäuser sind im ruralen Bereich häufiger als in urbanen Räumen. Tatsächlich sind die monatlichen Energiekosten mit 150 Euro in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern deutlich über dem Durchschnitt. Unter dem Durchschnitt liegen die Energiekosten in Gemeinden mit über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern (Grafik 29).

Nach der Gebäudeart weisen vor allem Einfamilien- bzw. Reihenhäuser überdurchschnittlich hohe Energiekosten auf. Deutliche Unterschiede in der Höhe der Energiekosten zeigen sich auch nach der vorhandenen Heizungsart der Haushalte. Die höch-

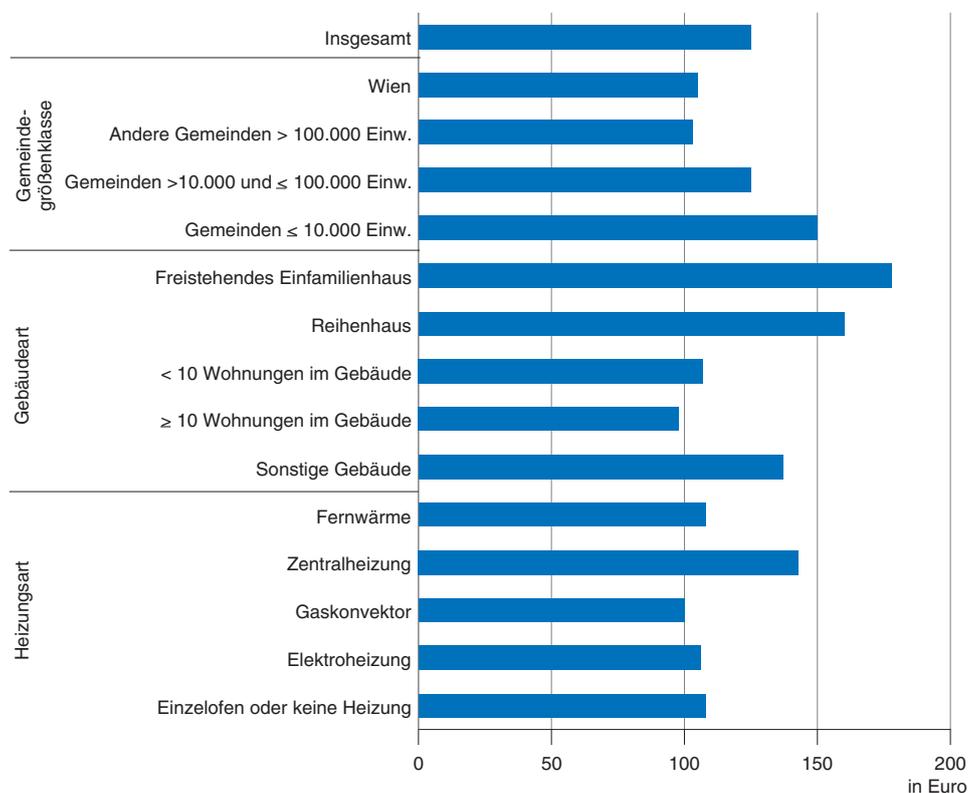
sten medianen Energiekosten weisen mit Zentralheizung beheizte Wohneinheiten auf und damit jene Heizungsart, die insbesondere in Einfamilienhäusern bzw. in kleineren Gemeinden besonders häufig vorkommt (Grafik 29). Diese Ergebnisse gelten auch dann, wenn die Energiekosten des Haushalts äquivalisiert werden, d.h. auf die Mitglieder des Haushalts aufgeteilt werden.

Wesentlich für die Höhe der Energiekosten ist außerdem die Anzahl der Mitglieder des Haushalts. Generell gilt, dass die Energiekosten mit der Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen steigen. Dies zeigt sich nach der Haushaltsgröße, aber auch nach dem Haushaltstyp (Übersicht 22). Die höchsten Energiekosten weisen Haushalte mit drei und mehr Kindern bzw. Haushalte mit vier und mehr Haushaltsmitgliedern auf. Allerdings zeigt der Vergleich mit den äquivalisierten Energiekosten, dass die gewichteten Pro-Kopf-Energiekosten für größere Haushalte durchwegs niedriger sind, d.h. also, dass eine geteilte Haushaltsführung Einsparungseffekte hinsichtlich der Energiekosten ermöglicht. Weitere Detailergebnisse zu den Energiekosten nach Haushaltstyp und Haus-

Grafik 29

Median der Energiekosten nach Gemeindegrößenklasse, Gebäudeart und Heizungsart (Haushalte)

Median of energy costs by size of community, type of building and type of heating (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

Übersicht 22

Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen)

Energy costs by household type and household size (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro							
Haushalte							
Insgesamt	3.762	55	85	125	191	270	148
Haushalte mit Pension							
Zusammen	947	53	85	125	198	277	149
Alleinlebende Männer	133	(45)	65	101	142	(222)	119
Alleinlebende Frauen	293	(48)	75	105	150	(217)	121
Mehrpersonenhaushalt	521	67	100	152	230	301	173
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.815	55	85	125	190	267	148
Alleinlebende Männer	494	37	61	87	125	190	103
Alleinlebende Frauen	472	38	63	93	135	209	112
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	819	68	100	149	207	287	167
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	131	(63)	90	120	160	(228)	135
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	450	77	108	151	223	293	177
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	318	76	113	153	220	287	174
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	131	(80)	115	157	230	(297)	175
Haushaltsgröße							
1 Person	1.392	40	65	95	135	205	111
2 Personen	1.121	63	95	139	202	286	159
3 Personen	567	73	104	153	215	285	171
4 Personen	457	83	119	162	229	294	185
5 und mehr Personen	226	(83)	117	167	253	(322)	189
Personen							
Insgesamt	8.403	37	54	80	113	161	92
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1.542	41	63	100	143	202	113
Alleinlebende Männer	133	(45)	65	101	142	(222)	119
Alleinlebende Frauen	293	(48)	75	105	150	(217)	121
Mehrpersonenhaushalt	1.116	40	61	98	143	200	110
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	6.861	36	53	76	107	147	87
Alleinlebende Männer	494	37	61	87	125	190	103
Alleinlebende Frauen	472	38	63	93	135	209	112
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	1.980	41	60	86	119	167	98
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	341	39	56	75	100	143	83
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.519	39	55	75	104	140	85
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.329	33	50	68	95	119	75
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	727	28	41	53	79	104	62

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

haltsgröße auf Basis von EU-SILC werden im Tabellenband ausgewiesen.

Deutliche Unterschiede zwischen den Energiekosten zeigen sich nach dem Einkommen der Haushalte. Armutsgefährdete Haushalte haben mit 100 Euro die durchschnittlich niedrigsten Energiekosten. Diese betragen damit etwa zwei Drittel der Energiekosten von Haushalten mit den höchsten Einkommen (mindestens 180% des Medians). Evident wird daran auch die geringere Nachfrageelastizität der Energiekosten – sind doch die Einkommen in der obersten Einkommenskategorie mindestens dreimal so hoch

wie die Einkommen der armutsgefährdeten Haushalte (Übersicht 23).

Ein wichtiger Parameter für die Höhe der Energiekosten ist die Größe der Wohnung. Generell kann davon ausgegangen werden, dass die Energiekosten mit der Größe der Wohnung steigen. Um diesen Effekt für eine differenzierte Betrachtung der Energiekosten zu relativieren, werden die Energiekosten pro Quadratmeter berechnet. Die Unterschiede in den Energiekosten von Eigentümshäusern (und -wohnungen) und gemieteten Objekten verschwinden (Übersicht 24).

Übersicht 23

Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Energy costs by income group (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.762	55	85	125	191	270	148
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	601	40	67	100	145	211	117
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.784	58	88	129	193	270	151
hoch (≥ 180% des Medians)	377	64	101	156	240	320	181
Personen							
Insgesamt	8.403	37	54	80	113	161	92
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.185	31	47	67	95	135	78
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.391	38	55	80	112	160	92
hoch (≥ 180% des Medians)	828	47	67	100	138	192	113

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

Nach dem Haushaltseinkommen zeigen sich nunmehr ebenfalls keine Differenzen: Armutsgefährdete Haushalte haben – absolut betrachtet – etwas geringere Energiekosten als Haushalte mit höherem Einkommen, pro Quadratmeter gerechnet sind die Energiekosten allerdings wiederum gleich bzw. etwas höher. Zu beachten ist dabei, dass die Wohnungen

von armutsgefährdeten Haushalten kleiner sind als die von Haushalten mit höherem Einkommen (Übersicht 24).

Auch die Unterschiede nach der Wohnregion, d.h. nach der Größe der Gemeinde, relativieren sich: Die Energiekosten pro Quadratmeter sind dann in etwa

Übersicht 24

Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Energy costs per square metre by tenure status and income group (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro pro m ²					
Haushalte							
Insgesamt	3.762	0,6	1,0	1,5	2,0	2,7	1,6
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.446	0,6	1,0	1,5	2,0	2,7	1,6
Wohnungseigentum	425	0,6	1,0	1,3	1,7	2,2	1,4
Gemeindewohnung	300	(1,0)	1,3	1,7	2,2	(2,6)	1,8
Genossenschaftswohnung	573	0,9	1,2	1,5	1,9	2,4	1,6
andere Hauptmiete	682	0,7	1,2	1,5	2,2	2,9	1,8
sonstige	338	0,0	0,6	1,4	2,1	3,0	1,5
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	601	0,6	1,1	1,6	2,2	2,9	1,7
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.784	0,6	1,0	1,5	2,0	2,6	1,6
hoch (≥ 180% des Medians)	377	0,6	1,0	1,4	1,8	2,5	1,5
Personen							
Insgesamt	8.403	0,3	0,5	0,8	1,2	1,8	1,0
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.954	0,3	0,4	0,7	1,0	1,6	0,8
Wohnungseigentum	849	0,3	0,5	0,8	1,1	1,5	0,9
Gemeindewohnung	580	0,5	0,8	1,1	1,4	2,0	1,2
Genossenschaftswohnung	1.104	0,5	0,7	1,0	1,3	1,7	1,1
andere Hauptmiete	1.330	0,4	0,7	0,9	1,4	2,1	1,2
sonstige	586	0,0	0,4	0,9	1,5	2,2	1,1
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.185	0,4	0,6	0,9	1,4	2,1	1,1
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.391	0,3	0,5	0,8	1,2	1,7	0,9
hoch (≥ 180% des Medians)	828	0,4	0,5	0,8	1,1	1,6	0,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe "Methodische Hinweise".

dieselben. Betrachtet man die äquivalisierten Energiekosten pro Quadratmeter, zeigt sich, dass diese in kleineren Gemeinden sogar niedriger sind als in Städten (siehe Tabellenband).

Energiekosten sind ein wesentlicher Bestandteil der gesamten Wohnkosten. Sie sind nicht zuletzt deshalb von besonderem Interesse, weil deren Höhe – im Gegensatz zu anderen Bestandteilen der Wohnkosten wie Miete und Betriebskosten – bis zu einem gewissen Grad vom Verhalten der Haushaltsmitglieder beeinflusst werden kann. Im Median machen Energiekosten etwa 28% der gesamten Wohnkosten aus, für 10% der Haushalte machen Energiekosten sogar mehr als 61% der Gesamtkosten fürs Wohnen aus (Übersicht 25). Der Anteil der Energiekosten ist insbesondere dann hoch, wenn die restlichen Wohnkostenbestandteile eher gering sind. Dies ist insbesondere bei Eigentümern und -wohnungen der Fall. Allerdings beträgt der Energiekostenanteil an den Wohnkosten auch bei Mietwohnungen fast 20%.

Das macht verständlich, warum der Energiekostenanteil bei armutsgefährdeten Haushalten durchschnitt-

lich etwas geringer ist als bei Haushalten mit höherem Einkommen (Übersicht 25). Denn erstere leben seltener in Wohnungen bzw. Häusern in Eigentum. Durch die Äquivalisierung, also die Betrachtung auf Personenebene, ergibt sich kein anders Bild, allerdings wird der Unterschied zwischen den Einkommensgruppen etwas größer.

Dieses Kapitel diskutierte die Höhe und Verteilung der Energiekosten in den österreichischen Privathaushalten. Die Daten zu Energieausgaben von privaten Haushalten können auch zur Berechnung eines geeigneten Energiearmuts-Indikators herangezogen werden. Derzeit gibt es keine verbindliche Definition eines solchen Indikators. Es liegt ein Vorschlag der Energieregulierungsbehörde E-Control vor, der einerseits die Einkommenssituation der Haushalte und andererseits die Höhe der Wohnkosten berücksichtigt. Bei der Einkommenshöhe wird auf die Berechnung der Armutsgefährdung in der Berichterstattung von EU-SILC Bezug genommen, allerdings wird das äquivalisierte Haushaltseinkommen unter Abzug der gesamten Wohnkosten (ohne Energiekosten) bestimmt. Bei der Bestimmung dessen, was als hohe

Übersicht 25

Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Share of energy costs on housing costs by tenure status and income group (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte/Personen haben einen Energiekostenanteil bis zu ...% an den Wohnkosten					
Haushalte							
Insgesamt	3.762	11	17	28	47	61	33
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.446	23	33	46	56	63	44
Wohnungseigentum	425	12	18	25	34	43	27
Gemeindewohnung	300	(12)	16	20	26	(32)	22
Genossenschaftswohnung	573	11	14	18	24	28	19
andere Hauptmiete	682	8	12	17	24	31	19
sonstige	338	0	20	58	76	85	50
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	601	10	16	24	39	61	29
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.784	12	18	28	48	61	33
hoch (≥ 180% des Medians)	377	10	18	33	50	59	34
Personen							
Insgesamt	8.403	12	18	29	47	60	33
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.954	22	31	44	54	62	43
Wohnungseigentum	849	13	18	25	33	42	27
Gemeindewohnung	580	13	16	20	25	31	21
Genossenschaftswohnung	1.104	11	14	18	24	28	19
andere Hauptmiete	1.330	9	12	18	25	32	19
sonstige	586	0	19	56	75	85	48
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.185	11	17	24	38	57	29
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.391	13	19	29	48	60	34
hoch (≥ 180% des Medians)	828	12	22	37	51	59	36

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe "Methodische Hinweise".

Energiekosten gelten kann, wird – ähnlich der Definition von Armutsgefährdung – auf eine relative Definition zurückgegriffen.

Die Höhe und Verteilung der Energiekosten in der vorliegenden Publikation können einen Hinweis darauf geben, welche (armutsgefährdeten) Haushalte insbesondere von hohen (äquivalisierten) Energiekosten betroffen sind. Hohe äquivalisierte Energiekosten weisen vor allem alleinlebende Personen (insbesondere

mit Pension als Haupteinkommensquelle), Haushalte in kleineren Gemeinden, in Eigentümshäusern und in größeren Wohnungen auf. Identifiziert ein Energiearmuts-Indikator solcherart umrissene Haushalte, lassen sich spezifische Maßnahmen zur Linderung der Energiearmut entwickeln – etwa Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs oder Energiesparmaßnahmen. Dies erscheint insbesondere dann sinnvoll, wenn mit diesem Energiearmuts-Indikator Haushalte mit hohem Energieverbrauch identifiziert werden sollen.

5 Wohnbezogene finanzielle Belastungen und subjektive Wohnkostenbelastung

In diesem Kapitel werden finanzielle Aspekte des Wohnens in den Blick genommen, die in der bisherigen Berichterstattung noch nicht berücksichtigt wurden: Zum einen soll die Rolle von Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkosten und Wohnnebenkosten bzw. Betriebskosten betrachtet werden, d.h. es wird untersucht, welche Haushalte von Zahlungsschwierigkeiten betroffen sind, und wie diese Zahlungsschwierigkeiten mit den Wohnkosten im Zusammenhang stehen. Weiters werden jene Fragen des EU-SILC-Frageprogramms dargestellt, die sich mit finanziellen Einschränkungen bzw. Kapazitäten im Bereich des Wohnens befassen. Dies betrifft zum Beispiel die Frage, ob abgenutzte Möbel ersetzt werden können oder ob aus finanziellen Gründen der Energiebedarf des Haushalts eingeschränkt wurde.

Zum anderen wird hier die subjektive Wohnkostenbelastung, in Ergänzung zur Wohnkostenbelastung im Kapitel 4.2 „Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile“ thematisiert. Es wird die Einschätzung, inwiefern die Haushalte selbst ihre Wohnkosten als finanzielle Belastung empfinden, untersucht.

