



WOHNEN

Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik

Herausgegeben von STATISTIK AUSTRIA



Wien 2018

Auskünfte

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

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

zur Verfügung.

Herausgeber und Hersteller

STATISTIK AUSTRIA
Bundesanstalt Statistik Österreich
1110 Wien
Guglgasse 13

Für den Inhalt verantwortlich

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

Mag. Richard Heuberger, 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 978-3-903106-91-8

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: 20-1782-17

Verkaufspreis: € 19,00

Wien 2018

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. Im heurigen Jahr wird erstmals die Immobilienpreisstatistik mit aufgenommen. Diese behandelt die Höhe sowie die Veränderung der Kaufpreise von Wohnimmobilien.

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. Marktteilnehmende oder 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 Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	11
Summary	13
1 Einleitung	17
2 Wohnungsbestand	19
3 Wohnsituation	21
3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte	21
3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße	24
3.3 Wohnungsausstattung	28
3.4 Wohnungsüberbelag	30
3.5 Mangelnde Wohnqualität	32
3.6 Befristung und Wohndauer in Hauptmietwohnungen	36
4 Wohnkosten	38
4.1 Kosten für Hauptmietwohnungen	38
4.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile	44
4.3 Energiekosten	51
5 Ankauf von Wohnraum	57
5.1 Häuserpreisindex	57
5.2 Immobilien-Durchschnittspreise	61
6 Wohnungs- und Gebäudeerrichtung	66
6.1 Bewilligungen	66
6.2 Fertigstellungen	68
7 Glossar	70
8 Methodische Hinweise	79
8.1 Konzepte und Definitionen	79
8.2 Hochrechnung	79
8.3 Stichprobenfehler	79
8.4 Basisinformationen	80
9 Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise	82
10 Weiterführende Informationen	84
11 Quellenverzeichnis	85

Übersichtstabellen

Übersicht 1	Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2014 bis 2017).....	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	Prekäre Wohnqualität nach Einkommensgruppe (Haushalte).....	34
Übersicht 9	Befristung des Mietvertrags bei Hauptmietwohnungen nach Bundesland, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson	36
Übersicht 10	Mietvertragsdauer der Hauptmietwohnungen nach Bauperiode, Art der Hauptmiete und Alter der Haushaltsreferenzperson.....	37
Übersicht 11	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2007 bis 2017)	39
Übersicht 12	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2009 bis 2017)	39
Übersicht 13	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete und Bundesland.....	41
Übersicht 14	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode	42
Übersicht 15	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags.....	43
Übersicht 16	Gesamte Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen).....	45
Übersicht 17	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	47
Übersicht 18	Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)	48
Übersicht 19	Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegrößenklasse (Haushalte)	49
Übersicht 20	Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)	50
Übersicht 21	Energiekosten nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)	52
Übersicht 22	Energiekosten nach Haushaltstyp und Haushaltsgröße (Haushalte und Personen).....	53
Übersicht 23	Energiekosten nach Einkommensgruppe (Haushalte und Personen)	54
Übersicht 24	Energiekosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen).....	54
Übersicht 25	Anteil der Energiekosten an den Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Einkommensgruppe (Haushalte und Personen).....	55
Übersicht 26	Anteile verkaufter Häuser und Wohnungen nach Bundesland und Bauperiode	58
Übersicht 27	Regionale Indexveränderungsraten für Häuser und Wohnungen in den Bundesländern	61
Übersicht 28	Regionale Indexveränderungsraten für Wohnungen in den größten Landeshauptstädten und Wien.....	61
Übersicht 29	Auflistung der zehn höchsten und niedrigsten Durchschnittspreise je Objekttyp in den Bezirken im Jahr 2017	62
Übersicht 30	Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2017)	66
Übersicht 31	Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2016)	68

Übersicht 32	Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung	80
Übersicht 33	EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)	80
Übersicht 34	Baumaßnahmenstatistik	81

Grafiken

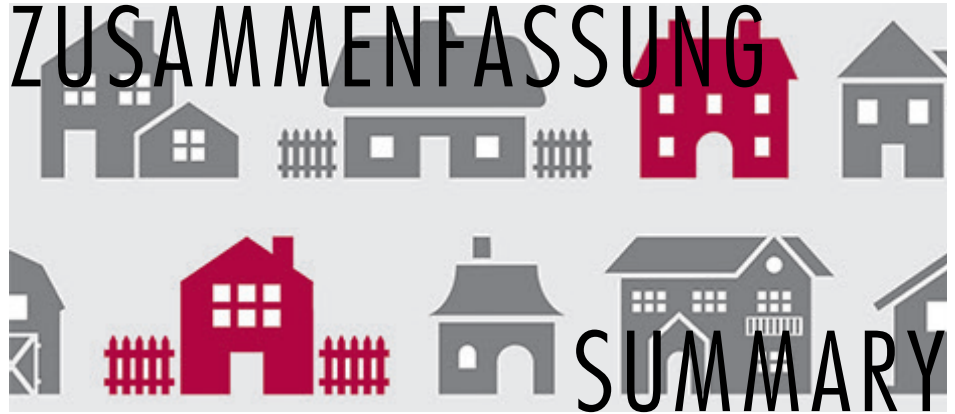
Grafik 1	Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland.....	21
Grafik 2	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen	22
Grafik 3	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	22
Grafik 4	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse	23
Grafik 5	Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	23
Grafik 6	Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp.....	24
Grafik 7	Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte (2007 bis 2017)	25
Grafik 8	Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2017).....	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 (1997 bis 2017).....	28
Grafik 12	Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen (1997 bis 2017).....	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 (2007 bis 2017)	30
Grafik 15	Indikator „Prekäre Wohnqualität“ nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse und Gebäudeart (Haushalte)	33
Grafik 16	Prekäre Wohnqualität nach Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung (Personen)	34
Grafik 17	Belastung durch die Wohnumgebung nach Gemeindegrößenklasse (Haushalte).....	35
Grafik 18	Indikatoren „Belastung durch die Wohnumgebung“ und „Prekäre Wohnqualität“ (Personen, 2008 bis 2017).....	35
Grafik 19	Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer (2007 bis 2017)	37
Grafik 20	Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung).....	38
Grafik 21	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2013 bis 2017)	40
Grafik 22	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete	41
Grafik 23	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer.....	43
Grafik 24	Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC)	44
Grafik 25	Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte)	46
Grafik 26	Median der Wohnkosten pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Größe der Wohnung (Haushalte).....	47
Grafik 27	Median der Wohnkosten pro Quadratmeter nach Haushaltstyp, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020 (Haushalte).....	48

Grafik 28	Anteil der Haushalte bzw. Personen mit hohem Wohnkostenanteil (über 40%) nach Rechtsverhältnis, Gemeindegrößenklasse, Einkommensgruppe und Zielgruppe Europa 2020	51
Grafik 29	Anteile von übertragenem Wohnungseigentum und Häusern im Jahr 2017 in den Bundesländern	57
Grafik 30	Verteilung der Bauperioden von verkauften Wohnungen und Häusern über den Beobachtungszeitraum	59
Grafik 31	HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum	59
Grafik 32	Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern	59
Grafik 33	Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern	60
Grafik 34	Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2016 auf 2017 in Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich	60
Grafik 35	Häuserpreisindizes von Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich	60
Grafik 36	Quadratmeterpreise von Baugrundstücken in den Gemeinden im valorisierten 5-Jahres-Durchschnitt	63
Grafik 37	Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen in den Bezirken im Jahr 2017	63
Grafik 38	Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Wohnhäusern in den Bezirken im Jahr 2017	64
Grafik 39	Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2010 bis 2017)	66
Grafik 40	Bewilligungsrate nach Bundesland (2017)	67
Grafik 41	Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2010 bis 2017)	67
Grafik 42	Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2012 bis 2016)	68
Grafik 43	Wohnbaurate nach Bundesland (2016)	69

Tabellenteil

Tabelle 1	Rechtsverhältnis nach Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags	89
Tabelle 2	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Art der Hauptmiete, Gemeindegrößenklasse, Bundesland, Bauperiode, Ausstattungskategorie, Haushaltsgröße, Haushalts- und Familientyp, Mietvertragsdauer und Befristung des Mietvertrags	90
Tabelle 3	Stichprobenfehler der hochgerechneten Wohnungen in 1.000 für 95% Konfidenzintervall	91
Tabelle 4	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Personen)	92
Tabelle 5	Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach ausgewählten Merkmalen (Haushalte)	94
Tabelle 6	Häuserpreisindex Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate	95
Tabelle 7	Häuserpreisindex, Veränderungsdaten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate	96

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 2017.

Hälfte der Haushalte lebt in Eigentum

Von den insgesamt 3,89 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich wurden im Jahr 2017 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 36% in Salzburg.

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

Nettomiete für Hauptmietwohnungen bei 5,6 Euro pro Quadratmeter

Im Jahr 2017 mussten für eine Hauptmietwohnung im Durchschnitt monatlich etwa 506 Euro Miete inklusive Betriebskosten bezahlt werden; davon entfallen 133 Euro auf die Betriebskosten. Das entspricht 7,6 Euro Miete (inkl. Betriebskosten) pro Quadratmeter; davon 2,1 Euro Betriebskosten und 5,6 Euro Nettomiete pro Quadratmeter (entspricht den Zahlen ohne Ausgleich der Rundungsdifferenzen). Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Nettomiete pro Quadratmeter um 3,7% und die Betriebskosten um 2,6%. 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 9,1 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,2 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 7,0 Euro pro Quadratmeter.

Ein Viertel gibt mindestens 25% des Haushaltseinkommens fürs Wohnen aus

Auf Basis von EU-SILC können die Wohnkosten aller Privathaushalte dargestellt werden. Die Wohnkosten umfassen dabei all jene Kosten, die durch die Wohnungsnutzung für den befragten Haushalt entstehen (inklusive Zinszahlungen für Wohnraumbeschaffung). Der Median der Wohnkosten österreichischer Privathaushalte beträgt monatlich 465 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 410 Euro (Haus) bzw. 446 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 nur bei 642 Euro pro Wohnung. Das entspricht folgenden Quadratmeterkosten auf Haushaltsebene: 10,5 Euro (Median) betragen die Wohnkosten pro Quadratmeter in privaten Hauptmietwohnungen, 5,4 Euro in Eigentumswohnungen und 3,0 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 25% oder mehr für das Wohnen aufwenden. Die höchste Wohnkostenbelastung haben Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen – der Wohnkostenanteil gemessen am Haushaltseinkommen beträgt in diesem Segment 26% (Median).

Energiekosten machen rund 25% der gesamten Wohnkosten aus

Energiekosten machen im Durchschnitt aller Privathaushalte etwa 25% (Median) der gesamten Wohnkosten aus. Das entspricht monatlich 117 Euro pro Wohnung bzw. 1,4 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 148 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 aufgerundet bei 100 m². Sie variiert stark nach dem Rechtsverhältnis und Haushaltstyp: Die Wohnungen von Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern sind mit 141 m² mit Abstand die größten. Haushalten in Mietwohnungen stehen je nach Art der Hauptmiete durchschnittlich zwischen 62 m² (Gemeindewohnungen) und 70 m² (Genossenschaftswohnungen sowie andere Hauptmietwohnungen) zur Verfügung.

Familien mit Kindern bewohnen mit 125 m² eher größere Wohneinheiten. In diesen stehen pro Person durchschnittlich 33 m² Wohnfläche zur Verfügung, während der Gesamtdurchschnitt aller Hauptwohnsitzhaushalte bei 45 m² pro Person liegt. Die meiste Wohnfläche pro Person haben ältere, alleinlebende Personen mit 82 m².

Etwa 134.000 Haushalte von Überbelag betroffen

Von den 3,89 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren auf Basis von EU-SILC im Jahr 2017 etwa 134.000 als überbelegt einzustufen. Das entspricht 3% 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 1997 fielen erst 81% der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie (Kategorie A) und weitere 13% entsprachen der Kategorie B. Im Jahr 2017 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 12% auf 26%. Der Anteil der Wohnungen mit Einzelöfen bzw. keiner fest installierten Heizung ist von 17% im Jahr 1997 auf aktuell 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 +5,8%. Im Jahr 2017 wies der Index für Österreich eine Preissteigerung von 5,3% im Vergleich zum Vorjahr aus, ein Rückgang von den +8,5% des Vorjahres. Neue Wohnungen und Fertighäuser wiesen dabei mit +6,0% ein etwas höheres Wachstum auf als der bestehende Wohnraum mit +5,2%. Hier trieben vor allem die Häuser die Preisentwicklung mit +8,2% an, während die Wohnungen mit +3,2% mäßig stiegen.

Große regionale Preisunterschiede

Eine jährliche regionale Durchschnittspreisauswertung verdeutlicht die großen Preisunterschiede zwischen der flachen östlichen und der alpinen westlichen Landeshälfte Österreichs. Im Jahr 2017 lag der Durchschnittspreis für bebaubare Grundstücke in Österreich bei 86 Euro je Quadratmeter, wobei die niedrigsten Werte in Jennersdorf im Burgenland mit 12,10 Euro und die teuersten in der Stadt Salzburg mit 973,20 Euro festgestellt wurden. Wohnungen waren in der Steiermark, Bezirk Murtal mit 727 Euro je Quadratmeter durchschnittlich am preiswertesten und in der Stadt Innsbruck mit 4.150 Euro am höchsten (Österreichdurchschnitt: 2.812 Euro je Quadratmeter).

2017 bisheriger Höchststand an Baubewilligungen

Im Jahr 2017 wurde der Bau von 75.600 Wohnungen bewilligt. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeit errichteten Einheiten. 45.200 Wohnungen wurden mit neuen Mehrgeschoßwohnbauten bewilligt. 17.500 sollen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Weitere 12.400 Genehmigungen waren auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten (ohne Wien) zurückzuführen. 600 der Genehmigungen betrafen neue überwiegende Nicht-Wohngebäude.

Im Jahr 2016 wurden österreichweit 56.400 Wohnungen fertiggestellt (ohne An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden in Wien). Die Bautätigkeit war vom mehrgeschoßigen Wohnbau dominiert, welcher 29.200 aller fertiggestellten Wohnungen ausmachte. Als Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wurden 14.700 Einheiten errichtet. Durch An-, Auf-, Umbautätigkeiten wurden abgesehen von Wien 21.100 Entitäten geschaffen. Die entsprechenden Werte für neue überwiegende Nicht-Wohngebäude betragen 400 absolut.

Four data sources were analysed to give an overview on housing statistics for the year 2017. 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 and completions, latest results are presented in this publication.

The average number of 3.89 million main residences in 2017 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 with 78%, and lowest in Burgenland (19%).

In 2017, the average costs for a rented dwelling (primary tenancy) – rent and running costs – were €506 or €7.6 per square metre of useable living area. Running costs account for €133, which correspond to €2.1 per square metre. In comparison to 2016, average rent (running costs not included) per square metre were 3.7% higher for rented dwellings than one year before. The year-on-year increase of 2.6% in running costs per square metre was significantly higher for rented dwellings. These results are based on the Microcensus Housing Survey.

In EU-SILC, total housing costs can be analysed for all types of dwellings and houses. Housing costs include all costs derived from the usage of a dwelling, including interest repayments on mortgages. The median of housing costs accounts for monthly €465 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 €410 and €446 for owner-occupied apartments. Inhabitants of rented dwellings (without dwellings in social housing) have the highest expenditures – the median of total housing costs is €642 per dwelling and month. These costs on household level correspond to the following housing costs per square metre: €10.5 in private rented dwellings, €5.4 for owner-occupied apartments and €3.0 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 25% of the disposable household income. The share of the housing costs depends on the tenure status. With a median of 26%, households in privately rented dwellings have the highest share.

Energy costs are an integral part of the housing costs. On average, energy costs account for 25% of the total housing costs – this corresponds to €117 per household or €1.4 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 €148; the share of the household income is about 2%, thus half as high as the median for the whole population.

In 2017, the average useable living area per dwelling was 100 square metres. Households living in owner-occupied houses have an average useable living area of 141 square metres, rented dwellings range from 62 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 3% 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 2017, the quota for the best equipped dwellings (with bathroom or shower cabinet, WC and central heating) was 94%, compared to 81% in the year 1997. The type of heating also changed within this period: the share of dwellings which are heated by long distance heating increased from 12% to 26%.

The average yearly price increase of Austrian dwellings was 5.8% since 2010. In 2017, the House Price Index (HPI 2010) increased by 5.3% compared to 8.5% in 2016. Prices of new dwellings rose by 6.0% while those of existing dwellings were 5.2% higher than in 2016. Prices of existing houses rose by 8.2%, while the prices of flats increased more modestly by 3.2%. The index is based on the purchases of new and existing houses and apartments by private households. The actual transaction prices are recorded and evaluated quarterly.

Statistics Austria's analysis of Austrian real estate prices for the year 2017 shows large price differences between rural and urban areas as well as the eastern and western parts of Austria. The Austrian average was 86 euros per square metre of building plots and 2 812 euros per square metre of living area in flats. The average real estate prices calculated for Austria are available on district level for houses and flats and for municipalities in the case of plot prices.



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 viel kostet derzeit eine Eigentumswohnung?“.

Auch im heurigen Jahr werden mehrere Datenquellen zur Wohnstatistik gebündelt und in der nun vorliegenden Publikation aufbereitet. Das Ziel ist es, die wichtigsten wohnspezifischen Daten in einer gemeinsamen Publikation zusammenzubringen. Dabei wird auf gleichbleibende Kernthemen und ein jährlich wechselndes Schwerpunktthema gesetzt.

Neben den gleichbleibenden Kernthemen Wohnungsbestand, Wohnsituation, Wohnkosten und Wohnungserrichtung beinhaltet die Publikation ein jährlich wechselndes Schwerpunktthema. Im Vorjahr wurde die Ausgabenstruktur der Privathaushalte auf Basis der Konsumerhebung 2014/15 mit besonderem Fokus auf Wohnausgaben analysiert. Das heurige Schwerpunktthema behandelt erstmals die Kaufpreise von Wohnimmobilien. Dafür werden einerseits der Häuserpreisindex und andererseits die Immobilien-Durchschnittspreise herangezogen.

Der vorliegende Bericht möchte durch die Art der Ergebnisdarstellung und -beschreibung wohnbezogene Informationen einem möglichst breiten Publikum zugänglich machen. Bereits jetzt werden die einfließenden Datenquellen intensiv genutzt. Doch sollen weitere themenverwandte Bereiche erschlossen und weitere Nutzerinnen bzw. Nutzer erreicht werden. Neben der interessierten Öffentlichkeit möchte die vorliegende Publikation auch als Informationsquelle für ein Fachpublikum dienen – sei es als Grundlage für sozial- und wohnungspolitische Entscheidungen, zu Forschungszwecken, für Interessensvertretungen, Beratungsstellen, Unternehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft und viele mehr.

Die Datengrundlage der vorliegenden Publikation bilden

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

Bei den beiden erstgenannten handelt es sich um regelmäßig stattfindende Stichprobenerhebungen von

österreichischen Privathaushalten. Der Häuserpreisindex und die Immobilien-Durchschnittspreise basieren 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 eben erwähnten Unterscheidung zwischen Primärerhebungen (Mikrozensus, EU-SILC) und Sekundärstatistiken (Häuserpreisindex und Immobilien-Durchschnittspreise, Baumaßnahmenstatistik) werden die Daten mit unterschiedlicher Periodizität erhoben. Die Mikrozensus-Wohnungserhebung erfolgt laufend und wird quartalsmäßig veröffentlicht, EU-SILC jährlich. Der Häuserpreisindex wird quartalsweise aktualisiert und die Immobilien-Durchschnittspreise jährlich. Die Baumaßnahmenstatistik wird 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 6.000 Haushalten jährlich. In den hier dargestellten Tabellen werden die statistischen Schwankungsbreiten der hochgerechneten Werte mittels Klammerungen 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 unterschiedlichen Stichprobendesigns (siehe Kapitel 8 „Methodische Hinweise“).

Eine der wesentlichen Herausforderungen hinsichtlich der Vergleichbarkeit liegt in den verwendeten Konzepten und Definitionen. Die verwendeten 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 Wohnkosten werden dagegen nur in den beiden Stichprobenerhebungen abgefragt. Da diese aber zu unterschiedlichen Zwecken, unter verschiedenen Rahmenbedingungen und mit unterschiedlichen inhaltlichen Zielen erhoben werden, lassen sich die Ergebnisse zu den Wohnkosten nur in Teilbereichen miteinander vergleichen. Insgesamt ergeben die beiden Erhebungen jedoch ein umfassendes, aktuelles und methodisch fundiertes Gesamtbild zu den Wohnkosten. Auf die Vergleichbarkeit der verwendete-

ten 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, mangelnde Wohnqualität sowie die Befristung und Wohndauer werden im Abschnitt zur Wohnsituation ebenfalls umrissen. Im Abschnitt „Wohnkosten“ gilt es, verschiedene finanzielle Aspekte in Bezug auf Wohnen aufzuzeigen. Dieser umfasst die Mietkosten für Hauptmietwohnungen, die gesamten Wohnkosten für alle Rechtsverhältnisse, die Energiekosten der Privathaushalte, die Wohnkostenanteile am Haushaltseinkommen und die objektive Wohnkostenbelastung. Ergänzt wird die vorliegende Publikation um eine Analyse der Immobilienpreise. 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. Details

zur Klammersetzung bei den beiden verwendeten Stichprobenerhebungen.

Dem Thema „Wohnkosten“ und dessen Messung sowie Auswertung wird ein eigenes Überblickskapitel gewidmet, welches die wichtigsten konzeptuellen und methodischen Hintergründe enthält. Es wurde auch ein umfassendes Glossar erstellt, das die verwendeten Begriffe und Merkmale beinhaltet. Da in der vorliegenden Publikation Ergebnisse unterschiedlicher Datenquellen Eingang gefunden haben, wird bei 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 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 und für die Hauptwohnsitzwohnungen dargestellt.

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

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

Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen lag im Jahresdurchschnitt 2017 bei etwa 3.890.100 (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 gut 25.000 Wohnungen gestiegen.

Mehr als jeder vierte Haushalt in Österreich bewohnt eine Wohnung, die nach 1990 erbaut wurde. Knapp drei von zehn Haushalten leben in einem Wohnobjekt, das in den 1960er bzw. 1970er Jahren entstanden ist, und 14,1% 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 11,9% vergleichsweise gering. Den höchsten Anteil neu errichteter Hauptwohnsitzwohnungen weisen Vorarlberg (22,2%), das Burgenland (21,1%) sowie Tirol (19,8%) auf.

Übersicht 1
Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2014 bis 2017)

Dwellings by provinces (main residences, 2014 to 2017)

	2014	2015	2016	2017
	in 1.000			
Österreich	3.768,9	3.816,8	3.864,8	3.890,1
Burgenland	119,6	120,8	122,7	123,8
Kärnten	245,4	248,0	250,3	251,3
Niederösterreich	696,9	704,0	711,5	716,4
Oberösterreich	607,4	615,4	622,3	627,8
Salzburg	231,0	233,7	236,1	237,5
Steiermark	525,1	531,1	537,5	540,8
Tirol	308,8	313,6	319,5	322,4
Vorarlberg	157,8	160,4	163,1	165,1
Wien	876,9	889,7	901,9	904,8

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	3.890,1	14,1	7,0	11,8	14,0	14,2	10,5	11,9	16,6
Burgenland	123,8	5,3	7,5	11,4	12,4	17,3	11,5	13,4	21,1
Kärnten	251,3	7,5	6,4	14,8	15,9	16,4	10,9	12,1	16,0
Niederösterreich	716,4	12,0	6,9	9,8	12,8	14,3	11,0	14,2	19,0
Oberösterreich	627,8	11,2	6,0	13,7	14,3	15,1	10,9	12,1	16,5
Salzburg	237,5	6,0	4,7	12,3	15,7	18,3	12,5	13,3	17,2
Steiermark	540,8	12,6	6,2	12,0	14,3	15,9	11,0	11,5	16,6
Tirol	322,4	9,3	5,5	11,7	14,5	14,0	11,8	13,4	19,8
Vorarlberg	165,1	9,3	5,0	10,6	11,4	14,5	13,2	13,9	22,2
Wien	904,8	26,5	9,7	11,3	13,9	10,2	7,7	8,7	11,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

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	3.890,1	35,0	11,6	19,5	17,9	15,9
Burgenland	123,8	72,9	8,9	11,5	5,1	(1,6)
Kärnten	251,3	41,6	16,6	22,3	12,9	6,7
Niederösterreich	716,4	54,8	12,8	15,4	10,9	6,0
Oberösterreich	627,8	38,6	18,8	20,7	15,2	6,7
Salzburg	237,5	31,0	15,1	27,9	14,6	11,4
Steiermark	540,8	42,6	11,8	21,6	15,1	8,9
Tirol	322,4	28,2	18,1	30,7	14,6	8,3
Vorarlberg	165,1	36,1	15,6	31,7	11,7	4,8
Wien	904,8	8,7	(0,7)	12,5	33,4	44,8
Personen						
Österreich	8.645,8	41,4	12,2	17,4	15,3	13,8
Burgenland	288,1	78,2	8,0	9,0	3,8	(x)
Kärnten	552,2	49,0	17,6	18,2	10,1	5,1
Niederösterreich	1.644,8	61,3	13,2	12,5	8,3	4,7
Oberösterreich	1.444,0	45,2	19,5	18,3	11,4	5,6
Salzburg	540,6	37,9	15,3	25,2	12,3	9,3
Steiermark	1.217,6	50,6	12,1	18,2	12,3	6,8
Tirol	735,2	33,1	18,7	28,7	12,5	7,0
Vorarlberg	385,0	42,4	14,6	28,5	10,0	4,5
Wien	1.838,2	10,5	0,7	12,3	32,9	43,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Etwas weniger als die Hälfte (46,6%) der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich liegen in Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen. Das entspricht 53,6% 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 72,9% klar an der Spitze. Nur noch in Niederösterreich ist er mit 54,8% deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von 35,0%. Die österreichischen Durchschnittswerte zur Gebäudegröße werden durch Wien sehr stark beeinflusst. Dort liegen nur 8,7% der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, hingegen 78,2% in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen.

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

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

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

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

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. Auf Wohnprobleme in Form von mangelnder Wohnqualität und belastender Wohnumgebung wird ebenso eingegangen. Weitere entscheidende Merkmale zur Beschreibung der Wohnsituation stellen die bisherige Wohndauer und eine etwaige Befristung von Wohnverhältnissen dar – nicht zuletzt, weil diese wesentlichen Einfluss auf die Wohnkosten nehmen können.

Die Datengrundlage zu dieser umfangreichen Darstellung der Wohnverhältnisse der österreichischen Haushalte für das Jahr 2017 bieten die Mikrozensus-Wohnungserhebung einerseits sowie EU-SILC andererseits.

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

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

3.1 Rechtsverhältnis – die wohnrechtliche Situation der Haushalte

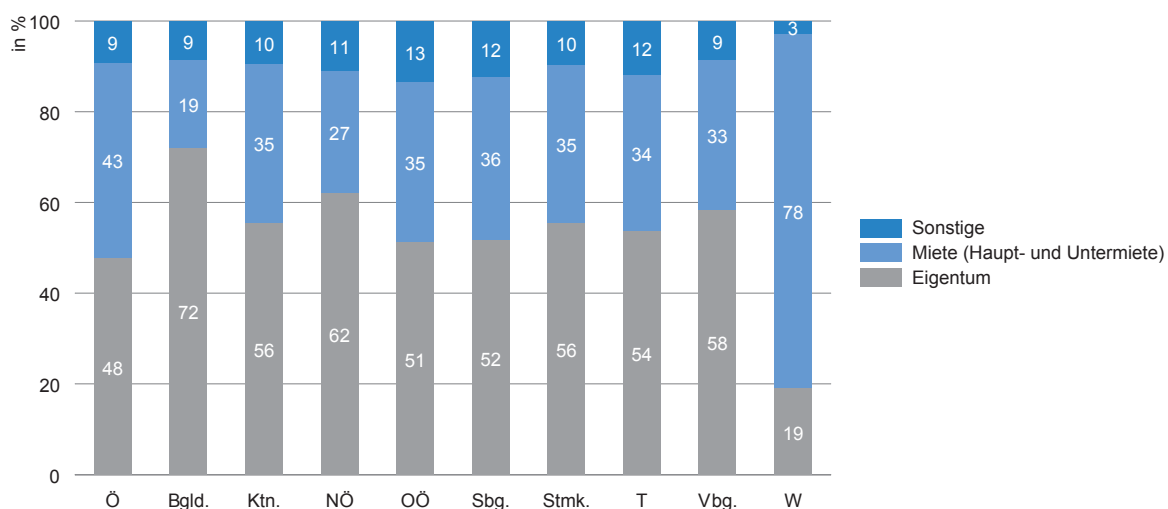
Das Eigentums- bzw. Rechtsverhältnis, welches ein Haushalt an einer Wohnung hält, ist eines der zentralsten Merkmale der Wohnsituation. Knapp die Hälfte der österreichischen Hauptwohnsitzwohnungen wird in Eigentum, weitere 43% in Mietverhältnissen (Gemeinde-, Genossenschafts-, sonstige Hauptmietwohnungen 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

Grafik 1

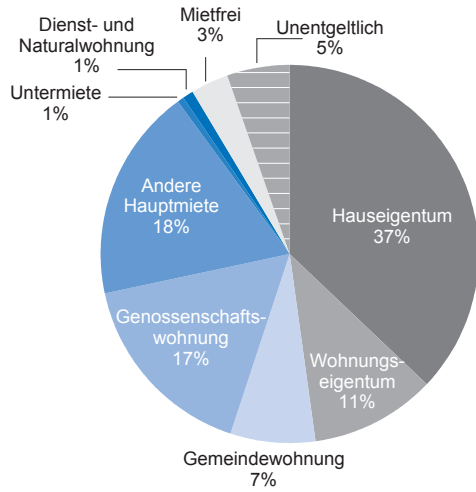
Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

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



Insgesamt: 3,89 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

umgekehrt – dort gibt es mit 72% überdurchschnittlich viele Haushalte in Wohneigentum und mit 19% den österreichweit geringsten Anteil an Miethäusern.

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

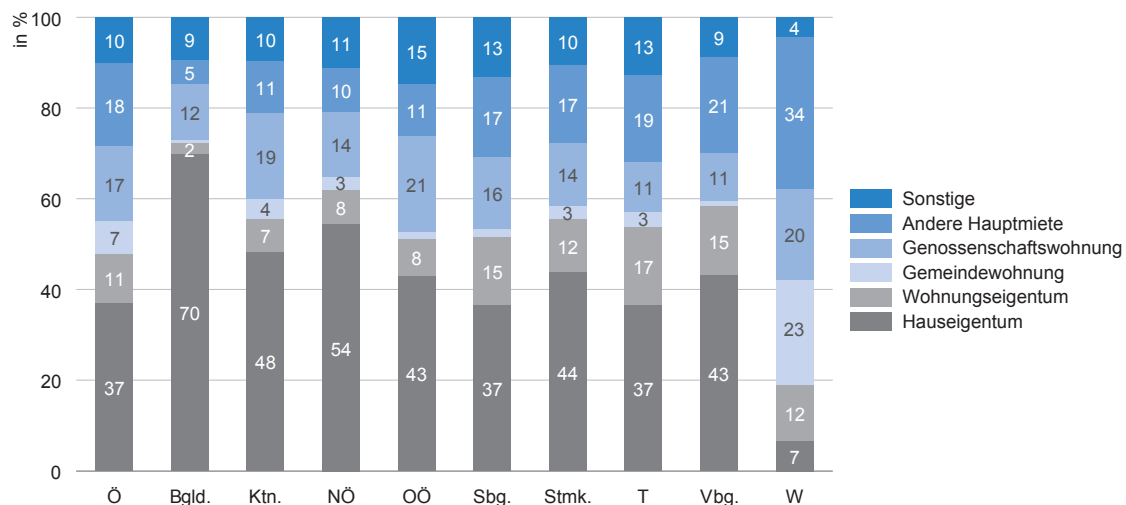
vergleichsweise geringer Teil entfällt auf „Wohnungseigentum“. So wohnen 37% aller österreichischen Privathaushalte im Hauseigentum, 11% haben Wohnungseigentum zur Verfügung (Grafik 2).

Das Mietsegment besteht aus verschiedenen Arten von Hauptmietwohnungen. Im österreichischen Gesamtdurchschnitt werden 7% als Gemeindewohnungen, 17% als Genossenschaftswohnungen und 18% als sonstige Hauptmietwohnungen bewohnt. Etwa 1% der Privathaushalte lebt in Untermiete (Grafik 2; weitere Details zum Hauptmietsegment werden in Kapitel 4.1 „Kosten für Hauptmietwohnungen“ angeführt).

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

Wien hat die höchste Mietquote – mehr als drei Viertel der Haushalte leben in Mietwohnungen. Auch der Anteil an Gemeindewohnungen ist mit 23% aller Haushalte im Bundesländervergleich der höchste. 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 12% aller Wiener Haushalte im Wohnungseigentum leben, entfallen nur 7% aller Haushalte auf Hauseigentum.

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

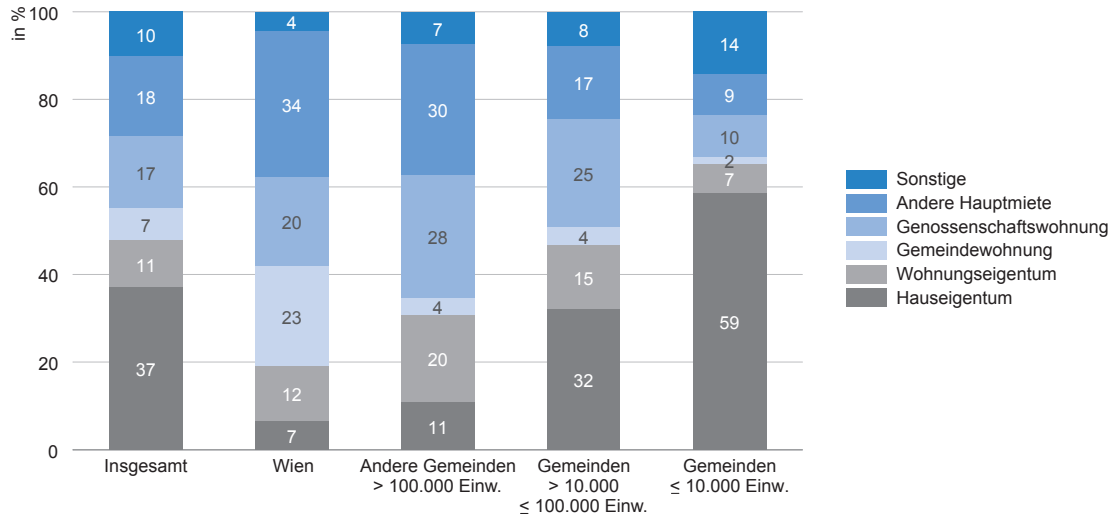


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland und Vorarlberg.

Grafik 4

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Gemeindegrößenklasse

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

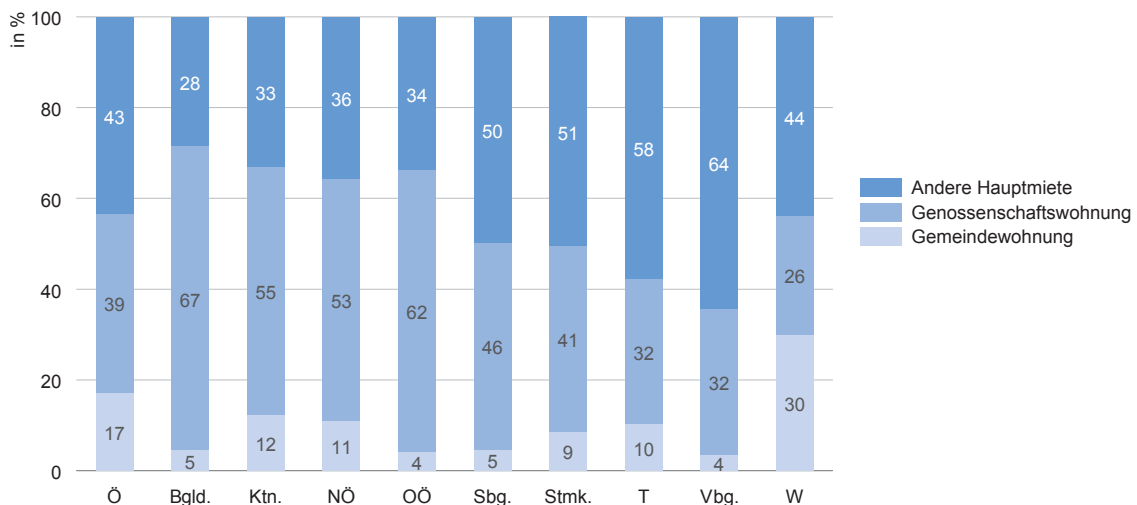
Neben Wien (20%) haben auch Oberösterreich (21%) und Kärnten (19%) einen hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen, doch sind die restlichen Mietsegmente in diesen beiden Bundesländern deutlich kleiner als in Wien. Den mit Abstand größten Anteil an Haushalten, die in Eigentum bewohnt werden, weist das Burgenland auf – 72% der Haushalte bewohnen ihr Haus bzw. ihre Wohnung in Eigentum (Grafik 3).

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

Grafik 5

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

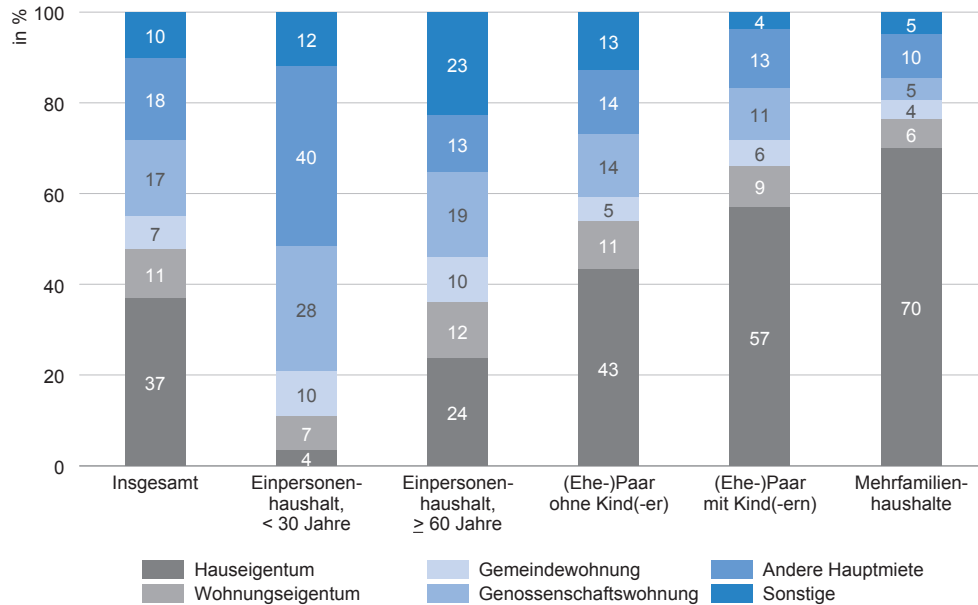
Type of rented dwellings (main residences) by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Gemeindeförderung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland und Vorarlberg.

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 2017. - Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

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; beinahe jeder dritte Wiener Haushalt in Hauptmiete lebt in einer Wohnung der Gemeinde Wien (hochgerechnet etwa 208.000 Wohnungen). Mehr als ein Viertel der Hauptmietwohnungen in Wien entfällt auf Genossenschaftswohnungen (das entspricht etwa 182.000 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 Gemeindefoder in Genossenschaftswohnungen. Dabei entfallen

in Vorarlberg nur 4% des gesamten Mietsegmentes auf Gemeindewohnungen und 32% 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 9% dieser Haushalte in Wohnungseigentum. Mehr als drei Viertel der Mehrfamilienhaushalte leben in Eigentum (Grafik 6; das Rechtsverhältnis für alle Haushalts- und Familientypen ist im Tabellenteil der Publikation angeführt – Tabelle 1).

3.2 Haushalts- und Wohnungsgröße

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

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

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

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt langsam und stetig ab – während im Jahr 2007 noch durchschnittlich 2,31 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 2017 nur noch 2,22 Personen. Weiters zeigt Grafik 7 einen Anstieg der Einpersonenhaushalte in demselben Zeitraum. Im Jahr 2007 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 35,1%; ein Jahrzehnt später liegt dieser bei 37,0% – das entspricht mehr als 1,4 Millionen Haushalten in Österreich.

Für das Jahr 2017 wurden auf Basis des Mikrozensus insgesamt 3.890.100 Privathaushalte ermittelt. Wird diese Zahl der in Privathaushalten lebenden Personen (8.645.800) 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). Das Burgenland weist (neben Vorarlberg) mit 2,33 Bewohne-

3) Da an dieser Stelle nur ein kurzer Überblick über die Haushaltsstruktur gegeben werden kann, sei auf die ausführliche Familien- und Haushaltstatistik 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	3.890,1	2,2	37,0
Bundesland			
Burgenland	123,8	2,3	31,1
Kärnten	251,3	2,2	37,5
Niederösterreich	716,4	2,3	33,7
Oberösterreich	627,8	2,3	34,6
Salzburg	237,5	2,3	35,9
Steiermark	540,8	2,3	35,6
Tirol	322,4	2,3	35,4
Vorarlberg	165,1	2,3	33,2
Wien	904,8	2,0	44,3
Rechtsverhältnis			
Hauseigentum	1.443,4	2,7	18,3
Wohnungseigentum	417,4	2,0	44,7
Gemeindewohnung	282,6	2,1	47,3
Genossenschaftswohnung	645,3	1,9	49,0
andere Hauptmiete	710,7	2,0	46,6
sonstige	390,7	1,7	52,9

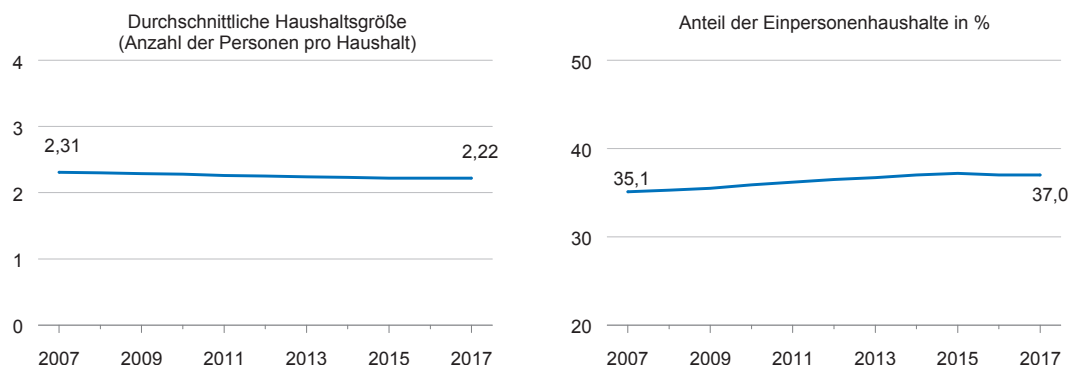
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

rinnen bzw. Bewohnern pro Wohnung österreichweit die größten Haushalte auf und mit 31,1% 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.

Grafik 7

Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte (2007 bis 2017)

Average persons per household and quota of single-person-households (2007 to 2017)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Die größten Haushalte sind unter den Wohneinheiten im Hauseigentum zu finden; diese weisen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,73 Personen auf (Übersicht 4). Parallel dazu gibt es in dieser Art von Wohneinheiten auch die wenigsten Einpersonenhaushalte – 18,3% der in Hauseigentum bewohnten Wohneinheiten werden von nur einer Person zu Hauptwohnsitzzwecken genutzt. Die Hauptmietwohnungen sowie die in Wohnungseigentum befindlichen Haushalte weisen Haushaltsgrößen von knapp über bzw. unter zwei Personen auf. Nur die sonstigen Haushalte, die u.a. auch Dienst- und Naturalwohnungen umfassen, weisen eine noch niedrigere durchschnittliche Haushaltsgröße auf.

Während die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 2007 bis 2017 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). Wie aus Grafik 8 hervorgeht, betrug die durchschnittliche Nutzfläche einer Hauptwohnsitzwohnung im Jahr 2017 99,6 m²; fast 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 2017 betrug die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen 99,6 m² (aufgerundet 100 m²) – wie schon im Zeitverlauf dargestellt. Die mittlere Wohnfläche variierte stark nach dem Rechtsverhältnis: Die Wohnungen von Hauseigentümerinnen bzw. Hauseigentümern waren mit 141 m² mit Abstand

die größten, gefolgt von „sonstigen Rechtsverhältnissen“ mit 94 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 62 m² und 70 m²).

Ein ähnliches Bild – wenn auch mit geringeren relativen Unterschieden – bietet die Wohnfläche pro Person nach Rechtsverhältnissen. Auch hier haben Personen, die in Hauseigentum sowie in „sonstigen“ Rechtsverhältnissen wohnen, die größte Wohnfläche pro Person zur Verfügung (jeweils mehr als 50 m²). Die kleinste Wohnfläche haben Bewohnerinnen bzw. 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 125 m² große Wohnungen zur Verfügung. Dies entspricht 33 m² pro Person. Jungen alleinlebenden Personen stehen dagegen 58 m², älteren alleinlebenden Personen stehen 82 m² zur Verfügung.

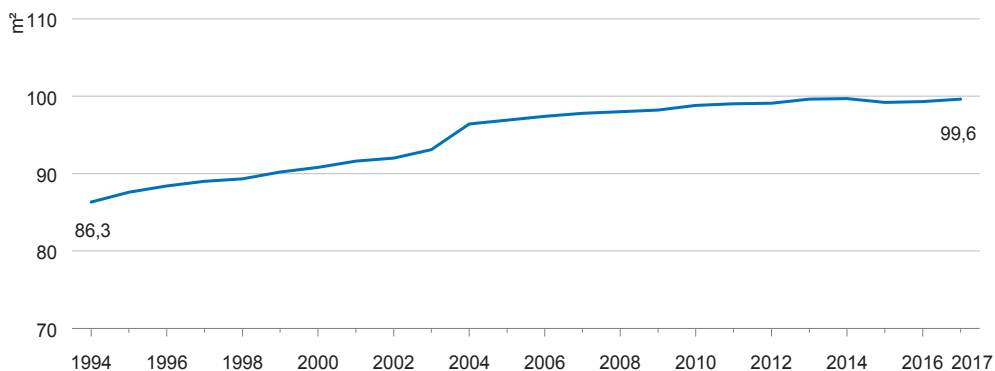
Die Anzahl der Wohnräume stellt ein weiteres wesentliches Merkmal zur Beschreibung der Wohnverhältnisse, insbesondere der Wohnungsgröße, dar. Die durchschnittliche Wohnraumanzahl (inklusive Küchen ab vier Quadratmetern) liegt bei 4 Räumen pro Wohnung bzw. 1,8 Räumen pro Person (Grafik 10).

Wie auch schon bei der durchschnittlichen Wohnfläche verfügen Hauseigentümerinnen bzw. -eigentümer über die höchste Anzahl an Wohnräumen – durchschnittlich 5,2 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 Woh-

Grafik 8

Durchschnittliche Wohnfläche der Hauptwohnsitzwohnungen (1994 bis 2017)

Average living space per dwelling (main residences, 1994 to 2017)

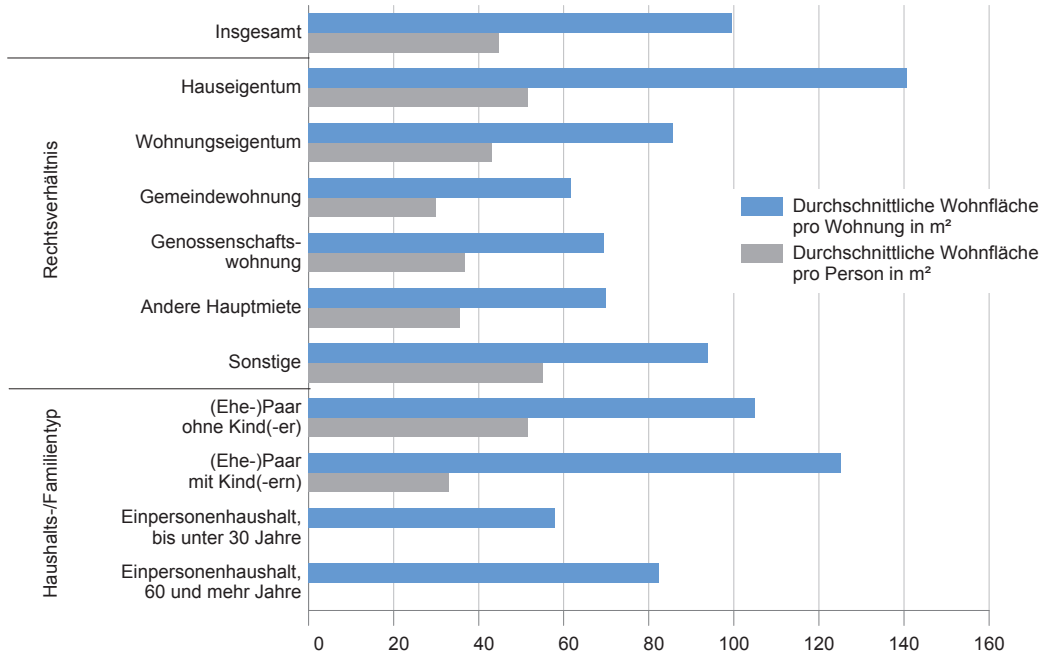


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

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

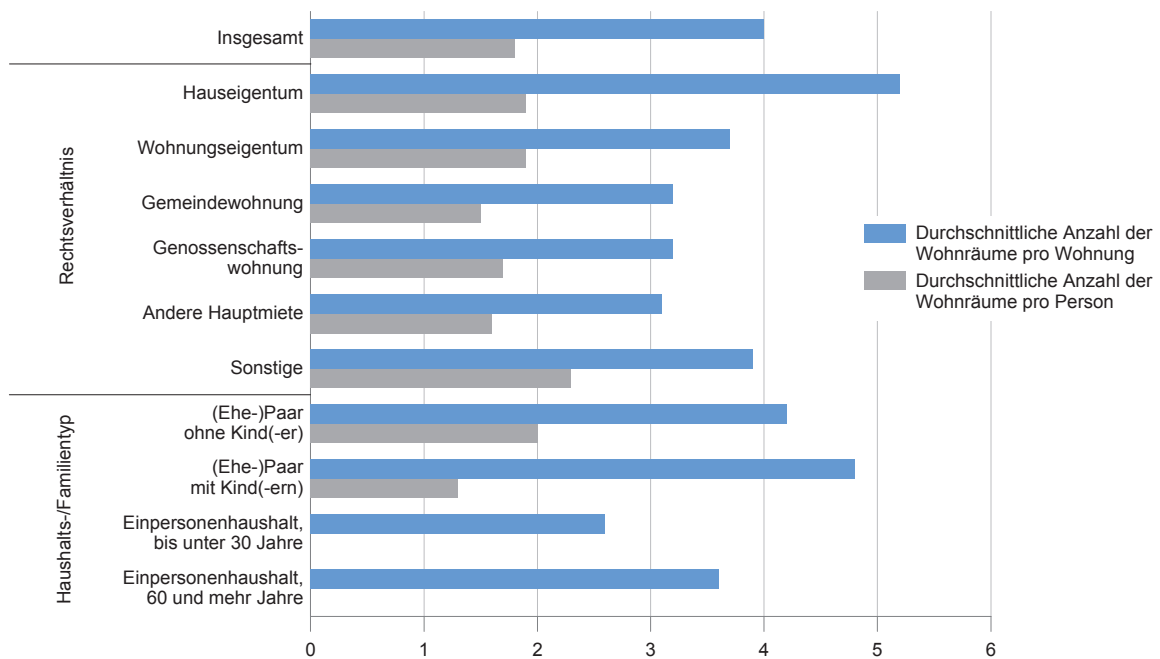


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

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 2017. - Anzahl der Wohnräume: inklusive Küchen ab 4 m².

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

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

3.3 Wohnungsausstattung

Bereits 93,9% aller Hauptwohnsitzwohnungen zählten im Jahr 2017 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 4,9%. Nahezu verschwunden sind die Kategorie C, deren Anteil nur noch 0,2% erreichte, sowie Substandardwohnungen (Ausstattungskategorie D) mit 1,0%.

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)

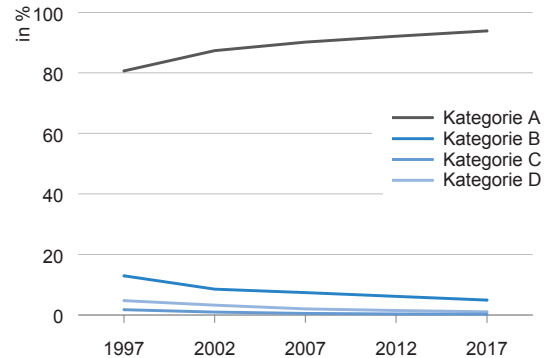
Kategorie C: mit WC und Wasserentnahme, keine Bade-/Duschgelegenheit, Heizungsart nicht relevant

Kategorie D: kein WC, Heizungsart nicht relevant

Grafik 11

Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen (1997 bis 2017)

Equipment category of dwellings (main residences, 1997 to 2017)



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

Wie sich die Ausstattung der Wohnungen in den letzten zwei Jahrzehnten in Bezug auf die angeführten Merkmale entwickelte, zeigt Grafik 11. Im Jahr 1997 fielen vier Fünftel der Wohnungen in die höchste Ausstattungskategorie und weitere 12,9% entsprachen der Kategorie B.

Im Bundesländervergleich wird deutlich, dass der Anteil an Substandardwohnungen v.a. durch die Bundeshauptstadt geprägt ist. In Wien gehören noch 3,3% der Hauptwohnsitzwohnungen zur Kategorie D (Übersicht 5). Die geringsten Anteile an Kategorie-A-Wohnungen weisen Tirol (91,0%) und das Burgenland (90,6%) 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

Ausstattung der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Equipment of dwellings (main residences) by provinces

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Ausstattungskategorie				Balkon, Loggia, Terrasse od. Wintergarten vorhanden	Hauptwohnsitzwohnungen mit mind. 3 Wohnungen im Gebäude in 1.000	darunter eigener Garten vorhanden
		A	B	C	D			
		in %						
Österreich	3.890,1	93,9	4,9	0,2	1,0	73,2	2.074,9	11,8
Burgenland	123,8	90,6	9,3	(x)	(x)	75,5	22,5	(16,0)
Kärnten	251,3	92,7	7,0	(x)	(x)	83,8	105,3	14,6
Niederösterreich	716,4	92,9	6,7	(x)	(x)	73,7	232,3	16,9
Oberösterreich	627,8	96,4	3,0	(x)	(x)	79,6	267,2	13,9
Salzburg	237,5	95,3	4,5	(x)	(x)	86,3	128,0	19,7
Steiermark	540,8	95,5	3,8	(x)	(x)	81,9	246,6	14,7
Tirol	322,4	91,0	8,5	(x)	(x)	89,9	173,2	21,1
Vorarlberg	165,1	92,5	7,2	(x)	(x)	84,2	79,7	21,2
Wien	904,8	93,7	2,5	(0,5)	3,3	48,5	820,2	4,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

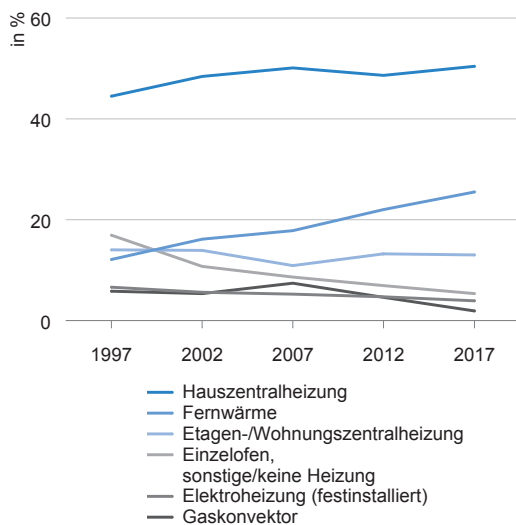
Übersicht 5 gibt darüber hinaus einen Einblick in die Ausstattung mit Außenbereichen: Fast drei Viertel der Hauptwohnsitzwohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia, eine Terrasse oder einen Wintergarten – hierbei sind alle Gebäudegrößen sowie Rechtsverhältnisse eingeschlossen (also auch Ein- und Zweifamilienhäuser). In Wien hat etwas weniger als 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 11,8% der Hauptwohnsitzwohnungen in mehrgeschoßigen Gebäuden über eigene Gartenflächen. Die Anteile sind mit mehr als 20% in Tirol und Vorarlberg besonders hoch, am niedrigsten dagegen in Wien (mit 4,2%).

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). Bereits jeder vierte österreichische Haushalt ist an Fernwärme angeschlossen (oder verwendet eine Blockheizung, die z.B. mehrere Wohneinheiten einer Anlage versorgt). Im Jahr 1997 waren erst 12,1% an diese Form der Wärmeversorgung angeschlossen. Der Anteil der Etagen- bzw. Wohnungszentralheizungen ging nur in sehr geringem Maße (von 14,0% auf 13,0%) zurück. Der Anteil der mittels Einzelöfen beheizten Wohneinheiten bzw. jener gänzlich ohne Heizung hat sich deutlich reduziert (von 16,9% auf 5,3%).

Grafik 12
Heizungsart in Hauptwohnsitzwohnungen (1997 bis 2017)

Type of heating (main residences, 1997 to 2017)



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

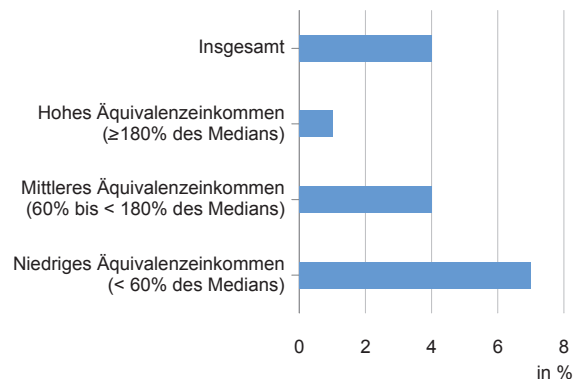
Im Jahr 2017 wurden 5,3% der Wohnungen in der Heizperiode überwiegend entweder mittels Einzelöfen beheizt, mit Hilfe von sonstigen festen installierten Heizungen (außer Gaskonvektor und Elektroheizung) oder sie verfügten über gar keine reguläre Heizung. Im Burgenland ist dieser Anteil besonders hoch – fast jeder zehnte Haushalt beheizt dort die Wohnung überwiegend mittels Einzelöfen oder einer sonstigen/keinen fest installierten Heizung. In Wien nutzen bereits 40,7% der Hauptwohnsitzhaushalte die Fernwärmeversorgung. Auch die Steiermark, Salzburg und Oberösterreich lagen bei dieser Heizungsform über dem österreichischen Durchschnitt, wobei in dieser Kategorie auch Biomasseheizanlagen einzelner Gemeinden enthalten sind (Bundesländerergebnisse siehe Tabellenband).

Anders als im Mikrozensus wird in EU-SILC nicht nach der vorrangig genutzten Heizungsart, sondern nach der hochwertigsten, vorhandenen Heizungsart in der Wohnung gefragt. Sind mehrere Heizungsarten vorhanden, wird die jeweils qualitativ höherwertigere Heizung erfasst. Verfügt ein Haushalt etwa über eine Zentralheizung und einen Einzelofen, so wird erstere Heizmöglichkeit erfasst – unabhängig von der tatsächlichen Verwendung. Auch die Kategorien der Heizungsart sind in EU-SILC etwas abweichend. Die Kategorie „Einzelöfen 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 1%.

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 2017.

3.4 Wohnungsüberbelag

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

Überbelag (Mikrozensus):

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

Überbelag (EU-SILC):

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

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

Die Mikrozensus-Definition bietet den Vorteil, dass sie auf zwei stabilen, in langen Zeitreihen zur Verfügung stehenden Merkmalen beruht. Darüber hinaus

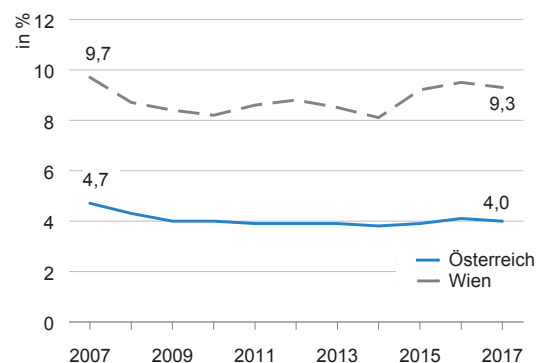
sind aufgrund der Stichprobengröße des Mikrozensus tiefergehende Analysen, etwa auch auf Bundesländerebene, möglich. Die Berechnung unter Verwendung der Anzahl der Wohnräume auf Basis des Mikrozensus ist noch nicht in einer längeren Zeitreihe⁴ möglich, da bis einschließlich 2013 die Wohnraumanzahl nur inklusive Küchen ab vier Quadratmetern erhoben wurde. Dieses Merkmal ist für die Berechnung des Indikators Überbelag weniger gut geeignet. In der vorliegenden Publikation wird der Überbelag in der Mikrozensus-Wohnungserhebung daher noch auf Basis der Wohnfläche dargestellt.

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

Grafik 14 verdeutlicht die Entwicklung des Wohnungsüberbelags seit dem Jahr 2007 auf Basis des Mikrozensus. Von den 3,9 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen waren 2017 im österreichischen Durchschnitt 157.200 als überbelegt einzustufen. Dieser Anteil ist in den letzten zehn Jahren von 4,7% auf 4,0% im gesamtösterreichischen Durchschnitt langsam zurückgegangen. In Wien ist er mit 9,3% deutlich mehr als doppelt so hoch.

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 (2007 bis 2017)
Share of main residences with overcrowding for Austria and Vienna (2007 to 2017)



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	3.890,1	157,2	4,0	8.645,8	636,0	7,4
Bundesland						
Burgenland	123,8	(x)	(x)	288,1	3,8	1,3
Kärnten	251,3	4,1	1,6	552,2	17,4	3,2
Niederösterreich	716,4	12,1	1,7	1.644,8	47,2	2,9
Oberösterreich	627,8	17,2	2,7	1.444,0	76,8	5,3
Salzburg	237,5	8,4	3,5	540,6	35,6	6,6
Steiermark	540,8	14,7	2,7	1.217,6	58,8	4,8
Tirol	322,4	9,5	2,9	735,2	38,0	5,2
Vorarlberg	165,1	5,8	3,5	385,0	26,3	6,8
Wien	904,8	84,5	9,3	1.838,2	332,1	18,1
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1.443,4	6,8	0,5	3942	31,9	0,8
Wohnungseigentum	417,4	10,1	2,4	831	43,7	5,3
Gemeindewohnung	282,6	37,4	13,2	583	163,1	28,0
Genossenschaftswohnung	645,3	30,9	4,8	1222	132,0	10,8
andere Hauptmiete	710,7	63,1	8,9	1402	231,3	16,5
sonstige	390,7	8,9	2,3	667	34,0	5,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Klammerung 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	3.887	134	3	8.590	522	6
Rechtsverhältnis						
Hauseigentum	1.458	10	1	3.970	42	1
Wohnungseigentum	399	(6)	(2)	779	23	3
Gemeindewohnung	293	25	8	574	96	17
Genossenschaftswohnung	598	22	4	1.210	93	8
andere Hauptmiete	711	50	7	1.378	187	14
sonstige	428	(21)	(5)	729	82	11
Haushalte mit Pension						
Zusammen	999	(5)	(0)	1.602	11	1
Alleinlebende Männer	145	(0)	(0)	145	(0)	(0)
Alleinlebende Frauen	321	(0)	(0)	321	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt	533	5	1	1.136	11	1
Haushalte ohne Pension						
Zusammen	2.888	129	4	7.039	511	7
Alleinlebende Männer	506	(1)	(0)	506	(1)	(0)
Alleinlebende Frauen	464	(0)	(0)	464	(0)	(0)
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	881	22	2	2.129	52	2
Haushalte mit Kindern						
Einelterhaushalt	120	(7)	(6)	300	22	7
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	429	34	8	1.424	113	8
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	351	31	9	1.476	137	9
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	136	35	25	740	187	25
Einkommensgruppen						
niedrig (< 60% des Medians)	628	59	9	1.245	245	20
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.884	73	3	6.588	272	4
hoch (≥ 180% des Medians)	375	(2)	(1)	808	(6)	(1)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Klammerung siehe „Methodische Hinweise“.

Übersicht 6 zeigt im Bundesländervergleich, dass in Wien die Überbelagsquote mit 9,3% der Haushalte am 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 13,2% der Haushalte in Gemeindewohnungen zu. Das entspricht deutlich mehr als einem Viertel der in Gemeindewohnungen lebenden Personen – wie ebenfalls aus Übersicht 6 hervorgeht. Im (größtenteils) privaten Mietsektor sind 8,9% der Haushalte bzw. 16,5% der dort lebenden Personen von Überbelag betroffen – dies entspricht über 231.300 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 2017 waren nach der Definition von EU-SILC insgesamt etwa 522.000 Personen in 134.000 Haushalten von Überbelag und somit beengten Wohnverhältnissen betroffen. Das entspricht etwa 3% aller Haushalte bzw. 6% aller Personen in Privathaushalten.

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

3.5 Mangelnde Wohnqualität

Bisher stand die objektive Wohnsituation der österreichischen Wohnbevölkerung im Vordergrund, das folgende Kapitel behandelt Wohnprobleme sowie die subjektive Beurteilung der Wohnumgebung. Diese werden zum Teil auch durch subjektive Fragen erfasst – dabei wird gefragt, inwiefern bestimmte Wohnbedingungen als Belastung empfunden werden.

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

Indikator „Prekäre Wohnqualität“

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

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

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

Indikator „Belastung durch die Wohnumgebung“

Die Belastung durch die Wohnumgebung wird durch folgende Fragen erfasst:

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

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

Der Indikator „Prekäre Wohnqualität“ umfasst einerseits die mangelnde Ausstattung von Wohnungen, andererseits bauliche Mängel. Ersteres wird erfasst, wenn der Haushalt über kein Bad/keine Dusche oder kein WC innerhalb der Wohnung verfügt. Fragen nach Feuchtigkeit und Schimmelbildung in der Wohnung sowie nach dunklen Wohnräumen versuchen, bauliche Mängel der Wohnung zu erfassen. Von prekärer Wohnqualität sind Haushalte dann betroffen, wenn sie mit zwei oder mehreren dieser Probleme konfrontiert sind.

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

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

Wie Grafik 15 veranschaulicht, sind 2% aller österreichischen Privathaushalte von prekärer Wohnqualität betroffen – das entspricht rund 91.000 Haushalten (217.000 Personen). Wenngleich dieser Anteil relativ gering erscheint, so muss bedacht werden, dass diese Haushalte von mindestens zwei der oben genannten Wohnprobleme betroffen sind.

Unterschiede in der Betroffenheit von Wohnproblemen lassen sich in mehrerlei Hinsicht feststellen. Zum einen lassen sich Unterschiede nach Art, Lage und Rechtsverhältnis der Wohnung darstellen, zum anderen nach Zusammensetzung des Haushaltes. Verschiedene Merkmale hängen in vielfältiger Weise voneinander ab. So beeinflusst die Größe und Zusam-

mensetzung des Haushaltes etwa die Höhe des verfügbaren Haushaltseinkommens, und damit wiederum die Auswahlmöglichkeiten aber auch den Bedarf hinsichtlich der Wohnung. Dies wird dann wiederum einen Einfluss auf das jeweilige Rechtsverhältnis an der Wohnung haben, welches in Zusammenhang mit dem Baujahr und der Art des Gebäudes, in dem sich diese Wohnung befindet, steht.

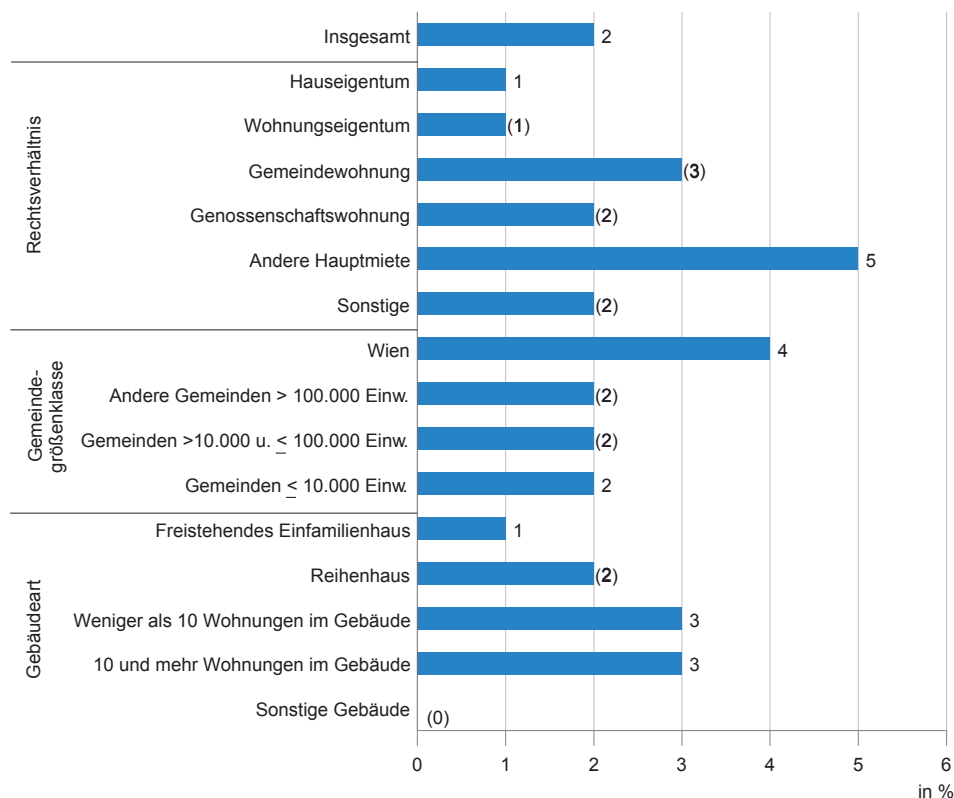
Betrachtet werden zunächst jene Merkmale, die unmittelbar mit der Wohnung in Zusammenhang stehen. Nach dem Rechtsverhältnis sind vor allem Miethaushalte (v.a. in anderen, also „privaten“ Hauptmietwohnungen) von prekärer Wohnqualität betroffen (Grafik 15). Nach Wohnregion betrachtet, ist die Betroffenheit in Wien höher als in kleineren Gemeinden.

Übersicht 8 stellt die Verteilung der Fragen zur prekären Wohnqualität nach Haushaltseinkommen dar. Mit 12% am häufigsten genannt wurde Feuchtigkeit oder Schimmelbildung in der Wohnung, am zweithäufigsten dunkle Wohnräume (6%). Von geringer Bedeutung ist die mangelnde Ausstattung von Wohnungen: Eine Toilette innerhalb der Wohnung fehlt in etwa 1% der Haushalte; über ein Bad oder Dusche verfügen in der Erhebung 2017 praktisch alle Haushalte.

Grafik 15

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

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017.

Übersicht 8

Prekäre Wohnqualität nach Einkommensgruppe (Haushalte)

Precarious housing conditions by income group (households)

	Haushalte insgesamt in 1.000	Feuchtigkeit, Schimmelbildung	Dunkle Wohnräume	Kein Bad oder Dusche in der Wohnung	Kein WC	Indikator prekäre Wohnqualität	Einzelofen oder keine Heizung	kein Vorzimmer
		in %						
Insgesamt	3.887	12	6	0	1	3	4	5
Einkommensgruppen								
niedrig (< 60% des Medians)	628	14	9	(1)	2	4	7	10
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.884	11	6	0	1	2	4	5
hoch (≥ 180% des Medians)	375	7	(2)	(0)	(0)	(1)	(1)	(3)

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Wichtig erscheint an dieser Stelle der Hinweis, dass es sich bei EU-SILC um eine Stichprobenerhebung handelt. Der Anteil jener Haushalte, bei denen Ausstattungsmerkmale wie Bad/Dusche oder WC fehlen, war im Jahr 2017 sehr gering. Diese Haushalte weisen daher eine höhere Schwankungsbreite auf. Die geringe Bedeutung der Merkmale „kein WC“ und „kein Bad/Dusche“ erklärt, warum der Indikator zur prekären Wohnqualität nur selten stark ausgeprägt ist.

In Übersicht 8 enthalten sind sowohl die einzelnen Merkmale des Indikators wie auch zwei weitere Merkmale – nämlich die Beheizung und das Vorzimmer. So können die Beheizung durch Einzelofen bzw. das Fehlen einer adäquaten Heizmöglichkeit ebenso wie das Fehlen eines Vorzimmers als mangelnde Wohnqualität betrachtet werden. Mangelhafte Heizmöglichkeiten sind bei 4% der Haushalte festzustel-

len. Ebenso geben 5% der Haushalte an, über kein Vorzimmer zu verfügen.

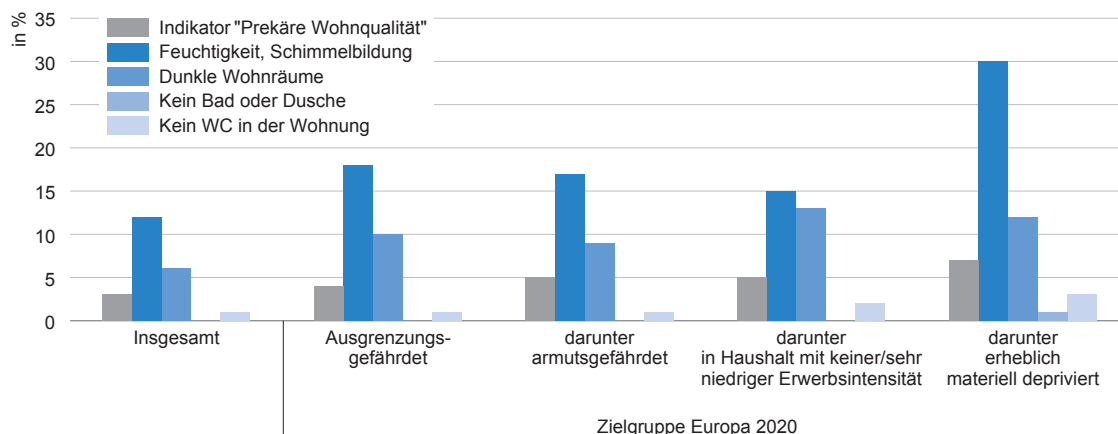
Bei der prekären Wohnqualität lässt sich ein deutlicher Zusammenhang mit der Höhe des Haushaltseinkommens feststellen: Haushalte bzw. Personen mit einem Haushaltseinkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle weisen die höchste Betroffenheit auf (4%).

Prekäre Wohnqualität tritt bei Haushalten bzw. Personen der Zielgruppe der Europa 2020 Strategie am häufigsten auf. Insbesondere Personen in Haushalten mit erheblicher Deprivation sind mit 7% von prekärer Wohnqualität betroffen. Wie Grafik 16 zeigt, weisen diese Personen in allen Teilen des Indikators überdurchschnittlich hohe Anteile auf. Diese Darstellung zeigt im Gegensatz zu Übersicht 8 nicht die Anzahl der betroffenen Haushalte, sondern jene der betroffenen Personen.

Grafik 16

Prekäre Wohnqualität nach Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung (Personen)

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

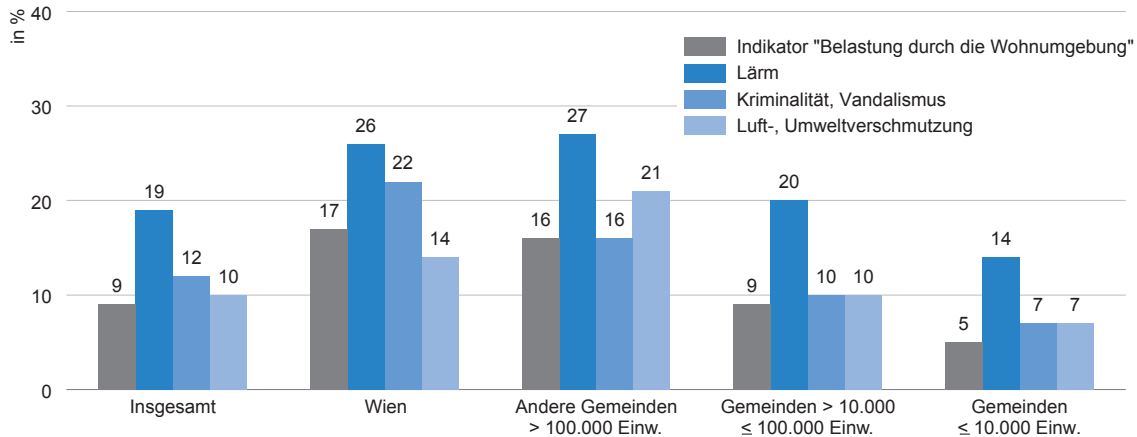


Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017.

Grafik 17

Belastung durch die Wohnumgebung nach Gemeindegrößenklasse (Haushalte)

Precarious housing environment by size of community (households)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017.

Der zweite Indikator zu mangelnder Wohnqualität zielt auf die Belastung durch die Wohnumgebung ab und wird durch die Fragen nach Lärm in der Umgebung, der Belastung durch Luft- und Umweltverschmutzung und nach Kriminalität bzw. Vandalismus erfasst. Sind Haushalte durch mindestens zwei dieser drei Faktoren belastet, gilt der Haushalt als betroffen. Insgesamt sind 9% aller Haushalte von ihrer Wohnumgebung belastet, am häufigsten wird die Belastung durch Lärm genannt (19% der Haushalte, vgl. Grafik 17).

Nicht unerwartet unterscheidet sich die Belastung durch die Wohnumgebung je nach Gemeindegröße. Haushalte in Wien weisen mit 17% die höchste

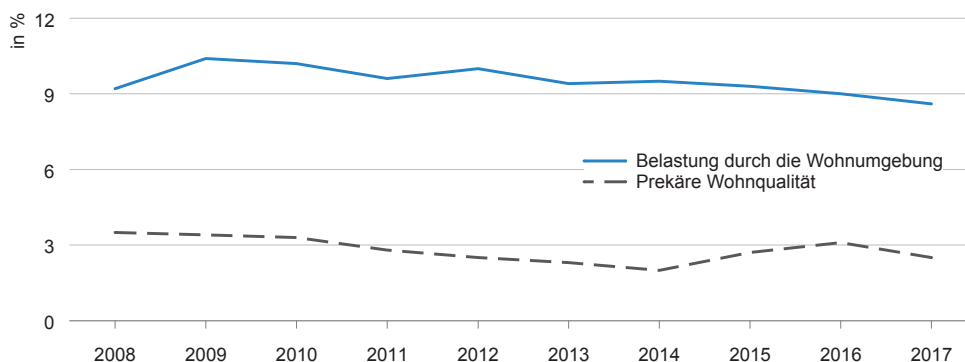
Belastung durch die Wohnumgebung auf; Haushalte in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit 5% die geringste (siehe Grafik 17). Nach dem Rechtsverhältnis weisen Gemeinde-, Genossenschafts- und sonstige Hauptmietwohnungen den höchsten Anteil an Haushalten mit Wohnproblemen der Umgebung auf. Dies geht mit einem höheren Anteil dieser Rechtsformen im städtischen Umfeld einher (siehe Tabellenband).

Von 2008 bis 2014 war ein Rückgang beim Indikator zur prekären Wohnqualität zu verzeichnen; in den Jahren 2015 bis 2017 ist der Anteil der belasteten Haushalte recht stabil. Bei der Belastung durch die Wohnumgebung zeigen sich ausgeprägte Schwan-

Grafik 18

Indikatoren „Belastung durch die Wohnumgebung“ und „Prekäre Wohnqualität“ (Personen, 2008 bis 2017)

Precarious housing conditions and stress from housing environment (persons, 2008 to 2017)



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2008 - 2017.

kungen zwischen den einzelnen Jahren, wenngleich die Tendenz auf einen Rückgang hinweist (Grafik 18).

3.6 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 2017 waren 359.300 oder 21,9% der bestehenden Hauptmietverträge befristet. Während im Gemeinde- und Genossenschaftssegment Befristungen – wie erwähnt – die Ausnahme bilden, sind im „privaten“ Mietbereich mehr als vier von zehn Haupt-

mietwohnungen befristet (Übersicht 9). Dabei gibt es – nicht zuletzt aufgrund der bestehenden strukturellen Unterschiede im Mietsegment – bedeutende Unterschiede nach Bundesländern. Etwas mehr als jeder zehnte burgenländische Miethaushalt bewohnt eine befristete Wohnung; dies kann auf einen vergleichsweise kleinen privaten Mietsektor zurückgeführt werden. In Tirol haben ca. 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 71,5% 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 22,5% seit zwei bis weniger als fünf Jahren vom derzeit eingemieteten Haushalt bewohnt (Übersicht 10). Doch neben einem hohen Anteil kurzer Mietverträge liegt bei wiederum etwas mehr als einem Fünftel der Miethaushalte der Vertragsbeginn bereits mindestens 20 Jahre zurück. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der aktuell vermieteten Wohnungen beträgt 12,3 Jahre.

Deutliche Unterschiede bestehen in den einzelnen Hauptmietsegmenten. Während die Vertragsdauer bei 59,4% 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 19 wiedergegeben. Während die durchschnittliche Mietvertragsdauer aller Hauptmietwohnungen seit 2007 von 13,5 Jahre auf 12,3 Jahre etwas zurückgegangen ist, ist der Anteil an befristeten Hauptmietwohnungen von 12,8% auf 21,9% gestiegen. In erster Linie sind diese moderaten Änderungen auf den hohen Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen am gesamten Hauptmietmarkt zurückzuführen.

Denn deutlicher stieg der Anteil an Befristungen im Bereich der anderen/privaten Mietwohnungen. Im Jahr 2007 war erst ein Viertel der Mietverträge in diesem Segment befristet; bis zum Jahr 2017 hat sich der Anteil befristeter Mietverträge bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmietwohnungen auf 44,9% beinahe verdoppelt. Entsprechend sank die durchschnittliche Mietvertragsdauer in diesem Segment – während diese zum Befragungszeitpunkt im Jahr 2007 11,5 Jahre betrug, liegt sie aktuell bei Haushalten in anderen/privaten Hauptmieten bei 9,0 Jahren.

Übersicht 9

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

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

	Hauptmiet- wohnungen insgesamt in 1.000	nicht befristet		befristet	
		in 1.000		in %	
Insgesamt	1.638,6	1.279,3	359,3	21,9	
Bundesland					
Burgenland	22,8	19,6	3,2	13,9	
Kärnten	87,2	74,2	13,0	15,0	
Niederösterreich	191,8	153,5	38,3	20,0	
Oberösterreich	213,0	177,3	35,7	16,8	
Salzburg	83,4	54,7	28,6	34,3	
Steiermark	184,2	142,7	41,5	22,5	
Tirol	108,6	60,4	48,2	44,4	
Vorarlberg	54,4	15,5	38,9	71,5	
Wien	693,2	581,4	111,8	16,1	
Art der Hauptmiete					
Gemeindewohnung	282,6	275,2	7,5	2,6	
Genossenschafts- wohnung	645,3	612,2	33,0	5,1	
andere Hauptmiete	710,7	391,9	318,8	44,9	
Alter der Haushalts- referenzperson					
bis unter 30 Jahre	266,5	161,3	105,2	39,5	
30 bis unter 60 Jahre	940,5	717,0	223,5	23,8	
60 Jahre und älter	431,6	401,1	30,5	7,1	

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

Übersicht 10

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

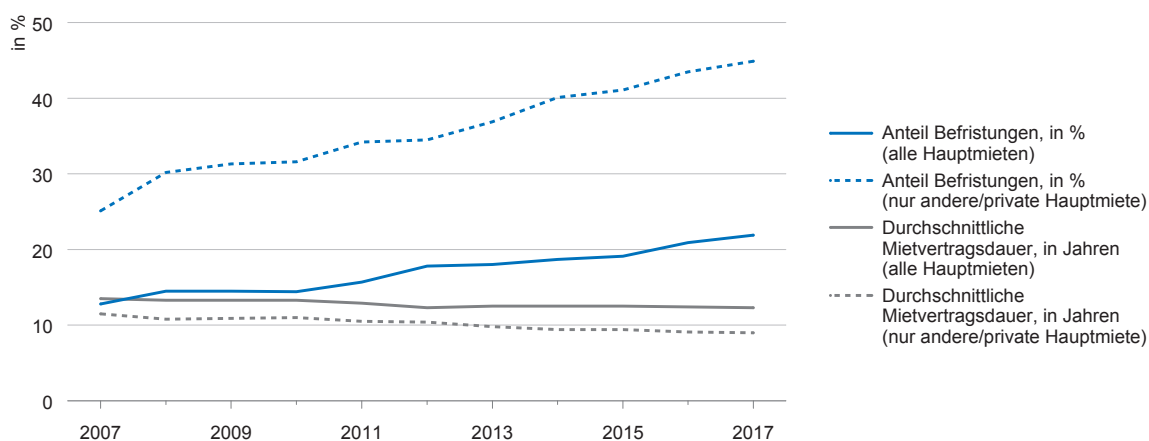
	Hauptmiet- wohnungen ¹⁾ in 1.000	Mietvertragsdauer						Mittelwert in Jahren
		bis unter 2 Jahre	2 bis unter 5 Jahre	5 bis unter 10 Jahre	10 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 30 Jahre	30 Jahre und länger	
		in %						
Insgesamt	1.637,9	21,3	22,5	17,8	17,5	8,1	12,8	12,3
Bauperiode								
vor 1919	279,2	22,0	21,4	14,6	15,6	9,4	17,0	13,9
1919 bis 1944	147,3	19,3	20,3	16,2	18,5	10,1	15,5	14,2
1945 bis 1960	218,6	19,1	19,4	17,8	18,9	9,6	15,1	14,3
1961 bis 1970	236,4	19,0	20,4	16,0	16,0	6,7	21,8	16,0
1971 bis 1980	187,3	22,2	20,7	14,8	15,0	6,7	20,7	13,9
1981 bis 1990	129,1	20,2	18,1	16,5	16,7	15,8	12,7	12,7
1991 bis 2000	163,4	18,3	19,7	18,4	30,2	13,4	.	9,9
2001 und später	276,6	27,2	33,6	25,6	13,6	.	.	4,9
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	282,6	8,9	13,7	19,4	22,6	12,2	23,3	18,6
Genossenschaftswohnung	644,8	15,0	20,8	20,3	21,5	9,7	12,6	13,1
andere Hauptmiete	710,5	32,0	27,4	14,9	11,9	5,0	8,9	9,0
Alter der Haushaltsreferenzperson								
bis unter 30 Jahre	266,2	48,6	37,2	10,8	(2,1)	(x)	(x)	3,1
30 bis unter 60 Jahre	940,1	20,6	24,4	22,5	20,4	8,1	4,0	9,0
60 Jahre und älter	431,6	5,9	9,2	11,7	20,6	12,9	39,6	25,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Grafik 19

Anteil befristeter Hauptmietwohnungen sowie durchschnittliche Mietvertragsdauer ¹⁾ (2007 bis 2017)

Temporary rental agreement of dwellings and duration of contract (rented dwellings, main residences, 2007 to 2017)



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

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:

- Kosten für Hauptmietwohnungen
- Gesamte Wohnkosten, 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. In erster Linie 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 bzw. Rechtsverhältnisse erfasst, d.h. auch die Wohnkosten von Wohnungen und Häusern in Eigentum. Neben den Kosten für den Erhalt bzw. die Nutzung der Wohnung werden auch Energiekosten und Instandhaltungskosten berücksichtigt. Ebenfalls erfasst wird der Zinsanteil der Kreditrückzahlung für die Beschaffung von Wohnraum (bei Eigentum und Genossenschaftswohnungen). Damit können die Wohnkosten für alle Rechtsverhältnisse dargestellt und miteinander verglichen werden.

4.1 Kosten für Hauptmietwohnungen

In Österreich befanden sich im Jahr 2017 insgesamt 53% der Hauptwohnsitzwohnungen in Eigentum oder wurden von Verwandten der Hauseigentümerinnen und -eigentümer bewohnt. Etwas mehr als 42% der Haushalte lebten in einer Hauptmietwohnung – die Wohnkosten dieser Miethaushalte werden im vorliegenden Kapitel dargestellt.

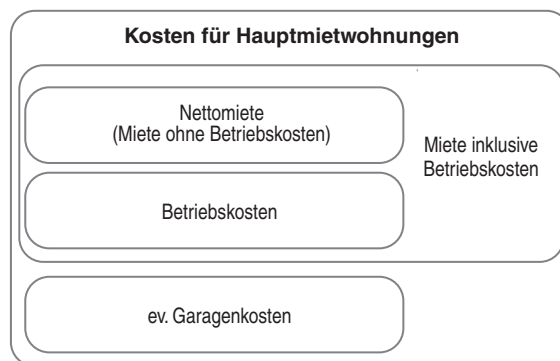
Im Rahmen der Mikrozensus-Wohnungserhebung wird jedes Quartal die Wohnsituation von ca. 20.000 Haushalten erhoben. Jene Haushalte, die ihre Wohnung gegen Entgelt bewohnen, werden zu ihren Wohnkosten befragt. Daher liegen v.a. für Hauptmietwohnungen umfangreiche Angaben zu Mietzahlungen, Betriebskosten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

Im vorliegenden Kapitel werden die Kosten für Hauptmietwohnungen (inklusive Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) 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 20 veranschaulicht. Die Bezeichnung „Miete inklusive Betriebskosten“

Grafik 20
Wohnkosten bei Hauptmietwohnungen (Mikrozensus-Wohnungserhebung)
 Housing costs of rented dwellings (Microcensus)



Q: STATISTIK AUSTRIA.

kosten“ umfasst den reinen Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) sowie die Betriebskosten (ebenfalls inklusive Umsatzsteuer). Die „Miete ohne Betriebskosten“ beinhaltet lediglich den Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) und wird zur leichteren Lesbarkeit „Nettomiete“ genannt. Neben diesen Kostenbestandteilen werden auch etwaige Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze erfasst, die die Haushalte aufwenden.

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

Weitere Details zu den Wohnkosten im Mikrozensus sowie eine Gegenüberstellung mit den Wohnkosten auf Basis von EU-SILC werden in Kapitel 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.

Insgesamt gab es im Jahr 2017 etwas mehr als 1,6 Millionen Hauptmietwohnungen, die als Hauptwohnsitz genutzt wurden (Übersicht 11). Darunter entfielen österreichweit 39,4% auf Genossenschaftswohnungen und 17,2% auf Gemeindewohnungen. Mehr als vier von zehn Haushalten lebten in anderen bzw. privat vermieteten Hauptmietwohnungen. Der Anteil

Übersicht 11

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen (2007 bis 2017)

Type of rented dwellings (main residences, 2007 to 2017)

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

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

Übersicht 12

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2009 bis 2017)

Average housing costs of rented dwellings (2009 to 2017)

	Hauptmietwohnungen insgesamt in 1.000 ¹⁾	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			
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	
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	3,1	4,2	3,7	2,0	2,6	-2,0	3,8	

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

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 2017 betrug die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro Hauptmietwohnung 505,9 Euro pro Monat; auf den Quadratmeter Nutzfläche bezogen waren es 7,6 Euro (Übersicht 12); gegenüber 2016 lag die Miete inklusive Betriebskosten pro Wohnung um 3,6% höher, bei den Quadratmeterkosten gab es einen Anstieg von 3,1%.

Die Nettomiete stieg im Vergleich zum Vorjahr in etwas stärkerem Ausmaß an als die Bruttomiete: Die Hauptmiethaushalte mussten im Jahr 2017 durchschnittlich 373,5 Euro pro Wohnung (bzw. 5,6 Euro pro Quadratmeter) bezahlen. Das entspricht Steigerungsraten bei der Nettomiete von 4,2% pro Wohnung bzw. 3,7% pro Quadratmeter. Der Anstieg der Betriebskosten belief sich im selben Zeitraum auf 2,0% bzw. 2,6%; die Betriebskosten lagen bei 2,1 Euro pro Quadratmeter

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.

und Monat. Der Betriebskostenanteil an der Miete ging somit zurück und entsprach zuletzt 29,1%.

Die Steigerung der Mietkosten in den letzten fünf Jahren fällt in den einzelnen Mietsegmenten unterschiedlich hoch aus (Grafik 21). Im Durchschnitt stiegen die Mietkosten inklusive Betriebskosten für alle Hauptmietwohnungen von 2013 bis 2017 pro Quadratmeter insgesamt um 15% (von 6,7 auf 7,6 Euro). Die höheren Steigerungsraten waren in diesem Zeitraum mit 14% bei privaten Mietwohnungen sowie Genossenschaftswohnungen zu verzeichnen. Bei Haushalten in Gemeindewohnungen konnten Steigerungen von 13% beobachtet werden; diese erfolgten von deutlich niedrigerem Niveau aus.

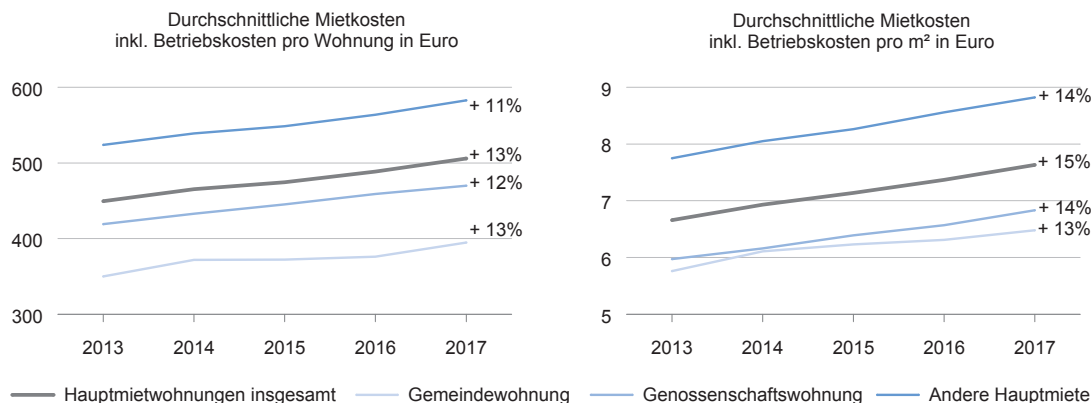
Wie bereits bei der Darstellung des Zeitverlaufs deutlich wurde, hängt die Höhe der monatlichen Wohnkosten mit dem Mietsegment zusammen: So haben Haushalte in Gemeindewohnungen etwas niedrigere, jene in privaten Mietwohnungen etwas höhere Quadratmeterkosten zu tragen. Grafik 22 verdeutlicht die Zusammensetzung der Mietkosten nach Art der Hauptmiete. In Gemeindewohnungen ist die Nettomiete mit 4,2 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 (6,8 Euro pro Quadratmeter). Der Betriebskostenanteil liegt dagegen mit 26% 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 2017

Grafik 21

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2013 bis 2017)

Average housing costs (rent and running costs) per dwelling and square metre by type of rent (2013 to 2017)

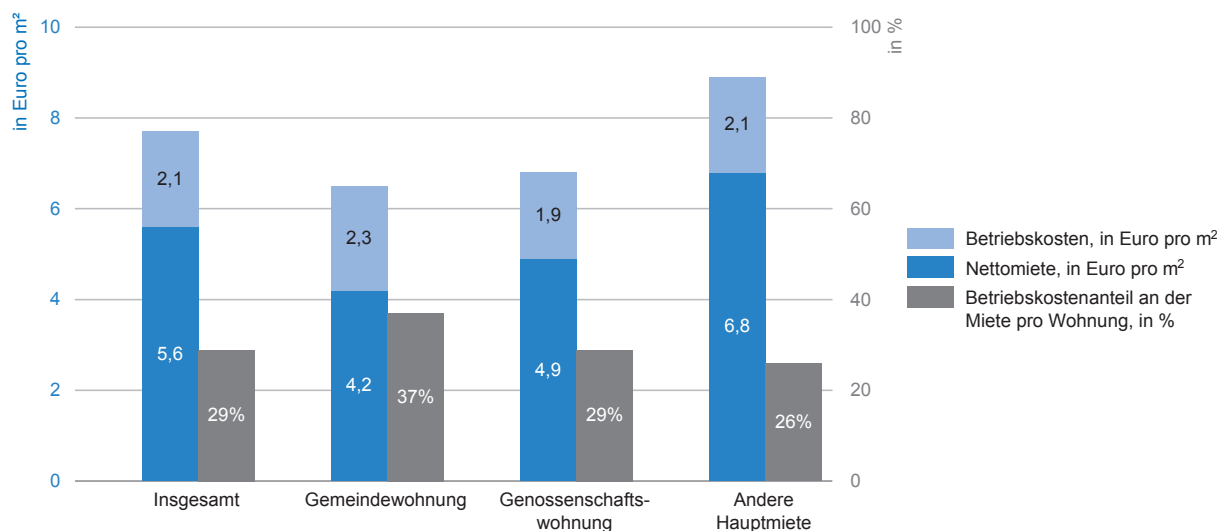


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Grafik 22

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete

Average housing costs per square metre by type of rent



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

lag die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten von Gemeindewohnungen bei 394,9 Euro, von Genossenschaftswohnungen bei 470,0 Euro und bei anderen Hauptmietwohnungen bei 582,9 Euro (Übersicht 13). Dies hängt einerseits mit den niedrigeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen (v.a. bei Gemeindewohnungen) zusammen, andererseits sind auch die Quadratmeterpreise im privaten Mietbereich höher als im geförderten Mietsektor.

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.

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 m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²		
Insgesamt	505,9	7,6	373,5	5,6	133,4	2,1	29,1	41,0
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	394,9	6,5	257,1	4,2	138,7	2,3	36,9	38,9
Genossenschaftswohnung	470,0	6,8	340,2	4,9	130,0	1,9	29,0	38,5
andere Hauptmiete	582,9	8,8	450,4	6,8	134,5	2,1	25,9	49,8
Bundesland								
Burgenland	444,0	5,8	339,2	4,4	105,6	1,4	25,1	18,7
Kärnten	410,9	6,0	302,7	4,4	109,1	1,6	28,0	35,2
Niederösterreich	474,2	6,8	346,3	4,9	129,6	1,9	29,9	28,6
Oberösterreich	482,3	7,1	361,2	5,3	122,2	1,9	26,8	38,3
Salzburg	573,2	9,2	439,4	7,0	134,8	2,2	25,2	37,0
Steiermark	462,1	7,2	345,5	5,3	117,3	1,9	27,2	33,1
Tirol	560,5	8,5	444,2	6,7	117,5	1,8	23,4	39,0
Vorarlberg	594,1	8,8	478,4	7,1	117,3	1,8	21,0	38,2
Wien	523,9	8,0	375,1	5,7	149,7	2,3	32,3	59,3

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Übersicht 14

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Ausstattungskategorie und Bauperiode

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

	Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete in %	Garagen-/Abstellplatzkosten in Euro pro Wohnung
	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²		
Insgesamt	505,9	7,6	373,5	5,6	133,4	2,1	29,1	41,0
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	520,9	7,8	385,7	5,7	136,1	2,1	28,6	41,4
Kategorie B	349,6	5,8	250,0	4,1	101,9	1,8	31,9	28,0
Kategorie C	(271,7)	(5,6)	(158,1)	(3,2)	(115,1)	(2,4)	(45,9)	(x)
Kategorie D	246,2	6,5	156,2	4,1	91,6	2,4	41,7	(x)
Bauperiode								
vor 1919	564,6	8,0	419,5	5,9	146,3	2,1	30,2	51,2
1919 bis 1944	425,7	7,0	306,5	5,0	120,3	2,1	32,3	36,7
1945 bis 1960	411,2	6,9	295,0	4,9	117,7	2,0	31,4	34,4
1961 bis 1970	433,6	7,2	306,0	5,0	129,1	2,2	32,1	31,7
1971 bis 1980	496,3	7,4	354,8	5,3	142,0	2,1	30,0	37,4
1981 bis 1990	543,7	7,8	405,8	5,8	139,0	2,0	26,6	41,9
1991 bis 2000	549,5	8,0	412,4	6,0	137,4	2,0	26,3	42,2
2001 und später	588,8	8,4	456,9	6,5	132,6	1,9	23,9	44,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Die höchsten durchschnittlichen Mieten inklusive Betriebskosten wurden im Jahr 2017 in Salzburg mit 9,2 Euro pro Quadratmeter von den Haushalten bezahlt, gefolgt von Vorarlberg und Tirol (mit 8,8 bzw. 8,5 Euro). Wien lag mit 8,0 Euro Miete inklusive Betriebskosten an vierter Stelle und damit leicht 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 ±36% 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.

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.

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 Baujahr 2001 beträgt der Betriebskostenanteil an den gesamten Mietkosten etwas weniger als ein Viertel.

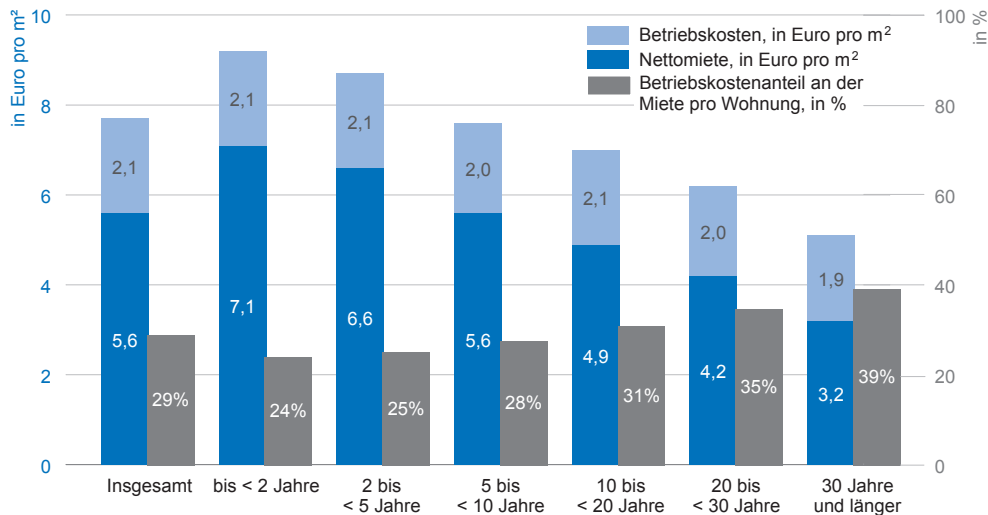
Die Höhe der bezahlten Wohnungsmieten hängt nicht nur vom Rechtsverhältnis und somit vom Teilssegment am Wohnungsmarkt oder der Ausstattungskategorie ab. Die Wohnungsmieten weisen auch nach Dauer des Mietverhältnisses deutliche Unterschiede auf (Grafik 23). Während neu vermietete Wohnungen durchschnittlich bei 7,1 Euro Nettomiete und 2,1 Euro Betriebskosten pro Quadratmeter liegen, bewegt sich die Nettomiete bei Altverträgen (mindestens 30 Jahre Mietvertragsdauer) bei 3,2 Euro pro Quadratmeter. Der Anteil der Betriebskosten liegt bei diesen langen Mietvertragsdauern aufgrund der vergleichsweise geringen Miethöhe bei 39% der Gesamtmiete (Miete inklusive Betriebskosten), bei neuen Verträgen mit weniger als zwei Jahren Mietvertragsdauer dagegen bei 24%.

Bei Neuverträgen (mit weniger als zwei Jahren bisheriger Mietvertragsdauer) wird für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 9,1 Euro Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter bezahlt.

Grafik 23

Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Quadratmeter nach Mietvertragsdauer

Average housing costs per square metre by duration of contract



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro, ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 5,2 Euro auf (Übersicht 15).

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 7,0 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 41,0 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

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 m²	pro Wohnung	pro m²	pro Wohnung	pro m²		
Insgesamt	505,9	7,6	373,5	5,6	133,4	2,1	29,1	41,0
Mietvertragsdauer 1)								
bis unter 2 Jahre	569,7	9,1	444,0	7,1	127,6	2,1	24,1	42,2
2 bis unter 5 Jahre	554,9	8,6	425,8	6,6	130,2	2,1	25,3	41,7
5 bis unter 10 Jahre	518,5	7,6	384,7	5,6	134,6	2,0	27,8	39,1
10 bis unter 20 Jahre	478,3	7,0	342,5	4,9	136,5	2,1	31,1	41,3
20 bis unter 30 Jahre	437,8	6,2	299,3	4,2	139,2	2,0	34,9	42,3
30 Jahre und länger	377,0	5,2	238,5	3,2	139,3	1,9	39,2	39,2
Befristung								
befristet	624,4	10,0	495,6	7,8	130,6	2,1	22,5	47,2
nicht befristet	472,6	7,0	339,3	5,0	134,2	2,0	30,9	39,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Ausgewiesen für Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro. - 1) Ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer.

außerhalb der Hausanlage, gewerbliche Parkgaragen oder öffentliche Parkgebühren sind hier nicht berücksichtigt.

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

4.2 Gesamte Wohnkosten und Wohnkostenanteile

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

verhältnis, erfasst werden – siehe Grafik 24. 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 Eigentümern 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 465 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 240 Euro oder weniger pro Monat für die Wohnung, ein Zehntel der Haushalte hat Wohnkosten von mindestens 834 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 220 Euro pro Person, in privaten Hauptmietwohnungen 449 Euro pro Person (beides Median).

Im Vergleich zum Vorjahr (2016) ist eine leichte Zunahme der gesamten Wohnkosten zu verzeichnen. Insgesamt zeigt sich im Zeitraum 2014 bis 2017 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 12 bzw. 6%.

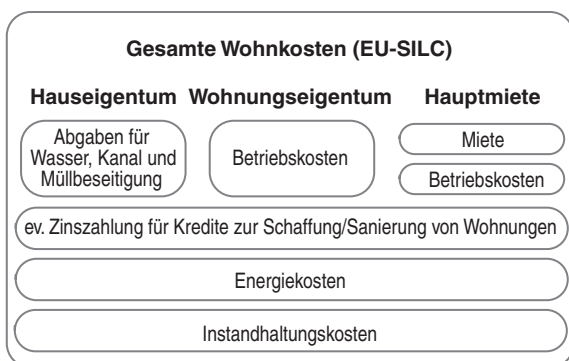
Wie hoch die Wohnkosten eines Haushalts sind, hängt maßgeblich vom Rechtsverhältnis an der jeweiligen Wohnung bzw. dem Haus ab. Deshalb soll an dieser Stelle kurz auf die Verteilung der Rechtsverhältnisse in EU-SILC eingegangen werden. Nachdem die Kategorisierung dieser Rechtsverhältnisse in den Erhebungen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

Rund 48% der österreichischen Privathaushalte leben laut EU-SILC-Erhebung in Wohneigentum, 38% in

Grafik 24

Wohnkosten nach Rechtsverhältnis (EU-SILC)

Housing costs by tenure status (EU-SILC)



Q: STATISTIK AUSTRIA.

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	3.887	240	342	465	637	834	511
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.458	254	323	410	524	651	437
Wohnungseigentum	399	293	363	446	569	734	490
Gemeindewohnung	293	(302)	384	499	651	(767)	521
Genossenschaftswoh- nung	598	376	472	621	790	927	639
andere Hauptmiete	711	378	494	642	851	1.100	713
sonstige	428	30	106	220	353	526	263
Personen							
Insgesamt	8.641	138	198	275	393	541	315
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.970	130	166	220	283	363	237
Wohnungseigentum	779	195	240	296	393	497	331
Gemeindewohnung	574	242	273	326	410	505	352
Genossenschaftswoh- nung	1.210	257	323	405	505	615	426
andere Hauptmiete	1.378	254	320	449	595	748	484
sonstige	729	22	95	163	256	383	194

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

einem Eigentumshaus und 10% 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 41% der Haushalte leben in Mietobjekten, etwa 11% 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 40% aller Häuser und Wohnungen im Wohneigentum werden von österreichischen Privathaushalten Kredite zurückgezahlt. Der Anteil ist bei Haus- und Wohnungseigentum etwa gleich hoch (38% bzw. 42%). Der Anteil der Genossenschaftswohnungen, für deren Finanzierung ein Kredit aufgenommen werden musste, ist mit rund 12% 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 25.

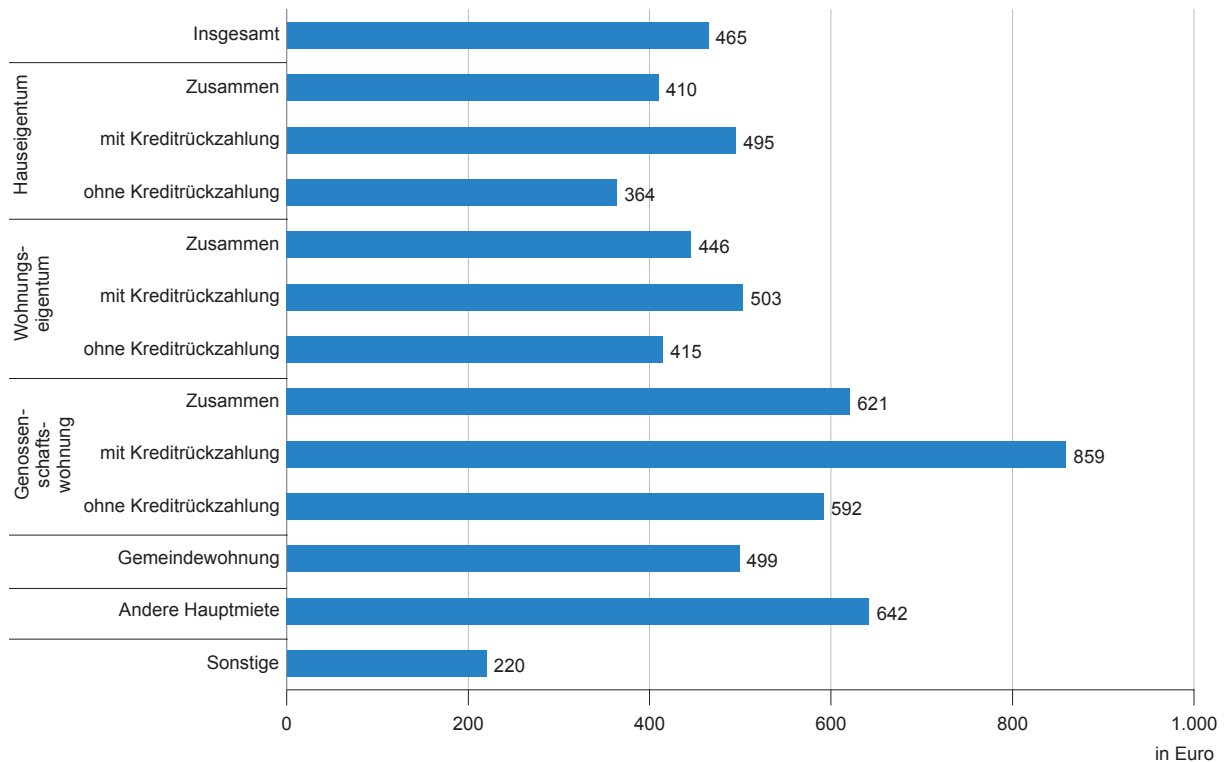
Die mittleren Wohnkosten von Hauseigentum ohne Kreditrückzahlung liegen mit rund 364 Euro mehr als 20% unter den gesamten durchschnittlichen Wohnkosten. Die höchsten mittleren Wohnkosten weisen private Mietwohnungen mit monatlich 642 Euro auf. Die niedrigsten Wohnkosten weisen „sonstige Rechtsverhältnisse“ mit 220 Euro auf, diese machen aber nur etwa ein Zehntel des Wohnungsmarktes aus. Bei der Interpretation der Zahlen ist – wie bereits eingangs erwähnt – zu beachten, dass bei Wohneigentum mit Kreditrückzahlungsverpflichtung lediglich die Zinszahlungen in die Gesamtwohnkosten einfließt, nicht aber der Betrag der Kredittilgung (Grafik 25).

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 Armutsgefährdungs-

Grafik 25

Median der Wohnkosten nach Rechtsverhältnis und Kreditrückzahlungsverpflichtung (Haushalte)

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



Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017.

schwelle bildet, werden dazu die Wohnkosten durch das jeweilige Äquivalenzgewicht des Haushalts dividiert und allen Haushaltsmitgliedern zugeschrieben.

Diese äquivalisierten Wohnkosten betragen monatlich 275 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 220 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 in Wien mit 565 Euro am höchsten sind (siehe

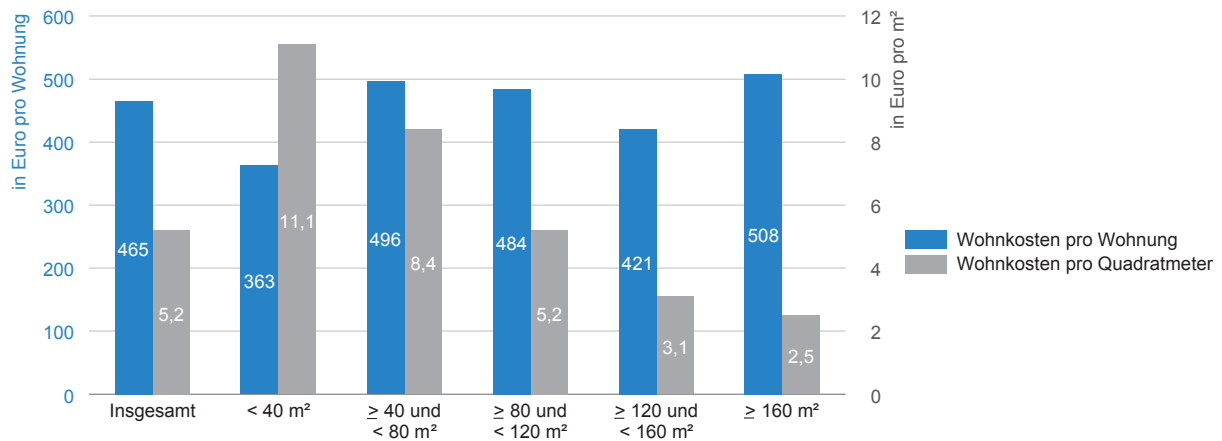
Tabellenband). In anderen Städten über 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern fallen sie mit mittleren 524 Euro nur etwas geringer und in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit 415 Euro pro Haushalt am niedrigsten aus. Die mittleren Wohnkosten in kleineren Gemeinden betragen somit rund 73% der Wohnkosten in Wien. 2013 waren dies noch 78%. Während die Wohnkosten für Haushalte in kleineren Gemeinden leicht gesunken sind, sind sie in Wien um etwa 5% 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 26). Nicht berücksichtigt werden dabei andere Einflussfaktoren auf die Wohnkosten wie das Rechtsverhältnis, die Gemeindegröße und anderes.

Grafik 26

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 2017.

Die zuvor analysierten Unterschiede nach dem Rechtsverhältnis bleiben bestehen bzw. verstärken sich bei Betrachtung der Quadratmeterkosten: Wohnungen bzw. Häuser im Eigentum weisen niedrigere Wohnkosten pro Quadratmeter auf. Die Kosten sind etwa nur halb so hoch wie bei Mietwohnungen (Übersicht 17). Die höchsten Quadratmeterkosten weisen sonstige/private Mietwohnungen auf. Diese sind im Median mehr als dreimal so hoch wie die Wohnkosten pro Quadratmeter von Eigentümern. 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 8,0 bzw. 8,7 Euro die höchsten Wohnkosten pro Qua-

Übersicht 17

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Rechtsverhältnis (Haushalte und Personen)

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

	Insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte/Personen haben Wohnkosten von bis zu ... Euro pro m2					
Haushalte							
Insgesamt	3.887	2,1	3,0	5,2	8,9	11,5	6,2
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.458	2,0	2,5	3,0	3,8	4,9	3,3
Wohnungseigentum	399	3,9	4,6	5,4	6,6	8,1	5,7
Gemeindewohnung	293	(6,4)	7,4	8,7	10,2	(11,4)	8,8
Genossenschaftswohnung	598	6,6	7,7	8,9	10,3	11,5	9,1
andere Hauptmiete	711	5,8	7,8	10,5	12,9	15,3	10,6
sonstige	428	0,3	1,2	2,2	4,2	7,6	3,3
Personen							
Insgesamt	8.641	0,9	1,5	2,6	5,0	7,7	3,6
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.970	0,8	1,1	1,6	2,1	2,9	1,8
Wohnungseigentum	779	2,1	2,7	3,4	4,6	6,0	3,8
Gemeindewohnung	574	3,4	4,1	5,4	7,2	8,9	5,8
Genossenschaftswohnung	1.210	3,2	4,1	5,3	7,1	9,1	5,8
andere Hauptmiete	1.378	3,0	4,1	6,0	8,8	11,9	6,9
sonstige	729	0,3	0,9	1,7	2,8	5,0	2,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Übersicht 18

Wohnkosten pro Quadratmeter nach Gemeindegrößenklasse und Zimmeranzahl (Haushalte)

Housing costs per square metre 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 m2					
Insgesamt	3.887	2,1	3,0	5,2	8,9	11,5	6,2
Gemeindegrößenklasse							
Wien	904	4,2	6,5	8,7	11,1	13,6	8,9
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	368	(2,9)	4,8	8,0	10,9	(13,2)	8,1
Gemeinden >10.000 und ≤ 100.000 Einw.	710	2,4	3,2	5,8	8,9	11,2	6,3
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.905	1,8	2,5	3,4	5,7	9,1	4,5
Zimmeranzahl							
1 Zimmer	235	(6)	8,3	10,9	13,4	(17,3)	10,9
2 Zimmer	799	2,8	5,5	8,3	10,9	13,3	8,2
3 Zimmer	1.143	2,5	4,1	6,7	9,3	11,3	6,9
4 Zimmer	780	2,1	2,7	3,9	6,5	9,4	4,9
5 Zimmer	486	1,9	2,5	3,2	4,4	6,9	3,9
6 und mehr Zimmer	444	1,7	2,1	2,7	3,4	4,5	3,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

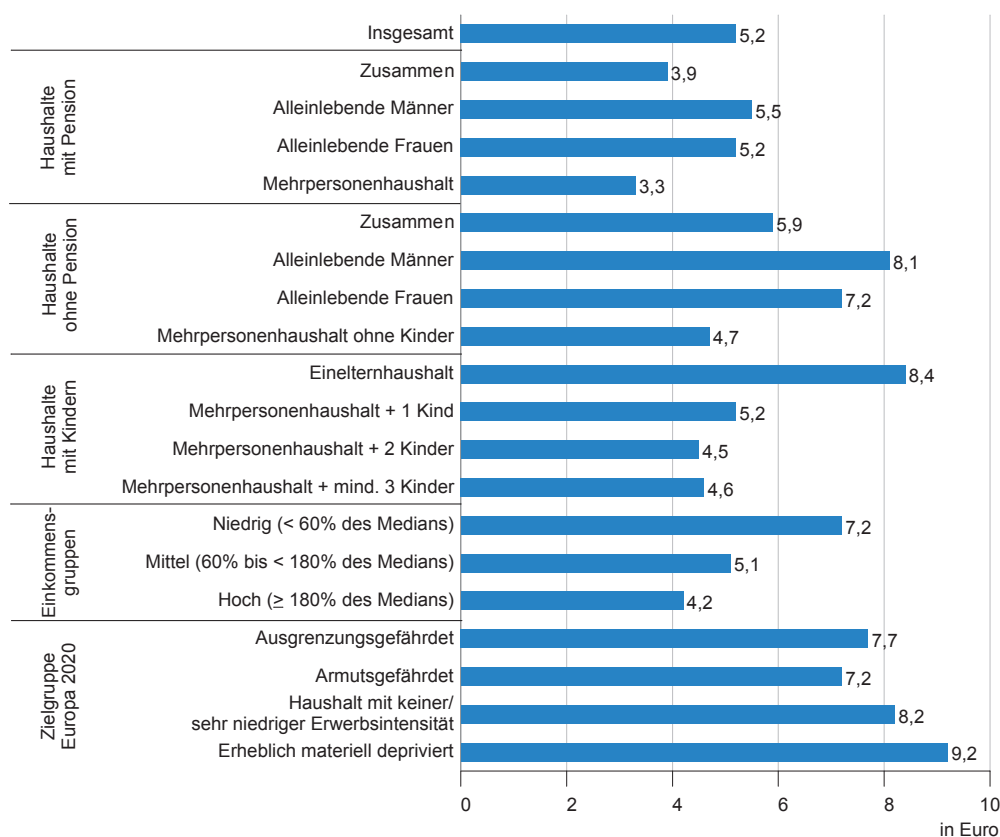
dratmeter auf. Die eindeutig niedrigsten Werte finden sich in kleineren Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit 3,4 Euro.

Bei der Wohnungsgröße – gemessen anhand der Anzahl der Wohnräume – zeigt sich ein ähnlicher, noch deutlicherer Zusammenhang als nach der Qua-

Grafik 27

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 2017.

dratmeteranzahl (Übersicht 18): Kleinere Wohnungen weisen deutlich höhere Wohnkosten pro Quadratmeter auf als größere Wohnungen. Mit 10,9 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 3,9 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 7,2 Euro 71% 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 9,2 Euro bzw. 8,2 Euro pro Quadratmeter sogar noch höher liegen (Grafik 27).

Wohnkosten stellen einen indisponiblen 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 25% oder mehr für das Wohnen bezahlen.

Im zeitlichen Vergleich der Jahre 2014 bis 2017 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 mehr als 20% 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 26% den höchsten Wohnkostenanteil aufbringen.

Die Struktur der Wohnkostenanteile spiegelt weitgehend die Verteilung der Wohnkosten wider: Sind die (äquivalisierten) Wohnkosten hoch, sind zumeist auch die Anteile der Wohnkosten am Haushaltseinkommen hoch. So weisen Haushalte im urbanen Raum (Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern) mit 20% bzw. Wien mit 21% überdurchschnittliche Wohnkostenanteile auf. Haushalte in Gemeinden mit höchstens 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern kommen auf einen Wohnkostenanteil von 12% (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

Übersicht 19

Wohnkostenanteil nach Rechtsverhältnis und Gemeindegroßenklasse (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	3.887	6	9	16	25	40	21
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.458	5	7	10	15	22	13
Wohnungseigentum	399	7	10	14	21	32	17
Gemeindewohnung	293	(12)	16	22	32	(45)	26
Genossenschaftswohnung	598	13	17	23	33	46	27
andere Hauptmiete	711	14	18	26	39	60	32
sonstige	428	2	5	10	17	33	16
Gemeindegroßenklasse							
Wien	904	9	14	21	32	51	27
Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	368	(7)	13	20	30	(45)	25
Gemeinden > 10.000 und ≤ 100.000 Einw.	710	7	10	16	26	40	21
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.905	5	8	12	20	33	17

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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 15% und entspricht damit dem Gesamtdurchschnitt.

Der Median des Wohnkostenanteils von armutsgefährdeten Haushalten ist mit 39% mehr als doppelt so hoch wie der Gesamtmedian. Für Haushalte mit 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 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 10% der Privathaushalte. Somit sind 373.000 Haushalte bzw. 610.000 Personen (7%) von einem sehr hohen Wohnkostenanteil betroffen.

Übersicht 20

Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp und Einkommensgruppe (Haushalte)

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

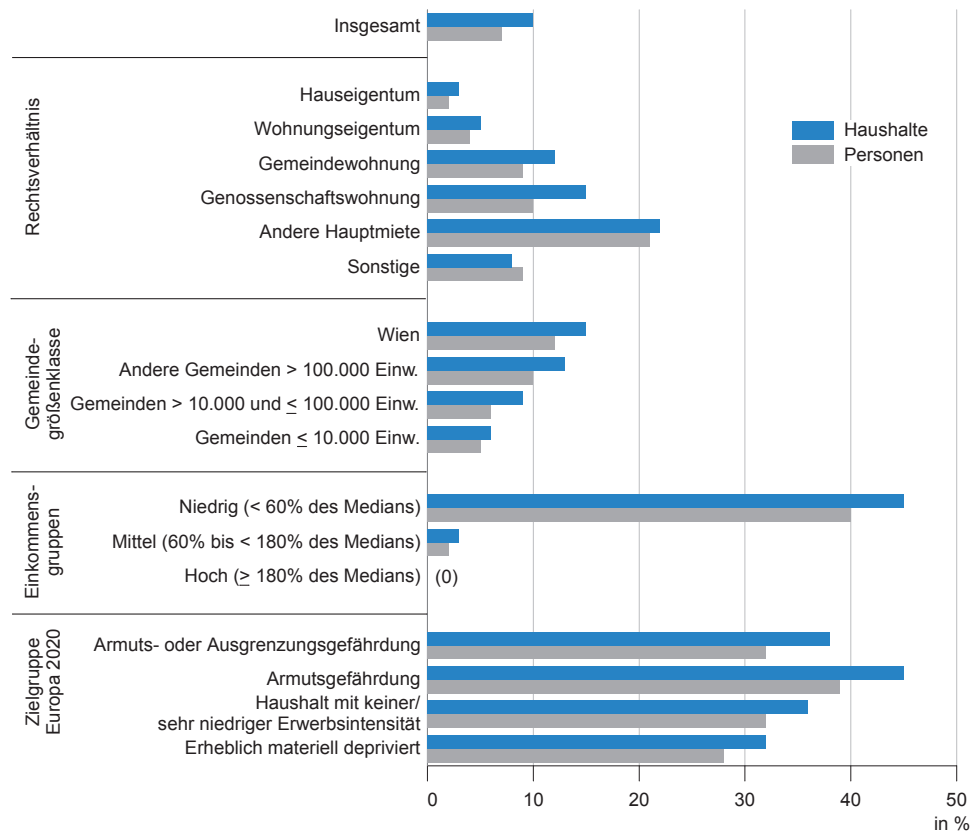
	Haushalte insgesamt in 1.000	10%	25%	50%	75%	90%	Ø
		...der Haushalte haben einen Wohnkostenanteil bis zu ...%					
Insgesamt	3.887	6	9	16	25	40	21
Haushalte mit Pension							
Zusammen	999	6	9	14	22	33	18
Alleinlebende Männer	145	(7)	12	17	25	(33)	20
Alleinlebende Frauen	321	9	14	21	31	43	24
Mehrpersonenhaushalt	533	5	8	11	16	22	13
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.888	6	9	16	26	43	22
Alleinlebende Männer	506	9	15	24	37	58	30
Alleinlebende Frauen	464	10	16	25	38	59	31
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	881	5	7	12	18	30	16
Haushalte mit Kindern							
Einelterhaushalt	120	(12)	17	25	35	(46)	29
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	429	6	8	13	21	34	18
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	351	6	8	12	19	28	17
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	136	(6)	(9)	15	(21)	(29)	18
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	628	14	24	39	59	100	45
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.884	7	10	15	22	30	17
hoch (≥ 180% des Medians)	375	3	5	7	11	16	8

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Grafik 28

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 2017. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

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 mehr als doppelt so hoch wie in kleineren Gemeinden mit maximal 10.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern (Grafik 28).

Bei der Betrachtung der Wohnkosten zeigt sich (wie auch in anderen Abschnitten dieser Publikation), dass sich allgemeine Benachteiligungen für Haushalte im Bereich des Wohnens widerspiegeln. So weisen armutsgefährdete Haushalte mit 45% 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 28).

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

4.3 Energiekosten

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

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

Energiekosten

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

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

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

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

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

Der Median der Energiekosten beträgt in Österreich im Jahr 2017 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 172 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 Eigentümshäusern. 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

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	3.887	50	78	117	177	242	135
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.458	80	120	172	228	297	182
Wohnungseigentum	399	40	65	95	127	181	104
Gemeindewohnung	293	(52)	67	94	125	(157)	99
Genossenschaftswohnung	598	55	75	100	133	166	106
andere Hauptmiete	711	36	62	95	131	186	105
sonstige	428	0	48	100	170	240	115
Personen							
Insgesamt	8.641	33	50	73	104	148	84
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.970	39	58	86	120	170	97
Wohnungseigentum	779	28	40	63	87	120	70
Gemeindewohnung	574	29	47	62	80	105	66
Genossenschaftswohnung	1.210	38	50	67	87	109	71
andere Hauptmiete	1.378	32	45	67	88	122	72
sonstige	729	0	34	71	116	183	83

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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 137 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 über 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 Heizungs-

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	3.887	50	78	117	177	242	135
Haushalte mit Pension							
Zusammen	999	44	79	118	184	255	138
Alleinlebende Männer	145	(30)	59	93	140	(213)	108
Alleinlebende Frauen	321	33	64	96	142	212	113
Mehrpersonenhaushalt	533	60	100	144	210	280	161
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.888	50	78	117	175	238	134
Alleinlebende Männer	506	30	53	80	114	174	92
Alleinlebende Frauen	464	36	60	92	135	201	106
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	881	60	90	129	198	260	150
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	120	(65)	88	120	152	(200)	127
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	429	66	98	140	202	269	155
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	351	70	100	148	200	250	157
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	136	(70)	(100)	145	(202)	(250)	156
Haushaltsgröße							
1 Person	1.436	33	58	88	130	195	103
2 Personen	1.173	58	90	125	185	251	144
3 Personen	586	66	100	144	208	275	161
4 Personen	441	74	101	149	200	258	163
5 und mehr Personen	251	(72)	110	153	213	(264)	166
Personen							
Insgesamt	8.641	33	50	73	104	148	84
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1.602	37	64	93	134	187	105
Alleinlebende Männer	145	(30)	59	93	140	(213)	108
Alleinlebende Frauen	321	33	64	96	142	212	113
Mehrpersonenhaushalt	1.136	39	64	93	133	181	103
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	7.039	33	48	70	98	135	79
Alleinlebende Männer	506	30	53	80	114	174	92
Alleinlebende Frauen	464	36	60	92	135	201	106
Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2.129	36	54	77	110	152	87
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	300	40	56	79	95	121	79
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.424	32	46	69	94	130	76
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.476	29	44	63	86	110	67
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	740	29	38	54	73	92	57

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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	3.887	50	78	117	177	242	135
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	628	33	62	100	140	197	109
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.884	51	80	120	180	244	137
hoch (≥ 180% des Medians)	375	57	96	148	213	275	162
Personen							
Insgesamt	8.641	33	50	73	104	148	84
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.245	29	43	63	88	131	73
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.588	33	50	73	104	146	84
hoch (≥ 180% des Medians)	808	40	64	88	125	177	102

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert.

art, 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

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	3.887	0,6	0,9	1,4	1,8	2,4	1,4
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.458	0,6	0,9	1,3	1,8	2,4	1,4
Wohnungseigentum	399	0,5	0,8	1,2	1,5	2,0	1,2
Gemeindewohnung	293	(0,9)	1,3	1,7	2,1	(2,6)	1,7
Genossenschaftswohnung	598	0,8	1,1	1,5	1,8	2,3	1,5
andere Hauptmiete	711	0,6	1,0	1,4	2,0	2,6	1,5
sonstige	428	0,0	0,6	1,2	1,8	2,4	1,2
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	628	0,5	1,0	1,4	2,0	2,7	1,5
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.884	0,6	0,9	1,4	1,8	2,4	1,4
hoch (≥ 180% des Medians)	375	0,6	0,9	1,3	1,7	2,1	1,3
Personen							
Insgesamt	8.641	0,3	0,5	0,7	1,1	1,6	0,9
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.970	0,2	0,4	0,6	1,0	1,4	0,7
Wohnungseigentum	779	0,3	0,5	0,7	1,1	1,5	0,8
Gemeindewohnung	574	0,4	0,7	1,0	1,4	1,8	1,1
Genossenschaftswohnung	1.210	0,5	0,6	0,9	1,2	1,7	1,0
andere Hauptmiete	1.378	0,4	0,6	0,9	1,3	1,9	1,0
sonstige	729	0,0	0,4	0,8	1,2	1,8	0,9
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.245	0,3	0,5	0,9	1,3	1,9	1,0
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.588	0,3	0,5	0,7	1,1	1,6	0,8
hoch (≥ 180% des Medians)	808	0,3	0,5	0,7	1,0	1,4	0,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. – Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

dem Haushaltstyp (Übersicht 22). Die höchsten Energiekosten weisen Haushalte mit drei und mehr Kindern bzw. Haushalte mit vier und mehr Haushaltsmitgliedern auf. Allerdings zeigt der Vergleich mit den äquivalisierten Energiekosten, dass die gewichteten Pro-Kopf-Energiekosten für größere Haushalte durchwegs niedriger sind, d.h. also, dass eine geteilte Haushaltsführung 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). Ersichtlich wird daran auch die geringere Nachfrageelastizität der Energiekosten – sind doch die Einkommen in der obersten Einkommenskategorie mindestens dreimal so hoch wie die Einkommen der armutsgefährdeten Haushalte (Übersicht 23).

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

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

Auch die Unterschiede nach der Wohnregion, d.h. nach der Größe der Gemeinde, relativieren sich: Die Energiekosten pro Quadratmeter sind dann in etwa dieselben. Betrachtet man die äquivalisierten Energiekosten pro Quadratmeter, zeigt sich, dass diese in

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	3.887	9	15	25	44	58	30
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.458	23	32	44	53	60	42
Wohnungseigentum	399	9	14	22	29	36	22
Gemeindewohnung	293	(11)	15	19	24	(29)	20
Genossenschaftswohnung	598	9	13	17	21	26	18
andere Hauptmiete	711	6	10	14	20	28	16
sonstige	428	0	16	52	72	81	45
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	628	8	13	22	36	57	27
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.884	10	16	26	45	58	31
hoch (≥ 180% des Medians)	375	9	16	29	46	57	32
Personen							
Insgesamt	8.641	10	16	27	44	57	31
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.970	21	31	42	51	59	41
Wohnungseigentum	779	8	14	22	28	35	22
Gemeindewohnung	574	8	15	19	24	28	19
Genossenschaftswohnung	1.210	9	13	17	22	26	18
andere Hauptmiete	1.378	7	10	15	21	28	17
sonstige	729	0	17	49	70	80	44
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	1.245	8	14	22	33	55	26
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.588	11	17	28	45	57	32
hoch (≥ 180% des Medians)	808	9	18	31	47	58	33

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Kosten auf Personenebene sind nach EU-Skala äquivalisiert. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

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 25% 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 insbesondere bei Eigentumshäusern und -wohnungen der Fall. Allerdings beträgt der Energiekostenanteil an den Wohnkosten auch bei Mietwohnungen bis zu 19% 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

Rund 11 Mrd. Euro wurden 2017 im An- und Verkauf von Wohnimmobilien umgesetzt. Rund 49.000 Objekte wechselten ihren 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. Zwei Projekte beleuchten diese Entwicklungen: Der Häuserpreisindex misst die zeitliche Veränderung der Wohnimmobilienpreise auf nationaler Ebene und die Immobilien-Durchschnittspreise bilden regionale Durchschnittswerte ab und heben so Preisunterschiede zwischen den Regionen Österreichs hervor.

Die Datengrundlage beider Projekte 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 durchgeführten 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 2017 rund 31.000 Wohnungen und 17.500 Häuser verkauft, gerechnet auf hundert verkaufte Immobilien entspricht dies einer Aufteilung von 36 Häusern zu 64 Wohnungen (Grafik 29). Betrachtet man die Aufteilung in den Bundesländern stößt man bereits auf ein dominierendes Merkmal der österreichischen Immobilienlandschaft – dem ausgeprägten West-Ost-Gefälle verursacht durch die geographischen Gegebenheiten Österreichs. Das

Bundesland mit dem geringsten Anteil an verkauften Wohnungen ist das Burgenland (23%) gefolgt von Niederösterreich (39%). Oberösterreich (54%), Kärnten (55%) und die Steiermark (61%) liegen knapp unter dem österreichischen Durchschnitt. In den durch die Alpen beengten westlichen Bundesländern Salzburg (77%), Vorarlberg (79%) und Tirol (81%) dominierten die Wohnungsverkäufe hingegen stark. Nur in der Bundeshauptstadt Wien war der Wohnungsanteil noch höher. Von 100 verkauften Objekten waren 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 18,5% 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 vergleichbaren Alters nicht den einstelligen Prozentbereich. Der Anteil an Wohnungen der 1970er Jahre lag hingegen im bundesweiten Schnitt mit 14,4% fast doppelt so hoch wie in Wien (7,5%).

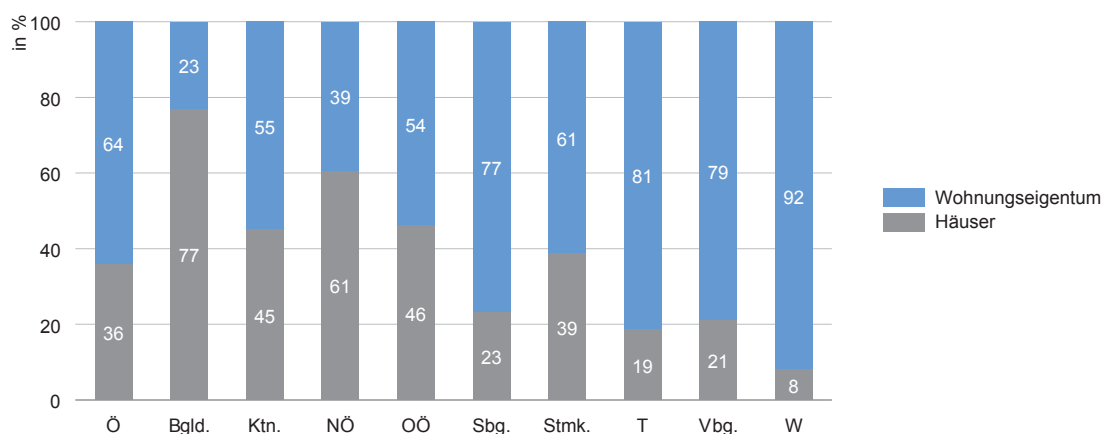
5.1 Häuserpreisindex

Der Häuserpreisindex (HPI) ist ein Maßstab für die Veränderung von Immobilientransaktionspreisen, der

Grafik 29

Anteile von übertragenem Wohnungseigentum und Häusern im Jahr 2017 in den Bundesländern

Share of flats and houses of all transactions by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilienpreisstatistik 2017, Kaufverträge aus der Urkundensammlung des Grundbuchs eingelese von ZT datenforum eGen.

Übersicht 26

Anteile verkaufter Häuser und Wohnungen nach Bundesland und Bauperiode

Construction period of sold residential houses and flats by provinces

	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	8,2	13,8	14,4	13,6	11,4	7,8	18,5
Burgenland	13,1	11,6	16,5	15,7	12,9	8,6	6,3	15,3
Kärnten	8,5	8,1	19,2	14,4	13,3	14,6	8,2	13,7
Niederösterreich	17,3	9,4	11,2	12,8	14,2	11,4	7,5	16,1
Oberösterreich	9,8	6,2	14,8	15,1	13,2	10,9	8,4	21,7
Salzburg	4,9	5,5	16,6	13,7	13,4	11,7	10,5	23,6
Steiermark	10,2	6,2	15,2	17,4	15,3	11,3	7,6	16,9
Tirol	7,1	4,2	11,8	15,9	15,5	12,8	8,3	24,3
Vorarlberg	11,0	6,5	12,4	16,9	8,5	12,0	11,6	21,1
Wien	7,0	14,7	13,4	8,7	8,5	10,4	4,4	32,9
Wohnungen								
Österreich	13,7	2,5	6,5	12,0	14,4	8,8	8,7	33,4
Burgenland	1,1	1,9	2,4	6,2	12,1	14,0	21,3	41,0
Kärnten	4,1	2,4	5,4	11,4	20,5	11,7	13,1	31,6
Niederösterreich	7,4	2,2	5,2	11,8	16,8	11,3	11,5	33,9
Oberösterreich	5,3	2,2	7,8	12,3	18,3	12,0	13,9	28,2
Salzburg	3,0	2,3	7,1	17,2	23,4	12,2	8,4	26,4
Steiermark	8,4	2,6	8,2	14,3	19,4	9,4	10,6	27,0
Tirol	4,1	3,6	4,9	9,7	13,7	11,8	10,5	41,6
Vorarlberg	6,0	1,1	3,6	6,7	11,1	7,1	12,1	52,3
Wien	32,0	2,7	7,4	12,2	7,5	3,9	2,3	32,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Immobiliendaten 2017.

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.

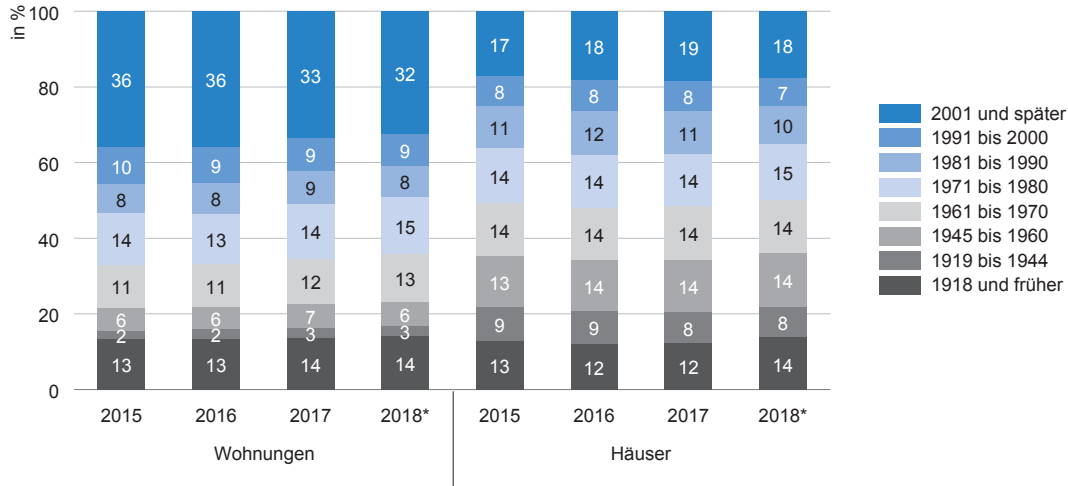
Betrachtet man etwa die im vorherigen Abschnitt diskutierte Verteilung der Bauperioden im Zeitverlauf (Grafik 30), zeigen sich stabile Anteile zwischen den Jahren bei den verkauften Häusern. Die Verteilung der Baujahre der verkauften Wohnungen verändert sich jedoch etwas. Da das Alter von Objekten Einfluss 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 verstärken und das Immobilienangebot die reale Immobiliennachfrage weit übersteigt. Werden nicht frühzeitig Maßnahmen gesetzt, um diese Marktentwicklung zu bremsen, kann es zu einer spontanen Marktkorrektur

Grafik 30

Verteilung der Bauperioden von verkauften Wohnungen und Häusern über den Beobachtungszeitraum
 Distribution of dwelling construction years during the observation period



Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilienpreisstatistik; (*) Enthält nur Daten des 1. Quartals 2018.

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 31). Die erste Komponente ist der Preisindex für bestehenden Wohnraum, der die Index-Ergebnisse für gebrauchte Häuser und gebrauchte Wohnungen enthält. Die zweite Kompo-

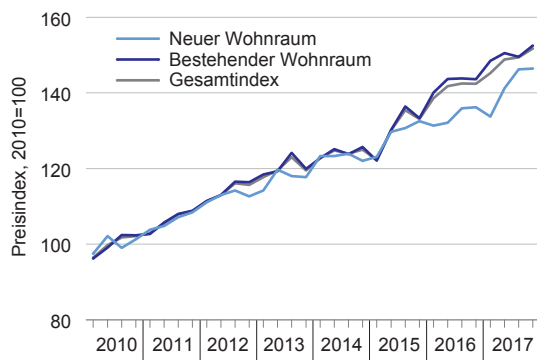
nente ist ein Index zur Messung der Preisentwicklung von neuem Wohnraum, der aus der Preisveränderung von Wohnungen in neuen Wohngebäuden und einem Preisindex für Fertigteilhäuser besteht.

Der HPI wies für das Jahr 2017 eine Preissteigerung von 5,3% im Vergleich zum Vorjahr auf. Dieses Ergebnis bedeutet einen Rückgang der hohen Preisdynamik des Vorjahres (+8,5%) und liegt unter dem durchschnittlichen jährlichen Wachstum seit Beginn der HPI-Indexreihe im Jahr 2010 von 5,8%. Der Indexstand des HPI mit der Basis 2010 für 2017 beträgt 148,8 und erreichte im vierten Quartal 151,7.

Grafik 31

HPI Gesamtindex und die Teilindizes für neuen und bestehenden Wohnraum

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

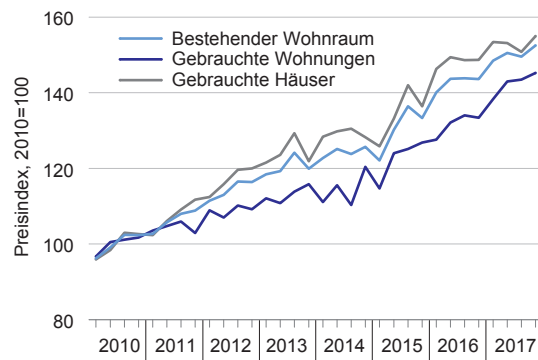


Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Grafik 32

Preisentwicklung von gebrauchten Wohnungen und Häusern

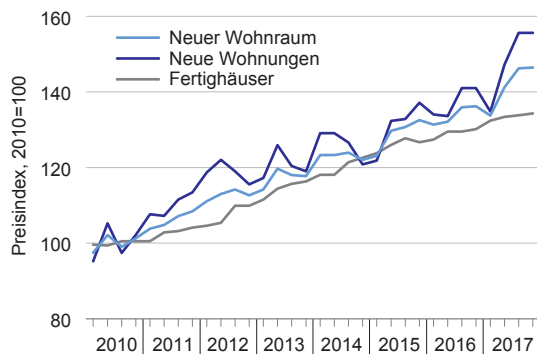
Price development of existing flats and houses



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Grafik 33
Preisentwicklung von neuem Wohnraum und Fertighäusern

Price development of new dwellings and prefabricated houses



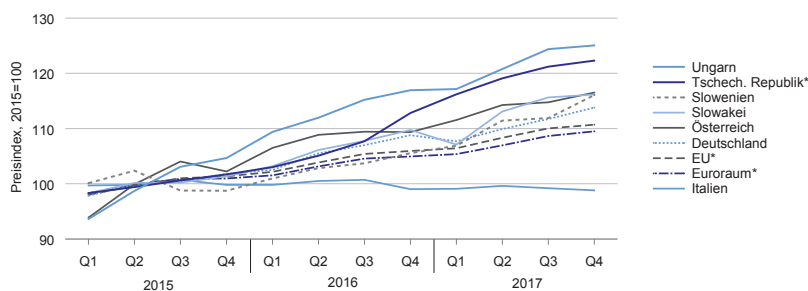
Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuser- und Wohnungspreisindex.

Bestehender Wohnraum verteuerte sich im Jahr 2017 um 5,2% (Grafik 32). Dieser Index wird aus den Indizes für bestehende Wohnungen und bestehende Häuser gebildet. Die Preise für bestehende Wohnungen legten 2017 um 3,2% zu, während sich bei bestehenden Häusern mit 8,2% eine stärkere Preisdynamik zeigte. Der Index für bestehende Häuser setzt damit die Reihe von überdurchschnittlich hohen Preisanstiegen der Vorjahre fort (2016: +7,4%, 2015: +7,3%).

Der Teilindex „Kauf von neuem Wohnraum“, der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, stieg im Jahr 2017 um 6,0% gegenüber 2016 (Grafik 33). Vor allem die neuen Wohnungen trugen mit einem Anstieg von 8,0% zu diesem Anstieg bei. Die verhältnismäßig geringe Anzahl an neuen Wohnungen kann zu einem volatilen Indexverlauf führen. Die Fertighäuser stiegen im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr mit 3,4% gemäßigt. Anders als den restlichen Indizes liegen dem Fertighausindex nicht direkt die einzelnen Transaktionen zugrunde, sondern eine Erhebung der Preise bei den Herstellern.

Grafik 35
Häuserpreisindizes von Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich

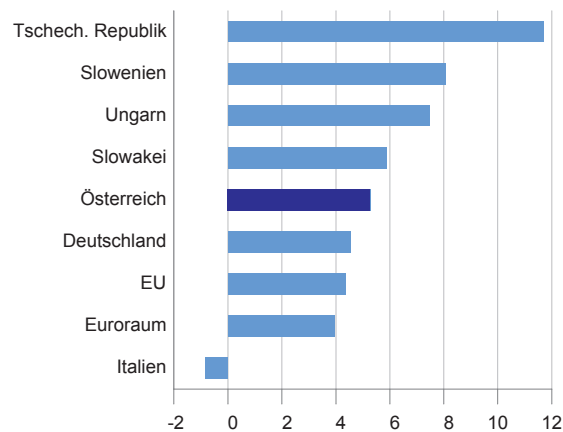
Comparison of the house price indices Austria, the EU neighbours and the EU



Q: EUROSTAT, (*) Zeitreihe enthält vorläufig Indexpunkte

Grafik 34
Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2016 auf 2017 in Österreich, den EU Nachbarländern und der EU im Vergleich

Comparison of the house price index change from 2016 to 2017 in Austria, the EU neighbours and the EU



Veränderungsrate des Häuserpreisindex von 2016 auf 2017 in %

Q: EUROSTAT

Im europäischen Vergleich lag der österreichische Häuserpreisindex im Jahresdurchschnitt 2017 mit einer Preissteigerung von 5,3% im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres über der durchschnittlichen HPI-Teuerungsrate des Euroraums (+3,9%) und der Europäischen Union (+4,3%). Im Vergleich mit den sechs EU-Nachbarländern (Grafik 34) liegt Österreich zwischen Deutschland (+4,6%) und der Slowakei (+5,9%). Tschechien führt die Gruppe mit einem Preisanstieg von 11,7% an, während Italien mit einem Rückgang von 0,8% als einziges Nachbarland negative Preisveränderungen aufwies. Grafik 35 zeigt die Indexverläufe im Vergleich seit 2015.

Für ein EUROSTAT-Sonderprojekt wurden erstmalig auch regionale Indizes für die österreichischen Bundesländer (Übersicht 27) und die drei größten Lan-

Übersicht 27

Regionale Indexveränderungsraten für Häuser und Wohnungen in den Bundesländern

Change rates of the price index for the Austrian federal provinces

	Burgen- land	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steier- mark	Tirol	Vorarlberg	Wien
in %									
Preisindex Häuser									
2015 / 2016	3,8	8,9	5,4	6,7	9,1	5,9	12,2	13,9	10,1
2016 / 2017	8,5	3,8	7,6	5,4	2,1	2,9	8,0	7,9	4,9
Preisindex Wohnungen									
2015 / 2016	(-0,4)	-1,6	2,3	1,7	6,0	2,0	6,3	8,7	3,5
2016 / 2017	(10,4)	4,8	5,9	6,1	2,6	4,2	5,8	6,7	4,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Häuserpreisindex 2018. Werte in Klammern beschreiben volatile Zeitreihen durch geringe Transaktionsanzahl.

des Hauptstädte Graz, Linz und Salzburg (Übersicht 28) berechnet. Den größten Anstieg bei den Häuserpreisen wies im Vergleich zum Vorjahr das Burgenland auf (+8,5%), gefolgt von Tirol (+8,0%) und Vorarlberg (+7,9%). In Niederösterreich und Oberösterreich stiegen die Preise für Häuser um 7,6% und 5,4%. Die geringsten Preiserhöhungen verzeichneten hingegen die Steiermark (+2,9%) und Salzburg (+2,1%). Der Wohnungsmarkt in den österreichischen Großstädten zeigte sich 2017 moderat: Den größten Preiszuwachs wies Linz (+6,8%) vor Wien (+4,6%) und Graz (+5,1%) auf. In Salzburg stieg der Index mäßig um +1,5%.

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 überschreiten, 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.

5.2 Immobilien-Durchschnittspreise

Einen anderen Zugang zu den Immobiliendaten bieten die Immobilien-Durchschnittspreise. Im Gegensatz zum Häuserpreisindex stehen hier lokale Preisniveaus im Vordergrund und die Veränderung über die Zeit rückt in den Hintergrund. Dazu werden die Transak-

Übersicht 28

Regionale Indexveränderungsraten für Wohnungen in den größten Landeshauptstädten und Wien

Change rates of the price index for flats in the Austrian federal province capitals and Vienna

	Linz	Salz- burg	Graz	Wien
in %				
2015 / 2016	-1,9	6,8	1,8	3,5
2016 / 2017	6,8	1,5	5,1	4,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Sonderauswertung Häuserpreisindex 2018.

tionsdaten der Bezirke und Gemeinden über fünf Jahre gesammelt betrachtet und über Regionalindizes auf ein gemeinsames Preisniveau gebracht. Wohnungs- und Häuserpreise pro Quadratmeter Wohnfläche können so in mehreren Kategorien für alle Bezirke veröffentlicht werden. Die Preise für Grundstücke zur Bebauung werden auf Gemeindeebene erstellt. Zusätzlich werden für Bezirke mit ausreichend Transaktionen in einer Sonderauswertung die jährlichen Medianpreise veröffentlicht.

Im Jahr 2017 lag der Durchschnittspreis für bebaubare Grundstücke in Österreich bei 86 Euro je Quadratmeter, für Wohnungen lag er bei 2.812 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für Häuser bei 1.458 Euro je Quadratmeter. Die für ganz Österreich berechneten Durchschnittspreise für bebaubare Grundstücke, Häuser und Wohnungen weisen große regionale Unterschiede auf.

Die Grundstückswerte sind das zentrale Merkmal des Immobilienmarkts, dabei ist die Lage von wesentlicher Bedeutung. Besonders begehrte Lagen fanden sich im urbanen Raum und in Tourismuszentren. Übersicht 29 listet die 10 preisstärksten und -schwächsten Regionen auf. Grafik 36 bildet die Baugrundstückpreise auf Gemeindeebene ab. In der Kategorie Bau-

grund finden sich Bezirke aus sechs Bundesländern bei den höchsten Werten. Salzburg-Stadt führt die Liste an, gefolgt von der Bundeshauptstadt Wien. Mit Bregenz und Linz finden sich zwei weitere Landeshauptstädte in der Liste. Mödling ist der einzige Vertreter Niederösterreichs in der Liste, während die restlichen Platzierungen an Bezirke in Vorarlberg und Tirol gehen.

Im Fünfjahresdurchschnitt lagen in Wien die Bezirke Ottakring mit 1.841 Euro und Döbling mit 1.507 Euro je Quadratmeter ganz vorne. Das begrenzte Angebot in den von urbanem Raum umgebenen Stadtbezirken trieb hier die Preise an. In den Wiener Randbezirken fanden sich jedoch auch preiswertere Baugrundstücke und die Durchschnittspreise pro Quadratmeter fielen mit 600 bis 775 Euro im Jahr 2017 gemäßiger aus. Die Nähe zu Wien war auch bestimmend für die Preise in Niederösterreich und dem Nordburgenland. Die peripheren Regionen im Norden Niederösterreichs und im Mittel- sowie Südburgenland sind die preisgünstigsten des Landes. In Gmünd (NÖ) kostete Baugrund etwa im Durchschnitt 18,00 Euro und im Bezirk Jennersdorf 12,10 Euro.

Neben der Bundeshauptstadt Wien sind vor allem die westlichen, alpinen Bundesländer von überdurch-

Übersicht 29

Auflistung der zehn höchsten und niedrigsten Durchschnittspreise je Objekttyp in den Bezirken im Jahr 201

List of the ten top and bottom district results for the average property prices 2017

	Grundstücke		Wohnungen		Häuser	
	Bezirk	Preis/m ² (Median)	Bezirk	Preis/m ² (Median)	Bezirk	Preis/m ² (Median)
10 höchste Werte	Salzburg (Stadt)	973,2	Innsbruck-Stadt	4.150	Salzburg (Stadt)	5.032
	Wien	675,7	Dornbirn	3.815	Kitzbühel	5.015
	Kitzbühel	524,0	Kitzbühel	3.639	Innsbruck-Stadt	4.004
	Dornbirn	495,0	Wien	3.598	Wien	3.750
	Linz (Stadt)	466,7	Feldkirch	3.548	Linz (Stadt)	3.111
	Mödling	458,9	Salzburg (Stadt)	3.398	Salzburg-Umgebung	3.111
	Feldkirch	377,0	Klagenfurt Land	3.320	Feldkirch	3.109
	Innsbruck-Land	332,4	Tulln	3.226	Bregenz	3.038
	Bregenz	313,7	Bregenz	3.122	Dornbirn	2.966
	Schwaz	296,5	Innsbruck-Land	3.089	Mödling	2.897
10 niedrigste Werte	Rohrbach	26,9	Neunkirchen	1.026	Oberwart	609
	Hartberg-Fürstenfeld	25	Bruck-Mürzzuschlag	1.015	Mistelbach	601
	Südoststeiermark	23	Oberwart	1.006	Hollabrunn	595
	Oberpullendorf	22,8	Voitsberg	946	Gmünd	578
	Oberwart	21,8	Horn	931	Jennersdorf	563
	Waidhofen a/d Thaya	20	Gmünd	920	Oberpullendorf	562
	Gmünd	18	Güssing	875	Güssing	547
	Zwettl	17	Lilienfeld	867	Zwettl	500
	Güssing	15,6	Murau	859	Horn	494
	Jennersdorf	12,1	Murtal	727	Waidhofen a/d Thaya	471

Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilien-Durchschnittspreise Sonderauswertung 2017. Bezirke mit zu geringer Transaktionszahl werden nicht gelistet.

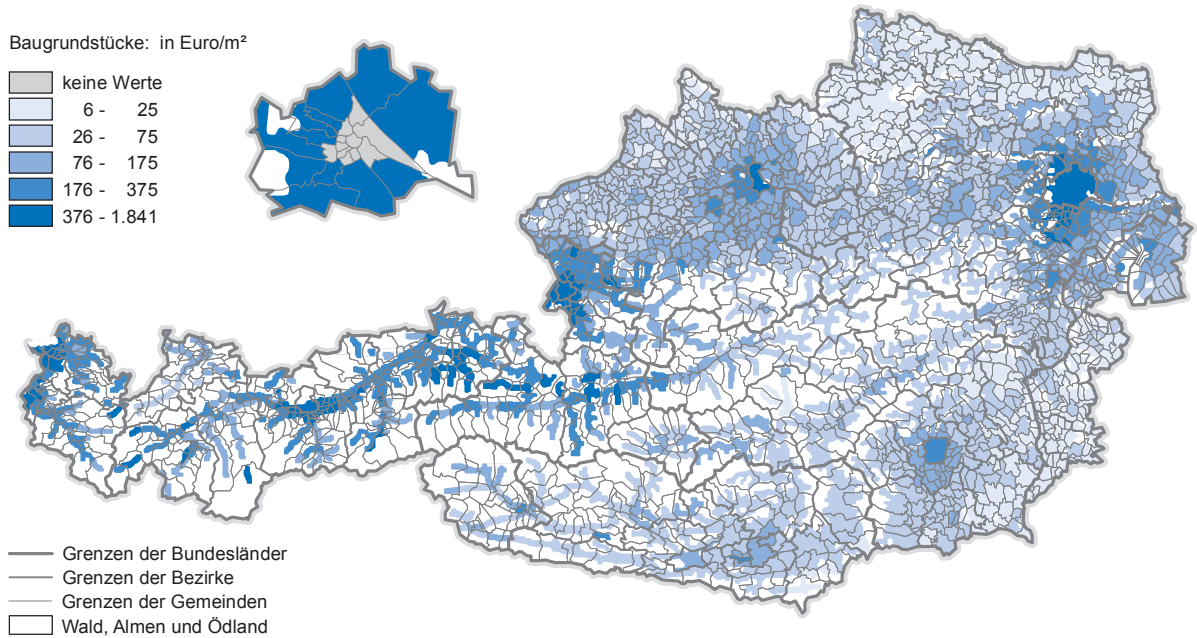
Grafik 36

Quadratmeterpreise von Baugrundstücken in den Gemeinden im valorisierten 5-Jahres-Durchschnitt

Value adjusted 5 year average square metre price of plots suitable for construction

Baugrundstücke: in Euro/m²

- keine Werte
- 6 - 25
- 26 - 75
- 76 - 175
- 176 - 375
- 376 - 1.841



Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilien-Durchschnittspreise 2017, Datenbasis 2013-2017. Alle Ergebnisse sind geometrische Mittel. Die Durchschnittspreise wurden auf Basis von Transaktionsdaten von 2013-2017 berechnet. Transaktionen vor 2017 werden an das Preisniveau 2017 angepasst. Baugrundstücke bezeichnen von Privatpersonen erworbene, unbebaute Grundstücke mit der Absicht der Errichtung eines Gebäudes.

Grafik 37

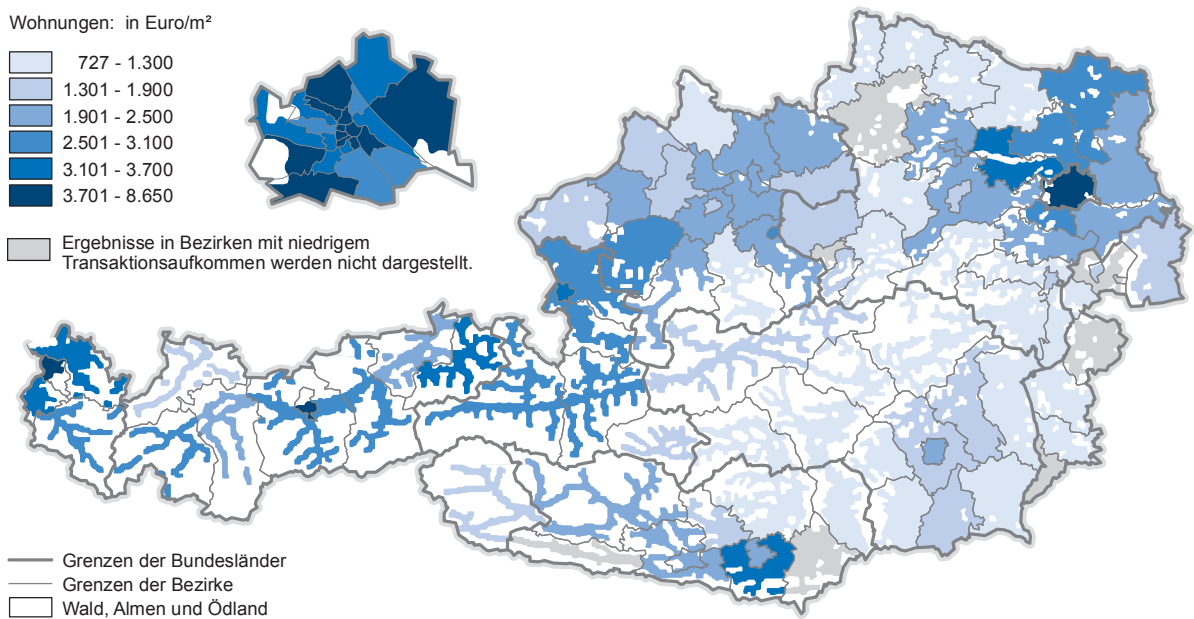
Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen in den Bezirken im Jahr 2017

Average square metre price of flats in the Austrian districts in 2017

Wohnungen: in Euro/m²

- 727 - 1.300
- 1.301 - 1.900
- 1.901 - 2.500
- 2.501 - 3.100
- 3.101 - 3.700
- 3.701 - 8.650

□ Ergebnisse in Bezirken mit niedrigem Transaktionsaufkommen werden nicht dargestellt.

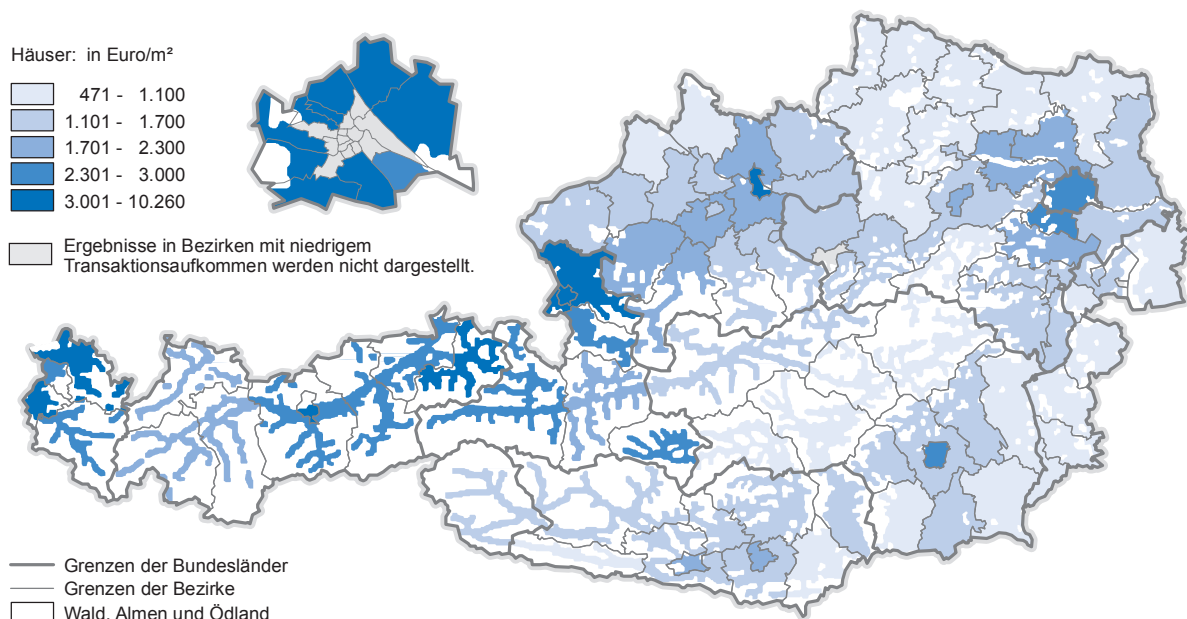


Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilien-Durchschnittspreise Sonderauswertung 2017, Datenbasis 2017. Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

Grafik 38

Durchschnittliche Quadratmeterpreise von Wohnhäusern in den Bezirken im Jahr 2017

Average square metre price of residential houses in the Austrian districts in 2017



Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilien-Durchschnittspreise Sonderauswertung 2017, Datenbasis 2017. Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preise pro Quadratmeter Wohnfläche

schnittlichen Immobilienpreisen geprägt. Besonders hohe Grundstückspreise wiesen Tourismusregionen sowie die dichtbesiedelten Täler im Westen Österreichs auf, während Grundstücke in flacheren Bundesländern deutlich günstiger waren. Gemessen an den gezahlten mittleren Transaktionspreisen konnte man im Jahr 2017 zum Beispiel für 1.000 Euro im Bezirk Dornbirn nicht einmal 2 Quadratmeter Baugrund erstellen. Im Bezirk Zell am See reichte die gleiche Summe noch für 5 Quadratmeter. Käufer im Osten Österreichs konnten im Vergleich dazu für 1.000 Euro fast 12 Quadratmeter in Graz-Umgebung oder sogar knapp 46 Quadratmeter im Bezirk Oberwart erwerben.

Die Grundstückswerte wirken sich ebenso auf die Preise von Häusern und Wohnungen aus und es zeigen sich vergleichbare regionale Muster (Grafik 37 und 38). Teilweise lagen die Quadratmeterpreise der Häuser unter jenen für Wohnungen, da sich Wohnungen überwiegend in stärker nachgefragten Lagen wie etwa in Stadt- und Ortszentren befinden. Darüber hinaus ist die Preisdifferenz auch einer durchschnittlich geringeren Qualität der Häuser im Vergleich zu den Wohnungen geschuldet. Viele Objekte bedürfen erheblicher Investitionen in Sanierung und Instandhaltung oder werden auf Kosten der Käufer abgerissen. Beispielsweise kostete eine durchschnittliche 67-Quadratmeter-Wohnung im Bezirk Dornbirn 255.000 Euro, während ein Objekt vergleichbarer Größe in der Landeshauptstadt St. Pölten 112.000 Euro kostete. Ein

Haus das den Österreichschnitt in seinen Eigenschaften abbildet, würde über eine 159-Quadratmeter-Wohnfläche auf einem 910-Quadratmeter-Grundstück verfügen und rund 270.000 Euro kosten. Ein Haus mit den durchschnittlichen Ausstattungscharakteristiken des Vorarlberger Markts hätte hingegen nur knapp 153-Quadratmeter-Wohnfläche auf einem 761-Quadratmeter-Grundstück und einen höheren Preis von rund 448.500 Euro.

Die Reihung der Bezirke in der Sonderauswertung für Wohnungen und Häuser zeigt deutlich, dass wie auch bei den Baugrundstückspreisen, die günstigsten Immobilien in niederösterreichischen, steiermärkischen und burgenländischen Bezirken zu finden waren. Die teuersten Wohnungen gab es in Innsbruck-Stadt, Dornbirn und Kitzbühel vor der Bundeshauptstadt Wien. Ähnlich die Reihenfolge bei den Häusern, hier findet sich Salzburg (Stadt) vor Kitzbühel, Innsbruck-Stadt und Wien. Mit Klagenfurt Land schaffte es auch ein Kärntner Bezirk unter die zehn Bezirke mit dem höchsten Medianpreis von Wohnungen.

Informationen zur Methodik, Definitionen:

Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen lie-

gen Ergebnisse auf Bezirksebene vor, bei Grundstücken werden neben Bezirksdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Die Grundlage der Erhebung bilden die von privaten Haushalten gezahlten Transaktionspreise, die aus den im Grundbuch gespeicherten Kaufverträgen ausgelesen werden. Die Immobilien-Durchschnittspreise liefern durch die Betrachtung und Wertanpassung eines Zeitfensters von fünf Jahren stabile Ergebnisse für Bezirke und Gemeinden Österreichs. Zusätzlich zeigt eine Sonderauswertung die Preise der Median-Transaktionen in den Bezirken. Da die verkauften Immobilien in Menge und Qualität von Jahr zu Jahr sehr unterschiedlich sein können, ist für Preisvergleiche über die Zeit ein qualitätsbereinigter Preisindex besser geeignet. Berechnung: Die angegebenen Werte sind Medianwerte der Immobilien-Sonderauswertung oder geometrische Mittelwerte von tatsächlich durchgeführten entgeltlichen Immobilientransaktionen in den Jahren 2013 bis 2017. Die Preise wurden über die Jahre 2013 bis

2016 mittels eines Regressionsmodells unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte auf das Jahr 2017 valorisiert und sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. Grundstücksfläche angegeben. Die zur Berechnung verwendeten Flächen wurden den Kaufverträgen entnommen und gegebenenfalls durch Angaben des Gebäude- und Wohnungsregisters ergänzt. Die Verwendung des geometrischen Mittels ist eine Maßnahme zur Reduktion des Einflusses von wenigen hochpreisigen Transaktionen die bei Immobilientransaktionen regelmäßig vorkommen. Rechtsgrundlagen: 442. Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung – GrWV) ausgegeben am 21. Dezember 2015. Gemäß dieser Verordnung können die Immobilien-Durchschnittspreise als Grundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer auf unentgeltlichen Erwerb (Erb-schaft, Schenkung) verwendet werden.

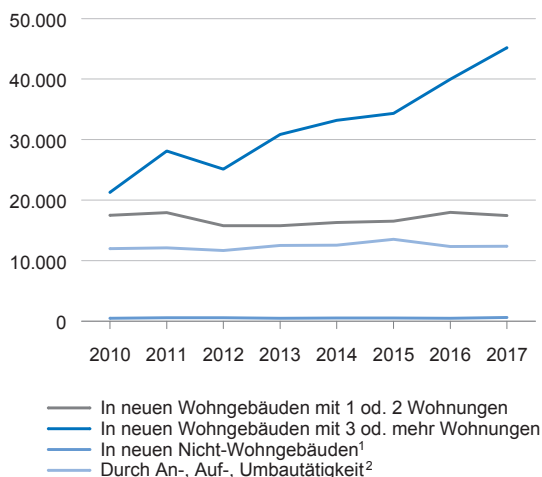
6 Wohnungs- und Gebäudeerrichtung

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 aktuellsten Ergebnisse der Bewilligungen beziehen sich hier auf das Jahr 2017, jene der Fertigstellungen auf 2016.

Grafik 39

Bewilligte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2010 bis 2017)

Authorised dwellings by type of construction and type of building (2010 to 2017)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2018, 2015-2017: aufgeschätzte Ergebnisse. - 1) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 2) Ohne Wien.

6.1 Bewilligungen

2017 wurde der Bau von 75.600 Wohnungen bewilligt. Damit wurde das bislang höchste Ergebnis seit den 70er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts erzielt. Nicht enthalten sind die in Wien durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden zu errichteten Einheiten. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der insgesamt bewilligten Wohneinheiten um 7% oder 4.800 absolut. Der Großteil der Wohnungen soll in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen errichtet werden – 45.200 Wohneinheiten wurden in diesem Bausegment genehmigt. Weitere 17.500 Wohneinheiten sollen in neu errichteten Gebäuden mit ein bis zwei Wohnungen entstehen. 12.400 Genehmigungen waren – abgesehen von der Bundeshauptstadt – auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten zurückzuführen (Grafik 39).

Nach Bundesländern betrachtet wurden 30% oder 22.900 aller Wohnungen 2017 in Wien bewilligt. Dies betraf allerdings nur Einheiten, die mit gänzlich neuen Gebäuden geschaffen werden. In der Steiermark lag der Anteil bei 17% (12.700 absolut), in Niederösterreich gefolgt von Oberösterreich waren dies um je 3 Prozentpunkte bzw. 2.000 Einheiten weniger. Tirols Gemeinden meldeten etwa 8% oder 6.000 neue Wohnungen, jeweils rund 5% der österreichweit genehmigten Wohnbauleistung fand in Vorarlberg bzw. in Salzburg in statt (jeweils etwa 3.700 absolut). Mit einem Anteil von 4% oder 3.300 Bewilligungen folgte Kärnten, Burgenland lag mit knapp 3% oder 1.900 Genehmigungen am unteren Ende der Verteilung. Auffallend hoch präsentierten sich die Werte neuer

Übersicht 30

Bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2017)

Authorised dwellings and authorised new buildings by type of construction, type of building and provinces (2017)

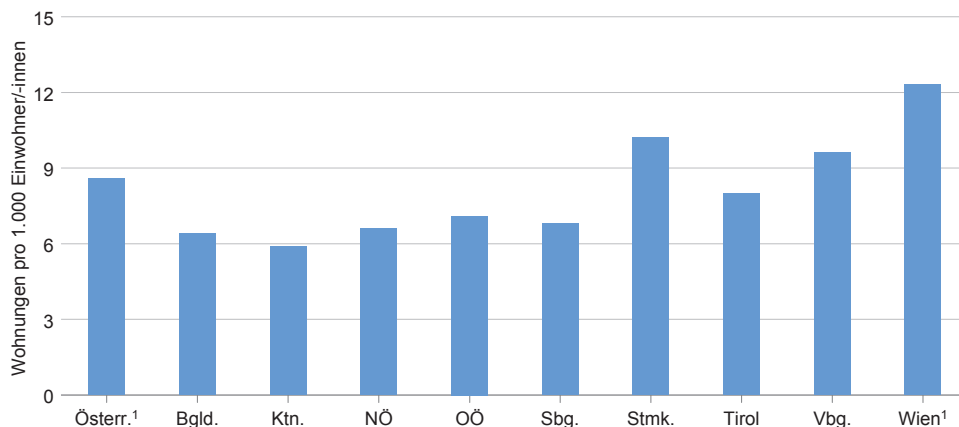
Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹⁾
Wohnungen	75.606	1.866	3.310	10.925	10.451	3.715	12.680	6.006	3.751	.
in neuen Gebäuden	63.254	1.396	2.343	8.817	7.534	2.688	9.980	4.273	3.321	22.902
neue Wohngebäude	62.639	1.392	2.315	8.809	7.498	2.607	9.740	4.197	3.284	22.797
mit 1 od. 2 Wohnungen	17.458	966	1.078	4.643	3.917	1.035	2.656	1.525	769	869
mit 3 od. mehr Wohnungen	45.181	426	1.237	4.166	3.581	1.572	7.084	2.672	2.515	21.928
neue Nicht-Wohngebäude ²⁾	615	4	28	8	36	81	240	76	37	105
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	12.352	470	967	2.108	2.917	1.027	2.700	1.733	430	.
Neue Gebäude	25.857	1.314	1.402	6.689	5.972	1.461	4.142	2.012	1.170	1.695
neue Wohngebäude	19.399	1.003	1.135	4.776	4.085	1.130	3.103	1.665	977	1.525
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.504	949	1.025	4.436	3.718	939	2.519	1.346	721	851
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.895	54	110	340	367	191	584	319	256	674
neue Nicht-Wohngebäude ²⁾³⁾	6.458	311	267	1.913	1.887	331	1.039	347	193	170

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2018, aufgeschätzte Ergebnisse. - 1) Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. - 2) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 3) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Grafik 40

Bewilligungsrate nach Bundesland (2017)

Rate of authorised dwellings by provinces (2017)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik: Bewilligte Wohnungen, Datenabzug vom 15.03.2018, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung zu Jahresbeginn 2017. - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien.

Mehrgeschoßwohnbauten der Bundeshauptstadt, mit denen 49% oder 21.900 aller Wohnungen dieses Gebäudetyps bewilligt wurden – was immerhin 29% der gesamten Wohnbauleistung Österreichs entspricht (Übersicht 30).

Gemessen an der Bevölkerungszahl zum Jahresbeginn wurden 2017 (ohne Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeiten) 8,6 Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner zum Bau zugelassen (Grafik 40). Die mit Abstand höchste Bewilligungsrate wies dabei – trotz eingeschränkter Meldetätigkeit – die Bundes-

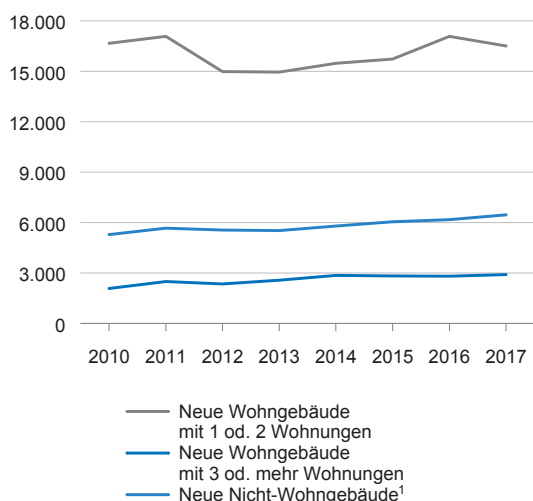
hauptstadt aus (12,3). Sehr hohe Ergebnisse waren auch in der Steiermark (10,2) gefolgt von Vorarlberg (9,6) zu verifizieren. In den restlichen Bundesländern lagen die Werte durchwegs unter dem Bundesschnitt, den geringsten wies dabei mit 5,9 Kärnten aus.

Im Jahr 2017 wurden 25.900 neue Gebäude zum Bau zugelassen. Dieses Resultat lag nur knapp unter der Höchstzahl des Vorjahres (um minus 1% oder 200 Objekte). Dieser Rückgang ist auf die Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen (gegenüber 2016 ein Minus von 3% oder 600 absolut). Bei den mehrgeschoßigen Wohnbauten, insbesondere aber bei den Nicht-Wohngebäuden, waren durchwegs Zunahmen gegenüber früheren Berichtsjahren zu verzeichnen: Bei den Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen streuten diese zwischen plus 2% oder 50 Objekte (im Vergleich zur nächsthöheren Zahl aus 2014) und plus 40% oder 800 Entitäten (gegenüber dem geringsten Ergebnis von 2010). Innerhalb der nicht den Privatwohnzwecken dienenden Gebäude lagen die Extremwerte zwischen plus einem Zwanzigstel bzw. 300 Bauten (in Relation zu 2016) und 22% (gegenüber 2010) - was plus 1.200 Entitäten gleichkommt (Grafik 41).

Grafik 41

Bewilligte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaft (2010 bis 2017)

Building permits by type of building (2010 to 2017)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.03.2018, 2015-2017: aufgeschätzte Ergebnisse. - 1) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften, ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

Bei einem Gutteil der bewilligten neuen Gebäude handelt es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser (64% oder 16.500). Diese wurden in hohem Ausmaß in Niederösterreich (zu 27% oder 4.400 absolut), Oberösterreich (23% bzw. 3.700) aber auch in der Steiermark (15% oder 2.500) erteilt. Bei größeren Wohngebäuden zeigte die Bewilligungsleistung der Bundeshauptstadt ein erwartungsgemäß großes Ausmaß (Anteil von 23% oder 700 absolut). Auch in der Steiermark war hier (mit einem Fünftel oder 600 Objekten) ein vergleichsweise hohes Ergebnis auffällig (Übersicht 30).

6.2 Fertigstellungen

Im Jahr 2016 wurden österreichweit 56.400 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 6% oder 3.200 absolut aus.

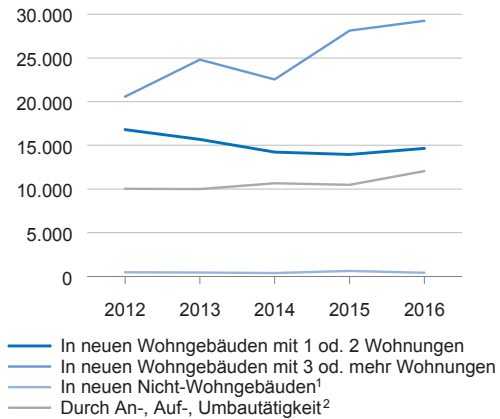
Das im Jahr 2016 erzielte Fertigstellungsergebnis war hauptsächlich auf den mehrgeschoßigen Wohnbau zurückzuführen, welcher 52% oder 29.200 aller fertiggestellten Wohnungen ausmachte und etwa das Doppelte an Entitäten als der Ein- und Zweifamilienwohnbau hervorbrachte. Mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wurden 26% oder 14.700 der Einheiten errichtet. Abgesehen von Wien wurden durch An-, Auf-, Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden über 21% bzw. 21.100 der Wohnungen errichtet. Der Wert der neuen überwiegenden Nicht-Wohngebäude betrug nicht einmal 1% oder 400 absolut. Die Gesamtverteilung des Jahres davor zeigt ein dazu sehr paralleles Bild. Im Jahr 2014 fallen hauptsächlich zu Lasten von größeren Wohngebäuden gehende leicht erhöhte Werte beim eingeschößigen Wohnbau und auch bei der An-, Auf-, Umbautätigkeit auf (Grafik 42).

Nach Bundesländern betrachtet wurden 2016 mit einem Anteil von einem Fünftel (11.000 absolut) die meisten Wohnungen in Oberösterreich, gefolgt von Niederösterreich (18% oder 10.200), der Steiermark (16% bzw. 9.300), Wien (ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit 14% oder 8.100) und auch in Tirol (12% bzw. 6.600) geschaffen. In Wien fallen die überdurchschnittlich hohen Werte beim Mehrgeschoßbau auf:

Grafik 42

Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bautätigkeit und Gebäudeeigenschaft (2012 bis 2016)

Completed dwellings by type of construction and type of building (2012 to 2016)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2017, aufgeschätzte Ergebnisse. - 1) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 2) Ohne Wien.

Alleine hier wurde mehr als ein Viertel oder 7.500 aller Wohnungen dieses Gebäudetyps fertiggestellt. Einheiten in Wohnobjekten für ein bzw. zwei Familien entstanden allem voran in Oberösterreich gefolgt von Niederösterreich (jeweils grob ein Viertel) und auch der Steiermark (15% bzw. 2.200) – Übersicht 31.

Gemessen an der Bevölkerungszahl im Jahresdurchschnitt wurden 2016 6,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohnerinnen bzw. Einwohnern errichtet – die Wiener An-, Auf- und Umbautätigkeiten wurden dabei nicht

Übersicht 31

Fertiggestellte Wohnungen und fertiggestellte neue Gebäude nach Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft und Bundesland (2016)

Completed dwellings and completed new buildings by type of construction, type of building and provinces (2016)

Art der Bautätigkeit, Gebäudeeigenschaft	Österreich ¹)	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹)
Wohnungen	56.359	1.767	3.063	10.164	11.031	3.856	9.258	6.601	2.558	.
in neuen Gebäuden	44.300	1.420	2.438	7.988	8.045	3.023	6.752	4.410	2.163	8.061
neue Wohngebäude	43.902	1.392	2.426	7.973	8.001	2.957	6.644	4.345	2.130	8.034
mit 1 od. 2 Wohnungen	14.656	802	928	3.522	3.701	953	2.184	1.405	606	555
mit 3 od. mehr Wohnungen	29.246	590	1.498	4.451	4.300	2.004	4.460	2.940	1.524	7.479
neue Nicht-Wohngebäude ²)	398	28	12	15	44	66	108	65	33	27
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit	12.059	347	625	2.176	2.986	833	2.506	2.191	395	.
Neue Gebäude	21.140	1.009	1.251	4.918	5.614	1.348	3.325	1.795	892	988
neue Wohngebäude	16.517	850	1.037	3.832	3.989	1.082	2.545	1.561	729	892
mit 1 od. 2 Wohnungen	13.949	789	892	3.425	3.557	857	2.099	1.216	569	545
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.568	61	145	407	432	225	446	345	160	347
neue Nicht-Wohngebäude ²)³)	4.623	159	214	1.086	1.625	266	780	234	163	96

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Datenabzug vom 15.09.2017, aufgeschätzte Ergebnisse. - 1) Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. - 2) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. - 3) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke.

berücksichtigt (Grafik 43). Überaus hohe Fertigstellungsraten waren dabei in Tirol (8,9), gefolgt von Oberösterreich und der Steiermark (jeweils 7,5) sowie auch in Salzburg (7,0) zu registrieren. Auch Vorarlberg (6,6) überstieg noch den Bundesschnitt, die restlichen Bundesländer lagen durchwegs darunter. Der geringste Wert war mit 4,3 in Wien zu registrieren. Da sich, wie schon zuvor erwähnt, die Wiener Fertigstellungszahlen die durch An-, Auf-, Umbautätigkeit errichteten Wohnungen nicht miteinbeziehen, ist diese ermittelte

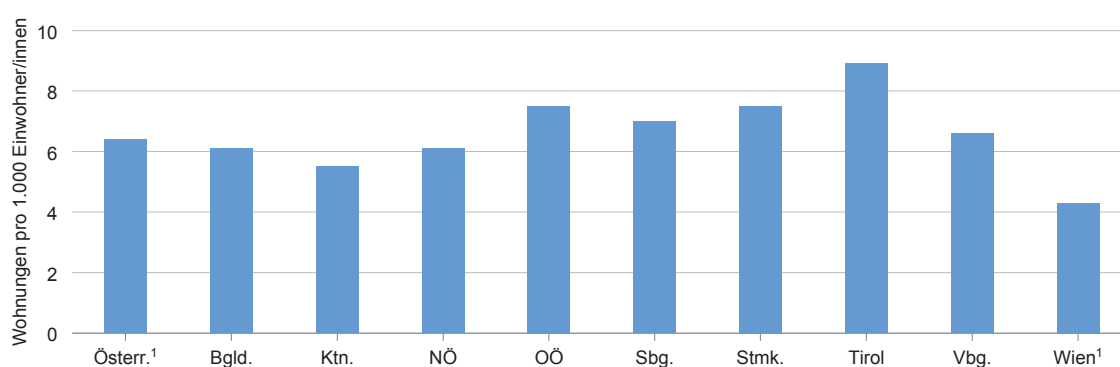
Rate geringer und nicht direkt mit den Raten der anderen Bundesländer vergleichbar.

Im Jahr 2016 wurden österreichweit 21.100 neue Gebäude errichtet, was einer Zunahme von 8% oder 1.500 absolut gegenüber dem Vorjahr entsprach. 78% oder 16.500 aller 2016 neu errichteten Gebäude dienten überwiegend den (privaten) Wohnzwecken – 85% oder 13.900 davon waren neue Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (Übersicht 31).

Grafik 43

Wohnbaurrate nach Bundesland (2016)

Rate of completed dwellings by provinces (2016)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik: Fertiggestellte Wohnungen, Datenabzug vom 15.09.2017, aufgeschätzte Ergebnisse; Statistik des Bevölkerungsstandes: Bevölkerung im Jahredurchschnitt 2016. - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien.

7 Glossar

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

Armutsgefährdungsschwelle

Der Betrag des äquivalisierten Haushaltseinkommens, der die Grenze für Armutsgefährdung bildet. Bei äquivalisierten Haushaltseinkommen unter diesem Schwellenwert wird Armutsgefährdung angenommen. Wenn nicht anders ausgewiesen, handelt es sich um die Festlegung der Armutsgefährdungsschwelle nach Eurostat-Definition bei 60% des Medians des äquivalisierten Haushaltseinkommens. Der Betrag für diese Schwelle liegt 2017 bei einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von rund 14.851 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt; ein Zwölftel davon entspricht einem Monatswert von 1.238 Euro.

Ausstattungskategorie

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

- **Kategorie A (Bad, WC und Zentralheizung):**
Badezimmer und/oder Duschnische sowie WC sind in der Wohnung vorhanden. Zentralheizung oder andere gleichwertige, fest installierte Heizung (also auch Fernheizung, Gaskonvektor, 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.

Äquivalenzeinkommen, äquivalisiertes Haushaltseinkommen

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.

Baumaßnahme, Bauvorhaben, An-, Auf- und Umbautätigkeit

Auf Gebäudeebene handelt es sich hierbei um Neubautätigkeiten ganzer Gebäude. In Bezug auf An-, Auf- und Umbautätigkeiten sind bei Bauvorhaben nur Teile des Gebäudes (Wohnungen) betroffen. Die

„Gebäudehülle“ kann, muss sich aber nicht verändern. Die Gebäudesubstanz bleibt grundlegend erhalten.

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.

Bauperiode

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

Befristung

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

Betriebskosten

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

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

Die Angaben zu den Betriebskosten enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer.

Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

Betriebskosten pro m²

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

Bewilligung, Baubewilligung

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

Eigentums- bzw. Mietquote

Gemessen am äquivalisierten Medianeinkommen (2017: 24.752 Euro): Niedrige Einkommen (unter 60% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2017: unter 14.851 Euro; entspricht der Gruppe der Armutsgefährdeten), mittlere Einkommen (60 bis unter 180% des äquivalisierten Medianeinkommens – 2017: 14.851 bis unter 44.554 Euro), hohe Einkommen (180% und mehr des äquivalisierten Medianeinkommens – 2017: 44.554 Euro und mehr).

Einkommensgruppen

Als Energiekosten werden in EU-SILC die jährlichen Ausgaben für die Energieformen Fernwärme, Gas, Strom, Heizöl, Kohle und Holz erfasst. Bei leitungsgebundenen Energieträgern werden nicht nur die Kosten für den Energieträger (etwa Gas), sondern auch die etwaigen Netzentgelte erfasst. Es wird nicht erfasst, wofür bestimmte Energieformen genutzt werden (z.B. für Heizung, Kochen, Warmwasseraufbereitung).

Energiekosten

siehe „Bauperiode“

Errichtungsjahr

EU-Skala, Äquivalisierung nach EU-Skala	EU-Skala (= modifizierte OECD-Skala): Für jeden Haushalt wird ein Grundbedarf angenommen (0,5 Konsumäquivalente), weiters erhält jede erwachsene Person (bzw. jede Person ab 14 Jahre) ein Gewicht von 0,5 und Kinder unter 14 Jahren ein Gewicht von 0,3 (60% eines Erwachsenenäquivalents).
Europa 2020, Sozialzielgruppe	Im Jahr 2010 beschlossene Strategie der EU-Mitgliedstaaten für ein intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum. Die soziale Eingliederung soll bis zum Jahr 2020 insbesondere durch Verminderung der Armut gefördert werden, wobei angestrebt wird, europaweit mindestens 20 Millionen Menschen aus Gefährdungslagen zu bringen. Gemessen wird der Erfolg dieser Strategie an der Anzahl der Personen in Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung, d. h. der Personengruppe, die entweder von Armutsgefährdung oder von erheblicher materieller Deprivation betroffen ist oder in einem Haushalt mit keiner oder sehr niedriger Erwerbsintensität lebt.
Familienhaushalte (Mikrozensus)	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
Fertigstellung, Baufertigstellung	Ein bewilligtes Bauvorhaben wurde nach Vollendung der entsprechenden Bautätigkeiten (hauptsächlich aufgrund einer entsprechenden Fertigstellungsmeldung der Bauherrin bzw. des Bauherren, z. T. auch noch durch Direktbegehung bzw. Kollaudierung) von der Baubehörde als fertiggestellt registriert.
Garagen-/Autoabstellplätze	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Garagenkosten, Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze	Es werden die Kosten für jene Garagen- und Autoabstellplätze erhoben, die zur Wohnanlage bzw. zum Haus gehören und dem Haushalt zur Verfügung stehen. Wird von einem Haushalt mehr als ein Garagen-/Autoabstellplatz in der Hausanlage benützt, werden die Kosten dafür zusammengezählt und als Gesamtkosten angegeben.
Gebäudegröße, Anzahl der Wohnungen im Gebäude	Hat ein Haus mehrere 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.

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

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

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

Gemeindegrößenklassen

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

Gemeinnützige Bauvereinigungen bzw. Bauträger/-innen

siehe „Rechtsverhältnis“ bzw. „Gemeinnützige Bauvereinigungen“

Genossenschaftswohnung

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

Hauptwohnsitzwohnung

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

Haushaltsgröße

Zur Darstellung der Haushalte nach ausgewählten Variablen (z.B. Alter) ist ein Haushaltsmitglied, das den Haushalt repräsentiert, notwendig. Seit 2004 wird im Mikrozensus die Haushaltsreferenzperson mittels eines dreistufigen hierarchischen Entscheidungsmodells bestimmt. Die wichtigsten Entscheidungsparameter sind dabei die generationelle Position, das Ausmaß der Erwerbstätigkeit, die Position am Arbeitsmarkt, das Alter und die Bildung. Vor 2004 erfolgte die Zuordnung zu dieser Position mittels Selbsteinstufung.

Haushaltsreferenzperson

siehe „Familienhaushalte (Mikrozensus)“

Haushaltstypen (Mikrozensus)

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.

Haushaltstypen (EU-SILC)

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.

	<p>Einelternerhaushalte: Der Haushalt setzt sich aus einer erwachsenen Person und mindestens einem Kind zusammen.</p> <p>Haushalte mit weiblicher Hauptverdienerin/männlichem Hauptverdiener: Gliederung nach Geschlecht der Person im Haushalt mit dem größten Beitrag zum Haushaltseinkommen.</p>
Heizung, Heizungsart	<p>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.</p> <p>Fernwärme/Fernheizung/Nahwärme sind Heizanlagen (Fernheizwerk, Blockheizwerk) außerhalb des Hauses/Gebäudes und versorgen mehrere Häuser/Gebäude.</p> <p>Die Hauszentralheizung ist eine zentrale Heizanlage außerhalb der Wohnung, aber innerhalb des Hauses bzw. des Gebäudes. Auch Heizungen für Passivhäuser (üblicherweise Solarenergie oder Wärmepumpe).</p> <p>Etagenheizung bzw. Zentralheizung für eine einzelne Wohnung: Therme oder zentraler Heizkessel innerhalb der Wohnung (z.B. in Bad, Küche).</p> <p>Gaskonvektor: Einzelne Räume sind mit Gasheizöfen ausgestattet.</p> <p>Elektroheizung mit festangeschlossenen Heizkörpern: auch elektrische Boden- oder Wanddirektheizungen.</p> <p>Einzelofenheizung: Die einzelnen Räume werden durch einzelne Öfen beheizt, z.B. Holz-/Koks-/Ölöfen; keine Einzelöfen mit Gas oder Strom.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
Heizungs-/Warmwasserkosten	<p>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“.</p>
Miete inkl. Betriebskosten	<p>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.</p> <p>Siehe auch Kapitel 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“.</p>
Miete inkl. Betriebskosten pro m²	<p>Miete inklusive Betriebskosten des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.</p>
Miete ohne Betriebskosten, Nettomiete	<p>Die „Miete ohne Betriebskosten“ beinhaltet den „reinen“ Mietzins (inklusive Umsatzsteuer) und wird zur leichteren Lesbarkeit auch „Nettomiete“ genannt. Sie wird im Mikrozensus errechnet aus dem Wohnungsaufwand (alle Zahlungen, die regelmäßig an die Hausverwaltung bzw. die Vermieterin/den Vermieter geleistet werden), abzüglich Betriebskosten, abzüglich eventuell enthaltener Zahlungen für Heizung/Warmwasser und Garagen-/Autoabstellplätze. Die Nettomiete kann auch allfällige Instandhaltungs-, Erhaltungs- und</p>

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 des Haushalts dividiert durch die Nutzfläche der Wohnung.

**Miete ohne Betriebskosten
pro m², Nettomiete pro m²**

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

Mietrechtsgesetz (MRG)

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

Mietvertragsdauer

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

siehe „Miete ohne Betriebskosten“

Nettomiete

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.)

Nicht-Wohngebäude

siehe „Wohnfläche“

Nutzfläche der Wohnung

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

Prekäre Wohnqualität

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

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

Privathaushalte umfassen allein lebende oder als Wohngemeinschaft zusammenlebende Personen, wobei Verwandtschaftsbeziehungen für die Abgrenzung eines Haushaltes keine Rolle spielen. Die Erhebungen werden in Pri-

Privathaushalte

vathaushalten durchgeführt, Anstaltshaushalte (Pflegeheime, Gefängnisse, Internate usw.) sind ausgenommen.

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

Rechtsverhältnis

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

Unterschieden wird zwischen:

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

Überbelag (Mikrozensus)

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

- Nutzfläche unter 35 Quadratmeter, zwei und mehr Personen in der Wohnung
- Nutzfläche von 35 bis unter 60 Quadratmete , drei und mehr Personen
- Nutzfläche von 60 bis unter 70 Quadratmete , vier und mehr Personen
- Nutzfläche von 70 bis unter 90 Quadratmete , 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 Wohn-

fläche weniger als 16 m² beträgt, im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist:

- ein Raum für zwei Personen
- weniger als drei Räume für drei oder vier Personen
- weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen
- weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen
- weniger als sechs Räume für mehr als acht Personen.

Küchen werden nicht als Wohnräume gezählt.

siehe „Wohnkostenanteil > 40%“

siehe „Mietvertragsdauer“

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.

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

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

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

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

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

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

Subjektiv wahrgenommene Belastung der Befragten durch die Wohnkosten des Haushaltes.

Überbelastung durch Wohnkosten

Wohndauer

Wohnfläche, Nutzfläche

Wohngebäude

Wohnkosten (Mikrozensus)

Wohnkosten (EU-SILC)

Wohnkosten pro m² Nutzfläche (EU-SILC)

Wohnkostenanteil – nationale Definition (EU-SILC)

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

Wohnkostenbelastung (EU-SILC)

Wohnräume, Räume

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

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

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

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

**Wohnumgebung,
belastende Wohnumgebung**

Die Belastung durch die Wohnumgebung wird durch folgende Merkmale erfasst:

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

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

Wohnungsüberbelag

siehe „Überbelag“

8 Methodische Hinweise

Zu allen in der vorliegenden Publikation verwendeten Datengrundlagen 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. Die Methodik zum Häuserpreisindex sowie zu den Immobilienpreisen findet sich direkt im entsprechenden Schwerpunktkapitel.

8.1 Konzepte und Definitionen

Die inhaltlichen Konzepte und Begriffsdefinitionen 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 2017“).

Die Ergebnisse zu Wohnkosten stammen aus den beiden Stichprobenerhebungen Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC. Sie werden zu unterschiedlichen Zwecken und unter verschiedenen rechtlichen Rahmenbedingungen erhoben. Daher sind die Unterschiede und Gemeinsamkeiten im Kapitel 9 „Wohnkosten – konzeptuelle und methodische Hinweise“ im Überblick 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 Konsequenzen 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 2017 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 2017 basieren auf rund 6.000 befragten Haushalten von denen auf die Grundgesamtheit der österreichischen Haushalte

hochgerechnet wird. Details zu den Hochrechnungsverfahren finden sich in den jeweiligen Standarddokumentationen (siehe auch Kapitel 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 (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 Klammersetzung gekennzeichnet. Aus methodischen Gründen werden für die beiden Erhebungen unterschiedliche Grenzen verwendet (siehe Box „Klammersetzung in den Tabellen“).

Klammersetzung in den Tabellen

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

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

8.4 Basisinformationen

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

Übersicht 32

Mikrozensus – Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung

Gegenstand der Statistik	Erwerbsstatistik, Haushalts- und Familienstatistik, Wohnstatistik, jährlich wechselnde Ad-hoc-Module
Grundgesamtheit	Wohnbevölkerung in Privathaushalten
	Wohnungserhebung: Hauptwohnsitzhaushalte (private Haushalte, in denen lt. Zentralem Melderegister mindestens eine Person hauptwohnsitzgemeldet ist)
Statistiktyp	Primärstatistische Stichprobenerhebung
Datenquellen/Erhebungsform	Kontinuierliche primärstatistische Haushaltserhebung (persönlich oder telefonisch)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Quartale und Jahre
Periodizität	Quartalsweise
Stichprobenumfang	ca. 20.000 Haushalte/Quartal
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Verpflichtend
Zentrale Rechtsgrundlagen	EWStV, BGBl. II Nr. 111/2010
	Verordnung (EG) Nr. 577/98 idgF
	Verordnung (EG) Nr. 377/2008 idgF
	Verordnung (EU) Nr. 545/2014 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Bundesländer (NUTS 2)
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Endgültige Daten: t + 80 Tage

Übersicht 33

EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)

Gegenstand der Statistik	Haushaltseinkommen und Lebensbedingungen nach Eurostat-Vorgaben, jährlich wechselnde Zusatzmodule
Grundgesamtheit	Wohnbevölkerung in Privathaushalten
Statistiktyp	Primärstatistische Stichprobenerhebung unter Einbeziehung von Verwaltungsdaten
Datenquellen/Erhebungsform	Primärstatistische Haushaltserhebung (persönlich oder telefonisch); integrierte Quer- und Längsschnitterhebung
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Jahre
Periodizität	Jährlich
Stichprobenumfang	ca. 6.000 Haushalte/Jahr
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Freiwillig
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates EU VO (EG) Nr. 1177/2003, fünf ausführende Kommissions-Verordnungen und Verordnungen zu den jährlichen Modulen
	Verordnung des Bundesministers für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz über die Statistik der Einkommen und Lebensbedingungen (Einkommens- und Lebensbedingungen-Statistikverordnung – ELStV) BGBl. II Nr 277/2010
Tiefste regionale Gliederung	Österreich – eingeschränkt Bundesländer (NUTS 2)
Verfügbarkeit der Ergebnisse	vorläufige Ergebnisse t + 1 Monat, endgültige Ergebnisse t + 6 Monate

Übersicht 34

Baumaßnahmenstatistik

Gegenstand der Statistik	Bewilligungen und Fertigstellungen von Wohnungen und Gebäuden nach Ausstattungs- sowie generellen Bauvorhabensmerkmalen
Grundgesamtheit	alle in einem Berichtszeitraum bewilligten und fertiggestellten Wohnungen und Gebäude
Statistiktyp	Sekundärstatistik (Statistik, die auf Register- bzw. Verwaltungsdaten beruht)
Datenquellen/Erhebungsform	Gebäude- und Wohnungsregister
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Bewilligungen: 2010 bis 2017 Fertigstellungen: 2012 bis 2016
Periodizität	Bewilligungen: quartalsweise Fertigstellungen: 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	Bundesländer für aufgeschätzte Ergebnisse, Gemeinden für nicht aufgeschätzte Ergebnisse
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Bewilligungen: t + 110 Tage (EU-Meldung t + 90 Tage) Fertigstellungen: 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 unter verschiedenen Rahmenbedingungen erhoben. Daher bieten sie unterschiedliche Möglichkeiten, die Wohnkosten für verschiedene Wohnsegmente und soziale Gruppen darzustellen. Die vorliegende Publikation hat den Anspruch diese Unterschiede bestmöglich zu nutzen, um zum Thema Wohnkosten aus dem Blickwinkel der Privathaushalte 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.

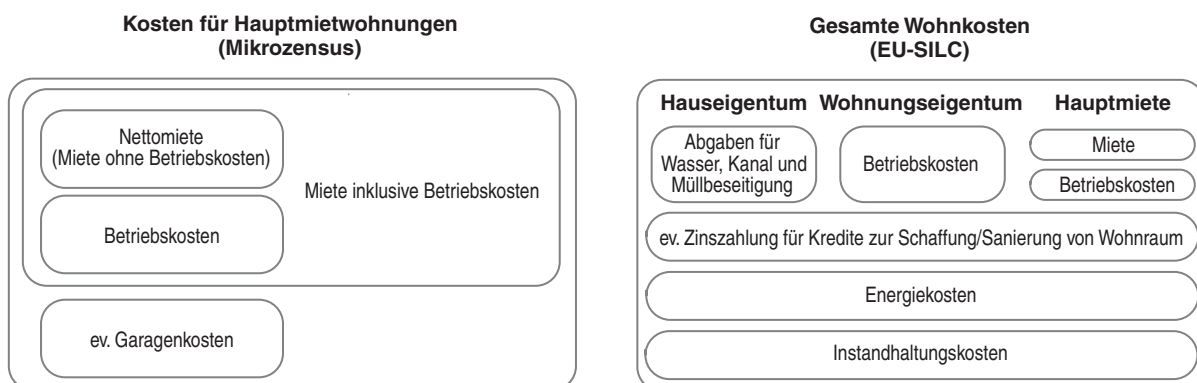
Kosten für Garagen- und Autoabstellplätze werden in der vorliegenden Publikation sowie im **Tabellenband** für jene Haushalte in Hauptmiete gesondert angegeben, für die derartige Kosten anfallen. Es kann sich hierbei um die Kosten für einen oder mehrere Abstellplätze handeln – die Höhe der Kosten wird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

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

Als Energiekosten gelten in EU-SILC sämtliche wohnbezogene Ausgaben für die Energieformen Fern-

Grafik 4
Gegenüberstellung der Wohnkosten in Mikrozensus und EU-SILC
Housing costs: Microcensus and EU-SILC



Q: STATISTIK AUSTRIA.

wärme, 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 Eigentümshäusern werden in EU-SILC die Gebühren für Wasser, Kanal und Müllbeseitigung 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. Dies sind die Fragebögen von [Mikrozensus](#) und [EU-SILC](#), die Erläuterungen für Erhebungspersonen sowie die Standarddokumentationen aller Datenquellen.

Fragebögen

- Fragebogen „Mikrozensus“
- Fragebogen „EU-SILC 2017“

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 2017](#)“).

Tabellenband „Wohnen 2017“

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 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 („Menschen und Gesellschaft/Wohnen“) bietet einen aktuellen Überblick zum Thema „[Wohnen](#)“ und basiert auf den hier verwendeten Datenquellen (Mikrozensus-Wohnungserhebung, EU-SILC, Baumaßnahmenstatistik) sowie auf der Gebäude- und Wohnungszählung.

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

Der [Häuserpreisindex](#) sowie die [Immobilien-Durchschnittspreise](#) sind auf der Website im Bereich „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): Gewichtungsverfahren 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&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&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&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&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/web_de/dynamic/statistiken/wohnen/publdetail?id=7&listid=7&detail=476

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

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

Merkmale	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Rechtsverhältnis					
		Hauseigentum	Wohnungseigentum	Gemeindefwohnung	Genossenschaftswohnung	andere Hauptmiete	sonstige
		in %					
Insgesamt	3.890,1	37,1	10,7	7,3	16,6	18,3	10,0
Gemeindegrößenklasse							
Wien	904,8	6,6	12,5	23,0	20,1	33,5	4,3
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	377,3	10,9	19,9	4,0	27,9	30,0	7,3
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	711,3	32,2	14,5	4,2	24,6	16,6	7,8
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.896,6	58,7	6,7	1,5	9,7	9,3	14,2
Bundesland							
Burgenland	123,8	70,0	2,3	(0,8)	12,3	5,3	9,3
Kärnten	251,3	48,4	7,3	4,3	19,0	11,4	9,7
Niederösterreich	716,4	54,4	7,5	2,9	14,3	9,6	11,3
Oberösterreich	627,8	43,2	8,2	1,4	21,1	11,4	14,8
Salzburg	237,5	36,6	15,2	1,7	16,0	17,5	13,2
Steiermark	540,8	43,9	11,6	3,0	13,9	17,2	10,5
Tirol	322,4	36,7	17,0	3,4	10,8	19,4	12,6
Vorarlberg	165,1	43,3	15,1	(1,2)	10,6	21,2	8,7
Wien	904,8	6,6	12,5	23,0	20,1	33,5	4,3
Bauperiode							
vor 1919	549,6	30,2	6,6	1,4	1,7	47,7	12,4
1919 bis 1944	271,0	31,4	2,4	18,1	10,9	25,3	11,9
1945 bis 1960	459,5	33,1	6,4	14,7	16,1	16,7	12,9
1961 bis 1970	543,4	32,3	9,3	13,2	16,7	13,6	14,9
1971 bis 1980	551,0	38,6	14,0	8,5	14,2	11,4	13,4
1981 bis 1990	407,5	44,3	15,4	4,8	17,5	9,4	8,6
1991 bis 2000	462,9	43,8	16,3	2,3	23,4	9,7	4,5
2001 und später	645,2	41,7	12,3	1,5	28,5	12,9	3,1
Ausstattungskategorie							
Kategorie A	3.652,6	37,5	11,1	7,3	16,8	17,4	9,9
Kategorie B	189,2	37,6	6,3	7,3	15,7	21,2	12,0
Kategorie C	7,8	(x)	(x)	(39,0)	(x)	(x)	(x)
Kategorie D	40,6	(x)	(x)	(x)	(x)	79,2	(9,9)
Haushaltsgröße							
1 Person	1.438,3	18,4	13,0	9,3	22,0	23,0	14,4
2 Personen	1.175,0	40,3	10,4	6,4	15,2	16,5	11,2
3 Personen	585,2	50,2	9,4	5,5	13,6	16,9	4,5
4 Personen	450,6	59,1	9,0	4,4	11,1	12,8	3,7
5 und mehr Personen	241,0	60,4	5,7	9,3	8,9	12,1	3,7
Familienhaushalte							
Einfamilienhaushalte	2.299,1	48,9	9,6	6,1	13,7	14,1	7,6
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	961,4	43,4	10,6	5,3	13,9	14,2	12,6
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	1.060,2	57,1	9,1	5,7	11,4	13,0	3,7
Vater mit Kind(-ern)	44,3	57,6	(x)	(8,0)	(12,1)	(11,6)	(x)
Mutter mit Kind(-ern)	233,2	32,6	8,7	11,2	23,4	19,3	4,7
Mehrfamilienhaushalte	59,7	70,1	(6,4)	(x)	(x)	(9,6)	(x)
Nichtfamilienhaushalte							
Einpersonenhaushalte	1.438,3	18,4	13,0	9,3	22,0	23,0	14,4
bis unter 30 Jahre	170,4	3,6	7,3	10,1	27,5	39,6	11,9
30 bis unter 60 Jahre	624,4	17,0	15,2	8,2	23,9	29,2	6,5
60 und mehr Jahre	643,5	23,7	12,3	10,1	18,7	12,5	22,6
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	92,9	13,1	(5,9)	(6,0)	12,9	53,9	8,2
Mietvertragsdauer¹⁾							
bis unter 2 Jahre	349,0	.	.	7,2	27,7	65,1	.
2 bis unter 5 Jahre	367,7	.	.	10,5	36,5	53,0	.
5 bis unter 10 Jahre	291,2	.	.	18,8	44,9	36,2	.
10 bis unter 20 Jahre	286,8	.	.	22,2	48,3	29,4	.
20 bis unter 30 Jahre	133,0	.	.	25,9	47,2	26,9	.
30 Jahre und länger	210,2	.	.	31,3	38,8	30,0	.
Befristung des Mietvertrags²⁾							
befristet	359,3	.	.	2,1	9,2	88,7	.
unbefristet	1.279,3	.	.	21,5	47,9	30,6	.

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - 1) Hauptmietwohnungen, ohne Wohnungen mit unbekannter Mietvertragsdauer. - 2) Hauptmietwohnungen. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 2

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

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

Merkmale	Hauptmietwohnungen*) in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	
		Ø						
Insgesamt	1.632,1	505,9	7,6	373,5	5,6	133,4	2,1	29,1
Art der Hauptmiete								
Gemeindewohnung	282,1	394,9	6,5	257,1	4,2	138,7	2,3	36,9
Genossenschaftswohnung	643,4	470,0	6,8	340,2	4,9	130,0	1,9	29,0
andere Hauptmiete	706,6	582,9	8,8	450,4	6,8	134,5	2,1	25,9
Gemeindegrößenklasse								
Wien	690,8	523,9	8,0	375,1	5,7	149,7	2,3	32,3
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	233,0	540,5	8,7	405,5	6,5	135,6	2,2	27,4
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	322,6	469,5	7,1	347,0	5,2	123,5	1,9	28,4
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	385,6	483,1	6,8	373,6	5,2	111,1	1,6	24,9
Bundesland								
Burgenland	22,7	444,0	5,8	339,2	4,4	105,6	1,4	25,1
Kärnten	86,9	410,9	6,0	302,7	4,4	109,1	1,6	28,0
Niederösterreich	190,6	474,2	6,8	346,3	4,9	129,6	1,9	29,9
Oberösterreich	211,8	482,3	7,1	361,2	5,3	122,2	1,9	26,8
Salzburg	83,2	573,2	9,2	439,4	7,0	134,8	2,2	25,2
Steiermark	183,6	462,1	7,2	345,5	5,3	117,3	1,9	27,2
Tirol	108,3	560,5	8,5	444,2	6,7	117,5	1,8	23,4
Vorarlberg	54,2	594,1	8,8	478,4	7,1	117,3	1,8	21,0
Wien	690,8	523,9	8,0	375,1	5,7	149,7	2,3	32,3
Bauperiode								
vor 1919	277,5	564,6	8,0	419,5	5,9	146,3	2,1	30,2
1919 bis 1944	146,8	425,7	7,0	306,5	5,0	120,3	2,1	32,3
1945 bis 1960	217,6	411,2	6,9	295,0	4,9	117,7	2,0	31,4
1961 bis 1970	235,1	433,6	7,2	306,0	5,0	129,1	2,2	32,1
1971 bis 1980	187,0	496,3	7,4	354,8	5,3	142,0	2,1	30,0
1981 bis 1990	128,8	543,7	7,8	405,8	5,8	139,0	2,0	26,6
1991 bis 2000	163,1	549,5	8,0	412,4	6,0	137,4	2,0	26,3
2001 und später	276,2	588,8	8,4	456,9	6,5	132,6	1,9	23,9
Ausstattungskategorie								
Kategorie A	1.511,2	520,9	7,8	385,7	5,7	136,1	2,1	28,6
Kategorie B	82,9	349,6	5,8	250,0	4,1	101,9	1,8	31,9
Kategorie C	(5,2)	(271,7)	(5,6)	(158,1)	(3,2)	(115,1)	(2,4)	(45,9)
Kategorie D	32,7	246,2	6,5	156,2	4,1	91,6	2,4	41,7
Haushaltsgröße								
1 Person	776,4	428,8	7,7	313,2	5,6	116,7	2,1	29,9
2 Personen	446,3	524,6	7,6	386,9	5,6	138,4	2,0	29,1
3 Personen	209,9	604,9	7,7	454,3	5,7	151,4	2,0	27,2
4 Personen	127,0	643,7	7,6	481,9	5,7	162,6	2,0	27,4
5 und mehr Personen	72,4	688,6	7,5	513,2	5,5	177,8	2,0	28,0
Familienhaushalte								
Einfamilienhaushalte	777,1	567,5	7,5	420,2	5,5	148,2	2,0	28,5
(Ehe-)Paar ohne Kind(-er)	319,8	524,7	7,4	386,7	5,4	138,7	2,0	29,4
(Ehe-)Paar mit Kind(-ern)	318,0	621,3	7,6	463,5	5,6	159,0	2,0	27,6
Vater mit Kind(-ern)	14,1	517,9	6,9	355,5	4,8	162,7	2,1	33,5
Mutter mit Kind(-ern)	125,3	545,5	7,3	403,3	5,4	143,2	2,0	28,1
Mehrfamilienhaushalte	11,1	617,0	6,8	448,4	4,8	169,0	2,0	30,1
Nichtfamilienhaushalte								
Einpersonenhaushalte	776,4	428,8	7,7	313,2	5,6	116,7	2,1	29,9
bis unter 30 Jahre	131,1	448,7	9,1	343,6	6,9	106,0	2,2	25,2
30 bis unter 60 Jahre	380,5	451,5	8,0	335,8	5,9	116,9	2,1	28,4
60 und mehr Jahre	264,9	386,3	6,4	265,7	4,4	121,8	2,1	34,5
Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	67,4	665,5	9,4	517,1	7,2	149,1	2,2	25,0

Tabelle 2

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

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

Merkmale	Hauptmietwohnungen ¹⁾ in 1.000	Miete inklusive Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete
		pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	pro Wohnung	pro m ²	
		Ø						
Mietvertragsdauer²⁾								
bis unter 2 Jahre	347,5	569,7	9,1	444,0	7,1	127,6	2,1	24,1
2 bis unter 5 Jahre	366,4	554,9	8,6	425,8	6,6	130,2	2,1	25,3
5 bis unter 10 Jahre	290,3	518,5	7,6	384,7	5,6	134,6	2,0	27,8
10 bis unter 20 Jahre	285,5	478,3	7,0	342,5	4,9	136,5	2,1	31,1
20 bis unter 30 Jahre	132,5	437,8	6,2	299,3	4,2	139,2	2,0	34,9
30 Jahre und länger	209,3	377,0	5,2	238,5	3,2	139,3	1,9	39,2
Befristung des Mietvertrags								
befristet	357,8	624,4	10,0	495,6	7,8	130,6	2,1	22,5
unbefristet	1.274,3	472,6	7,0	339,3	5,0	134,2	2,0	30,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - 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	75,0	43,2	51,9	83,9	79,6	51,2	74,2	58,8	42,8	87,2
2	53,0	30,4	36,6	59,3	56,3	36,1	52,4	41,5	30,2	61,6
3	43,3	24,8	29,9	48,4	45,9	29,4	42,7	33,8	24,5	50,3
4	37,5	21,3	25,8	41,9	39,7	25,4	37,0	29,3	21,2	43,5
5	33,5	19,0	23,0	37,4	35,5	22,7	33,0	26,1	18,9	38,9
6	30,6	17,3	21,0	34,1	32,4	20,7	30,1	23,8	17,2	35,5
7	28,3	15,9	19,4	31,6	30,0	19,1	27,9	22,0	15,9	32,8
8	26,5	14,8	18,1	29,5	28,0	17,8	26,0	20,6	14,8	30,7
9	25,0	13,9	17,0	27,8	26,4	16,8	24,5	19,4	13,9	28,9
10	23,7	13,2	16,1	26,4	25,0	15,9	23,3	18,3	13,2	27,4
20	16,7	8,9	11,2	18,5	17,5	11,0	16,3	12,8	9,0	19,3
30	13,6	6,9	8,9	15,0	14,2	8,8	13,2	10,2	7,1	15,7
40	11,8	5,6	7,5	12,9	12,2	7,4	11,3	8,7	5,9	13,5
50	10,5	4,7	6,6	11,5	10,8	6,4	10,0	7,7	5,1	12,0
60	9,6	4,0	5,9	10,4	9,8	5,7	9,0	6,9	4,4	10,9
70	8,9	3,4	5,3	9,5	9,0	5,1	8,3	6,2	3,9	10,0
80	8,3	2,9	4,8	8,9	8,3	4,7	7,7	5,7	3,4	9,3
90	7,8	2,4	4,4	8,3	7,8	4,3	7,1	5,3	3,1	8,7
100	7,4	1,9	4,0	7,8	7,3	3,9	6,7	4,9	2,7	8,2
200	5,2		1,7	5,0	4,7	1,4	4,2	2,6		5,4
300	4,2			3,7	3,3		2,9	0,9		4,1
400	3,6			2,8	2,4		1,9			3,3
500	3,1			2,1	1,6		0,9			2,6
600	2,8			1,4	0,7					2,1
700	2,6			0,5						1,6
800	2,4									1,0
900	2,2									0,2
1.000	2,0									
2.000	1,2									
3.000	0,7									

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Lesebeispiel: Für 60.000 Wohnungen in der hochgerechneten Stichprobe liegt der tatsächliche Wert in Österreich mit 95%iger statistischer Sicherheit zwischen 54.240 und 65.760.

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	8.641	6	8	13	22	35	18
Alter							
Bis 19 Jahre	1.787	6	9	14	22	33	18
20 bis 39 Jahre	2.122	6	9	16	25	44	22
40 bis 64 Jahre	3.171	5	8	12	20	32	16
65 Jahre und älter	1.561	5	8	13	20	30	16
Männer (ab 20 Jahren)							
Zusammen	3.326	5	8	13	21	33	17
20 bis 39 Jahre	1.067	6	9	15	25	45	21
40 bis 64 Jahre	1.574	5	8	12	19	31	16
65 Jahre und älter	685	5	7	12	17	25	14
Frauen (ab 20 Jahren)							
Zusammen	3.528	5	8	14	22	36	19
20 bis 39 Jahre	1.055	6	9	16	26	44	22
40 bis 64 Jahre	1.597	5	8	12	21	33	17
65 Jahre und älter	876	5	9	14	21	33	18
Gemeindegrößenklasse							
Wien	1.780	8	13	19	29	45	24
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	749	7	12	19	30	42	23
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	1.469	6	9	14	22	34	18
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	4.644	5	7	11	17	27	15
Bundesland							
Burgenland	313	(5)	7	11	18	(28)	15
Kärnten	519	6	9	13	20	28	16
Niederösterreich	1.619	5	7	11	18	27	15
Oberösterreich	1.456	5	7	11	19	30	15
Salzburg	521	6	9	14	22	31	17
Steiermark	1.234	6	8	13	21	36	19
Tirol	811	5	8	13	20	33	17
Vorarlberg	388	5	10	14	26	40	20
Wien	1.780	8	13	19	29	45	24
Staatsbürgerschaft							
Österreich	7.324	5	8	12	20	30	16
darunter eingebürgert (Nicht EU/EFTA)	299	(7)	12	16	23	(39)	21
Nicht Österreich	1.317	10	15	21	35	65	30
darunter EU/EFTA	662	10	13	21	33	55	28
darunter sonstiges Ausland	655	11	15	21	38	100	31
Höchster Bildungsabschluss							
Max. Pflichtschule	1.480	6	9	14	22	37	19
Lehre/mittlere Schule	3.585	6	8	13	21	32	17
Matura	1.119	5	8	13	22	39	19
Universität	1.108	5	7	13	22	38	19
Haushalte mit Pension							
Zusammen	1.602	6	8	13	19	29	16
Alleinlebende Männer	145	(7)	12	17	25	(33)	20
Alleinlebende Frauen	321	9	14	21	31	43	24
Mehrpersonenhaushalt	1.136	5	7	11	16	21	13
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	7.039	6	8	14	22	37	19
darunter alleinlebende Männer	506	9	15	24	37	58	30
darunter alleinlebende Frauen	464	10	16	25	38	59	31
darunter Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	2.129	5	7	11	17	27	15
Haushalte mit Kindern							
Einelternhaushalt	300	12	17	25	33	45	28
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	1.424	6	8	13	20	32	17
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	1.476	5	8	12	19	27	17
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	740	6	9	14	21	29	18
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	3.970	5	7	9	13	19	12
Wohnungseigentum	779	7	9	12	18	26	15
Gemeindewohnung	574	12	15	21	29	40	24
Genossenschaftswohnung	1.210	13	16	21	28	41	25
andere Hauptmiete	1.378	13	17	24	38	54	31
sonstige	729	2	5	10	17	32	17

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)	1.245	15	22	36	54	100	42
mittel (60% bis < 180% des Medians)	6.588	6	8	13	19	26	15
hoch (≥ 180% des Medians)	808	3	4	6	10	14	8
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	1.563	12	19	30	47	91	38
darunter armutsgefährdet	1.245	15	22	36	54	100	42
darunter in Haushalt mit keiner/ sehr niedriger Erwerbsintensität	545	10	17	30	47	100	37
darunter erheblich materiell depriviert	323	(15)	21	28	47	(100)	38

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Bildung: nur Personen ab 16 Jahre. - Klamersetzung 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	3.887	6	9	16	25	40	21
Rechtsverhältnis							
Hauseigentum	1.458	5	7	10	15	22	13
Wohnungseigentum	399	7	10	14	21	32	17
Gemeindewohnung	293	(12)	16	22	32	(45)	26
Genossenschaftswohnung	598	13	17	23	33	46	27
andere Hauptmiete	711	14	18	26	39	60	32
sonstige	428	2	5	10	17	33	16
Gemeindegrößenklasse							
Wien	904	9	14	21	32	51	27
andere Gemeinden > 100.000 Einw.	368	(7)	13	20	30	(45)	25
Gemeinden > 10.000 u. ≤ 100.000 Einw.	710	7	10	16	26	40	21
Gemeinden ≤ 10.000 Einw.	1.905	5	8	12	20	33	17
Bundesland							
Burgenland	124	(6)	(8)	12	(19)	(41)	17
Kärnten	251	(6)	10	15	22	(36)	19
Niederösterreich	715	5	8	13	21	34	17
Oberösterreich	627	5	8	13	23	34	18
Salzburg	237	(6)	9	15	25	(38)	20
Steiermark	540	6	9	15	25	40	21
Tirol	322	(6)	9	14	22	(38)	19
Vorarlberg	165	(6)	10	16	28	(43)	23
Wien	904	9	14	21	32	51	27
Haushalte mit Pension							
Zusammen	999	6	9	14	22	33	18
Alleinlebende Männer	145	(7)	12	17	25	(33)	20
Alleinlebende Frauen	321	9	14	21	31	43	24
Mehrpersonenhaushalt	533	5	8	11	16	22	13
Haushalte ohne Pension							
Zusammen	2.888	6	9	16	26	43	22
darunter alleinlebende Männer	506	9	15	24	37	58	30
darunter alleinlebende Frauen	464	10	16	25	38	59	31
darunter Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder	881	5	7	12	18	30	16
Haushalte mit Kindern							
Einelternaushalt	120	(12)	17	25	35	(46)	29
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	429	6	8	13	21	34	18
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	351	6	8	12	19	28	17
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	136	(6)	(9)	15	(21)	(29)	18
Haushalte mit ...							
männlichem Hauptverdiener	2.479	6	8	13	21	34	18
weiblicher Hauptverdienerin	1.407	7	12	20	32	47	25
Haushaltsgröße							
1 Person	1.436	9	14	23	34	51	28
2 Personen	1.173	5	9	13	20	31	17
3 Personen	586	6	8	12	20	33	17
4 Personen	441	5	7	12	19	27	16
5 und mehr Personen	251	(5)	7	11	18	(24)	15
Haushalte mit ...							
ausländischem Mitglied	332	(9)	15	22	37	(63)	30
Eingebürgerten	140	(8)	(12)	18	(28)	(43)	24
Behinderung	313	(6)	10	17	30	(43)	23
Langzeitarbeitslosigkeit	163	(10)	(17)	26	(41)	(60)	33
hauptsächlich Sozialleistungen	386	9	15	25	38	54	29
Einkommensgruppen							
niedrig (< 60% des Medians)	628	14	24	39	59	100	45
mittel (60% bis < 180% des Medians)	2.884	7	10	15	22	30	17
hoch (≥ 180% des Medians)	375	3	5	7	11	16	8
Zielgruppe Europa 2020							
Ausgrenzungsgefährdet	769	13	22	35	52	100	41
darunter armutsgefährdet	628	14	24	39	59	100	45
darunter in Haushalt mit keiner/ sehr niedriger Erwerbsintensität	260	(14)	22	35	52	(100)	41
darunter erheblich materiell depriviert	157	(15)	(21)	32	(51)	(100)	41

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2017. - Klammersetzung siehe „Methodische Hinweise“.

Tabelle 6

Häuserpreisindex Basisjahr 2010, Indexstände für den Gesamtindex und Teilaggregate

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

Quartal	Gesamtindex HPI	Neuer Wohn- raum	Neue Woh- 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

Q : STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex.

Tabelle 7

Häuserpreisindex, Veränderungsrate zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate

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

Quartal	Gesamtindex HPI	Neuer Wohn- raum	Neue Wohn- nungen	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

Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex.