

Factsheets:

Leistbare Mieten – Leistbares Leben

Erstellt für: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI)

Erstellt von: Agnes Streissler-Führer; Daniel Kon; Clara Krainhöfner; Andrea Pichler

Datum: 12. Jänner 2015

Executive Summary	3
Einführung	5
Was heißt „Leistbares Wohnen“ ...	5
... und wie wird es durch die österreichische Mietregulierung beeinflusst?	5
Verwendete Quellen	5
Ausgaben für Wohnen und andere Lebensbereiche	7
Wohnen in Miete oder Eigentum?	7
Was ist „Leistbares Leben“ – wofür wird Geld ausgegeben?	9
Leistbarkeit des Wohnens bei veränderten Qualitätsstandards	18
Ausstattungsmerkmale	18
Größe der Wohnungen	19
Erbauungszeit – Alter der Wohnungen	20
Ausstattungsstandard	22
Mietentwicklung	24
Wie hoch ist die Mietbelastung?	28
Wie lange muss ein Industriearbeiter für die Miete arbeiten?	28
Mietbelastung bei Neuvermietung	30
Mieten im gemeinnützigen und im privatwirtschaftlichen Bereich	33
Mietenregulierung und Leistbares Wohnen	39
Der OECD-Indikator zu Mietenregulierung	39
Mietenregulierung und Leistbares Wohnen aus ökonomischer Perspektive	41
Anhang: Wie die Statistik die Einkommen einteilt	46
Literatur	48

Executive Summary

- ▶ Die Frage nach Leistbarem Wohnen ist sehr vielschichtig: Zum einen gibt es keinen allgemein gültigen Schwellenwert, was leistbar ist, zum zweiten werden unterschiedlichste Definitionen und Entwicklungen von Wohnkosten miteinander vermengt. Die vorliegende Studie, die sich vornehmlich auf den Mietbereich konzentriert, versucht hier etwas Licht in die Debatte zu bringen um so eine verfahrenere Diskussion vielleicht etwas zu relativieren.
- ▶ Zunächst sind Wohnausgaben nur ein Teil der alltäglichen Ausgaben. Betrachtet man das Ausgabenmuster über die Zeit, so sieht man erhebliche Veränderungen: Ausgaben für Nahrung und Bekleidung nehmen anteilmäßig ab, der Anteil der Wohnausgaben nimmt etwas zu, vor allem aber steigen in Österreich die Ausgaben für Freizeit, Kultur und Gastronomie. Für diesen Bereich geben die ÖsterreicherInnen auch vergleichsweise mehr aus als andere EU-Länder.
- ▶ Das Leben in Österreich insgesamt ist angesichts stabiler Preisentwicklungen sehr „leistbar“ und auch bei den Wohnkosten für Mietwohnungen liegt Österreich unter dem EU-Schnitt.
- ▶ Neumieten sind um ca ein Fünftel höher als Bestandsmieten – junge Familien, die erstmals auf den Mietmarkt kommen, haben daher einen Nachteil in der Wohnkostenbelastung. Besonders hoch sind die Neumieten in Salzburg, Innsbruck und einigen Wiener Bezirken.
- ▶ Tatsache ist, dass ärmere Haushalte in Österreich von Wohnkosten anteilmäßig stärker belastet sind als wohlhabendere – hier ist ein wichtiges und sinnvolles Handlungsfeld für den großen Bereich des sozialen Wohnbaus. Der soziale Wohnbau scheint allerdings nur unzureichend seiner Aufgabe nachzukommen, gerade für die unteren Einkommensschichten tatsächlich leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- ▶ Anders als viele andere Güter, die aufgrund von Produktivitätsfortschritten in ihrer Erzeugung, relativ billiger werden, führen steigende Baukosten dazu, dass Wohnen an sich ein relativ teurer werdendes Gut ist.
- ▶ Zudem konsumieren die Menschen von diesem Gut auch immer mehr: Wohnungen werden größer und haben eine bessere Ausstattung. Die Pro-Kopf Fläche in Mietwohnungen ist seit 1986 um ein Drittel von 23 auf 30 Quadratmeter angewachsen – die durchschnittliche Mietwohnung ist heute knapp 70

Quadratmeter groß.

Waren 1986 erst 40 Prozent aller Wohnungen Kategorie A Wohnungen, so sind es heute 92 Prozent, der Wohnstandard in Österreich (und in Wien) hat sich in den vergangenen Jahren also rasant verbessert.

- ▶ **Um tatsächlich die Leistbarkeit unter diesen sich verändernden Rahmenbedingungen darzustellen wurde geschätzt, wie viele Stunden der durchschnittliche Industriearbeiter arbeiten muss, um sich eine Wohnung leisten zu können: Der monatliche Aufwand einer 70 Quadratmeter Kategorie A Wohnung hat sich dabei zwischen 1986 und 2013 nur geringfügig erhöht – von 37,3 auf 39,6 Stunden.**
- ▶ **Eine steigende Belastung durch Wohnkosten dürfte im Wohnbereich selbst durch Verzerrungen, die aufgrund des Bestandsmieterschutzes entstehen, sowie die offenbar mangelnde Treffsicherheit im sozialen und gemeinnützigen Wohnbau bedingt sein. Vor allem aber dürften Ursachen der steigenden Belastung außerhalb des Immobiliensektors zu suchen sein, wie zunehmende Prekaritäten am Arbeitsmarkt und steigende Steuerbelastung von Einkommen, wodurch die Realnettoeinkommen hinter anderen Kostenentwicklungen zurückbleiben.**

Einführung

Was heißt „Leistbares Wohnen“ ...

„Leistbares Wohnen“ ist eine zentrale politische Forderung, praktisch über alle Parteien hinweg, eine Forderung, der jede/r auf den ersten Blick wahrscheinlich zustimmen würde, zählt Wohnen nun einmal zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Allerdings wird selten konkret definiert, was unter „Leistbarem Wohnen“ verstanden wird.

Im Folgenden soll nun im Hinblick auf den österreichischen Mietenmarkt dieser Begriff genauer untersucht werden, im internationalen Vergleich und im Zeitablauf: Welcher Anteil des Einkommens wird heute für Wohnen ausgegeben, wie hat sich das über die Zeit verändert, welche Ausgabenbestandteile sind in den Wohnkosten überhaupt enthalten und wie haben sich die Ansprüche an leistbares Wohnen verändert?

... und wie wird es durch die österreichische Mietregulierung beeinflusst?

Nach der empirischen Darstellung des Begriffsfeldes „Leistbares Wohnen – leistbare Mieten – leistbares Leben“ werden einige ökonomische Überlegungen angestellt, ob und wie sehr die österreichische Mietregulierung die Forderung nach „Leistbarem Wohnen“ unterstützt.

Verwendete Quellen

Für internationale Vergleiche werden OECD und Eurostat-Statistiken verwendet, wobei als sinnvolle Vergleichsländer Deutschland, Frankreich, Schweden, Niederlande, Dänemark und – sofern vergleichbare Daten vorhanden – die Schweiz herangezogen wurden, da sie einerseits einen ähnlichen Lebensstandard wie Österreich aufweisen und andererseits gerade die nordischen Länder sehr häufig als Benchmarks in sozialpolitischen Vergleichen dienen.

Um die Lage des österreichischen Mietenmarkts abzubilden wurde der Mikrozensus von Statistik Austria im Detail ausgewertet – er erlaubt Zeitvergleiche für einige wesentliche Indikatoren ab dem Jahr 1974.

Wo es sinnvoll ist, werden die Auswertungen gesondert für Wien dargestellt, da am österreichischen Wohnungsmarkt, insbesondere am Mietenmarkt, Wien eine Sondersituation

einnimmt und die Entwicklungen sich von den gesamtösterreichischen Entwicklungen durchaus unterscheiden.

Die Arbeiterkammer Wien hat seit 1924 Verbrauchsausgaben Wiener Arbeiterhaushalte abgefragt – das ermöglicht eine sehr langfristige Darstellung der Veränderung und Entwicklung des Konsumverhaltens.

Und schließlich wird zur Beurteilung der Leistbarkeit neben üblichen Benchmarks (zB maximal 25 Prozent des Haushaltseinkommens) dargestellt, wie viel Wohnkosten im Verhältnis zum Stundenlohn eines typischen Industriearbeiters ausmachen, wie viel Stunden ein Industriearbeiter ¹ also arbeiten muss, um die monatliche Miete verdient zu haben (die Zahlen hierfür entstammen ebenfalls Daten der Arbeiterkammer Wien bzw liegen sie ab 1986 vom WIFO als Zeitreihe vor).

Aufgrund der Vielzahl der Quellen sind die dargestellten Werte nicht immer konsistent. Sie sollten daher auch weniger in ihrer absoluten Höhe, als in der Trendentwicklung bzw in Relation zueinander interpretiert werden.

¹ Diese Auswertung kann leider nicht genderspezifisch gemacht werden, da Zeitreihen nur für männliche Arbeiter vorhanden sind– dies soll aber weder heißen, dass in Haushalten nur Männer für die Mietzahlungen zuständig sind noch, dass die Ergebnisse eins zu eins auf Frauen übertragbar wären, da diese bekanntermaßen deutlich niedrigere Einkommen haben.

Ausgaben für Wohnen und andere Lebensbereiche

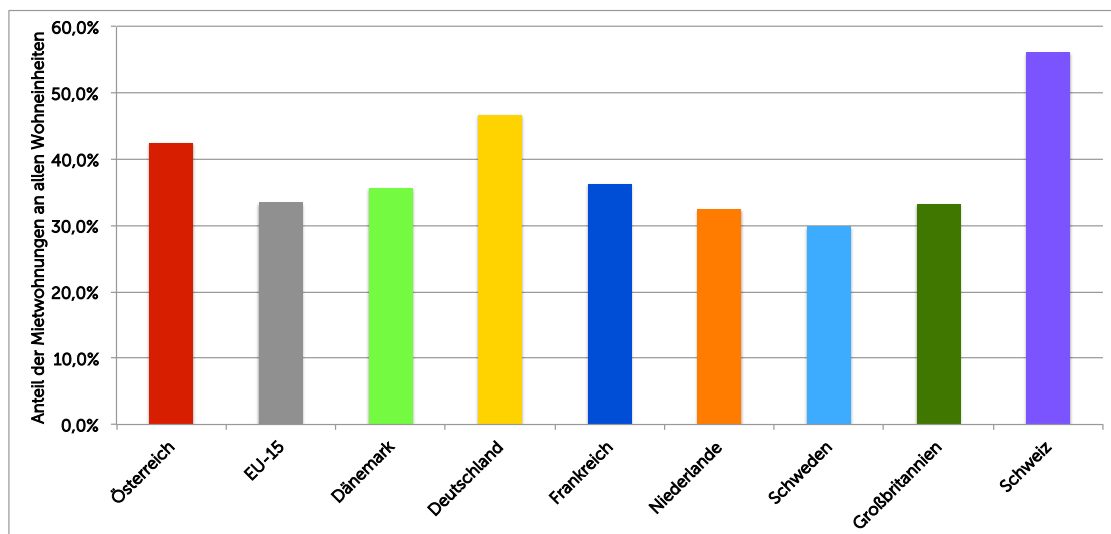
Wohnen in Miete oder Eigentum?

► In Österreich leben 42 Prozent in Miete ...

In der gesamten EU-28 leben weniger als 30 Prozent der Haushalte in Miete – Eigentum ist somit die weitaus dominierende Wohnbesitzart.

Österreich, Deutschland und Schweiz weichen hier stark vom europäischen Durchschnitt ab: In Österreich leben 42 Prozent der Haushalte in Miete, in Deutschland sind es 47 Prozent, in der Schweiz überhaupt 56 Prozent.

Abbildung 1: Wohnungsbesitzverhältnisse 2012



Quelle: Eurostat SILC ilc-lvho02; Eigene Darstellung.

► ... wobei der Eigentumsanteil im Zunehmen ist

Der Mikrozensus von Statistik Austria zeigt, wie sich die Eigentumsverhältnisse über die Zeit entwickelt haben.

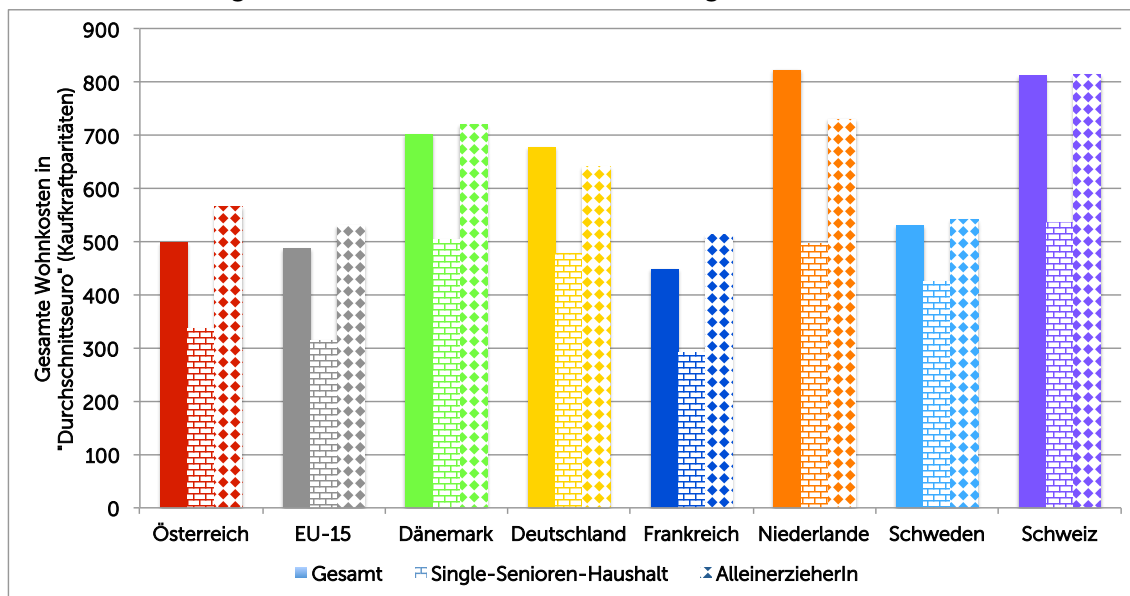
1974 gab es in Österreich insgesamt rund 2,5 Millionen Wohnungen/Wohneinheiten, davon waren 48 Prozent Eigentumswohnungen. Bis 1989 war dieser Anteil auf 55 Prozent angewachsen und schwankt seither bei rund 55 Prozent.

Wien hingegen ist bis heute eine stark von Mietwohnungen dominierte Stadt: Auch hier nimmt der Eigentumsanteil zwar zu, insbesondere im Wohnungseigentum, allerdings sind auch heute nur knapp 20 Prozent der Wiener Wohnungen im Eigentum.

► **Wohnkosten im internationalen Vergleich eher niedrig**

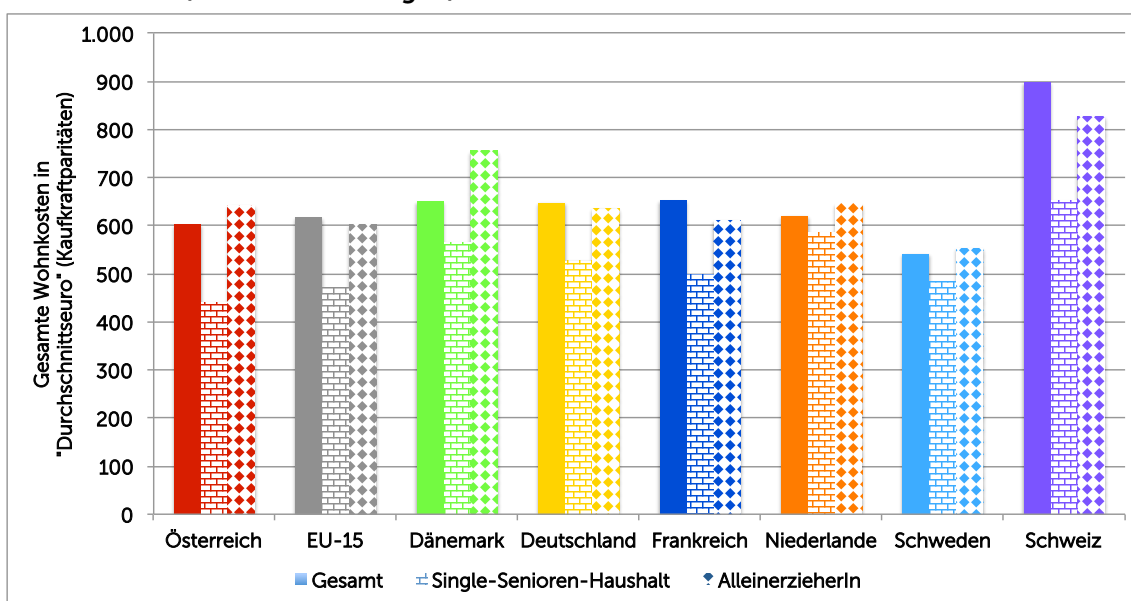
Eurostat berechnet für alle Länder die Wohnkosten in Kaufkraftstandards, um Verzerrungen aufgrund von Preisunterschieden auszuschalten (ein KKS ist somit ein „Durchschnitts-Euro“). Abbildungen 2a (Miete und Eigentum) und 2b (nur Miete) zeigen, dass im Vergleich mit ähnlich wohlhabenden europäischen Staaten die Wohnkosten in Österreich eher niedrig sind. Auch Kunnert; Baumgartner (2012, 87) weisen auf die international vergleichsweise niedrigeren Kosten in Österreich hin.

