

DIGITALES ARCHIV

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

Periodical Part

Wohnen / herausgegeben von Statistik Austria ; 2020

Provided in Cooperation with:

Statistik Austria, Wien

Reference: Wohnen / herausgegeben von Statistik Austria ; 2020 (2021).

<http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?>

[IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=126115.](http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=126115)

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/11159/6145>

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.



Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Mitglied der





WOHNEN

Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik

Herausgegeben von STATISTIK AUSTRIA



Die Informationsmanager

Wien 2021

Impressum

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 1 711 28-7728

zur Verfügung.

Herausgeber und Hersteller

STATISTIK AUSTRIA
Bundesanstalt Statistik Österreich
1110 Wien
Guglgasse 13

Für den Inhalt verantwortlich

Katrin Schöber MA
Tel.: +43 (1) 711 28-7328
e-mail: Katrin.Schoeber@statistik.gv.at

Honja Hama MSc, Mag. Richard Heuberger, Stefan Hofbauer MSc, Kurt Vollmann, Dipl.-Ing. Mag. Marlene Weinauer

Umschlagfoto

iofoto@www.fotolia.de

Kommissionsverlag

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

ISBN 978-3-903264-83-0

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: 20-1782-19

Verkaufspreis: € 19,00

Wien 2021

Vorwort

Auf Basis wissenschaftlich hochwertiger Statistiken und Analysen zeichnet Statistik Austria ein umfassendes und objektives Bild der österreichischen Gesellschaft und Wirtschaft. Mit den Zahlen und Daten liefert Statistik Austria die Grundlage für eine faktenorientierte öffentliche Debatte, die empirische Forschung und evidenzbasierte Entscheidungen in Gesellschaft, Politik und Wirtschaft, etwa zu den Herausforderungen und Weichenstellungen am Arbeitsmarkt, im Bildungswesen, der Sozial- und Wirtschaftspolitik.

Die themenorientierte Publikation „Wohnen“ gibt einen Überblick zu Daten der Wohnstatistik, die bei Statistik Austria zur Verfügung stehen. Die Publikation enthält zentrale Daten und Ergebnisse zur Wohnungsversorgung, zur Wohnqualität sowie zu den Miet- und Wohnkosten, die von österreichischen Haushalten getragen werden. Die Immobilienpreisstatistik behandelt die Art der verkauften Wohnimmobilien sowie die Veränderung der Kaufpreise. Die Baumaßnahmenstatistik erfasst die bewilligten und fertiggestellten Wohnungen sowie die Wohnungsabgänge.

Die Inhalte werden in übersichtlichen Tabellen und 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, zu den zwei zentralen Datenquellen dieser Veröffentlichung: Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC.



Prof. Dr. Tobias Thomas

Fachstatistischer Generaldirektor der STATISTIK AUSTRIA

Wien, im Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	9
Zusammenfassung	13
Summary	16
1 Einleitung	21
2 Wohnungsbestand	24
3 Wohnsituation	27
3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte	27
3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße	30
3.3 Wohnungsausstattung	34
3.4 Wohnungsüberbelag	37
3.5 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen	40
4 Wohnkosten	43
4.1 Mietkosten	43
4.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile	51
4.3 Energiekosten	60
5 Ankauf von Wohnraum	66
5.1 Häuserpreisindex	67
5.2 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum	71
6 Wohnungs- und Gebäudeerrichtung, Wohnungsabgänge	73
6.1 Bewilligungen	73
6.2 Fertigstellungen	75
6.3 Wohnungsabgänge	77
7 Modellierung der Mietpreise	79
7.1 Hedonischer Ansatz	79
7.2 Modellierung: Grundmodell Mikrozensus 2020	79
7.3 Erweiterte Modellierung: Mikrozensus 2011 bis 2020	82
7.4 Ausblick	83
8 Glossar	85
9 Methodische Hinweise	97
9.1 Konzepte und Begriffe	97
9.2 Hochrechnung	97
9.3 Stichprobenfehler	97
9.4 Preisindizes	98
9.5 Basisinformationen	99
10 Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise	101
11 Weiterführende Informationen	103
12 Quellenverzeichnis	105

Grafikverzeichnis

1	Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	27
2	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen	28
3	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	29
4	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse	29
5	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	30
6	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp	31
7	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte (2010 bis 2020)	31
8	Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2020)	32
9	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp	33
10	Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp	34
11	Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen (1998 bis 2020)	35
12	Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen (1998 bis 2020)	36
13	Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Einkommensgruppe	37
14	Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien (2010 bis 2020)	38
15	Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer (2010 bis 2020)	42
16	Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung)	44
17	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2016 bis 2020)	46
18	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete	47
19	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer	49
20	Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC)	51
21	Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte)	53
22	Median der Wohnkosten pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung (Haushalte)	54
23	Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020 (Haushalte)	56
24	Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 40%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020	59
25	Anteile von übertragenem Wohnungseigentum und Häusern im Jahr 2020 in den Bundesländern	66
26	Anteile der Transaktionen von verkauften Wohnungen und Häusern nach Verstärkungsgrad über den Beobachtungszeitraum	67
27	HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum	68
28	Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern	69
29	Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern	69
30	Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2019 auf 2020 in Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich	70

31	Häuserpreisindizes von Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich	70
32	Preisentwicklung des Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum	71
33	Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2016 bis 2020)	73
34	Bewilligungsrate nach Bundesland (2020)	74
35	Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2016 bis 2020)	75
36	Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2015 bis 2019)	76
37	Wohnbaurate nach Bundesland (2019)	76
38	Dominanzanalyse (MZ 2020)	81
39	Dominanzanalyse (MZ 2011 bis 2020)	82
40	Gegenüberstellung der Wohnkosten in Mikrozensus und EU-SILC	102

Übersichtstabellen

1	Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2017 bis 2020)	24
2	Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	24
3	Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen) ...	25
4	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis	32
5	Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	36
6	Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	39
7	Überbelag nach Rechtsverhältnis, Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	40
8	Befristung des Mietvertrags bei Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	41
9	Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	41
10	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2010 bis 2020)	44
11	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2011 bis 2020)	45
12	Durchschnittliche Miete mit Betriebskosten – Verteilung nach Art der Hauptmiete	46
13	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland	47
14	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode	48
15	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags	50
16	Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	52
17	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	55
18	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte) .	55
19	Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)	57
20	Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)	58
21	Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	60
22	Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen)	61
23	Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	63
24	Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	63

25 Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	65
26 Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2020)	74
27 Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2019)	77
28 Wohnungsabgänge nach Bundesland (nach Registerzählung Ende 2011 bis Ende 2019)	77
29 Die wohnspezifischen Eigenschaften und die herangezogenen Variablen für das Modell	80
30 Vergleich Modell-Koeffizienten und Rohdarstellungen (Bundesland)	81
31 Vergleich Modell-Koeffizienten und Rohdarstellungen (Jahr)	83
32 Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung	99
33 EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)	99
34 Häuserpreisindex und Preisindex für eigentümerge nutzten Wohnraum	100
35 Baumaßnahmenstatistik	100

Tabellenteil

1 Rechtsverhältnis nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen	110
2 Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen	112
3 Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1.000 für 95% Konfidenzintervall ..	114
4 Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)	115
5 Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)	117
6 Häuserpreisindex Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate	118
7 Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate	119
8 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH) Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate	120
9 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH), Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate	122
10 Ergebnisse der Regressionsanalyse (MZ 2020)	123
11 Ergebnisse der Regressionsanalyse (MZ 2011 bis 2020)	124

Abkürzungsverzeichnis

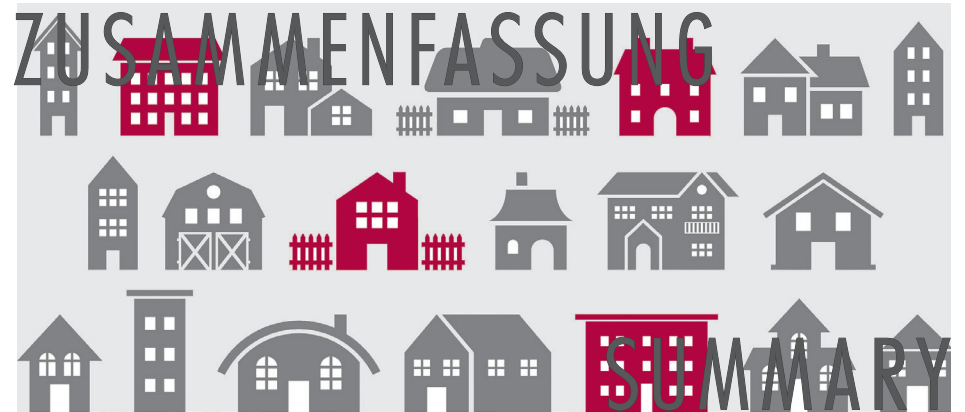
BGBI	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
DEGURBA	Urbanisierungsgrad (degree of urbanisation)
d. h.	das heißt
ELStV	Einkommens- und Lebensbedingungen-Statistikverordnung
engl.	Englisch
et al.	unter anderem (et alii)
EU	Europäische Union
Eurostat	Statistisches Amt der Europäischen Union
EU-SILC	Statistics on Income and Living Conditions
ev.	eventuell
EWStV	Erwerbs- und Wohnungsstatistikverordnung
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HPI	Häuserpreisindex
idgF	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive
max.	maximal
mind.	mindestens
MIP	Macroeconomic Imbalance Procedure
MRG	Mietrechtsgesetz
NUTS	Klassifizierung räumlicher Bezugseinheiten
OOH	Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (owner-occupied housing)
od.	oder
o. Ä.	oder Ähnliche(s), Ähnlichem
Q	Quelle
s. o.	siehe oben
t	Referenzzeitraum
u. a.	unter anderem
v. a	vor allem
vgl.	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex
ZMR	Zentrales Melderegister
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Maßeinheiten

Mio.	Million(en)
m ²	Quadratmeter

Zeichenerklärung

.	Nachweis nicht vorhanden bzw. aus sachlichen Gründen nicht möglich (Tabellen)
(x)	Klammersetzung in den Tabellen siehe Kapitel Methodische Hinweise
(*)	Kennzeichnung in Grafik - Zeitreihe enthält vorläufige Indexwerte
Ø	Durchschnitt (arithmetisches Mittel)
%	Prozent
€	Euro
<	kleiner als
>	größer als
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
§	Paragraph
&	und



Auf Grundlage von vier verschiedenen Datenquellen wird hier zum Thema „Wohnen“ ein aktueller Überblick gegeben; dabei handelt es sich um Ergebnisse der Mikrozensus-Wohnungserhebung, von EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), der Immobilien- sowie der Baumaßnahmenstatistik. Die Ergebnisse und Indikatoren beziehen sich weitgehend auf das Erhebungs- bzw. Berichtsjahr 2020.

Hälfte der Haushalte lebt in Eigentum

Von den insgesamt 3,99 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich wurden im Jahr 2020 knapp die Hälfte in Eigentum (Haus oder Wohnung) und 43% in Haupt- oder Untermiete bewohnt. Die übrigen 9% entfallen auf verschiedene mietfreie Wohnverhältnisse sowie Dienst- und Naturalwohnungen. In Wien ist die Mietquote besonders hoch – beinahe vier Fünftel der Privathaushalte leben in Miete (inklusive Untermiete). In den übrigen Bundesländern variiert die Mietquote zwischen 22% im Burgenland und 37% in Salzburg.

Die durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen liegt bei 100 m². Sie variiert stark nach dem Rechtsverhältnis und Haushaltstyp: Die Wohnungen von Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern sind mit 142 m² mit Abstand die größten. Haushalten in Mietwohnungen stehen je nach Art der Hauptmiete durchschnittlich zwischen 61 m² (Gemeindewohnungen) und 70 m² (Genossenschaftswohnungen sowie andere Hauptmietwohnungen) zur Verfügung.

Nettomiete für Hauptmietwohnungen bei 6,2 Euro pro Quadratmeter

Im Jahr 2020 mussten für eine Hauptmietwohnung im Durchschnitt monatlich etwa 552 Euro Miete inklusive Betriebskosten bezahlt werden; davon entfallen 136 Euro auf die Betriebskosten. Das entspricht 8,3 Euro Miete (inkl. Betriebskosten) pro Quadratmeter; davon 2,1 Euro Betriebskosten und 6,2 Euro Nettomiete pro Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Nettomiete pro Quadratmeter um 3,9% und die Betriebskosten um 0,5%. 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 9,8 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,7 Euro Miete inklusive Betriebskosten auf.

Ein Viertel gibt mindestens 25% 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 488 Euro, d.h. die Hälfte bezahlt weniger, die andere Hälfte mehr fürs Wohnen.

Wesentliche Unterschiede gibt es nach dem Rechtsverhältnis: Die Hälfte der Haushalte in Eigentum wendet weniger als 411 Euro (Haus) bzw. 459 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 bei 718 Euro pro Wohnung. Das entspricht folgenden Quadratmeterkosten auf Haushaltsebene: 11,3 Euro (Median) betragen die Wohnkosten pro Quadratmeter in privaten Hauptmietwohnungen, 5,7 Euro in Eigentumswohnungen und 3,0 Euro sind bei in Eigentum bewohnten Häusern zu bezahlen.

Die Hälfte der österreichischen Privathaushalte gibt bis zu 15% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, ein Viertel muss 25% oder mehr für das Wohnen aufwenden. Die höchste Wohnkostenbelastung haben Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen – der Wohnkostenanteil gemessen am Haushaltseinkommen beträgt in diesem Segment 26% (Median).

Energiekosten machen rund 24% der gesamten Wohnkosten aus

Energiekosten machen im Durchschnitt aller Privathaushalte etwa 24% (Median) der gesamten Wohnkosten aus. Das entspricht monatlich 115 Euro pro Wohnung bzw. 1,3 Euro pro Quadratmeter (beides Median). Der Anteil der Energiekosten am gesamten Haushaltsnettoeinkommen beträgt für alle österreichischen Privathaushalte 3%.

Armutsgefährdete Haushalte geben 95 Euro monatlich für Energie aus (Median); mit rund 7% ist der Anteil am Haushaltseinkommen etwa doppelt so hoch wie für den Gesamtdurchschnitt aller Haushalte. Die Energiekosten von Haushalten mit hohem Einkommen betragen im Median 130 Euro; der Anteil am Haushaltseinkommen ist mit etwa 2% nur halb so groß im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt.

Kaufpreise steigen seit Ersterstellung des Häuserpreisindex 2010 beständig

Der Preisindex für Häuser und Eigentumswohnungen, der die Veränderung der Preise von Wohnmobiliientransaktionen misst, stieg jährlich um durchschnittlich 5,9%. Im Jahr 2020 wies der Index für Österreich eine Preissteigerung von 7,6% im Vergleich zum Vorjahr aus, ein starker Anstieg im Vergleich zu den +5,8% des Vorjahres. Die Preise für bestehenden Wohnraum stiegen im Jahr 2020 um 8,0%. Dieser Teilindex des HPI wird aus den Indizes für bestehende Wohnungen und bestehende Häuser gebildet. Davon stiegen die Preise für bestehende Wohnungen 2020 um 7,2% und die Preise für Häuser um 8,9%. Der Teilindex für neuen Wohnraum, der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, zeigte mit +6,4% einen moderateren aber immer noch hohen Anstieg.

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum um 4,1% gestiegen

Der Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum stellt eine Erweiterung zum Häuserpreisindex dar. Er enthält neben der Beschaffung von neuem und bestehendem Wohnraum auch Ausgaben, die mit der Anschaffung und dem Eigentum von Wohnraum anfallen, z. B. Gebühren des Erwerbs, Versicherungen sowie Kosten für Reparaturen und Renovierungen. Er stieg im Jahr 2020 um 4,1%. Der Teilindex für die Preise der Anschaffung des Wohnraums stieg um 4,9%. Die Preise der Aufwendungen für den Erhalt selbstgenutzten Wohnraums erhöhten sich im Jahr 2020 um 2,8% im Vergleich zu 2019.

Trotz Corona-Pandemie vergleichsweise hohe Wohnbaubewilligungstätigkeit

Die Wohnbaubewilligungstätigkeit sind 2020 an 3. Stelle im historischen Ranking, die Wohnbaufertigstellungen erzielten im Jahr 2019 das bislang höchste Ergebnis.

Im Jahr 2020 wurde der Bau von rund 74.800 Wohnungen bewilligt. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeit errichteten Einheiten. 40.000 der Wohnungen wurden mit neuen Mehrgeschoßwohnbauten bewilligt. Ca. 20.100 sollen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Mehr als 14.200 der Genehmigungen waren auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten (ohne Wien) zurückzuführen, nicht einmal 400 betrafen neue überwiegende Nicht-Wohngebäude.

Im Jahr 2019 wurden österreichweit 77.700 Wohnungen fertiggestellt (ohne An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden in Wien). Die Bautätigkeit war vom mehrgeschoßigen Wohnbau dominiert, welcher knapp 45.500 aller fertiggestellten Wohnungen ausmachte. Mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wurden etwas mehr als 19.100 Einheiten errichtet. Durch An-, Auf-, Umbautätigkeiten wurden abgesehen von Wien rund 12.400 Entitäten geschaffen.

Four data sources were analysed to give an overview on housing statistics for the year 2020. Based on the Microcensus Housing Survey, EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), Austrian real estate prices as well as on the statistics on building permits, completions and apartment disposals, latest results are presented in this publication.

The average number of 3.99 million main residences in 2020 also stands for the number of private households in Austria. Nearly one half consists of owner-occupied dwellings and houses, 43% 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 (77%) and lowest in Burgenland (22%).

In 2020, the average costs for a rented dwelling (primary tenancy) – rent and running costs – were € 552 or €8,3 per square metre of useable living area. Running costs account for € 136, which correspond to €2.1 per square metre. In comparison to 2019, average rent (running costs not included) per square metre were 3.9% higher for rented dwellings than one year before. The year-on-year increase of running costs per square metre was 0.5% for rented dwellings. These results are based on the Microcensus Housing Survey.

In 2020, the average useable living area per dwelling was 100 square metres. Households living in owner-occupied houses have an average useable living area of 142 square metres, rented dwellings range from 61 square metres (municipal housing) to 70 square metres (cooperative housing and private rented dwellings).

In EU-SILC, total housing costs can be analysed for all types of dwellings and houses. Housing costs include all costs derived from the usage of a dwelling, including interest repayments on mortgages. The median of housing costs accounts for monthly € 488 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 their accommodation each month.

There are significant differences when housing costs are compared by legal status. The median of housing costs for owner-occupied houses is monthly €411 and €459 for owner-occupied apartments. Inhabitants of private rented dwellings (without dwellings in social housing) have the highest expenditures – the median of total housing costs is €718 per dwelling and month. These costs on household level correspond to the following housing costs per square metre: €11.3 in private rented dwellings, €5.7 for owner-occupied apartments and €3.0 for owner-occupied houses (median).

The share of housing costs on the disposable household income is 15% (median). One quarter of all private households even has total housing costs higher than 25% of the disposable household income. The share of the housing costs depends on the tenure status. With a median of 26%, households in privately rented dwellings have the highest share.

Energy costs are an integral part of the housing costs. On average, energy costs account for 26% of the total housing costs – this corresponds to €115 per household or €1.3 per square metre. On average, the share of energy costs in the household income for all Austrian private households is 3%.

Households at-risk-of-poverty spend an average of €95 per month on energy. This amount is equivalent to an 7% share of the household income. This share is twice the share for all households (3%). Energy costs for households with a high household income are on average €130; the share of the household income is about 2%, thus half as high as the median for the whole population.

The average yearly price increase of Austrian dwellings was 5.9% since 2010. In 2020, the House Price Index (HPI 2010) increased by 47.6% compared to 5.8% in 2019. Prices of existing houses rose by 8.9%, while the prices of flats increased by 7.2%. The index is based on the purchases of new and existing houses and apartments by private households. The actual transaction prices are recorded and evaluated quarterly.

In 2020, the construction of around 74 800 apartments was approved. Not included are the units built in Vienna through extension, construction and renovation work. 40 000 of the apartments were approved with new multi-storey residential buildings. Around 20 100 are to be built in newly built one and two-family houses. More than 14 200 of the permits were due to extension, construction and renovation activities (excluding Vienna), not even 400 related to new predominantly non-residential buildings.

In 2019, 77 700 apartments were completed across Austria (excluding additions, construction and renovation work to existing buildings in Vienna). Construction activity was dominated by multi-storey residential construction which made up almost 45 500 of all completed apartments. A little more than 19 100 units were built with one- and two-family houses. Apart from Vienna around 12 400 entities were created through add-on, construction and renovation activities.



1 Einleitung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Gerade in Zeiten der Pandemie wurde ersichtlich wie wichtig ein sicheres Wohnverhältnis ist.

Bedingt durch Covid-19 mussten die Österreicherinnen und Österreicher 2020 mehrere Monate zu Hause im Lockdown verbringen. Die Wohnung wurde zum Büro, zur Schule, zum Fitnesscenter und vieles mehr. Die Räume sind multifunktional geworden. Die Bedeutung der Wohngröße und der Ausstattung ist dadurch gestiegen. Fragen kommen auf: „Wie viel Quadratmeterwohnfläche hat eine Genossenschaftswohnung im Durchschnitt?“, „Wie viele Haushalte waren von Überbelag betroffen?“ und „Wie viele Haushalte in Wien haben einen Balkon?“

Die Pandemie wirkte sich auch finanziell auf die Privathaushalte aus. Für Haushalte, die von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit betroffen waren, wurden die Wohnkosten vermehrt zur Belastung. Dabei stellen sich die Fragen: „Wie haben sich die Mieten 2020 im Vergleich zu den letzten Jahren entwickelt?“ oder auch „Wie viele Haushalte fühlen sich durch die Wohnkosten subjektiv belastet?“.

Andere Haushalte nahmen die Krise zum Anlass, um sich den Wunsch nach einem Eigenheim zu erfüllen und investierten ihre Ersparnisse am Immobilienmarkt. Der Ankauf von Wohnraum während einer Krise wirft verschiedene Fragen auf: „Wie hat sich das Kaufverhalten von Privathaushalten in Häuser im Vergleich zum Vorjahr verändert?“, „Wie stark sind die Preise von Wohneigentum in den letzten Jahren gestiegen?“ oder „Wie entwickeln sich die Preise für Güter und Dienstleistungen zur Erhaltung meines Wohnobjekts?“

Seit 2015 boomt die Bautätigkeit und erreichte mit den Baufertigstellungen 2019 den derzeitigen Höchststand. Die bisher durch Corona bedingten Lockdowns haben dieses Niveau vergleichsweise wenig beeinflusst, lagen doch die Baubewilligungen des Jahres 2020 historisch an beachtenswerter dritter Stelle.

Das Thema „Wohnen“ ist breit gefächert. Die vorliegende Publikation behandelt die verschiedenen Themen Wohnungsbestand, Wohnsituation, Miet- und Wohnkosten von Privathaushalten, die Preisentwicklung von Wohnimmobilien sowie die Wohnungserrichtung.

Das Ziel ist es, die wichtigsten wohnspezifischen Daten in einer gemeinsamen Publikation zusammenzubringen und im Überblick zur Verfügung zu stellen. Durch die Art der Ergebnisdarstellung und -beschreibung der wohnbezogenen Informationen soll ein möglichst breiter Nutzerkreis angesprochen werden. Neben der interessierten Öffentlichkeit soll der Bericht 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)
- der Häuserpreisindex sowie
- die Baumaßnahmenstatistik.

Bei den beiden erstgenannten handelt es sich um regelmäßig stattfindende Stichprobenerhebungen von österreichischen Privathaushalten. Der Häuserpreisindex basiert auf von privaten Haushalten gezahlten Transaktionspreisen aus im Grundbuch gespeicherten Kaufverträgen. Die Datengrundlage für die Baumaßnahmenstatistik ist das Gebäude- und Wohnungsregister, wodurch sie sich auf Verwaltungsdaten stützt.

Die gemeinsame Darstellung dieser Datenquellen bringt eine Reihe von Herausforderungen mit sich. Neben der Unterscheidung zwischen Primärerhebungen (Mikrozensus, EU-SILC) und Sekundärstatistiken (Häuserpreisindex, Baumaßnahmenstatistik) werden die Daten mit unterschiedlicher Periodizität erhoben. Die Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt laufend und wird quartalsmäßig veröffentlicht, EU-SILC jährlich. Der Häuserpreisindex sowie die Baumaßnahmenstatistik werden quartalsweise erstellt. Wichtig für die Ergebnisdarstellung und Interpretation 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 6.100 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 die einzelnen Erhebungen aufgrund der verschiedenen Stichprobendesigns (siehe Kapitel 9.3 „Stichprobenfehler“).

Eine der wesentlichen Herausforderungen hinsichtlich der Vergleichbarkeit liegt in den verwendeten Konzepten und Definitionen. Die Datenquellen enthalten sowohl ähnliche wie auch sich ergänzende Merkmale zum Thema „Wohnen“. So ist etwa das Merkmal „Bauperiode des Gebäudes“ in allen verarbeiteten Datengrundlagen enthalten und in vergleichbarer Weise definiert.

Die Miet- bzw. Wohnkosten werden dagegen nur in den beiden Stichprobenerhebungen abgefragt. Da diese jeweils zu unterschiedlichen Zwecken 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. Auf die Vergleichbarkeit der verwendeten Merkmale und Indikatoren wird in den jeweiligen inhaltlichen Kapiteln, im methodischen Teil sowie im Glossar genauer eingegangen.

Die vorliegende Publikation ist in mehrere inhaltliche Abschnitte gegliedert. Zunächst wird im Kapitel 2 ein kurzer Überblick zum Bestand der Hauptwohnsitzwohnungen gegeben. Dabei wird die Größe und das Errichtungsjahr von den Gebäuden mit Hauptwohnsitzwohnungen abgebildet.

Danach folgt im Kapitel 3 die Beschreibung der Wohnsituation, in der die Haushalts- und Wohnungsgröße mithilfe verschiedener Indikatoren dargestellt wird. Zum Beispiel wird dem Indikator Wohnungsüberbelag zwei unterschiedlichen Definitionen gegenübergestellt. Die Ausstattung der Wohnungen 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 am Haushaltseinkommen und die subjektive Wohnkostenbelastung der Haushalte.

Zu den finanziellen Aspekten zählt auch die Kaufpreisentwicklung der Wohnimmobilien. Diese werden im Kapitel 5 an Hand vom Häuserpreisindex und dem Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum behandelt. Erstgenannter Index deckt nicht nur von Privatpersonen erworbene Häuser ab, sondern auch Eigentumswohnungen. Beide Indizes werden aus den Daten des Grundbuchs gewonnen und quartalsweise erstellt.

Danach folgen die aktuell verfügbaren Zahlen zur Wohnungserrichtung und -fertigstellung dargestellt.

Im Sonderkapitel wird ein Mietmodell auf Basis des Mikrozensus vorgestellt. Das Modell erklärt wie sich die Höhe der Miete zusammensetzt und welche wohnspezifischen Merkmale Einfluss nehmen. Im erweiterten Mietmodell wird die Komponente Jahr noch hinzugefügt.

Ein kurzer Überblick zu den Erhebungen und den hier verwendeten Datenquellen wird in Kapitel 9 „Methodische Hinweise“ gegeben. Dieses enthält z.B. Angaben zur Grundgesamtheit der Erhebungen oder Details zur Klammersetzung bei den beiden verwendeten Stichprobenerhebungen.

Dem Thema „Wohnkosten“ – dessen Messung sowie Analyse – wird ein eigenes Überblickskapitel gewidmet, welches die wichtigsten konzeptuellen und methodischen Hintergründe beschreibt. 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 den 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 Tabellenband mit Detailergebnissen und Zeitreihen aus der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie dem wohnspezifischen Teil von EU-SILC. Ausgewählte Merkmale und Datensätze der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie der Baumaßnahmenstatistik stehen darüber hinaus auch in der Statistischen Datenbank STATcube zur Verfügung.

2 Wohnungsbestand

In diesem Kapitel folgt ein Überblick über die Anzahl und Art der Hauptwohnsitzwohnungen sowie der dazugehörigen Gebäude. Auf regionale Unterschiede der entsprechenden Strukturmerkmale (Bauperiode und Gebäudegröße) wird besonders eingegangen. Alle Angaben, 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.

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 dieses Kapitels finden sich Hinweise auf die Gebäude- und Wohnungszählung, die Angaben zum gesamten Wohnungs- bzw. Gebäudebestand ermöglicht – also auch zu Wohnungen ohne Hauptwohnsitzangabe.

Übersicht 1

Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2017 bis 2020)

Bundesländer	2017	2018	2019	2020
	in 1.000			
Österreich	3.890,1	3.916,1	3.949,9	3.988,4
Burgenland	123,8	124,7	126,1	127,8
Kärnten	251,3	252,3	254,3	256,3
Niederösterreich	716,4	722,4	730,5	737,1
Oberösterreich	627,8	631,9	638,2	645,0
Salzburg	237,5	239,2	242,0	245,0
Steiermark	540,8	544,3	549,8	555,7
Tirol	322,4	325,0	328,3	332,5
Vorarlberg	165,1	166,8	168,6	170,8
Wien	904,8	909,5	912,1	918,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen lag im Jahresdurchschnitt 2020 bei etwa 3.988.400 (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 etwa 38.600 Wohnungen gestiegen.

Übersicht 2

Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Bundesländer	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	3.988,4	13,4	6,6	10,9	13,8	13,8	10,3	11,5	19,9
Burgenland	127,8	5,5	6,9	10,8	12,6	14,9	12,1	10,6	26,7
Kärnten	256,3	9,3	4,6	14,6	15,3	15,5	10,8	12,7	17,3
Niederösterreich	737,1	11,4	6,4	9,6	12,3	13,2	11,3	13,2	22,6
Oberösterreich	645,0	10,8	5,6	11,9	13,8	15,3	10,7	12,6	19,5
Salzburg	245,0	5,8	4,2	11,9	16,8	16,4	11,9	12,8	20,0
Steiermark	555,7	11,7	6,0	12,0	14,1	16,0	10,2	10,4	19,6
Tirol	332,5	8,9	4,5	9,5	15,1	13,4	12,0	13,5	23,1
Vorarlberg	170,8	8,3	5,1	9,9	12,4	13,9	10,6	14,0	25,8
Wien	918,3	24,6	9,9	9,9	13,6	10,6	7,7	8,2	15,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

Knapp drei von zehn Haushalten in Österreich bewohnen eine Wohnung, die nach 1990 erbaut wurde. Insgesamt 27,6% leben in einem Wohnobjekt, das in den 1960er bzw. 1970er Jahren entstanden ist, und 13,4% in einer Wohnung mit Baujahr vor 1919 (Übersicht 2).

Etwas weniger als die Hälfte (46,0%) der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich liegen in Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen. Das entspricht 52,3% der in Hauptwohnsitzwohnungen lebenden Personen. Die übrigen Wohnungen sind in mittleren und größeren Wohngebäuden situiert (Übersicht 3).¹

Übersicht 3

Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)

Bundesländer	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Gebäudegröße				
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 bis 9 Wohnungen	10 bis 19 Wohnungen	20 und mehr Wohnungen
		in %				
Haushalte						
Österreich	3.988,4	33,9	12,1	20,0	16,8	17,2
Burgenland	127,8	69,3	9,8	12,9	5,5	2,5
Kärnten	256,3	41,0	17,9	21,8	13,0	6,4
Niederösterreich	737,1	53,6	13,4	17,0	10,0	6,0
Oberösterreich	645,0	37,4	19,2	22,6	14,0	6,8
Salzburg	245,0	29,2	15,7	28,9	14,7	11,5
Steiermark	555,7	42,1	12,0	21,6	14,3	10,1
Tirol	332,5	26,7	18,1	30,6	15,8	8,8
Vorarlberg	170,8	34,7	14,7	31,9	13,2	5,4
Wien	918,3	7,5	1,0	11,7	30,1	49,7
Personen						
Österreich	8.678,6	39,8	12,4	17,9	14,5	15,4
Burgenland	288,6	73,3	10,1	10,4	4,1	2,1
Kärnten	551,1	48,0	18,2	17,9	11,3	4,6
Niederösterreich	1.649,4	59,0	13,8	14,2	7,9	5,0
Oberösterreich	1.450,1	44,3	19,2	19,3	11,7	5,6
Salzburg	542,6	35,1	15,9	27,0	12,5	9,6
Steiermark	1.218,9	50,4	12,0	18,2	11,3	8,2
Tirol	737,9	32,6	18,0	27,7	14,1	7,6
Vorarlberg	386,9	40,4	14,7	29,4	10,9	4,6
Wien	1.853,1	9,0	1,2	12,0	28,6	49,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

Ein Blick auf die Gebäudegröße nach Bundesländern lässt die Siedlungsstruktur in Österreich gut erkennen. Im Burgenland liegt der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 69,3% klar an der Spitze. Auch in Niederösterreich ist er mit 53,6% deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von 33,9%. Die österreichischen Durchschnittswerte zur Gebäudegröße werden durch Wien sehr stark beeinflusst. Dort liegen nur 8,5% der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, hingegen 79,8% in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen.

Während der Mikrozensus aktuelle und umfassende Informationen zum Bestand sowie zur Struktur der Hauptwohnsitzwohnungen bis auf Bundesländerebene liefert, gibt die alle zehn Jahre stattfindende Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) über den gesamten Wohnungsbestand Auskunft.

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

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

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 Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen gehört neben sanitären Einrichtungen auch die Heizungsart. Bei Mietwohnungen wird auf die bisherige Wohndauer und eine etwaige Befristung des Mietvertrages eingegangen – nicht zuletzt, weil diese Faktoren wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Mietkosten nehmen können.

Die Datengrundlage zu dieser Darstellung der Wohnverhältnisse der österreichischen Haushalte für das Jahr 2020 bieten einerseits die Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC andererseits.

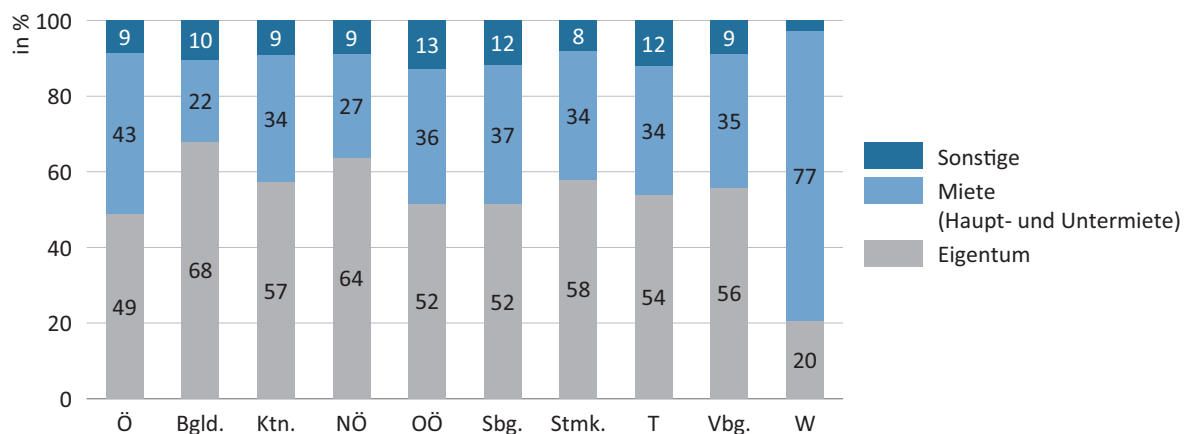
Da es sich bei beiden Datenquellen um Stichprobenerhebungen handelt, werden in den Tabellen jene Werte, die bestimmte statistische Fehlergrenzen unterschreiten, durch Klammersetzung gekennzeichnet. Aus methodischen Gründen (etwa aufgrund der unterschiedlichen Stichprobengröße) werden für die beiden Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet (siehe auch Kapitel 9 „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. Knapp die Hälfte der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen wird in Eigentum, weitere 43% 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).

Grafik 1

Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

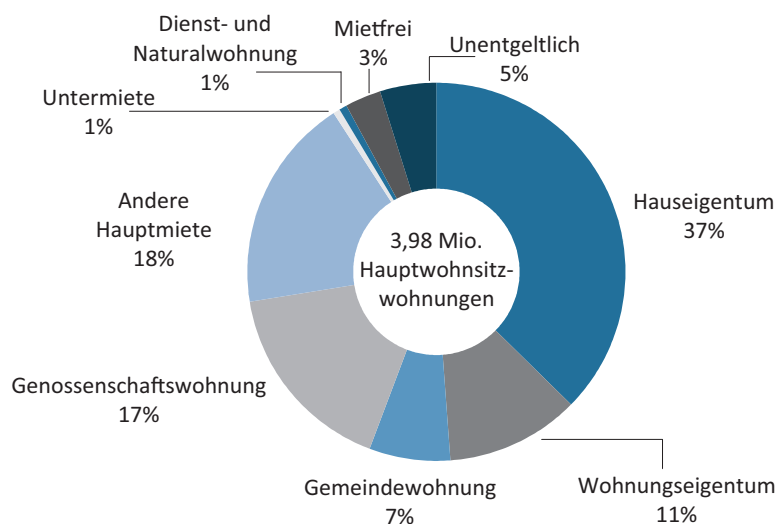
² Die Grundgesamtheit sowohl der Mikrozensus-Wohnungserhebung wie auch von EU-SILC bildet die österreichische Wohnbevölkerung in Privathaushalten. Unter Hauptwohnsitzhaushalten werden private Haushalte verstanden, in denen lt. Zentralem Melderegister mindestens eine Person hauptwohnsitzgemeldet ist. Die Erhebungsdetails sind in Kapitel 9 „Methodische Hinweise“, die Definitionen der verwendeten Begriffe sind im „Glossar“ angeführt.

