



Mieten und Inflation

Die Mietpreisentwicklung in Österreich sorgt immer wieder für hitzige Debatten. Sind die Mieten tatsächlich so stark gestiegen, wie es immer wieder kolportiert oder zumindest wahrgenommen wird? Ein genauer Blick auf die Statistik zeigt, dass die Entwicklungen weit weniger dramatisch sind, als die Schlagzeilen vermuten lassen.

VON KARIN SAMMER

Die letzten beiden Jahre waren geprägt von einer außergewöhnlich hohen Inflationsrate von rund 8 % p.a., die sich erst im Laufe dieses Jahres wieder auf 2,4 % (August 2024) einbremste.

Wie viele andere Leistungen und Waren sind auch Bestandsmieten meist an den VPI gekoppelt.

Seit Beginn des Jahres 2010 sollen sich nun die Mietpreise um 80 % erhöht haben, hieß es unlängst in einem Beitrag in der Presse¹, während die Inflation im selben Zeitraum nur um 48 % gestiegen sei. Solche Meldungen sind fast schon alltäglich, aber halten diese Zahlen einer Prüfung stand? Ausgehend von den Daten der Statistik Austria veränderte sich die Durchschnittsmiete inkl. BK innerhalb dieses Zeitraums um 63 % (2010: 6 €/m² – 2 Qu 2024: 9,8 €/m²). Woraus sich

eine 80 %ige Steigerung ableiten soll, bleibt rätselhaft.

Die hohe Inflation, der Anstieg der Energiepreise als auch die Zinsentwicklung in den letzten beiden Jahren nährten die wachsende Besorgnis vieler Bürger vor steigenden Wohnkosten. Laut einer Auswertung von EU-SILC² Daten durch die Agenda Austria hat sich die Zahl der Menschen, die ihre Wohnkosten subjektiv als belastend empfinden, seit 2020 verdreifacht. Wir wollen in diesem Beitrag der Frage nachgehen, inwieweit wird dieses Empfinden durch empirische Daten gestützt wird.

Veränderung der Wohnkosten innerhalb der letzten 10 Jahre

Wie aus der aktuellen Mikrozensusauswertung der Statistik Austria (Wohnen 2023) her- →

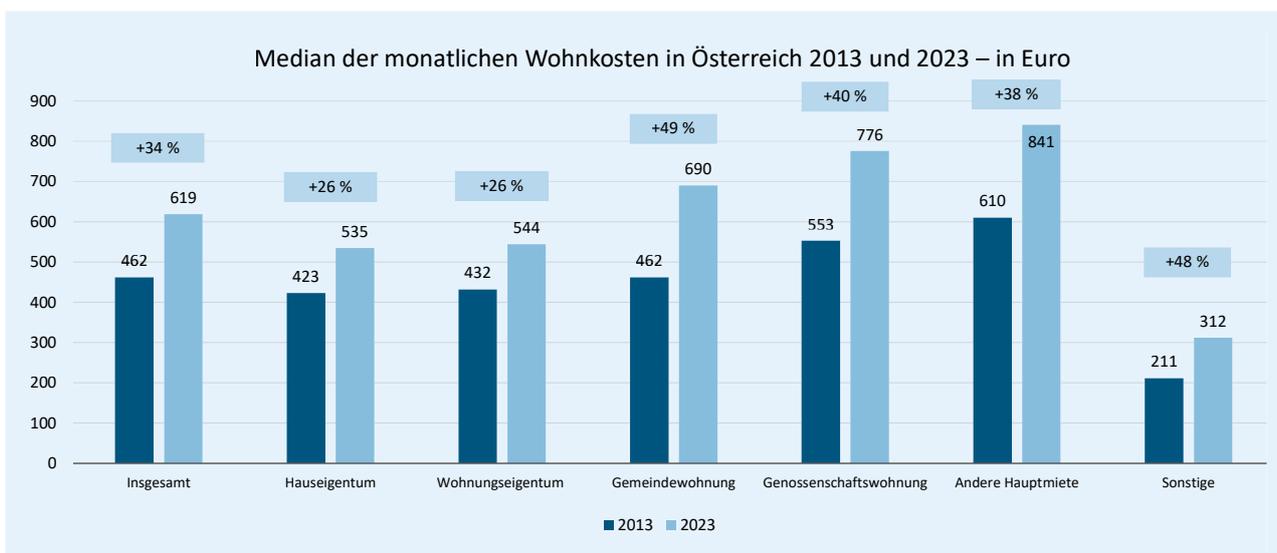


Abbildung 1: Median der monatlichen Wohnkosten in Österreich 2013 und 2023

Quelle: Statistik Austria, Immobilien werden nach langer Preisrallye günstiger, 28. Mai 2024, Wohnen 2023

