

VON DER WOHNUNGSKRISE ZUR ENERGIEKRISE

aktuelle Leistbarkeitsprobleme am
österreichischen Wohnungsmarkt



Gerald Kössl

Research Brief
Dezember 2022

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Bösendorferstraße 7
1010 Wien
gkoessl@gbv.at

Einleitung

Hohe Energiekosten werden zu einem zunehmenden Problem für Österreichs Haushalte. Viele stellen sich diesen Winter die Frage wie sie ihre Wohnung heizen und wie sie finanziell halbwegs über die Runden kommen werden. Energiearmut ist von einem Randthema zu einer der größten Herausforderungen unserer Zeit geworden. Während medial viel von den persönlichen Auswirkungen und Betroffenheiten der aktuellen Preissteigerungen berichtet wird, versucht dieses Research Brief einen Überblick über die finanzielle und soziale Situation der österreichischen Haushalte hinsichtlich der Leistbarkeit von Wohnen und Energie zu geben. Um die aktuellen Preissteigerungen der Lebenshaltungskosten (insbesondere der Energie) und deren Auswirkungen auf Österreichs Haushalte besser einordnen zu können, gibt der erste Teil jedoch einen Überblick über die Entwicklung der Wohnkosten in den vergangenen Jahren. In vielen Fällen sind es nämlich nicht die Energiekosten allein die Probleme verursachen, sondern eine Kombination aus unterschiedlichen Leistbarkeitsproblemen und insbesondere den Wohnkosten. Danach analysiert das Research Brief die aktuellen Ergebnisse einer seit 2021 vierteljährlich durchgeführten Umfrage der Statistik Austria mit dem Titel „So geht’s uns heute“. Diese Umfrage wurde speziell dafür entwickelt, um die sozialen Krisenfolgen zeitnah analysieren und Leistbarkeitsprobleme rasch identifizieren zu können.

Die Entwicklung der Wohnkosten im Langfristtrend - Eigentum: Überhitzung auf den Immobilienmärkten

Seit Beginn der Covid-19-Pandemie hat sich das Wachstum der Immobilienpreise in Österreich beschleunigt und erreichte 2021 ein Rekordhoch (+11,8% von 2020 auf 2021) mit einem anhaltenden Aufwärtstrend im ersten und zweiten Quartal 2022. Seit dem Jahr 2000 gab es nur 2012 einen stärkeren Anstieg der Immobilienpreise in Österreich. In der langfristigen Betrachtung fällt auf, dass die österreichischen Häuser- und Wohnungspreise bis Mitte der 2000er Jahre keine größeren Steigerungen erfahren haben. So stagnierten zu Beginn des neuen Jahrtausends die Häuser- und Wohnungspreise sowohl in Österreich als auch in der Hauptstadt Wien. Erst ab etwa dem Jahr 2005 beschleunigte sich der Anstieg der Immobilienpreise, wobei Wien bei den jährlichen Preissteigerungen den Rest des Landes übertraf. Nach dem Höchststand im Jahr 2012, als die Preise in Wien innerhalb eines Jahres um 15,7 % und in Österreich um 12,4 % stiegen, sank der jährliche Preisanstieg 2015 in Wien auf 2,2 % und in Österreich auf 4,1 %.

Seit 2015 hat sich auch die Dynamik zwischen Wien und Österreich umgekehrt. Mit der Ausnahme des Jahres 2019 stiegen seither die Häuser- und Wohnungspreise in Österreich rascher an als in Wien. Im internationalen Vergleich zeichnen sich Österreich und Wien dadurch aus, dass die Immobilienpreise weder in den Jahren vor der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08 stark gestiegen sind noch in den Jahren danach gesunken wären. Der Boom-und-Bust Zyklus wie er in vielen anderen Ländern beobachtet wurde, hat demnach in Österreich (und Wien) nicht stattgefunden.

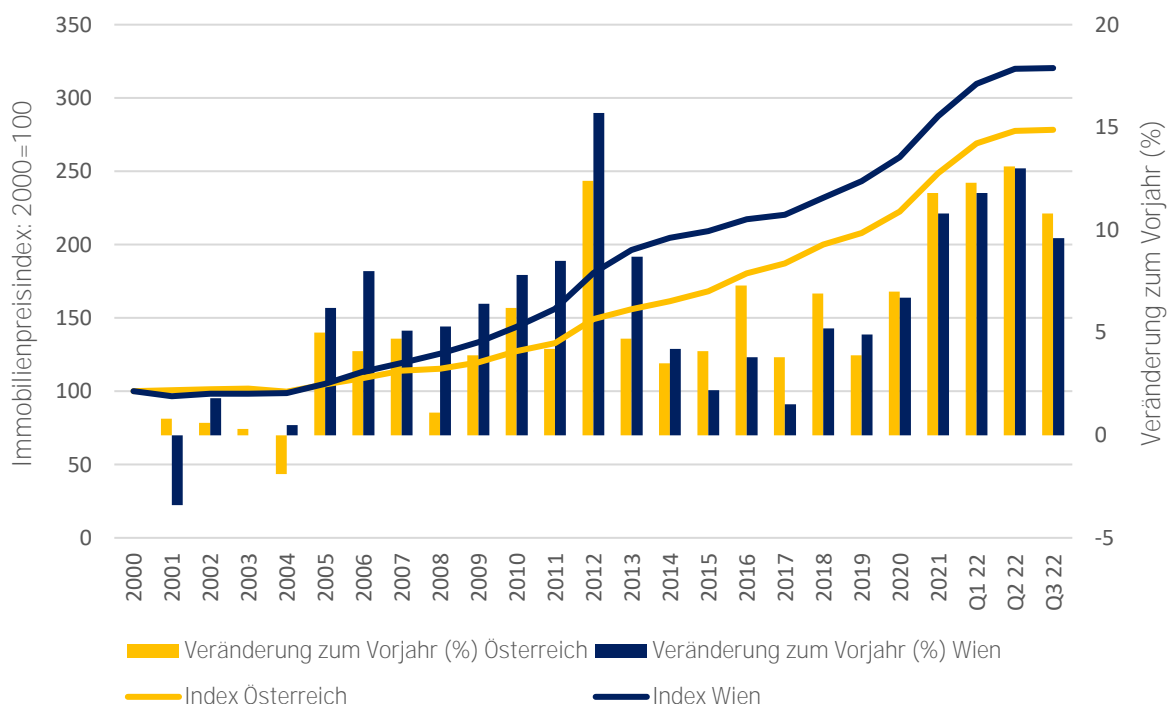
Dennoch fallen die mittelfristigen Anstiege der Immobilienpreise beträchtlich aus. Über den Zeitraum von etwas mehr als zwei Jahrzehnten (2000-Q3/2022) haben sich die nominalen Häuser- und Wohnungspreise in Wien verdreifacht (+220%) und in Österreich mehr als verdoppelt (+178%). Im gleichen Zeitraum sind die Verbraucherpreise um 66% gestiegen (Stand Sept. 2022).

Mit anderen Worten: Zwischen 2000 und 2022 sind die Immobilienpreise in Wien fast viermal so stark gestiegen wie der Verbraucherpreisindex.