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 Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietquote tendenziell umgekehrt – dort gibt es mit 68% überdurchschnittlich viele Haushalte in Wohneigentum und mit 22% 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 37% aller österreichischen Privathaushalte im Hauseigentum, 11% haben Wohnungseigentum zur Verfügung (Grafik 2).

Grafik 2

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

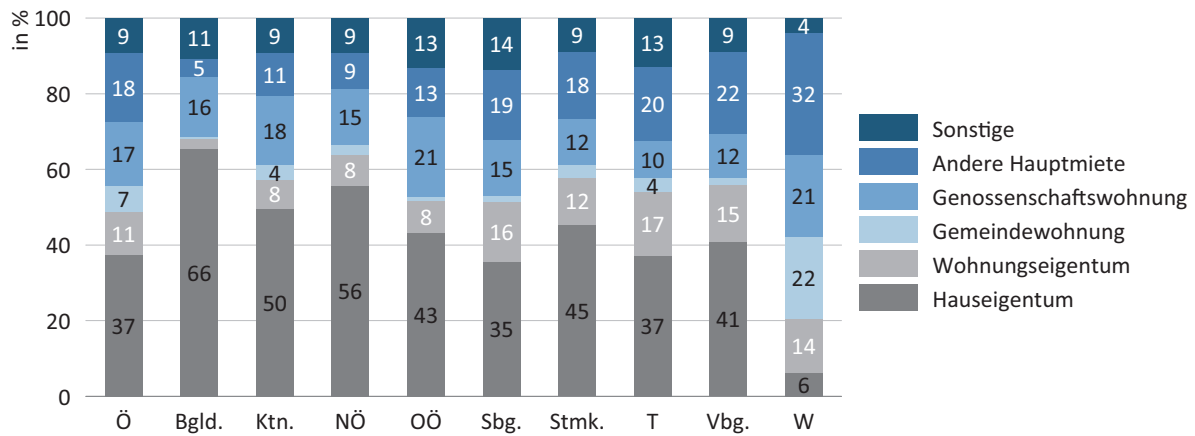
Das Mietsegment besteht aus verschiedenen Arten von Hauptmietwohnungen. Im österreichischen Gesamtdurchschnitt werden 7% als Gemeindewohnungen, 17% als Genossenschaftswohnungen und 18% als sonstige Hauptmietwohnungen bewohnt. 1% der Privathaushalte lebt in Untermiete (Grafik 2; weitere Details zum Hauptmietsegment werden in Kapitel 4.1 „Mietkosten“ 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 – mehr als drei Viertel der Haushalte leben in Mietwohnungen. Auch der Anteil an Gemeindewohnungen ist mit 22% aller Haushalte im Bundesländervergleich der höchste. Etwas mehr als jeder fünfte Wiener Haushalt wohnt in einer Genossenschaftswohnung und 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.

Neben Wien (21%) haben auch Oberösterreich (21%) 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 – 66% der Haushalte bewohnen ihr Haus bzw. ihre Wohnung in Eigentum (Grafik 3).

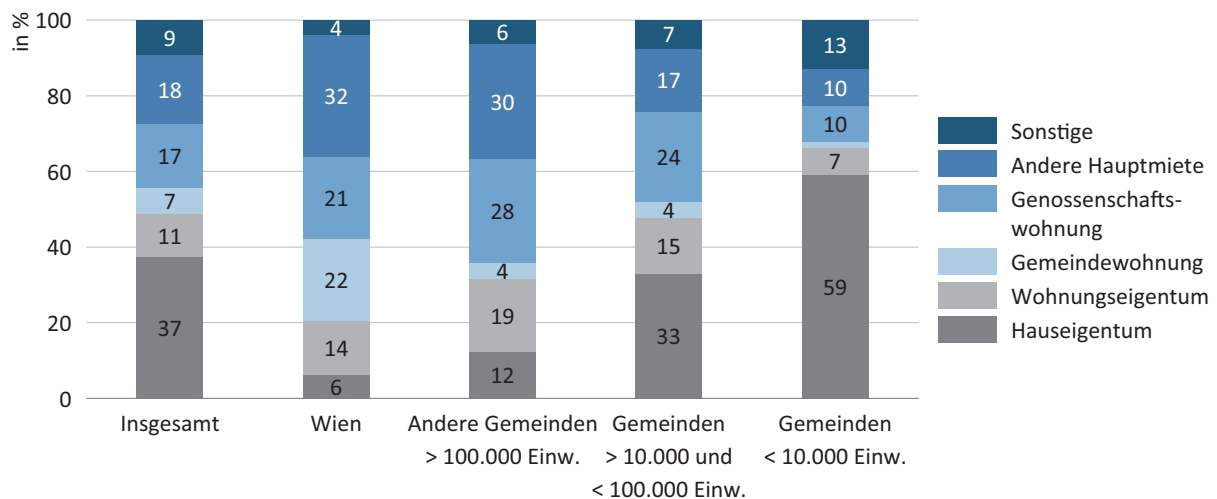
Grafik 3

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

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).

Grafik 4

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

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

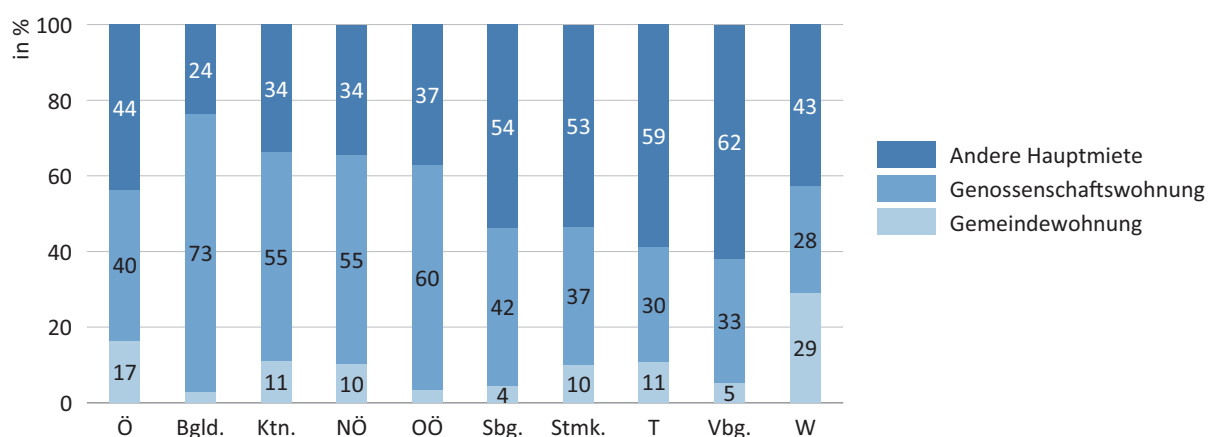
Das Wohnsegment der Hauptmietwohnungen – also Gemeinde-, Genossenschafts- und andere (oft private) Hauptmietwohnungen – ist ebenfalls regional sehr unterschiedlich gegliedert, wie in Grafik 5 ersichtlich wird. Den bei weitem höchsten Anteil an Gemeindewohnungen weist Wien auf; 29% der

Wiener Haushalte in Hauptmiete leben in einer Wohnung der Gemeinde Wien (hochgerechnet mehr als 201.700 Wohnungen). Fast ebenso viele – nämlich 28% der Hauptmietwohnungen in Wien – entfallen auf Genossenschaftswohnungen (das entspricht etwa 194.700 Wohnungen).

Im Burgenland sowie in Oberösterreich sind die Anteile der Genossenschaftswohnungen am Hauptmietsegment besonders hoch und machen etwa 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 5% des gesamten Mietsegmentes auf Gemeindewohnungen und 33% auf Genossenschaftswohnungen (Grafik 5).

Grafik 5

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland.

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 wohnt nur etwas mehr als ein Zehntel der unter 30-jährigen Alleinlebenden in Eigentum. Hohe Eigentumsquoten gibt es unter Personen, die in Haushalten mit Kindern leben: 56% der (Ehe-)Paar-Haushalte mit Kind(ern) leben in Hauseigentum, weitere 10% dieser Haushalte in Wohnungseigentum. Drei Viertel der Mehrfamilienhaushalte leben in Eigentum (Grafik 6; das Rechtsverhältnis für alle Haushalts- und Familientypen ist im Tabellenband angeführt – Tabelle 1.3).

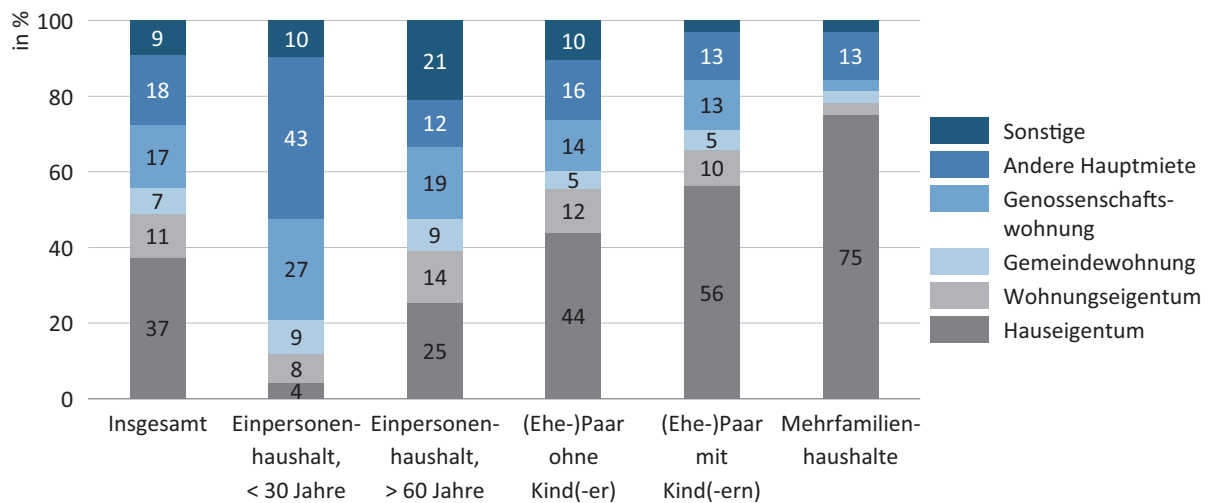
3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße

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 dargestellt:

- 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.

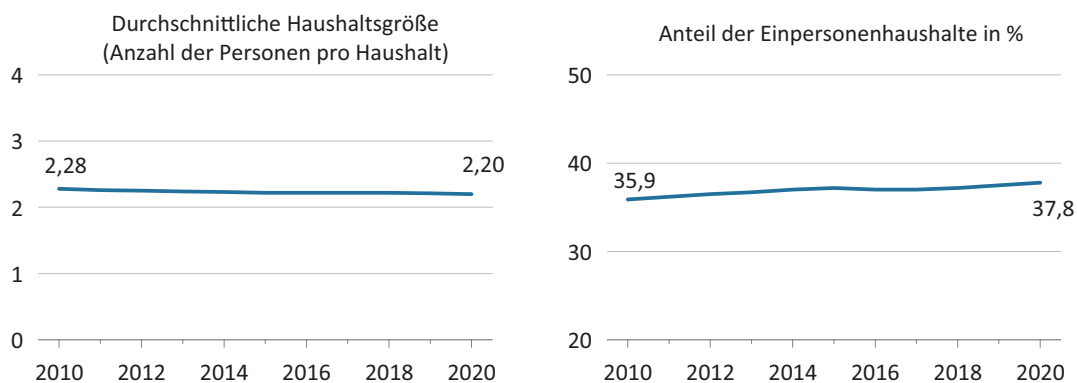
Grafik 6

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

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt langsam und stetig ab – während im Jahr 2010 noch durchschnittlich 2,28 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 2020 nur noch 2,20 Personen. Weiters zeigt Grafik 7 einen Anstieg der Einpersonenhaushalte in demselben Zeitraum. Im Jahr 2010 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 35,9%; zwölf Jahre später liegt dieser bei 37,8% – das entspricht mehr als 1,5 Millionen Haushalten in Österreich.

Grafik 7

Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte (2010 bis 2020)

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Für das Jahr 2020 wurden auf Basis des Mikrozensus insgesamt 3.988.440 Privathaushalte ermittelt. Wird diese Zahl der in Privathaushalten lebenden Personen (8.766.300) gegenübergestellt, ergibt sich – wie im Zeitvergleich bereits angeführt – eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,20 Personen.³

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.

Übersicht 4

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

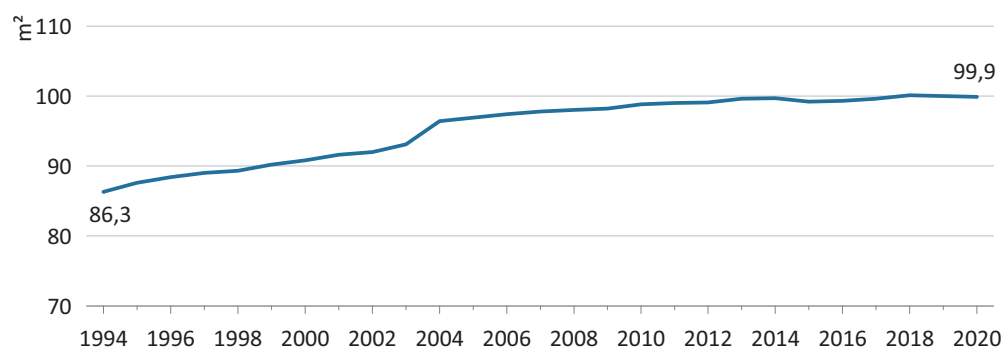
Merkmale	Hauptwohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen)	Anteil der Einpersonenhaushalte in %
Insgesamt	3.988,4	2,20	37,8
Bundesland			
Burgenland	127,8	2,28	32,4
Kärnten	256,3	2,16	38,7
Niederösterreich	737,1	2,26	34,7
Oberösterreich	645,0	2,28	35,3
Salzburg	245,0	2,24	36,9
Steiermark	555,7	2,21	36,7
Tirol	332,5	2,24	36,3
Vorarlberg	170,8	2,30	34,2
Wien	918,3	2,04	44,4
Rechtsverhältnis			
Hauseigentum	1.491,1	2,67	20,0
Wohnungseigentum	455,6	1,94	44,9
Gemeindewohnung	276,8	2,03	48,5
Genossenschaftswohnung	667,3	1,95	47,8
andere Hauptmiete	732,6	1,97	47,0
sonstige	365,1	1,64	56,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

Die Haushaltsgröße ist regional sowie nach Rechtsverhältnis der Wohnung – um nur zwei wichtige Merkmale zu nennen – differenziert (Übersicht 4). Vorarlberg sowie das Burgenland und Oberösterreich weisen mit 2,30 bzw. 2,28 Bewohnerinnen und Bewohnern pro Wohnung österreichweit die größten Haushalte auf. Das Burgenland hat mit 32,4% den kleinsten Anteil an Einpersonenhaushalten. Dagegen wird ein Wiener Haushalt durchschnittlich von gut zwei Personen bewohnt; der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in Wien mit 44,4% der österreichweit höchste.

Die größten Haushalte sind unter den Wohneinheiten im Hauseigentum zu finden; diese weisen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,67 Personen auf (Übersicht 4). Parallel dazu gibt es in dieser Art von Wohneinheiten auch die wenigsten Einpersonenhaushalte – 20,0% 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.

Grafik 8

Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2020)

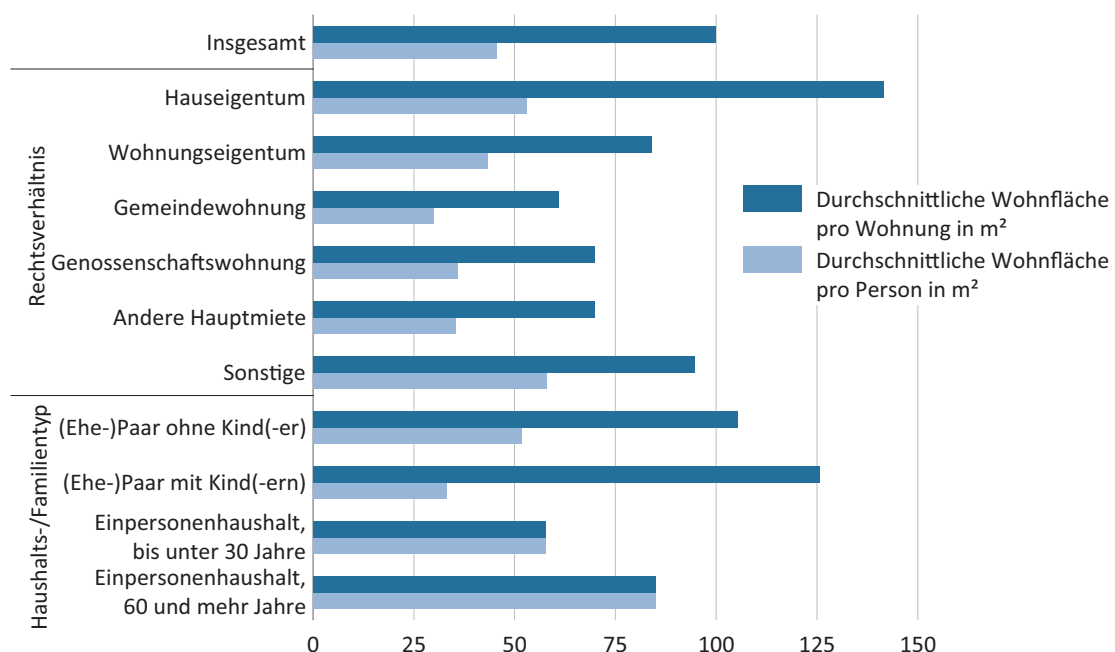
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

Während die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 2010 bis 2020 zu- und die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt abnahm, stieg bis 2014 die durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen. Erstmals im Jahr 2015 wurde auf Basis des Mikrozensus ein leichter Rückgang der durchschnittlichen Nutzfläche pro Wohnung erhoben (von 99,7 m² im Jahr 2014 auf 99,2 m² im Jahr 2015). Seit 2018 ist eine leichte Stagnation zu beobachten. Wie aus Grafik 8 hervorgeht, betrug die durchschnittliche Nutzfläche einer Hauptwohnsitzwohnung im Jahr 2020 99,9 m²; zweieinhalb Jahrzehnte zuvor waren es 86,3 m².

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

Grafik 9

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

Im Jahr 2020 betrug die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen 99,9 m² – wie schon im Zeitverlauf dargestellt. Die mittlere Wohnfläche variierte stark nach dem Rechtsverhältnis: Die Wohnungen von Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern waren mit 142 m² mit Abstand die größten, gefolgt von „sonstigen Rechtsverhältnissen“ mit 95 m² (zu denen u.a. auch Verwandte der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer zählen). Danach folgten die Eigentumswohnungen (84 m²) und schließlich Mietwohnungen (je nach Art der Hauptmiete zwischen 61 m² und 70 m²).

Ein ähnliches Bild – wenn auch mit geringeren relativen Unterschieden – bietet die Wohnfläche pro Person nach Rechtsverhältnis. Auch hier haben Personen, die in Hauseigentum sowie in „sonstigen“ Rechtsverhältnissen wohnen, die größte Wohnfläche pro Person zur Verfügung (53 m² bzw. 58 m²). Die kleinste Wohnfläche haben Bewohnerinnen und Bewohner von Gemeindewohnungen (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 58 m², älteren alleinlebenden Personen stehen 85 m² zur Verfügung.

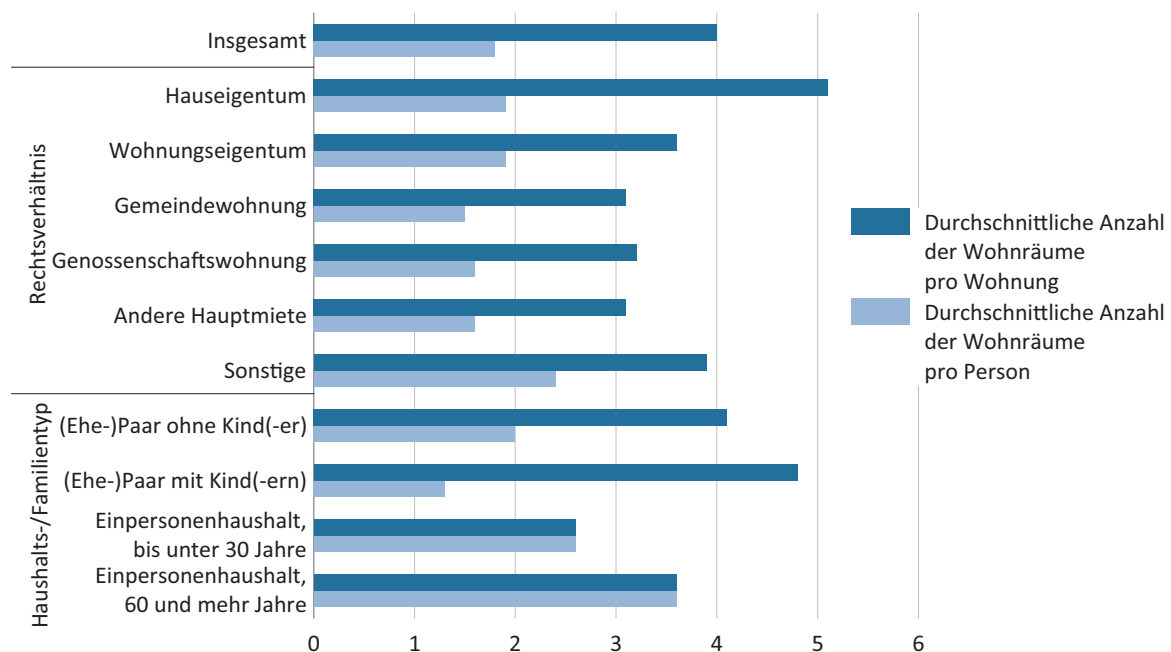
Die Anzahl der Wohnräume stellt ein weiteres wesentliches Merkmal zur Beschreibung der Wohnverhältnisse, insbesondere der Wohnungsgröße, dar. Die durchschnittliche Wohnraumanzahl (inklusive Küchen ab vier Quadratmetern) liegt bei 4 Räumen pro Wohnung bzw. 1,8 Räumen pro Person (Grafik 10).

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 Personen pro Haushalt zum Tragen kommt. Im Wohnungseigentum stehen jeder Person im Durchschnitt ebenfalls 1,9 Räume zur Verfügung, während die Wohneinheiten selbst durchschnittlich 3,6 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 auch bei der Wohnraumanzahl, wenn die Wohnsituation verschiedener Familien- und Haushaltstypen verglichen wird (Grafik 10).

Grafik 10

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Anzahl der Wohnräume: inklusive Küchen ab 4 m².

3.3 Wohnungsausstattung

Bereits 95,0% aller Hauptwohnsitzwohnungen zählten im Jahr 2020 zu den Wohnungen der Ausstattungskategorie A – diese verfügen über eine Badegelegenheit, WC und Zentralheizung (Grafik 11). Der Anteil an Wohnungen mit Badegelegenheit, WC und Einzelofenheizung (also Ausstattungskategorie B) lag bei 4,2%. Nahezu verschwunden sind die Kategorie C Wohnungen, deren Anteil nur noch 0,2% erreichte, sowie Substandardwohnungen (Ausstattungskategorie D) mit 0,6%.

Ausstattungskategorien:

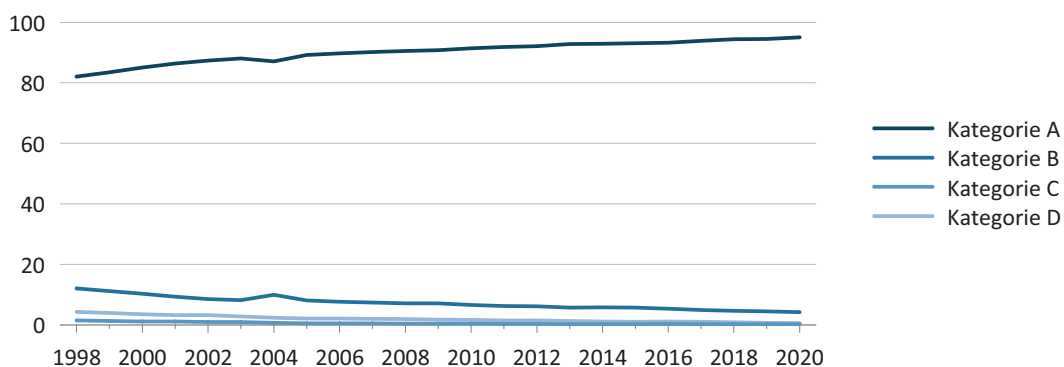
Die Kategorisierung der Wohnungsausstattung in der Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt ähnlich den Ausstattungskategorien im Mietrechtsgesetz.

- Kategorie A: mit Bad/Dusche, WC und Zentralheizung (oder gleichwertige, fest installierte Heizung, z.B. Fernwärme).
- Kategorie B: mit Bad/Dusche, WC und Einzelofenheizung (sonstige fest installierte oder keine Heizung)
- Kategorie C: mit WC und Wasserentnahme, keine Bade-/ Duschgelegenheit, Heizungsart nicht relevant
- Kategorie D: kein WC, Heizungsart nicht relevant

Wie sich die Ausstattung der Wohnungen in den letzten zwei Jahrzehnten in Bezug auf die angeführten Merkmale entwickelte, zeigt Grafik 11. Im Jahr 1998 fielen vier Fünftel der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie und weitere 12,0% entsprachen der Kategorie B.

Grafik 11

Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen (1998 bis 2020)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

Im Bundesländervergleich wird deutlich, dass der Anteil an Substandardwohnungen v.a. durch die Bundeshauptstadt geprägt ist. In Wien gehören noch 1,9% der Hauptwohnsitzwohnungen zur Kategorie D (Übersicht 5). Die geringsten Anteile an Kategorie-A-Wohnungen weisen Tirol (92,4%) und das Burgenland (92,6%) auf. In diesen beiden Ländern waren die Anteile der Kategorie-B-Wohnungen überdurchschnittlich hoch, was auf die Beheizung der Wohnungen mit Einzelofenheizung zurückzuführen ist.

Übersicht 5 gibt darüber hinaus einen Einblick in die Ausstattung mit Außenbereichen: Drei Viertel der Hauptwohnsitzwohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen Wintergarten – hierbei sind alle Gebäudegrößen sowie Rechtsverhältnisse eingeschlossen (also auch Ein- und Zweifamilienhäuser). In Wien hat die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen bzw. -häuser einen derartigen Außenbereich.

Alle Privathaushalte in größeren Gebäuden (mit drei oder mehr Wohnungen) wurden gefragt, ob sie einen eigenen, zur Wohnung gehörigen Garten haben. Österreichweit verfügen 13,4% der Hauptwohnsitzwohnungen in mehrgeschoßigen Gebäuden über eigene Gartenflächen. Die Anteile sind mit mehr als 22% in Tirol besonders hoch, am niedrigsten dagegen in Wien (mit 5,5%).

Übersicht 5

Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

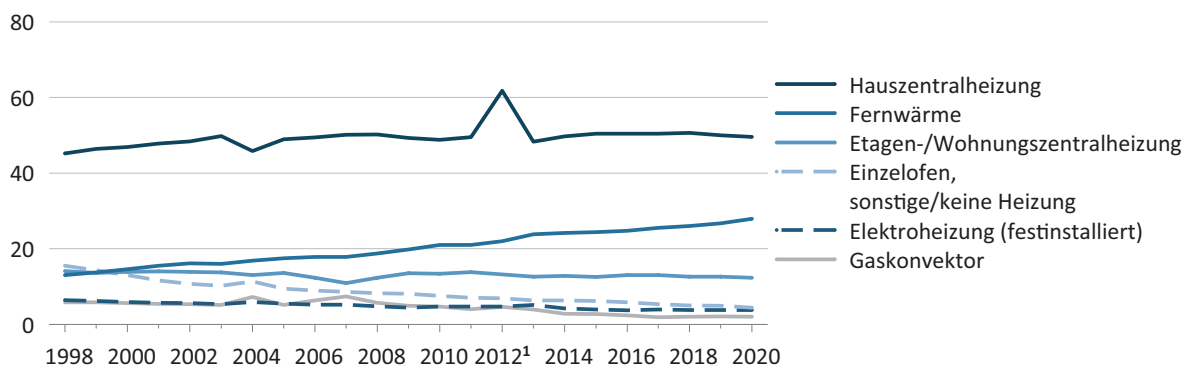
Bundesländer	Hauptwohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	Ausstattungskategorie				Balkon, Loggia, Terrasse od. Wintergarten vorhanden in %	Hauptwohnsitz- wohnungen mit mind. 3 Woh- nungen im Ge- bäude in 1.000	darunter eigener Garten vorhan- den in %
		A	B	C	D			
		in %						
Österreich	3.988,4	95,0	4,2	0,2	0,6	75,0	2.154,6	13,4
Burgenland	127,8	92,6	7,1	(x)	(x)	79,0	26,6	18,6
Kärnten	256,3	92,9	6,8	(x)	(x)	85,4	105,3	15,4
Niederösterreich	737,1	93,9	5,6	(x)	(x)	76,0	242,7	20,4
Oberösterreich	645,0	97,2	2,4	(x)	(x)	80,7	279,8	14,6
Salzburg	245,0	95,4	4,3	(x)	(x)	87,2	134,9	20,1
Steiermark	555,7	96,4	3,3	(x)	(x)	83,1	255,2	17,3
Tirol	332,5	92,4	7,3	(x)	(x)	90,5	183,5	22,7
Vorarlberg	170,8	93,1	6,6	(x)	(x)	85,6	86,4	21,3
Wien	918,3	95,8	2,0	(x)	1,9	51,1	840,0	5,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Die Hauszentralheizung stellt in den österreichischen Privathaushalten die dominierende Heizungsform dar – die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen wird mittels einer zentralen, im Haus bzw. Gebäude befindlichen Anlage beheizt (Grafik 12). Mehr als jeder vierte österreichische Haushalt ist an Fernwärme angeschlossen (oder verwendet eine Blockheizung, die z.B. mehrere Wohneinheiten einer Anlage versorgt). Im Jahr 1998 waren erst 13,0% an diese Form der Wärmeversorgung angeschlossen. Der Anteil der Etagen- bzw. Wohnungszentralheizungen ging nur in geringem Maße (von 14,1% auf 12,3%) zurück. Der Anteil der mittels Einzelöfen beheizten Wohneinheiten bzw. jener gänzlich ohne Heizung hat sich deutlich reduziert (von 15,5% auf 4,4%).

Im Jahr 2020 wurden 4,4% der Wohnungen in der Heizperiode überwiegend entweder mittels Einzelöfen beheizt, mit Hilfe von sonstigen festen installierten Heizungen (außer Gaskonvektor und Elektroheizung) oder sie verfügten über gar keine reguläre Heizung. In Tirol sowie im Burgenland ist dieser Anteil am höchsten – rund 8% der Haushalte beheizen dort die Wohnung überwiegend mittels Einzelöfen oder einer sonstigen/keinen fest installierten Heizung. In Wien nutzen bereits 44% 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 (Bundesländerergebnisse siehe Tabellenband – Tabelle 1.10).

Grafik 12

Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen (1998 bis 2020)

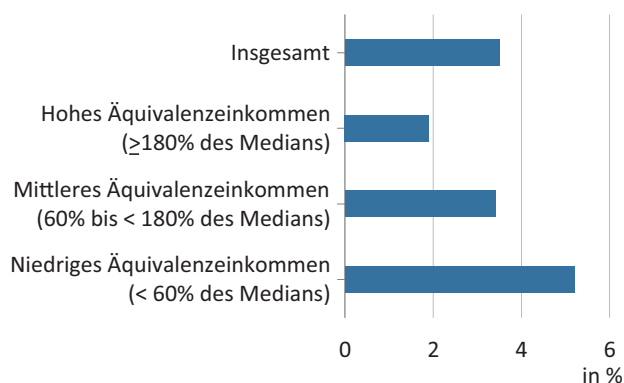
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung. - ¹ 2012: Etagen-/Wohnungszentralheizung ist bei Hauszentralheizung inkludiert.

Anders als im Mikrozensus wird in EU-SILC nicht nach der vorrangig genutzten Heizungsart, sondern nach der hochwertigsten, vorhandenen Heizmöglichkeit 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 4% (Grafik 13). Deutliche Unterschiede zeigen sich hier etwa nach dem Haushaltseinkommen. 5% 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%.

Grafik 13

Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Einkommensgruppe



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020: erhöhte Schwankungsbreite.

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 brauchbares Kriterium für Wohnraumversorgung, neben den Merkmalen Wohnfläche oder Anzahl der Wohnräume.

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.

Überbelag (EU-SILC):

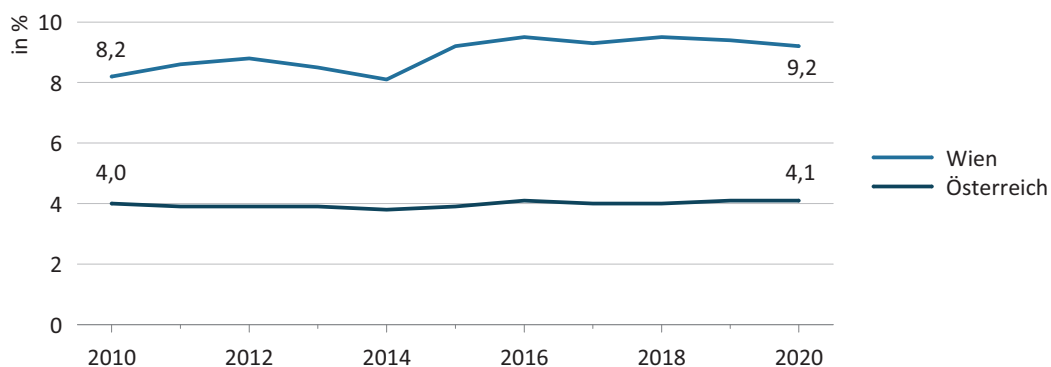
Der Indikator orientiert sich am Kriterium der Gemeinde Wien bei der Vergabe von Gemeindewohnungen. Als überbelegt zählt ein Haushalt, wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen 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).

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.

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 Zeitreihe⁴ 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

Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien (2010 bis 2020)

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Grafik 14 verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsüberbelags seit dem Jahr 2010 auf Basis des Mikrozensus. Von den fast 4 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren 2020 im österreichischen Durchschnitt 161.800 als überbelegt einzustufen. Der Anteil der überbelegten Wohnungen blieb nach einem

⁴ 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.

leichten Rückgang im Jahr 2014, relativ stabil um etwa 4,1 % im gesamtösterreichischen Durchschnitt. In Wien ist er mit 9,2% deutlich mehr als doppelt so hoch.

Übersicht 6 zeigt im Bundesländervergleich, dass in Wien die Überbelagsquote mit 9,2% der Haushalte am höchsten ist. In Kärnten (1,4%) und im Burgenland (mit stark erhöhter Schwankungsbreite) liegen die niedrigsten Werte vor.

Übersicht 6

Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Merkmale	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1.000	Überbelag		insgesamt in 1.000	Überbelag	
		in 1.000	in %		in 1.000	in %
Insgesamt	3.988,4	161,8	4,1	8.766,3	687,0	7,8
Bundesland						
Burgenland	127,8	(x)	(x)	291,1	4,5	1,6
Kärnten	256,3	3,5	1,4	552,7	15,4	2,8
Niederösterreich	737,1	13,2	1,8	1.666,5	56,8	3,4
Oberösterreich	645,0	18,8	2,9	1.468,2	88,4	6,0
Salzburg	245,0	10,6	4,3	549,0	44,0	8,0
Steiermark	555,7	16,6	3,0	1.226,5	67,0	5,5
Tirol	332,5	8,3	2,5	745,0	35,2	4,7
Vorarlberg	170,8	5,3	3,1	392,9	24,3	6,2
Wien	918,3	84,6	9,2	1.874,3	351,3	18,7
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1.491,1	8,0	0,5	3.981,7	37,2	0,9
Wohnungseigentum	455,6	13,6	3,0	883,1	56,0	6,3
Gemeindewohnung	276,8	36,2	13,1	562,1	156,7	27,9
Genossenschaftswohnung	667,3	35,7	5,4	1.299,5	157,4	12,1
andere Hauptmiete	732,6	61,3	8,4	1.442,9	252,7	17,5
sonstige	365,1	7,1	1,9	597,1	26,9	4,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“

In Wohneigentum tritt Überbelag deutlich seltener auf. Am häufigsten sind Wohnungen in Gemeindebauten überbelegt – im österreichischen Gesamtdurchschnitt traf das auf 13,1% der Haushalte in Gemeindewohnungen zu. Das entspricht mehr als einem Viertel der in Gemeindewohnungen lebenden Personen – wie ebenfalls aus Übersicht 6 hervorgeht. Im privaten Mietsektor sind 8,4% der Haushalte bzw. 17,5% der dort lebenden Personen von Überbelag betroffen – dies entspricht über 252.700 Mieterinnen bzw. 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 (s. o.). Dieser Indikator wird ebenfalls auf Personen- wie auf Haushaltsebene ausgewiesen. Vorteil dieser Definition ist die Berücksichtigung der Zimmeranzahl und damit auch der Raumaufteilung der jeweiligen Wohnung.

