

# Wandel der Wiener Wohnbedingungen im Spiegel des Mikrozensus

Karl Czasny  
Gerhart Bständig

Verfaßt im Auftrag  
der Stadt Wien, MA 50

Wien im Mai 2008



Stadt+Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3

A 1070 Wien

T: +43/1/523 89 53\*

F: +43/1/523 89 535

srz@srz-gmbh.com

www.srz-gmbh.com

# INHALTSVERZEICHNIS

## *Kurzfassung*

## Hauptteil

1. Problemstellung Datenbasis und Methode.....1
2. Wandel der Bestandstrukturen .....3
3. Wandel der Bewohnerstrukturen .....15
4. Wohnmobilität .....34
5. Entwicklung der Wohnungsmieten .....39

## Tabellen und Grafiken

### Tabellen:

1.1	Einwohner nach dem Gebietstyp .....	2
2.1	Hauptwohnsitze nach Gebietstyp und Wohnverhältnis .....	11
2.2	Nutzungsstruktur von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen .....	5
2.3	Hauptwohnsitze nach Gebietstyp und Bauperiode des Gebäudes .....	12
2.4	Hauptwohnsitze nach Gebietstyp und Wohnungsausstattung .....	13
2.5	Wohnnutzfläche pro Person nach Gebietstyp und Wohnungstyp .....	14
3.1	Hauptwohnsitze nach Gebietstyp, Wohnverhältnis und Haushaltstyp .....	26
3.2	Hauptwohnsitze nach Gebietstyp, Wohnverhältnis und Schulbildung der Referenzperson im Haushalt .....	29
3.3	Hauptwohnsitze nach Gebietstyp, Wohnverhältnis und Erwerbsposition der Referenzperson im Haushalt .....	31
3.4	Hauptwohnsitze nach Gebietstyp, Wohnverhältnis und Staatsbürgerschaft der Referenzperson im Haushalt .....	33
4.1	Vermietete Wohnungen nach Gebietstyp, Wohnungstyp und Wohndauer im Jahr 2006 .....	37
4.2	Vermietete Wohnungen nach Gebietstyp, Wohnungstyp und Fluktuationsrate im Jahr 2006 .....	38
5.1	Wohnungsaufwand im Jahr 2006 bei Mietwohnungen nach Gebietstyp, Wohnungstyp, Bauperiode und Wohndauer .....	51
5.2	Wohnungsaufwand bei Mietwohnungen nach Gebietstyp, Wohnungstyp und Bauperiode .....	58
5.3	Betriebskosten bei Mietwohnungen nach Gebietstyp, Wohnungstyp und Bauperiode .....	61
5.4	Vergleich der Mietdynamik 1996 bis 2004 und 2004 bis 2006 .....	64
5.5	Beitrag der Betriebskosten zur Mietdynamik vor und nach 2004 .....	65

### Grafiken:

2.1	Hauptwohnsitze nach dem Wohnverhältnis in Wien .....	4
2.2	Hauptwohnsitze nach der Bauperiode des Gebäudes in Wien .....	7
2.3	Hauptwohnsitze nach der Wohnungsausstattung in Wien .....	8
2.4	Hauptwohnsitze nach der Wohnnutzfläche pro Person in Wien .....	9
3.1	Wohnverhältnisse nach dem Haushaltstyp in Wien .....	16
3.2	Wohnverhältnisse nach der Schulbildung der Referenzperson in Wien .....	19
3.3	Wohnverhältnisse nach der Erwerbsposition der Referenzperson in Wien .....	22
3.4	Wohnverhältnisse nach dem Anteil von Referenzpersonen mit ausländischer Staatsbürgerschaft in Wien .....	24

4.1	Vorhandensein und Dauer von Befristungen bei Mietwohnungen nach dem Wohnungstyp .....	35
4.2	Vorhandensein und Dauer von Befristungen bei privaten Mietwohnungen nach dem Gebietstyp.....	35
5.1	Mietenhöhe nach Gebietstyp und Wohnungstyp .....	41
5.2	Monatliche Mehrkosten bei kurzer Wohndauer.....	42
5.3	Mietenanstieg in den Vergleichsgebieten 1996 - 2006 .....	44
5.4	Entwicklung des Anteils der Betriebskosten 1996 - 2006 .....	46
5.5	Mietendynamik in den Vergleichsgebieten 1996 - 2004 - 2006 .....	48
5.6	Dynamik der Miete OHNE Betriebskosten 1996 - 2004 - 2006.....	49

## Kurzfassung

Das vorliegende Forschungsvorhaben untersucht anhand von Daten der entsprechenden Jahrgänge des MIKROZENSUS, wie sich die Wohnbedingungen in der Bundeshauptstadt zwischen den Jahren 1996 und 2006 verändert haben. Im einzelnen stehen folgende THEMENSTELLUNGEN im Zentrum der Untersuchung:

- Entwicklung der STRUKTUREN DES WOHNUNGSBESTANDS im Hinblick auf Rechtsverhältnis und Baualter der Wohnungen
- Entwicklung der BEWOHNERSTRUKTUREN (Haushaltstypen und sonstige sozio-ökonomische Indikatoren) bei den wichtigsten Wohnungstypen
- Entwicklung der WOHNUNGSMIETEN in den verschiedenen Mietwohnungssektoren anhand der Angaben zum monatlichen Wohnungsaufwand

Ein vierter Themenschwerpunkt ist das Ausmaß der WOHNMOBILITÄT, gemessen anhand der Angaben zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Hier ist allerdings auf Basis des Mikrozensus keine Entwicklung beschreibbar, da 1996 noch keine diesbezüglichen Daten erhoben wurden. Ersatzweise werden daher im Kontext des vierten Themenschwerpunktes ergänzend zu den Daten des Mikrozensus auch einige Ergebnisse aus den vom SRZ in Kooperation mit dem IFES in den neunziger Jahren durchgeführten Erhebungen zur Wohnsituation und Wohnungsnachfrage der Haushalte herangezogen.

Wenn auch im Zentrum aller Fragestellungen der folgenden Untersuchung die Situation in Wien steht, so beschränken sich doch die Datenanalysen nicht auf das Gebiet der Bundeshauptstadt. Um den wohnwirtschaftlichen und sozio-ökonomischen Stellenwert der in Wien zu beobachtenden Trends korrekt einschätzen zu können, werden die für Wien erzielten Ergebnisse den jeweiligen Resultaten für fünf weitere Vergleichsgebiete gegenübergestellt. Es handelt sich dabei um

- die anderen österreichischen Großstädte (mehr als 100.000 Einwohner)
- die Mittelstädte (50.000 bis 100.000 Einwohner)
- das Umland Wiens
- die Umländer der anderen Großstädte
- alle übrigen Gebiete Österreichs

Die Entwicklung der SEKTORALEN STRUKTUREN DES WOHNUNGSBESTANDS ist in Wien zwischen 1996 und 2006 durch vier Haupttrends gekennzeichnet:

- Die am Beginn des Untersuchungszeitraums sehr geringe Anzahl an Wohnungen des Ein- und Zweifamilienhaussektors steigt stärker an als in den übrigen Großstädten, wobei jedoch der Anteil des genannten Wohnungstyps nur leicht wächst.
- Die Nutzerstruktur der Eigenheime entwickelt sich in Wien gegenläufig zu der aller übrigen Vergleichsgebiete: Während dort der Anteil der Selbstnutzung durch den Eigentümer fällt, steigt er in Wien an.
- Anzahl und Anteil der Eigentumswohnungen wachsen in Wien stärker als in sämtlichen anderen Vergleichsgebieten.
- Der Mietwohnungssektor ist in Wien im Vergleich zu den übrigen Groß- und Mittelstädten sehr groß und anders strukturiert (größere Anteile von privaten sowie kommunalen Mieten und verringerter Anteil von gemeinnützigen Mieten). Im Ge-

gensatz zu den anderen Ballungszentren nimmt der Gesamtumfang des Mietensektors in Wien nur wenig zu, wobei es innerhalb dieses Sektors zu einer Anteilszunahme der von den Gemeinnützigen verwalteten Mietwohnungen kommt.

Die SONSTIGEN STRUKTURMERKMALE des Wiener Wohnungsbestands unterliegen im Untersuchungszeitraum drei hauptsächlichen Veränderungen:

- Die BAUALTERSTRUKTUR verschiebt sich im Einklang mit den Trends in den übrigen Vergleichsgebieten deutlich zu den jüngeren Baualtern hin.
- Der Anteil der SCHLECHT AUSGESTATTETEN Wohnungen (Kategorie D) sinkt ausgehend von einem sehr hohen Niveau im Jahr 1996 bis 2006 stärker als in den übrigen Groß- und Mittelstädten.
- Die BELAGSDICHTE ist am Beginn des Untersuchungszeitraumes in Wien und in den übrigen Großstädten höher als im übrigen Österreich. Durch ein geringes Wachstum der pro Person verfügbaren Wohnfläche steigt der diesbezügliche Rückstand von Wien und den übrigen Großstädten auf die anderen Untersuchungsgebiete bis 2006 weiter an. Ursache dieser Entwicklung ist die in den großstädtischen Ballungsräumen verstärkt zum Tragen kommende Bodenknappheit, welche zu einem entsprechend stärkeren Anstieg der Bodenpreise führt und damit zu sparsamerem Umgang mit dem Qualitätsfaktor „Wohnnutzfläche“ zwingt.

Die HAUSHALTSSTRUKTUREN der wichtigsten Wohnsektoren der Bundeshauptstadt weisen am Beginn des Untersuchungszeitraumes folgende Charakteristik auf:

- Der Prozentsatz der jüngeren Singles ist im Jahr 1996 bei privaten und gemeinnützigen Mietwohnungen am größten.
- Der Anteil der Paare mit Kindern erreicht im Eigenheimsektor und bei den gemeinnützigen Mietwohnungen die höchsten Werte.
- Die Quote der Seniorenhaushalte ist im Eigentümersektor und bei den Gemeindewohnungen wesentlich höher als bei den privaten Mietwohnungen.

Die Untersuchung der zwischen 1996 und 2006 in Wien zu beobachtenden Entwicklung zeigt vier Hauptunterschiede zwischen den Wohnsektoren:

- Bei den kommunalen und vor allem bei den gemeinnützigen Mietwohnungen ist der Anteilszuwachs der jüngeren Singles stärker als bei den privaten Mietwohnungen und im Eigentümersektor.
- Die Quote der Seniorenhaushalte bleibt im Eigentümersektor konstant, fällt bei den kommunalen Mietwohnungen leicht sowie bei den privaten Mieten deutlich und steigt nur bei den GBV-Mieten an.
- Der Anteil der AlleinerzieherInnen geht bei privaten und kommunalen Mieten etwas zurück, während er bei den GBV-Mieten leicht steigt.
- Der Anteil der Familien mit Kindern verändert sich nur in einem einzigen Fall dramatisch. Es handelt sich dabei um die GBV-Mieten, wo ein Rückgang um 8 Prozentpunkte vorliegt.

Aus dem Bereich der ÜBRIGEN SOZIO-ÖKONOMISCHEN INDIKATOREN seien hier drei wichtige Detailergebnisse aus der Bundeshauptstadt erwähnt:

- Vor dem Hintergrund eines generell steigenden Bildungsniveaus können die Gemeindemieter ihren 1996 noch sehr starken Bildungsrückstand auf die Bewohner der übrigen Wohnsektoren bis zum Jahr 2006 verringern.

- Während im Bereich der privaten Mieten zwischen 1996 und 2006 der Anteil der arbeitslosen HaushaltsrepräsentantInnen deutlich zunimmt, liegt bei den Gemeindefwohnungen nur ein schwacher Anstieg des Vergleichswerts vor.
- Ausgehend von sehr niedrigen Anteilswerten im Jahr 1996 steigt der Anteil von nichtösterreichischen StaatsbürgerInnen an den HaushaltsrepräsentantInnen bei kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungen stärker an als im Eigentümersektor und bei privaten Mietwohnungen.

Die Untersuchung der **WOHNMOBILITÄT** zeigt in der Bundeshauptstadt ein geringeres Mobilitätsniveau an als in sämtlichen übrigen Vergleichsgebieten. Die Ursache dafür liegt darin, daß die privaten Mietwohnungen in Wien in verstärktem Ausmaß unbefristet vergeben werden. Dies dürfte damit zu erklären sein, daß es sich bei besagtem Wohnungstyp in Wien seltener um vermietete Eigentümerwohnungen handelt.

Die Untersuchung der **WOHNUNGSMIETEN** macht im Hinblick auf die **IM JAHR 2006** gegebenen Mietenrelationen folgendes deutlich:

- In den meisten Vergleichsgebieten, darunter auch in Wien, sind die Mieten (inklusive Betriebskosten, ohne Energiekosten) im privaten Sektor am teuersten und im kommunalen Sektor am billigsten.
- Wien unterscheidet sich von den übrigen Großstädten dadurch, daß hier bei einem (im Vergleich zu den übrigen Großstädten) relativ niedrigen Niveau der privaten Mieten die geringsten Preisdifferenzen zwischen den drei Mietsegmenten bestehen. Diese relativ schwache Preissegmentierung des Wiener Mietwohnungsmarktes ist Folge einer mengenmäßig ausreichenden Versorgung mit gemeinnützigen und kommunalen Mietwohnungen.
- Die bei erst kurze Zeit dauernden Mietverhältnissen auftretende Mehrbelastung der Mieter schlägt in allen Vergleichsregionen (insbesondere aber in den Großstädten) bei den privaten Mieten stärker zu Buche als bei kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungen. In Wien ist die Mehrbelastung der Kurzzeitmieter des privaten Sektors noch viel stärker ausgeprägt als in den übrigen Großstädten.

Die Analyse der im Untersuchungszeitraum zu beobachtenden **MIETENENTWICKLUNG** hat vier Hauptergebnisse:

- Im Gesamtzeitraum zwischen 1996 und 2006 sind die Mieten (sowohl inklusive als auch ohne Betriebskosten) in Wien, vor allem aber in dessen Umland stärker gestiegen als in den übrigen Groß- und Mittelstädten.
- Seit dem Jahr 2004 hat sich die Dynamik der Nettomieten (ohne Betriebskosten) im Bereich der Bundeshauptstadt und deren Umland deutlich verstärkt.
- In Wien sind die Differenzen zwischen den sektorspezifischen Mietenanstiegen geringer als in den übrigen Vergleichsgebieten. Dies ist eine Bestätigung für die bereits oben konstatierte schwache preisliche Segmentierung des Wiener Wohnungsmarktes.
- Im Unterschied zu den Bundesländergroßstädten ist in Wien der Kostenanstieg im kommunalen Sektor etwas geringer als jener bei den privaten Mietwohnungen.

## 1. Problemstellung, Datenbasis und Methode

Das vorliegende Forschungsvorhaben untersucht anhand von Daten der entsprechenden Jahrgänge des Mikrozensus, wie sich die Wohnbedingungen in der Bundeshauptstadt zwischen den Jahren 1996 und 2006 verändert haben. Ein spezielles Augenmerk soll dabei auf den ANSTIEG DER WOHNUNGSMIETEN IM ZEITRAUM 2004 BIS 2006 gelegt werden. Insbesondere ist die Frage zu beantworten, ob (bzw. wenn ja: in welchen Teilbereichen) die Mieten im genannten Zeitraum stärker gestiegen sind als in den Jahren davor.

Aussagen nur über Wohnungen mit Hauptwohnsitz

Da der Mikrozensus nur Daten für im Hauptwohnsitz bewohnte Wohnungen umfaßt, beziehen sich auch alle Ergebnisse der im Rahmen dieses Projekts durchgeführten Analysen nur auf Wohnungen des genannten Typs, nicht jedoch auf leer stehende oder bloß als Nebenwohnsitze dienende Wohnungen. Eine weitere Einschränkung der Aussagekraft der Mikrozensus-Daten resultiert aus einem im Jahr 2004 datierenden Wechsel in der Erhebungsmethodik, dessen mögliche Auswirkungen bei den nachstehenden Dateninterpretationen diskutiert und berücksichtigt werden.

Die Themenstellungen im Detail

Im einzelnen stehen folgende drei Themenstellungen im Zentrum der Untersuchung:

- Entwicklung der BESTANDSTRUKTUREN im Hinblick auf Rechtsverhältnis und Baualter der Wohnungen
- Entwicklung der BEWOHNERSTRUKTUREN (Haushaltstypen und sonstige sozio-ökonomische Indikatoren) bei den wichtigsten Wohnungstypen
- Entwicklung der WOHNUNGSMIETEN in den verschiedenen Mietwohnungssektoren anhand der Angaben zum monatlichen Wohnungsaufwand

Ein vierter Themenschwerpunkt ist das Ausmaß der WOHNMOBILITÄT, gemessen anhand der Angaben zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Hier ist allerdings auf Basis des Mikrozensus keine Entwicklung beschreibbar, da 1996 noch keine diesbezüglichen Daten erhoben wurden. Ersatzweise werden daher im Kontext des vierten Themenschwerpunktes ergänzend zu den Daten des Mikrozensus auch einige Ergebnisse aus den vom SRZ in Kooperation mit dem IFES in den neunziger Jahren durchgeführten Erhebungen zur Wohnsituation und Wohnungsnachfrage der Haushalte herangezogen.



Die Methodik des Vergleichs

**Wenn auch im Zentrum aller Fragestellungen der folgenden Untersuchung die Situation in Wien steht, so beschränken sich doch die Datenanalysen nicht auf das Gebiet der Bundeshauptstadt. Um den wohnwirtschaftlichen und sozio-ökonomischen Stellenwert der in Wien zu beobachtenden Trends korrekt einschätzen zu können, werden die für Wien erzielten Ergebnisse den jeweiligen Resultaten für fünf weitere Vergleichsgebiete gegenübergestellt. Es handelt sich dabei um**

- **die anderen Städte Österreichs mit mehr als 100.000 Einwohnern (Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck)**
- **die Städte mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern**
- **das Umland Wiens**
- **die Umländer der anderen Großstädte**
- **alle übrigen Gebiete Österreichs**

Tab. 1.1: Einwohner nach dem Gebietstyp

Gebiete und Gebietstypen	Einwohner			
	1996		2006	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Wien	1.571.377	19,8	1.631.782	19,9
Städte mit mehr als 100.000 EW	645.919	8,2	696.810	8,5
Städte mit 50.000 bis 100.000 EW	240.071	3,0	200.712	2,5
Umland Wien	509.207	6,4	595.320	7,3
Umländer Graz, Linz/Wels, Salzburg, Innsbruck	735.950	9,3	740.001	9,0
Übriges Österreich	4.219.909	53,3	4.317.633	52,8
Gesamt	7.922.432	100,0	8.182.257	100,0

Information zur Stichprobe  
des Mikrozensus

**Abschließend noch eine Information zur Stichprobe des Mikrozensus, aus der sich wichtige Schlußfolgerungen für die Abschätzung der Aussagekraft der in den Tabellen dieses Forschungsberichts präsentierten Zahlen ergeben:**

**Die Gesamte Jahresstichprobe des Mikrozensus 1996 besteht aus 4 jeweils gleich großen Quartalsstichproben und umfaßt insgesamt rund 87.000 Haushalte. Wegen des verwendeten Rotationsverfahrens (jedes Quartal scheidet rund 4.000 Haushalte aus und es kommen rund 4.000 Haushalte dazu), repräsentieren die 87.000 Haushalte der Jahresstichprobe nur rund 32.000 verschiedene Haushalte.**

**Wenn in einer Zelle der ungewichteten Stichprobe 60 Haushalte vertreten sind, handelt es sich also in Wirklichkeit nur um etwas mehr als 20 verschiedene Haushalte. Es wurden daher in allen Tabellen dieses Berichts **Zellen mit weniger als 60 Haushalten grau markiert.****

## 2. Wandel der Bestandstrukturen

Das vorliegende Kapitel stellt zunächst die zwischen 1996 und 2006 zu beobachtende Veränderung der Struktur des Wohnungsbestands dar, wobei die für die Entwicklung der Wohnsituation entscheidende Frage der Verteilung von Haushalten unterschiedlichen Typs auf die einzelnen Bestandssegmente noch ausgespart bleibt.

Verschiebungen beim Anteil der verschiedenen Arten von Wohnverhältnissen

Tabelle 2.1<sup>1</sup> und die ihr zugeordneten Detailansichten (Grafik 2.1 und Tabelle 2.2) machen deutlich, zu welchen Verschiebungen es beim jeweiligen Anteil der verschiedenen ARTEN VON WOHNVERHÄLTNISSEN kommt. Betrachtet man zunächst die Gesamtheit aller in Ein- oder Zweifamilienhäusern gelegenen Hauptwohnsitze, dann zeigt sich folgendes:

Gesamtheit aller Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 1996 hat Wien von allen mit einander verglichenen Gebietstypen den bei weitem niedrigsten Anteil an Hauptwohnsitzen des genannten Typs. Mit knapp 8% liegt das diesbezügliche Meßergebnis auch deutlich unter dem in den übrigen Großstädten erreichten Durchschnittswert (rd. 17%). Ausgehend von dieser niedrigen Basis verzeichnen die in Ein- und Zweifamilienhäusern gelegenen Wohnungen dann in Wien während des Untersuchungszeitraumes einen sehr starken Zuwachs (plus 24%), wodurch auch ihr Anteil an der Gesamtheit der Hauptwohnsitze auf 9,3% steigt.

Der in Wien vorliegende Zuwachs der Anzahl an Ein- und Zweifamilienhauswohnungen wird nur vom Wiener Umland übertroffen (plus 27%). In den übrigen Großstädten beträgt er bloß 18%, und die Mittelstädte verlieren sogar Wohnungen des genannten Typs (minus 5%). Der leichte Anteilszuwachs der Ein- und Zweifamilienhauswohnungen ist dagegen keine Besonderheit der Bundeshauptstadt sondern in allen Vergleichsgebieten zu beobachten.

Untergliedert man anhand der nachstehenden Tabelle 2.2 die Gesamtheit aller in Ein- und Zweifamilienhäusern gelegenen Hauptwohnsitze in

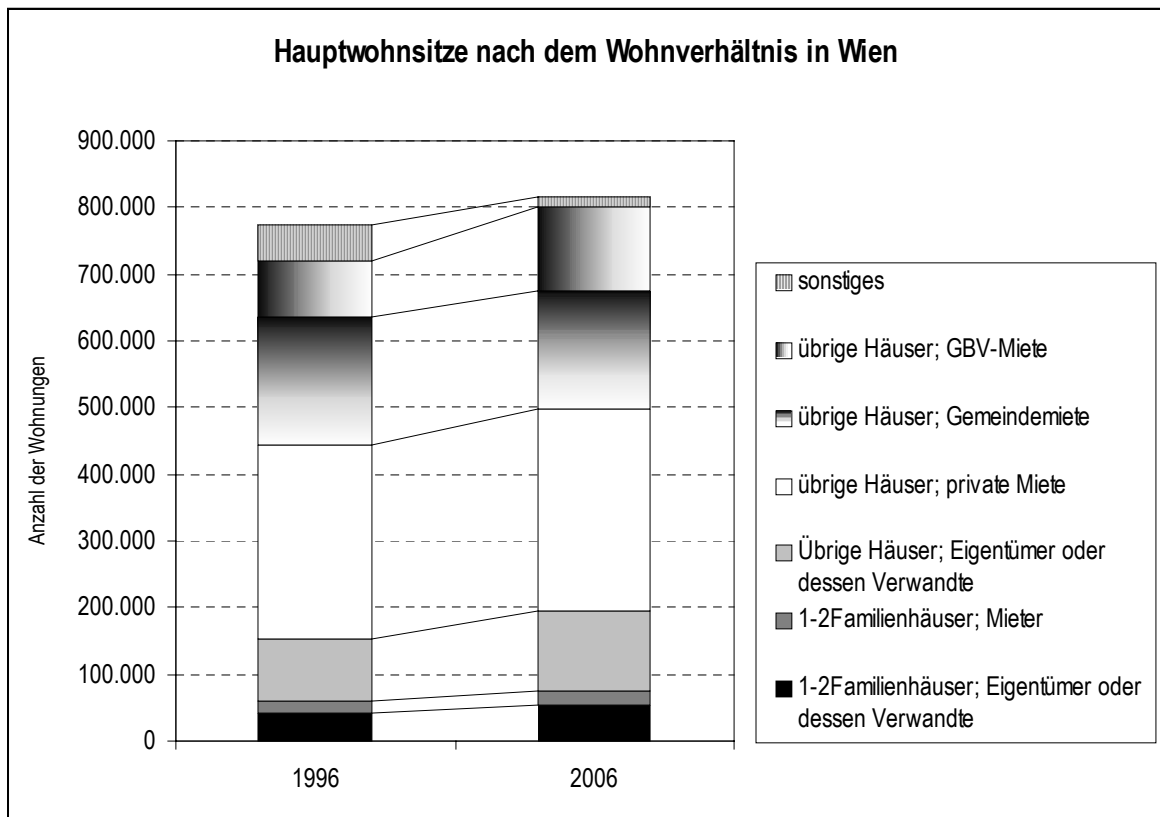
- vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnungen,
- von Verwandten bewohnte Wohnungen und
- vermietete Wohnungen,

<sup>1</sup> Tab. 2.1 findet sich so wie alle übrigen ganzseitigen Tabellen erst am Ende des vorliegenden Kapitels

Vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

dann ist zu erkennen, daß im Jahr 1996 in Wien der Anteil der von den Eigentümern selbst bewohnten Ein- und Zweifamilienhauswohnungen mit einem Wert von 65% deutlich unter dem Österreichdurchschnitt (81%) liegt und auch niedriger ist als in allen übrigen Vergleichsgebieten. Der Prozentsatz der von Verwandten des Eigentümers bewohnten Wohnungen ist Wien ebenfalls am niedrigsten (nur 5%). Dafür weist die Bundeshauptstadt den weitaus höchsten Anteil von vermieteten Ein- und Zweifamilienhauswohnungen auf (30% gegenüber 18% und 16% in den übrigen Groß- und Mittelstädten). Wegen des in der Bundeshauptstadt insgesamt sehr niedrigen Gewichts von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen schlägt dieser hohe Anteilswert jedoch nicht sehr stark zu Buche: In Bezug auf die Gesamtheit aller Hauptwohnsitze haben die vermieteten Ein- und Zweifamilienhauswohnungen im Jahr 1996 den von allen Vergleichsgebieten niedrigsten Anteilswert (2,4% vs. 3% und 5,2% in den übrigen Groß- und Mittelstädten).