Mit Beginn der Covid-19-Pandemie kam nochmal eine neue Dynamik in den österreichischen Wohnungsmarkt. So waren etwa die stärksten Preissteigerungen seit 2020 bei Einfamilienhäusern außerhalb Wiens zu verzeichnen (+16,1 %), was darauf hindeutet, dass sich die Wohnpräferenzen in Richtung ländlicher oder vorstädtischer Gebiete verschoben haben, was durch das zunehmende Arbeiten im Homeoffice erleichtert wurde. Insgesamt lagen die Preissteigerungen 2021 und in den ersten drei Quartalen 2022 (jeweils im Vergleich zum Vorjahr) deutlich über der 10%-Marke. Obwohl sich im 3. Quartal 2022 wieder eine Trendwende abzeichnet, war auch in diesem Quartal der Anstieg mit 10% (Wien) bzw. 11% (Österreich) überdurchschnittlich hoch.

Abbildung 1: Immobilienpreisindex und Veränderung zum Vorjahr (%), 2000-Q3/2022

Quelle: ÖNB, Immobilienpreisindex, Index: 2000=100



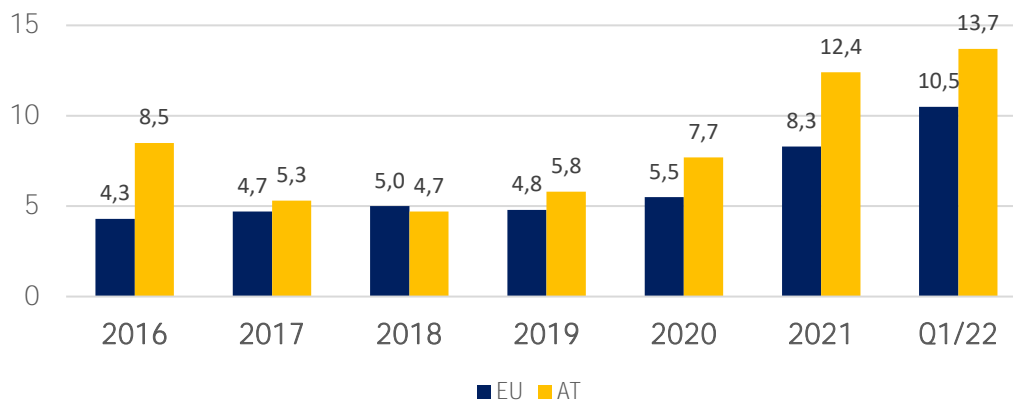
Diese neue Dynamik bei Häuser- und Wohnungspreisen seit Beginn der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 war nicht auf Österreich beschränkt, sondern konnte in vielen Ländern der Europäischen Union beobachtet werden. Die Immobilienpreise in der EU sind im ersten Jahr der Pandemie (2020) um 5,5 % gestiegen, in Österreich um 7,7%. Im Folgejahr 2021 erhöhten sich die Preise in der gesamten EU um 8,3% und in Österreich um 12,4%. Der für Österreich beschriebene weitere Aufwärtstrend bei den Preisen setzte sich auch in der EU fort (Q1/2021-Q1/2022 - EU: +10,5%, AT: +13,7%). Der Anstieg der Häuser- und Wohnungspreise lag in Österreich somit in den letzten Jahren deutlich über dem EU-Durchschnitt.¹

¹ Die leicht abweichenden Preissteigerungen zwischen den Zahlen in Abbildung 1 und 2 ergeben sich aus den unterschiedlichen Berechnungsmethoden der ÖNB (Abbildung 1) für Österreich und der Statistik Austria/Eurostat (Abbildung 2) für den Ländervergleich.

Die Entwicklung der Häuser- und Wohnungspreise in Österreich hat sich laut Berechnungen der österreichischen Nationalbank (ÖNB) auch deutlich von anderen wirtschaftlichen Fundamentaldaten wie etwa den Baukosten, den verfügbaren Einkommen oder der Kreditfähigkeit der Haushalte abgekoppelt. Die ÖNB veröffentlicht regelmäßig die Abweichung der **Immobilienpreise in Österreich von diesen wirtschaftlichen „Fundamentaldaten“**, die ein Indiz für eine Über- oder Unterbewertung von Immobilien darstellen. Schätzungen der ÖNB zufolge sind die Häuser- und Wohnungspreise in Österreich demnach um 39% und in Wien um 40% überbewertet (ÖNB Fundamentalpreisindikator, April 2022). Im Vergleich dazu beträgt die durchschnittliche Überbewertung im gesamten EWR-Raum 6 % (ESRB 2022). Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (European Systemic Risk Board - ESRB) - eine Agentur, die mit der Überwachung von makroprudenziellen Risiken in Europa beauftragt ist - hat Risiken identifiziert, die vom Wohnungssektor in ganz Europa ausgehen. Auf dem Scoreboard des ESRB gibt es 7 von 27 EU-Ländern mit einem hohen "Haushalts-Stretch"² (einem Indikator, der die Verschuldung der Haushalte in Prozent des Einkommens und das Verhältnis der Kreditrückzahlungen zum Einkommen umfasst) und 10 von 27 EU-Ländern mit einem hohen "Sicherheiten-Stretch"³ (einem Indikator der das Hauspreiswachstum und das Verhältnis der Immobilienpreise zum Einkommen umfasst bzw. die berechnete Überbewertung). Für Österreich wird zwar ein hoher „Sicherheiten-Stretch“ festgestellt, der vor allem den starken Preisanstiegen geschuldet ist, der „Haushalts-Stretch“ wird jedoch weiterhin als niedrig eingestuft (siehe auch Erläuterungen weiter unten).

Abbildung 2: Häuser- und Wohnungspreise in Österreich und der EU, Veränderung zum Vorjahr (%), 2016 – Q1/2022

Quelle: Statistik Austria/Eurostat



Für diese drastischen Preissteigerungen der letzten beiden Jahre gibt es mehrere Gründe, darunter die bis vor kurzem historisch niedrigen Zinssätze, der Wunsch wohlhabender Haushalte, ihre während der Pandemie angesammelten Ersparnisse zu investieren, aber auch die neuen Ansprüche ans Wohnen (z. B. der Bedarf an größeren Wohnungen oder Wohnungen/Häuser in suburbanen Regionen in Kombination mit dem verstärkten Einsatz von Homeoffice). Die

² Household stretch: (1) Residential real estate price index, 36m real growth, (average %), (2) Residential price index relative to trend, (3) House price to income ratio (deviation from average, %), (4) Econometric model (overvaluation, %)

³ Collateral stretch: (1) Loans to households for house purchases, 36m real growth, average %, (2) Loans to Households for house purchases relative to trend (3) Household loan spread

Europäische Zentralbank kommt zu dem Schluss, dass die Pandemie die sprichwörtliche „Flucht ins Betongold“ (Wohnen als Anlageform) weiter verschärft hat:

“The demand for housing for investment purposes has been a distinctive feature of the recovery in housing markets that started in 2013. This factor seems to have strengthened during the COVID-19 period, reflecting a further increase in the relative attractiveness of housing as an investment class and a further expansion of the availability of savings amid considerable economic uncertainty.” [...] private and institutional investors searching for yield and safety may have contributed to additional housing demand during the COVID-19 period.” (ECB 2021, p. 9)

Steigende Immobilienpreise haben auch zu einer Ausweitung der Hypothekarkredite und damit zu einem Anstieg der Verschuldung der privaten Haushalte geführt. Der Anteil der Wohnkredite in Prozent des BIP ist in den vergangenen Jahren in 18 von 27 EU-Ländern gestiegen (ÖNB 2022). Während die Verschuldung der privaten Haushalte in Österreich im internationalen Vergleich nach wie vor relativ niedrig ist, hat der rasante Anstieg der Immobilienpreise in Kombination mit der Ausweitung der Hypothekarkredite das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) veranlasst, neue Regeln für die Finanzierung von Wohnkrediten vorzuschlagen. Zu den neuen seit August 2022 in Kraft getretenen Regeln gehören: eine Belehnungsquote von maximal 90%, eine Darlehenslaufzeit von maximal 35 Jahren und Kreditraten, die maximal 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen (Koessler, GBV-Einblicke 02/2022).