Abbildung 2a: 2012 lagen die Wohnkosten in Österreich leicht über dem EU-Schnitt aber deutlich unter vergleichbaren EU-Ländern (Miete und Eigentum)



Quelle: Eurostat ilc_mdcd03; Jahr: 2012; Eigene Darstellung.

Abbildung 2b: Bei den Wohnkosten für Mietwohnungen lag Österreich 2012 unter dem EU-15 Schnitt (nur Mietwohnungen)



Quelle: Eurostat ilc_mdcd03; Jahr: 2012; Eigene Darstellung.

Betrachtet man nur die Miet-Wohnkosten (Abbildung 2b), so fällt zunächst auf, dass von den hier betrachteten Ländern nur Schweden niedrigere Wohnkosten hat.

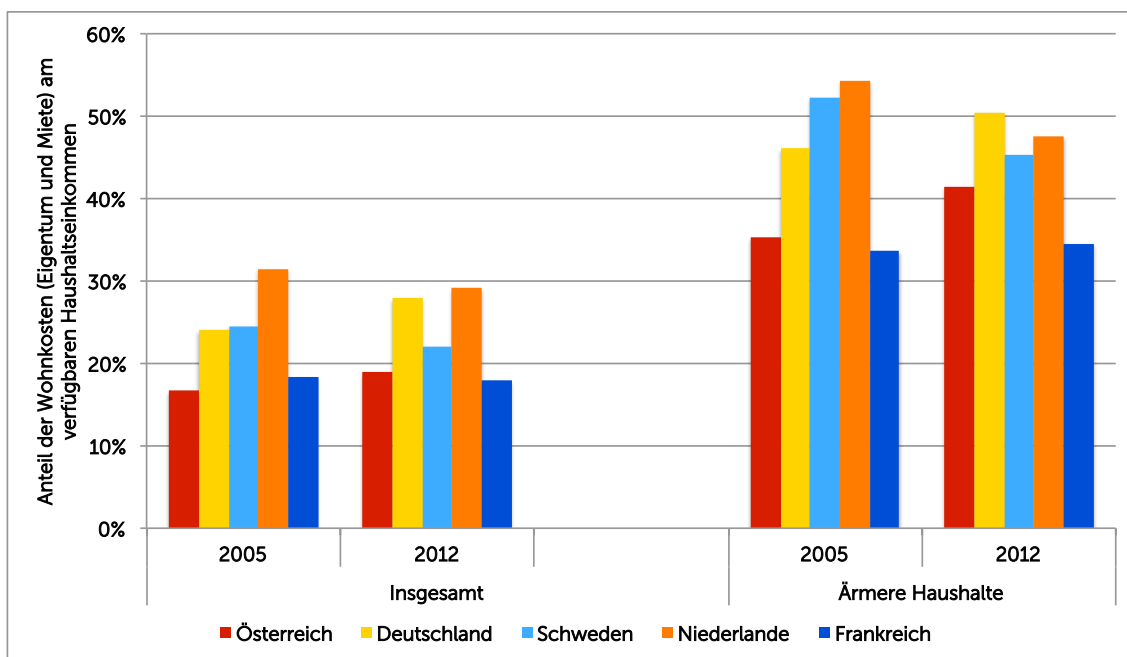
Vor allem ältere alleinstehende MieterInnen haben in Österreich vergleichsweise sehr niedrige Wohnkosten, während die Wohnkosten für Alleinerziehende höher als in den meisten anderen Ländern sind – ein Faktum, auf das bei der Frage nach Effekten von Mietpreisregulierungen noch einmal eingegangen wird.

Was ist „Leistbares Leben“ – wofür wird Geld ausgegeben?

- ▶ **Der Durchschnittshaushalt gibt im EU-Vergleich knapp 20 Prozent seines Einkommens für Wohnkosten aus**

„Leistbares Wohnen“ wird häufig als der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen definiert. Die regelmäßig stattfindende gesamteuropäische Sozialerhebung (EU-SILC) ermöglicht eine Auswertung des Anteils der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen. Es handelt sich bei den Werten um alle Wohnkosten und auch um alle Rechtsverhältnisse (also Eigentum und Miete!), es wird lediglich nach Haushaltseinkommen unterschieden.

Abbildung 3: Der Anteil der Wohnkosten (Miete und Eigentum!) am verfügbaren Einkommen nimmt etwas zu, vor allem für ärmere Haushalte



Quelle: Eurostat ilc_mdcd01. Eigene Darstellung.

Abbildung 3 zeigt, dass der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen für alle Haushalte in Österreich von 2005 auf 2012 von 16,7 Prozent auf 18,9 Prozent gestiegen ist – dieser Wert ist aber noch immer niedriger als in den anderen Ländern, mit Ausnahme Frankreichs (17,9 Prozent).

► **Arme Haushalte müssen über 40 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden**

Etwas anders stellt sich die Situation bei ärmeren Haushalten dar (das sind Haushalte mit einem Haushaltseinkommen von weniger als 60 Prozent des medianen Äquivalenzeinkommens): Zwar liegt auch hier Österreich 2012 mit 41,4 Prozent noch unter den meisten anderen betrachteten Ländern (wiederum werden Eigentum und Miete gemeinsam betrachtet!), allerdings ist der Anteil in Österreich steigend, während er in den meisten anderen Ländern in den vergangenen Jahren gefallen ist.

Die aktuellsten Wohnstatistiken (Wohnen 2013, Statistik Austria) zeigen, dass im Schnitt in Österreich 22 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnen (alle Kosten inklusive Energie und Instandhaltung) ausgegeben wird. Wohnen im Eigentum hat dabei geringere Anteile, Haushalte, die in Hauptmiete wohnen, haben eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 34 Prozent, Haushalte, die in Genossenschafts- oder Gemeindewohnungen wohnen, haben Wohnkostenbelastungen von immerhin jeweils 27 Prozent.

Geschichtet nach den Haushaltseinkommen haben die ärmsten Haushalte (mit weniger als 60 Prozent des gewichteten Medianeinkommens) eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 46 Prozent, Haushalte mit Medianeinkommen haben hingegen nur 18 Prozent Wohnkostenbelastung.

Trotz eines hohen Anteils an sozialen Wohnbaus und strengen Mietregulierungen gelingt es offenbar in Österreich nicht so gut, steigende Wohnkosten gerade für die ärmsten Haushalte in den Griff zu bekommen.

► **Wohnen ist aber nur ein Teil eines Leistbaren Lebens**

Wohnen ist zwar ein Grundbedürfnis, allerdings gibt es daneben auch andere Grundbedürfnisse wie Nahrung oder Kleidung. In der heutigen Gesellschaft muss man auch Mobilität und Kommunikation zu den Grundbedürfnissen zählen. In einer wohlhabenden Gesellschaft kommen zudem auch Bedürfnisse nach Erholung, Freizeit und Kultur hinzu.

Um daher die Frage nach „Leistbarem Wohnen“ korrekt zu analysieren, muss betrachtet werden, wie viel Haushalte für einzelne Ausgabenarten aufwenden.

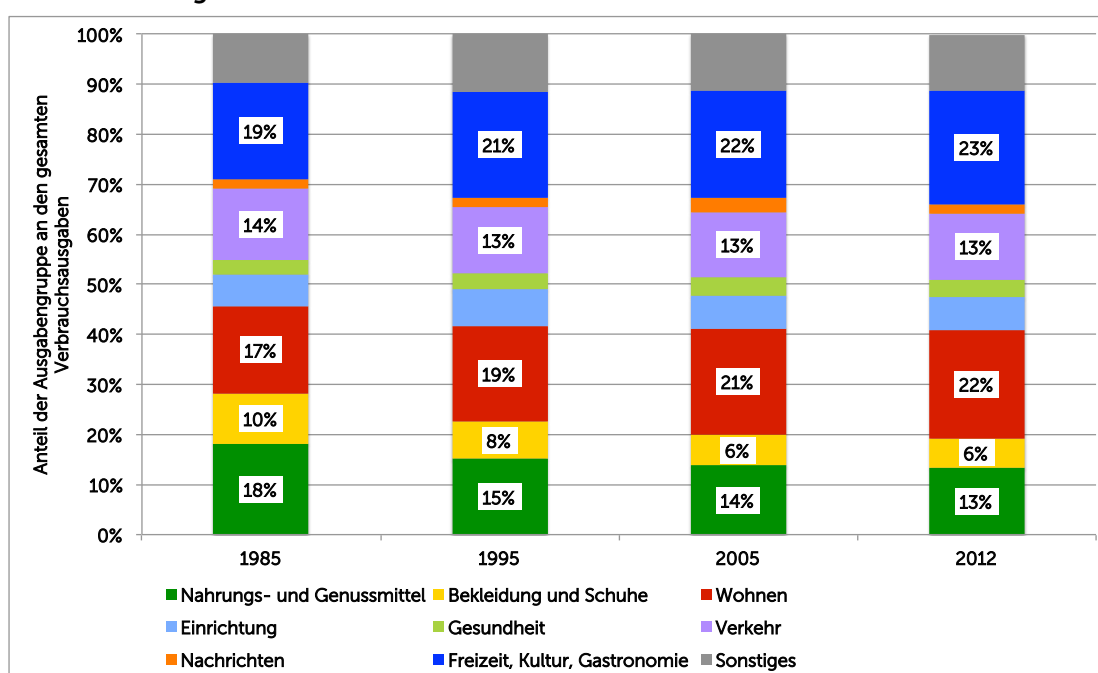
Eurostat verwendet hierfür das europaweit gültige COICOP-Konzept. Nach diesem (Abbildung 4, nächste Seite) ergibt sich für durchschnittliche österreichische Haushalte folgendes Bild über den Zeitablauf:

Der Anteil der Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel ist seit 1985 geringer geworden und macht heute nur mehr dreizehn Prozent der Konsumausgaben aus. Auch die Ausgaben für Bekleidung und Schuhe sind anteilmäßig weniger geworden (an der folgenden Abbildung 5 ist allerdings zu sehen, dass die Ausgaben hierfür noch immer über dem europäischen Durchschnitt liegen).

Nach COICOP-Konzept machen die Ausgaben für Wohnen (inklusive Wasser und Energie) heute 22 Prozent der Verbrauchsausgaben aus, das sind um vier Prozentpunkte mehr als 1985.

Ebenfalls anteilmäßig zugenommen haben die Ausgaben für Freizeit, Kultur und Gastronomie.

Abbildung 4: Weniger für Essen, mehr für Wohnen und Freizeit: Österreichische Verbrauchsausgaben



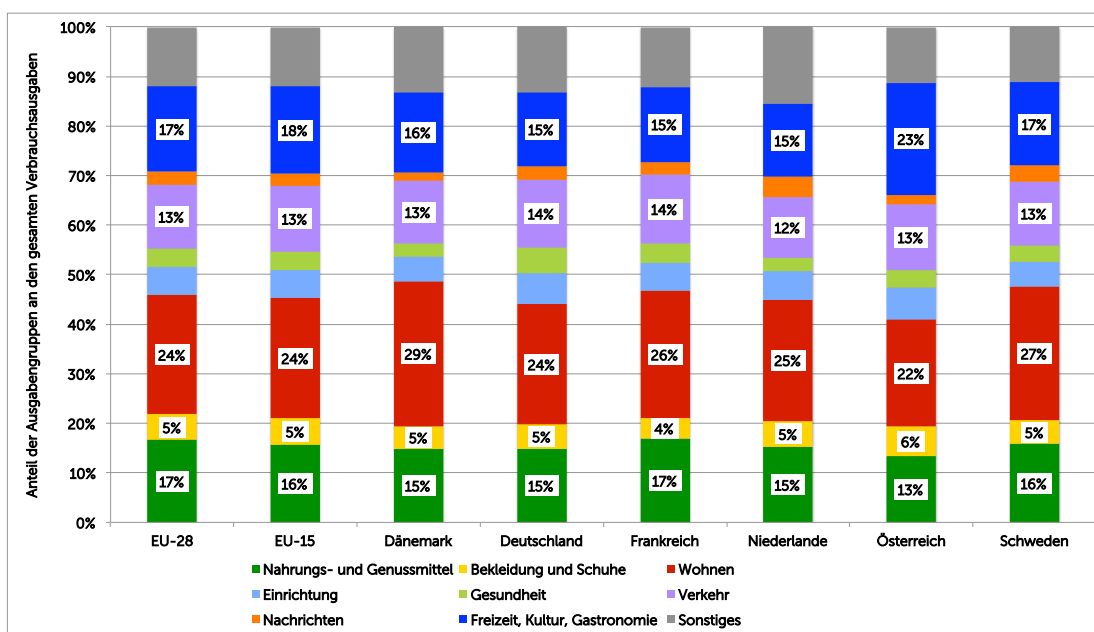
Quelle: Eurostat COICOP, nama_co3_c; Eigene Darstellung

► **ÖsterreicherInnen geben weniger fürs Wohnen und mehr für Freizeit aus**

Im Ländervergleich gibt es zwischen den wohlhabenden EU-Staaten und Österreich keine allzu großen Differenzen.

Dennoch fällt auf (Abbildung 5), dass vor allem für Wohnen und Nahrungsmittel in Österreich deutlich weniger ausgegeben wird, während die Bereiche Freizeit, Kultur und insbesondere Restaurants und Hotels (in der Grafik der besseren Lesbarkeit halber gemeinsam dargestellt) deutlich ausgabenstärker sind.

Abbildung 5: ÖsterreicherInnen geben im EU-Vergleich weniger für Essen und Wohnen aus, aber viel mehr für Freizeit (Daten 2012)



Quelle: Eurostat COICOP, nama_co3_c; Eigene Darstellung. Zahlen betreffen das Jahr 2012.

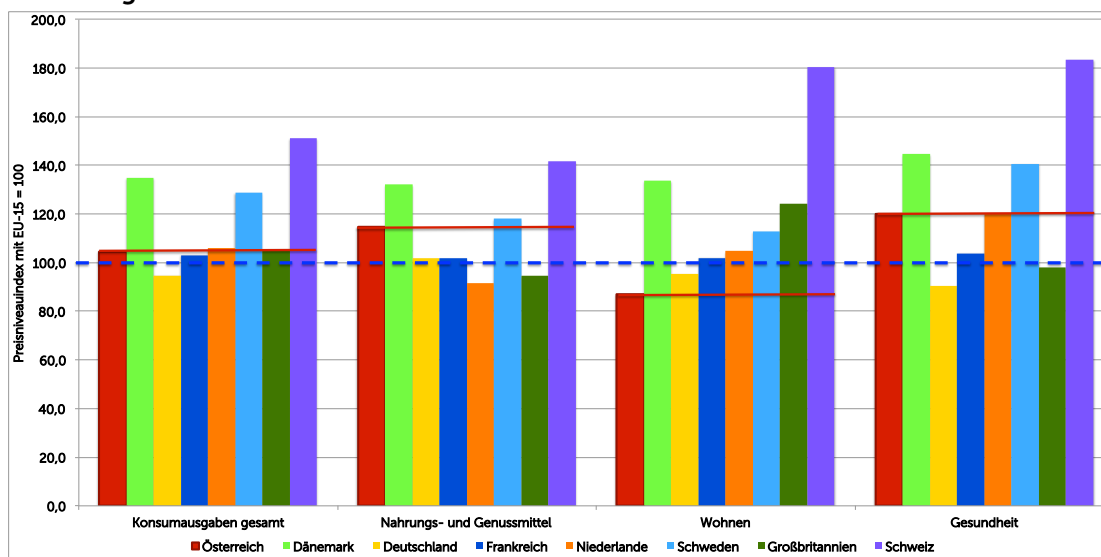
► **Unterschiedliche Ausgabenmuster: Preis oder Menge?**

Die Gesamtausgaben für ein Gut oder eine Ausgabengruppe hängen einerseits davon ab, wie viel davon konsumiert wird und andererseits auch, wie viel diese Güter und Dienstleistungen kosten.

