

Im Auftrag der

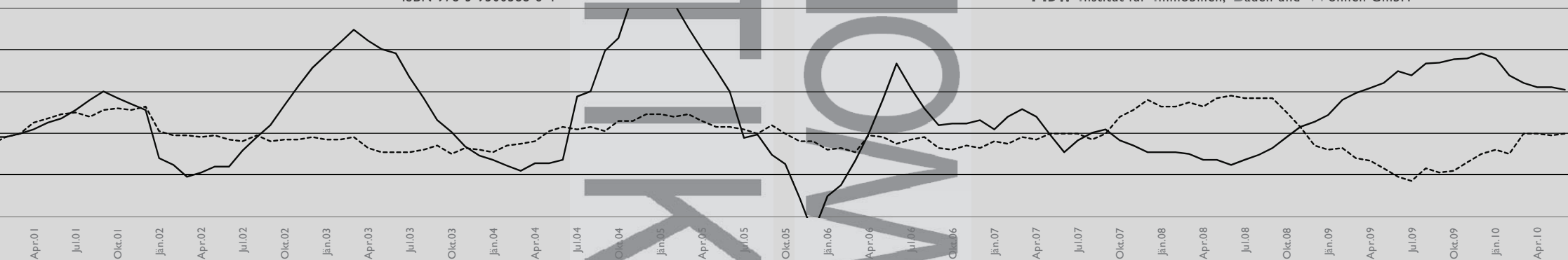
**ARGE EIGENHEIM
österreich**

ISBN 978-3-9500588-6-4

Wolfgang Amann, Alexis Mundt, Klaus Lugger

Wohnkostenstatistik in Österreich –
Methodik, Ergebnisse, Interpretation

I-IBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH



Wolfgang Amann, Alexis Mundt, Klaus Lugger

Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretation

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Abgrenzung der Komponenten im Wohnungsaufwand (MZ)	19
Tabelle 2:	Methodische Änderungen des Wohnungsteils im Mikrozensus	21
Tabelle 3:	Elemente und Gewichtung der VPI-Untergruppe 04 „Wohnung, Wasser, Energie“	23
Grafik 4:	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand entgeltlich benutzter Hauptwohnsitz-Wohnungen pro m ²	31
Tabelle 5:	Veränderung des Wohnungsaufwands Hauptwohnsitzwohnungen im Vergleich zum Vorjahr	32
Grafik 6:	Durchschnittlicher Wohnungsaufwand nach Bundesländern	33
Grafik 7:	Durchschnittliche Betriebskosten nach Bundesländern	36
Grafik 8:	Wohnungsaufwand in gemeinnützigen und privaten Mietwohnungen (2009)	38
Grafik 9:	Betriebskosten in gemeinnützigen und privaten Mietwohnungen (2009)	39
Grafik 10:	Übernahme der MZ-Ergebnisse in die COICOP-Gruppe 4.1	40
Grafik 11:	Wachstumsraten der Mieten (COICOP 4.1) und VPI 2000	41
Tabelle 12:	Mengengerüst aller Mietwohnungen in Österreich, 2001	47

Inhalt

VORWORT	5
KURZFASSUNG	7
1 STATISTIK DER WOHNKOSTEN	13
1.1 Wohnkosten im Mikrozensus der Statistik Austria	14
1.2 Datenbereinigung und Datenbrüche	20
1.3 Nutzung der MZ-Daten in Inflationsberechnung und Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung	22
1.4 EU-SILC	27
2 ERGEBNISSE UND ENTWICKLUNG	31
2.1 Wohnungsaufwand	31
2.2 Wohnungsaufwand gemäß EU-SILC	34
2.3 Betriebskosten	35
2.4 Wohnkosten im Gemeinnützigen Sektor	36
2.5 VPI und Teilindex „Wohnen, Wasser, Energie“	39
2.6 Determinanten von Wohnkostensteigerungen	41
2.7 Erklärungsansätze für die aktuelle Wohnkostendynamik	43
3 WOHNKOSTEN IN DER LITERATUR	46
3.1 Blaas & Wieser (2004)	46
3.2 Gstach (2005)	48
3.3 Bauer (2005)	49
3.4 Czerny (2005)	51
3.5 Amann & Götzl (2005)	51
3.6 Czasny et al. (2008)	52
3.7 IFES (2010)	53
4 DIE VERGANGENEN UND ZUKÜNFTIGEN KOSTENTREIBER BEIM WOHNEN – EINE ANALYSE DES PRAKTIKERS	55
4.1 Grundkosten	55
4.2 Wohnungsneubaukosten	55
4.3 Instandhaltungskosten	57
4.4 Energiesparvorschriften	58
4.5 Drohende Eingriffe des Staates infolge der Wirtschaftskrise	60
4.6 Resümee	60
5 ANHANG	61

Abkürzungsverzeichnis

AMS	Arbeitsmarktservice
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BK	Betriebskosten
BMWA	Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit
CAPI	Computer Aided Personal Interviewing
CATI	Computer Assisted Telephone Interviewing
COICOP	Klassifizierung von Konsumgütern nach Verwendungsart (Classification of Individual Consumption by Purpose)
ESVG 95	Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen
EU-SILC	EU-Erhebung zu Einkommen und Lebensbedingungen (Statistics on Income and Living Conditions)
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
GWR	Zentrales Gebäude- und Wohnungsregister
GWZ	Gebäude-Wohnungszählung
HVPI	Harmonisierter europäischer Verbraucherpreisindex
MRG	Mietrechtsgesetz
MZ	Mikrozensus
USt	Umsatzsteuer
VGR	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
VPI	Verbraucherpreisindex
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
ZMR	Zentrales Melderegister

Vorwort

Wohnen und dessen Kosten haben einen überragenden Stellenwert im Leben jedes einzelnen. Entsprechend hoch ist die öffentliche Aufmerksamkeit für alle Daten, die in diesem Zusammenhang publiziert werden. Im weiten Feld der Wohnungspolitik gibt es kaum ein anderes Thema, das derart heftig diskutiert wird wie die Entwicklung der Wohnkosten.

Dabei ist auffallend, wie widersprüchlich die Beobachtungen und Schlussfolgerungen sind. Für die einen fressen die wachsenden Wohnkosten unseren gemeinsam aufgebauten Wohlstand auf. Vor allem untere Einkommenschichten können sich demnach Wohnen kaum noch leisten. Die anderen betonen die seit vielen Jahren nur mäßigen Kostensteigerungen, die im internationalen Vergleich günstigen Wohnungsmarktpreise und die moderate Wohnkostenbelastung gerade auch der unteren Einkommensbezieher.

Bei der Beurteilung der Wohnungsmarktpreise ist die unterschiedliche Sichtweise noch einigermaßen nachvollziehbar. Im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern verfügt Österreich noch immer über keine amtliche Statistik in diesem Bereich. Bei der Beurteilung der Wohnkosten der gesamten Bevölkerung sind die gegensätzlichen Positionen allerdings verwunderlich, nachdem alle Seiten auf dieselben Daten der Statistik Austria zurück greifen.

Die Widersprüchlichkeit der Interpretation ist der wohnungspolitischen Diskussion nicht zuträglich. Mit der vorliegenden Studie beabsichtigen die Autoren und die Arge Eigenheim, zu einer Klärung der Datenlage und Interpretation beizutragen. Wir glauben, dass eine klare und weitgehend widerspruchsfreie Datenlage eine Voraussetzung für die Weiterentwicklung und Modernisierung des österreichischen Wohnrechts und unseres wohnungspolitischen Modells ist. Diese Publikation soll einen Beitrag dazu leisten.

Besonderen Dank gilt den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Statistik Austria, die die Autoren durch die Überlassung von Daten und die Klärung von Detailfragen maßgeblich unterstützt haben.

Prof.Dr. Klaus Lugger
Obmann der Arge Eigenheim

Kurzfassung

»» Kontroverse Darstellung der Wohnkosten:

Die Entwicklung der Wohnkosten wird in der Öffentlichkeit kontrovers dargestellt, obwohl sich die meisten diesbezüglichen Studien auf dieselbe Datenbasis beziehen, nämlich die Wohnkostenerhebung des Mikrozensus und in weiterer Folge den Teilindex Wohnen des Verbraucherpreisindex.

Die vorliegende Studie bietet in Kapitel I einen Überblick zur Erhebung der Wohnkosten durch die Statistik Austria und erläutert Probleme mit Wohnkostensteigerungen, die aus den realen Entwicklungen im Wohnungsbestand nicht erklärbar sind. Die Darstellung von wohnkostenbezogener Literatur der letzten Jahre in Kapitel 3 zeigt auf, in wie hohem Maße die Entwicklung der Wohnkosten mit den dargestellten Datenbrüchen und die daraus gezogenen Schlüsse die wohnungspolitische Debatte angeheizt und zum Teil nachteilig beeinflusst haben.

»» Erhebung der Wohnkosten im Mikrozensus:

Die Statistik Austria erhebt mit dem vierteljährlichen Mikrozensus Daten zu Erwerbstätigkeit und Wohnen der österreichischen Haushalte. Mit einer Stichprobengröße von 20.000 Haushalten pro Quartal sind repräsentative Resultate sichergestellt. Die Fragen betreffen haushalts- und wohnungsbezogene Merkmale, u.a. den Wohnungsaufwand. Die Datenqualität des Mikrozensus wird laufend verbessert. Geänderte Erhebungsmethoden führen aber auch dazu, dass die Zeitreihen Bruchstellen aufweisen. Beispielsweise führten die Änderungen der Erhebung im 1. Quartal 2004 zu sprunghaft steigenden Wohnkosten. Heute gilt es als gesichert, dass diese Erhöhungen zum überwiegenden Teil statistische Ursachen haben.

»» Wohnkosten des Mikrozensus dienen der Berechnung der Inflation und des Brutto-Inlandsprodukts:

Es ist eine der wichtigsten Funktionen des Mikrozensus, Daten zum Wohnungsaufwand für den Warenkorb des Verbraucherpreisindex (VPI) sowie für die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Brutto-Inlandsprodukt) zu liefern. Die Wohnkosten (samt Energie) machen nicht weniger als 18% der Gewichte im Warenkorb des VPI aus. Der Teilindex „Mietwohnungen“ wird mit einigen Modifikationen aus den Hauptmieten des Mikrozensus (ohne Betriebskosten) gebildet.

»» Unterschiedliche Konzepte zur Wohnkostenberechnung von Eigentum:

Kosten von Häusern und Eigentumswohnungen werden im VPI nur teilweise (Annuitäten an die Hausverwaltung, größere Reparaturen), im „harmonisierten Verbraucherpreisindex“ (HVPI) gar nicht einbezogen, da sie in diesem Konzept nicht als Konsumausgaben gelten. Bei der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) kommt für Eigentumswohnungen, Eigenheime und sonstige Rechtsverhältnisse das Konzept „imputierter“ Mieten zur Anwendung. Mit der Unterstellung fiktiver Mieten des Eigentümers an sich selbst wird es möglich, die damit erbrachten Dienstleistungen statistisch zu erfassen.

»» EU-SILC für die Berechnung der Armutsgefährdung:

Die Statistik Austria führt darüber hinaus die jährliche EU-Erhebung zu Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) mit einem umfangreichen Wohnungsteil durch. Bei EU-SILC stehen Fragen der Armutsgefährdung im Vordergrund. Die Wohnkostenbelastung spielt dabei eine wichtige Rolle. Für detaillierte Fragen zur Wohnsituation in Österreich ist der Mikrozensus aufgrund seiner Stichprobengröße und der Häufigkeit der Erhebung aber die verlässlichere Quelle.

»» Trotz komplexer Verfahren eingeschränkte Vergleichbarkeit:

Wohnungsbezogene Kosten werden also in sehr komplexen Verfahren erhoben und in ebenso komplexer Form in einige der volkswirtschaftlich wichtigsten Indikatoren überführt. Die in der vorliegenden Studie detailliert beschriebenen Methoden unterscheiden sich auch international erheblich, was die Vergleichbarkeit wohnungsbezogener Daten erheblich einschränkt.

»» Moderater Anstieg der Wohnkosten ähnlich der Gesamtteuerung:

Die Wohnkosten in Österreich steigen gemäß Mikrozensus moderat an. Die stark überdurchschnittlichen Kostensteigerungen 2004 sind überwiegend auf methodologische Gründe zurückzuführen. Im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2009 stieg der Wohnungsaufwand um 2,4% pro Jahr, ohne Berücksichtigung der Jahre 2004 und 2005 um nur 1,8%. Der durchschnittliche Anstieg des Verbraucherpreisindex lag im selben Zeitraum bei 1,9%.

»» Erhöhung der Mieten über der Inflation, Wohnkosten von Eigentumswohnungen verzerren Statistik:

Der Wohnungsaufwand aller entgeltlich benützter Wohnungen wird allerdings von der Statistik der Eigentumswohnungen verzerrt. Ihre rückläufigen Wohnkosten (-1,4% p.a.) sind ein statistischer Effekt aufgrund dessen, dass

im Neubau Eigentumswohnungen fast vollständig von Mietwohnungen mit Kaufoption verdrängt wurden. Zuverlässig erscheint die Statistik der Wohnungsmieten, die im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2009 um 3,3% pro Jahr, ohne Berücksichtigung der Jahre 2004 und 2005 um 2,6% zugelegt haben.

►► Betriebskosten stagnieren bei kaum der halben Inflation:

Bemerkenswert ist die geringe Zunahme der Betriebskosten um nur 0,7% p.a.. Dadurch ist ihr Anteil am gesamten Wohnungsaufwand von 35% in den 1990er Jahren auf 31% gesunken. Die Betriebskosten können damit nicht mehr länger als Kostentreiber geltend gemacht werden. Sie tragen im Gegenteil zur Stabilisierung der Wohnkosten bei.

►► Stabile Wohnkostenbelastung:

Der durchschnittliche Wohnungsaufwand aller Wohnungen (inkl. Betriebskosten und USt., aber ohne Energie) liegt aktuell bei 5,50 €/m², jener der Mietwohnungen bei 6,20 €/m². EU-SILC belegt eine stabile Situation der Wohnversorgung mit überwiegend guten oder sehr guten Werten im internationalen Vergleich, allerdings mit einer Verschärfung der Situation für armutsgefährdete Haushalte. Die Mieten im gemeinnützigen Sektor liegen mit 5,70 €/m² um 13% unter jenen privater Mietwohnungen, allerdings ohne Berücksichtigung der Einmalzahlungen bei Mietantritt.

►► Steigende Konsumausgaben für Wohnen wegen zunehmendem Wohnflächenkonsum:

Gemäß Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung macht Wohnen (einschließlich Energie) 22,4% der Konsumausgaben privater Haushalte aus. Dieser Anteil steigt seit Jahrzehnten an. Er lag Anfang der 1990er Jahre bei ca. 17% und erreichte 2005 21%. Auf diesem Wert stagnierte er bis 2008, um 2009 um mehr als einen Prozentpunkt in die Höhe zu klettern. Dieser kurzfristig kräftige Anstieg ist ebenso wenig plausibel wie die sehr starken Wohnkostensteigerungen im Mikrozensus seit 2008 und daraus folgend im VPI. Der langfristige Anstieg der Konsumausgaben für Wohnen ist gut aus der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person erklärbar, die seit Anfang der 1990er Jahre um fast 30% auf heute über 42m² zulegte.

►► Rätsel um statistische Wohnkostensteigerung 2009:

Der VPI Teilindex „Mietwohnungen“ zeigt seit Mitte 2008 einen starken Aufwärtstrend mit Erhöhungen im Jahresvergleich um bis zu 6% (12/2009). Seither sinken die Werte wieder und lagen Mitte 2010 bei ca. 4%. Zuvor,

2008, lagen die Werte demgegenüber teilweise unter 1%. Diese starken Schwankungen sind nicht auf eine geänderte Erhebungsmethodik des Mikrozensus zurückzuführen. Andererseits ist es ausgeschlossen, dass die Wohnkosten im Bestand wesentlich über der Gesamtteuerung ansteigen. Der größte Teil der Mietwohnungen hat Bestandsverträge mit verschiedenen Formen der Indexierung. Über dem VPI liegende Mieterhöhungen sind allenfalls kurzzeitig möglich, wenn etwa Schwellenwerte überschritten werden (etwa die Erhöhung der Kategoriemieten im Oktober 2008 um über 5%) oder wenn der VPI deutlich unter jenem des Vorjahres liegt (etwa 2008/2009). Nur ein kleiner Teil der Mietwohnungen – höchstens 10% – geht jährlich über den Markt. Hier kann es zu Wiedervermietungseffekten kommen, wenn zuvor billige Bestandswohnungen zu höheren Marktpreisen vermietet werden. Allerdings sind die besonders billigen Bestandswohnungen mittlerweile weitgehend vom Markt verschwunden. Gleichzeitig zeigen die privaten Mietwohnungen eine durchaus moderate Marktpreisentwicklung. Auch andere Erklärungsansätze, etwa die hohen Grund-, Bau- und Finanzierungskosten bis zum Ausbruch der Finanzkrise oder die überdurchschnittliche Preisdynamik bei freifinanzierten Neubauwohnungen, reichen nicht aus, um die starke Dynamik der Wohnkosten 2009 verständlich zu machen.

►► Unzuverlässige Marktpreisinformationen?

Weiter Mängel in der Wohnkostenerhebung?

Die vorgefundene Diskrepanz zwischen Statistik und realer Entwicklung kann zwei Gründe haben: Einerseits kann die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt deutlich höher sein, als dies aufgrund der verfügbaren Daten erschließbar ist. Dies könnte daher rühren, dass bei den gängigen Marktpreisindikatoren keine Gewichte publiziert werden. Gute Ausstattungskategorien verdrängen die schlechten zusehends. Sollte sich dies als Quelle für eine Fehlinterpretation des Wohnungsmarktgeschehens erweisen, wäre großer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Verbesserung der Datenbasis, insbesondere des Immobilienpreisindex der Wirtschaftskammer Österreich, gegeben. Andererseits kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Schwächen der Statistik, trotz aller methodologischen Fortschritte, noch nicht gänzlich ausgeräumt sind. Jedenfalls muss dringend davor gewarnt werden, Monats- oder Quartalswerte zur Wohnkostenentwicklung zur Grundlage wohnungspolitischer Schlüsse heranzuziehen. Zuverlässig ist die Wohnungsaufwandsstatistik, wenn Durchschnitte mehrerer Jahre zugrunde gelegt werden.

►► Qualitätsschub in Neubau und Sanierung:

Das abschließende Kapitel dieser Studie ist der Kommentar eines Praktikers zu weiter drohenden Kostensteigerungen im Wohnbau. Wir stehen mitten in einem Paradigmenwechsel bei der Qualität unserer Wohnungen. Heutige hochtechnisierte Passivhäuser sind mit den Wohnbauten der 1970er oder 1980er Jahren kaum noch vergleichbar. Ein außergewöhnlicher Qualitätsschub seit den 1990er Jahren bei der technischen Ausrüstung (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhausstandard), den Grundrissen (z.B. durchgängig Balkone oder Loggien) oder der Ausstattung der Wohnungen gelang mit nur moderat steigenden Kosten im Neubau. Gleichzeitig sind insbesondere die gemeinnützigen Bauvereinigungen zu Vorreitern bei der thermischen Sanierung ihrer Wohnungsbestände geworden.