Im Jahr 2020 sind nach der Definition von EU-SILC insgesamt etwa 558.000 Personen in 138.000 Haushalten von Überbelag und somit beengten Wohnverhältnissen betroffen. Das entspricht etwa 3% aller Haushalte bzw. 6% aller Personen in Privathaushalten.

Von beengten Wohnverhältnissen betroffen sind insbesondere Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft und Haushalte mit drei oder mehr Kindern. Nach dem Rechtsverhältnis sind insbesondere Haushalte in Gemeindewohnungen und in sonstigen Hauptmietwohnungen von Überbelag betroffen. Personen in Haushalten mit einem niedrigen Haushaltseinkommen leben dreimal so häufig in überbelegten Wohnungen wie der Bevölkerungsdurchschnitt (Übersicht 7). Weitere Detailergebnisse zum Wohnungsüberbelag auf Basis von EU-SILC werden im Tabellenband ausgewiesen.

Übersicht 7

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

Merkmale	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1.000	Überbelag		insgesamt in 1.000	Überbelag	
		in 1.000	in %		in 1.000	in %
Insgesamt	3.990	138	3	8.758	558	6
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1.500	(4)	(0)	3.954	(12)	(0)
Wohnungseigentum	447	(11)	(2)	892	47	5
Gemeindewohnung	311	30	10	627	126	20
Genossenschaftswohnung	608	26	4	1.181	106	9
andere Hauptmiete	758	60	8	1.478	233	16
sonstige	366	(8)	(2)	626	34	5
Haushalte mit Pension						
Zusammen	992	(5)	(1)	1.618	(11)	(1)
Alleinlebende Männer	127	(0)	(0)	127	(0)	(0)
Alleinlebende Frauen	327	(0)	(0)	327	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt	539	(5)	(1)	1.165	(11)	(1)
Haushalte ohne Pension						
Zusammen	2.998	133	4	7.139	547	8
Alleinlebende Männer	546	(1)	(0)	546	(1)	(0)
Alleinlebende Frauen	507	(0)	(0)	507	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	922	27	3	2.167	71	3
Haushalte mit Kindern						
Einelterhaushalt	98	(6)	(6)	248	21	8
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	411	31	8	1.342	100	7
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	363	24	7	1.518	113	7
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	151	43	29	810	241	30
Einkommensgruppen						
niedrig (< 60% des Medians)	623	56	9	1.222	234	19
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.979	82	3	6.697	324	5
hoch (≥ 180% des Medians)	389	(0)	(0)	839	(0)	(0)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

3.5 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen

Im folgenden Abschnitt wird auf die Befristung von und die Wohndauer in Hauptmietwohnungen eingegangen – also von Gemeinde-, Genossenschafts- sowie sonstigen Hauptmietwohnungen. Befristungen kommen überwiegend im privaten Mietsegment 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 2020 waren 391.800 oder 23,4% der bestehenden Hauptmietverträge befristet. Während im Gemeinde- und Genossenschaftssegment Befristungen – wie erwähnt – die Ausnahme bilden, sind im „privaten“ Mietbereich 46,6% der Hauptmietwohnungen befristet (Übersicht 8). Dabei gibt es – nicht zuletzt aufgrund der bestehenden strukturellen Unterschiede im Mietsegment – bedeutende Unterschiede nach Bundesländern. Im Burgenland sind etwas mehr als 10% der Miethaushalte mit Befristung abgeschlossen, in Kärnten sind es 16%; dies kann auf einen vergleichsweise kleinen privaten Mietsektor zurückgeführt werden. In Tirol haben knapp die Hälfte der Miethaushalte einen befristeten Vertrag, wobei hier ein wesentlich höherer Anteil an Miethaushalten in privat vermieteten Wohnungen lebt. Den bei weitem höchsten Anteil befristeter Mietwohnungen weist Vorarlberg mit 73,6% auf; hier werden auch Gemeindewohnungen sowie Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen befristet vergeben.

Übersicht 8

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

Merkmale	Hauptmietwoh- nungen insge- samt in 1.000	nicht befristet in 1.000	befristet	
			in 1.000	in %
Insgesamt	1.676,6	1.284,9	391,8	23,4
Bundesland				
Burgenland	27,4	24,6	2,8	10,2
Kärnten	85,7	71,8	14,0	16,3
Niederösterreich	199,2	160,6	38,7	19,4
Oberösterreich	227,2	180,1	47,1	20,7
Salzburg	85,7	53,7	32,1	37,4
Steiermark	185,5	144,4	41,1	22,2
Tirol	110,2	58,4	51,8	47,0
Vorarlberg	60,2	15,9	44,3	73,6
Wien	695,5	575,5	120,0	17,2
Art der Hauptmiete				
Gemeindewohnung	276,8	267,3	9,4	3,4
Genossenschaftswohnung	667,3	626,2	41,1	6,2
andere Hauptmiete	732,6	391,3	341,3	46,6
Alter der Haushaltsreferenzperson				
bis unter 30 Jahre	258,8	157,5	101,3	39,1
30 bis unter 60 Jahre	969,4	718,0	251,4	25,9
60 Jahre und älter	448,4	409,4	39,0	8,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

Von den gut 1,7 Millionen Hauptmietwohnungen wird ein Fünftel seit weniger als zwei Jahren und weitere 24,3% seit zwei bis weniger als fünf Jahren vom derzeit eingemieteten Haushalt bewohnt (Übersicht 9). Doch neben einem hohen Anteil kurzer Mietverträge liegt bei wiederum einem Fünftel der Miethaushalte der Vertragsbeginn bereits mindestens 20 Jahre zurück. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der aktuell vermieteten Wohnungen beträgt 12,0 Jahre.

Übersicht 9

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

Merkmale	Haupt- mietwoh- nungen¹ in 1.000	Mietvertragsdauer						
		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 län- ger	Mittelwert in Jahren
		in %						
Insgesamt	1.676,2	21,5	24,3	17,2	16,0	8,5	12,4	12,0
Bauperiode								
vor 1919	257,6	21,4	23,9	14,1	14,7	9,2	16,7	13,6
1919 bis 1944	146,2	18,0	20,5	17,4	17,7	11,0	15,4	14,3
1945 bis 1960	207,2	19,4	23,7	17,0	16,6	9,6	13,8	13,3
1961 bis 1970	241,4	19,9	20,5	15,6	15,7	8,1	20,1	15,8
1971 bis 1980	185,3	20,4	22,0	14,7	15,8	7,1	20,1	14,2
1981 bis 1990	142,0	18,3	19,8	17,6	16,4	7,7	20,1	13,2
1991 bis 2000	151,1	19,4	21,4	14,2	19,2	25,9	.	10,8
2001 und später	345,5	28,4	33,3	23,4	14,9	.	.	5,1
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	276,8	9,3	15,4	18,7	22,2	14,5	19,9	17,4
Genossenschafts- wohnung	667,2	15,5	22,2	19,1	19,0	9,6	14,5	13,5
andere Hauptmiete	732,2	31,6	29,5	15,0	11,0	5,2	7,7	8,5

Merkmale	Haupt- mietwoh- nungen¹ in 1.000	Mietvertragsdauer						
		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 län- ger	Mittelwert in Jahren
		in %						
Alter der Haushaltsreferenzperson								
bis unter 30 Jahre	258,7	47,3	39,9	10,1	(2,0)	(x)	(x)	2,9
30 bis unter 60 Jahre	969,1	21,4	26,4	21,3	19,1	8,2	3,7	8,7
60 Jahre und älter	448,4	7,0	10,5	12,6	17,6	13,9	38,3	24,4

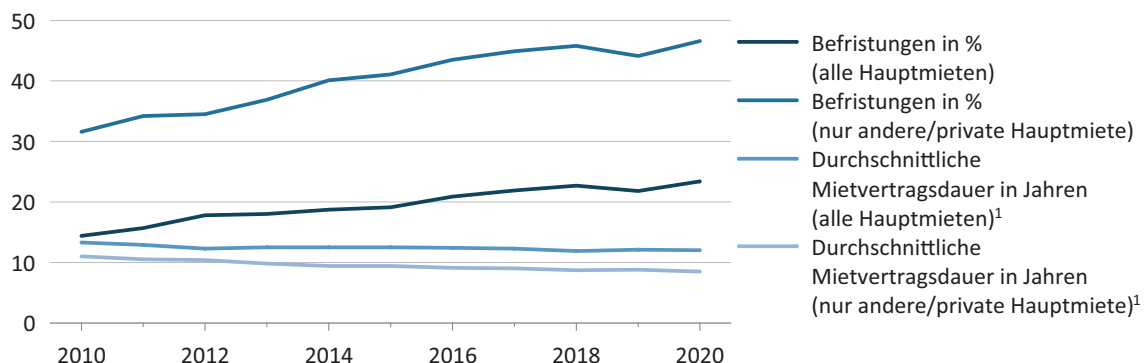
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - ¹ Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Deutliche Unterschiede bestehen in den einzelnen Hauptmietsegmenten. Während die Vertragsdauer bei 61,1% der „privaten“ Hauptmieten erst weniger als fünf Jahre beträgt, weisen Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen eine deutlich längere, bisherige Mietdauer auf.

Die längerfristige Entwicklung von Befristungen und der durchschnittlichen Mietdauer ist in Grafik 15 wiedergegeben. Während die durchschnittliche Mietvertragsdauer aller Hauptmietwohnungen seit 2010 von 13,3 Jahre auf 12,0 Jahre etwas zurückgegangen ist, ist der Anteil an befristeten Hauptmietwohnungen von 14,4% auf 23,4% gestiegen. In erster Linie sind diese moderaten Änderungen auf den hohen Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen am gesamten Hauptmietmarkt zurückzuführen.

Grafik 15

Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer (2010 bis 2020)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - ¹ Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Denn deutlicher stieg der Anteil an Befristungen im Bereich der anderen/privaten Mietwohnungen. Im Jahr 2010 waren 31,6% der Mietverträge in diesem Segment befristet; bis zum Jahr 2020 hat sich der Anteil befristeter Mietverträge bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmietwohnungen auf 46,6% erhöht. Entsprechend sank die durchschnittliche Mietvertragsdauer in diesem Segment – während diese zum Befragungszeitpunkt im Jahr 2010 11,0 Jahre betrug, liegt sie aktuell bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmieten bei 8,5 Jahren.

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 für dieses Grundbedürfnis 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:

- Mietkosten (für Hauptmietwohnungen)
- Gesamte Wohnkosten (für alle Hauptwohnsitzwohnungen)
- Wohnkostenanteile am Haushaltseinkommen

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

Der Mikrozensus erfasst die Wohnkosten der Miethaushalte sowie teilweise auch jene der Eigentumswohnungen. Es werden jene Zahlungen berücksichtigt, die über die Hausverwaltung bzw. an 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 fürs Wohnen stellen die einzige Ausgabenkategorie dar, die in EU-SILC erhoben wird. Es werden die gesamten Wohnkosten der Haushalte 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 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 Mietkosten

In Österreich befanden sich im Jahr 2020 insgesamt 49% der Hauptwohnsitzwohnungen in Eigentum. 42% der Haushalte lebten in einer Hauptmietwohnung – die Wohnkosten dieser Miethaushalte 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 Angaben zu Mietzahlungen und Betriebskosten, teilweise auch zu weiteren finanziellen Aufwänden vor.

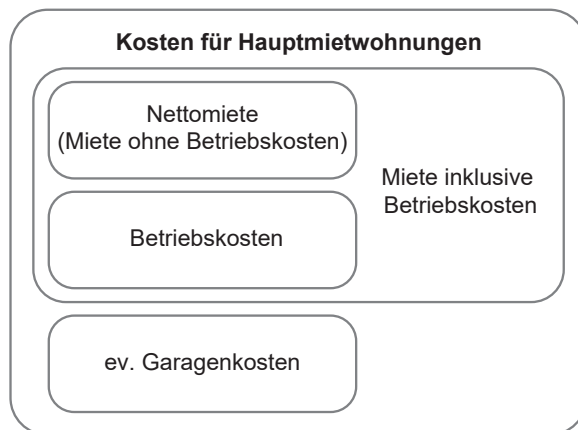
Im vorliegenden Kapitel werden die Kosten für Hauptmietwohnungen (inklusive Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung umfassend dargestellt. Die folgenden Arten von Wohnkosten für Hauptmietwohnungen werden berücksichtigt:

- Nettomiete
- Betriebskosten
- Garagen-/Abstellplatzkosten

Die auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung analysierten Wohnkosten werden in Grafik 16 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 Haushalte aufwenden.

Grafik 16

Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung)



Q: STATISTIK AUSTRIA.

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

Weitere Details zu den Wohnkosten im Mikrozensus sowie eine Gegenüberstellung mit den Wohnkosten auf Basis von EU-SILC werden in Kapitel 10 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“ angeführt.

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

Übersicht 10

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2010 bis 2020)

Art der Hauptmiete	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Insgesamt (in 1.000)	1.453,1	1.469,7	1.488,3	1.510,1	1.533,1	1.569,1	1.608,8	1.638,6	1.645,1	1.659,7	1.676,6
Gemeindewohnung	289,9	279,2	284,6	280,3	291,5	293,5	293,7	282,6	278,2	275,4	276,8
Genossenschaftswohnung	579,3	592,1	603,8	609,0	607,1	621,5	630,8	645,3	655,2	655,5	667,3
andere Hauptmiete	583,9	598,4	599,9	620,7	634,5	654,1	684,3	710,7	711,7	728,8	732,6
Insgesamt (in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Gemeindewohnung	19,9	19,0	19,1	18,6	19,0	18,7	18,3	17,2	16,9	16,6	16,5
Genossenschaftswohnung	39,9	40,3	40,6	40,3	39,6	39,6	39,2	39,4	39,8	39,5	39,8
andere Hauptmiete	40,2	40,7	40,3	41,1	41,4	41,7	42,5	43,4	43,3	43,9	43,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Insgesamt gab es im Jahr 2020 1,7 Millionen Hauptmietwohnungen, die als Hauptwohnsitz genutzt wurden (Übersicht 10). Darunter entfielen österreichweit 39,8% auf Genossenschaftswohnungen und 16,5% auf Gemeindewohnungen. Fünf von zehn Haushalten lebten in anderen bzw. privat vermieteten Hauptmietwohnungen. 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 2020 betrug die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro Hauptmietwohnung 551,6 Euro pro Monat; auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen waren es 8,3 Euro (Übersicht 11); gegenüber 2019 lag die Miete inklusive Betriebskosten pro Wohnung um 3,2% höher, bei den Quadratmeterkosten gab es einen Anstieg von 3,0%.

Übersicht 11

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2011 bis 2020)

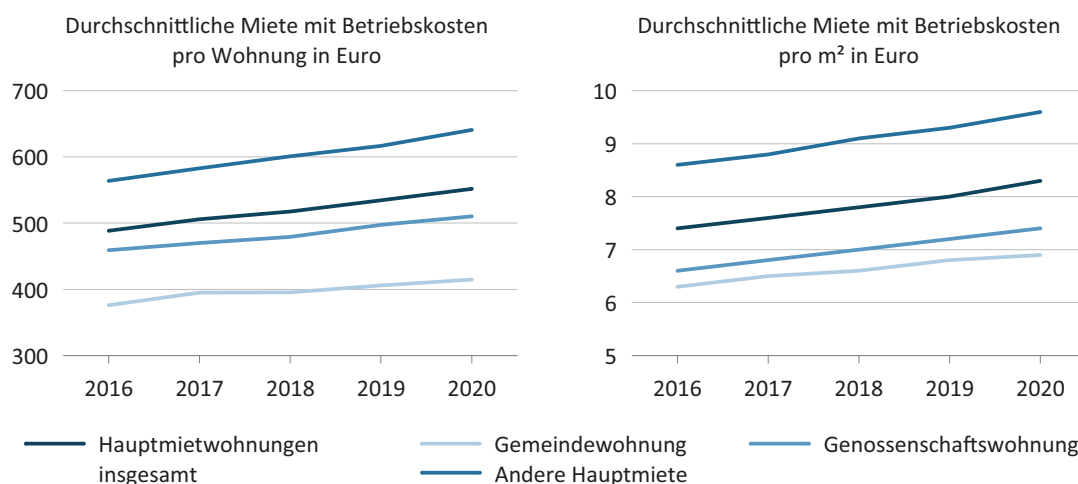
Jahr	Hauptmietwohnungen insgesamt in 1.000	Miete mit Betriebskosten in Euro		Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
		pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²		
2011	1.457,3	419,5	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
2015	1.560,0	474,6	7,1	345,2	5,1	130,6	2,0	30,4	39,6
2016	1.598,9	488,5	7,4	358,6	5,4	130,8	2,0	29,6	39,5
2017	1.632,1	505,9	7,6	373,5	5,6	133,4	2,1	29,1	41,0
2018	1.636,1	517,6	7,8	384,8	5,8	133,4	2,1	28,4	42,0
2019	1.648,1	534,6	8,0	399,7	6,0	135,5	2,1	27,9	43,0
2020	1.672,6	551,6	8,3	415,9	6,2	136,2	2,1	27,3	43,2
Prozentuelle Veränderung zum Vorjahr									
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
2015		2,0	3,0	2,1	3,2	1,7	2,5	-0,5	-0,1
2016		2,9	3,2	3,9	4,2	0,2	0,4	-2,5	-0,4
2017		3,6	3,6	4,2	4,3	2,0	1,7	-2,0	3,8
2018		2,3	2,8	3,0	3,6	0,0	0,4	-2,2	2,5
2019		3,3	2,3	3,9	2,9	1,6	0,5	-1,8	2,3
2020		3,2	3,0	4,1	3,9	0,5	0,4	-2,4	0,5

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

Die Nettomiete stieg im Vergleich zum Vorjahr in etwas stärkerem Ausmaß als die Bruttomiete: Die Hauptmiethaushalte mussten im Jahr 2020 durchschnittlich 415,9 Euro pro Wohnung (bzw. 6,2 Euro pro Quadratmeter) bezahlen. Das entspricht Steigerungsraten bei der Nettomiete von 4,1% pro Wohnung bzw. 3,9% pro Quadratmeter. Die durchschnittlichen Betriebskosten pro Wohnung blieben auf dem Vorjahresniveau. Die Quadratmeterkosten lagen bei 2,1 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Anstieg der Betriebskosten fiel mit 0,4% vergleichsweise gering aus. Der Betriebskostenanteil an der Miete ging somit zurück und entsprach zuletzt 27,3%.

Die Steigerung der Mietkosten in den letzten sieben Jahren fällt in den einzelnen Mietsegmenten unterschiedlich hoch aus (Grafik 17). Im Durchschnitt stiegen die Mietkosten inklusive Betriebskosten für alle Hauptmietwohnungen von 2016 bis 2020 pro Quadratmeter insgesamt um 12% (von 7,4 auf 8,3 Euro). Eine ähnliche Steigerung war in diesem Zeitraum mit 12% bei privaten Mietwohnungen zu verzeichnen (von 8,6 auf 9,6 Euro Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter). Genossenschaftswohnungen stiegen im Durchschnitt um 12%. Bei Haushalten in Gemeindewohnungen konnten Steigerungen von 9% beobachtet werden.

Grafik 17

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2016 bis 2020)

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

Die jährliche Mietpreissteigerung wird auf der Basis von Durchschnittspreisen (arithmetischen Mittelwerten) berechnet. Die große Bandbreite der Mietpreise wird jedoch erst bei der detaillierteren Darstellung der Verteilung ersichtlich (Übersicht 12). Ein Zehntel der Privathaushalte zahlt monatlich bis zu 4,9 Euro pro Quadratmeter Miete inklusive Betriebskosten. Im untersten Dezil gibt es vergleichsweise geringe Unterschiede nach dem Mietsegment. Der Median der Mietkosten österreichischer Privathaushalte liegt bei 7,7 Euro pro Quadratmeter bzw. 501 Euro pro Wohnung, d.h. die Hälfte der Haushalte zahlt mehr, die andere Hälfte weniger als diesen Betrag. Die Unterschiede nach dem Mietsegment sind beim Median ähnlich hoch wie beim arithmetischen Mittelwert. Das oberste Dezil, also die 10% der Haushalte mit den teuersten Mieten, bezahlt im Durchschnitt 12,4 Euro pro Quadratmeter, wobei die Unterschiede nach dem Mietsegment sehr deutlich ausgeprägt sind. Während die teuersten Mieten im geförderten Bereich bei 9,3 bzw. 9,6 Euro pro Quadratmeter liegen, bezahlt das oberste Dezil im privaten Mietbereich 14,3 Euro oder mehr.

Übersicht 12

Durchschnittliche Miete mit Betriebskosten – Verteilung nach Art der Hauptmiete

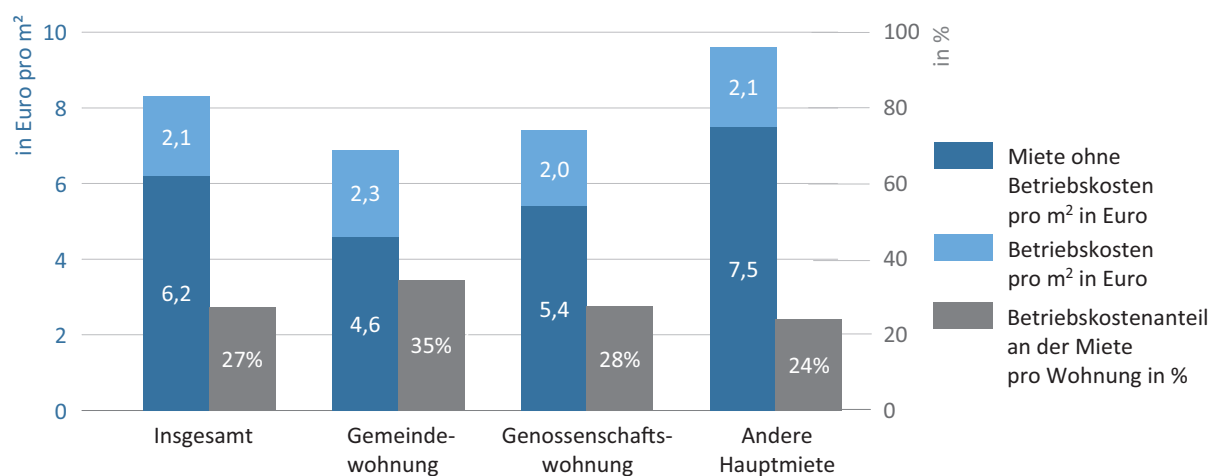
Art der Hauptmiete	Hauptmiet- wohnungen insgesamt in 1.000 ¹	10%	25%	50% (Median)	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben eine Miete mit Betriebskosten von bis zu ... Euro					
pro Wohnung							
Insgesamt	1.672,6	280	378	501	662	850	551,6
Gemeindewohnung	275,8	211	295	400	513	625	414,6
Genossenschaftswohnung	666,5	296	380	490	615	740	510,4
andere Hauptmiete	730,3	306	420	578	773	1.028	640,9
pro m²							
Insgesamt	1.672,6	4,9	6,2	7,7	9,8	12,4	8,3
Gemeindewohnung	275,8	4,6	5,4	6,7	8,3	9,3	6,9
Genossenschaftswohnung	666,5	5,2	6,1	7,2	8,4	9,6	7,4
andere Hauptmiete	730,3	4,9	6,9	9,5	12,0	14,3	9,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - ¹ Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Wie bereits deutlich wurde, hängt die Höhe der monatlichen Wohnkosten mit dem Mietsegment zusammen: So haben Haushalte in Gemeindewohnungen etwas niedrigere, jene in privaten Mietwohnungen etwas höhere Quadratmeterkosten zu tragen. Grafik 18 verdeutlicht die Zusammensetzung der Mietkosten nach Art der Hauptmiete. In Gemeindewohnungen ist die Nettomiete mit 4,6 Euro pro Quadratmeter am günstigsten. Die Betriebskosten liegen bei durchschnittlich 2,3 Euro pro Quadratmeter. Pro Wohnung ergibt sich dabei durchschnittlich ein Betriebskostenanteil von 35%. Dagegen ist die Nettomiete bei privaten Mietwohnungen deutlich höher (7,5 Euro pro Quadratmeter). Der Betriebskostenanteil liegt dagegen mit 25% niedriger, was auf die höhere Nettomiete und die niedrigeren Betriebskosten zurückzuführen ist.

Grafik 18

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Ausgewiesen der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Eine ähnliche Verteilung nach dem Mietsegment zeigt sich bei den Wohnkosten pro Wohnung. Im Jahr 2020 lag die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten von Gemeindewohnungen bei 414,6 Euro, von Genossenschaftswohnungen bei 510,4 Euro und bei anderen Hauptmietwohnungen bei 640,9 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.

Übersicht 13

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland

Merkmale	Miete mit Betriebskosten in Euro		Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²		
Insgesamt	551,6	8,3	415,9	6,2	136,2	2,1	27,3	43,2
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	414,6	6,9	279,6	4,6	135,4	2,3	34,6	39,7
Genossenschaftswohnung	510,4	7,4	376,8	5,4	133,9	2,0	27,5	41,3
andere Hauptmiete	640,9	9,6	503,2	7,5	138,6	2,1	24,2	49,4

Merkmale	Miete mit Betriebskosten in Euro		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		
Bundesland								
Burgenland	486,4	6,4	375,7	5,0	111,1	1,5	23,8	22,9
Kärnten	441,7	6,5	328,6	4,8	113,5	1,7	27,4	33,7
Niederösterreich	531,6	7,4	394,5	5,5	137,8	2,0	27,8	31,2
Oberösterreich	516,7	7,7	391,1	5,8	126,2	1,9	25,9	37,7
Salzburg	617,3	9,9	480,6	7,7	137,1	2,2	23,9	41,6
Steiermark	487,9	7,8	369,8	5,9	118,8	1,9	26,0	37,8
Tirol	619,0	9,2	495,7	7,3	124,2	1,9	22,0	40,4
Vorarlberg	637,8	9,6	515,8	7,7	123,1	1,9	20,6	42,4
Wien	575,6	8,6	425,6	6,3	150,3	2,3	29,8	62,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

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 2020 in Salzburg mit 9,9 Euro pro Quadratmeter von den Haushalten bezahlt, gefolgt von Vorarlberg und Tirol (mit 9,6 bzw. 9,2 Euro). Wien lag mit 8,6 Euro Miete inklusive Betriebskosten an vierter Stelle und damit auch über dem österreichischen Durchschnitt. Die höchsten monatlichen Betriebskosten pro Quadratmeter hatten die Wiener Haushalte zu entrichten (2,3 Euro), gefolgt von Salzburg (2,2 Euro) – Übersicht 13.

Die Ausstattungskategorie⁵ der Wohnungen hat ebenfalls Einfluss auf die Höhe der Mietkosten (Übersicht 14). 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 $\pm 31\%$ und bei Kategorie-D-Wohnungen bei $\pm 15\%$ liegt.

Die Mietkosten jener Wohnungen, die von 1919 bis 1980 erbaut wurden, liegen unter dem Gesamtdurchschnitt (Übersicht 14). Wohnungen aus jüngeren Bauperioden weisen höhere Quadratmeterpreise auf.

Übersicht 14

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode

Merkmale	Miete mit Betriebskosten in Euro		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	551,6	8,3	415,9	6,2	136,2	2,1	27,3	43,2
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	562,5	8,4	425,1	6,3	137,8	2,1	26,9	43,6
Kategorie B	385,0	6,4	277,4	4,6	108,8	1,8	30,9	27,8
Kategorie C	(370,5)	(6,4)	(262,3)	(4,3)	(108,2)	(2,0)	(35,7)	(x)
Kategorie D	252,3	6,0	155,7	3,7	97,9	2,3	42,0	(x)

⁵ 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. Bei der Befragung wird die gegenwärtige Ausstattung der Wohnung erfasst, obwohl die Einstufung im Mietvertrag der schlechter ausgestatteten Kategorie entspricht.

Merkmale	Miete mit Betriebskosten in Euro		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		
Bauperiode								
vor 1919	631,8	8,7	483,6	6,6	148,9	2,1	27,8	55,2
1919 bis 1944	462,3	7,5	338,5	5,4	124,5	2,1	30,5	38,3
1945 bis 1960	445,2	7,5	325,5	5,5	120,3	2,1	29,8	33,3
1961 bis 1970	472,0	7,7	342,9	5,6	129,6	2,1	29,6	33,0
1971 bis 1980	535,2	7,9	393,4	5,8	142,5	2,1	28,4	41,4
1981 bis 1990	571,8	8,2	426,3	6,1	145,9	2,1	26,7	42,8
1991 bis 2000	566,5	8,3	427,4	6,2	139,4	2,0	25,8	43,8
2001 und später	643,0	9,4	506,4	7,4	137,0	2,0	22,6	47,1

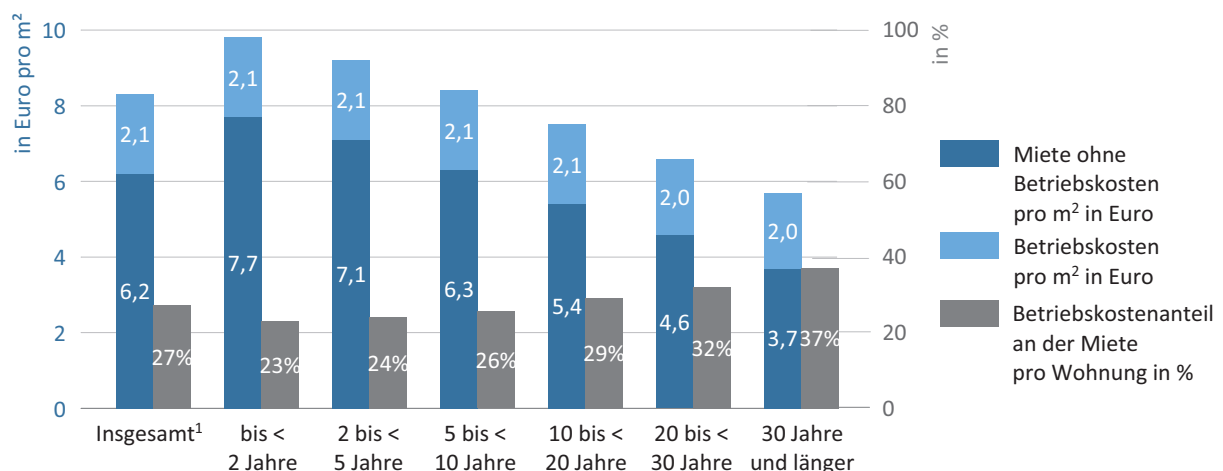
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Ein gewisser Zusammenhang ist zwischen Bauperiode und Betriebskosten erkennbar (Übersicht 14). Während ältere Wohnungen monatliche Betriebskosten von durchschnittlich 2,1 Euro pro Quadratmeter aufweisen, müssen Haushalte in jüngst erbauten Wohnungen etwas weniger bezahlen (2,0 Euro pro Quadratmeter in Wohnungen mit Baujahr 1991 und jünger). Auch aus diesem Grund, aber v.a. aufgrund der niedrigeren Nettomiete ist der Betriebskostenanteil bei älteren Wohnungen etwas höher als bei jüngeren Wohnungen. Ab Baujahr 2001 beträgt der Betriebskostenanteil an den gesamten Mietkosten weniger als ein Viertel.

Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur vom Rechtsverhältnis und somit vom Teilssegment am Wohnungsmarkt oder der Ausstattungskategorie ab (siehe auch Kapitel 7 „Modellierung der Mietpreise“). Die Wohnungsmieten weisen auch nach Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf (Grafik 19). Während neu vermietete Wohnungen durchschnittlich bei 7,7 Euro Nettomiete und 2,1 Euro Betriebskosten pro Quadratmeter liegen, bewegt sich die Nettomiete bei Altverträgen (mindestens 30 Jahre Mietvertragsdauer) bei 3,7 Euro pro Quadratmeter. Der Anteil der Betriebskosten liegt bei diesen langen Mietvertragsdauern aufgrund der vergleichsweise geringen Miethöhe bei 37% der Gesamtmiete (Miete inklusive Betriebskosten), bei neuen Verträgen mit weniger als zwei Jahren Mietvertragsdauer dagegen bei 23%.

Grafik 19

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Ausgewiesen der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - ¹ Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Bei Neuverträgen (mit weniger als zwei Jahren bisheriger Mietvertragsdauer) wird für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 9,8 Euro Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,7 Euro auf (Übersicht 15).

Übersicht 15

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags

Merkmale	Miete mit Betriebskosten in Euro		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	551,6	8,3	415,9	6,2	136,2	2,1	27,3	43,2
Mietvertragsdauer¹								
bis unter 2 Jahre	616,3	9,8	485,9	7,7	131,0	2,1	23,1	44,1
2 bis unter 5 Jahre	604,0	9,2	468,9	7,1	135,6	2,1	24,2	43,3
5 bis unter 10 Jahre	572,6	8,4	437,1	6,3	136,0	2,1	25,6	43,9
10 bis unter 20 Jahre	510,8	7,5	373,8	5,4	137,5	2,1	29,1	41,9
20 bis unter 30 Jahre	464,7	6,6	328,9	4,6	136,7	2,0	32,1	41,9
30 Jahre und länger	419,6	5,7	275,3	3,7	144,9	2,0	37,1	43,1
Befristung								
befristet	679,2	10,6	544,7	8,5	135,1	2,2	21,3	46,5
nicht befristet	512,7	7,5	376,7	5,5	136,5	2,0	29,1	42,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - ¹ Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Ebenso wie die Mietvertragsdauer ist auch die Befristung ein wesentlicher Faktor für die Höhe der Mietkosten. Haushalte mit befristeten Mietverträgen zahlen im Durchschnitt 10,6 Euro Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter. Dabei handelt es sich großteils um Verträge im privaten Mietsektor mit noch kurzer bisheriger Mietvertragsdauer. Jene Haushalte, die unbefristete Mietverträge haben, kommen auf 7,5 Euro monatlich – hier ist fast der gesamte geförderte Sektor inkludiert, ebenso wie Mietverträge mit bereits längerer, bisheriger Vertragsdauer (Übersicht 15).

Neben Informationen über die Höhe der Miete und der Betriebskosten bietet die Mikrozensus-Wohnungserhebung auch Daten zu den Garagen- und Abstellplatzkosten. All jene Haushalte in Hauptmietwohnungen, die für mindestens einen Autoabstellplatz aufkommen, müssen für diesen (bzw. diese) im Durchschnitt 43,2 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.

Auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung wurden die Mietkosten von Privathaushalten in Hauptmietwohnungen dargestellt. Deren zeitliche Entwicklung sowie der 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. Darüber hinaus werden noch weitere finanzielle Aufwendungen, die zur Abdeckung des Wohnbedürfnisses erbracht werden müssen, auf Basis von EU-SILC analysiert.

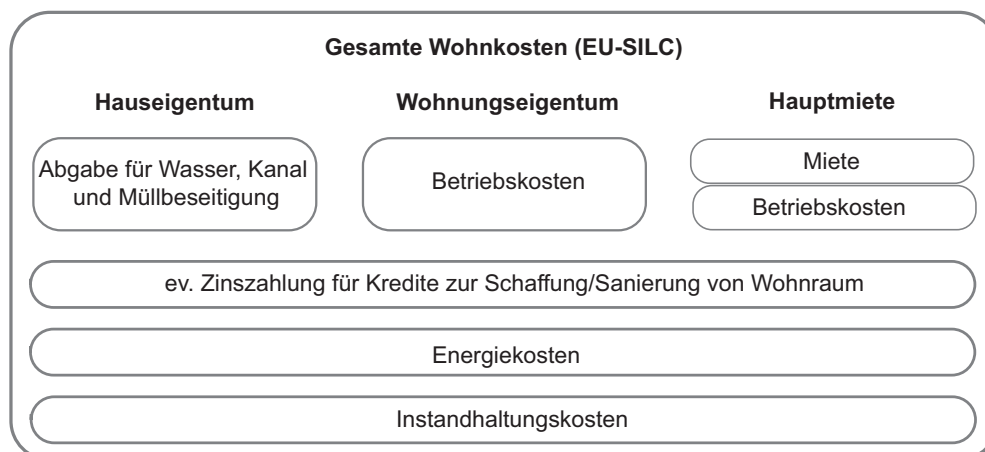
4.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile

In EU-SILC werden nach Eurostat-Vorgabe die gesamten Wohnkosten aller befragten Haushalte erfasst. Gemeint sind damit alle Kosten, die durch die Nutzung der Wohnung, in der der Haushalt wohnt, entstehen. Die Wohnkosten sind (neben der Kinderbetreuungskosten) die einzigen Ausgaben, die regelmäßig in der Erhebung EU-SILC für alle Haushalte erfasst werden. Grund dafür ist die Bedeutung, die Wohnkosten für die Lebensbedingungen von Haushalten haben. Wohnen als Grundbedürfnis von Personen definiert Wohnkosten als nur bedingt disponible Kosten, die für die Lebensbedingungen und Lebensqualität mitentscheidend 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 20. Für alle Rechtsverhältnisse werden dazu die Energiekosten der Wohnung (vgl. Kapitel 4.3 „Energiekosten“), ebenso wie laufende Kosten für Wohnraumbeschaffung und Instandhaltung erfasst. Als Kosten der Wohnraumbeschaffung werden dabei die Zinszahlungen von etwaigen Wohnkrediten verstanden. Der Tilgungsbetrag des Kredits wird nicht in die Wohnkosten miteingerechnet. Die Instandhaltungskosten werden auf Basis der Konsumerhebung hinzugeschätzt. Bei Mietwohnungen kommen die jeweiligen Miet- und Betriebskosten hinzu. Bei Eigentumshäusern werden außerdem die Gebühren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung erfasst. Für Eigentumswohnungen werden die laufenden Kosten an die Hausverwaltung erhoben.