Welches Ziel verfolgt dieses Kapitel? Die hier behandelten Fragen beschäftigen sich allesamt mit finanziellen Belastungen im Zusammenhang mit dem Woh-

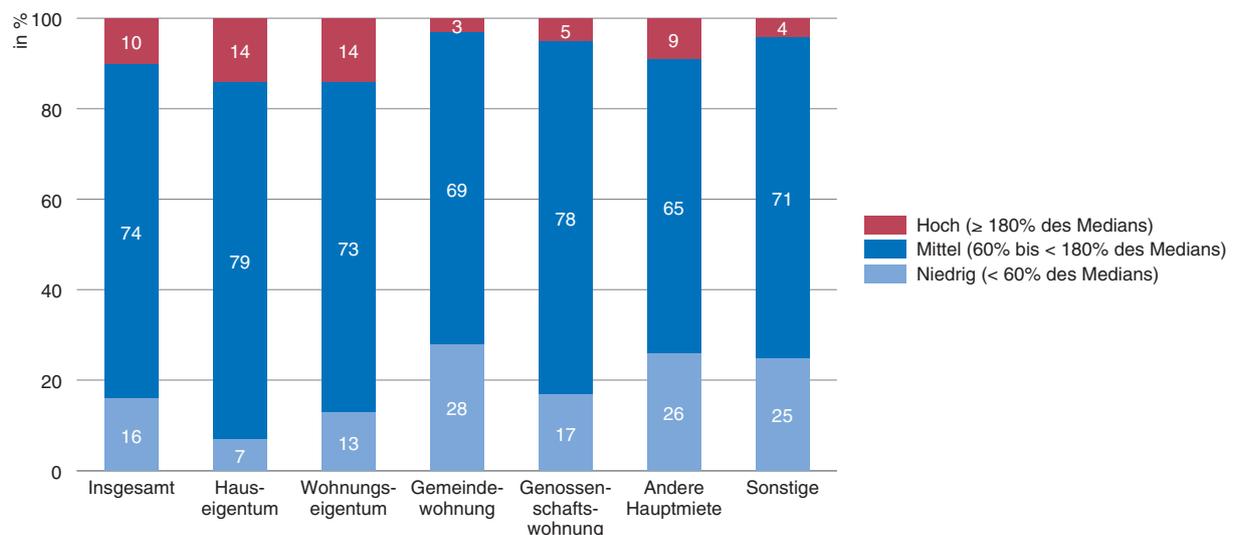
nen. Es werden jene Haushalte identifiziert, die durch wohnspezifische Kosten im besonderen Maße belastet werden. Insofern, so die Annahme, werden sich die Befunde nicht erheblich von jenen unterscheiden, die im Kapitel zu den Wohn- und Energiekosten gefunden wurden: Haushalte mit hohen Wohnkostenanteilen bzw. Haushalte mit niedrigem Haushaltseinkommen werden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch bei diesen Fragen als besonders belastet einstufen. Ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn ist dort zu erwarten, wo sich die hier getroffenen Befunde von jenen im Wohnkostenkapitel unterscheiden.

Als wichtiges Merkmal zur Unterscheidung von Haushalten im Bezug auf die finanzielle Belastung hat sich bislang das Rechtsverhältnis dargestellt. Deshalb soll hier zuerst dargestellt werden, wie sich das Rechtsverhältnis der Haushalte nach Einkommensgruppen darstellt (Grafik 30). Der Anteil der Haushalte mit niedrigem Haushaltseinkommen ist mit über einem Viertel in Gemeindewohnungen und privaten Mietwohnungen (28% bzw. 26% der Haushalte) besonders hoch. Unterdurchschnittlich hoch ist der Anteil bei Haushalten mit Hauseigentum und bei Wohnungseigentum – hier liegt der Anteil der Haushalte mit hohem Haushaltseinkommen deutlich über dem Durchschnitt.

Grafik 30

Rechtsverhältnis nach Einkommensgruppen (Haushalte)

Tenure status by income groups (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

In EU-SILC werden die Haushalte danach gefragt, ob sie **Zahlungsschwierigkeiten** bei wohnrelevanten Zahlungen haben. Dies betrifft Zahlungsschwierigkeiten bei Rückzahlungen von Wohnkrediten, Zahlungsschwierigkeiten bei Mietzahlungen und bei Wohnnebenkosten (bzw. Betriebskosten). Können Haushalte die Zahlungsverpflichtungen nicht mehr bedienen, hat dies für den Haushalt zumeist unmittelbare Konsequenzen, die durch die Reaktion der jeweiligen Gläubiger/-innen bzw. Kreditgeber/-innen oder Vermieter/-innen hervorgerufen werden (Mahnungen, Einforderung von Verzugszinsen, Verschlechterung der Bonität). Bei Zahlungsschwierigkeiten von Mietzahlungen oder Wohnkreditzahlungen können die Konsequenzen bis zur Delogierung, also zur Zwangsäumung der Wohnung bzw. des Hauses, führen.

Jedenfalls weist ein Zahlungsrückstand auf Liquiditätsprobleme des Haushalts hin – etwa aufgrund eines niedrigen Einkommens, eines Einkommensrückgangs oder -ausfalls, steigender Ausgaben oder mangelnder finanzieller Reserven. Im Folgenden wird zwischen unmittelbaren wohnungsrelevanten Zahlungsschwierigkeiten für Wohnkredite bzw. Mietzahlungen einerseits und Zahlungsschwierigkeiten für Wohnnebenkosten bzw. Betriebskosten unterschieden.

Insgesamt haben rund 4% der Haushalte Zahlungsschwierigkeiten bei Kreditrückzahlungen bzw. der Miete und ebenfalls rund 4% der Haushalte bei Wohnneben-/Betriebskosten (Übersicht 26). Etwa 2% der

Haushalte haben Zahlungsschwierigkeiten bei beiden (Rück-)Zahlungen, etwa 3% bei einer (Rück-)Zahlungsart.

Betrachtet man die Zahlungsschwierigkeiten nach dem Rechtsverhältnis an der Wohnung, weisen Haushalte in Gemeindewohnungen den höchsten Anteil an Zahlungsschwierigkeiten auf (Übersicht 26). Haushalte, die in Gemeindewohnungen leben, machen etwa ein Drittel aller Haushalte mit Zahlungsschwierigkeiten für unmittelbar wohnrelevante Zahlungen aus. Sie weisen auch den mit Abstand höchsten Anteil an jenen Wohnungen auf, die in beiden Bereichen Zahlungsschwierigkeiten aufweisen (11%). Der Anteil der Haushalte in privaten Mietwohnungen mit Zahlungsschwierigkeiten entspricht ungefähr dem Bevölkerungsdurchschnitt. Den niedrigsten Anteil an Haushalten mit (Rück-)Zahlungsschwierigkeiten weisen Haushalte in Eigentumswohnungen auf. Im Zeitvergleich mit dem Jahr 2008 zeigt sich, dass allein der Anteil der Haushalte in Gemeindewohnungen mit Zahlungsschwierigkeiten angestiegen ist (von 12% auf 15% Zahlungsschwierigkeiten bei der Miete und von 9% auf 14% Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnnebenkosten).

Unterscheidet man Haushalte nach der Gemeindegröße, haben rund 7% der Wiener Haushalte Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnkreditrückzahlungen bzw. bei der Miete. Ebenso viele haben Zahlungsschwierigkeiten bei Wohnnebenkosten bzw. Betriebs-

Übersicht 26

(Rück-)Zahlungsschwierigkeiten bei Haus-/Wohnkrediten bzw. Miete und bei Betriebs- bzw. Wohnnebenkosten nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse und Einkommensgruppe

Financial difficulties with housing loans / rent payments and operating costs / costs of utilities by tenure status, size of community and income group

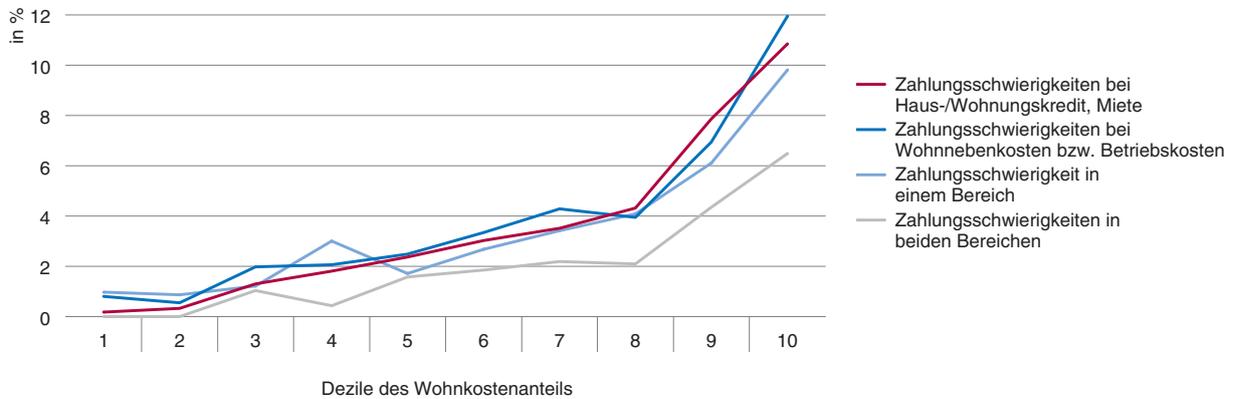
	Insgesamt in 1.000	Haus-/Wohnungs- kredit, Miete		Wohnnebenkosten bzw. Betriebs- kosten		Zahlungs- schwierigkeit in einem Bereich		Zahlungs- schwierigkeiten in beiden Bereichen	
		in 1.000	%	in 1.000	%	in 1.000	%	in 1.000	%
Insgesamt	3.762	134	4	144	4	127	3	75	2
Rechtsverhältnis									
Hauseigentum	1.446	21	1	33	2	34	2	(10)	(1)
Wohnungseigentum	425	(3)	(1)	(7)	(2)	(7)	(2)	(1)	(0)
Gemeindewohnung	300	46	15	41	14	22	7	32	11
Genossenschaftswohnung	573	25	4	17	3	18	3	(12)	(2)
andere Hauptmiete	682	36	5	36	5	33	5	20	3
sonstige	338	(3)	(1)	(9)	(3)	(12)	(4)	(0)	(0)
Gemeindegrößenklasse									
Wien	875	64	7	62	7	47	5	40	5
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	340	(15)	(4)	(14)	(4)	(11)	(3)	(9)	(3)
Gemeinden >10.000 und ≤ 100.000 Einw.	638	20	3	17	3	17	3	(9)	(1)
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.909	35	2	51	3	52	3	17	1
Einkommensgruppen									
niedrig (< 60% des Medians)	601	59	10	56	9	52	9	31	5
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.784	74	3	86	3	74	3	43	2
hoch (≥ 180% des Medians)	377	(1)	(0)	(2)	(1)	(1)	(0)	(1)	(0)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Klammersetzung siehe "Methodische Hinweise".

Grafik 31

Zahlungsschwierigkeiten nach Dezilen des Wohnkostenanteils (Haushalte)

Financial difficulties by deciles of the share of housing costs (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

kosten (Übersicht 26). Am geringsten ist der Anteil in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Der Anteil von armutsgefährdeten Haushalten mit Zahlungsschwierigkeiten ist mehr als doppelt so hoch ist wie im Bevölkerungsdurchschnitt. Dasselbe gilt für den Anteil der Haushalte mit Zahlungsschwierigkeiten in beiden Bereichen.

Setzt man die Fragen nach den Zahlungsschwierigkeiten mit den Wohnkostenanteil in Beziehung, zeigt sich ein recht eindeutiger Zusammenhang: Je höher der Anteil des Haushaltseinkommens, den ein Haushalt für das Wohnen aufbringen muss, desto höher ist der Anteil der Haushalte mit Zahlungsschwierigkeiten (Grafik 31). Ab etwa dem 9. Dezil – dies entspricht einem Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen von mindestens 29% – steigt die Wahrscheinlichkeit für Zahlungsschwierigkeiten stark an.

Die finanzielle Belastung im Bereich des Wohnens kann nicht nur durch die Analyse von Zahlungsschwierigkeiten betrachtet werden, sondern auch durch Fragen danach, ob bestimmte, wohnbezogene Ausgaben getätigt werden können. Erfasst werden soll dabei der **finanzielle Spielraum für wohnbezogene Ausgaben**. In EU-SILC wird danach gefragt, ob abgenutzte Möbel ersetzt werden könnten, ob eventuell vorhandene Altgeräte (Elektro-Großgeräte) ersetzt werden können oder, ob der Energiebedarf des Haushalts aus finanziellen Gründen eingeschränkt werden muss.

Die Frage nach dem Ersetzen von abgenutzten Möbeln gehört zum Thema der finanziellen Kapazität des Haushalts. Hierbei geht es vor allem darum zu identifizieren, ob abgenutzte Möbel aus finanziellen Gründen nicht ersetzt werden, d.h. der Haus-

halt sich das Ersetzen nicht leisten kann. Vergleichbare Fragen finden sich in EU-SILC zum Vorhandensein bestimmter (dauerhafter) Konsumgüter wie einer Waschmaschine, eines privaten PKWs oder eines Geschirrspülers.

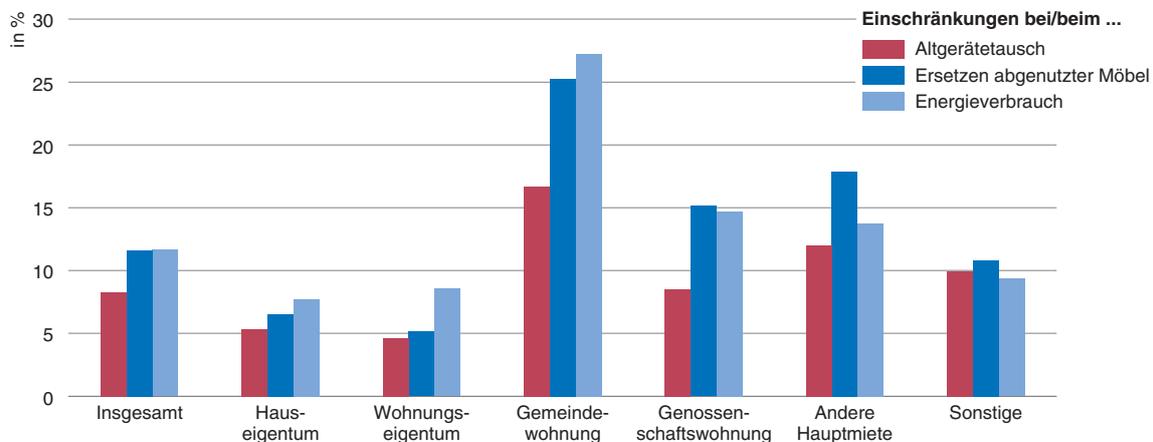
Die Erfassung finanziell bedingten Energiesparens bzw. das Ersetzen älterer Elektrogroßgeräte zielt auf den Kontext Energiearmut ab: hier geht es vor allem darum, ob aus finanziellen Gründen bestimmte energiesparende Anschaffungen nicht durchgeführt werden können bzw. aus finanziellen Gründen weniger Energie als eigentlich für die Lebensqualität des Haushalts notwendig wäre, verwendet wird.

Insgesamt ersetzen 12% der österreichischen Privathaushalte abgenutzte Möbel aus finanziellen Gründen nicht. Rund 8% der Haushalte können sich einen Altgerätetausch nicht leisten und rund 12% der Haushalte schränken ihren Energiebedarf aus finanziellen Gründen ein (Grafik 32). Werden die Haushalte nach dem Rechtsverhältnis unterschieden, sind Haushalte in Gemeindewohnungen am stärksten von finanziell bedingten Einschränkungen betroffen – dies erscheint konsistent mit dem Befund zu den Zahlungsschwierigkeiten. Etwa ein Viertel aller Haushalte in Gemeindewohnungen schränkt den Energiebedarf ein oder verzichtet auf das Ersetzen abgenutzter Möbel aus finanziellen Gründen. Am geringsten sind Haushalte in einem Eigentumswohnverhältnis (Haus/Wohnung) von derlei Einschränkungen betroffen.

Der Anteil der Haushalte mit finanziell bedingten Einschränkungen ist unter Haushalten mit niedrigem Haushaltseinkommen am höchsten, bei Haushalten mit hohem Einkommen am geringsten. Nach dem Haushaltstyp sind vor allem Einelternhaushalte,

Grafik 32
Einschränkungen bei wohnbezogenen Ausgaben nach Rechtsverhältnis (Haushalte)

Financial constraints regarding housing related expenses by tenure status (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

Haushalte mit mindestens drei Kindern und alleinlebende Personen (insbesondere Frauen) von diesen Einschränkungen betroffen. Werden diese finanziell bedingten Einschränkungen zu den Dezilen der Wohnkostenbelastung in Beziehung gesetzt, zeigt sich ein deutlicher Anstieg des Anteils betroffener Haushalte ab etwa dem 5. Dezil (dies entspricht einem Wohnkostenanteil von mindestens 13%). Von den Haushalten mit der höchsten Wohnkostenbelastung (also 10. Dezil) müssen mehr als 20% in einem der drei Bereiche Einschränkungen hinnehmen.

