

DIGITALES ARCHIV

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

Periodical Part

Wohnen / herausgegeben von Statistik Austria ; 2018

Provided in Cooperation with:

Statistik Austria, Wien

Reference: Wohnen / herausgegeben von Statistik Austria ; 2018 (2019).

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/11159/4573>

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/econis-archiv/>

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://zbw.eu/econis-archiv/termsfuse>

Terms of use:

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



WOHNEN

Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik

Herausgegeben von STATISTIK AUSTRIA



Wien 2019

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

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

Mag. Richard Heuberger, Stefan Hofbauer MSc, Kurt Vollmann

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 978-3-903264-16-8

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: 20-1782-18

Verkaufspreis: € 19,00

Wien 2019

Vorwort

Die themenorientierte Publikation „Wohnen“ gibt einen Überblick zu Daten der Wohnstatistik, die bei Statistik Austria zur Verfügung stehen. Verschiedene Datenquellen werden für Analysen herangezogen, die aus einer primär sozialstatistischen Perspektive entstehen.

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 publizierten Daten und Ergebnisse sind sowohl für die breite Öffentlichkeit wie auch für ein Fachpublikum von Interesse. Sie können als Informationsgrundlage für das Thema dienen, aber auch als Entscheidungsgrundlage für Verantwortliche aus Politik, Verwaltung und Interessensvertretungen. Unternehmen der Immobilienwirtschaft können diese als Informationsquelle nutzen, ebenso wie die Forschung als Grundlage für wissenschaftliche Arbeiten.

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, der Übersichtstabellen zu den zwei zentralen Datenquellen dieser Veröffentlichung – der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie EU-SILC – umfasst.



Dr. Konrad Pesendorfer

Fachstatistischer Generaldirektor der STATISTIK AUSTRIA

Wien, im Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	11
Summary	13
1 Einleitung	17
2 Wohnungsbestand	19
3 Wohnsituation	21
3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte	21
3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße	24
3.3 Wohnungsausstattung	28
3.4 Wohnungsüberbelag	30
3.5 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen	32
4 Wohnkosten	35
4.1 Mietkosten	35
4.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile	41
4.3 Energiekosten	48
5 Ankauf von Wohnraum	54
5.1 Häuserpreisindex	55
5.2 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum	57
6 Wohnungs- und Gebäudeerrichtung, Wohnungsabgänge	60
6.1 Bewilligungen	60
6.2 Fertigstellungen	62
6.3 Wohnungsabgänge	63
7 Glossar	65
8 Methodische Hinweise	74
8.1 Konzepte und Begriffe	74
8.2 Hochrechnung	74
8.3 Stichprobenfehler	74
8.4 Preisindizes	75
8.5 Basisinformationen	75
9 Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise	78
10 Weiterführende Informationen	80
11 Quellenverzeichnis	81

Übersichtstabellen

Übersicht 1	Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2015 bis 2018)	19
Übersicht 2	Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	19
Übersicht 3	Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)	20
Übersicht 4	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil an Einpersonenhaushalten nach Bundesland und Rechtsverhältnis	25
Übersicht 5	Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	28
Übersicht 6	Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	31
Übersicht 7	Überbelag nach Rechtsverhältnis, Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	31
Übersicht 8	Befristung des Mietvertrags bei Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	32
Übersicht 9	Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	33
Übersicht 10	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2007 bis 2018)	36
Übersicht 11	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2009 bis 2018)	36
Übersicht 12	Durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten - Verteilung nach Art der Hauptmiete	38
Übersicht 13	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland	39
Übersicht 14	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode	40
Übersicht 15	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags	41
Übersicht 16	Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	42
Übersicht 17	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	45
Übersicht 18	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)	45
Übersicht 19	Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)	47
Übersicht 20	Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)	48
Übersicht 21	Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	50
Übersicht 22	Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen)	51
Übersicht 23	Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	52
Übersicht 24	Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	52
Übersicht 25	Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	53
Übersicht 26	Verkaufte Häuser und Wohnungen nach Bundesland und Bauperiode	55
Übersicht 27	Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2018)	60
Übersicht 28	Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2017)	63
Übersicht 29	Wohnungsabgänge nach Bundesland (nach Registerzählung Ende 2011 bis Ende 2017)	64
Übersicht 30	Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung	75

Übersicht 31	EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)	76
Übersicht 32	Häuserpreisindex und Preisindex für eigentümergenutzten Wohnraum	76
Übersicht 33	Baumaßnahmenstatistik	77

Grafiken

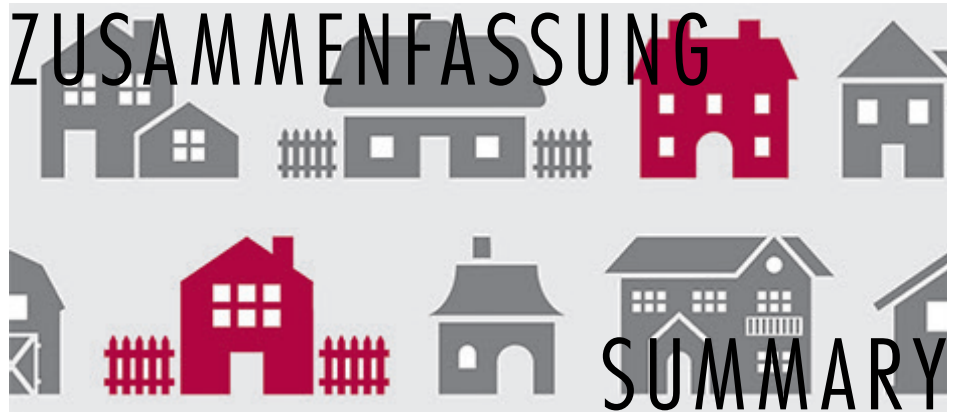
Grafik 1	Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland.....	21
Grafik 2	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen	22
Grafik 3	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	22
Grafik 4	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse	23
Grafik 5	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	24
Grafik 6	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp.....	24
Grafik 7	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte (2008 bis 2018)	25
Grafik 8	Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2018).....	26
Grafik 9	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp	27
Grafik 10	Durchschnittliche Anzahl der Wohnräume pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp	27
Grafik 11	Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen (1998 bis 2018).....	28
Grafik 12	Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen (1998 bis 2018)	29
Grafik 13	Anteil der Haushalte mit Einzelöfen bzw. keiner Heizung nach Einkommensgruppe.....	29
Grafik 14	Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien (2008 bis 2018)	30
Grafik 15	Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer (2008 bis 2018)	33
Grafik 16	Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung).....	35
Grafik 17	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2014 bis 2018).....	37
Grafik 18	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete	38
Grafik 19	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer.....	40
Grafik 20	Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC)	41
Grafik 21	Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte)	43
Grafik 22	Median der Wohnkosten pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung (Haushalte)	44
Grafik 23	Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020 (Haushalte).....	46
Grafik 24	Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 40%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020	49
Grafik 25	Verkaufte Häuser und Wohnungen nach Bundesland	54
Grafik 26	Verteilung der Bauperioden von verkauften Wohnungen und Häusern (2015 bis 2018)	56

Grafik 27	HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum	56
Grafik 28	Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern.....	56
Grafik 29	Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern.....	57
Grafik 30	Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2017 auf 2018 in Österreich, den EU-Nachbarländern und der EU im Vergleich.....	57
Grafik 31	Häuserpreisindizes von Österreich, den EU-Nachbarländern und der EU im Vergleich.....	58
Grafik 32	Preisentwicklung des Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum.....	58
Grafik 33	Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2014 bis 2018)	60
Grafik 34	Bewilligungsrate nach Bundesland (2018)	61
Grafik 35	Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2014 bis 2018).....	61
Grafik 36	Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2013 bis 2017)	62
Grafik 37	Wohnbaurate nach Bundesland (2017)	63

Tabellenteil

Tabelle 1	Rechtsverhältnis nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen.....	85
Tabelle 2	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen.....	86
Tabelle 3	Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1.000 für 95% Konfidenzintervall	87
Tabelle 4	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)	88
Tabelle 5	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)	90
Tabelle 6	Häuserpreisindex Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate	91
Tabelle 7	Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate	92
Tabelle 8	Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH) Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate.....	93
Tabelle 9	Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH), Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate	94

ZUSAMMENFASSUNG



SUMMARY

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 2018.

Hälfte der Haushalte lebt in Eigentum

Von den insgesamt 3,92 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich wurden im Jahr 2018 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 19% im Burgenland und 35% in Tirol, Salzburg und der Steiermark.

Innerhalb der Hauptmietwohnungen wird nach Gemeinde-, Genossenschafts- und anderen (oft privat vermieteten) Hauptmietwohnungen differenziert. Vier von zehn Hauptmietwohnungen werden als Genossenschaftswohnungen bewohnt, 43% als private Mietwohnungen und beinahe jede fünfte Hauptmietwohnung wird von einer Gemeinde vermietet.

Nettomiete für Hauptmietwohnungen bei 5,8 Euro pro Quadratmeter

Im Jahr 2018 mussten für eine Hauptmietwohnung im Durchschnitt monatlich etwa 518 Euro Miete inklusive Betriebskosten bezahlt werden; davon entfallen 133 Euro auf die Betriebskosten. Das entspricht 7,8 Euro Miete (inkl. Betriebskosten) pro Quadratmeter; davon 2,1 Euro Betriebskosten und 5,8 Euro Nettomiete pro Quadratmeter (entspricht den Zahlen ohne Ausgleich der Rundungsdifferenzen). Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Nettomiete pro Quadratmeter um 3,6% und die Betriebskosten um 0,4%. 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 9,2 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,6 Euro Miete inklusive Betriebskosten auf.

Die Mietkosten unterscheiden sich weiters, wenn Haushalte lediglich über befristete Mietverträge verfügen. Bei befristeten Mietverhältnissen betragen die Mietkosten im Durchschnitt aller Hauptmietwohnungen 10,0 Euro pro Quadratmeter. In unbefristeten Mietverhältnissen beläuft sich die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten auf 7,2 Euro pro Quadratmeter.

Ein Viertel gibt mindestens 26% des Haushaltseinkommens fürs Wohnen aus

Auf Basis von EU-SILC können die Wohnkosten aller Privathaushalte dargestellt werden. Die Wohnkosten umfassen dabei all jene Kosten, die durch die Wohnungsnutzung für den befragten Haushalt entstehen (inklusive Zinszahlungen für Wohnraumbeschaffung). Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 477 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 417 Euro (Haus) bzw. 443 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 686 Euro pro Wohnung. Das entspricht folgenden Quadratmeterkosten auf Haushaltsebene: 10,7 Euro (Median) betragen die Wohnkosten pro Quadratmeter in privaten Hauptmietwohnungen, 5,5 Euro in Eigentumswohnungen und 3,1 Euro sind bei in Eigentum bewohnten Häusern zu bezahlen.

Die Hälfte der österreichischen Privathaushalte gibt bis zu 16% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen aus, ein Viertel muss 26% oder mehr für das Wohnen aufwenden. Die höchste Wohnkostenbelastung haben Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen – der Wohnkostenanteil gemessen am Haushaltseinkommen beträgt in diesem Segment 27% (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 117 Euro pro Wohnung bzw. 1,3 Euro pro Quadratmeter (beides Median). Der Anteil der Energiekosten am gesamten Haushaltsnettoeinkommen beträgt für alle österreichischen Privathaushalte 4%.

Armutsgefährdete Haushalte geben 100 Euro monatlich für Energie aus (Median); mit rund 8% 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 135 Euro; der Anteil am Haushaltseinkommen ist mit etwa 2% nur halb so groß im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt.

Durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 100 Quadratmeter

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.

Paare mit Kindern bewohnen mit 127 m² eher größere Wohneinheiten. In diesen stehen pro Person durchschnittlich 33 m² Wohnfläche zur Verfügung, während der Gesamtdurchschnitt aller Hauptwohnsitzhaushalte bei 45 m² pro Person liegt. Die meiste Wohnfläche pro Person haben ältere, alleinlebende Personen mit 83 m².

Etwa 146.000 Haushalte von Überbelag betroffen

Von den 3,91 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren auf Basis von EU-SILC im Jahr 2018 etwa 146.000 als überbelegt einzustufen. Das entspricht 4% aller Haushalte und 6% der Wohnbevölkerung, die von beengten Wohnverhältnissen betroffen sind. Überdurchschnittlich häufig betroffen sind Mehrpersonenhaushalte mit drei oder mehr Kindern sowie Haushalte, die in Gemeindewohnungen oder in privaten Hauptmietwohnungen leben.

Wohnungsausstattung kontinuierlich verbessert

Die Ausstattung der Wohnungen hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten kontinuierlich verbessert. Im Jahr 1998 fielen erst 82% der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie (Kategorie A) und weitere 12% entsprachen der Kategorie B. Im Jahr 2018 sind bereits 94% Kategorie-A-Wohnungen und somit mit Bad bzw. Dusche und WC in der Wohnung sowie Zentralheizung (bzw. gleichwertiger Heizung) ausgestattet.

Die Ausstattung der Wohnungen mit Fernwärme stieg im selben Zeitraum von 13% auf 26%. Der Anteil der Wohnungen mit Einzelöfen bzw. keiner fest installierten Heizung ist seit 1998 von 16% auf 5% gesunken.

Kaufpreise steigen seit Ersterstellung des Häuserpreisindex 2010 beständig

Der Preisindex für Häuser und Eigentumswohnungen, der die Veränderung der Preise von Wohnimmobilientransaktionen misst, stieg jährlich um durchschnittlich 5,7%. Im Jahr 2018 wies der Index für Österreich eine Preissteigerung von 4,7% im Vergleich zum Vorjahr aus, ein leichter Rückgang von den +5,3% des Vorjahres. Die Preise für bestehenden Wohnraum stiegen im Jahr 2018 um 5,3%. Dieser Teilindex des HPI wird aus den Indizes für bestehende Wohnungen und bestehende Häuser gebildet. Davon stiegen die Preise für bestehende Wohnungen 2018 um 6,4% und die Preise für Häuser um 3,9%. Der Teilindex für neuen Wohnraum, der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, zeigte mit +3,2% einen moderateren Anstieg.

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum um 4,2% 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 2018 um 4,2%. Der Teilindex für die Preise der Anschaffung des Wohnraums zeigte mit +5,7% eine stärkere Preisdynamik als in den Vorjahren. Die Preise der Aufwendungen für den Erhalt selbstgenutzten Wohnraums erhöhten sich im Jahr 2018 um 1,7% im Vergleich zu 2017.

Wohnbaubewilligungstätigkeit verliert 2018 an Schwung

Im Jahr 2018 wurde der Bau von 68.900 Wohnungen bewilligt. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeit errichteten Einheiten. 36.400 Wohnungen wurden mit neuen Mehrgeschoßwohnbauten bewilligt. 18.400 sollen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Knapp ein Fünftel der Genehmigungen waren auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten (ohne Wien) zurückzuführen, 600 betrafen neue überwiegende Nicht-Wohngebäude.

Im Jahr 2017 wurden österreichweit 60.200 Wohnungen fertiggestellt (ohne An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden in Wien). Die Bautätigkeit war vom mehrgeschoßigen Wohnbau dominiert, welcher 33.200 aller fertiggestellten Wohnungen ausmachte. Mit Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 15.500 Einheiten errichtet. Durch An-, Auf-, Umbautätigkeiten wurden abgesehen von Wien 11.200 Entitäten geschaffen.

Four data sources were analysed to give an overview on housing statistics for the year 2018. 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 3.92 million main residences in 2018 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 in (78%) and lowest in Burgenland (19%).

In 2018, the average costs for a rented dwelling (primary tenancy) – rent and running costs – were €518 or €7.8 per square metre of useable living area. Running costs account for €133, which correspond to €2.1 per square metre. In comparison to 2017, average rent (running costs not included) per square metre were 3.6% higher for rented dwellings than one year before. The year-on-year increase of running costs per square metre was 0.4% for rented dwellings. These results are based on the Microcensus Housing Survey.

In EU-SILC, total housing costs can be analysed for all types of dwellings and houses. Housing costs include all costs derived from the usage of a dwelling, including interest repayments on mortgages. The median of housing costs accounts for monthly €477 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 €417 and €443 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 €686 per dwelling and month. These costs on household level correspond to the following housing costs per square metre: €10.7 in private rented dwellings, €5.5 for owner-occupied apartments and €3.1 for owner-occupied houses (median).

The share of housing costs on the disposable household income is 16% (median). One quarter of all private households even has total housing costs higher than 26% of the disposable household income. The share of the housing costs depends on the tenure status. With a median of 24%, 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 €117 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 4%.

Households at-risk-of-poverty spend an average of €100 per month on energy. This amount is equivalent to an 8% share of the household income. This share is twice the share for all households (4%). Energy costs for households with a high household income are on average €135; the share of the household income is about 2%, thus half as high as the median for the whole population.

In 2018, 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).

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

In 2018, the quota for the best equipped dwellings (with bathroom or shower cabinet, WC and central heating) was 94%, compared to 82% in the year 1998. The type of heating also changed within this period: the share of dwellings which are heated by long distance heating increased from 13% to 26%.

The average yearly price increase of Austrian dwellings was 5.7% since 2010. In 2018, the House Price Index (HPI 2010) increased by 4.7% compared to 5.3% in 2017. Prices of new dwellings rose by 3.2% while those of existing dwellings were 5.3% higher than in 2017. Prices of existing houses rose by 3.9%, while the prices of flats increased by 6.4%. 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. The Owner Occupied Housing Index (OOH 2010) rose by 4.2% in 2018.

In 2017, 60 200 dwellings were completed throughout Austria (excluding construction, extension and conversion work on existing buildings in Vienna). The building activity was dominated by multi-storey housing, which made up 33 200 of all completed apartments. As a one- and two-family dwellings 15 500 units were built. Through acquisition, construction and conversion activities, 11 200 entities were created apart from Vienna.



1 Einleitung

Das Interesse am Thema „Wohnen“ ist breit gefächert, gilt dieses doch als Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Die vorliegende Publikation kann Informationen u.a. zu folgenden Fragen liefern: „Wieviel kostet eine neu angemietete Genossenschaftswohnung?“, „Wie haben sich die Mieten in den letzten Jahren generell entwickelt?“, „Wie hoch ist der Anteil des Haushaltseinkommens, der für das Wohnen im Durchschnitt aufgewandt wird?“ oder „Wie stark sind die Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren gestiegen?“.

Mehrere Datenquellen zur Wohnstatistik werden jährlich neu erhoben und in der vorliegenden Publikation aufbereitet. Das Ziel ist es, die wichtigsten wohnspezifischen Daten in einer gemeinsamen Publikation zusammenzubringen und als Überblick zur Verfügung zu stellen. Behandelt werden die Themen Wohnungsbestand, Wohnsituation, Miet- und Wohnkosten von Privathaushalten, die Preisentwicklung von Wohnimmobilien sowie die Wohnungserrichtung.

Der vorliegende Bericht möchte durch die Art der Ergebnisdarstellung und -beschreibung wohnbezogene Informationen einem möglichst breiten Nutzerkreis zugänglich machen. Neben der interessierten Öffentlichkeit soll dieser 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 Periodizi-

tät 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 8.3 „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 ein kurzer Überblick zum Bestand der Hauptwohnsitzwohnungen gegeben. Danach folgt die Beschreibung der Wohnsituation, in der die Haushalts- und Wohnungsgröße mithilfe verschiedener Indikatoren dargestellt wird, ebenso wie der Wohnungsüberbelag. Die Ausstattung der Wohnungen 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 objektive Wohnkostenbelastung der Haushalte. Zu den finanziellen Aspekten zählt auch die Preisentwicklung der Wohnimmobilien. Zuletzt werden die aktuell verfügbaren Zahlen zur Wohnungserrichtung und -fertigstellung dargestellt.

Ein kurzer Überblick zu den Erhebungen und hier verwendeten Datenquellen wird in Kapitel 8 „Methodische Hinweise“ gegeben. Dieses enthält z.B. Angaben zur Grundgesamtheit der Erhebungen oder Details zur Kammersetzung 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. Der Tabellenband enthält auch Datenblätter zu den hier dargestellten Grafiken.

Ausgewählte Merkmale und Datensätze der Mikrozensus-Wohnungserhebung sowie der Baumaßnahmenstatistik stehen darüber hinaus auch in der Statistischen Datenbank STATcube zur Verfügung.

2 Wohnungsbestand

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

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.

Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen lag im Jahresdurchschnitt 2018 bei etwa 3.916.100 (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 26.000 Wohnungen gestiegen.

Knapp drei von zehn Haushalten in Österreich bewohnen eine Wohnung, die nach 1990 erbaut wurde. Insgesamt 28% leben in einem Wohnobjekt, das in den 1960er bzw. 1970er Jahren entstanden ist, und 14,0% in einer Wohnung mit Baujahr vor 1919 (Übersicht 2).

In den einzelnen Bundesländern sind deutliche Unterschiede nach der Bauperiode der Wohnungen ersichtlich. Während in Wien der Anteil der Wohnungen in vor 1919 erbauten Gebäuden am höchsten ist (mehr als jeder vierte Haushalt), ist der Anteil der nach 2000 errichteten Wohnungen mit 12,8% vergleichsweise gering. Den höchsten Anteil neu errichteter Hauptwohnsitzwohnungen weisen Vorarlberg (24,1%), das Burgenland (22,6%) sowie Tirol (21,9%) auf.

Etwas weniger als die Hälfte (46,7%) der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich liegen in Gebäuden mit

Übersicht 1
Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2015 bis 2018)

Dwellings by provinces (main residences, 2015 to 2018)

	2015	2016	2017	2018
	in 1.000			
Österreich	3.816,8	3.864,8	3.890,1	3.916,1
Burgenland	120,8	122,7	123,8	124,7
Kärnten	248,0	250,3	251,3	252,3
Niederösterreich	704,0	711,5	716,4	722,4
Oberösterreich	615,4	622,3	627,8	631,9
Salzburg	233,7	236,1	237,5	239,2
Steiermark	531,1	537,5	540,8	544,3
Tirol	313,6	319,5	322,4	325,0
Vorarlberg	160,4	163,1	165,1	166,8
Wien	889,7	901,9	904,8	909,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Übersicht 2
Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Construction period of dwellings (main residences) by provinces

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Bauperiode							
		vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 und später
		in %							
Österreich	3.916,1	14,0	6,8	11,3	13,7	14,3	10,4	11,5	18,0
Burgenland	124,7	5,1	7,7	12,0	12,9	16,4	11,9	11,3	22,6
Kärnten	252,3	9,8	5,3	13,5	16,6	14,7	11,6	10,9	17,6
Niederösterreich	722,4	11,6	7,1	8,5	12,6	14,4	11,4	14,1	20,4
Oberösterreich	631,9	11,3	5,2	12,5	14,9	15,6	10,9	11,3	18,4
Salzburg	239,2	7,1	4,9	12,2	13,8	19,6	12,2	12,2	18,1
Steiermark	544,3	12,1	6,1	12,8	14,0	16,1	9,6	11,1	18,0
Tirol	325,0	9,9	4,6	10,6	13,4	14,2	11,5	14,0	21,9
Vorarlberg	166,8	8,9	4,5	9,8	10,9	15,1	11,8	14,8	24,1
Wien	909,5	25,4	9,9	11,5	13,7	10,2	7,9	8,5	12,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018.

Übersicht 3

Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)

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

	Hauptwohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	Gebäudegröße				
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 bis 9 Wohnungen	10 bis 19 Wohnungen	20 und mehr Wohnungen
		in %				
Haushalte						
Österreich	3.916,1	35,1	11,6	18,9	18,3	16,2
Burgenland	124,7	71,2	10,7	11,8	4,9	(x)
Kärnten	252,3	41,7	16,6	22,1	12,9	6,8
Niederösterreich	722,4	55,5	11,9	15,6	10,7	6,3
Oberösterreich	631,9	39,7	18,5	20,7	14,3	6,9
Salzburg	239,2	30,2	17,2	26,4	14,8	11,5
Steiermark	544,3	43,4	12,0	20,4	15,2	9,0
Tirol	325,0	28,0	17,7	30,1	15,2	9,1
Vorarlberg	166,8	36,2	13,8	31,3	13,6	5,1
Wien	909,5	7,7	0,9	11,1	35,1	45,1
Personen						
Österreich	8.678,6	41,2	12,0	16,7	15,8	14,3
Burgenland	288,6	76,3	10,2	9,0	3,6	0,9
Kärnten	551,1	48,0	17,3	18,8	10,7	5,3
Niederösterreich	1.649,4	61,4	12,4	12,9	8,5	4,8
Oberösterreich	1.450,1	46,4	18,7	17,7	11,9	5,4
Salzburg	542,6	37,1	16,9	24,0	12,8	9,2
Steiermark	1.218,9	51,5	11,9	17,0	12,0	7,6
Tirol	737,9	33,8	18,1	27,6	13,1	7,4
Vorarlberg	386,9	41,9	13,1	28,4	11,8	4,8
Wien	1.853,1	9,1	0,9	10,9	34,2	44,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

höchstens zwei Wohnungen. Das entspricht 53,2% der in Hauptwohnsitzwohnungen lebenden Personen. Die übrigen Wohnungen sind in mittleren und größeren Wohngebäuden situiert (Übersicht 3)¹.

Ein Blick auf die Gebäudegröße nach Bundesländern lässt die Siedlungsstruktur in Österreich gut erkennen. Im Burgenland liegt der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 71,2% klar an der Spitze. Nur noch in Niederösterreich ist er mit 55,5% deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von 35,1%. Die österreichischen Durchschnittswerte zur Gebäudegröße werden durch Wien sehr stark beeinflusst. Dort liegen nur 8,6% der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, hingegen 80,2% 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.

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 Ferientaufenthalte, 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.

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“).

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 wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Mietkosten nehmen können.