Starke Steigerungen der Immobilienpreise und das damit verbundene wirtschaftliche Risiko wurden auch im Verfahren zum makroökonomischen Ungleichgewicht (Macroeconomic Imbalance Procedure, MIP) im Rahmen des Europäischen Semesters festgestellt. Dieses Verfahren verwendet mehrere Indikatoren, die auf systemische Risiken in den Volkswirtschaften der EU hinweisen. Der Indikator für Immobilienpreise löst eine Warnung aus, wenn der jährliche Anstieg der Immobilienpreise in einem Land 6 % übersteigt. Dies war in Österreich sowohl im Jahr 2020 als auch im Jahr 2021 der Fall. Wie bereits gezeigt wurde, ist diese Entwicklung nicht auf Österreich beschränkt, sondern wird in der gesamten EU zu einem immer größeren Problem. Im Jahr 2020 wurde die MIP-Schwelle für Immobilienpreise in zehn der 27 EU-Länder überschritten. Im Jahr 2021 wurde diese Schwelle bereits in 14 Ländern überschritten, was ein weiteres Indiz für die zunehmende Überhitzung der Immobilienmärkte in der EU ist.

Trotz dieser Warnungen bleiben die makroökonomischen Risiken für die österreichische Wirtschaft begrenzt. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass ein guter Teil der Haushalte mit Immobilienkrediten in Österreich in einer finanziell guten Lage ist. Daten der Österreichischen Nationalbank zeigen, dass die Verschuldungsquote zwischen Ende 2019 und Ende 2021 zwar um rund 5 Prozentpunkte auf 93,6 % gestiegen ist, aber immer noch deutlich unter dem Durchschnitt der Eurozone von rund 120 % liegt (ÖNB 2022, S. 34). Laut ÖNB stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

[In Austria] “a significant share of household debt is held by higher-income households, which are more likely to have sufficient funds to service their loans. Nevertheless, the effects of higher inflation on household’s real income might weaken debt sustainability” (ÖNB 2022, S. 34).

Darüber hinaus ist die Eigentumsquote im internationalen Vergleich niedrig (rund 55 % aller Haushalte in Österreich sind Haus- oder Wohnungseigentümer, verglichen mit 70 % in der EU) und der Mietmarkt besteht aufgrund der kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbestände zu einem beträchtlichen Teil aus sicheren und erschwinglichen Wohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten bereitgestellt werden. Während der Mangel an leistbaren und sicheren Mietwohnungen in anderen Ländern oft dazu führt, dass sich Haushalte übermäßig verschulden,

um ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, gibt es in Österreich auch ein Angebot für diese Haushalte am Mietwohnungsmarkt. Dieser Effekt zeigt sich auch in einem geringeren makroökonomischen Risiko das durch volatile Immobilienmärkte verursacht werden kann.

Die Entwicklung der Wohnkosten im Langfristtrend - Miete: Weiter Anspannung vor allem am privaten Mietmarkt

Während die gestiegenen Immobilienpreise für Eigentümerinnen und Eigentümer in teils hohe Kreditrückzahlungsraten münden, profitieren bestehende Besitzerinnen und Besitzer auch von den Wertanstiegen. Noch dazu liegen die Durchschnittseinkommen von Haus- oder Wohnungseigentümer/-innen deutlich über den Einkommen von Mieterhaushalten.

Leistbarkeitsprobleme sind daher tendenziell eher bei Mieterinnen und Mietern zu erwarten. Für viele Mieterhaushalte waren hohe Wohnkosten bereits vor der aktuell hohen Inflation eine der größten Herausforderungen hinsichtlich der Leistbarkeit des alltäglichen Lebens. Vor allem die gestiegenen Wohnkosten im privaten Mietsektor, in der Kombination mit befristeten und somit unsicheren Wohnverhältnissen, haben viele Haushalte vor große finanzielle und soziale Herausforderungen gestellt.

Private Mieten sind zwischen 2011 und 2021 um 38% gestiegen, in Österreichs Großstädten gar um 40%. Betroffen sind vor allem jene Haushalte, die Mietverträge neu abgeschlossen haben (bzw. deren Mietvertrag erneuert werden musste, wo eine Erhöhung ebenfalls möglich ist [siehe auch Tabelle 3]). Im Vergleich dazu sind die Mieten im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau um 24% bzw. 28% gestiegen. Was sich im 2. und 3. Quartal 2022 auch bereits abzuzeichnen scheint, ist eine neue Dynamik im privaten Mietsektor, wo es mit April 2022 aufgrund der Erhöhung der Richtwerte und Kategoriemieten zu einem merkbaren Anstieg gekommen ist. Die Koppelung der Mieten an den Verbraucherpreisindex schlägt sich bis dato also insbesondere im privaten und im kommunalen Mietsektor nieder, wo Richtwertmiete und Kategoriemieten zur Anwendung kommen.

Abbildung 3: Bruttomieten inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter nach Rechtsform, 2010-Q3/2022

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2010-2022

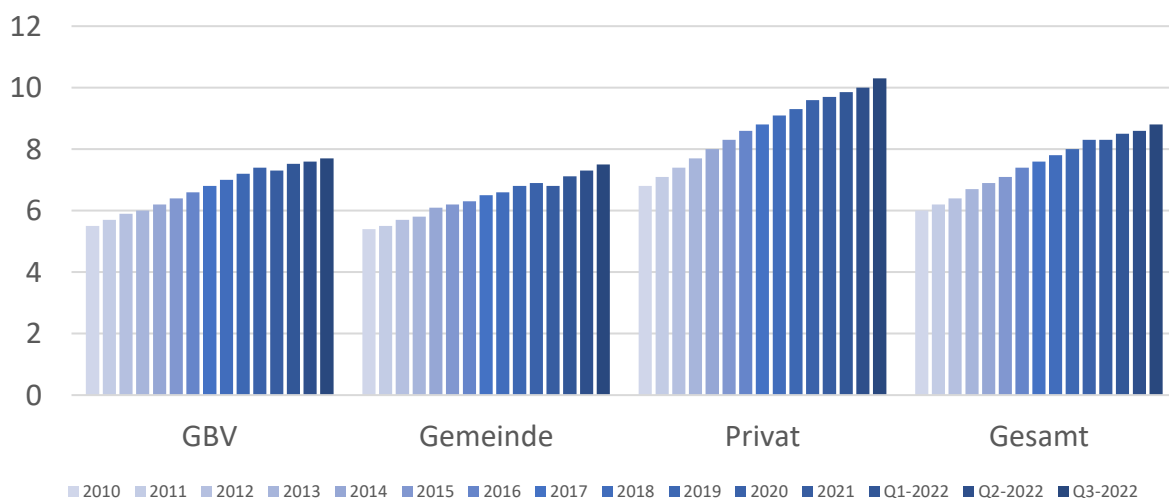


Tabelle 1: Veränderung der Bruttomieten inkl. Betriebskosten (pro m2) zwischen Q2/2021 und Q3/2022