Grafik 20

Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC)



Q: STATISTIK AUSTRIA.

Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 488 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 256 Euro oder weniger pro Monat für die Wohnung, ein Zehntel der Haushalte hat Wohnkosten von mindestens 882 Euro (Übersicht 16).

Für einen Vergleich der Wohnkosten unter Berücksichtigung der Anzahl der Personen im Haushalt und der Haushaltsstruktur werden gewichtete Pro-Kopf-Wohnkosten ausgewiesen. Dazu werden die Wohnkosten durch das jeweilige Äquivalenzgewicht des Haushaltes dividiert und allen Haushaltsmitgliedern zugeschrieben. Übersicht 16 enthält im unteren Teil die äquivalisierten gesamten Wohnkosten pro Person. Diese betragen im Hauseigentum 226 Euro pro Person, in privaten Hauptmietwohnungen 487 Euro pro Person (beides Median).

Übersicht 16

Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Rechtsverhältnis	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.990	256	355	488	680	882	542
Hauseigentum	1.500	254	324	411	520	663	443
Wohnungseigentum	447	291	364	459	605	749	515
Gemeindewohnung	311	(343)	428	551	692	(843)	575
Genossenschaftswohnung	608	425	513	644	800	970	671
andere Hauptmiete	758	401	542	718	920	1.151	770
sonstige	366	33	117	229	341	535	265
Personen							
Insgesamt	8.758	146	204	294	425	578	337
Hauseigentum	3.954	134	174	226	297	378	246
Wohnungseigentum	892	193	240	307	403	491	343
Gemeindewohnung	627	250	292	348	434	557	378
Genossenschaftswohnung	1.181	278	349	439	534	654	455
andere Hauptmiete	1.478	276	368	487	645	787	525
sonstige	626	33	91	155	240	388	192

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Im Vergleich zum Vorjahr (2019) ist nur eine leichte Zunahme der gesamten Wohnkosten zu verzeichnen. Insgesamt zeigt sich im Zeitraum 2010 bis 2020 eine Erhöhung der gesamten Wohnkosten um 17 Prozentpunkte, allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Rechtsverhältnissen. Der Anstieg der Wohnkosten beträgt bei Hauseigentum und Wohnungseigentum 8 bzw. 6 Prozentpunkte. Die höchsten Steigerungen der Wohnkosten sind bei Gemeindewohnungen und private Hauptmieten zu beobachten, für diese beiden Rechtsverhältnisse stiegen die gesamten Wohnkosten in diesem Zeitraum um 31 bzw. 33 Prozentpunkte.

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 statistischen Zufallsschwankungen unterworfen sind.

Rund 49% der österreichischen Privathaushalte leben laut EU-SILC-Erhebung in Wohneigentum, 38% in einem Eigentumshaus und 11% in einer Eigentumswohnung. Auf Personenebene leben etwa 55% der Personen in Wohneigentum; demnach sind Haushalte, die im Eigentum wohnen, durchschnittlich etwas größer als Haushalte der anderen Rechtsverhältniskategorien. Etwa 38% der Haushalte leben in Mietobjekten, etwa 7% in sonstigen Rechtsverhältnissen. Letztere Kategorie setzt sich aus mietfreien bzw. unentgeltlichen Wohnverhältnissen, Untermieten, Dienstwohnungen und 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“.

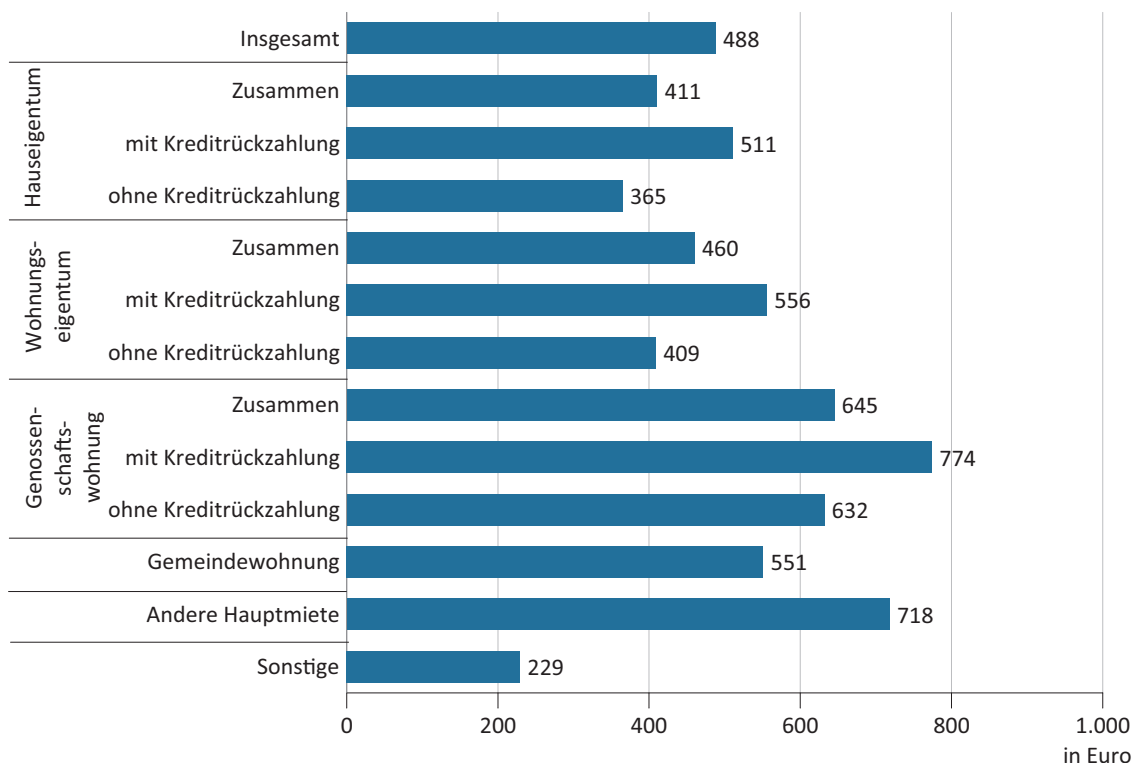
In EU-SILC werden Wohnkredite erfasst, d.h. Kredite, die für den Erwerb der jeweiligen Wohnung bzw. des Hauses aufgenommen wurden. Zinsenlose Kredite oder Kredite für kleinere Sanierungen oder Renovierungen der Wohnung werden nicht erfasst. Für etwa 40% aller Häuser und Wohnungen im Wohneigentum werden von österreichischen Privathaushalten Kredite zurückgezahlt. Der Anteil ist bei Haus- und Wohnungseigentum beinahe gleich hoch (40% bzw. 42%). 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 etwa gleich hoch sind wie die Wohnkosten in Gemeindewohnungen (also der Mietkategorie mit den niedrigsten Wohnkosten) – Grafik 21.

Die mittleren Wohnkosten von Hauseigentum ohne Kreditrückzahlung liegen mit rund 365 Euro rund 25% unter den gesamten durchschnittlichen Wohnkosten. Die höchsten mittleren Wohnkosten weisen – neben Genossenschaftswohnungen mit Kreditrückzahlungen (774 Euro) - private Mietwohnungen mit monatlich 718 Euro auf. Die niedrigsten Wohnkosten weisen „sonstige Rechtsverhältnisse“ mit 229 Euro auf, diese machen aber nur etwa ein Zehntel 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 einfließt, nicht aber der Betrag der Kredittilgung (Grafik 21).

Grafik 21

Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020.

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 Haushaltseinkommens, welches die Grundlage für die Berechnung der Armutsgefährdungsschwelle bildet, werden dazu die Wohnkosten durch das jeweilige Äquivalenzgewicht des Haushalts dividiert und allen Haushaltsmitgliedern zugeschrieben.

Diese äquivalisierten Wohnkosten betragen monatlich 294 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 487 Euro doppelt so hohe Wohnkosten auf wie Personen in Hauseigentum mit 226 Euro. Die Haushalte in priva-

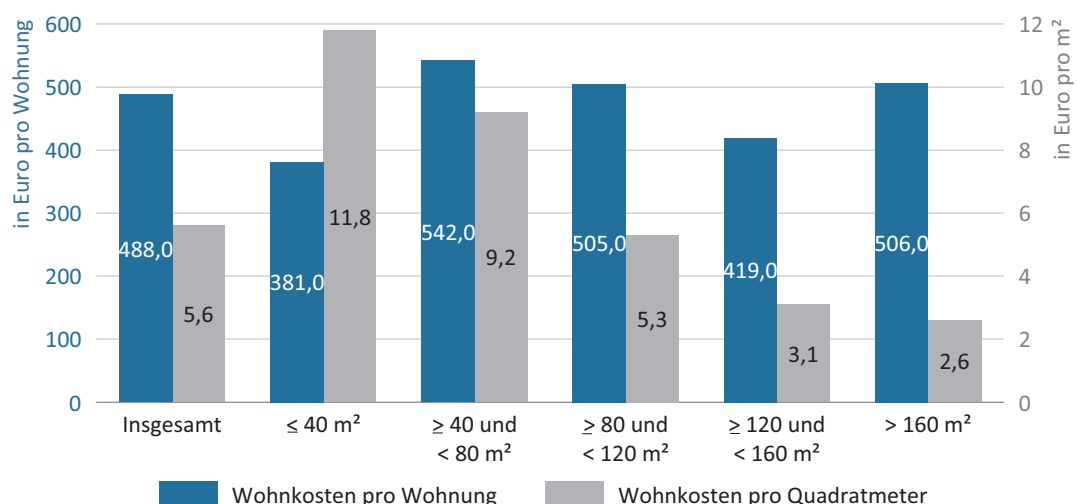
ten Hauptmieten sind durchschnittlich etwas kleiner als jene im Eigentum und die Wohnkosten werden demnach auf weniger Personen „aufgeteilt“.

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 pro Haushalt in Wien mit 623 Euro am höchsten sind (siehe Tabellenband). In anderen Städten über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern fallen sie mit mittleren 565 Euro geringer und in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit 424 Euro pro Haushalt am niedrigsten aus. Die mittleren Wohnkosten in kleineren Gemeinden betragen somit rund 68% der Wohnkosten in Wien. 2010 waren dies noch 82%. Während die Wohnkosten für Haushalte in kleineren Gemeinden seit dem Jahr 2010 um rund 10% gestiegen sind (und damit deutlich unter der durchschnittlichen Gesamtsteigerung von 17% liegen), sind sie in Wien um etwa 32% gestiegen.

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 – wobei kein linearer Zusammenhang besteht. 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 sinkt, je größer die Wohnung ist (Grafik 22). Nicht berücksichtigt werden dabei andere Einflussfaktoren auf die Wohnkosten wie das Rechtsverhältnis, die Gemeindegröße und anderes.

Grafik 22

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020.

Die zuvor analysierten Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis bleiben bestehen bzw. verstärken sich bei Betrachtung der Quadratmeterkosten: 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 mehr als dreimal so hoch wie die Wohnkosten pro Quadratmeter von Eigentümshäusern. 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.

Übersicht 17

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Rechtsverhältnis	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m²					
Haushalte							
Insgesamt	3.990	2,2	3,0	5,6	9,6	12,4	6,6
Hauseigentum	1.500	2,0	2,5	3,0	3,9	5,0	3,3
Wohnungseigentum	447	3,8	4,7	5,7	7,0	8,6	6,0
Gemeindewohnung	311	(6,9)	8,0	9,3	10,6	(12,2)	9,5
Genossenschaftswohnung	608	7,0	8,1	9,5	10,9	12,4	9,7
andere Hauptmiete	758	6,5	8,9	11,3	13,7	16,4	11,4
sonstige	366	0,3	1,2	2,3	4,0	8,9	3,4
Personen							
Insgesamt	8.758	1,1	1,6	2,8	5,3	8,4	3,9
Hauseigentum	3.954	0,9	1,2	1,6	2,2	2,9	1,8
Wohnungseigentum	892	2,0	2,6	3,6	4,8	6,2	3,9
Gemeindewohnung	627	3,1	4,1	5,3	7,5	9,6	6,0
Genossenschaftswohnung	1.181	3,7	4,6	5,9	7,7	9,9	6,4
andere Hauptmiete	1.478	3,4	4,5	6,5	9,5	12,7	7,5
sonstige	626	0,3	0,8	1,5	2,8	5,2	2,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Für die Beantwortung der Frage, wo Wohnen teuer ist, werden die Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und nach der Wohnungsgröße (gemessen an der Wohnraumanzahl) dargestellt (Übersicht 18). Städte über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner und insbesondere Wien weisen mit 8,9 bzw. 9,4 Euro die höchsten Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die eindeutig niedrigsten Werte finden sich in kleineren Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit 3,4 Euro.

Bei der Wohnungsgröße – gemessen anhand der Anzahl der Wohnräume – zeigt sich ein ähnlicher, noch deutlicherer Zusammenhang wie nach der Quadratmeteranzahl (Übersicht 18): Kleinere Wohnungen weisen deutlich höhere Wohnkosten pro Quadratmeter auf als größere Wohnungen. Mit 11,4 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 4,1 Euro im Median weniger als die Hälfte der Kosten für eine Einzimmerwohnung.

Übersicht 18

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)

Merkmale	Haushalte insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m ²					
Insgesamt	3.990	2,2	3,0	5,6	9,6	12,4	6,6
Gemeindegrößenklasse							
Wien	918	4,8	7,0	9,4	11,8	14,5	9,5
Andere Gemeinden							
> 100.000 Einw.	439	3,2	5,2	8,9	12,0	15,0	8,9
Gemeinden >10.000 und ≤ 100.000 Einw.	641	2,5	3,6	6,4	9,6	12,0	6,9
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.993	1,8	2,5	3,4	6,1	9,7	4,7

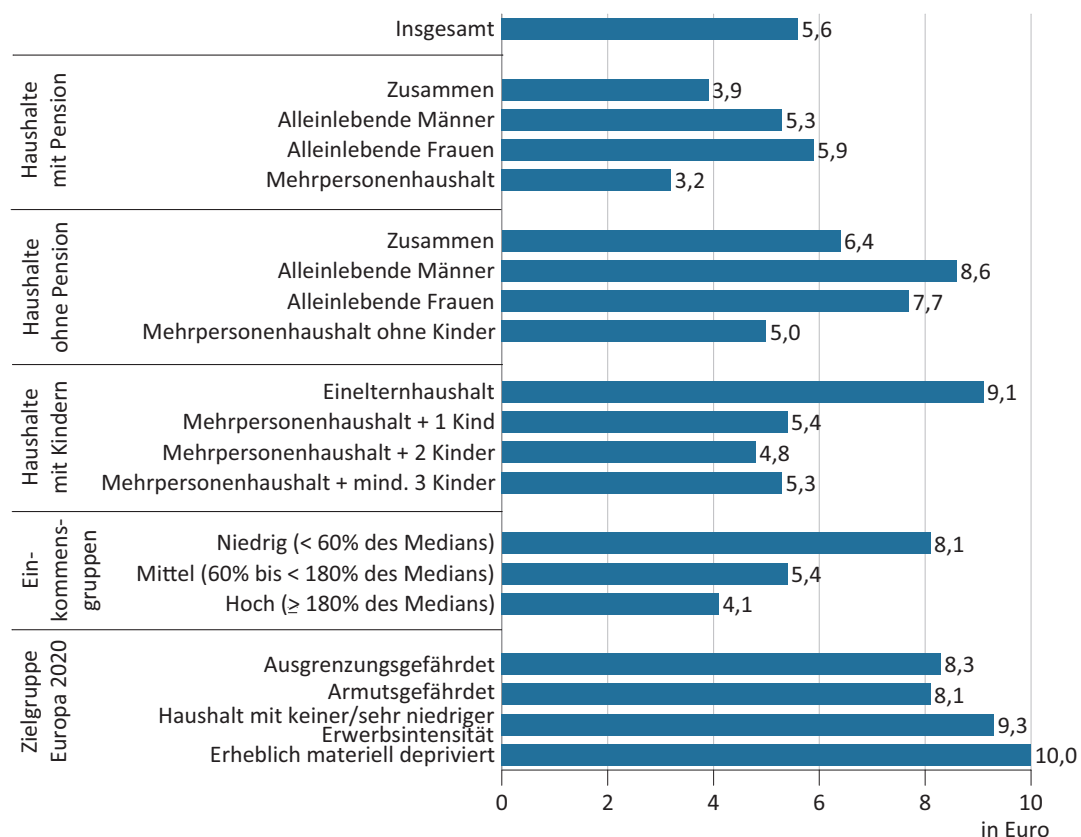
Merkmale	Haushalte insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m²					
Zimmeranzahl							
1 Zimmer	214	(5,1)	8,7	11,4	14,4	(17,5)	11,3
2 Zimmer	836	3,8	6,7	9,3	11,8	14,7	9,3
3 Zimmer	1.161	2,6	4,1	7,5	10,0	12,3	7,4
4 Zimmer	834	2,2	2,8	4,1	7,1	10,1	5,2
5 Zimmer	538	1,9	2,5	3,2	4,3	6,4	3,8
6 und mehr Zimmer	408	1,8	2,2	2,7	3,5	4,6	3,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Alleinlebende Personen (vor allem ohne Pension als Haupteinkommensquelle) und Einelternhaushalte haben besonders hohe Quadratmeterkosten. 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 ist mit 8,1 Euro fast doppelt so hoch wie die Quadratmeterkosten von Haushalten mit hohem Äquivalenzeinkommen (4,1 Euro). Betrachtet man die verschiedenen Gruppen der Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdeten, zeigt sich, dass die Wohnkosten pro Quadratmeter für Haushalte in erheblicher materieller Deprivation und Haushalte mit geringer bzw. keiner Erwerbsbeteiligung mit 10,0 Euro bzw. 9,3 Euro pro Quadratmeter sogar noch höher liegen (Grafik 23).

Grafik 23

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020.

Wohnkosten stellen einen wenig disponiblen Teil der Haushaltsausgaben dar und müssen 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) 15% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, d.h. die Hälfte der Haushalte gibt mehr, die andere Hälfte weniger dafür aus (Übersicht 19). Ein Viertel der Haushalte gibt dafür maximal 9% des Einkommens aus, ein Viertel muss 25% oder mehr für das Wohnen bezahlen.

Übersicht 19

Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)

Merkmale	Haushalte insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ... %					
Insgesamt	3.990	6	9	15	25	39	20
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.500	5	7	10	14	22	13
Wohnungseigentum	447	7	10	14	20	28	17
Gemeindewohnung	311	(11)	16	24	33	(47)	27
Genossenschaftswohnung	608	13	17	22	33	44	26
andere Hauptmiete	758	14	19	26	38	57	32
sonstige	366	2	5	8	17	26	13
Gemeindegrößenklasse							
Wien	918	9	14	21	31	47	26
Andere Gemeinden							
> 100.000 Einw.	439	7	12	21	32	49	26
Gemeinden > 10.000 und ≤ 100.000 Einw.	641	7	11	17	26	41	21
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.993	5	7	11	19	32	16

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Im zeitlichen Vergleich der Jahre 2010 bis 2020 zeigt sich beim Wohnkostenanteil, das ist der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen, wenig Veränderung. Die Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten ist damit etwa gleich geblieben. Haushalte in Mietwohnungen müssen mit mindestens 22% Wohnkostenanteil einen wesentlich höheren Teil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen als Haushalte im Wohneigentum, deren Wohnkostenanteil im Median 11% beträgt (Übersicht 9). Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen müssen mit medianen 26% den höchsten Wohnkostenanteil aufbringen.

Die Struktur der Wohnkostenanteile spiegelt weitgehend die 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 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern) bzw. Wien mit 21% überdurchschnittliche Wohnkostenanteile auf. Haushalte in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern kommen auf einen Wohnkostenanteil von 11% (Übersicht 19).

Nach dem Haushaltstyp zeigt sich, dass insbesondere kleinere Haushalte wie Einpersonenhaushalte oder Ein-Eltern-Haushalte einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen müssen (Übersicht 20). Das sind mithin auch jene Haushalte, die eine höhere Armutsgefährdung aufweisen. Hierbei gibt es allerdings eine Ausnahme: Haushalte mit drei und mehr Kindern haben ein deutlich überdurchschnittliches Armutsrisiko, aber ihr Wohnkostenanteil liegt im Median bei 13% und damit unter dem Gesamtdurchschnitt.

Der Median des Wohnkostenanteils von armutsgefährdeten Haushalten ist mit 38% mehr als doppelt so hoch wie der Gesamtmedian. Für Haushalte mit hohem (äquivalisierten) Haushaltseinkommen ist

der Anteil mit 7% weniger als 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 und Haushaltstyp.

Übersicht 20

Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)

Merkmale	Haushalte insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ... %					
Insgesamt	3.990	6	9	15	25	39	20
Haushalte mit Pension							
Zusammen	992	6	9	15	23	37	19
Alleinlebende Männer	127	(8)	12	19	29	(45)	25
Alleinlebende Frauen	327	8	14	22	34	44	25
Mehrpersonenhaushalt	539	5	8	11	16	22	13
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.998	6	9	16	26	40	21
Alleinlebende Männer	546	9	15	23	35	52	28
Alleinlebende Frauen	507	9	15	24	36	55	29
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	922	5	7	11	19	27	15
Haushalte mit Kindern							
Einelternterhaushalt	98	(8)	16	25	38	(54)	29
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	411	5	7	13	20	32	16
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	363	(6)	8	12	19	(29)	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	151	(6)	(9)	13	(24)	(38)	19
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	623	15	24	38	56	100	44
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.979	6	9	15	22	31	17
hoch (≥ 180% des Medians)	389	3	4	7	10	15	8

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Wurde bislang dargestellt, welchen Anteil des Haushaltseinkommens Haushalte für das Wohnen aufbringen müssen, kann ein Schwellenwert definiert werden, ab dem der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen als (zu) „hoch“ erachtet wird. Welcher Schwellenwert dabei zur Anwendung kommt, kann kaum auf empirischer oder theoretischer Basis bestimmt werden, sondern muss auf Basis von Werturteilen erfolgen. Beide Indikatoren – Wohnkostenanteil und hohe Wohnkostenbelastung – beschäftigen sich mit dem Anteil, den Haushalte für das Wohnen bezahlen müssen. Der Wohnkostenanteil stellt die durchschnittliche Belastung der gesamten jeweils diskutierten Gruppe dar; die hohe Wohnkostenbelastung konzentriert sich hingegen auf die Verteilung innerhalb der Gruppe (bzw. den Anteil der jeweiligen Gruppe, die einen hohen Anteil an Wohnkosten zu tragen hat).

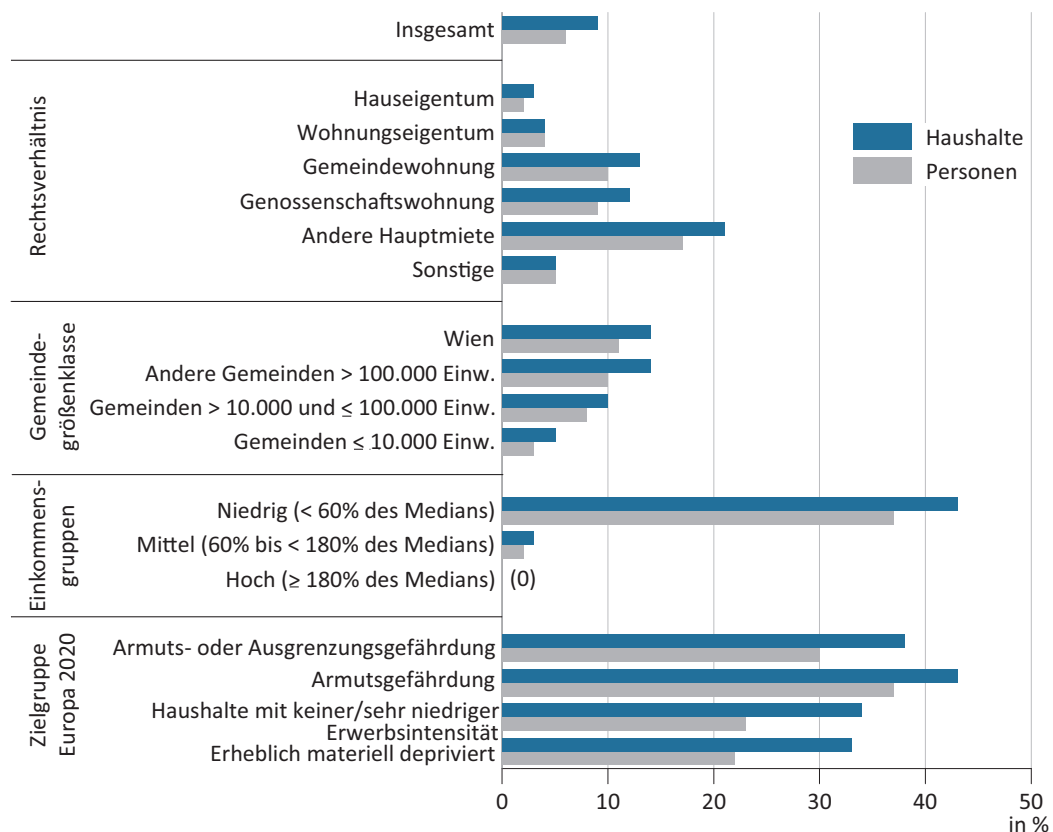
Auf EU-Ebene bzw. im Rahmen der Indikatoren für Armut und soziale Eingliederung (Lamei et al., 2017) wird das Konzept der hohen Wohnkostenbelastung (housing cost overburden rate) so definiert, dass Haushalte dann als überbelastet gelten, wenn sie mehr als 40% des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden müssen. Die Berechnung der Wohnkosten unterscheidet sich jedoch etwas von der üblichen, bisher hier angewandten Vorgehensweise. Sowohl die Wohnkosten als auch das Haushaltseinkommen werden beim Eurostat-Indikator um eine etwaige enthaltene Wohnbeihilfe reduziert, um wohnspezifische Sozialleistungen in der Berechnung der Wohnkostenbelastung mit zu berücksichtigen.

Die Quote der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil über 40% des Haushaltseinkommens laut Eurostat-Definition beträgt 9% der Privathaushalte. Somit sind 353.000 Haushalte bzw. 556.000 Personen (6%) von einem sehr hohen Wohnkostenanteil betroffen.

Die 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 hoher Wohnkostenbelastung in diesen Wohnungen am höchsten ist und in privaten Mietwohnungen sogar bei 21% liegt. Im urbanen Raum (also in Wien und anderen Städten über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner) ist der Anteil der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil über 40% mit 14% fast dreimal so hoch wie in kleineren Gemeinden mit maximal 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern (Grafik 24).

Grafik 24

Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 40%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

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 43% den höchsten Anteil der hier dargestellten Gruppen mit einem Wohnkostenanteil über 40% auf. Auch andere Gruppen der Zielgruppe der Europa 2020 Strategie, wie Haushalte mit erheblicher Deprivation und Haushalte mit keiner bzw. sehr niedriger Erwerbsintensität, weisen mehr als dreimal höhere Anteile an Haushalten mit sehr hohen Wohnkosten als der Bevölkerungsdurchschnitt auf (Grafik 24).

Die Wohnkostenbelastung von Haushalten kann – wie aus dem vorliegenden Kapitel hervorgeht – auf unterschiedliche Weise dargestellt werden. Die Berechnung der Wohnkostenanteile sowie der Eurostat-Indikator zur Überbelastung durch Wohnkosten sind weit verbreitete Kennzahlen. Alternative Berechnungsmethoden bzw. Indikatoren auf Basis der Ergebnisse für das Erhebungsjahr 2014 fasst der Artikel „Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC“ zusammen (Heuberger/Zucha, 2015).

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 miteingefasst. 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.

Übersicht 21

Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Rechtsverhältnis	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.990	43	75	115	170	233	131
Hauseigentum	1.500	75	112	160	217	281	173
Wohnungseigentum	447	38	65	98	133	178	105
Gemeindewohnung	311	(50)	73	98	135	(170)	107
Genossenschaftswohnung	608	48	70	95	127	160	102
andere Hauptmiete	758	31	53	90	125	172	100
sonstige	366	0	49	100	175	245	117
Personen							
Insgesamt	8.758	30	47	70	103	142	82
Hauseigentum	3.954	35	56	83	119	161	94
Wohnungseigentum	892	27	41	63	88	118	69
Gemeindewohnung	627	39	52	63	83	113	71
Genossenschaftswohnung	1.181	36	46	63	85	112	69
andere Hauptmiete	1.478	21	37	60	86	115	68
sonstige	626	0	35	74	117	175	85

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Der Median der Energiekosten beträgt in Österreich im Jahr 2020 monatlich 115 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 160 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 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 22).

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 132 Euro in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern deutlich über dem Durchschnitt (siehe Tabellenteil). Unter dem Durchschnitt liegen die Energiekosten in Gemeinden mit mehr als 10.000 und bis 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern.

Übersicht 22

Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen)

Merkmale	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.990	43	75	115	170	233	131
Haushalte mit Pension							
Zusammen	992	44	75	120	180	238	134
Alleinlebende Männer	127	(37)	60	100	146	(201)	115
Alleinlebende Frauen	327	34	63	94	148	200	113
Mehrpersonenhaushalt	539	53	93	140	199	258	152
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.998	42	75	114	167	233	129
Alleinlebende Männer	546	30	50	82	120	165	92
Alleinlebende Frauen	507	30	57	90	125	183	100
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	922	55	87	125	183	250	146
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	98	(42)	67	106	156	(208)	121
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	411	65	98	140	200	260	157
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	363	(65)	94	136	186	(245)	147
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	151	(70)	(100)	145	(190)	(235)	153
Haushaltsgröße							
1 Person	1.506	30	56	89	130	185	101
2 Personen	1.211	50	84	124	178	239	141
3 Personen	583	60	95	142	201	280	159
4 Personen	448	70	100	138	186	250	149
5 und mehr Personen	242	(65)	100	150	200	(263)	158

Merkmale	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro					
Personen							
Insgesamt	8.758	30	47	70	103	142	82
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1.618	33	60	91	132	177	101
Alleinlebende Männer	127	(37)	60	100	146	(201)	115
Alleinlebende Frauen	327	34	63	94	148	200	113
Mehrpersonenhaushalt	1.165	33	58	89	125	160	96
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	7.139	29	46	67	98	133	77
Alleinlebende Männer	546	30	50	82	120	165	92
Alleinlebende Frauen	507	30	57	90	125	183	100
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2.167	33	50	75	106	149	86
Haushalte mit Kindern							
Einelterntenhaushalt	248	23	38	67	100	130	74
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.342	33	49	67	100	130	77
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.518	27	43	58	81	107	63
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	810	25	37	56	68	96	57

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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 höchsten medianen Energiekosten weisen mit Zentralheizung beheizte Wohneinheiten auf und damit jene Heizungsart, die insbesondere in Einfamilienhäusern bzw. in kleineren Gemeinden besonders häufig vorkommt. Diese Ergebnisse gelten auch dann, wenn die Energiekosten des Haushalts äquivalisiert, 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 23). Die höchsten Energiekosten weisen Haushalte mit drei und mehr Kindern bzw. Haushalte mit fünf 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 größere Einsparungseffekte hinsichtlich der Energiekosten ermöglicht, als durch die Äquivalisierung berücksichtigt werden. Weitere Detailergebnisse zu den Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße 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 95 Euro die durchschnittlich niedrigsten Energiekosten. Diese betragen damit etwas mehr als 70% der Energiekosten von Haushalten mit den höchsten Einkommen (mindestens 180% des Medians). Ersichtlich 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).

Übersicht 23

Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Einkommensgruppen	Ins- gesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro					
Haushalte							
Insgesamt	3.990	43	75	115	170	233	131
niedrig (< 60% des Medians)	625	33	62	100	150	208	113
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.927	43	72	120	177	247	134
hoch (≥ 180% des Medians)	359	45	87	135	200	294	158
Personen							
Insgesamt	8.758	30	47	70	103	142	82
niedrig (< 60% des Medians)	1.222	22	39	60	90	129	74
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.697	30	48	71	103	141	81
hoch (≥ 180% des Medians)	839	35	53	80	120	170	94

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

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).

Nach dem Haushaltseinkommen zeigen sich nunmehr ebenfalls weniger starke Differenzen: Armutsgefährdete Haushalte haben – absolut betrachtet – etwas geringere Energiekosten als Haushalte mit höherem Einkommen, pro Quadratmeter gerechnet sind die Energiekosten allerdings wiederum etwas höher. Zu beachten ist dabei, dass die Wohnungen von armutsgefährdeten Haushalten kleiner sind als die von Haushalten mit höherem Einkommen (Übersicht 24).

Übersicht 24

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

Merkmale	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro pro m²					
Haushalte							
Insgesamt	3.990	0,5	0,9	1,3	1,8	2,4	1,4
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.500	0,5	0,8	1,2	1,7	2,3	1,4
Wohnungseigentum	447	0,5	0,8	1,2	1,6	2,2	1,3
Gemeindewohnung	311	(1,0)	1,3	1,7	2,1	(2,7)	1,8
Genossenschaftswohnung	608	0,7	1,0	1,4	1,8	2,4	1,5
andere Hauptmiete	758	0,5	0,8	1,3	1,9	2,6	1,5
sonstige	366	0,0	0,5	1,2	1,8	2,5	1,3
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	623	0,5	0,9	1,4	1,9	2,6	1,5
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.979	0,5	0,9	1,3	1,8	2,4	1,4
hoch (≥ 180% des Medians)	389	0,5	0,8	1,1	1,6	2,1	1,2

Merkmale	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro pro m²					
Personen							
Insgesamt	8.758	0,3	0,4	0,7	1,1	1,6	0,9
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.954	0,2	0,4	0,6	0,9	1,4	0,7
Wohnungseigentum	892	0,3	0,5	0,7	1,0	1,5	0,8
Gemeindewohnung	627	0,6	0,7	1,0	1,4	1,9	1,1
Genossenschaftswohnung	1.181	0,4	0,6	0,9	1,2	1,7	1,0
andere Hauptmiete	1.478	0,3	0,5	0,8	1,2	1,9	1,0
sonstige	626	0,0	0,3	0,8	1,3	1,9	0,9
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.222	0,3	0,5	0,8	1,3	1,8	1,0
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.697	0,3	0,4	0,7	1,1	1,6	0,8
hoch (≥ 180% des Medians)	839	0,3	0,4	0,6	1,0	1,4	0,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Auch die Unterschiede nach der Wohnregion, d.h. nach der Größe der Gemeinde, relativieren sich: Die Energiekosten pro Quadratmeter sind dann in etwa 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 23% der gesamten Wohnkosten aus, für 10% der Haushalte machen Energiekosten sogar mehr als 56% 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 Eigentumshäusern und -wohnungen der Fall. Allerdings beträgt der Energiekostenanteil an den Wohnkosten auch bei Mietwohnungen bis zu 18% im Median.

Das macht verständlich, warum der Energiekostenanteil bei armutsgefährdeten Haushalten durchschnittlich 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 anderes Bild, allerdings wird der Unterschied zwischen den Einkommensgruppen etwas größer.

Die Höhe und Verteilung der Energiekosten in der vorliegenden Publikation können einen Hinweis darauf geben, welche 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 Eigentumshäusern und in größeren Wohnungen auf.

Übersicht 25

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

Merkmale	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte/Personen haben einen Energiekostenanteil bis zu ... % an den Wohnkosten					
Haushalte							
Insgesamt	3.990	8	14	23	41	56	28
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.500	19	29	41	51	59	40
Wohnungseigentum	447	8	14	22	28	36	22
Gemeindewohnung	311	(10)	14	18	23	(29)	19
Genossenschaftswohnung	608	7	11	15	20	25	16
andere Hauptmiete	758	4	7	12	18	25	14
sonstige	366	0	16	53	71	81	45
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60 % des Medians)	623	6	12	19	34	53	25
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.979	8	14	23	42	56	29
hoch (≥ 180% des Medians)	389	8	13	27	43	54	29
Personen							
Insgesamt	8.758	9	15	24	41	55	29
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.954	18	27	39	50	58	38
Wohnungseigentum	892	8	15	21	29	35	22
Gemeindewohnung	627	11	15	19	23	28	19
Genossenschaftswohnung	1.181	8	11	15	19	25	16
andere Hauptmiete	1.478	4	7	13	18	25	14
sonstige	626	0	19	54	71	81	46
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60 % des Medians)	1.222	7	13	19	32	50	24
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.697	9	15	25	42	55	29
hoch (≥ 180% des Medians)	839	9	15	31	43	54	31

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

5 Ankauf von Wohnraum

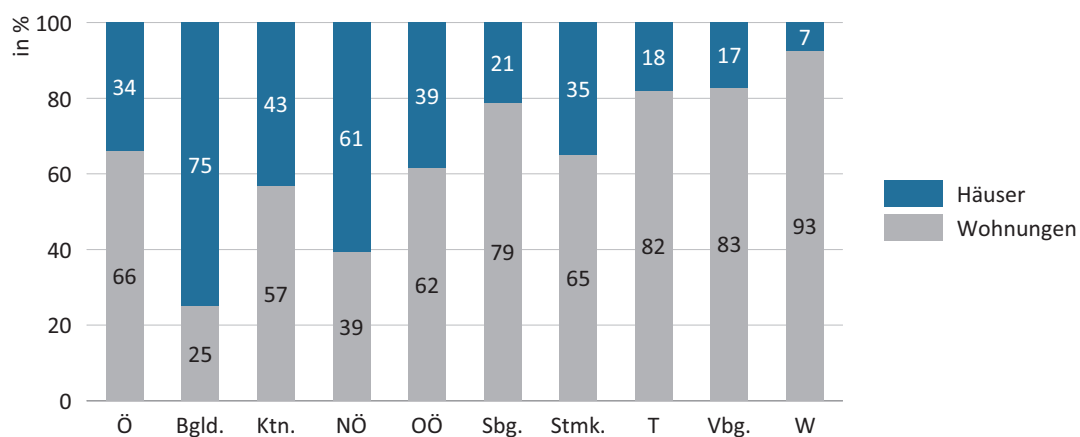
Im Jahr 2020 wurden von Privatpersonen Wohnimmobilien im Wert von rund 15 Mrd. Euro erworben. Für diese Summe wechselten rund 50.000 Objekte ihre Besitzer. Neben der Nutzung als Wohnraum gelten Immobilien auch als attraktive Form der Geldanlage. Unabhängig vom Zweck der Anschaffung zeigt sich der Immobilienmarkt stets in Bewegung und von Region zu Region sehr unterschiedlich. Der Häuserpreisindex misst die zeitliche Veränderung der Wohnimmobilienpreise in Österreich und jährlich durchgeführte Sonderauswertungen verdeutlichen die regionalen Unterschiede.