Die Datengrundlage zur dieser Darstellung der Wohnverhältnisse der österreichischen Haushalte für das Jahr 2018 bieten die Mikrozensus-Wohnungserhebung einerseits sowie 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

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

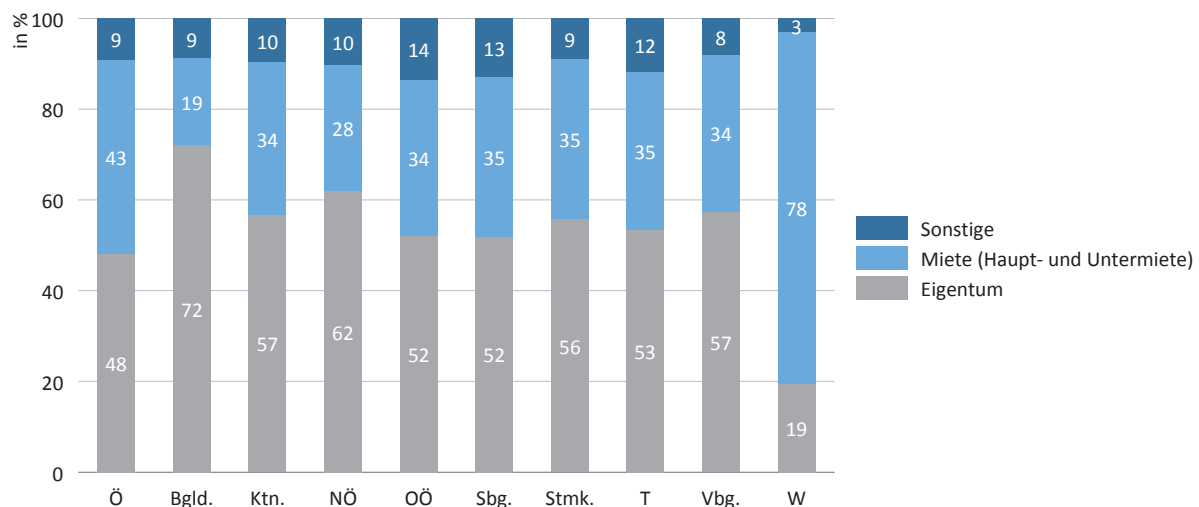
methodischen Gründen (etwa aufgrund der unterschiedlichen Stichprobengröße) werden für die beiden Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet (siehe auch Kapitel 8 „Methodische Hinweise“).

3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte

Das Eigentums- bzw. Rechtsverhältnis, welches ein Haushalt an einer Wohnung hält, ist eines der zentralsten Merkmale der Wohnsituation. 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).

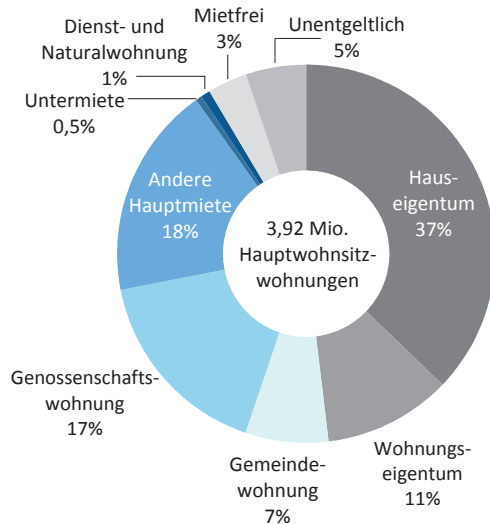
Aus Grafik 1 ist ebenfalls ersichtlich, dass es bezüglich Eigentums- und Mietquote teilweise erhebliche Strukturunterschiede zwischen den Bundesländern gibt. So lebt in Wien weniger als jeder fünfte Haushalt in Eigentum, während 78% der Hauptwohnsitze in Miete bewohnt werden. Im Burgenland ist das Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietquote tendenziell umgekehrt – dort gibt es mit 72% überdurchschnittlich viele Haushalte in Wohneigentum und mit 19% den österreichweit geringsten Anteil an Miethaushalten.

Grafik 1
Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland
Percentage of owner-occupied and rented dwellings (main residences) by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018.

Grafik 2
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen
 Tenure status of dwellings (main residences)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018.

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).

Das Mietsegment besteht aus verschiedenen Arten von Hauptmietwohnungen. Im österreichischen

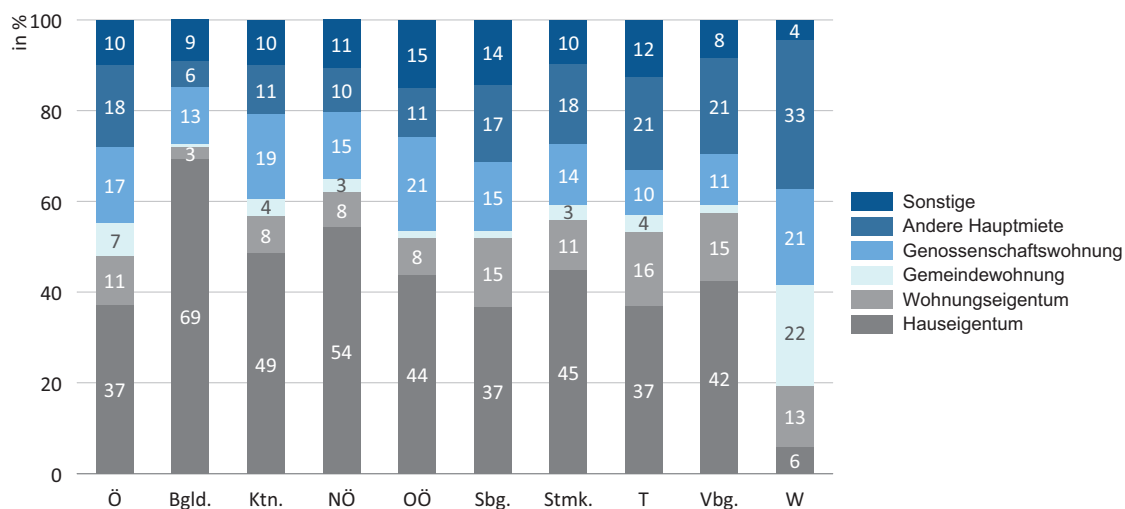
Gesamtdurchschnitt werden 7% als Gemeindewohnungen, 17% als Genossenschaftswohnungen und 18% als sonstige Hauptmietwohnungen bewohnt. Weniger als 1% der Privathaushalte lebt in Untermiete (Grafik 2; weitere Details zum Hauptmietsegment werden in Kapitel 4.1 „Mietkosten“ angeführt).

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 13% aller Wiener Haushalte im Wohnungseigentum leben, entfallen nur 6% aller Haushalte auf Hauseigentum.

Neben Wien (21%) haben auch Oberösterreich (21%) und Kärnten (19%) 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 – 72% der Haushalte bewohnen ihr Haus bzw. ihre Wohnung in Eigentum (Grafik 3).

Grafik 3
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland
 Tenure status of dwellings (main residences) by provinces

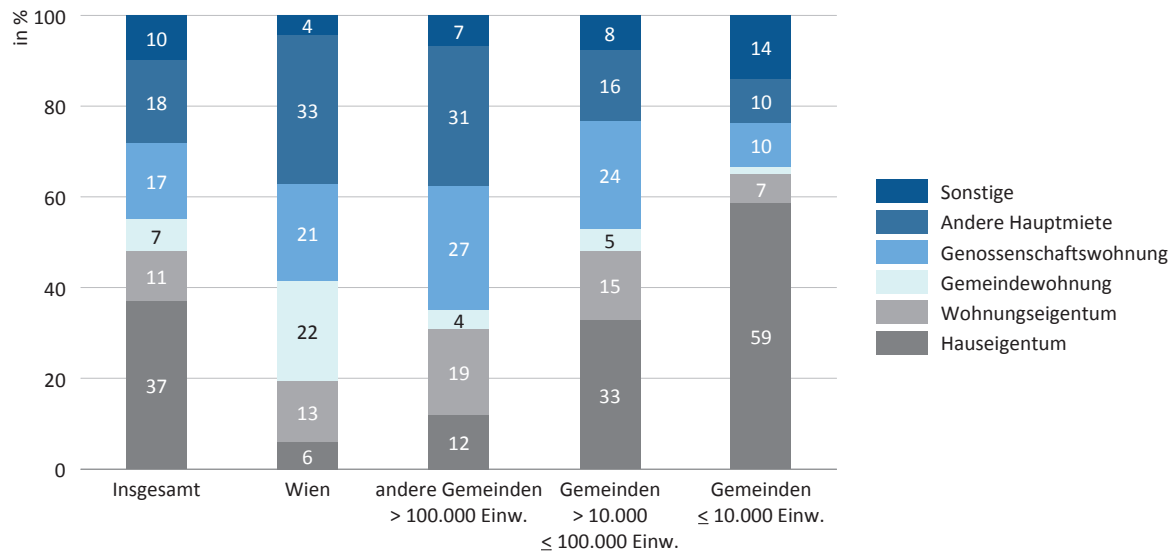


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland und Vorarlberg.

Grafik 4

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018.

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

In größeren Gemeinden und v.a. in Städten leben Menschen deutlich häufiger in Miete. In Gemeinden über 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern – also in Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck – dominiert die Hauptmiete (62% an allen Hauptwohnsitzwohnungen) als Wohnform. In Wien leben sogar 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 202.000 Wohnungen). Fast ebenso viele – nämlich 28% der Hauptmietwohnungen in Wien – entfallen auf Genos-

senschaftswohnungen (das entspricht etwa 193.000 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).

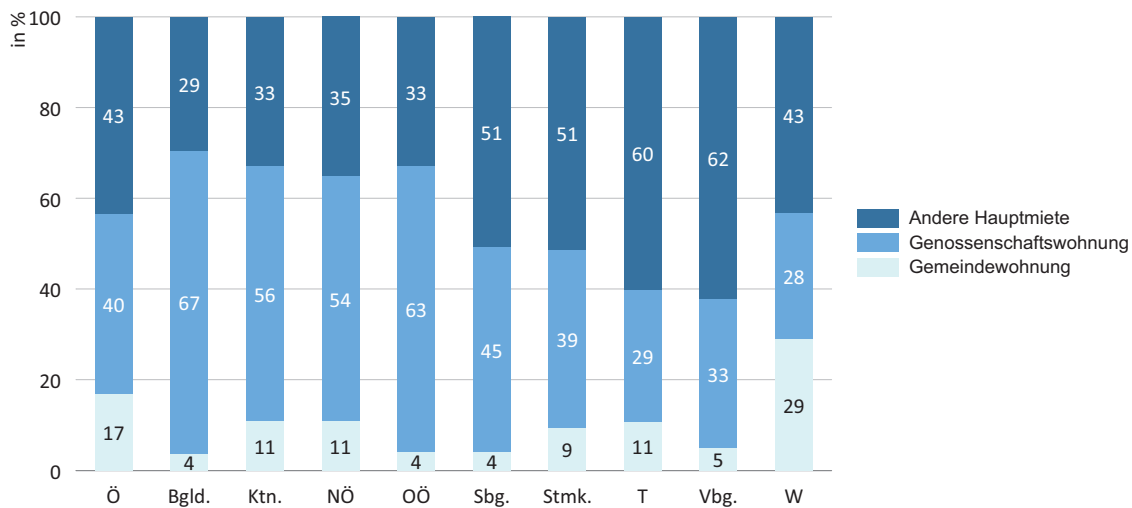
Unterschiede in der Miet- und Eigentumsquote ergeben sich nicht nur nach regionaler Gliederung, sondern auch nach der Lebensphase der Personen in den befragten Haushalten (und deren Indikatoren wie Haushaltszusammensetzung und Alter).

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: 57% der (Ehe-)Paar-Haushalte mit Kind(ern) leben in Hauseigentum, weitere 10% dieser Haushalte in Wohnungseigentum. Knapp drei Viertel der Mehrfamilienhaushalte leben in Eigentum (Grafik 6; das Rechtsverhältnis für alle Haushalts- und Familientypen ist im Tabellenteil der Publikation angeführt – Tabelle 1).

Grafik 5

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Type of rented dwellings (main residences) by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland.

3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße

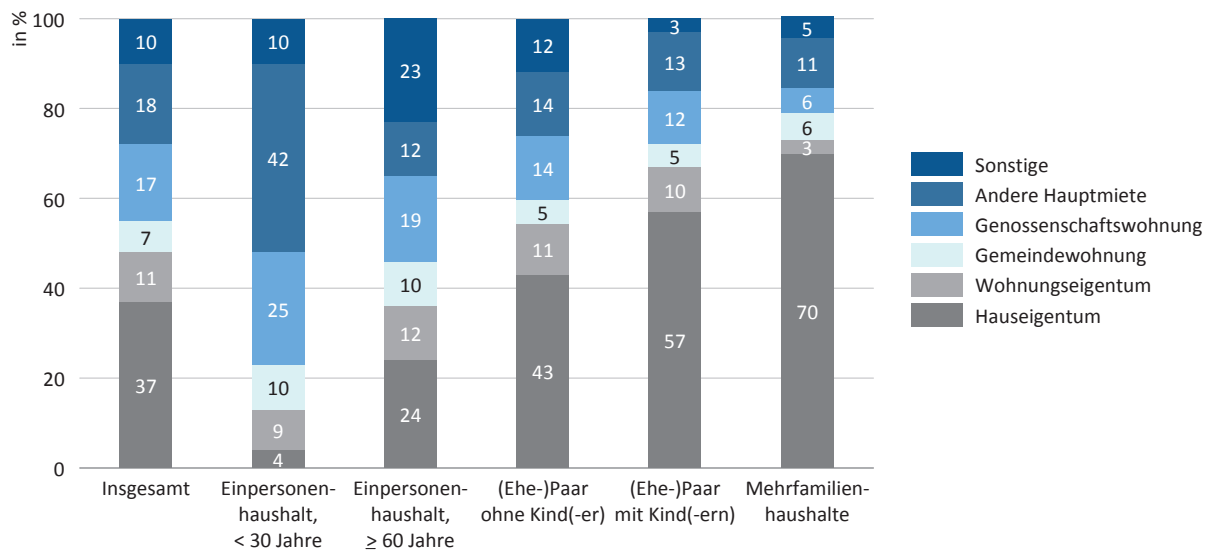
Die Wohnverhältnisse eines Haushaltes werden maßgeblich von der Größe des bewohnten Objekts sowie von der Anzahl der Haushaltsmitglieder bestimmt. Daher wird die Haushalts- und Wohnungsgröße im Folgenden anhand mehrerer Merkmale dargestellt:

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

Grafik 6

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

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

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

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt langsam und stetig ab – während im Jahr 2008 noch durchschnittlich 2,30 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 2018 nur noch 2,22 Personen. Weiters zeigt Grafik 7 einen Anstieg der Einpersonenhaushalte in demselben Zeitraum. Im Jahr 2008 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 35,3%; ein Jahrzehnt später liegt dieser bei 37,2% – das entspricht mehr als 1,5 Millionen Haushalten in Österreich.

Für das Jahr 2018 wurden auf Basis des Mikrozensus insgesamt 3.916.100 Privathaushalte ermittelt. Wird diese Zahl der in Privathaushalten lebenden Personen (8.678.600) gegenübergestellt, ergibt sich – wie im Zeitvergleich bereits angeführt – eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,22 Personen.³

Die Haushaltsgröße ist regional sowie nach Rechtsverhältnis der Wohnung – um nur zwei wichtige Merkmale zu nennen – differenziert (Übersicht 4). Vorarlberg sowie das Burgenland weisen mit 2,32 bzw. 2,31 Bewohnerinnen und Bewohnern pro Wohnung österreichweit die größten Haushalte auf. Das Burgenland hat mit 31,4% den kleinsten Anteil an Einpersonenhaushalten. Dagegen wird ein Wiener Haushalt durchschnittlich von gut zwei Personen bewohnt; der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in Wien mit 44,3% der österreichweit höchste.

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

Übersicht 4

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

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

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Anzahl der Personen)	Anteil der Einpersonenhaushalte in %
Insgesamt	3.916,1	2,22	37,2
Bundesland			
Burgenland	124,7	2,31	31,4
Kärnten	252,3	2,18	37,8
Niederösterreich	722,4	2,28	34,1
Oberösterreich	631,9	2,29	34,7
Salzburg	239,2	2,27	36,0
Steiermark	544,3	2,24	35,9
Tirol	325,0	2,27	35,7
Vorarlberg	166,8	2,32	33,5
Wien	909,5	2,04	44,3
Rechtsverhältnis			
Hauseigentum	1.456,9	2,70	19,5
Wohnungseigentum	428,5	2,00	43,4
Gemeindewohnung	278,2	2,03	47,2
Genossenschaftswohnung	655,2	1,93	48,1
andere Hauptmiete	711,7	1,98	47,0
sonstige	385,6	1,68	53,3

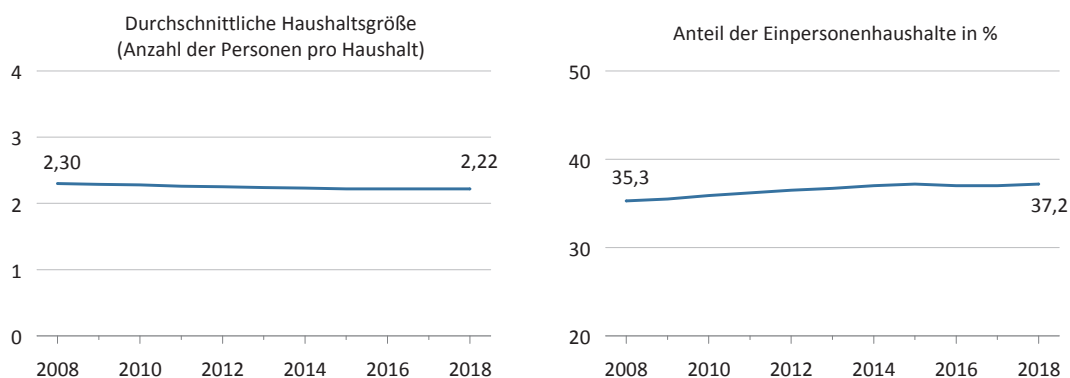
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018.

Die größten Haushalte sind unter den Wohneinheiten im Hauseigentum zu finden; diese weisen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,70 Personen auf (Übersicht 4). Parallel dazu gibt es in dieser Art von Wohneinheiten auch die wenigsten Einpersonenhaushalte – 19,5% der in Hauseigentum bewohnten Wohneinheiten werden von nur einer Person zu Hauptwohn-

Grafik 7

Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte (2008 bis 2018)

Average persons per household and quota of single-person-households (2008 to 2018)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

sitzzwecken genutzt. Die Hauptmietwohnungen sowie die in Wohnungseigentum befindlichen Haushalte weisen Haushaltsgrößen von knapp über bzw. unter zwei Personen auf. Nur die sonstigen Haushalte, die u.a. auch Dienst- und Naturalwohnungen umfassen, weisen eine noch niedrigere durchschnittliche Haushaltsgröße auf.

Während die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 2008 bis 2018 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). Seither ist wieder ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten. Wie aus Grafik 8 hervorgeht, betrug die durchschnittliche Nutzfläche einer Hauptwohnsitzwohnung im Jahr 2018 100,1 m²; zweieinhalb Jahrzehnte zuvor waren es noch 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.

Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen 100,1 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 (86 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. 56 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 127 m² große Wohnungen zur Verfügung. Dies entspricht 33 m² pro Person. Jungen alleinlebenden Personen stehen dagegen 58 m², älteren alleinlebenden Personen stehen 83 m² zur Verfügung.

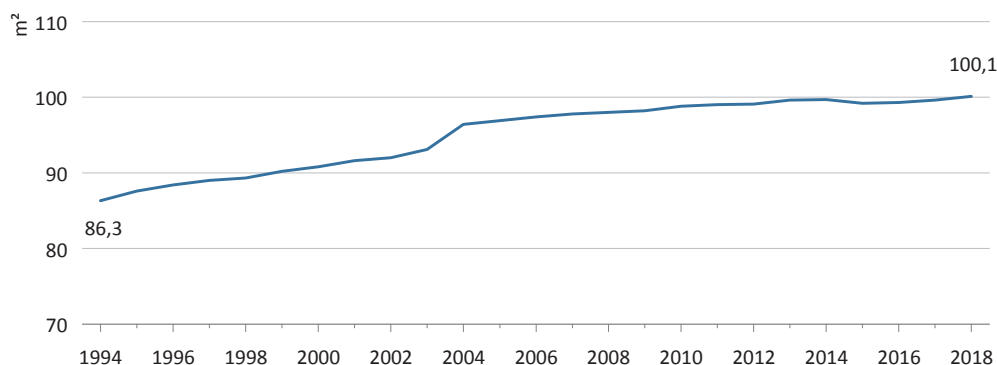
Die Anzahl der Wohnräume stellt ein weiteres wesentliches Merkmal zur Beschreibung der Wohnverhältnisse, insbesondere der Wohnungsgröße, dar. Die durchschnittliche Wohnraumanzahl (inklusive Küchen ab vier Quadratmetern) liegt bei 4 Räumen pro Wohnung bzw. 1,8 Räumen pro Person (Grafik 10).

Wie auch schon bei der durchschnittlichen Wohnfläche verfügen Hauseigentümerinnen bzw. -eigentümer über die höchste Anzahl an Wohnräumen – durchschnittlich 5,2 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 1,8 Räume zur Verfügung, während die Wohneinheiten selbst durchschnittlich 3,7 Wohnräume (inklusive Küchen ab vier Quadratmetern) aufweisen. Etwas weniger Wohnraum steht, wie bereits anhand der Wohnfläche ersichtlich wurde, Haushalten im Mietsegment zur Verfügung.

Grafik 8

Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2018)

Average living space per dwelling (main residences, 1994 to 2018)

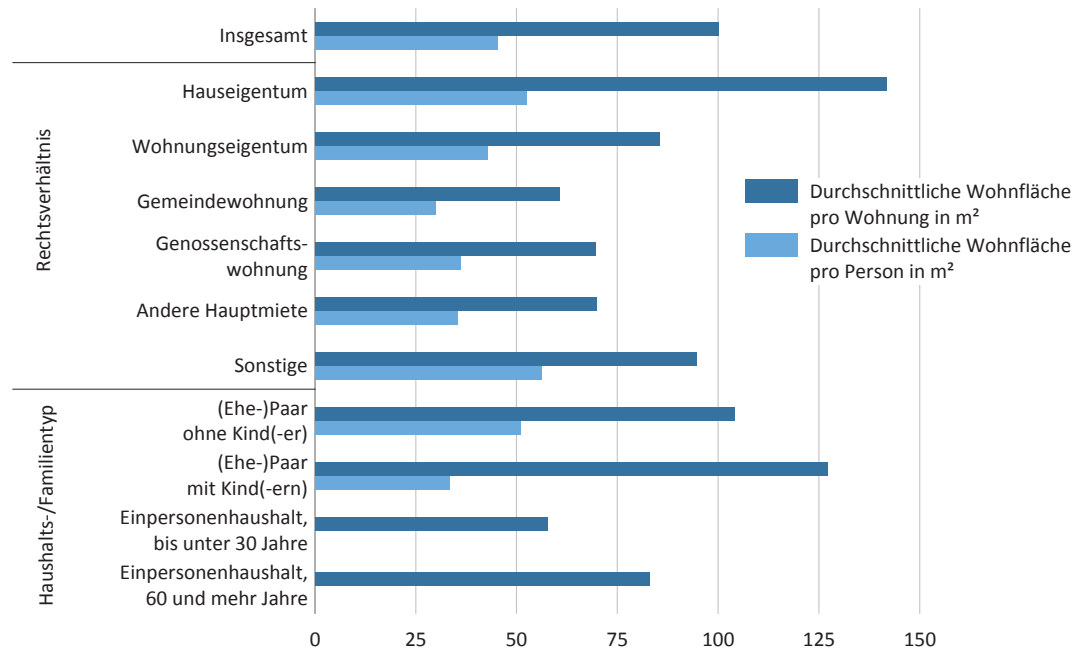


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

Grafik 9

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

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

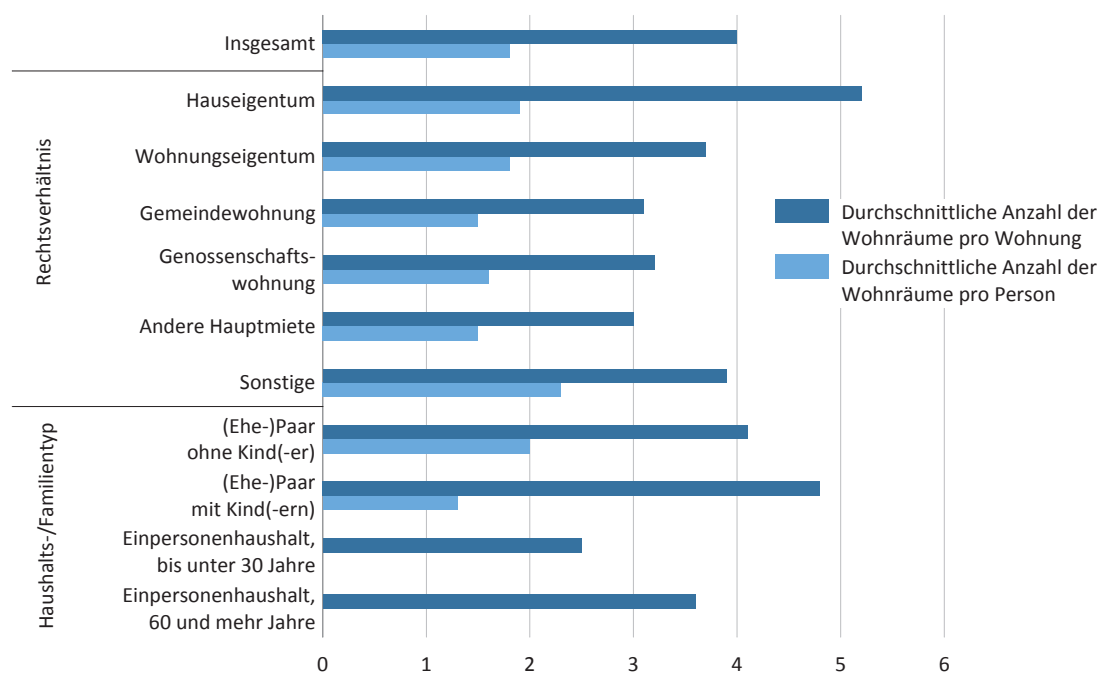


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018.