| Quartal | GBV | Gemeinde | Privat | Gesamt |
|-------------|------|----------|--------|--------|
| Q2-Q3/2021 | 0,4% | 0,6% | -0,7% | -0,2% |
| Q3-Q4/2021 | 1,2% | 2,3% | 0,6% | 1,2% |
| Q4/21-Q1/22 | 2,0% | 1,9% | 0,7% | 1,4% |
| Q1-Q2/2022 | 1,1% | 2,5% | 1,4% | 1,2% |
| Q2-Q3/2022 | 1,3% | 2,7% | 3,0% | 2,3% |

Status Quo Mietkosten

Der folgende Abschnitt gibt einen Überblick über die aktuellen Mietkosten in Österreich. Es werden dafür die Bruttomieten inklusive Betriebskosten verwendet. Datenquelle ist der Jahresdatensatz des Mikrozensus der Statistik Austria für das Jahr 2021. Die Aufgliederung nach Bundesland, Rechtsform, Baujahr, Mietvertragsdauer bzw. Urbanisierungsgrad (Landeshauptstädte) zeigt folgendes Bild:

Mietkosten Gesamt

- Die durchschnittliche Bruttomiete inklusive Betriebskosten im gemeinnützigen Sektor betrug im Jahr 2021 7,3 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten im öffentlichen Sektor (Gemeindebau) betrug im Vergleich dazu 6,9 Euro und jene im privaten/gewerblichen Mietsektor 9,8 Euro. Somit sind GBV-Mieten um ein Viertel (25%) günstiger als private Mieten.
- Am stärksten ist das Differential zwischen privater und gemeinnütziger Miete in Tirol (34%), Vorarlberg (28%), Wien (26%) und Salzburg (23%) ausgeprägt. Hier herrscht auch der stärkste Druck am (privaten) Wohnungsmarkt.

Tabelle 2: Bruttomieten inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter nach Bundesland und Rechtsform, 2021

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021

| | GBV | Gemeinde | Private | Gesamt | % GBV Mieten unter privaten Mieten |
|------------------|-----|----------|---------|--------|------------------------------------|
| Österreich | 7,3 | 6,9 | 9,8 | 8,3 | -25% |
| Burgenland | 6,3 | 5,1 | 6,7 | 6,4 | -6% |
| Niederösterreich | 6,9 | 6,0 | 8,4 | 7,4 | -17% |
| Wien | 7,7 | 7,1 | 10,4 | 8,7 | -26% |
| Kärnten | 6,1 | 5,2 | 7,5 | 6,5 | -18% |
| Steiermark | 6,9 | 6,2 | 8,9 | 7,9 | -22% |
| Oberösterreich | 7,3 | 7,1 | 8,3 | 7,7 | -11% |
| Salzburg | 8,6 | 8,5 | 11,3 | 10,1 | -23% |
| Tirol | 7,3 | 6,9 | 11,0 | 9,3 | -34% |
| Vorarlberg | 7,8 | 7,7 | 11,0 | 9,8 | -28% |

Mietkosten für neue Mietverträge

- Neu abgeschlossene Mietverträge sind vor allem im privaten Mietsektor deutlich teurer [11€] als im Gesamtbestand [9,8€]. Auch neue Mietverträge bei GBVs liegen mit 8€ etwas über dem Durchschnitt vom Gesamtbestand [7,3€]. Der Unterschied ist aber weitaus moderater als im privaten/gewerblichen Sektor.
- GBV-Neuvermietungen liegen 28% unter dem Preis von Neuvermietungen im privaten Sektor. Das Differential ist am deutlichsten in Tirol (37%), Wien (27%) und Niederösterreich (25%) ausgeprägt.
- Die teuersten Neuvermietungen im privaten/gewerblichen Sektor findet man in Wien [12,3€], Salzburg [12€] und in Tirol [12€].

Tabelle 3: Bruttomieten inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter nach Rechtsform in neuen Mietverträgen (2020-2021 abgeschlossen) nach Bundesland, 2021

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021

| | GBV | Gemeinde | Private | Gesamt | % GBV Mieten unter privaten Mieten |
|------------------|-----|----------|---------|--------|------------------------------------|
| Österreich | 8,0 | 7,9 | 11,0 | 9,9 | -28% |
| Burgenland | 6,9 | 5,1 | 8,2 | 7,3 | -16% |
| Niederösterreich | 7,2 | 6,3 | 9,5 | 8,4 | -25% |
| Wien | 8,9 | 8,5 | 12,3 | 11,1 | -27% |
| Kärnten | 6,2 | 4,7 | 8,2 | 7,1 | -24% |
| Steiermark | 7,6 | 6,5 | 10,0 | 9,3 | -23% |
| Oberösterreich | 8,0 | 7,4 | 8,8 | 8,4 | -10% |
| Salzburg | 9,5 | 7,4 | 12,0 | 11,4 | -21% |
| Tirol | 7,6 | 8,2 | 12,0 | 11,2 | -37% |
| Vorarlberg | 8,7 | 7,6 | 11,4 | 10,8 | -24% |

Mietkosten im Neubau

- Mit durchschnittlich 8,1 € liegen die GBV-Mieten in neu errichteten Gebäuden (seit 2011 errichtet) um 39% unter den Mieten im privaten/gewerblichen Sektor, wo diese 13,3€ betragen.
- Neubaumieten liegen somit deutlich über den Mieten im Gesamtbestand und den Mieten bei Neuvermietungen. Insbesondere im privaten/gewerblichen Sektor sind die Unterschiede beträchtlich.
- Die höchsten Neubaumieten im privaten/gewerblichen Sektor findet man in Wien [15,7€], Tirol [14€] und Vorarlberg [13,3€], die geringsten Mieten im Burgenland [10,4€] und in Kärnten [11€].