Bekanntermaßen ist das Preisniveau in den EU-Ländern nicht gleich hoch – so gelten die skandinavischen Länder eher als teuer. Dies wird auch durch Abbildung 6 bestätigt: Wenn man das Preisniveau aller EU-15 Staaten mit 100 standardisiert, so ist der Warenkorb in Österreich um ca vier Prozent teurer, in Dänemark und Schweden aber um ein Drittel. Niederlande und Großbritannien sind etwa gleich teuer wie Österreich, am günstigsten ist von den hier betrachteten Ländern der Warenkorb in Deutschland.

Abbildung 6 zeigt diesen Preisvergleich für drei Untergruppen und hier ergeben sich deutliche Unterschiede. So sind Nahrungs- und Genussmittel in Österreich deutlich teurer als im EU-Schnitt – hier sind die Niederlande und Großbritannien am günstigsten.

Abbildung 6: Preisniveaus sind für unterschiedliche Güter verschieden



Quelle: Eurostat prc_ppp_ind. Eigene Darstellung.

Das Preisniveau für Wohnen ist hingegen in Österreich auffällig niedrig – dies sollte auch bei der Beurteilung von Preisentwicklungen immer mitbedacht werden! Da angenommen werden kann, dass die konsumierte „Menge“ von Wohnen in den genannten Ländern in etwa überall gleich ist, dürften die niedrigeren Wohnausgaben (siehe Abbildung 5) mit dem niedrigeren Preisniveau zu tun haben.

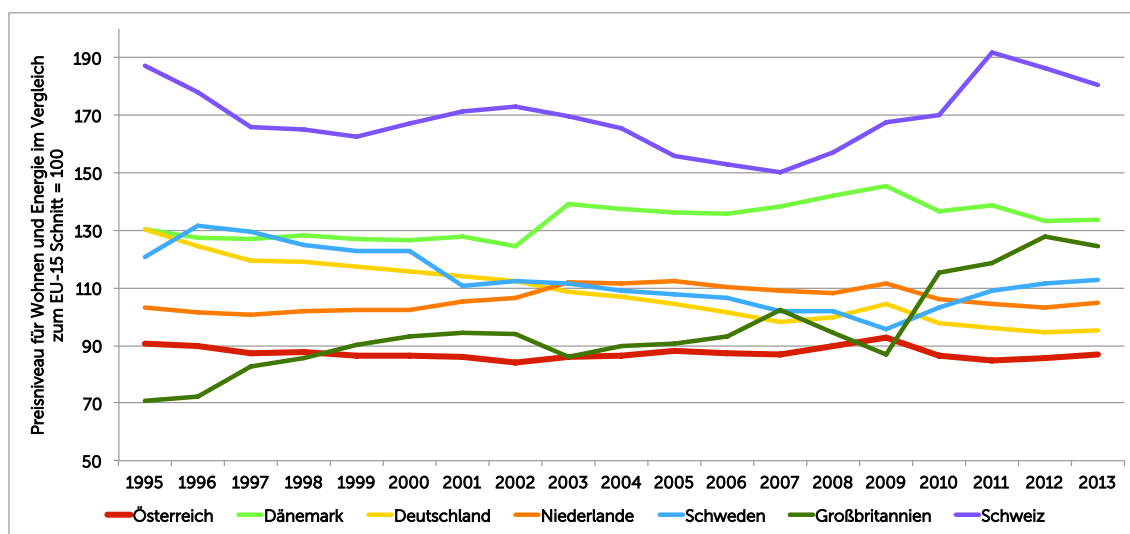
Das Preisniveau für Gesundheitsdienstleistungen ist in Österreich hingegen sehr hoch, hierfür wird allerdings aufgrund der ausgebauten sozialen Sicherungssysteme nur wenig aufgewendet.

► Die Preise für Wohnen über die Zeit

Ein gesonderter Blick sei auf das Preisniveau für Wohnausgaben geworfen (es sei daran erinnert, dass es sich in dieser Darstellung um alle Wohnkosten inkl Energie handelt). Wie sieht im Vergleich mit anderen EU-Ländern die Frage aus, ob Wohnen laufend teurer wird? In Abbildung 7 werden die Preisniveaus für Wohnen im Zeitablauf jeweils dem EU-15 Durchschnitt gegenüber gestellt. Es ist deutlich zu sehen, dass Österreich hier über all die Jahre zu den günstigen EU-Ländern zählt: 1995 lag das Preisniveau für Wohnausgaben um zehn Prozent unter dem EU-15 Vergleich, das hat sich bis 2013 nur unwesentlich verändert.

Gut erkennbar ist die Immobilienblase in Großbritannien – von vergleichsweise niedrigem Niveau in den 1990er Jahren sind die Preise für Wohnen in Großbritannien heute um fast 30 Prozent über dem Durchschnitt.

Abbildung 7: Auch über die Zeit bleiben die Preise für Wohnen in Österreich im EU-Vergleich niedrig



Quelle: Eurostat prc_ppp_ind. Eigene Darstellung.

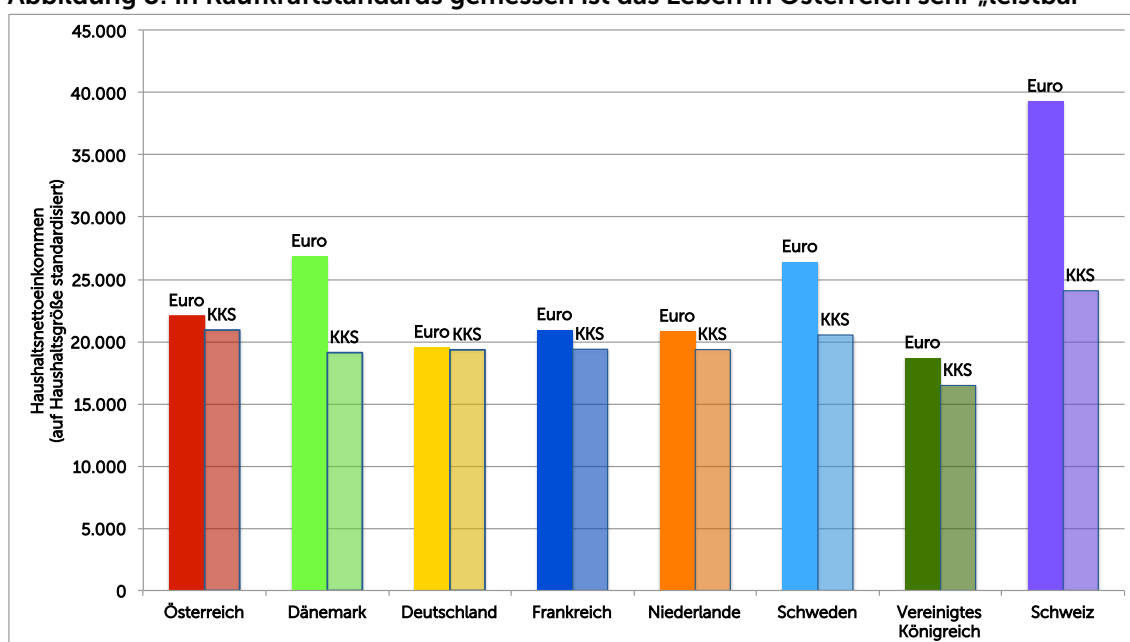
► Und wie viel kann man sich leisten?

In Abbildungen 6 und 7 ist das Preisniveau der Schweiz jeweils besonders hoch (sowohl für den Warenkorb gesamt als auch für einzelne Ausgabengruppen). Heißt das, dass das Leben in der Schweiz nicht leistbar ist? Nicht unbedingt, da Preise auch dem Lebensstandard, gemessen am Einkommen gegenüber gestellt werden müssen.

Abbildung 8 zeigt diesen Vergleich – hier werden Eurostat-Berechnungen des Haushaltsnettoeinkommens für einzelne Länder dargestellt. Das Haushaltsnettoeinkommen wird dabei auf die Haushaltsgröße standardisiert (äquivalisiert). Dieses Haushaltseinkommen kann in Euro dargestellt werden. Demzufolge hat ein durchschnittlicher Haushalt in Österreich ein Haushaltseinkommen pro Kopf von 22.000 Euro. Das wird nicht nur von der Schweiz (mit 39.000 Euro), sondern auch von Dänemark (27.000 Euro) und Schweden (26.000 Euro) übertroffen.

Allerdings war in Abbildung 6 ersichtlich, dass in all diesen drei Ländern das Preisniveau viel höher ist. Rechnet man nun das Einkommen in Kaufkraftstandards um, so sieht man, dass der Unterschied zwischen Euro- und KKS-Einkommen in Österreich anders als in den anderen drei Ländern nicht sehr hoch ist. Gemessen in Kaufkraftstandards hat daher in diesem Vergleich Österreich nach der Schweiz die höchsten Haushaltseinkommen.

Abbildung 8: In Kaufkraftstandards gemessen ist das Leben in Österreich sehr „leistbar“

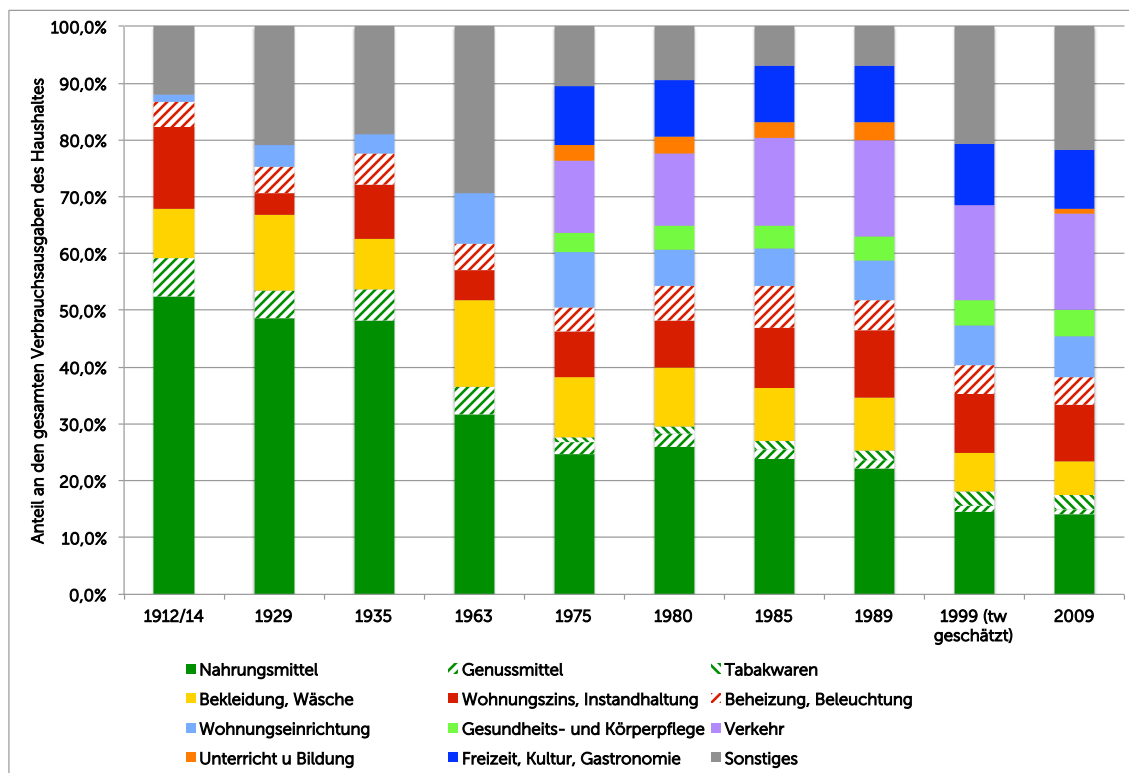


Quelle: Eurostat EU-SILC ilc_di04. Eigene Darstellung.

► **Wie hat sich das Konsumverhalten im langfristigen Vergleich verändert?**

Die Arbeiterkammer Wien hat seit Anfang des 20. Jahrhunderts bis Ende der achtziger Jahre unabhängig von Statistik Austria Konsumerhebungen bei Wiener Arbeiterhaushalten durchgeführt. Abbildung 9 zeigt diese Ergebnisse und stellt sie für 1999 und 2009 den Ergebnissen der Konsumerhebung von Statistik Austria gegenüber.

Abbildung 9: Verbrauchsausgaben eines (Wiener) Arbeiterhaushaltes



Quelle: Statistische Taschenbücher der Arbeiterkammer Wien für die Jahre 1912/14 bis 1989. 1999 und 2009 Konsumerhebungen für Arbeiterhaushalte in Österreich (wobei 1999 die detaillierteren Anteile aus dem Konsumverhalten aller unselbstständigen Haushalte geschätzt wurden). Eigene Darstellung.

Deutlich ist zu sehen, dass die Ausgaben für Nahrungsmittel sukzessive anteilmäßig zurückgehen, während „Sonstige Ausgaben“ immer wichtiger werden. Auch an der statistischen Klassifizierung sind die steigenden Lebensbedürfnisse und die Diversifizierung der Ansprüche erkennbar: Seit den 1970er Jahren werden die bislang pauschal als „Sonstige Ausgaben“ benannten Verbrauchsgruppen einzeln dargestellt. Besonders hohe Bedeutung erlangen dabei Ausgaben für Verkehr (wobei hier wahrscheinlich auch Kommunikation subsummiert ist) und auch beim typischen Wiener Arbeiterhaushalt machen die Ausgaben für Freizeit, Kultur und Gastronomie zehn Prozent aller Verbrauchsausgaben aus!

Der Anteil der Verbrauchsausgaben, die für Wohnen ausgegeben werden, ist hingegen seit den achtziger Jahren relativ konstant.

Leistbarkeit des Wohnens bei veränderten Qualitätsstandards

Ausstattungsmerkmale

▶ **Wohnzufriedenheit hängt stark vom Wohnumfeld ab**

Heute geht es den meisten Menschen in Österreich nicht einfach nur darum ein Dach über dem Kopf zu haben, wenn sie nach ihren Wohnwünschen befragt werden. Die Ansprüche sind relativ hoch aber nicht überraschend: 45 Prozent würden das „Eigenheim im Grünen“ als ihre beliebteste Wohnform bezeichnen. Gleichzeitig wird ein leistungsfähiger Anschluss an den öffentlichen Verkehr erwartet um mobil zu sein und sowohl Arbeit als auch Freizeitmöglichkeiten und Naherholung rasch zu erreichen. Die Nachbarn sollen freundlich und umgänglich sein, im engsten Lebensbereich aber erwartet man sich Ruhe, Intimität und Sicherheit (Tappeiner et al 2001).

▶ **Je höher das Einkommen, umso anspruchsvoller**

Ebenso wenig ist es überraschend, dass mit dem Einkommen die Ansprüche an die gesuchte Wohnung in Bezug auf Größe und Grundriss steigen. Unabhängig von der Einkommensschicht wird hingegen heute Kategorie A fast als Standard angesehen.

▶ **Junge mit unrealistischeren Wohnvorstellungen**

In der vom BMVIT 2001 durchgeführten Befragung (Tappeiner et al) zeigt sich, dass Jugendliche offenbar noch wenig Vorstellung von „leistbarem“ Wohnraum haben: Fast die Hälfte stellt sich als Wohnwunsch eine Wohnung / ein Haus mit mehr als 100 m² vor, 36 Prozent der Jugendlichen streben das Einfamilienhaus, 42 Prozent eine Eigentumswohnung an.