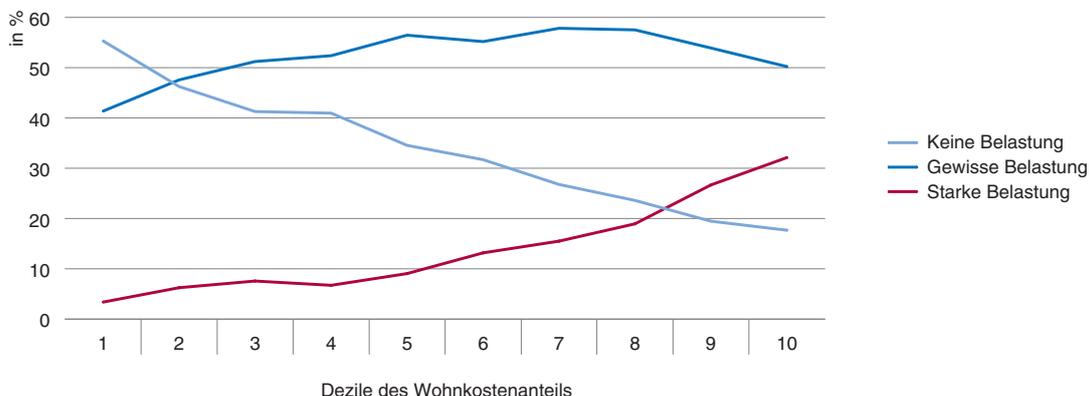
als gewisse Belastung und 34% als keine Belastung. Seit der Erhebung EU-SILC 2008 sind hierbei keine großen Änderungen feststellbar. Setzt man die subjektive Wohnkostenbelastung mit dem „objektiven“ Wohnkostenanteil in Beziehung, zeigt sich, dass die subjektive Einschätzung recht eindeutig mit der tatsächlichen Situation zusammenhängt (Grafik 33): Je höher der Anteil des Haushaltseinkommens, der für das Wohnen ausgegeben werden muss, desto höher der Anteil der Haushalte, für die die Wohnkosten eine Belastung darstellen.

War bislang von objektiven Belastungen und Einschätzungen die Rede, geht es im Folgenden um die **subjektiv erlebte Belastung durch die Wohnkosten**. Insgesamt empfinden rund 14% der Haushalte ihre Wohnkosten als starke Belastung, 52%

Allerdings ist der Zusammenhang nicht deterministisch, auch im obersten Dezil der Wohnkostenbelastung (das entspricht einer Wohnkostenbelastung von mindestens 40%) gibt es Haushalte, die ihre Wohnkosten nicht als Belastung empfinden.

Grafik 33
Subjektive Wohnkostenbelastung nach Dezilen des Wohnkostenanteils (Haushalte)

Housing cost burdens by deciles of the share of housing costs (households)

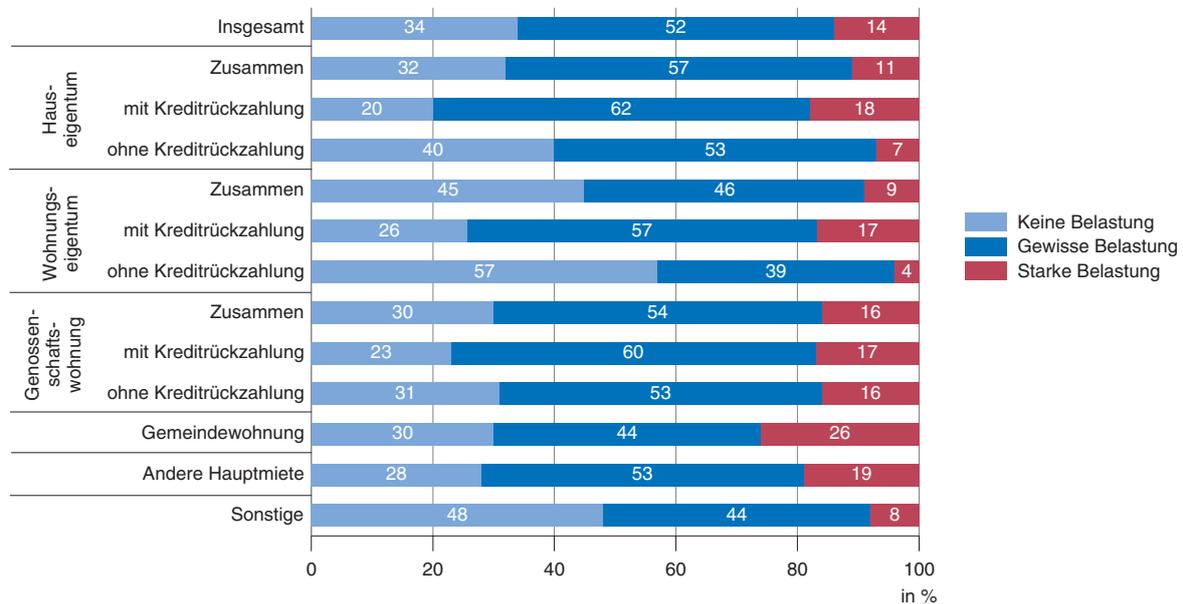


Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

Grafik 34

Subjektive Wohnkostenbelastung nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlung (Haushalte)

Subjective housing cost burden by tenure status and loan repayment (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014.

Dabei spielt einerseits die individuell unterschiedliche Bewertung der jeweiligen Wohnkostenbelastung eine Rolle und andererseits das jeweilige Niveau: Ist das Haushaltseinkommen hinreichend groß, so ist auch ein vergleichsweise hoher Wohnkostenanteil keine Belastung, etwa für den Lebensstandard des Haushalts. Die Schwierigkeit der Interpretation erweist sich auch bei der mittleren Kategorie: Der Anteil der Haushalte, für die die Wohnkosten zumindest eine „gewisse Belastung“ darstellen, ist stets über 40% – unabhängig vom jeweiligen tatsächlichen Wohnkostenanteil.

Die subjektive Wohnkostenbelastung geht nicht bei allen Rechtsverhältnissen mit der objektiven Wohnko-

stenbelastung einher: Der Anteil von Haushalten mit großer Belastung ist bei Haushalten in einer Gemeindewohnung mit 26% am höchsten, bei Haushalten in privaten Mietwohnungen mit 19% am zweithöchsten (Grafik 34). Bei Eigentümern bzw. -wohnungen ist der Anteil der Haushalte mit hoher subjektiver Belastung im Durchschnitt geringer. Werden allerdings Haushalte danach differenziert, ob ein Kredit zurückgezahlt werden muss oder nicht, zeigt sich ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Haushalten mit „starker Belastung“ bei jenen Haushalten mit Kreditrückzahlungsverpflichtung. Ohne Rückzahlungsverpflichtung reduziert sich der Anteil der Haushalte mit starker subjektiver Wohnkostenbelastung auf deutlich weniger als 10%.

6 Wohnungserrichtung

Auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) berichtet die Baumaßnahmenstatistik über die Anzahl, Größe, Ausstattung und die Bauherrin bzw. den Bauherrn der in einem Berichtszeitraum bewilligten und fertiggestellten Gebäude und Wohnungen. Die aktuellsten Ergebnisse der Bewilligungen beziehen sich derzeit auf das Jahr 2014, jene der Fertigstellungen auf 2013.

6.1 Bewilligungen

Im Jahr 2014 wurde der Bau von insgesamt rund 61.500 **Wohnungen** bewilligt, wovon 13.200 Wohnungen auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden (ausgenommen Wien) zurückzuführen sind. Der Großteil der Wohnungen soll in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen errichtet werden – knapp 30.800 Wohneinheiten wurden in diesem Bausegment bewilligt. Weitere 17.100 Wohneinheiten sollen in neu errichteten Gebäuden mit ein bis zwei Wohnungen entstehen. Gegenüber dem Vorjahr lagen die bewilligten Wohneinheiten von neuen ein- wie auch mehrgeschoßigen Wohnbauten um jeweils etwa 4% höher. Die Anzahl der aufgrund von An-, Auf- und Umbautätigkeiten entstandenen Wohneinheiten zeigt im Berichtszeitraum seit 2005 einen ansteigenden Verlauf – wobei über Wien keine Aussagen getroffen werden können (Grafik 35).

Insgesamt wurde im Jahr 2014 die bislang höchste Anzahl an Bewilligungen seit 2005 vergeben

(Grafik 35). Bei der Beurteilung der zeitlichen Entwicklung ist allerdings einschränkend darauf hinzuweisen, dass einerseits die weiter zurückliegenden Werte durch Meldeausfälle vermindert, andererseits die aktuelleren Zahlen durch Nachmeldetätigkeiten überschätzt sein könnten – beides Einflussnahmen, die nicht oder nur unzureichend quantifizierbar sind.

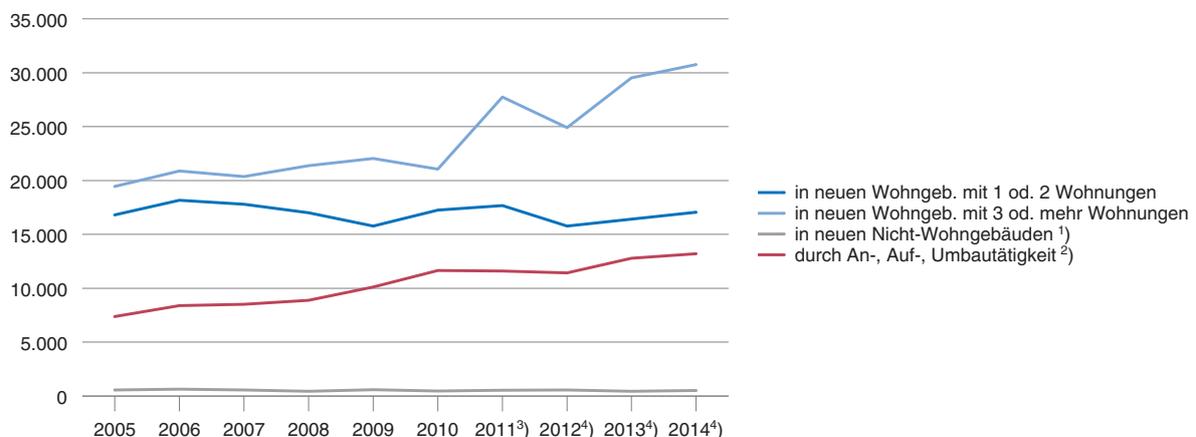
Im Jahr 2014 wurden etwas mehr als 23.500 neue **Gebäude** zum Bau zugelassen. Die zeitliche Entwicklung der Bewilligungen von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern spiegelt den schon zuvor bei den Wohnungen erwähnten Trend wider. Analog zur bereits erwähnten Zunahme bei den genehmigten Wohnungen im Mehrgeschoßbau zeigt auch die entsprechende Gebäudemasse eine parallele Entwicklung, die Unterschiede fielen dabei allerdings geringer aus. Neue Nicht-Wohngebäude verzeichnen einen ansteigenden Verlauf, wobei dies zum Teil auch von den sich im Laufe der Zeit verbessernden Erfassungstätigkeiten der Gemeinden beeinflusst sein kann (Grafik 36).

Jeweils etwa 19% aller Wohnungen wurden 2014 in Oberösterreich und in Wien bewilligt (wobei in Wien An-, Auf- und Umbauten nicht enthalten sind). In der Steiermark lag dieser Anteil um rund einen Prozentpunkt niedriger. Niederösterreichs Gemeinden meldeten 16% aller Einheiten, in Tirol waren es 11%. Jeweils ein Zwanzigstel der österreichweit genehmigten Wohnbauleistung fand in Kärnten und in Salzburg statt, 4% in Vorarlberg und 3% im Burgenland.

Grafik 35

Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2005 bis 2014)

Authorised dwellings by type of construction and type of building (2005 to 2014)

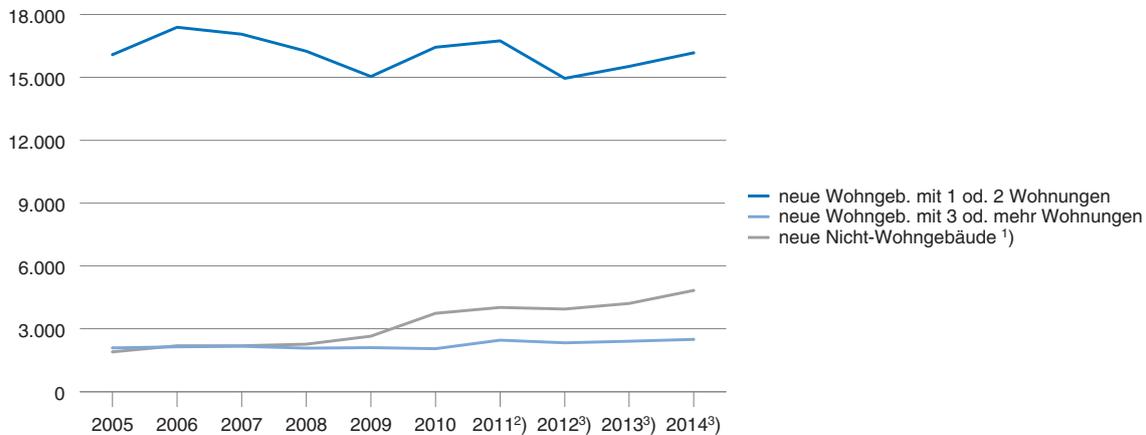


Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2015. - 1) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 2) Ohne Wien. - 3) Für die Quartale 3 und 4 aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 4) Aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse.

Grafik 36

Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2005 bis 2014)

Building permits by type of building (2005 to 2014)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2015. - 1) Ohne landwirtschaftliche Nutzgebäude und ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke. - 2) Für die Quartale 3 und 4 aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 3) Aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse.

Erwartungsgemäß hoch präsentierten sich die Werte neuer Mehrgeschoßwohnbauten der Bundeshauptstadt, mit denen fast 35% aller Wohnungen in Gebäuden ab drei Wohnungen in ganz Österreich genehmigt wurden – Übersicht 27.

Gemessen an der Bevölkerungszahl zu Jahresbeginn wurden 2014 (ohne Wiener An-, Auf- und Umbautätigkeit) 7,2 Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner zum Bau zugelassen (Grafik 37). Über-

aus hohe Bewilligungsraten waren dabei in Tirol (9,5) gefolgt von der Steiermark (9,0) und auch in Oberösterreich (7,9) zu registrieren. Die anderen Bundesländer lagen jeweils unter dem Bundesschnitt: Mit vergleichsweise wenigen Ausnahmen wurden dabei um die 6 Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern baugenehmigt. Die Stadt Wien erzielte hier trotz eingeschränkter Meldetätigkeit in das Gebäude- und Wohnungsregister einen ähnlich hohen Wert (6,6) wie das Burgenland (6,7).

Übersicht 27

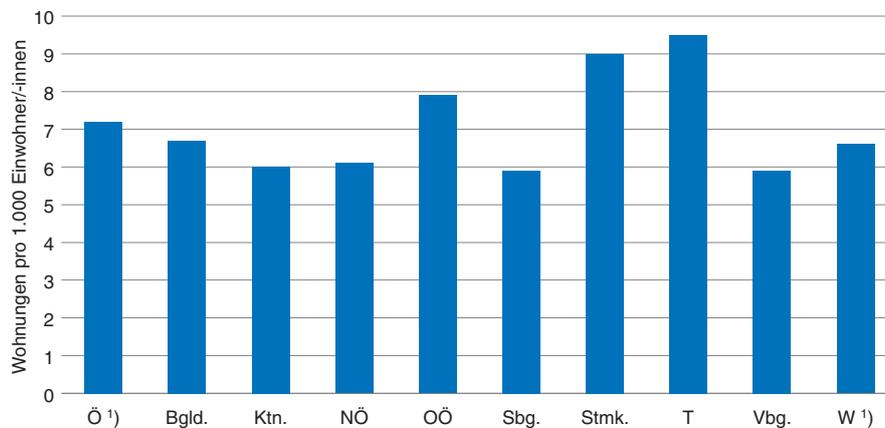
Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2014)

Authorised dwellings and authorised new buildings by type of construction, type of building and provinces (2014)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ²⁾
Anzahl der Wohnungen¹⁾	61.521	1.926	3.315	9.949	11.360	3.185	10.921	6.906	2.219	11.740
in neuen Gebäuden	48.316	1.531	2.523	7.659	7.831	2.444	8.173	4.591	1.825	11.740
in neuen Wohngebäuden	47.819	1.522	2.518	7.631	7.801	2.382	8.074	4.402	1.812	11.677
mit 1 od. 2 Wohnungen	17.063	906	1.031	3.897	4.091	925	3.073	1.449	742	949
mit 3 od. mehr Wohnungen	30.756	616	1.488	3.733	3.709	1.456	5.001	2.954	1.070	10.727
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	498	9	4	28	31	62	99	189	13	63
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ⁴⁾	13.205	395	793	2.290	3.529	741	2.748	2.315	394	.
Neue Gebäude⁵⁾	23.505	1.191	1.318	5.346	5.632	1.298	4.161	1.931	998	1.629
neue Wohngebäude	18.668	966	1.116	4.053	4.293	1.016	3.423	1.574	834	1.394
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.175	888	990	3.747	3.904	827	2.939	1.247	695	937
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.493	78	126	306	389	189	484	326	138	456
neue Nicht-Wohngebäude ⁵⁾	4.837	225	203	1.293	1.338	282	738	358	165	236

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. - Datenabzug vom 15.03.2015, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien. - 2) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen. - 3) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 4) Ohne Wien. - 5) Ohne landwirtschaftliche Nutzgebäude und ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Grafik 37
Bewilligungsrate nach Bundesland (2014)
 Rate of authorised dwellings by provinces (2014)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik (Datenabzug vom 15.03.2015, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse), Statistik des Bevölkerungsstandes (Bevölkerung im Jahresdurchschnitt). - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien.