►► Kosten und Nutzen:

Die gestiegene Qualität der Wohnungen aber findet kaum Niederschlag in der Statistik des Wohnungsaufwands. Die österreichischen Haushalte bekommen also steigende Qualitäten der Wohnversorgung zu Kosten geboten, die langfristig im europäischen Vergleich nur moderat ansteigen.

►► Warnung vor zusätzlichen Kostenbelastungen:

Hinzuweisen ist allerdings auf zahlreiche anstehende zusätzliche Anforderungen an den Wohnbau, die sich maßgeblich auf die Kosten auswirken können. Bauen wird schwieriger, insbesondere in dichtverbauten Lagen. Die Baulandpreise steigen nach wie vor überdurchschnittlich stark an. Gestiegene architektonische Ansprüche sind meist mit Mehrkosten verbunden. Das Passivhaus ist deutlich teurer als der übliche Niedrigenergiehaus-Standard. Barrierefreiheit für unsere älteren Mitbürger und erhöhte Sicherheitsstandards kosten Geld. Gleichzeitig erfordern die höheren baulichen Standards einen höheren Instandhaltungsaufwand. Besonders heikel ist die Sanierung. Die Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel verschlingt den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im gemeinnützigen Sektor fast zur Gänze. Thermische Sanierungen sind dann nur noch bei erheblichen Erhöhungen der Mieten machbar. Die neue EU-Gebäuderichtlinie beinhaltet verschärfte Regelungen zu verpflichtenden thermischen Sanierungen.

►► Wohnbauförderung kann die Kosten höherer Qualitätsstandards kaum noch abfedern:

In jüngerer Vergangenheit trugen die sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen dazu bei, dass der zusätzliche Aufwand kaum auf die Mieten durchschlug. Dies

wird sich mittelfristig zweifellos ändern. Die Wohnbauförderung der Länder wird in sinkendem Ausmaß in der Lage sein, den steigenden Kostendruck abzufedern. Die Wohnbauförderung steht unter massivem Druck, einerseits aufgrund von Budgetrestriktionen, andererseits wegen dem verstärkten Einsatz in der Sanierung und die steigenden Kosten für Wohnbeihilfen.

►► Kostenrelevanz von Innovationen prüfen!

Österreich verfügt über ein stabiles wohnungspolitisches System mit Wohnkosten, die unter dem europäischen Durchschnitt liegen. Es ist allerdings dringend erforderlich, alle neuen Ansprüche an den Wohnbau auch und gerade im Lichte ihrer Kostenrelevanz zu prüfen.

I Statistik der Wohnkosten

Die Erhebung der Kosten des Wohnens ist Teil des gesetzlichen Auftrags an die Statistik Austria (Bundesstatistikgesetz 2000). Sie verfolgt mehrere Zwecke. Zum einen ist die Kostenerhebung zentraler Bestandteil der Statistik des Wohnens (neben Wohnungsbestands- und Wohnungsproduktionsstatistik). Zum anderen fließt die Wohnkostenstatistik in den Verbraucherpreisindex ein. Wohnen und wohnungsbezogene Ausgaben sind ein wichtiger Bestandteil des Warenkorb des VPI.

Die wichtigste Datenquelle für die Wohnkosten ist der vierteljährliche Mikrozensus der Statistik Austria, der in Kapitel I.1 detailliert dargestellt wird. Die Wohnkosten wurden und werden aber auch im Rahmen anderer Erhebungen erfasst, etwa bei der Gebäude- und Wohnungszählung oder der Erhebung in der Europäischen Union zu Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC, siehe Kapitel I.4).

Es ist wichtig, die Wohnkosten von den Wohnungsmarktpreisen zu unterscheiden. Bei den Wohnkosten werden alle Haushalte erfasst, bei den Wohnungsmarktpreisen nur jene, die gerade eine Wohnung beziehen. Das sind nicht mehr als etwa 5% der Haushalte pro Jahr. Die Grundgesamtheit ist bei den Wohnkosten also wesentlich größer als bei den Marktpreisen. Dadurch entwickeln sich die Wohnkosten deutlich gleichmäßiger als die Marktpreise. Für die Marktpreisentwicklung stehen (noch) keine amtlichen Statistiken zur Verfügung. Ein „Häuserpreisindex“ ist in Vorbereitung. Man ist diesbezüglich bisher auf Daten des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich und Indizes verschiedener Internet-Wohnungsbörsen angewiesen.

Die Marktpreise werden von Marktmechanismen und Preisregelungen bestimmt. Die Wohnkosten ändern sich demgegenüber hauptsächlich durch Indexanpassungen von Bestandsverträgen, Änderungen der Finanzierungskosten von Wohnungen und das Marktgeschehen, indem kontinuierlich Bestandswohnungen zu häufig höheren Marktpreisen neu vergeben werden.

Die vorliegende Studie fokussiert auf die Entwicklung der Wohnkosten. Hinsichtlich der Entwicklung der Marktpreise und anderer wohnungsbezogener Kosten, z.B. öffentliche Abgaben, sei auf weiterführende Literatur verwiesen (z.B. Amann & Götzl, 2005).

I.1 WOHNKOSTEN IM MIKROZENSUS DER STATISTIK AUSTRIA

Die regelmäßigen Stichprobenerhebungen des Mikrozensus (MZ) werden in Österreich seit 1968 durchgeführt. Er ist eine Mehrzweckstichprobe für verschiedenste sozialstatistische Fragestellungen. Der MZ besteht aus einem gleich bleibenden Grundprogramm und vierteljährlich wechselnden Sonderprogrammen. Im Zuge des EU-Beitritts Österreichs kam es zu einer Umstellung der MZ-Erhebung vom „Lebensunterhaltskonzept“ zum international üblichen „Labour-Force-Konzept“, wodurch die EU-Arbeitskräfteerhebung ermöglicht wurde (Kytir & Stadler, 2004).

Der Schwerpunkt der Fragen des Mikrozensus liegt bei den Themen „Erwerbstätigkeit“ und „Wohnen“. Dazu kommen einige weitere soziodemographische Fragen (Geburtsdatum, Geschlecht, Schulbildung u.Ä.). Einmal pro Jahr, in der Regel im 2. Quartal, werden darüber hinaus zusätzliche Fragen (ad hoc-Module) zu wechselnden Themen gestellt, die für den Arbeitsmarkt besonders relevant sind. Die Standarddokumentation als Beschreibung der Erhebung ist im Internet abrufbar (Statistik Austria, 2008b).

Vergleichbare Erhebungen finden auch in allen anderen Ländern der Europäischen Union und in den Beitrittsländern statt (LFS - Labour Force Survey). Diese Daten dienen unter anderem dazu, für alle Länder laufend vergleichbare Statistiken über die Erwerbsbeteiligung und das Niveau der Arbeitslosigkeit erstellen zu können.

Die Datenqualität des Mikrozensus wird fortlaufend verbessert, beispielsweise durch die bessere Ausbildung der Interviewer, durch die Umformulierung und Neugestaltung von Fragen, durch Plausibilitätswarnungen während des Interviews oder durch die Aktualisierung der Stichprobe. Solche Verbesserungen haben allerdings den Nachteil, dass Zeitreihen inkonsistent werden können. So bedingte die grundlegende Änderung der MZ-Erhebung 2004 in vielen Zeitreihen einen Datenbruch, so auch bezüglich der Wohnkosten (siehe Kap. I.2, S. 20).

Der MZ wird in zunehmendem Maße von der Forschung genutzt und ersetzt nach und nach Administrativdaten. Die Themen reichen von der Teilhabe am Arbeitsmarkt über Armut, Bildung, politischen Fragestellungen bis zu räumlicher Mobilität. Nachdem es sich beim MZ um Hochrechnungen handelt, können kleine Datensätze hohe Standardabweichungen, breite

Konfidenzintervalle und nicht-verallgemeinerbare Aussagen ergeben. Statistisches Fachwissen ist für die Verwendung des MZ in höherem Maße notwendig als etwa bei der Verwendung von Administrativdaten.

Methode

Der Mikrozensus ist eine Stichprobenerhebung, bei der pro Quartal rund 20.000 zufällig ausgewählte Haushalte in ganz Österreich befragt werden. Die Stichprobe ist bundesländerweise geschichtet. Das heißt, dass eine Reihe von Haushaltstypen definiert wird, für die für das jeweilige Bundesland eine festgelegte Zahl von Haushalten zu befragen ist. Durch die Schichtung wird sichergestellt, dass auch für kleinere Haushaltsgruppen in den kleinsten Bundesländern ausreichend viele Erhebungen vorliegen, um repräsentative Hochrechnungen durchführen zu können.

Die Stichprobe wird nach und nach ausgetauscht. Ein ausgewählter Haushalt wird für fünf aufeinanderfolgende Quartale befragt. Somit kommen in jedem Quartal rund 4.500 „neue“ Haushalte in die Stichprobe. Damit kann die Kontinuität der Datenerhebung verbessert werden. Die Stichprobe des Mikrozensus wird drei Monate vor Beginn der Befragung aus dem Zentralen Melderegister (ZMR) gezogen. Es werden also nur Hauptwohnsitze berücksichtigt. Das ZMR wird laufend aktualisiert und deckt die Wohnbevölkerung Österreichs weitestgehend ab. Da verschiedene Haushaltstypen (Singlehaushalte, kinderreiche Familien) unterschiedlich leicht in ihrer Wohnung anzutreffen sind und befragt werden können, kann die tatsächliche Stichprobe nie völlig ausgeschöpft werden. Durch die Methodik der Hochrechnung wird die Untererfassung mancher Haushaltstypen ausgeglichen (Statistik Austria, 2008b, 22). Vor allem jüngere Personen, Migranten, Stadtbewohner und Arbeitslose weisen überdurchschnittliche Ausfallsquoten auf. Die Ergebnisse werden dadurch aber nur geringfügig verzerrt, da Ausfälle durch Neuzugänge passend ausgeglichen werden (Mitterndorfer u.a., 2007). Seit 2004 wird die MZ-Erhebung nicht mehr quartalsweise, sondern fortlaufend durchgeführt und deckt damit jede Woche des Jahres ab. Die Auswertung erfolgt jedoch nach wie vor quartalsweise.

Die Erstbefragung erfolgt als mündliche „Face-to-face“-Befragung durch einen ausgebildeten Interviewer. Die Folgebefragungen sind telefonische Befragungen über ein eigenes Telefonstudio (CATI, Computer Assisted Telephone Interviewing). Die Statistik Austria verfügt über einen flächendeckenden

Interviewerstab von etwa 150 Personen. Es werden auch Interviews in diversen Fremdsprachen durchgeführt (türkisch, serbisch, kroatisch, englisch, französisch). Als Software kommt BLAISE zum Einsatz, ein Produkt, das vom Niederländischen Statistischen Amt entwickelt wurde und weltweit in zahlreichen nationalen statistischen Instituten Verwendung findet. Es ermöglicht automatische Plausibilitäts-Checks, bei denen die Interviewer zum Nachfragen aufgefordert werden, wenn sich ein Wert gegenüber dem Wert der letzten Befragung ungewöhnlich stark geändert hat.

Eine Besonderheit des MZ ist die Auskunftspflicht. Dadurch wird eine sehr hohe Erst- und Zweitausschöpfung von über 95% erreicht. Andererseits entsteht dadurch großer Druck auf das Interview-Layout: die Interviews müssen kurz gehalten werden, um die Respondenten nicht über Gebühr zu beanspruchen. Die Thematiken, die abgefragt werden können, sind gesetzlich detailliert geregelt (EU-Verordnungen 1897/2000, 2104/2002, 430/2005; Erwerbs- und Wohnungsstatistikverordnung BGBl. II 549/2003).

Die Hochrechnungen aus der geschichteten Stichprobe erfolgen einerseits aufgrund der Verteilung nach der Haushaltsgröße entsprechend der Haushaltsprognose der Statistik Austria und andererseits aufgrund der Wohnbevölkerung nach Bundesland, Geschlecht, Altersgruppe und Staatsbürgerschaft (Haslinger & Kytir, 2006). Details zur Methode der Hochrechnung, der Imputation bei Antwortausfällen und unvollständigen Datenbeständen sowie zur Erstellung des Datenkörpers werden von der Statistik Austria regelmäßig veröffentlicht (Statistik Austria, 2008b, 18-20; Statistik Austria, 2009b, 18).

Die Hochrechnungen unterliegen unterschiedlichen Schwankungsbreiten. Diese sind umso größer, je kleiner die zugrundeliegende Stichprobe ist. Aussagen zu Teilaggregaten sind somit nur bis zu einem festgelegten Detailgrad möglich. Für Auswertungen zu den Kosten des Wohnens bedeutet dies Folgendes: Von den rund 4,0 Millionen Wohnungen in Österreich sind rund 1,8 Millionen gegen Entgelt benützte Hauptwohnsitz-Wohnungen. Darunter werden sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen, nicht aber Eigenheime, verstanden. Aussagen zu deren gesamtem Bestand haben einen relativen Stichprobenfehler von +/-1,4%. Beziehen sich Auswertungen auf einen Bestand von nur einer Million Wohnungen, steigt der Stichprobenfehler auf +/-2,1%, bei 100.000 Wohnungen bereits auf +/-8%. Es wurde eine Untergrenze von statistisch repräsentativen Auswertungen mit einem Stichprobenfehler von +/-20% festgelegt, was 16.000 Wohnungen

entspricht (Janik, 2009, 476, 478). Die erwünschten bundesländerweisen Auswertungen sind aufgrund der Schichtung der Stichproben mit bundesländerweise differenzierten Untergrenzen möglich: Burgenland 4.000, Kärnten 6.000, Niederösterreich 16.000, Oberösterreich 16.000, Salzburg 6.000, Steiermark 13.000, Tirol 8.000, Vorarlberg 3.500, Wien 22.000 Wohnungen (Statistik Austria, 2009a, 19).

Wohnen im Mikrozensus

Fragen zur Wohnung waren von Beginn an Bestandteil des MZ-Grundprogramms. Allerdings wurden einige Merkmale, wie die Ausstattung der Wohnungen (sanitäre Einrichtungen), die Art der Heizung und das für die Beheizung der Wohnungen verwendete Heizmaterial, ursprünglich nur einmal jährlich abgefragt. Anfang der 1980er Jahre wurden die Fragen nach der Art der Heizung und der sanitären Ausstattung in das vierteljährliche Programm aufgenommen, um die Daten zum Wohnungsaufwand für den Verbraucherpreisindex nutzen zu können.

Der Wohnungsaufwand ist die zentrale Kategorie der wohnungsbezogenen Fragen im MZ. Diese sind von besonderer Bedeutung für den nationalen Verbraucherpreisindex (VPI) und den harmonisierten europäischen Verbraucherpreisindex (HVPI). Außerdem werden die Angaben zum Wohnungsaufwand und zur Struktur des Wohnungsbestandes in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) genutzt (siehe Kapitel 1.3). Dort sind die Angaben zum Wohnungsaufwand für die Berechnung der tatsächlichen Mieten und der für Eigentumswohnungen und Eigenheime angenommenen Mieten sowie die Kosten für Garagen und Abstellplätze relevant. Für diese Berechnungen ist ein Mengengerüst erforderlich, das aus dem MZ abgeleitet wird (Anzahl, Qualität und Größe der Wohnungen etc.). Eine weitere Verwendung der wohnungsbezogenen MZ-Daten in der VGR sind Kapitalstockberechnungen im Gebäudebereich. Die Ergebnisse des MZ werden für sozialpolitische Analysen ebenso genutzt wie für Marktstudien im kommerziellen Bereich oder für umweltstatistische Analysen.

Der aktuelle Fragebogen zur Wohnung ist seit dem 3. Quartal 2007 in Verwendung und im Internet abrufbar (www.statistik.at – Fragebögen). Momentan gibt es 15 die Wohnung betreffende Fragen. Neben Fragen zum Baulter und zur Gebäudegröße werden auch die Quadratmeter und die Anzahl der Wohnräume abgefragt. Es folgen Fragen zu Wasseranschlüssen und zur vor-

wiegenden Beheizungsform, die Rückschlüsse auf die Qualität und Kategorie der Wohnung zulassen. Die Frage nach dem Rechtsverhältnis an der Wohnung wurde in der Vergangenheit mehrfach neu konzipiert (Janik, 2009, 474). Folgende Rechtsverhältnisse sind berücksichtigt:

- Hauseigentum (Einfamilienhaus, Hausherrenwohnung in Mehrwohnungsbauten, Reihenhauser bei parzelliertem Grundstück);
- Unentgeltliche Nutzung als Verwandte des Hauseigentümers (genaue Definition siehe Statistik Austria 2009a, 22);
- Wohnungseigentum (bei Miteigentumsrechten am Gebäude gemäß Wohnungseigentumsgesetz, von Genossenschaften erbaute Eigentumswohnungen, Reihenhäuser mit Miteigentumsrechten an der Liegenschaft);
- Hauptmiete einer Gemeindewohnung;
- Nutzungsrecht einer Genossenschaftswohnung oder Hauptmiete bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung;
- Andere Hauptmiete (private, kommerzielle);
- Sonstige entgeltliche Rechtsverhältnisse (Dienst- und Naturalwohnung, Fruchtgenuss, Servitut u.Ä.);
- Sonstige unentgeltliche Rechtsverhältnisse (wie oben, aber ohne Entgelt).

Eine Umformulierung und geänderte Reihung der Antwortmöglichkeiten ab dem 3. Quartal 2007 brachte eine genauere Erfassung der Hauptmietverhältnisse. Die Zunahmen des Gemeinde- und des gemeinnützigen Sektors seit 2006 dürften zu einem guten Teil als statistischer Effekt aus dieser Umstellung resultieren (Janik, 2010, 484).

Die anschließenden Fragen widmen sich dem zentralen Thema des Wohnungsaufwands, also dem Gesamtbetrag dessen, was für die Benützung der Wohnung an die Hausverwaltung oder einen anderen Vertreter des Eigentümers bezahlt wird. Dabei wird zuerst der gesamte Wohnungsaufwand inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer erhoben und erst in der Folge die allenfalls enthaltenen Kostenbestandteile für Heizung, Warmwasser, Garage, Abstellplatz sowie die Betriebskosten (Tabelle 1).

Keinesfalls sollen Zuschüsse zum Wohnungsaufwand von staatlicher oder privater Seite (Wohnbeihilfen, Mietzinsbeihilfen, Unterstützungen durch Verwandte usw.) einberechnet werden. Derartige Unterstützungen werden im Mikrozensus (zum Bedauern der Forschung) nicht erhoben.