Die Datengrundlage für den Häuserpreisindex bilden die von privaten Haushalten gezahlten Transaktionspreise, die aus den im Grundbuch elektronisch gespeicherten Kaufverträgen ausgelesen werden. Dies ermöglicht eine vollständige Abdeckung aller in Österreich im Grundbuch festgehaltenen Immobilientransaktionen. Für eine zusätzliche Aufwertung des Datenbestandes werden Objektinformationen wie fehlende Flächenangaben und das Errichtungsjahr durch einen Abgleich mit dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ergänzt.

In Österreich wurden im Jahr 2020 rund 33.000 Wohnungen und 17.000 Häuser an Privatpersonen verkauft. Etwas mehr als ein Drittel (34%) der Übertragungen betreffen daher Häuser, etwa zwei Drittel (66%) Eigentumswohnungen (Grafik 25). Betrachtet man die Aufteilung in den Bundesländern stößt man bereits auf ein dominierendes Merkmal der österreichischen Immobilienlandschaft – das ausgeprägte West-Ost-Gefälle, verursacht durch die geographischen Gegebenheiten Österreichs. Das Bundesland mit dem geringsten Anteil an verkauften Wohnungen war im Jahr 2020 das Burgenland (25%), gefolgt von Niederösterreich (39%). Auch Kärnten (57%), Oberösterreich (62%) und die Steiermark (65%) liegen unter dem österreichischen Durchschnitt. In den durch die Alpen beengten westlichen Bundesländern Salzburg (79%), Vorarlberg (83%) und Tirol (82%) dominierten die Wohnungsverkäufe hingegen stark. Nur in der Bundeshauptstadt Wien war der Wohnungsanteil noch höher. Von 100 verkauften Objekten waren in Wien 93 Wohnungen und nur 7 Häuser.

Grafik 25

Anteile von übertragenem Wohnungseigentum und Häusern im Jahr 2020 in den Bundesländern



Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Immobilienstatistik 2020, Kaufverträge aus der Urkundensammlung des Grundbuchs eingelese von ZT datenforum eGen.

Das alltägliche Leben 2020 war geprägt von der COVID-19 Pandemie und dies hat sich auch am Immobilienmarkt bemerkbar gemacht. Neben Kaufpreisanstiegen, haben sich auch die Angebots- und Nachfragemuster verändert. So stiegen im Jahr 2020 die Transaktionszahlen von Wohnungen im dünn besiedelten Raum um 20,0% und in Gemeinden bzw. Städten und Vorstädten mittlerer Größe um 13,0% im Vergleich zu 2019. Im dicht besiedelten Raum ging die Transaktionszahl von Wohnungen hingegen um 0,9% zurück. Häuser waren hingegen auch in den Großstädten beliebt und legten

neben dem Preis auch um 3,3% bei der Transaktionszahl zu. Im ländlichen Raum stiegen die Häusertransaktionen um 3,0% und in der mittleren Gruppe von größeren Gemeinden einen Anstieg von 0,4%. Grafik 26 zeigt den Anteil der Transaktionen nach Verstädterungsgrad (DEGURBA). Beinahe die Hälfte der verkauften Wohnungen befinden sich in dicht besiedelten Städten, wobei hier im Jahr 2020 ein deutlicher Rückgang auf 43,2% verzeichnet wurde. Ausgleichend stieg der Anteil an Wohnungen im ländlichen Raum auf 19,3% in 2020. Hier dominieren die Verkäufe von Häusern. Der Anteil an Häusern im ländlichen Raum lag 2020 mit 55,5% deutlich über der Hälfte und war höher als in den Vorjahren.

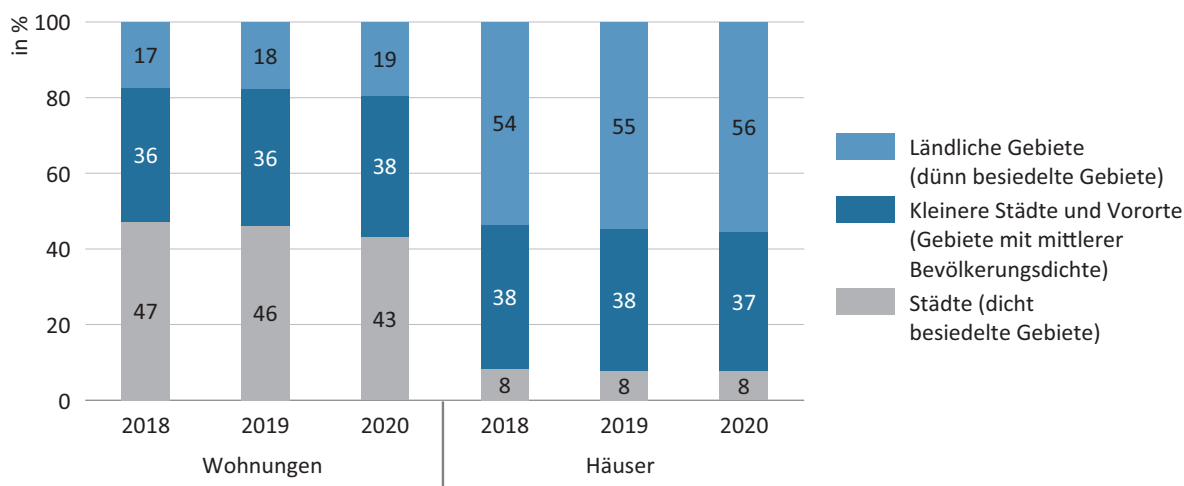
5.1 Häuserpreisindex

Der Häuserpreisindex (HPI) ist ein Maßstab für die Veränderung von Immobilientransaktionspreisen, der ab dem 1. Quartal 2010 zur Verfügung steht. Während der bekannte Verbraucherpreisindex (VPI) die Preisentwicklung eines repräsentativen Warenkorbs von Konsumgütern verfolgt, um die offizielle Teuerungsrate zu berechnen, betrachtet der Häuserpreisindex den Markt für Wohnimmobilien. Ein selbstverständliches Prinzip bei Preisvergleichen ist es, möglichst Gleiches mit Gleichem zu vergleichen. Während man bei Konsumgütern auf Herstellerangaben und Artikelbeschreibungen zurückgreifen kann, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, stellen Immobilien durch ihre individuellen Charakteristiken und die unterschiedlichen Standorte eine zusätzliche Herausforderung dar. Der Häuserpreisindex darf daher nicht nur die Preise betrachten, sondern muss mit Hilfe statistischer Methoden auch Qualitätsveränderungen über die Zeit korrigieren.

Betrachtet man etwa die im vorherigen Abschnitt diskutierte Verteilung der Transaktionen in den verschiedenen Regionen im Zeitverlauf (Grafik 26), zeigen sich deutliche Bewegungen bei den Anteilen. Da die Lage der Objekte einen sehr großen Einfluss auf den Verkaufspreis hat, muss diese qualitative Charakteristik berücksichtigt werden. Würde man nur die Änderungsraten der Durchschnittspreise über die Zeit vergleichen, könnte ein daraus erstellter Index keine reine Wertveränderung feststellen. Würde man z.B. die Lage nicht berücksichtigen, dann könnte die durch Covid-19 ausgelöste größere Zahl an Transaktionen im ländlichen Raum zu einem Sinken des Durchschnittspreises führen, obwohl nur preiswerte Lagen attraktiver geworden sind. Durch Regressionsmodelle werden Preise für diese Qualitätsveränderungen errechnet, und der Index dementsprechend korrigiert.

Grafik 26

Anteile der Transaktionen von verkauften Wohnungen und Häusern nach Verstädterungsgrad über den Beobachtungszeitraum



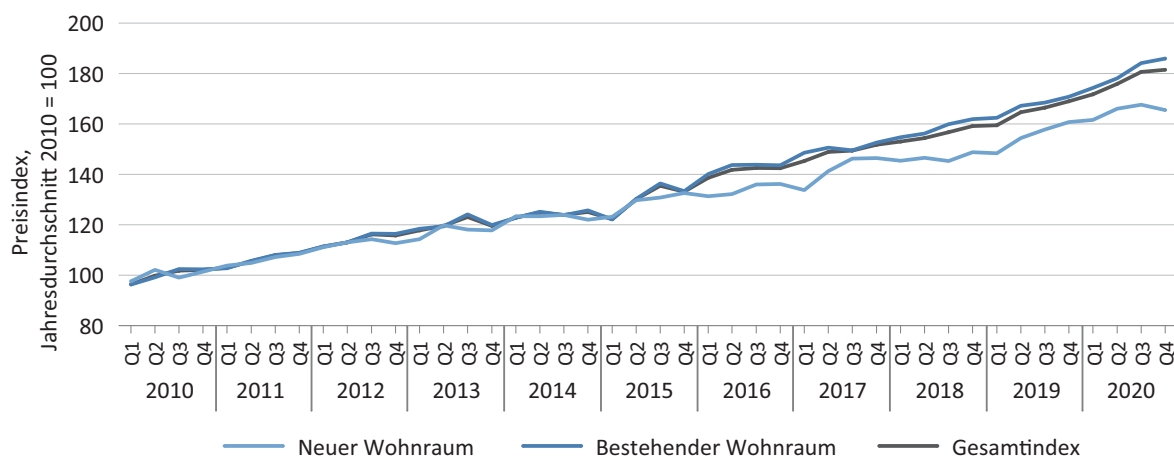
Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Häuserpreisindex.

Während der VPI in vielen Verträgen des täglichen Lebens zur Wertsicherung dient, wird der Häuserpreisindex üblicherweise nicht für Wertanpassungen verwendet. Der HPI dient hauptsächlich als ein Indikator für die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der österreichischen Volkswirtschaft, des Euroraums und der Europäischen Union. Die europaweite Erstellung eines HPI wurde vor allem durch die Weltwirtschafts- und Finanzkrise ab 2007 angetrieben, die neben anderen Faktoren auch durch das Platzen einer sogenannten Immobilienpreisblase in den USA ausgelöst wurde. Eine Immobilienpreisblase kann entstehen, wenn sich steigende Immobilienpreise und höhere Immobilieninvestments zyklisch verstärken und das Immobilienangebot die reale Immobiliennachfrage weit übersteigt. Werden nicht frühzeitig Maßnahmen gesetzt, um diese Marktentwicklung zu bremsen, kann es zu einer spontanen Marktkorrektur kommen, die für viele Anleger und Hauseigentümer mit offenen Krediten bedrohlich sein kann. Der Häuserpreisindex ist ein wichtiges Hilfsmittel zur frühzeitigen Erkennung von negativen Marktentwicklungen. Durch die niedrige Zinssituation der letzten Jahre ist die genaue Beobachtung des Marktes ein sehr aktuelles und wichtiges Thema.

Der HPI setzt sich aus zwei wesentlichen Komponenten zusammen (Grafik 27). Die erste Komponente ist der Preisindex für bestehenden Wohnraum, der die Index-Ergebnisse für gebrauchte Häuser und gebrauchte Wohnungen enthält. Die zweite Komponente ist ein Index zur Messung der Preisentwicklung von neuem Wohnraum, der aus der Preisveränderung von Wohnungen in neuen Wohngebäuden und einem Preisindex für Fertigteilhäuser besteht.

Grafik 27

HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum

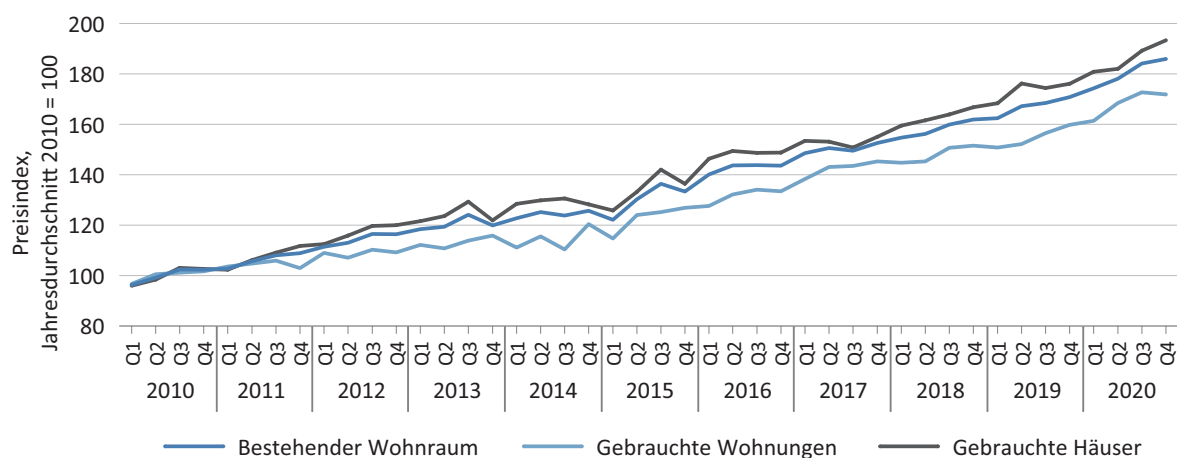


Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Der HPI weist für das Jahr 2020 laut Statistik Austria eine Preissteigerung von 7,6% im Vergleich zum Vorjahr auf. Dieser Anstieg liegt deutlich über den in den Vorjahren gemessenen Werten (2019: +5,8%, 2018: +4,7%) und ist ein überdurchschnittlicher Wert gemessen an den jährlichen Veränderungsraten seit 2010 (Durchschnitt: 5,9%). Die allgemeine Inflationsrate von Verbraucherpreisen, die sich auf die Preisveränderungen von Konsumgütern bezieht und Preise von Vermögenswerten wie Häuser und Wohnungen nicht berücksichtigt, stieg 2020 um lediglich 1,4%.

Die von Haushalten zu Wohnzwecken erworbenen Häuser verzeichneten den höchsten Preisanstieg mit +8,9% im Vorjahresvergleich (2019: +4,6%, 2018: +3,8%). Die bestehenden Eigentumswohnungen lagen mit +7,2% leicht darunter (2019: +6,7%, 2018: +6,4%). Kombiniert ergab sich für den Teilindex des bestehenden Wohnraums (Grafik 28) im Jahr 2020 ein Anstieg von 8,0% (2019: +5,7%, 2018: +5,3%).

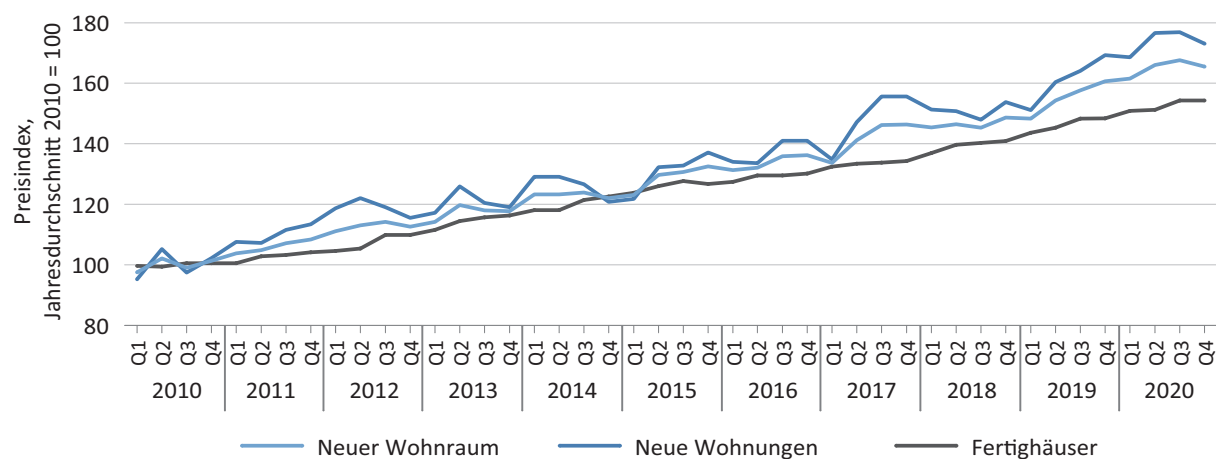
Grafik 28

Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern

Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Der Teilindex „Kauf von neuem Wohnraum“ (Grafik 29), der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, stieg im Jahr 2020 um 6,4% gegenüber 2019 (2019: +6,0%, 2018: +3,2%). Der Index für neu errichtete Wohnungen stieg signifikant um 7,8%. Die verhältnismäßig geringe Anzahl an neuen Wohnungen kann zu einem volatilen Indexverlauf führen. Die Fertighäuser verzeichneten im Jahr 2020 einen Anstieg von 4,3% im Vergleich zum Vorjahr. Anders als den restlichen Indizes liegen dem Fertighausindex nicht direkt die einzelnen Transaktionen zugrunde, sondern eine Erhebung der Preise bei den Herstellern.

Grafik 29

Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern

Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

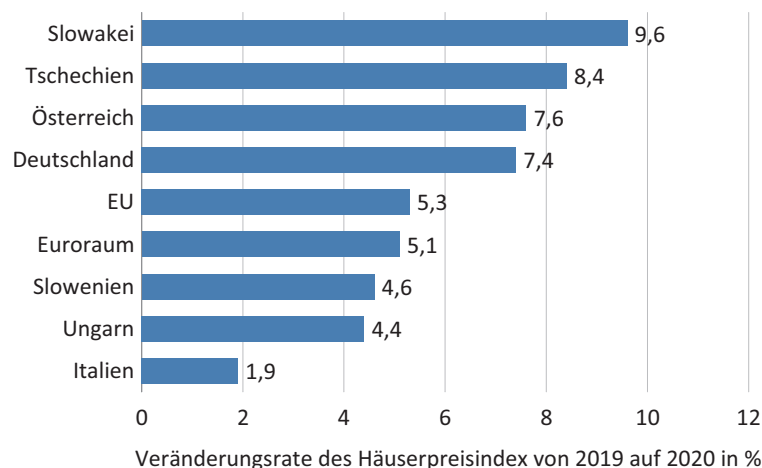
In einer einmalig jährlich durchgeführten Sonderauswertung werden auch regionale Immobilienpreisindizes berechnet. Den größten Anstieg der Häuserpreise gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Salzburg mit +13,0%, gefolgt von Tirol mit +9,9% und dem Burgenland mit +8,9%. Wien und Vorarlberg lagen mit +8,2% und +8,1% im Mittelfeld. Niederösterreich und Oberösterreich verzeichneten Anstiege von 7,4% und 6,7%. Die geringste Preisdynamik am Häusermarkt gab es in der Steiermark mit +6,2% und Kärnten mit +6,1%.

Bei den Wohnungen verzeichnete das Bundesland Kärnten mit +11,3% den größten Preisanstieg, gefolgt von Salzburg (+10,4%) und der Bundeshauptstadt Wien (+7,9%). Am geringsten fielen die Anstiege in Vorarlberg (+5,9%), Niederösterreich (+5,8%) und der Steiermark (+5,3%) aus. Bei den Landeshauptstädten stiegen die Preise von Wohnungen am stärksten in Salzburg (+13,6%). In Graz zeigte die regionale Auswertung einen Anstieg von 4,6% im Vergleich zum Vorjahr, in Innsbruck +3,0% und Linz +0,8%.

Im europäischen Vergleich (Grafik 30 & Grafik 31) lag der österreichische Häuserpreisindex im Jahresdurchschnitt 2020 mit einer Preissteigerung von 7,6% im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres über der durchschnittlichen HPI-Teuerungsrate des Euroraums (+5,1%) und der Europäischen Union (+5,3%). Im Vergleich mit den sechs EU-Nachbarländern waren die Häuserpreisindexveränderungen nur in Tschechien (+8,4%) und der Slowakei höher (+9,6%). In Deutschland stiegen die Häuserpreise im Vergleich ähnlich wie in Österreich um 7,4%. Slowenien, Ungarn und Italien wiesen mit +4,6%, 4,4% und 1,9% moderatere Immobilienpreisanstiege auf. Die internationalen Vergleichswerte sind vorläufig und können noch revidiert werden.

Grafik 30

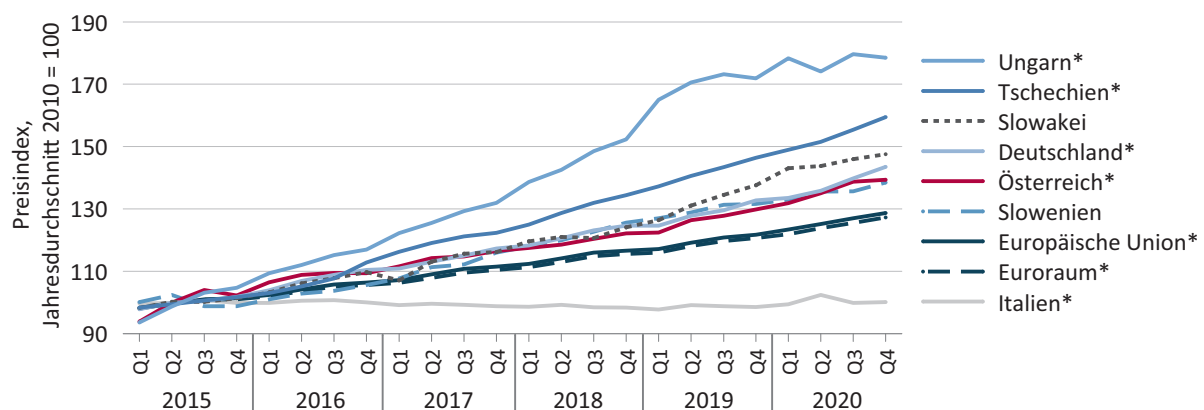
Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2019 auf 2020 in Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich



Q: Eurostat.

Grafik 31

Häuserpreisindizes von Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich



Q: Eurostat, (*) Zeitreihe enthält vorläufige Indexwerte.

5.2 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum

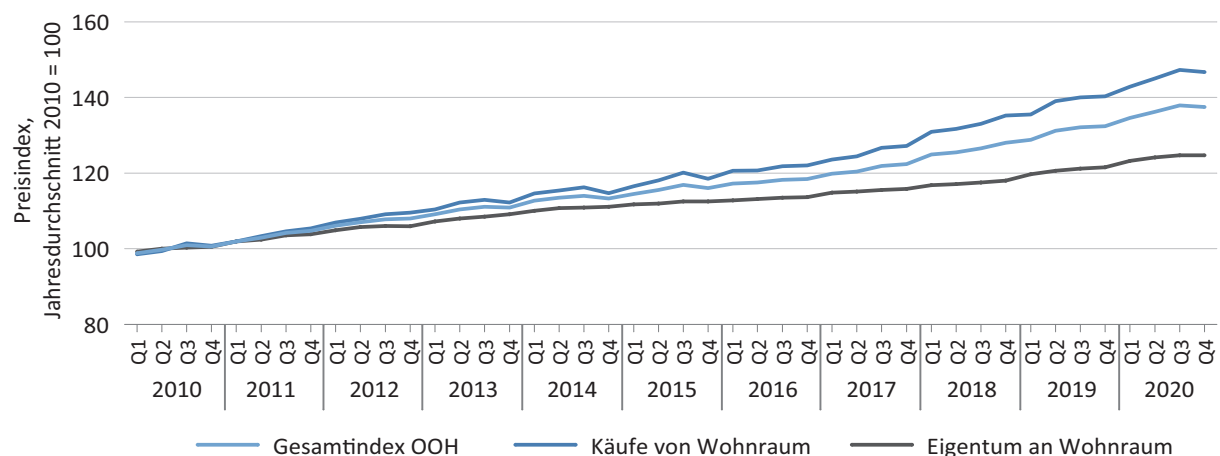
Der Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (engl. owner occupied housing, kurz: OOH) ist eine Erweiterung des Häuserpreisindex, die einem spezifischen Zweck dient. Er wurde konzipiert um die Kosten für den Besitz und den Erhalt einer Immobilie abzubilden. Analog zu einem Mietpreisindex für Mieter soll der OOH die Wohnkosten für selbstgenutzten Wohnraum wiedergeben.

Der OOH-Index besteht aus zwei Komponenten. Die erste Komponente bildet die Käufe von Wohnraum ab. Vergleichbar mit dem Häuserpreisindex wird auch hier zwischen neuem und gebrauchtem Wohnraum unterschieden. Neuer Wohnraum setzt sich im OOH-Kontext sowohl aus Preisveränderungen von neuen Wohnungen, Fertighäusern als auch den Kosten für den Eigenbau von Häusern zusammen. Gebrauchte Wohnungen werden im OOH-Index nur abgebildet, wenn sie bisher im Eigentum von Unternehmen, Genossenschaften oder Gebietskörperschaften standen und erstmalig direkt an Haushalte verkauft wurden. Die zweite Komponente enthält die Preisentwicklung für Güter und Dienstleistungen, die zur Erhaltung des eigenen Wohnraums notwendig sind. Dazu gehören etwa die Kosten größerer Reparaturen, Renovierungen, Versicherungen und Gebühren.

Der OOH-Index (Grafik 32) stieg im Jahr 2020 um 4,1% (2019: +3,9%, 2018: +4,2%) und wies im Jahresdurchschnitt 2010 einen Indexstand von 136,56 Punkten auf. Der Teilindex für die Preise der Anschaffung des Wohnraums stieg um 4,9%. Diese Indexposition ist methodisch mit dem Häuserpreisindex vergleichbar, enthält jedoch nur bestehenden Wohnraum, der dem Haushaltssektor neu zugeführt wird, also von Unternehmen, Genossenschaften, oder Gebietskörperschaften verkauft wird. Im Vergleich zum höheren Anstieg des Häuserpreisindex begründet sich die geringere Preisdynamik im moderateren Anstieg der Baukosten für Selberbauer und größeren Renovierungen von 3,2%. Die Preise der Aufwendungen für den Erhalt selbstgenutzten Wohnraums erhöhten sich im Jahr 2020 um 2,8% (2019: +2,9%, 2018: +1,8%). Dies ist insbesondere auf die Preissteigerung der Position größere Reparaturen und Instandhaltung zurückzuführen (+3,0%), die Preisveränderungen von Gütern und Dienstleistungen im Zusammenhang mit den genannten Tätigkeiten aus dem Verbraucherpreisindex enthält.

Grafik 32

Preisentwicklung des Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum



Q: STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum 2020.

Methodische Hinweise, Definitionen:

Der seit März 2015 quartalsweise publizierte Häuserpreisindex (HPI) bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien in ganz Österreich ab. Neben dem Häuserpreisindex wird von Statistik Austria auch ein Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum erstellt. Die regionalen Ergebnisse und die Auswertung der Transaktionszahlen sind Teil einer Sonderauswertung.

Der Häuserpreisindex und der Index für selbst genutztes Wohneigentum werden auf Basis Jahresdurchschnitt 2010=100 und 2015=100 berechnet. Grundlage der Gewichtung stellen das Transaktionsvolumen der Wohnimmobilienkäufe, die Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zu Wohnbauinvestitionen und Eigenleistungen sowie die Umsätze für Fertigteilhäuser dar. Die Indexberechnung erfolgt für Produkte und Dienstleistungen auf Grundlage der Laspeyres-Formel, bei der Preisveränderungen von ausgewählten Gütern des Warenkorb mit festen Mengen eines Basisjahres gewichtet werden. Das Basisjahr ist für OOH und HPI das Vorjahr. Es wird ein Laspeyres-Kettenindex erstellt, bei dem jährlich die Gewichtung adaptiert wird. Regionen und Immobilientypen mit steigender Marktbedeutung können daher jahresaktuell in den Warenkorb aufgenommen und bei der Indexberechnung berücksichtigt werden. Die aus Immobilientransaktionen berechneten Preisindizes sind qualitätsbereinigt und werden für Wien, die Landeshauptstädte und das Umland gesondert berechnet. Schwankungen in Qualität und Standort der Objekte werden mit Hilfe eines Regressionsmodells ausgeglichen. Sonderauswertungen: Regionale Ergebnisse und Auswertungen der Transaktionszahlen sind nicht Teil der regulären Publikation, sondern werden anlassbezogen erstellt. Durch andere Modellspezifikationen kann es bei den regionalen Ergebnissen zu Inkonsistenzen mit dem Häuserpreisindex kommen. Die Auswertung der Transaktionszahlen basiert auf einem Vergleich des aktuell verfügbaren Datenstandes von 2020 mit den Daten von 2019 zu einem vergleichbaren Datenstand März 2020. Die Auswertung nach Bevölkerungsdichte folgt der DEGURBA (Degree of Urbanisation) Klassifikation Gebietstand 2020. Die Erstellung beider Indizes ist rechtlich durch zwei Verordnungen auf nationaler und internationaler Ebene gedeckt: 1) EU VO 93/ 2013 – Verordnung der europäischen Kommission vom 1. Februar 2013 zur Festlegung von Durchführungsbestimmungen zu der Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates über harmonisierte Verbraucherpreisindizes im Hinblick auf die Schaffung von Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum; 2) 177. Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 01.07.2019. Der Immobilienpreisindex ist einer von elf wirtschaftlichen Indikatoren, die in der Macroeconomic Imbalance Procedure (MIP) als Frühwarnsystem in Form eines Scoreboards auf makroökonomische Ungleichgewichte hinweisen sollen. Zu diesem Zweck wurde die EU-Verordnung Nr. 1176/2011 über die „Vermeidung und Korrektur übermäßiger makroökonomischer Ungleichgewichte“ am 16.11.2011 erlassen. Die Verordnung regelt, dass, wenn eine oder mehrere dieser Kennzahlen vorgegebene Schwellen überschreiten, die wirtschaftliche Lage eines Landes genauer untersucht wird, um ggf. Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

6 Wohnungs- und Gebäudeerrichtung, Wohnungsabgänge

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 Wohnungen und Gebäude. Die berichteten Zeitreihen der Bewilligungen beziehen sich auf die Jahre 2016 bis 2020, jene der Fertigstellungen auf 2015 bis 2019. Im GWR werden neben den Zugängen auch Abbrüche registriert, wobei sich dieser Bericht auf die Masse der unmittelbar nach der Registerzählung 2011 bis Ende 2019 erfolgten Wohnungsabgänge bezieht.

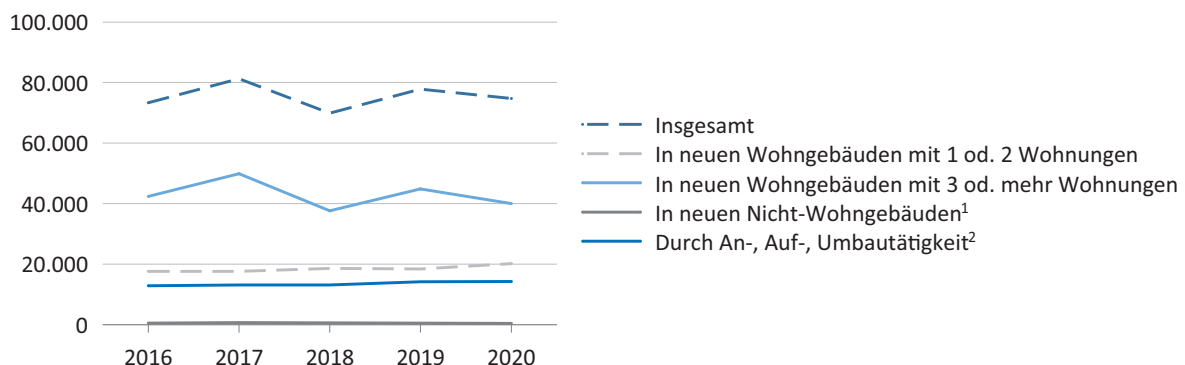
6.1 Bewilligungen

2020 wurde der Bau von rund 74.800 Wohnungen bewilligt. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden zu errichteten Einheiten. Mit dem aktuellen Ergebnis wurde nach 2017 gefolgt von 2019 der dritte Platz belegt: Im Vergleich zum Spitzenreiter 2017 (mit rund 81.300 Wohnungen) belief sich das Minus auf 8% oder 6.500 absolut, gegenüber 2019 (mit über 77.800 Baubewilligungen) auf 4% (was knapp 3.100 absolut entsprach).

Der Großteil der Wohnungen soll mit annähernd 54% in größeren Wohngebäuden errichtet werden. Weitere 27% sollen mit neu errichteten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entstehen. Etwas mehr als 19% der Genehmigungen waren – abgesehen von der Bundeshauptstadt – auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten zurückzuführen (Grafik 33).

Grafik 33

Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2016 bis 2020)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzüge vom 15.03., 15.06., 15.09., 15.12.2020 und 15.03.2021; 2017 bis 2020 aufgeschätzte Ergebnisse. - ¹ Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - ² Ohne Wien.

Im aktuellen Berichtsjahr wurden 22% aller Wohnungen ganz Österreichs in der Bundeshauptstadt (ohne An-, Auf-, Umbauten) bewilligt. In der Steiermark und in Oberösterreich lag der Anteil aller bewilligten Entitäten bei jeweils rund 17%. In Niederösterreich waren es etwa 15%. Nicht ganz jede zehnte Wohnungsbewilligung wurde 2020 in Tirol vergeben, jeweils grob ein Zwanzigstel der österreichweit genehmigten Wohnbauleistung fand in Salzburg gefolgt von Kärnten und Vorarlberg statt. Burgenland lag mit nicht ganz 4% am unteren Ende dieser Verteilung. Erwartungsgemäß hoch präsentierten sich neue mehrgeschoßige Wohnbauten in der Bundeshauptstadt, mit denen nicht ganz 39% aller Wohnungen dieses Gebäudetyps bewilligt wurden – alleine das machte 2020 immerhin annähernd 21% der gesamten Wohnungsbewilligungsleistung Österreichs aus (Übersicht 26).

Übersicht 26

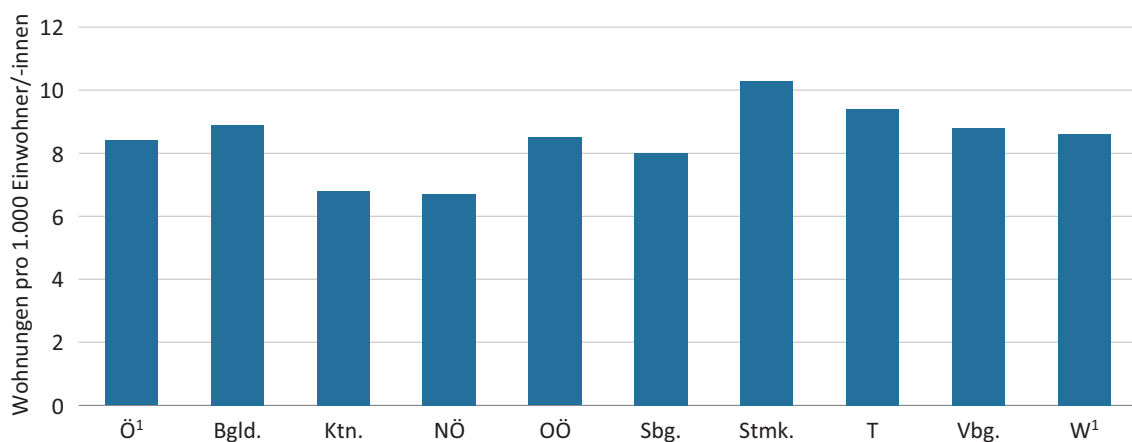
Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2020)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich ¹	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹
Wohnungen	74.763	2.615	3.835	11.320	12.623	4.466	12.807	7.109	3.507	16.481
in neuen Gebäuden	60.516	2.170	2.881	9.050	8.792	3.277	9.930	4.923	3.012	16.481
neue Wohngebäude	60.137	2.143	2.873	9.037	8.690	3.250	9.852	4.904	3.010	16.378
mit 1 od. 2 Wohnungen	20.115	1.380	1.348	5.466	4.622	956	3.049	1.534	902	858
mit 3 od. mehr Wohnungen	40.022	763	1.525	3.571	4.068	2.294	6.803	3.370	2.108	15.520
neue Nicht-Wohngebäude ²	379	27	8	13	102	27	78	19	2	103
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ¹	14.247	445	954	2.270	3.831	1.189	2.877	2.186	495	.
Neue Gebäude	29.713	1.811	1.937	7.581	7.397	1.518	4.700	2.047	1.226	1.496
neue Wohngebäude	21.836	1.429	1.451	5.509	4.845	1.124	3.422	1.626	1.070	1.360
mit 1 od. 2 Wohnungen	18.991	1.344	1.314	5.167	4.434	875	2.874	1.294	846	843
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.845	85	137	342	411	249	548	332	224	517
neue Nicht-Wohngebäude ^{2 3}	7.877	382	486	2.072	2.552	394	1.278	421	156	136

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzüge vom 15.06., 15.09., 15.12.2020 und 15.03.2021, aufgeschätzte Ergebnisse. - ¹ Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. - ² Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - ³ Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Gemessen an der Bevölkerungszahl zum Jahresbeginn wurden 2020 (ohne Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeiten) 8,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner zum Bau zugelassen (Grafik 34). Die mit Abstand höchsten Bewilligungsraten waren dabei in der Steiermark (10,3) gefolgt von Tirol (9,4). Überdurchschnittlich hohe Genehmigungsraten waren 2020 auch im Burgenland (8,9 bewilligte Wohnungen pro 1.000 Einwohner), in Vorarlberg (8,8), Wien (8,6) und Oberösterreich (8,5) zu registrieren. Wegen zu weniger Meldungen über die An-, Auf-, Umbautätigkeiten in Wien konzentriert sich das Ergebnis einzig auf die mit neuen Gebäuden zu errichtenden Wohnungen. Daher ist die für die Bundeshauptstadt ermittelte Bewilligungsrate geringer (8,6). In den restlichen Bundesländern lagen die Werte durchwegs unter dem Bundesschnitt, den geringsten wies dabei Niederösterreich (6,7) und auch Kärnten (6,8) aus.

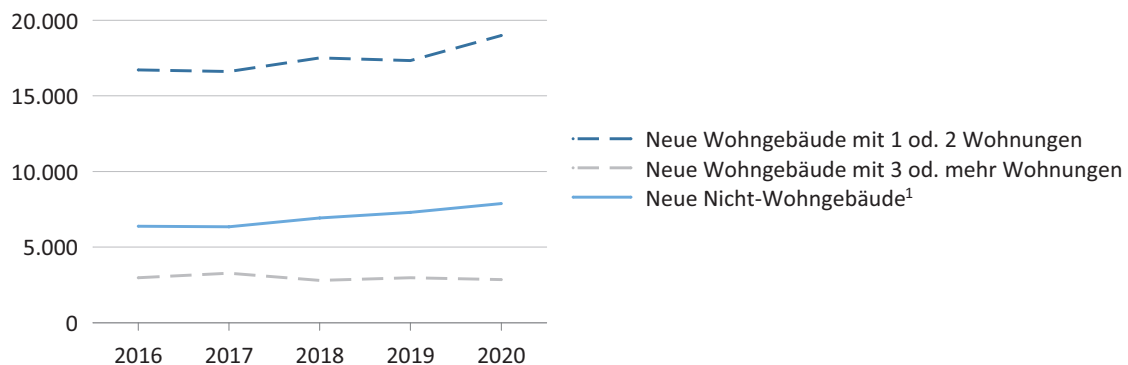
Grafik 34

Bewilligungsrate nach Bundesland (2020)

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzüge vom 15.06., 15.09., 15.12.2020 und 15.03.2021, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung zu Jahresbeginn 2020. - ¹ Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien.

Im Jahr 2020 wurden rund 29.700 neue Gebäude zum Bau zugelassen. Das stellte den höchsten Wert seit 2011 dar. Die aktuelle Zahl lag um weniger als 8 % (d.s. etwa 2.100 Objekte) über jenem des Vorjahres (Grafik 35). Etwas mehr als 5 % oder knapp 1.600 aller 2020 neu bewilligten Gebäude stellten Alterssätze dar. Bei den Wohngebäuden lag dieser Anteil um mehr als einen Prozentpunkt höher (was etwa 1.400 Altersätzen entsprach), überwiegende Nicht-Wohnobjekte wurden zu etwas mehr als 2 % (oder knapp 200 absolut) als Abbrüche mit unmittelbar danach folgender Neuerrichtung genehmigt.

Grafik 35

Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2016 bis 2020)

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzüge vom 15.03., 15.06., 15.09., 15.12.2020 und 15.03.2021; 2017 bis 2020 aufgeschätzte Ergebnisse. - ¹ Inklusive Gebäude für Gemeinschaften, ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Da der bei den Wohnungen angesprochene Verlauf des mehrgeschoßigen Wohnbaus mit vielen Einheiten pro Objekt (hauptsächlich in der Bundeshauptstadt) dominiert war, unterscheidet sich die Entwicklung (und Verteilung) neuer Gebäude von jener der baubewilligten Wohnungen. Fast 74 % aller 2020 genehmigten neuen Gebäude waren Wohngebäude, darunter zu annähernd 87 % Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. In vier Bundesländern lag dieser Anteil im eingeschößigen Wohnbauten deutlich höher: Im Burgenland und in Niederösterreich jeweils bei rund 94 %, in Oberösterreich und Kärnten bei jeweils um die 91 %. Sämtliche anderen Bundesländer lagen unter dem zuvor genannten Bundeschnitt des eingeschößigen Wohnbaus, am geringsten war der entsprechende Wert erwartungsgemäß in der Bundeshauptstadt (62 %; Übersicht 26).

6.2 Fertigstellungen

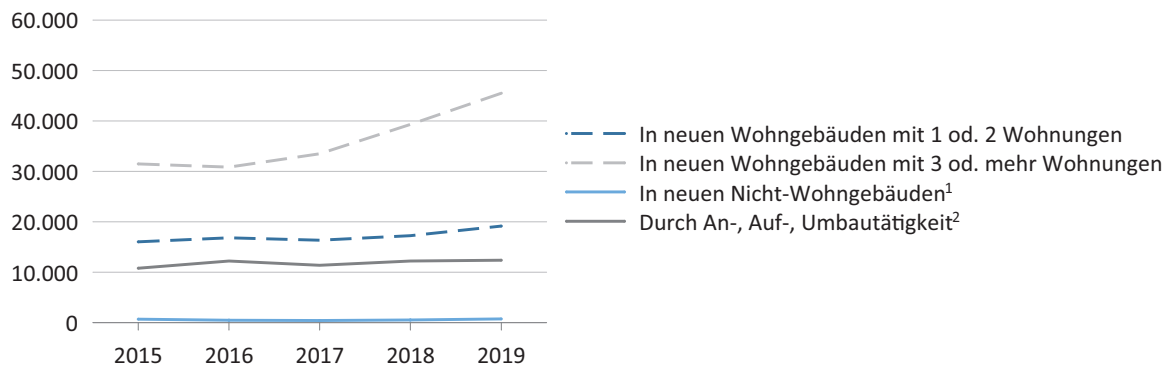
Im Jahr 2019 wurden österreichweit 77.700 Wohnungen errichtet. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden errichteten Einheiten. Dieses Berichtsjahr wies im Vergleich zum Jahr davor eine Zunahme von rund 12 % oder 8.500 absolut aus.

Das im Jahr 2019 erzielte Fertigstellungsergebnis war hauptsächlich auf den mehrgeschoßigen Wohnbau zurückzuführen, welcher fast 59 % aller fertiggestellten Wohnungen ausmachte. Mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wurden etwa ein Viertel der Einheiten errichtet. Abgesehen von Wien wurden durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden 16 % der Wohnungen geschaffen. Der Wert der neuen überwiegenden Nicht-Wohngebäude betrug 1 %. Die Gesamtverteilung der beiden Jahre zuvor zeigten ein dazu paralleles Bild, bei dem Zunahmen der Anteile bei größeren Wohngebäuden Rückgängen bei der An-, Auf-, Umbautätigkeit wie auch bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern gegenüberstehen (Grafik 36).

Jeweils fast ein Fünftel aller Einheiten wurde in Wien gefolgt von Niederösterreich errichtet (in der Bundeshauptstadt einzig bezogen auf neue Gebäude). Knapp darunter lagen mit 18 % die 2019 in Oberösterreich fertiggestellten Entitäten. Die Steiermark erzielte einen Anteil von knapp 15 %, Tirol 9 %, in Salzburg und Vorarlberg waren es jeweils 6 %. Mehr als 4 % aller Einheiten wurden in Kärn-

ten errichtet, knapp 3% im Burgenland. In Wien fällt der erwartungsgemäß überproportionale Wert in Mehrgeschoßbauten auf: 2019 wurden hier alleine in der Bundeshauptstadt fast 32% aller Wohnungen dieses Gebäudetyps geschaffen. Innerhalb des eingeschößigen Wohnbaus zeigten insbesondere die Bundesländer Niederösterreich gefolgt von Oberösterreich die höchsten Anteile (28% bzw. 23%; Übersicht 27).

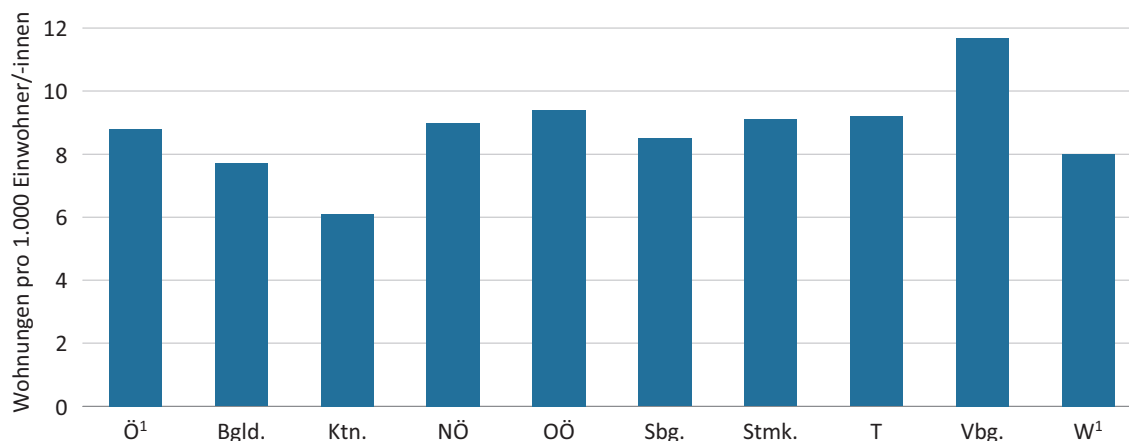
Grafik 36

Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2015 bis 2019)

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2020, auf- bzw. zugeschätzte Ergebnisse. - ¹ Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - ² Ohne Wien.

Gemessen an der Bevölkerungszahl im Jahresdurchschnitt wurden 2019 ohne Wiener An-, Auf- und Umbautätigkeiten 8,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern errichtet, was insbesondere im zeitlichen Kontext ein sehr hohes Ergebnis darstellt (Grafik 37). Die höchste Fertigstellungsrate war dabei mit 11,7 in Vorarlberg zu registrieren. Überdurchschnittliche Werte zeigten auch Oberösterreich (9,4) gefolgt von Tirol (9,2), der Steiermark (9,1) und von Niederösterreich (9,0). Die restlichen Bundesländer lagen durchwegs unter dem Bundesschnitt: In Salzburg war das nur geringfügig der Fall (8,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner). Die nächsthöheren Wohnbauraten waren in der Bundeshauptstadt (8,0) gefolgt vom Burgenland (7,7) zu quantifizieren. Die geringste Rate wies Kärnten aus (6,1). Da wie schon erwähnt, die Wiener Fertigstellungszahlen die durch An-, Auf- und Umbautätigkeit errichteten Wohnungen nicht miteinbeziehen, ist diese ermittelte Rate geringer und nicht direkt mit jenen der anderen Bundesländer vergleichbar.

Grafik 37

Wohnbaurate nach Bundesland (2019)

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2020, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung im Jahresdurchschnitt 2019. - ¹ Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen.

Im Jahr 2019 wurden österreichweit rund 27.700 neue Gebäude errichtet, was einer Zunahme von um nicht ganz 12% bzw. 2.900 absolut gegenüber dem Vorjahr entsprach. 77% aller 2019 neu errichteten Gebäude dienten überwiegend den (privaten) Wohnzwecken – fast 85% davon waren neue Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (Übersicht 27).

Übersicht 27

Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2019)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich ¹	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹
Wohnungen	77.699	2.261	3.412	15.108	13.986	4.759	11.325	6.959	4.625	15.264
in neuen Gebäuden	65.348	1.906	2.766	12.729	10.450	3.793	9.115	5.149	4.176	15.264
neue Wohngebäude	64.605	1.894	2.731	12.586	10.320	3.719	9.099	4.997	4.089	15.170
mit 1 od. 2 Wohnungen	19.133	1.151	1.203	5.360	4.350	1.004	2.738	1.635	827	865
mit 3 od. mehr Wohnungen	45.472	743	1.528	7.226	5.970	2.715	6.361	3.362	3.262	14.305
neue Nicht-Wohngebäude ²	743	12	35	143	130	74	16	152	87	94
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ¹	12.351	355	646	2.379	3.536	966	2.210	1.810	449	.
Neue Gebäude	27.681	1.510	1.590	7.560	6.703	1.491	4.005	2.139	1.200	1.483
neue Wohngebäude	21.404	1.224	1.291	5.698	4.702	1.178	3.149	1.810	1.061	1.291
mit 1 od. 2 Wohnungen	18.128	1.138	1.158	5.161	4.144	911	2.604	1.410	752	850
mit 3 od. mehr Wohnungen	3.276	86	133	537	558	267	545	400	309	441
neue Nicht-Wohngebäude ^{2 3}	6.277	286	299	1.862	2.001	313	856	329	139	192

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2020, aufgeschätzte Ergebnisse. - ¹ Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. - ² Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - ³ Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

6.3 Wohnungsabgänge

Nach der Registerzählung 2011 (Stichtag 31. Oktober) wurden bis zum 31. Dezember 2019 von den Baubehörden insgesamt 86.446 Wohnungsabgänge gemeldet. Nicht enthalten sind allfällige durch baubehördliche An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien bedingte Abbrüche.

Übersicht 28

Wohnungsabgänge nach Bundesland (nach Registerzählung Ende 2011 bis Ende 2019)

Zeitraum der Meldung	Österreich ¹	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹
01.11.2011 - 31.12.2019	86.446	1.909	4.392	14.547	18.606	7.952	12.123	8.833	4.133	13.951
2019	16.441	304	640	1.802	5.556	1.989	1.569	1.148	669	2.764
2018	11.378	247	585	1.662	2.633	1.120	1.489	942	547	2.153
2017	10.006	223	543	2.210	2.251	841	1.185	903	480	1.370
2016	10.072	274	528	1.738	2.225	1.074	1.104	1.009	483	1.637
2015	11.846	201	486	1.542	1.586	1.051	4.020	1.187	584	1.189
2014	8.645	189	396	1.802	1.544	541	819	949	502	1.903
2013	8.877	236	370	1.499	1.428	739	1.036	1.330	395	1.844
2012	7.596	194	751	1.902	1.133	484	786	1.139	401	806
01.11. - 31.12.2011	1.585	41	93	390	250	113	115	226	72	285

Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungsregister, Datenabzug vom 15.09.2020. Ohne Wohnungen, die von der Gemeinde (Baupolizei) als "nie existent" eingestuft wurden (behördliche Bereinigungen, Einstellungen von bewilligten Bauvorhaben). - ¹ Ohne durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten bedingte Abbrüche in Wien.

Die meisten der Abbrüche erfolgten in Oberösterreich (zu knapp 22%) gefolgt von Niederösterreich (fast 17%) sowie der Bundeshauptstadt (ca. 16%). 14% der Inaktivierungen wurden in der Steiermark

vorgenommen, Tiroler Gemeinden meldeten etwa jeden Zehnten Wohnungsabgang, in Salzburg waren es etwas mehr als 9%. Kärnten und Vorarlberg erreichten hier Anteile um je ein Zwanzigstel, das Burgenland weist hier mit rund 2% den geringsten Wert aus. Aus regionaler Sicht fallen insbesondere die vielen im Jahr 2015 in der Steiermark erfolgten Abgänge auf (fast 34% aller Wohnungsabbrüche Österreichs in diesem Jahr), welche vermutlich in engem Zusammenhang mit Adressbereinigungen anlässlich der vergangenen regionalen Verwaltungseinheiten- bzw. Gemeindezusammenlegungen standen.

Die meisten Abbrüche wurden im aktuellsten Jahr 2019 veranlasst (19% der Gesamtmasse). 2015 gefolgt von 2018 waren jene Berichtszeiträume, die jeweils etwa den zweithöchsten Stand erreichten (annähernd 14 bzw. mehr als 13%). Jeweils fast 12% der Wohnungen wurden in den Jahren 2016 und 2017 abgerissen, in den Jahren 2013 und 2014 waren es jeweils ein Zehntel. Knapp 9% der Abgänge erfolgten 2012, die unmittelbar nach dem Stichtag der Registerzählung 2011 im selben Jahr noch erfassten Inaktivierungen machten nicht ganz 2% aus.

7 Modellierung der Mietpreise

Verschiedene Wohnungsspezifika wirken sich unterschiedlich stark auf den Quadratmeter-Mietpreis in Österreich aus: Besonders unterschiedlich gestalten sich die Mietpreise nach der Länge der Mietdauer, aber auch Abweichungen nach etwa Bauperiode oder nach Bundesland sind zu beobachten (siehe Übersicht 13 bis Übersicht 15 im Kapitel 4).

Die vorgestellten Darstellungen in Kapitel 4 geben einen guten Überblick über die Mietpreisesituation, berücksichtigen aber nicht die Wechselwirkung mit anderen Wohnungsmerkmalen, wie zum Beispiel der Ausstattung oder dem Zustand einer Wohnung. Auch geben sie nur bedingt Aufschluss über die Stärke des Einflusses der jeweiligen Variable auf den Mietpreis.

Im folgenden Kapitel werden die zwei Fragestellungen

- Welche Faktoren erklären den aktuellen Mietpreis auf Haushaltsebene in Österreich?
- Welche Faktoren erklären die Entwicklung des Mietpreises auf Haushaltsebene der letzten zehn Jahre in Österreich?

beantwortet.

Um den tatsächlichen Einfluss einzelner Kategorien darzustellen, wird der Quadratmeter-Mietpreis mit dem hedonischen Ansatz modelliert. Die Modellierung kombiniert mit einer Dominanzanalyse zeigt die Stärke des Einflusses dieser Faktoren auf den Mietpreis.

7.1 Hedonischer Ansatz

Der Ansatz geht auf die hedonische Hypothese von Lancaster (1966) zurück und besagt, dass Preise in funktionaler Beziehung zu bestimmten Qualitätskriterien stehen. Damit wird auf die Heterogenität von Mietwohnungen eingegangen. Vereinfacht kann der hedonische Ansatz als lineare Zusammenhang dargestellt werden:

$$P = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \epsilon$$

Dabei ist P der Vektor der Preise, $X_1 \dots X_n$ sind die Charakteristiken und $\beta_0, \dots, \beta_n$ die hedonischen Preise. ϵ ist der Vektor der Zufallsfehler.

In der Literatur hat sich ein semi-logarithmischer Ansatz etabliert:

$$\log(P) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \epsilon$$

Dieser Zusammenhang ermöglicht eine Schätzung der hedonischen Preise mit einem linearen Regressionsmodell.

7.2 Modellierung: Grundmodell Mikrozensus 2020

Im Folgenden werden Mietpreise pro Quadratmeter (mietebqkm) nach dem hedonischen Ansatz modelliert. Für ein Grundmodell wird der Mikrozensus-Jahresdatensatz aus dem Jahr 2020 herangezogen.

Dieser Datensatz umfasst Daten von etwa 80.000 österreichischen Haushalten. Zusätzlich wird dann für die Beantwortung der zweiten Frage nach den Faktoren für die Entwicklung der Mietpreise ein erweitertes Modell erstellt. Für das erweiterte Modell werden die Daten der letzten zehn Jahre in das Modell miteinbezogen, um vor allem die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre gut einzufangen.

Die wohnspezifischen Eigenschaften – Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung – werden durch die in Übersicht 29 dargestellten Variablen abgedeckt.

Übersicht 29

Die wohnspezifischen Eigenschaften und die herangezogenen Variablen für das Modell

wohnspezifische Eigenschaft	Variable	Beschreibung	Ausprägung
Art	wanzw2	Anzahl Wohnungen im Gebäude	1 Wohnung, 2 Wohnungen, mehr Wohnungen
	wrecht2	Art der Hauptmiete	Hauptmietwohnung, Genossenschaftswohnung, Gemeindewohnung
	vertrper4	Dauer des Mietverhältnisses	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
Größe	wm2.f	Quadratmeter der Wohnung	In Quintilen
Beschaffenheit	werr2	Errichtungsjahr des Wohnhauses	vor 1919, 1919 bis 1944, 1945 bis 1960, 1961 bis 1970, 1971 bis 1980, 1981 bis 1990, 1991 bis 2000, 2001 und später
Ausstattung	xwauskat	Ausstattungskategorie	A, B, C, D
	wbalkon, wgarten	Vorhandensein eines Balkons bzw. eines eigenen Gartens	Ja/Nein
Lage	xnuts2	Bundesland	Burgenland, Niederösterreich, Kärnten, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg, Wien
	Xurb	Urbanisierungsgrad	hohe Bevölkerungsdichte, mittlere Bevölkerungsdichte, niedrige Bevölkerungsdichte

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Die Modellierung erfolgte durch die Formel

$$\log(\text{mietebkqm}) \sim \text{xnuts2} + \text{xurb} + \text{xwauskat} + \text{wanzw2} + \text{wm2.f} + \text{werr2} + \text{balkon_oder_garten} + \text{vertrper4} + \text{wrecht2}$$

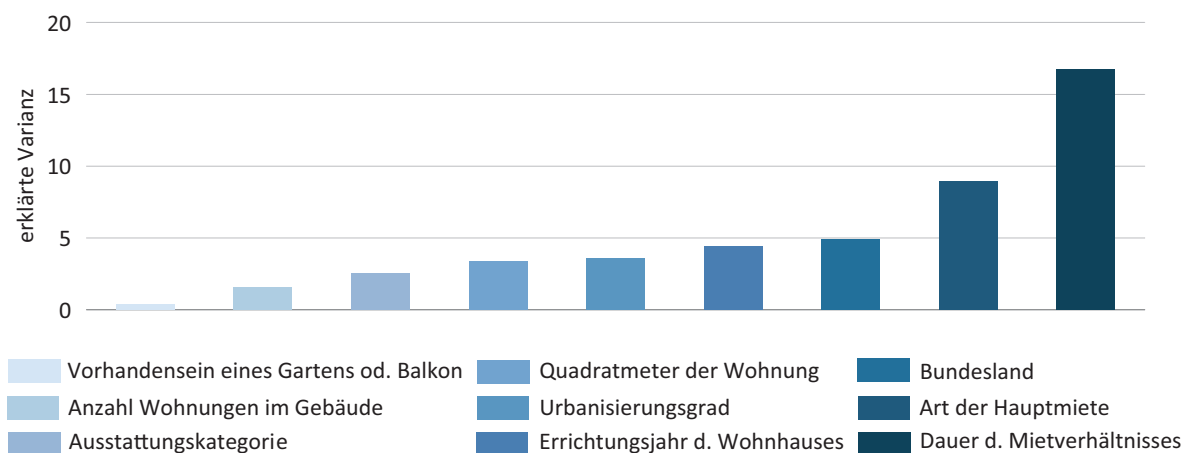
Das adjustierte Bestimmtheitsmaß liegt bei 46%, d.h. durch die vorliegende Modellierung kann etwa die Hälfte der Variabilität der Quadratmeter-Mietpreise erklärt werden.

Besonders niedrige Mietpreise wie auch besonders hohe Mietpreise lassen sich durch die vorliegenden Faktoren weniger gut erklären. Eine robuste Modellierung führt unter Niedrig-Gewichtung von 309 Haushalten – Großteils aus dem niedrigsten Mietpreis-Dezil – zu einem Erklärungswert von 59 Prozent.

Die unerklärte Varianz kann unter anderem durch unzureichende Abdeckung der Kategorie der Wohnungslage erklärt werden. Während die wohnspezifischen Eigenschaften Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit durch Variablen des Mikrozensus gut abgedeckt sind, enthält der Mikrozensus neben dem Bundesland und dem Urbanisierungsgrad keine Detailinformationen über die Lage einer Wohnung. Doch gerade diese ist für den tatsächlichen Mietzins relevant: Aufschläge des Richtwertmietzins durch gute Lage sind geregelt, die Variabilität des Mietpreises durch Lage bei hier erfassten freien Mietpreisen ist womöglich noch höher. Eine Ergänzung des Modells um die Variablen Stockwerk und Lärmbelästigung (abgedeckt durch die Lärmkarten des Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, 2017) führen nur zu einer geringfügigen Verbesserung des Erklärungswertes. Eigenschaften wie z.B. Aussicht können mit bestehendem Datenmaterial nicht abgedeckt werden.

Der Einfluss der einzelnen Variablen auf den Mietpreis variiert. Grafik 38 zeigt den durchschnittlichen Einfluss der wohnspezifischen Faktoren (Grafik 38).

Grafik 38

Dominanzanalyse (MZ 2020)

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Den Haupteinfluss – mit einer durchschnittlichen Erklärung von 17 % der Varianz – stellt die Dauer des Mietverhältnisses vertrper4. Mietverträge, die vor über 30 Jahren abgeschlossen wurden, sind in städtischen Gebieten etwa ein Drittel günstiger als Neumietverträge.

Der zweite große Einflussfaktor ist das Rechtsverhältnis- dieses erklärt 9% der Variabilität der Mietpreise pro Quadratmeter: Das Wohnen in einer Gemeindebauwohnung senkt den Mietpreis – um etwa 24%, eine Genossenschaftswohnung bewirkt eine Reduktion um etwa 19%.

Das Bundesland erklärt durchschnittlich 5% der Varianz, andere Faktoren fallen unter diese Grenze.

Ergebnisse der linearen Modellierung sind in Tabelle 10 dargestellt. Alle Variablen sind auf 0.05-Niveau signifikant und zeigen zu erwartende Vorzeichen: Das Leben in Gemeindebauwohnungen oder Genossenschaftswohnungen gestaltet sich günstiger, mit der Größe der Wohnung fällt der Quadratmeterpreis und das Vorhandensein von Balkon oder Garten erhöht die Mietkosten.

Übersicht 30 zeigt am Beispiel Bundesland den Unterschied zwischen hedonischer Modellierung und tabellarischer Gegenüberstellung:

Übersicht 30

Vergleich Modell-Koeffizienten und Rohdarstellungen (Bundesland)

Bundesland	exp(coef) ¹	Faktor Rohdarstellung ²
Niederösterreich	1,000	1,000
Burgenland	0,882	0,866
Kärnten	0,862	0,873
Oberösterreich	0,990	1,033
Salzburg	1,146	1,333
Steiermark	0,939	1,054
Tirol	1,070	1,238
Vorarlberg	1,151	1,288
Wien	1,036	1,163

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - ¹ Exponentialwert der Koeffizient des linearen Regressionsmodells. - ² Quotient der Quadratmeter-Mietpreise pro Bundesland laut Tabelle 10.

Die Spalte „exp(coef)“ entnimmt die Koeffizienten der Bundesländer aus Tabelle 10. Für den Vergleich wird Niederösterreich als Basis definiert. Die Spalte „Faktor Rohdarstellung“ zeigt den Faktor, mit dem

der Quadratmeterpreis laut Tabelle 10 im Verhältnis zu Niederösterreich steht (durchschnittlicher Quadratmeter-Mietpreis des jeweiligen Bundeslandes dividiert durch den durchschnittlichen Quadratmeter-Mietpreis von Niederösterreich). Während sich für das Burgenland laut Modell und Gegenüberstellung ein etwa gleich großer Faktor ergibt (87 bzw. 88 Prozent), unterscheidet sich der Faktor für Wien deutlich:

Der Faktor Wien wirkt sich im Modell durch eine Erhöhung des Quadratmeter-Mietpreises um etwa vier Prozent aus, in Tabelle 10 liegt der Quadratmeter-Mietpreis Wiens 16 Prozent über dem Niveau des niederösterreichischen: Betrachtet man die hedonischen Faktoren, findet man in Wien mehr Wohnungen in kleinerer Quadratmeter-Kategorie wie auch mehr Hauptmietwohnungen. Höhere Quadratmeter-Mietpreise in Wien, sind somit nicht nur auf die Lage, sondern auch auf die unterschiedlichen Wohnungseigenschaften zurückzuführen.

Beide Faktoren haben jeweils im Kontext interpretiert ihre Richtigkeit.

7.3 Erweiterte Modellierung: Mikrozensus 2011 bis 2020

In den letzten zehn Jahren sind die Quadratmeterpreise um 33,0 Prozent angestiegen. Im Durchschnitt sind die Mietpreise pro Quadratmeter um 3,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (siehe Übersicht 10 im Kapitel 4).

Um die zeitliche Entwicklung der Durchschnittspreise von den hedonischen Eigenschaften der Mietobjekte zu trennen, wurde in einem zweiten Schritt das Modell auf die Mikrozensus-Daten der Jahre 2011 bis 2020 erweitert.

Die obige Formel wurde um den Faktor Jahr ergänzt,

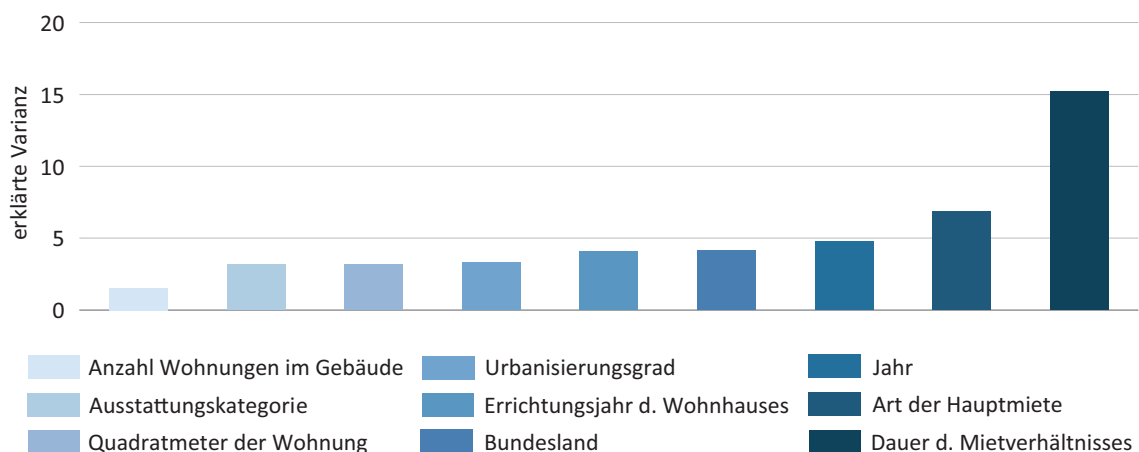
$$\log(\text{mietebkqm}) \sim \text{xnuts2} + \text{xurb} + \text{xwaukat} + \text{wanzw2} + \text{wm2.f} + \text{werr2} + \text{vertrper4} + \text{wrecht2} + \text{jahr}$$

Die Variable *wbalkon* und *wgarten* wurden wegen nicht durchgehender Verfügbarkeit nicht miteinbezogen.

Auch im großen Modell werden 46% der Varianz erklärt. Abermalige Anwendung einer Dominanzanalyse zeigt die Wichtigkeit der Einflussvariable *jahr* (Grafik 39).

Grafik 39

Dominanzanalyse (MZ 2011 bis 2020)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Während wieder die Vertragsdauer (15%) und das Rechtsverhältnis (7%) die dominantesten Einflussfaktoren bilden, erklärt das Jahr 5 Prozent der Varianz.

Ergebnisse der linearen Modellierung werden in Tabelle 11 dargestellt. Analog zu Übersicht 30 stellt Übersicht 31 die Faktoren für Jahr gegenüber. Bezugsjahr ist 2011.

Übersicht 31

Vergleich Modell-Koeffizienten und Rohdarstellungen (Jahr)

Jahr	exp(coef) ¹	Faktor Rohdaten-darstellung ²
2011	1,0	1,0
2012	1,033	1,0382
2013	1,061	1,0712
2014	1,096	1,1147
2015	1,128	1,1485
2016	1,162	1,1851
2017	1,199	1,2277
2018	1,222	1,2621
2019	1,250	1,2907
2020	1,285	1,3299

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - ¹ Koeffizient des linearen Regressionsmodells. - ² Quotient der Quadratmeter-Mietpreise pro Bundesland laut Tabelle 11.

Die Entwicklungen laut Modell liegen jeweils geringfügig unter dem Faktor bei reiner Gegenüberstellung. Die Diskrepanz kann durch Verschiebungen der hedonischen Faktoren zu Gunsten teurer Quadratmeter-Preise erklärt werden:

- Der Anteil an Mietern in kurzen Mietverhältnissen (unter 2 Jahren) stieg seit 2011 von 19 auf 22 Prozent an.
- Die Struktur der Rechtsverhältnisse hat sich geändert: Während 2011 der Anteil der Hauptmietwohnungen 41% betrug, liegt er 2020 bei 44%. Der Anteil der Gemeindewohnung fällt von 19 auf 16 Prozent.
- Es gibt mehr Wohnungen von Ausstattungskategorie A (2011: 90%, 2020: 95%), weniger der Ausstattungskategorie D (2011: 3%, 2020: 1%).

Unabhängig davon, ist das Jahr an sich ein eigenständiger starker Treiber in der Erhöhung der Mieten. Mieten wird teurer und dies lässt sich, wie Übersicht 31 zeigt, nur begrenzt durch unterschiedliche Entwicklungen hedonischer Strukturen erklären.

7.4 Ausblick

Im vorangegangenen Abschnitt wurde der Einfluss von Wohnungseigenschaften bei regionalen oder zeitlichen Vergleichen ausgeführt.

Weiter wurde gezeigt, dass die Länge des Mietverhältnisses mit Abstand den Haupteinflussfaktor der erklärenden Faktoren darstellt. Die vorliegenden Modelle erklären etwa 50 Prozent der Variabilität der Mietpreise pro Quadratmeter. Wie oben bereits diskutiert, könnte eine Erhöhung der Informationen hier Abhilfe schaffen.

Ein weiterer Ansatz zur Erhöhung des Erklärungswertes ist die regionale Einschränkung des Modells auf z. B. Städte oder konkret Wien. Ähnliche Studien für deutsche Städte (z. B. Deschmaier et al. 2018) erreichen dadurch Erklärungswerte von bis zu 70 Prozent – allerdings auf Basis von Webdaten.

8 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.

Das adjustierte Bestimmtheitsmaß gleicht eine Überschätzung der Varianz (vor allem bei vielen Prädiktoren) aus.

Adjustiertes Bestimmtheitsmaß

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 2020 bei einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von rund 15.933 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt; ein Zwölftel davon entspricht einem Monatswert von 1.328 Euro.

Armutsgefährdungsschwelle

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

Ausstattungskategorie

- **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, 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, sonstige festinstallierte Heizung oder keine Heizung.
- **Kategorie C (WC, Wasserentnahme):**
In der Wohnung ist keine Bade-/Duschgelegenheit 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.

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

Äquivalenzeinkommen, äquivalisiertes Haushaltseinkommen

	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 Jahren ein Gewicht von 0,3. Ein Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei (jüngeren) Kindern erhält dann beispielsweise 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.
Baumaßnahme, Bauvorhaben, An-, Auf- und Umbautätigkeit	Auf Gebäudeebene handelt es sich hierbei um Neubautätigkeiten ganzer Gebäude. In Bezug auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten sind bei Bauvorhaben nur Teile des Gebäudes (Wohnungen) betroffen. Die „Gebäudehülle“ kann, muss sich aber nicht verändern. Die Gebäudesubstanz bleibt grundlegend erhalten.
Bauperiode	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. Das Errichtungsjahr wird in Kategorien (Bauperioden) erhoben bzw. im Falle von jüngeren Errichtungsjahren zu Bauperioden zusammengefasst.
Befristung	Der Mietvertrag wurde auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen und das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Frist ohne Kündigung.
Bestimmtheitsmaß	Das (multiple) Bestimmtheitsmaß R^2 misst wie gut ein Modell geeignet ist die Variabilität der Daten zu erklären. R^2 drückt dabei den Anteil der durch die Regressionsfunktion erklärten Abweichungsquadratsumme an der zu erklärenden Gesamtabweichungsquadratsumme aus. Je kleiner die Varianz der Fehler im Vergleich zur Varianz der beobachteten Werte, desto näher liegt R^2 bei 1 und umso besser ist das Modell. Je größer die Varianz der Fehler im Vergleich zur Varianz der beobachteten Werte, desto näher liegt R^2 bei 0.
Betriebskosten	Zu den Betriebskosten zählen (ähnlich wie im Bereich des Mietrechtsgesetzes) Wasser-/Kanalgebühren, Hausreinigung, Müllabfuhr, Entrümpelung, Rauchfangkehren, Kanalräumung, Schädlingsbekämpfung, tw. Versicherung, Verwaltungskosten, öffentliche Abgaben sowie Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen (Lift, Sauna, Schwimmbad, Spielplatz, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume).

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 aller Arten von Mietwohnungen (also Gemeinde-, Genossenschafts-, anderen Hauptmietwohnungen sowie Untermiete) an allen Hauptwohnsitzwohnungen.

Eigentums- bzw. Mietquote

Gemessen am äquivalisierten Medianeinkommen (2020: 26.555 Euro): Niedrige Einkommen (unter 60% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2020: unter 15.933 Euro; entspricht der Gruppe der Armutsgefährdeten), mittlere Einkommen (60 bis unter 180% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2020: 15.933 bis unter 47.800 Euro), hohe Einkommen (180% und mehr des äquivalisierten Medianeinkommens – 2020: 47.800 Euro und mehr).

Einkommensgruppen

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).

Energiekosten

siehe „Bauperiode“

Errichtungsjahr

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).

EU-Skala, Äquivalisierung nach EU-Skala

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

Europa 2020, Sozialzielgruppe

	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, Baufertigstellung	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.
Garagenkosten, Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze	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.
Gebäudegröße, Anzahl der Wohnungen im Gebäude	Hat ein Haus mehrere Stiegehäuser, 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.

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:

- **Wien**
- **andere Gemeinden > 100.000 Einw.:** alle Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern, 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).

siehe „Rechtsverhältnis“ bzw. „Gemeinnützige Bauvereinigungen“

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“).

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.

Zur Darstellung der Haushalte nach ausgewählten Merkmalen (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 Ausmaß der Erwerbstätigkeit, die Position am Arbeitsmarkt, das Alter und die Bildung. Vor 2004 erfolgte die Zuordnung zu dieser Position mittels Selbsteinstufung.

Gemeindegrößenklassen

Gemeinnützige Bauvereinigungen bzw. Bauträger/-innen

Genossenschaftswohnung

Hauptwohnsitzwohnung

Haushaltsgröße

Haushaltsreferenzperson

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 2012.

Alleinlebens: Einpersonenhaushalt.

Mehrpersonenhaushalte: Mindestens zwei Personen leben im Haushalt.

Einelternterhaushalte: 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).

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“.

Für den Häuserpreisindex und den Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum werden die Bruttogesamtpreise aus den Kaufvertragsurkunden ohne Inventar herangezogen. Ausgewiesene Mehrwertsteuerbeträge und bestehende Darlehen sind im Kaufpreis enthalten. Die Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten, Anwalts- bzw. Notariatsgebühren und sonstige Vergebühungen sind nicht enthalten.

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.

Siehe auch Kapitel 9.1 „Konzepte und Begriffe“.

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

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.

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 Kapitel 10 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“ „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“.

Heizungs-/Warmwasserkosten

Kaufpreise

Miete inkl. Betriebskosten

Miete inkl. Betriebskosten pro m²

Miete ohne Betriebskosten, Nettomiete

Miete ohne Betriebskosten pro m², Nettomiete pro m²

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

Mietrechtsgesetz (MRG)

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 (§ 091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (Mietgegenstände).

Mietvertragsdauer

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.

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, Eheleute) 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 als privaten 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 Freizeit Zwecke sowie des Bildungs- und Gesundheitswesens, Gebäude für Gemeinschaften (keine üblichen Privatwohnzwecke). Diese Kategorie enthält auch Kirchen und andere Sakralgebäude, Privatgaragen sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude. (Sonstige bzw. Pseudobauwerke sind grundsätzlich ausgeschlossen.)

Nutzfläche der Wohnung

siehe „Wohnfläche“

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.

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

Rechtsverhältnis

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.
- **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.

Für den Häuserpreisindex und den Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum werden sämtliche Kaufverträge, die den Erwerb von Wohnraum betreffen könnten, erhoben. Einen Abgleich der Urkunden mit dem Gebäude- und Wohnungsregister ermöglicht es Immobilienübertragungen auszuschließen, die nicht dem reinen Wohnzweck dienen. Übertragungen von Anteilen an Häusern und Grundstücken werden ausgeschlossen.

Transaktion

Überbelag (Mikrozensus)

Im Mikrozensus basiert der Überbelag auf der Kombination von Wohnfläche und Haushaltgröße. 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

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
- weniger als sechs Räume für mehr als acht Personen.

Küchen werden nicht als Wohnräume gezählt.

Überbelastung durch Wohnkosten

siehe „Wohnkostenanteil > 40%“

Wohndauer

siehe „Mietvertragsdauer“

Wohnfläche, Nutzfläche

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

Dabei handelt es sich um Gebäude, die überwiegend oder zur Gänze dem privaten Wohnzweck dienen. Gebäude für Gemein-

schaften sind hier nicht enthalten, da diese keinen üblichen privaten Wohnzwecken dienen.

Auf Basis des Mikrozensus können Mietkosten sowie Betriebskosten für Hauptmietwohnungen berichtet werden. Siehe „Miete ohne Betriebskosten“, „Miete inklusive Betriebskosten“ und „Betriebskosten“.

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.

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

Für Auswertungen auf Haushaltsebene der Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltseinkommen.

Die Quote der Überbelastung durch Wohnkosten entspricht dem in privaten Haushalten lebenden prozentualen Anteil der Bevölkerung, bei dem sich die Wohnkosten insgesamt auf mehr als 40% des verfügbaren Nettoeinkommens belaufen. Im Unterschied zur nationalen Definition wird bei der Berechnung jedoch die Wohnbeihilfe sowohl bei den Wohnkosten als auch beim Haushaltseinkommen zuvor abgezogen.

Subjektiv wahrgenommene Belastung der Befragten durch die Wohnkosten des Haushaltes.

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/

Wohnkosten (Mikrozensus)

Wohnkosten (EU-SILC)

Wohnkosten pro m² Nutzfläche
(EU-SILC)

Wohnkostenanteil – nationale Definition (EU-SILC)

Wohnkostenanteil > 40% – Eurostat-Definition (EU-SILC)

Wohnkostenbelastung (EU-SILC)

Wohnräume, Räume

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).

Wohnungsabgang

Im Sinne vollständig nachvollziehbarer Lebenszyklen aller Registereinheiten im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) werden neben dem aktiven Bestand (oder Zugang) an Wohnungen auch deren Abgänge eigens erfasst. Das kann einen direkten Bezug zu baubehördlichen Vorgaben (Bauvorhabensmeldungen) haben. In die Abgangsmasse werden auch Umwidmungen miteingerechnet, also reine Änderungen der Art der (Nutzung einer) Einheit (hier von einer Wohnung in eine nicht den privaten Wohnzwecken dienenden Entität, wie z.B. in ein Büro). Nicht berücksichtigt werden als „nie existent“ qualifizierte Entitäten, die auf inkorrekten Datenaufnahmen im GWR beruhen. Dieser Kategorie werden auch Einstellungen bereits erfasster bewilligter Bauvorhaben zugezählt.

Korrespondierend zu den Zugängen aus der Baumaßnahmenstatistik werden in Bezug auf die in Wien deutlich untererfassten An-, Auf-, Umbautätigkeiten dadurch bedingte Wohnungsabgänge grundsätzlich ausgeschlossen.

Wohnungsüberbelag

siehe „Überbelag“

9 Methodische Hinweise

Zu Mikrozensus, EU-SILC und zur Baumaßnahmenstatistik liegen umfassende Dokumentationen der Methodik vor. An dieser Stelle werden die Eckdaten zu den einzelnen Erhebungen und Daten im Überblick dargestellt. Genauere Informationen für Mikrozensus, EU-SILC und die Baumaßnahmenstatistik sind den jeweiligen Standarddokumentationen sowie auf der Website zu entnehmen.

9.1 Konzepte und Begriffe

Die verwendeten Begriffe werden im „Glossar“ erläutert.

Darüber hinaus sind die bei Mikrozensus und EU-SILC verwendeten Erläuterungen, die die Erhebungspersonen im Zuge der Datenerhebung verwenden, eine wichtige Referenz (Handbuch „Erläuterungen Mikrozensus“ sowie Fragebogen „EU-SILC 2020“). Bei beiden Erhebungen werden Fragebögen verwendet, um Informationen über Personen und Haushalte zu erhalten. Um die Qualität der verwendeten Erhebungsinstrumente zu prüfen bzw. sicher zu stellen, wurden diese Tests unterzogen. Eine Skizzierung der Testverfahren, die konkrete Vorgehensweise sowie die Auswirkungen der Tests werden im Artikel „Fragebogentests als Mittel der Qualitätssicherung – Aktuelle Beispiele aus Mikrozensus und EU-SILC“ dargestellt (Baumgartner/Greussing/Oismüller/Plate/Zucha, 2016).

Die Ergebnisse zum Thema „Miet- und Wohnkosten“ stammen aus den beiden Haushaltsbefragungen Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Sie werden zu unterschiedlichen Zwecken erhoben. Die inhaltlichen Unterschiede und Überschneidungen sind im Kapitel 10 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“ festgehalten.

9.2 Hochrechnung

Bei den Erhebungen Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie EU-SILC wird von einer Stichprobe auf die Gesamtmasse (österreichische Wohnbevölkerung in Privathaushalten) hochgerechnet. Für die Mikrozensus-Wohnungserhebung wurden im Jahr 2020 etwa 20.000 Haushalte pro Quartal befragt. Der Jahresdatensatz mit über 80.000 Haushalten dient als Grundlage für die Hochrechnung der hier publizierten Ergebnisse aus der Mikrozensus-Wohnungserhebung. Die Auswertungen zu EU-SILC 2020 basieren auf rund 6.000 befragten Haushalten von denen auf die Grundgesamtheit der österreichischen Haushalte hochgerechnet wird. Details zu den Hochrechnungsverfahren finden sich in den jeweiligen Standarddokumentationen (siehe auch Kapitel 11 „Weiterführende Informationen“).

Im Mikrozensus wurde mit dem 4. Quartal 2014 auf ein neues Hochrechnungsverfahren umgestellt und die Ergebnisse wurden bis 2004 zurück revidiert. Informationen zur neuen Hochrechnung im Mikrozensus sind 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“) angeführt.

Die Gewichtung von EU-SILC erfolgt auf Basis der seit dem Jahr 2006 etablierten Methodik (vgl. Glaser/Till, 2010). Wesentlich überarbeitet wurde die Gewichtung zuletzt im Jahr 2012 mit der verstärkten Miteinbeziehung von Verwaltungsdaten in den Gewichtungsprozess. Informationen zur Hochrechnung sind in der EU-SILC-Standarddokumentation zu finden.

9.3 Stichprobenfehler

Da es sich bei den 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 Klammer-

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

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.

9.4 Preisindizes

Für die Darstellung von Preisveränderungen ist es üblich sogenannte Preisindizes zu berechnen. Für die Indexberechnung werden beispielsweise die Preise von Produkten eines definierten Warenkorbs in der Basisperiode (z.B. t) mit den Preisen eines Berichtsjahres (z.B. $t+1$) verglichen. Mehrere Indizes können durch den Einsatz von Gewichten zu einem Index zusammengefasst werden (Aggregation). Die Gewichte werden bei Konsumentenpreisindizes üblicherweise über die Ausgabenanteile der Konsumenten definiert. In der Immobilienpreisstatistik setzt sich der Warenkorb aus Untergruppen von Immobilien (z.B. Neuer Wohnraum, Bestehender Wohnraum) sowie aus Regionen zusammen. Die Aggregation erfolgt mit den Summen der Transaktionspreise in den Gruppen als Gewichte. Die unterste Ebene bilden die sogenannten Elementaggregate, in die die einzelnen Immobilientransaktionen ungewichtet eingehen. Für die Berechnung der Elementaggregate werden bei Immobilien spezielle Verfahren zur Qualitätsbereinigung angewandt. Diese sind notwendig, da in jeder Indexperiode andere Immobilien in den Index eingehen und Unterschiede in den Eigenschaften und der Lage der Objekte ausgeglichen werden müssen. Werden bei gleichem Durchschnittspreis etwa kleinere Wohnungen verkauft, so soll der Preisindex dennoch eine Preiserhöhung im Ausmaß des Wertes der Flächenminderung aufweisen.

Ein Preisindex besteht aus mehreren Messzahlen und beginnt üblicherweise bei 100 bzw. wird der Jahresdurchschnitt des ersten Jahres auf 100 gesetzt. Zwischen den Messzahlen können beliebige Veränderungsrate gerechnet werden. Oft wird die Veränderungsrate der Messzahl in der aktuellen Periode im Vergleich zum Vorjahr angegeben. Ebenso können Veränderungen im Vergleich zum Vorquartal angegeben werden, allerdings sind diese anfälliger für saisonale Effekte.

9.5 Basisinformationen

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über Grundlagen und Methodik der hier verwendeten Erhebungen und Datenquellen.

Übersicht 32

Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung

Gegenstand der Statistik	Erwerbsstatistik, Haushalts- und Familienstatistik, Wohnstatistik, jährlich wechselnde Ad-hoc Module
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
Stichprobenumfang	ca. 20.000 Haushalte/Quartal
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

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 33

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
Stichprobenumfang	ca. 6.000 Haushalte/Jahr
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 + 1 Monat, endgültige Ergebnisse t + 6 Monate

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 34

Häuserpreisindex und Preisindex für eigentümergegenutzten Wohnraum

Gegenstand der Statistik	Preisveränderungen von Wohnimmobilien und die Kosten für eigentümergegenutztes Wohnen
Grundgesamtheit	Alle in einem Berichtszeitraum in Österreich an private Haushalte grundbücherlich übertragenen Wohnungen und Gebäude
Statistiktyp	Sekundärstatistik (Statistik, die auf Register- bzw. Verwaltungsdaten beruht)
Datenquellen/Erhebungsform	Urkundensammlung des Grundbuchs, Gebäude- und Wohnungsregister
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	01.01.2010 bis 31.12.2020
Periodizität	Jährlich
Stichprobenumfang	Quartalsweise
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	-
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung (EG) Nr. 2016/792 idgF des Rates über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex
	177. Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 01.07.2019
Tiefste regionale Gliederung	National
Verfügbarkeit der Ergebnisse	t + 90 Tage

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Übersicht 35

Baumaßnahmenstatistik

Gegenstand der Statistik	Bewilligungen und Fertigstellungen von Wohnungen und Gebäuden nach Ausstattungs- sowie generellen Bauvorhabensmerkmalen, Wohnungsabgänge
Grundgesamtheit	Alle in einem Berichtszeitraum bewilligten und fertiggestellten Wohnungen und Gebäude, alle in einem Berichtszeitraum erfolgten Wohnungsabgänge
Statistiktyp	Sekundärstatistik (Statistik, die auf Register- bzw. Verwaltungsdaten beruht)
Datenquellen/Erhebungsform	Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Bewilligungen: 2005 bis 2020
	Fertigstellungen: 2005 bis 2019
	Wohnungsabgänge: 01.11.2011 bis 31.12.2019
Periodizität	Bewilligungen: quartalsweise
	Fertigstellungen: jährlich
	Wohnungsabgänge: jährlich
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Verpflichtend (die Wartung der Registerinhalte ist verpflichtend für die Baubehörden erster Instanz, d.s. hauptsächlich Gemeinden und zum Teil auch Bezirkshauptmannschaften)
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung (EG) Nr. 1165/98 idgF des Rates über Konjunkturstatistiken Gebäude- u. Wohnungsregistergesetz BGBl. I Nr. 125/2009 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Bewilligungen: Bundesländer im Hinblick auf nachmeldebedingte Aufschätzungen, Gemeinden für nicht aufgeschätzte Ergebnisse
	Fertigstellungen: Bundesländer im Hinblick auf nachmeldebedingte Aufschätzungen, Gemeinden für nicht aufgeschätzte Ergebnisse
	Wohnungsabgänge: Bundesländer
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Bewilligungen: t + 110 Tage (EU-Meldung t + 90 Tage)
	Fertigstellungen: t + 11 Monate
	Wohnungsabgänge: t + 11 Monate
	planmäßige Revisionen: jährlich (zum Jahresabschluss)

Q: STATISTIK AUSTRIA.

10 Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise

Finanzielle Aspekte des Wohnens stellen ein zentrales Thema der vorliegenden Publikation dar. Wohnkosten von Privathaushalten werden auf Grundlage von zwei Stichprobenerhebungen behandelt. Die Mikrozensus-Wohnungserhebung liefert die Basis für Miet- und Betriebskosten von Hauptmietwohnungen. EU-SILC dient als Datengrundlage für die Darstellung der gesamten Wohnkosten (inklusive Energiekosten und etwaiger Zinszahlungen für Wohnraum).

Die beiden Erhebungen verfolgen unterschiedliche Ziele und werden für unterschiedliche Zwecke 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 aus dem Blickwinkel der Privathaushalte zum Thema Miet- und Wohnkosten umfassend zu informieren.

Die **Mikrozensus-Wohnungserhebung** erfasst Wohnkosten für Hauptmietwohnungen. Die folgenden Kostenpositionen werden für alle Hauptmietwohnungen errechnet und ausgewiesen (Grafik 40):

- Betriebskosten
- Miete ohne Betriebskosten (Nettomiete)
- 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 über die Hausverwaltung abgerechneten bzw. an die Vermieterin/den Vermieter 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.

Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze werden in der vorliegenden Publikation sowie im Tabellenband für jene Haushalte in Hauptmiete gesondert angegeben, für die derartige Kosten anfallen. Es kann sich hierbei um die Kosten für einen oder mehrere Abstellplätze handeln – die Höhe der Kosten wird pro Haushalt, nicht pro Abstellplatz angegeben.

Im Rahmen der Erhebung der Wohnkosten im Mikrozensus werden bei Folgebefragungen bereits während des Interviews Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Diese scheinen als Fehler- bzw. Rückmeldungen im Interviewgespräch dann auf, wenn sich die Angaben vom Vorquartal deutlich unterscheiden oder von üblichen Höchst- sowie Mindestbeträgen abweichen. Diese Plausibilitätsmeldungen dienen der Qualitätssicherung.

In der Erhebung **EU-SILC** werden sämtliche Wohnkosten erfasst, d.h. alle Zahlungen, die das Recht eines Haushalts zur Nutzung der Wohnung begründen sowie bei der Nutzung wohnbezogen anfallen (Grafik 40). Dabei werden für alle Rechtsverhältnisse die Energiekosten der Wohnung, etwaige Kosten der Wohnraumbeschaffung und Instandhaltungskosten erhoben.

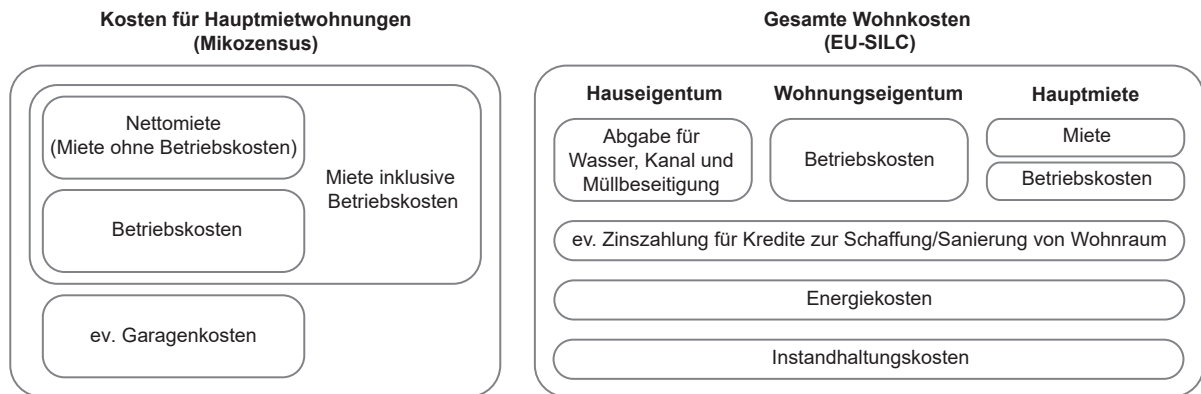
Als Energiekosten gelten in EU-SILC sämtliche wohnbezogene Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz. Als Kosten der Wohnraumbeschaffung werden die Zinszahlungen von etwaigen Wohnkrediten verstanden. Die Instandhaltungskosten (d.h. Instandhaltungskosten, die zusätzlich zu den über die Hausverwaltung oder den/die Vermieter/in abgerechneten Kosten direkt durch die Bewohnerinnen bzw. Bewohner getragen werden) werden auf Basis der Konsumerhebung hinzugeschätzt.

Bei Mietwohnungen kommen die jeweiligen Miet- und Betriebskosten hinzu. Bei Eigentumshäusern werden in EU-SILC die Gebühren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung erfasst; für Eigentumswoh-

nungen werden die laufenden Kosten an die Hausverwaltung erhoben. Sofern Garagen- bzw. Abstellplatzkosten Bestandteil der Zahlungen an die Hausverwaltung oder die Vermieterin bzw. den Vermieter sind, sind diese auch in den gesamten Wohnkosten enthalten.

Grafik 40

Gegenüberstellung der Wohnkosten in Mikrozensus und EU-SILC



Q: STATISTIK AUSTRIA.

Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten nach EU-Skala äquivalisiert. Diese Skala gewichtet die erste erwachsene Person des Haushalts mit einem Gewicht von 1, jede weitere erwachsene Person (bzw. jede Person ab 14 Jahre) mit einem Gewicht von 0,5 und jedes Kind unter 14 Jahren mit einem Gewicht von 0,3.

11 Weiterführende Informationen

Zu den hier verwendeten Datenquellen werden weiterführende Informationen und Links angeführt, die sowohl inhaltlich wie auch methodisch von Interesse sind.

Fragebögen

Die Fragebögen von Mikrozensus und EU-SILC sind auf der Website von Statistik Austria („Fragebögen/Private Haushalte“) abrufbar.

- [Fragebogen „Mikrozensus“](#)
- [Fragebogen „EU-SILC 2020“](#)

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 Handbuches „Erläuterungen Mikrozensus“ vor. Bei EU-SILC sind die Erläuterungen Bestandteil des Dokumentes zur Datenerhebung („EU-SILC 2020“).

Tabellenband „Wohnen 2020“

Ergänzend zur vorliegenden Publikation erscheint auf der Website von Statistik Austria ein Tabellenband, der Detailtabellen und Zeitreihen zu den zwei zentralen Datenquellen umfasst. Darin enthalten sind Auswertungen der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie des wohnspezifischen Teils von EU-SILC. Ebenso enthalten ist Tabellenmaterial zu den in der vorliegenden Publikation enthaltenen Grafiken.

Standard-Dokumentationen

Zu den verwendeten Datenquellen (Mikrozensus, EU-SILC und die Baumaßnahmenstatistik) 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 gesamten Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung.

STATcube

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

Website

Die Website von Statistik Austria („[Statistiken/Menschen und Gesellschaft/Wohnen](#)“) bietet einen aktuellen Überblick zum Thema „Wohnen“. Diese basiert auf drei der hier verwendeten Datenquellen

(Mikrozensus-Wohnungserhebung, EU-SILC, Baumaßnahmenstatistik) sowie auf der Gebäude- und Wohnungszählung.

Weitere Informationen zu EU-SILC werden außerdem im Bereich [„Statistiken/Menschen und Gesellschaft/Soziales/Armut und soziale Eingliederung“](#) bzw. im Bereich [„Statistiken/Menschen und Gesellschaft/Soziales/Haushalts-Einkommen“](#) angeboten.

Der Häuserpreisindex ist auf der Website unter [„Statistiken/Wirtschaft/Preise“](#) zu finden.

12 Quellenverzeichnis

Baumgartner, Katrin, Esther Greussing, Anneliese Oismüller, Marc Plate und Vlasta Zucha (2016): Fragebogentests als Mittel der Qualitätssicherung – Aktuelle Beispiele aus Mikrozensus und EU-SILC. Statistische Nachrichten, Heft 02/2016. Wien: Statistik Austria.

BMK (2017). Aktuelle Lärmkarten 2017. Online zugegriffen am 09. April 2021.

Deschermeier, Philipp, Heide Haas und Michael Voigtländer (2019): Impact of housing market transformation in Germany on affordable housing: the case of North Rhine-Westphalia. Journal of Housing and the Built Environment 34, 385–404 (2019).

Glaser, Thomas und Matthias Till (2010): Gewichtungsverfahren zur Hochrechnung von EU-SILC-Querschnittergebnissen. Statistische Nachrichten, Heft 07/2010. Wien: Statistik Austria.

Heuberger, Richard und Vlasta Zucha (2015): Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC. Statistische Nachrichten, Heft 11/2015. Wien: Statistik Austria.

Lamei, Nadja, Matthias Till, Thomas Glaser, Richard Heuberger, Susanne Göttlinger (2017): Armut und soziale Ausgrenzung 2008 bis 2016. Entwicklung von Indikatoren und aktuelle Ergebnisse zur Vererbung von Teilhabechancen in Österreich. Wien: Statistik Austria.

Lancaster, Kelvin J. (1966). A new approach to consumer theory. The Journal of Political Economy, 74(2), 132–157.

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

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

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



Tabelle 1

Rechtsverhältnis nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen

Merkmale	Hauptwohn- sitzwohnun- gen insge- samt in 1.000	Rechtsverhältnis					
		Haus- eigentum	Wohnungs- eigentum	Gemeinde- wohnung	Genossen- schafts- wohnung	andere Hauptmiete	sonstige
		in %					
Insgesamt	3.988,4	37,4	11,4	6,9	16,7	18,4	9,2
Gemeindegrößenklasse							
Wien	918,3	6,3	14,1	21,9	21,4	32,4	3,9
andere Gemeinden							
> 100.000 Einw.	411,7	12,1	19,5	4,1	27,4	30,5	6,3
Gemeinden > 10.000 u.							
≤ 100.000 Einw.	689,9	32,3	15,1	4,1	24,3	16,9	7,3
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.968,6	58,9	7,2	1,5	9,6	9,8	12,9
Bundesland							
Burgenland	127,8	65,6	2,5	(x)	15,7	5,1	10,5
Kärnten	256,3	49,5	7,8	3,7	18,5	11,3	9,2
Niederösterreich	737,1	55,8	7,9	2,8	15,0	9,3	9,2
Oberösterreich	645,0	43,2	8,4	1,2	21,0	13,0	13,1
Salzburg	245,0	35,5	16,0	1,5	14,7	18,8	13,5
Steiermark	555,7	45,4	12,5	3,3	12,2	17,8	8,7
Tirol	332,5	37,1	16,9	3,6	10,0	19,5	12,9
Vorarlberg	170,8	40,9	15,0	1,9	11,6	21,8	8,9
Wien	918,3	6,3	14,1	21,9	21,4	32,4	3,9
Bauperiode							
vor 1919	533,3	31,6	8,0	1,6	2,2	44,6	12,1
1919 bis 1944	261,7	29,8	3,7	19,9	13,0	23,0	10,6
1945 bis 1960	433,7	34,8	5,6	14,5	14,5	18,8	11,8
1961 bis 1970	551,0	33,1	10,3	11,9	15,4	16,5	12,8
1971 bis 1980	549,6	39,2	14,9	7,6	13,5	12,7	12,2
1981 bis 1990	409,6	43,3	13,7	6,1	18,9	9,7	8,4
1991 bis 2000	457,1	46,7	15,4	3,0	21,5	8,6	4,8
2001 und später	792,5	38,5	14,4	1,0	28,3	14,3	3,5
Ausstattungskategorie							
Kategorie A	3.790,6	37,5	11,6	6,9	16,9	18,0	9,0
Kategorie B	166,4	40,6	7,9	7,6	14,3	18,6	11,0
Kategorie C	6,3	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
Kategorie D	25,1	(x)	(x)	(x)	(x)	66,7	(12,8)
Haushaltsgröße							
1 Person	1.505,7	19,8	13,6	8,9	21,2	22,9	13,7
2 Personen	1.210,7	40,8	11,5	5,6	15,0	17,5	9,6
3 Personen	582,5	49,9	10,6	5,8	14,9	15,3	3,6
4 Personen	449,4	60,3	8,6	5,1	11,7	11,0	3,3
5 und mehr Personen	240,2	57,3	4,8	7,6	11,6	16,0	2,7
Familienhaushalte							
Einfamilienhaushalte	2.346,4	48,6	10,4	5,7	14,3	14,6	6,4
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	1.008,1	43,8	11,9	4,5	13,6	15,8	10,4
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	1.068,2	56,2	9,6	5,4	13,1	12,6	3,1
Vater mit Kind(-ern)	43,6	51,9	(x)	(x)	11,2	17,2	(x)
Mutter mit Kind(-ern)	226,5	33,6	8,2	11,7	23,5	18,1	4,9
Mehrfamilienhaushalte	56,3	72,5	(x)	(4,7)	(5,7)	12,1	(x)
Nichtfamilienhaushalte							
Einpersonenhaushalte	1.505,7	19,8	13,6	8,9	21,2	22,9	13,7
bis unter 30 Jahre	167,6	4,2	7,5	9,2	26,7	42,8	9,6
30 bis unter 60 Jahre	661,4	18,0	15,0	9,1	21,9	28,7	7,3
60 und mehr Jahre	676,7	25,4	13,6	8,7	19,1	12,2	21,0
Mehrpersonen-Nichtfamilien- haushalte	80,0	15,3	(7,8)	(7,3)	12,8	48,7	8,2

Merkmale	Hauptwohn- sitzwohnun- gen insge- samt in 1.000	Rechtsverhältnis					
		Haus- eigentum	Wohnungs- eigentum	Gemeinde- wohnung	Genossen- schafts- wohnung	andere Hauptmiete	sonstige
		in %					
Mietvertragsdauer¹							
bis unter 2 Jahre	361,0	.	.	7,1	28,7	64,1	.
2 bis unter 5 Jahre	406,5	.	.	10,5	36,4	53,1	.
5 bis unter 10 Jahre	288,7	.	.	17,9	44,1	38,0	.
10 bis unter 20 Jahre	268,9	.	.	22,9	47,2	30,0	.
20 bis unter 30 Jahre	142,6	.	.	28,1	45,1	26,8	.
30 Jahre und länger	208,5	.	.	26,5	46,5	27,1	.
Befristung des Mietvertrags²							
befristet	391,8	.	.	2,4	10,5	87,1	.
unbefristet	1.284,9	.	.	20,8	48,7	30,5	.

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - ¹ Hauptmietwohnungen, ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - ² Hauptmietwohnungen. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 2

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen

Merkmale	Hauptmiet- wohnungen ¹ in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebs- kosten- anteil an der Miete in %
		pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	
		Ø						
Insgesamt	1.672,6	551,6	8,3	415,9	6,2	136,2	2,1	27,3
Rechtsverhältnis								
Gemeindewohnung	275,8	414,6	6,9	279,6	4,6	135,4	2,3	34,6
Genossenschaftswohnung	666,5	510,4	7,4	376,8	5,4	133,9	2,0	27,5
andere Hauptmiete	730,3	640,9	9,6	503,2	7,5	138,6	2,1	24,2
Gemeindegrößenklasse								
Wien	693,5	575,6	8,6	425,6	6,3	150,3	2,3	29,8
andere Gemeinden								
> 100.000 Einw.	255,4	573,1	9,2	436,5	7,0	136,9	2,2	26,1
Gemeinden > 10.000 u.								
≤ 100.000 Einw.	311,9	525,7	7,8	396,0	5,8	130,3	1,9	26,8
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	411,8	517,5	7,4	402,1	5,7	116,3	1,7	24,0
Bundesland								
Burgenland	27,4	486,4	6,4	375,7	5,0	111,1	1,5	23,8
Kärnten	85,5	441,7	6,5	328,6	4,8	113,5	1,7	27,4
Niederösterreich	198,8	531,6	7,4	394,5	5,5	137,8	2,0	27,8
Oberösterreich	226,5	516,7	7,7	391,1	5,8	126,2	1,9	25,9
Salzburg	85,5	617,3	9,9	480,6	7,7	137,1	2,2	23,9
Steiermark	185,3	487,9	7,8	369,8	5,9	118,8	1,9	26,0
Tirol	110,0	619,0	9,2	495,7	7,3	124,2	1,9	22,0
Vorarlberg	60,1	637,8	9,6	515,8	7,7	123,1	1,9	20,6
Wien	693,5	575,6	8,6	425,6	6,3	150,3	2,3	29,8
Bauperiode								
vor 1919	256,3	631,8	8,7	483,6	6,6	148,9	2,1	27,8
1919 bis 1944	145,8	462,3	7,5	338,5	5,4	124,5	2,1	30,5
1945 bis 1960	206,5	445,2	7,5	325,5	5,5	120,3	2,1	29,8
1961 bis 1970	241,0	472,0	7,7	342,9	5,6	129,6	2,1	29,6
1971 bis 1980	185,3	535,2	7,9	393,4	5,8	142,5	2,1	28,4
1981 bis 1990	141,5	571,8	8,2	426,3	6,1	145,9	2,1	26,7
1991 bis 2000	151,1	566,5	8,3	427,4	6,2	139,4	2,0	25,8
2001 und später	345,1	643,0	9,4	506,4	7,4	137,0	2,0	22,6
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	1.583,7	562,5	8,4	425,1	6,3	137,8	2,1	26,9
Kategorie B	67,2	385,0	6,4	277,4	4,6	108,8	1,8	30,9
Kategorie C	(3,6)	(370,5)	(6,4)	(262,3)	(4,3)	(108,2)	(2,0)	(35,7)
Kategorie D	18,0	252,3	6,0	155,7	3,7	97,9	2,3	42,0
Haushaltsgröße								
1 Person	794,7	459,3	8,2	341,8	6,1	118,1	2,1	28,2
2 Personen	459,9	586,5	8,3	445,4	6,2	141,6	2,0	26,8
3 Personen	209,1	654,5	8,4	500,1	6,3	154,9	2,0	25,8
4 Personen	124,4	707,1	8,3	538,3	6,3	169,2	2,1	26,0
5 und mehr Personen	84,5	746,3	8,3	564,7	6,2	181,8	2,1	26,7
Familienhaushalte								
Einfamilienhaushalte	810,2	628,1	8,2	476,2	6,2	152,4	2,0	26,6
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	342,1	595,8	8,2	453,3	6,2	143,0	2,0	26,8
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	330,7	682,4	8,3	519,2	6,2	163,7	2,0	26,0
Vater mit Kind(-ern)	16,7	596,7	8,1	434,7	5,9	162,3	2,3	29,2
Mutter mit Kind(-ern)	120,7	574,9	7,8	429,0	5,8	146,3	2,0	27,5
Mehrfamilienhaushalte	12,6	645,5	7,6	484,3	5,6	161,2	2,0	28,0

Merkmale	Hauptmiet- wohnungen ¹ in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebs- kosten- anteil an der Miete in %
		pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²	
		Ø						
Nichtfamilienhaushalte								
Einpersonenhaushalte	794,7	459,3	8,2	341,8	6,1	118,1	2,1	28,2
bis unter 30 Jahre	131,3	471,1	9,6	363,2	7,4	108,2	2,2	24,4
30 bis unter 60 Jahre	393,7	481,4	8,7	364,9	6,6	117,1	2,1	26,6
60 und mehr Jahre	269,8	421,2	6,9	297,6	4,9	124,3	2,0	32,3
Mehrpersonen-Nichtfamilien- haushalte	55,0	737,8	10,0	584,1	7,9	153,9	2,2	23,6
Mietvertragsdauer²								
bis unter 2 Jahre	360,0	616,3	9,8	485,9	7,7	131,0	2,1	23,1
2 bis unter 5 Jahre	405,8	604,0	9,2	468,9	7,1	135,6	2,1	24,2
5 bis unter 10 Jahre	288,5	572,6	8,4	437,1	6,3	136,0	2,1	25,6
10 bis unter 20 Jahre	268,4	510,8	7,5	373,8	5,4	137,5	2,1	29,1
20 bis unter 30 Jahre	141,9	464,7	6,6	328,9	4,6	136,7	2,0	32,1
30 Jahre und länger	207,6	419,6	5,7	275,3	3,7	144,9	2,0	37,1
Befristung des Mietvertrags								
befristet	390,9	679,2	10,6	544,7	8,5	135,1	2,2	21,3
unbefristet	1.281,7	512,7	7,5	376,7	5,5	136,5	2,0	29,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020. - ¹ Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - ² Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 3

Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1.000 für 95% Konfidenzintervall

Hauptwohn- sitzwohnungen in 1.000	Öster- reich	Burgen- land	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steier- mark	Tirol	Vorarl- berg	Wien
	± in %									
1	76,0	44,1	52,3	85,0	81,2	52,5	75,4	59,7	42,7	88,1
2	53,7	31,0	36,9	60,1	57,4	37,1	53,3	42,2	30,1	62,3
3	43,9	25,2	30,1	49,0	46,8	30,2	43,5	34,4	24,5	50,8
4	38,0	21,8	26,0	42,4	40,5	26,1	37,6	29,7	21,2	44,0
5	34,0	19,4	23,2	37,9	36,2	23,3	33,6	26,5	18,9	39,3
6	31,0	17,6	21,1	34,6	33,0	21,2	30,7	24,2	17,2	35,9
7	28,7	16,3	19,5	32,0	30,6	19,6	28,4	22,4	15,9	33,2
8	26,8	15,1	18,2	29,9	28,6	18,3	26,5	20,9	14,8	31,0
9	25,3	14,2	17,2	28,2	26,9	17,2	25,0	19,7	13,9	29,2
10	24,0	13,4	16,2	26,7	25,5	16,3	23,7	18,6	13,2	27,7
20	17,0	9,1	11,3	18,8	17,9	11,3	16,6	13,0	9,0	19,5
30	13,8	7,1	9,0	15,2	14,5	9,0	13,4	10,4	7,1	15,8
40	12,0	5,8	7,6	13,1	12,5	7,6	11,5	8,9	5,9	13,6
50	10,7	4,9	6,6	11,6	11,0	6,6	10,2	7,8	5,1	12,1
60	9,7	4,2	5,9	10,5	10,0	5,9	9,2	7,0	4,5	11,0
70	9,0	3,6	5,3	9,7	9,2	5,3	8,4	6,4	3,9	10,1
80	8,4	3,0	4,9	9,0	8,5	4,8	7,8	5,8	3,5	9,4
90	7,9	2,5	4,4	8,4	8,0	4,4	7,3	5,4	3,1	8,8
100	7,5	2,1	4,1	7,9	7,5	4,0	6,8	5,0	2,8	8,3
200	5,2		1,7	5,1	4,8	1,6	4,3	2,7		5,5
300	4,2			3,8	3,4		3,0	1,1		4,2
400	3,6			2,9	2,5		2,0			3,3
500	3,2			2,2	1,7		1,1			2,7
600	2,9			1,5	0,9					2,1
700	2,6			0,7						1,6
800	2,4									1,1
900	2,2									0,4
1.000	2,1									
2.000	1,2									
3.000	0,7									

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2020.

Lesebeispiel: Für 60.000 Wohnungen in der hochgerechneten Stichprobe liegt der tatsächliche Wert in Österreich mit 95%iger statistischer Sicherheit zwischen 54.180 und 65.820.

Tabelle 4

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)

Merkmale	Personen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	8.758	5	8	13	22	34	18
Alter							
Bis 17 Jahre	1.579	6	9	13	23	35	18
18 bis 34 Jahre	1.813	5	9	16	25	38	20
35 bis 49 Jahre	1.772	5	8	13	21	33	17
50 bis 64 Jahre	2.059	5	7	12	20	32	16
65 Jahre +	1.535	(5)	(8)	12	(20)	(33)	17
Männer (ab 18 Jahren)							
Zusammen	3.507	5	8	13	21	33	17
18 bis 34 Jahre	926	5	8	15	24	37	19
35 bis 49 Jahre	894	6	8	13	21	32	18
50 bis 64 Jahre	1.011	(5)	(7)	11	(19)	(31)	16
65 Jahre +	675	5	8	11	17	28	16
Frauen (ab 18 Jahren)							
Zusammen	3.672	5	8	13	23	35	18
18 bis 34 Jahre	887	6	10	17	26	39	21
35 bis 49 Jahre	878	(5)	(8)	13	(21)	(34)	17
50 bis 64 Jahre	1.048	5	7	12	20	33	16
65 Jahre +	859	5	8	13	22	36	18
Gemeindegrößenklasse							
Wien	1.873	9	13	19	29	44	24
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	836	6	11	19	27	43	23
Gemeinden >10.000 und <=100.000 Einw.	1.388	(6)	9	16	23	(37)	19
Gemeinden <=10.000 Einw.	4.660	5	7	10	16	26	14
Staatsbürgerschaft							
Österreich	7.329	5	7	12	19	29	16
darunter eingebürgert (Nicht EU/EFTA)	253	9	13	18	25	37	21
Nicht Österreich	1.428	10	16	23	34	52	29
davon EU/EFTA	716	9	13	22	34	51	28
davon sonstiges Ausland	712	11	18	24	35	52	30
Höchster Bildungsabschluss							
Max. Pflichtschule	1.362	5	9	15	24	36	19
Lehre/mittlere Schule	3.478	5	8	12	20	32	16
Matura	1.236	(5)	7	13	22	(37)	18
Universität	1.311	5	7	12	23	37	19
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1.618	5	8	13	20	33	17
Alleinlebende Männer	127	8	12	19	29	45	25
Alleinlebende Frauen	327	8	14	22	34	44	25
Mehrpersonenhaushalt	1.165	5	8	11	16	22	13
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	7.139	5	8	13	23	35	18
Alleinlebende Männer	546	(9)	(15)	23	(35)	(52)	28
Alleinlebende Frauen	507	9	15	24	36	55	29
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2.167	(4)	6	10	18	(26)	14
Haushalte mit Kindern							
Ein-Eltern-Haushalt	248	8	16	25	38	52	29
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.342	(5)	(7)	12	(19)	(29)	16
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.518	6	8	11	19	29	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	810	6	9	14	24	38	19
Rechtsverhältnis an der Wohnung							
Hauseigentum	3.954	5	6	9	12	18	11
Wohnungseigentum	892	(6)	(9)	13	(18)	(26)	16
Gemeindewohnung	627	11	15	21	30	42	25
Genossenschaftswohnung	1.181	12	16	20	28	39	24
Andere Hauptmiete	1.478	14	19	24	35	50	30
Sonstige	626	2	4	8	16	25	14

Merkmale	Personen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	1.222	15	22	35	51	93	41
mittel (60% bis 180%)	6.697	6	8	12	19	27	15
hoch (>180%)	839	3	4	6	9	14	7
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	1.529	12	20	30	45	77	37
darunter armutsgefährdet	1.222	15	22	35	51	93	41
darunter in Haushalt mit keiner /sehr niedriger Erwerbsintensität	465	(11)	(20)	29	(43)	(71)	35
darunter erheblich materiell depriviert	233	11	21	28	38	58	31

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Bildung: nur Personen ab 16 Jahre. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 5

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)

Merkmale	Haupt- wohnsitz- wohnungen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		... der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.990	6	9	15	25	39	20
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.500	5	7	10	14	22	13
Wohnungseigentum	447	7	10	14	20	28	17
Gemeindewohnung	311	(11)	16	24	33	(47)	27
Genossenschaftswohnung	608	13	17	22	33	44	26
Andere Hauptmiete	758	14	19	26	38	57	32
Sonstige	366	2	5	8	17	26	13
Gemeindegrößenklasse							
Wien	918	9	14	21	31	47	26
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	439	7	12	21	32	49	26
Gemeinden >10.000 und <=100.000 Einw.	641	7	11	17	26	41	21
Gemeinden <=10.000 Einw.	1.993	5	7	11	19	32	16
Haushalte mit Pension							
Zusammen	992	(6)	(9)	15	(23)	(37)	19
Alleinlebende Männer	127	(8)	12	19	29	(45)	25
Alleinlebende Frauen	327	8	14	22	34	44	25
Mehrpersonenhaushalt	539	5	8	11	16	22	13
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.998	6	9	16	26	40	21
Alleinlebende Männer	546	(9)	15	23	35	(52)	28
Alleinlebende Frauen	507	(9)	15	24	36	(55)	29
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	922	5	7	11	19	27	15
Haushalte mit Kindern							
Ein-Eltern-Haushalt	98	8	16	25	38	54	29
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	411	(5)	7	13	20	(32)	16
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	363	6	8	12	19	29	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	151	6	9	13	24	38	19
Haushalt mit							
männlichem Hauptverdiener	2.519	5	8	13	22	34	18
weiblicher Hauptverdienerin	1.471	7	12	19	32	46	24
Haushaltsgröße							
1 Person	1.506	9	15	23	34	50	28
2 Personen	1.211	(6)	(8)	13	(19)	(28)	16
3 Personen	583	(5)	7	11	19	(29)	16
4 Personen	448	5	7	11	19	29	15
5 und mehr Personen	242	5	7	11	20	29	16
Haushalte mit ...							
ausländischem Mitglied	362	(10)	(16)	23	(34)	(52)	28
Eingebürgerten	116	8	14	20	26	39	22
Behinderung	318	6	11	19	31	48	24
Langzeitarbeitslosigkeit	164	(11)	(19)	25	(37)	(59)	31
hauptsächlich Sozialleistungen	376	9	15	25	39	55	30
Einkommensgruppen (in % des Median)							
niedrig (<60%)	623	15	24	38	56	100	44
mittel (60% bis 180%)	2.979	6	9	15	22	31	17
hoch (>180%)	389	(3)	4	7	10	(15)	8
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	735	(13)	22	35	52	(96)	41
darunter armutsgefährdet	623	(15)	(24)	38	(56)	(100)	44
darunter in Haushalt mit keiner /sehr niedriger Erwerbsintensität	197	(16)	24	34	50	(73)	40
darunter erheblich materiell depriviert	107	(13)	23	31	45	(62)	36

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2020. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 6

Häuserpreisindex Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate

Quartal	Gesamt- index HPI	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen	Fertighäu- ser	Be- stehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Basisjahr 2010=100							
Quartal 1 / 2010	96,43	97,52	95,19	99,57	96,18	96,72	95,92
Quartal 2 / 2010	99,66	102,13	105,19	99,43	99,11	100,49	98,44
Quartal 3 / 2010	101,77	99,04	97,38	100,50	102,38	101,10	103,00
Quartal 4 / 2010	102,14	101,31	102,24	100,50	102,32	101,68	102,64
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Quartal 1 / 2011	102,88	103,79	107,57	100,50	102,67	103,52	102,25
Quartal 2 / 2011	105,53	104,85	107,19	102,81	105,68	104,74	106,15
Quartal 3 / 2011	107,86	107,07	111,47	103,24	108,03	105,93	109,06
Quartal 4 / 2011	108,72	108,39	113,37	104,06	108,80	102,95	111,67
Jahresdurchschnitt 2011	106,25	106,03	109,90	102,65	106,30	104,29	107,28
Quartal 1 / 201 / 2	111,33	111,12	118,71	104,64	111,38	108,87	112,37
Quartal 2 / 201 / 2	112,96	113,05	122,04	105,42	112,95	107,04	115,84
Quartal 3 / 201 / 2	116,07	114,16	118,99	109,93	116,48	110,21	119,56
Quartal 4 / 201 / 2	115,74	112,57	115,47	109,93	116,41	109,17	120,03
Jahresdurchschnitt 2012	114,03	112,73	118,80	107,48	114,31	108,82	116,95
Quartal 1 / 2013	117,68	114,23	117,18	111,54	118,41	112,14	121,52
Quartal 2 / 2013	119,45	119,74	125,94	114,37	119,34	110,82	123,63
Quartal 3 / 2013	123,02	117,96	120,42	115,66	124,11	113,84	129,32
Quartal 4 / 2013	119,54	117,67	118,99	116,30	119,92	115,80	121,90
Jahresdurchschnitt 2013	119,92	117,40	120,63	114,47	120,45	113,15	124,09
Quartal 1 / 2014	122,82	123,27	129,08	118,11	122,67	111,13	128,39
Quartal 2 / 2014	124,78	123,27	129,08	118,11	125,07	115,53	129,77
Quartal 3 / 2014	123,88	123,95	126,61	121,43	123,82	110,33	130,52
Quartal 4 / 2014	125,05	121,95	120,80	122,64	125,69	120,41	128,25
Jahresdurchschnitt 2014	124,13	123,11	126,39	120,07	124,31	114,35	129,23
Quartal 1 / 2015	122,24	123,05	121,85	123,80	122,12	114,74	125,75
Quartal 2 / 2015	130,07	129,69	132,32	126,03	130,18	124,02	133,18
Quartal 3 / 2015	135,43	130,73	132,79	127,70	136,39	125,13	141,99
Quartal 4 / 2015	133,11	132,52	137,08	126,65	133,26	126,85	136,39
Jahresdurchschnitt 2015	130,21	129,00	131,01	126,05	130,49	122,69	134,33
Quartal 1 / 2016	138,65	131,32	134,03	127,37	140,09	127,65	146,30
Quartal 2 / 2016	141,77	132,11	133,56	129,45	143,66	132,06	149,44
Quartal 3 / 2016	142,49	135,91	140,98	129,47	143,79	133,98	148,65
Quartal 4 / 2016	142,38	136,24	140,98	130,13	143,60	133,39	148,67
Jahresdurchschnitt 2016	141,32	133,90	137,39	129,11	142,79	131,77	148,27
Quartal 1 / 2017	145,24	133,65	134,79	132,39	148,48	138,34	153,37
Quartal 2 / 2017	148,75	141,17	147,17	133,39	150,46	143,02	153,07
Quartal 3 / 2017	149,41	146,22	155,64	133,84	149,47	143,54	150,83
Quartal 4 / 2017	151,72	146,42	155,64	134,32	152,54	145,19	155,02
Jahresdurchschnitt 2017	148,78	141,87	148,31	133,49	150,24	142,52	153,07
Quartal 1 / 2018	153,00	145,40	151,26	136,94	154,70	144,71	159,39
Quartal 2 / 2018	154,31	146,49	150,79	139,70	156,10	145,28	161,46
Quartal 3 / 2018	156,74	145,33	148,02	140,26	159,89	150,57	163,86
Quartal 4 / 2018	159,09	148,65	153,83	140,86	161,85	151,49	166,68
Jahresdurchschnitt 2018	155,79	146,47	150,98	139,44	158,14	148,01	162,85
Quartal 1 / 2019	159,36	148,30	151,07	143,64	162,36	150,72	168,34
Quartal 2 / 2019	164,59	154,31	160,40	145,31	167,23	152,11	176,19
Quartal 3 / 2019	166,42	157,72	164,11	148,32	168,39	156,50	174,41
Quartal 4 / 2019	169,02	160,67	169,25	148,42	170,83	159,80	176,01
Jahresdurchschnitt 2019	164,85	155,25	161,21	146,42	167,20	154,78	173,74
Quartal 1 / 2020	171,69	161,47	168,62	150,93	174,16	161,32	180,80
Quartal 2 / 2020	175,82	165,98	176,61	151,20	178,11	168,40	181,97
Quartal 3 / 2020	180,62	167,57	176,90	154,33	184,06	172,74	189,15
Quartal 4 / 2020	181,40	165,46	173,06	154,33	185,88	171,84	193,27
Jahresdurchschnitt 2020	177,38	165,12	173,80	152,70	180,55	168,58	186,30

Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex. Indexstand Mai 2021. Die aktuelle Werte finden Sie auf unserer Webseite im Abschnitt Wirtschaft - Preise - Häuserpreisindex.

Tabelle 7

Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate

Quartal	Gesamt- index HPI	Neuer Wohnraum	Neue Woh- nungen	Fertighäuser	Bestehen- der Wohn- raum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Quartal 1 / 2011	6,7	6,4	13,0	0,9	6,7	7,0	6,6
Quartal 2 / 2011	5,9	2,7	1,9	3,4	6,6	4,2	7,8
Quartal 3 / 2011	6,0	8,1	14,5	2,7	5,5	4,8	5,9
Quartal 4 / 2011	6,4	7,0	10,9	3,5	6,3	1,2	8,8
Jahresdurchschnitt 2011	6,3	6,0	9,9	2,6	6,3	4,3	7,3
Quartal 1 / 2012	8,2	7,1	10,4	4,1	8,5	5,2	9,9
Quartal 2 / 2012	7,0	7,8	13,9	2,5	6,9	2,2	9,1
Quartal 3 / 2012	7,6	6,6	6,7	6,5	7,8	4,0	9,6
Quartal 4 / 2012	6,5	3,9	1,9	5,6	7,0	6,0	7,5
Jahresdurchschnitt 2012	7,3	6,3	8,1	4,7	7,5	4,3	9,0
Quartal 1 / 2013	5,7	2,8	-1,3	6,6	6,3	3,0	8,1
Quartal 2 / 2013	5,7	5,9	3,2	8,5	5,7	3,5	6,7
Quartal 3 / 2013	6,0	3,3	1,2	5,2	6,6	3,3	8,2
Quartal 4 / 2013	3,3	4,5	3,0	5,8	3,0	6,1	1,6
Jahresdurchschnitt 2013	5,2	4,1	1,5	6,5	5,4	4,0	6,1
Quartal 1 / 2014	4,4	7,9	10,2	5,9	3,6	-0,9	5,7
Quartal 2 / 2014	4,5	2,9	2,5	3,3	4,8	4,3	5,0
Quartal 3 / 2014	0,7	5,1	5,1	5,0	-0,2	-3,1	0,9
Quartal 4 / 2014	4,6	3,6	1,5	5,5	4,8	4,0	5,2
Jahresdurchschnitt 2014	3,5	4,9	4,8	4,9	3,2	1,1	4,1
Quartal 1 / 2015	-0,5	-0,2	-5,6	4,8	-0,4	3,2	-2,1
Quartal 2 / 2015	4,2	5,2	2,5	6,7	4,1	7,3	2,6
Quartal 3 / 2015	9,3	5,5	4,9	5,2	10,2	13,4	8,8
Quartal 4 / 2015	6,4	8,7	13,5	3,3	6,0	5,3	6,3
Jahresdurchschnitt 2015	4,9	4,8	3,7	5,0	5,0	7,3	3,9
Quartal 1 / 2016	13,4	6,7	10,0	2,9	14,7	11,3	16,3
Quartal 2 / 2016	9,0	1,9	0,9	2,7	10,4	6,5	12,2
Quartal 3 / 2016	5,2	4,0	6,2	1,4	5,4	7,1	4,7
Quartal 4 / 2016	7,0	2,8	2,8	2,7	7,8	5,2	9,0
Jahresdurchschnitt 2016	8,5	3,8	4,9	2,4	9,4	7,4	10,4
Quartal 1 / 2017	4,8	1,8	0,6	3,9	6,0	8,4	4,8
Quartal 2 / 2017	4,9	6,9	10,2	3,0	4,7	8,3	2,4
Quartal 3 / 2017	4,9	7,6	10,4	3,4	4,0	7,1	1,5
Quartal 4 / 2017	6,6	7,5	10,4	3,2	6,2	8,8	4,3
Jahresdurchschnitt 2017	5,3	6,0	7,9	3,4	5,2	8,2	3,2
Quartal 1 / 2018	5,3	8,8	12,2	3,4	4,2	4,6	3,9
Quartal 2 / 2018	3,7	3,8	2,5	4,7	3,7	1,6	5,5
Quartal 3 / 2018	4,9	-0,6	-4,9	4,8	7	4,9	8,6
Quartal 4 / 2018	4,9	1,5	-1,2	4,9	6,1	4,3	7,5
Jahresdurchschnitt 2018	4,7	3,2	1,8	4,5	5,3	3,9	6,4
Quartal 1 / 2019	4,2	2,0	-0,1	4,9	5,0	4,2	5,6
Quartal 2 / 2019	6,7	5,3	6,4	4,0	7,1	4,7	9,1
Quartal 3 / 2019	6,2	8,5	10,9	5,7	5,3	3,9	6,4
Quartal 4 / 2019	6,2	8,1	10,0	5,4	5,5	5,5	5,6
Jahresdurchschnitt 2019	5,8	6,0	6,8	5,0	5,7	4,6	6,7
Quartal 1 / 2020	7,7	8,9	11,6	5,1	7,3	7,0	7,4
Quartal 2 / 2020	6,8	7,6	10,1	4,1	6,5	10,7	3,3
Quartal 3 / 2020	8,5	6,2	7,8	4,1	9,3	10,4	8,5
Quartal 4 / 2020	7,3	3,0	2,3	4,0	8,8	7,5	9,8
Jahresdurchschnitt 2020	7,6	6,4	7,8	4,3	8,0	8,9	7,2

Q : STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex. Indexstand Mai 2021. Die aktuelle Werte finden Sie auf unserer Webseite im Abschnitt Wirtschaft - Preise - Häuserpreisindex.

Tabelle 8

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH) Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate

Quartal	Gesamtindex OOH	Käufe von Wohnraum	Neuer Wohnraum	Käufe von neuem Wohnraum	Selbstgebauter Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Sonstige Dienstleistungen	Eigentum an Wohnraum	Größere Reparaturen/Instandhaltung	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum
Basisjahr 2010=100										
Quartal 1 / 2010	98,75	98,46	98,99	98,11	99,12	96,29	96,67	99,15	99,06	100,00
Quartal 2 / 2010	99,68	99,43	99,96	101,46	99,73	97,16	98,04	100,02	100,02	100,00
Quartal 3 / 2010	100,93	101,36	100,32	99,31	100,48	105,73	104,41	100,33	100,37	100,00
Quartal 4 / 2010	100,64	100,75	100,73	101,11	100,67	100,82	100,88	100,49	100,55	100,00
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Quartal 1 / 2011	101,87	101,88	102,07	102,81	101,95	101,11	101,46	101,86	101,67	103,50
Quartal 2 / 2011	102,94	103,32	103,04	104,46	102,83	104,38	104,40	102,41	102,28	103,50
Quartal 3 / 2011	104,19	104,64	103,66	106,34	103,25	108,52	108,08	103,54	103,54	103,50
Quartal 4 / 2011	104,74	105,41	103,99	107,44	103,46	111,03	110,29	103,78	103,81	103,50
Jahresdurchschnitt 2011	103,44	103,81	103,19	105,26	102,87	106,26	106,06	102,90	102,83	103,50
Quartal 1 / 201 / 2	106,08	106,88	105,16	109,47	104,51	114,01	113,08	104,93	104,78	106,20
Quartal 2 / 201 / 2	107,00	107,89	106,23	111,23	105,48	114,68	113,98	105,71	105,65	106,20
Quartal 3 / 201 / 2	107,84	109,13	106,76	112,91	105,85	119,50	118,15	105,97	105,94	106,20
Quartal 4 / 201 / 2	108,04	109,50	107,06	112,16	106,29	120,27	118,61	105,94	105,91	106,20
Jahresdurchschnitt 2012	107,24	108,35	106,30	111,44	105,53	117,12	115,96	105,64	105,57	106,20
Quartal 1 / 2013	109,11	110,44	108,05	113,41	107,25	120,75	119,25	107,18	106,89	109,60
Quartal 2 / 2013	110,44	112,16	109,46	118,51	108,13	124,51	123,28	107,99	107,80	109,60
Quartal 3 / 2013	111,10	112,94	109,58	117,41	108,43	130,19	127,57	108,51	108,38	109,60
Quartal 4 / 2013	110,94	112,18	109,86	117,32	108,76	121,81	120,89	109,11	109,06	109,60
Jahresdurchschnitt 2013	110,40	111,93	109,24	116,66	108,14	124,32	122,75	108,20	108,03	109,60
Quartal 1 / 2014	112,69	114,58	111,32	122,17	109,75	130,77	129,00	110,01	109,56	113,90
Quartal 2 / 2014	113,46	115,42	112,08	122,33	110,59	132,21	130,19	110,70	110,32	113,90
Quartal 3 / 2014	113,98	116,18	112,51	123,39	110,93	135,29	132,85	110,90	110,55	113,90
Quartal 4 / 2014	113,25	114,74	112,57	122,32	111,14	122,97	122,84	111,11	110,78	113,90
Jahresdurchschnitt 2014	113,35	115,23	112,12	122,55	110,60	130,31	128,72	110,68	110,30	113,90
Quartal 1 / 2015	114,50	116,50	113,30	123,55	111,81	132,21	130,43	111,68	111,21	115,70
Quartal 2 / 2015	115,52	118,12	114,54	128,60	112,54	136,35	134,76	111,92	111,48	115,70
Quartal 3 / 2015	116,92	120,14	114,85	129,58	112,76	150,79	146,44	112,52	112,15	115,70
Quartal 4 / 2015	115,96	118,48	115,13	131,42	112,84	134,88	134,17	112,48	112,10	115,70
Jahresdurchschnitt 2015	115,73	118,31	114,46	128,29	112,49	138,56	136,45	112,15	111,74	115,70
Quartal 1 / 2016	117,24	120,55	115,83	130,15	113,79	147,04	143,57	112,80	112,26	117,40
Quartal 2 / 2016	117,46	120,72	116,56	131,32	114,46	143,09	140,68	113,08	112,57	117,40
Quartal 3 / 2016	118,24	121,82	117,18	133,94	114,82	147,62	144,82	113,46	113,00	117,40
Quartal 4 / 2016	118,40	121,97	117,33	133,31	115,08	147,71	144,76	113,63	113,18	117,40
Jahresdurchschnitt 2016	117,84	121,27	116,73	132,18	114,54	146,37	143,46	113,24	112,75	117,40
Quartal 1 / 2017	119,83	123,59	118,24	133,33	116,26	152,62	148,76	114,79	114,35	118,50
Quartal 2 / 2017	120,43	124,43	120,54	139,74	117,41	146,85	145,43	115,06	114,65	118,50
Quartal 3 / 2017	121,93	126,67	122,49	145,82	118,18	150,36	149,45	115,47	115,12	118,50
Quartal 4 / 2017	122,36	127,21	122,91	145,47	118,82	151,49	150,29	115,75	115,42	118,50
Jahresdurchschnitt 2017	121,14	125,48	121,05	141,09	117,67	150,33	148,48	115,27	114,89	118,50
Quartal 1 / 2018	124,93	130,88	124,12	144,49	120,62	166,17	161,84	116,77	116,19	121,80
Quartal 2 / 2018	125,50	131,66	125,20	145,33	121,77	165,68	161,61	117,06	116,51	121,80
Quartal 3 / 2018	126,46	133,00	125,52	143,87	122,56	171,62	166,07	117,47	116,96	121,80
Quartal 4 / 2018	127,98	135,24	126,77	147,75	123,15	178,25	172,15	117,98	117,53	121,80
Jahresdurchschnitt 2018	126,22	132,70	125,40	145,36	122,03	170,43	165,42	117,32	116,80	121,80
Quartal 1 / 2019	128,84	135,45	127,22	143,39	124,97	177,35	170,56	119,74	119,20	124,40
Quartal 2 / 2019	131,24	138,96	129,36	149,65	125,99	187,78	180,15	120,58	120,13	124,40
Quartal 3 / 2019	132,06	139,96	130,61	153,52	126,51	187,46	180,68	121,16	120,77	124,40
Quartal 4 / 2019	132,39	140,31	131,77	157,27	126,97	183,51	178,26	121,46	121,11	124,40
Jahresdurchschnitt 2019	131,13	138,67	129,74	150,96	126,11	184,03	177,41	120,74	120,30	124,40

Quartal	Gesamtindex OOH	Käufe von Wohnraum	Neuer Wohnraum	Käufe von neuem Wohnraum	Selbstgebauter Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Sonstige Dienstleistungen	Eigentum an Wohnraum	Größere Reparaturen/Instandhaltung	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum
Quartal 1 / 2020	134,58	142,83	133,33	157,56	128,89	190,75	183,95	123,16	122,83	125,90
Quartal 2 / 2020	136,23	144,96	135,23	162,27	130,07	193,89	187,72	124,10	123,88	125,90
Quartal 3 / 2020	137,89	147,32	135,80	162,68	130,69	204,87	195,98	124,70	124,55	125,90
Quartal 4 / 2020	137,52	146,74	135,59	160,72	130,95	202,66	193,56	124,65	124,49	125,90
Jahresdurchschnitt 2020	136,56	145,46	134,99	160,81	130,15	198,04	190,30	124,15	123,94	125,90

Q: STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum. Indexstand Mai 2021. Die aktuelle Werte finden Sie auf unserer Webseite im Abschnitt Wirtschaft - Preise - Häuserpreisindex - OOH.

Tabelle 9

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH), Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate

Quartal	Gesamtindex OOH	Käufe von Wohnraum	Neuer Wohnraum	Käufe von neuem Wohnraum	Selbstgebauter Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Sonstige Dienstleistungen	Eigentum an Wohnraum	Größere Reparaturen/Instandhaltung	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum
Quartal 1 / 2011	3,2	3,5	3,1	4,8	2,9	5,0	5,0	2,7	2,6	3,5
Quartal 2 / 2011	3,3	3,9	3,1	3,0	3,1	7,4	6,5	2,4	2,3	3,5
Quartal 3 / 2011	3,2	3,2	3,3	7,1	2,8	2,6	3,5	3,2	3,2	3,5
Quartal 4 / 2011	4,1	4,6	3,2	6,3	2,8	10,1	9,3	3,3	3,2	3,5
Jahresdurchschnitt 2011	3,4	3,8	3,2	5,3	2,9	6,3	6,1	2,9	2,8	3,5
Quartal 1 / 2012	4,1	4,9	3,0	6,5	2,5	12,8	11,5	3,0	3,1	2,6
Quartal 2 / 2012	3,9	4,4	3,1	6,5	2,6	9,9	9,2	3,2	3,3	2,6
Quartal 3 / 2012	3,5	4,3	3,0	6,2	2,5	10,1	9,3	2,3	2,3	2,6
Quartal 4 / 2012	3,2	3,9	3,0	4,4	2,7	8,3	7,5	2,1	2,0	2,6
Jahresdurchschnitt 2012	3,7	4,4	3,0	5,9	2,6	10,2	9,3	2,7	2,7	2,6
Quartal 1 / 2013	2,9	3,3	2,7	3,6	2,6	5,9	5,5	2,1	2,0	3,2
Quartal 2 / 2013	3,2	4,0	3,0	6,5	2,5	8,6	8,2	2,2	2,0	3,2
Quartal 3 / 2013	3,0	3,5	2,6	4,0	2,4	8,9	8,0	2,4	2,3	3,2
Quartal 4 / 2013	2,7	2,4	2,6	4,6	2,3	1,3	1,9	3,0	3,0	3,2
Jahresdurchschnitt 2013	2,9	3,3	2,8	4,7	2,5	6,1	5,9	2,4	2,3	3,2
Quartal 1 / 2014	3,3	3,7	3,0	7,7	2,3	8,3	8,2	2,6	2,5	3,9
Quartal 2 / 2014	2,7	2,9	2,4	3,2	2,3	6,2	5,6	2,5	2,3	3,9
Quartal 3 / 2014	2,6	2,9	2,7	5,1	2,3	3,9	4,1	2,2	2,0	3,9
Quartal 4 / 2014	2,1	2,3	2,5	4,3	2,2	1,0	1,6	1,8	1,6	3,9
Jahresdurchschnitt 2014	2,7	2,9	2,6	5,0	2,3	4,8	4,9	2,3	2,1	3,9
Quartal 1 / 2015	1,6	1,7	1,8	1,1	1,9	1,1	1,1	1,5	1,5	1,6
Quartal 2 / 2015	1,8	2,3	2,2	5,1	1,8	3,1	3,5	1,1	1,1	1,6
Quartal 3 / 2015	2,6	3,4	2,1	5,0	1,6	11,5	10,2	1,5	1,4	1,6
Quartal 4 / 2015	2,4	3,3	2,3	7,4	1,5	9,7	9,2	1,2	1,2	1,6
Jahresdurchschnitt 2015	2,1	2,7	2,1	4,7	1,7	6,3	6,0	1,3	1,3	1,6
Quartal 1 / 2016	2,4	3,5	2,2	5,3	1,8	11,2	10,1	1,0	0,9	1,5
Quartal 2 / 2016	1,7	2,2	1,8	2,1	1,7	4,9	4,4	1,0	1,0	1,5
Quartal 3 / 2016	1,1	1,4	2,0	3,4	1,8	-2,1	-1,1	0,8	0,8	1,5
Quartal 4 / 2016	2,1	2,9	1,9	1,4	2,0	9,5	7,9	1,0	1,0	1,5
Jahresdurchschnitt 2016	1,8	2,5	2,0	3,0	1,8	5,6	5,1	1,0	0,9	1,5
Quartal 1 / 2017	2,2	2,5	2,1	2,4	2,2	3,8	3,6	1,8	1,9	0,9
Quartal 2 / 2017	2,5	3,1	3,4	6,4	2,6	2,6	3,4	1,8	1,8	0,9
Quartal 3 / 2017	3,1	4,0	4,5	8,9	2,9	1,9	3,2	1,8	1,9	0,9
Quartal 4 / 2017	3,3	4,3	4,8	9,1	3,2	2,6	3,8	1,9	2,0	0,9
Jahresdurchschnitt 2017	2,8	3,5	3,7	6,7	2,7	2,7	3,5	1,8	1,9	0,9
Quartal 1 / 2018	4,3	5,9	5,0	8,4	3,8	8,9	8,8	1,7	1,6	2,8
Quartal 2 / 2018	4,2	5,8	3,9	4,0	3,7	12,8	11,1	1,7	1,6	2,8
Quartal 3 / 2018	3,7	5,0	2,5	-1,3	3,7	14,1	11,1	1,7	1,6	2,8
Quartal 4 / 2018	4,6	6,3	3,1	1,6	3,6	17,7	14,5	1,9	1,8	2,8
Jahresdurchschnitt 2018	4,2	5,8	3,6	3,0	3,7	13,4	11,4	1,8	1,7	2,8
Quartal 1 / 2019	3,1	3,5	2,5	-0,8	3,6	6,7	5,4	2,5	2,6	2,1
Quartal 2 / 2019	4,6	5,5	3,3	3,0	3,5	13,3	11,5	3,0	3,1	2,1
Quartal 3 / 2019	4,4	5,2	4,1	6,7	3,2	9,2	8,8	3,1	3,3	2,1
Quartal 4 / 2019	3,4	3,7	3,9	6,4	3,1	3,0	3,5	2,9	3,0	2,1
Jahresdurchschnitt 2019	3,9	4,5	3,5	3,9	3,3	8,0	7,2	2,9	3,0	2,1
Quartal 1 / 2020	4,5	5,4	4,8	9,9	3,1	7,6	7,9	2,9	3,0	1,2
Quartal 2 / 2020	3,8	4,3	4,5	8,4	3,2	3,3	4,2	2,9	3,1	1,2
Quartal 3 / 2020	4,4	5,3	4,0	6,0	3,3	9,3	8,5	2,9	3,1	1,2
Quartal 4 / 2020	3,9	4,6	2,9	2,2	3,1	10,4	8,6	2,6	2,8	1,2
Jahresdurchschnitt 2020	4,1	4,9	4,0	6,5	3,2	7,6	7,3	2,8	3,0	1,2

Q : STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum. Indexstand Mai 2021. Die aktuelle Werte finden Sie auf unserer Webseite im Abschnitt Wirtschaft - Preise - Häuserpreisindex - OOH.

Tabelle 10

Ergebnisse der Regressionsanalyse (MZ 2020)

Variable	coef	exp(coef)	p-value
(Intercept)	2,202	9,042	0,000
Bundesland			
Burgenland	-0,125	0,882	0,000
Kärnten	-0,149	0,862	0,000
Oberösterreich	-0,011	0,990	0,106
Salzburg	0,136	1,146	0,000
Wien	0,035	1,036	0,000
Vorarlberg	0,140	1,151	0,000
Steiermark	-0,063	0,939	0,000
Tirol	0,068	1,070	0,000
Bevölkerungsdichte			
mittel	-0,132	0,876	0,000
niedrig	-0,224	0,799	0,000
Ausstattungskategorie			
Kategorie B	-0,145	0,865	0,000
Kategorie C	-0,218	0,804	0,000
Kategorie D	-0,401	0,670	0,000
Anzahl Wohnungen im Gebäude			
2 Wohnungen	-0,036	0,964	0,002
mehr Wohnungen	0,149	1,160	0,000
Quadratmeter der Wohnung			
(49,60]	-0,075	0,928	0,000
(60,72]	-0,119	0,888	0,000
(72,85]	-0,153	0,858	0,000
(85,400]	-0,175	0,839	0,000
Bauperiode			
1919 bis 1944	0,003	1,003	0,643
1945 bis 1960	0,034	1,035	0,000
1961 bis 1970	0,047	1,049	0,000
1971 bis 1980	0,086	1,090	0,000
1981 bis 1990	0,166	1,181	0,000
1991 bis 2000	0,158	1,171	0,000
2001 und später	0,194	1,214	0,000
Vorhandensein eines Balkons oder Gartens			
Ja	0,055	1,057	0,000
Mietvertragsdauer			
2 bis unter 5 Jahre	-0,026	0,975	0,000
5 bis unter 10 Jahre	-0,081	0,922	0,000
10 bis unter 20 Jahre	-0,166	0,847	0,000
20 bis unter 30 Jahre	-0,270	0,764	0,000
30 Jahre und länger	-0,404	0,668	0,000
Rechtsverhältnis			
Genossenschaftswohnung	-0,211	0,810	0,000
andere Hauptmiete	-0,269	0,764	0,000

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Tabelle 11

Ergebnisse der Regressionsanalyse (MZ 2011 bis 2020)

Variable	coef	exp(coef)	p-value
(Intercept)	1,964	7,129	0,000
Bundesland			
Burgenland	-0,148	0,862	0,000
Kärnten	-0,131	0,877	0,000
Oberösterreich	0,008	1,008	0,000
Salzburg	0,149	1,161	0,000
Wien	0,040	1,041	0,000
Vorarlberg	0,121	1,128	0,000
Steiermark	-0,034	0,967	0,000
Tirol	0,078	1,081	0,000
Bevölkerungsdichte			
mittel	-0,120	0,887	0,000
niedrig	-0,217	0,805	0,000
Ausstattungskategorie			
Kategorie B	-0,144	0,866	0,000
Kategorie C	-0,236	0,790	0,000
Kategorie D	-0,374	0,688	0,000
Anzahl Wohnungen im Gebäude			
2 Wohnungen	-0,024	0,977	0,000
mehr Wohnungen	0,146	1,157	0,000
Quadratmeter der Wohnung			
(49,60]	-0,079	0,924	0,000
(60,72]	-0,118	0,889	0,000
(72,85]	-0,145	0,865	0,000
(85,400]	-0,189	0,827	0,000
Bauperiode			
1919 bis 1944	0,003	1,003	0,160
1945 bis 1960	0,035	1,035	0,000
1961 bis 1970	0,073	1,075	0,000
1971 bis 1980	0,129	1,138	0,000
1981 bis 1990	0,209	1,232	0,000
1991 bis 2000	0,204	1,226	0,000
2001 und später	0,203	1,225	0,000
Mietvertragsdauer			
2 bis unter 5 Jahre	-0,035	0,965	0,000
5 bis unter 10 Jahre	-0,100	0,905	0,000
10 bis unter 20 Jahre	-0,178	0,837	0,000
20 bis unter 30 Jahre	-0,282	0,754	0,000
30 Jahre und länger	-0,411	0,663	0,000
Rechtsverhältnis			
Genossenschaftswohnung	-0,208	0,812	0,000
andere Hauptmiete	-0,245	0,783	0,000
Jahr			
2012	0,032	1,033	0,000
2013	0,059	1,061	0,000
2014	0,092	1,096	0,000
2015	0,120	1,128	0,000
2016	0,150	1,162	0,000
2017	0,181	1,199	0,000
2018	0,201	1,222	0,000
2019	0,223	1,250	0,000
2020	0,251	1,285	0,000

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