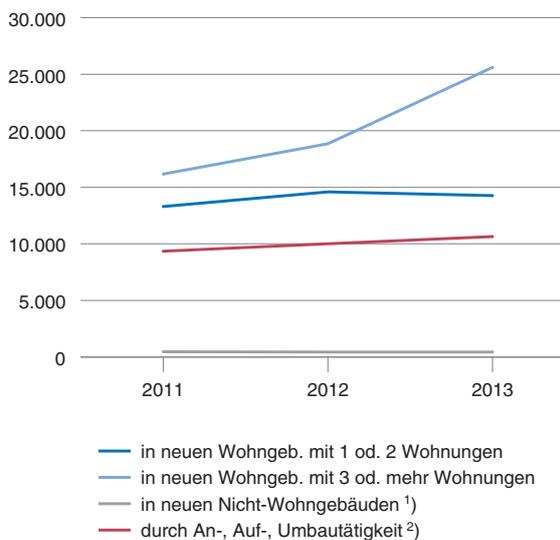
6.2 Fertigstellungen

Im Jahr 2013 wurden österreichweit knapp 51.000 **Wohnungen** errichtet. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden errichteten Einheiten. Für dieses Berichtsjahr wurde ein im Vergleich zum Vorjahr um 16% höheres Ergebnis gemeldet (Grafik 38).

Das im Jahr 2013 erzielte Fertigstellungsergebnis ist hauptsächlich auf den mehrgeschoßigen Wohn-

bau zurückzuführen, welcher im Durchschnitt um 36% mehr Wohnungen hervorbrachte als im Jahr davor. Auch bei den durch An-, Auf- und Umbautätigkeit zustande gekommenen Einheiten (ausgenommen Wien) waren Zunahmen zu verzeichnen: Die Zahl der so im Jahr 2013 geschaffenen Objekte lag um mehr als 6% über jener von 2012. Die 2013 in neuen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern errichteten Wohneinheiten zeigten im Zeitverlauf zuletzt ein leicht rückläufiges Ergebnis (Grafik 38).

Grafik 38
Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2011 bis 2013)
 Completed dwellings by type of construction and type of building (2011 to 2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2014, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 1) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 2) Ohne Wien.

Im Jahr 2013 wurden österreichweit etwa 18.600 neue **Gebäude** errichtet, was einer Zunahme von mehr als 16% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Etwa 85% aller 2013 neu errichteten Gebäude dienten überwiegend den (privaten) Wohnzwecken. Erwartungsgemäß waren die meisten davon neue Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (etwa drei Viertel).

Nach Bundesländern betrachtet lagen 18% der 2013 errichteten Wohnungen in der Steiermark und 17% in Oberösterreich. In Wien wurden (mit neuen Gebäuden) nur 16% der Einheiten errichtet, in Niederösterreich war der Anteil ähnlich hoch (15%, hier aber inklusive An-, Auf-, Umbautätigkeiten). Tiroler Gemeinden meldeten bislang knapp 12%, jene aus Salzburg ca. 7% aller Fertigstellungen. Weitere 6% der Wohnungen wurden in Kärnten, 5% in Vorarlberg und 4% im Burgenland gebaut. In Wien fallen die überdurchschnittlich hohen Werte in Mehrgeschoßbauten auf: Alleine in der Bundeshauptstadt wurden fast 28% aller Wohnungen dieses Gebäudetyps geschaffen. Innerhalb des eingeschößigen Wohnbaus zeigen die Bundesländer Niederösterreich und Oberösterreich mit jeweils rund 22% die größten Anteile – Übersicht 28.

Übersicht 28

Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2013)

Completed dwellings and completed new buildings by type of construction, type of building and provinces (2013)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Öster- reich ¹⁾	Burgen- land	Kärnten	Nieder- öster- reich	Ober- öster- reich	Salz- burg	Steier- mark	Tirol	Vorarl- berg	Wien ²⁾
Anzahl der Wohnungen ¹⁾	50.957	1.967	3.006	7.858	8.861	3.784	8.933	5.932	2.418	8.198
in neuen Gebäuden	40.322	1.718	2.360	5.962	6.600	3.047	6.270	4.207	1.960	8.198
in neuen Wohngebäuden	39.880	1.718	2.349	5.949	6.534	2.977	6.184	4.060	1.925	8.184
mit 1 od. 2 Wohnungen	14.270	846	928	3.104	3.177	844	2.148	1.493	651	1.079
mit 3 od. mehr Wohnungen	25.609	873	1.421	2.845	3.357	2.133	4.036	2.567	1.274	7.105
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	443	0	11	14	67	70	87	147	35	14
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ⁴⁾	10.635	249	646	1.896	2.261	737	2.663	1.725	459	.
Neue Gebäude ⁵⁾	18.567	1.049	1.136	4.013	4.061	1.176	2.929	1.769	871	1.563
neue Wohngebäude	15.773	929	1.029	3.262	3.364	986	2.484	1.565	757	1.396
mit 1 od. 2 Wohnungen	13.543	838	898	2.989	3.037	768	2.058	1.282	605	1.068
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.230	90	132	273	327	218	426	283	152	329
neue Nicht-Wohngebäude ⁵⁾	2.794	121	107	751	696	189	445	204	114	166

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik - Datenabzug vom 15.03.2015, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse. - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien. - 2) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen. - 3) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 4) Ohne Wien. - 5) Ohne landwirtschaftliche Nutzgebäude und ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

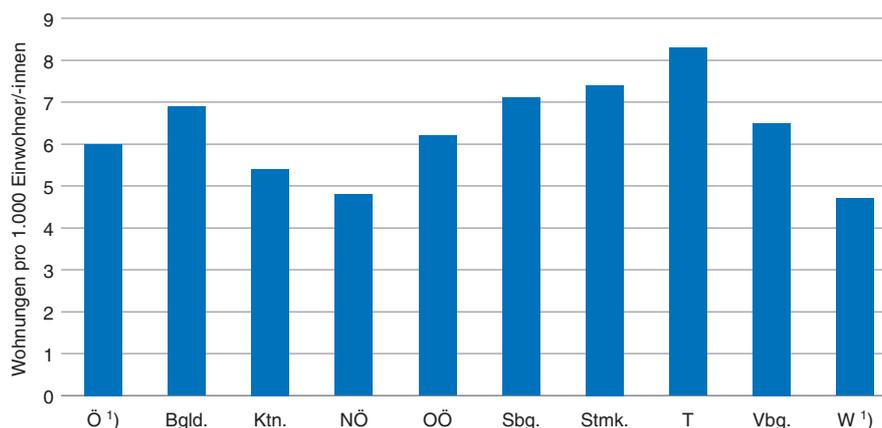
Gemessen an den Bevölkerungszahlen zum Jahresdurchschnitt wurden 2013 – abgesehen von den Wiener An-, Auf- und Umbautätigkeiten – 6 Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet (Grafik 39). Überaus hohe Fertigstellungsraten waren dabei in Tirol gefolgt von der Steiermark, Salzburg und dem Burgenland zu registrieren. Auch Vorarlberg und Oberösterreich lagen über dem Bundesdurchschnitt,

während Kärnten und Niederösterreich unterdurchschnittliche Wohnbauraten auswies. Der geringste Wert war in Wien zu registrieren. Da sich, wie schon zuvor erwähnt, die Wiener Fertigstellungszahlen einzig auf die in neuen Gebäuden errichteten Wohnungen beziehen, ist diese ermittelte Rate geringer und nicht direkt mit den Raten der anderen Bundesländer vergleichbar.

Grafik 39

Wohnbauraten nach Bundesland (2013)

Rate of completed dwellings by provinces (2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik (Datenabzug vom 15.09.2014, aufgeschätzte vorläufige Ergebnisse), Statistik des Bevölkerungsstandes (Bevölkerung im Jahresdurchschnitt). - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien.

7 Glossar

Im nachfolgenden Glossar werden die in der Publikation verwendeten Begriffe definiert. Darüber hinausgehende Informationen geben die Erhebungsfragebögen, das Handbuch für Erhebungspersonen sowie die Standarddokumentationen – die entsprechenden Verweise sind in Kapitel 10 „Weiterführende Informationen“ zu finden.

Armutsgefährdungsschwelle

Der Betrag des äquivalisierten Haushaltseinkommens, der die Grenze für Armutsgefährdung bildet. Bei äquivalisierten Haushaltseinkommen unter diesem Schwellenwert wird Armutsgefährdung angenommen. Wenn nicht anders ausgewiesen, handelt es sich um die Festlegung der Armutsgefährdungsschwelle nach Eurostat-Definition bei 60% des Medians des äquivalisierten Haushaltseinkommens. Der Betrag für diese Schwelle liegt 2014 bei einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von rund 13.926 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt, ein Zwölftel davon entspricht einem Monatswert von 1.161 Euro.

Ausstattungskategorie

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

- **Kategorie A (Bad, WC und Zentralheizung):**

Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden. Zentralheizung oder andere gleichwertige, fest installierte Heizung (also auch Fernheizung, Gaskonvektor, sonstige fest installierte Heizung, z.B. Elektroheizung).

- **Kategorie B (Bad, WC und Einzelofenheizung):**

Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden. Einzelofenheizung mit anderen Brennstoffen als Gas bzw. Strom oder keine Heizung.

- **Kategorie C (WC, Wasserentnahme):**

In der Wohnung ist keine Badegelegenheit vorhanden, WC und Wasserentnahme müssen vorhanden sein, die Heizungsart ist nicht relevant.

- **Kategorie D (kein WC in der Wohnung):**

In der Wohnung ist kein WC vorhanden, die Heizungsart ist nicht relevant.

Im Mikrozensus wird nach der Heizungsart gefragt, mit der vorwiegend in der Heizperiode geheizt wird.

Äquivalenzeinkommen, äquivalisiertes Haushaltseinkommen (EU-SILC)

Gewichtetes verfügbares Haushaltseinkommen. Die Äquivalisierung soll den Vergleich unterschiedlich großer Haushalte ermöglichen. Mitberücksichtigt werden dabei Einsparungseffekte, die sich durch eine geteilte Haushaltsführung ergeben – diese blieben unberücksichtigt, würde nur durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder dividiert (Pro-Kopf-Einkommen). Deshalb wird das Haushaltseinkommen durch ein so genanntes Äquivalenzgewicht dividiert, das sich aus der Summe der Bedarfsgewichte der Haushaltsmitglieder errechnet und Größe und Altersstruktur des Haushalts mitberücksichtigt. In EU-SILC wird dabei die so genannte EU-Skala verwendet: Die erste erwachsene Person des Haushalts erhält ein Gewicht von 1, jede weitere erwachsene Person (bzw. jede Person ab 14 Jahre) ein Gewicht von 0,5 und jedes Kind unter 14 Jahre ein Gewicht von 0,3. Ein Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei (jüngeren) Kindern erhält dann etwa ein Äquivalenzgewicht von 2,1 – das gesamte Haushaltseinkommen dieses Haushalts wird durch diesen Faktor dividiert. Das

daraus resultierende Äquivalenzeinkommen wird dann allen Personen des Haushalts zugeschrieben.

Auf Gebäudeebene handelt es sich hierbei um Neubautätigkeiten ganzer Gebäude einerseits sowie An-, Auf- und Umbautätigkeiten bei bereits bestehenden Gebäuden andererseits. In Bezug auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten sind bei Bauvorhaben nur Teile des Gebäudes (Nutzungseinheiten) betroffen. Die „Gebäudehülle“ kann, muss sich aber nicht verändern. Die Gebäudesubstanz bleibt grundlegend erhalten.

Baumaßnahme, Bauvorhaben, An-, Auf- und Umbautätigkeit

Das Errichtungsjahr gibt an, wann das Gebäude, in dem der Haushalt wohnt, errichtet wurde. Grundsätzlich soll das ursprüngliche Errichtungsjahr angegeben werden. Wurde das Gebäude völlig erneuert (z. B. nur die Außenmauern sind stehen geblieben), ist das Jahr der Neuinstandsetzung anzugeben. Bauliche Veränderungen (z. B. Fenstererneuerung, Schaffung eines Aufzugs und Fassadenänderung wie etwa Wärmedämmung, Dachausbau, Zubau) werden nicht darunter verstanden.

Bauperiode

Das Errichtungsjahr wird in Kategorien (Bauperioden) erhoben bzw. im Falle von jüngeren Errichtungsjahren zu Bauperioden zusammengefasst.

Der Mietvertrag wurde auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen und das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Frist ohne Kündigung.

Befristung

Zu den Betriebskosten zählen (ähnlich wie im Bereich des Mietrechtsgesetzes) Wasser-/Kanalgebühren, Hausreinigung, Müllabfuhr, Entrümpelung, Rauchfangkehrer, Kanalaräumung, Schädlingsbekämpfung, tw. Versicherung, Verwaltungskosten, öffentliche Abgaben sowie Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen (Lift, Sauna, Schwimmbad, Spielplatz, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume).

Betriebskosten

Werden die Kosten für Abfallentsorgung an private Firmen gezahlt, soll dieser Betrag zu den Betriebskosten dazugezählt werden.

Ergibt sich durch die jährliche Abrechnung eine Nachzahlung oder Gutschrift, dann wird der verminderte oder erhöhte Betrag eingegeben.

Die Angaben zu den Betriebskosten enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer.

Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Betriebskosten pro m²

Ein Bauvorhaben wurde gemäß den entsprechend geltenden landesrechtlichen Bestimmungen von der Baubehörde bewilligt; die verfahrensmäßige Erlaubnis bzw. der Baubescheid wurde somit erteilt. Der zwischenzeitlich erreichte Baufortschritt (offenes, fertiggestelltes, eingestelltes Bauvorhaben) ist dabei nicht von Belang.

Bewilligung, Baubewilligung

Die Eigentumsquote ist der Anteil der Hauptwohnsitzhaushalte, die entweder in Haus- oder Wohnungseigentum leben. Die Mietquote ist der Anteil von Haushalten an allen Arten von Mietwohnungen, also in Gemeinde-, Genossenschafts-, anderen Hauptmietwohnungen sowie in Untermiete.

Eigentums- bzw. Mietquote

Gemessen am äquivalisierten Medianeinkommen (2014: 23.211 Euro): Niedrige Einkommen (< 60% des äquivalisierten Medianeinkommens: unter 13.926 Euro; entspricht der Gruppe der Armutgefährdeten), mittlere Einkommen (60% bis < 180% des äquivalisierten Medianeinkommens: zwischen 13.926 und 41.779 Euro), hohe Einkommen (≥ 180% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2014: über 41.779 Euro).