Grafik 10

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

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Anzahl der Wohnräume: inklusive Küchen ab 4 m².

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

3.3 Wohnungsausstattung

Bereits 94,4% aller Hauptwohnsitzwohnungen zählten im Jahr 2018 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 4,6%. Nahezu verschwunden sind die Kategorie C, deren Anteil nur noch 0,2% erreichte, sowie Substandardwohnungen (Ausstattungskategorie D) mit 0,8%.

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

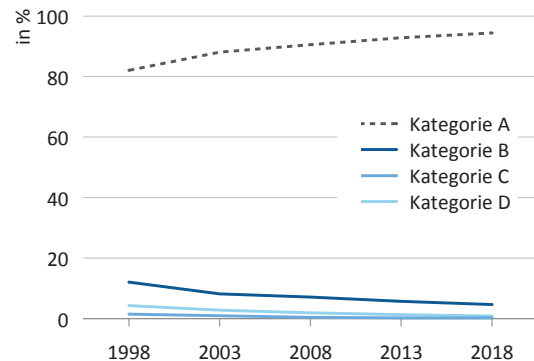
Kategorie D: kein WC, Heizungsart nicht relevant

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 Aus-

Grafik 11

Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen (1998 bis 2018)

Equipment category of dwellings (main residences, 1998 to 2018)



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

stattungskategorie und weitere 12,0% entsprachen der Kategorie B.

Im Bundesländervergleich wird deutlich, dass der Anteil an Substandardwohnungen v.a. durch die Bundeshauptstadt geprägt ist. In Wien gehören noch 2,4% der Hauptwohnsitzwohnungen zur Kategorie D (Übersicht 5). Die geringsten Anteile an Kategorie-A-Wohnungen weisen Tirol (91,4%) und das Burgenland (91,6%) 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: Fast drei Viertel

Übersicht 5

Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Equipment of dwellings (main residences) by provinces

	Haupt- wohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	Ausstattungskategorie				Balkon, Loggia, Terrasse od. Wintergarten vorhanden	Haupt- wohnsitz- wohnungen mit mind. 3 Wohnungen im Gebäude in 1.000	darunter eigener Garten vorhanden
		A	B	C	D			
		in %						in %
Österreich	3.916,1	94,4	4,6	0,2	0,8	74,0	2.087,0	13,5
Burgenland	124,7	91,6	8,2	(x)	(x)	75,2	22,5	17,1
Kärnten	252,3	92,8	6,9	(x)	(x)	84,5	105,4	16,5
Niederösterreich	722,4	92,9	6,7	(x)	(x)	74,6	234,9	16,6
Oberösterreich	631,9	96,4	2,9	(x)	(0,6)	80,2	264,4	16,0
Salzburg	239,2	95,8	3,9	(x)	(x)	86,5	125,9	21,5
Steiermark	544,3	96,6	2,7	(x)	(x)	82,2	242,8	16,9
Tirol	325,0	91,4	8,4	(x)	(x)	90,6	176,6	22,3
Vorarlberg	166,8	93,1	6,6	(x)	(x)	84,6	83,5	22,5
Wien	909,5	94,4	2,7	(0,5)	2,4	50,2	830,9	6,3

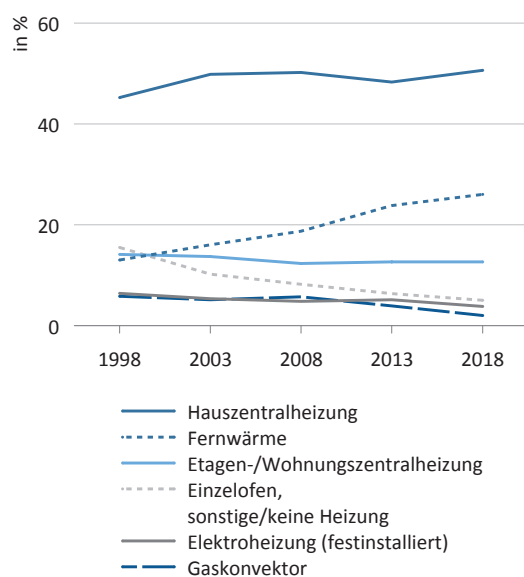
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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 13,5% der Hauptwohnsitzwohnungen in mehrgeschoßigen Gebäuden über eigene Gartenflächen. Die Anteile sind mit mehr als 22% in Tirol und Vorarlberg besonders hoch, am niedrigsten dagegen in Wien (mit 6,3%).

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 12,6%) zurück. Der Anteil der mittels Einzelöfen beheizten Wohneinheiten bzw. jener gänzlich ohne Heizung hat sich deutlich reduziert (von 15,5% auf 5,0%).

Grafik 12
Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen (1998 bis 2018)
Type of heating (main residences, 1998 to 2018)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

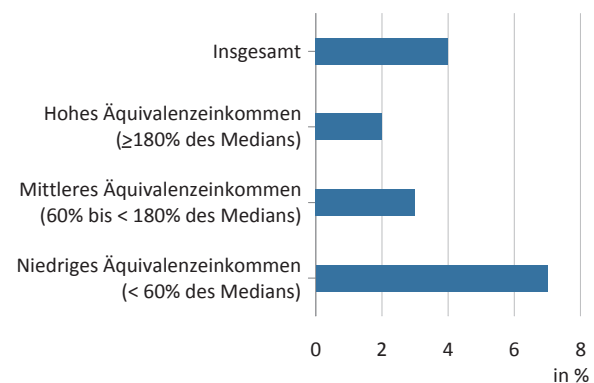
Im Jahr 2018 wurden 5,0% der Wohnungen in der Heizperiode überwiegend entweder mittels Einzelöfen beheizt, mit Hilfe von sonstigen festen installierten Heizungen (außer Gaskonvektor und Elektroheizung) oder sie verfügten über gar keine reguläre Heizung. In Tirol sowie im Burgenland ist dieser Anteil am höchsten – mehr als 8% der Haushalte beheizen dort die Wohnung überwiegend mittels Einzelöfen oder einer sonstigen/keinen fest installierten Heizung. In Wien nutzen bereits 41,2% 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).

Anders als im Mikrozensus wird in EU-SILC nicht nach der vorrangig genutzten Heizungsart, sondern nach der hochwertigsten, vorhandenen Heizungsmöglichkeit 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. 7% 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

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Hohes Einkommen: 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 des 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 tief-

ergehende 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 verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsüberbelags seit dem Jahr 2008 auf Basis des Mikrozensus. Von den 3,9 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren 2018 im österreichischen Durchschnitt 157.800 als überbelegt einzustufen. Der Anteil der überbelegten Wohnungen blieb nach einem leichten Rückgang im Jahr 2009, relativ stabil um etwa 4,0% im gesamtösterreichischen Durchschnitt. In Wien ist er mit 9,5% deutlich mehr als doppelt so hoch.

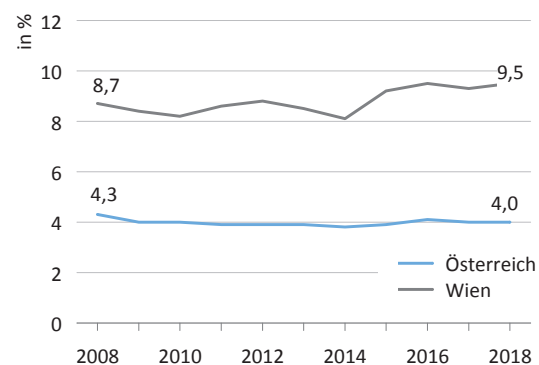
Übersicht 6 zeigt im Bundesländervergleich, dass in Wien die Überbelagsquote mit 9,5% der Haushalte am

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.

Grafik 14

Anteile der Hauptwohnsitzwohnungen mit Überbelag für Österreich und Wien (2008 bis 2018)

Share of main residences with overcrowding for Austria and Vienna (2008 to 2018)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Übersicht 6

Überbelag nach Bundesland und Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Overcrowding by provinces and tenure status (households and persons)

	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1.000	Überbelag		insgesamt in 1.000	Überbelag	
		in 1.000	in %		in 1.000	in %
Insgesamt	3.916,1	157,8	4,0	8.678,6	653,2	7,5
Bundesland						
Burgenland	124,7	(x)	(x)	288,6	3,6	1,2
Kärnten	252,3	4,1	1,6	551,1	18,4	3,3
Niederösterreich	722,4	14,1	2,0	1.649,4	59,8	3,6
Oberösterreich	631,9	16,1	2,6	1.450,1	70,9	4,9
Salzburg	239,2	9,5	4,0	542,6	40,5	7,5
Steiermark	544,3	12,4	2,3	1.218,9	52,4	4,3
Tirol	325,0	9,5	2,9	737,9	39,1	5,3
Vorarlberg	166,8	4,9	2,9	386,9	22,8	5,9
Wien	909,5	86,4	9,5	1.853,1	345,7	18,7
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1.456,9	6,3	0,4	3.932,9	29,9	0,8
Wohnungseigentum	428,5	10,0	2,3	855,8	42,8	5,0
Gemeindewohnung	278,2	36,0	12,9	566,0	157,4	27,8
Genossenschaftswohnung	655,2	32,4	5,0	1.265,7	142,7	11,3
andere Hauptmiete	711,7	64,8	9,1	1.408,9	247,4	17,6
sonstige	385,6	8,3	2,1	649,3	33,1	5,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Übersicht 7

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

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

	Haushalte			Personen		
	insgesamt in 1.000	Überbelag		insgesamt in 1.000	Überbelag	
		in 1.000	in %		in 1.000	in %
Insgesamt	3.911	146	4	8.652	543	6
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1.454	(14)	(1)	3.913	54	1
Wohnungseigentum	428	(11)	(3)	884	47	5
Gemeindewohnung	279	23	8	549	96	17
Genossenschaftswohnung	591	18	3	1.153	74	6
andere Hauptmiete	753	73	10	1.487	248	17
sonstige	406	(7)	(2)	668	22	3
Haushalte mit Pension						
Zusammen	980	(6)	(1)	1.577	(12)	(1)
Alleinlebende Männer	134	(0)	(0)	134	(0)	(0)
Alleinlebende Frauen	330	(0)	(0)	330	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt	516	(6)	(1)	1.113	(12)	(1)
Haushalte ohne Pension						
Zusammen	2.931	140	5	7.076	530	7
Alleinlebende Männer	505	(1)	(0)	505	(1)	(0)
Alleinlebende Frauen	485	(1)	(0)	485	(1)	(0)
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	913	30	3	2.166	71	3
Haushalte mit Kindern						
Einelterhaushalt	103	(7)	(7)	256	18	7
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	424	41	10	1.396	133	9
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	365	28	8	1.531	129	8
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	137	31	23	736	177	24
Einkommensgruppen						
niedrig (< 60% des Medians)	625	63	10	1.238	229	18
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.927	81	3	6.618	307	5
hoch (≥ 180% des Medians)	359	(2)	(1)	797	(7)	(1)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

höchsten ist. In Kärnten (1,6%) und im Burgenland (mit stark erhöhter Schwankungsbreite) liegen die niedrigsten Werte vor.

In Wohneigentum tritt Überbelag deutlich seltener auf. Am häufigsten sind Wohnungen in Gemeindebauten überbelegt – im österreichischen Gesamtdurchschnitt traf das auf 12,9% 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 9,1% der Haushalte bzw. 17,6% der dort lebenden Personen von Überbelag betroffen – dies entspricht über 247.400 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 der Raumaufteilung der jeweiligen Wohnung.

Im Jahr 2018 sind nach der Definition von EU-SILC insgesamt etwa 543.000 Personen in 146.000 Haushalten von Überbelag und somit beengten Wohnverhältnissen betroffen. Das entspricht etwa 4% 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.

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 2018 waren 372.900 oder 22,7% der bestehenden Hauptmietverträge befristet. Während im Gemeinde- und Genossenschaftssegment Befristungen – wie erwähnt – die Ausnahme bilden, sind im „privaten“ Mietbereich 45,8% der Hauptmietwohnungen befristet (Übersicht 8). Dabei gibt es – nicht zuletzt aufgrund der bestehenden strukturellen Unterschiede im Mietsegment – bedeutende Unterschiede nach Bundesländern. Im Burgenland sowie in Kärnten sind jeweils etwas mehr als 13% der Miethaushalte mit Befristung abgeschlossen; dies kann auf einen vergleichsweise kleinen privaten Mietsektor zurückgeführt werden. In Tirol haben mehr als vier von zehn Miethaushalten 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 71,4% auf; hier werden auch Gemeindewohnungen sowie Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen befristet vergeben.

Von den gut 1,6 Millionen Hauptmietwohnungen wird ein Fünftel seit weniger als zwei Jahren und weitere 23,8% 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

Übersicht 8

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

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

	Hauptmiet- wohnungen insgesamt in 1.000	nicht befristet	befristet	
		in 1.000	in %	
Insgesamt	1.645,1	1.272,2	372,9	22,7
Bundesland				
Burgenland	23,5	20,3	3,2	13,6
Kärnten	84,2	73,1	11,0	13,1
Niederösterreich	197,7	165,4	32,3	16,4
Oberösterreich	209,3	170,9	38,4	18,3
Salzburg	80,8	54,7	26,1	32,3
Steiermark	187,1	143,9	43,2	23,1
Tirol	111,2	63,7	47,5	42,7
Vorarlberg	57,0	16,3	40,7	71,4
Wien	694,3	563,8	130,5	18,8
Art der Hauptmiete				
Gemeindewohnung	278,2	267,7	10,5	3,8
Genossenschafts- wohnung	655,2	618,7	36,5	5,6
andere Hauptmiete	711,7	385,9	325,8	45,8
Alter der Haushalts- referenzperson				
bis unter 30 Jahre	258,8	158,0	100,8	38,9
30 bis unter 60 Jahre	952,0	719,7	232,3	24,4
60 Jahre und älter	434,3	394,6	39,7	9,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018.

Übersicht 9

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

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

	Hauptmiet- wohnungen ¹⁾ 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 länger	Mittelwert in Jahren
		in %						
Insgesamt	1.643,5	21,6	23,8	17,6	17,1	7,9	12,1	11,9
Bauperiode								
vor 1919	272,1	23,7	25,3	14,2	13,6	8,3	14,9	12,4
1919 bis 1944	147,8	17,1	21,5	18,0	17,9	10,0	15,5	14,2
1945 bis 1960	214,0	18,7	21,4	17,8	20,9	7,3	14,0	13,5
1961 bis 1970	235,3	19,7	20,4	15,8	15,4	6,7	22,0	16,1
1971 bis 1980	188,9	21,5	22,6	14,0	16,3	6,5	19,0	13,5
1981 bis 1990	128,4	19,0	19,4	17,3	17,4	13,3	13,6	12,6
1991 bis 2000	154,2	16,9	19,0	15,0	28,8	20,3	.	11,0
2001 und später	302,8	28,7	33,0	25,2	13,1	.	.	4,9
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	278,1	11,4	14,8	19,1	22,8	10,4	21,5	17,3
Genossenschaftswohnung	654,6	16,4	21,0	20,0	20,7	9,4	12,6	13,0
andere Hauptmiete	710,8	30,3	29,9	14,7	11,7	5,5	7,9	8,7
Alter der Haushaltsreferenzperson								
bis unter 30 Jahre	258,2	43,9	36,2	13,2	3,5	(1,2)	(2,0)	4,2
30 bis unter 60 Jahre	951,1	21,3	25,7	20,8	20,1	7,8	4,4	9,0
60 Jahre und älter	434,1	8,8	12,3	13,0	18,9	12,0	35,0	22,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

der Vertragsbeginn bereits mindestens 20 Jahre zurück. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der aktuell vermieteten Wohnungen beträgt 11,9 Jahre.

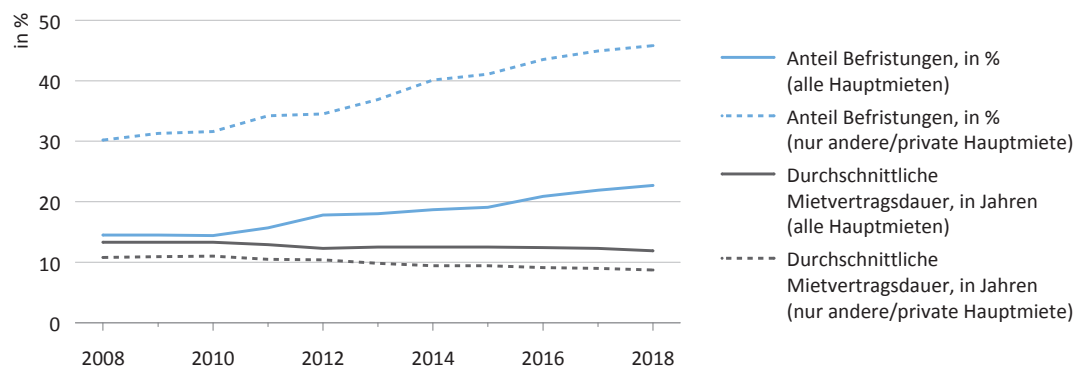
Deutliche Unterschiede bestehen in den einzelnen Hauptmietsegmenten. Während die Vertragsdauer bei 60,2% der „privaten“ Hauptmieten erst weniger als fünf Jahre beträgt, weisen Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen eine deutlich längere, bisherige Mietdauer auf.

Die längerfristige Entwicklung von Befristungen und der durchschnittlichen Mietdauer ist in Grafik 15 wiedergegeben. Während die durchschnittliche Mietvertragsdauer aller Hauptmietwohnungen seit 2008 von 13,3 Jahre auf 11,9 Jahre etwas zurückgegangen ist, ist der Anteil an befristeten Hauptmietwohnungen von 14,5% auf 22,7% 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 ¹⁾ (2008 bis 2018)

Temporary rental agreement of dwellings and duration of contract (rented dwellings, main residences, 2008 to 2018)



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 2008 waren 30,2% der Mietverträge in diesem Segment befristet; bis zum Jahr 2018 hat sich der Anteil befristeter Mietverträge bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmietwohnungen auf 45,8% erhöht.

Entsprechend sank die durchschnittliche Mietvertragsdauer in diesem Segment – während diese zum Befragungszeitpunkt im Jahr 2008 10,8 Jahre betrug, liegt sie aktuell bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmieten bei 8,7 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 2018 insgesamt 48% 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.

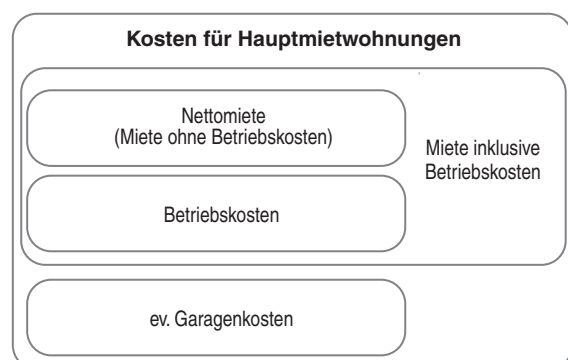
Im vorliegenden Kapitel werden die Kosten für Hauptmietwohnungen (inklusive Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung umfassend dargestellt. Die folgenden Arten von Wohnkosten für Hauptmietwohnungen werden berücksichtigt:

- 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 Umsatz-

Grafik 16
Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung)

Housing costs of rented dwellings (Microcensus)



Q: STATISTIK AUSTRIA.

steuer) 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.

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 Hauptmiet Haushalte zur Verfügung und werden auf Basis des Mikrozen-

sus 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 9 „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 (2007 bis 2018)

Type of rented dwellings (main residences, 2007 to 2018)

	2007 ¹⁾	2008 ¹⁾	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Insgesamt (in 1.000)	1.371,7	1.399,3	1.430,8	1.453,1	1.469,7	1.488,3	1.510,1	1.533,1	1.569,1	1.608,8	1.638,6	1.645,1
Gemeindewohnung	282,8	288,8	282,4	289,9	279,2	284,6	280,3	291,5	293,5	293,7	282,6	278,2
Genossenschaftswohnung	463,8	520,7	561,0	579,3	592,1	603,8	609,0	607,1	621,5	630,8	645,3	655,2
andere Hauptmiete	625,2	589,8	587,4	583,9	598,4	599,9	620,7	634,5	654,1	684,3	710,7	711,7
Insgesamt (in %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Gemeindewohnung	20,6	20,6	19,7	19,9	19,0	19,1	18,6	19,0	18,7	18,3	17,2	16,9
Genossenschaftswohnung	33,8	37,2	39,2	39,9	40,3	40,6	40,3	39,6	39,6	39,2	39,4	39,8
andere Hauptmiete	45,6	42,1	41,1	40,2	40,7	40,3	41,1	41,4	41,7	42,5	43,4	43,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - 1) Fragenänderung bei Hauptmietwohnungen im 3. Quartal 2007.

Übersicht 11

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2009 bis 2018)

Average housing costs of rented dwellings (2009 to 2018)

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

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

Insgesamt gab es im Jahr 2018 mehr als 1,6 Millionen Hauptmietwohnungen, die als Hauptwohnsitz genutzt wurden (Übersicht 10). Darunter entfielen österreichweit 39,8% auf Genossenschaftswohnungen und 16,9% auf Gemeindewohnungen. Vier 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). Beim Blick auf die Zeitreihe ist zu berücksichtigen, dass im Jahr 2007 die Abfrage der Hauptmietwohnungen umgestellt wurde. Deshalb wird der Anteil der Genossenschaftswohnungen in den Jahren 2007/8 noch unterrepräsentiert dargestellt.⁵

Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro Hauptmietwohnung 517,6 Euro pro Monat; auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen waren es 7,8 Euro (Übersicht 11); gegenüber 2017 lag die Miete inklusive Betriebskosten pro Wohnung um 2,3% höher, bei den Quadratmeterkosten gab es einen Anstieg von 2,8%.

Die Nettomiete stieg im Vergleich zum Vorjahr in etwas stärkerem Ausmaß als die Bruttomiete: Die Hauptmiethaushalte mussten im Jahr 2018 durchschnittlich

384,8 Euro pro Wohnung (bzw. 5,8 Euro pro Quadratmeter) bezahlen. Das entspricht Steigerungsraten bei der Nettomiete von 3,0% pro Wohnung bzw. 3,6% 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 28,4%.

Die Steigerung der Mietkosten in den letzten fünf Jahren fällt in den einzelnen Mietsegmenten unterschiedlich hoch aus (Grafik 17). Im Durchschnitt stiegen die Mietkosten inklusive Betriebskosten für alle Hauptmietwohnungen von 2014 bis 2018 pro Quadratmeter insgesamt um 13% (von 6,9 auf 7,8 Euro). Eine überdurchschnittliche Steigerung war in diesem Zeitraum mit 14% bei privaten Mietwohnungen zu verzeichnen (von 8,0 auf 9,1 Euro Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter). Genossenschaftswohnungen stiegen im Durchschnitt um 13%. Bei Haushalten in Gemeindewohnungen konnten Steigerungen von 8% beobachtet werden.

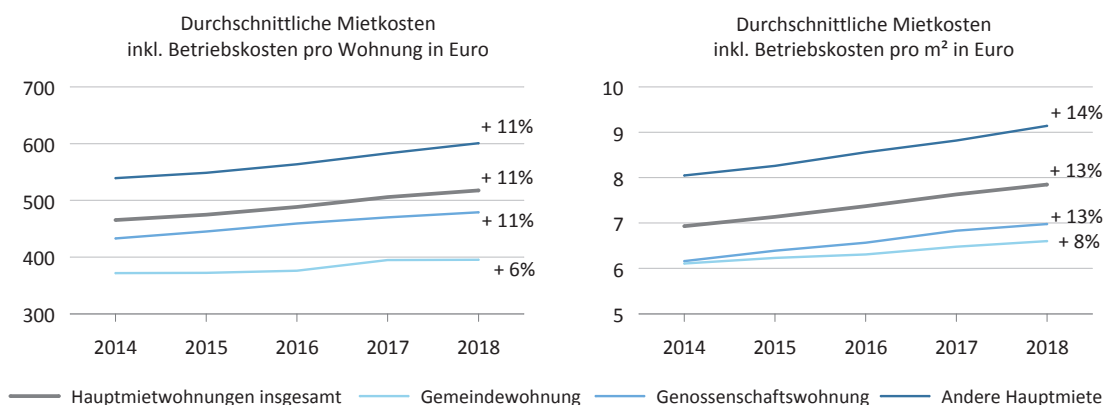
Die jährliche Mietpreissteigerung wird auf der Basis von Durchschnittspreisen (arithmetischen Mittelwerten) berechnet. Die große Bandbreite der Mietpreise wird jedoch erst bei der detaillierteren Darstellung der Verteilung ersichtlich (Übersicht 12). Ein Zehntel der Privathaushalte zahlt monatlich bis zu 4,6 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 7,3 Euro pro Quadratmeter bzw. 472 Euro pro Wohnung, d.h. die Hälfte der Haushalte zahlt mehr, die andere Hälfte weniger als diesen Betrag. Die Unter-

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

Grafik 17

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2014 bis 2018)

Average housing costs (rent and running costs) per dwelling and square metre by type of rent (2014 to 2018)



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

Übersicht 12

Durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten - Verteilung nach Art der Hauptmiete

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

	Hauptmiet- wohnungen insgesamt in 1.000 ¹⁾	10%	25%	50% (Median)	75%	90%	Ø
...der Haushalte haben eine Bruttomiete von bis zu ... Euro							
pro Wohnung							
Insgesamt	1.636,1	257	350	472	625	800	517,6
Gemeindewohnung	276,2	205	282	377	485	593	395,2
Genossenschaftswohnung	652,8	273	352	458	580	710	479,2
andere Hauptmiete	707,1	278	390	540	728	968	600,8
pro m2							
Insgesamt	1.636,1	4,6	5,8	7,3	9,3	11,9	7,8
Gemeindewohnung	276,2	4,4	5,2	6,5	8,0	9,0	6,6
Genossenschaftswohnung	652,8	4,8	5,8	6,8	8,0	9,2	7,0
andere Hauptmiete	707,1	4,4	6,4	9,0	11,4	13,7	9,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

schiede nach dem Mietsegment sind beim Median ähnlich hoch wie beim arithmetischen Mittelwert. Das oberste Dezil, also die 10% der Haushalte mit den teuersten Mieten, bezahlt mehr als 11,9 Euro pro Quadratmeter, wobei die Unterschiede nach dem Mietsegment sehr deutlich ausgeprägt sind. Während die teuersten Mieten im geförderten Bereich bei 9,0 bzw. 9,2 Euro pro Quadratmeter liegen, bezahlt das oberste Dezil im privaten Mietbereich 13,7 Euro oder mehr.