Tabelle 4: Bruttomieten inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter nach Rechtsform in Neubauten (seit 2011 errichtet) nach Bundesland, 2021

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021

| | GBV | Gemeinde | Private | Gesamt | % GBV Mieten unter privaten Mieten |
|------------------|-----|----------|---------|--------|------------------------------------|
| Österreich | 8,1 | 8,0 | 13,3 | 10,0 | -39% |
| Burgenland | 6,8 | | 10,4 | 7,0 | -34% |
| Niederösterreich | 7,5 | 8,0 | 11,2 | 8,4 | -33% |
| Wien | 9,0 | 7,8 | 15,7 | 11,6 | -42% |
| Kärnten | 6,9 | 6,9 | 11,0 | 8,4 | -38% |
| Steiermark | 8,4 | 6,0 | 11,9 | 10,3 | -29% |
| Oberösterreich | 7,7 | 8,8 | 11,3 | 8,9 | -32% |
| Salzburg | 9,0 | 9,5 | 12,3 | 10,5 | -27% |
| Tirol | 7,5 | 8,7 | 14,0 | 10,0 | -46% |
| Vorarlberg | 9,5 | 8,2 | 13,3 | 11,6 | -28% |

Mietkosten in Städten und am Land

- Es zeigt sich ein deutliches Gefälle in den Mieten zwischen urbanen und ländlichen Regionen in Österreich. Obwohl es dieses Gefälle in allen Rechtsformen gibt, ist es im privaten/gewerblichen Sektor am ausgeprägtesten.
- Für private/gewerbliche Mieten in urbanen Räumen sind durchschnittlich 10,6€ zu zahlen, während es im ländlichen Gebieten 7,4€ sind. Der Spanne bei GBV-Mieten reicht von 7,6€ in urbanen Gebieten bis zu 6,9€ in ländlichen Räumen.
- Die höchsten Preise sind in den Landeshauptstädten Innsbruck (13,1€) und Salzburg (12,9€) und in urbanen Räumen Vorarlbergs (11,2€) zu zahlen. In diesen Städten/Regionen ist auch der Unterschied zwischen privaten/gewerblichen und gemeinnützigen Mieten am höchsten. GBV-Mieten liegen dort zwischen 30% und 40% unter den privaten/gewerblichen Mieten.

Tabelle 5: Bruttomieten inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter nach Rechtsform, Urbanisierungsgrad und Bundesland, 2021

Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2021

| Bundesland | Eurostat-Urbanisierungsgrad ⁴ | | | | Gesamt |
|------------------|--|-----------|----------------|---------------------------|--------|
| | | GBV Miete | Gemeinde Miete | Private/gewerbliche Miete | |
| Österreich | Städte | 7,6 | 7,1 | 10,6 | 8,8 |
| | Kleinere Städte und Vororte | 7,1 | 6,4 | 9,3 | 7,9 |
| | Ländliche Gebiete | 6,9 | 5,8 | 7,4 | 7,1 |
| Burgenland | Städte | | | | |
| | Kleinere Städte und Vororte | 6,4 | 4,9 | 7,9 | 6,7 |
| | Ländliche Gebiete | 6,2 | 5,4 | 6,2 | 6,2 |
| Niederösterreich | Städte | | | | |
| | Kleinere Städte und Vororte | 7,0 | 6,1 | 9,1 | 7,7 |
| | Ländliche Gebiete | 6,8 | 5,7 | 7,0 | 6,8 |
| Wien | Städte | 7,7 | 7,1 | 10,4 | 8,7 |
| | Kleinere Städte und Vororte | | | | |
| | Ländliche Gebiete | | | | |
| Kärnten | Städte (Klagenfurt) | 6,2 | 6,2 | 8,8 | 7,1 |
| | Kleinere Städte und Vororte | 6,1 | 5,1 | 7,5 | 6,4 |
| | Ländliche Gebiete | 6,0 | 4,1 | 6,3 | 5,9 |
| Steiermark | Städte (Graz) | 8,0 | 7,4 | 10,3 | 9,5 |
| | Kleinere Städte und Vororte | 6,6 | 5,7 | 7,9 | 7,0 |
| | Ländliche Gebiete | 6,6 | 5,6 | 6,8 | 6,6 |
| Oberösterreich | Städte (Linz) | 7,2 | 9,2 | 9,7 | 7,9 |
| | Kleinere Städte und Vororte | 7,3 | 7,0 | 8,5 | 7,7 |
| | Ländliche Gebiete | 7,7 | 6,8 | 7,0 | 7,2 |
| Salzburg | Städte (Salzburg Stadt) | 8,4 | 8,0 | 12,9 | 11,0 |
| | Kleinere Städte und Vororte | 8,9 | 9,0 | 9,8 | 9,3 |
| | Ländliche Gebiete | 8,7 | 8,9 | 9,1 | 8,9 |
| Tirol | Städte (Innsbruck) | 7,7 | 6,7 | 13,1 | 10,5 |
| | Kleinere Städte und Vororte | 7,0 | 7,0 | 10,3 | 8,7 |
| | Ländliche Gebiete | 7,2 | 7,3 | 9,0 | 8,5 |
| Vorarlberg | Städte | | | | |
| | Kleinere Städte und Vororte | 7,8 | 7,7 | 11,2 | 9,9 |
| | Ländliche Gebiete | 9,3 | 7,2 | 9,2 | 9,1 |

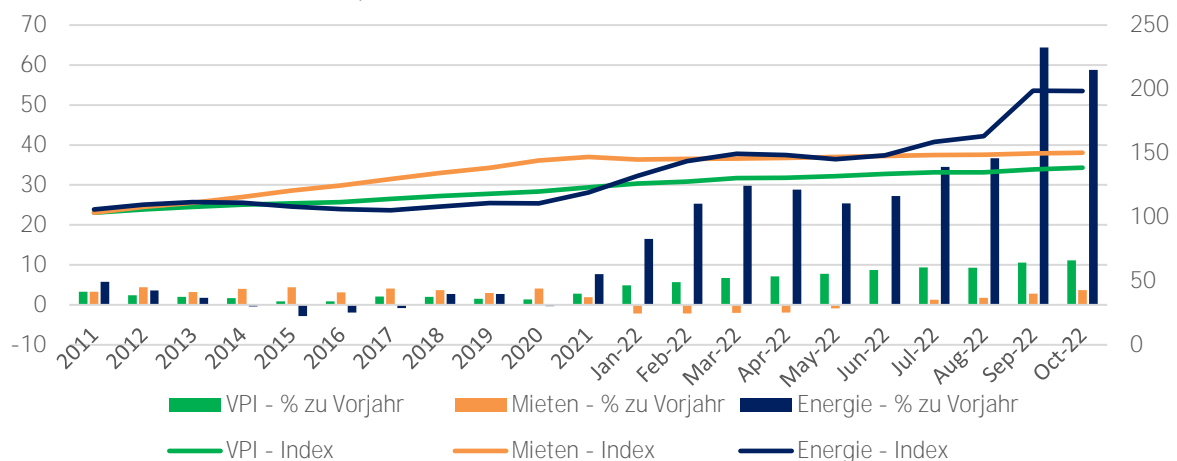
⁴ Eurostat-Urbanisierungsgrad: (1) Städte (alternative Bezeichnung: dicht besiedelte Gebiete): Mindestens 50 % der Bevölkerung leben in urbanen Zentren (Ballungsgebieten mit hoher Bevölkerungsdichte). (2) Kleinere Städte und Vororte (alternative Bezeichnung: Gebiete mit mittlerer Bevölkerungsdichte): Mindestens 50 % der Bevölkerung leben in urbanen Clustern und weniger als 50 % der Bevölkerung leben in urbanen Zentren (Ballungsgebieten mit hoher Bevölkerungsdichte). (3) Ländliche Gebiete (alternative Bezeichnung: dünn besiedelte Gebiete): Mindestens 50 % der Bevölkerung leben in ländlichen Rasterzellen.