Einkommensgruppen (EU-SILC)

Energiekosten	Als Energiekosten werden in EU-SILC die jährlichen Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz erfasst. Bei leitungsgebundenen Energieträgern werden nicht nur die Kosten für den Energieträger (etwa Gas), sondern auch die etwaigen Netzentgelte erfasst. Es wird nicht erfasst, wofür bestimmte Energieformen genutzt werden (z.B. für Heizung, Kochen, Warmwasseraufbereitung).
Errichtungsjahr	siehe „Bauperiode“
EU-Skala, Äquivalisierung nach EU-Skala	EU-Skala (= modifizierte OECD-Skala): Für jeden Haushalt wird ein Grundbedarf angenommen (0,5 Konsumäquivalente), weiters erhält jede erwachsene Person (bzw. jede Person ab 14 Jahre) ein Gewicht von 0,5 und Kinder unter 14 Jahren ein Gewicht von 0,3 (60% eines Erwachsenenäquivalents).
Europa 2020, Sozialzielgruppe	Im Jahr 2010 beschlossene Strategie der EU-Mitgliedstaaten für ein intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum. Die soziale Eingliederung soll bis zum Jahr 2020 insbesondere durch Verminderung der Armut gefördert werden, wobei angestrebt wird, europaweit mindestens 20 Millionen Menschen aus Gefährdungslagen zu bringen. Gemessen wird der Erfolg dieser Strategie an der Anzahl der Personen in Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung, d. h. der Personengruppe, die entweder von Armutsgefährdung oder von erheblicher materieller Deprivation betroffen ist oder in einem Haushalt mit keiner oder sehr niedriger Erwerbsintensität lebt.
Familienhaushalte (Mikrozensus)	Bei der Ergebnisdarstellung des Mikrozensus wird primär zwischen Familienhaushalten und Nichtfamilienhaushalten unterschieden. Zu beachten ist dabei, dass für die Kategorisierung immer jene Personen einbezogen werden, die im selben Haushalt leben. Eine Familie bilden Ehepaare (einschließlich Lebensgemeinschaften) mit oder ohne Kind im Sinne der Familienstatistik, ebenso wie Einelternfamilien (also Vater mit Kind/ern oder Mutter mit Kind/ern). Nach dem Begriff der Mikrozensus-Familienstatistik sind Kinder alle mit ihren beiden Elternteilen oder einem Elternteil im selben Haushalt lebenden leiblichen, Stief- und Adoptivkinder, die ohne eigenen Partner im Haushalt leben und selbst noch keine Kinder haben – ohne Rücksicht auf Alter und Berufstätigkeit. Personen, die nur mit den Großeltern zusammen leben, zählen nicht als Kinder.
Fertigstellung	Ein bewilligtes Bauvorhaben wurde nach Vollendung der entsprechenden Bautätigkeiten (hauptsächlich aufgrund einer entsprechenden Fertigstellungsmeldung der Bauherrin bzw. des Bauherren, z. T. auch noch durch Direktbegehung bzw. Kollaudierung) von der Baubehörde als fertiggestellt registriert.
Garagen-/Autoabstellplätze	Der Garagen- bzw. Abstellplatz muss zur Wohnanlage/zum Haus gehören und dem Haushalt zur Verfügung stehen. Parkmöglichkeiten außerhalb der Hausanlage (z.B. auf öffentlichen Verkehrsflächen, gewerbliche Garagen, allgemeine Abstellflächen ohne eindeutiges Nutzungsrecht) zählen hier nicht als Garagen- bzw. Autoabstellplatz. Bei Hauseigentümerinnen bzw. -eigentümern kann es sich auch um eine Hauseinfahrt oder einen Teil des Hofes/Gartens handeln. Der Garagen- bzw. Abstellplatz muss zur Wohnanlage bzw. zum Haus gehören.

Es wird die Anzahl der Abstellplätze erhoben, die dem befragten Haushalt zur Verfügung stehen, nicht die Anzahl der Abstellplätze, die in der Wohnanlage bzw. im Haus vorhanden sind.

Es werden die Kosten für jene Garagen- und Autoabstellplätze erhoben, die zur Wohnanlage bzw. zum Haus gehören und dem Haushalt zur Verfügung stehen. Wird von einem Haushalt mehr als ein Garagen-/Autoabstellplatz in der Hausanlage benützt, werden die Kosten dafür zusammengezählt und als Gesamtkosten angegeben.

Garagenkosten, Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze

Hat ein Haus mehrere Stiegenhäuser, wird jedes Stiegenhaus als eigenes Gebäude betrachtet. Wenn es beispielsweise in einer Wohnanlage mehrere Stiegenhäuser gibt, soll die Anzahl der Wohnungen in jenem Stiegenhaus gezählt werden, in dem der befragte Haushalt wohnt.

Gebäudegröße (Anzahl der Wohnungen im Gebäude)

Bei Reihenhäusern oder Doppelhaushälften wird „1 Wohnung“ angegeben. Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude ist für die Mikrozensus-Wohnungserhebung wie auch für EU-SILC gleich definiert.

Die Kategorien nach der Anzahl der Einwohnerinnen bzw. Einwohner umfassen:

Gemeindegrößenklassen

- Wien
- andere Gemeinden > 100.000 Einw.: alle Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner, ohne Wien; das sind Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck.
- Gemeinden > 10.000 und ≤ 100.000 Einw.: Gemeinden mit mehr als 10.000 und höchstens 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner.
- Gemeinden ≤ 10.000 Einw.: Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern.

Hauptmiete bei einer Genossenschaft oder gemeinnützigen Bauvereinigung liegt im Rahmen des Mikrozensus dann vor, wenn die Vermieterin/der Vermieter bzw. die Eigentümerin/der Eigentümer des Mietobjektes eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung ist. Hierzu zählen auch Vermieterinnen bzw. Vermieter, die ihre Gemeinnützigkeit aufgegeben haben (z.B. BUWOG).

Gemeinnützige Bauvereinigungen bzw. Bauträger/-innen

siehe „Rechtsverhältnis“

Genossenschaftswohnung

Wohnung, in der laut Zentralem Melderegister (ZMR) mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und die somit der übliche Aufenthaltsort von mindestens einer Person ist. Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen entspricht im Mikrozensus gleichzeitig auch der Anzahl der Privathaushalte (siehe auch „Privathaushalte“).

Hauptwohnsitzwohnung

Die Haushaltsgröße entspricht der Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung. Dabei gilt aber nicht die Melderealität, sondern es werden jene Personen gezählt, die ihren Angaben nach dauerhaft im Haushalt leben.

Haushaltsgröße

Zur Darstellung der Haushalte nach ausgewählten Variablen (z.B. Alter) ist ein Haushaltsmitglied, das den Haushalt repräsentiert, notwendig. Seit 2004 wird im Mikrozensus die Haushaltsreferenzperson mittels eines dreistufigen hierarchischen Entscheidungsmodells bestimmt. Die wichtigsten Entscheidungsparameter sind dabei die generationelle Position, das Aus-

Haushaltsreferenzperson

maß der Erwerbstätigkeit, die Position am Arbeitsmarkt, das Alter und die Bildung. Vor 2004 erfolgte die Zuordnung zu dieser Position mittels Selbsteinstufung.

Haushaltstypen (Mikrozensus)

siehe „Familienhaushalte (Mikrozensus)“

Haushaltstypen (EU-SILC)

Haushalte mit/ohne Pension: Als Haushalte mit Pension werden jene definiert, deren Einkommen zu mindestens 50% aus Altersleistungen stammt, als Haushalte ohne Pension entsprechend jene, wo Altersleistungen weniger als 50% des Einkommens ausmachen.

Haushalte mit Kindern: Haushalte ohne Pension, in denen Kinder, Jugendliche und abhängige junge Erwachsene unter 25 Jahren leben.

Kind: Kinder, Jugendliche und abhängige junge Erwachsene unter 25 Jahren. Kinder sind neben unter 16-Jährigen auch Personen unter 25, die mit mindestens einem Elternteil zusammenleben und nicht erwerbstätig sind. Diese Definition orientiert sich an den Voraussetzungen zum Bezug der Familienbeihilfe in Österreich ab dem Jahr 2011.

Alleinlebend: Einpersonenhaushalt.

Mehrpersonenhaushalte (MPH): Mindestens zwei Personen leben im Haushalt.

Einelternhaushalte: Der Haushalt setzt sich aus einer erwachsenen Person und mindestens einem Kind zusammen.

Haushalte mit weiblicher Hauptverdienerin/männlichem Hauptverdiener: Gliederung nach Geschlecht der Person im Haushalt mit dem größten Beitrag zum Haushaltseinkommen.

Heizung, Heizungsart

Im Mikrozensus wird nach der Heizungsart gefragt, mit der in der Heizperiode vorwiegend geheizt wird. Im Gegensatz dazu erfragt EU-SILC die „hochwertigste“ der vorhandenen Heizungsarten im Haushalt. Sind mehrere Heizungsarten vorhanden, wird die jeweils qualitativ höherwertigere Heizung erfasst.

Fernwärme/Fernheizung/Nahwärme sind Heizanlagen (Fernheizwerk, Blockheizwerk) außerhalb des Hauses/Gebäudes und versorgen mehrere Häuser/Gebäude.

Die **Hauszentralheizung** ist eine zentrale Heizanlage außerhalb der Wohnung, aber innerhalb des Hauses bzw. des Gebäudes. Auch Heizungen für Passivhäuser (üblicherweise Solarenergie oder Wärmepumpe).

Etagenheizung bzw. Zentralheizung für eine einzelne Wohnung: Therme oder zentraler Heizkessel innerhalb der Wohnung (z. B. in Bad, Küche).

Gaskonvektor: Einzelne Räume sind mit Gasheizöfen ausgestattet.

Elektroheizung mit festangeschlossenen Heizkörpern: auch elektrische Boden- oder Wanddirektheizungen.

Einzelofenheizung: Die einzelnen Räume werden durch einzelne Öfen beheizt, z.B. Holz-/Koks-/Ölöfen; keine Einzelöfen mit Gas oder Strom.

Keine Heizung bzw. nicht festinstallierte Heizmöglichkeit: In der Wohnung gibt es keine dauerhaft installierten Geräte zum Heizen bzw. die Beheizung erfolgt mittels Gasherd, Elektroradiator, Heizlüfter, Heizdecke o. ä.

Unter „Zentral- oder gleichwertiger Heizung“ werden folgende Heizformen zusammengefasst: Fernwärme, Hauszentralheizung, Etagen-/Wohnungszentralheizung, Gaskonvektor, Elektroheizung oder sonstige fest installierte Heizung (ohne Einzelöfen mit Gas oder Strom).

Heizungs-/Warmwasserkosten

Die Kosten für Beheizung und Warmwasser werden im Mikrozensus nur dann erhoben, wenn sie über die Hausverwaltung bzw. die Vermieterin/

den Vermieter bezahlt werden. Da sie nicht für alle Miet- und Eigentumswohnungen vorliegen, werden diese nicht ausgewertet. Aussagen zur Höhe der Energiekosten für Haushalte sind auf Basis von EU-SILC möglich, siehe „Energiekosten“.

Die Miete inklusive Betriebskosten entspricht der an die Hausverwaltung bezahlten Miete plus Betriebskosten, ohne enthaltene Heizungs- bzw. Warmwasserkosten sowie ohne Kosten für Garagen- oder Abstellplätze. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in dem Betrag enthalten. Ausgewiesen wird die Höhe der Wohnungsmiete (inklusive Betriebskosten) für alle Hauptmietwohnungen, inklusive Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen.

Miete inkl. Betriebskosten (Mikrozensus)

Siehe auch grafische Darstellung in den Kapiteln 4.1 „Kosten für Hauptmietwohnungen“ sowie 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“

Miete inklusive Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Miete inkl. Betriebskosten pro m² (Mikrozensus)

Die „Miete ohne Betriebskosten“ beinhaltet den „reinen“ Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) und wird zur leichteren Lesbarkeit auch „Nettomiete“ genannt. 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-/Autoabstellplätze. Die Nettomiete kann auch allfällige Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sowie Reparaturrücklagen enthalten, sofern diese nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden.

Miete ohne Betriebskosten, Nettomiete (Mikrozensus)

Die gesetzliche Umsatzsteuer ist in der Position „Miete ohne Betriebskosten“ bzw. „Nettomiete“ enthalten.

Ausgewiesen wird die Höhe der Mietkosten für alle Hauptmietwohnungen, inklusive Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen.

Siehe auch grafische Darstellung in den Kapiteln 4.1 „Kosten für Hauptmietwohnungen“ sowie 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“

Miete ohne Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Miete ohne Betriebskosten pro m², Nettomiete pro m² (Mikrozensus)

Das Mietrechtsgesetz (MRG) ist ein Bundesgesetz und gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (Mietgegenstände).

Mietrechtsgesetz (MRG)

Die Mietvertragsdauer gibt an, wie lange der Mietvertrag bereits besteht und ergibt sich aus der Dauer zwischen der Referenzwoche der Befragung (üblicherweise die Woche vor dem Befragungszeitpunkt) und dem Monat sowie Jahr, in dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Mietvertragsdauer

Bei (mehrmaliger) Verlängerung des Mietvertrages durch dieselbe Mieterin/denselben Mieter wird jeweils der Zeitpunkt der letzten Verlängerung erhoben. Bei Mietverhältnissen, in denen die jetzige Mieterin bzw. der jetzige Mieter in einen Mietvertrag von Verwandten (z.B. Eltern, Ehegatten) eingetreten ist, ist der Zeitpunkt der Vertragsübernahme anzugeben.

Nettomiete

siehe „Miete ohne Betriebskosten“

Nicht-Wohngebäude

Dabei handelt es sich um Gebäude, die zum größten Teil oder zur Gänze anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen, wie etwa Hotels und ähnliche Gebäude zur kurzfristigen Beherbergung oder Bewirtung, Bürogebäude, Groß- und Einzelhandelsgebäude, Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens, Industrie- und Lagergebäude, Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke sowie des Bildungs- und Gesundheitswesens. Diese Kategorie enthält auch Kirchen und andere Sakralgebäude.

Nutzfläche der Wohnung

siehe „Wohnfläche“

Prekäre Wohnqualität

Zur Erfassung der prekären Wohnqualität werden folgende Merkmale zu einem Indikator zusammengefasst:

- kein Bad/keine Dusche oder kein WC in der Wohnung
- Schimmel oder Feuchtigkeit
- dunkle Räume
- keine Waschmaschine

Ist ein Haushalt von zwei oder mehreren dieser Wohnprobleme betroffen, dann gilt dieser als von prekärer Wohnqualität betroffen.

Privathaushalte

Privathaushalte umfassen allein lebende oder als Wohngemeinschaft zusammenlebende Personen, wobei Verwandtschaftsbeziehungen für die Abgrenzung eines Haushaltes keine Rolle spielen. Die Erhebungen werden in Privathaushalten durchgeführt, Anstaltshaushalte (Pflegeheime, Gefängnisse, Internate usw.) sind ausgenommen.

Privathaushalte umfassen alle Personen, die in der Referenzwoche (Mikrozensus) bzw. zum Befragungszeitpunkt (EU-SILC) in dem befragten Haushalt leben. Die melderechtliche Situation (ZMR-Meldung) ist dabei nicht wesentlich, entscheidend ist der Lebensmittelpunkt. Hinzu kommen Personen, die nur kurzfristig abwesend sind, z.B. Urlauber/-innen oder Pendler/-innen.

Rechtsverhältnis

Gibt primär die rechtliche Basis für die Benützung der Wohnung durch den Haushalt an.

Unterschieden wird zwischen:

- **Hauseigentum:** Ein oder mehrere Mitglieder des Haushalts sind Eigentümer/-innen des Hauses. Dies können sowohl Ein-/Zweifamilienhäuser sein als auch Mehrparteienhäuser.
- **Wohnungseigentum:** Ein oder mehrere Mitglieder des Haushaltes sind (Mit-)Eigentümer/-innen der Wohnung (entscheidend ist der Grundbucheintrag).
- Hauptmiete einer **Gemeindewohnung:** Die Gemeinde ist Eigentümerin des Mietshauses, in dem sich die Wohnung befindet.
- Hauptmiete einer **Genossenschaft** oder gemeinnützigen Bauvereinigung: Eigentümerin bzw. Eigentümer des Mietshauses ist eine Genossenschaft oder gemeinnützige Bauvereinigung. Hierzu zählen auch

Vereinigungen und Bauträger, die ihre Gemeinnützigkeit aufgegeben haben (z.B. BUWOG). Auch Wohnungen in „Miete mit Kaufoption/Eigentumsoption“, sofern die Wohnung noch nicht gekauft wurde.

- **Andere Hauptmiete** (auch „sonstige“ oder „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.
- **Untermiete:** Liegt dann vor, wenn der Haushalt die Wohnung oder Teile davon von einem/r Hauptmieter/in angemietet hat.
- **Dienst- und Naturalwohnung:** z.B. Schulwartwohnung, Hausbesorgerwohnung, Auszüglerwohnung bzw. Ausgedinge.
- **Mietfrei:** Haus- bzw. Wohnungsbetriebskosten (z.B. Lift, Müllabfuhr, etc.) werden vom befragten Haushalt selbst bezahlt, aber keine Miete. Der Haushalt ist nicht selbst Eigentümer des Hauses bzw. der Wohnung.
- **Unentgeltliches Wohnverhältnis:** Der Haushalt zahlt weder Miete noch Wohnungsbetriebskosten.

Gemeinde-, Genossenschaftswohnungen sowie „andere Hauptmieten“ werden in Summe als „Mietwohnungen“ bzw. „Hauptmietwohnungen“ ausgewiesen.

Untermiete, Dienst-/Naturalwohnung, „mietfrei“ und „unentgeltlich“ werden in Tabellen und Grafiken zu „sonstigen“ Rechtsverhältnissen zusammengefasst.

Im Mikrozensus basiert der Überbelag auf der Kombination von Wohnfläche und Haushaltsgröße. Als überbelegt gilt eine Wohnung bei

- Nutzfläche unter 35 Quadratmeter, zwei und mehr Personen in der Wohnung
- Nutzfläche von 35 bis unter 60 Quadratmeter, drei und mehr Personen
- Nutzfläche von 60 bis unter 70 Quadratmeter, vier und mehr Personen
- Nutzfläche von 70 bis unter 90 Quadratmeter, fünf und mehr Personen
- Nutzfläche von 90 bis unter 110 Quadratmeter, sechs und mehr Personen.

Bei einer Wohnfläche ab 110 Quadratmetern wird kein Überbelag angenommen.

Diese Definition entspricht einer Auswertung der SRZ Stadt + Regional-Forschung GmbH.

Der Indikator orientiert sich am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen. Als überbelegt zählt ein Haushalt, wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist: ein Raum für zwei Personen, weniger als drei Räume für drei oder vier Personen, weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen, weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen, weniger als sechs Räume für mehr als acht Personen. Küchen werden nicht als Wohnräume gezählt.

siehe „Mietvertragsdauer“

Die Wohnfläche ist die Grundfläche aller bewohnbaren Räumlichkeiten inklusive aller Nebenräume (Badezimmer, Abstellraum, Vorraum etc.). Zur

Überbelag (Mikrozensus)

Überbelag (EU-SILC)

Wohndauer

Wohnfläche, Nutzfläche

Nutzfläche zählen jedoch NICHT: Loggia/Balkon/Terrasse, Kellerräume und Dachböden (die nicht dem Wohnzweck dienen) sowie betrieblich genutzte Räume.

Als betrieblich genutzte Räume gelten ausschließlich oder weitgehend zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit genutzte Räume, z.B. Büro- oder Kanzleiraum, Ordination, Geschäfts- oder Verkaufslokal, Besprechungszimmer, an Urlaubsgäste vermietete Räume.

Wenn eine Wohnung aus mehreren getrennten, aber im gleichen Haus liegenden Teilen besteht, sollen die Wohnflächen zusammengezählt werden.

Wohngebäude
(Baumaßnahmenstatistik)

Dabei handelt es sich um Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen.

Wohnkosten (Mikrozensus)

Auf Basis des Mikrozensus können Mietkosten sowie Betriebskosten für Hauptmietwohnungen berichtet werden. Siehe „Miete ohne Betriebskosten“, „Miete inklusive Betriebskosten“ und „Betriebskosten“. Der „Wohnungsaufwand“ (siehe „Glossar“ sowie Kapitel 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“) wird seit dem Berichtsjahr 2013 nicht mehr ausgewiesen, kann mithilfe der Statistischen Datenbank STATcube aber weiter berechnet werden.

Wohnkosten (EU-SILC)

Für alle Rechtsverhältnisse: die gesamten Kosten des Haushalts für Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum (bei Wohneigentum und Genossenschaftswohnungen), Heizung, Energie, Instandhaltung. Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten nach EU-Skala äquivalisiert.

**Wohnkosten pro m²
Nutzfläche** (EU-SILC)

Gesamte Wohnkosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung. Für Auswertungen auf Personenebene werden die äquivalisierten Wohnkosten herangezogen.

Wohnkostenanteil (EU-SILC)

Für Auswertungen auf Haushaltsebene der Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltseinkommen, für Auswertungen auf Personenebene der Anteil der äquivalisierten Wohnkosten am Äquivalenzeinkommen.

Wohnkostenbelastung (EU-SILC)

Subjektiv wahrgenommene Belastung der Befragten durch die Wohnkosten des Haushaltes.

Wohnräume, Räume

In der vorliegenden Publikation wird im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung das Merkmal „Wohnräume inklusive Küchen ab vier Quadratmeter“ verwendet; bei Auswertungen auf Basis von EU-SILC werden Küchen nicht einbezogen.

Die Anzahl der Wohnräume wurde bis zum Jahr 2013 im Mikrozensus und in EU-SILC unterschiedlich erhoben. Während im Mikrozensus auch Küchen ab vier Quadratmeter zu den Wohnräumen gezählt wurden, ist dies in EU-SILC nicht der Fall. Im Erhebungsjahr 2014 wurde dieses Merkmal erhebungsseitig harmonisiert, die Abfrage erfolgt seither vergleichbar. Im Mikrozensus werden seither Küchen zwar nicht mehr als Wohnräume erhoben, die Umrechnung zum alten Merkmal (Wohnräume inklusive Küchen ab vier Quadratmetern) ist aber möglich und wird aufgrund der Verfügbarkeit längerer Zeitreihen auch weiter verwendet.

Ein Wohnraum ist mindestens vier Quadratmeter groß, mehr als zwei Meter hoch, (auch) von innen begehbar und in bewohnbarem Zustand. Als Wohnraum zählen NICHT: WC, Bad, Gang/Vorraum, Abstellraum, Loggia/Balkon/Terrasse, Stiegen, Kellerräume und Dachböden, die nicht dem Wohnzweck dienen (z.B. Werkstatt, Abstellraum, Waschküche, Garage), betrieblich genutzte Räume. Küchen unter vier Quadratmeter gelten keinesfalls als Wohnraum. Im Mikrozensus werden Küchen ab vier Quadratmetern aufgrund der Verfügbarkeit längerer Zeitreihen in den vorliegenden Auswertungen zu den Wohnräumen gezählt, in EU-SILC nicht. Eine Kombination aus Küche und Wohnraum gilt als ein Raum (z.B. Wohnzimmer mit Kochnische/Küchenzeile).

Die Belastung durch die Wohnumgebung wird durch folgende Merkmale erfasst:

- Lärmbelästigung durch Nachbarn oder von draußen (durch Verkehr, Gewerbe- oder Industriebetriebe)
- Luft- oder Wasserverschmutzung durch Verkehr oder Industrie
- Kriminalität, Gewalt, Vandalismus

Ist ein Haushalt mit zwei oder allen drei dieser Probleme in der Wohnumgebung konfrontiert, gilt dieser Haushalt als belastet durch die Wohnumgebung.

Der Wohnungsaufwand stellt jenen Gesamtbetrag dar, der für die Benützung einer Wohnung an die Hausverwaltung oder die Vermieterin/den Vermieter entrichtet wird. Dieser Betrag kann also auch Heiz- bzw. Warmwasserkosten enthalten, wenn diese regelmäßig an die Hausverwaltung oder einen anderen Vertreter der Eigentümerin/des Eigentümers bezahlt werden. Alle Positionen sind inklusive Umsatzsteuer.

Der Wohnungsaufwand wurde in den früheren Mikrozensus-Publikationen (bis inklusive „Wohnen 2012“) ausgewiesen, mit der Publikation „Wohnen 2013“ erfolgte die Umstellung auf Mietkosten und Betriebskosten. Der Wohnungsaufwand kann mithilfe der Statistischen Datenbank STATcube weiter berechnet werden.

Siehe auch grafische Darstellung in den Kapiteln 5.1 „Kosten für Hauptmietwohnungen“ sowie 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“.

siehe „Überbelag“

Wohnumgebung, belastende Wohnumgebung

Wohnungsaufwand, gesamter Wohnungsaufwand
(Mikrozensus, bis 2012)

Wohnungsüberbelag

8 Methodische Hinweise

Zu allen in der vorliegenden Publikation verwendeten Datengrundlagen liegen umfassende Dokumentationen der Methodik vor. Die Standarddokumentationen enthalten u.a. Informationen zu Grundgesamtheit und Stichprobe, Datenerhebung, Datenaufarbeitung sowie zu qualitätssichernden Maßnahmen (siehe Kapitel 10 „Weiterführende Informationen“). An dieser Stelle werden die Eckdaten zu den einzelnen Erhebungen und Daten im Überblick dargestellt.

Konzepte und Definitionen

Die inhaltlich relevanten Konzepte und die Definition der verwendeten Begriffe werden zum einen im Glossar erläutert. Aber auch die bei Mikrozensus und EU-SILC verwendeten Erläuterungen, die die Erhebungspersonen im Zuge der Datenerhebung verwenden, sind diesbezüglich eine wichtige Referenz (Handbuch „[Erläuterungen Mikrozensus](#)“ sowie Fragebogen „[EU-SILC 2014](#)“).

Die Informationen zu Wohnkosten stammen aus den beiden Stichprobenerhebungen Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Diese werden zu unterschiedlichen Zwecken und unter unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen erhoben. Daher sind die Unterschiede und Gemeinsamkeiten im Kapitel 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise – im Überblick festgehalten.

Hochrechnung

Bei den Erhebungen Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC wird von der Stichprobe auf die Gesamtmasse (österreichische Wohnbevölkerung in Privathaushalten) hochgerechnet.

Im Mikrozensus wurde mit dem 4. Quartal 2014 auf ein neues Hochrechnungsverfahren umgestellt und die Ergebnisse wurden bis 2004 revidiert. Die Änderung der Hochrechnung war aus mehreren Gründen notwendig. Zum einen musste das Gewichtungungsverfahren des Mikrozensus an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden (wie z.B. Revision der Bevölkerungszahlen auf Basis der Registerzählung 2011, geänderte Gruppierung bei Staatsangehörigkeit entsprechend EU-Beitritten der vergangenen Jahre). Zum anderen wurde im Rahmen einer Non-Response-Analyse festgestellt, dass im Mikrozensus die Erwerbstätigen leicht überschätzt und die Nicht-Erwerbstätigen sowie die Arbeitslosen leicht unterschätzt waren. Mit dem neuen Hochrechnungsverfahren wird diese leichte Verzerrung unter Zuhilfenahme von Verwaltungsdaten ausgeglichen. Die Verwen-

Klammersetzung in den Tabellen

Bei der Mikrozensus-Wohnungserhebung werden Österreich-Werte mit einer Besetzung von hochgerechnet unter 6.000 Hauptwohnsitzwohnungen in Klammern gesetzt. Dies entspricht etwa einer Schwankungsbreite von rund einem Drittel des Wertes und die Werte gelten als stark zufallsbehaftet. Werte unter hochgerechnet 3.000 Wohnungen (ab einer Schwankungsbreite von zirka der Hälfte des Wertes) werden unterdrückt und mit (x) dargestellt – sie gelten als statistisch nicht mehr interpretierbar. Für die Bundesländer gelten beim Mikrozensus jeweils eigene Grenzen (stark zufallsbehaftet: Burgenland 2.000, Kärnten 3.000, Niederösterreich 7.000, Oberösterreich 7.000, Salzburg 3.000, Steiermark 6.000, Tirol 4.000, Vorarlberg 2.000, Wien 8.000; nicht mehr interpretierbar: Burgenland 1.000, Kärnten 1.000, Niederösterreich 3.000, Oberösterreich 3.000, Salzburg 1.000, Steiermark 3.000, Tirol 2.000, Vorarlberg 1.000, Wien 4.000).

In EU-SILC bezieht sich die Klammerung auf die Anzahl der Fälle, die der Tabelle ungewichtet zugrunde liegen. Sind in der Randverteilung weniger als 50 oder in der Zelle weniger als 20 Fälle vorhanden, wird geklammert. Zahlen, die auf Randverteilungen von weniger als 20 beruhen, werden nicht ausgewiesen. Bei Dezils-/Quartilsauswertungen (also etwa bei den Auswertungen zu den Wohnkosten) wird folgende Regel angewandt: Wenn weniger als 500 Fälle vorhanden sind, dann werden das unterste und das oberste Dezil (10%, 90%) geklammert, wenn weniger als 200 Fälle vorhanden sind, werden auch das erste und das dritte Quartil (25%, 75%) geklammert.

dung dieser zusätzlichen Verwaltungsdaten stellt eine methodische Neuerung dar, mit der die Datenqualität des Mikrozensus verbessert werden konnte.

Aufgrund dieser Änderungen kam es gegenüber früheren Publikationen zu leichten Niveaueverschiebungen. Mit der neuen Hochrechnung steigt die Zahl der Hauptmiet-Haushalte leicht an, während die in Hauseigentum wohnenden Haushalte etwas abnehmen. Die Mietkosten sind auf Basis der neuen Hochrechnung etwas geringer als auf Basis der alten Hochrechnung – diese Änderung zeigt sich sowohl auf Ebene der Wohnungen wie auch bei Betrachtung der Kosten pro Quadratmeter. Die Neuerung bei der Hochrechnung geht auch mit einer etwas geringeren Wohnfläche pro Haushalt einher.

Weitere Informationen zur neuen Hochrechnung im Mikrozensus sind in der [Mikrozensus-Standarddokumentation](#), in der [Methodenbeschreibung](#) „Die neue Hochrechnung des Mikrozensus“ sowie in den Ere-

requently Asked Questions („FAQ zur neuen Hochrechnung 2014 im Mikrozensus“) angeführt.

Stichprobenfehler

Da es sich bei beiden Datenquellen Mikrozensus und EU-SILC um Stichprobenerhebungen handelt, sind die hochgerechneten Werte Schwankungsbreiten unterworfen. Zur Kennzeichnung werden in den Tabellen jene Werte, die bestimmte statistische Fehlergrenzen unterschreiten, durch Klammersetzung

gekennzeichnet. Aus methodischen Gründen werden für die beiden Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet (siehe Box "Klammersetzung in den Tabellen").

Die nachfolgenden drei Tabellen geben einen Überblick über Grundlagen und Methodik der hier verwendeten Erhebungen und Datenquellen. Genauere Informationen sind den jeweiligen Standarddokumentationen (**Mikrozensus**, **EU-SILC** sowie **Baumaßnahmenstatistik**) sowie den Publikationen zu entnehmen.

Übersicht 29

Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung

Gegenstand der Statistik	Erwerbsstatistik, Haushalts- und Familienstatistik, Wohnstatistik
Grundgesamtheit	Wohnbevölkerung in Privathaushalten
	Wohnungserhebung: Hauptwohnsitzhaushalte (private Haushalte, in denen lt. Zentralem Melderegister mindestens eine Person hauptwohnsitzgemeldet ist)
Statistiktyp	Primärstatistische Stichprobenerhebung
Datenquellen/Erhebungsform	Kontinuierliche primärstatistische Haushaltserhebung (persönlich oder telefonisch)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Quartale und Jahre
Periodizität	Quartalsweise
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Verpflichtend
Zentrale Rechtsgrundlagen	EWStV, BGBl. II Nr. 111/2010
	Verordnung (EG) Nr. 577/98 idgF
	Verordnung (EG) Nr. 377/2008 idgF
	Verordnung (EU) Nr. 545/2014 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Bundesländer (NUTS 2)
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Endgültige Daten: t+80 Tage
Sonstiges	Änderung des Hochrechnungsverfahrens mit Q4 2014 sowie Revision der Ergebnisse Q1 2004 bis Q3 2014 im März 2015

Übersicht 30

EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)

Gegenstand der Statistik	Haushaltseinkommen und Lebensbedingungen nach Eurostat-Vorgaben, jährlich wechselnde Zusatzmodule
Grundgesamtheit	Wohnbevölkerung in Privathaushalten
Statistiktyp	Primärstatistische Stichprobenerhebung unter Einbeziehung von Verwaltungsdaten
Datenquellen/Erhebungsform	Primärstatistische Haushaltserhebung (persönlich oder telefonisch); integrierte Quer- und Längsschnitterhebung
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Jahre
Periodizität	Jährlich
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Freiwillig
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates EU VO (EG) Nr. 1177/2003, fünf ausführende Kommissions-Verordnungen und Verordnungen zu den jährlichen Modulen
	Verordnung des Bundesministers für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz über die Statistik der Einkommen und Lebensbedingungen (Einkommens- und Lebensbedingungen-Statistikverordnung – ELStV) BGBl. II Nr 277/2010
Tiefste regionale Gliederung	Österreich – eingeschränkt Bundesländer (NUTS 2)
Verfügbarkeit der Ergebnisse	vorläufige Ergebnisse t + 9 Monate, endgültige Daten t +12 Monate

Übersicht 31

Baumaßnahmenstatistik

Gegenstand der Statistik	Bautätigkeit: Bewilligungen und Fertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen nach Ausstattungs- sowie generellen Bauvorhabensmerkmalen
Grundgesamtheit	alle in einem Berichtszeitraum bewilligten und fertiggestellten Gebäude und Wohnungen
Statistiktyp	Sekundärstatistik (Statistik, die auf Register- bzw. Verwaltungsdaten beruht)
Datenquellen/Erhebungsform	Gebäude- und Wohnungsregister
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Bewilligungen: 2005 bis 2014 Fertigstellungen: 2005 bis 2013
Periodizität	Bewilligungen: quartalsweise Fertigstellungen: jährlich
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	verpflichtend (die Wartung der Registerinhalte ist verpflichtend für Gemeinden, Bezirkshauptmannschaften)
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung (EG) Nr. 1165/98 idgF des Rates über Konjunkturstatistiken, Gebäude- u. Wohnungsregistergesetz, BGBl. I Nr. 9/2004 idF BGBl. I Nr. 125/2009, BGBl. I Nr. 1/2013
Tiefste regionale Gliederung	Bundesländer für aufgeschätzte Ergebnisse,
	Gemeinden für nicht aufgeschätzte Ergebnisse
Verfügbarkeit der Ergebnisse	aufgeschätzte Ergebnisse: EU-Meldung: t + 90 Tage, Veröffentlichung: t + 110 Tage,
	nicht aufgeschätzte Ergebnisse (kaum mehr Nachmeldetätigkeit verifizierbar): t + 3,5 bis 4 Jahre
	sonstige planmäßige Revisionen: derzeit jährlich

9 Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise

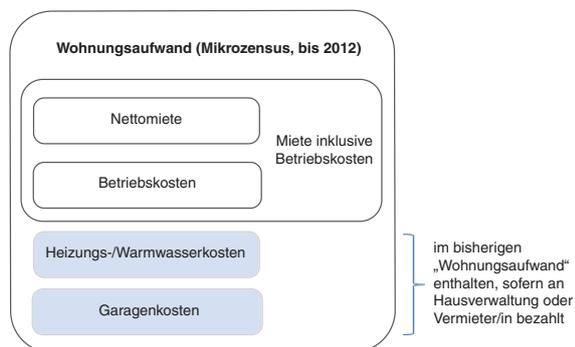
Ein zentrales Thema der vorliegenden Publikation – Wohnkosten und finanzielle Aspekte des Wohnens – wird auf Grundlage von zwei Stichprobenerhebungen behandelt. Die Mikrozensus-Wohnungserhebung liefert die Basis für Mietkosten (sowie Betriebskosten) von Hauptmietwohnungen. EU-SILC dient als Datengrundlage für die Darstellung der gesamten Wohnkosten (inklusive Energiekosten und etwaiger Zinszahlungen für Wohnraum) sowie für ein eigenes Kapitel zum Thema „Energiekosten“.