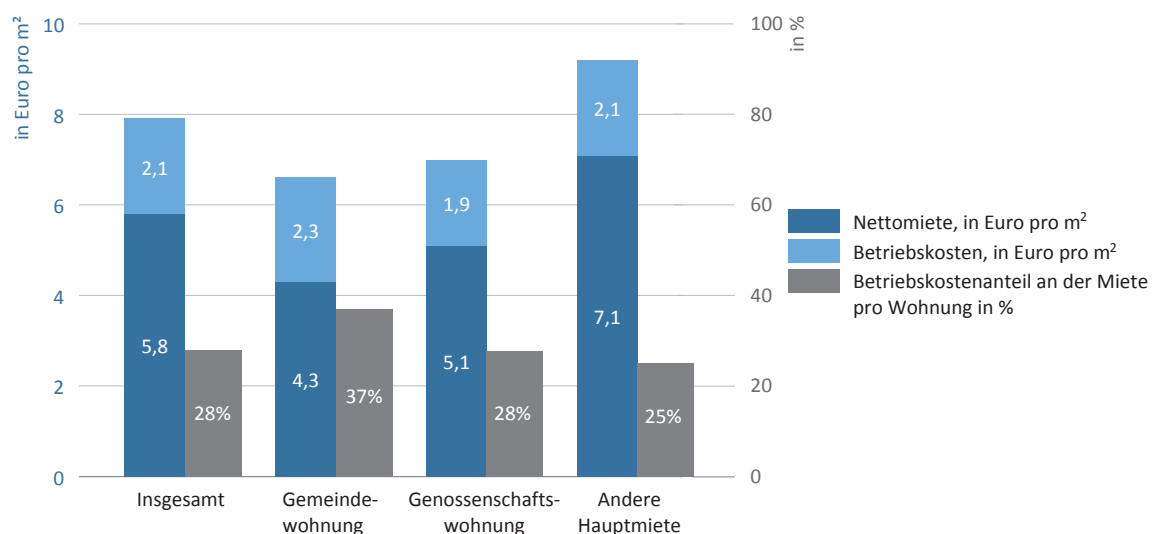
Wie bereits deutlich wurde, hängt die Höhe der monatlichen Wohnkosten mit dem Mietsegment zusammen:

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 4,3 Euro pro Quadratmeter am günstigsten. Die Betriebskosten liegen bei durchschnittlich 2,3 Euro pro Quadratmeter. Pro Wohnung ergibt sich dabei durchschnittlich ein Betriebskostenanteil von 37%. Dagegen ist die Nettomiete bei privaten Mietwohnungen deutlich höher (7,1 Euro pro Quadratmeter). Der Betriebskostenanteil liegt dagegen mit 25%

Grafik 18

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete

Average housing costs per square metre by type of rent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Übersicht 13

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland

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

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	517,6	7,8	384,8	5,8	133,4	2,1	28,4	42,0
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	395,2	6,6	256,9	4,3	138,9	2,3	36,9	40,1
Genossenschaftswohnung	479,2	7,0	349,8	5,1	129,7	1,9	28,4	39,4
andere Hauptmiete	600,8	9,1	467,0	7,1	134,8	2,1	25,1	50,2
Bundesland								
Burgenland	455,7	5,9	350,1	4,5	107,4	1,4	25,3	22,4
Kärnten	421,7	6,2	312,6	4,5	109,6	1,6	27,6	35,0
Niederösterreich	485,9	6,9	354,4	5,0	132,3	1,9	29,2	26,7
Oberösterreich	490,7	7,4	369,5	5,5	121,6	1,9	26,5	38,4
Salzburg	579,2	9,2	449,0	7,1	131,3	2,2	24,4	35,8
Steiermark	465,4	7,4	350,0	5,6	116,4	1,9	26,6	33,6
Tirol	577,8	8,7	460,8	6,9	117,5	1,8	22,4	40,8
Vorarlberg	613,1	9,0	494,9	7,2	118,9	1,8	20,8	40,9
Wien	537,8	8,3	388,5	5,9	149,6	2,3	31,5	62,7

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

niedriger, was auf die höhere Nettomiete und die niedrigeren Betriebskosten zurückzuführen ist.

Eine ähnliche Verteilung nach dem Mietsegment zeigt sich bei den Wohnkosten pro Wohnung. Im Jahr 2018 lag die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten von Gemeindewohnungen bei 395,2 Euro, von Genossenschaftswohnungen bei 479,2 Euro und bei anderen Hauptmietwohnungen bei 600,8 Euro (Übersicht 13). Dies hängt einerseits mit den niedrigeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen (v.a. bei Gemeindewohnungen) zusammen, andererseits sind auch die Quadratmeterpreise im privaten Mietbereich höher als im geförderten Mietsektor.

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

Die höchsten durchschnittlichen Mieten inklusive Betriebskosten wurden im Jahr 2018 in Salzburg mit 9,2 Euro pro Quadratmeter von den Haushalten bezahlt, gefolgt von Vorarlberg und Tirol (mit 9,0 bzw. 8,7 Euro). Wien lag mit 8,3 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 Ausstattungskategorie⁶ 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 ±31% und bei Kategorie-D-Wohnungen bei ±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.

Ein gewisser Zusammenhang ist zwischen Bauperiode und Betriebskosten erkennbar (Übersicht 14). Während ältere Wohnungen monatliche Betriebskosten von 2,0 bis 2,2 Euro pro Quadratmeter aufweisen, müssen Haushalte in jüngst erbauten Wohnungen etwas weniger bezahlen (1,9 Euro pro Quadratmeter in Wohnungen mit Baujahr 2001 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

6) 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.

Übersicht 14

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode

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

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	517,6	7,8	384,8	5,8	133,4	2,1	28,4	42,0
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	530,9	8,0	395,9	5,9	135,6	2,1	28,0	42,3
Kategorie B	353,2	6,0	249,3	4,2	105,2	1,8	32,2	28,7
Kategorie C	(281,9)	(6,0)	(167,9)	(3,6)	(114,1)	(2,4)	(42,4)	(x)
Kategorie D	260,4	6,4	169,1	4,1	92,4	2,3	40,6	(x)
Bauperiode								
vor 1919	590,7	8,4	446,5	6,3	145,2	2,1	28,9	55,6
1919 bis 1944	423,1	7,1	301,7	5,0	121,9	2,1	32,4	38,8
1945 bis 1960	414,9	7,2	298,8	5,1	116,7	2,1	30,7	34,0
1961 bis 1970	439,9	7,2	312,0	5,1	128,7	2,1	31,5	32,8
1971 bis 1980	511,3	7,7	371,1	5,6	140,7	2,1	29,0	39,7
1981 bis 1990	556,4	7,9	412,3	5,8	144,8	2,0	27,2	41,9
1991 bis 2000	553,5	8,0	415,7	6,0	138,0	2,0	26,3	43,6
2001 und später	599,8	8,7	467,9	6,8	132,3	1,9	23,4	44,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

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. Die Wohnungsmieten weisen auch nach Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf (Grafik 19). Während neu vermietete Wohnungen durchschnittlich bei 7,1 Euro Nettomiete und 2,1 Euro Betriebskosten pro Quadratmeter liegen, bewegt sich die Nettomiete bei Altverträgen (mindestens 30 Jahre

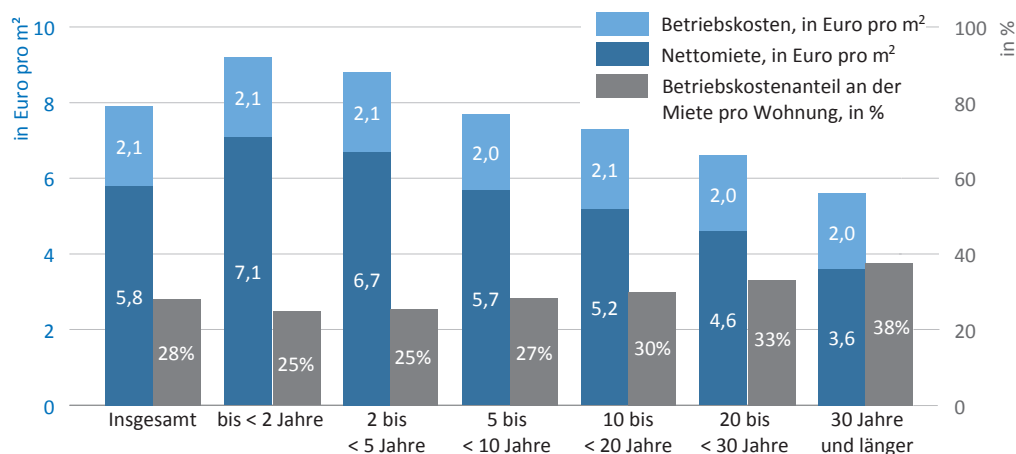
Mietvertragsdauer) bei 3,6 Euro pro Quadratmeter. Der Anteil der Betriebskosten liegt bei diesen langen Mietvertragsdauern aufgrund der vergleichsweise geringen Miethöhe bei 38% der Gesamtmiete (Miete inklusive Betriebskosten), bei neuen Verträgen mit weniger als zwei Jahren Mietvertragsdauer dagegen bei 25%.

Bei Neuverträgen (mit weniger als zwei Jahren bisheriger Mietvertragsdauer) wird für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 9,2 Euro Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter bezahlt.

Grafik 19

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer

Average housing costs per square metre by duration of contract



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro, ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Übersicht 15

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags

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

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	517,6	7,8	384,8	5,8	133,4	2,1	28,4	42,0
Mietvertragsdauer ¹⁾								
bis unter 2 Jahre	572,5	9,2	442,7	7,1	130,4	2,1	24,6	42,5
2 bis unter 5 Jahre	568,9	8,7	438,5	6,7	131,1	2,1	25,2	43,2
5 bis unter 10 Jahre	522,5	7,7	389,9	5,7	133,2	2,0	27,5	40,6
10 bis unter 20 Jahre	478,7	7,2	345,8	5,2	133,5	2,1	30,2	41,0
20 bis unter 30 Jahre	471,5	6,6	329,9	4,6	142,0	2,0	32,9	45,1
30 Jahre und länger	396,2	5,6	258,8	3,6	138,1	2,0	37,6	39,9
Befristung								
befristet	630,0	10,0	499,1	7,9	131,3	2,1	22,6	48,5
nicht befristet	484,6	7,2	351,2	5,2	134,1	2,0	30,1	40,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,6 Euro auf (Übersicht 16).

Ebenso wie die Mietvertragsdauer ist auch die Befristung ein wesentlicher Faktor für die Höhe der Mietkosten. Haushalte mit befristeten Mietverträgen zahlen im Durchschnitt 10,0 Euro Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter. Dabei handelt es sich größtenteils um Verträge im privaten Mietsektor mit noch kurzer bisheriger Mietvertragsdauer. Jene Haushalte, die unbefristete Mietverträge haben, kommen auf 7,2 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 42,0 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 nachfol-

genden 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.

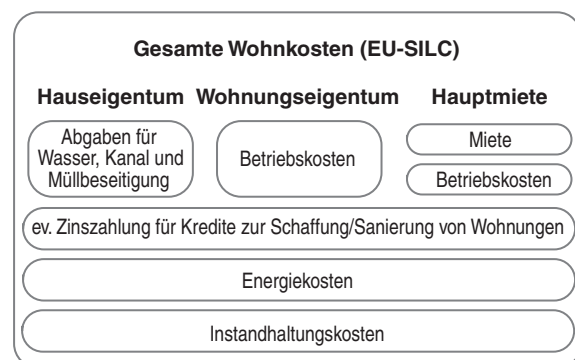
4.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile

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.

Grafik 20

Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC)

Housing costs by tenure status (EU-SILC)



Q: STATISTIK AUSTRIA.

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 5 „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.

Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 477 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 251 Euro oder weniger pro Monat für die Wohnung, ein Zehntel der Haushalte hat Wohnkosten von mindestens 862 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 449 Euro pro Person (beides Median).

Im Vergleich zum Vorjahr (2017) ist eine leichte Zunahme der gesamten Wohnkosten zu verzeichnen. Insgesamt zeigt sich im Zeitraum 2015 bis 2018 nur eine geringe Veränderung der gesamten Wohnkosten, allerdings gilt dies nicht für Haushalte in Genossenschaftswohnungen oder Gemeindewohnungen. Für diese beiden Rechtsverhältnisse stiegen die gesamten Wohnkosten in diesem Zeitraum um 9 bzw. 8%.

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

Übersicht 16

Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Housing costs by tenure status (households and persons)

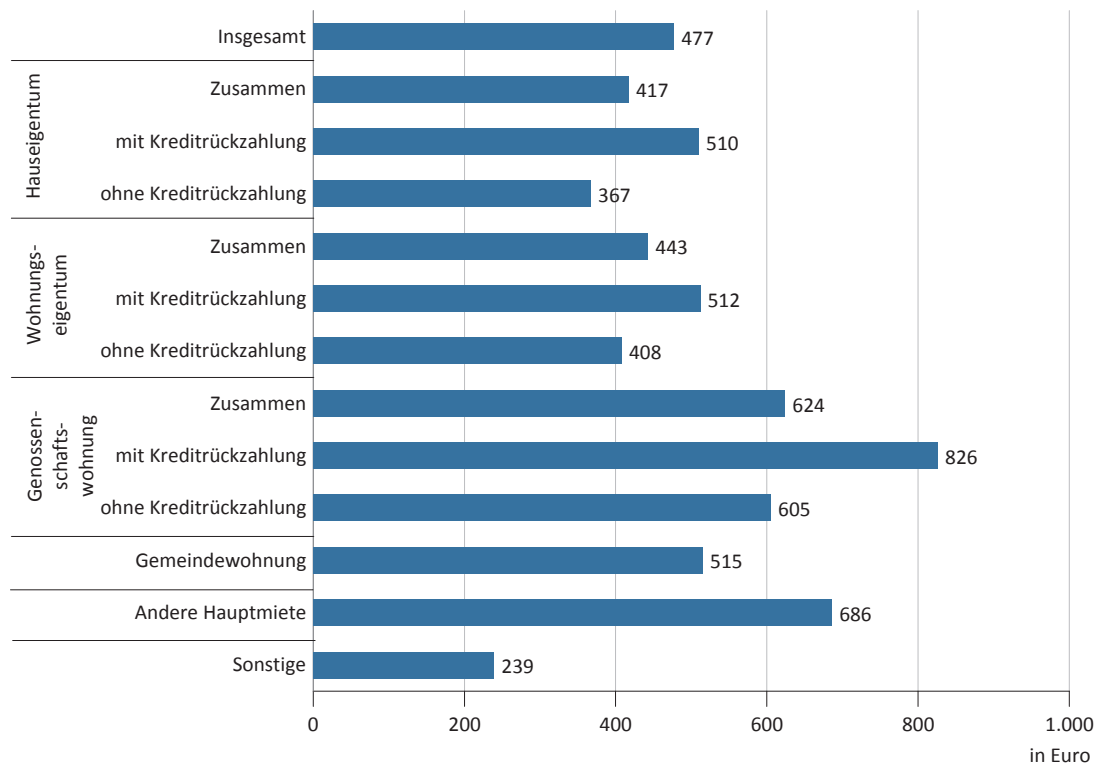
	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro							
Haushalte							
Insgesamt	3.911	251	346	477	655	862	528
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.454	259	324	417	532	678	452
Wohnungseigentum	428	286	368	443	574	735	497
Gemeindewohnung	279	(311)	407	515	638	(781)	536
Genossenschaftswohnung	591	367	485	624	784	933	643
andere Hauptmiete	753	373	514	686	870	1.147	735
sonstige	406	33	125	239	358	563	274
Personen							
Insgesamt	8.652	150	202	288	411	560	328
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.913	140	172	226	293	381	248
Wohnungseigentum	884	186	228	290	375	490	324
Gemeindewohnung	549	231	277	340	425	515	360
Genossenschaftswohnung	1.153	277	343	420	514	629	439
andere Hauptmiete	1.487	271	340	449	605	748	497
sonstige	668	27	105	168	279	398	205

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Grafik 21

Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte)

Median of housing costs by tenure status and loan repayment (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018.

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 48% der österreichischen Privathaushalte leben laut EU-SILC-Erhebung in Wohneigentum, 37% in einem Eigentums- 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 42% der Haushalte leben in Mietobjekten, etwa 10% in sonstigen Rechtsverhältnissen. Letztere Kategorie setzt sich aus mietfreien bzw. unentgeltlichen Wohnverhältnissen, Untermieten, Dienstwohnungen u. dgl. zusammen. Eine detaillierte Darstellung des Rechtsverhältnisses für Haushalte auf Basis der Mikrozensus-Wohnungserhebung findet sich in Kapitel 3.1 „Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte“.

In EU-SILC werden Wohnkredite erfasst, d.h. Kredite, die für den Erwerb der jeweiligen Wohnung bzw. des Hauses aufgenommen wurden. Zinsenlose Kredite

oder Kredite für kleinere Sanierungen oder Renovierungen der Wohnung werden nicht erfasst. Für etwa 41% aller Häuser und Wohnungen im Wohneigentum werden von österreichischen Privathaushalten Kredite zurückgezahlt. Der Anteil ist bei Haus- und Wohnungseigentum beinahe gleich hoch (39% bzw. 46%). Der Anteil der Genossenschaftswohnungen, für deren Finanzierung ein Kredit aufgenommen werden musste, ist mit rund 10% 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 367 Euro mehr als 20% unter den gesamten durchschnittlichen Wohnkosten.

Die höchsten mittleren Wohnkosten weisen – neben Genossenschaftswohnungen mit Kreditrückzahlungen – private Mietwohnungen mit monatlich 686 Euro auf. Die niedrigsten Wohnkosten weisen „sonstige Rechtsverhältnisse“ mit 239 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 einfließen, nicht aber der Betrag der Kredittilgung (Grafik 21).

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 288 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 449 Euro doppelt so hohe Wohnkosten auf wie Personen in Hauseigentum mit 226 Euro. Die Haushalte in privaten 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 583 Euro am höchsten sind (siehe Tabellenband). In anderen Städten über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern fallen sie mit mittleren 551 Euro nur etwas 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 73% der Wohnkosten in Wien. 2014 waren dies noch 78%. Während die Wohnkosten für Haushalte in kleineren Gemeinden leicht gesunken sind, sind sie in Wien um etwa 8% gestiegen.

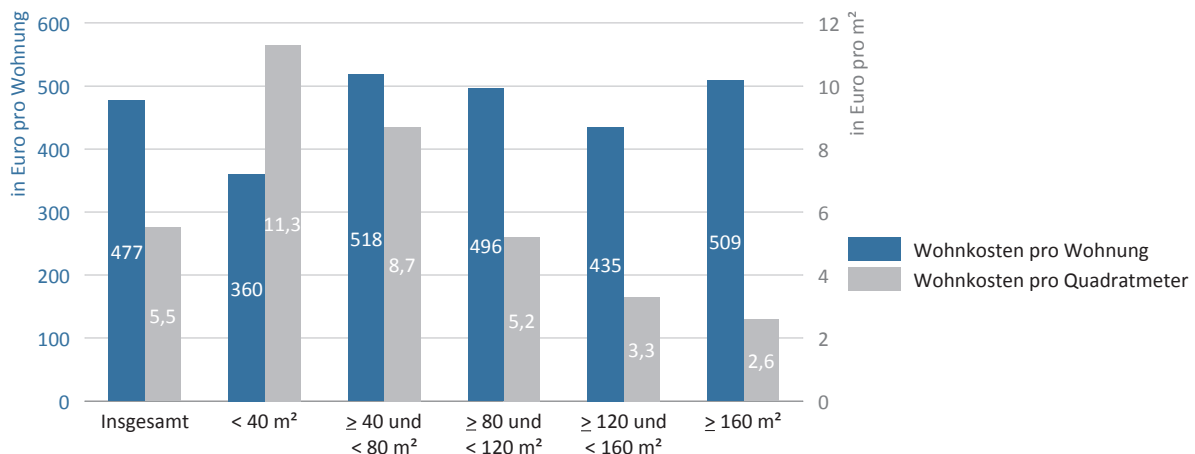
Die Höhe der Wohnkosten hängt nicht zuletzt von der Größe der Wohnung ab. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnkosten steigen, je größer die jeweilige Wohnung ist – wobei kein linearer Zusammenhang besteht. Um unterschiedlich große Wohnungen bzw. Häuser hinsichtlich der Wohnkosten 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.

Die zuvor analysierten Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis bleiben bestehen bzw. verstärken sich bei Betrachtung der Quadratmeterkosten: Wohnungen bzw. Häuser im Eigentum weisen niedrigere

Grafik 22

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

Median of housing costs per dwelling and housing costs per square metre by size of the dwelling (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018.

Übersicht 17

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

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

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m ²							
Haushalte							
Insgesamt	3.911	2,1	3,1	5,5	9,2	11,9	6,4
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.454	2,0	2,5	3,1	4,0	5,1	3,3
Wohnungseigentum	428	3,7	4,5	5,5	6,8	8,1	5,9
Gemeindewohnung	279	(6,5)	7,6	9,0	10,4	(11,7)	9,0
Genossenschaftswohnung	591	6,8	7,8	9,1	10,4	11,8	9,2
andere Hauptmiete	753	6,3	8,5	10,7	13,5	15,6	11,0
sonstige	406	0,3	1,4	2,4	4,1	8,7	3,5
Personen							
Insgesamt	8.652	1,0	1,6	2,7	5,3	8,0	3,8
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.913	0,9	1,2	1,6	2,2	3,0	1,8
Wohnungseigentum	884	1,8	2,5	3,3	4,6	6,1	3,7
Gemeindewohnung	549	3,2	4,2	5,4	7,0	9,3	5,9
Genossenschaftswohnung	1.153	3,5	4,4	5,5	7,3	9,4	6,0
andere Hauptmiete	1.487	3,0	4,5	6,3	9,0	12,2	7,1
sonstige	668	0,3	1,1	1,6	2,9	6,0	2,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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.

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 8,2 bzw. 9,1 Euro die höchsten Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die eindeutig niedrigsten Werte finden sich in kleineren Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit 3,5 Euro.

Übersicht 18

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)

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

	Haushalte insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m ²							
Insgesamt	3.911	2,1	3,1	5,5	9,2	11,9	6,4
Gemeindegrößenklasse							
Wien	910	4,4	6,7	9,1	11,6	14,4	9,3
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	422	3,0	4,7	8,2	10,8	13,1	8,1
Gemeinden >10.000 und ≤ 100.000 Einw.	644	2,4	3,5	5,8	9,0	11,6	6,5
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.936	1,8	2,5	3,5	6,1	9,6	4,6
Zimmeranzahl							
1 Zimmer	235	(6,2)	8,5	11,1	14,1	(16,6)	11,3
2 Zimmer	798	3,7	6,2	8,9	11,3	13,8	8,9
3 Zimmer	1.133	2,4	4,0	7,0	9,5	11,5	7,0
4 Zimmer	810	2,1	2,9	4,1	7,0	9,6	5,1
5 Zimmer	485	1,9	2,5	3,2	4,3	6,4	3,8
6 und mehr Zimmer	451	1,8	2,2	2,8	3,7	4,9	3,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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 11,1 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.

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

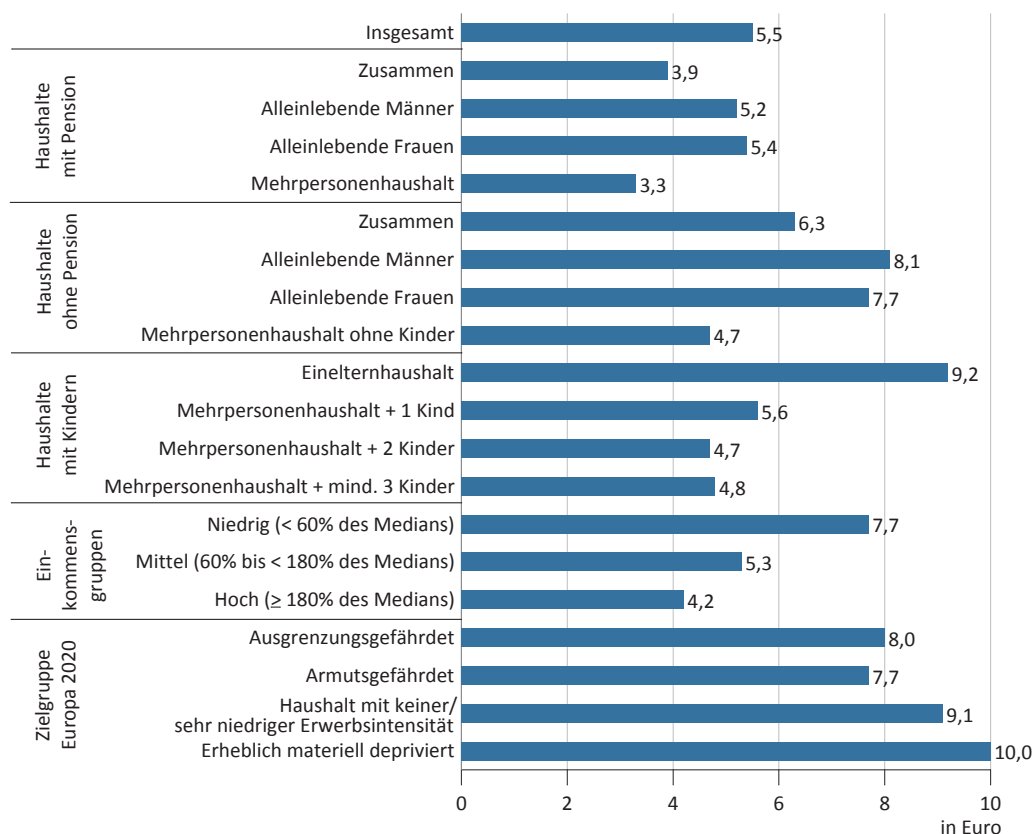
pro Quadratmeter liegt mit 7,7 Euro 83% über den Quadratmeterkosten von Haushalten mit hohem Äquivalenzeinkommen (4,2 Euro). Betrachtet man die verschiedenen Gruppen der Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdeten, zeigt sich, dass die Wohnkosten pro Quadratmeter für Haushalte in erheblicher materieller Deprivation und Haushalte mit geringer bzw. keiner Erwerbsbeteiligung mit 10,0 Euro bzw. 9,1 Euro pro Quadratmeter sogar noch höher liegen (Grafik 23).

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) 16% 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 26% oder mehr für das Wohnen bezahlen.

Grafik 23

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

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018.

Im zeitlichen Vergleich der Jahre 2015 bis 2018 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 23% Wohnkostenanteil einen wesentlich höheren Teil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen als Haushalte im Wohneigentum, deren Wohnkostenanteil im Median 14% beträgt (Übersicht 19). Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen müssen mit medianen 27% 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) mit 21% bzw. Wien mit 22% überdurchschnittliche Wohnkostenanteile auf. Haushalte in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern kommen auf einen Wohnkostenanteil von 13% (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 zwei Ausnahmen: Erstens weisen alleinlebende Männer mit Pension als Haupteinkommensquelle ein unterdurchschnittliches Armutsrisiko auf – ihr Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen liegt mit 17% auch nur etwas über dem Durchschnitt. Zweitens haben Haushalte mit drei und mehr Kindern ein deutlich überdurchschnittliches Armutsrisiko, aber ihr Wohnkostenanteil liegt im

Median bei 12% und damit unter dem Gesamtdurchschnitt.

Der Median des Wohnkostenanteils von armutsgefährdeten Haushalten ist mit 37% 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.

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

Übersicht 19

Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)

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

	Haushalte insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%							
Insgesamt	3.911	6	9	16	26	40	21
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.454	5	7	11	16	23	14
Wohnungseigentum	428	7	10	14	21	30	17
Gemeindewohnung	279	(12)	17	23	32	(45)	27
Genossenschaftswohnung	591	13	17	24	34	47	28
andere Hauptmiete	753	14	19	27	38	56	32
sonstige	406	2	5	10	17	32	15
Gemeindegrößenklasse							
Wien	910	9	14	22	33	50	27
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	422	7	12	21	31	45	24
Gemeinden > 10.000 und ≤ 100.000 Einw.	644	7	11	17	26	39	21
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.936	5	8	13	21	33	17

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Übersicht 20

Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)

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

	Haushalte insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.911	6	9	16	26	40	21
Haushalte mit Pension							
Zusammen	980	6	9	15	23	36	19
Alleinlebende Männer	134	(7)	11	17	28	(39)	21
Alleinlebende Frauen	330	9	15	22	33	45	26
Mehrpersonenhaushalt	516	6	8	11	17	23	13
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.931	6	10	16	27	42	21
Alleinlebende Männer	505	11	16	23	36	53	30
Alleinlebende Frauen	485	10	16	26	37	53	30
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	913	5	7	12	19	30	16
Haushalte mit Kindern							
Einelterhaushalt	103	(11)	20	28	42	(61)	33
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	424	6	8	13	20	31	17
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	365	5	8	13	21	28	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	137	(7)	(10)	15	(23)	(37)	19
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	625	16	25	37	55	100	43
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.927	7	10	15	23	32	17
hoch (≥ 180% des Medians)	359	3	5	7	11	16	9

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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 366.000 Haushalte bzw. 592.000 Personen (7%) 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 22% 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% mehr als doppelt so hoch wie in kleineren Gemeinden mit maximal 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern (Grafik 24).

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 42% 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).

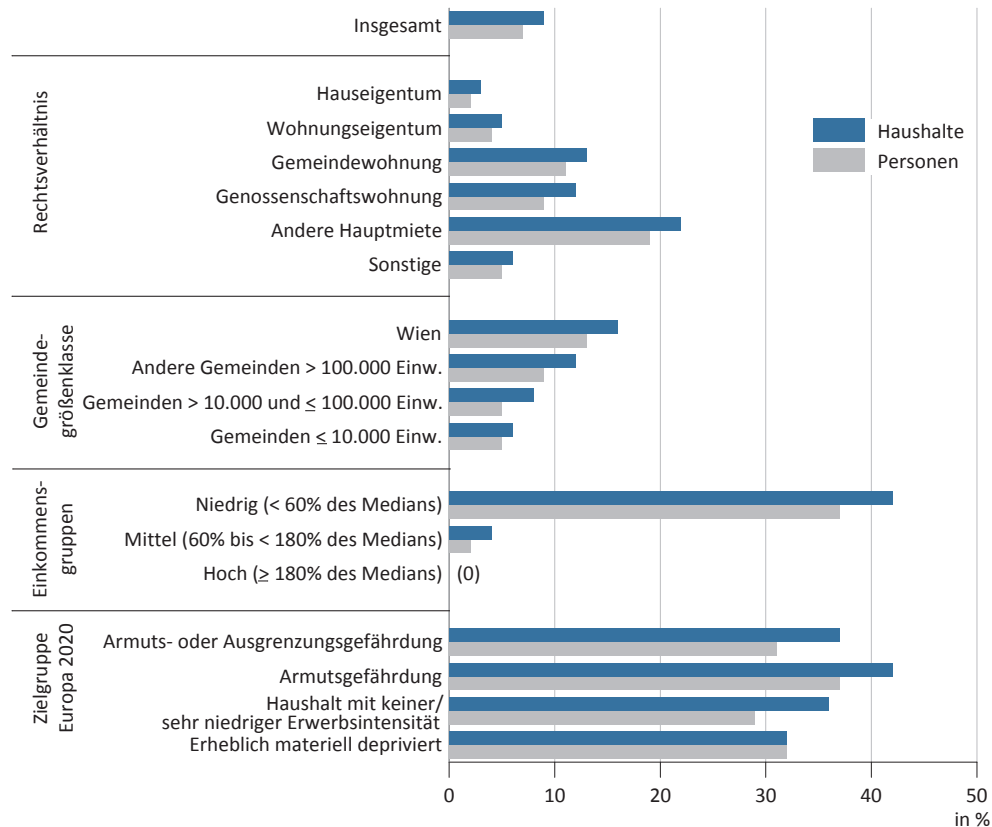
4.3 Energiekosten

Seit dem Jahr 2012 werden in EU-SILC die Kosten für Energie als Bestandteil der Wohnkosten genauer

Grafik 24

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

Share of households/persons with share of housing costs over 40% by tenure status, size of community, income group and target group Europe 2020



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

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 miteingerechnet.

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. Bauweise), 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 berücksichtig-

Übersicht 21

Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

Energy costs by tenure status (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro							
Haushalte							
Insgesamt	3.911	40	71	117	175	247	133
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.454	80	119	169	233	306	184
Wohnungseigentum	428	35	56	95	132	174	102
Gemeindewohnung	279	(48)	68	94	127	(160)	102
Genossenschaftswohnung	591	41	64	95	127	162	99
andere Hauptmiete	753	30	50	90	128	180	97
sonstige	406	0	45	107	175	248	120
Personen							
Insgesamt	8.652	29	49	72	105	148	83
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.913	40	58	87	128	171	99
Wohnungseigentum	884	24	40	60	83	114	66
Gemeindewohnung	549	32	45	61	85	110	68
Genossenschaftswohnung	1.153	30	47	65	85	107	68
andere Hauptmiete	1.487	22	39	60	83	116	66
sonstige	668	0	37	77	124	182	89

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

sichtigt werden. So können hier nur Zusammenhänge zwischen Merkmalen, wie etwa Anzahl der im Haushalt lebenden Personen und Energiekosten, dargestellt werden.

Der Median der Energiekosten beträgt in Österreich im Jahr 2018 monatlich 117 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 169 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 21).

Die Betrachtung der Verteilung der Energiekosten nach dem Rechtsverhältnis legt nahe, dass sich die

Energiekosten nach der Wohnregion unterscheiden – Einfamilienhäuser sind im ruralen Bereich häufiger als in urbanen Räumen. Tatsächlich sind die monatlichen Energiekosten mit 134 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.

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 22). 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

Übersicht 22

Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen)

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

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro							
Haushalte							
Insgesamt	3.911	40	71	117	175	247	133
Haushalte mit Pension							
Zusammen	980	37	72	120	182	258	137
Alleinlebende Männer	134	(30)	58	100	144	(202)	115
Alleinlebende Frauen	330	32	58	96	150	220	115
Mehrpersonenhaushalt	516	53	93	143	208	283	157
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.931	42	71	116	171	243	131
Alleinlebende Männer	505	30	52	82	123	170	94
Alleinlebende Frauen	485	25	50	86	127	189	97
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	913	50	83	125	193	265	146
Haushalte mit Kindern							
Einelternterhaushalt	103	(47)	75	108	143	(200)	118
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	424	55	90	133	181	267	150
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	365	61	100	141	198	253	155
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	137	(83)	(130)	167	(240)	(309)	187
Haushaltsgröße							
1 Person	1.454	30	52	88	132	192	102
2 Personen	1.183	47	83	125	182	255	140
3 Personen	586	57	90	133	195	268	152
4 Personen	449	63	100	142	200	275	158
5 und mehr Personen	240	(81)	130	175	240	(300)	190
Personen							
Insgesamt	8.652	29	49	72	105	148	83
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1.577	33	60	93	138	186	104
Alleinlebende Männer	134	(30)	58	100	144	(202)	115
Alleinlebende Frauen	330	32	58	96	150	220	115
Mehrpersonenhaushalt	1.113	33	60	91	134	178	99
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	7.076	29	48	70	98	137	78
Alleinlebende Männer	505	30	52	82	123	170	94
Alleinlebende Frauen	485	25	50	86	127	189	97
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2.166	32	50	75	108	151	86
Haushalte mit Kindern							
Einelternterhaushalt	256	30	45	67	94	122	74
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.396	28	46	67	91	130	73
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.531	26	44	64	82	110	67
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	736	31	50	62	84	116	69

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

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 100 Euro die durchschnittlich niedrigsten Energiekosten. Diese betragen damit etwa zwei Drittel der Energiekosten

von Haushalten mit den höchsten Einkommen (mindestens 180% des Medians). Evident wird daran auch die geringere Nachfrageelastizität der Energiekosten – sind doch die Einkommen in der obersten Einkommenskategorie mindestens dreimal so hoch wie die Einkommen der armutsgefährdeten Haushalte (Übersicht 23).

Ein wichtiger Parameter für die Höhe der Energiekosten ist die Größe der Wohnung. Generell kann davon ausgegangen werden, dass die Energiekosten mit der Größe der Wohnung steigen. Um diesen Effekt für eine differenzierte Betrachtung der Energiekosten zu relativieren, werden die Energiekosten pro Quadrat-

Übersicht 23

Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)

Energy costs by income group (households and persons)

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro							
Haushalte							
Insgesamt	3.911	40	71	117	175	247	133
Einkommensgruppen							
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	8.652	29	49	72	105	148	83
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.238	27	47	67	98	135	77
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.618	30	49	73	105	146	83
hoch (≥ 180% des Medians)	797	33	53	80	124	181	97

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

meter 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: Armutsgefähr-

dete Haushalte haben – absolut betrachtet – etwas geringere Energiekosten als Haushalte mit höherem Einkommen, pro Quadratmeter gerechnet sind die Energiekosten allerdings wiederum gleich bzw. etwas höher. Zu beachten ist dabei, dass die Wohnungen von armutsgefährdeten Haushalten kleiner sind als

Übersicht 24

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

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

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte/Personen haben Energiekosten von bis zu ... Euro pro m²							
Haushalte							
Insgesamt	3.911	0,5	0,8	1,3	1,9	2,5	1,4
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.454	0,5	0,9	1,3	1,8	2,4	1,4
Wohnungseigentum	428	0,4	0,7	1,1	1,6	2,1	1,2
Gemeindewohnung	279	(0,8)	1,2	1,7	2,2	(2,8)	1,8
Genossenschaftswohnung	591	0,7	1,0	1,4	1,8	2,3	1,5
andere Hauptmiete	753	0,5	0,8	1,3	1,9	2,7	1,5
sonstige	406	0,0	0,6	1,3	1,8	2,6	1,3
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	625	0,5	0,9	1,5	2,1	2,9	1,7
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.927	0,5	0,9	1,3	1,8	2,4	1,4
hoch (≥ 180% des Medians)	359	0,5	0,7	1,1	1,6	2,2	1,0
Personen							
Insgesamt	8.652	0,3	0,4	0,7	1,1	1,6	0,9
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.913	0,2	0,4	0,6	1,0	1,4	0,7
Wohnungseigentum	884	0,3	0,4	0,7	1,0	1,4	0,8
Gemeindewohnung	549	0,4	0,6	1,1	1,5	1,9	1,1
Genossenschaftswohnung	1.153	0,4	0,6	0,8	1,2	1,7	1,0
andere Hauptmiete	1.487	0,3	0,5	0,8	1,2	1,9	1,0
sonstige	668	0,0	0,4	0,8	1,3	2,0	1,0
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.238	0,3	0,6	0,9	1,3	2,1	1,1
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.618	0,3	0,4	0,7	1,1	1,6	0,8
hoch (≥ 180% des Medians)	797	0,2	0,4	0,7	1,0	1,4	0,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Übersicht 25

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

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

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
...der Haushalte/Personen haben einen Energiekostenanteil bis zu ...% an den Wohnkosten							
Haushalte							
Insgesamt	3.911	8	13	24	44	58	29
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.454	21	31	43	53	60	41
Wohnungseigentum	428	8	12	20	30	38	22
Gemeindewohnung	279	(9)	14	20	24	(31)	20
Genossenschaftswohnung	591	7	11	15	20	26	16
andere Hauptmiete	753	4	8	13	20	27	15
sonstige	406	0	15	52	72	81	45
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	625	7	13	21	39	57	27
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.927	8	14	24	44	58	30
hoch (≥ 180% des Medians)	359	7	13	27	45	56	30
Personen							
Insgesamt	8.652	9	15	26	44	57	30
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.913	20	29	41	51	59	40
Wohnungseigentum	884	8	13	21	30	38	22
Gemeindewohnung	549	9	13	20	24	29	19
Genossenschaftswohnung	1.153	7	11	15	21	26	17
andere Hauptmiete	1.487	5	8	13	20	26	15
sonstige	668	0	16	52	72	81	46
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.238	8	14	21	37	54	27
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.618	9	15	26	44	57	30
hoch (≥ 180% des Medians)	797	8	15	29	46	57	31

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

die von Haushalten mit höherem Einkommen (Übersicht 24).

Auch die Unterschiede nach der Wohnregion, d.h. nach der Größe der Gemeinde, relativieren sich: Die Energiekosten pro Quadratmeter sind dann in etwa 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 24% der gesamten Wohnkosten aus, für 10% der Haushalte machen Energiekosten sogar mehr als 58% der Gesamtkosten fürs Wohnen aus (Übersicht 25). Der Anteil der Energiekosten ist insbesondere dann hoch, wenn die restlichen Wohnkostenbestandteile eher gering sind. Dies ist insbe-

sondere bei Eigentumshäusern und -wohnungen der Fall. Allerdings beträgt der Energiekostenanteil an den Wohnkosten auch bei Mietwohnungen bis zu 20% 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 anders 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.

5 Ankauf von Wohnraum

Im Jahr 2018 wurden von Privatpersonen Wohnimmobilien im Wert von rund 12 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 2018 rund 32.000 Wohnungen und 18.000 Häuser verkauft. Etwas mehr als ein Drittel (36%) der Übertragungen betreffen daher Häuser, etwa zwei Drittel (64%) Eigentumswohnungen (Grafik 25). Betrachtet man die Aufteilung in den Bundesländern stößt man bereits auf ein dominierendes Merkmal der österreichischen Immobilien-

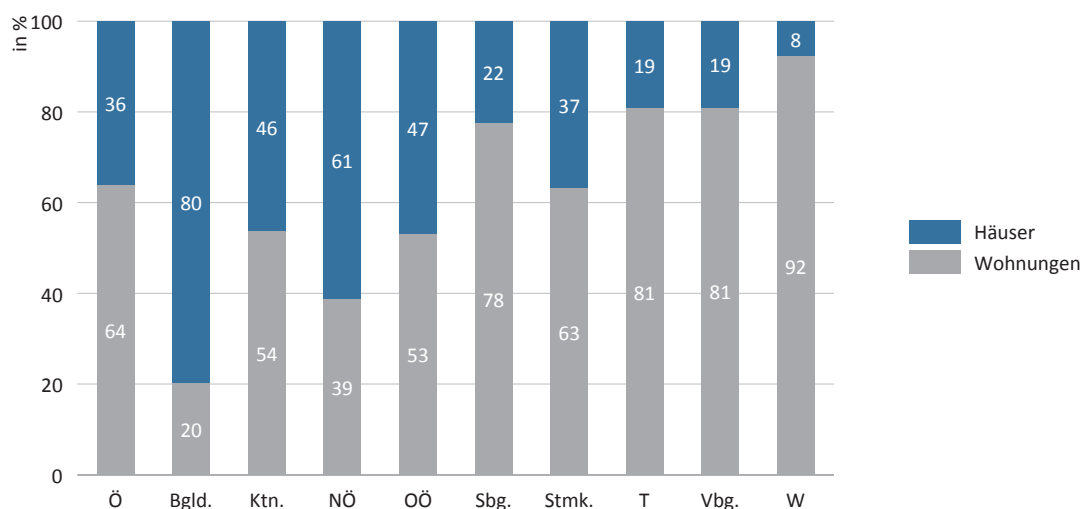
enlandschaft – das ausgeprägte West-Ost-Gefälle, verursacht durch die geographischen Gegebenheiten Österreichs. Das Bundesland mit dem geringsten Anteil an verkauften Wohnungen war im Jahr 2018 das Burgenland (20%), gefolgt von Niederösterreich (39%). Auch Oberösterreich (53%), Kärnten (54%) und die Steiermark (63%) liegen unter dem österreichischen Durchschnitt. In den durch die Alpen beengten westlichen Bundesländern Salzburg (78%), Vorarlberg (81%) und Tirol (81%) dominierten die Wohnungsverkäufe hingegen stark. Nur in der Bundeshauptstadt Wien war der Wohnungsanteil noch höher. Von 100 verkauften Objekten waren in Wien 92 Wohnungen und nur 8 Häuser.

Interessant ist auch ein Blick auf die Verteilung nach Alter und Objekttyp (Übersicht 26). Bei Wohnungen war der Anteil von Objekten der Bauperiode „2001 und später“ mit über einem Drittel der Verkäufe in Österreich am größten. Häuser wiesen mit 18,2% einen geringeren Anteil auf, da diese meist selbst errichtet werden und daher keinen im Grundbuch erfassten Preis besitzen, während potentielle Wohnungskäufer auf ein großes Angebot an Wohnungen im Erstbezug stoßen. Am Wiener Wohnungsmarkt fanden sich auch beinahe ein Drittel der Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr vor 1919. In den Bundesländern verließen Wohnungen in Objekten mit einem solchen hohen Alter nicht den einstelligen Prozentbereich. Der Anteil an Wohnungen der 1970er Jahre lag hingegen im bundesweiten Schnitt mit 14,3% fast doppelt so hoch wie in Wien (7,6%).

Grafik 25

Verkaufte Häuser und Wohnungen nach Bundesland

Sold flats and houses by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Immobilienstatistik 2018. - Kaufverträge aus der Urkundensammlung des Grundbuchs, eingelesen von ZT datenforum eGen.

Übersicht 26

Verkaufte Häuser und Wohnungen nach Bundesland und Bauperiode

Sold houses and flats by construction period and province

	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 %							
Häuser								
Österreich	12,3	8,8	13,8	13,8	14,5	10,8	7,8	18,2
Burgenland	11,5	11,5	18,2	15,4	12,4	10,2	5,4	15,3
Kärnten	7,7	8,0	20,4	15,6	16,1	13,6	5,7	12,9
Niederösterreich	17,0	10,4	11,2	12,7	15,0	10,7	7,5	15,4
Oberösterreich	10,2	6,9	14,9	12,5	14,2	10,7	9,0	21,7
Salzburg	4,1	5,4	15,3	15,5	15,0	11,1	14,4	19,1
Steiermark	10,8	8,0	13,4	15,8	15,3	11,1	6,6	18,9
Tirol	8,4	4,2	13,3	14,0	16,6	10,0	10,1	23,4
Vorarlberg	12,3	5,1	13,6	15,2	11,5	11,1	11,3	19,9
Wien	7,0	13,2	12,5	11,3	8,6	8,4	5,0	34,1
Wohnungen								
Österreich	13,4	2,4	6,6	12,2	14,3	8,1	8,5	34,4
Burgenland	1,7	1,7	4,2	8,7	11,1	10,1	22,9	39,6
Kärnten	4,3	3,3	6,0	16,1	20,6	9,5	11,5	28,7
Niederösterreich	6,5	1,7	5,5	12,3	17,0	10,6	12,0	34,4
Oberösterreich	4,9	2,7	7,7	12,7	16,9	12,3	13,3	29,5
Salzburg	4,1	2,3	6,4	15,6	21,4	10,2	9,3	30,8
Steiermark	9,6	2,5	8,0	13,5	18,6	9,6	9,1	29,1
Tirol	4,3	2,5	6,5	12,3	14,2	9,8	12,0	38,4
Vorarlberg	4,3	1,7	2,3	5,5	13,7	6,0	10,7	55,8
Wien	31,2	2,6	7,5	11,6	7,6	3,9	2,0	33,5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Immobilienstatistik 2018.

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 Bauperioden im Zeitverlauf (Grafik 26), zeigen sich stabile Anteile zwischen den Jahren bei den verkauften Häusern. Die Verteilung der Baujahre der verkauften Wohnungen verändert

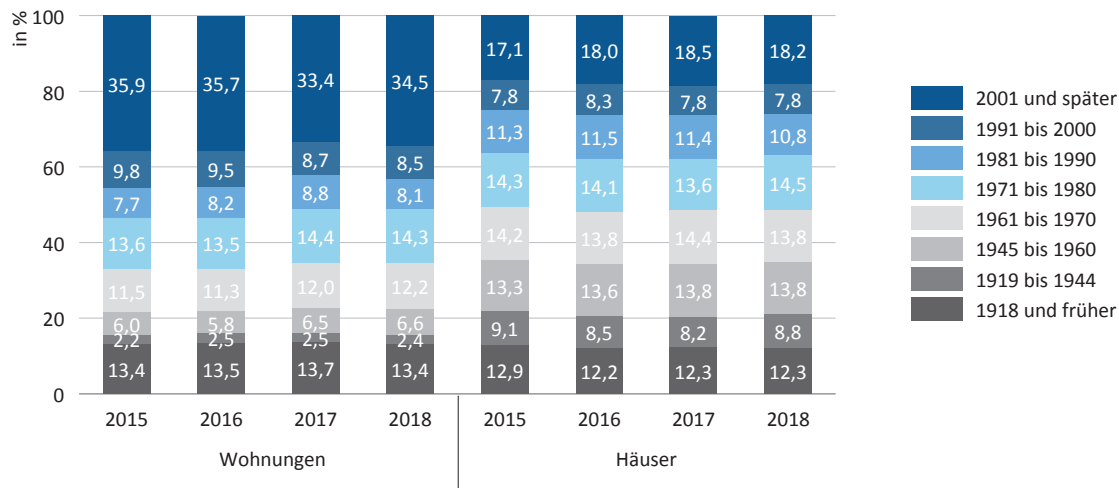
sich jedoch etwas. Da das Alter von Objekten Einfluss auf den Verkaufspreis hat, muss diese qualitative Charakteristik berücksichtigt werden. Würde man nur die Änderungsraten der Durchschnittspreise über die Zeit vergleichen, könnte ein daraus erstellter Index keine reine Wertveränderung feststellen. In einem ländlichen Bezirk könnte zum Beispiel die Fertigstellung eines großen Neubauprojekts den Indexwert erhöhen, ohne eine reale Teuerung darzustellen. Durch Regressionsmodelle werden Preise für diese Qualitätsveränderungen errechnet, und der Index dementsprechend korrigiert.

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 verstär-

Grafik 26

Verteilung der Bauperioden von verkauften Wohnungen und Häusern (2015 - 2018)

Distribution of dwelling construction years (2015 - 2018)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Häuser- und Wohnungspreisindex.

ken 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

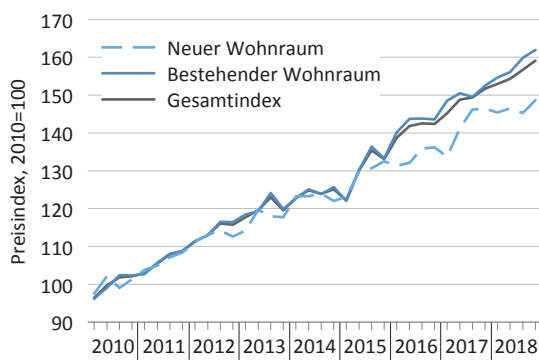
ist der Preisindex für bestehenden Wohnraum, der die Index-Ergebnisse für gebrauchte Häuser und gebrauchte Wohnungen enthält. Die zweite Komponente ist ein Index zur Messung der Preisentwicklung von neuem Wohnraum, der aus der Preisveränderung von Wohnungen in neuen Wohngebäuden und einem Preisindex für Fertigteilhäuser besteht.