Steigende Energiepreise führen zu finanziellen Engpässen

Wie die vorherigen Ausführungen illustrieren, müssen je nach Lage, Baujahr bzw. Mietvertragsdauer beträchtliche Beträge für eine Mietwohnung bezahlt werden. Zu diesen bereits seit längerer Zeit bestehenden hohen Wohnkosten kommen nun die aktuellen Preissteigerungen (v.a. bei der Energie) hinzu und verschärfen die teils bestehende prekäre Lage von vielen Haushalten. Um die langfristigen Trends und Preisentwicklungen besser zu verstehen, lohnt es sich einen Blick auf die unterschiedlichen Komponenten zu werfen, die in die Inflationsberechnung – den Verbraucherpreisindex (VPI) – einfließen⁵. Es fällt etwa auf, dass die Preissteigerungen bei der Komponente „Mieten“ lange Zeit deutlich über dem Verbraucherpreisindex (VPI) lagen und die Steigerungen bei der Energie vergleichsweise gering ausfielen und über mehrere Jahre deutlich unter dem VPI gestiegen sind bzw. teils sogar rückläufig waren. Eine schlagartige Änderung dieser Situation ist seit Beginn des Jahres 2022 zu verzeichnen. Im September 2022 kletterten die Preissteigerungen der Energiekosten auf einen Höchstwert von +64% im Vergleich zum Vorjahr. In den letzten verfügbaren Daten (Okt. 2022) zeigt sich zumindest eine Trendwende bei den Preisanstiegen im Bereich Energie, jedoch weiterhin auf sehr hohem Niveau (+59% von Okt. 2021 - Okt. 2022). Was jedoch bei der Betrachtung der Komponente Miete auch auffällt, ist, dass es nach der Stagnation bzw. dem sogar leichten Rückgang der Mieten zu Beginn des Jahres 2022 seit Mitte 2022 wieder eine Dynamik nach oben gibt. Als Ursache kann die bereits erwähnte Koppelung von Mieten an die Inflation gesehen werden, die seit dem zweiten Quartal 2022 in manchen Mietverträgen zur Anwendung kommt (siehe auch Tabelle 1).

Abbildung 4: Verbraucherpreisindex (VPI) und COICOP Subkomponenten Miete und Energie, Index und Veränderung zum Vorjahr (%), 2011 – Okt. 2022, Index: 2010=100

Quelle: Statistik Austria, Verbraucherpreisindex



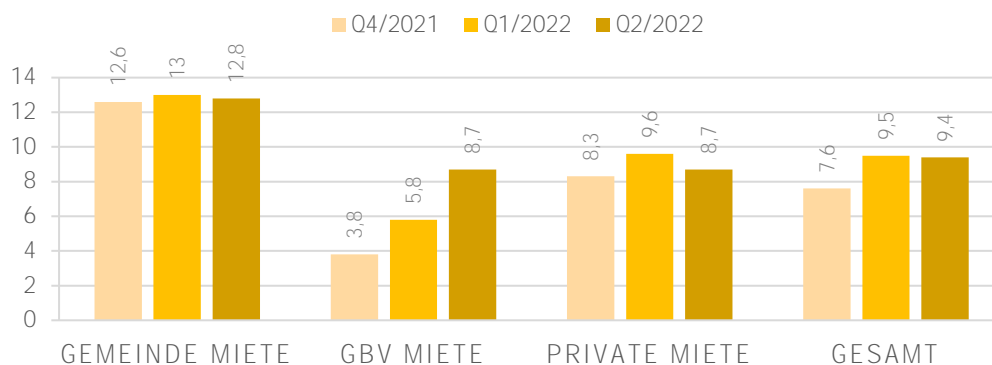
⁵ Der Inflationsberechnung liegt ein Warenkorb zugrunde, der sich in unterschiedliche Produktgruppen gliedert, den sogenannten COICOP Gruppen (Classification of individual consumption by purpose). Diese COICOP Gruppen umfassen Haupt- und Untergruppen. Die Hauptgruppen bestehen aus: 1) Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke, 2) alkoholische Getränke und Tabak, 3) Bekleidung und Schuhe, 4) Wohnung, Wasser und Energie 5) Hausrat und laufende Instandhaltung des Hauses, 6) Gesundheitspflege, 7) Verkehr, 8) Nachrichtenübermittlung, 9) Freizeit und Kultur, 10) Erziehung und Unterricht, 11) Restaurants und Hotels, 12) verschiedene Waren und Dienstleistungen. Punkt 4) Wohnung, Wasser, und Energie enthält wiederum eine weitere Aufgliederung die unter anderem Mieten als auch Energiekosten beinhalten. Kreditrückzahlungen für Haus- oder Wohnungseigentum fließen nicht (mehr) in die Berechnung des VPI ein.

Die Kombination aus bereits bestehenden Leistbarkeitsproblemen bei den Wohnkosten und den gestiegenen Energiekosten (und anderen Lebenshaltungskosten) führen zunehmend zu finanziellen Engpässen bei den Haushalten. In letzter Konsequenz führen diese finanziellen Engpässe in manchen Fällen dann auch zu Zahlungsrückständen. Die mittlerweile zum dritten Mal durchgeführte Umfrage „So geht’s uns heute“ von der Statistik Austria gibt Einblicke wie sich die multiplen Krisen auf die finanzielle und soziale Situation der Österreichischen Bevölkerung im Alter von 16-64 Jahren auswirkt. Laut dieser Umfrage waren im 2. Quartal 2022⁶ rund eine Viertel Million Mieterinnen und Mieter (9,4% aller Mieterinnen und Mieter) mit ihrer Mietzahlung im Verzug. Im Vergleich zur Erhebung, die ein halbes Jahr davor durchgeführt wurde (Q4/2021), bedeutete dies bereits einen Anstieg von rd 50.000 zusätzlichen Personen bzw. von 1,8 Prozentpunkten. Während bei Mieterinnen und Mietern im gemeinnützigen Sektor der Anteil immer noch etwas unter dem nationalen Durchschnitt liegt, zeigt sich auch hier ein markanter Anstieg bei den Zahlungsverzügen bei Mietzahlungen und zwar von 3,8% im Q4/2021 auf 8,7% im Q2/2022. Das ist auch insofern erstaunlich, da frühere Erhebung im Rahmen von Eurostat zeigen, dass GBV-Mieterinnen und Mieter nicht zuletzt aufgrund der gegebenen Leistbarkeit nur einen sehr geringen Anteil an Mietrückständen aufweisen (rd. 3% im gesamten Jahr 2021).

Abbildung 5: Anteil der Haushalte mit Zahlungsverzug bei Miete, Q4/2021 -Q2/2022

Quelle: Statistik Austria, *So geht’s uns heute* Umfrage

Frage: Frage: Konnte Ihr Haushalt aufgrund finanzieller Engpässe eine Miete im [Vorquartal] nicht pünktlich bezahlen?



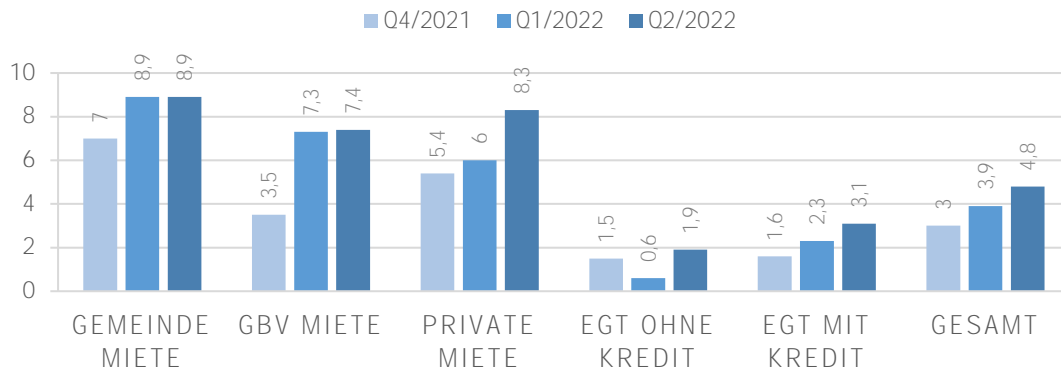
Deutlich bemerkbar sind die zunehmenden finanziellen Probleme auch bei der Frage nach den Zahlungsrückständen bei Wohnnebenkosten. Der Anteil der Personen mit Zahlungsverzug stieg vom 4. Quartal 2021 bis zum 2. Quartal 2022 von 3% auf 4,8%. Bei dieser Frage wurden die Bewohnerinnen und Bewohner in allen Rechtsverhältnissen befragt. Die 4,8% entsprechen etwa 300.000 Personen, die im Verzug mit der Zahlung ihrer Wohnnebenkosten sind. Die Wohnnebenkosten setzen sich in erster Linie aus Kosten für Heizung- und Warmwasser zusammen. Während Mieterinnen und Mieter insgesamt stärker von finanziellen Engpässen betroffen sind als Eigentümerinnen und Eigentümer, zeigt sich auch hier wieder eine leicht abweichende Entwicklung zwischen den unterschiedlichen Mietsektoren. Obwohl der Anteil der GBV-Mieterinnen und Mieter mit Zahlungsrückständen bei Wohnnebenkosten weiterhin geringer ist als bei Mietern im privaten und kommunalen Sektor, gibt es auch im gemeinnützigen Sektor einen deutlichen Trend nach oben (von 3,5% im Q4/2021 auf 7,4% im Q2/2022).

⁶ Die Befragung zu Zahlungsrückständen bezieht sich immer auf Rückstände im Vorquartal. Die Befragung vom Q2/2022 bildet also die tatsächlich existierenden Zahlungsrückstände im Q1/2022 ab.

Abbildung 6: Anteil der Haushalte mit Zahlungsverzug bei Wohnnebenkosten, Q4/2021 - Q2/2022

Quelle: Statistik Austria, *So geht's uns heute* Umfrage

Frage: Konnte Ihr Haushalt aufgrund finanzieller Engpässe Wohnnebenkosten (Strom, Gas, Fernwärme, Reparaturen) im [Vorquartal] nicht pünktlich bezahlen?

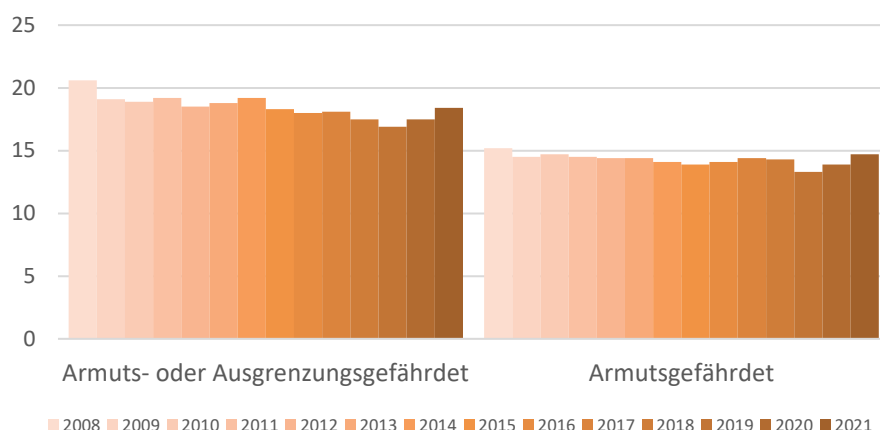


Neue Armutsrisiken und materielle Deprivation

Die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Leistbarkeit stellen nicht nur eine zunehmende Belastung für viele Haushalte dar, sondern deuten auch darauf hin, dass sich der bisherige Trend des langsamen Rückgangs von Armut- und Ausgrenzungsgefährdung in Österreich wieder umkehren könnte. Zwischen 2008 und 2019 ist der Anteil der von Armut oder Ausgrenzung betroffenen Haushalte in Österreich von 20,6% auf 16,9% zurückgegangen. Auch die materielle Deprivation – also die Nicht-Leistbarkeit von Gütern des alltäglichen Lebens – war lange Zeit rückläufig. Seit dem Jahr 2020 zeichnet sich zumindest für den Gesamtindikator Armut- und Ausgrenzungsgefährdung wieder eine Trendwende nach oben ab.

Abbildung 7: Anteil der Haushalte mit Armuts- oder Ausgrenzungsgefährdung⁷ in Österreich

Quelle: Statistik Austria, Statistik zur sozialen Eingliederung in Europa (Europa 2020 Ziele), 2021



Auch die aktuelle Umfrage der Statistik Austria, in der ebenfalls Daten zur materiellen Deprivation erhoben werden, deutet auf steigende Leistbarkeitsprobleme bei Gütern des alltäglichen Lebens hin. Vor allem seit Beginn des Jahres 2022 ist der Anteil der Personen mit multipler materieller Deprivation (mehr als vier der unten gelisteten Güter nicht leistbar) von 9,2% auf 11,1% gestiegen. Die größten Probleme verursachen dabei unerwartete Ausgaben. Etwas mehr als ein Viertel aller Befragten (28%) sowie zwischen 40% und 50% aller Mieterinnen und Mieter könnten unerwartete Ausgaben in Höhe von 1.300 Euro nicht aus eigenen Mitteln bezahlen. 8% aller Befragten gaben im Q2/2022 an, den Wohnraum nicht angemessen warm halten zu können. Bei Mieterinnen und Mietern waren es zwischen 13% (GBV) und 20% (Gemeinde). Im Jahr 2019 antworteten auf die gleiche Frage lediglich 2% aller österreichischen Haushalte, dass sie es sich nicht leisten können, die Wohnung angemessen warm halten zu können. Energiearmut (siehe auch Research Brief zu Energiearmut vom November 2021⁸) ist also zu einem Kernproblem der gegenwärtigen Gesellschaft geworden. Aber auch andere Indikatoren der materiellen Deprivation, wie etwa die Nicht-Leistbarkeit des Ersetzens abgenutzter Möbel oder abgetragener Kleidung oder jeden zweiten Tag ein Hauptgericht essen zu können, zeigen die aktuellen finanziellen und sozialen Problemlagen deutlich auf.

⁷ **Armutsgefährdung:** Grundlage für die Berechnung der Armutsgefährdung ist das äquivalisierte Nettohaushaltseinkommen. Dies ist das verfügbare Haushaltseinkommen dividiert durch die Summe der Konsumäquivalente des Haushalts. Als armutsgefährdet werden jene Personen bezeichnet, deren äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle von 60% des Medians liegt. **Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung:** Der Indikator Armuts- und Ausgrenzungsgefährdung erfasst neben der Armutsgefährdung auch die materielle und soziale Deprivation (Leistbarkeit von Gütern) und den Anteil der Haushalte mit keiner oder sehr geringer Erwerbsintensität.

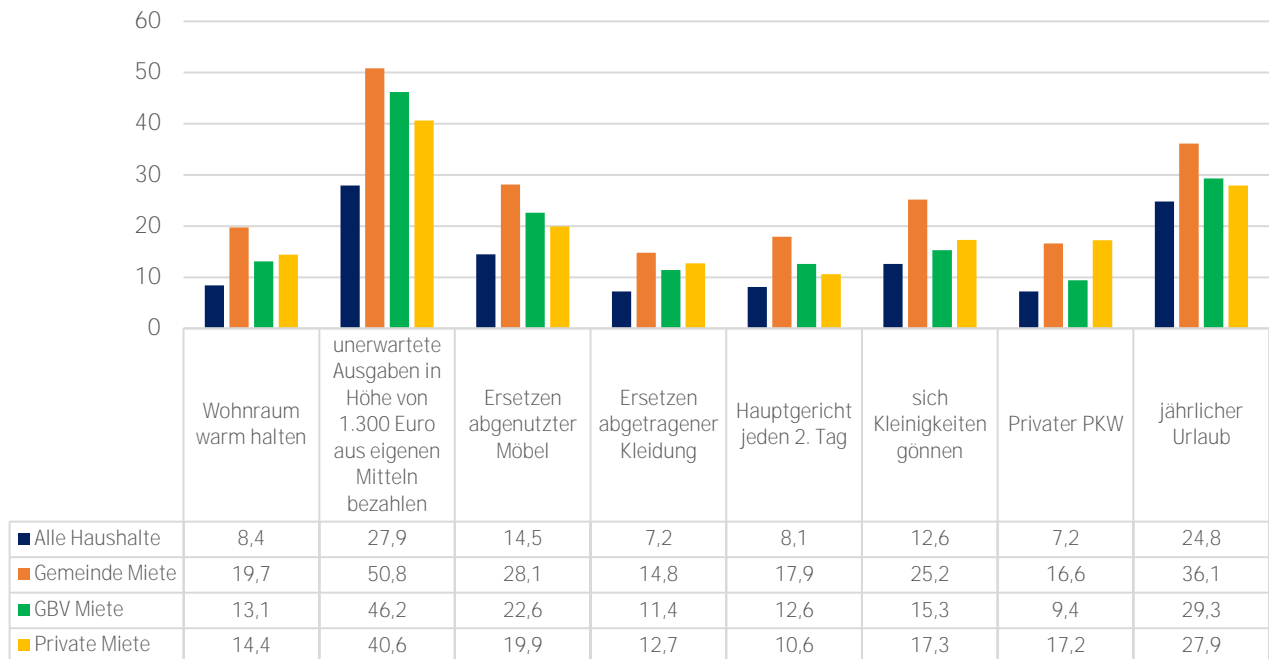
Quelle: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/338/FAQs_Armut_April2022.pdf

⁸ Kössl, G. (2021): Energiekosten und Energiearmut von Mieterinnen und Mietern im gemeinnützigen Wohnungsbestand. GBV-Research Brief, Nov. 2021.

Abbildung 8: Materielle Deprivation. Nicht-Leistbarkeit verschiedener Güter

Anteil der Personen die sich folgende Güter nicht leisten können:

Quelle: Statistik Austria, *So geht's uns heute* Umfrage



Schlussfolgerungen

Wie die Ergebnisse zeigen, ist also gerade jetzt leistbarer und sicherer Wohnraum von entscheidender Bedeutung. Anbieter von leistbaren Wohnungen leisten einen entscheidenden Beitrag, damit Haushalte die aktuelle Krise gut überwinden können. Es zeigt sich jedoch auch, dass die multiplen Krisen dazu geführt haben, dass Leistbarkeitsprobleme in unterschiedliche Bereiche des Alltags vorgedrungen sind. Rasche Unterstützungsmaßnahmen werden entscheidend sein, um die finanzielle und soziale Situation der Haushalte stabilisieren zu können. Aber auch Programme wie etwa der Wohnschirm des Sozialministeriums der Hilfe bei Mietrückständen bietet, stellt ein Angebot für in finanzielle Problemlagen gekommene Haushalte dar. Gerade die kürzliche Erfahrung aus der Covid-19-Pandemie beweist jedoch auch, dass ein breites Angebot an leistbaren und sicheren Wohnungen die Resilienz der Haushalte und in weiterer Folge auch der Wirtschaft stärkt. Dies ist vor allem auch im Hinblick auf die aktuelle und künftige Finanzierung von neuem leistbarem Wohnraum zu bedenken.

Literatur und Datenquellen

ECB (2021): The Euro area housing market during the Covid-19 pandemic. By Niccolò Battistini, Matteo Falagiarda, Johannes Gareis, Angelina Hackmann and Moreno Roma. Published as part of the ECB Economic Bulletin, Issue 7/2021. https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/articles/2021/html/ecb.ebart202107_03~36493e7b67.en.html

ESRB / European Systemic Risk Board (2022): Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries, February 2022. https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923_vulnerabilities_eea_countries-a4864b42bf.en.pdf

Kössl, G. 2022: EU-Wohnungsmärkte: warum nun eine Überhitzung droht. GBV-Einblicke 02/2022, p. 5. https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Einblickemagazin/Einblickemagazin_pdfs/GBV_Einblicke_2022_2.pdf

ÖNB (2022): Financial Stability Report 43. <https://www.oenb.at/Publikationen/Finanzmarkt/Finanzmarktstabilitaetsbericht.html>

ÖNB / Immobilienpreisindex. Schwerpunkt Immobilienmarktanalyse. https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html

Statistik Austria / Statistik zur sozialen Eingliederung in Europa (Europa 2020 Ziele). <https://www.statistik.at/ueber-uns/erhebungen/personen-und-haushaltserhebungen/eu-silc-einkommen-und-lebensbedingungen>

Statistik Austria / Verbraucherpreisindex. <https://statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/verbraucherpreisindex-vpi/hvpi>

Statistik Austria 2021/2022, So geht's Österreich Survey. <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/einkommen-und-soziale-lage/soziale-krisefolgen>

Statistik Austria, Mikrozensus 2000-2022. <https://www.statistik.at/ueber-uns/erhebungen/personen-und-haushaltserhebungen/mikrozensus>

Statistik Austria/Eurostat via ÖNB Schwerpunkt Immobilienmarktanalyse (Datenblatt International). https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html

Zitiervorschlag

Kössl, G. (2022): Von der Wohnungskrise zur Energiekrise: aktuelle Leistbarkeitsprobleme am österreichischen Wohnungsmarkt. GBV-Research Brief. Dezember 2022.

Impressum

Herausgeber und Verleger: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –
Revisionsverband.

Gestaltung, Redaktion und für den Inhalt verantwortlich:
Dr. Gerald Kössl

Eigenverlag.

Adresse: Bösendorferstraße 7/II, 1010 Wien. – DVR: 0518263

Wien, im Dezember 2022