Die beiden Erhebungen verfolgen unterschiedliche Zielsetzungen und werden unter verschiedenen (auch rechtlichen) Rahmenbedingungen erhoben. Daher bieten sie unterschiedliche Möglichkeiten, die Wohnkosten für verschiedene Wohnsegmente und soziale Gruppen darzustellen. Die vorliegende Publikation hat den Anspruch diese Unterschiede bestmöglich zu nutzen, um zum Thema Wohnkosten umfassend und fundiert informieren zu können.

In den bisherigen Publikationen der Mikrozensus-Wohnungserhebung wurden die für alle Hauptmietwohnungen erfassten Wohnkosten als „Wohnungsaufwand“ publiziert (Grafik 40). Dieser umfasste neben dem („reinen“) Mietzins und den Betriebskosten auch andere Positionen. Heizungs- bzw. Warmwasserkosten sowie Garagenkosten konnten ebenfalls enthalten sein, sofern diese über die Hausverwaltung oder die Vermieterin/den Vermieter bezahlt wurden.

Grafik 40
Wohnungsaufwand (Mikrozensus-Wohnungserhebung, bis 2012)

Housing costs of rented dwellings (Microcensus, until 2012)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Mit der Publikation „Wohnen 2013“ wurde die Berechnung und Veröffentlichung der auf dem Mikrozensus basierten Wohnkosten geändert. Während der „Wohnungsaufwand“ für einen Teil der Hauptwohnsitzwohnungen auch Heizungs-/Warmwasserkosten sowie

Garagenkosten enthielt, werden nunmehr jene Positionen angeführt, die für alle Hauptmietwohnungen zur Verfügung stehen (Grafik 41):

- Betriebskosten
- Nettomiete: Miete ohne Betriebskosten
- Miete inklusive Betriebskosten: Nettomiete plus Betriebskosten

Alle Positionen enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer. Sie können für alle Hauptmietwohnungen insgesamt sowie für die einzelnen Hauptmietsegmente (Genossenschafts-, Gemeinde- sowie andere Hauptmietwohnungen) angegeben werden.

Die Betriebskosten enthalten alle von den Haushalten an die Hausverwaltung oder die Vermieterin/den Vermieter abgerechneten und bezahlten Kosten. Diese umfassen alle im Rahmen der Hausbetriebskosten verrechenbare Ausgaben im Bereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), inklusive Kosten für Verwaltung, Müllabfuhr und öffentliche Abgaben – siehe auch „Betriebskosten“ im Glossar.

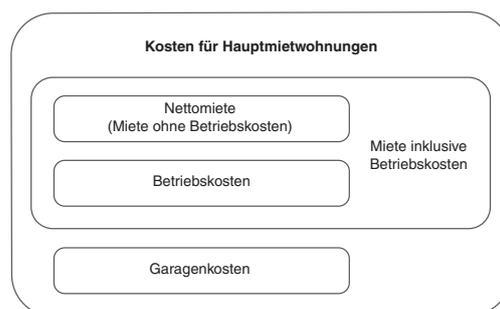
Die Position „Miete inklusive Betriebskosten“ entspricht dem bisher angeführten „Wohnungsaufwand“, unter Abzug der ev. enthaltenen Heizungs-/Warmwasserkosten sowie Garagenkosten.

Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze werden in der vorliegenden Publikation sowie dem [Tabellenband](#) für jene Haushalte in Hauptmiete gesondert angegeben, für die derartige Kosten anfallen.

Im Rahmen der Erhebung der Wohnkosten im Mikrozensus werden bei Folgebefragungen während des Interviews Fehlermeldungen verwendet. Diese scheinen dann auf, wenn sich die Angaben vom Vorquar-

Grafik 41
Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung, seit 2013)

Housing costs of rented dwellings (Microcensus, since 2013)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

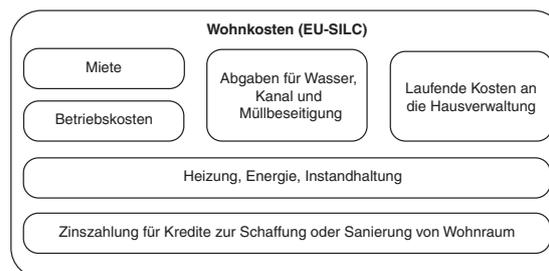
tal deutlich unterscheiden und dienen der Qualitätssicherung (Details dazu sind im Handbuch „Erläuterungen Mikrozensus 2015“ dokumentiert).

In der Erhebung EU-SILC sollen sämtliche Wohnkosten erfasst werden, d.h. alle Zahlungen, die das Recht eines Haushalts zur Nutzung der Wohnung begründen sowie bei der Nutzung wohnbezogen anfallen (Grafik 42). Dabei werden für alle Rechtsverhältnisse die Energiekosten der Wohnung, etwaige Kosten der Wohnraumbeschaffung und Instandhaltungskosten erhoben. Als Kosten der Wohnraumbeschaffung werden hier die Zinszahlungen von etwaigen Wohnkrediten verstanden. Die Instandhaltungskosten (d.h. Instandhaltungskosten, die zusätzlich zu den über die Hausverwaltung/Vermieter/in abgerechneten Kosten direkt durch die Bewohner/-innen getragen werden) werden auf Basis der Konsumerhebung hinzugeschätzt. Bei Mietwohnungen kommen die jeweiligen Miet- und Betriebskosten hinzu. Bei Eigentümern werden die Gebühren

ren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung erfasst, für Eigentumswohnungen werden die laufenden Kosten an die Hausverwaltung erhoben.

Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten nach EU-Skala äquivalisiert.

Grafik 42
Wohnkosten bei allen Rechtsverhältnissen (EU-SILC)
 Housing costs (EU-SILC)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC.

10 Weiterführende Informationen

Zu den in der vorliegenden Publikation verwendeten Datenquellen werden an dieser Stelle gesammelt weiterführende Informationen und Links angeführt, die sowohl inhaltlich wie auch methodisch von Interesse sind. Dies sind u.a. die Fragebögen der beiden Erhebungen Mikrozensus sowie EU-SILC, die Erläuterungen für Erhebungspersonen sowie die Standarddokumentationen aller drei Datenquellen.

Fragebögen

- Fragebogen „[Mikrozensus](#)“
- Fragebogen „[EU-SILC 2014](#)“

Erläuterungen für Erhebungspersonen

Zusätzlich zum Fragebogen stehen sowohl beim Mikrozensus wie auch bei EU-SILC den Erhebungspersonen Erläuterungen zu den einzelnen Fragen zur Verfügung. Diese werden im Rahmen der Datenerhebung verwendet und stellen eine wichtige Referenz während der Erhebungsphase dar. Beim Mikrozensus liegen diese in Form eines eigenen Handbuchs „[Erläuterungen Mikrozensus](#)“ vor. Bei EU-SILC sind die Erläuterungen Bestandteil des Dokumentes zur Datenerhebung („[EU-SILC 2014](#)“).

Tabellenband „Wohnen 2014“

Ergänzend zur vorliegenden Publikation erscheint auf der Website von Statistik Austria ein [Tabellenband](#), der Detailtabellen zu den zwei zentralen Datenquellen

– Mikrozensus sowie EU-SILC – umfasst. Darin enthalten sind Merkmale der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie der wohnspezifische Teil von EU-SILC. Ein Glossar mit den wichtigsten Begriffen und Definitionen ist ebenfalls enthalten.

Standard-Dokumentationen

Zu allen verwendeten Datenquellen liegen umfassende Dokumentationen der Methodik vor. Diese

Standard-Dokumentationen enthalten neben allgemeinen Informationen zum Ziel und Zweck der Erhebung sowie zu den Rechtsgrundlagen auch Informationen zu Grundgesamtheit und Stichprobe, Datenerhebung, Datenaufarbeitung sowie zu qualitätssichernden Maßnahmen. Die Standard-Dokumentation zum [Mikrozensus](#) enthält umfassende Informationen zur Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung. Dokumentationen zu [EU-SILC](#) sowie der [Baumaßnahmenstatistik](#) sind ebenfalls im Internet abrufbar.

Neue Hochrechnung des Mikrozensus

Informationen zur neuen Hochrechnung im Mikrozensus können in der [Mikrozensus-Standarddokumentation](#), in der [Methodenbeschreibung](#) „Die neue Hochrechnung des Mikrozensus“ sowie in den [Frequently Asked Questions](#) („FAQ zur neuen Hochrechnung 2014 im Mikrozensus“) abgerufen werden.

STATcube

Längere Zeitreihen sowie individuelle Auswertungen können kostenfrei über die Statistische Datenbank [STATcube](#) abgerufen werden. Darin enthalten sind u.a. Daten aus der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie der Baumaßnahmenstatistik.

Website „Wohnen“

Die Website von Statistik Austria („Menschen und Gesellschaft/Wohnen“) bietet einen aktuellen Überblick zum Thema „[Wohnen](#)“ und basiert auf den hier verwendeten Datenquellen (Mikrozensus-Wohnungserhebung, EU-SILC, Baumaßnahmenstatistik) sowie auf der Gebäude- und Wohnungszählung. Weitere Informationen zu [EU-SILC](#) werden im Bereich „Menschen und Gesellschaft/Soziales/Armut und soziale Eingliederung“ angeboten.

11 Quellenverzeichnis

STATISTIK AUSTRIA (2013): Census 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung. Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung. Wien: STATISTIK AUSTRIA.

http://www.statistik.at/web_de/dynamic/services/publikationen/7/publdetail?id=7&listid=7&detail=674

STATISTIK AUSTRIA (2014): Wohnen 2013 – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien: STATISTIK AUSTRIA.

http://www.statistik.at/web_de/dynamic/statistiken/wohnen/publdetail?id=7&listid=7&detail=476

STATISTIK AUSTRIA (2013): Wohnen 2012 – Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt. Wien: STATISTIK AUSTRIA.

http://www.statistik.at/web_de/dynamic/services/publikationen/7/publdetail?id=7&listid=7&detail=572

Zucha, Vlasta, Heuberger, Richard (2014): Toward harmonisation of survey questions on housing. Paper für die European Conference on Quality in Official Statistics, Wien, 2-5. Juni 2014

http://www.q2014.at/fileadmin/user_upload/Q2014_paper_zucha_heuberger.docx



Tabelle 1

Rechtsverhältnis nach Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags

Tenure status of dwellings (main residences) by size of community, provinces, construction period, equipment category, persons per household, type of household, duration of contract and temporary rental agreement

Merkmale	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Rechtsverhältnis					
		Hauseigentum	Wohnungseigentum	Gemeindewohnung	Genossenschaftswohnung	andere Hauptmiete	sonstige
		in %					
Insgesamt	3.768,9	38,7	10,9	7,7	16,1	16,8	9,7
Gemeindegrößenklasse							
Wien	876,9	6,1	13,7	24,5	19,4	31,9	4,4
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	340,9	11,9	21,3	4,1	27,7	30,1	4,9
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	623,5	30,7	14,5	4,6	26,3	15,2	8,7
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.927,6	60,8	6,7	1,8	9,3	8,1	13,3
Bundesland							
Burgenland	119,6	70,2	2,9	(1,0)	13,4	3,7	8,7
Kärnten	245,4	52,0	6,7	3,8	17,7	10,0	9,8
Niederösterreich	696,9	56,1	7,5	3,4	13,9	7,7	11,4
Oberösterreich	607,4	45,3	7,2	(1,0)	21,8	9,9	14,9
Salzburg	231,0	36,9	15,9	1,4	15,0	19,1	11,6
Steiermark	525,1	47,0	11,7	3,4	13,2	15,7	9,0
Tirol	308,8	40,4	16,7	3,8	9,9	17,4	11,8
Vorarlberg	157,8	43,6	16,8	2,2	9,5	19,9	8,0
Wien	876,9	6,1	13,7	24,5	19,4	31,9	4,4
Bauperiode							
vor 1919	567,1	30,4	5,8	1,3	2,3	45,9	14,2
1919 bis 1944	262,9	30,8	3,2	20,9	14,8	20,2	10,0
1945 bis 1960	430,6	35,6	5,6	15,3	14,9	15,1	13,4
1961 bis 1970	544,1	35,8	11,2	12,8	15,4	11,9	13,0
1971 bis 1980	556,5	41,0	15,8	8,0	13,5	10,1	11,6
1981 bis 1990	411,5	46,8	14,9	6,0	17,0	7,8	7,5
1991 bis 2000	459,4	45,6	15,1	3,3	23,1	9,2	3,8
2001 und später	536,8	42,0	12,5	1,6	29,0	11,4	3,5
Ausstattungskategorie							
Kategorie A	3.501,9	39,1	11,3	7,8	16,3	16,1	9,3
Kategorie B	217,1	38,3	7,2	6,6	15,4	17,5	15,0
Kategorie C	8,8	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
Kategorie D	41,1	(x)	(x)	(x)	(x)	75,5	(11,5)
Haushaltsgröße							
1 Person	1.395,3	19,7	13,4	10,1	20,5	21,8	14,4
2 Personen	1.123,1	41,8	11,0	6,7	14,9	15,6	10,0
3 Personen	567,7	53,1	8,7	5,6	13,8	14,1	4,7
4 Personen	443,2	59,3	8,9	5,4	11,4	10,8	4,1
5 und mehr Personen	239,5	61,4	5,3	8,3	10,7	10,9	3,4
Familienhaushalte							
Einfamilienhaushalte	2.243,3	50,1	9,8	6,4	13,9	12,9	6,9
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	929,4	45,0	11,0	5,8	13,8	13,9	10,6
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	1.039,7	58,3	8,6	5,8	12,3	11,1	3,8
Vater mit Kind(-ern)	44,1	54,7	(8,7)	(x)	(10,7)	14,5	(7,4)
Mutter mit Kind(-ern)	230,1	33,2	10,1	12,2	21,8	16,9	5,9
Mehrfamilienhaushalte	63,6	73,0	(x)	(x)	(5,4)	11,3	(x)
Nichtfamilienhaushalte							
Einpersonenhaushalte	1.395,3	19,7	13,4	10,1	20,5	21,8	14,4
bis unter 30 Jahre	180,1	4,4	8,4	10,2	27,8	36,9	12,3
30 bis unter 60 Jahre	617,4	18,6	14,4	9,8	21,6	28,1	7,5
60 und mehr Jahre	597,8	25,5	13,9	10,4	17,1	10,8	22,2
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	66,7	16,0	(6,9)	(5,8)	9,8	49,6	12,0
Mietvertragsdauer ¹⁾							
bis unter 2 Jahre	300,5	.	.	10,5	28,2	61,3	.
2 bis unter 5 Jahre	347,7	.	.	13,7	36,5	49,8	.
5 bis unter 10 Jahre	290,1	.	.	18,3	46,1	35,6	.
10 bis unter 20 Jahre	267,6	.	.	24,5	45,9	29,6	.
20 bis unter 30 Jahre	123,1	.	.	25,9	43,3	30,8	.
30 Jahre und länger	203,2	.	.	30,3	42,0	27,6	.
Befristung des Mietvertrags ²⁾							
befristet	286,9	.	.	2,8	8,5	88,7	.
unbefristet	1.246,2	.	.	22,7	46,8	30,5	.