▶ **Lage im Mikrozensus nicht abgefragt**

Obwohl die Lage und das soziale Wohnklima offenbar wichtige Faktoren der Wohnzufriedenheit sind, werden sie im Mikrozensus nicht abgefragt. Die Veränderungen der Wohnausstattungen über die Zeit lässt sich im Grunde nur nach Größe und Ausstattungskategorie darstellen.

Größe der Wohnungen

► Wohnflächen nehmen zu und Haushaltsgrößen ab

Die durchschnittliche Wohnfläche in Österreich (Eigentum und Miete) ist von 1986 auf 2013 von 81 Quadratmeter auf 100 Quadratmeter angewachsen (Tabelle 1).

Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass die Zahl der Personen in einem Haushalt sukzessive abnimmt: Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen sind in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen: 1985 lebten 2,67 Personen in Österreich in einem Haushalt, 2013 waren es nur mehr 2,26. In Wien, mit insgesamt kleineren Haushalten, ging die Haushaltsgröße im gleichen Zeitraum nicht so stark zurück: von 2,06 1985 auf 1,99 im Jahr 2013 (den stärksten Rückgang gab es in Kärnten von 2,93 auf 2,27). Auch die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit ist in Wien kleiner als im Österreichschnitt.

Somit war Mitte der achtziger Jahre die pro Kopf bewohnte Fläche in Österreich 30 Quadratmeter, 2013 aber bereits 44 Quadratmeter, also um fast die Hälfte mehr!

Tabelle 1: Wohnfläche wird trotz sinkender Haushaltsgröße mehr

	Österreich			Wien		
	Durchschnittsgröße		m2/ Kopf	Durchschnittsgröße		m2/ Kopf
	Wohnung	Haushalt		Wohnung	Haushalt	
1986	81 m2	2,67	30 m2	65 m2	2,06	32 m2
2013	100 m2	2,26	44 m2	75 m2	1,99	38 m2

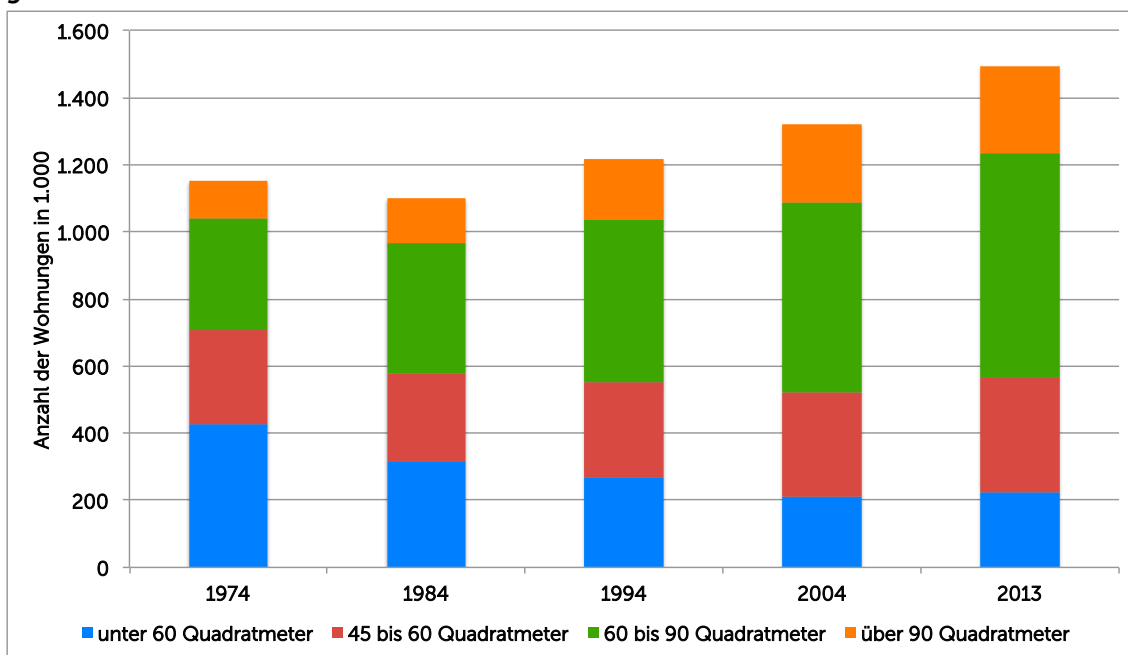
Quelle: Statistik Austria Mikrozensus (Eigentum und Miete!). Eigene Berechnung, eigene Darstellung.

► Größe der Mietwohnungen ist nicht so stark gewachsen

Die Größe von Mietwohnungen ist im Durchschnitt kleiner und auch nicht so stark angestiegen: Die durchschnittliche Mietwohnung 1986 war 62 Quadratmeter groß und 2013 69 Quadratmeter (siehe auch Abbildung 10).

Geht man davon aus, dass Haushaltsgrößen in Miet- und Eigentumswohnungen sich nicht wesentlich unterscheiden, dann ist die Pro-Kopf Fläche in der Miete somit von 23 auf 30 Quadratmeter angestiegen, das ist eine Steigerung um ein Drittel.

Abbildung 10: Die allermeisten Mietwohnungen sind zwischen 60 und 90 Quadratmeter groß



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus. Eigene Auswertung, eigene Darstellung.

► **Anzahl der Zimmer steigt**

1981 hatten knapp 15 Prozent aller Mietwohnungen mindestens vier Wohnräume. 2013 waren es 37 Prozent.

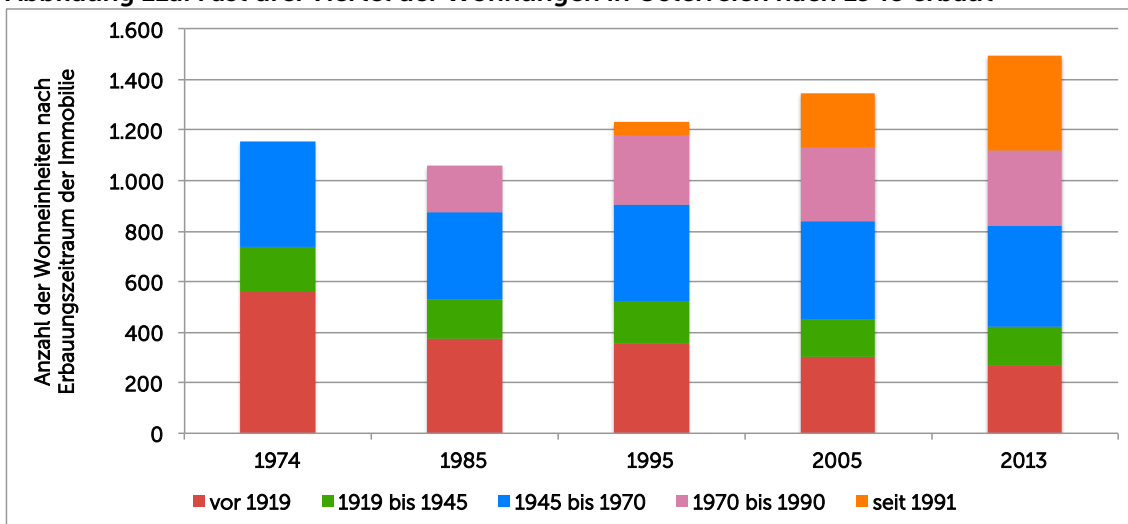
Vor allem der Anteil der Vier-Zimmer-Wohnungen ist dabei stark angestiegen – von zehn auf 28 Prozent.

Erbauungszeit – Alter der Wohnungen

► **Nach wie vor viel Altbau, insbesondere in Wien**

Die Menge des angebotenen Wohnraums, aber auch seine Qualität hängen davon ab, wie viel in welchen Perioden gebaut wurde. In Österreich insgesamt sind nur mehr ca 28 Prozent der Wohnungen in Häusern, die vor 1945 gebaut wurden, ein Viertel der Wohnungen wurde nach 1991 gebaut (Abbildung 11a).

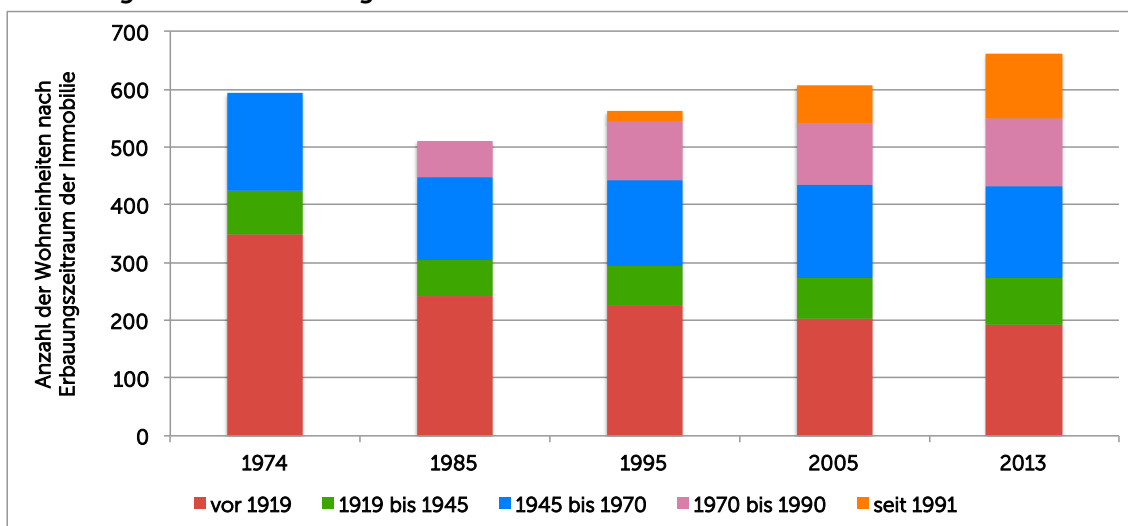
Abbildung 11a: Fast drei Viertel der Wohnungen in Österreich nach 1945 erbaut



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus. Eigene Auswertung und Darstellung.

In Wien ist der Altbaubestand mit 41 Prozent noch deutlich höher und nur etwa ein Sechstel der Wohnungen ist nach 1991 errichtet worden.

Abbildung 11b: Mietwohnungen in Wien: Vier von zehn sind im Altbau



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus. Eigene Auswertung und Darstellung.

► **Altbau bedeutet auch mehr Investitionsbedarf und höhere Kosten**

Dieser hohe Anteil an Altbau ist selbstverständlich für das Stadtbild ausschlaggebend und es sind nach wie vor schöne Altbauwohnungen sehr begehrt. Dennoch bedeutet Altbau natürlich auch höhere Investitionserfordernisse, insbesondere bei laufend steigenden Ansprüchen an Ausstattung und Energieeffizienz.

Gleichzeitig beschränkt aber das Mietrechtsgesetz gerade die Mieten im Altbau sehr stark, wie weiter unten noch einmal genauer ausgeführt werden wird.

Ausstattungsstandard

► **Fast nur mehr Kategorie A Wohnungen**

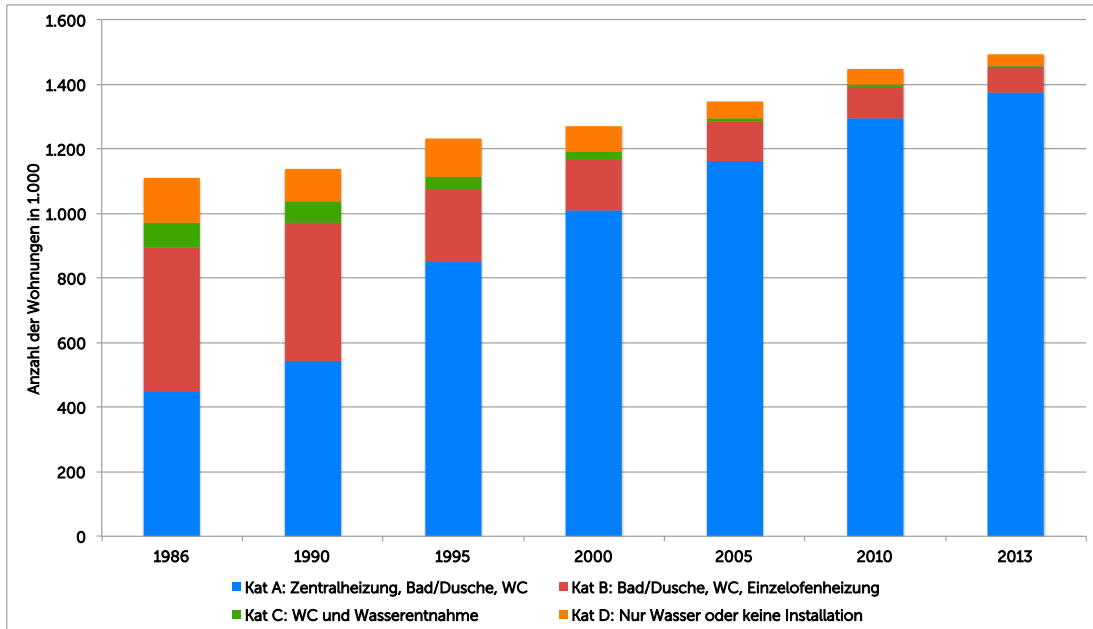
Die auffälligste Ausstattungsveränderung, die im Mikrozensus abgebildet ist, ist die Veränderungen der Ausstattungskategorien (Abbildung 12).

1986 waren 40 Prozent der vermieteten Wohnungen in Österreich Kategorie A (Zentralheizung oder ähnliches, Bad/Dusche, WC), 2013 92 Prozent!

Der Anteil der Wohnungen in Kategorie B (Bad/Dusche, WC und Einzelofenheizung) ging hingegen von 38 Prozent auf fünf Prozent zurück!

Es gibt dabei kaum Unterschiede zwischen der gesamtösterreichischen und der Wiener Entwicklung – allenfalls, dass es 2013 in Wien anteilmäßig weniger Wohnungen der Kategorie B, dafür aber noch etwas mehr Wohnungen der Kategorie D (nur Wasser oder keine Installation) gibt.

Abbildung 12: Es gibt heute fast nur mehr Kategorie-A Wohnungen



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus. Eigene Auswertung, eigene Darstellung.

► **Ausstattung entspricht Wohnwunsch und treibt natürlich Kosten**

Der Ausstattungsgrad der Wohnungen entspricht also den Wohnwünschen (wobei es eine Henne-Ei Frage ist, ob die Wohnwünsche vom Angebot oder das Angebot von den Wohnwünschen getrieben ist).

Wesentlich bei der Beurteilung der Entwicklung von Wohnkosten ist aber jedenfalls die Tatsache, dass sich die laufende Wohnstandard-Verbesserung auch in steigenden Kosten pro Quadratmeter abbilden muss. Steigende Wohnkosten dürfen daher nicht einfach nur aus der Perspektive der „Leistbarkeit“ betrachtet werden, sondern müssen auch als Folge gesteigerter Qualitätsansprüche verstanden werden.

Insofern stellt auch Kunnert (2014, 27) fest:

Mit steigendem Einkommen und höherer finanzieller Flexibilität ist [...] davon auszugehen, dass Wohnen und dessen Leistbarkeit verstärkt eine subjektive Konsumententscheidung widerspiegeln.