vorgeht, hat der Median der durchschnittlichen Mieten inkl. Betriebskosten (darin fließen alle aufrechten Wohnungsmieten unabhängig von der Bestandsdauer ein) innerhalb der letzten zehn Jahre um 40 % zugelegt (siehe Abbildung 1), während der VPI im gleichen Zeitraum einen Anstieg von rund 34 % zu verzeichnen hatte. Die privaten Wohnungsmieten (nicht Gemeinde/nicht GBV), die gerne für die hohen Anstiege verantwortlich gemacht werden, weisen einen Anstieg von 38 % auf und liegen damit unter jenen von GBVs und Gemeindewohnungen. Freilich liegen die Wohnungsmieten privater Vermieter nominal höher als jene im sozialen Wohnbau, dessen primäre Aufgabe die Bereitstellung leistbarer Wohnungen ist.

Man kann natürlich hinterfragen, inwieweit diese Durchschnittsmieten einen geeigneten Parameter für die Veränderung der Wohnungsmieten darstellen. Zum einen können sich die Mieten aufrechter Bestandsverträge idR maximal nach Maßgabe der vereinbarten Wertsicherungsvereinbarung verändern. Zu Verzerrungen mag aber führen, wenn billige Kat C oder D-Altmietverträge bei Neuvermietung in zeitgemäßer Ausstattung teurer vermietet werden. Es stellt sich daher die Frage, ob sich die Entwicklung der Mietpreise

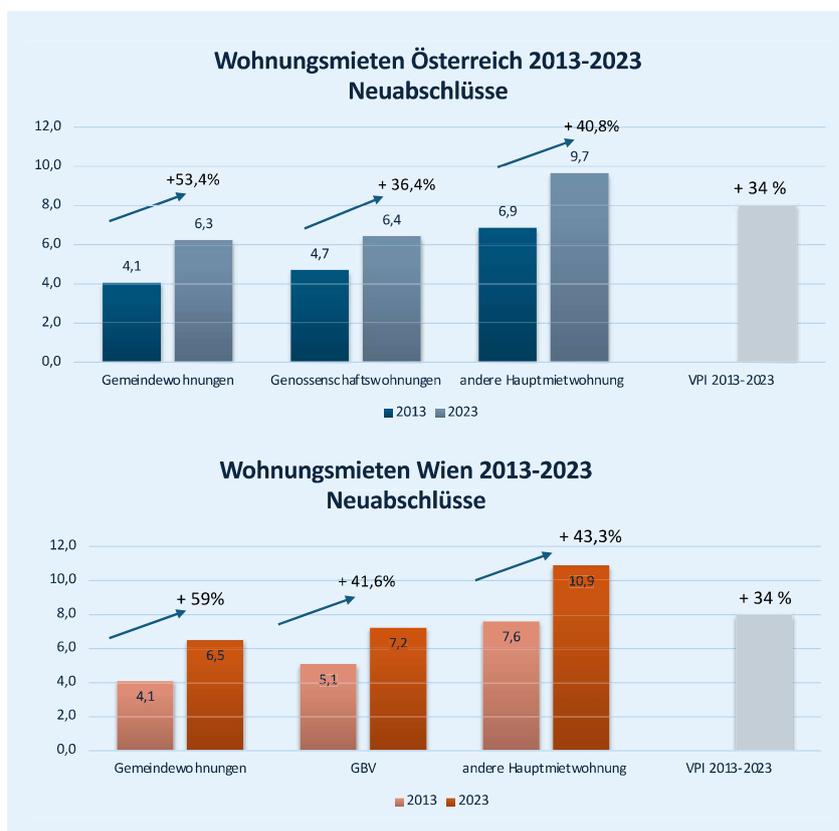


Abbildung 2: Entwicklung Wohnungsmieten Österreich und Wien, Neuabschlüsse (Mieten, ohne BK) 2013–2023. Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus, Sonderauswertung ÖVI, eigene Darstellung

nicht besser durch einen Vergleich der Neuvertragsmieten abbildet. Der ÖVI gibt dazu seit langem bei der Statistik Austria jährlich Sonderauswertungen in Auftrag, die das Mietpreinsniveau der Neuvertragsabschlüsse im Jahresvergleich abbilden. Im Langzeitvergleich zeigen auch die Neuver-

tragsmieten (Abbildung 2) eine ähnliche Entwicklung: Zwischen 2013 bis 2023 verzeichnen die Neuabschlüsse von Wohnungsmieten privater Vermieter (nicht GBV, nicht Gemeindewohnungen) österreichweit einen Anstieg um etwa 40 % (in Wien liegt der Anstieg geringfügig höher →

Median der monatlichen Wohnkosten am Haushaltseinkommen nach Rechtsverhältnis
2013 und 2023 – in Prozent

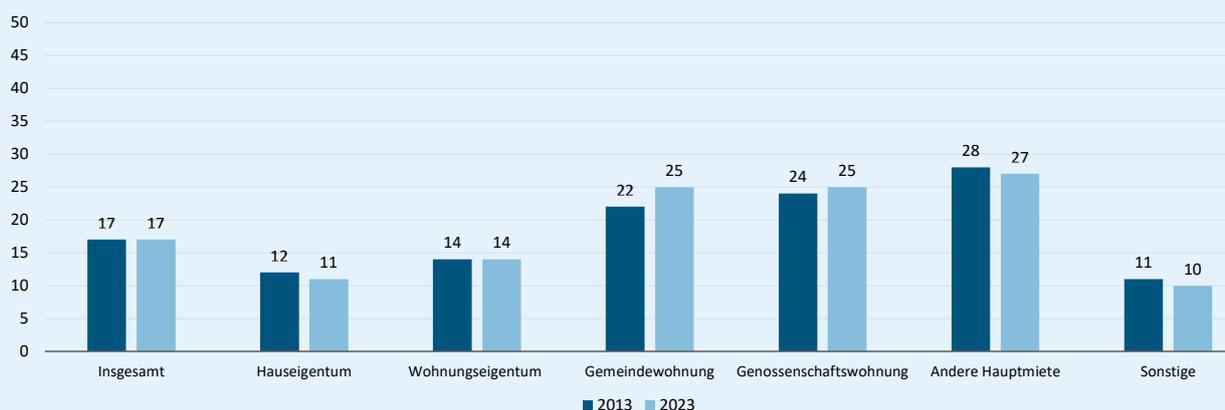


Abbildung 3: Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen

Quelle: Statistik Austria, Immobilien werden nach www.statistik.at langer Preisrallye günstiger, 28. Mai 2024, Wohnen 2023

Wie sich die real verfügbaren Einkommen verändern

Veränderung im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 in Prozent



Die real (inflationsbereinigt) verfügbaren Haushaltseinkommen liegen in den Jahren von 2020 bis 2024 (mit Ausnahme des Jahres 2023) durchschnittlich höher als im Vorkrisenjahr 2019. Für das Jahr 2024 wurden Einkommenszuwächse prognostiziert, die bedingt durch die Lohnsteigerungen, die sich an der vergangenen Teuerungen orientierten, bei nun gesunkener Inflation satte reale Einkommenszuwachs erwarten ließen.

Haushalte gesamt unteres Zehntel der Einkommensbezieher

Abbildung 4: Veränderung der real verfügbaren Einkommen

Quelle: Budgetdienst Parlament Österreich/der Standard³

bei 43,3%) und lagen etwas über der Gesamtinflation.

Wohnkostenbelastung unverändert stabil

Mit der hohen Inflation der letzten beiden Jahre sind natürlich auch die Wohnkosten gestiegen. Ein Anstieg der Wohnkosten bzw. Mieten lässt für sich allein noch keine Rückschlüsse auf die Leistbarkeit zu, denn auch die Einkommenssituation ist Änderungen unterworfen.

Wie etwa aus einer Untersuchung des parlamentarischen Budgetdienstes hervorgeht, lagen die real verfügbaren Haushaltseinkommen zwischen 2020 und 2024 im Schnitt (mit Ausnahme des Jahres 2023) höher als im Vorkrisenjahr 2019 (siehe Abbil-

dung 4). Die Größe des verfügbaren Einkommens gilt als guter Indikator für die Entwicklung der Kaufkraft und gibt Auskunft darüber, wie viel Geld privaten Haushalten zur Verwendung bleibt. Bereinigt um Steuern und Sozialabgaben und unter Hinzurechnung staatlicher Leistungen wird überdies auch der Inflationseffekt berücksichtigt.

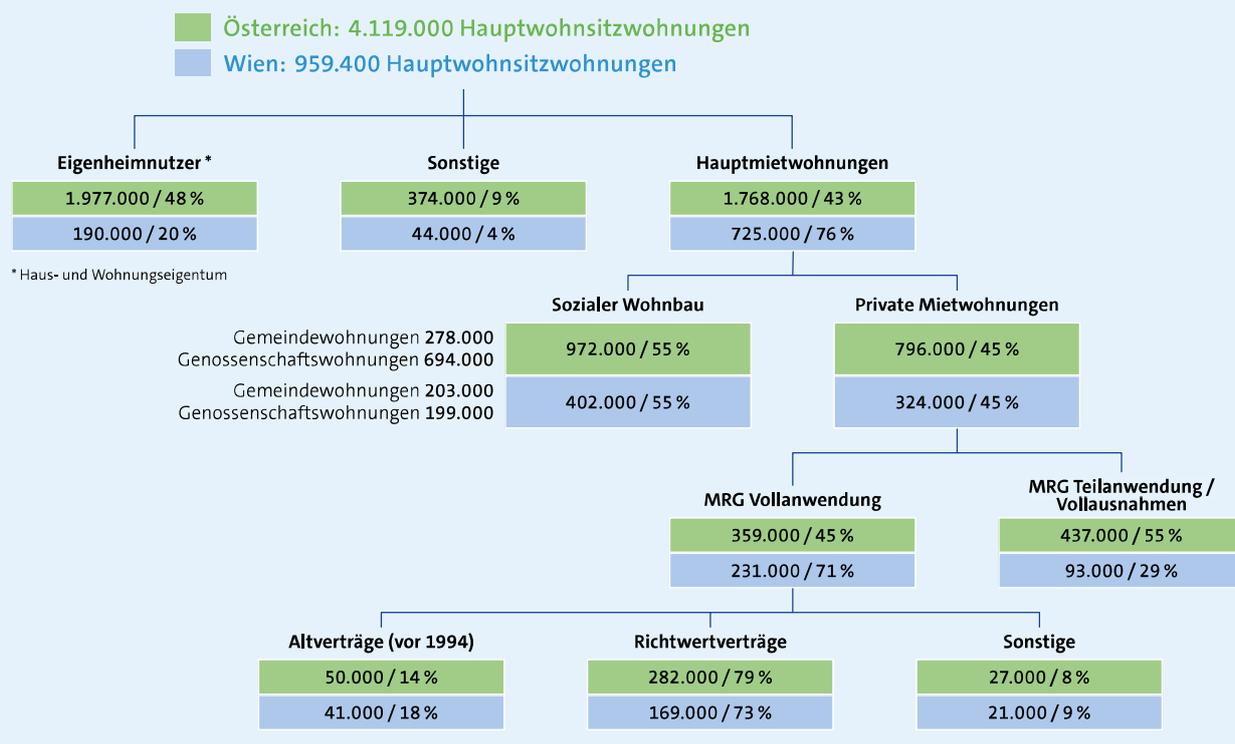
Werden die Wohnkosten in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen gesetzt, zeigt sich, dass die österreichischen Privathaushalte (im Median) 17% ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgeben, d. h. die Hälfte der Haushalte gibt mehr, die andere Hälfte weniger dafür aus. Im internationalen Vergleich liegen wir damit unter dem EU-

Schnitt von 19%. Bemerkenswert ist, dass sich der Wohnkostenanteil, das ist der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen, innerhalb der letzten zehn Jahre auch kaum verändert hat (siehe Abbildung 3).

Auffallend ist, dass Haus- und Wohnungseigentümer mit 11–14% einen deutlich geringeren Anteil für Wohnkosten aufwenden als Mieterhaushalte, was womöglich methodisch auch darauf zurückzuführen ist, dass zwar der Zinsenanteil, nicht aber die laufende Kapitalrückzahlung in der Wohnkostenerhebung berücksichtigt wird.

Haushalte in privaten Hauptmietwohnungen bringen mit 27% (Median) den höchsten Wohnkostenanteil auf, bei Mieterhaushalten im sozialen →

Wie wohnt Österreich? Wie wohnt Wien?



Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2023, Sonderauswertung ÖVI

Wohnbau ist die Wohnkostenbelastung mit 25 % nicht viel niedriger.

Vergleichsweise hoch ist der Wohnkostenanteil typischerweise bei kleineren Haushalten wie Einpersonenhaushalte oder Ein-Eltern-Haushalten. Als überbelastet mit Wohnkosten gelten gem. EU Definition⁴ Haushalte dann, wenn sie mehr als 40 % des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden müssen. Davon sind wir in Österreich weit entfernt.

55 % der Mietwohnungen sozialer Wohnbau

In Österreich sind rund 55 % aller Mietwohnungen entweder Gemeindewohnungen oder von gemeinnützigen Bauträgern vermietet. Dieser auch international einzigartige und bemerkenswert hohe Anteil an sozialem Wohnbau sollte eigentlich ausreichend sicherstellen, dass Haushalten mit geringerem Einkommen günstiger Wohnraum zur Verfügung steht.

Während österreichweit etwa die Hälfte der Hauptwohnsitzwohnungen durch Eigenheimbesitzer oder Wohnungseigentümer bewohnt wird,

bleibt Wien traditionell eine Stadt der Mieter. 76 % aller Hauptwohnsitzwohnungen werden von Mietern bewohnt: Der größte Teil (55 %) mietet im Gemeinde- oder Genossenschaftsbau.

70 % aller privaten Mietwohnungen in Wien befinden sich im MRG Altbau

Knapp über 300.000 Mietwohnungen (45 %) in Wien entfallen auf den privaten Sektor. Ein Großteil dieser Wohnungen (71 %) befindet sich in sogenannten Altbauten, die dem Vollanwendungsbereich unterliegen. Wie die Sonderauswertung des ÖVI ergab, lag die Durchschnittsmiete (ohne BK) im Altbau 2023 bei 8,10 €/m², im Vergleich dazu im Teilanwendungsbereich bei 12,10 €/m².

40.000 Altmietverträge in Wien (18 % aller privaten Mietwohnungen im Altbau) sind noch sogenannte Altverträge. Damit sind Mietverträge gemeint, die noch vor 1994 zu aus heutiger Sicht sehr günstigen Konditionen abgeschlossen wurden. Die Durchschnittsmiete liegt hier bei 3,6 €/m². ♦

- ¹ Die Presse 5. September 2024: Die Mieten steigen in Österreich erneut spürbar
- ² In die Wohnkostendefinition (EU-SILC) fließen ein: Mietkosten, Betriebskosten, Energiekosten, Instandhaltungskosten, Zinsanteil der Kreditrückzahlung für die Wohnraumbeschaffung (nicht aber Tilgungsbeträge). Die verfügbaren Einkommen nach Haushaltsgröße, nach Steuern und Transfers
- ³ Anfragebeantwortung des Budgetdienst Parlamentsdirektion zur Einkommensentwicklung seit Beginn der COVID-19 Krise und Verteilungswirkungen der Unterstützungsmaßnahmen vom 7. September 2023, Standard vom 28. September 2023: Wie stark die Teuerung die Kaufkraft weggefressen hat
- ⁴ »housing cost overburden rate«: Bei diesem Eurostat-Indikator werden sowohl die Wohnkosten als auch das Haushaltseinkommen um eine etwaige enthaltene Wohnbeihilfe reduziert, um wohnspezifische Sozialleistungen in der Berechnung der Wohnkostenbelastung mit zu berücksichtigen.