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - 1) Hauptmietwohnungen, ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - 2) Hauptmietwohnungen. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 2

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete, Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags

Average housing costs of rented dwellings per dwelling and square metre by type of rent, size of community, provinces, construction period, equipment category, persons per household, type of household, duration of contract and temporary rental agreement

Merkmale	Hauptmietwohnungen ¹⁾ in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
		∅							
Insgesamt	1.522,1	465,3	6,9	338,0	5,0	128,4	2,0	30,5	39,7
Art der Hauptmiete									
Gemeindewohnung	288,8	371,8	6,1	236,8	3,9	135,6	2,3	38,5	37,1
Genossenschaftswohnung	603,7	432,9	6,2	310,7	4,4	122,8	1,8	29,9	38,2
andere Hauptmiete	629,6	539,1	8,0	410,7	6,1	130,5	2,0	27,4	46,4
Gemeindegrößenklasse									
Wien	659,7	484,0	7,2	339,1	5,0	145,2	2,2	34,0	57,7
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	209,9	486,0	7,9	359,7	5,8	127,3	2,1	28,8	40,3
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	285,5	434,4	6,5	318,2	4,7	117,5	1,8	29,7	33,0
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	367,0	443,7	6,2	339,2	4,7	106,9	1,5	25,8	27,8
Bundesland									
Burgenland	21,6	401,7	5,1	308,2	3,9	94,9	1,2	25,1	18,2
Kärnten	76,6	377,4	5,6	277,2	4,1	101,2	1,5	28,7	33,2
Niederösterreich	172,5	443,3	6,2	319,6	4,4	125,8	1,8	31,1	26,4
Oberösterreich	196,8	438,8	6,5	326,0	4,8	114,5	1,7	27,7	35,5
Salzburg	81,9	526,6	8,4	401,3	6,3	126,7	2,1	26,1	33,8
Steiermark	167,8	422,2	6,6	310,6	4,8	113,4	1,8	29,0	31,6
Tirol	95,6	499,1	7,6	389,7	6,0	110,8	1,7	24,4	36,7
Vorarlberg	49,7	540,1	7,8	431,2	6,2	110,8	1,6	22,1	37,9
Wien	659,7	484,0	7,2	339,1	5,0	145,2	2,2	34,0	57,7
Bauperiode									
vor 1919	278,8	512,8	7,3	376,0	5,3	138,4	2,0	31,5	53,4
1919 bis 1944	145,5	379,3	6,4	263,8	4,3	116,8	2,0	34,7	37,4
1945 bis 1960	193,3	367,8	6,3	256,3	4,3	113,0	2,0	33,9	29,9
1961 bis 1970	216,5	402,1	6,5	279,5	4,5	123,5	2,0	33,2	31,3
1971 bis 1980	174,4	456,3	6,7	323,2	4,8	134,3	2,0	31,1	38,7
1981 bis 1990	126,4	519,6	7,2	376,9	5,2	143,3	2,0	28,5	41,5
1991 bis 2000	162,1	509,6	7,3	380,6	5,5	130,0	1,9	26,7	41,1
2001 und später	225,1	550,9	7,5	424,6	5,8	127,4	1,8	24,7	41,9
Ausstattungskategorie									
Kategorie A	1.399,1	479,8	7,1	349,7	5,1	131,2	2,0	30,1	40,1
Kategorie B	85,2	338,4	5,3	240,5	3,8	100,5	1,6	32,1	28,5
Kategorie C	(5,0)	(209,7)	(4,9)	(126,8)	(2,9)	(86,0)	(2,1)	(44,0)	.
Kategorie D	32,7	212,8	5,7	126,9	3,4	87,2	2,3	43,8	(x)
Haushaltsgröße									
1 Person	724,0	392,8	6,9	281,9	5,0	112,0	2,0	31,4	35,6
2 Personen	415,5	489,8	6,9	355,5	5,0	135,6	1,9	30,6	42,0
3 Personen	189,2	551,4	7,0	407,9	5,1	144,5	1,9	28,6	43,6
4 Personen	122,2	592,1	6,9	437,8	5,1	155,3	1,9	28,8	40,5
5 und mehr Personen	71,3	612,8	6,8	449,5	4,9	165,0	1,9	29,1	42,4
Familienhaushalte									
Einfamilienhaushalte	741,9	524,8	6,8	383,2	4,9	142,8	1,9	29,9	42,3
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	309,9	490,9	6,8	355,1	4,9	137,2	1,9	31,1	43,2
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	302,9	569,3	6,9	420,7	5,0	149,7	1,9	28,6	42,8
Vater mit Kind(-ern)	12,8	493,2	6,5	345,7	4,6	148,1	2,0	32,3	(40,3)
Mutter mit Kind(-ern)	116,4	502,4	6,7	364,7	4,8	139,0	1,9	29,7	37,9
Mehrfamilienhaushalte	13,1	538,6	6,7	370,7	4,6	167,9	2,1	31,7	(38,2)
Nichtfamilienhaushalte									
Einpersonenhaushalte	724,0	392,8	6,9	281,9	5,0	112,0	2,0	31,4	35,6
bis unter 30 Jahre	133,7	405,1	7,9	304,9	5,9	101,5	2,0	27,0	34,3
30 bis unter 60 Jahre	363,6	415,3	7,3	303,5	5,3	112,9	2,0	29,8	36,7
60 und mehr Jahre	226,6	349,2	5,8	233,7	3,9	116,7	2,0	36,6	34,6
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	43,1	636,7	8,8	493,0	6,7	145,4	2,1	25,9	(41,3)

Tabelle 2

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete, Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags (Schluss)

Average housing costs of rented dwellings per dwelling and square metre by type of rent, size of community, provinces, construction period, equipment category, persons per household, type of household, duration of contract and temporary rental agreement

Merkmale	Hauptmietwohnungen ¹⁾ in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
		Ø							
Mietvertragsdauer²⁾									
bis unter 2 Jahre	298,4	529,4	8,4	407,7	6,4	123,1	2,0	25,3	40,5
2 bis unter 5 Jahre	345,7	516,0	7,7	391,2	5,8	126,1	2,0	26,8	39,0
5 bis unter 10 Jahre	288,3	474,2	7,0	347,8	5,1	127,5	1,9	28,9	39,7
10 bis unter 20 Jahre	266,3	426,9	6,3	298,8	4,4	129,5	2,0	32,8	39,3
20 bis unter 30 Jahre	121,6	417,9	5,7	283,2	3,8	135,7	1,9	35,4	45,4
30 Jahre und länger	200,9	349,4	4,8	214,0	2,9	136,0	1,9	41,1	36,4
Befristung des Mietvertrags									
befristet	285,1	589,5	9,2	463,2	7,1	128,2	2,1	23,6	44,8
unbefristet	1.237,0	436,6	6,4	309,2	4,5	128,5	1,9	32,1	39,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - 1) Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - 2) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 3

Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1.000 für 95% Konfidenzintervall

Sampling error of extrapolated dwellings (main residences) in 1 000 for the 95% confidence interval

Hauptwohnsitzwohnungen in 1.000	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
	± in %									
1	81,6	45,6	56,3	90,1	85,8	56,1	80,4	62,4	45,3	97,0
2	57,7	32,1	39,7	63,6	60,6	39,6	56,8	44,0	31,9	68,5
3	47,1	26,1	32,3	51,9	49,4	32,3	46,3	35,9	26,0	55,9
4	40,8	22,5	28,0	44,9	42,8	27,9	40,1	31,0	22,4	48,4
5	36,5	20,0	25,0	40,2	38,2	24,9	35,8	27,7	20,0	43,3
6	33,3	18,2	22,7	36,6	34,9	22,7	32,7	25,3	18,2	39,5
7	30,8	16,8	21,0	33,9	32,3	20,9	30,2	23,3	16,8	36,5
8	28,8	15,6	19,6	31,7	30,1	19,5	28,2	21,8	15,6	34,2
9	27,2	14,7	18,4	29,8	28,4	18,4	26,6	20,5	14,7	32,2
10	25,8	13,9	17,5	28,3	26,9	17,4	25,2	19,4	13,9	30,5
20	18,2	9,3	12,1	19,9	18,9	12,0	17,6	13,5	9,5	21,5
30	14,8	7,2	9,6	16,1	15,3	9,6	14,3	10,8	7,5	17,4
40	12,8	5,9	8,2	13,8	13,1	8,1	12,2	9,2	6,2	15,0
50	11,5	4,9	7,1	12,3	11,6	7,0	10,8	8,1	5,3	13,3
60	10,5	4,1	6,3	11,1	10,5	6,2	9,8	7,2	4,6	12,1
70	9,7	3,4	5,7	10,2	9,6	5,6	8,9	6,5	4,0	11,1
80	9,0	2,9	5,2	9,5	8,9	5,1	8,3	6,0	3,6	10,3
90	8,5	2,3	4,7	8,9	8,3	4,6	7,7	5,5	3,1	9,7
100	8,1	1,7	4,3	8,3	7,8	4,2	7,2	5,1	2,7	9,1
200	5,6		1,7	5,4	5,0	1,5	4,5	2,6		6,0
300	4,5			3,9	3,5		3,0			4,5
400	3,9			2,9	2,5		1,9			3,6
500	3,4			2,1	1,6					2,9
600	3,1			1,3						2,2
700	2,8									1,7
800	2,6									
900	2,4									
1.000	2,2									
2.000	1,2									
3.000	0,7									

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2014. - Lesebeispiel: Für 60.000 Wohnungen in der hochgerechneten Stichprobe liegt der tatsächliche Wert in Österreich mit 95%iger statistischer Sicherheit zwischen 53.700 und 66.300.

Tabelle 4

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)

Share of housing costs by age, sex, size of community, provinces, nationality, educational attainment, household type, tenure status, income group and target group Europe 2020 (persons)

Merkmale	Personen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	8.403	6	9	14	23	34	18
Alter							
Bis 19 Jahre	1.751	6	10	15	23	34	19
20 bis 39 Jahre	2.055	6	9	16	24	39	20
40 bis 64 Jahre	3.098	6	8	13	21	33	17
65 Jahre und älter	1.500	6	9	14	22	32	18
Männer (ab 20 Jahren)							
Zusammen	3.213	6	8	13	21	32	17
20 bis 39 Jahre	1.030	6	9	14	23	37	19
40 bis 64 Jahre	1.533	6	8	13	21	31	17
65 Jahre und älter	650	6	9	13	19	27	16
Frauen (ab 20 Jahren)							
Zusammen	3.440	6	9	14	23	36	19
20 bis 39 Jahre	1.025	6	10	17	25	40	21
40 bis 64 Jahre	1.564	6	8	13	21	34	17
65 Jahre und älter	850	6	10	15	24	35	20
Gemeindegroßenklasse							
Wien	1.733	9	13	20	30	44	24
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	663	8	12	19	29	45	25
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	1.380	7	10	16	23	34	19
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	4.626	5	8	11	18	28	15
Bundesland							
Burgenland	281	(6)	7	11	16	(24)	13
Kärnten	512	6	9	13	22	31	18
Niederösterreich	1.620	6	8	13	19	29	16
Oberösterreich	1.416	6	8	12	20	30	16
Salzburg	517	5	8	15	24	35	19
Steiermark	1.208	5	8	13	21	32	17
Tirol	742	6	9	13	20	33	17
Vorarlberg	374	6	9	16	23	35	20
Wien	1.733	9	13	20	30	44	24
Staatsbürgerschaft							
Österreich	7.344	6	8	13	21	31	17
darunter eingebürgert (Nicht EU/EFTA)	316	(8)	13	19	27	(40)	23
Nicht Österreich	1.060	9	15	22	33	60	29
darunter EU/EFTA	482	9	13	21	36	73	30
Höchster Bildungsabschluss							
Max. Pflichtschule	1.616	6	9	16	24	39	20
Lehre/mittlere Schule	3.435	6	9	13	21	31	17
Matura	1.080	6	9	13	23	40	20
Universität	970	5	8	13	22	34	18
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1.542	6	10	14	21	30	17
Alleinlebende Männer	133	(9)	12	19	26	(37)	22
Alleinlebende Frauen	293	(10)	15	22	31	(40)	25
Mehrpersonenhaushalt	1.116	6	9	12	18	25	15
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	6.861	6	9	14	23	35	19
darunter alleinlebende Männer	494	9	15	24	36	54	29
darunter alleinlebende Frauen	472	10	17	26	40	62	32
darunter Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	1.980	5	7	11	18	28	16
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	341	12	16	25	39	55	31
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.519	6	8	12	19	26	15
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.329	6	9	13	19	29	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	727	6	9	16	24	33	18
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.954	5	7	10	15	21	13
Wohnungseigentum	849	7	10	13	19	27	16
Gemeindewohnung	580	11	15	21	31	41	24
Genossenschaftswohnung	1.104	12	15	21	29	40	25
andere Hauptmiete	1.330	13	18	25	37	56	31
sonstige	586	2	5	10	17	26	14

Tabelle 4

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen) (Schluss)

Share of housing costs by age, sex, size of community, provinces, nationality, educational attainment, household type, tenure status, income group and target group Europe 2020 (persons)

Merkmale	Personen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.185	12	21	33	51	84	40
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.391	7	9	14	20	27	16
hoch (≥ 180% des Medians)	828	3	5	7	10	14	8
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	1.609	11	18	29	43	73	35
darunter armutsgefährdet	1.185	12	21	33	51	84	40
darunter in Haushalt mit keiner/ sehr niedriger Erwerbsintensität	585	10	16	28	43	58	32
darunter erheblich materiell depriviert	336	(14)	19	28	40	(48)	32

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Bildung: nur Personen ab 16 Jahre. - Definitionen siehe Glossar. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 5

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)

Share of housing costs by tenure status, size of community, provinces, household type, income group and target group Europe 2020 (households)

Merkmale	Haupt- wohnsitz- wohnungen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.762	6	10	16	26	40	21
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.446	6	8	11	17	24	14
Wohnungseigentum	425	7	10	14	23	33	19
Gemeindewohnung	300	(12)	17	22	33	(44)	26
Genossenschaftswohnung	573	12	17	23	32	43	26
andere Hauptmiete	682	14	19	27	40	61	34
sonstige	338	2	5	11	17	29	15
Gemeindegrößenklasse							
Wien	875	10	14	22	32	48	27
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	340	(9)	13	22	34	(54)	28
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	638	7	11	17	27	39	22
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.909	6	8	13	21	33	17
Bundesland							
Burgenland	119	(5)	8	12	19	(28)	15
Kärnten	245	(6)	10	16	26	(37)	20
Niederösterreich	696	6	9	14	22	34	18
Oberösterreich	606	6	9	14	23	37	19
Salzburg	231	(5)	10	17	28	(44)	22
Steiermark	524	6	10	16	25	40	20
Tirol	308	(6)	9	14	24	(37)	19
Vorarlberg	158	(6)	10	18	26	(41)	22
Wien	875	10	14	22	32	48	27
Haushalte mit Pension							
Zusammen	947	7	10	16	24	33	19
Alleinlebende Männer	133	(9)	12	19	26	(37)	22
Alleinlebende Frauen	293	(10)	15	22	31	(40)	25
Mehrpersonenhaushalt	521	6	9	13	18	25	15
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.815	6	10	16	27	42	22
darunter alleinlebende Männer	494	9	15	24	36	54	29
darunter alleinlebende Frauen	472	10	17	26	40	62	32
darunter Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	819	6	8	12	20	31	17
Haushalte mit Kindern							
Einelterenhaushalt	131	(12)	16	25	39	(55)	30
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	450	6	8	12	19	27	15
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	318	6	9	13	19	28	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	131	(6)	10	16	24	(34)	19
Haushalte mit ...							
männlichem Hauptverdiener	2.411	6	9	14	22	34	19
weiblicher Hauptverdienerin	1.351	8	12	21	32	48	26
Haushaltsgröße							
1 Person	1.392	10	15	24	35	53	29
2 Personen	1.121	6	9	14	21	32	18
3 Personen	567	6	8	13	20	29	16
4 Personen	457	6	8	12	18	28	15
5 und mehr Personen	226	(5)	8	12	20	(29)	16
Haushalte mit ...							
ausländischem Mitglied	285	(11)	16	23	33	(48)	28
Eingebürgerten	150	(8)	(13)	20	(31)	(50)	26
Behinderung	316	(7)	11	19	31	(45)	24
Langzeitarbeitslosigkeit	162	(10)	(16)	26	(42)	(55)	30
hauptsächlich Sozialleistungen	418	9	16	25	37	53	29
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	601	13	25	39	56	100	44
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.784	7	10	16	23	31	18
hoch (≥ 180% des Medians)	377	4	5	7	11	15	9
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	786	12	21	33	50	86	39
darunter armutsgefährdet	601	13	25	39	56	100	44
darunter in Haushalt mit keiner/ sehr niedriger Erwerbsintensität	270	(14)	22	33	48	(65)	37
darunter erheblich materiell depriviert	168	(15)	21	31	42	(55)	34

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2014. - Definitionen siehe Glossar. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.