Der HPI wies für das Jahr 2018 eine Preissteigerung von 4,7% im Vergleich zum Vorjahr auf. Dies ist ein leichter Rückgang im Vergleich zum Preisanstieg 2016 auf 2017 (+5,3%) und liegt unter dem durchschnittlichen jährlichen Wachstum seit Beginn der HPI-Indexreihe im Jahr 2010 von 5,7%. Der Index-

Grafik 27

HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum

Residential Housing Price Index and sub-indices for new and used dwellings

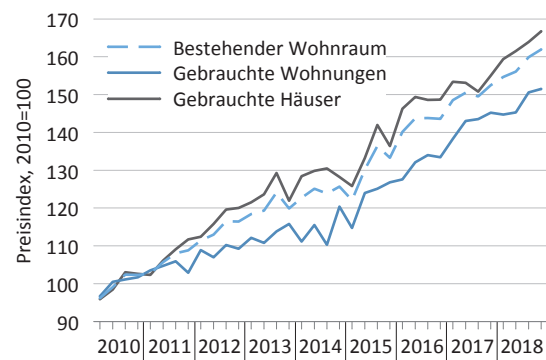


Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Grafik 28

Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern

Price development of existing flats and houses

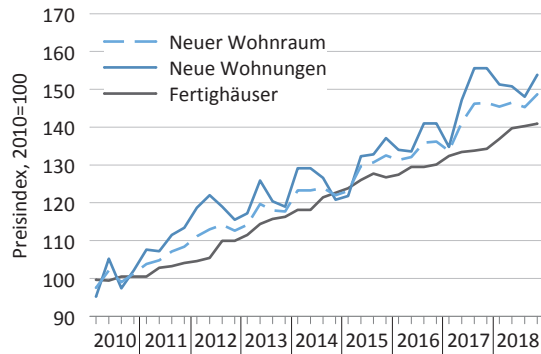


Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Grafik 29

Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern

Price development of new dwellings and prefabricated houses



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

stand des HPI mit der Basis 2010 für 2018 beträgt 155,8 und erreichte im vierten Quartal 159,1.

Bestehender Wohnraum verteuerte sich im Jahr 2018 um 5,3% (Grafik 28). Dieser Index wird aus den Indizes für bestehende Wohnungen und bestehende Häuser gebildet. Die Preise für bestehende Wohnungen legten 2018 um 6,4% zu, während die Preise von bestehenden Häusern mit 3,9% eine geringere Preisdynamik und eine Stabilisierung von den überdurchschnittlich hohen Preisanstiegen der Vorjahre (2017: + 8,2%, 2016: +7,4%) zeigen.

Der Teilindex „Kauf von neuem Wohnraum“, der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, stieg im Jahr 2018 um 3,2% gegenüber 2017 (Grafik 29). Der Index für neu errichtete Wohnungen stieg mit 1,8% geringfügiger. Die verhältnismäßig geringe Anzahl an neuen Wohnungen kann zu einem volatilen Indexverlauf führen. Die Fertighäuser verzeichneten im Jahr 2018 einen Anstieg von 4,5% 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.

In einer einmalig jährlich durchgeführten Sonderauswertung werden auch regionale Immobilienpreisindizes berechnet. Den größten Anstieg der Preise von Häusern gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Vorarlberg mit 16,2%, gefolgt von Wien mit 10,8% und der Steiermark mit 7,7%. Die Veränderungsraten der Indizes für Tirol und Salzburg fielen mit +5,9% und +3,2% gemäßiger aus. Die geringste Dynamik zeigte Kärnten mit einem moderaten Rückgang der Preise von Häusern von -1%, gefolgt von Oberösterreich mit +1,4%. In Niederösterreich und dem Burgenland stiegen die Preise um 4,9% und 3,2%.

Bei den Wohnungen verzeichnete das Bundesland Salzburg den größten Anstieg der Preise mit 10,1%, gefolgt von Tirol (+9,5%) und Vorarlberg (+9,0%). Im Vergleich waren die Preiserhöhungen in Kärnten (+3,1%), Niederösterreich (+3,8%) und Oberösterreich (+5,6%) am moderatesten. In den Großstädten stiegen die Preise von Wohnungen am stärksten in Linz (+8,7%) und in Innsbruck (+7,1%). In der Bundeshauptstadt Wien legte der Index 6,2% im Vergleich zum Vorjahr zu, in Graz um 5,7%.

Im europäischen Vergleich lag der österreichische Häuserpreisindex im Jahresdurchschnitt 2018 mit einer Preissteigerung von 4,7% im Vergleich zum Vorjahr über der durchschnittlichen HPI-Teuerungsrate des Euroraums (+4,3%) und der Europäischen Union (+4,4%). Im Vergleich mit den sechs EU-Nachbarnländern (Grafik 30) waren die Häuserpreisindexveränderungen nur in Italien (-0,6%) geringer. In Deutschland stiegen die Häuserpreise im Vorjahresvergleich um 5,0%. Am höchsten war der Preisanstieg in Slowenien (+15,1%), gefolgt von Ungarn (+9,7%) und Tschechien (+8,6%). Grafik 31 zeigt die Indexverläufe im Vergleich seit 2015.

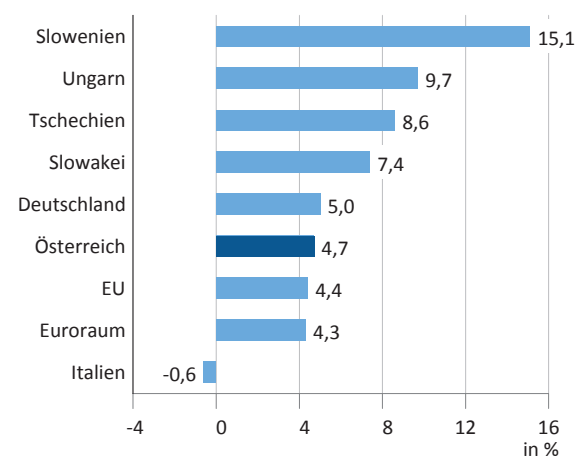
5.2 Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum

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.

Grafik 30

Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2017 auf 2018 in Österreich, den EU-Nachbarnländern und der EU im Vergleich

Comparison of the house price index change from 2017 to 2018 in Austria, the EU neighbours and the EU

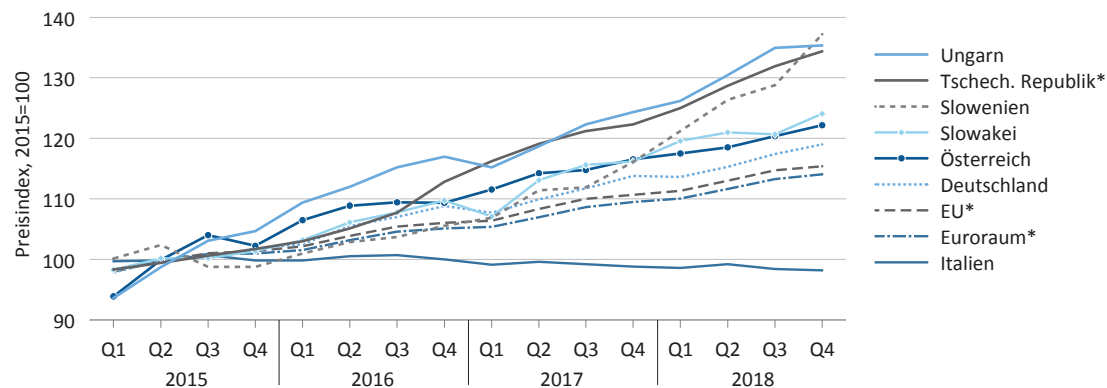


Q: EUROSTAT.

Grafik 31

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

Comparison of the house price indices Austria, the EU neighbours and the EU



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

Analog zu einem Mietpreisindex für Mieter soll der OOH die Wohnkosten für selbstgenutzten Wohnraum wiedergeben.

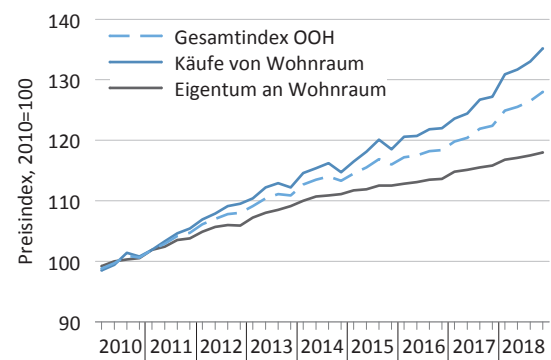
Der OOH-Index besteht aus zwei Komponenten. Die erste Komponente bildet die Käufe von Wohnraum ab. Vergleichbar mit dem Häuserpreisindex wird auch hier zwischen neuem und gebrauchtem Wohnraum unterschieden. Neuer Wohnraum setzt sich im OOH-Kontext sowohl aus Preisveränderungen von neuen Wohnungen, Fertighäusern 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 stieg im Jahr 2018 um 4,2% (2017: +2,8%, 2016: +1,8%) und wies auf Basis 2010 einen Indexstand von 128,0 auf (Grafik 32). Der Teilindex für die Preise der Anschaffung des Wohnraums zeigte mit 5,7% eine stärkere Preisdynamik als in den Vorjahren (2017: +3,5%, 2016: +2,5%). Den größten Anstieg zeigte der Index für bestehenden Wohnraum mit 13,4%. 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. Der Index für selbstgebauten Wohnraum und größere Renovierungen stieg um 3,7% und der Index für neuen Wohnraum um 3,6%. Die Preise der Aufwendungen für den Erhalt des selbstgenutzten Wohn-

Grafik 32

Preisentwicklung des Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum

Price development of the index for owner-occupied housing



Q: STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum 2018.

raums stiegen im Jahr 2018 um 1,7% (2017: +1,9%, 2016: +1,0%). Dies ist auf die Preissteigerung der Position größere Reparaturen und Instandhaltung zurückzuführen (+1,7%), die Preisveränderungen von Gütern und Dienstleistungen im Zusammenhang mit den genannten Tätigkeiten aus dem Verbraucherpreisindex enthält.

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 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) 253. Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 13.10.2014. 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 überschrei-

ten, die wirtschaftliche Lage eines Landes genauer untersucht wird, um ggf. Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Der Häuserpreisindex und der Index für selbst genutztes Wohneigentum werden auf Basis Jahresdurchschnitt 2010=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 auf Grundlage der Laspeyres-Formel, bei der Preisveränderungen von ausgewählten Gütern des Warenkorb mit festen Mengen eines Basisjahres gewichtet werden. Es wird ein Laspeyres-Kettenindex erstellt, bei dem jährlich die Gewichtung adaptiert wird. Die Immobilienpreisteilindizes sind qualitätsbereinigt. Schwankungen in Qualität und Standort der Objekte werden mit Hilfe eines Regressionsmodells ausgeglichen.

6 Wohnungs- und Gebäudeerrichtung, Wohnungsabgänge

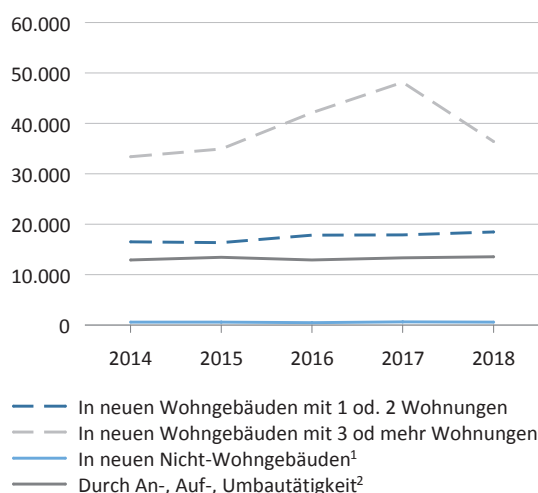
Auf Basis des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) berichtet die Baumaßnahmenstatistik über die Anzahl, Größe, Ausstattung und die Bauherrin bzw. den Bauherrn der in einem Berichtszeitraum bewilligten und fertiggestellten Wohnungen und Gebäude. Die berichteten Zeitreihen der Bewilligungen bezie-

hen sich auf die Jahre 2014 bis 2018, jene der Fertigstellungen auf 2013 bis 2017. Im GWR werden neben den Zugängen auch Abbrüche registriert, wobei sich dieser Bericht auf die Masse der unmittelbar nach der Registerzählung 2011 bis Ende 2017 erfolgten Wohnungsabgänge bezieht.

Grafik 33

Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2014 bis 2018)

Authorised dwellings by type of construction and type of building (2014 to 2018)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2019, 2016-2018: aufgeschätzte Ergebnisse. - 1) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 2) Ohne Wien.

6.1 Bewilligungen

2018 wurde der Bau von 68.900 Wohnungen bewilligt. Damit wurde nach den beiden Vorjahren das bislang dritthöchste Ergebnis seit 2010 erzielt. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden zu errichteten Einheiten. Gegenüber 2017 ist ein Rückgang um fast 14% zu verzeichnen (fast 11.000 Einheiten), im Vergleich zu 2016 wurden annähernd 6% oder etwa 4.300 Genehmigungen weniger erteilt. Der Großteil der Wohnungen soll in größeren Wohngebäuden errichtet werden – annähernd 53% oder 36.400. Weitere 27% oder 18.400 Wohneinheiten sollen in neu errichteten Gebäuden mit ein bis zwei Wohnungen entstehen. Fast ein Fünftel oder etwa 13.500 Genehmigungen waren – abgesehen von der Bundeshauptstadt – auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten zurückzuführen (Grafik 33).

Im aktuellen Berichtsjahr wurden fast 22% oder etwa 15.000 aller Wohnungen, abgesehen von An-, Auf- und Umbauten, in der Bundeshauptstadt bewilligt. In Oberösterreich lag der Anteil aller bewilligter Entitäten bei etwas weniger als 18% (rund 12.100), in der Stei-

Übersicht 27

Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2018)

Authorised dwellings and authorised new buildings by type of construction, type of building and provinces (2018)

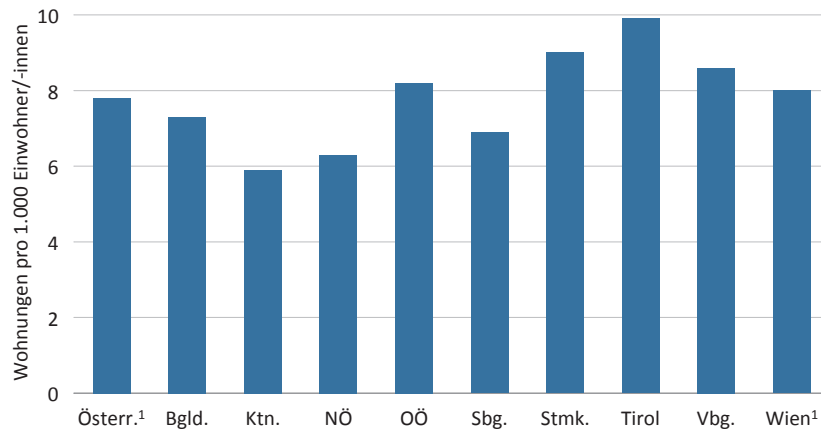
Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich ¹)	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹)
Wohnungen	68.932	2.149	3.310	10.561	12.133	3.807	11.120	7.434	3.381	.
in neuen Gebäuden	55.401	1.706	2.457	8.046	8.721	2.725	8.604	5.243	2.862	15.037
neue Wohngebäude	54.817	1.696	2.442	7.971	8.659	2.668	8.547	5.109	2.830	14.895
mit 1 od. 2 Wohnungen	18.422	1.094	1.300	4.945	4.282	984	2.542	1.511	836	928
mit 3 od. mehr Wohnungen	36.395	602	1.142	3.026	4.377	1.684	6.005	3.598	1.994	13.967
neue Nicht-Wohngebäude ²)	584	10	15	75	62	57	57	134	32	142
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	13.531	443	853	2.515	3.412	1.082	2.516	2.191	519	.
Neue Gebäude	27.368	1.497	1.771	6.986	6.776	1.476	3.913	2.128	1.156	1.665
neue Wohngebäude	20.025	1.152	1.383	4.974	4.459	1.102	2.881	1.690	970	1.414
mit 1 od. 2 Wohnungen	17.361	1.077	1.264	4.719	4.052	902	2.396	1.298	753	900
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.664	75	119	255	407	200	485	392	217	514
neue Nicht-Wohngebäude ²)³)	7.343	345	388	2.012	2.317	374	1.032	438	186	251

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2019, aufgeschätzte Ergebnisse. - 1) Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. - 2) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 3) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Grafik 34

Bewilligungsrate nach Bundesland (2018)

Rate of authorised dwellings by provinces (2018)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2019, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung zu Jahresbeginn 2018. - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien.

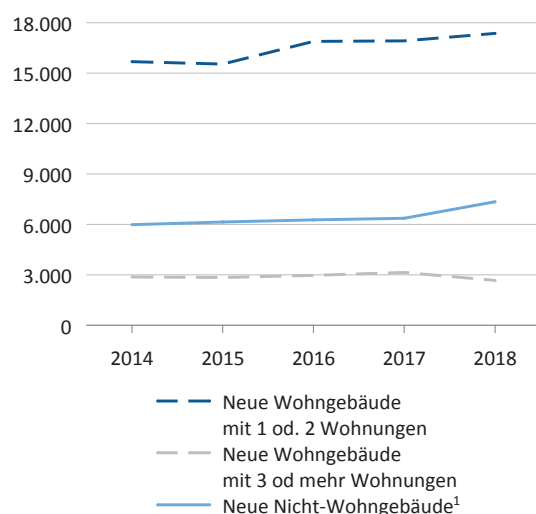
ermark gefolgt von Niederösterreich waren es etwa 16% (11.100) bzw. mehr als 15% (nicht ganz 10.600 absolut). Tirols Gemeinden meldeten fast 11% oder rund 7.400 neue Wohnungen, jeweils um die 5% der österreichweit genehmigten Wohnbauleistung fand in Salzburg gefolgt von Vorarlberg und Kärnten statt (durchschnittlich jeweils etwa 3.500 absolut). Burgenland lag mit etwa 3% oder 3.300 Genehmigungen am unteren Ende dieser Verteilung. Erwartungsgemäß

hoch präsentierten sich neue mehrgeschoßige Wohnbauten in der Bundeshauptstadt, mit denen über 38% oder knapp 14.000 aller Wohnungen dieses Gebäudetyps bewilligt wurden – alleine das machte 2018 immerhin mehr als ein Fünftel der gesamten Wohnungsbewilligungsleistung Österreichs aus (Übersicht 27).

Grafik 35

Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2014 bis 2018)

Building permits by type of building (2014 to 2018)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2019, 2016-2018: aufgeschätzte Ergebnisse. - 1) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften, ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Gemessen an der Bevölkerungszahl zum Jahresbeginn wurden 2018 (ohne Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeiten) 7,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner zum Bau zugelassen (Grafik 34). Die mit Abstand höchsten Bewilligungsraten waren dabei in Tirol, gefolgt von der Steiermark zu registrieren (9,9 bzw. 9,0). Überdurchschnittlich hohe Genehmigungs-raten gab es 2018 auch in Vorarlberg (8,6 bewilligte Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner), in Oberösterreich (8,2) und in Wien (8,0). In den restlichen Bundesländern lagen die Werte durchwegs unter dem Bundesschnitt, den geringsten wies dabei Kärnten aus (5,9).

Im Jahr 2018 wurden 27.400 neue Gebäude zum Bau zugelassen. Das stellte den höchsten Wert seit 2010 dar. Er lag um fast 4% oder über 900 Objekte über jenem des Vorjahres (Grafik 35). Weniger als 6% oder rund 1.500 aller 2018 neu bewilligten Gebäude stellten Alterssätze dar. Bei den Wohngebäuden lag dieser Anteil um etwa einen Prozentpunkt höher (was insgesamt etwa 1.300 Alterssätzen entsprach), überwiegende Nicht-Wohnobjekte wurden zu fast 3% (das sind etwa 200 absolut) als Abbrüche mit unmittelbar danach folgender Neuerrichtung genehmigt.

Bei einem Gutteil der bewilligten neuen Gebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienwohnhäu-

ser (etwa 63% oder 17.400). Diese wurden in hohem Ausmaß in Niederösterreich (zu rund 27% oder 4.700 absolut), Oberösterreich (23% bzw. 4.100) aber auch in der Steiermark (knapp 14% oder fast 2.400) genehmigt. Bei größeren Wohngebäuden zeigte die Bewilligungsleistung der Bundeshauptstadt ein erwartungsgemäß hohes Ausmaß (Anteil von etwas mehr als 19% oder über 500 absolut). Auch in der Steiermark (zu rund 18% bzw. unter 500) gefolgt von Oberösterreich und Tirol (jeweils rund 15% oder 400) waren hier vergleichsweise hohe Ergebnisse auffällig (Übersicht 27).

6.2 Fertigstellungen

Im Jahr 2017 wurden österreichweit knapp 60.200 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 7% oder etwa 4.000 absolut aus.

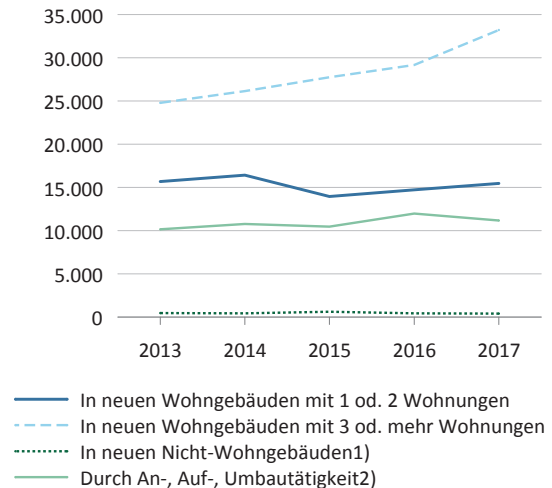
Das im Jahr 2017 erzielte Fertigstellungsergebnis war hauptsächlich auf den mehrgeschoßigen Wohnbau zurückzuführen, welcher mehr als 55% oder fast 33.200 aller fertiggestellten Wohnungen ausmachte. Mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wurden 26% oder rund 15.500 der Einheiten errichtet. Abgesehen von Wien wurden durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden weniger als 19% bzw. fast 11.200 Wohnungen geschaffen. Der Wert der neuen überwiegenden Nicht-Wohngebäude betrug nicht einmal 1% oder 400 absolut. Die Gesamtverteilung der beiden Jahre zuvor zeigten ein dazu paralleles Bild, bei dem zu Lasten von größeren Wohngebäuden leicht erhöhte Werte bei der An-, Auf- und Umbautätigkeit auffielen (Grafik 36).

Nach Bundesländern betrachtet wurden 2017 mit einem Anteil von einem Fünftel (etwa 11.800 absolut) die meisten Wohnungen in Oberösterreich geschaffen. In Niederösterreich, gefolgt von Wien, wurden jeweils rund 17% aller Einheiten errichtet (rund 10.200 in Niederösterreich, 10.000 nur mit neuen Gebäuden in der Bundeshauptstadt). In der Steiermark waren es über 14% bzw. fast 8.700 Wohnungen. Tirol meldete mehr als 11%, was etwa 6.800 fertiggestellten Wohnungen entsprach. In Salzburg waren es mehr als 7% (4.400 absolut). Jeweils rund ein Zwanzigstel kam in Vorarlberg gefolgt von Kärnten zustande (was etwa 3.200 bzw. knapp 2.800 Einheiten entsprach). Weniger als 4% oder fast 2.300 Wohnungen wurden im Burgenland gebaut. In Wien fallen die überdurchschnittlich hohen Werte beim Mehrgeschoßbau auf: Alleine hier wurden knapp 28% bzw. 9.300 aller Wohnungen dieses Gebäudetyps fertiggestellt. Innerhalb des eingeschößigen Wohnbaus zeigten die Bundesländer Oberösterreich (mit fast 26% oder etwa 4.000

Grafik 36

Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2013 bis 2017)

Completed dwellings by type of construction and type of building (2013 to 2017)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2018, auf- bzw. zugeschätzte Ergebnisse. - 1) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 2) Ohne Wien.

an der entsprechenden Gesamtwohnbauleistung) gefolgt von Niederösterreich (23% bzw. fast 3.600) und auch der Steiermark (knapp 14% oder mehr als 2.100) die höchsten Werte – Übersicht 28.

Gemessen an der Bevölkerungszahl im Jahresdurchschnitt wurden 2017 6,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern errichtet – die Wiener An-, Auf- und Umbautätigkeiten wurden dabei nicht berücksichtigt (Grafik 37). Überaus hohe Fertigstellungsraten waren dabei in Tirol (9,1) gefolgt von Vorarlberg (8,2), Oberösterreich und Salzburg (jeweils 8,0) sowie von Burgenland (7,7) zu registrieren. Auch die Steiermark erzielte ein über dem Bundesschnitt befindliches Ergebnis (7,0), die restlichen Bundesländer lagen durchwegs darunter: In Niederösterreich lag die Wohnbaurate 2017 bei 6,1, in Wien und in Kärnten zeigten sich deutlich unterdurchschnittliche Wohnbauraten (5,3 bzw. 5,0). 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.

Im Jahr 2017 wurden österreichweit rund 22.300 neue Gebäude errichtet, was einer Zunahme von mehr als 4% bzw. etwa 900 absolut gegenüber dem Vorjahr entsprach. 78% oder etwa 17.400 aller 2017 neu errichteten Gebäude dienten überwiegend den (privaten) Wohnzwecken – fast 85% oder über 14.700 davon waren neue Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (Übersicht 28).