Mietentwicklung

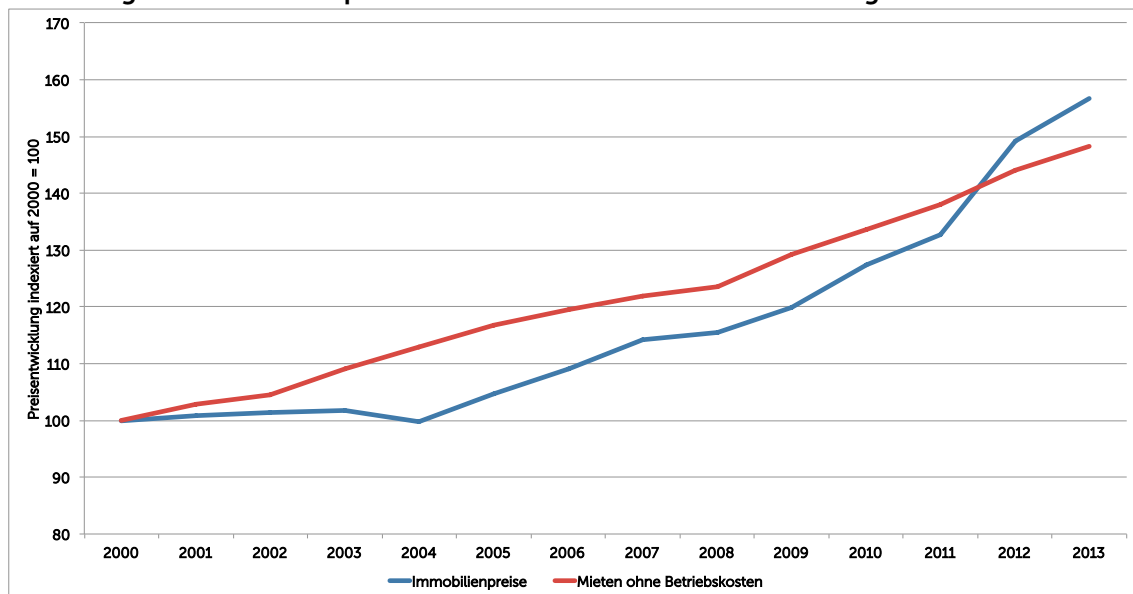
► Österreich: Mieten steigen seit 2000 von niedrigem Niveau deutlich an

Die OeNB erstellt gemeinsam mit der TU Wien einen so genannten Fundamentalpreisindikator des österreichischen Immobilienmarktes (der in Bezug auf die Eigentumspreise ökonometrische Schätzungen darstellt). Darin werden die Preisentwicklungen unterschiedlicher Wohnrechtsverhältnisse abgebildet.

Betrachtet man die Situation in ganz Österreich (Abbildung 13a), so sind die Mieten bis knapp vor der Finanzkrise etwas stärker als die Immobilienpreise gestiegen. Seither hat das Wachstum der Immobilienpreise zugelegt, um insgesamt 36 Prozent seit 2007. Von 2011 auf 2012 betrug der jährliche Anstieg sogar 12 Prozent und hat sich im Vorjahr wieder auf fünf Prozent verlangsamt.

Mieten hingegen sind viel kontinuierlicher gewachsen, mit 3,5 bis 4,5 Prozent im Jahr seit 2008.

Abbildung 13a: Immobilienpreise und Mieten in Österreich leicht steigend



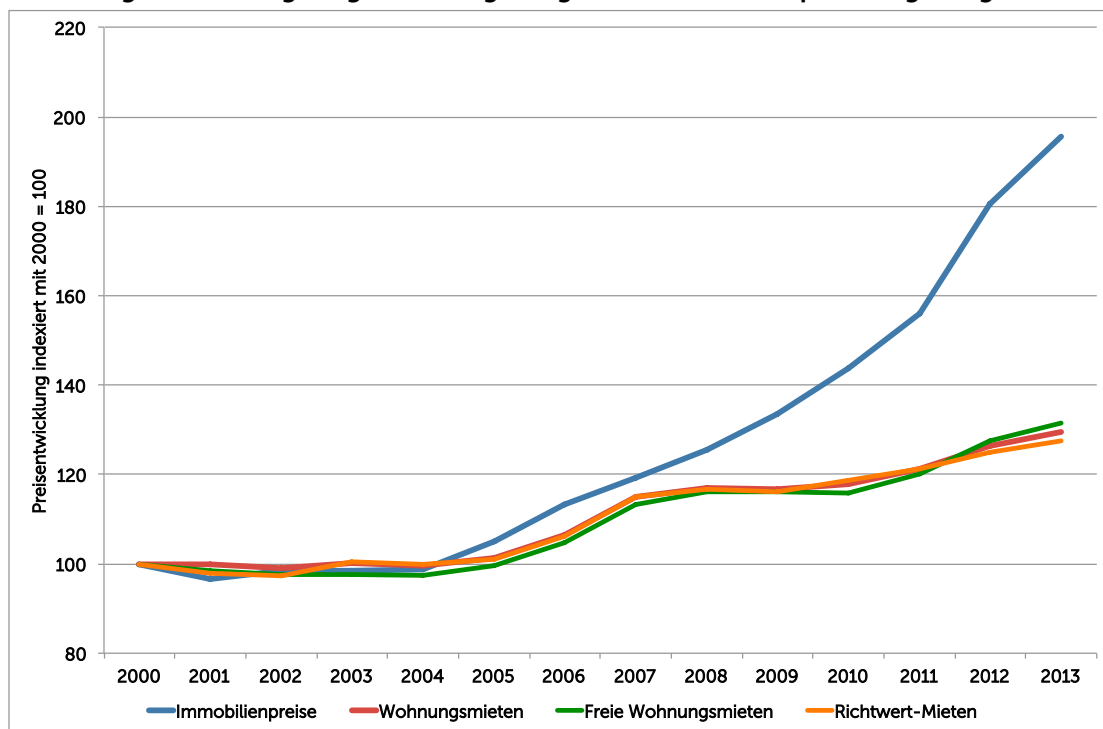
Quelle: OeNB Fundamentalpreisindikator. Eigene Darstellung.

► **Wien ist anders**

Abbildung 13b zeigt die Entwicklung in Wien: Hier sind die Eigentumspreise seit 2005 rasant im Steigen – das Wachstum von 2008 bis 2013 beträgt 56 Prozent, wiederum mit einem besonders hohen Anstieg von 2011 auf 2012 (plus 16 Prozent, im Vorjahr „nur mehr“ acht Prozent).

Die Mieten sind hingegen relativ konstant geblieben und zwar unabhängig, ob es sich um regulierte Richtwertmieten oder um „freie und angemessene“ Mieten handelt. Mieten in Wien sind seit 2008 um rund 13 Prozent gestiegen. Die Tatsache, dass sich Richtwertmieten in ihrer Entwicklung kaum von freien Mieten unterscheiden, lässt auch Rosifka; Postler, 2010 zu dem Schluss kommen, dass das Richtwertmietensystem nicht funktioniert.

Abbildung 13b: Wien: geringe Mietsteigerung, hohe Immobilienpreissteigerung



Quelle: OeNB Fundamentalpreisindikator. Eigene Darstellung.

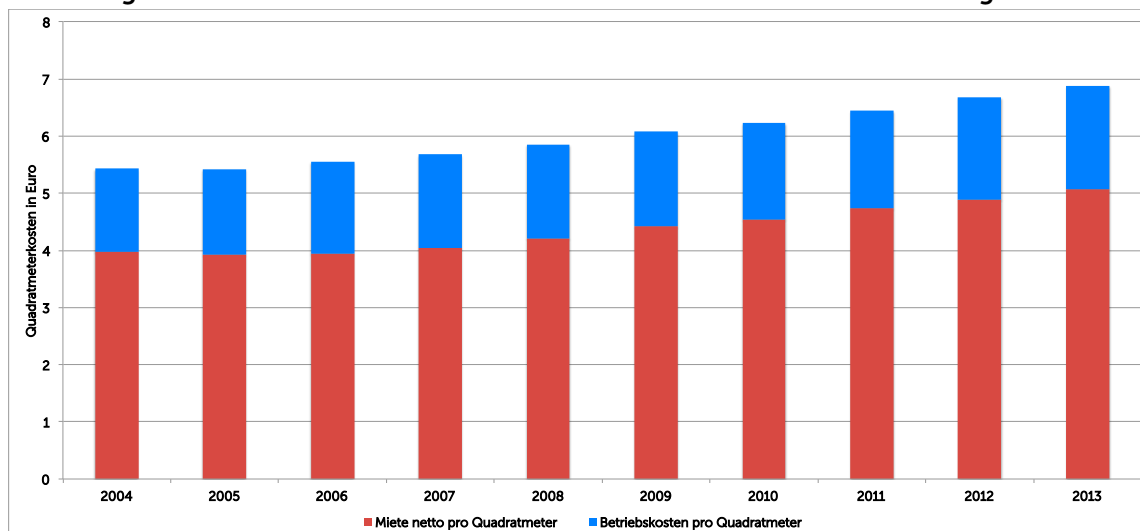
► Betriebskosten als Kostentreiber?

Österreichweit betragen die Betriebskosten 26 Prozent des Gesamtaufwands in Hauptmietwohnungen (Statistik Austria 2012).

Logischerweise ist dabei der Anteil der Betriebskosten am Gesamtwohnungsaufwand bei niedrigerem Ausstattungsgrad höher.

Über den Zeitvergleich ist die Entwicklung der Betriebskosten sinnvollerweise erst ab 2004 auswertbar bzw dürfte zwischen 2003 und 2004 ein so starker Zeitreihenbruch vorliegen, dass längerfristige Vergleiche nicht möglich sind (Abbildung 14).

Abbildung 14: Der Anteil der Betriebskosten ändert sich über die Zeit nur wenig



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus. Eigene Auswertung und Darstellung.

Aufgrund der verhaltenen Entwicklung der Mieten zwischen 2004 und 2007 ist der Betriebskostenanteil am Wohnungsaufwand von 27 Prozent 2004 auf fast 29 Prozent 2007 gestiegen, seither ist er aber wieder auf 26 Prozent gefallen.

Die Entwicklung in Wien ist dabei sehr ähnlich, nur auf etwas höherem Niveau: Hier stieg der Anteil der Betriebskosten von 28 Prozent 2004 auf knapp 33 Prozent 2007 und ist seither wieder auf unter 30 Prozent zurückgegangen.

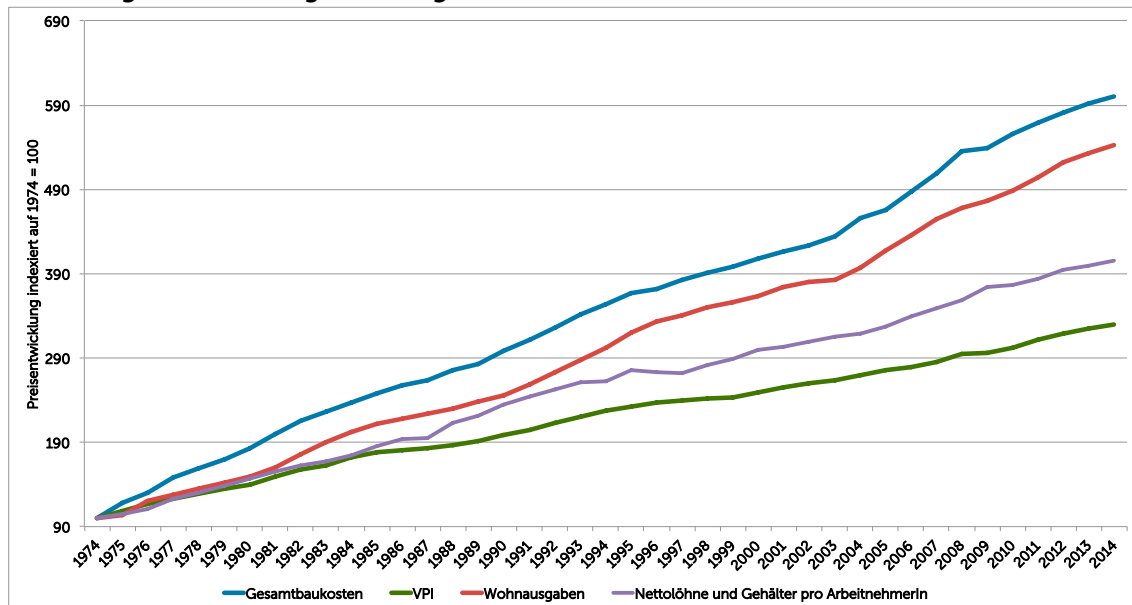
► **Baukosten sind ebenfalls Preistreiber**

Höhere Ausstattungskategorien und laufend höhere Anforderungen an Wohnstandards erhöhen selbstverständlich die Baukosten.

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung von Baukosten, Verbraucherpreisindex und der Preisentwicklung der Untergruppe „Wohnen“ im VPI ².

Die Wohnausgaben entwickeln sich etwas verhaltener als die Baukosten, folgen aber im Wesentlichen deren Entwicklung – je teurer es wird zu bauen, umso teurer muss auch das Wohnen werden.

Abbildung 15: Wohnausgaben steigen auch mit Baukosten



Quelle: Statistik Austria Preisindizes. Eigene Auswertung und Darstellung.

Abbildung 15 macht auch deutlich, dass die Realeinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen seit Mitte der 1990er Jahre hinter der Entwicklung der Wohnausgaben zurückbleiben. Seit Beginn der Wirtschaftskrise hat sich die Situation verschärft: Während die

² Die Preisentwicklung für „Wohnung, Wasser, Energie“ geht derzeit mit einem Gewicht von 18,35 Prozent in die Berechnung des Warenkorbs ein.

Wohnausgaben von 2009 bis 2014 um 14 Prozent stiegen, stieg das Preisniveau um elf Prozent, die Pro-Kopf-Nettorealeinkommen aber nur um knapp neun Prozent.

Wie hoch ist die Mietbelastung?

Mieten und Betriebskosten steigen also, ebenso wie die Energiepreise. Damit steigen die Wohnkosten. Heißt das aber automatisch, dass Wohnen nicht leistbar ist? Im Folgenden soll dies sowie die Gründe für eine angebliche „Nicht-Leistbarkeit“ genauer hinterfragt werden.

Wie lange muss ein Industriearbeiter für die Miete arbeiten?

► Notwendige Arbeitsstunden als brauchbares Maß in Zeitvergleichen

Ein gängiges Maß um Lebensstandard und Lebenskosten über die Zeit oder zwischen Ländern zu vergleichen ist die Frage, wie viel Arbeitszeit notwendig ist, um sich ein bestimmtes Produkt oder eine Dienstleistung kaufen zu können, wie hoch also die Kaufkraft ist.

Eine Maßzahl dabei ist, wie viel der typische Industriearbeiter in der Stunde verdient – eine Zahl, für die es längere Zeitreihen gibt und die daher Zeitvergleiche ermöglicht.

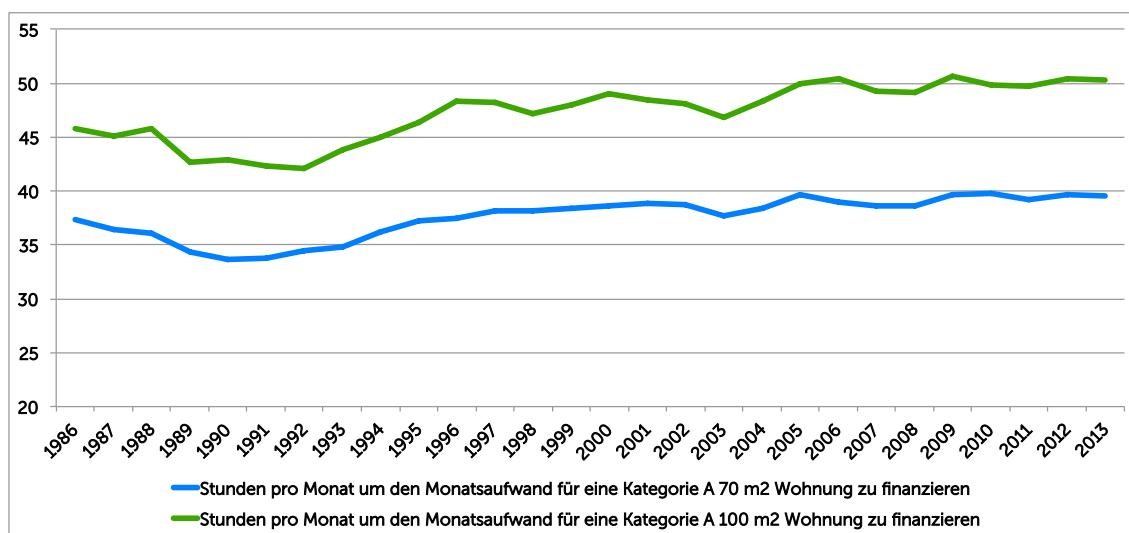
So wissen wir etwa, dass in Kaufkraft gemessen Brot in den vergangenen 25 Jahren etwa gleich teuer geblieben ist, ein Fernseher aber deutlich billiger wurde (1990 musste ein Industriearbeiter dafür 117 Stunden arbeiten, heute sind es nur 38 Stunden). Persönliche Dienstleistungen sind hingegen in den vergangenen Jahren tendenziell teurer geworden

► Mietaufwand gemessen in Arbeitsstunden

Und wie steht es mit den Mieten? Die heute durchschnittliche Wohnung ist eine 70 Quadratmeter Wohnung der Kategorie A.

In Abbildung 16a sieht man für Gesamtösterreich, dass im Jahr 1986 der Industriearbeiter über 37 Stunden arbeiten musste um die Miete für eine derartige Wohnung zu finanzieren, heute sind es knapp 40 Stunden, was nicht als drastische Erhöhung bezeichnet werden kann.

Abbildung 16a: Notwendige Industriearbeiter-Stunden um die Miete für Kategorie A (Gesamtösterreich) zu finanzieren

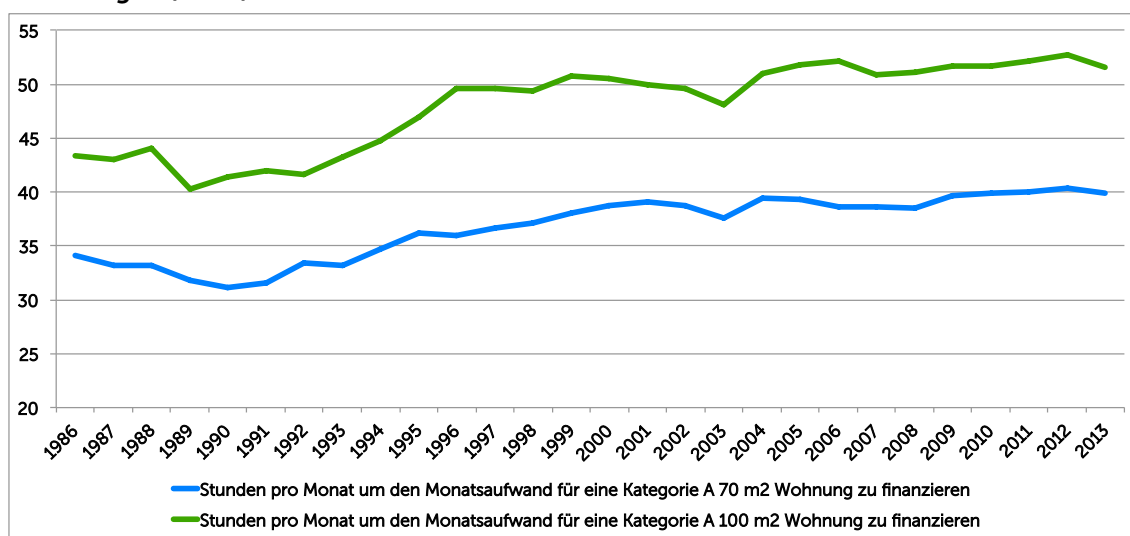


Quelle: Statistik Austria Mikrozensus. Lohn des Industriearbeiters: bis 1985 Statistisches Taschenbuch der Arbeiterkammer Wien, ab 1986 WIFO.
Eigene Auswertung und Darstellung.

In Abbildung 16b ist der selbe Zusammenhang für Wien dargestellt – hier hat sich der notwendige Arbeitsaufwand von 34 Stunden auf 40 Stunden erhöht, womit sich die Wohnkosten für Kategorie A Wohnungen in Wien, die 1986 leicht unterdurchschnittlich waren, an den gesamtösterreichischen Durchschnitt angenähert haben.

Da eine Wohnung im Jahr 1986 im Durchschnitt aber nicht Kategorie A Ausstattung hatte (siehe Abbildung 12) und auch kleiner war, waren die durchschnittlichen Wohnkosten über alle Wohnungen gerechnet damals niedriger. Wenn man aber Gleiches mit Gleichem vergleicht, zeigen die Grafiken 16a und b deutlich: Im gesamtösterreichischen Durchschnitt ist die Miete für das vergleichbare Objekt (70 Quadratmeter Kategorie A Wohnung) in den vergangenen dreißig Jahren in Arbeitsstundenverdiensten gemessen weitgehend konstant geblieben, in Wien ist sie leicht gestiegen, aber hat sich seit Ende der neunziger Jahre ebenfalls kaum erhöht.

Abbildung 16b: Notwendige Industriearbeiter-Stunden um die Miete von Kategorie A Wohnungen (Wien) zu finanzieren



Quelle: Statistik Austria Mikrozensus. Lohn des Industriearbeiters: bis 1985 Statistisches Taschenbuch der Arbeiterkammer Wien, ab 1986 WIFO.
Eigene Auswertung und Darstellung.

Immer schon teurer waren natürlich größere Wohnungen – in den Abbildungen sind Kategorie A Wohnungen mit 100 Quadratmeter dargestellt. Für diese sind in Wien wie in Österreich seit zehn Jahren rund 50 Arbeitsstunden notwendig, um fünf mehr als noch 1986.

Mietbelastung bei Neuvermietung

► Neuvermietungen um ein Fünftel höher als Bestandsmieten

Alle Analysen des österreichischen Immobilienmarktes sind sich einig darüber, dass Neuvermietungen deutlich teurer sind als Bestandsmieten. Allerdings gibt es wenig valide Quellen für die Höhe von Neuvermietungen. Die einzig verwendete Quelle ist im Grunde der Immobilienpreisspiegel der WKO, der allerdings nicht tatsächliche Transaktionspreise ausdrückt, sondern Angebote am Immobilienmarkt bzw Umfragen bei Maklern darstellt.

Das WIFO (Baumgartner 2013) verknüpft diese Daten mit Daten der TU und hat für 2005 und 2012 Bestandsmieten und Neumieten einander gegenüber gestellt – Tabelle 2 fasst für wichtige Kategorien die Ergebnisse zusammen.

Tabelle 2: Bestands- und Neumieten Österreich (Bruttomieten pro m2)

	2005		2012	
	Bestandsmieten	Neumieten	Bestandsmieten	Neumieten
Gemeindewohnung	4,8	5,5	5,6	6,1
Genossenschaft	5,0	5,4	5,8	6,3
andere Hauptmiete	5,3	6,4	7,0	8,4
Baujahr vor 1945	4,8	6,3	6,2	7,9

Quelle: Baumgartner 2013, Übersichten 5 und 6. Eigene Darstellung.

Neumieten am nicht gemeinnützigen Wohnungsmarkt („andere Hauptmiete“) sind um rund 20 Prozent höher als die Bestandsmieten. Besonders hohe Differenzen zwischen Bestand und Neumiete gibt es bei Mieten in Wohnungen mit Baujahr vor 1945.

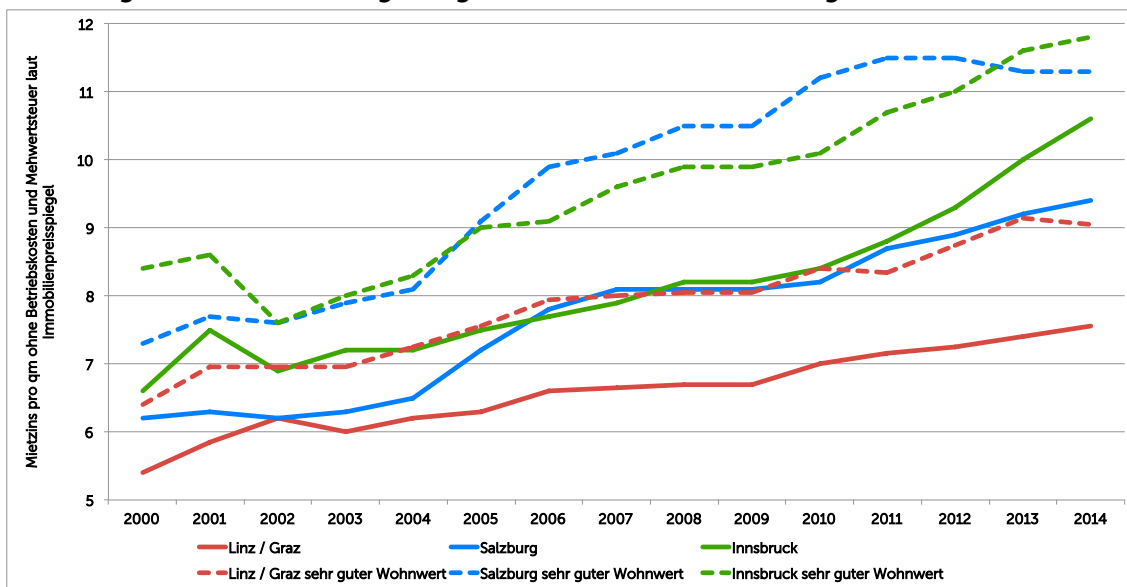
Die Steigerungsraten von Bestand- und Neumieten waren nach der WIFO-Darstellung allerdings von 2005 und 2012 in etwa gleich („andere Hauptmieten“ plus 31 bzw 32 Prozent).

► **Immobilienpreisspiegel: Mieten stark lageabhängig**

In Abbildungen 17a und 17b wird die Preisentwicklung von Neuvermietungen laut Immobilienpreisspiegel für Wohnungen mit sehr gutem und Wohnungen mit gutem Wohnwert ³ (als Durchschnitt genommen) dargestellt – für zwei typische Wiener Bezirke und für vier Landeshauptstädte.

³ „sehr guter Wohnwert“ bezeichnet: Sehr gute Wohnlage, sehr gute Ausstattung, Balkon/Terrasse, Grünlage, ... „guter Wohnwert“ bedeutet: gute Wohnlage, Standardausstattung, Balkon, Loggia, Gemeinschaftsanlage, ...

Abbildung 17a: Linz und Graz günstiger als Innsbruck und Salzburg

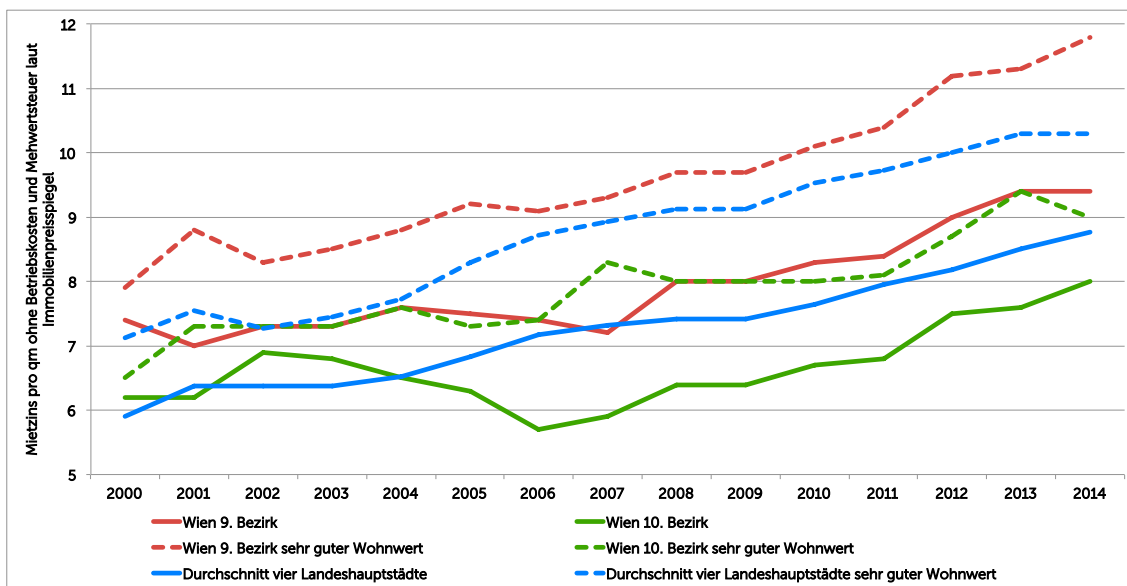


Quelle: Immobilienpreisanalyse WKO. Eigene Auswertung und Darstellung.

Um die Grafik übersichtlich zu halten, wurde aus den Mieten in Linz und Graz, die einen sehr ähnlichen Verlauf haben, ein Mittelwert genommen. Von den vier hier betrachteten Landeshauptstädten hat Innsbruck derzeit die höchsten Mieten, knapp gefolgt von Salzburg, das erst in den letzten paar Jahren eine etwas nachlassende Dynamik zeigte. Auffallend: In Linz und Graz bekommt man eine Wohnung mit sehr gutem Wohnwert zu dem Preis, den man in Salzburg für eine Durchschnittswohnung zu zahlen hat.

In Abbildung 17b sind zwei typische größere Wiener Gemeindebezirke einander sowie dem Durchschnitt aus den vier Landeshauptstädten Graz, Innsbruck, Linz und Salzburg gegenüber gestellt. Auch hier sieht man den großen Unterschied nach Lage: Während die Mieten in Favoriten unter dem Durchschnitt der Landeshauptstädte liegen und selbst eine Wohnung mit sehr gutem Wohnwert kaum teurer, ist Wohnen im neunten Wiener Gemeindebezirk deutlich teurer als im Durchschnitt der Landeshauptstädte (aber ähnlich teuer wie in Innsbruck). 2014 waren im übrigen in Wien nur mehr die Bezirke Innere Stadt, Döbling und Josefstadt teurer als der Alsergrund, günstiger als in Favoriten sind Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert in Wien nur in Simmering, Rudolfsheim-Fünfhaus und Ottakring zu haben.

Abbildung 17b: Die Mietspreizung in Wien ist noch um einiges höher



Quelle: Immobilienpreisanalyse WKO. Eigene Auswertung und Darstellung.

Beschränkt man den Vergleich allerdings wieder nur auf Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert, so bleiben die Differenzen über die gesamte Zeit deutlich sichtbar.

Mieten im gemeinnützigen und im privatwirtschaftlichen Bereich

► Ärmere Haushalte sind stärker belastet

Die sozialpolitische Forderung nach „leistbarem“ Wohnen bezieht sich üblicherweise auf Haushalte unterhalb des Medianeinkommens. Tabelle 3 gibt die in EU-SILC (eine europaweit durchgeführte regelmäßige Erhebung zu Haushaltseinkommen und Armut) erhobene Wohnkostenbelastung wieder. In der Tabelle sind die Haushalte dabei nach ihrem Bruttomarkteinkommen geordnet: Im untersten Dezil haben Haushalte fast kein Markteinkommen, sondern leben nur von Transfers. Zu diesem Nettoeinkommen kommen dann noch private Zahlungen zwischen Haushalten hinzu, so dass man auf diese Weise zum verfügbaren Einkommen pro Haushalt kommt.

Die wenigst verdienenden zehn Prozent aller Haushalte (gemessen an ihrem am Markt erzielten Einkommen) müssen somit knapp 23 Prozent ihres Einkommens für Wohnen (es

wird hier nicht unterschieden zwischen Eigentum und Miete) aufwenden. Dieser Anteil sinkt mit steigendem Einkommen, so dass die bestverdienenden zehn Prozent nur 13 Prozent des verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben.

Zwar liegt also der hier ausgewiesene Wert von 22,7 Prozent des verfügbaren Einkommens deutlich unter dem von der EU als untragbar definierten Schwellenwert von 40 Prozent, dennoch stellt auch dies sicherlich eine nur schwer tragbare Belastung dar und unterm Strich bleibt bestehen, dass weniger verdienende Haushalte (gemessen am Markteinkommen) vergleichsweise mehr für Wohnen ausgeben als wohlhabendere.

Tabelle 3: Einkommen und Wohnkosten (geschichtet nach Erwerbseinkommen)

	Bruttomarkt-einkommen	Netto-einkommen	Verfügbares Einkommen	Wohnkosten	Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens
unterstes Dezil	359	12.317	12.644	2.867	22,7 %
unterstes Quartil	9.178	20.167	20.400	3.925	19,2 %
Median	35.068	32.658	32.843	5.490	16,7 %
drittes Quartil	61.587	50.045	50.192	7.271	14,5 %
neuntes Dezil	94.138	70.471	70.763	9.489	13,4 %

Quelle: EU-SILC 2012 Österreich. Achtung: Die Einkommensschichtung erfolgt hier nach dem Markteinkommen, sie ist daher nicht mit den „ärmsten Haushalten“ gleichzusetzen!

Sozialpolitische Maßnahmen sollten daher bei der Leistbarkeit des Wohnens bei diesen Einkommensgruppen ansetzen – dies wäre die Begründung für die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit sozialen Wohnbaus (Gemeindewohnung oder Genossenschaft). Es soll daher abschließend in diesem Kapitel ein Blick auf die Unterscheidung zwischen privatem und gemeinnützigem Mietenmarkt geworfen werden.

► **Hoher Anteil von „sozialen“ Mietwohnungen**

Österreich und noch mehr Wien hat einen hohen Anteil an „sozialen“ Mietwohnungen, also an Mietwohnungen, die nicht auf dem freien Markt angeboten werden, sondern entweder Gemeindewohnungen oder Genossenschaftswohnungen sind (siehe Tabelle 4): 19 Prozent der insgesamt fast 1,5 Mio Mietwohnungen in Österreich sind Gemeindewohnungen, weitere

40 Prozent Genossenschaftswohnungen (in Wien ist das Verhältnis nahezu umgekehrt). Nur etwa 40 Prozent sind private Mietwohnungen.

Tabelle 4: Hauptmietwohnungen nach Vermieter: Nur 40 Prozent privat

	Österreich		Wien	
	absolut	in %	absolut	in %
Gemeindewohnung	280.000	19 %	201.000	31 %
Genossenschaft	598.000	41 %	172.000	26 %
private Hauptmiete	597.000	40 %	279.000	43 %

Quelle: OVI, auf Basis des Mikrozensus. Eigene Darstellung.

► **Auch Besserverdienende wohnen im gemeinnützigen Bereich**

EU-SILC erlaubt die Zuordnung zu Vermietergruppen nach Einkommen (Tabelle 5): 20 Prozent der Personen, die in einer Mietwohnung leben, leben in einer Gemeindewohnung – der Anteil im unteren Einkommensbereich ist mit 25 Prozent etwas höher, aber immerhin 20 Prozent der mittleren und auch noch zehn Prozent der oberen Einkommensgruppen leben ebenfalls in dieser Form des sozialen Wohnbaus.

Tabelle 5: Privatvermietung vor allem im niedrigen und hohen Einkommensbereich

Von allen Personen, die in einer Mietwohnung wohnen, gehören ...% zur Gruppe:			
	Gemeinde- wohnung	Genossen- schaft	Private Miete
niedriges Einkommen (<60% Median)	25 %	25 %	51 %
mittleres Einkommen (60%-180% Median)	20 %	41 %	39 %
oberes Einkommen (>180% Median)	10 %	37 %	53 %
Gesamtbevölkerung	20 %	37 %	42 %

Quelle: Wohnen 2013 (EU-SILC 2013), Tab 25 (Tabellenband). Eigene Berechnung und Darstellung. Grundgesamtheit sind alle Personen, die in einer Mietwohnung leben (= 2.995.000 Personen). Die Zeilensumme ergibt jeweils (mit Rundungsfehlern) 100.

Genossenschaftswohnungen haben wiederum als Zielgruppe eindeutig die mittleren Einkommensgruppen – 41 Prozent der Personen in Miete mit mittlerem Einkommen leben in einer Genossenschaftswohnung.

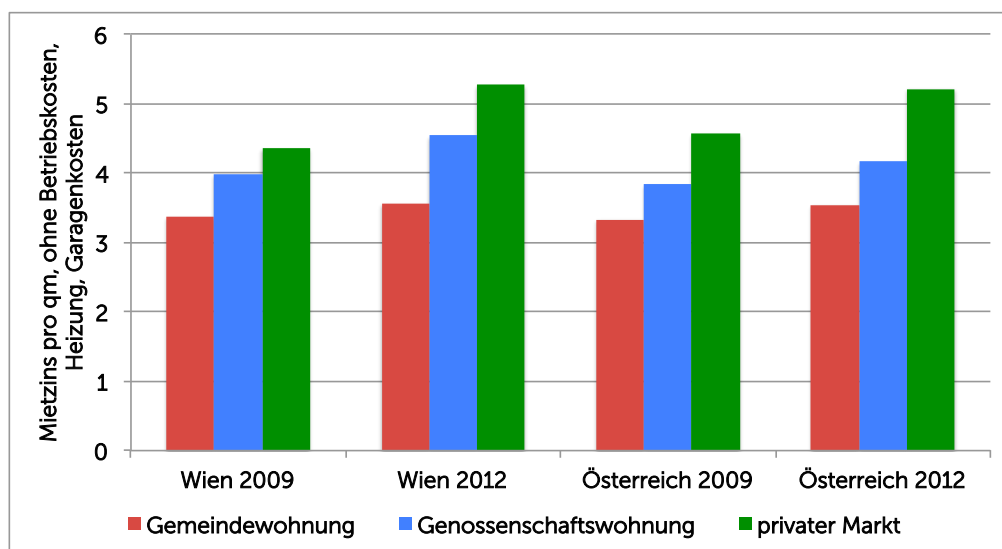
Private Mietwohnungen hingegen finden sich überproportional sowohl im niedrigen als auch im oberen Einkommensbereich – dies ist wohl der Hauptgrund für die polarisierende Diskussion in diesem Bereich.

Die Tabelle stellt allerdings auch die zielgruppengenaue Treffsicherheit von den so genannten Sozialen Wohnformen in Frage: Sollten Gemeindewohnungen nicht zu einem höheren Ausmaß für Personengruppen mit niedrigerem Einkommen zur Verfügung stehen und sollten nicht auch gemeinnützige Genossenschaftswohnungen ein leistbareres Angebot für diese Zielgruppe bieten?

► **Private Mieten sind höher als soziale Mieten**

In Abbildungen 18a und 18b sind die Mieten im Bestand (18a) und bei Neuvermietung (18b) in diesen einzelnen Vermieter-Kategorien dargestellt, für Österreich und für Wien. Mieten am privaten Markt sind logischerweise teurer als im Gemeinde- bzw. gemeinnützigen Bereich.

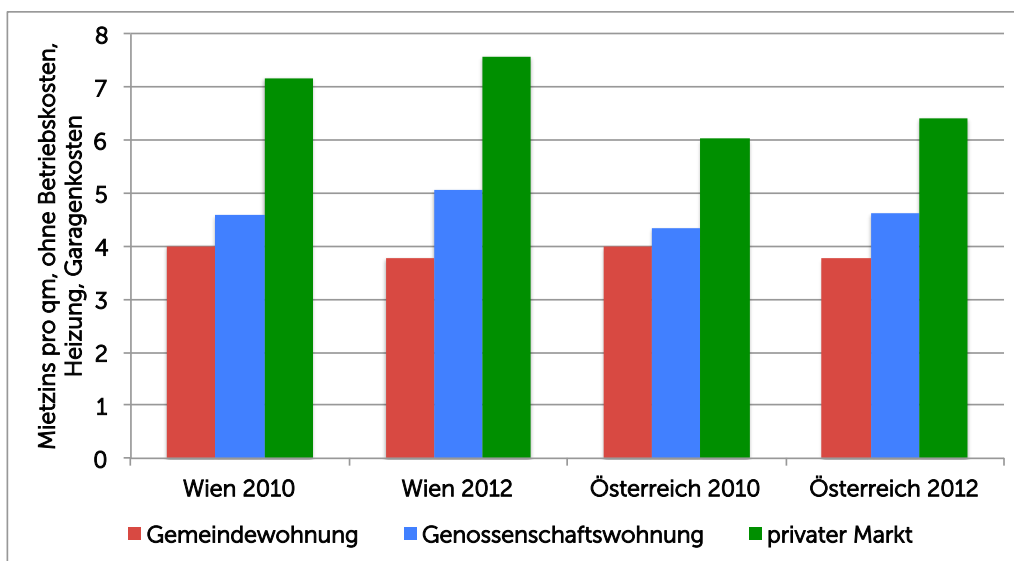
Abbildung 18a: Privatmieten im Bestand etwas höher als bei anderen Vermietern



Quelle: OVI, auf Basis des Mikrozensus. Eigene Darstellung.

Bei Neuvermietung (Abbildung 18b) ist es vor allem der Wiener Wohnungsmarkt, bei dem dieser Abstand auffällig groß und auch tendenziell im Steigen ist.

Abbildung 18b: Private Neuvermietung wird vor allem in Wien teurer im Vergleich zu anderen Vermietern



Quelle: OVI, auf Basis des Mikrozensus. Eigene Darstellung.

► **Treffsicherheit des sozialen Wohnbaus?**

Auch die OeNB (Schneider; Wagner 2014) weist die Wohnkostenbelastung nach geförderter und nicht-geförderter Miete nach Einkommensquartilen (des Nettohaushaltseinkommens) aus:

Tabelle 6: Belastung durch Wohnkosten (Miete, Betriebskosten und Energie) in Prozent des Haushaltseinkommens

	2008		2012	
	nicht gefördert	gefördert	nicht gefördert	gefördert
gesamt	28,4 %	22,9 %	30,7 %	29,1 %
1. Quartil	43,3 %	36,4 %	42,7 %	40,1 %
2. Quartil	29,8 %	23,7 %	33,0 %	29,2 %
3. Quartil	21,7 %	18,0 %	26,7 %	25,0 %
4. Quartil	14,4 %	11,9 %	20,4 %	16,5 %

Quelle: Schneider; Wagner 2014, Slide 11.

„gefördert“ heißt: Gemeindewohnung, Genossenschaftswohnung, Dienstwohnung oder mietfrei

Nach dieser Darstellung mussten MieterInnen 2012 30 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für Wohnen (inkl Energie) aufwenden, und zwar unabhängig, ob sie in geförderten oder nicht geförderten Wohnungen wohnten. Abermals stellt sich hier die Frage, ob der soziale Wohnbau ausreichend treffsicher gerade diejenigen Gruppen unterstützt, die es am dringendsten brauchen.

Auffallend: Die Unterschiede zwischen geförderter und nicht-geförderter Miete sind seit 2008 deutlich geringer geworden und spielen lediglich im obersten Quartil, das eigentlich gerade nicht Zielgruppe sozialen Wohnbaus sein sollte, noch eine Rolle. Umgekehrt: Während im 1. Quartil die Wohnbelastung im nicht-geförderten Bereich von 2008 bis 2012 sogar ganz leicht zurückgegangen ist, ist sie im geförderten Bereich signifikant angestiegen.

Mietenregulierung und Leistbares Wohnen

Der OECD-Indikator zu Mietenregulierung

▶ **Mietenregulierung als undurchschaubare Materie**

Das österreichische Mietrecht zeichnet sich vor allem durch zahlreiche Ausnahmeregelungen aus – diese sind andernorts umfassend dargestellt (siehe etwa Holzapfel; Weinberger 2014 oder Geymüller; Christl 2013) und soll hier nicht nochmals wiedergegeben werden.

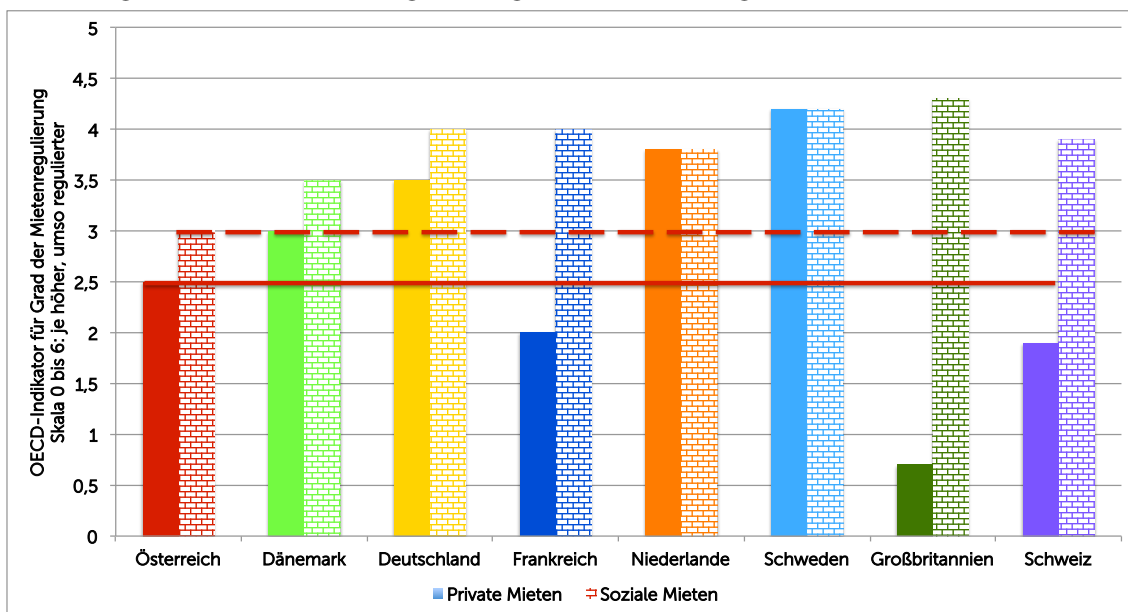
Die österreichische Mietenregulierung kann als Regulierung der ersten Generation bezeichnet werden (CUREM 2014, 5f), da Mieten in bestehenden Mietverhältnissen real mehr oder weniger eingefroren sind und nur bei Neuvermietung das Mietzinsniveau angepasst werden kann.

▶ **Laut OECD ist Regulierung in Österreich relativ hoch**

Andrews et al (2011, 47) zeigen, dass Österreich bei der Mietenregulierung zu den regulierteren OECD-Ländern gehört (wiedergegeben in Abbildung 19):

Der Indikator enthält Informationen über Miethöhenregulierung (kann die Höhe der Miete frei vereinbart werden, welche Vereinbarungen gibt es über die Mieterhöhungen, welche Kosten können in welcher Höhe an den Mieter weitergegeben werden), wie viele Objekte von Mietregulierung betroffen sind und welche Kriterien für die Festlegung der Miethöhe angewandt werden (marktbasiert, kostenbasiert, verhandlungsbasiert oder einkommensbasiert).

Abbildung 19: Der OECD-Mietregulierungsindikator im Vergleich



Quelle: Andrews et al (2011, Fig 19). Eigene Darstellung.

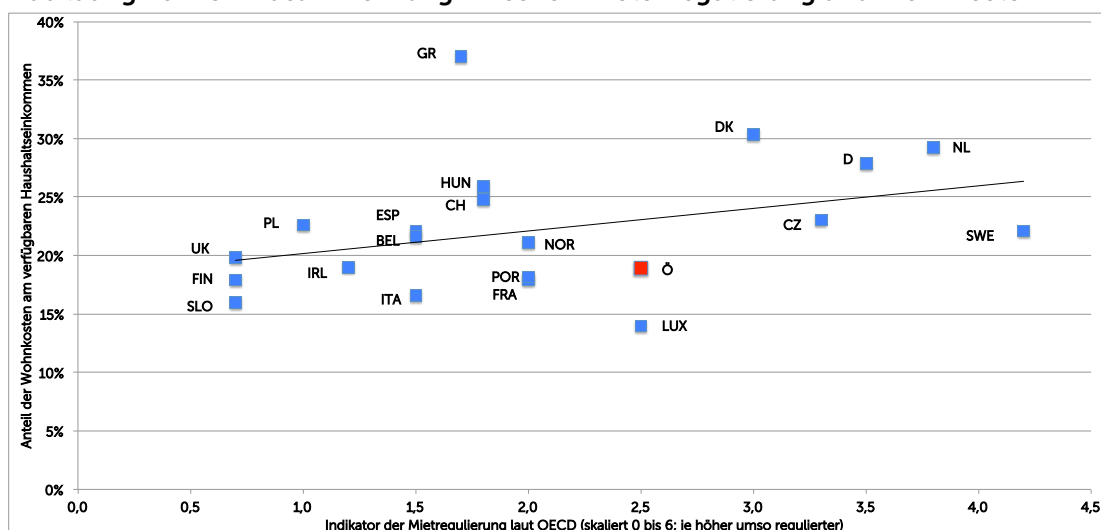
Von allen OECD-Ländern haben nur Schweden, die Niederlande, Deutschland, Tschechien und Dänemark noch reguliertere Mieten. Während aber beispielsweise Länder wie Frankreich, Großbritannien oder die Schweiz den sozialen Sektor weitaus stärker regulieren und dafür den privaten Mietmarkt relativ liberalisiert haben, gibt es in Österreich kaum Unterschiede in der Regulierung von sozialen und Marktmieten.

► **Zusammenhang Regulierung und Wohnkosten**

Stellt man den OECD-Indikator in Zusammenhang mit den in Abbildung 3 dargestellten Wohnkosten, so ergibt sich Abbildung 20 (für 21 europäische OECD-Länder): Auf der x-Achse ist der Mietregulierungsindikator aufgetragen – je weiter rechts ein Punkt ist, umso höher ist die Mietregulierung. Auf der y-Achse ist die Höhe der Wohnkosten als Anteil am verfügbaren Haushaltseinkommen aufgetragen.

Es zeigt sich, dass, wenn überhaupt, der Zusammenhang zwischen Mietenregulierung und Wohnkostenbelastung leicht positiv ist, wobei auch dieser Zusammenhang nicht als signifikant bezeichnet werden kann.

Abbildung 20: Kein Zusammenhang zwischen Mietenregulierung und Wohnkosten



Quelle: OECD-Indikator aus Andrews et al (2011). Wohnkosten aus EU-SILC. Eigene Berechnung und Darstellung.

Mietenregulierung und Leistbares Wohnen aus ökonomischer Perspektive

Zum Abschluss sollen aus ökonomischer Perspektive die Effekte von Mietenregulierung auf Angebot und Mietpreise genauer herausgearbeitet werden.

► Gibt es eine Definition von „Leistbarem Wohnen“?

Wie schon mehrfach angemerkt, kommt die Forderung nach „Leistbarem Wohnen“ vor allem aus der sozialpolitischen Diskussion: Gerade ärmere Haushalte sollen nicht unzumutbar hohe Wohnkosten auf sich nehmen müssen.

Aber was ist zumutbar und was nicht?

Zu beachten ist, dass jeglicher genannter Schwellenwert rein normativen Charakter hat (wie auch Kunnert 2014, 27 feststellt). Zudem muss bei diesen Schwellenwerten genau definiert werden, welche Wohnkosten einberechnet werden (inkl oder exkl Betriebskosten oder Energie) und was die Bezugsgröße ist (Verbrauchsausgaben oder

Haushaltsnettoeinkommen). In der Diskussion werden diese Begriffe üblicherweise nur sehr ungenau verwendet und daher wird gerne aneinander vorbeigeredet.

Nach EU-SILC Definition wird von Überbelastung gesprochen, wenn mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen aufgewendet werden muss, ein Wert, der in der OeNB-Darstellung (siehe Tabelle 6) im untersten Quartil offenbar überschritten wird.

Kunnert (2014) nimmt als Schwellenwert 25 Prozent des Einkommens an, lediglich mit der Begründung, dass dieser Wert von Statistik Austria standardmäßig zur Verfügung gestellt wird⁴.

► **Mietregulierungen im Spiegel der Ökonomie**

Die wissenschaftliche Fachliteratur steht Mietregulierungen skeptisch gegenüber (zB Basu; Emerson 1998). Andrews et al (2011, 50) zeigen etwa im OECD-Vergleich, dass es keine eindeutige Korrelation zwischen dem Ausmaß an Regulierung und der tatsächlichen Mietenhöhe gibt (wobei der Vollständigkeit halber anzumerken ist, dass die beiden hochregulierten Länder Deutschland und Österreich sehr wohl unter dem OECD-Durchschnitt bei der Miethöhe liegen).

Während Mietpreisregulierungen in Krisenzeiten vertretbar erscheinen und in Nicht-Krisenzeiten kurzfristig positive Effekte haben, überwiegen mittel- und langfristig eher negative Effekte.

So wird befürchtet, dass zu wenig Wohnraum angeboten wird, dass die Qualität der Wohnungen nicht ausreichend gut ist und dass schließlich auch die Leistbarkeit betroffen ist, da es keine genügend hohe Mobilität am Mietwohnungsmarkt gibt. Diese Argumente sollen hier kurz für Österreich überprüft werden.

► **In Österreich zu wenig Information über Neubautätigkeit**

Die Frage, ob ausreichend Wohnraum angeboten wird, kann für Österreich nur unzureichend beantwortet werden, da es große Datenlücken, insbesondere in Bezug auf Wien gibt.

⁴ Die unterschiedlichen Schwellenwerte dürften mit unterschiedlichen Wohnkostenkonzepten zu tun haben: EU-SILC bezieht auch Heizung, Energie, Instandhaltung mit ein, im Mikrozensus wird auf Miete, Betriebskosten und Garagenkosten abgestellt.

Das Regierungsprogramm sieht vor, dass jährlich 48.000 neue Wohnungen entstehen sollen. Im Österreich-Durchschnitt sind in den vergangenen Jahren jährlich 50.000 Wohnungen bewilligt worden.

Es gibt aber keine aktuelle Statistik, wie viele Wohnungen in Österreich, inklusive Wien, jährlich tatsächlich errichtet werden. Zudem muss berücksichtigt werden, dass jährlich auch Wohnungen vom Markt verschwinden – darüber gibt es überhaupt keine Zahlen.

Österreich, und vor allem Wien, hat in den kommenden Jahren mit einer zunehmenden Zahl von Privathaushalten zu rechnen, zum einen aufgrund von Bevölkerungswachstum, zum anderen aufgrund von einem andauernden Trend zu kleineren Haushalten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es mittelfristig zu Verknappungen von Wohnraum, vor allem wohl in Wien, kommen könnte.

► **Bestandsmieterschutz**

Das wesentliche Problem der österreichischen Mietenregulierung, das sowohl MieterInnen wie VermieterInnen trifft, ist die ungleiche Behandlung von Bestands- und NeumieterInnen. Wie gezeigt wurde, sind die Aufwände für Bestandsmieten relativ gering, da die Möglichkeiten zur Mieterhöhung äußerst beschränkt sind.

Vermietende versuchen daher ihre Rendite bei Neuvermietung zu steigern – dies ist der Grund für die deutlich höheren NeumieterInnen. Damit ist aber ein erhebliches Leistbarkeitsproblem, insbesondere für jüngere Familien, verbunden. Zu diesem Schluss kommt auch SORA (2014): In ihrer Befragung zum Städtebarometer geben 54 Prozent der Haushalte an, von Wohnkosten sehr oder ziemlich belastet zu sein. Je jünger die Befragten sind, desto eher fühlen sie sich durch die Wohnkosten belastet und wer gerade auf Wohnungssuche ist, erlebt die stärkste Belastung.

► **Bestandsmieterschutz schränkt auch Investitionen in Verbesserungen ein**

Es wurde gezeigt, dass der Bestandsmieterschutz vor allem im Altbau sehr stark ist, wo notwendigerweise Investitionen getätigt werden müssen, zur Wohnstandardverbesserung, vor allem aber für eine bessere Energieeffizienz.

Da derartige Investitionen nicht in die Betriebskosten übertragen werden dürfen und die Mieterhöhung strikt reglementiert ist, können sie nur bei Neuvermietung partiell abgegolten werden. Aufgrund des hohen Bestandsmieterschutzes ist der Umschlag der Wohnungen

abermals zu gering um Neuinvestitionen, die über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehen, attraktiv zu machen.

► **Andere Faktoren der Leistbarkeit, außerhalb der Miethöhe**

Wie passen das Faktum, dass der Wohnungsaufwand nicht deutlich stärker als der Industrie-Stundenlohn steigt, und die Evidenz, dass Haushalte immer mehr ihres Einkommens fürs Wohnen aufkommen müssen, zusammen?

Zum einen liegt dieser Widerspruch daran, dass – wie mehrfach erwähnt – Wohnkosten deutlich mehr sind als nur Mietaufwand und Betriebskosten. Zum anderen aber liegt es auch an der Einkommensseite: Die durchgängige Vollerwerbstätigkeit wird immer mehr zum atypischen Erwerbsverhältnis, die Prekarität am Arbeitsmarkt nimmt zu (mehr Teilzeit, häufigere Arbeitslosigkeit in immer größeren Schichten, ...). Die steigende Steuerbelastung führt dazu, dass die Netto-Realeinkommen der Haushalte in den vergangenen Jahren stagnieren (siehe auch Abbildung 15). Wachsen daher die Nettoeinkommen langsamer als die Wohnkosten, so kommt es zu einer steigenden Belastung.

Das ist sozialpolitisch selbstverständlich ein großes Problem, es ist allerdings fraglich, ob Mietenregulierungen darauf eine adäquate Antwort sind. Vielmehr muss es um arbeitsmarktpolitische Maßnahmen und Maßnahmen zur steuerlichen Entlastung von Arbeitseinkommen gehen.

► **Hoher Anteil an sozialem Wohnbau: Sozialpolitische Leistbarkeit**

Wie dargestellt, hat Österreich einen international besonders hohen Anteil an sozialem Wohnbau.

Wenn man davon ausgeht, dass sozialer Wohnbau insbesondere jenen Haushalten zugute kommen sollte, die unterhalb des Medianeinkommens liegen, müsste per definitionem eine Quote von fast 60 Prozent auf jeden Fall ausreichend sein, um die Forderung nach „Leistbarem Wohnen“ für die ärmeren 50 Prozent aller Haushalte in Miete zu erfüllen.

Allerdings wurde auch dargestellt, dass offenbar die Treffsicherheit hinsichtlich der Zielgruppe und hinsichtlich der Wohnkostenbelastung im gemeinnützigen Bereich noch optimiert werden könnte.

► **Marktmieten für 40 Prozent der Bevölkerung sollten Leistbarkeit nicht in Frage stellen**

Die ökonomische Theorie und empirische Evidenzen aus anderen Ländern legen nahe, dass es wohlfahrtserhöhend sein könnte, den privaten Mietenmarkt zu deregulieren. Das heißt nicht, dass das Kind mit dem Bade ausgeschüttet werden soll – selbstverständlich muss es bei einem so langfristigen Gut wie Wohnen Vertragsicherheit geben und Kosten müssen transparent ausgewiesen werden. Dennoch wäre es denkbar auch bei Bestandsmieten zwischenzeitlich Erhöhungen zuzulassen, die Verbesserungen in der Wohnqualität ebenso abbilden wie Präferenzen bezüglich der Lage der Wohnung.

Insofern wäre zumindest eine Weiterentwicklung des Marktgebietes in Richtung „Mietregulierung der zweiten Generation“ empfehlenswert, in dem Sinne, dass bei MieterInnenwechsel weitgehende Vertragsfreiheit besteht und auch bei bestehenden Mietverhältnissen moderate Anpassungen möglich sein sollten (siehe auch CUREM 2014, 5f).

Anhang: Wie die Statistik die Einkommen einteilt

► **Berechnung von Haushaltseinkommen: Alle Einkommen ...**

Die materielle Situation einer Person ist von der Einkommenssituation des Haushalts abhängig, in der sie lebt. Zur Beurteilung des Lebensstandards werden daher Haushaltseinkommen betrachtet. Diese werden berechnet, in dem man alle Einkommen, die an irgendein Haushaltsmitglied fließen zusammenrechnet – dazu zählen Erwerbseinkommen, Pensionen, Kapitalerträge und allfällige Sozialleistungen sowie auch Unterhaltsleistungen und dergleichen. Davon werden dann Steuern und Sozialversicherungsbeiträge abgezogen.

► **... dividiert durch die Haushaltsgröße ...**

Haushalte sind unterschiedlich groß: Wie viel sich zwei erwerbstätige Erwachsene leisten können, wird unter anderem sehr davon abhängen, ob auch Kinder in diesem Haushalt leben oder nicht. Das verfügbare Einkommen muss daher nach dem Bedarf des Haushalts gewichtet werden.

Dabei wird folgendes unterstellt: Eine alleinlebende erwachsene Person wird mit 1 gewichtet, jede/r weitere Erwachsene mit 0,5. Kinder unter 14 Jahren bekommen ein Gewicht von 0,3.

Rechenbeispiel:

Das verfügbare Einkommen in zwei Haushalten sei 2.500 EUR im Monat. In einem Haushalt wohnen zwei Erwachsene alleine, im zweiten Haushalt wohnen die beiden Erwachsenen mit zwei Kindern.

Das so genannte Äquivalenzeinkommen (gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen) beträgt für Haushalt 1:

$$2.500 \text{ EUR} : (1 + 0,5) = 1.667 \text{ EUR}$$

$$\text{für Haushalt 2: } 2.500 \text{ EUR} : (1 + 0,5 + 0,3 + 0,3) = 1.190 \text{ EUR.}$$

Anmerkung: Für eine AlleinerzieherIn mit einem Kind würde das Äquivalenzeinkommen in diesem Beispiel $2.500 \text{ EUR} : (1 + 0,3) = 1.923 \text{ EUR}$ betragen. Allerdings müsste diese Mutter alleine 2.500 EUR an verfügbarem Einkommen zusammenbringen, während in den beiden anderen Fällen zwei mögliche VerdienereInnen vorhanden sind.

► **... und dann nach dem Einkommen gereiht ...**

Die so berechneten Haushaltseinkommen werden nun der Größe nach sortiert und der Median berechnet: Dies ist derjenige Wert, unter und über dem jeweils die Hälfte der Haushalte mit ihrem Einkommen liegt.

2013 betrug der Median der äquivalisierten Haushaltseinkommen 22.073 EUR im Jahr – der Hälfte der Personen in Privathaushalten stand weniger, der anderen Hälfte mehr als dieser gewichtete Pro-Kopf-Betrag zur Verfügung.

► **... und zum Schluss in Gruppen eingeteilt**

Abschließend werden die Haushalte in niedrige, mittlere und obere Einkommen eingeteilt. Auch diese Einteilung folgt EU-Statistik-Konventionen:

Als unterste Einkommensgruppe („niedrig“) werden jene Haushalte bezeichnet, deren gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen weniger als 60 % des Medians ausmacht. Dieser Wert ist die so genannte Armutsgefährdungsschwelle. In Österreich beträgt sie derzeit 13.243 EUR. 1.203.000 Personen (14 Prozent) in Österreich leben 2013 in Haushalten unter dieser Armutsgefährdungsschwelle.

Mittlere Einkommen sind Einkommen zwischen 60 % und 180 % des Medians: Personen, die in Haushalten mit einem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen zwischen 13.243 EUR und 39.731 EUR liegen, gehören dieser Einkommensgruppe an. Diese Gruppe ist die größte der drei Einkommensgruppen: 2013 gehörten 6.377.000 Menschen (76 Prozent) in Österreich dieser Einkommensgruppe an.

Über 180 % des Medians bzw. Personen mit einem gewichteten Pro-Kopf-Einkommen von mehr als 39.731 EUR gehören zur obersten Einkommensgruppe. Dies sind in Österreich 2013 789.000 Personen (9 %) gewesen.

Literatur

Andrews, Dan et al (2011). Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. OECD Working Paper 836.

Basu, Kauhsik; Emerson, Patrick (1998). The Economics and Law of Rent Control. e-library worldbank.

Baumgartner, Josef (2013). Die Mietpreisentwicklung in Österreich – Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012. in: WIFO Monatsberichte 7/2013, 559-577.

CUREM (2014, Hg.). Immobilienwirtschaft aktuell. Beiträge zur immobilienwirtschaftlichen Forschung. Institut for Banking and Finance, Universität Zürich.

Geymüller, Philipp; Christl, Michael (2013). Teurer Wohnen. Studie #1 Agenda Austria.

Holzapfel, Anton; Weinberger, Udo (2014). Mietrecht Österreich in Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft – Die Sicht der Immobilienwirtschaft. in: Wippel, Jörg (Hg.), Wohnbaukultur in Österreich – Geschichte und Perspektiven, 143-154.

Kunnert, Andrea (2014). Vom Recht auf Wohnraum – Definitionen von „leistbar Wohnen“ und Leistbarkeitsindikatoren in Österreich. in: Wippel, Jörg (Hg.), Wohnbaukultur in Österreich – Geschichte und Perspektiven, 25-34.

Kunnert, Andrea; Baumgartner, Josef (2012). Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. WIFO.

OECD (2014). Focus on House Prices.

Rosifka, Walter; Postler, Renee (2010). Die Praxis des Richtwertmietzinssystems. Arbeiterkammer Wien.

Schneider, Martin; Wagner, Karin (2014). Monitoring von Immobilienpreisen in der OeNB. Workshop Präsentation an der WU Wien 19. Mai 2014.

SORA (2014). Städtebarometer 2014 – Das Lebensgefühl in Österreichs Städten.
Presseunterlage mit einem Schwerpunkt „Leistbares Wohnen“.

Statistik Austria (2012). Wohnen – Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus
Jahresdurchschnitt 2011.

Tockner, Lukas (2012). Mietensteigerungen in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem
Mikrozensus. Arbeiterkammer Wien.