Grafik 2.1



Die Veränderungen in der Nutzerstruktur verlaufen in Wien anders als in den übrigen Vergleichsgebieten: Während in der Bundeshauptstadt der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Eigenheimwohnungen leicht auf

**Kosten der Nutzung durch Verwandte und Mieter zunimmt, ist in allen übrigen Fällen ein Rückgang des Anteils der Eigentümergebenheiten festzustellen, der durchwegs von einer mehr oder weniger starken Zunahme der Nutzung durch Verwandte begleitet ist. Beim Anteil der Vermietungen sind unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Während der diesbezügliche Prozentsatz in den übrigen Großstädten leicht zunimmt, ist in den anderen Vergleichsgebieten ein tendenzieller Rückgang feststellbar.**

**Tab. 2.2: Nutzungsstruktur von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen**

Vergleichsgebiet	Jahr	Bewohnt durch ...			Zusammen
		Eigentümer	Verwandte	Mieter	
Wien	1996	65%	5%	30%	100%
	2006	67%	4%	29%	100%
Städte mit > 100.000 EW	1996	76%	6%	18%	100%
	2006	72%	8%	20%	100%
Städte mit 50.000-100.000 EW	1996	76%	7%	16%	100%
	2006	73%	14%	12%	100%
Umland Wien	1996	85%	6%	9%	100%
	2006	83%	7%	9%	100%
Umländer Gr, Li/We, Sbg, Innsbr	1996	78%	10%	12%	100%
	2006	77%	14%	9%	100%
übriges Österreich	1996	82%	8%	10%	100%
	2006	80%	11%	9%	100%
Gesamt	1996	81%	8%	11%	100%
	2006	79%	11%	10%	100%

**Eigentumswohnungen** Von den im großvolumigen Bestand vorhandenen Wohnungstypen sollen zunächst die Eigentumswohnungen betrachtet werden. Der Anteil dieser überwiegend städtischen Wohnform ist im Jahr 1996 in Wien und dessen Umland mit Werten von jeweils knapp 12% deutlich geringer als in den übrigen Groß- und Mittelstädten (22% bzw. 17%) und in deren Umland (14%).

Der zwischen 1996 und 2006 zu beobachtende Zuwachs der Zahl an Eigentumswohnungen ist demgegenüber in Wien mit einem Plus von 29% stärker als in allen übrigen Vergleichsgebieten. Dadurch kommt es in Wien zum deutlichsten Anteilszuwachs des genannten Wohnungstyp (von knapp 12 auf 14,5%).

**Mietwohnungen insgesamt** Nun zum großen Mietwohnungssektor. Sein Gesamtanteil ist in der Bundeshauptstadt wesentlich höher als im übrigen Österreich und übertrifft 1996 mit einem Wert von 74,5% auch bei weitem die entsprechenden Prozentsätze

in den anderen heimischen Groß- und Mittelstädten (51,4% und 44,1%). Zwischen 1996 und 2006 nimmt jedoch das Gesamtgewicht des Mietwohnungssektors in Wien nur ganz wenig zu (plus 0,8 Prozentpunkte), während die entsprechenden Anteilswerte in den anderen Groß- und Mittelstädten um 6,6 bzw. 4,0 Prozentpunkte steigen. In den übrigen Gebieten Österreichs liegen die Mietwohnungsanteile 1996 nur zwischen 16 und 19%, wobei es im Untersuchungszeitraum durchwegs zu leichten Anteilzunahmen (zwischen plus 0,5 und plus 2,3 Prozentpunkten) kommt.

Struktur des  
Mietwohnungssektors

Neben der Gesamtgröße ist auch die Struktur des Mietsektors in Wien eine andere als in den übrigen Groß- und Mittelstädten: Der Anteil der privaten und vor allem jener der kommunalen Mieten ist in der Bundeshauptstadt größer auf Kosten eines verringerten Gewichts der von Gemeinnützigen verwalteten Mietwohnungen.

Methodenproblem bei  
Analyse der Entwicklung der  
Strukturen des Mietsektors

Betrachtet man die Entwicklung in den drei Teilsegmenten des Mietwohnungssektors, so ist zunächst auf ein methodisches Problem hinzuweisen: während die Bestimmung der Rechtsform beim Mikrozensus 1996 noch durch Datenübernahme aus der vorangehenden Großzählung erfolgte, wurden beim Mikrozensus 2006 die jeweiligen Angaben der befragten Personen zur Bestimmung der Rechtsform verwendet. Aufgrund einer etwas unglücklichen Formulierung der diesbezüglichen Passage des Fragebogens dürfte es dabei zu einer im genauen Ausmaß schwer bestimmbarer Überschätzung des Anteils von privaten Mietwohnungen auf Kosten der Gemeindewohnungen gekommen sein.

Es ist deshalb große Vorsicht der Interpretation der Daten zur Entwicklung der Teilsegmente des Mietwohnungsbestands geboten, wobei mit einiger Sicherheit folgendes behaupten kann:

- In Wien beträgt der Anteil der privaten Mietwohnungen<sup>2</sup> am Gesamtbestand aller Hauptwohnsitze im Jahr 1996 rund 38% und sinkt bis zum Jahr 2006 leicht ab.
- Auch der 1996 bei rund 25% liegende Anteil der Gemeindewohnungen am Gesamtbestand geht im Untersuchungszeitraum leicht zurück.

---

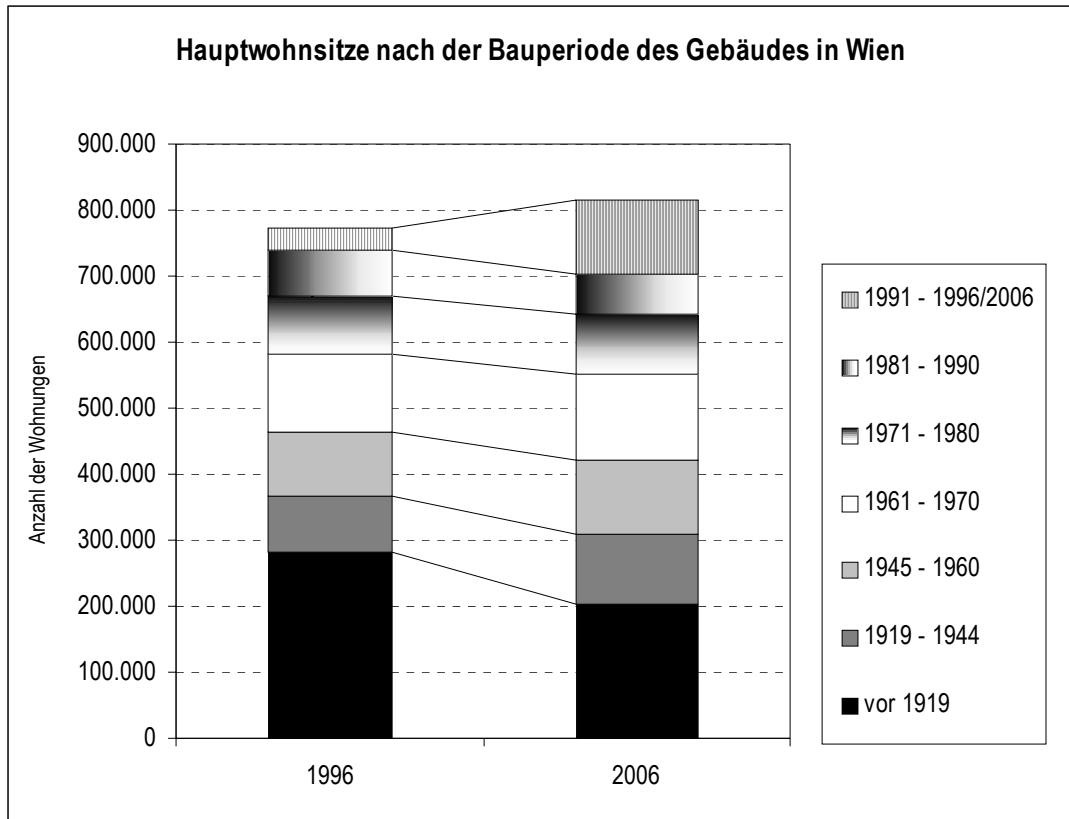
<sup>2</sup> Die privaten Mietwohnungen können hier nur in ihrer Gesamtheit betrachtet werden, da der Mikrozensus 2006 keine Untergliederung nach dem Vermieter (Haus- oder Wohnungseigentümer) gestattet.

- **Gegenläufig** kommt es zu einem **deutlichen Anstieg des Gewichts der gemeinnützigen Mieten**. Ihr Anteil liegt **1996** erst bei **11%** und steigt auf **rund 15%** an.

Eine ähnliche Entwicklung wie in Wien (Anstieg des Anteils der GBV-Mieten auf Kosten der beiden anderen Segmente) ist auch in den Mittelstädten zu beobachten, nicht jedoch in den übrigen Großstädten Österreichs. Der hier festzustellende starke Anteilzuwachs des gesamten Mietsektors führt in diesem Fall nämlich dazu, daß alle drei Segmente wachsende Anteilswerte aufweisen.

**Sonstige Wohnungen** Der Anteil der ‚sonstigen Wohnungen‘, bei denen es sich hauptsächlich um Dienst- und Naturalwohnungen oder um unentgeltliche Wohnverhältnisse handelt, geht österreichweit - und so auch in Wien - stark zurück.

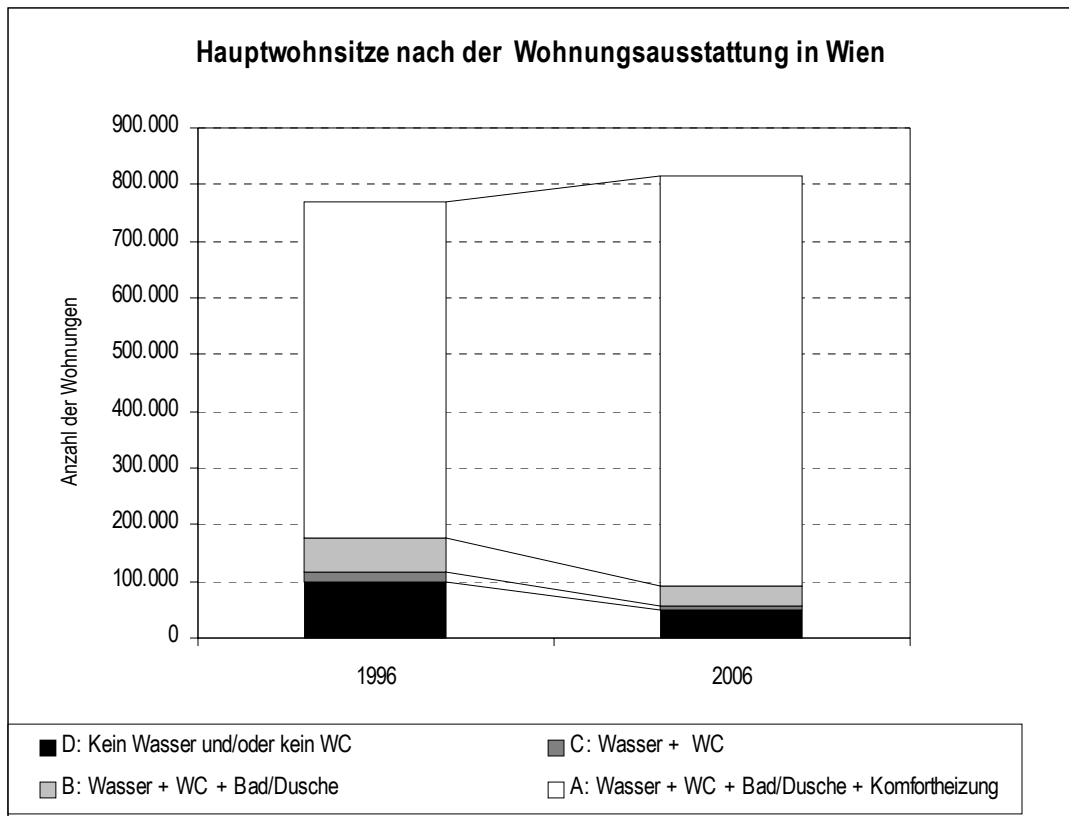
**Grafik 2.2**



**Baualter** Wird die **Gesamtheit aller Hauptwohnsitze nach dem jeweiligen BAUALTER DES WOHNGEBÄUDES** untergliedert, so zeigen sich anhand der Tabelle 2.3 und der auf ihrer Basis erstellten Grafik 2.2 für den Untersuchungszeitraum **1996 bis 2006** folgende Trends:

- Im Jahr 1996 weist Wien einen Anteil von vor 1919 errichteten Altwohnungen auf, der mit knapp 37% weit über den zwischen 11% (Mittelstädte) und 19% (Wiener Umland) schwankenden Vergleichswerten aller übrigen Untersuchungsgebiete liegt.
- Zwischen 1996 und 2006 gehen die Anteilswerte dieses ältesten Bestandssegments in allen Vergleichsgebieten durch Abbruch und Zusammenlegung von Kleinwohnungen markant zurück. In Wien ist dieser Rückgang sehr stark ausgeprägt, sodaß hier im Jahr 2006 nur mehr knapp ein Viertel aller Hauptwohnsitze auf Wohnungen der ältesten Bauperiode entfällt. In den übrigen Gebieten pendeln die Vergleichswerte nun zwischen 5 und 12%.
- Während die Anteilswerte der Wohnungen aus der Periode 1919 bis 1980 in Wien leicht zunehmen, gehen sie in allen anderen Untersuchungsgebieten zurück. Diese Sonderentwicklung Wiens ist vor allem Resultat der Nachverdichtungsaktivitäten bei älteren Wohnhausanlagen der Gemeinde.
- Der Anteil der nach 1980 errichteten Wohnungen nimmt nach 1996 in allen Vergleichsgebieten zu, da ja im Jahr 2006 alle nach 1996 errichteten Wohnungen in diese Baualtergruppe fallen.

**Grafik 2.3**

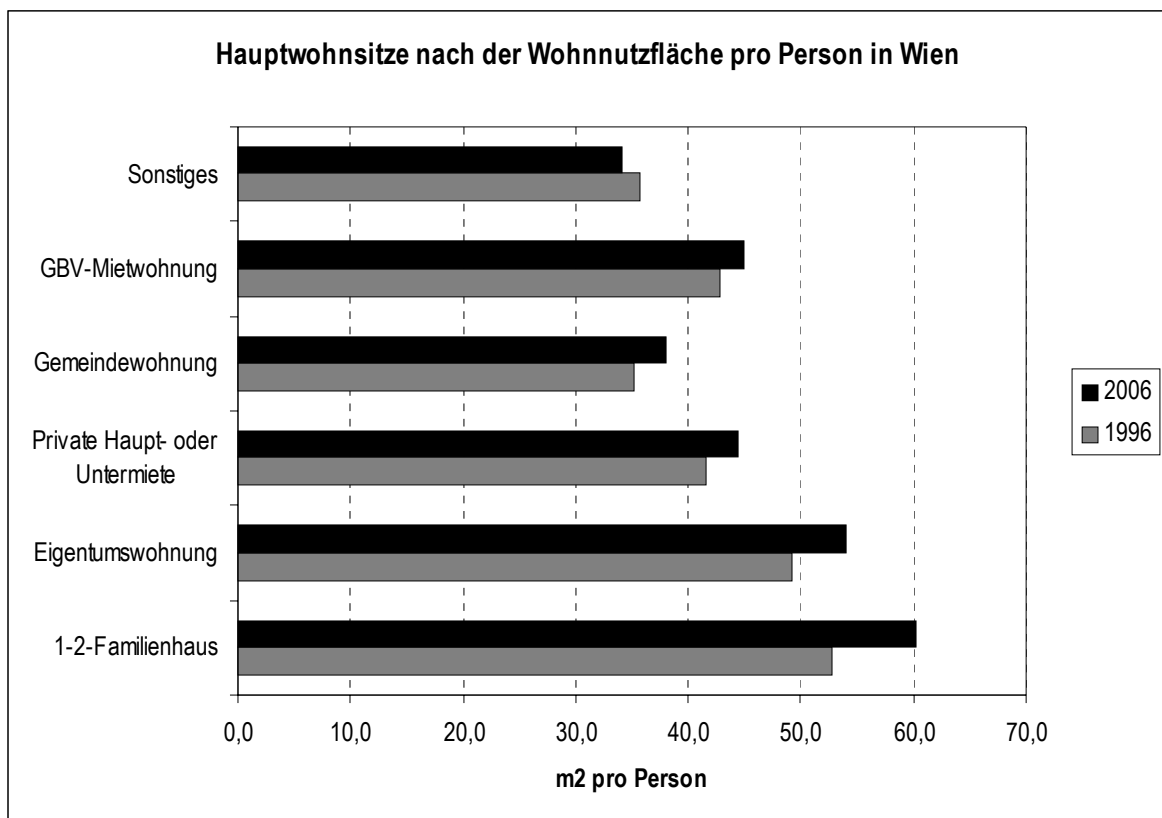


Ausstattungskategorie

Die in Tabelle 2.4 und der ihr zugeordneten Grafik 2.3 dargestellte Untergliederung der Gesamtheit aller Hauptwohnsitze nach der jeweiligen AUSSTATTUNGSKATEGORIE zeigt erwartungsgemäß in allen Untersuchungsgebieten einen starken Qualitätsanstieg. Die Bundeshauptstadt, welche im Jahr 1996 mit einem rund 15%igen Anteil von C- und D-Wohnungen das weitaus größte Gewicht des Bestands an schlecht ausgestatteten Wohnungen aufweist, reduziert diesen Wert bis 2006 auf etwa 7%. In den übrigen Großstädten findet eine entsprechenden Reduktion von 5,4% auf 1,8% statt, und in den Mittelstädten lauten die beiden Vergleichswerte 5,1% und 1,3%.

Komplementär zu dieser Entwicklung im unteren Qualitätssegment sind die Veränderungen bei den Wohnungen der Kategorie A. Die Anteile dieser Kategorie steigen in allen Vergleichsgebieten stark an. In Wien etwa um 11,8 Prozentpunkte, in den übrigen Großstädten um 10,6 Pp. und in Mittelstädten um 9,1 Pp.

**Grafik 2.4**





## Belagsdichte

Die an der pro Person vorhandenen Wohnnutzfläche gemessene **BELAGSDICHTE** ist Gegenstand der Tabelle 2.5 und der auf ihrer Basis erstellten Grafik 2.4. Die Betrachtung der genannten Tabelle macht deutlich, daß österreichweit im Untersuchungszeitraum eine sehr starke Reduktion der Belagsdichte, d.h. ein starker Anstieg der pro Person verfügbaren Wohnnutzfläche stattgefunden hat (Anstieg um 18% von gut 43 auf gut 51m<sup>2</sup>).

Wien und die übrigen Großstädte weisen sowohl im Ausgangsjahr als auch am Ende des Untersuchungszeitraums die höchste Belagsdichte auf. In beiden Fällen ist mit plus 10 bzw. 9% auch das geringste Wachstum der pro Person vorhandenen Wohnfläche gegeben. In den Mittelstädten und im Wiener Umland kann dieser Meßwert um 18 bzw. 26% gesteigert werden, und in den anderen Umlandgebieten sowie im übrigen Österreich liegen gar Zuwächse von 26 bzw. 23% vor. Durch das geringere Wachstum der pro Person verfügbaren Wohnfläche steigt der diesbezügliche Rückstand von Wien und den übrigen Großstädten auf die anderen Untersuchungsgebiete. Ursache dieser Entwicklung ist die in den großstädtischen Ballungsräumen verstärkt zum Tragen kommende Bodenknappheit, welche zu einem entsprechend stärkeren Anstieg der Bodenpreise führt und damit zu sparsamerem Umgang mit dem Qualitätsfaktor „Wohnnutzfläche“ zwingt.

Betrachtet man die einzelnen Wohnungstypen, so fällt auf, daß in der Mehrzahl der Vergleichsgebiete, darunter auch in Wien, bei den Ein- und Zweifamilienhäusern der deutlichste Zuwachs an pro Person verfügbarer Wohnfläche zu beobachten ist.

Tab. 2.1: Hauptwohnsitze nach Gebietstyp und Wohnverhältnis

	Wien		Sonstige Groß- und Mittelstädte mit ...		Umländer von ...		Übriges Österreich		Gesamt					
			> 100.000 EW	50.000-100.000 EW	Wien	Gr, Li/We, Slzb, Innsb								
<b>Anzahl der Hauptwohnsitze 1996 und 2006</b>														
Wohnverhältnis	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
1-2Familienhäuser; Eigentümer	39.732	50.770	40.079	44.698	26.594	24.333	114.715	142.201	135.611	149.196	874.973	985.025	1.231.704	1.396.223
1-2Familienhäuser; Verwandte	2.811	3.211	3.083	5.019	2.478	4.805	7.448	12.680	16.768	28.027	83.735	134.087	116.323	187.829
1-2Familienhäuser; Mieter	18.252	21.537	9.249	12.353	5.692	4.048	12.535	16.135	20.480	16.827	106.660	110.050	172.868	180.950
<i>alle 1-2 Familienhäuser</i>	<i>(60.795)</i>	<i>(75.518)</i>	<i>(52.411)</i>	<i>(62.070)</i>	<i>(34.764)</i>	<i>(33.186)</i>	<i>(134.698)</i>	<i>(171.016)</i>	<i>(172.859)</i>	<i>(194.050)</i>	<i>(1.065.368)</i>	<i>(1.229.162)</i>	<i>(1.520.895)</i>	<i>(1.765.002)</i>
Übrige Häuser; Eigentü. oder Verwandte	92.062	118.316	67.717	73.930	18.743	17.096	24.422	26.179	38.268	46.559	134.211	152.427	375.423	434.507
übrige Häuser; private Miete	291.735	304.223	78.486	99.885	18.388	14.154	16.368	22.396	23.942	28.036	92.793	137.982	521.712	606.676
übrige Häuser; Gemeindemiete	191.221	176.849	11.749	15.271	4.881	5.376	11.412	6.105	2.946	2.589	40.849	30.373	263.058	236.563
übrige Häuser; GBV-Miete	84.720	124.807	70.556	86.626	24.854	27.495	11.004	25.051	18.861	21.374	109.497	138.233	319.492	423.586
sonstiges	52.262	16.040	31.722	9.822	7.522	448	7.580	1.856	10.180	2.967	52.148	10.990	161.414	42.123
Alle	772.795	815.753	312.641	347.604	109.152	97.755	205.484	252.603	267.056	295.575	1.494.866	1.699.167	3.161.994	3.508.457

<b>Prozentanteile 1996 und 2006</b>														
Wohnverhältnis	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
1-2Familienhäuser; Eigentümer	5,1	6,2	12,8	12,9	24,4	24,9	55,8	56,3	50,8	50,5	58,5	58,0	39,0	39,8
1-2Familienhäuser; Verwandte	0,4	0,4	1,0	1,4	2,3	4,9	3,6	5,0	6,3	9,5	5,6	7,9	3,7	5,4
1-2Familienhäuser; Mieter	2,4	2,6	3,0	3,6	5,2	4,1	6,1	6,4	7,7	5,7	7,1	6,5	5,5	5,2
<i>alle 1-2 Familienhäuser</i>	<i>(7,9)</i>	<i>(9,3)</i>	<i>(16,8)</i>	<i>(17,9)</i>	<i>(31,8)</i>	<i>(33,9)</i>	<i>(65,6)</i>	<i>(67,7)</i>	<i>(64,7)</i>	<i>(65,7)</i>	<i>(71,3)</i>	<i>(72,3)</i>	<i>(48,1)</i>	<i>(50,3)</i>
Übrige Häuser; Eigentü. oder Verwandte	11,9	14,5	21,7	21,3	17,2	17,5	11,9	10,4	14,3	15,8	9,0	9,0	11,9	12,4
übrige Häuser; private Miete	37,8	37,3	25,1	28,7	16,8	14,5	8,0	8,9	9,0	9,5	6,2	8,1	16,5	17,3
übrige Häuser; Gemeindemiete	24,7	21,7	3,8	4,4	4,5	5,5	5,6	2,4	1,1	0,9	2,7	1,8	8,3	6,7
übrige Häuser; GBV-Miete	11,0	15,3	22,6	24,9	22,8	28,1	5,4	9,9	7,1	7,2	7,3	8,1	10,1	12,1
sonstiges	6,8	2,0	10,1	2,8	6,9	0,5	3,7	0,7	3,8	1,0	3,5	0,6	5,1	1,2
Alle	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

<b>Veränderung von 1996 bis 2006</b>														
Wohnverhältnis	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1-2Familienhäuser; Eigentümer	11.038	28	4.619	12	-2.261	-9	27.486	24	13.585	10	110.052	13	164.519	13
1-2Familienhäuser; Verwandte	400	14	1.936	63	2.327	94	5.232	70	11.259	67	50.352	60	71.506	61
1-2Familienhäuser; Mieter	3.285	18	3.104	34	-1.644	-29	3.600	29	-3.653	-18	3.390	3	8.082	5
<i>alle 1-2 Familienhäuser</i>	<i>(14.723)</i>	<i>(24)</i>	<i>(9.659)</i>	<i>(18)</i>	<i>-(1.578)</i>	<i>-(5)</i>	<i>(36.318)</i>	<i>(27)</i>	<i>(21.191)</i>	<i>(12)</i>	<i>(163.794)</i>	<i>(15)</i>	<i>(244.107)</i>	<i>(16)</i>
Übrige Häuser; Eigentü. oder Verwandte	26.254	29	6.213	9	-1.647	-9	1.757	7	8.291	22	18.216	14	59.084	16
übrige Häuser; private Miete	12.488	4	21.399	27	-4.234	-23	6.028	37	4.094	17	45.189	49	84.964	16
übrige Häuser; Gemeindemiete	-14.372	-8	3.522	30	495	10	-5.307	-47	-357	-12	-10.476	-26	-26.495	-10
übrige Häuser; GBV-Miete	40.087	47	16.070	23	2.641	11	14.047	128	2.513	13	28.736	26	104.094	33
sonstiges	-36.222	-69	-21.900	-69	-7.074	-94	-5.724	-76	-7.213	-71	-41.158	-79	-119.291	-74
Alle	42.958	6	34.963	11	-11.397	-10	47.119	23	28.519	11	204.301	14	346.463	11

Tab. 2.3: Hauptwohnsitze nach Gebietstyp und Bauperiode des Gebäudes

Wien	Sonstige Groß- und Mittelstädte mit ...		Umländer von ...		Übriges Österreich	Gesamt
	> 100.000 EW	50.000-100.000 EW	Wien	Gr, Li/We, Slzb, Innsb		

## Anzahl der Hauptwohnsitze

Bauperiode	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
vor 1919	281.824	201.540	47.709	37.084	12.233	5.051	38.425	31.235	31.746	24.482	265.744	209.698	677.681	509.090
1919 - 1944	83.710	108.195	39.514	40.638	12.134	7.203	17.340	15.341	13.631	11.433	124.635	113.233	290.964	296.043
1945 - 1960	97.245	111.665	49.580	57.399	17.325	19.815	19.293	22.959	34.116	36.227	211.778	222.134	429.337	470.199
1961 - 1970	117.842	129.745	66.305	61.958	21.765	17.409	37.533	37.287	47.698	41.699	247.145	250.543	538.288	538.641
1971 - 1980	88.889	91.420	58.370	57.297	21.808	17.588	40.079	44.373	56.717	55.593	284.478	295.472	550.341	561.743
1981 - 1990	68.571	60.204	31.823	33.493	15.185	13.144	35.393	33.865	54.619	45.924	244.991	233.562	450.582	420.192
1991 - 1996/2006	34.715	112.983	19.341	59.733	8.702	17.544	17.420	67.543	28.529	80.217	116.094	374.524	224.801	712.544
Alle	772.796	815.752	312.642	347.602	109.152	97.754	205.483	252.603	267.056	295.575	1.494.865	1.699.166	3.161.994	3.508.452

## Prozentanteile 1996 und 2006

Bauperiode	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
vor 1919	36,5	24,7	15,3	10,7	11,2	5,2	18,7	12,4	11,9	8,3	17,8	12,3	21,4	14,5
1919 - 1944	10,8	13,3	12,6	11,7	11,1	7,4	8,4	6,1	5,1	3,9	8,3	6,7	9,2	8,4
1945 - 1960	12,6	13,7	15,9	16,5	15,9	20,3	9,4	9,1	12,8	12,3	14,2	13,1	13,6	13,4
1961 - 1970	15,2	15,9	21,2	17,8	19,9	17,8	18,3	14,8	17,9	14,1	16,5	14,7	17,0	15,4
1971 - 1980	11,5	11,2	18,7	16,5	20,0	18,0	19,5	17,6	21,2	18,8	19,0	17,4	17,4	16,0
1981 - 1990	8,9	7,4	10,2	9,6	13,9	13,4	17,2	13,4	20,5	15,5	16,4	13,7	14,2	12,0
1991 - 1996/2006	4,5	13,9	6,2	17,2	8,0	17,9	8,5	26,7	10,7	27,1	7,8	22,0	7,1	20,3
Alle	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

## Veränderung von 1996 bis 2006

Bauperiode	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
vor 1919	-80.284	-28	-10.625	-22	-7.182	-59	-7.190	-19	-7.264	-23	-56.046	-21	-168.591	-25
1919 - 1944	24.485	29	1.124	3	-4.931	-41	-1.999	-12	-2.198	-16	-11.402	-9	5.079	2
1945 - 1960	14.420	15	7.819	16	2.490	14	3.666	19	2.111	6	10.356	5	40.862	10
1961 - 1970	11.903	10	-4.347	-7	-4.356	-20	-246	-1	-5.999	-13	3.398	1	353	0
1971 - 1980	2.531	3	-1.073	-2	-4.220	-19	4.294	11	-1.124	-2	10.994	4	11.402	2
1981 - 1990	-8.367	-12	1.670	5	-2.041	-13	-1.528	-4	-8.695	-16	-11.429	-5	-30.390	-7
1991 - 1996/2006	78.268	225	40.392	209	8.842	102	50.123	288	51.688	181	258.430	223	487.743	217
Alle	42.956	6	34.960	11	-11.398	-10	47.120	23	28.519	11	204.301	14	346.458	11

Tab. 2.4: Hauptwohnsitze nach Gebietstyp und Wohnungsausstattung

Wien	Sonstige Groß- und Mittelstädte mit ...		Umländer von ...		Übriges Österreich	Gesamt
	> 100.000 EW	50.000-100.000 EW	Wien	Gr, Li/We, Slzb, Innsb		

## Anzahl der Hauptwohnsitze

Wohnungsausstattung	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
D: Kein Wasser u/o kein WC	99.148	50.514	11.767	4.753	3.898	914	10.692	972	5.182	1.749	43.997	14.964	174.684	73.866
C: Wasser + WC	17.130	7.594	5.007	1.238	1.593	431	2.858	993	3.768	581	25.401	7.104	55.757	17.941
B: Wasser+WC+Bad/Dusche	61.408	34.001	43.854	24.790	14.278	7.549	25.754	16.224	37.720	23.731	247.980	159.279	430.994	265.574
A: Wa.+WC+Ba./Du.+Komfortheiz	592.542	723.645	250.861	316.822	88.785	88.861	164.443	234.414	218.054	269.515	1.163.385	1.517.819	2.478.070	3.151.076
Alle	770.228	815.754	311.489	347.603	108.554	97.755	203.747	252.603	264.724	295.576	1.480.763	1.699.166	3.139.505	3.508.457

## Prozentanteile 1996 und 2006

Wohnungsausstattung	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
D: Kein Wasser u/o kein WC	12,9	6,2	3,8	1,4	3,6	0,9	5,2	0,4	2,0	0,6	3,0	0,9	5,6	2,1
C: Wasser + WC	2,2	0,9	1,6	0,4	1,5	0,4	1,4	0,4	1,4	0,2	1,7	0,4	1,8	0,5
B: Wasser+WC+Bad/Dusche	8,0	4,2	14,1	7,1	13,2	7,7	12,6	6,4	14,2	8,0	16,7	9,4	13,7	7,6
A: Wa.+WC+Ba./Du.+Komfortheiz	76,9	88,7	80,5	91,1	81,8	90,9	80,7	92,8	82,4	91,2	78,6	89,3	78,9	89,8
Alle	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

## Veränderung von 1996 bis 2006

Wohnungsausstattung	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
D: Kein Wasser u/o kein WC	-48.634	-49	-7.014	-60	-2.984	-77	-9.720	-91	-3.433	-66	-29.033	-66	-100.818	-58
C: Wasser + WC	-9.536	-56	-3.769	-75	-1.162	-73	-1.865	-65	-3.187	-85	-18.297	-72	-37.816	-68
B: Wasser+WC+Bad/Dusche	-27.407	-45	-19.064	-43	-6.729	-47	-9.530	-37	-13.989	-37	-88.701	-36	-165.420	-38
A: Wa.+WC+Ba./Du.+Komfortheiz	131.103	22	65.961	26	76	0	69.971	43	51.461	24	354.434	30	673.006	27
Alle	45.526	6	36.114	12	-10.799	-10	48.856	24	30.852	12	218.403	15	368.952	12

Tab. 2.5: Wohnnutzfläche pro Person im Haushalt nach Gebietstyp und Wohnungstyp

Gebietstyp	Wohnungstyp	m2 pro Person		Veränderung 1996=100
		1996	2006	
Wien	1-2-Familienhaus	52,8	60,3	114
	Eigentumswohnung	49,2	54,0	110
	Private Haupt- oder Untermiete	41,5	44,4	107
	Gemeindewohnung	35,3	37,9	108
	GBV-Mietwohnung	42,9	45,0	105
	Sonstiges	35,6	34,1	96
	Insgesamt	41,5	45,8	110
Städte mit mehr als 100.000 EW	1-2-Familienhaus	53,2	61,5	115
	Eigentumswohnung	47,2	52,4	111
	Private Haupt- oder Untermiete	38,1	39,5	104
	Gemeindewohnung	38,3	37,8	99
	GBV-Mietwohnung	38,1	40,4	106
	Sonstiges	41,0	47,8	116
	Insgesamt	42,9	46,5	109
Städte mit 50.000 bis 100.000 EW	1-2-Familienhaus	48,7	62,5	128
	Eigentumswohnung	49,1	57,2	116
	Private Haupt- oder Untermiete	35,3	38,5	109
	Gemeindewohnung	36,5	43,9	120
	GBV-Mietwohnung	42,8	43,0	101
	Sonstiges	43,0	42,4	99
	Insgesamt	44,2	51,5	116
Umland Wien	1-2-Familienhaus	53,7	63,8	119
	Eigentumswohnung	48,1	51,8	108
	Private Haupt- oder Untermiete	35,2	43,2	123
	Gemeindewohnung	35,3	36,9	105
	GBV-Mietwohnung	39,1	42,5	109
	Sonstiges	37,0	29,8	81
	Insgesamt	49,1	57,7	118
Umländer Graz, Linz/Wels, Salzburg, Innsbruck	1-2-Familienhaus	45,0	57,5	128
	Eigentumswohnung	41,8	51,1	122
	Private Haupt- oder Untermiete	31,3	37,2	119
	Gemeindewohnung	37,9	38,9	103
	GBV-Mietwohnung	34,6	39,2	113
	Sonstiges	36,9	57,8	157
	Insgesamt	42,2	53,1	126
Übriges Österreich	1-2-Familienhaus	46,0	57,2	124
	Eigentumswohnung	43,5	50,5	116
	Private Haupt- oder Untermiete	33,6	41,0	122
	Gemeindewohnung	36,5	39,5	108
	GBV-Mietwohnung	37,3	42,2	113
	Sonstiges	37,6	48,3	128
	Insgesamt	43,8	53,7	123
Österreich insgesamt	1-2-Familienhaus	47,2	58,3	124
	Eigentumswohnung	46,0	52,2	113
	Private Haupt- oder Untermiete	38,7	42,3	109
	Gemeindewohnung	35,6	38,3	107
	GBV-Mietwohnung	39,2	42,6	108
	Sonstiges	37,8	42,6	113
	Insgesamt	43,4	51,3	118

### 3. Wandel der Bewohnerstrukturen

Die Analyse des Wandels der Bewohnerstrukturen des in den Vergleichsgebieten für Hauptwohnsitze genutzten Wohnungsbestands fußt auf den am Ende dieses Abschnitts zu findenden Tabellen 3.1 bis 3.4 und den Grafiken 3.1 bis 3.4, welche die Situation für Wien illustrieren.

Wandel der  
Haushaltsstrukturen ...

Tabelle 3.1 und die auf ihrer Basis angefertigte Grafik 3.1 stellen den zwischen 1996 und 2006 zu beobachtenden Wandel der HAUSHALTSSTRUKTUREN dar. Der letzte Abschnitt dieser Tabelle informiert unter dem Titel „Alle Gebietstypen“ über die gesamtösterreichische Veränderung der Haushaltsstrukturen der einzelnen Wohnungstypen. Unabhängig vom jeweiligen Wohnungstyp nehmen österreichweit die jüngeren Singles (bis 64 Jahre) stark und die älteren Paare (mindestens eine Person ab 65 Jahre) leicht zu (plus 5 bzw. plus 1 Prozentpunkte), wobei diese Anteilszuwächse zu Lasten entsprechender Rückgänge bei den Familien mit Kindern und den sonstigen Mehrpersonenhaushalten gehen. Die am Gesamtanteil von älteren Singles und Paaren ablesbare Quote der Seniorenhaushalte steigt leicht an.

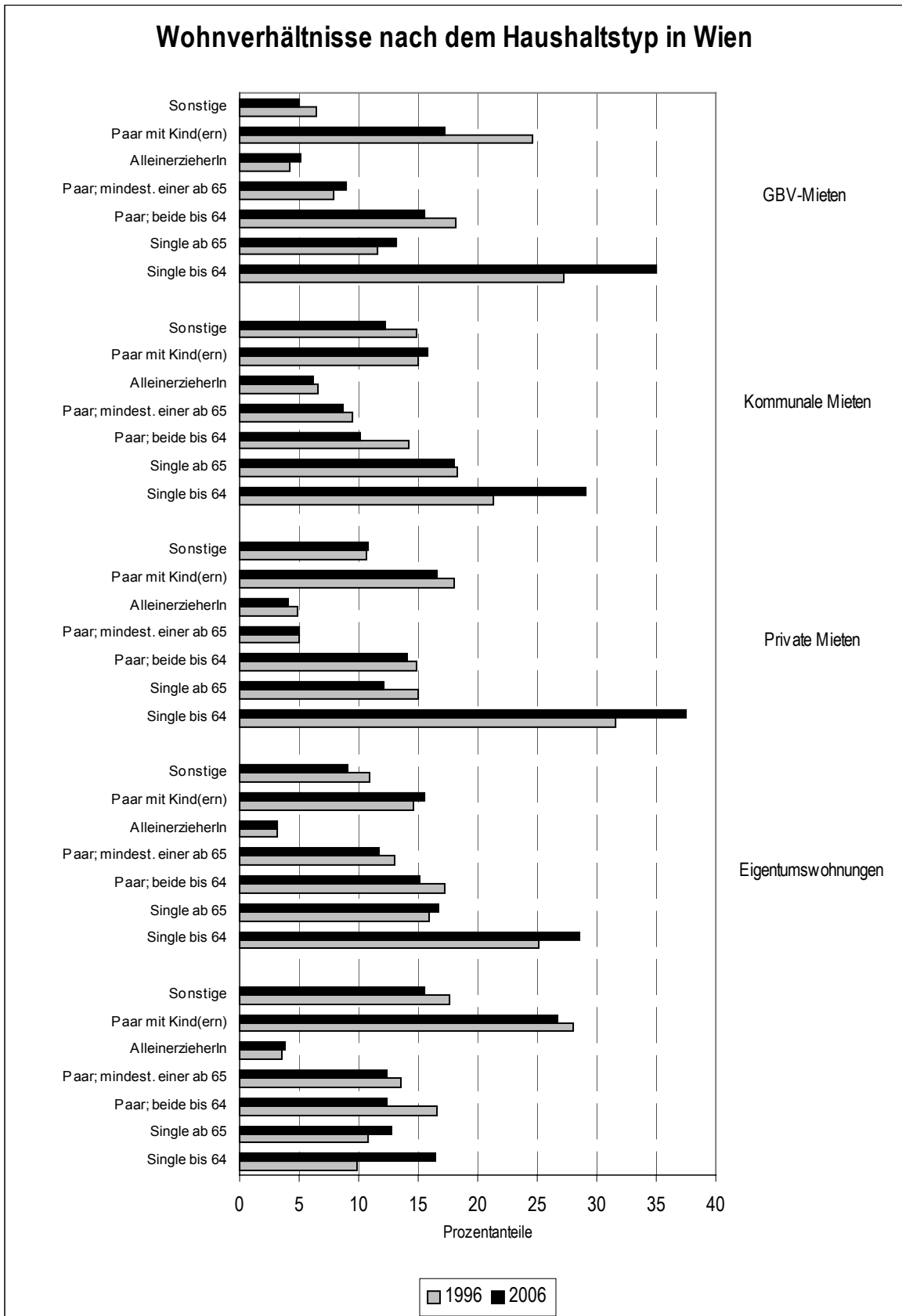
... auf Bundesebene

Während sich die Anteilszunahme der jüngeren Singles in den ‚sonstigen Wohnungen‘ sowie in den kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungen besonders stark bemerkbar macht, ist die Zunahme der älteren Paare vor allem auf den Eigenheimsektor konzentriert. Sie ist jedoch auch bei den Mietwohnungen der Gemeinnützigen festzustellen. Der Anteilsrückgang der Familien mit Kindern und der sonstigen Mehrpersonenhaushalte ist am markantesten im gesamten Eigentümersektor sowie bei den gemeinnützigen Mieten und den sonstigen Wohnverhältnissen. Bei den privaten Mietwohnungen ist er dagegen deutlich schwächer ausgeprägt, und im Bereich der kommunalen Mieten findet sich bei den „Paaren mit Kindern“ sogar ein leichtes Plus. Die Quote der Seniorenhaushalte steigt nur im Eigenheimsektor deutlich an. Bei den privaten und kommunalen Mieten ist demgegenüber ein erheblicher Rückgang festzustellen.

... in Wien

Wendet man sich nun der Situation in der Bundeshauptstadt zu, so kann man zunächst anhand des mit „Alle Wohnverhältnisse“ überschriebenen Tabellenabschnitts erkennen, daß die Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Gesamtstadt (über alle Wohnverhältnisse hinweg) nicht sehr stark abweicht von den in den anderen Groß-

**Grafik 3.1**



**und Mittelstädten zu beobachtenden Veränderungen. Wichtigster Trend ist durchwegs die starke Zunahme der jüngeren Singles auf Kosten der Paare mit Kindern und der sonstigen Mehrpersonenhaushalte. Stellt man jedoch Wien und die anderen Groß- und Mittelstädte den Stadtumlandgebieten und den übrigen Regionen Österreichs gegenüber, so fallen einige bedeutsame Unterschiede auf. Während im Bereich der größeren Städte ...**

- ... der Anteil der Paarhaushalte tendenziell zurückgeht, steigt er außerhalb der Städte tendenziell an,
- ... der Anteil der Alleinerzieher konstant bleibt, steigt er außerhalb der Städte tendenziell leicht an,
- ... der Anteil der größeren Haushalte (Paare mit Kindern und sonstige Haushalte) nur um 3 bis 5 Prozentpunkte zurückgeht, beträgt das entsprechende Minus außerhalb der Städte 9 Prozentpunkte.
- ... die Quote der Seniorenhaushalte sinkt, steigt sie im Umland der Mittelstädte und in den ländlichen Regionen an.

Haushaltsstruktur in den einzelnen Wohnsektoren Wiens im Jahr 1996

**Vor der Analyse der Entwicklungsdifferenzen zwischen den wichtigsten Wohnsektoren der Bundeshauptstadt soll zunächst ein kurzer Blick auf die im Jahr 1996 in Wien vorhandenen sektoralen Unterschiede geworfen werden. Es ergeben sich dabei erwartungsgemäß deutliche Kontraste in der Bewohnerstruktur der verschiedenen Bestände:**

- **Der im Untersuchungszeitraum österreichweit stark wachsende Prozentsatz der jüngeren Singles ist im Jahr 1996 bei privaten und gemeinnützigen Mietwohnungen am größten.**
- **Der Anteil der Paare mit Kindern erreicht im Eigenheimsektor und bei den gemeinnützigen Mietwohnungen die höchsten Werte.**
- **Die Quote der Seniorenhaushalte ist im Eigentümersektor und bei den Gemeindewohnungen wesentlich höher als bei den privaten Mietwohnungen.**

Veränderungen im Untersuchungszeitraum

**Die Untersuchung der zwischen 1996 und 2006 in Wien zu beobachtenden Entwicklung zeigt folgende Differenzen zwischen den wichtigsten Wohnsektoren:**

- **Bei den kommunalen und vor allem bei den gemeinnützigen Mietwohnungen ist der Anteilszuwachs der jüngeren Singles stärker als bei den privaten Mietwohnungen und im Eigentümersektor.**



- Die Quote der Seniorenhaushalte bleibt im Eigentümersektor konstant, fällt bei den kommunalen Mietwohnungen leicht sowie bei den privaten Mieten deutlich und steigt nur bei den GBV-Mieten an.
- Der Anteil der AlleinerzieherInnen geht bei privaten und kommunalen Mieten etwas zurück, während er bei den GBV-Mieten leicht steigt.
- Der Anteil der Familien mit Kindern verändert sich nur in einem einzigen Fall dramatisch. Es handelt sich dabei um die GBV-Mieten, wo ein Rückgang um 8 Prozentpunkte vorliegt.

Die drei übrigen Tabellen und Grafiken des vorliegenden Abschnitts analysieren die Veränderungen der **SOZIO-ÖKONOMISCHEN SITUATION DER HAUSHALTE**, wobei als Indikatoren für diese Situation drei Merkmale der Referenzperson des jeweiligen Haushalts verwendet werden. Es handelt sich dabei um das an der höchsten abgeschlossenen Ausbildung gemessene Ausbildungsniveau, um die Position im Erwerbsleben, sowie um das Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein von österreichischer Staatsbürgerschaft.<sup>1</sup>

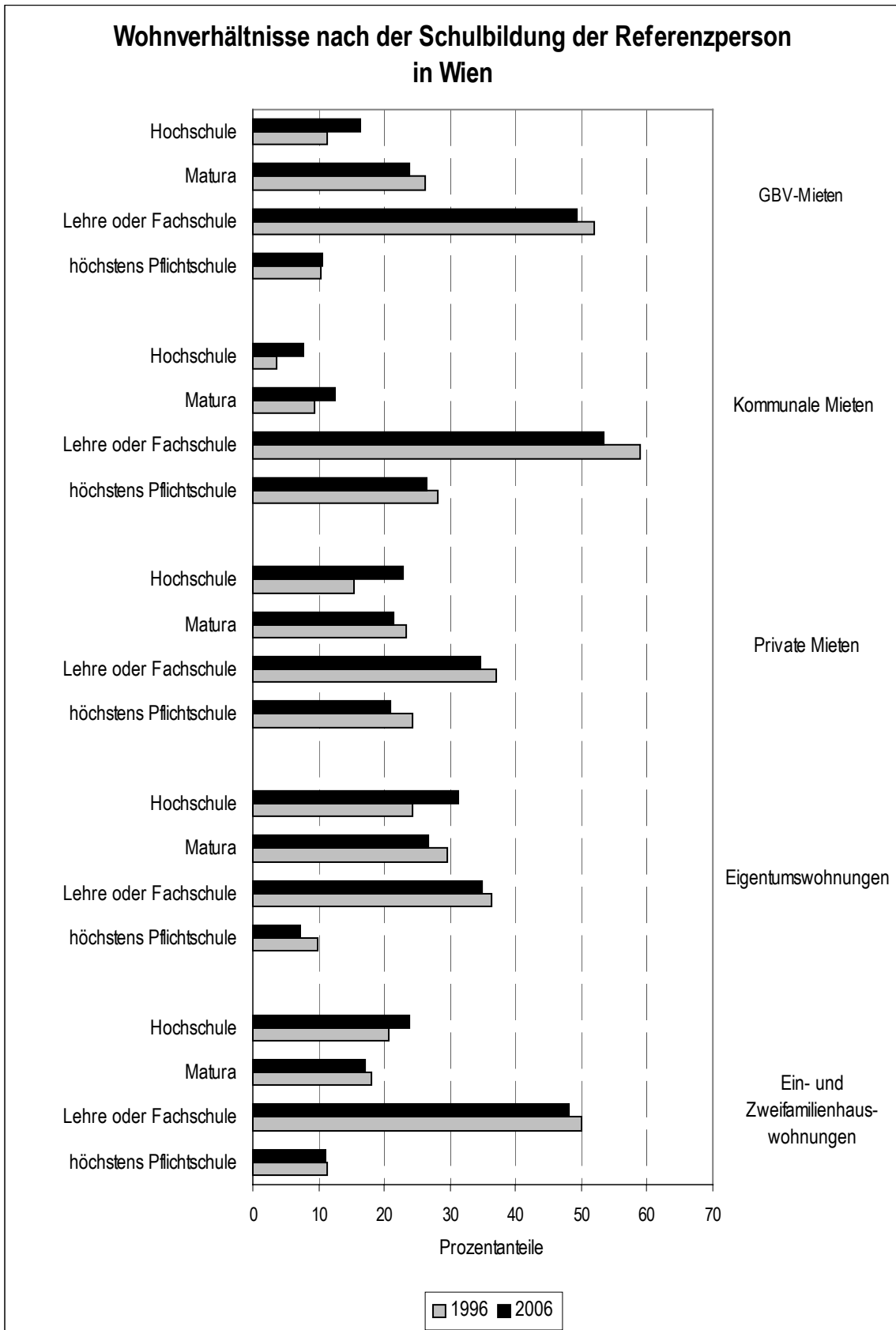
Entwicklung des  
Ausbildungsniveaus  
auf Bundesebene

Zunächst zu dem in Tabelle 3.2 und der auf ihrer Basis erstellten Grafik 3.2 präsentierten **Ausbildungsniveau**. Wie bei der vorangehenden Tabelle informiert auch hier wieder der letzte, mit dem Titel „Alle Gebietstypen“ überschriebene Abschnitt über den gesamtösterreichischen Trend der Jahre 1996 bis 2006. Man erkennt, daß österreichweit (über alle Wohnungstypen hinweg ein deutlicher Anstieg des Ausbildungsniveaus zu registrieren ist: Einem markanten Rückgang des Anteils der Referenzpersonen aus der untersten Ausbildungsstufe (minus 9 Prozentpunkte) stehen erhebliche Anteilsgewinne der Personen mit Lehr- bzw. Fachschulabschlüssen oder mit akademischer Ausbildung gegenüber.

Weitaus am deutlichsten ist der diesbezügliche Trend im Eigenheimsektor ausgeprägt, wo der Anteil des untersten Ausbildungsniveaus um 13 Prozentpunkte sinkt. Eine weitere Auffälligkeit erkennt man im Bereich der Gemeindefahrungen: Einerseits sinkt hier im Unterschied zu den übrigen Mietsektoren und zu den Eigentümerwohnungen neben dem Anteil der untersten Ausbildungsschicht auch der Prozentsatz der Lehr- und Fachschulab-

<sup>1</sup> Die Untersuchung der Entwicklung des Anteils der im Ausland geborenen Referenzpersonen ist nicht möglich, da das entsprechende Merkmal bei den Daten des Jahres 1996 noch nicht vorhanden ist.

**Grafik 3.2:**



**schlüsse. Andererseits sind hier im Bereich der beiden oberen Ausbildungsschichten (Matura und Hochschule) die Zuwächse stärker auf die Matura konzentriert.**

Trends beim  
Ausbildungsniveau in den  
Vergleichsgebieten

**Die Untersuchung der unterschiedlichen Entwicklungstrends in den sechs Vergleichsgebieten zeigt markante regionale Differenzen in der Veränderung des Ausbildungsniveaus:**

- **In Wien und den übrigen Großstädten ist der Rückgang des Anteils der untersten Bildungsschicht schwächer ausgeprägt als im Bereich der übrigen Gebietstypen.**
- **Während der Anteil der Lehr- und Fachschulabschlüsse im Bereich der Großstädte tendenziell sinkt bzw. höchstens stabil bleibt, steigt er in den übrigen Gebietstypen, insbesondere aber in den eher ländlichen Regionen und im Umland der Mittelstädte.**
- **Der Maturantenanteil erhöht sich überhaupt nur in den beiden letztgenannten Gebietstypen.**
- **Umgekehrt ist der generell sehr starke Anstieg der Akademikerquote in den ländlichen Regionen etwas schwächer ausgeprägt.**

Ausbildungsniveau in Wien  
im Jahr 1996

**Vor Behandlung der innerhalb der Bundeshauptstadt zwischen den einzelnen Wohnsektoren zu beobachtenden Entwicklungsdifferenzen ist zunächst wieder ein kurzer Blick auf die im Jahr 1996 gegebene Ausgangslage der einzelnen Sektoren zu werfen. Erwartungsgemäß ist hier das Ausbildungsniveau bei den Eigentumswohnungen weitaus am höchsten und bei den kommunalen Mieten bei weitem am niedrigsten (Akademiker- und Maturantenanteile von zusammen 59% bzw. 13%).**

Veränderungen in den  
einzelnen Wohnsektoren  
Wiens nach 1996

**Nach 1996 können dann die Gemeindewohnungen stark aufholen: Hier steigt nämlich der Akademiker- und Maturantenanteil um 8 Prozentpunkte, während er bei den Eigentumswohnungen sogar um einen Prozentpunkt zurückgeht. Insgesamt vermindern sich somit die sektoralen Differenzen im Ausbildungsniveau deutlich.**

**Interessant auch die Entwicklung bei den privaten Mietwohnungen. Sie haben im Jahr 1996 eine ähnlich hohe Akademiker- und Maturantenquote wie die GBV-Mieten und die Eigenheime (jeweils knapp unter 40%), können den diesbezüglichen Anteilswert aber bis 2006 deutlich stärker erhöhen als die beiden eben genannten Sektoren. Die privaten Mietwohnungen sind damit neben den Ge-**

**meindewohnungen der zweite „Gewinner“ bei der Veränderung der Ausbildungsstruktur der Bewohnerhaushalte.**

Ökonomische  
Lebensgrundlage der  
Haushalte auf Bundesebene

Die anschließende Tabelle 3.3 und die mittels ihrer Daten erstellte Grafik 3.3 versuchen die ökonomische Situation der Bewohnerhaushalte über die jeweilige Art der „Erwerbsposition der Referenzperson im Haushalt“ abzubilden. Auch in diesem Fall ist wieder der Bundestrend der diesbezüglichen Veränderungen aus dem letzten Tabeleinteil („Alle Gebietstypen“) abzulesen. Es zeigen sich österreichweit zwischen 1996 und 2006 nur sehr geringfügige Verschiebungen, die dahingehend zusammengefaßt werden können, daß es zu einem leichten Anstieg des Anteils der Haushalte mit erwerbstätigen HaushaltsrepräsentantInnen bei konstanter Quote der Haushalte mit arbeitslosen RepräsentantInnen kommt.

In den einzelnen Wohnsektoren zeigen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen, wobei sich alle größeren Veränderungen auf die Bereiche „Mietwohnungen“ und „sonstige Wohnverhältnisse“ konzentrieren:

- Im gesamten Mietwohnungsbereich kommt es im Unterschied zum Eigentümersektor zu einem leichten Anstieg des Anteils der arbeitslosen HaushaltsrepräsentantInnen. Am deutlichsten ist dieser Anstieg bei den privaten Mieten.
- Bei den kommunalen und den gemeinnützigen Mieten steigt die Erwerbstätigenquote bei gleichzeitigem markantem Rückgang des PensionistInnenanteils.

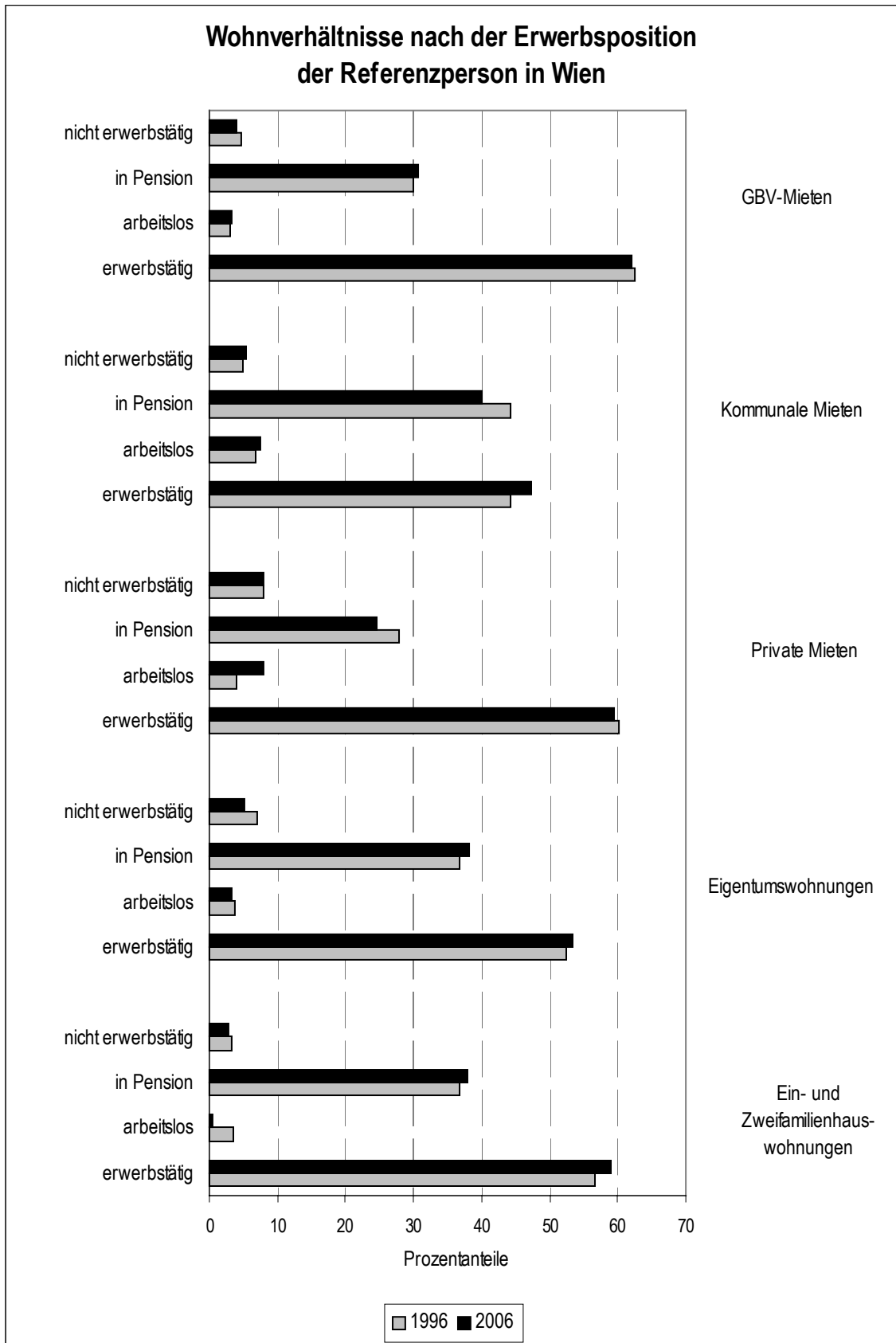
Entwicklung der  
ökonomischen  
Lebensgrundlage der  
Haushalte in den  
Vergleichsgebieten

Die Analyse der verschiedenen Entwicklungstrends in den einzelnen Gebietstypen läßt deutliche Kontraste zwischen Wien und den übrigen Großstädten erkennen: Zum einen weist die Bundeshauptstadt im Unterschied zu den anderen Großstädten auf Basis eines bereits im Jahr 1996 höheren Ausgangswerts einen Anstieg des Anteils der arbeitslosen HaushaltsrepräsentantInnen auf. Zum anderen ist in Wien im Gegensatz zu den übrigen Großstädten kein Anstieg der Quote der erwerbstätigen HaushaltsrepräsentantInnen festzustellen. In ihrem Zusammenhang weisen beide Resultate auf einen Trend zur relativen Verschlechterung der ökonomischen Vergleichsposition der Wiener Haushalte hin.

Entwicklungen  
in den einzelnen  
Wohnsektoren Wiens

Nun wieder zu den innerhalb der Bundeshauptstadt im Ausgangsjahr 1996 vorhandenen sektorspezifischen Differenzen: Erwartungsgemäß ist hier die Arbeitslosenquote bei den Gemeindewohnungen deutlich höher als in all-

**Grafik 3.3**



len übrigen Sektoren (7% vs. 3 bis 4%). Die Quote der erwerbstätigen HaushaltsrepräsentantInnen schwankt stark. Sie ist am höchsten bei den GBV-Mieten (62%) und am geringsten im kommunalen Sektor (44%).

Der Vergleich der zwischen 1996 und 2006 in den einzelnen Sektoren stattfindenden Veränderungen ergibt einen erheblichen Anstieg der Arbeitslosigkeit im Sektor der privaten Mieten (plus 4 Prozentpunkte) und einen nur schwachen Zuwachs der Arbeitslosenquote im kommunalen Bereich (plus 1 Pp.). Bei den GBV-Mieten gibt es keine Veränderung des diesbezüglichen Vergleichswerts, welcher im Bereich der Eigentümer sogar zurück geht. Bei der Erwerbstätigenquote zeigen sich die größten Änderungen bei den Eigenheimen und den kommunalen Mietwohnungen: in beiden Fällen liegt ein Anstieg (um 2 bzw. 3 Pp.) vor.

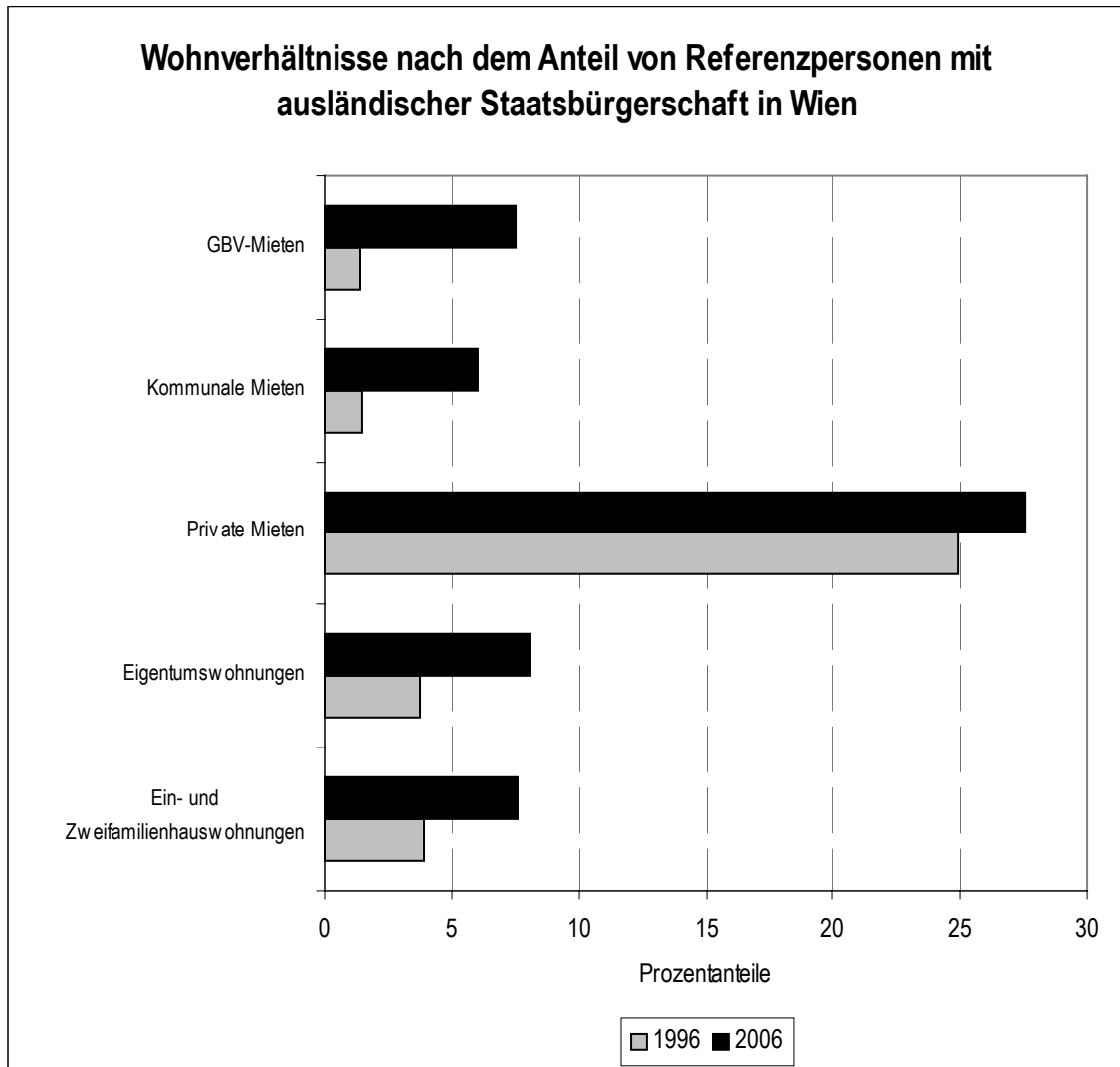
Anteile nichtösterreichischer  
Staatsbürgerschaft auf  
Bundesebene

Die abschließende Tabelle 3.4 stellt die jeweilige Art der Staatsbürgerschaft der HaushaltsrepräsentantInnen (ÖsterreicherIn vs. NichtösterreicherIn) dar. Auf Bundesebene zeigt sich 1996 ein 8-prozentiger Anteil von Haushalten mit nichtösterreichischen HaushaltsrepräsentantInnen, wobei zwischen den einzelnen Wohnsektoren infolge der im Jahr 1996 für ausländische Staatsbürger bestehenden ökonomischen und formalen Zugangsbarrieren extreme Unterschiede bestehen: Während der gesamte Eigentümersektor sowie die kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungen nur einen jeweils 3 bis maximal 4-prozentigen Anteil von nichtösterreichischen HaushaltsrepräsentantInnen aufweisen, beträgt der Vergleichswert bei den privaten Mietwohnungen 26% und bei den sonstigen Wohnverhältnissen 16%.

Zwischen 1996 und 2006 findet dann insgesamt ein leichter Anstieg des Anteils an der nichtösterreichischen HaushaltsrepräsentantInnen statt, wobei sich auch dabei wieder deutliche sektorale Differenzen feststellen lassen: Während der Sektor der privaten Mieten keinen weiteren Anstieg verzeichnet, liegt im Eigentümersektor ein schwacher Anstieg (plus 1 bis 2 Prozentpunkte) und bei kommunalen bzw. gemeinnützigen Mietwohnungen eine deutlich stärkere Zunahme (plus 4 bzw. 5 Pp.) vor. Extrem stark ist der Anteilanstieg nur bei den sonstigen Wohnverhältnissen (von 16% auf 30%).

Unterschiede zwischen  
den Vergleichsgebieten

Die Betrachtung der im Jahr 1996 gegebenen gebietsbezogenen Unterschiede zeigt das zu erwartende Ergebnis:

**Grafik 3.4**

Entsprechend der Konzentration der Migrationsprozesse auf die über das größte Arbeitsangebot verfügenden städtischen Ballungszentren weist Wien zum genannten Zeitpunkt den höchsten Anteil an NichtösterreicherInnen auf (13%). Am zweiten Platz folgen die übrigen Großstädte (10%), danach die Mittelstädte (8%), danach die Umländer der Groß- und Mittelstädte (7%) und an letzter Stelle stehen die eher ländlichen Gebiete (5%).

Auch der zwischen 1996 und 2006 erfolgende Anstieg des Anteils an nichtösterreichischen HaushaltsrepräsentantInnen ist am stärksten auf die größten Städte konzentriert. An erster Stelle stehen Wien und die übrigen Großstädte (jeweils plus 3 Prozentpunkte). Die Mittelstädte und die ländlichen Bereiche weisen einen Zuwachs von nur einem Prozentpunkt auf, und die Umländer zeigen gar keinen Anstieg des genannten Indikatorwerts.

Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnsektoren Wiens im Jahr 1996

**Ein Blick auf die im Jahr 1996 innerhalb Wiens gegebenen sektorspezifischen Unterschiede zeigt die auch schon auf Bundesebene festgestellten Differenzen: sehr große Anteile von NichtösterreicherInnen in privaten Mietwohnungen und sonstigen Wohnverhältnissen (25% und 27%) kleine Anteile in den übrigen Bereichen des Wohnungsbestands, wobei auffällt, daß die kommunalen und gemeinnützigen Wohnungen in der Bundeshauptstadt im Jahr 1996 offenbar noch strenger gegen AusländerInnen abgeschirmt sind als im übrigen Österreich (NichtösterreicherInnenanteile von jeweils nur 1%).**

Veränderungen bis zum Jahr 2006

**Zwischen 1996 und 2006 ist der bei weitem stärkste Anteilswachstum von nichtösterreichischen HaushaltsrepräsentantInnen (von 18 auf 45%) auch in Wien bei den sonstigen Wohnverhältnissen zu beobachten. Es folgen die kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungen mit einem Plus von 5 bzw. 7 Prozentpunkten. Etwas schwächer sind die Anteilswachstum im Eigentümersektor (plus 4 Pp.) und bei den privaten Mietwohnungen (+3 Pp).**



Tab. 3.1 Hauptwohnsitze nach Gebietstyp, Wohnverhältnis und Haushaltstyp (Spaltenprozent)

Haushaltstypen	Wien		Groß- und Mittelstädte mit ...				Umländer von ...				übriges Österreich		Gesamt	
	1996	2006	>100.000 EW		50.000-100.000 EW		Wien		Gr.,Li/We,Sbg, Innsbr.		1996	2006	1996	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhauswohnungen</b>														
Single bis 64	10	16	12	15	9	14	9	12	7	11	8	11	8	11
Single ab 65	11	13	11	18	13	16	12	11	9	10	10	13	10	12
Paar; beide bis 64	17	12	14	9	10	11	15	16	12	14	10	12	11	12
Paar; minst. einer ab 65	14	12	15	13	14	17	12	15	10	13	10	11	10	12
AlleinerzieherIn	4	4	4	4	3	5	2	2	2	3	2	2	2	3
Paar mit Kind(ern)	28	27	22	22	28	24	27	28	33	29	29	27	29	27
Sonstige	18	15	22	19	22	14	23	16	27	21	31	24	29	23
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Eigentumswohnungen (nicht vermietet)</b>														
Single bis 64	25	29	24	31	24	26	21	28	17	27	17	25	21	27
Single ab 65	16	17	16	16	15	19	17	12	9	10	13	13	14	14
Paar; beide bis 64	17	15	15	17	12	11	15	17	17	16	14	15	15	16
Paar; minst. einer ab 65	13	12	9	9	12	9	7	10	7	7	7	8	9	9
AlleinerzieherIn	3	3	4	4	5	5	8	6	5	5	4	5	4	4
Paar mit Kind(ern)	15	16	21	16	24	22	17	17	32	23	30	22	24	19
Sonstige	11	9	12	7	8	8	14	10	13	11	16	12	13	10
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>private Haupt- und Untermieten</b>														
Single bis 64	32	38	40	40	32	46	31	41	30	35	25	37	32	38
Single ab 65	15	12	10	9	12	6	10	11	8	6	10	9	13	10
Paar; beide bis 64	15	14	15	17	22	12	13	12	13	18	14	14	15	15
Paar; minst. einer ab 65	5	5	6	4	3	3	5	4	3	3	4	4	5	4
AlleinerzieherIn	5	4	3	3	4	4	2	8	5	7	7	7	5	5
Paar mit Kind(ern)	18	17	13	14	20	18	21	20	29	24	29	20	20	18
Sonstige	11	11	13	12	7	12	19	5	12	7	11	8	11	10
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fortsetzung Tabelle 3.1

Haushaltstypen	Wien		Groß- und Mittelstädte mit ...				Umländer von ...				übriges Österreich		Gesamt	
	1996	2006	>100.000 EW		50.000-100.000 EW		Wien		Gr.,Li/We,Sbg, Innsbr.		1996	2006	1996	2006
			1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006				
<b>Gemeindewohnungen</b>														
Single bis 64	21	29	25	27	20	32	22	20	11	31	19	34	21	29
Single ab 65	18	18	29	14	25	27	20	29	30	1	24	15	20	18
Paar; beide bis 64	14	10	8	12	8	7	15	10	5	19	10	11	13	10
Paar; minst. einer ab 65	10	9	6	6	10	6	12	13	26	7	10	10	10	9
AlleinerzieherIn	7	6	6	10	5	7	2	7	7	6	7	4	6	6
Paar mit Kind(ern)	15	16	9	19	20	11	17	12	3	17	18	16	15	16
Sonstige	15	12	17	13	12	10	12	10	17	19	12	10	14	12
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>GBV-Mietwohnungen</b>														
Single bis 64	27	35	25	34	25	34	27	42	20	29	22	33	24	34
Single ab 65	12	13	13	10	19	13	16	5	8	10	13	12	13	11
Paar; beide bis 64	18	16	15	14	14	13	9	12	20	15	15	13	16	14
Paar; minst. einer ab 65	8	9	9	7	8	8	5	5	6	8	7	8	7	8
AlleinerzieherIn	4	5	5	5	7	7	3	5	7	9	7	8	6	6
Paar mit Kind(ern)	25	17	19	19	18	17	31	24	28	21	24	19	23	19
Sonstige	6	5	15	11	10	8	10	7	10	8	13	8	11	8
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Sonstige</b>														
Single bis 64	25	38	30	42	29	29	15		26	35	21	41	24	38
Single ab 65	15	7	14	21	13	19	21	13	9	16	17	22	15	15
Paar; beide bis 64	15	9	10	10	21	13	14	25	16	18	12	8	13	11
Paar; minst. einer ab 65	5	2	5	3	11	23	9		6	9	6	2	6	3
AlleinerzieherIn	7	7	6	3	4		8		3		7	1	6	4
Paar mit Kind(ern)	20	20	23	12	18		19	62	34	9	23	19	22	19
Sonstige	14	16	13	9	4	15	14		5	13	15	6	13	11
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fortsetzung Tabelle 3.1

## Alle Wohnverhältnisse

Haushaltstypen	Wien		Groß- und Mittelstädte mit ...				Umländer von ...				übriges Österreich		Gesamt	
			>100.000 EW		50.000-100.000 EW		Wien		Gr.,Li/We,Sbg, Innsbr.					
	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
Single bis 64	26	32	27	32	21	28	14	19	12	18	11	16	17	22
Single ab 65	15	14	13	13	15	15	13	11	9	9	11	12	13	13
Paar; beide bis 64	15	13	14	14	14	11	15	15	14	15	11	12	13	13
Paar; mindest. einer ab 65	8	8	9	7	10	10	10	12	8	11	9	10	9	10
AlleinerzieherIn	5	5	4	4	5	5	3	3	3	4	3	4	4	4
Paar mit Kind(ern)	19	17	18	17	23	20	24	26	32	27	28	25	25	22
Sonstige	12	11	15	12	13	11	20	13	21	17	26	20	20	16
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

## Alle Gebietstypen

Haushaltstypen	Ein- und Zweifamilienhauswohnungen		Eigentumswohnungen (nicht vermietet)		private Haupt- und Untermieten		Gemeindewohnungen		GBV-Mietwohnungen		Sonstige		Gesamt	
	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
Single bis 64	8	11	21	27	32	38	21	29	24	34	24	38	17	22
Single ab 65	10	12	14	14	13	10	20	18	13	11	15	15	13	13
Paar; beide bis 64	11	12	15	16	15	15	13	10	16	14	13	11	13	13
Paar; mindest. einer ab 65	10	12	9	9	5	4	10	9	7	8	6	3	9	10
AlleinerzieherIn	2	3	4	4	5	5	6	6	6	6	6	4	4	4
Paar mit Kind(ern)	29	27	24	19	20	18	15	16	23	19	22	19	25	22
Sonstige	29	23	13	10	11	10	14	12	11	8	13	11	20	16
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tab.3.2: Hauptwohnsitze nach Gebietstyp, Wohnverhältnis und Schulbildung der Referenzperson im Haushalt (Spaltenprozent)

Höchste abgeschlossene Ausbildung	Wien		Groß- und Mittelstädte mit ...				Umländer von ...				übriges Österreich		Gesamt	
	1996	2006	>100.000 EW		50.000-100.000 EW		Wien		Gr.,Li/We,Sbg, Innsbr.		1996	2006	1996	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhauswohnungen</b>														
höchstens Pflichtschule	11	11	18	12	20	15	25	13	31	19	38	24	34	21
Lehre oder Fachschule	50	48	45	45	55	55	50	53	51	57	51	59	50	57
Matura	18	17	18	20	14	14	15	18	11	13	7	9	9	11
Hochschule	21	24	20	23	11	16	10	16	7	12	5	8	7	11
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Eigentumswohnungen (nicht vermietet)</b>														
höchstens Pflichtschule	10	7	12	12	13	10	19	12	26	13	28	18	19	13
Lehre oder Fachschule	36	35	39	37	39	41	43	51	52	57	54	60	45	48
Matura	30	27	26	22	35	28	28	22	15	16	12	12	21	19
Hochschule	24	31	23	29	13	21	11	15	7	14	6	10	14	20
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>private Haupt- und Untermiete</b>														
höchstens Pflichtschule	24	21	21	17	30	20	36	21	38	26	41	28	28	22
Lehre oder Fachschule	37	35	41	35	46	40	39	53	40	54	46	54	40	41
Matura	23	21	23	23	16	20	16	17	16	10	10	11	20	19
Hochschule	15	23	15	25	8	20	10	9	7	10	4	7	12	19
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Gemeindewohnungen</b>														
höchstens Pflichtschule	28	27	39	37	39	32	35	51	54	30	49	37	33	29
Lehre oder Fachschule	59	53	53	46	52	57	61	34	40	57	44	53	56	53
Matura	9	13	4	7	8	6	4	12	6	10	5	6	8	11
Hochschule	4	8	4	10	2	5		3		3	2	4	3	7
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>GBV-Mietwohnungen</b>														
höchstens Pflichtschule	10	11	29	20	31	19	21	11	35	24	34	28	26	19
Lehre oder Fachschule	52	49	46	59	51	61	61	56	53	55	55	57	52	55
Matura	26	24	18	12	14	12	16	27	8	13	7	11	15	16
Hochschule	11	16	7	9	4	8	1	7	4	8	3	5	6	9
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fortsetzung Tabelle 3.2

Höchste abgeschlossene Ausbildung	Wien		Groß- und Mittelstädte mit ...				Umländer von ...				übriges Österreich		Gesamt	
	1996	2006	>100.000 EW		50.000-100.000 EW		Wien		Gr.,Li/We,Sbg, Innsbr.		1996	2006	1996	2006

**Sonstige Wohnverhältnisse**

höchstens Pflichtschule	35	34	25	25	22	4	37	10	30	22	37	32	33	29
Lehre oder Fachschule	37	33	50	27	44	38	42	57	53	43	51	44	46	36
Matura	17	18	15	26	18		15	33	11	9	8	20	13	20
Hochschule	11	14	10	22	17	57	5		7	26	5	4	8	14
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

**Alle Wohnverhältnisse**

höchstens Pflichtschule	22	18	21	17	24	17	26	14	32	19	37	24	30	21
Lehre oder Fachschule	45	42	43	43	49	52	49	53	51	57	51	58	48	52
Matura	20	20	20	19	18	16	16	19	11	13	8	9	13	14
Hochschule	13	20	15	21	9	15	9	14	6	12	5	8	8	13
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

**Alle Gebietstypen**

Höchste abgeschlossene Ausbildung	Ein- und Zweifamilien- hauswohnungen		Eigentumswohnungen (nicht vermietet)		private Haupt- und Untermiete		Gemeindewohnungen		GBV-Mietwohnungen		Sonstige Wohnverhält.		Alle Wohnverhält.	
	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
höchstens Pflichtschule	34	21	19	13	28	22	33	29	26	19	33	29	30	21
Lehre oder Fachschule	50	57	45	48	40	41	56	53	52	55	46	36	48	52
Matura	9	11	21	19	20	19	8	11	15	16	13	20	13	14
Hochschule	7	11	14	20	12	19	3	7	6	9	8	14	8	13
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tab.3.3: Hauptwohnsitze nach Gebietstyp, Wohnverhältnis und Erwerbsposition der Referenzperson im Haushalt (Spaltenprozent)

Erwerbsposition	Wien		Groß- und Mittelstädte mit ...				Umländer von ...				übriges Österreich		Gesamt	
	1996	2006	>100.000 EW	50.000-100.000 EW	1996	2006	Wien	Gr.,Li/We,Sbg, Innsbr.	1996	2006	1996	2006	1996	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhauswohnungen</b>														
erwerbstätig	57	59	51	52	51	51	57	58	61	60	57	58	57	58
arbeitslos	3	0	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1
in Pension	37	38	42	41	44	43	37	38	36	36	38	36	38	37
nicht erwerbstätig	3	3	5	5	4	5	4	3	2	3	3	4	3	4
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Eigentumswohnungen (nicht vermietet)</b>														
erwerbstätig	52	53	53	56	61	59	62	60	66	67	63	61	59	59
arbeitslos	4	3	1	2	2	2	3	3	3	1	2	2	2	2
in Pension	37	38	39	37	35	34	34	35	27	29	32	32	34	34
nicht erwerbstätig	7	5	7	6	2	5	2	2	3	3	3	5	4	5
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>private Haupt- und Untermiete</b>														
erwerbstätig	60	59	58	63	70	67	68	66	72	74	68	69	62	63
arbeitslos	4	8	5	4	4	6	7	10	6	5	5	5	5	7
in Pension	28	24	25	20	20	17	21	20	16	16	22	19	25	22
nicht erwerbstätig	8	8	12	13	5	11	4	4	6	5	5	7	8	8
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Gemeindewohnungen</b>														
erwerbstätig	44	47	36	47	49	34	49	33	21	70	40	49	43	47
arbeitslos	7	8	5	9	4	3	2		4	6	5	8	6	7
in Pension	44	40	55	34	46	51	49	61	71	21	49	36	46	40
nicht erwerbstätig	5	5	3	9	0	12	0	7	4	3	5	7	5	6
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>GBV-Mietwohnungen</b>														
erwerbstätig	62	62	56	59	58	58	67	76	67	67	57	61	59	62
arbeitslos	3	3	3	4	2	4	4	4	3	2	4	5	3	4
in Pension	30	31	37	30	37	34	26	14	28	27	35	28	34	29
nicht erwerbstätig	5	4	3	7	2	4	3	5	2	3	4	7	4	6
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fortsetzung Tabelle 3.3

Erwerbsposition	Wien		Groß- und Mittelstädte mit ...				Umländer von ...				übriges Österreich		Gesamt	
	1996	2006	>100.000 EW	50.000-100.000 EW	1996	2006	Wien	Gr.,Li/We,Sbg, Innsbr.	1996	2006	1996	2006	1996	2006

**Sonstige Wohnverhältnisse**

erwerbstätig	69	70	57	54	53	43	55	87	70	54	58	59	62	63
arbeitslos	2	3	3	3	0		1		1	2	3	5	2	3
in Pension	24	15	32	28	43	43	43	13	22	24	36	28	31	22
nicht erwerbstätig	5	12	7	15	4	15	1		6	20	3	8	5	12
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

**Alle Wohnverhältnisse**

erwerbstätig	56	56	54	58	58	56	59	60	63	63	58	60	57	59
arbeitslos	4	6	3	3	2	3	2	2	2	1	2	2	3	3
in Pension	34	32	35	30	37	35	36	34	32	32	37	34	35	33
nicht erwerbstätig	6	6	7	9	3	6	3	3	3	3	3	5	4	5
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

**Alle Gebietstypen**

Erwerbsposition	Ein- und Zweifamilienhauswohnungen		Eigentumswohnungen (nicht vermietet)		private Haupt- und Untermiete		Gemeindewohnungen		GBV-Mietwohnungen		Sonstige Wohnverhält.		Alle Wohnverhält.	
	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
erwerbstätig	57	58	59	59	62	63	43	47	59	62	62	63	57	59
arbeitslos	2	1	2	2	5	7	6	7	3	4	2	3	3	3
in Pension	38	37	34	34	25	22	46	40	34	29	31	22	35	33
nicht erwerbstätig	3	4	4	5	8	8	5	6	4	6	5	12	4	5
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tab.3.4: Hauptwohnsitze nach Gebietstyp, Wohnverhältnis und Staatsbürgerschaft der Referenzperson im Haushalt (Spaltenprozent)

Staatsbürgerschaft	Wien		Groß- und Mittelstädte mit ...				Umländer von ...				übriges Österreich		Gesamt	
			>100.000 EW		50.000-100.000 EW		Wien		Gr.,Li/We,Sbg, Innsbr.					
	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
<b>Ein- und Zweifamilienhauswohnungen</b>														
ÖsterreicherIn	96	92	96	94	96	96	96	95	97	96	97	97	97	96
Nicht-ÖsterreicherIn	4	8	4	6	4	4	4	5	3	4	3	3	3	4
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Eigentumswohnungen (nicht vermietet)</b>														
ÖsterreicherIn	96	92	97	96	96	97	96	95	98	96	98	96	97	95
Nicht-ÖsterreicherIn	4	8	3	4	4	3	4	5	2	4	2	4	3	5
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>private Haupt- und Untermiete</b>														
ÖsterreicherIn	75	72	73	76	72	70	74	79	69	72	73	77	74	74
Nicht-ÖsterreicherIn	25	28	27	24	28	30	26	21	31	28	27	23	26	26
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Gemeindewohnungen</b>														
ÖsterreicherIn	99	94	95	89	92	96	91	96	100	83	94	91	97	93
Nicht-ÖsterreicherIn	1	6	5	11	8	4	9	4	17	17	6	9	3	7
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>GBV-Mietwohnungen</b>														
ÖsterreicherIn	99	92	96	89	97	90	99	93	88	91	95	91	96	91
Nicht-ÖsterreicherIn	1	8	4	11	3	10	1	7	12	9	5	9	4	9
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Sonstige</b>														
ÖsterreicherIn	73	55	91	80	96	87	79	53	77	80	91	82	84	70
Nicht-ÖsterreicherIn	27	45	9	20	4	13	21	47	23	20	9	18	16	30
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Alle Wohnverhältnisse</b>														
ÖsterreicherIn	87	84	90	87	92	91	93	93	93	93	95	94	92	91
Nicht-ÖsterreicherIn	13	16	10	13	8	9	7	7	7	7	5	6	8	9
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Alle Gebietstypen</b>														
	Ein- und Zweifamilienhauswohnungen		Eigentumswohnungen (nicht vermietet)		private Haupt- und Untermiete		Gemeindewohnungen		GBV-Mietwohnungen		Sonstige Wohnverhält.		Alle Wohnverhält.	
Staatsbürgerschaft	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006	1996	2006
ÖsterreicherIn	97	96	97	95	74	74	97	93	96	91	84	70	92	91
Nicht-ÖsterreicherIn	3	4	3	5	26	26	3	7	4	9	16	30	8	9
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100



#### 4. Wohnmobilität

Die Mikrozensus-Daten des Jahres 2006 enthalten je eine Information zum Ausmaß der Wohnmobilität im Mietsektor und zu einem wichtigen Bestimmungsgrund für dieses Ausmaß. Die erste dieser beiden Informationen bezieht sich auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags, und die zweite hat das allfällige Vorhandensein einer Befristung des Mietvertrages sowie deren jeweilige Dauer zum Gegenstand. Da entsprechende Informationen im Datensatz des Jahres 1996 fehlen, kann keine Entwicklung dargestellt werden. Eine grobe Abschätzung von Veränderungen bei der Wohndauer ist jedoch durch Vergleich mit den Ergebnissen der SENSOR-Erhebungen<sup>1</sup> des Jahres 1993 möglich.

Betrachtet man zunächst die jeweils mit „alle Wohnungstypen“ überschriebenen Teile der beiden am Ende des vorliegenden Abschnitts zu findenden Tabellen 4.1 und 4.2, so kann man feststellen, daß österreichweit 37% aller Mietwohnungen innerhalb der letzten 5 Jahre neu bezogen wurden. Umgelegt auf einen jährlichen Wert ergibt dies einen Anteil von 7,3%. Pro Jahr sind also durchschnittlich 7,3% aller heimischen Mietwohnungen von einem Mieterwechsel betroffen.

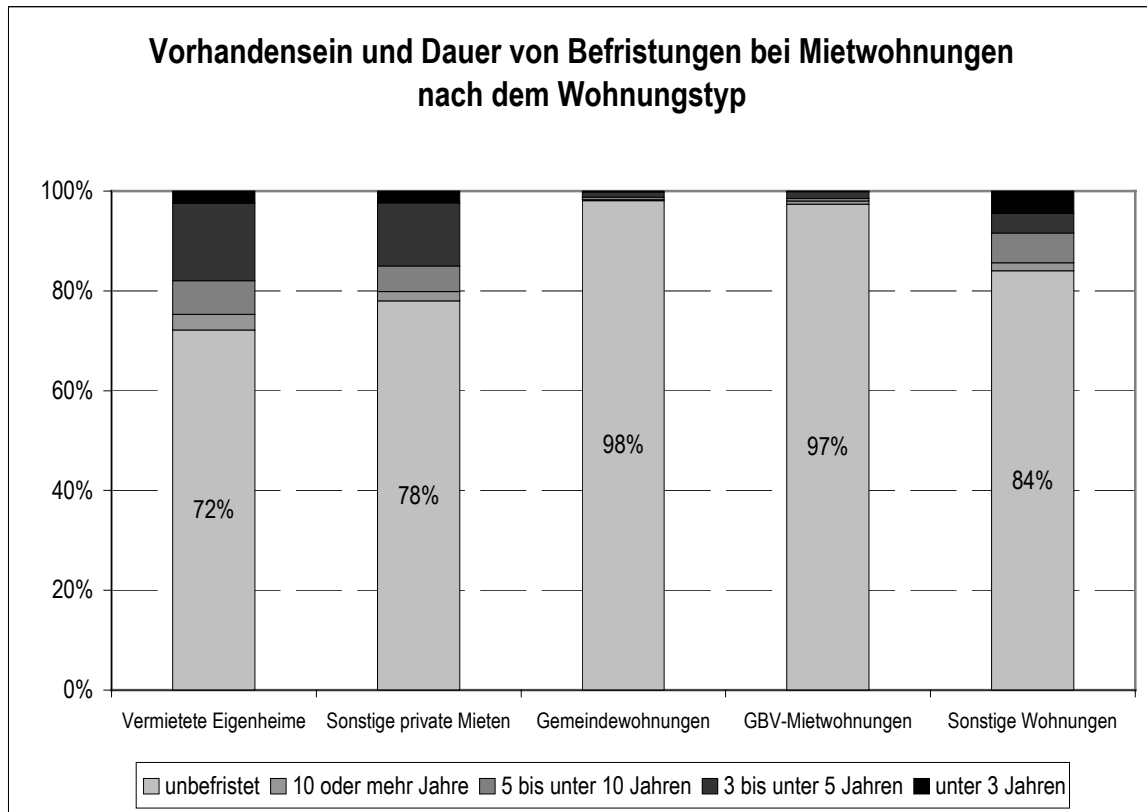
Wien hebt sich von den übrigen Groß- und Mittelstädten, sowie von allen anderen Vergleichsgebieten durch eine erheblich niedrigere Mietermobilität ab. Während in der Bundeshauptstadt pro Jahr nur 5,9% der Mietwohnungen neu bezogen werden, liegt der Vergleichswert in allen anderen Gebieten zwischen 7,8 und 8,7%, wobei die Mittelstädte eine etwas geringere Fluktuationsrate als die Großstädte aufweisen (7,8% vs. 8,5%).

Betrachtet man die Unterschiede zwischen den verschiedenen Mietwohnungstypen, so zeigt sich erwartungsgemäß, daß die privaten Mietwohnungen durch eine wesentlich höhere Mietermobilität gekennzeichnet sind als kommunale und gemeinnützige Mietwohnungen. Während im ersten Fall rund 45% der Wohnungen mit Mietern belegt sind, die erst innerhalb der letzten 5 Jahre zugezogen sind, betragen die entsprechenden Vergleichswerte in den beiden anderen Fällen 22% bzw. 30%. Auf jährliche Werte umgelegt, ergibt dies Fluktuationsraten von

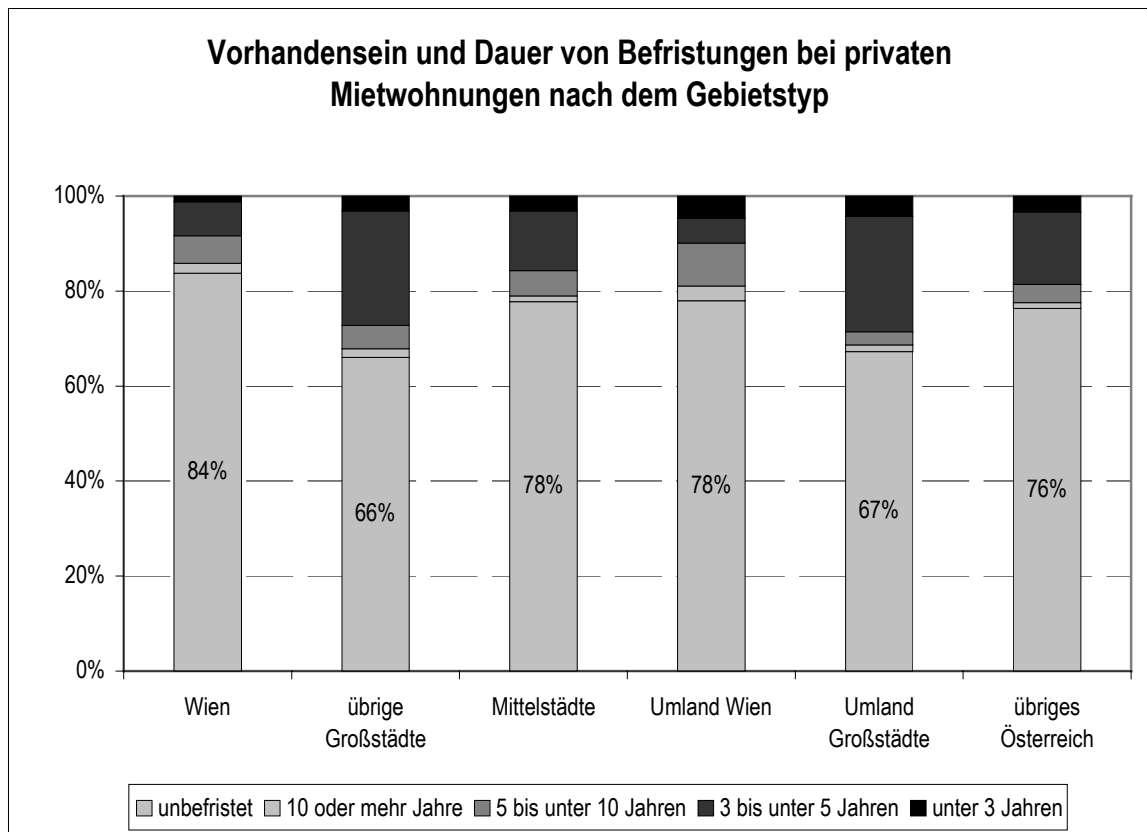
---

<sup>1</sup> Der SENSOR war ein in den neunziger Jahren vom SRZ in Kooperation mit dem IFES etabliertes Befragungsinstrument zur kontinuierlichen österreichweiten Erhebung von Wohnsituation und Wohnungsnachfrage der Haushalte.

**Grafik 4.1**



**Grafik 4.2**



Unterschiedliche Befristungsanteile in den einzelnen Wohnsektoren	rund 9% bei privaten Mietwohnungen und von etwa 4 bzw. 6% bei kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungen.
Unterschiedliche Befristungsanteile in den einzelnen Vergleichsgebieten	<p>Die Grafiken 4.1 zeigt die wichtigste Ursache für die Unterschiede bei den Fluktuationsraten der verschiedenen Typen von Mietwohnungen auf. Sie macht klar, daß die Mietwohnungen der Gemeinnützigen und der Gemeinden praktisch zur Gänze unbefristet vergeben sind, während die Mietverträge bei den privaten Mieten im Mehrfamilienhaussektor nur zu 78% und bei den vermieteten Eigenheimen gar nur zu 72% unbefristet sind.</p> <p>Der ergänzenden Grafik 4.2 ist zu entnehmen, daß sich die verschiedenen Gebietstypen deutlich hinsichtlich der bei den privaten Mieten gegebenen Befristungsanteile unterscheiden, wobei die betreffenden Differenzen größtenteils durch den jeweils unterschiedlichen Anteil von in höherem Ausmaß nur befristet vergebenen Eigentumswohnungen und Eigenheimwohnungen zu erklären sein dürften. Entsprechend dem niedrigeren Anteil von vermieteten Eigentümerwohnungen weisen die privaten Mieten Wiens mit einem Wert von 84% den höchsten Anteil an unbefristeten Mietverhältnissen auf. In den übrigen Großstädten und in deren Umland sind die entsprechenden Anteile mit jeweils 66% bzw. 67% erheblich niedriger.</p>
Entwicklung der Wohnmobilität seit der ersten Hälfte der Neunziger	<p>Abschließend noch kurz zur Entwicklung der Wohnmobilität seit der ersten Hälfte der Neunziger<sup>2</sup>. Vergleicht man die mittlere jährliche Fluktuationsrate bei den drei Hauptwohnungstypen dann sieht man, daß diese Rate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sich bei privaten Mieten von 8,5 auf 8,9% erhöhte,</li> <li>• bei GBV-Mieten von rund 5 auf rund 6% stieg</li> <li>• und sich bei Gemeindewohnungen von rund 4 auf 4,4% veränderte.</li> </ul> <p>Insgesamt kann man also von einem generellen leichten Anstieg der Wohnmobilität sprechen, der sich auf alle Wohnsektoren erstreckt und daher primär externe, also außerhalb des Wohnungswesens angesiedelte Ursachen haben dürfte. Wesentliche Erklärungsfaktoren sind unter anderem sicherlich die steigende Scheidungsrate und die kürzere Durchschnittsdauer von Arbeitsverhältnissen.</p>

<sup>2</sup> Die im folgenden für die erste Hälfte der neunziger Jahre genannten Ergebnisse stellen die jeweiligen Durchschnittswerte für den Zeitraum 1993 bis 1995 dar.

Tab. 4.1: Vermietete Wohnungen nach Gebietstyp, Wohnungstyp und Wohndauer im Jahr 2006

Zeitpunkt des Zuzugs	Wien	Groß- und Mittelstädte		Umland Wien	Umländer übrige Großstädte	übriges Österreich	Gesamt
		>100.000 EW	50-100.000 EW				
<b>Vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser</b>							
Zuzug vor mehr als 5 Jahren	78	49	49	46	47	50	54
Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre	22	51	51	54	53	50	46
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100
<b>private Haupt- und Untermieten im Mehrfamilienhaussektor</b>							
Zuzug vor mehr als 5 Jahren	64	44	46	49	50	49	55
Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre	36	56	54	51	50	51	45
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100
<b>Kommunale Mietwohnungen</b>							
Zuzug vor mehr als 5 Jahren	80	73	79	79	73	72	78
Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre	20	27	21	21	27	28	22
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100
<b>Gemeinnützige Mietwohnungen</b>							
Zuzug vor mehr als 5 Jahren	74	71	66	61	68	67	70
Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre	26	29	34	39	32	33	30
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100
<b>Sonstige Wohnungen</b>							
Zuzug vor mehr als 5 Jahren	63	64	54	100	71	65	66
Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre	37	36	46		29	35	34
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100
<b>Alle Wohnungstypen</b>							
Zuzug vor mehr als 5 Jahren	71	57	61	56	56	57	63
Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre	29	43	39	44	44	43	37
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100
<b>Alle Gebietstypen</b>							
Zeitpunkt des Zuzugs	Ein- und Zwei- familienhäuser.	Mietwohnungen im Mehrfamilienhaussektor			sonstige	Gesamt	
		private	kommunale	gemeinnützige			
Zuzug vor mehr als 5 Jahren	54	55	78	70	66	63	
Zuzug innerhalb der letzten 5 Jahre	46	45	22	30	34	37	
	100	100	100	100	100	100	

Tab. 4.2: Vermietete Wohnungen nach Gebietstyp, Wohnungstyp und Fluktuationsrate<sup>1)</sup> im Jahr 2006

Zeitpunkt des Zuzugs	Wien	Groß- und Mittelstädte		Umland Wien	Umländer übrige Großstädte	übriges Österreich	Gesamt
		>100.000 EW	50-100.000 EW				
Vermietete Ein- u. Zweifamilienhäuser	4,3	10,2	10,1	10,8	10,6	9,9	9,3
private Haupt- und Untermieten im MFH-Sektor	7,3	11,3	10,8	10,2	10,1	10,3	8,9
Kommunale Mietwohnungen	4,1	5,3	4,1	4,3	5,4	5,7	4,4
Gemeinnützige Mietwohnungen	5,1	5,8	6,7	7,7	6,4	6,6	6,1
Sonstige Wohnungen	7,3	7,2	9,1	0,0	5,9	7,0	6,9
Alle Wohnungstypen	5,9	8,5	7,8	8,8	8,7	8,5	7,3

1) Die Fluktuationsrate ist der Anteil der pro Jahr zuziehenden Mieter; Abschätzung dieses Anteils auf Basis der Angaben in Tabelle 4.1:  
Anteil der innerhalb der letzten 5 Jahre zugezogenen Mieter dividiert durch 5

## 5. Entwicklung der Wohnkosten

Begründung für Gliederung  
in zwei Erhebunsetappen

Als Reaktion auf die am Ende der achtziger Jahre aufgetretene Wohnungsknappheit war die erste Hälfte der Neunziger in der Bundeshauptstadt durch einen kräftigen Anstieg der Wohnungsfertigstellungen gekennzeichnet, der nach Entspannung der Wohnungsmärkte gegen das Jahr 2000 wieder einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauleistung wich. Das erhebliche Haushaltswachstum der letzten Jahre führte inzwischen zum neuerlichen Aufbau eines Nachfrageüberhangs mit entsprechendem Druck auf die Mieten. Um diesen jüngsten Trend anhand der Mikrozensusdaten etwas genauer beobachten zu können, gliedert die folgende Analyse die zu untersuchende Entwicklung der Mieten zwischen 1996 und 2006 in zwei Etappen. Die erste Etappe reicht von 1996 bis 2004 und die zweite von 2004 bis 2006.