Übersicht 28

Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2017)

Completed dwellings and completed new buildings by type of construction, type of building and provinces (2017)

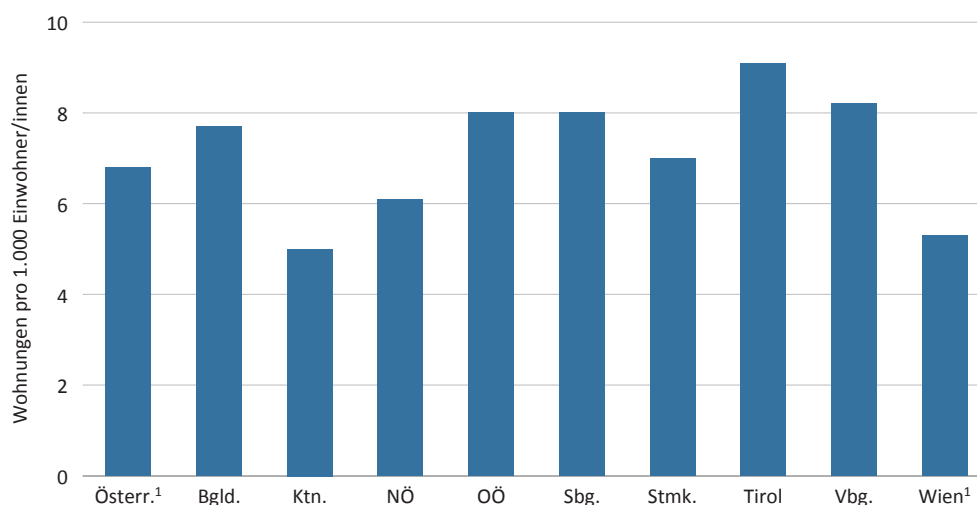
Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹⁾
Wohnungen	60.196	2.253	2.794	10.220	11.808	4.424	8.674	6.804	3.214	10.005
in neuen Gebäuden	49.043	1.834	2.155	8.050	8.626	3.622	6.589	5.357	2.805	10.005
neue Wohngebäude	48.658	1.833	2.141	8.007	8.546	3.577	6.526	5.252	2.790	9.986
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.466	947	993	3.553	3.966	1.038	2.140	1.434	677	718
mit 3 od. mehr Wohnungen	33.192	886	1.148	4.454	4.580	2.539	4.386	3.818	2.113	9.268
neue Nicht-Wohngebäude ²⁾	385	1	14	43	80	45	63	105	15	19
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	11.153	419	639	2.170	3.182	802	2.085	1.447	409	.
Neue Gebäude	22.290	1.238	1.365	4.910	6.072	1.438	3.148	1.905	991	1.223
neue Wohngebäude	17.388	1.028	1.060	3.774	4.252	1.207	2.454	1.660	859	1.094
mit 1 od. 2 Wohnungen	14.727	937	945	3.432	3.799	950	2.064	1.256	634	710
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.661	91	115	342	453	257	390	404	225	384
neue Nicht-Wohngebäude ²⁾³⁾	4.902	210	305	1.136	1.820	231	694	245	132	129

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2018, aufgeschätzte Ergebnisse. - 1) Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. - 2) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 3) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Grafik 37

Wohnbaurate nach Bundesland (2017)

Rate of completed dwellings by provinces (2017)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik: Fertiggestellte Wohnungen, Datenabzug vom 15.09.2018, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung im Jahresdurchschnitt 2017. - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien.

6.3 Wohnungsabgänge

Nach der Registerzählung 2011 (Stichtag 31. Oktober) wurden bis zum 31. Dezember 2017 von den Baubehörden insgesamt etwa 59.700 Wohnungsabgänge gemeldet. Nicht enthalten sind allfällige durch baubehördliche An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien bedingte Abbrüche.

Die meisten Abgänge erfolgten in Niederösterreich (fast 19% oder 11.300 Wohnungen ganz Österreichs) gefolgt von Oberösterreich (knapp 18% oder 10.600 absolut) sowie der Steiermark (weniger als 16% bzw. 9.400 Entitäten). Mehr als 15% oder rund 9.000 Inaktivierungen wurden in Wien vorgenommen, Tiroler Gemeinden meldeten weniger als 12% der Abgänge (fast 6.900). In Salzburg waren mehr als 8% oder

Übersicht 29

Wohnungsabgänge nach Bundesland (nach Registerzählung Ende 2011 bis Ende 2017)

Apartment disposals by provinces (after the register-based census 2011 until the end of 2017)

Zeitraum der Meldung	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹⁾
01.11.2011 - 31.12.2017	59.703	1.364	3.232	11.267	10.599	4.917	9.403	6.893	2.979	9.049
2017	10.237	224	552	2.261	2.328	873	1.254	884	487	1.374
2016	10.239	278	538	1.764	2.263	1.083	1.151	1.031	493	1.638
2015	12.164	200	496	1.563	1.623	1.068	4.215	1.211	597	1.191
2014	8.759	192	406	1.827	1.564	550	821	985	509	1.905
2013	8.962	239	379	1.516	1.431	743	1.047	1.350	410	1.847
2012	7.742	192	768	1.941	1.138	484	800	1.199	411	809
01.11. - 31.12.2011	1.600	39	93	395	252	116	115	233	72	285

Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungsregister, Datenabzug vom 15.09.2018. 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.

knapp 5.000 Abbrüche zu registrieren. Kärnten und Vorarlberg erreichten hier Anteile um je ein Zwanzigstel, was durchschnittlich jeweils etwa 3.100 Entitäten entsprach. Burgenland weist hier mit mehr als 2% oder rund 1.400 Wohnungsabgängen den geringsten Wert aus.

Die meisten Inaktivierungen wurden im Berichtsjahr 2015 veranlasst (ein Fünftel der Gesamtmasse oder rund 12.200 absolut). 2017 und 2016 erreichten den zweithöchsten Stand (zu jeweils über 17% oder je knapp 10.200 Einheiten). Jeweils grob 15% bzw. weniger als

9.000 Wohnungen wurden in den Jahren 2013 und 2014 abgerissen, 13% oder etwas über 7.700 Abgänge erfolgten 2012. Die unmittelbar nach dem Stichtag der Registerzählung 2011 im selben Jahr noch erfassten Abbrüche machten fast 3% oder 1.600 Wohnungen aus. Aus regionaler Sicht fallen hauptsächlich die vielen in der Steiermark im Jahr 2015 erfolgten Abgänge auf (annähernd 45% oder über 4.200 aller ganz Österreichs in diesem Jahr), welche vermutlich in engem Zusammenhang mit Adressbereinigungen anlässlich der vergangenen regionalen Verwaltungseinheiten- bzw. Gemeindegemeinschaften standen.

7 Glossar

Im nachfolgenden Glossar werden die in der Publikation verwendeten Begriffe definiert. Darüber hinausgehende Informationen geben die Erhebungsfragebögen, das Handbuch für Erhebungspersonen sowie die Standarddokumentationen.

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 2018 bei einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von rund 15.105 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt; ein Zwölftel davon entspricht einem Monatswert von 1.259 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 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.

Äquivalenzeinkommen, äquivalisiertes Haushaltseinkommen

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

Baumaßnahme, Bauvorhaben, An-, Auf- und Umbautätigkeit

	„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.
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 pro m²	Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.
Bewilligung, Baubewilligung	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.
Eigentums- bzw. Mietquote	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.
Einkommensgruppen	Gemessen am äquivalisierten Medianeinkommen (2018: 25.175 Euro): Niedrige Einkommen (unter 60% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2018: unter 15.105 Euro; entspricht der Gruppe der Armutsgefährdeten), mittlere Einkommen (60 bis unter 180% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2018: 15.105 bis unter 45.315 Euro), hohe Einkommen (180% und mehr des äquivalisierten Medianeinkommens – 2018: 45.315 Euro und mehr).
Energiekosten	Als Energiekosten werden in EU-SILC die jährlichen Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz erfasst. Bei leistungsgebundenen Energieträgern werden nicht nur die Kosten für den Energieträger (etwa Gas), sondern auch die etwaigen Netzentgelte erfasst. Es wird nicht erfasst, wofür bestimmte Energieformen genutzt werden (z.B. für Heizung, Kochen, Warmwasseraufbereitung).
Errichtungsjahr	siehe „Bauperiode“

EU-Skala (= 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 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.

Europa 2020, Sozialzielgruppe

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.

**Familienhaushalte
(Mikrozensus)**

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.

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.

**Fertigstellung,
Baufertigstellung**

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.

**Garagen-/Auto-
abstellplätze**

Bei Hauseigentümerinnen bzw. -eigentümern kann es sich auch um eine Hauseinfahrt oder einen Teil des Hofes/Gartens handeln. Der Garagen- bzw. Abstellplatz muss zur Wohnanlage bzw. zum Haus gehören.

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

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

**Garagenkosten, Kosten
für Garagen- und
Autoabstellplätze**

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

**Gebäudegröße, Anzahl der
Wohnungen im Gebäude**

	Bei Reihenhäusern oder Doppelhaushälften wird „1 Wohnung“ angegeben. Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude ist für die Mikrozensus-Wohnungserhebung wie auch für EU-SILC gleich definiert.
Gemeindegrößenklassen	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.
Gemeinnützige Bauvereinigungen bzw. Bauträger/-innen	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).
Genossenschaftswohnung	siehe „Rechtsverhältnis“ bzw. „Gemeinnützige Bauvereinigungen“
Hauptwohnsitzwohnung	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“).
Haushaltsgröße	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.
Haushaltsreferenzperson	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
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. Alleinlebend: Einpersonenhaushalt. Mehrpersonenhaushalte: Mindestens zwei Personen leben im Haushalt.

Einelternerhaushalte: 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.

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.

Heizung, Heizungsart

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“.

Heizungs-/Warmwasserkosten

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.

Kaufpreise

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

Miete inkl. Betriebskosten

Siehe auch Kapitel 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“.

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

Miete inkl. Betriebskosten pro m²

Miete ohne Betriebskosten, Nettomiete	Die „Miete ohne Betriebskosten“ beinhaltet den „reinen“ Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) und wird zur leichten 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 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“.
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 (§ 1091 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. BU-WOG). 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

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

Überbelag (Mikrozensus)

- 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 Gemeinschaften sind hier nicht enthalten, da diese keinen üblichen privaten Wohnzwecken dienen.
Wohnkosten (Mikrozensus)	Auf Basis des Mikrozensus können Mietkosten sowie Betriebskosten für Hauptmietwohnungen berichtet werden. Siehe „Miete ohne Betriebskosten“, „Miete inklusive Betriebskosten“ und „Betriebskosten“.
Wohnkosten (EU-SILC)	Für alle Rechtsverhältnisse: die gesamten Kosten des Haushalts für Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum (bei Wohneigentum und Genossenschaftswohnungen), Heizung, Energie, Instandhaltung. Für Auswertungen auf Personenebene werden die Wohnkosten nach EU-Skala äquivalisiert.
Wohnkosten pro m² Nutzfläche (EU-SILC)	Gesamte Wohnkosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung. Für Auswertungen auf Personenebene werden die äquivalisierten Wohnkosten herangezogen.
Wohnkostenanteil – nationale Definition (EU-SILC)	Für Auswertungen auf Haushaltsebene der Anteil der Wohnkosten am gesamten Haushaltseinkommen.
Wohnkostenanteil > 40% – Eurostat-Definition (EU-SILC)	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.

Wohnkostenbelastung
(EU-SILC)

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.

Wohnräume, Räume

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

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

Eine Kombination aus Küche und Wohnraum gilt als ein Raum (z.B. Wohnzimmer mit Kochnische/Küchenzeile).

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.

Wohnungsabgang

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

siehe „Überbelag“

Wohnungsüberbelag

8 Methodische Hinweise

Zu Mikrozensus, EU-SILC und zur Baumaßnahmenstatistik liegen umfassende Dokumentationen der Methodik vor (siehe Kapitel 10 „Weiterführende Informationen“). An dieser Stelle werden die Eckdaten zu den einzelnen Erhebungen und Daten im Überblick dargestellt.

8.1 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 2018“).

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 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“ festgehalten.

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).

8.2 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 2018 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 2018 basieren auf rund 6.100 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 10 „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.

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

Klammerung 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.

8.4 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 Elementaraggregate 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 Veränderungsraten 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.

8.5 Basisinformationen

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

Übersicht 30

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

Übersicht 31

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

Übersicht 32

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 31.12.2018
Periodizität	Quartalsweise
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	-
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung (EG) Nr. 2016/792 idGF des Rates über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex
	253. Verordnung über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 13.10.2014
Tiefste regionale Gliederung	National
Verfügbarkeit der Ergebnisse	t + 90 Tage

Übersicht 33

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
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Bewilligungen: 2014 bis 2018
	Fertigstellungen: 2013 bis 2017
	Wohnungsabgänge: 01.11.2011 bis 31.12.2017
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 für aufgeschätzte Ergebnisse, Gemeinden für nicht aufgeschätzte Ergebnisse
	Fertigstellungen: dzt. Bundesländer
	Wohnungsabgänge: dzt. Bundesländer
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Bewilligungen: t + 110 Tage (EU-Meldung t + 90 Tage)
	Fertigstellungen: t + 11 Monate
	Wohnungsabgänge: t + 11 Monate
	Sonstige planmäßige Revisionen: jährlich

9 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 44):

- 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.

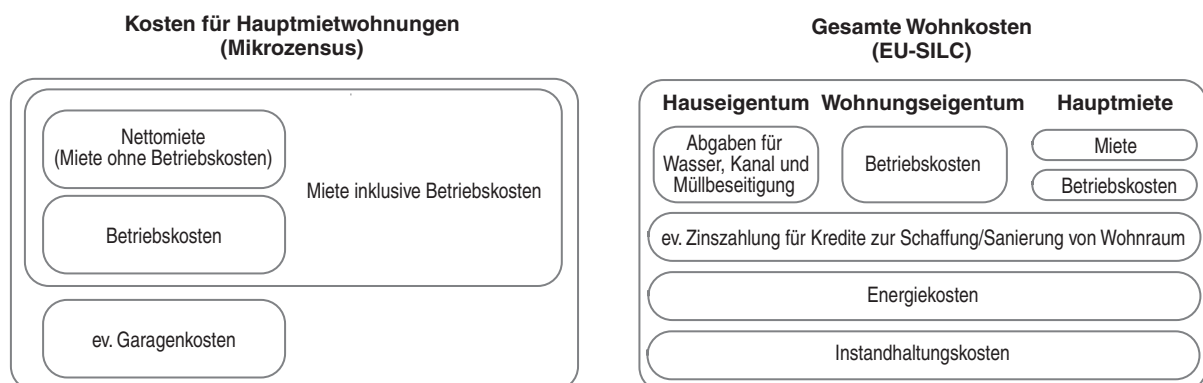
Im Rahmen der Erhebung der Wohnkosten im Mikrozensus werden bei Folgebefragungen bereits während des Interviews Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Diese scheinen als Fehler- bzw. Rückmeldungen im Interviewgespräch dann auf, wenn sich die Angaben vom Vorquartal deutlich unterscheiden oder von üblichen 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 44). Dabei werden für alle Rechtsverhältnisse die Energiekosten der Wohnung, etwaige Kosten der Wohnraumbeschaffung und Instandhaltungskosten erhoben.

Grafik 38

Gegenüberstellung der Wohnkosten in Mikrozensus und EU-SILC

Housing costs: Microcensus and EU-SILC



Q: STATISTIK AUSTRIA.

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 Müll-

beseitigung erfasst; für Eigentumswohnungen 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.

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.

10 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 2018“

Erläuterungen für Erhebungspersonen

Zusätzlich zum Fragebogen stehen sowohl beim Mikrozensus wie auch bei EU-SILC den Erhebungspersonen Erläuterungen zu den einzelnen Fragen zur Verfügung. Diese werden im Rahmen der Datenerhebung verwendet und stellen eine wichtige Referenz während der Erhebungsphase dar. Beim Mikrozensus liegen diese in Form eines eigenen Handbuchs „Erläuterungen Mikrozensus“ vor. Bei EU-SILC sind die Erläuterungen Bestandteil des Dokumentes zur Datenerhebung („EU-SILC 2018“).

Tabellenband „Wohnen 2018“

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.

11 Quellenverzeichnis

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

http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=107757

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

http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=072073

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

http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=106056

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.

http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=115763

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

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

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

http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=079304

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.

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



Tabelle 1

Rechtsverhältnis nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen

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

Merkmale	Haupt- wohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	Rechtsverhältnis					
		Haus- eigentum	Wohnungs- eigentum	Gemeinde- wohnung	Genossen- schafts- wohnung	andere Hauptmiete	sonstige
		in %					
Insgesamt	3.916,1	37,2	10,9	7,1	16,7	18,2	9,8
Gemeindegrößenklasse							
Wien	909,5	6,0	13,4	22,2	21,2	33,0	4,2
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	370,6	12,0	18,9	4,3	27,3	30,8	6,8
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	727,6	33,0	15,3	4,7	23,9	15,5	7,6
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.908,3	58,6	6,6	1,4	9,8	9,7	14,0
Bundesland							
Burgenland	124,7	69,5	2,6	(x)	12,6	5,5	9,1
Kärnten	252,3	48,6	8,3	3,7	18,7	10,9	9,8
Niederösterreich	722,4	54,4	7,6	3,0	14,7	9,6	10,6
Oberösterreich	631,9	43,9	8,2	1,4	20,9	10,9	14,8
Salzburg	239,2	36,8	15,3	1,4	15,2	17,2	14,2
Steiermark	544,3	44,8	11,1	3,2	13,5	17,6	9,7
Tirol	325,0	37,0	16,3	3,7	10,0	20,6	12,4
Vorarlberg	166,8	42,4	15,1	1,7	11,2	21,2	8,4
Wien	909,5	6,0	13,4	22,2	21,2	33,0	4,2
Bauperiode							
vor 1919	547,2	30,0	7,2	1,7	2,1	46,0	13,0
1919 bis 1944	265,1	30,1	2,6	20,4	12,0	23,4	11,6
1945 bis 1960	443,5	32,3	6,2	14,6	16,6	17,2	13,1
1961 bis 1970	538,3	32,5	9,4	12,8	16,5	14,5	14,3
1971 bis 1980	558,8	40,0	14,2	7,7	13,3	12,8	11,9
1981 bis 1990	405,6	45,5	13,9	4,3	18,2	9,1	9,0
1991 bis 2000	451,3	44,2	16,4	2,9	21,5	9,8	5,1
2001 und später	706,3	40,7	13,3	1,1	28,9	12,9	3,1
Ausstattungskategorie							
Kategorie A	3.695,6	37,5	11,3	7,0	17,0	17,6	9,7
Kategorie B	181,6	38,3	5,6	8,4	14,1	20,6	12,9
Kategorie C	8,4	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)
Kategorie D	30,6	(x)	(x)	(x)	(x)	75,1	(11,3)
Haushaltsgröße							
1 Person	1.456,6	19,5	12,8	9,0	21,6	23,0	14,1
2 Personen	1.186,3	39,9	10,9	6,8	15,3	16,3	10,9
3 Personen	583,7	50,2	10,1	4,8	14,5	15,8	4,6
4 Personen	448,9	59,1	9,3	3,9	10,6	13,3	3,8
5 und mehr Personen	240,7	58,7	5,3	8,8	11,2	13,2	2,8
Familienhaushalte							
Einfamilienhaushalte	2.318,9	48,4	10,2	6,0	14,2	14,1	7,2
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	976,5	43,1	11,2	5,5	14,1	14,4	11,8
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	1.054,4	56,8	9,6	4,7	12,4	13,1	3,5
Vater mit Kind(-ern)	46,2	50,6	(x)	(x)	14,6	18,8	(x)
Mutter mit Kind(-ern)	241,8	32,3	10,1	13,3	22,1	16,5	5,6
Mehrfamilienhaushalte	57,6	69,6	(x)	(6,3)	(5,6)	10,7	(x)
Nichtfamilienhaushalte							
Einpersonenhaushalte	1.456,6	19,5	12,8	9,0	21,6	23,0	14,1
bis unter 30 Jahre	176,3	3,9	9,0	10,1	24,9	41,6	10,5
30 bis unter 60 Jahre	635,0	19,2	14,3	8,1	23,4	28,5	6,4
60 und mehr Jahre	645,3	24,1	12,3	9,6	18,9	12,4	22,7
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	83,0	13,5	(5,2)	(6,2)	10,7	53,3	11,2
Mietvertragsdauer ¹⁾							
bis unter 2 Jahre	354,2	.	.	8,9	30,2	60,8	.
2 bis unter 5 Jahre	390,9	.	.	10,5	35,2	54,3	.
5 bis unter 10 Jahre	288,6	.	.	18,4	45,4	36,2	.
10 bis unter 20 Jahre	281,8	.	.	22,5	48,0	29,5	.
20 bis unter 30 Jahre	129,5	.	.	22,3	47,4	30,2	.
30 Jahre und länger	198,4	.	.	30,2	41,4	28,4	.
Befristung des Mietvertrags ²⁾							
befristet	372,9	.	.	2,8	9,8	87,4	.
unbefristet	1.272,2	.	.	21,0	48,6	30,3	.

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - 1) Hauptmietwohnungen, ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - 2) Hauptmietwohnungen. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 2

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen

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

Merkmale	Haupt- mietwoh- nungen ¹⁾ in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebs- kosten- anteil an der Miete
		pro Woh- nung	pro m ²	pro Woh- nung	pro m ²	pro Woh- nung	pro m ²	
		Ø						in %
Insgesamt	1.636,1	517,6	7,8	384,8	5,8	133,4	2,1	28,4
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	276,2	395,2	6,6	256,9	4,3	138,9	2,3	36,9
Genossenschaftswohnung	652,8	479,2	7,0	349,8	5,1	129,7	1,9	28,4
andere Hauptmiete	707,1	600,8	9,1	467,0	7,1	134,8	2,1	25,1
Gemeindegrößenklasse								
Wien	690,7	537,8	8,3	388,5	5,9	149,6	2,3	31,5
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	229,8	543,2	8,9	410,5	6,7	133,1	2,2	26,9
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	319,9	484,0	7,3	360,4	5,4	124,1	1,9	27,7
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	395,7	494,7	7,0	382,9	5,4	112,8	1,6	24,5
Bundesland								
Burgenland	23,4	455,7	5,9	350,1	4,5	107,4	1,4	25,3
Kärnten	83,6	421,7	6,2	312,6	4,5	109,6	1,6	27,6
Niederösterreich	196,3	485,9	6,9	354,4	5,0	132,3	1,9	29,2
Oberösterreich	208,4	490,7	7,4	369,5	5,5	121,6	1,9	26,5
Salzburg	80,3	579,2	9,2	449,0	7,1	131,3	2,2	24,4
Steiermark	185,8	465,4	7,4	350,0	5,6	116,4	1,9	26,6
Tirol	110,8	577,8	8,7	460,8	6,9	117,5	1,8	22,4
Vorarlberg	56,8	613,1	9,0	494,9	7,2	118,9	1,8	20,8
Wien	690,7	537,8	8,3	388,5	5,9	149,6	2,3	31,5
Bauperiode								
vor 1919	271,1	590,7	8,4	446,5	6,3	145,2	2,1	28,9
1919 bis 1944	146,9	423,1	7,1	301,7	5,0	121,9	2,1	32,4
1945 bis 1960	213,0	414,9	7,2	298,8	5,1	116,7	2,1	30,7
1961 bis 1970	233,9	439,9	7,2	312,0	5,1	128,7	2,1	31,5
1971 bis 1980	187,9	511,3	7,7	371,1	5,6	140,7	2,1	29,0
1981 bis 1990	127,9	556,4	7,9	412,3	5,8	144,8	2,0	27,2
1991 bis 2000	153,5	553,5	8,0	415,7	6,0	138,0	2,0	26,3
2001 und später	301,9	599,8	8,7	467,9	6,8	132,3	1,9	23,4
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	1.528,3	530,9	8,0	395,9	5,9	135,6	2,1	28,0
Kategorie B	77,8	353,2	6,0	249,3	4,2	105,2	1,8	32,2
Kategorie C	(5,7)	(281,9)	(6,0)	(167,9)	(3,6)	(114,1)	(2,4)	(42,4)
Kategorie D	24,2	260,4	6,4	169,1	4,1	92,4	2,3	40,6
Haushaltsgröße								
1 Person	775,3	436,5	7,9	322,3	5,8	114,9	2,1	29,1
2 Personen	452,4	530,8	7,7	393,3	5,7	138,1	2,0	28,6
3 Personen	204,4	634,6	7,9	480,5	5,9	154,5	2,0	26,4
4 Personen	124,7	691,6	8,0	522,5	5,9	169,8	2,0	27,1
5 und mehr Personen	79,4	659,1	7,5	483,5	5,5	176,4	2,1	28,5
Familienhaushalte								
Einfamilienhaushalte	789,8	585,3	7,7	436,3	5,7	149,6	2,0	27,9
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	329,6	533,1	7,7	395,1	5,7	138,6	2,0	28,6
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	316,7	653,4	7,8	490,6	5,8	163,4	2,0	27,0
Vater mit Kind(-ern)	18,2	529,0	7,7	378,1	5,5	151,7	2,2	30,9
Mutter mit Kind(-ern)	125,2	558,6	7,5	415,8	5,5	143,5	2,0	27,9
Mehrfamilienhaushalte	13,0	599,9	7,0	419,3	4,8	180,6	2,2	32,0
Nichtfamilienhaushalte								
Einpersonenhaushalte	775,3	436,5	7,9	322,3	5,8	114,9	2,1	29,1
bis unter 30 Jahre	134,4	454,7	9,3	349,2	7,2	105,9	2,2	24,9
30 bis unter 60 Jahre	379,4	463,1	8,3	348,7	6,2	115,0	2,1	27,4
60 und mehr Jahre	261,5	388,7	6,6	270,1	4,5	119,4	2,0	33,6
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	58,0	660,5	9,4	511,2	7,2	150,1	2,2	25,8

Tabelle 2

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach wohnspezifischen und soziodemographischen Merkmalen