Tabelle I: Abgrenzung der Komponenten im Wohnungsaufwand (MZ)

WOHNUNGSENTGELT IM ENGEREN SINN	KOSTENBESTANDTEILE HEIZUNG UND WARMWASSER	KOSTENBESTANDTEILE GARAGE UND ABSTELLPLATZ	BETRIEBSKOSTEN
Hauptmietzins, Untermietzins, Nutzungsentgelt für Genossenschaftswohnungen, Rückzahlungen und Annuitäten für eine Eigentumswohnung nur dann, wenn sie an die Hausverwaltung geleistet werden.	Ausgaben für die Heizung der Wohnung und Warmwasser, wenn diese monatlich an die Hausverwaltung zu bezahlen sind. Warmwasser wird mit 10% besteuert, Heizungskosten mit 20%.	Garagen- und Abstellplatzkosten werden gelegentlich an die Hausverwaltung gemeinsam mit der Miete bezahlt. Durch explizites Nachfragen wird eine Herausrechnung ermöglicht, da diese Kosten nicht unmittelbar der Befriedigung des Wohnbedürfnisses zugeordnet werden.	Gem. § 21 MRG: Wasser-/ Kanalgebühren, Müllabfuhr, Kosten von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung, Rauchfangkehrung, Beleuchtung von allgemein zugänglichen Teilen des Wohnhauses, angemessene Versicherungen, Verwaltung, Hausbetreuung.
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Reparaturrücklage, Aufwendungen für gemeinsame Einrichtungen des Hauses (z.B. Waschküchen), Möbelmieten (v.a. bei Untermiete).			In manchen Gemeinden wird die Müllabfuhr durch ausgelagerte Privatfirmen durchgeführt. Diese Kosten sollen hinzugezählt werden.

Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung

Im computerunterstützten Fragebogen erscheint bei Folgebefragungen eine Warnung, wenn die Angaben vom Vorquartal um mindestens 8% über- oder unterschritten werden. In solchen Fällen ist ein Nachfragen vorgesehen. Größere Änderungen können beispielsweise durch Gutschriften oder Nachzahlungen bei Jahresabrechnungen entstehen. Derartige Erhöhungen sind zu berücksichtigen. Bei Eigentumswohnungen kommt es häufiger zu monatlich schwankenden Kosten. Eine Warnung erfolgt, wenn der Wohnungsaufwand der Letztbefragung um mehr als 50% über- oder unterschritten wird. Es kann im betreffenden Monat beispielsweise zu einer Darlehensrückzahlung an die Hausverwaltung gekommen sein, die richtigerweise beim Wohnungsaufwand mit aufgenommen werden soll.

Die letzten beiden Fragen des MZ-Wohnungsteils beziehen sich auf die Bestandsdauer des Mietverhältnisses und auf eine etwaige Befristung. Mit dem 3. Quartal 2007 ist eine Zusatzfrage zur Dauer der Befristung entfallen (Janik, 2009, 485).

In der Erhebung und Berechnung des Wohnungsaufwandes nicht einbezogen ist der Aufwand bei Eigennutzung von im Privateigentum befindlichen Gebäuden oder bei unentgeltlicher Nutzung (meist durch Familienangehörige). Damit bleibt auch der Aufwand von selbst genutzten Eigenheimen, die immerhin rund 46% der Hauptwohnsitzwohnungen ausmachen, unberücksichtigt!

1.2 DATENBEREINIGUNG UND DATENBRÜCHE

Im Folgenden werden die Änderungen der Erhebungs- und Berechnungsmethoden des Wohnungsteils im Mikrozensus zusammenfassend dargestellt. Aus diesen Änderungen erklären sich die teilweise sprunghaften Entwicklungen z.B. zwischen 2003 und 2004, die hauptsächlich für die unterschiedlichen Interpretationen der Wohnkostenstatistik verantwortlich zu machen sind.

Die Umstellungen vom 3. Quartal 2003 auf das 1. Quartal 2004 waren besonders einschneidend (siehe Grafik 4, S. 31). Seit damals erfolgt die Erhebung nicht mehr ausschließlich in den Monaten März, Juni, September und Dezember, sondern kontinuierlich. Auch änderte man das Stichprobendesign von einer Befragung derselben Haushalte über acht Quartale hinweg auf einen fünfmaligen Zyklus. Die Adressen stammten zuvor aus der letztverfügbaren Gebäude- und Wohnungszählung und ergänzend aus den Baufertigmeldungen (was eine Verzögerung bei neuen Wohnungen von ca. zwei Jahren bedingte), nunmehr aus dem Zentralen Melderegister. Außerdem werden seit dem 1. Quartal 2004 Kosten für Heizung und für Betriebskosten grundsätzlich in allen Wohnungen erfasst. Die Schichtung der Stichprobe wurde zugunsten der Mietwohnungen verändert (Kytir & Stadler, 2004).

Die Änderungen des Erhebungsdesigns wurden von der Statistik Austria zwar detailliert dokumentiert und veröffentlicht. Die vermuteten Auswirkungen auf die Wohnkostenstatistik und insbesondere Datenbrüche bei Zeitreihen werden von der Statistik Austria aber sehr zurückhaltend und nur in der entsprechenden Fachliteratur kommentiert. Sie reagierte auf die in Kapitel 3 dargestellte Kritik an den Datenbrüchen, indem sie auf ihrer Homepage

Tabelle 2: Methodische Änderungen des Wohnungsteils im Mikrozensus

JAHR	ÄNDERUNG	VERMUTETE AUSWIRKUNGEN WOHNUNGS-AUFWAND	QUELLE
1Q2000	Grundlegende Änderung der Erhebung, bessere Untergliederung des VPI Wohnen.	Nach oben.	
1Q2004	Grundlegende Änderungen der Erhebung.	Stark nach oben.	Janik, 2005; Haschka, 2005.
1Q2005	Änderung des VPI: Einführung VPI 05, neue Gewichtung des Warenkorbes.	Keine (aber Bedeutungsgewinn von Mietwohnungen im VPI 2005 im Vergleich zum VPI 2000).	Haschka, 2005.
2Q2005	Inhaltliche Änderung der Fragestellung: sonstige Kosten (z.B. Strom, Telefon) sind nicht anzugeben; Reihenfolge geändert, Zuhilfenahme eines Rechnungsbelegs erbeten; Betriebskosten: Änderung der Frageformulierung, vermehrte Auskunftserteilung, Änderungen bei Imputationen.	Nach unten (stark nach unten bei Betriebskosten).	Janik, 2005, 2006.
3Q2007	Neuer Fragebogen; Einführung von Warnungen; Besserer Ausschluss von Heiz- und Warmwasserkosten bei Betriebskosten; Umstellung bei Auswertung: Mehr Wohnungen mit Baujahr ab 2001.	Einmalig nach unten bei Eigentumswohnungen, nach unten bei Betriebskosten, nach unten bei Neubauten ab 2001.	Janik, 2008, 2009.
seit damals	Keine methodologischen Änderungen des Fragebogens!		

Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung.

(www.statistik.at) nur mehr die drei jeweils aktuellen Jahre sowie fünf Quartale gleitend darstellt bzw. bei längeren Datenreihen explizit auf die Methodenänderungen und Brüche hinweist.

1.3 NUTZUNG DER MZ-DATEN IN INFLATIONSBERECHNUNG UND VOLKSWIRTSCHAFTLICHER GESAMTRECHNUNG

Verbraucherpreisindex (VPI und HVPI)

Der Verbraucherpreisindex (VPI) ist ein Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung bzw. für die Inflation in Österreich. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) ist die Grundlage für die vergleichbare Messung der Inflation in der EU und für die Bewertung der Geldwertstabilität innerhalb der Euro-Zone. Er wird seit 1996 berechnet. Der VPI wird neben seiner Rolle als allgemeiner Inflationsindikator für die Wertsicherung von Geldbeträgen (z.B. Mieten, Unterhaltszahlungen) verwendet, er ist aber auch Datenbasis für Lohnverhandlungen. Damit sind beide Verbraucherpreisindizes grundlegende Kennzahlen für österreichische und europäische wirtschaftliche und soziale Angelegenheiten.

Die Berechnung des VPI basiert auf dem Laspeyres-Konzept. Diese verbreitete Methode der Preisindexierung baut auf einem Bündel von Gütern und Dienstleistungen auf (Warenkorb), das über eine längere Periode – bis zur nächsten Revision – möglichst konstant gehalten wird. Aktuell gilt der VPI 2005. Der HVPI wird demgegenüber als Kettenindex berechnet, wodurch es möglich ist, jährlich den Warenkorb zu verändern. Im nationalen VPI kann dies in den Perioden zwischen den Revisionen nur durch Ersetzungen von vorhandenen Positionen durchgeführt werden, die Gewichtung kann jedoch erst im nächsten Basisjahr angepasst werden (Statistik Austria PK 28.2.2006).

Die beiden Indizes setzen sich aus 12 Hauptgruppen zusammen (z.B. Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke, Bekleidung und Schuhe etc.). Dabei kommt das COICOP-Konzept zur Klassifizierung von Konsumgütern nach Verwendungsart („Classification of Individual Consumption by Purpose“) zur Anwendung. Die COICOP-Gruppe 4 „Wohnen, Wasser, Energie“ fließt mit 17,9% in den VPI 2005 und mit 14,6% in den HVPI ein (Tabelle 3). Kosten von Häusern und Eigentumswohnungen werden im VPI nur teilweise (Annuitäten an die Hausverwaltung, größere Reparaturen) und im HVPI überhaupt nicht einbezogen (Haschka, 2005, 33). Der auf den Ergebnissen des Mikrozensus basierende Warencode „Sonstige Kosten von Eigentumswohnungen“ enthält Kreditrückzahlungen, Annuitäten und sonstige Zahlungen für Eigentumswohnungen. Diese stellen jedoch gemäß ESVG 95 keine Konsumausgaben dar und sind daher im HVPI nicht enthalten.

**Tabelle 3: Elemente und Gewichtung der VPI-Untergruppe 04
„Wohnung, Wasser, Energie“**

	GRUPPEN / UNTERGRUPPEN	SUMME POSTEN	GEWICHT IM VPI 2005	GEWICHT IM VPI „WOHNEN“	ÄNDERUNG DER GEWICHTUNG SEIT DEM VPI 2000
04	Wohnung, Wasser, Energie.	49	17,922	100,000	
04.01	Gezahlte Wohnungsmieten; Quelle ist der Mietanteil im Wohnungsaufwand Hauptmieter des MZ; mit zeitlicher Verzögerung und Aufteilung der Veränderung auf drei Monate.	1	3,958	22,086	Gewicht leicht gestiegen.
04.02	Ausgaben für Eigentumswohnungen; Quelle: MZ.	1	0,493	2,751	Gewicht halbiert!
04.03	Instandhaltung und Reparatur der Wohnung. Preise von Materialien und Dienstleistungen von Statistik Austria erhoben.	28	5,102	28,465	
04.04	Wasserversorgung und sonstige Dienstleistung Wohnung; Wasserversorgung, Müllabfuhr, Betriebskosten (aus dem MZ), u.a.	7	3,926	21,907	Gewicht leicht gestiegen, Verlagerung von Eigentums- zu Mietwohnungen
04.05	Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe; Preise von Statistik Austria erhoben	12	4,443	24,791	

Quelle: Haschka, 2005; Statistik Austria (PK 28.2.2006); eigene Darstellung.

International werden die Preise von selbstbewohnten Wohnungen in unterschiedlicher Weise zur Berechnung der Inflation herangezogen. Auch unterscheidet sich die Methode der Berechnung imputierter Mieten und somit das Ausmaß, mit dem die Wohnungspreise auf die Inflationsberechnung wirken (vgl. André & Girouard 2010, 120). Die hohen Preissteigerungen von Wohnungen in Ländern wie Spanien flossen beispielsweise nicht in die Inflationsberechnung ein, wodurch die Erfüllung der Maastricht-Kriterien trotz zweistelliger Wachstumsraten der Wohnungskosten überhaupt möglich wurde.

In den USA werden demgegenüber Haus- und Wohnungspreise sehr wohl in den VPI aufgenommen und haben sogar ein sehr hohes Gewicht.

Mit Jahresbeginn 2006 wurde zum siebenten Mal seit 1945 die VPI-Indexreihe dem aktuellen Konsum der Bevölkerung angepasst. Der bisherige VPI 2000 wurde durch den Verbraucherpreisindex 2005 ersetzt. Eine Änderung im VPI 2005 ist die Ablösung der Messziffernmethode durch den geometrischen Mittelwert. Damit wurde einem internationalen Standard Rechnung getragen. Die Konsumerhebung 2004/2005 lieferte die Daten für die Gewichtung dieser neuen Indexreihe. Dadurch ergab sich eine Verschiebung der Gewichtung der einzelnen Elemente im Vergleich zum VPI 2000 (Tabelle 3).

Für die Berechnung des VPI ist es notwendig, die Ausgaben von Mieten und Betriebskosten getrennt und möglichst zeitnah zu erfassen. Die Preise für Mieten werden in der COICOP-Gruppe 4.1, die für Eigentumswohnungen in 4.2 und die Betriebskosten (für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen) in 4.4 berücksichtigt. Diese Preise werden mit einer zeitlichen Verzögerung und unter Anpassung der Werte aus dem MZ übernommen. Sonstige Preisbewegungen in den Untergruppen der COICOP-Gruppe 4 werden durch die Statistik Austria anhand von unterschiedlich vielen Posten dokumentiert (Tabelle 3).

Um die Daten des MZ in die Inflationsberechnung einfließen zu lassen, ist die Veränderung der Wohnungsqualitäten und -größen im Zeitverlauf zu berücksichtigen. Der in Österreich verfolgte Ansatz für Miet- und Eigentumswohnungen berücksichtigt die Größe der Wohnung als einziges Qualitätskriterium. Die tatsächlich zu beobachtende Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche führt zu einer leichten Unterschätzung im Index. Andererseits führt die methodisch nicht durchführbare ausreichende Berücksichtigung der Qualitätsverbesserung von Wohnungen zu einer Überschätzung. Die Lage der Wohnung wird momentan nur nach dem Bundesland berücksichtigt. Änderungen bei den Betriebskosten werden ebenfalls nicht berücksichtigt. In Summe ist der VPI/HVPI Index vermutlich leicht überschätzt, allerdings vermutlich in einem vernachlässigbaren Bereich (Haschka, 2005, 34).

Um bei der Übertragung der Quartalswerte des MZ in Monatswerte des VPI stufenweise Änderungen zu vermeiden, geht monatlich jeweils nur ein Drittel der Vorquartalsveränderung in den Index ein (Haschka, 2005, 35). Die Fertigstellung des MZ dauerte etwa drei Monate. Zusammen gehen die

Wohnkosten also mit einer Verzögerung von vier bis sechs Monate in den Verbraucherpreisindex ein. Seit 2005 werden die Daten nicht mehr regional differenziert.

Die Veränderungen der MZ-Erhebung ab dem ersten und zweiten Quartal 2004 (siehe Kapitel 2.2) machten einige Anpassungen für die Berechnung des VPI/HVPI notwendig (Haschka, 2005, 35):

- Um eine zuverlässigere Aufteilung der Wohnkosten in Mieten und Betriebskosten zu erreichen, wird seither das Verhältnis mit den gewichteten durchschnittlichen Vorjahreswerten korrigiert.
- Bei einer steigenden Zahl an Wohnungen waren Heizkosten in den Wohnkosten inkludiert. Für zuverlässige Zeitreihen wurde es notwendig, diesen Kostenbestandteil aus den Wohnkosten heraus zu rechnen.
- Durch die verbesserte Aktualität der Stichprobe waren mehr Wohnungen der Ausstattungskategorie A vertreten. Die durch diese Stichprobenverschiebung erklärbare Änderung wurde einmalig korrigiert.
- Die Ergebnisse dieser Korrekturen wurden auf drei Monate verteilt, so dass davon die VPI-Ergebnisse von Juli bis Dezember 2004 betroffen waren.

Die methodologisch verursachten Sprungstellen im Mikrozensus haben sich in zwar abgeschwächter Form, aber dennoch klar ersichtlich auf die VPI-Indexreihen der Gruppe 4 ausgewirkt (siehe Kapitel 2.5).

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR)

In der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) ist die Vermietung von produziertem Sachvermögen, wie z.B. Wohnungen oder Eigenheimen, als Erbringung von Dienstleistungen klassifiziert (Gruber & Reich, 2009, 430). Zur vollständigen Erfassung dieser Dienstleistung wurde das Konzept „imputierter“ Mieten entwickelt. Bei selbst genutzten Eigentumswohnungen, Eigenheimen und sonstigen Rechtsverhältnissen werden Mieten unterstellt, die der Eigentümer quasi an sich selbst bezahlt. Nach demselben Schema werden auch Zweitwohnsitze und Wochenendwohnungen bewertet, nicht jedoch längerfristig leer stehende Wohnungen.

Dieses Konzept imputierter Mieten dient vor allem dazu, die Ergebnisse der VGR international besser vergleichbar zu machen. Im Gegensatz dazu werden allerdings andere Dienstleistungen für den Eigenkonsum, z.B. unentgeltliche Hausarbeit, im aktuellen Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamt-

rechnungen (ESVG 95) nicht berücksichtigt. Die imputierten Mieten erhöhen die Wertschöpfung im Haushaltssektor und folglich das Bruttoinlandsprodukt (BIP). Dadurch haben sie auch Auswirkungen auf die funktionale Einkommensverteilung.

Die wichtigsten Datenquellen zur Berechnung der imputierten Mieten sind einerseits die alle zehn Jahre durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen (mit Erhebung der Wohnkosten allerdings zuletzt 1991), zukünftig das zentrale Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) sowie der Mikrozensus. Ausgehend von diesen Daten wird die von der EU empfohlene Schichtungsmethode angewandt. Sie basiert auf tatsächlichen Bestandsmieten und kombiniert diese mit dem gesamten in Schichten unterteilten Wohnungsbestand. Bis 2008 wurden als Stratifikationsmerkmale Bauperiode, Ausstattungskategorie und Nutzfläche der Wohnung verwendet. Nachdem die Ausstattungskategorie an Aussagekraft verloren hat, da mittlerweile rund 90% des Wohnungsbestands der Kategorie A zugeordnet sind, wurde anstatt dessen das Merkmal Gemeindetyp (unter 20.000 Einwohner / über 20.000 / Wien) eingeführt. Diese Umstellung machte eine Neubewertung der gesamten Zeitreihen auf nationaler und regionaler Ebene notwendig. Nach dieser Schichtungsmethode werden die Brutto-Wohnkosten für Mietwohnungen ermittelt und diese als imputierte Mieten allen sonstigen Wohnungen zugeordnet. Auch die Betriebskosten ergeben sich aus dem Mikrozensus. Darüber hinaus wird ein unterstellter Produktionswert für eigengenutzte Garagen berechnet. Ausgaben für die laufende Gebäudeinstandhaltung werden nicht als Konsum, sondern als Vorleistung berücksichtigt. Sie sind nicht aus den Betriebskosten, sondern aus den laufenden Mieterlösen zu finanzieren und werden mittels Kapitalstockmethode berechnet. Es werden Instandhaltungskosten von 0,35% der Wiederbeschaffungspreise des Wohnungsbestandes angenommen (Gruber & Reich, 2009, 433 f.).

Die imputierten Mieten und die zugrundeliegenden Berechnungsmethoden werden häufig für internationale Vergleiche herangezogen, wenn beispielsweise auf die Wohnkostenbelastung eingegangen wird. Die Wahl der Berechnungsmethode ist hierbei entscheidend. Denn in Ländern wie Spanien oder Belgien, die einen hohen Eigentumsanteil im Wohnungsbestand und nur relativ wenige Mietwohnungen haben, ist die Bewertung der „Wohnungsdienstleistungen“ von im Eigentum genutzten Wohnungen eine weit einflussreichere Größe als tatsächliche Mieten. Hier ergibt sich die methodologische

Schwierigkeit, dass der große Bestand an Eigentumswohnungen mittels relativ weniger Beobachtungen über Miethöhen bewertet werden muss.

1.4 EU-SILC

Die jährliche Erhebung der Europäischen Union zu Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC, "Statistics on Income and Living Conditions") ist eine vom Mikrozensus unabhängige Stichprobenerhebung, die ebenfalls von der Statistik Austria durchgeführt wird. EU-SILC sammelt auf jährlicher Basis EU-weit nach derselben Methode und Systematik Informationen über private Haushalte zu Einkommen, Beschäftigung und Wohnen sowie der subjektiven Einschätzung zu Gesundheit und finanzieller Lage. In Ergänzung zu den Standardfragen werden jährlich wechselnde Schwerpunkte gesetzt, 2007 beispielsweise das Thema Wohnen. Seit 2005 beteiligen sich alle 25 damaligen EU-Mitgliedstaaten sowie Norwegen und Island an SILC, seit 2007 auch Bulgarien, Rumänien, die Türkei und die Schweiz.

Methodik

EU-SILC wird standardisiert nach EU-Vorgaben durchgeführt (EU Verordnungen 1177/2003, 1553/2005, 1791/2006). Die Erhebung ist eine repräsentative Stichprobenbefragung in Privathaushalten. 2008 wurden rund 5.700 Haushalte, in denen 13.600 Personen lebten, befragt. Der Umfang der Stichprobe orientiert sich daran, die Armutsgefährdungsquote als zentrale Kenngröße von EU-SILC in der vorgegebenen Genauigkeit bestimmen zu können. Die Stichprobe wird wie beim Mikrozensus aus dem zentralen Melderegister gezogen. Sie ist aber nur etwa ein Drittel so groß.

Die Erhebung wird mittels persönlicher (CAPI) oder telefonischer (CATI) Befragung aller Haushaltsmitglieder durchgeführt. Seit 2004 werden integrierte Längs- und Querschnitterhebungen durchgeführt. Je rund drei Viertel der Haushalte werden auch im Folgejahr befragt, ein Viertel der Stichprobe wird ausgewechselt. Jeder befragte Haushalt verbleibt somit für vier Jahre im Panel, wodurch Veränderungen der Lebenssituation im Zeitverlauf festgestellt werden können.

Die Schichtung der Stichprobe erfolgt nach regionalen Kriterien sowie nach methodisch oder inhaltlich relevanten Zielgruppen. Für bestmögliche Hochrechnungen auf Personen- wie auch auf Haushaltsebene wird auf externe

Datenquellen zurückgegriffen (Mikrozensus, AMS-Administrativdaten). Eine besondere Herausforderung ist der Ersatz fehlender Daten, z.B. zum Einkommen. Dazu kommen Nacherhebungen, komplexe Schätzverfahren (z.B. Hot-Deck-Verfahren) und die Imputierung von Daten aus externen Quellen zum Einsatz (Statistik Austria, 2009e, 7, 13).

Ähnlich dem Mikrozensus kommt es auch bei der SILC-Erhebung häufig zu konzeptionellen Veränderungen, wodurch die Datenqualität steigt, die Vergleichbarkeit im Zeitverlauf jedoch sinkt. Beispielsweise wurde 2008 die Frage nach Zahlungsrückständen modifiziert, was den sehr starken Anstieg dieses Merkmals in diesem Jahr (+70%) weitgehend erklären dürfte.

Ein Vergleich der Einkommensdaten unselbstständig Beschäftigter zwischen der Lohnsteuerstatistik und EU-SILC zeigt, dass SILC die hohen Einkommen tendenziell unterschätzt und gleichzeitig die niedrigen Einkommen überschätzt. Allerdings berücksichtigt SILC auch Einkommensarten, die in der Lohnsteuerstatistik fehlen, z.B. Schwarzarbeit. Ein Vergleich zwischen der VGR und SILC lässt vermuten, dass Einkommen aus Vermögen in SILC untererfasst sind. Jedenfalls liegen die Schätzwerte für die verfügbaren Einkommen in SILC um rund 18% unter den Schätzwerten aus der VGR.

In den Veröffentlichungen zu EU-SILC (z.B. Statistik Austria, 2009c) wird nicht ausreichend auf den Stichprobenfehler der Erhebung eingegangen, der deutlich über jenem des MZ liegt (siehe S. 16) und bei Detailauswertungen stark ins Gewicht fallen kann. Die Schwankungsbreite ist beispielsweise bei der Analyse von Wohnbeihilfe-Beziehern auf Bundesländer-Ebene zu hoch, um verlässliche Ergebnisse zu liefern.

Die EU-SILC Publikationen der Statistik Austria erscheinen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein bis zwei Jahren. Die derzeit aktuellsten Auswertungen vom Dezember 2009 (BMAK, 2009a, 2009b) beziehen sich beispielsweise auf Daten von 2008.

Schwerpunkt Wohnen

Schon bei den jährlich wiederkehrenden Fragen hat das Thema Wohnen einen hohen Stellenwert. Erhoben werden die Gebäudeart, die Nutzfläche, das Rechtsverhältnis an der Wohnung, das Vorhandensein von Bad und WC sowie die Wohnkosten, die Wohnkostenbelastung, etwaige Zuschüsse

und Zahlungsrückstände. Während der MZ als zentrale Kategorie auf den Wohnungsaufwand zur Inflations- und VGR-Berechnung fokussiert, steht bei SILC die Armutsgefährdung von Haushalten, deren Belastung und Deprivation im Vordergrund. Der Wohnungsaufwand wird also mit dem Haushaltseinkommen in Bezug gesetzt. EU-SILC bietet im Vergleich zum Mikrozensus einige Vorteile:

- Die Fragen zur Wohnung und zur Wohnumgebung sind umfangreicher und detaillierter als im MZ. Es werden beispielsweise Probleme mit der Wohnung und der Wohngegend (Lärm, feuchte Wände, Kriminalität etc.) sowie die allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnsituation erhoben.
- Sowohl bei Hauseigentümern als auch bei Mietern werden Anzahl, Art und Höhe von Krediten und Darlehen erhoben, die für die Wohnung zu bedienen sind.
- Es werden Informationen zur Bedienung von Krediten und bei Mietern zu Zahlungsrückständen geboten. Es wird das subjektive Empfinden abgefragt, ob die gesamten Wohnkosten inklusive Wohnnebenkosten (z.B. Heizung, Strom) eine finanzielle Belastung darstellen.
- Es wird erhoben, ob es sich um eine Wohnung zu Marktpreisen oder zu reduzierten Preisen handelt.
- Bei der Frage nach dem Wohnungsaufwand wird, ähnlich dem MZ, versucht, neben Betriebskosten auch Heiz- und Garagenkosten aus dem gesamten Wohnungsaufwand abzugrenzen. Dennoch lässt sich der Wohnungsaufwand aus beiden Datenquellen nicht direkt vergleichen, wie noch näher auszuführen ist.
- Es wird nach Höhe und Dauer von Wohnkostenzuschüssen durch Gebietskörperschaften gefragt (Wohnbeihilfe).
- Im 2007 erhobenen Modul Wohnen finden sich zusätzliche Fragen zu folgenden Themen: Ausstattung des Wohnhauses (Lift, Gemeinschaftsräume, Kinderspielplatz etc.), Befristung des Wohnverhältnisses, Umzugsgründe, Ausstattung der Wohnung (Balkon, eigener Garten, Klimaanlage etc.), Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen (Supermärkte, Krankenhäuser, öffentliche Parks etc.), Zweitwohnsitz.
- Alle dargestellten Inhalte lassen sich unmittelbar mit anderen europäischen Ländern vergleichen.

Für detaillierte Fragen zur Wohnsituation in Österreich ist der Mikrozensus aufgrund seiner Stichprobengröße und der Häufigkeit der Erhebung dennoch die verlässlichere Quelle (Statistik Austria, 2009e, 24).

Einige Fragen und Definitionen unterscheiden sich zwischen EU-SILC und MZ, was den Vergleich und die Koppelung der Daten erschwert:

- Im MZ werden alle Räume einer Wohnung als Zimmer gezählt, bei EU-SILC wird die Küche nicht als eigener Raum erfasst.
- Die Hauptaggregate Miete und Eigentum sind weitgehend ähnlich. Doch überschätzt EU-SILC den Anteil der Eigentumswohnungen (auf Kosten der Eigenheime) und Gemeindewohnungen (auf Kosten von Untermietverhältnissen) leicht.
- Beim Wohnungsaufwand verfolgen beide Erhebungen unterschiedliche Konzepte und können nicht direkt verglichen werden. Dies betrifft insbesondere die imputierten Nutzungskosten im Eigentumssektor. Vergleichbar sind jedoch die Mieten und Betriebskosten. Die Mieten liegen bei EU-SILC im Median um etwa 7% über dem Mikrozensus. Überschätzt wird der Wohnungsaufwand vor allem bei Gemeinde- und gemeinnützigen Wohnungen, was unter anderem an einer Übererfassung von großen Wohnungen liegen dürfte (Statistik Austria, 2009e, 24). Größere Abweichungen finden sich auch bei anderen, eher kleinen Segmenten, wie Gemeindewohnungen außerhalb Wiens.

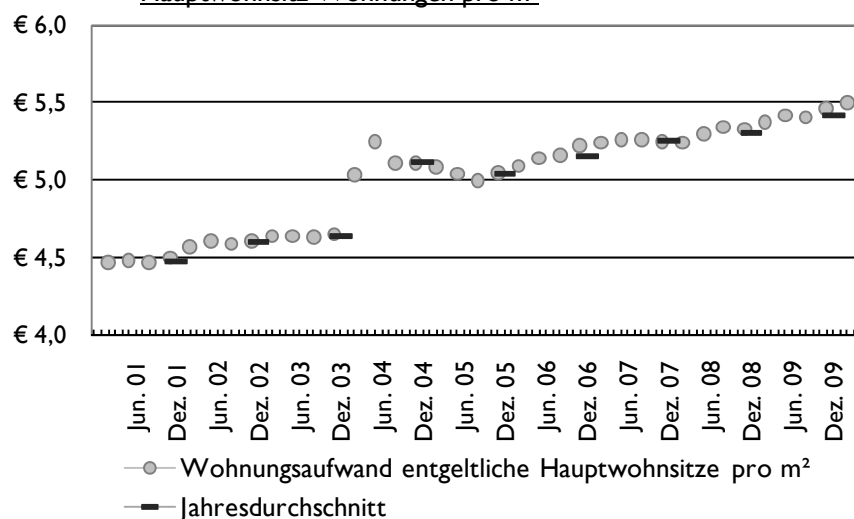
Ergebnisse der EU-SILC-Erhebung sind in Kapitel 2.2 (S. 34) dargestellt.

2 Ergebnisse und Entwicklung

2.1 WOHNUNGS-AUFWAND

Grafik 4 zeigt die Entwicklung der Wohnkosten seit 2001. Betrachtet wird der Wohnungsaufwand entgeltlich benutzter Hauptwohnsitze (inklusive etwaiger Garagenkosten) gemäß MZ. Deutlich erkennbar sind die Turbulenzen rund um den Zeitpunkt des erneuerten MZ-Erhebungsdesigns mit dem 1. Quartal 2004. In der Grafik ist ebenfalls ersichtlich, dass die Quartalsergebnisse sehr unterschiedlich ausfallen können, was vor allem auf den Wechsel der Stichprobe zurückzuführen ist. Zuverlässiger als Quartalsvergleiche ist daher der Vergleich von Jahreswerten. Im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2009 stieg der Wohnungsaufwand um 2,4% pro Jahr, ohne Berücksichtigung der Jahre 2004 und 2005, deren Preisdynamik offenbar vor allem methodologische Gründe hat, um nur 1,8%, die Mietwohnungen allein um 2,6%. Der durchschnittliche Verbraucherpreisindex lag im selben Zeitraum bei durchschnittlich 1,9%.

Grafik 4: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand entgeltlich benutzter Hauptwohnsitz-Wohnungen pro m²



Quelle: Janik 2002, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, ISIS-Datenbank.

Tabelle 5: Veränderung des Wohnungsaufwands Hauptwohnsitzwohnungen im Vergleich zum Vorjahr

Jahr	HAUPTMIET-WOHNUNGEN	EIGENTUMS-WOHNUNGEN	ALLE WOHNUNGEN	VPI
2003	1,7%	-2,1%	0,9%	1,3%
2004	10,8%	7,3%	10,3%	2,1%
2005	-0,2%	-8,4%	-1,5%	2,3%
2006	2,4%	3,5%	2,2%	1,4%
2007	2,2%	-1,1%	1,9%	2,1%
2008	3,2%	-7,4%	1,0%	3,2%
2009	3,8%	-3,6%	2,1%	0,5%

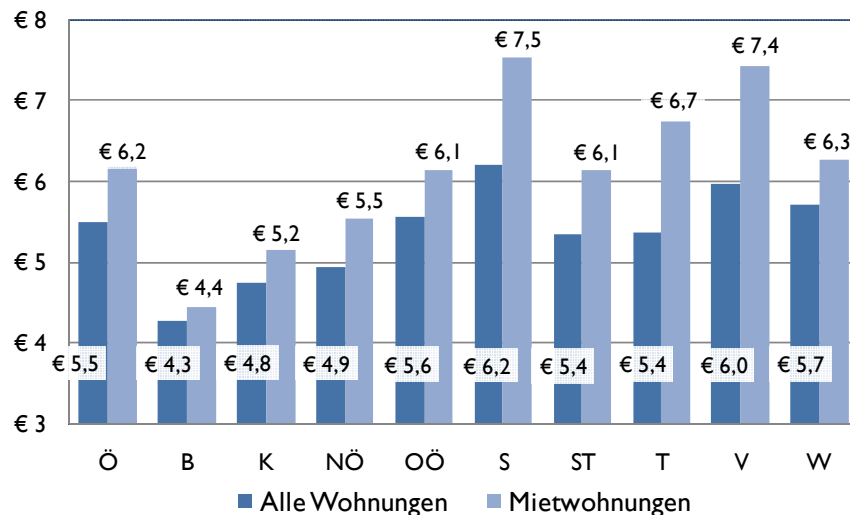
Quelle: MZ, ISIS-Datenbank.

Tabelle 5 verdeutlicht den sehr starken Anstieg der Wohnkosten 2004. Der darauf folgende leichte Rückgang des Wohnungsaufwands 2005 wird mit den Änderungen in der MZ-Erhebung des 2. Quartals 2005 erklärt, die den expliziten Hinweis in der Fragestellung enthielt, keinesfalls sonstige Kosten, wie z.B. Strom- oder Telefonkosten, anzugeben.

Aktuell steigt der Wohnungsaufwand für die Gesamtheit der entgeltlich benutzten Hauptwohnsitzwohnungen deutlich weniger stark an (2,1%) als jener der Mieter (3,8%). Dies ist auf die rückläufige Kostenentwicklung bei Eigentumswohnungen zurückzuführen (-3,6%). Ihre Kosten sanken im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2009 jährlich um 1,2%. Dies liegt an der Definition des Wohnungsaufwands für Eigentumswohnungen im Mikrozensus, wonach lediglich Kreditrückzahlungen direkt an die Hausverwaltung inkludiert sind. Dies ist in der Regel nur bei von gemeinnützigen Bauvereinigungen erbauten Wohnungen der Fall. Die Rückzahlung von Fremdwährungskrediten und anderer Privatkredite, die zur Finanzierung des Privatainkaufs von Eigentumswohnungen aufgenommen wurden, scheinen im Mikrozensus nicht auf, da sie an Banken gezahlt werden.

Seit den 1970er Jahren und vor allem seit der Einführung des Förderungsmodells der Kaufoptionswohnungen ist jedoch die Produktion von reinen Eigentumswohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen stark rückläufig. Es kommen nur noch wenige neue Eigentumswohnungen mit voller Finanzierungsbelastung hinzu. Gleichzeitig fallen immer mehr ältere Wohnungen aus

Grafik 6: Durchschnittlicher Wohnungsaufwand nach Bundesländern



Quelle: MZ IQ2010

der Refinanzierungsphase heraus. Zusätzliche Belastungen durch thermische Sanierungen fallen noch kaum ins Gewicht. Ein besonders starker Einbruch der Nutzerkosten von Eigentumswohnungen zwischen 2007 und 2008 dürfte auf eine Änderung der Befragung zurückzuführen sein (siehe Tabelle 2, S. 21).

Wenn aber der Rückgang des Wohnungsaufwands für Eigentumswohnungen gemäß MZ vor allem auf den rückläufigen Neubau zurückzuführen ist, verlieren die Ergebnisse erheblich an Aussagekraft. Dies wirkt sich auch auf den Durchschnitt aller entgeltlich benutzter Wohnungen aus.

Der aktuelle durchschnittliche Wohnungsaufwand unterscheidet sich bundesländerweise erheblich (Grafik 6). Er ist überdurchschnittlich hoch in Salzburg und Vorarlberg und vergleichsweise niedrig im Burgenland, in Kärnten und Niederösterreich. Mietwohnungen sind mit im Durchschnitt 6,20 €/m² um 12% teurer als die Gesamtheit der entgeltlich benutzten Wohnungen mit 5,50 €/m². Besonders hoch ist der Kostenunterschied in Salzburg und den westlichen Bundesländern, vergleichsweise geringe Unterschiede zwischen Miete und Eigentum bestehen im Burgenland und in Kärnten.

Generell haben neuere Mietwohnungen einen höheren Wohnungsaufwand als ältere. Dies korreliert mit der gestiegenen Wohnqualität. Janik (2007, 475) weist auf einen auffallenden Rückgang des Wohnungsaufwands bei Neubauten (Baujahr ab 2001) zwischen 2006 und 2007 hin. Auch dies hat statistische Ursachen, weil Garagenkosten seither genauer von den Wohnkosten unterschieden werden können und mehr Wohnungen dieses Baulters in der Stichprobe sind.

Der Anteil an befristeten Mietverträgen steigt kontinuierlich stark an und macht mittlerweile über 40% der Neuvermietungen aus. In Wien ist ihr Anteil allerdings wegen des hohen Anteils an Mietwohnungen der Gemeinde und von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die grundsätzlich nur unbefristete Mietverträge abschließen, geringer. Der durchschnittliche Wohnungsaufwand liegt bei befristeten Verträgen deutlich über jenem von unbefristeten Mietwohnungen. Dies widerspricht der Intention des Gesetzgebers, der für befristete Mietwohnungen, die dem Richtwertgesetz unterliegen, einen Befristungsabschlag von 25% vorsieht.

2.2 WOHNUNGS-AUFWAND GEMÄß EU-SILC

Bei den wohnbezogenen EU-SILC-Auswertungen 2007 standen Wohnkostenbelastung und Armutsgefährdung im Vordergrund. Weitere Auswertungsschwerpunkte waren Überbelag und prekäre Wohnqualität (Substandard, Schimmel, dunkle Räume, keine Waschmaschine). Eines der Ergebnisse betraf die höhere Armutsgefährdungsquote im städtischen großvolumigen Wohnbau, die mit 19% deutlich über dem Durchschnitt von 12% liegt. Vor allem in Wiener Gemeindewohnungen liegt der Anteil der armutsgefährdeten Personen mit 25% sehr hoch (Statistik Austria 2009c, 53-63). 64% der armutsgefährdeten Haushalte haben Wohnkosten (inkl. Energie- und Instandhaltungskosten) von mehr als einem Viertel des Einkommens, ohne Energie- und Instandhaltungskosten sind es immer noch 36%. Besonders betroffen sind alleinlebende Frauen ohne Pension und Alleinerziehende.

Ein wichtiger Anwendungsbereich der EU-SILC-Daten ist die Erstellung von Indikatoren, anhand derer Verbesserungen oder Verschlechterungen von sozialen Messgrößen im Zeitverlauf und damit die Erfolge der Armutsbekämpfung analysiert werden können. Hierbei gibt es insgesamt 18 nationale „soziale Eingliederungsindikatoren“ (Statistik Austria, 2009d) sowie 14 EU-

weite Indikatoren, wobei die Definitionen voneinander abweichen. So gibt beispielsweise der nationale Indikator „unzumutbarer Wohnungsaufwand“ den Anteil der Bevölkerung wieder, für den die Wohnkosten 25% des Einkommens übersteigen. EU-weit kommt der Indikator „housing cost overburden“ zum Tragen, der den Anteil der Bevölkerung misst, bei dem die Wohnkosten 40% des verfügbaren Einkommens übersteigen (jeweils abzüglich Wohnbeihilfen). Zeitreihenanalysen liegen für die nationalen Eingliederungsindikatoren meist von 2004 bis 2007 vor (Statistik Austria, 2009d). Hier zeigt sich, dass der Anteil der Haushalte, der einen unzumutbaren Wohnungsaufwand verzeichnet, relativ konstant geblieben ist (bei 17%). Unter Armutsgefährdeten hat der Anteil jedoch im gleichen Zeitraum stark zugenommen. Für weitere Detailergebnisse sei auf die Literatur verwiesen (v.a. Statistik Austria, 2007b, 2009c, 2009d; BMASK, 2009a, 2009b).

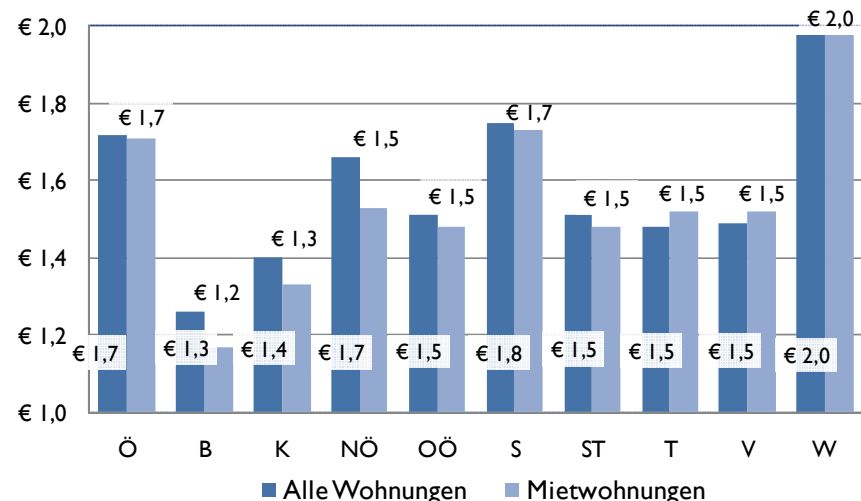
Till-Tentschert (15.12.2009) zieht folgende allgemeinen Schlüsse aus den EU-SILC Auswertungen: Die Wohnkosten wirken verteilungspolitisch stark regressiv, da sich die Quadratmeterpreise zwischen den einzelnen Einkommensgruppen nur geringfügig unterscheiden. Nur die einkommensstärksten 10% der Haushalte bezahlen signifikant höhere Quadratmeterpreise. Dadurch sind Bezieher von niedrigen Einkommen überdurchschnittlich durch Wohnkosten belastet. Armutsgefährdete Haushalte haben einen beschränkten Zugang zu leistbarem und adäquatem Wohnraum. Steigende Kosten bei Energie und Miete belasten besonders die unteren Einkommensschichten.

2.3 BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten steigen in jüngerer Vergangenheit und insbesondere seit 2006 in deutlich geringerem Ausmaß als die eigentlichen Wohnkosten (Janik, 2009, 480). Sie legten im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2009 um nur 0,9% zu und sogar um nur 0,6% zwischen 2005 und 2009. Etwas überdurchschnittliche Kostensteigerungen der Betriebskosten verzeichnen Niederösterreich und Wien, während Tirol, Salzburg, Vorarlberg, das Burgenland und Oberösterreich zwischen 2005 und 2009 sogar rückläufige Betriebskosten aufweisen. Machten die Betriebskosten in den 1990er Jahren noch über 35% der Wohnkosten aus, liegt ihr Anteil heute bei nur mehr rund 31%.

Auffallend ist die Annäherung der Betriebskosten zwischen Miete und Eigentum. Lagen sie noch 2001 im Eigentum gut 20% über jenen der Miete, führten

Grafik 7: Durchschnittliche Betriebskosten nach Bundesländern



Quelle: MZ IQ2010, ISIS-Datenbank

rückläufige Zahlen im Eigentum zu heute fast gleich hohen Werten von ca. 1,70 €/m². Hier dürften jedoch die gleichen methodologischen Ursachen wirken, die bereits beim Gesamt-Wohnungsaufwand im Vergleich von Hauptmieten und Wohnungseigentum beschrieben wurden (siehe Kapitel 2.1).

Deutlich überdurchschnittlich hoch sind die Betriebskosten in Wien mit knapp 2,0 €/m², deutlich unterdurchschnittlich, ähnlich wie beim gesamten Wohnungsaufwand, im Burgenland und in Kärnten mit 1,20 bzw. 1,30 €/m². Überdurchschnittlich hoch sind die Betriebskosten in älteren zwischen 1961 bis 1980 gebauten Wohnungen. Durch die Umstellung des MZ-Fragedesigns ab dem 3. Quartal 2007 kam es zu einer besseren Abgrenzung zu den Heizungs- und Warmwasserkosten, was zu einem einmaligen Rückgang der Betriebskosten um etwa 3% führte.

2.4 WOHNKOSTEN IM GEMEINNÜTZIGEN SEKTOR

Im Durchschnitt aller Bundesländer liegen gemäß MZ die Wohnkosten im gemeinnützigen Mietsektor mit 5,70 €/m² (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) um 13% unter jenen privater Mietwohnungen. Besonders hoch

sind die Unterschiede in den westlichen Bundesländern Salzburg, Tirol und Vorarlberg, viel niedriger in den östlichen Bundesländern, insbesondere in Niederösterreich, Oberösterreich und Wien. Als Ergebnis der gesetzlich reglementierten Kostenmiete variieren die Wohnkosten im gemeinnützigen Sektor in wesentlich geringerem Ausmaß als im privaten Sektor (Grafik 8).

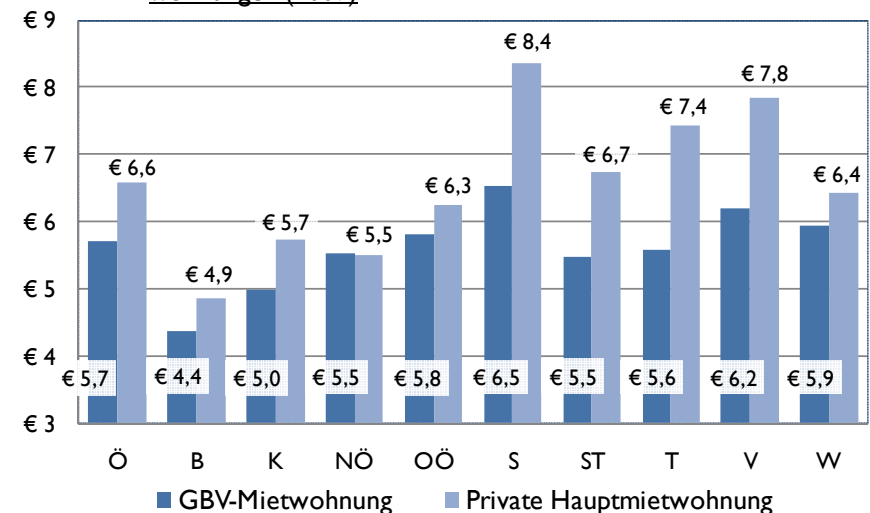
Bei einem umfassenden Kostenvergleich der verschiedenen Mietwohnungssegmente sind allerdings weitere Aspekte zu berücksichtigen:

- Die bei neuen gemeinnützigen Mietwohnungen und v.a. Kaufoptionswohnungen üblichen Finanzierungsbeiträge der Wohnungsnutzer sind in diesen Daten nicht enthalten. Eine allfällige Umrechnung auf den monatlichen Wohnungsaufwand hängt im Wesentlichen von der einer solchen Berechnung zugrunde liegenden Kapitalverzinsung ab.
- Die durchschnittliche Wohndauer bei gemeinnützigen Mietwohnungen liegt weit höher als bei privaten Mietwohnungen, zumal bei solchen mit befristeten Verträgen. Die Einmalzahlungen im gemeinnützigen Sektor wirken sich bei alten Bestandsverträgen in nur noch geringem Maße aus.
- Der gemeinnützige Wohnungsbestand ist wesentlich jünger als der private. Bezogen allein auf das Neubausegment ist der Kostenunterschied zwischen gemeinnützigem und privatem Sektor wesentlich größer als die dargestellten Werte.
- Bei älteren gemeinnützigen Wohnungen werden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge von bis zu 1,50 €/m² eingehoben, die der langfristigen Sicherung des Bestands dienen. Die im privaten Sektor eingehobene Mietzinsreserve hat ein wesentlich niedrigeres Niveau.
- Die Durchschnittsmieten privater Mietwohnungen werden sehr stark durch den großen Altbestand gedämpft. Dessen Mieten liegen, teils aufgrund ihrer ausgelaufenen Finanzierung, viel mehr aber aufgrund historischer und aktueller Mietenregelungen und dem Wettbewerb mit dem gemeinnützigen Sektor, weit unter ihrem Neubeschaffungswert.

All diese Rahmenbedingungen sind aus der Datenbasis des MZ nicht ableitbar und kaum allgemeingültig bewertbar.

Der Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen führte 2008 eine Erhebung zu Mietenhöhen wiedervermieteter Wohnungen der eigenen Mitgliedsunternehmen durch (GBV, PK 19.4.2010). Demnach lagen die durchschnittlichen Mieten wiedervermieteter Wohnung bei 5,7 €/m² (inkl. EVB, BK und USt., ohne Heizung) bei einer Bandbreite zwischen 5,2 und 6,1 €/m². Der auf

Grafik 8: Wohnungsaufwand in gemeinnützigen und privaten Mietwohnungen (2009)

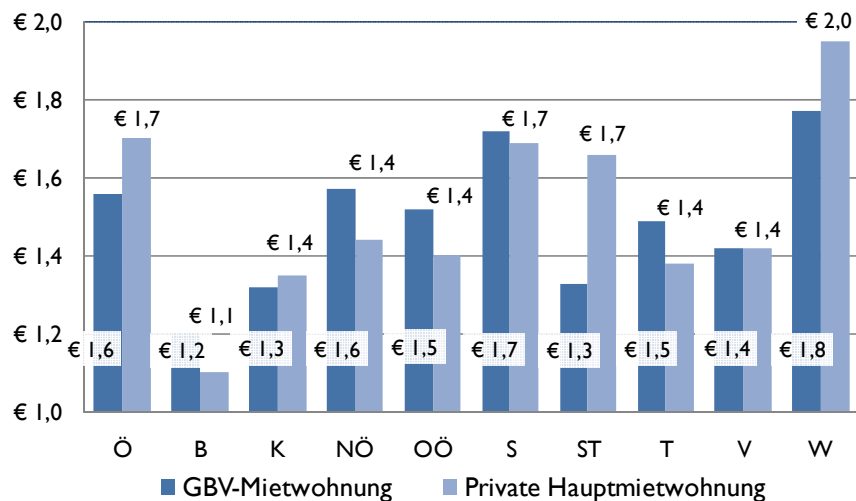


Quelle: MZ 2009, Spezialauswertung

Monatsbasis umgelegte Finanzierungsbeitrag der Mieter wurde mit zusätzlich 10 ¢/m² bewertet (dies berücksichtigt nur die einprozentige „Verwohung“, nicht aber die Kapitalkosten der Einmalzahlungen). Eine parallel dazu durchgeführte MZ-Sonderauswertung hatte zum Ergebnis, dass wiedervermietete private Mietwohnungen um 28% teurer als GBV-Wohnungen, diese aber wiederum um 32% teurer als wiedervermietete Gemeindewohnungen sind. Besonders deutlich war der Kostenunterschied zwischen privaten und GBV-Mietwohnungen bei wiedervermieteten älteren Wohnungen (Baujahr vor 1945) mit rund 40%.

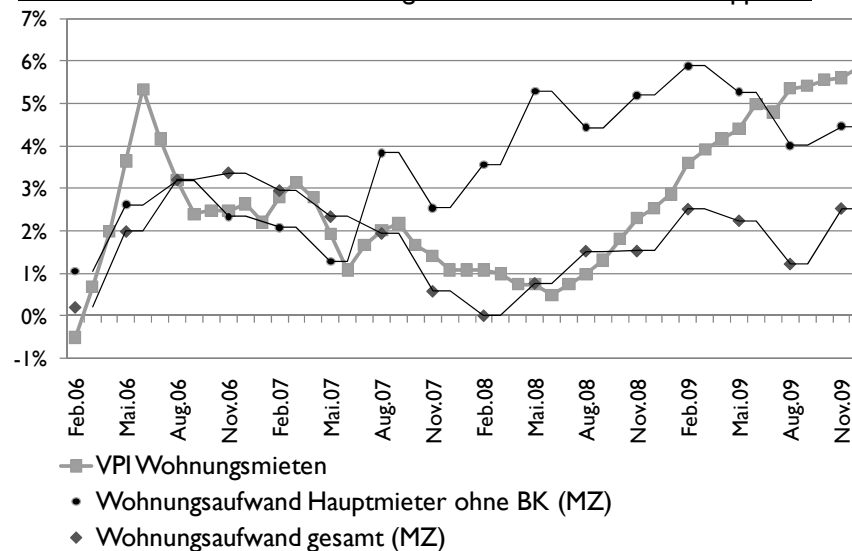
Die Betriebskosten liegen im gemeinnützigen Mietensektor mit durchschnittlich 1,56 €/m² gleichfalls unter jenen im privaten Mietensegment, allerdings nur um 8%. Dieser Kostenvorteil ist vor allem auf die Situation in Wien mit seinen großen Mietensektoren zurückzuführen, während in der Mehrzahl der anderen Länder die Betriebskosten im gemeinnützigen Sektor gleichauf oder über jenen des privaten Sektors liegen (Grafik 9).

Grafik 9: Betriebskosten in gemeinnützigen und privaten Mietwohnungen



Quelle: MZ 2009, Sonderauswertung.

Grafik 10: Übernahme der MZ-Ergebnisse in die COICOP-Gruppe 4.1



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung und Darstellung.

2.5 VPI UND TEILINDEX „WOHNEN, WASSER, ENERGIE“

Im Vergleich zum Verbraucherpreisindex haben sich die Ausgaben für „Wohnung, Wasser und Energie“ seit 2000 stark überdurchschnittlich entwickelt. Während die Gesamtteuerung 18,9% betrug (1,9% im Jahresdurchschnitt 2000 bis 2009), legte der Teilindex Wohnen um nicht weniger als 31,1% zu (Ø 3,1% p.a.).

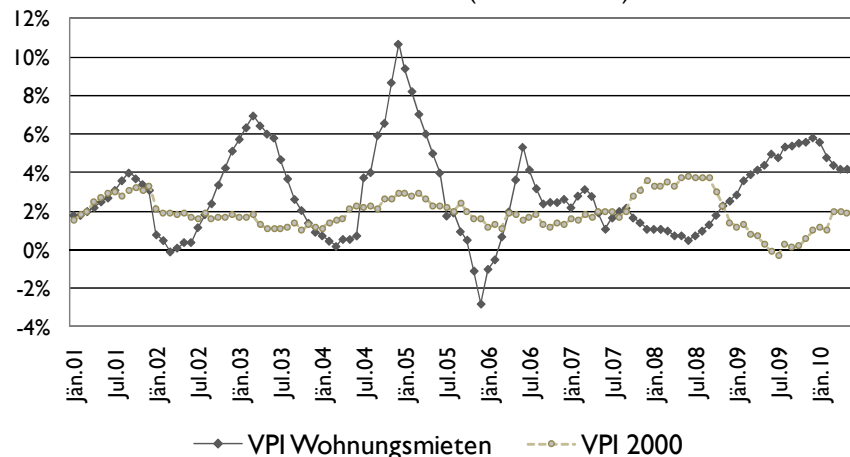
Die COICOP-Untergruppe 4.1 „Wohnungsmieten“ stieg um 29% (Ø 2,9% p.a.), während die Gruppe 4.2 „Ausgaben für Eigentumswohnungen“ um 27% sank (Ø -3,1% p.a.). Besonders stark stiegen die COICOP-Untergruppen 4.3 „Instandhaltung von Wohnungen“, 4.4 „Sonstige Dienstleistungen im Wohnungsbereich“ und 4.5 „Elektrizität, Gas, sonstige Brennstoffe“ mit jeweils knapp 35% (Ø 3,4% p.a.).

Die Entwicklung der Wohnungsmieten im VPI soll in der Folge genauer betrachtet werden. Grafik 10 verdeutlicht die Übernahme der Quartalsdaten des MZ (Wohnungsaufwand Hauptmietwohnungen ohne Betriebskosten) in die Monatswerte des Verbraucherpreisindex (VPI Wohnungsmieten).

Auffallend ist die weitgehend parallele Entwicklung der Hauptmieten (ohne BK) und des Wohnungsaufwands aller entgeltlich benützten Wohnungen im Mikrozensus bis Mitte 2007 und das seitherige massive Auseinanderdriften mit rund drei Prozentpunkten Unterschied. Der VPI-Teilindex Wohnungsmieten hat aus methodischen Gründen einen Nachlauf gegenüber den Hauptmieten des Mikrozensus von mindestens sechs Monaten. Er vollzieht den massiven Anstieg der Kostendynamik bei Hauptmieten somit erst ab Ende 2008 nach. Der Mikrozensus verzeichnet den Höhepunkt der Dynamik mit einer Zunahme des Wohnungsaufwands gegenüber dem Vorjahresquartal um knapp 6% im ersten Quartal 2009. Der VPI-Teilindex „Wohnungsmieten“ hat einen ähnlichen Wert mit Dezember 2009 erreicht und sinkt seither wieder, zuletzt (6/2010) auf 4,1%. Im Jahresdurchschnitt 2009 stiegen die Wohnungsmieten im VPI um nicht weniger als 4,7% (nach nur 1,2% im Jahr zuvor).

Diese starke Dynamik ist schwer nachvollziehbar. Ein Verweis auf länger zurückliegende statistische Ergebnisse zeigt jedenfalls, dass der VPI Teilindex „Wohnungsmieten“, zumindest hinsichtlich seiner Monatswerte, mit großer Vorsicht zu verwenden ist. Grafik 11 veranschaulicht, in wie hohem Maße

Grafik 11: Wachstumsraten der Mieten (COICOP 4.1) und VPI 2000



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung, eigene Darstellung

der VPI Teilindex „Wohnungsmiete“ um den VPI schwankt. Statistisch bedingte Sprünge in den Quelldaten des Mikrozensus, wie z.B. nach den Änderungen des Erhebungsdesigns im I. Quartal 2004 (siehe Tabelle 2, S. 21) finden sich mit der beschriebenen Verzögerung eindeutig im VPI Teilindex „Wohnungsmiete“ wieder.

2.6 DETERMINANTEN VON WOHNKOSTENSTEIGERUNGEN

Tatsächlich sind derartige Erhöhungen der Mietkosten im Bestand aufgrund der gegebenen Wirkungszusammenhänge unmöglich. Wohnkostensteigerungen im Bestand haben folgende klar definierbaren Gründe. Diese unterscheiden sich deutlich von den Preisdeterminanten am Wohnungsmarkt:

- Indexierte Bestandsverträge bei Mietwohnungen: Der überwiegende Teil privater Mietwohnungen (Kategoriemieten, Richtwertmieten, angemessen und frei vermietete Wohnungen) sowie geförderte Mietwohnungen in mehreren Bundesländern (u.a. Wien) sehen indexierte Mieten vor. Die periodischen Erhöhungen folgen unterschiedlichen Mechanismen, sind aber durchwegs an den VPI vorangegangener Perioden gekoppelt. Über dem VPI liegende Mieterhöhungen sind allenfalls kurzzeitig möglich, wenn etwa Schwellenwerte überschritten werden oder der aktuelle VPI deutlich unter jenem der Vorperioden liegt (wie derzeit). Indextechnisch bleibt eine

Mieterhöhung, z.B. aufgrund des Überspringens eines Schwellenwertes, mindestens 12 Monate inflationsrelevant.

- Einzelne Bundesländer sehen für geförderte Mietwohnungen Finanzierungsmodelle mit teilweise über dem VPI liegenden Annuitätensprüngen vor. Statistisch dürften solche Fälle aber kaum ins Gewicht fallen, zumal andererseits die Preisbildungsvorschriften im gemeinnützigen Sektor maßgebliche Preissenkungen nach vollständiger Tilgung der Darlehen vorschreiben (§ 14 Abs 7a WGG).
- Einzelne Bundesländer praktizieren Förderungsmodelle (Annuitätenzuschussförderungen), bei denen stark dynamische Kapitalmarktzinsen zu Erhöhungen des Wohnungsaufwands über dem VPI führen können. Im fraglichen Zeitraum waren allerdings die Finanzierungsbedingungen stabil.
- Der Wiedervermietungseffekt, das heißt, dass zuvor billige Bestandswohnungen zu wesentlich höheren Marktpreisen neu vergeben werden, verliert über die Jahre an Wirkung, nachdem immer weniger sehr billige Bestandswohnungen verfügbar sind.
- Änderungen der Marktpreise: Die Wohnungsmobilität in Österreich ist mit rund 5% pro Jahr im internationalen Vergleich relativ niedrig. Sie liegt in den Mietwohnungssektoren teilweise höher, aber auch bei privaten Mietwohnungen nicht über 10%. Neuvermietungen zu allenfalls höheren Kosten beeinflussen damit den Wohnungsaufwand im Gesamtbestand mit diesem Anteil. Somit wirkt sich auch ein allfälliger Preisschub am Wohnungsmarkt erst über mehrere Jahre hinweg in vollem Umfang auf die Wohnkosten im Bestand aus. Auch zeigt die relativ zuverlässige Datenquelle des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich im fraglichen Zeitraum eine moderate Preisentwicklung privater Mietwohnungen. Im Durchschnitt aller Lagen, Standards und Wohnungsgrößen stiegen die Marktpreise privater Mietwohnungen zwischen den 1990er Jahren und 2005 unter dem VPI, seither leicht darüber. Signifikant über der Gesamtteuerung liegende Preisanstiege sind nur für 2007 mit durchschnittlich 3,2% dokumentiert. Die moderate Preisentwicklung wird von anderen Preisindizes, z.B. dem Austria Immobilienindex der TU Wien (Prof. Feilmayr) oder der Immobilienplattform www.immobiliennet.net, bestätigt.

Bezogen auf Quadratmeterkosten sind somit Erhöhungen der Mietpreise deutlich über dem VPI sehr unwahrscheinlich, zumal bei einer stabilen Entwicklung des Wohnungsmarkts. Dynamisch entwickelt sich demgegenüber der durchschnittliche Wohnflächenkonsum. Die VPI-Berechnung bezieht sich

allerdings auf die Entwicklung der Quadratmeterkosten, nicht auf den Wohnflächenkonsum als Ganzes.

Der gestiegene Wohnflächenkonsum fließt jedoch in die VGR ein. Gemäß Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung macht Wohnen momentan (einschließlich Energie) 22,4% der Konsumausgaben privater Haushalte aus. Dieser Anteil steigt seit Jahrzehnten an. Er lag Anfang der 1990er Jahre bei ca. 17% und erreichte 2005 21%. Auf diesem Wert stagnierte er bis 2008, um 2009 um mehr als einen Prozentpunkt in die Höhe zu klettern. Dieser kräftige Anstieg geht in Summe auf den sehr starken Zuwachs der Ausgaben für „Strom, Gas und andere Brennstoffe“ (+11%), sowie auf den Posten „Mietzahlungen, inklusive Imputationen“ (+5%) zurück. Diese Sprungstelle bei den Mieten (und daher auch bei den imputierten Mieten, siehe Kapitel 1.3, S. 22) resultiert aus der dargestellten Dynamik der Wohnkosten im Mikrozensus seit 2008.

Der langfristige Anstieg der Konsumausgaben für „Wohnen“ ist in den OECD-Staaten die Regel und keine österreichische Besonderheit: Wohnen wird als superiores Gut mit wachsendem Einkommen überproportional nachgefragt, u.a. weil die Ausgaben für Lebensmittel im Haushaltsbudget im langjährigen Trend massiv rückläufig sind. Darüber hinaus hat sich die Qualität und Größe der Wohnungen verbessert. Es handelt sich somit nicht um ein im Zeitverlauf identes Gut. Der langfristige Anstieg der Konsumausgaben für Wohnen ist gut aus der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person erklärbar, die seit Anfang der 1990er Jahre um fast 30% auf heute über 42m² zulegte. Kurzfristig ist ein Anstieg der Mietausgaben (inklusive imputierter Mieten) von rund 5% in einem Jahr ebenso schwierig zu begründen, wie ein derartiger Anstieg des VPI Wohnen.

2.7 ERKLÄRUNGSANSÄTZE FÜR DIE AKTUELLE WOHNKOSTENDYNAMIK

Bereits der überaus starke Wohnkostenanstieg zwischen 2003 und 2004 um über 10% (Grafik 4, Tabelle 5, S. 32) löste in Expertenkreisen heftige Debatten aus (siehe Kap. 3, S. 46 ff.). Hierbei überzeugte der Verweis auf die EU-SILC-Erhebungen, die innerhalb desselben Jahres ebenfalls starke Mieterhöhungen ergaben, kaum (Haschka, 2005, 37, siehe Kap. 1.4, S. 27). Vielmehr konnte der Bruch auf die verbesserten Erhebungsmethoden des

neuen MZ zurückgeführt werden, wie Janik (2005, 808) einräumt: „Da von Quartal zu Quartal sowohl in den Jahren 2002 bis 2003 als auch ab 2004 keine besonderen Schwankungen auffallen, dürfte der Sprung von 2003 auf 2004 zum größten Teil auf der verbesserten Erhebungsmethode des neuen Mikrozensus beruhen.“

Die aktuelle Wohnkostendynamik, wie sie im MZ seit Mitte 2007 und im VPI Teilindex „Wohnen“ seit Mitte 2008 aufscheint, muss allerdings andere Gründe haben, nachdem das Erhebungsdesign des Mikrozensus seit 2007 unverändert ist (siehe Tabelle 2, S. 21). Methodologische Erklärungen finden sich allenfalls bei der Übernahme von MZ-Daten in den VPI, beispielsweise hinsichtlich unterschiedlicher Gewichtungen (auf Jahreswerten bzw. Quartalswerten beruhend) sowie hinsichtlich des Verzögerungseffekts bei der Datenübernahme (siehe Kapitel 1.3).

Der MZ dokumentiert besonders hohe Kostensteigerungen zwischen 2008 und 2009 bei privaten Mietwohnungen der Bauperioden 1919-1944 (7,8%), 1961-1971 (7,5%) und nach 2001 (7,6%), sowie bei Gemeindewohnungen der Bauperioden 1945-60 (5,8%) und 1961-1971 (4,8%). Demgegenüber weist der gemeinnützige Sektor unterdurchschnittliche Kostensteigerungen von nur 2,7% auf (Spezialauswertung Janik, Statistik Austria, jeweils in Bezug auf den gesamten Wohnungsaufwand). Anhand dieser Detailergebnisse lassen sich einige Entwicklungen im Wohnungsbestand und am Wohnungsmarkt benennen, die die Ergebnisse zumindest teilweise erklären:

- a) Der hohe VPI 2008 von 3,2% ging durch die Indexierung der meisten Mietverträge mit zeitlicher Verzögerung in die Wohnkostenstatistik ein und wurde 2009 wirksam. Zu diesem Zeitpunkt ging die Kostendynamik im MZ allerdings bereits wieder zurück. Die Richtwerterhöhung wurde 2009 entgegen der vorherigen Praxis aufgrund des hohen Vorjahres-VPI ausgesetzt und erst 2010 durchgeführt. Eine gesetzliche Änderung sieht nun die Richtwerterhöhung alle zwei Jahre vor.
- b) Mit Oktober 2008 wurden die Kategorie-Mieten um über 5% angehoben, nachdem der gesetzlich vorgesehene Schwellenwert für die VPI-Anpassung erreicht worden war. Davon waren ca. 100.000 Wohnungen betroffen. Die Anpassung betraf auch ältere Gemeindewohnungen z.B. in Wien.
- c) Mietverträge außerhalb des Vollarwendungsbereichs des MRG, d.h. im Wesentlichen nach 1945 frei finanziert errichtete Wohnungen, können auch mit bestimmten Untergruppen des VPI indexiert werden, die durchaus über dem Gesamtindex steigen können. Dies dürfte angesichts der

damals niedrigen Indexwerte bei Neuvermietungen nach 2007 öfters angewandt worden sein.

- d) Der Wohnungsneubau war vor 2008 sowohl hinsichtlich der Grund-, als auch der Bau- und Finanzierungskosten von überproportionalen Kostensteigerungen betroffen. Dies betraf gleichermaßen neue frei finanzierte wie auch geförderte Wohnungen.
- e) Das Wohnungsmarktsegment privater frei finanzierter Mietwohnungen verzeichnete im fraglichen Zeitraum eine überdurchschnittliche Dynamik. Deren Anteil am gesamten Mietenmarkt steigt über die Jahre, nicht zuletzt wegen des erfolgreichen Anlegermodells der Vorsorgewohnungen.
- f) Umfassende Sanierungen sind in jüngerer Vergangenheit zu einem wichtigen Thema geworden. Obwohl die eigentlichen Sanierungsraten nach wie vor relativ niedrig sind, ist denkbar, dass Vermieter die gesetzlich möglichen Beiträge für die Rücklagenbildung in höherem Maße ausgeschöpft haben (im WGG-Bereich der EVB). Die Stadt Wien forciert seit Jahren die thermische Sanierung ihrer Wohnungsbestände (THEWOSAN), was allenthalben zu Mietenerhöhungen geführt hat.
- g) Die Betriebskosten stiegen anhaltend langsam. Die stärker steigenden gesamten Wohnkosten betrafen somit überproportional die für den VPI relevante Nettomiete.

Angesichts der in Kapitel 2.6 dargestellten in hohem Maße stabilisierenden Determinanten von Wohnkostensteigerungen reichen die hier angeführten Erklärungsansätze aber bei Weitem nicht aus, den dokumentierten Anstieg des Wohnungsaufwands und insbesondere der Wohnungsmieten plausibel zu erklären.

Die vorgefundene Diskrepanz zwischen Statistik und realer Entwicklung kann folgende Gründe haben: Die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt kann deutlich höher sein, als dies aufgrund der verfügbaren Daten erschließbar ist. In diesem Fall wäre großer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Verbesserung der Datenbasis, insbesondere des Immobilienpreisindex der Wirtschaftskammer Österreich, gegeben. Es sind aber auch, trotz der methodologischen Reife der Datenerhebung im MZ und deren Nutzung im VPI und in der VGR, Fehler in der Datenbasis nicht auszuschließen (siehe dazu insb. Grafik 11).

3 Wohnkosten in der Literatur

Die Wohnkostenstatistik der Statistik Austria ist die Basis einer Reihe neuer wissenschaftlicher Studien. Ihre teilweise unterschiedliche Interpretation der Daten war wiederholt die Grundlage für interessenpolitische Auseinandersetzungen. In der Folge werden die wichtigsten neueren Studien dargestellt.

3.1 BLAAS & WIESER (2004)

EINFLUSS VON WOHNBAUFÖRDERUNG UND RICHTWERTSYSTEM AUF DIE MIETENENTWICKLUNG (TU WIEN IM AUFTRAG DER AK WIEN)

Diese Arbeit ist der zweite Teil einer groß angelegten Studie mit dem Titel „Bedeutung staatlicher Intervention im Wohnungswesen – volkswirtschaftliche, wohn- und sozialpolitische Wirkung von Wohnbauförderung, Wohnungsgemeinnützigkeit und Mieterschutz“. Während sich der erste Teil der Studie mit den Auswirkungen einer Kürzung der Wohnbauförderung beschäftigt, befasst sich der zweite Teil der Studie mit der Frage, welche Auswirkungen die Wohnbauförderung und das Mietrecht (v.a die MRG-Reform 1994) auf die Marktmieten in den Bundesländern hatten.

Blaas & Wieser liefern auf Basis der GWZ 2001 ein Mengengerüst über die Anzahl der Wohnungen, die in Österreich unterschiedlichen Regulierungen zur Mietpreisbildung unterliegen. Rechtlich ist bei Erst- und Wiedervermietungen nach vier Mietzinsregelungen zu unterscheiden: angemessene Mieten nach § 16 Abs. 1 MRG, Miet-Richtwerte nach § 16 Abs. 2 MRG, Kategorie D-Obergrenzen nach § 16 Abs. 5 MRG und Regelungen des WGG. Ältere Mietbeschränkungen (z.B. Kategoriemieten) werden bei Neuvermietungen zusehends durch Richtwertmieten ersetzt. Ältere Gemeindewohnungen unterliegen rechtlich ebenfalls der Richtwertbegrenzung, werden faktisch aber zu deutlich niedrigeren Mieten vermietet. Die Autoren gehen davon aus, dass von den marktnahen Mieten rund 300.000 Wohnungen durch die Richtwerte beschränkt sind. Der Rest wird frei oder angemessen vermietet. Nicht enthalten bzw. unzureichend zugeordnet sind in Tabelle 12 die Kategorie D-Wohnungen, die ca. 60.000 Werkwohnungen sowie Untermieten.

Die Autoren argumentieren, dass die Richtwert-Mieten aufgrund der mangelnden Transparenz bei den diversen Zuschlägen faktisch kaum niedriger liegen als angemessene oder freie Mieten und somit dem Bereich der markt-

Tabelle 12: Mengengerüst aller Mietwohnungen in Österreich, 2001

	ANZAHL	ANTEIL	ANMERKUNG
Marktnahe Mieten: Freie/angemessene/ Richtwertmieten	ca. 630.000	44%	Zunahme durch Neuvermietungen, noch ist ein Teil der Bestandswoh- nungen durch ältere MRG-Ober- grenzen beschränkt.
Mieten der Gebiets- körperschaften mit freiwilliger Regulierung	ca. 330.000	23%	Vor allem Gemeinde Wien.
WGG-Kostenmieten	ca. 440.000	30%	WGG-Wohnungen sowie ehemali- ger Bundesbesitz, inklusive ca. 50.000 RBG-Wohnungen.
Kostenmieten privater Vermieter von geförder- ten Wohnungen	ca. 50.000	3%	Solange die Förderung aufrecht ist.
Summe	ca. 1.450.000	100%	Schätzung Bestand Mietwohnungen unter Einschluss der nicht als Hauptwohnsitz genutzten Haupt- mietwohnungen.

Anmerkung: Bei RBG-Wohnungen wurde die Förderung nach dem Rückzahlungsbe-
günstigungsgesetz 1987 frühzeitig zurückgezahlt. Dadurch können sie „angemessen“
vermietet werden.

Quelle: Blaas & Wieser 2004, 6-7.

nahen Mieten zuzurechnen sind. Empirische Untersuchungen haben gezeigt,
dass die effektive Richtwertmiete nur etwa 7% unter der freien Miete liegt.

Zum anderen versuchen Blaas & Wieser zu zeigen, wie die Mietrechtsreform
1994 zu einer fortlaufenden Erhöhung der Bestandsmieten geführt hat, näm-
lich durch den Neuvermietungseffekt, die Erhöhung und Abschaffung der
Rückzahlbarkeit des EVB sowie Mieterhöhungen bei Mietrechtseintritten
oder -abtretungen. Auch auf die Marktmieten hatte die Rechtsreform dem-
nach Auswirkungen: Es wird geschätzt, dass die Marktmieten zum Zeitpunkt
der Publikation real um zumindest 3% niedriger liegen würden, hätte es die
beschriebenen Änderungen im MRG nicht gegeben.

Hinsichtlich der Marktmieten belegen Blaas & Wieser einen Zusammenhang
zwischen der Anzahl der gefördert errichteten Wohnungen und der Höhe
der am Markt gebildeten Mieten. Die Höhe neu abgeschlossener Mietver-

träge sowie die Enge am Wohnungsmarkt beeinflussen langfristig die Höhe
marktnaher Mieten im Bestand. Nach ihrer Schätzungen bewirkt ein um
10% geringeres Förderniveau ceteris paribus langfristig einen Anstieg der
realen marktorientierten Mieten um etwa 2% pro Jahr.

Als Datenbasis für die Entwicklung von Marktmieten bedienen sich die Au-
toren aufgrund des Fehlens besserer Preisindizes des Immobilienpreisspiegels
der Wirtschaftskammer Österreich. Hinsichtlich der Bestands-Wohnkosten
greifen sie auf die MZ-Ergebnisse der Jahre 1986-2002 zurück, wobei vor
allem der Wohnungsaufwand für Hauptmieter (inklusive Betriebskosten und
anderer Kostenbestandteile, die damals noch nicht getrennt ausgewiesen
wurden) herangezogen wird. Auf etwaige methodologische Änderungen im
MZ und auf durch diese bedingte Auswirkungen auf den Wohnungsaufwand
wird nicht eingegangen.

3.2 GSTACH (2005)

DER EINFLUSS STEIGENDER WOHNUNGSMIETEN AUF DEN KONSUM (IM AUFTRAG DER AK WIEN)

In Gstach (2005) wird der Frage nachgegangen, in welcher Weise sich der
Anstieg der realen Mieten in Österreich und anderen OECD Ländern auf
den gesamtgesellschaftlichen Konsum und somit auf das Wachstum der
Volkswirtschaften ausgewirkt hat. Durch einen realen Mietenanstieg werden
andere Konsumausgaben bei Mieterhaushalten reduziert. Andererseits wer-
den die Konsummöglichkeiten von Vermietern durch höhere Einkommen
erhöht. Gstachs Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass der Nettoeffekt
eines Mietenanstiegs auf den volkswirtschaftlichen Gesamtkonsum in OECD-
Staaten eindeutig negativ ist, wobei der langfristige Effekt wesentlich gravie-
render ist als der kurzfristige. Das heißt, die geringere Kaufkraft der Mieter
infolge von Mietensteigerungen schlägt stärker zu Buche als die gestiegenen
Einkommen der Vermieter. Für Österreich werden die Ergebnisse berechnet,
dass eine reale Mietensteigerung um 10% das reale gesamtwirtschaftliche
Konsumniveau um 2% reduziert (hat). Die realen Mieterhöhungen zwischen
1994 und 2004 in Österreich haben daher stark dämpfend auf den Konsum
und somit auf das Wirtschaftswachstum gewirkt.

Als Datenbasis werden unterschiedliche Zeitreihen aus 18 OECD Ländern
verwendet, wobei nur in wenigen Fällen auf lange Zeitreihen von 1970 bis

2004 zurückgegriffen werden kann. Die zentrale Datenquelle ist die International Labour Organization (ILO), die langfristige nominelle Mietpreisindizes auf Basis von Daten nationaler statistischer Ämter erstellt. Diese Daten mussten teilweise ergänzt oder korrigiert werden, da sie nicht in allen Fällen vollständig sind, im Widerspruch zu verlässlicheren Datenquellen stehen oder unerklärbare Sprungstellen aufweisen. Für die Umrechnung der nominellen in reale Indizes (Deflationierung) wurde meist der harmonisierten Verbraucherpreisindex HVPI der OECD-Datenbank verwendet, weil dieser im Vergleich zu vielen nationalen VPIs keine imputierten Mieten und somit ein geringeres Gewicht von Mietausgaben aufweist. Für Österreich wurde der nominelle Mietenindex der Statistik Austria in der langen Zeitreihe 1970 bis 2005 verwendet und mit dem HVPI deflationiert. Als Preisbasis wurde das Jahr 2000 verwendet. Auf Sprungstellen in diesem Zeitraum wird nicht weiter eingegangen.

3.3 BAUER (2005)

ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSKOSTEN (GBV)

Die Motivation zu diesem Beitrag der volkswirtschaftlichen Referentin des Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen Eva Bauer war die Mediendebatte seit Herbst 2004 über die angebliche inflationstreibende Entwicklung der Wohnkosten, insbesondere die über zehnprozentige Steigerung innerhalb von wenigen Monaten, die, wie in Kapitel 1.2 (siehe S. 20) dargelegt, vor allem statistische Ursachen hatte. Der Beitrag ist vor allem deswegen von Bedeutung, weil Bauer einen systematischen Zugang wählt, um die Frage zu klären, ob und wie derartige Sprungstellen bei den Wohnungskosten überhaupt stattfinden können bzw. wie die Teuerungsrate generell über dem VPI liegen kann zumal die meisten Wohnungsmieten gerade mit dem VPI indexiert sind. Für Wohnkostensteigerungen sind unterschiedliche Effekte verantwortlich:

- Bestandseffekte: Sie haben die größten Auswirkungen, da sie den größten Anteil der Wohnungen betreffen. Darunter werden Mietenentwicklungen im Bestand aufgrund von gesetzlichen Anpassungen nach dem MRG, Kostenentwicklungen in geförderten Wohnungen aufgrund von dynamischen Rückzahlungs- und Zuschussystemen sowie Dynamiken der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach dem WGG verstanden.
- Wiedervermietungseffekte: Sie betreffen nur die Neuvermietungen (jährlich ca. 3-6% des Bestandes). Damit wird das höhere Mietenniveau in neu

vermieteten Wohnungen nach den jeweiligen gesetzlichen Regelungen beschrieben, vor allem der Übergang von Kategorie- oder Friedenskronmieten zu Richtwertmieten oder bei angemessenen und freien Mieten die Orientierung an den Marktmieten. Auch Mieterhöhungen aufgrund von Standard-Anhebungen fallen in diese Kategorie.

- Neubaueffekte: Sie haben den geringsten Einfluss auf den Gesamtbestand an Wohnungen, weil jährlich nur rund 43.000 Wohnungen (inklusive Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, ca. 13.000 im GBV-Bestand) hinzukommen. Die Qualität der Neubauten liegt, so wie die Kosten, regelmäßig über jenen des Bestands.

Im Zeitraum 1998-2003, den Bauer mithilfe der MZ-Ergebnisse analysiert, haben die Bruttomieten um fast 15% zugenommen, wobei die Betriebskosten eine geringere Rolle spielten (+9%) als die eigentlichen Mieten. Je nach Alter und Eigentümer der Wohnungen lässt sich dieser Anstieg auf unterschiedliche Effekte aufteilen. Besonders stark sind die eigentlichen Mieten im Segment der privaten Mietwohnungen mit Errichtung vor 1919 angestiegen. Hierbei sind die laufenden Mietanpassungen jedoch nicht ursächlich. Vielmehr überwiegt der Wiedervermietungseffekt: Neue Kontrakte orientieren sich am Richtwert, was einen hohen Anstieg bedeutet. Bei geförderten Wohnungen ist die Unterscheidung nach dem Baujahr wichtig, denn unterschiedliche Förderkonditionen und gesetzliche Bestimmungen bedingen unterschiedliche Effekte.

In Fortführung dieser nach Bestandsegmenten getrennten Überlegungen kommt Bauer zum Schluss, dass sich die Einzeleffekte der Mietpreissteigerung zwischen 1998 bis 2003 folgendermaßen aufteilen lassen: Zunahme der Betriebskosten: 30%, Neubaueffekt: 14%, Wiedervermietungseffekt: 27%, Bestandseffekte: 29%.

Bauer verwendet in ihren Ausführungen Datenquellen bis zum Jahr 2003 und verweist hinsichtlich der Sprungstelle seit Mitte des Jahres 2004 auf die Presseaussendungen der Statistik Austria, die den Grund hierfür in der Umstellung der Erhebungsmethode sehen.

3.4 CZERNY (2005)

WIFO-STELLUNGNAHME ZUR AKTUELLEN WOHNBAU- UND WOHNKOSTENENTWICKLUNG

Auch für diese Stellungnahme des Wifos war der Anlassfall die Mediendebatte seit Herbst 2004 über die angebliche inflationstreibende Entwicklung der Wohnkosten. Analysiert werden die Verläufe des HVPI und der Untergruppen des Bereichs Wohnen im Zeitfenster Jänner 2004 bis April 2005. Die hier sehr hohen Zuwachsraten im Jahresvergleich werden auf den statistischen Niveaueffekt infolge der Umstellung der Erhebungsmethodik zurückgeführt. Czerny sagt für das zweite Halbjahr 2005 einen Rückgang der Zuwachsraten voraus, der auch tatsächlich eintrat. Die Zuwachsraten der Gruppe „Miete“ in den Monaten November und Dezember 2005 waren sogar negativ. Insgesamt leitet Czerny aus diesen Überlegungen ab, dass hinsichtlich des Anstiegs von Wohnkosten bestenfalls auf die Veränderungen im Jahresdurchschnitt eingegangen werden sollte und warnt vor einer Überinterpretation der Monatswerte.

3.5 AMANN & GÖTZL (2005)

WOHNKOSTEN IN ÖSTERREICH (IM AUFTRAG DES BMWA)

Dies ist die dritte Studie zur Entwicklung der Wohnkosten, die im Jahr 2005 erschien und durch die überaus hohen Monatsanstiege mancher Teilindizes der Gruppe Wohnen, Wasser und Energie im Herbst 2004 motiviert wurde. Neben der Analyse der Wohnkosten im Bestand versucht diese Studie auch die unterschiedlichen verfügbaren Quellen zu Marktbewegungen und die spezielle Kostenentwicklung im gemeinnützigen Wohnungssektor und von wohnungsbezogenen öffentlichen Abgaben aufzuarbeiten. Hinsichtlich der Marktbewegungen wird auf den Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, auf den Immobilienindex des Instituts für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien, auf den Realpartners-Index und den Zinshausbarometer der Zeitschrift „Gewinn“ eingegangen. Diese Quellen ergaben für den Zeitraum 2000 bis 2004, dass es bei Marktpreisen für Eigentumswohnungen und für Marktmieten in Summe keine über dem VPI liegenden Preisdynamiken gegeben hat (mit der Ausnahme der Stadt Salzburg).

Hinsichtlich der Wohnkosten im Bestand wird die Auffassung vertreten, dass sie aufgrund gesetzlicher Regelungen nur höchstens unwesentlich über

dem VPI steigen können. Überproportionale Teuerungen wären nur denkbar, wenn die Preise am Markt extrem angestiegen wären, was nicht der Fall war. Die starken Anstiege der VPI Gruppe „Miete“ im Herbst 2004 werden, so wie in den anderen bereits erwähnten Studien, auf die Umstellungen im Mikrozensus zurückgeführt.

Es wurde die Erwartung ausgesprochen, dass sich Wohnen auf Dauer kostendämpfend und nicht kostensteigernd auf die Gesamtteuerung auswirken könnte, und dass sich der VPI „Miete“ in Zukunft im Gleichklang mit dem Gesamt-VPI entwickeln würde, wenn nicht leicht darunter. Die Entwicklung seit 2005 zeigt jedoch, dass sich diese Vermutung nicht bewahrheitet hat. Angesichts der weiter oben (Kapitel 2.5 und 2.6, S. 39) dargestellten Wirkungszusammenhänge ist die Ausgangsfrage der von Amann & Götzl (2005) verfassten Studie nach wie vor aktuell: Welche Bestandssegmente und Kostenfaktoren am Mietwohnungsmarkt können eine über der Gesamtinflation liegende Mietentwicklung auslösen?

3.6 CZASNY ET AL. (2008)

WOHNZUFRIEDENHEIT UND WOHNBEDINGUNGEN IN ÖSTERREICH IM EUROPÄISCHEN VERGLEICH (SRZ)

Die Studie ist eine der wenigen österreichischen Arbeiten, die die EU-SILC Daten für einen internationalen Vergleich wohnungspolitischer Systeme nutzt. Neben EU-SILC verwendet die Studie auch den Eurobarometer, das European Quality of Life Survey und das European Social Survey. Für einen Vergleich gliedert die Studie die EU25-Staaten in die drei Kategorien EU15-Staaten mit niedrigen Eigentümerquoten (<60%: D, A, NL, D, S, F, PL, also sozialdemokratische und konservative Wohlfahrtsstaaten), EU15-Staaten mit hohen Eigentümerquoten (>60%: B, LU, UK, IE, Finnland, I, E, P, GL, also liberale und mediterrane Wohlfahrtsstaaten) und die EU10-Staaten (neue Mitgliedsstaaten außer PL).

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass die EU15-Staaten mit niedrigen Eigentümerquoten wesentlich bessere Ergebnisse bei Wohnzufriedenheitswerten (Wohnung, Wohnumgebung) erzielen als Staaten mit hohen Eigentümerquoten. Auch bei anderen Lebenszufriedenheits-Indikatoren und bei der Wohnqualität werden ähnliche Ergebnisse erzielt. In fast allen Dimensionen der Wohnqualität – von der Belagsdichte über die Qualität der Wohnung

und den Erhaltungszustand des Wohnhauses bis zu verschiedenen Aspekten der Qualität des Wohnumfeldes – schneidet die Gruppe von EU Staaten mit niedrigen Eigentümerquoten besser ab als Staaten mit hohen Eigentümerquoten. Bei der Wohnkostenbelastung verhält es sich ähnlich, wobei jedoch bei bestimmten Haushaltstypen (untere Einkommen, Alleinerziehende) auch bei Staaten mit niedrigen Eigentümerquoten, die in der Regel weniger subjektbezogene Förderungen vorsehen, hohe und steigende Wohnkostenbelastungen vorkommen.

Österreich schneidet innerhalb der Gruppe an EU-Staaten mit niedrigen Eigentümerquoten hinsichtlich der Wohnqualität weniger gut, im gesamten internationalen Vergleich jedoch wesentlich besser ab. Bei den Wohnkosten erzielt Österreich ein gutes Ergebnis, u.a. durch niedrige Nettowohnkosten. Auch bei Wohnverhältnissen mit kurzer Wohndauer sind die Mehrkosten im internationalen Vergleich betrachtet moderat. Sehr niedrig sind die Anteile an Haushalten mit wohnbezogenen Zahlungsrückständen und/oder schwerer Belastung durch Wohnkosten.

3.7 IFES (2010)

STUDIE MIETENBELASTUNG (IM AUFTRAG DER AK WIEN)

Diese im Februar 2010 fertiggestellte empirische Erhebung betrachtet die Wohnkosten in einem eng umrissenen Teilsegment des Wiener Mietmarktes, dem gründerzeitlichen Bestand privater Mietwohnungen in Gürtelnähe, einer vergleichsweise billigen Wohngegend. Dabei greift sie nicht auf Daten des Mikrozensus, sondern auf empirisch erhobene Daten mit einer Stichprobe von unter 200 Personen zurück, die während der vorangegangenen fünf Jahre eine der beschriebenen Wohnungen bezogen haben.

Die Studie kommt u.a. zu folgenden Schlüssen: Die durchschnittliche Miete liegt bei 9,60 €/m² bei einem durchschnittlichen Preisanstieg von 2% pro Jahr. Obwohl diese Wohnungen dem Richtwertgesetz unterliegen, sind die Mieten auch bei Berücksichtigung etwaiger Zuschläge deutlich über dem zu vermutenden gesetzlich normierten Niveau. Nur die Hälfte der Befragten wusste über das Richtwertmietensystem Bescheid. Die Anzahl der befristeten Mietverträge nimmt zu. Bereits mehr als ein Drittel der Neuvergaben sind befristet. Die gesetzlich vorgesehenen Befristungsabschläge finden sich in der Realität nicht wieder. Die befragten Haushalte werden durch die

Wohnkosten zum Teil stark belastet: Bei einem Drittel der befragten Haushalte machen die Wohnkosten (ohne Energie) bis zu 30% des Einkommens aus, bei einem Fünftel der Haushalte bis zu 40%, bei rund 30% der Befragten mehr als 40%. Diese Werte liegen deutlich über den Ergebnissen der EU-SILC-Erhebung (siehe Kapitel 2.2, S. 34). Hier wird die seit Jahren von der Arbeiterkammer geäußerte Kritik deutlich, dass das Richtwertgesetz nicht in der Lage ist, die Wohnkosten im betroffenen Segment zu regulieren.

4 Die vergangenen und zukünftigen Kostentreiber beim Wohnen – eine Analyse des Praktikers

Prof.Dr. Klaus Lugger

Die vergangene und zukünftige Wohnkostenentwicklung ist besser zu verstehen und zu beeinflussen, wenn die Veränderungen in den Einzelkomponenten und deren Einzeldynamik detailliert dargestellt werden.

4.1 GRUNDKOSTEN

Neben den – vor allem in den Ballungsräumen – steigenden Grundkosten sind folgende Kostentreiber festzumachen:

- a) Durch die große Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte, zum Teil auch durch die sensibilisierte raumordnungspolitische Diskussion in den Gemeinden, kommen immer schwierigere Grundstücke wie z. B. Hanglagen bzw. Böden mit erhöhten bodenmechanischen Anforderungen (Tiefengründung) zur Verbauung.
- b) Immer öfter sind Abbrüche bzw. Umnutzungen notwendig. Damit verbunden sind oft Kontaminationsrisiken, die zuvor eine kostenaufwendige Begutachtung erfordern. Oft fallen in der Folge kostenintensive Grundaushub- und Deponiekosten bzw. Entsorgungskosten bei Abbrüchen an.
- c) Die Grundkosten verteuern sich oft im Zuge der Widmung durch das Raumordnungsvertragsrecht mit Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Gemeinden, z.B. für die Errichtung von Gehsteigen oder kostenlose Grundabtretungen.
- d) Die gesetzlich ausgeweiteten Nachbarrechte werden immer häufiger extensiv gegen den Bauwerber eingesetzt. All das kostet Zeit und Geld (Grund- oder/und Baukosten).

4.2 WOHNUNGSNEUBAUKOSTEN

Ein Bauqualitätsvergleich der EU zeigt, dass Österreich nahezu die höchste bauliche Wohnbauqualität aufweist. Folgende Entwicklungen der letzten Jahre sind Gründe dafür:

- a) Zur Freude vieler wurde in den letzten Jahren der zeitgemäßen Architektur im Wohnbau ein erhöhtes Augenmerk geschenkt. Die Praktiker wissen, dass zeitgemäßes Planen erhöhte Baukosten bedeuten. Man sieht es an der Hülle. Die „Glasarchitektur“ der letzten Jahre mit großen Glasflächen verursacht nicht nur erhöhte Baukosten, sie ist auch mit Überwärmung,

erhöhtem Energieabfluss und zusätzlichen Sonnenschutzmaßnahmen verbunden. Die Evaluierung dieser Gebäude nach zehn Jahren lässt einen schnelleren Alterungsprozess erkennen (z. B. kein Vordach zum Schutz des Mauerwerkes) und erhöht damit die Instandhaltungskosten beachtlich.

- b) Die zum Teil vorgeschriebenen kundenorientierten Regeln des seniorengerechten, barrierefreien, kindergerechten, sehbehindertengerechten (taktilen), gesundem und giftfreiem Bauen erhöhen die Baukosten beachtlich.
- c) Die von der EU forcierten und in Österreich besonders scharf umgesetzten Wasserrechtsnormen machen manches Grundstück wertlos oder mindern den Wert zum Teil stark. Die Wasserrechtsverfahren sind teuer, langwierig und bringen neue Kosten.
- d) Die laufend verschärften Brandschutzvorschriften bringen folgende neuen Kosten: Brandmeldeanlage, CO₂-Anlage, USV-Anlagen-Notbeleuchtung, Fluchtwegebeleuchtung, Funkanlage Feuerwehr, Druckbelüftungsanlage für ein rauchfreies Stiegenhaus. In der Folge erhöhen sich die Wartungskosten innerhalb der Betriebskosten.
- e) Die von den Gemeinden vorgeschriebene Garagenverpflichtung ist sehr unterschiedlich. Nicht selten wird nicht nur ein Platz, sondern doppelt so viele Plätze wie Wohnungen vorgeschrieben (1:2). In diesem Fall erhöhen sich die Baukosten um ca. 15 %. Ebenso schlägt sich die erhöhte Anzahl der vorgeschriebenen Fahrradabstellplätze auf die Baukosten nieder.
- f) Oft verteuern Wünsche der Gemeinden die Baukosten enorm (z. B. Bau-trägerwettbewerbe, Pflicht für Geschäftslokale oder allgemeine Räume, Verbot von Wohnungen im Erdgeschoß).
- g) Bei den neu geplanten Außenanlagen werden von den Gemeinden oft hohe und entsprechend teure Qualitätsstandards verlangt.
- h) Neue technische Vorschriften (z. B. OIB, ÖNORMEN usw.) geben laufend kostenrelevante neue Standards vor.
- i) Die erhöhten Pflichten beim Lifteinbau (Barrierefreiheit, Seniorengerechtigkeit) bringen einen Verlust an Wohnnutzfläche und zusätzliche z. T. enorme Baukostenerhöhungen.
- j) Die häufiger nachgefragten Maßnahmen gegen Kriminalität und mutwillige Beschädigungen (Sicherheitsschleuse Tiefgarage, Videoanlage, verstärkte Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren, z.B. mit Fünffachverriegelung, versperrbare Fenster und Rollläden) wirken ebenso verteuernd.
- k) Die nachgefragten Internet- und Fernsehversorgungsanlagen sind ebenso kostentreibend.
- l) Die oft geforderten Maßnahmen „Kunst am Bau“ sind kostenrelevant im Bau und in der Instandhaltung.

4.3 INSTANDHALTUNGSKOSTEN

- a) Oft werden Sicherheitseinrichtungen gegen Kriminalität und mutwillige Beschädigungen später eingebaut: Sicherheitsschleuse Tiefgarage, Videoanlage, verstärkte Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren, versperrbare Fenster, Rollläden. Diese Einbaukosten und deren Instandhaltung bzw. Wartung verteuern die Kosten.
- b) Konsequenz aus der zeitgemäßen Architektur: fehlende Vordächer sind schlecht für das Mauerwerk, ein Flachdach inkl. Spenglerarbeiten ist kostenintensiver als ein Steildach, Fassaden verschmutzen durch hohe Wärmedämmung, weil dadurch die außenseitige Kondensatbildung an der Fassade verstärkt wird (ständig nass), „Glasarchitektur“ mit großen Glasflächen benötigt oft Maßnahmen gegen eine Überwärmung bzw. des Energieabflusses, zusätzlich sind oft Sonnenschutzvorrichtungen anzubringen. Wenn die Kellerdecke nicht etwas über Niveau liegt, ist der Sockel-Witterungsschutz laufend instandzuhalten.
- c) Die steigende Nachfrage nach Internet- u. Fernsehversorgungsanlagen haben oft explodierende Nachrüstungsaufwendungen zur Folge.
- d) Eine erhöhte technische Gebäudeausrüstung erzeugt höhere Wartungs- und Instandhaltungskosten (z. B. Lift, Lüftung, Brandschutz).
- e) Seniorengerechte Sanierungen mit u.a. nachträglichem Lifteinbau sind kostenaufwendig.
- f) Wohnungssanierung bei Wohnungswechsel: Bei den jährlich 3-5% Wohnungswechsel wurde eine aufwendige Sanierung der Wohnung üblich. Hier fallen Kosten von € 20.000 - 40.000 an. Vor allem explodieren die Kosten der oft vorgeschriebenen Stromleitungserneuerung (ÖVE-Vorschriften).
- g) Wasserversorgung: Bei Blei- und Kupferrohren droht die Pflicht der Gesamterneuerung.
- h) Neue aufwendige Außenanlagen erhöhen oft die Instandhaltungsausgaben.
- i) Die vor Jahrzehnten eingeführte Pflicht zur Errichtung von Tiefgaragenplätzen für PKWs hat teure Tiefgaragensanierungen zur Folge (Flachdach, CO₂-Anlagen, automatische Toranlagen usw.).
- j) Die „Innovationslust“ bzw. „Innovationslast“ der Bauträger bei der Anwendung neuer technischer Entwicklungen (Energie, Solar, Lüftung, Baustoffe etc.) erhöhen den Instandhaltungsbedarf enorm.

4.4 ENERGIESPARVORSCHRIFTEN

Wohnungsneubau

- a) Einflussnahme der EU:
Infolge des Kyoto-Protokolls 1997 wurde die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (RL 2002/91/EG) erlassen. Erstmals griff die EU über die nationalen Gesetzgebungen auf das nationale Baurecht ein. Diese Norm wurde 2010 neu gefasst und verschärft („EPBD recast“). Die „Nahezu-Null-Energiewohnhäuser“ sollen ab 2020 die Regel werden. Das bedeutet, dass ein Wohngebäude zum Ausgleich für den eigenen Energieverbrauch auch selbst Energie erzeugen muss (Solar, Photovoltaik usw.). Hier drohen erhöhte Baukosten.
- b) Einflussnahme des Bundes:
Mit einer „Art. 15a B-VG-Vereinbarung zur Reduktion von Treibhausgasen“ 2005 wurden neue Bauqualitätsstandards zwischen dem Bund und den Ländern vereinbart. Das „Energieausweisvorlagegesetz 2006“ setzt die oben angeführte EU-Richtlinie um und schreibt verpflichtend vor, dass ab 2008 bei allen Wohnungsneubauten und ab 2009 bei allen Wohnungswechselfällen ein Energieausweis ausgestellt werden muss. Mit der „Art. 15a B-VG-Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ von 2009 wurden die Länder angehalten, ihre Förderungsvorschriften hinsichtlich hoher thermischer Standards in Neubau und Sanierung zu reformieren.
- c) Einflussnahme der Bundesländer:
Die Energiesparvorschriften der Bundesländer für den Wohnungsneubau wurden in den letzten Jahren auch auf Grund der EU-Vorgaben und der Bundesregelung stark verändert (Lugger & Amann, 2007). Zwischen 1990 und 2011 wurden die baurechtlichen Mindestanforderungen von 70-90 auf unter 40 kWh/m².a gedrückt (für ein Gebäude mittlerer Kompaktheit). Gleichzeitig wurden in den Wohnbauförderungsbestimmungen der Bundesländer die Anforderungen zum Energieverbrauch ständig verschärft. Die ersten Bundesländer führten Ende der 1990er Jahre Mindestanforderungen für die Inanspruchnahme einer Förderung ein. Seit 2006 haben alle Länder solche zwingenden Anforderungen, damals in der Höhe von max. 45 kWh/m².a. Mittlerweile sind unter 35 kWh/m².a zwingend, ab 2012 unter 25 kWh/m².a. Mittels Förderungsanreizen wurden und werden noch anspruchsvollere Standards angeregt. Damit sind erhöhte Kosten für die

Dämmung der Gebäudehülle und Komfortlüftungen notwendig. Zusatzkosten ergeben sich des Weiteren aus dem oft geforderten Passivhaus-Standard, der neuen OIB-Richtlinie und der Forcierung erneuerbarer Energie (Solaranlagen, Photovoltaik, Hackschnitzel- und Pelletsheizungen). Zum Teil gibt es schon eine wohnbauförderungsrechtliche „Solarpflicht“.

Bestandspolitik

a) Baurechtliche Einflussnahme:

Bei genehmigungspflichtigen Umbauten schreiben die Baubehörden vermehrt Energiestandards vor (drohende thermische Sanierungspflicht, Heizanlagen mit Pellets oder Hackschnitzel, doppelte Energieversorgung, Komfortlüftung).

b) Wohnbauförderungsrechtliche Einflussnahme:

Bei Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln werden vermehrt thermische Mindeststandards vorgeschrieben. Bei den technisch immer anspruchsvolleren Energieerzeugungsanlagen (Solar, Photovoltaik) droht infolge des technischen Fortschritts wirtschaftlich oder gesetzlich eine Austauschverpflichtung binnen 10 bis 15 Jahren. Fraglich ist freilich, ob der elektrisch beheizte Warmwasserboiler für den Bewohner nicht günstiger ist als das mit aufwendiger Solartechnik erzeugte Warmwasser.

Aufgrund der nicht einschätzbaren Energiekostenentwicklung muss davon ausgegangen werden, dass die Heizkosten in Zukunft zu Kostentreibern beim Wohnen werden. Dazu kommt eine ÖNORM, die die ständige Zirkulation des Warmwassers mit mindestens 60 Grad Vorlauftemperatur verlangt. Dies drückt die Effizienz der Warmwasseraufbereitungsanlagen dramatisch.

Die Betriebskosten werden durch folgende Komponenten belastet: Wartung von Komfortlüftungen, CO₂-Anlagen, Brandschutz, Solar- und Pelletsheizungen, Internet und Fernsehanlagen, TÜV-Geräte, jährlicher Austausch des Sandes auf Kinderspielflächen. Dazu kommt die Wartung nachträglicher Lifteinbauten.

Die Notwendigkeit der Nachrüstung von Altbauwohnungen mit einer Komfortlüftung wegen zu hohem CO₂-Austritt bei Einzelöfen und Einzelgasthermen nach Fenstertausch ist angesichts mehrerer Vorfälle in den Wohnungsbeständen nicht ausgeschlossen.

4.5 DROHENDE EINGRIFFE DES STAATES INFOLGE DER WIRTSCHAFTSKRISE

a) Bei Steuern und öffentlichen Abgaben gibt es folgende preistreibenden Potentiale: Umsatzsteuer, Grundsteuer, Ökosteuer auf Mineralölprodukte (Transport, Material), Deponiekosten, Abbruchkosten, Anschlusskosten sowie laufende Kosten für Wasser, Kanal und Müll, Kosten für den Bauplan.

b) Die Länder haben schon bisher die vom Bund an die Länder bezahlten Wohnbauförderungsmittel nicht zur Gänze dem Wohnbau zugeordnet. Die weitere Verminderung dieser Mittel hätte dramatische erhöhte Nutzerkosten zur Folge.

4.6 RESÜMEE

Der dynamischen Knowhow-Entwicklung der österreichischen Bauträger und Hausverwalter und den derzeit niedrigen Bankzinsen ist es zu verdanken, dass sich die angeführten Kostenerhöhungen nicht in voller Höhe in den Nutzerkosten niedergeschlagen haben. Dafür ist ein weiterer Aufbau der Sachkompetenzen notwendig: ein effizientes und sparsames Projektmanagement, Planungs- und Bauleitungs-Knowhow sowie gute Kenntnis der Energiebewirtschaftung. Nicht vergessen werden darf, dass die derzeit noch außergewöhnlich niedrigen Bankzinsen die Kostenerhöhungen z.T. „wegsubventionieren“. Schließlich sind auch die stark gestiegenen Ansprüche des Kunden beachtlich.

5 Anhang

Studien zu Wohnkosten

- André, C.; Girouard, N. (2010): Housing Markets, Business Cycles and Economic Policies. In: Arestis, P., Mooslechner, P., Wagner, K. (Hg.) Housing Market Challenges in Europe and the United States, Houndmills und New-York, Palgrave Macmillan, S. 109-30.
- Amann, W., Tancsits, W. (2009): Hausbewirtschaftung ohne Hausbesorgergesetz (Wien: IIBW, im Auftrag der Arge Eigenheim).
- Amann, W.; Götzl, K. (2005): Wohnkosten in Österreich. Kostendynamik im Wohnungsbestand – Preisdynamik am Wohnungsmarkt (Wien: FGW, im Auftrag des BMWA).
- Bauer, E. (2005): Entwicklung der Wohnungskosten, Ursachen – lang- und kurzfristige Effekte – Auswirkungen (Wien, GBV).
- Bauer, E. (2008) Impuls-Statement. Lang- und kurzfristige Entwicklung der Bau- und Wohnungskosten. Verbandstag 10.6.2008.
- Blaas, W.; Wieser, R. (2004): Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietenentwicklung (Studie des Instituts für Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik der TU Wien im Auftrag der AK Wien).
- Czasny, K.; Bständig, G. (2008): Wandel der Wiener Wohnbedingungen im Spiegel des Mikrozensus (Wien, SRZ).
- Czasny, K.; Feigelfeld, H.; Hajek, J.; Moser, P.; Stocker, E. (2008): Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich. Gefördert durch den Jubiläumsfonds der Österreichischen Nationalbank (Wien, SRZ).
- Czerny, M. (2005): WIFO-Stellungnahme zur aktuellen Wohnbau- und Wohnkostenentwicklung.
- GBV Pressekonferenz (19.4.2010): GBV-Mietenspiegel. Gemeinnützige Mietwohnungen sind billiger. Pressekonferenz mit Mag. Karl Wurm. Obmann, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Presseunterlagen (Wien, GBV).
- Gstach, D. (2005): Der Einfluss steigender Wohnungsmieten auf den Konsum (Wien, AK). Gekürzte englische Fassung: Gstach, D. (2007): The Housing Rental Rate Elasticity of Aggregate Consumption: A Panel Study for OECD Countries, in: European Journal of Housing Policy Vol. 7 (4), S. 367-82.
- IFES (2010): Studie Mietenbelastung (Wien, AK Wien).
- Lugger, K., Amann, W. (Hrsg., 2007): Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau (Wien: IIBW, im Auftrag des Vereins zur Förderung der Wohnungswirtschaft).

Synthesis Forschung (Hrsg., 2008): Die Leistbarkeit der Wohnraumversorgung in Wien 2007. Endbericht im Auftrag der MA50, Wien (Synthesis: Wien). Div. Presseaussendungen und Publikationen von Mietervereinigung, Arbeiterkammer und anderen Interessenvertretungen.

Publikationen der Statistik Austria und Datenauswertungen

- Gruber, K.; Reich, T. (2009): Wohnungsvermietung und imputierte Mieten in der nationalen und regionalen VGR. Statistische Nachrichten 5/2009, 430-38.
- Haschka, P. (2005): Wohnungskosten im VPI/HVPI – Preiserhebung, Qualitätsanpassung und Berechnung der Ergebnisse. Statistische Nachrichten 1/2005, S. 33-38.
- Haslinger, A.; Kytir, J. (2006): Stichprobendesign, Stichprobenziehung und Hochrechnung des Mikrozensus ab 2004. Statistische Nachrichten 6/2006, 510-19.
- Janik, W. (2005): Wohnungsaufwand 2002-2005. Statistische Nachrichten 9/2005, 806-18.
- Janik, W. (2006): Wohnungsaufwand 2005. Statistische Nachrichten 6/2006, 441-453.
- Janik, W. (2007): Wohnungsaufwand 2006. Statistische Nachrichten 6/2007, 500-13.
- Janik, W. (2008): Wohnungsaufwand 2007. Statistische Nachrichten 6/2008, 470-83.
- Janik, W. (2009): Wohnungsaufwand 2008. Statistische Nachrichten 6/2009, 474-87.
- Janik, W. (2010): Wohnungsaufwand 2010. Statistische Nachrichten 6/2010, 484-97.
- Kytir, J.; Stadler, B. (2004): Die kontinuierliche Arbeitskräfteerhebung im Rahmen des neuen Mikrozensus. Statistische Nachrichten 6/2004, 511-518.
- Mitterndorfer, B.; Schrittwieser, K.; Stadler, B. (2007): Analyse von Panelausfällen im Mikrozensus. Statistische Nachrichten 7/2007, S. 620-29.
- Statistik Austria (2007a) Wohnen 2006. Ergebnisse der Wohnungserhebung im MZ. Jahresdurchschnitt 2006.
- Statistik Austria (2008a) Wohnen 2007. Ergebnisse der Wohnungserhebung im MZ. Jahresdurchschnitt 2007.
- Statistik Austria (2008b) Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zu Mikrozensus ab 2004. Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung. Bearbeitungsstand: 25.3.2008.
- Statistik Austria (2008c) Mikrozensus. Erläuterungen 2007.

Statistik Austria (2009a) Wohnen 2008. Ergebnisse der Wohnungserhebung im MZ. Jahresdurchschnitt 2008.
 Statistik Austria (2009b) Methodeninventar zu den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. Bearbeitungsstand: Februar 2009.
 Statistik Austria (2010) Wohnen 2009. Ergebnisse der Wohnungserhebung im MZ. Jahresdurchschnitt 2009.
 Div. Presseaussendungen der Statistik Austria zum VPI.

EU-SILC:

Statistik Austria (2007b): Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Ergebnisse aus EU-SILC 2005 (Wien, Statistik Austria).
 Statistik Austria (2009c): Einkommen, Armut und Lebensbedingungen – Ergebnisse aus EU-SILC 2007 (Wien, BMASK/Statistik Austria).
 Statistik Austria (2009d): Armutslagen und Chancen für Eingliederung in Österreich. Indikatoren für das Monitoring des nationalen Strategieplans 2008 bis 2011 (Wien, BMASK/Statistik Austria).
 Statistik Austria (2009e): Methoden und Vergleiche zu EU-SILC 2008 (Wien, Statistik Austria).
 BMASK (Hrsg., 2009a): Armutsgefährdung in Österreich. EU-SILC 2008 Eingliederungsindikatoren. Studie der Statistik Austria im Auftrag des BMASK. Sozialpolitische Studienreihe. Band 2 (Wien, BMASK).
 BMASK (Hrsg., 2009b): Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Ergebnisse aus EU-SILC 2008. Studie der Statistik Austria im Auftrag des BMASK. Sozialpolitische Studienreihe. Band 2 Tabellenband (Wien, BMASK).
 Till-Tentschert (15.12.2009) Vortrag: Die Bedeutung von Wohnintegration für soziale Eingliederung. Im Rahmen der AK Auftaktveranstaltung zum Europäischen Jahr der Armutsbekämpfung 2010 „Working Poor – Wege aus der Armut sind Wege aus der Krise.“, AK, Wien.

Impressum

Amann, W., Mundt, A., Lugger, K. (2010): Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretation (Wien, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen).
 Grafik: IIBW
 Druck: Novographic Druck GmbH, 1230 Wien
 Wien, September 2010
 ISBN 978-3-9500588-6-4