Drei Gliederungskriterien

Jede Analyse der Entwicklung der Höhe der Mieten muß, um aussagekräftig zu sein, die Gesamtheit der untersuchten Mietwohnungen nach drei Kriterien untergliedern. Es handelt sich dabei um das Baualter, die bisherige Dauer des Mietverhältnisses (die sogenannte „Wohndauer“) und die Rechtsform. Das letztgenannte Unterscheidungskriterium trägt der Tatsache Rechnung, daß Gemeindewohnungen, sowie gemeinnützige und private Mietwohnungen einerseits unterschiedlichen rechtlichen Bestimmungen (MRG bzw. GWG) unterliegen und andererseits unterschiedliche Funktionen im Gesamtgefüge des die Wohnversorgung tragenden Wohnungsangebots erfüllen. Die Berücksichtigung der Wohndauer ist vor allem deshalb erforderlich, weil die Mietenhöhe in vielen Fällen bei Neuvermietungen ganz anderen Vorschriften unterliegt als bei bereits bestehenden Mietverträgen. Das Baualter schließlich ist unter anderem deshalb von Bedeutung, weil neuere Wohnungen allein schon wegen der noch laufenden Kreditrückzahlung strukturell eher teurer als etwas ältere Wohnungen sind.

Datenprobleme

Die Daten des Mikrozensus bieten leider keine Möglichkeit, die zu untersuchenden Wohnverhältnisse in beiden Untersuchungsstapen gemäß aller drei genannten Kriterien zu gliedern. Zum einen enthielt nämlich der Fragebogen des Mikrozensus im Jahr 1996 noch keine Frage nach der jeweiligen Wohndauer, und zum anderen bietet der für 2004 vorliegende Datensatz keine Möglichkeit einer Untergliederung der Mietwohnungen nach kommunalen, gemeinnützigen und privaten Mietwohnungen.

Reaktion auf Datenprobleme:  
Drei Untersuchungsschritte

**Da somit eine zusammenhängende Darstellung aller drei relevanten Aspekte der Preisentwicklung über den gesamten Untersuchungszeitraum hinweg unmöglich ist, muß die Untersuchung in drei Schritte gegliedert werden, die jeweils Teilansichten der zu analysierenden Preisrelationen und Preisentwicklungen bieten:**

- **Der erste Untersuchungsschritt basiert auf Tabelle 5.1<sup>1</sup>, welche die im Jahr 2006 gegebenen Mietenrelationen in einer Untergliederung nach allen drei relevanten Kriterien (Rechtsform, Baualter und Wohndauer) zeigt.**
- **Der zweite Schritt stellt mittels der Tabellen 5.2 und 5.3 die zwischen 1996 und 2006 zu beobachtende Entwicklung der Mieten und Betriebskosten dar, wobei keine Untergliederung nach der Wohndauer möglich ist.**
- **Der dritte Schritt schließlich demonstriert auf Basis der Tabellen 5.4 und 5.5 die unterschiedliche Mieten- und Betriebskostendynamik in den beiden Untersuchungsetappen (1996 bis 2004 und 2004 bis 2006), wobei jedoch wegen der erwähnten Mängel der Datensätze der Jahre 1996 und 2004 weder nach der Wohndauer noch nach der Art der Mietwohnung (kommunal, gemeinnützig oder privat) unterschieden werden kann.**

Mietenhöhe im Jahr 2006

**Die im Zentrum des ERSTEN UNTERSUCHUNGSSCHRITTS stehende Tabelle 5.1 stellt den gesamten monatlichen Wohnungsaufwand pro m<sup>2</sup> dar, welcher neben der Hauptmiete auch die Hausbetriebskosten, nicht jedoch die Energiekosten enthält. Betrachtet man zunächst anhand der auf Basis von Tabelle 5.1 angefertigten Grafik 5.1 die bei den drei Rechtsformen unabhängig vom jeweiligen Baualter und der jeweiligen Wohndauer gegebenen Mittelwerte, so erkennt man, daß abgesehen von einer Ausnahme in allen unterschiedenen Gebieten die privaten Mietwohnungen am teuersten und die Gemeindewohnungen am billigsten sind. Die erwähnte Ausnahme ist das Umland der Bundesländer-Großstädte, wo die Gemeindewohnungen im Schnitt etwas teurer sind als die GBV-Mietwohnungen. Im Bundesdurchschnitt sind die GBV-Mieten um 60 Cent billiger als die privaten Mieten und die Gemeindewohnungen um 18 Cent billiger als die GBV-Mieten.**

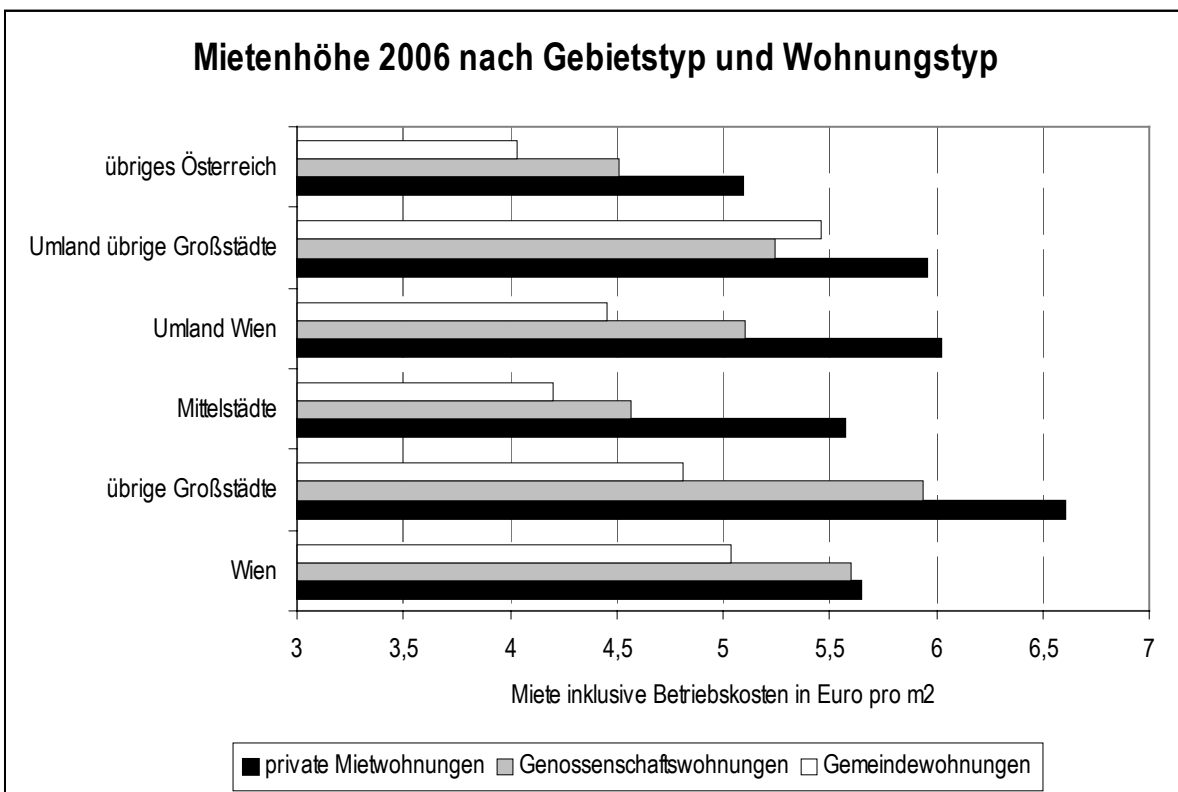
Sektorspezifische  
Mietenunterschiede  
auf Bundesebene

<sup>1</sup> Alle Tabellen des vorliegenden Kapitels befinden sich wegen der ihres zum Teil sehr großen Umfangs erst am Ende des Kapitels

Sektorspezifische  
Mietenunterschiede in Wien

**Wien unterscheidet sich von den übrigen Großstädten dadurch, daß hier bei einem (im Vergleich zu jenen Städten) niedrigen Niveau der privaten Mieten die geringsten Preisdifferenzen zwischen den drei Mietsegmenten bestehen. Dieses Ergebnis kann dahingehend erklärt werden, daß Wien infolge einer mengenmäßig ausreichenden Versorgung mit gemeinnützigen und kommunalen Mietwohnungen die schwächste Preissegmentierung des Mietwohnungsmarktes aufweist.**

**Grafik 5.1**



Baualterspezifische  
Mietenunterschiede in Wien

**Betrachtet man im nächsten Schritt die innerhalb der Bundeshauptstadt sichtbar werdenden baualterbedingten Kostendifferenzen, dann erkennt man, daß besagte Unterschiede bei den privaten Mietwohnungen deutlich stärker ausgeprägt sind als bei den kommunalen und gemeinnützigen Mietwohnungen:**

- **Wohnungen aus der Zeit zwischen 1945 bis 1980 sind im privaten Sektor um durchschnittlich 55 Cent teurer als vor 1945 erbaute Wohnungen, während in den beiden anderen Segmenten kaum Preisunterschiede zwischen diesen beiden Bauperioden bestehen.**
- **Die nach 1980 errichteten privaten Mietwohnungen sind um durchschnittlich 1,45 € pro m<sup>2</sup> teurer als die zwischen 1945 und 1980 erbauten Einheiten, während**

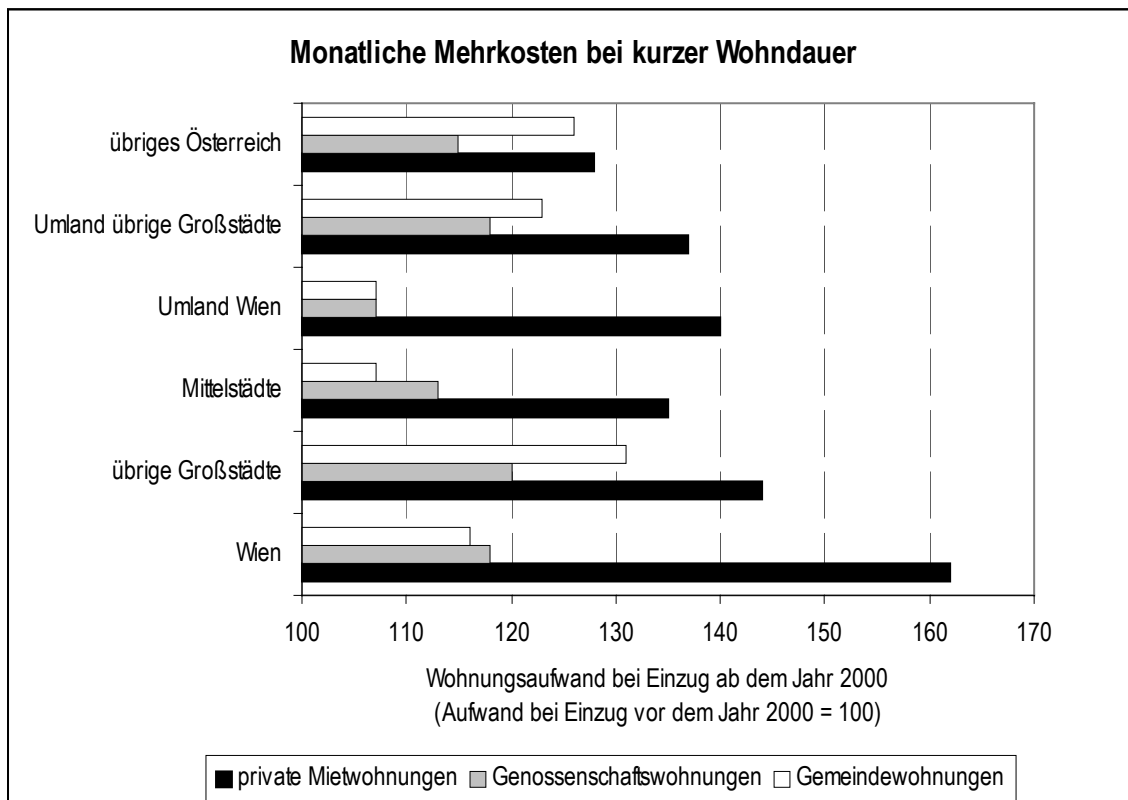


die entsprechenden Unterschiede in den beiden anderen Fällen nur etwas größer als 1 € pro m<sup>2</sup> sind.

- Aus den eben erwähnten Relationen ergibt sich, daß Wohnungen aus der jüngsten Bauperiode im privaten Sektor durchschnittlich um 2 Euro pro m<sup>2</sup> teurer sind als solche der ältesten Bauperiode, während die entsprechende Differenz in den beiden anderen Fällen nur etwas größer als 1 Euro pro m<sup>2</sup> ist.

Die Erklärung für diesen Befund ist in zwei Umständen zu suchen. Einerseits enthält der Bestand an älteren privaten Mietwohnungen im Vergleich zu den kommunalen und gemeinnützigen Mieten einen größeren Anteil von noch schlecht ausgestatteten Wohnungen und andererseits bestehen, wie anschließend gezeigt wird, im privaten Sektor größere Preisdifferenzen zwischen den in älteren Beständen häufiger vertretenen Mietverhältnissen mit einer bereits längeren Vertragsdauer und den Neuvermietungen.

**Grafik 5.2**



Wohndauerabhängige  
Mietenunterschiede

**Nun zur eben angekündigten Untersuchung der von der Wohndauer abhängigen Mietenunterschiede. Diese sind für Zuwanderer und Junghaushalte, die den Wohnungsmarkt erstmals betreten, von besonderer Bedeutung, da**

sie Einblick in die Preisunterschiede zwischen den neu abgeschlossenen und den bereits seit längerem bestehenden Mietverträge geben. Die ebenfalls auf Basis von Tab. 5.1 erstellte Grafik 5.2 macht zweierlei deutlich: Zum einen zeigt sie, daß die bei neu abgeschlossenen Verträgen vorhandene Mehrbelastung - und damit die strukturelle Benachteiligung von Zuwanderern und Junghaushalten - in allen Vergleichsregionen bei den privaten Mietwohnungen am größten ist. Zum anderen demonstriert sie, daß der diesbezügliche Effekt im Bereich der Bundeshauptstadt weit stärker zum tragen kommt als in allen anderen mit einander verglichenen Gebieten.

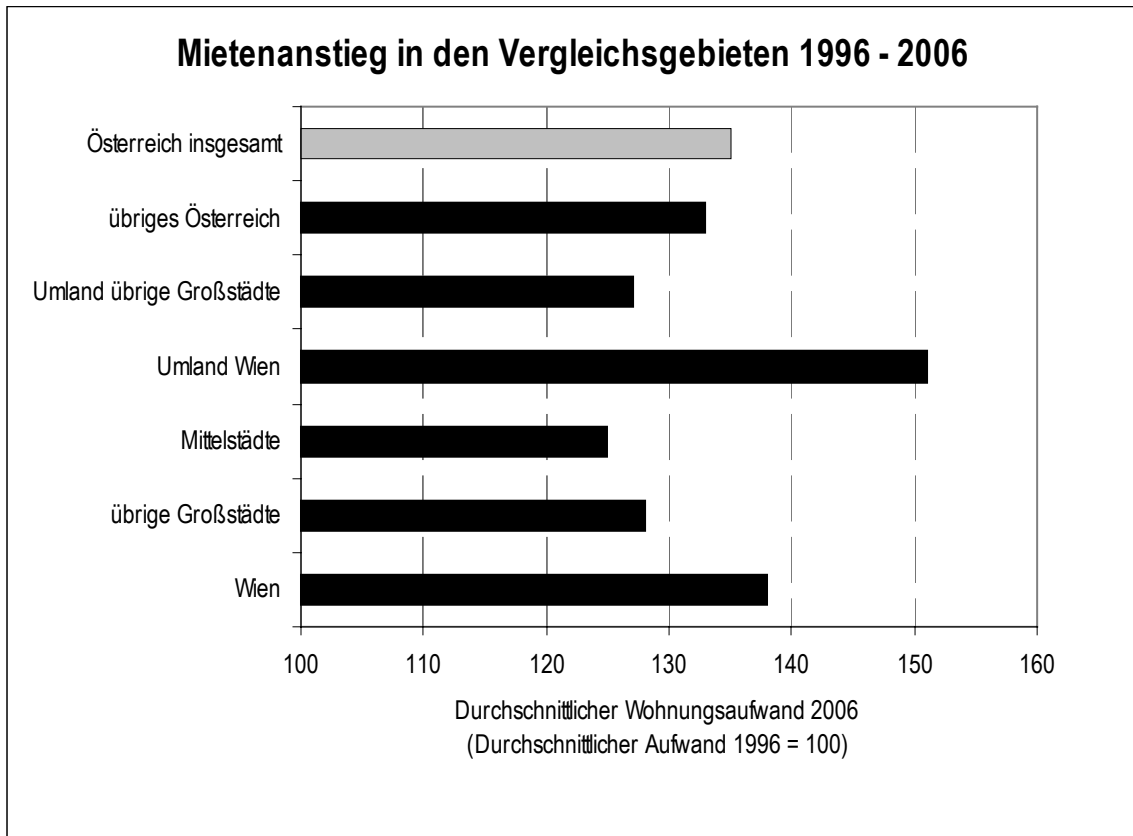
Aus der Tatsache, daß die bei kurzer Wohndauer auftretenden Mehrkosten in allen Großstädten und deren Umland stärker ins Gewicht fallen als in den übrigen Gebieten Österreichs kann man schließen, daß sich im Ausmaß der Wohndauerabhängigen Kostenunterschiede der jeweilige Grad der Marktanspannung widerspiegelt. Aus dem Umstand, daß die diesbezüglichen Kostendifferenzen vor allem bei privaten Mietwohnungen zu Buche schlagen, läßt sich darüber hinaus ableiten, daß in diesem Bereich im Unterschied zu den Segmenten der kommunalen und der gemeinnützigen Mietwohnungen die Preisregelung kaum funktionieren dürfte, wäre doch andernfalls kein derart starker Preiseffekt der in den städtischen Ballungszentren auftretenden Marktanspannung nachzuweisen.

Entwicklung der  
Gesamtmiete und der  
Betriebskosten  
von 1996 bis 2006

Es folgt nun der ZWEITE UNTERSUCHUNGSSCHRITT, in dem die zwischen 1996 und 2006 zu beobachtende Entwicklung der Mieten und Betriebskosten in den mit einander zu vergleichenden Gebieten analysiert wird. Es gilt dabei zunächst anhand von Tabelle 5.2 den gesamten Wohnungsaufwand (inklusive Betriebskosten, aber ohne Energiekosten) zu betrachten. Die auf Basis der genannten Tabelle erstellte Grafik 5.3 macht deutlich, daß die Mieten in der Bundeshauptstadt, vor allem aber in deren Umland am stärksten gestiegen sind. Während im Bundesdurchschnitt ein 35%iger Mietenanstieg vorliegt, beträgt der Vergleichswert für Wien 38% und für das Wiener Umland gar 51%. Erstaunlich ist die Tatsache, daß im ‚übrigen Österreich‘, also außerhalb der städtischen Ballungszentren mit einem Plus von 33% ein stärkerer Mietenanstieg vorliegt als im Bereich der in den Bundesländern gelegenen Groß- und Mittelstädte sowie in deren Umland (plus 28%, 25% und 27%).

Unterschiede zwischen  
den Vergleichsgebieten

Grafik 5.3



Unterschiede zwischen den Wohnsektoren auf Bundesebene ...

Ein ebenfalls unerwartetes Ergebnis zeigt die Aufgliederung nach dem Wohnungstyp. Hier ist österreichweit bei den Gemeindewohnungen ein stärkerer Preisanstieg zu beobachten als bei den privaten und kommunalen Mieten (plus 40% vs. 34% und 33%). Zum Teil könnte sich dieses Ergebnis aus dem bereits in Kapitel 2 erwähnten Umstand erklären, daß sich im Jahr 2006 eine Reihe von Gemeindemieter\*innen fälschlicherweise als Mieter von privaten Mietwohnungen deklarierten, was sich im letztgenannten Sektor dämpfend auf den statistisch ausgewiesenen Mietenanstieg ausgewirkt haben muß.

... und in Wien

In Wien sind die Differenz zwischen den sektorspezifischen Mietenanstiegen geringer als in den übrigen Vergleichsgebieten. Dies ist eine Bestätigung für die bereits oben konstatierte schwache preisliche Segmentierung des Wiener Wohnungsmarktes. Im Unterschied zu den Bundesländergroßstädten ist in Wien der Kostenanstieg im kommunalen Sektor etwas geringer als jener bei den privaten Mietwohnungen.

Baualterspezifische  
Entwicklung von 1996 bis  
2006

**Die Untersuchung der baualterspezifischen Mietenanstiege ergibt erwartungsgemäß in den meisten Vergleichsgebieten eine positive Korrelation zwischen dem Baualter und dem Ausmaß des Kostenanstiegs: Je höher das Baualter, desto stärker ist tendenziell der Kostenanstieg, da bei älteren Wohnungen die Wahrscheinlichkeit für saniierungsbedingte und/oder durch einen Mieterwechsel verursachte Mietenanstiege größer ist als bei neueren Wohnungen. In Wien etwa ist bei den nach 1980 errichteten Wohnungen nur ein 18%iger Mietenanstieg gegeben während der Vergleichswert bei den zwischen 1945 und 1980 erbauten Wohnungen bei 33% und jener bei den Vorkriegswohnungen gar bei 41% liegt.**

**In struktureller Hinsicht bewirkt die beschriebene positive Korrelation zwischen der Höhe des Baualters und dem Ausmaß des Mietenanstiegs einen Abbau der traditionell sehr starken baualterbezogenen Segmentierungen des Wohnungsmarkts.**

Entwicklung des  
Betriebskostenanteils  
von 1996 bis 2006  
auf Bundesebene ...

**Die Tabelle 5.2 ergänzende Tabelle 5.3 stellt die im Zeitraum 1996 bis 2006 zu beobachtende Betriebskostendynamik dar. Wie man dieser Tabelle und der auf ihrer Basis angefertigten Grafik 5.4 entnehmen kann, geht im Untersuchungszeitraum der Anteil der Betriebskosten am gesamten Wohnungsaufwand in allen Vergleichsgebieten leicht zurück, was zwar zum Teil auf einen später noch zu erwähnenden erhebungsmethodischen Grund zurückzuführen ist, aber möglicherweise doch auch als Hinweis daraufhin interpretiert werden darf, daß der Beitrag der Betriebskosten zur Mietendynamik der letzten Jahre ein wenig schwächer ist, als häufig angenommen wird.**

... und in Wien

**In Wien ist der Rückgang des Anteils der Betriebskosten etwas weniger stark ausgeprägt als in den übrigen Vergleichsgebieten. Das bedeutet, daß in der Bundeshauptstadt der Betriebskostenanstieg einen etwas größeren Stellenwert für gesamten Mietenanstieg hat als in den übrigen Gebieten. Weitaus am stärksten ist der Anteilsrückgang im Wiener Umland. Man kann daraus schließen, daß hier der Anstieg der von den Betriebskosten unabhängigen Mietenbestandteile entsprechend deutlicher ist als in den anderen Gebieten.**

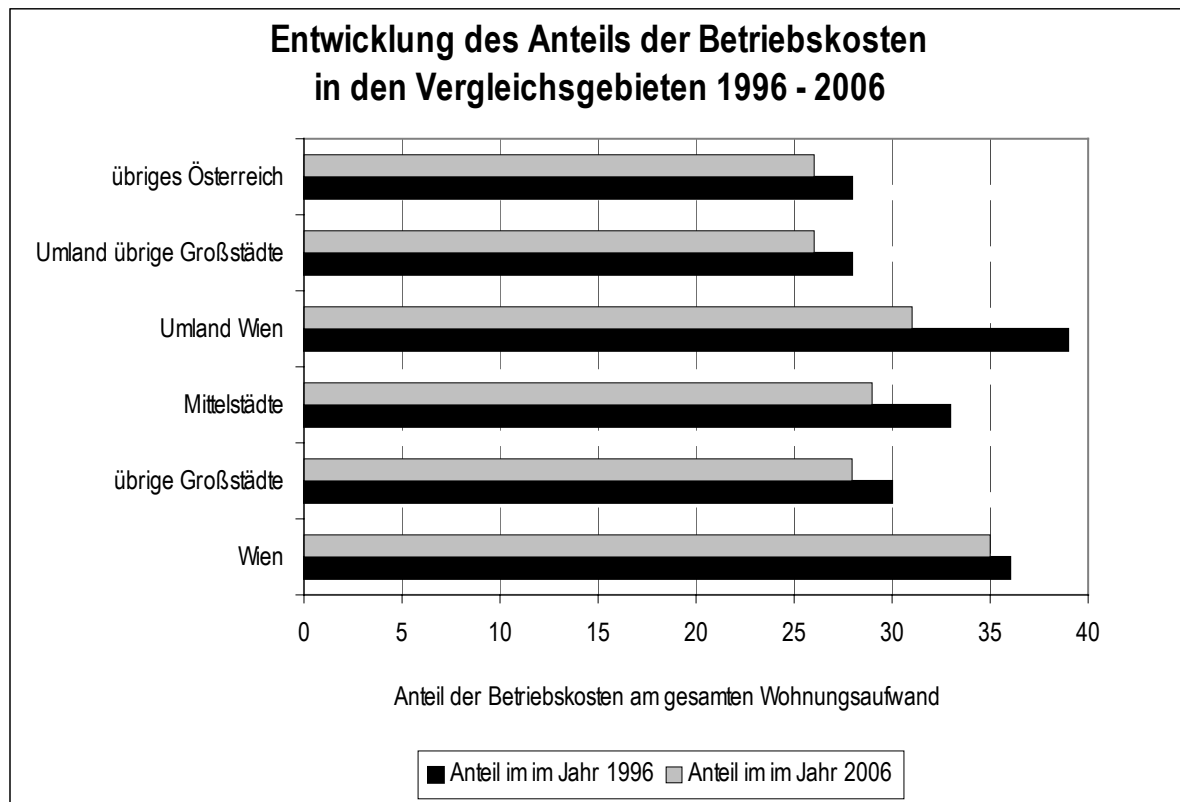
Sektorspezifische  
Entwicklung des  
Betriebskostenanteils  
auf Bundesebene ...

**Beim Vergleich der drei Wohnungstypen zeigt sich auf der gesamtösterreichischen Ebene bei den gemeinnützigen Mietwohnungen ein stärkerer Rückgang des Betriebskostenanteils als bei den kommunalen und den privaten Mie-**

ten. Das bedeutet, daß der Beitrag der Betriebskosten zum Anstieg des gesamten Wohnungsaufwands in den beiden letztgenannten Fällen stärker ist als beim Mietwohnungsbestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

... und in Wien In der Bundeshauptstadt haben die nicht zu den Betriebskosten zählenden Mietenbestandteile nur bei den privaten Mieten eine stärkere Dynamik als die Betriebskosten. Bei den kommunalen und den gemeinnützigen Mietwohnungen gilt das Gegenteil. Hier steigt also im Untersuchungszeitraum der Anteil der Betriebskosten am gesamten Wohnungsaufwand etwas an, und zwar von 39 auf 40% bei den Gemeindewohnungen und von 30 auf 31% bei den gemeinnützigen Mietwohnungen.

**Grafik 5.4**



Baualterspezifische Entwicklung des Betriebskostenanteils auf Bundesebene ...

Der Baualtervergleich zeigt auf Bundesebene erwartungsgemäß, daß der verstärkte Preisauftrieb bei den älteren Wohnungen nichts mit einem entsprechend höheren Betriebskostenanstieg zu tun hat. Folgerichtig ist der in der obersten Baualtergruppe stärkere Preisauftrieb mit einem entsprechend deutlichen Rückgang des Anteils der Betriebskosten verbunden (von 36 auf 33%). In Wien ist

... und in Wien

der Kontrast zwischen den drei Baualtergruppen noch stärker ausgeprägt als auf Bundesebene: Hier geht der Anteil der Betriebskosten in der obersten Baualtergruppe um vier Prozentpunkte (von 40 auf 36%) zurück, während in den beiden jüngeren Baualtergruppen sogar ein Anstieg des Anteils der Betriebskosten (um 2 bzw. 3 Prozentpunkte) feststellbar ist. Das bedeutet, daß in Wien anders als auf Bundesebene bei den nach 1945 errichteten Wohnungen die Betriebskosten stärker als die sonstigen Mietenbestandteile zum Gesamtanstieg des Wohnungsaufwands beitragen.

Unterschiede  
zwischen den beiden  
Untersuchungsetappen

**Nun zum LETZTEN DER DREI UNTERSUCHUNGSSCHRITTE, in dem auf Basis der Tabellen 5.4 und 5.5 die unterschiedliche Mieten- und Betriebskostendynamik in den beiden Untersuchungsetappen (1996 bis 2004 und 2004 bis 2006) zu analysieren ist:**

Erhebungsprobleme

**Vor der Darstellung der diesbezüglichen Ergebnisse ist kurz auf die Erhebungsprobleme einzugehen, welche, wie bereits zuvor erwähnt, einen Teil des zwischen 1996 und 2006 zu registrierenden Rückgangs des Anteils der Betriebskosten an der Gesamtmiete erklären können und auch bei der Interpretation der im Folgenden präsentierten Daten berücksichtigt werden müssen: Zum einen handelt es sich um eine im Verlauf des Jahres 2004 zum Tragen kommende Umstellung bei der Stichprobenziehung und der Hochrechnungsmethode, zum anderen um etwa im gleichen Zeitraum eintretende Effekte von Änderungen beim Wortlaut der Fragestellungen, welche unter anderem auch die Fragen nach der Höhe der Betriebskosten betrafen. Diese Änderungen führten dazu, daß der Anteil der Auskünfte über die Höhe der Betriebskosten drastisch anstieg, was mit einer etwas verstärkten Berücksichtigung von Wohnungen mit ein wenig niedrigeren Betriebskosten einher ging.**

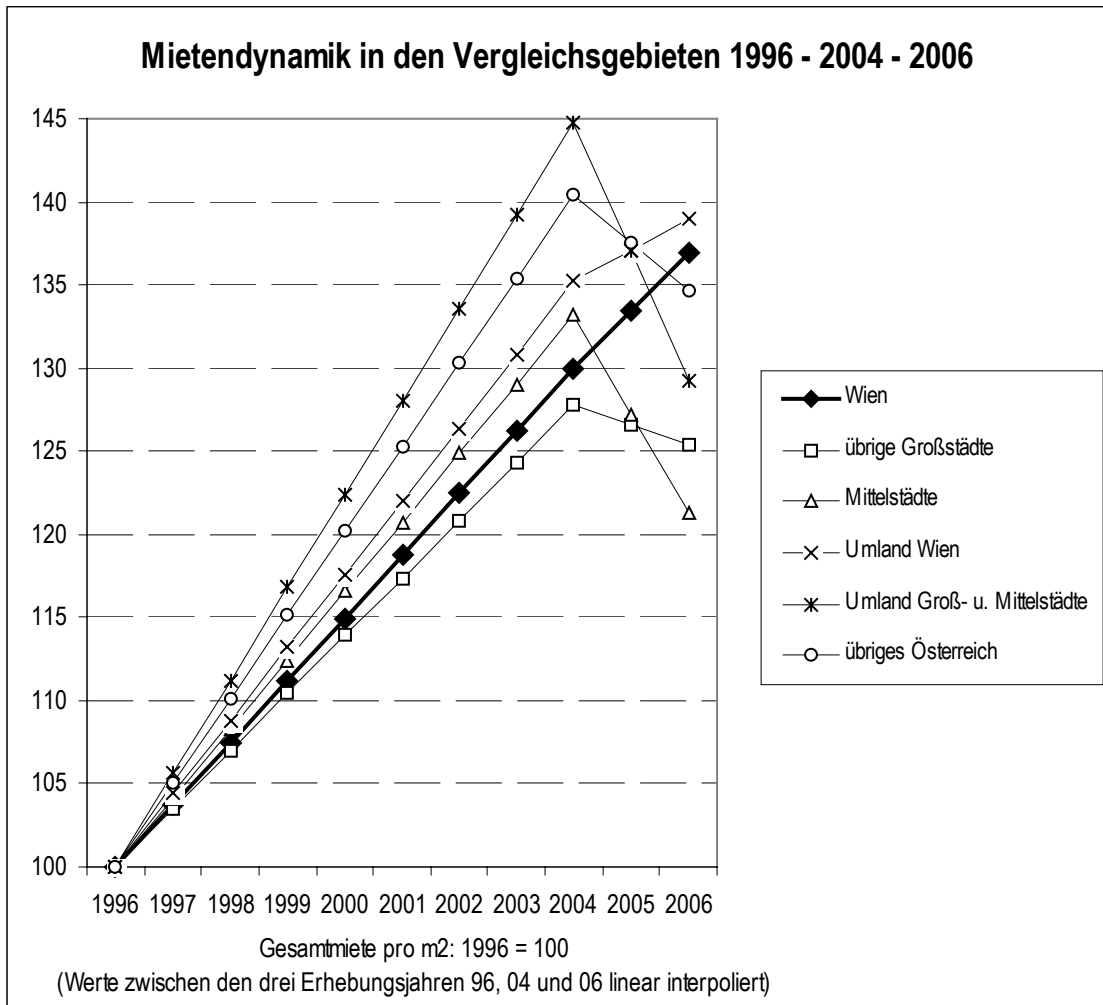
Entwicklung der  
Gesamtmiete auf  
Bundesebene

**Betrachtet man zunächst anhand der ersten der beiden Tabellen die im Bundesdurchschnitt gegebene Dynamik des gesamten Wohnungsaufwands pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, dann wird deutlich, daß der zwischen 2004 und 2006 beobachtbare jährliche Kostenanstieg wesentlich unter dem Vergleichswert der Jahre zwischen 1996 und 2004 liegt (plus 0,8 Prozentpunkte pro Jahr gegenüber plus 4,1 Pp. pro Jahr).**

**Aufgrund der erwähnten Methodenprobleme ist dieser Rückgang des auf Bundesebene gemessenen Durch-**

schnittswerts wenig aufschlußreich. Interessant sind jedoch die Entwicklungsdifferenzen zwischen den verschiedenen Gebieten und Sektoren, denn man kann davon ausgehen, daß diese Unterschiede weniger von den Methodenproblemen tangiert sind als der Gesamtdurchschnitt und daher zumindest ansatzweise auf reale Entwicklungsdifferenzen hinweisen.

**Grafik 5.5**



unterschiedliche Trends in den Vergleichsgebieten

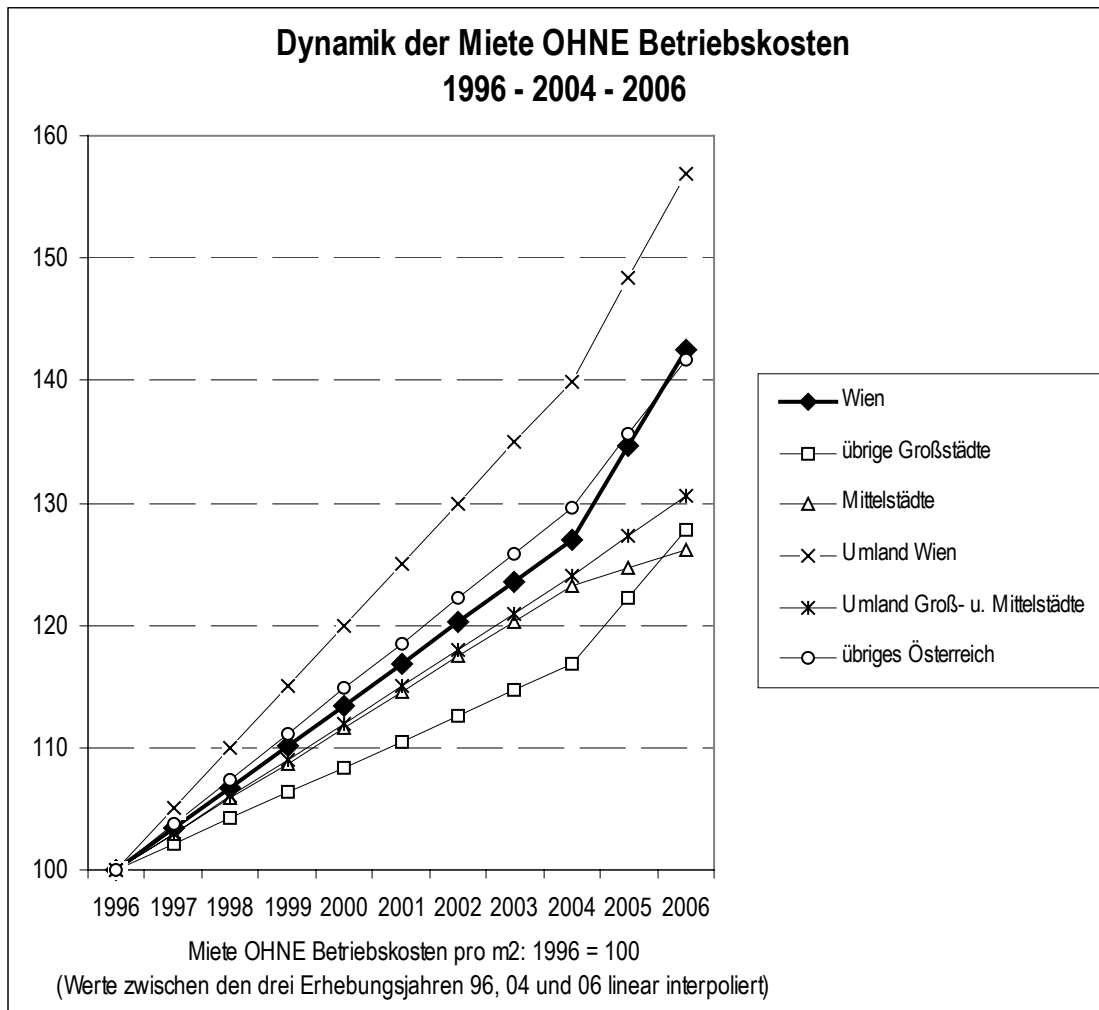
baualterspezifische Trends

Die auf Basis von Tabelle 5.4 erstellte Grafik 5.5 zeigt die gebietsbezogenen Entwicklungen und macht dabei deutlich, daß sehr unterschiedlichen Trends in den einzelnen Vergleichsgebieten vorliegen: Man sieht, daß der gesamte Wohnungsaufwand in Wien und in abgeschwächtem Ausmaß auch in dessen Umland nach 2004 eine stärkere Dynamik besitzt als in den übrigen Untersuchungsgebieten

Auch zwischen den drei unterschiedenen Baualtergruppen bestehen Unterschiede in der Kostendynamik: Wäh-

rend zwischen 1996 und 2004 der jährliche Anstieg bei den vor 1981 errichteten Wohnungen deutlich stärker ist als bei den danach errichteten, gilt für den Zeitraum von 2004 bis 2006 das Gegenteil. Hier schlägt sich offenbar der im Zuge der jüngsten Baukonjunktur stattfindende Preisauftrieb bei Neubauwohnungen nieder. Daneben kommen aber möglicherweise auch förderbedingte Kostenanstiege bei etwas älteren Neubauwohnungen zum Tragen.

**Grafik 5.6:**



Beitrag von Betriebskosten und Nettomiete zur Mietendynamik vor und nach 2004

Die abschließende Tabelle 5.5 zeigt einerseits den Beitrag der Betriebskosten zur Mietendynamik vor und nach 2004 und andererseits den jährlichen Anstieg der Nettomiete (ohne Betriebskosten). Im Hinblick auf den ersten dieser beiden Aspekte erkennt man einen steigenden Anteil der Betriebskosten bis zum Jahr 2004 und einen



**durch die erwähnten Methodenprobleme bewirkten An-  
teilsrückgang von 2004 bis 2006.**

**Die Nettomiete (ohne Betriebskosten) dagegen steigt auf  
Österreichebene nach 2004 stärker an als im Zeitraum  
davor. Dies gilt in gleicher Weise auch für Wien, dessen  
Umland und die übrigen Großstädte, nicht jedoch für die  
Mittelstädte und das Umland der Großstädte. Beim Ver-  
gleich der drei Baualtergruppen fällt wie schon zuvor bei  
der Betrachtung des gesamten Wohnungsaufwands der  
besonders markante Kostenauftrieb bei den Wohnungen  
des jüngsten Baualters auf. Auch dieser Trend ist wieder  
sehr stark auf Wien und die übrigen Großstädte konzent-  
riert.**

**Tab. 5.1: Wohnungsaufwand im Jahr 2006 bei Mietwohnungen  
nach Gebietstyp, Wohnungstyp, Bauperiode und Wohndauer**

Wien

Typ der Wohnung	Bauperiode	Jahr des Vertragsabschlusses	Wohnungsaufwand pro m2	Wohnungsaufwand vor 2000 = 100	N in der ungewichteten Stichprobe
private Haupt- und Untermieten	vor 1945	vor 2000	4,43		1.878
		ab 2000	7,43	168	744
		Insgesamt	5,33		2.622
	1945 bis 1980	vor 2000	4,91		547
		ab 2000	7,33	149	331
		Insgesamt	5,88		878
	ab 1981	vor 2000	6,19		198
		ab 2000	8,39	136	183
		Insgesamt	7,33		381
	Insgesamt	vor 2000	4,65		2.623
		ab 2000	7,55	162	1.258
		Insgesamt	5,65		3.881
Gemeindewohnungen	vor 1945	vor 2000	4,70		472
		ab 2000	5,55	118	120
		Insgesamt	4,88		592
	1945 bis 1980	vor 2000	4,77		1.325
		ab 2000	5,64	118	300
		Insgesamt	4,93		1.625
	ab 1981	vor 2000	5,99		229
		ab 2000	6,00	100	76
		Insgesamt	5,99		305
	Insgesamt	vor 2000	4,89		2.026
		ab 2000	5,67	116	496
		Insgesamt	5,04		2.522
GBV-Mietwohnungen	vor 1945	vor 2000	4,48		90
		ab 2000	6,29	140	42
		Insgesamt	5,08		132
	1945 bis 1980	vor 2000	4,90		467
		ab 2000	5,78	118	85
		Insgesamt	5,04		552
	ab 1981	vor 2000	5,89		524
		ab 2000	6,49	110	248
		Insgesamt	6,09		772
	Insgesamt	vor 2000	5,34		1.081
		ab 2000	6,30	118	375
		Insgesamt	5,60		1.456
Insgesamt	vor 1945	vor 2000	4,48		2.440
		ab 2000	7,15	160	906
		Insgesamt	5,24		3.346
	1945 bis 1980	vor 2000	4,83		2.339
		ab 2000	6,49	134	716
		Insgesamt	5,24		3.055
	ab 1981	vor 2000	5,98		951
		ab 2000	7,16	120	507
		Insgesamt	6,41		1.458
	Insgesamt	vor 2000	4,86		5.730
		ab 2000	6,93	143	2.129
		Insgesamt	5,45		7.859

Fortsetzung Tabelle 5.1

## Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern

Typ der Wohnung	Bauperiode	Jahr des Vertragsabschlusses	Wohnungsaufwand pro m <sup>2</sup>	Wohnungsaufwand vor 2000 = 100	N in der ungewichteten Stichprobe
private Haupt- und Untermieten	vor 1945	vor 2000	4,69		259
		ab 2000	6,82	145	165
		Insgesamt	5,56		424
	1945 bis 1980	vor 2000	5,51		223
		ab 2000	8,33	151	181
		Insgesamt	6,84		404
	ab 1981	vor 2000	7,68		92
		ab 2000	8,54	111	126
		Insgesamt	8,22		218
	Insgesamt	vor 2000	5,45		574
		ab 2000	7,86	144	472
		Insgesamt	6,61		1.046
Gemeindewohnungen	vor 1945	vor 2000	4,18		67
		ab 2000	5,37	128	22
		Insgesamt	4,56		89
	1945 bis 1980	vor 2000	4,37		105
		ab 2000	6,25	143	22
		Insgesamt	4,71		127
	ab 1981	vor 2000	5,61		26
		ab 2000	6,35	113	11
		Insgesamt	5,85		37
	Insgesamt	vor 2000	4,46		198
		ab 2000	5,86	131	55
		Insgesamt	4,81		253
GBV-Mietwohnungen	vor 1945	vor 2000	4,56		152
		ab 2000	5,48	120	39
		Insgesamt	4,79		191
	1945 bis 1980	vor 2000	4,63		468
		ab 2000	5,76	124	106
		Insgesamt	4,91		574
	ab 1981	vor 2000	6,22		153
		ab 2000	6,69	108	62
		Insgesamt	6,37		215
	Insgesamt	vor 2000	4,94		773
		ab 2000	5,94	120	207
		Insgesamt	5,20		980
Insgesamt	vor 1945	vor 2000	4,59		478
		ab 2000	6,37	139	226
		Insgesamt	5,22		704
	1945 bis 1980	vor 2000	4,85		796
		ab 2000	7,14	147	309
		Insgesamt	5,59		1.105
	ab 1981	vor 2000	6,64		271
		ab 2000	7,84	118	199
		Insgesamt	7,19		470
	Insgesamt	vor 2000	5,08		1.545
		ab 2000	7,09	140	734
		Insgesamt	5,80		2.279

Fortsetzung Tabelle 5.1

**Städte mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern**

Typ der Wohnung	Bauperiode	Jahr des Vertragsabschlusses	Wohnungsaufwand pro m2	Wohnungsaufwand vor 2000 = 100	N in der ungewichteten Stichprobe
private Haupt- und Untermieten	vor 1945	vor 2000	4,07		44
		ab 2000	5,75	141	7
		Insgesamt	4,29		51
	1945 bis 1980	vor 2000	5,23		41
		ab 2000	6,23	119	37
		Insgesamt	5,75		78
	ab 1981	vor 2000	6,48		16
		ab 2000	7,49	116	22
		Insgesamt	7,06		38
	Insgesamt	vor 2000	4,88		101
		ab 2000	6,58	135	66
		Insgesamt	5,57		167
Gemeindewohnungen	vor 1945	vor 2000	3,36		19
		ab 2000	k.a.	k.a.	0
		Insgesamt	3,36		19
	1945 bis 1980	vor 2000	4,35		73
		ab 2000	4,43	102	21
		Insgesamt	4,37		94
	ab 1981	vor 2000	4,15		7
		ab 2000	4,33	104	2
		Insgesamt	4,17		9
	Insgesamt	vor 2000	4,14		99
		ab 2000	4,42	107	23
		Insgesamt	4,20		122
GBV-Mietwohnungen	vor 1945	vor 2000	3,50		38
		ab 2000	4,96	142	14
		Insgesamt	3,89		52
	1945 bis 1980	vor 2000	4,22		174
		ab 2000	4,68	111	53
		Insgesamt	4,34		227
	ab 1981	vor 2000	5,23		90
		ab 2000	5,32	102	46
		Insgesamt	5,27		136
	Insgesamt	vor 2000	4,40		302
		ab 2000	4,97	113	113
		Insgesamt	4,57		415
Insgesamt	vor 1945	vor 2000	3,76		101
		ab 2000	5,26	140	21
		Insgesamt	4,01		122
	1945 bis 1980	vor 2000	4,40		288
		ab 2000	5,18	118	111
		Insgesamt	4,64		399
	ab 1981	vor 2000	5,28		113
		ab 2000	5,97	113	70
		Insgesamt	5,57		183
	Insgesamt	vor 2000	4,45		502
		ab 2000	5,46	123	202
		Insgesamt	4,77		704

Fortsetzung Tabelle 5.1

**Umland Wien**

Typ der Wohnung	Bauperiode	Jahr des Vertragsabschlusses	Wohnungsaufwand pro m <sup>2</sup>	Wohnungsaufwand vor 2000 = 100	N in der ungewichteten Stichprobe
private Haupt- und Untermieten	vor 1945	vor 2000	4,24		47
		ab 2000	5,34	126	18
		Insgesamt	4,54		65
	1945 bis 1980	vor 2000	5,05		28
		ab 2000	7,80	154	19
		Insgesamt	6,40		47
	ab 1981	vor 2000	6,40		31
		ab 2000	7,26	113	51
		Insgesamt	6,97		82
	Insgesamt	vor 2000	5,03		106
		ab 2000	7,05	140	88
		Insgesamt	6,02		194
Gemeindewohnungen	vor 1945	vor 2000	4,07		10
		ab 2000	6,08	149	3
		Insgesamt	4,45		13
	1945 bis 1980	vor 2000	4,48		44
		ab 2000	4,47	100	9
		Insgesamt	4,47		53
	ab 1981	vor 2000	4,40		6
		ab 2000	4,43	101	1
		Insgesamt	4,40		7
	Insgesamt	vor 2000	4,41		60
		ab 2000	4,73	107	13
		Insgesamt	4,46		73
GBV-Mietwohnungen	vor 1945	vor 2000	6,54		6
		ab 2000	6,51	100	3
		Insgesamt	6,53		9
	1945 bis 1980	vor 2000	4,69		60
		ab 2000	5,88	125	18
		Insgesamt	5,02		78
	ab 1981	vor 2000	5,01		104
		ab 2000	5,11	102	77
		Insgesamt	5,05		181
	Insgesamt	vor 2000	4,97		170
		ab 2000	5,31	107	98
		Insgesamt	5,10		268
Insgesamt	vor 1945	vor 2000	4,47		63
		ab 2000	5,59	125	24
		Insgesamt	4,77		87
	1945 bis 1980	vor 2000	4,70		132
		ab 2000	6,52	139	46
		Insgesamt	5,27		178
	ab 1981	vor 2000	5,26		141
		ab 2000	5,94	113	129
		Insgesamt	5,60		270
	Insgesamt	vor 2000	4,89		336
		ab 2000	6,06	124	199
		Insgesamt	5,35		535

Fortsetzung Tabelle 5.1

**Umländer Graz, Linz/Wels, Salzburg, Innsbruck**

Typ der Wohnung	Bauperiode	Jahr des Vertragsabschlusses	Wohnungsaufwand pro m <sup>2</sup>	Wohnungsaufwand vor 2000 = 100	N in der ungewichteten Stichprobe
private Haupt- und Untermieten	vor 1945	vor 2000	4,91		38
		ab 2000	7,65	156	28
		Insgesamt	6,35		66
	1945 bis 1980	vor 2000	5,14		75
		ab 2000	7,45	145	28
		Insgesamt	5,70		103
	ab 1981	vor 2000	5,41		60
		ab 2000	6,63	123	56
		Insgesamt	5,97		116
	Insgesamt	vor 2000	5,20		173
		ab 2000	7,12	137	112
		Insgesamt	5,96		285
Gemeindewohnungen	vor 1945	vor 2000	5,38		4
		ab 2000	7,09	132	2
		Insgesamt	6,01		6
	1945 bis 1980	vor 2000	5,34		23
		ab 2000	7,96	149	1
		Insgesamt	5,43		24
	ab 1981	vor 2000	4,60		6
		ab 2000	5,90	128	3
		Insgesamt	5,21		9
	Insgesamt	vor 2000	5,20		33
		ab 2000	6,40	123	6
		Insgesamt	5,46		39
GBV-Mietwohnungen	vor 1945	vor 2000	4,36		9
		ab 2000	6,93	159	2
		Insgesamt	4,79		11
	1945 bis 1980	vor 2000	4,66		113
		ab 2000	5,52	118	18
		Insgesamt	4,80		131
	ab 1981	vor 2000	5,65		59
		ab 2000	5,99	106	47
		Insgesamt	5,80		106
	Insgesamt	vor 2000	4,99		181
		ab 2000	5,88	118	67
		Insgesamt	5,24		248
Insgesamt	vor 1945	vor 2000	4,83		51
		ab 2000	7,59	157	32
		Insgesamt	6,13		83
	1945 bis 1980	vor 2000	4,90		211
		ab 2000	6,55	134	47
		Insgesamt	5,20		258
	ab 1981	vor 2000	5,49		125
		ab 2000	6,30	115	106
		Insgesamt	5,86		231
	Insgesamt	vor 2000	5,09		387
		ab 2000	6,61	130	185
		Insgesamt	5,61		572

Fortsetzung Tabelle 5.1

## Übriges Österreich

Typ der Wohnung	Bauperiode	Jahr des Vertragsabschlusses	Wohnungsaufwand pro m <sup>2</sup>	Wohnungsaufwand vor 2000 = 100	N in der ungewichteten Stichprobe
private Haupt- und Untermieten	vor 1945	vor 2000	3,80		253
		ab 2000	5,18	136	146
		Insgesamt	4,37		399
	1945 bis 1980	vor 2000	4,53		433
		ab 2000	6,06	134	356
		Insgesamt	5,26		789
	ab 1981	vor 2000	5,23		284
		ab 2000	5,82	111	217
		Insgesamt	5,51		501
	Insgesamt	vor 2000	4,51		970
		ab 2000	5,78	128	719
		Insgesamt	5,09		1.689
Gemeindewohnungen	vor 1945	vor 2000	3,52		92
		ab 2000	4,97	141	16
		Insgesamt	3,72		108
	1945 bis 1980	vor 2000	3,73		200
		ab 2000	4,59	123	60
		Insgesamt	3,94		260
	ab 1981	vor 2000	4,94		52
		ab 2000	5,36	109	22
		Insgesamt	5,08		74
	Insgesamt	vor 2000	3,81		344
		ab 2000	4,80	126	98
		Insgesamt	4,03		442
GBV-Mietwohnungen	vor 1945	vor 2000	3,81		214
		ab 2000	4,84	127	56
		Insgesamt	4,03		270
	1945 bis 1980	vor 2000	4,09		685
		ab 2000	5,02	123	188
		Insgesamt	4,31		873
	ab 1981	vor 2000	4,88		629
		ab 2000	4,96	102	319
		Insgesamt	4,91		948
	Insgesamt	vor 2000	4,32		1.528
		ab 2000	4,97	115	563
		Insgesamt	4,51		2.091
Insgesamt	vor 1945	vor 2000	3,75		559
		ab 2000	5,08	135	218
		Insgesamt	4,16		777
	1945 bis 1980	vor 2000	4,17		1.318
		ab 2000	5,56	134	604
		Insgesamt	4,63		1.922
	ab 1981	vor 2000	4,99		965
		ab 2000	5,33	107	558
		Insgesamt	5,13		1.523
	Insgesamt	vor 2000	4,32		2.842
		ab 2000	5,38	125	1.380
		Insgesamt	4,69		4.222

Fortsetzung Tabelle 5.1

## Österreich insgesamt

Typ der Wohnung	Bauperiode	Jahr des Vertragsabschlusses	Wohnungsaufwand pro m <sup>2</sup>	Wohnungsaufwand vor 2000 = 100	N in der ungewichteten Stichprobe
private Haupt- und Untermieten	vor 1945	vor 2000	4,40		2.519
		ab 2000	7,08	161	1.108
		Insgesamt	5,26		3.627
	1945 bis 1980	vor 2000	4,92		1.347
		ab 2000	7,12	145	952
		Insgesamt	5,87		2.299
	ab 1981	vor 2000	6,01		681
		ab 2000	7,51	125	655
		Insgesamt	6,80		1.336
	Insgesamt	vor 2000	4,74		4.547
		ab 2000	7,19	152	2.715
		Insgesamt	5,69		7.262
Gemeindewohnungen	vor 1945	vor 2000	4,50		664
		ab 2000	5,50	122	163
		Insgesamt	4,71		827
	1945 bis 1980	vor 2000	4,65		1.770
		ab 2000	5,48	118	413
		Insgesamt	4,81		2.183
	ab 1981	vor 2000	5,76		326
		ab 2000	5,90	102	115
		Insgesamt	5,80		441
	Insgesamt	vor 2000	4,74		2.760
		ab 2000	5,55	117	691
		Insgesamt	4,91		3.451
GBV-Mietwohnungen	vor 1945	vor 2000	4,25		509
		ab 2000	5,57	131	156
		Insgesamt	4,60		665
	1945 bis 1980	vor 2000	4,54		1.967
		ab 2000	5,44	120	468
		Insgesamt	4,73		2.435
	ab 1981	vor 2000	5,51		1.559
		ab 2000	5,77	105	799
		Insgesamt	5,61		2.358
	Insgesamt	vor 2000	4,87		4.035
		ab 2000	5,64	116	1.423
		Insgesamt	5,09		5.458
Insgesamt	vor 1945	vor 2000	4,40		3.692
		ab 2000	6,76	154	1.427
		Insgesamt	5,10		5.119
	1945 bis 1980	vor 2000	4,68		5.084
		ab 2000	6,31	135	1.833
		Insgesamt	5,14		6.917
	ab 1981	vor 2000	5,68		2.566
		ab 2000	6,52	115	1.569
		Insgesamt	6,02		4.135
	Insgesamt	vor 2000	4,78		11.342
		ab 2000	6,52	136	4.829
		Insgesamt	5,33		16.171



**Tab. 5.2: Wohnungsaufwand bei Mietwohnungen nach Gebietstyp,  
Wohnungstyp und Bauperiode1)**

Gebietstyp	Wohnungstyp	Bauperiode	Euro pro m2		Veränderung (2006 / 1996)
			1996	2006	
Wien	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	3,75	5,27	1,41
		1945 bis 1980	5,09	5,83	1,15
		ab 1981	9,04	7,34	0,81
		Insgesamt	4,03	5,59	1,39
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	3,42	4,88	1,42
		1945 bis 1980	3,65	4,94	1,35
		ab 1981	4,80	5,99	1,25
		Insgesamt	3,71	5,05	1,36
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	3,20	5,08	1,59
		1945 bis 1980	3,83	5,04	1,32
		ab 1981	4,82	6,10	1,27
		Insgesamt	4,27	5,60	1,31
	Insgesamt	vor 1945	3,69	5,20	1,41
		1945 bis 1980	3,90	5,22	1,34
		ab 1981	5,43	6,40	1,18
		Insgesamt	3,94	5,42	1,38
Städte mit mehr als 100.000 EW	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	4,63	5,57	1,20
		1945 bis 1980	6,54	6,84	1,05
		ab 1981	7,48	8,29	1,11
		Insgesamt	5,39	6,62	1,23
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	2,92	4,56	1,56
		1945 bis 1980	3,78	4,71	1,25
		ab 1981		5,85	
		Insgesamt	3,35	4,81	1,44
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	3,34	4,79	1,43
		1945 bis 1980	3,66	4,92	1,34
		ab 1981	5,35	6,40	1,19
		Insgesamt	3,90	5,21	1,34
	Insgesamt	vor 1945	4,14	5,21	1,26
		1945 bis 1980	4,58	5,57	1,22
		ab 1981	5,96	7,21	1,21
		Insgesamt	4,54	5,80	1,28
Städte mit 50.000 bis 100.000 EW	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	4,08	4,60	1,13
		1945 bis 1980	4,38	5,91	1,35
		ab 1981	6,63	7,10	1,07
		Insgesamt	4,35	5,83	1,34
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	3,19	3,36	1,05
		1945 bis 1980	3,52	4,37	1,24
		ab 1981	3,09	4,17	1,35
		Insgesamt	3,41	4,20	1,23
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	3,08	3,89	1,26
		1945 bis 1980	3,25	4,36	1,34
		ab 1981	4,50	5,27	1,17
		Insgesamt	3,45	4,58	1,33
	Insgesamt	vor 1945	3,69	4,08	1,11
		1945 bis 1980	3,68	4,62	1,26
		ab 1981	4,96	5,54	1,12
		Insgesamt	3,83	4,78	1,25

1) Jeweils nur jene Fälle, in denen keine Heizkosten im Wohnungsaufwand enthalten sind. Betriebskosten sind, soweit vorhanden, immer enthalten, aber oft nicht in ihrer Höhe bekannt

Fortsetzung Tabelle 5.2

Gebietstyp	Wohnungstyp	Bauperiode	Euro pro m2		Veränderung (2006 / 1996)
			1996	2006	
Umland Wien	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	3,12	4,54	1,46
		1945 bis 1980	4,69	6,30	1,34
		ab 1981	4,34	6,96	1,61
		Insgesamt	3,58	5,98	1,67
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	2,54	4,45	1,75
		1945 bis 1980	3,09	4,47	1,45
		ab 1981	3,87	4,40	1,14
		Insgesamt	2,96	4,46	1,51
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	3,42	7,20	2,11
		1945 bis 1980	3,78	5,02	1,33
		ab 1981	5,34	5,05	0,95
		Insgesamt	4,33	5,12	1,18
	Insgesamt	vor 1945	2,99	4,83	1,61
		1945 bis 1980	3,66	5,23	1,43
		ab 1981	4,99	5,59	1,12
		Insgesamt	3,55	5,35	1,51
Umländer Graz, Linz/Wels, Salzburg, Innsbruck	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	4,63	6,42	1,39
		1945 bis 1980	5,46	5,66	1,04
		ab 1981	6,13	6,00	0,98
		Insgesamt	5,23	5,97	1,14
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	2,12	6,01	2,83
		1945 bis 1980	2,42	5,43	2,25
		ab 1981	3,54	5,21	1,47
		Insgesamt	2,42	5,46	2,25
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	3,42	4,79	1,40
		1945 bis 1980	3,54	4,80	1,36
		ab 1981	4,74	5,80	1,22
		Insgesamt	3,80	5,24	1,38
	Insgesamt	vor 1945	4,26	6,16	1,44
		1945 bis 1980	4,14	5,18	1,25
		ab 1981	5,42	5,87	1,08
		Insgesamt	4,42	5,59	1,27
Übriges Österreich	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	3,79	4,33	1,14
		1945 bis 1980	4,17	5,28	1,27
		ab 1981	4,92	5,58	1,14
		Insgesamt	4,05	5,09	1,26
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	2,69	3,72	1,38
		1945 bis 1980	2,61	3,94	1,51
		ab 1981	3,45	5,08	1,47
		Insgesamt	2,71	4,03	1,49
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	3,02	4,03	1,34
		1945 bis 1980	3,28	4,32	1,32
		ab 1981	4,02	4,90	1,22
		Insgesamt	3,43	4,51	1,32
	Insgesamt	vor 1945	3,38	4,14	1,22
		1945 bis 1980	3,36	4,62	1,38
		ab 1981	4,18	5,13	1,23
		Insgesamt	3,52	4,68	1,33

Fortsetzung Tabelle 5.2

Gebietstyp	Wohnungstyp	Bauperiode	Euro pro m2		Veränderung (2006 / 1996)
			1996	2006	
Österreich insgesamt	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	3,84	5,21	1,36
		1945 bis 1980	5,06	5,86	1,16
		ab 1981	6,92	6,87	0,99
		Insgesamt	4,22	5,66	1,34
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	3,22	4,71	1,46
		1945 bis 1980	3,47	4,82	1,39
		ab 1981	4,59	5,80	1,26
		Insgesamt	3,50	4,91	1,40
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	3,16	4,61	1,46
		1945 bis 1980	3,55	4,74	1,33
		ab 1981	4,64	5,61	1,21
		Insgesamt	3,82	5,10	1,33
	Insgesamt	vor 1945	3,68	5,06	1,37
		1945 bis 1980	3,86	5,12	1,33
		ab 1981	5,10	6,02	1,18
		Insgesamt	3,93	5,31	1,35

Tab. 5.3: Betriebskosten bei Mietwohnungen nach Gebietstyp, Wohnungstyp und Bauperiode <sup>1)</sup>

Gebietstyp	Wohnungstyp	Bauperiode	Betriebskosten in Euro pro m <sup>2</sup>		Ver- änderung (2006 / 1996)	Anteil am gesamten Wohnungsaufwand		Veränderung in Prozent- punkten
			1996	2006		1996	2006	
Wien	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	1,5	1,9	1,2	40%	35%	-6
		1945 bis 1980	1,7	2,1	1,2	27%	34%	7
		ab 1981	1,9	2,2	1,2	19%	28%	9
		Insgesamt	1,6	2,0	1,3	36%	33%	-3
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	1,5	2,1	1,4	44%	43%	-1
		1945 bis 1980	1,5	2,0	1,3	40%	40%	0
		ab 1981	1,6	1,9	1,2	32%	32%	0
		Insgesamt	1,5	2,0	1,3	39%	40%	1
	GBV- Mietwohnung	vor 1945		1,7				
		1945 bis 1980	1,4	1,8	1,3	35%	35%	0
		ab 1981	1,4	1,8	1,3	27%	28%	1
		Insgesamt	1,4	1,8	1,3	30%	31%	1
	Insgesamt	vor 1945	1,5	1,9	1,3	40%	36%	-5
		1945 bis 1980	1,5	2,0	1,3	35%	37%	2
		ab 1981	1,6	1,9	1,2	26%	29%	3
		Insgesamt	1,5	1,9	1,3	36%	35%	-1
Städte mit mehr als 100.000 EW	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	1,2	1,7	1,4	24%	27%	3
		1945 bis 1980	1,9	2,2	1,2	26%	27%	1
		ab 1981	1,8	2,3	1,3	20%	25%	5
		Insgesamt	1,6	2,1	1,3	24%	26%	2
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	1,3	1,7	1,3	40%	32%	-7
		1945 bis 1980	1,6	1,9	1,2	51%	36%	-15
		ab 1981	2,1	2,1	1,0	31%	34%	3
		Insgesamt	1,5	1,9	1,3	44%	34%	-9
	GBV- Mietwohnung	vor 1945	1,4	1,5	1,0	40%	29%	-12
		1945 bis 1980	1,7	1,7	1,0	39%	32%	-7
		ab 1981	1,9	1,8	1,0	33%	27%	-6
		Insgesamt	1,7	1,7	1,0	37%	30%	-7
	Insgesamt	vor 1945	1,3	1,6	1,3	28%	28%	0
		1945 bis 1980	1,8	1,9	1,1	32%	29%	-3
		ab 1981	1,9	2,1	1,1	28%	27%	-2
		Insgesamt	1,6	1,9	1,1	30%	28%	-2
Städte mit 50.000 bis 100.000 EW	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	1,4	1,8	1,3	31%	33%	2
		1945 bis 1980	1,9	1,8	1,0	31%	26%	-5
		ab 1981	1,8	1,9	1,1	26%	24%	-2
		Insgesamt	1,7	1,8	1,1	30%	27%	-4
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	1,4	1,6	1,2	42%	48%	6
		1945 bis 1980	1,6	1,7	1,1	48%	37%	-10
		ab 1981	0,7	1,5	2,2	20%	33%	12
		Insgesamt	1,5	1,7	1,1	46%	38%	-8
	GBV- Mietwohnung	vor 1945	1,4	1,3	0,9	43%	29%	-13
		1945 bis 1980	1,2	1,5	1,2	34%	31%	-3
		ab 1981	1,4	1,5	1,1	33%	27%	-6
		Insgesamt	1,3	1,5	1,1	35%	29%	-7
	Insgesamt	vor 1945	1,4	1,6	1,1	34%	33%	-2
		1945 bis 1980	1,6	1,6	1,0	34%	30%	-4
		ab 1981	1,5	1,6	1,1	30%	26%	-4
		Insgesamt	1,5	1,6	1,1	33%	29%	-4

1) Jeweils nur jene Wohnungen, bei denen Betriebskostenangaben vorhanden sind

Fortsetzung Tabelle 5.3

Gebietstyp	Wohnungstyp	Bauperiode	Betriebskosten in Euro pro m <sup>2</sup>		Ver- änderung (2006 / 1996)	Anteil am gesamten Wohnungsaufwand		Veränd- erung in Prozentp.
			1996	2006		1996	2006	
Umland Wien	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	1,4	1,6	1,1	42%	31%	-10
		1945 bis 1980	2,0	2,1	1,0	36%	31%	-6
		ab 1981	1,5	2,1	1,4	28%	30%	2
		Insgesamt	1,6	1,9	1,2	38%	30%	-7
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	1,3	1,5	1,1	48%	34%	-14
		1945 bis 1980	1,5	1,6	1,1	43%	36%	-7
		ab 1981	2,0	1,5	0,8	46%	31%	-15
		Insgesamt	1,5	1,6	1,1	44%	35%	-9
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	1,3	2,5	2,0	46%	28%	-18
		1945 bis 1980	1,8	1,7	0,9	39%	32%	-7
		ab 1981	1,4	1,5	1,1	30%	30%	0
		Insgesamt	1,6	1,6	1,0	36%	30%	-5
	Insgesamt	vor 1945	1,4	1,7	1,2	44%	31%	-13
		1945 bis 1980	1,7	1,8	1,1	39%	32%	-7
		ab 1981	1,5	1,7	1,1	33%	30%	-3
		Insgesamt	1,6	1,8	1,1	39%	31%	-8
Umländer Graz, Linz/Wels, Salzburg, Innsbruck	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	1,2	1,8	1,6	25%	27%	2
		1945 bis 1980	1,5	1,8	1,2	23%	26%	3
		ab 1981	1,2	1,8	1,5	18%	24%	5
		Insgesamt	1,3	1,8	1,4	22%	25%	3
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	1,2	1,9	1,5	70%	30%	-40
		1945 bis 1980	0,8	1,7	2,1	37%	30%	-7
		ab 1981	0,9	1,4	1,6	24%	24%	0
		Insgesamt	0,9	1,6	1,8	39%	28%	-11
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	1,2	1,4	1,1	34%	26%	-8
		1945 bis 1980	1,4	1,6	1,1	34%	30%	-4
		ab 1981	1,5	1,6	1,0	31%	25%	-6
		Insgesamt	1,4	1,6	1,1	33%	27%	-6
	Insgesamt	vor 1945	1,2	1,8	1,5	27%	27%	0
		1945 bis 1980	1,4	1,7	1,2	27%	28%	1
		ab 1981	1,3	1,7	1,2	23%	24%	1
		Insgesamt	1,3	1,7	1,3	26%	26%	0
Übriges Österreich	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	1,2	1,4	1,2	29%	27%	-2
		1945 bis 1980	1,2	1,6	1,3	25%	26%	1
		ab 1981	1,4	1,4	1,1	25%	23%	-2
		Insgesamt	1,2	1,5	1,2	26%	25%	-1
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	1,1	1,5	1,3	36%	36%	0
		1945 bis 1980	1,0	1,3	1,3	36%	30%	-6
		ab 1981	1,1	1,5	1,3	30%	25%	-5
		Insgesamt	1,1	1,4	1,3	35%	30%	-5
	GBV- Mietwohnungen	vor 1945	1,1	1,5	1,3	36%	35%	-1
		1945 bis 1980	1,1	1,4	1,2	30%	28%	-2
		ab 1981	1,2	1,3	1,1	26%	24%	-2
		Insgesamt	1,1	1,4	1,2	29%	27%	-2
	Insgesamt	vor 1945	1,1	1,5	1,3	31%	30%	-1
		1945 bis 1980	1,2	1,4	1,3	28%	28%	-1
		ab 1981	1,2	1,4	1,1	26%	24%	-2
		Insgesamt	1,2	1,4	1,2	28%	26%	-2

Fortsetzung Tabelle 5.3

Gebietstyp	Wohnungstyp	Bauperiode	Betriebskosten in Euro pro m2		Ver- änderung (2006 / 1996)	Anteil am gesamten Wohnungsaufwand		Veränd- erung in Prozentp.
			1996	2006		1996	2006	
Österreich insgesamt	private Haupt- und Untermieten	vor 1945	1,4	1,8	1,3	35%	32%	-3
		1945 bis 1980	1,6	2,0	1,2	26%	29%	3
		ab 1981	1,5	1,9	1,2	21%	25%	4
		Insgesamt	1,5	1,9	1,3	30%	29%	-1
	Gemeinde- wohnungen	vor 1945	1,3	2,0	1,5	41%	41%	-1
		1945 bis 1980	1,4	1,9	1,3	40%	39%	-1
		ab 1981	1,5	1,9	1,2	32%	31%	-1
		Insgesamt	1,4	1,9	1,4	39%	38%	-1
	GBV- Mietwohnunge	vor 1945	1,3	1,5	1,2	38%	32%	-7
		1945 bis 1980	1,4	1,6	1,1	35%	32%	-3
		ab 1981	1,4	1,6	1,1	29%	27%	-2
		Insgesamt	1,4	1,6	1,1	33%	29%	-3
	Insgesamt	vor 1945	1,4	1,8	1,3	36%	33%	-3
		1945 bis 1980	1,5	1,8	1,2	32%	32%	0
		ab 1981	1,5	1,7	1,2	26%	26%	0
		Insgesamt	1,4	1,8	1,2	32%	31%	-1

Tabelle 5.4 Vergleich der Mietendynamik 1996 bis 2004 und 2004 bis 2006

	Miete inkl. Betriebskosten pro m2 (96=100)			jährlicher Anstieg in Prozentp.	
	1996	2004	2006	1996/2004	2004/2006
<b>Wien</b>					
vor 1945	100	136	145	4,4	4,6
1945 bis 1980	100	122	128	2,7	3,2
ab 1981	100	108	121	1,0	6,3
Insgesamt	100	130	137	3,7	3,5
<b>Städte mit mehr als 100.000 EW</b>					
vor 1945	100	124	126	3,1	0,7
1945 bis 1980	100	126	119	3,3	-3,4
ab 1981	100	109	119	1,1	5,3
Insgesamt	100	128	125	3,5	-1,2
<b>Städte 50.000-100.000 EW</b>					
vor 1945	100	123	103	2,9	-10,1
1945 bis 1980	100	136	122	4,5	-7,1
ab 1981	100	117	118	2,1	0,6
Insgesamt	100	133	121	4,1	-5,9
<b>Umland Wien</b>					
vor 1945	100	140	146	5,0	2,9
1945 bis 1980	100	123	128	2,8	2,5
ab 1981	100	113	114	1,6	0,7
Insgesamt	100	135	139	4,4	1,9
<b>Umländer Graz, Linz/Wels, Salzburg, Innsbruck</b>					
vor 1945	100	263	147	20,3	-57,8
1945 bis 1980	100	123	130	2,9	3,5
ab 1981	100	110	103	1,3	-3,8
Insgesamt	100	145	129	5,6	-7,8
<b>übriges Österreich</b>					
vor 1945	100	133	124	4,1	-4,5
1945 bis 1980	100	138	138	4,8	-0,4
ab 1981	100	128	126	3,5	-0,8
Insgesamt	100	140	135	5,0	-2,8
<b>Insgesamt</b>					
vor 1945	100	137	139	4,6	1,3
1945 bis 1980	100	128	130	3,5	1,0
ab 1981	100	114	120	1,7	3,3
Insgesamt	100	133	135	4,1	0,8

Tabelle 5.5 Beitrag der Betriebskosten zur Mietendynamik vor und nach 2004

	Veränderung des Anteils der BK am Wohnungsaufwand zwischen		Jährlicher Anstieg der Betriebskosten in Euro pro m <sup>2</sup>		Jährlicher Anstieg der Miete OHNE Betriebskosten in Euro pro m <sup>2</sup>	
	1996 und 2004 (Differenz der Anteile in Prozentpunkten)	2004 und 2006	1996 bis 2004	2004 bis 2006	1996 bis 2004	2004 bis 2006
<b>Wien</b>						
vor 1945	-1,1	-4,3	0,06	-0,04	0,10	0,21
1945 bis 1980	5,3	-4,2	0,07	-0,05	0,04	0,19
ab 1981	6,1	-5,7	0,06	-0,06	0,00	0,40
Insgesamt	1,4	-3,9	0,07	-0,05	0,08	0,19
<b>Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern</b>						
vor 1945	10,2	-9,2	0,10	-0,23	0,03	0,26
1945 bis 1980	4,4	-7,1	0,08	-0,26	0,07	0,10
ab 1981	5,8	-6,8	0,07	-0,14	0,00	0,45
Insgesamt	6,0	-7,3	0,09	-0,23	0,07	0,18
<b>Städte mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern</b>						
vor 1945	3,6	-4,9	0,06	-0,25	0,05	-0,14
1945 bis 1980	6,4	-7,2	0,10	-0,28	0,08	0,00
ab 1981	9,6	-10,1	0,09	-0,27	0,01	0,29
Insgesamt	5,0	-7,7	0,09	-0,27	0,08	0,04
<b>Umland Wien</b>						
vor 1945	3,3	-14,9	0,09	-0,30	0,07	0,39
1945 bis 1980	-3,5	-2,6	0,02	-0,03	0,09	0,13
ab 1981	5,1	-5,0	0,06	-0,13	0,02	0,17
Insgesamt	-2,2	-5,8	0,05	-0,13	0,12	0,20
<b>Umländer Graz, Linz/Wels, Salzburg, Innsbruck</b>						
vor 1945	21,6	-27,1	0,51	-1,94	0,30	-0,36
1945 bis 1980	8,7	-8,2	0,09	-0,17	0,03	0,32
ab 1981	8,8	-7,0	0,09	-0,28	-0,01	0,06
Insgesamt	10,6	-11,4	0,15	-0,45	0,10	0,11
<b>übriges Österreich</b>						
vor 1945	4,5	-6,4	0,07	-0,19	0,07	0,04
1945 bis 1980	8,4	-10,6	0,10	-0,25	0,06	0,24
ab 1981	5,9	-9,6	0,08	-0,26	0,06	0,23
Insgesamt	5,3	-8,9	0,09	-0,24	0,09	0,15
<b>Österreich insgesamt</b>						
vor 1945	3,5	-5,9	0,08	-0,13	0,08	0,18
1945 bis 1980	6,6	-5,9	0,09	-0,14	0,05	0,18
ab 1981	6,4	-6,9	0,07	-0,15	0,02	0,32
Insgesamt	4,1	-5,6	0,08	-0,14	0,08	0,17

**Lesehilfe** zur Veränderung des Betriebskostenanteils am Beispiel des Werts bei den vor 1945 errichteten Mietwohnungen in Wien für die Periode 1996 bis 2004:  
Der hier notierte Wert von -1,1 bedeutet, daß von 1996 bis 2004 der Anteil der Betriebskosten am gesamten Wohnungsaufwand um 1,1 Prozentpunkte zurückgegangen ist.