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

Merkmale	Haupt- mietwohn- ungen ¹⁾ in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebs- kosten- anteil an der Miete
		pro Woh- nung	pro m²	pro Woh- nung	pro m²	pro Woh- nung	pro m²	
		Ø						
Mietvertragsdauer ²⁾								
bis unter 2 Jahre	352,2	572,5	9,2	442,7	7,1	130,4	2,1	24,6
2 bis unter 5 Jahre	389,4	568,9	8,7	438,5	6,7	131,1	2,1	25,2
5 bis unter 10 Jahre	287,0	522,5	7,7	389,9	5,7	133,2	2,0	27,5
10 bis unter 20 Jahre	280,5	478,7	7,2	345,8	5,2	133,5	2,1	30,2
20 bis unter 30 Jahre	128,6	471,5	6,6	329,9	4,6	142,0	2,0	32,9
30 Jahre und länger	196,8	396,2	5,6	258,8	3,6	138,1	2,0	37,6
Befristung des Mietvertrags								
befristet	371,4	630,0	10,0	499,1	7,9	131,3	2,1	22,6
unbefristet	1.264,8	484,6	7,2	351,2	5,2	134,1	2,0	30,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - 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

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

Hauptwohnsitzwohnungen in 1.000	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
	± in %									
1	75,7	43,7	52,1	84,6	80,6	52,0	74,8	59,3	42,7	88,0
2	53,5	30,7	36,8	59,8	56,9	36,7	52,8	41,9	30,1	62,2
3	43,7	25,0	30,0	48,8	46,5	29,9	43,1	34,1	24,5	50,8
4	37,8	21,6	25,9	42,2	40,2	25,8	37,3	29,5	21,2	43,9
5	33,8	19,2	23,1	37,7	35,9	23,0	33,3	26,4	18,9	39,3
6	30,9	17,5	21,1	34,4	32,8	21,0	30,4	24,0	17,2	35,8
7	28,6	16,1	19,5	31,8	30,3	19,4	28,1	22,2	15,9	33,2
8	26,7	15,0	18,2	29,8	28,3	18,1	26,3	20,7	14,8	31,0
9	25,2	14,1	17,1	28,0	26,7	17,0	24,7	19,5	13,9	29,2
10	23,9	13,3	16,2	26,6	25,3	16,1	23,4	18,5	13,1	27,7
20	16,9	9,0	11,2	18,7	17,7	11,1	16,4	12,9	9,0	19,5
30	13,8	7,0	8,9	15,1	14,4	8,9	13,3	10,3	7,1	15,8
40	11,9	5,7	7,6	13,0	12,3	7,5	11,4	8,8	5,9	13,6
50	10,6	4,8	6,6	11,6	10,9	6,5	10,1	7,7	5,1	12,1
60	9,7	4,1	5,9	10,5	9,9	5,8	9,1	6,9	4,4	11,0
70	9,0	3,5	5,3	9,6	9,1	5,2	8,4	6,3	3,9	10,1
80	8,4	2,9	4,8	8,9	8,4	4,7	7,7	5,8	3,5	9,4
90	7,9	2,4	4,4	8,4	7,9	4,3	7,2	5,3	3,1	8,8
100	7,5	2,0	4,1	7,9	7,4	4,0	6,8	4,9	2,7	8,3
200	5,2		1,7	5,1	4,7	1,5	4,2	2,6		5,5
300	4,2			3,7	3,4		2,9	1,0		4,2
400	3,6			2,8	2,4		1,9			3,3
500	3,2			2,1	1,6		1,0			2,6
600	2,8			1,4	0,7					2,1
700	2,6			0,6						1,6
800	2,4									1,1
900	2,2									0,3
1.000	2,1									
2.000	1,2									
3.000	0,7									

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2018. - 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)

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

Merkmale	Personen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	8.652	6	8	14	23	35	18
Alter							
Bis 19 Jahre	1.766	6	9	14	23	36	19
20 bis 39 Jahre	2.194	6	10	16	26	39	21
40 bis 64 Jahre	3.210	5	8	12	21	33	17
65 Jahre und älter	1.482	5	8	13	20	33	17
Männer (ab 20 Jahren)							
Zusammen	3.336	5	8	13	22	34	18
20 bis 39 Jahre	1.097	6	9	16	24	37	20
40 bis 64 Jahre	1.591	5	8	12	21	33	17
65 Jahre und älter	648	5	8	11	18	28	15
Frauen (ab 20 Jahren)							
Zusammen	3.550	5	8	14	24	36	19
20 bis 39 Jahre	1.097	6	10	16	27	42	21
40 bis 64 Jahre	1.619	5	8	13	21	33	17
65 Jahre und älter	834	5	8	14	22	36	18
Gemeindegrößenklasse							
Wien	1.848	8	13	20	30	47	25
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	832	6	11	19	28	38	22
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	1.342	6	10	15	24	34	19
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	4.629	5	7	11	18	28	15
Bundesland							
Burgenland	288	(6)	7	11	16	(23)	13
Kärnten	550	6	9	13	19	29	16
Niederösterreich	1.644	5	7	11	18	27	15
Oberösterreich	1.445	5	7	12	21	31	16
Salzburg	541	6	8	12	22	34	17
Steiermark	1.215	6	9	13	22	34	18
Tirol	736	5	8	13	23	33	18
Vorarlberg	386	6	9	15	24	44	20
Wien	1.848	8	13	20	30	47	25
Staatsbürgerschaft							
Österreich	7.335	5	8	12	20	32	16
darunter eingebürgert (Nicht EU/EFTA)	312	(8)	12	19	30	(46)	24
Nicht Österreich	1.317	11	15	23	34	52	28
darunter EU/EFTA	712	11	16	23	32	56	29
darunter sonstiges Ausland	605	11	15	23	34	49	27
Höchster Bildungsabschluss							
Max. Pflichtschule	1.428	6	9	15	24	37	19
Lehre/mittlere Schule	3.459	5	8	13	21	32	17
Matura	1.169	5	8	14	24	37	19
Universität	1.227	5	8	14	24	39	19
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1.577	6	8	13	20	32	17
Alleinlebende Männer	134	(7)	11	17	28	(39)	21
Alleinlebende Frauen	330	9	15	22	33	45	26
Mehrpersonenhaushalt	1.113	6	8	11	16	23	13
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	7.076	6	8	14	23	36	19
darunter alleinlebende Männer	505	11	16	23	36	53	30
darunter alleinlebende Frauen	485	10	16	26	37	53	30
darunter Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2.166	5	7	11	18	29	15
Haushalte mit Kindern							
Einelternerhaushalt	256	12	20	28	42	53	33
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.396	5	8	12	20	30	16
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.531	5	8	13	20	28	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	736	7	10	15	23	37	19
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.913	5	7	10	14	20	12
Wohnungseigentum	884	7	9	13	20	27	16
Gemeindewohnung	549	11	15	21	29	43	25
Genossenschaftswohnung	1.153	12	17	22	30	41	26
andere Hauptmiete	1.487	13	18	25	36	53	30
sonstige	668	2	5	9	16	28	13

Tabelle 4

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)

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

Merkmale	Personen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Personen haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.238	16	23	34	50	74	40
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.618	6	9	13	20	28	15
hoch (≥ 180% des Medians)	797	3	4	6	9	14	8
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	1.512	13	21	31	46	69	37
darunter armutsgefährdet	1.238	16	23	34	50	74	40
darunter in Haushalt mit keiner/ sehr niedriger Erwerbsintensität	480	11	20	32	45	64	35
darunter erheblich materiell depriviert	243	(14)	23	35	47	(66)	37

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Bildung: nur Personen ab 16 Jahre. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 5

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)

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

Merkmale	Haupt- wohnsitz- wohnungen in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.911	6	9	16	26	40	21
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.454	5	7	11	16	23	14
Wohnungseigentum	428	7	10	14	21	30	17
Gemeindewohnung	279	(12)	17	23	32	(45)	27
Genossenschaftswohnung	591	13	17	24	34	47	28
andere Hauptmiete	753	14	19	27	38	56	32
sonstige	406	2	5	10	17	32	15
Gemeindegrößenklasse							
Wien	910	9	14	22	33	50	27
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	422	7	12	21	31	45	24
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	644	7	11	17	26	39	21
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.936	5	8	13	21	33	17
Bundesland							
Burgenland	124	(6)	(8)	13	(19)	(27)	15
Kärnten	252	(6)	10	15	22	(37)	19
Niederösterreich	722	5	8	13	21	33	17
Oberösterreich	630	5	8	14	24	35	18
Salzburg	238	(6)	9	15	26	(39)	20
Steiermark	543	6	10	16	25	40	21
Tirol	325	(5)	8	16	26	(39)	21
Vorarlberg	167	(6)	10	16	29	(45)	22
Wien	910	9	14	22	33	50	27
Haushalte mit Pension							
Zusammen	980	6	9	15	23	36	19
Alleinlebende Männer	134	(7)	11	17	28	(39)	21
Alleinlebende Frauen	330	9	15	22	33	45	26
Mehrpersonenhaushalt	516	6	8	11	17	23	13
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.931	6	10	16	27	42	21
darunter alleinlebende Männer	505	11	16	23	36	53	30
darunter alleinlebende Frauen	485	10	16	26	37	53	30
darunter Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	913	5	7	12	19	30	16
Haushalte mit Kindern							
Einelternaushalt	103	(11)	20	28	42	(61)	33
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	424	6	8	13	20	31	17
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	365	5	8	13	21	28	16
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	137	(7)	(10)	15	(23)	(37)	19
Haushalte mit ...							
männlichem Hauptverdiener	2.450	6	9	14	23	35	18
weiblicher Hauptverdienerin	1.462	7	12	21	32	48	25
Haushaltsgröße							
1 Person	1.454	10	15	23	35	50	28
2 Personen	1.183	6	8	13	21	33	17
3 Personen	586	5	8	12	20	30	16
4 Personen	449	5	7	12	19	28	15
5 und mehr Personen	240	(5)	7	12	19	(29)	16
Haushalte mit ...							
ausländischem Mitglied	330	(11)	15	23	35	(49)	27
Eingebürgerten	152	(8)	(12)	22	(35)	(51)	26
Behinderung	312	(7)	11	19	31	(44)	23
Langzeitarbeitslosigkeit	174	(11)	16	28	43	(62)	33
hauptsächlich Sozialleistungen	364	10	17	27	39	52	30
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	625	16	25	37	55	100	43
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.927	7	10	15	23	32	17
hoch (≥ 180% des Medians)	359	3	5	7	11	16	9
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	752	15	23	35	51	79	41
darunter armutsgefährdet	625	16	25	37	55	100	43
darunter in Haushalt mit keiner/ sehr niedriger Erwerbsintensität	223	(17)	24	36	50	(69)	40
darunter erheblich materiell depriviert	130	(17)	(25)	36	(47)	(60)	38

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2018. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 6

Häuserpreisindex Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate

House Price Index base year 2010, Index numbers for the overall index and sub indices

Quartal	Gesamt- index HPI	Neuer Wohn- raum	Neue Wohn- nungen	Fertighäuser	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Basisjahr 2010=100							
Quartal 1 / 2010	96,4	97,5	95,2	99,6	96,2	96,7	95,9
Quartal 2 / 2010	99,7	102,1	105,2	99,4	99,1	100,5	98,4
Quartal 3 / 2010	101,8	99,0	97,4	100,5	102,4	101,1	103,0
Quartal 4 / 2010	102,1	101,3	102,2	100,5	102,3	101,7	102,6
Jahresdurchschnitt 2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Quartal 1 / 2011	102,9	103,8	107,6	100,5	102,7	103,5	102,3
Quartal 2 / 2011	105,5	104,9	107,2	102,8	105,7	104,7	106,2
Quartal 3 / 2011	107,9	107,1	111,5	103,2	108,0	105,9	109,1
Quartal 4 / 2011	108,7	108,4	113,4	104,1	108,8	103,0	111,7
Jahresdurchschnitt 2011	106,3	106,0	109,9	102,6	106,3	104,3	107,3
Quartal 1 / 201 / 2	111,3	111,1	118,7	104,6	111,4	108,9	112,4
Quartal 2 / 201 / 2	113,0	113,1	122,0	105,4	113,0	107,0	115,8
Quartal 3 / 201 / 2	116,1	114,2	119,0	109,9	116,5	110,2	119,6
Quartal 4 / 201 / 2	115,7	112,6	115,5	109,9	116,4	109,2	120,0
Jahresdurchschnitt 2012	114,0	112,7	118,8	107,5	114,3	108,8	117,0
Quartal 1 / 2013	117,7	114,2	117,2	111,5	118,4	112,1	121,5
Quartal 2 / 2013	119,5	119,7	125,9	114,4	119,3	110,8	123,6
Quartal 3 / 2013	123,0	118,0	120,4	115,7	124,1	113,8	129,3
Quartal 4 / 2013	119,5	117,7	119,0	116,3	119,9	115,8	121,9
Jahresdurchschnitt 2013	119,9	117,4	120,6	114,5	120,5	113,2	124,1
Quartal 1 / 2014	122,8	123,3	129,1	118,1	122,7	111,1	128,4
Quartal 2 / 2014	124,8	123,3	129,1	118,1	125,1	115,5	129,8
Quartal 3 / 2014	123,9	124,0	126,6	121,4	123,8	110,3	130,5
Quartal 4 / 2014	125,1	122,0	120,8	122,6	125,7	120,4	128,3
Jahresdurchschnitt 2014	124,1	123,1	126,4	120,1	124,3	114,4	129,2
Quartal 1 / 2015	122,2	123,1	121,8	123,8	122,1	114,7	125,8
Quartal 2 / 2015	130,1	129,7	132,3	126,0	130,2	124,0	133,2
Quartal 3 / 2015	135,4	130,7	132,8	127,7	136,4	125,1	142,0
Quartal 4 / 2015	133,1	132,5	137,1	126,7	133,3	126,9	136,4
Jahresdurchschnitt 2015	130,2	129,0	131,0	126,0	130,5	122,7	134,3
Quartal 1 / 2016	138,7	131,3	134,0	127,4	140,1	127,7	146,3
Quartal 2 / 2016	141,8	132,1	133,6	129,5	143,7	132,1	149,4
Quartal 3 / 2016	142,5	135,9	141,0	129,5	143,8	134,0	148,7
Quartal 4 / 2016	142,4	136,2	141,0	130,1	143,6	133,4	148,7
Jahresdurchschnitt 2016	141,3	133,9	137,4	129,1	142,8	131,8	148,3
Quartal 1 / 2017	145,2	133,7	134,8	132,4	148,5	138,3	153,4
Quartal 2 / 2017	148,8	141,2	147,2	133,4	150,5	143,0	153,1
Quartal 3 / 2017	149,4	146,2	155,6	133,8	149,5	143,5	150,8
Quartal 4 / 2017	151,7	146,4	155,6	134,3	152,5	145,2	155,0
Jahresdurchschnitt 2017	148,8	141,9	148,3	133,5	150,2	142,5	153,1
Quartal 1 / 2018	153,0	145,4	151,3	136,9	154,7	144,7	159,4
Quartal 2 / 2018	154,3	146,5	150,8	139,7	156,1	145,3	161,5
Quartal 3 / 2018	156,7	145,3	148,0	140,3	159,9	150,6	163,9
Quartal 4 / 2018	159,1	148,7	153,8	140,9	161,9	151,5	166,7
Jahresdurchschnitt 2018	155,8	146,5	151,0	139,5	158,1	148,0	162,8

Q : STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Tabelle 7

Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate

House Price Index, annual rates of change for the overall index and sub indices

Quartal	Gesamt- index HPI	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen	Fertighäuser	Bestehender Wohnraum	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	1,8	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	3,1	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	3,9	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	8,0	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	8,7
Quartal 4 / 2018	4,9	1,6	-1,2	4,9	6,1	4,3	7,5
Jahresdurchschnitt 2018	4,7	3,3	1,8	4,5	5,2	3,8	6,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Tabelle 8

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

Index for owner-occupied housing base year 2010, Index numbers for the overall index and sub indices

Quartal	Gesamt- index OOH	Käufe von Wohn- raum	Neuer Wohn- raum	Käufe von neuem Wohn- raum	Selbst- gebauter Wohn- raum	Beste- hender Wohn- raum	Sonstige Dienst- leistun- gen	Eigen- tum an Wohn- raum	Größere Repara- turen/ Instand- haltung	Versiche- rungen im Zu- sammen- hang mit Wohn- raum
Basisjahr 2010=100										
Quartal 1 / 2010	98,8	98,5	99,0	98,1	99,1	96,3	96,7	99,2	99,1	100,0
Quartal 2 / 2010	99,7	99,4	100,0	101,5	99,7	97,2	98,0	100,0	100,0	100,0
Quartal 3 / 2010	100,9	101,4	100,3	99,3	100,5	105,7	104,4	100,3	100,4	100,0
Quartal 4 / 2010	100,6	100,8	100,7	101,1	100,7	100,8	100,9	100,5	100,6	100,0
Jahresdurchschnitt 2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Quartal 1 / 2011	101,9	101,9	102,1	102,8	102,0	101,1	101,5	101,9	101,7	103,5
Quartal 2 / 2011	102,9	103,3	103,0	104,5	102,8	104,4	104,4	102,4	102,3	103,5
Quartal 3 / 2011	104,2	104,6	103,7	106,3	103,3	108,5	108,1	103,5	103,5	103,5
Quartal 4 / 2011	104,7	105,4	104,0	107,4	103,5	111,0	110,3	103,8	103,8	103,5
Jahresdurchschnitt 2011	103,4	103,8	103,2	105,3	102,9	106,3	106,1	102,9	102,8	103,5
Quartal 1 / 201 / 2	106,1	106,9	105,2	109,5	104,5	114,0	113,1	104,9	104,8	106,2
Quartal 2 / 201 / 2	107,0	107,9	106,2	111,2	105,5	114,7	114,0	105,7	105,7	106,2
Quartal 3 / 201 / 2	107,8	109,1	106,8	112,9	105,9	119,5	118,2	106,0	105,9	106,2
Quartal 4 / 201 / 2	108,0	109,5	107,1	112,2	106,3	120,3	118,6	105,9	105,9	106,2
Jahresdurchschnitt 2012	107,2	108,4	106,3	111,4	105,5	117,1	116,0	105,6	105,6	106,2
Quartal 1 / 2013	109,1	110,4	108,0	113,4	107,3	120,8	119,3	107,2	106,9	109,6
Quartal 2 / 2013	110,4	112,2	109,5	118,5	108,1	124,5	123,3	108,0	107,8	109,6
Quartal 3 / 2013	111,1	112,9	109,6	117,4	108,4	130,2	127,6	108,5	108,4	109,6
Quartal 4 / 2013	110,9	112,2	109,9	117,3	108,8	121,8	120,9	109,1	109,1	109,6
Jahresdurchschnitt 2013	110,4	111,9	109,2	116,7	108,1	124,3	122,7	108,2	108,0	109,6
Quartal 1 / 2014	112,7	114,6	111,3	122,2	109,8	130,8	129,0	110,0	109,6	113,9
Quartal 2 / 2014	113,5	115,4	112,1	122,3	110,6	132,2	130,2	110,7	110,3	113,9
Quartal 3 / 2014	114,0	116,2	112,5	123,4	110,9	135,3	132,9	110,9	110,6	113,9
Quartal 4 / 2014	113,3	114,7	112,6	122,3	111,1	123,0	122,8	111,1	110,8	113,9
Jahresdurchschnitt 2014	113,4	115,2	112,1	122,6	110,6	130,3	128,7	110,7	110,3	113,9
Quartal 1 / 2015	114,5	116,5	113,3	123,6	111,8	132,2	130,4	111,7	111,2	115,7
Quartal 2 / 2015	115,5	118,1	114,5	128,6	112,5	136,4	134,8	111,9	111,5	115,7
Quartal 3 / 2015	116,9	120,1	114,9	129,6	112,8	150,8	146,4	112,5	112,2	115,7
Quartal 4 / 2015	116,0	118,5	115,1	131,4	112,8	134,9	134,2	112,5	112,1	115,7
Jahresdurchschnitt 2015	115,7	118,3	114,5	128,3	112,5	138,6	136,5	112,2	111,7	115,7
Quartal 1 / 2016	117,2	120,6	115,8	130,2	113,8	147,0	143,6	112,8	112,3	117,4
Quartal 2 / 2016	117,5	120,7	116,6	131,3	114,5	143,1	140,7	113,1	112,6	117,4
Quartal 3 / 2016	118,2	121,8	117,2	133,9	114,8	147,6	144,8	113,5	113,0	117,4
Quartal 4 / 2016	118,4	122,0	117,3	133,3	115,1	147,7	144,8	113,6	113,2	117,4
Jahresdurchschnitt 2016	117,8	121,3	116,7	132,2	114,5	146,4	143,5	113,2	112,8	117,4
Quartal 1 / 2017	119,8	123,6	118,2	133,3	116,3	152,6	148,8	114,8	114,4	118,5
Quartal 2 / 2017	120,4	124,4	120,5	139,7	117,4	146,9	145,4	115,1	114,7	118,5
Quartal 3 / 2017	121,9	126,7	122,5	145,8	118,2	150,4	149,5	115,5	115,1	118,5
Quartal 4 / 2017	122,4	127,2	122,9	145,5	118,8	151,5	150,3	115,8	115,4	118,5
Jahresdurchschnitt 2017	121,1	125,5	121,0	141,1	117,7	150,3	148,5	115,3	114,9	118,5
Quartal 1 / 2018	124,9	130,9	124,1	144,5	120,6	166,2	161,8	116,8	116,2	121,8
Quartal 2 / 2018	125,5	131,7	125,2	145,3	121,8	165,7	161,6	117,1	116,5	121,8
Quartal 3 / 2018	126,5	133,0	125,5	143,9	122,6	171,6	166,1	117,5	117,0	121,8
Quartal 4 / 2018	128,0	135,2	126,8	147,8	123,2	178,3	172,2	118,0	117,5	121,8
Jahresdurchschnitt 2018	126,2	132,7	125,4	145,4	122,0	170,4	165,4	117,3	116,8	121,8

Q : STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum.

Tabelle 9

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

Index for owner-occupied housing, annual rates of change for the overall index and sub indices

Quartal	Gesamt-index 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	3,1	3,5	3,1	4,8	2,9	5,0	5,0	2,7	2,6	3,5
Quartal 2 / 2011	3,2	3,9	3,0	3,0	3,1	7,4	6,5	2,4	2,3	3,5
Quartal 3 / 2011	3,3	3,2	3,4	7,0	2,8	2,6	3,5	3,2	3,1	3,5
Quartal 4 / 2011	4,1	4,6	3,3	6,2	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	11,4	2,9	3,0	2,6
Quartal 2 / 2012	4,0	4,5	3,1	6,4	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	2,4	2,3	2,6
Quartal 4 / 2012	3,2	3,9	3,0	4,5	2,7	8,4	7,5	2,0	2,0	2,6
Jahresdurchschnitt 2012	3,7	4,4	3,0	5,8	2,5	10,2	9,3	2,6	2,7	2,6
Quartal 1 / 2013	2,8	3,3	2,7	3,6	2,7	6,0	5,5	2,2	2,0	3,2
Quartal 2 / 2013	3,2	4,0	3,1	6,6	2,5	8,5	8,2	2,2	2,0	3,2
Quartal 3 / 2013	3,1	3,5	2,6	4,0	2,4	9,0	8,0	2,4	2,4	3,2
Quartal 4 / 2013	2,7	2,5	2,6	4,5	2,4	1,2	1,9	3,0	3,0	3,2
Jahresdurchschnitt 2013	3,0	3,2	2,7	4,8	2,5	6,1	5,8	2,5	2,3	3,2
Quartal 1 / 2014	3,3	3,8	3,1	7,8	2,3	8,3	8,1	2,6	2,5	3,9
Quartal 2 / 2014	2,8	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	2,6	5,1	2,3	3,9	4,2	2,2	2,0	3,9
Quartal 4 / 2014	2,2	2,2	2,5	4,3	2,1	1,0	1,6	1,8	1,6	3,9
Jahresdurchschnitt 2014	2,7	2,9	2,7	5,1	2,3	4,8	4,9	2,3	2,1	3,9
Quartal 1 / 2015	1,6	1,7	1,8	1,1	1,8	1,1	1,1	1,5	1,5	1,6
Quartal 2 / 2015	1,8	2,3	2,1	5,2	1,7	3,2	3,5	1,1	1,1	1,6
Quartal 3 / 2015	2,5	3,4	2,1	5,0	1,7	11,5	10,2	1,4	1,4	1,6
Quartal 4 / 2015	2,4	3,3	2,2	7,4	1,5	9,7	9,3	1,3	1,2	1,6
Jahresdurchschnitt 2015	2,0	2,7	2,1	4,6	1,7	6,4	6,1	1,4	1,3	1,6
Quartal 1 / 2016	2,4	3,5	2,2	5,3	1,8	11,2	10,1	1,0	1,0	1,5
Quartal 2 / 2016	1,7	2,2	1,8	2,1	1,8	4,9	4,4	1,1	1,0	1,5
Quartal 3 / 2016	1,1	1,4	2,0	3,3	1,8	-2,1	-1,1	0,9	0,7	1,5
Quartal 4 / 2016	2,1	3,0	1,9	1,4	2,0	9,5	7,9	1,0	1,0	1,5
Jahresdurchschnitt 2016	1,8	2,5	1,9	3,0	1,8	5,6	5,1	0,9	1,0	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	3,3	6,4	2,5	2,7	3,3	1,8	1,9	0,9
Quartal 3 / 2017	3,1	4,0	4,5	8,9	3,0	1,9	3,2	1,8	1,9	0,9
Quartal 4 / 2017	3,4	4,3	4,8	9,2	3,2	2,6	3,8	1,9	1,9	0,9
Jahresdurchschnitt 2017	2,8	3,5	3,7	6,7	2,8	2,7	3,5	1,9	1,9	0,9
Quartal 1 / 2018	4,3	5,9	5	8,4	3,7	8,9	8,7	1,7	1,6	2,8
Quartal 2 / 2018	4,2	5,9	3,9	4	3,7	12,8	11,1	1,7	1,6	2,8
Quartal 3 / 2018	3,8	5	2,4	-1,3	3,7	14,1	11,1	1,7	1,7	2,8
Quartal 4 / 2018	4,6	6,3	3,2	1,6	3,7	17,7	14,6	1,9	1,8	2,8
Jahresdurchschnitt 2018	4,2	5,7	3,6	3,0	3,7	13,4	11,4	1,7	1,7	2,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum.