

Schwerpunktthema – Inflation aktuell Q1/18:

## Wie sehr reflektiert die HVPI-Inflationsrate die Wohnkosten der Österreicher?<sup>1</sup>

Die Ausgaben für Wohnen sind für die meisten Haushalte ein signifikanter Teil ihrer monatlichen Ausgaben. Laut eigenen Angaben geben die österreichischen Privathaushalte im Schnitt 16 % ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aus (Mikrozensus 2016). Dieser Durchschnitt verdeckt allerdings die Heterogenität der verschiedenen Wohnverhältnisse, die nicht nur in Form unterschiedlicher Rechtsverhältnisse (Eigentum oder Miete) besteht, sondern auch subventionierte und nicht-subventionierte Wohnverhältnisse umfasst. In Zeiten steigender Wohnungspreise und Mieten verwundert es daher nicht, dass dem Thema Wohnausgaben in der medialen Öffentlichkeit breite Aufmerksamkeit zukommt.

In der vorliegenden Analyse wird – nach einer kurzen Darstellung der Struktur des österreichischen Wohnungsmarkts – die Erfassung der Wohnausgaben in der Inflationsmessung diskutiert, wobei die Analyse getrennt für den Mietmarkt und den Markt für Eigentumswohnungen durchgeführt wird. Da sich die statistische Erfassung der Wohnausgaben in Österreich und in Deutschland wesentlich voneinander unterscheidet, wird schließlich ein Vergleich der Behandlung der Wohnkosten in der Inflationsmessung beider Länder vorgenommen.

Von den insgesamt 3,86 Mio. österreichischen Haushalten lebten 2016 (laut Mikrozensus 2016) 43 % in Mietwohnungen (Haupt- und Untermiete), 48% in Eigentumswohnungen und -häusern und 9 % in sonstigen Rechtsverhältnissen<sup>2</sup> (überlassene und mietfreie Wohnungen oder Häuser und Dienst- und Naturalwohnungen). Innerhalb der Kategorie der Hauptmietwohnungen entfielen 2016 18 % auf Gemeindewohnungen, 39 % auf Genossenschaftswohnungen und 43 % auf andere (privat vermietete) Hauptmietwohnungen.

### Mietanpassungen meist an den VPI gekoppelt

Die Miethöhe und die Mietzinsanpassungen am österreichischen Mietmarkt hängen von der Anwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) ab. Das MRG unterscheidet drei Arten von Mietwohnungsverträgen – solche im Vollenwendungsbereich, im Teilanwendungsbereich und jene, die vom MRG ausgenommen sind. Im Vollenwendungsbereich des MRG (z. B. bei Gemeindewohnungen oder Altbauwohnungen mit Ausnahme von Kategorie D-Wohnungen) erfolgt die Berechnung des Mietzinses nach dem Richtwertsystem mit Zu- und Abschlägen für bestimmte Merkmale (z. B. Ausstattung, Stockwerkslage, Lift, Wohngegend, Terrasse/Balkon). Der aktuelle seit April 2017 gültige Richtwert beträgt etwa in Wien 5,58 EUR pro Quadratmeter (exklusive 10 % Umsatzsteuer und Betriebskosten). Die Richtwerte werden jedes zweite Jahr

---

<sup>1</sup> Autoren: Anita Roitner, Fabio Rumler und Karin Wagner (Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen). Aus den hier dargestellten aggregierten Ergebnissen lassen sich keine Aussagen über die Bewertungen von Einzelimmobilien sowie Kauf- oder Verkaufsempfehlungen ableiten.

<sup>2</sup> Diese Kategorie wird in einer groben Einteilung zwischen Eigentum und Miete meist den Eigentumswohnungen zugeschlagen, sodass die Eigentumsquote auf dem österreichischen Wohnungsmarkt für 2016 mit 57 % angegeben wird.

jeweils im April mit der seit der letzten Anpassung akkumulierten Änderung der Inflationsrate gemäß VPI angepasst. Genossenschaftswohnungen (Wohnungen, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet oder erworben und saniert wurden) unterliegen hingegen nicht dem MRG. Bei diesen Wohnungen gilt das Prinzip des kostendeckenden Mietzinses, welcher sich nur im Ausmaß der Kostensteigerung für die Genossenschaft ändert.

Für Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG (z. B. Neubauwohnungen) besteht die Möglichkeit, einen angemessenen Mietzins zu verlangen (anstelle der Richtwertsätze), wobei meist eine Wertsicherung gemäß dem Verbraucherpreisindex vereinbart wird. Im Vollaussnahmbereich des MRG gibt es außer den Grenzen des Wuchers und der „Verkürzung über die Hälfte“ aus dem ABGB keine Mietzinsbegrenzungen. Auch wenn es keine gesetzliche Bestimmung zur Regelung der Wertsicherung gibt, wird auch bei diesen Wohnungen meist eine Wertanpassung über den VPI vereinbart.

### **Mieten direkt aus dem Mikrozensus in die Preisstatistik übernommen**

Die Wohnausgaben für Hauptmietwohnungen werden im österreichischen VPI mit einem Gewicht von 5,1 % und im HVPI mit einem Gewicht von 4,3 % erfasst.<sup>3</sup> Das Gewicht für den HVPI errechnet sich aus dem Anteil der Mietausgaben der österreichischen Haushalte von rund 7 Mrd EUR<sup>4</sup> an den gesamten in Österreich getätigten Konsumausgaben der privaten Haushalte (ohne unterstellte Mieten) in der Höhe von 165,8 Mrd EUR (laut VGR für 2016). Im Gegensatz dazu werden die Wohnausgaben für Eigenheime derzeit im HVPI überhaupt nicht und im VPI kaum erfasst. Die Integration des von der EZB forcierten Preisindex für eigentümergenutztes Wohnen (owner-occupied housing, OOH) in den HVPI harrt aufgrund methodischer Probleme weiter der Umsetzung (mehr dazu weiter hinten). Im österreichischen VPI werden mit einem geringen Gewicht von 0,3 % und damit in unzureichendem Ausmaß auch die Kosten für Eigentumswohnungen berücksichtigt. Als unterstellte Mietzahlungen werden hier nur die auf Basis des Mikrozensus erhobenen Annuitätenzahlungen von Hypothekendarlehen erfasst, die eine sehr grobe Annäherung an die tatsächlichen Kosten des Wohnens in Eigentumswohnungen und -häusern darstellen. Dies bedeutet, dass derzeit die Wohnausgaben von fast 60 % der österreichischen Haushalte in der Inflationsmessung praktisch unberücksichtigt bleiben.

Die Preisänderung der Mieten in Österreich wird aus dem Mikrozensus in aggregierter Form in den VPI/HVPI übernommen, wobei die Quartalsdaten aus dem Mikrozensus in der monatlichen Preisstatistik linear interpoliert werden. Die relevante Größe für die Inflation ist dabei die Veränderung der Netto-mietkosten (ohne Betriebskosten, aber inklusive Umsatzsteuer) pro Quadratmeter für alle Mietverhältnisse. Laut Tabelle K.1 betrug die Veränderung der Nettomieten pro Quadratmeter im Jahr 2017 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Dies ist auch der Wert, der – mit dreimonatiger Verzögerung – in die Preisstatistik Eingang findet. Damit sind die Nettomieten 2017 fast doppelt so stark wie der HVPI insgesamt gestiegen und trugen auf diese Weise 0,18 Prozentpunkte zur Gesamtinflationsrate 2017 bei.

---

<sup>3</sup> Diese geringe Differenz in den Gewichten geht auf das unterschiedliche Gewichtungsgefüge der beiden Indizes (Bekleidung sowie Gastgewerbepfleisterleistungen sind im HVPI höher gewichtet als im VPI und im Gegenzug sind andere Gütergruppen, wie etwa Wohnen, im HVPI relativ geringer gewichtet) und nicht auf eine unterschiedliche Erfassung von Mieten in beiden Indizes zurück.

<sup>4</sup> Angaben aus dem Mikrozensus wurden mit Daten aus der Konsumerhebung und EU-SILC bei der Errechnung dieser Zahl für das Jahr 2016 abgeglichen.

**Tabelle K.1: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen (2009 bis 2017)**

	Hauptmietwohnungen <sup>1)</sup> insgesamt			Miete inkl. Betriebskosten in Euro		(Netto-)Miete ohne Betriebskosten in Euro		Betriebskosten in Euro		Betriebskostenanteil an der Miete
	in 1.000	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	pro Wohnung	pro m <sup>2</sup>	in %		
2009	1.412,5	393,3	5,9	280,3	4,2	114,6	1,7	31,8		
2010	1.438,9	405,1	6,0	289,5	4,3	117,0	1,8	31,7		
2011	1.457,3	419,5	6,2	302,7	4,4	118,4	1,8	31,1		
2012	1.475,1	435,4	6,4	312,7	4,6	124,3	1,9	31,4		
2013	1.499,1	449,3	6,7	325,1	4,8	125,7	1,9	30,9		
2014	1.522,1	465,3	6,9	338,0	5,0	128,4	2,0	30,5		
2015	1.560,0	474,6	7,1	345,2	5,1	130,6	2,0	30,4		
2016	1.598,9	488,5	7,4	358,6	5,4	130,8	2,0	29,6		
2017	1.632,0	505,9	7,6	373,5	5,6	133,4	2,1	x		
Veränderung zum Vorjahr in %										
2010	1,9	3,0	2,2	3,3	2,4	2,1	1,5	-0,3		
2011	1,3	3,6	3,2	4,5	4,2	1,2	1,1	-2,0		
2012	1,2	3,8	3,7	3,3	3,3	5,0	4,8	1,1		
2013	1,6	3,2	3,3	4,0	3,9	1,1	1,6	-1,7		
2014	1,5	3,6	4,1	4,0	4,5	2,2	2,7	-1,2		
2015	2,5	2,0	3,0	2,1	3,2	1,7	2,5	-0,5		
2016	2,5	2,9	3,2	3,9	4,2	0,2	0,4	-2,5		
2017	2,1	3,6	3,0	4,2	3,7	2,0	3,7	x		

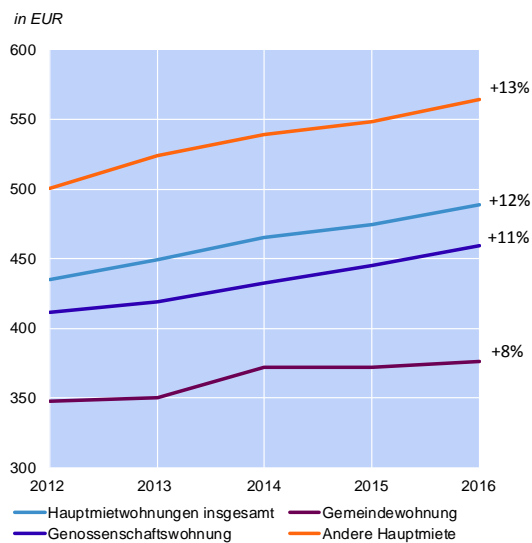
Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus. - 1) Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.

Auch wenn nur das Aggregat für alle Mietverhältnisse in die Inflationsstatistik Eingang findet, sind damit die Preisänderungen der unterschiedlichen Mietverhältnisse implizit gewichtet mit ihren jeweiligen Anteilen an den gesamten Mietverhältnissen im VPI/HVPI inkludiert. So gehen die Mietkosten von Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen und anderen Hauptmietwohnungen mit ihren jeweiligen Anteilen in die Mietkosten aller Hauptmietwohnungen ein. Grafik K.1 zeigt, dass sich die Mietkosten nach Mietverhältnissen nicht nur im Niveau unterscheiden, sondern durchaus auch unterschiedliche Veränderungsraten aufweisen. So stiegen etwa die anderen (privat vermieteten) Hauptmieten pro Quadratmeter von 2012 bis 2016 um 16 %, während sich die Mietkosten von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen im selben Zeitraum nur um 12 % erhöhten.

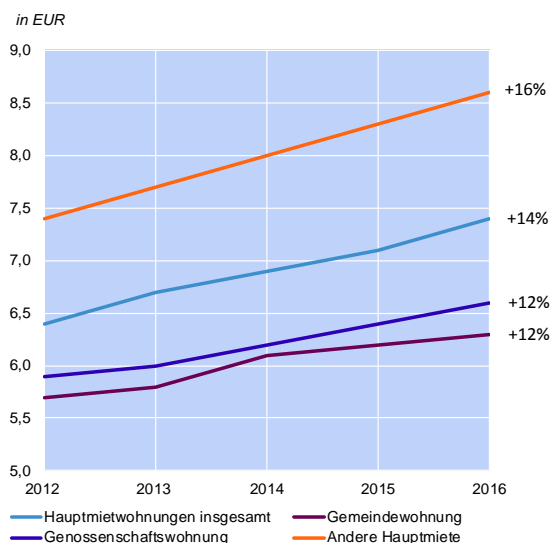
Grafik K.1

**Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2012 bis 2016)**

**Durchschnittliche Mietkosten inkl. Betriebskosten pro Wohnung**



**Durchschnittliche Mietkosten inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter**



Quelle: Statistik Austria.

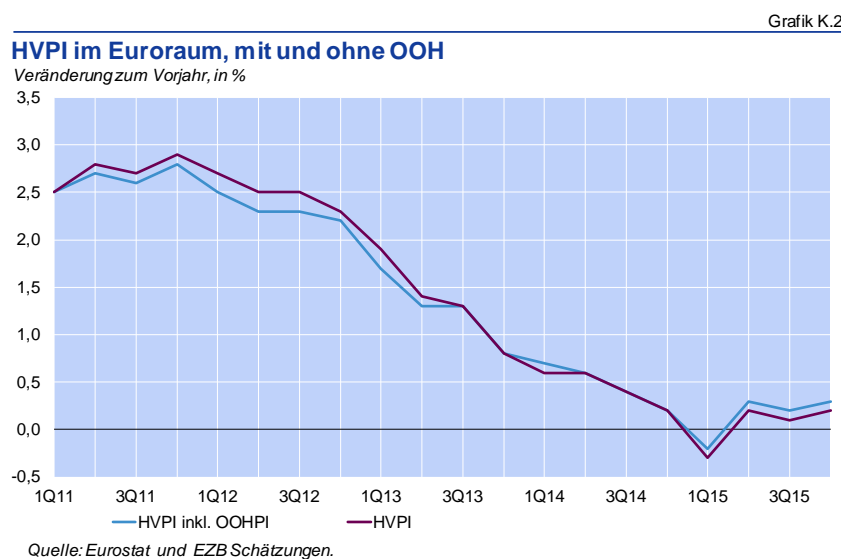
Des Weiteren werden im VPI und im HVPI auch die Betriebskosten von Miet- und Eigentumswohnungen erfasst. Die Erfassung der Betriebskosten von Mietwohnungen beruht ebenfalls auf den in Tabelle K.1 dargestellten durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter für Hauptmietwohnungen aus dem Mikrozensus. Sie gehen in den VPI (HVPI) mit einem Gewicht von 2,1 % (1,7 %) ein. Die Daten für die Betriebskosten von Eigentumswohnungen stammen aus der Konsumerhebung und gehen in den VPI (HVPI) mit einem geringeren Gewicht von 0,7 % (0,5 %) ein, wobei hier Wasser- und Kanalgebühren von Einfamilienhäusern nicht enthalten sind, da sie gesondert erfasst werden.

### Eigentümergegenutztes Wohnen bisher im HVPI unberücksichtigt

Die Berücksichtigung des eigentümergegenutzten Wohnens im HVPI ist in Fachkreisen seit längerem ein viel diskutiertes Thema. Ein Wohnungskauf gilt im Sinne der VGR als Investition und wird daher nicht im HVPI erfasst, da dieser ausschließlich die Preisentwicklung von Konsumgütern berücksichtigt.

Regelmäßige Ausgaben für Wohnen (Miete, imputierte Mieten der Eigentümer, Wohnausgaben der Eigentümer) werden in verschiedenen Ländern unterschiedlich im VPI/HVPI erfasst. In den USA werden imputierte Mieten der Eigentümer von Hauptwohnsitzen (owners' equivalent rent of primary residence) im VPI-Warenkorb erfasst. Ihr Gewicht wird aus der Konsumerhebung abgeleitet und macht mit 22 % den größten Anteil aller im Warenkorb erfassten Gütergruppen aus.

EZB-interne Berechnungen zum Effekt einer Berücksichtigung des eigentümergegenutzten Wohnens im HVPI zeigen, dass der Unterschied zwischen dem HVPI und der Schätzung des HVPI inklusive eigentümergegenutztes Wohnen für den Euroraum (Grafik K.2) und für Österreich (Grafik K.3 links) über den Analysezeitraum vom ersten Quartal 2011 bis zum vierten Quartal 2015 relativ gering ist (im Durchschnitt 0,05 Prozentpunkte mit einer maximalen Differenz von 0,2 Prozentpunkten). Den Berechnungen des Owner-Occupied House Price Index (OOHPI) liegt der sogenannte Nettoerwerbsansatz (net acquisition approach) zugrunde, bei dem die Ausgaben beim Immobilienkauf (Steuern und Gebühren etc.) sowie die Erhaltungs- und Renovierungskosten erfasst werden. Das Gewicht des OOHPI im gesamten HVPI beträgt etwa 9 %.



In Österreich ist die Eigentumsquote mit 57 % (laut Mikrozensus 2016) im europäischen Vergleich relativ niedrig (EU: 69 %, Euroraum: 66 % für 2016 laut Eurostat). In Ländern mit höherer Eigentumsquote (z. B. Spanien mit 78 %) ist der Unterschied zwischen dem HVPI und dem HVPI inkl. eigentümergegenutztem Wohnen etwas deutlicher (siehe Grafik K.3 rechts). Der große Unterschied zwischen den beiden Indizes in den Jahren 2011 bis Mitte 2013 in Spanien ist auf den starken Rückgang der Immobilienpreise in diesem Zeitraum zurückzuführen.

Grafik K.3

### HVPI mit und ohne OOH

#### Österreich

Veränderung zum Vorjahr in %



#### Spanien

Veränderung zum Vorjahr in %



Quelle: Eurostat und EZB Schätzungen.

### Höheres Gewicht der Wohnausgaben im VPI und HVPI in Deutschland

In Deutschland gehen die Wohnungsmieten mit 8,4 % in den VPI und mit 10,2 % in den HVPI ein (siehe Tabelle K.2). Darüber hinaus wird in Deutschland im VPI auch eigentümergegenutztes Wohneigentum – ebenso wie in den USA – mit einem Mietäquivalenzansatz erfasst. Dessen Gewicht beläuft sich auf 12,6 %.

Tabelle K.2: Gewichtung der Wohnausgaben in Österreich und Deutschland im HVPI und VPI (in %)

	Österreich	Deutschland
<b>HVPI</b>		
Wohnungsmiete	4,4	10,2
Ausgaben für Eigentumswohnungen	–	–
Instandhaltung und Reparatur	2,5	1,0
Wasserversorgung und sonst.		
Dienstleistungen (Betriebskosten)	3,0	3,3
Strom, Gas und andere Brennstoffe	4,5	6,5
Wohnausgaben gesamt	14,5	21,0
<b>VPI</b>		
Wohnungsmiete	5,2	8,4
Ausgaben für Eigentumswohnungen	0,3	12,6
Instandhaltung und Reparatur	6,3	0,8
Wasserversorgung und sonst.		
Dienstleistungen (Betriebskosten)	3,8	3,1
Strom, Gas und andere Brennstoffe	4,3	6,8
Wohnausgaben gesamt	19,9	31,7

Quelle: Statistik Austria, Statistisches Bundesamt.

Im Vergleich mit dem österreichischen VPI- und HVPI-Warenkorb fällt die höhere Gewichtung der Mietausgaben in Deutschland ins Auge. Selbst wenn von den imputierten Mietansätzen für Eigentumswohnungen abgesehen wird, ergibt sich bei den Gewichten im VPI eine Differenz von 3,2 Prozentpunkten, im HVPI von 5,8 Prozentpunkten zwischen dem österreichischen und deutschen Warenkorb. Dies dürfte unter anderem auf das höhere Mietniveau in Deutschland zurückzuführen sein, das nicht zuletzt durch die unterschiedliche Struktur des Mietmarktes mit weniger subventionierten Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen bedingt ist. Darüber hinaus wird in Deutschland die

Entwicklung der Mieten in einer Mietstichprobe erfasst, in der die Ballungsräume in der Vergangenheit deutlich überrepräsentiert waren, wohingegen in Österreich aufgrund der Erfassung im Mikrozensus regionale Repräsentativität gewährleistet ist. Darüber hinaus dürfte in Deutschland auch ein Teil der Betriebskosten im Mietpreis inkludiert sein. Aufgrund unterschiedlicher Abgrenzungen der einzelnen Warenkorbpositionen, insbesondere bei den Betriebskosten und anderen Dienstleistungen für Wohnungen, ist ein direkter Vergleich hier nur schwer möglich.

### Schlussfolgerungen

Insgesamt sind die Mietausgaben für Hauptmietwohnungen in der österreichischen Inflationsmessung durch den Rückgriff auf Daten aus dem Mikrozensus genau und vollständig erfasst. So gehen beispielsweise auch die unterschiedlichen Mietverhältnisse (subventionierte und privat vermietete Wohnungen) mit ihrem Anteil am Mietmarkt in die Inflationsberechnung ein. Im Gegensatz dazu werden die Kosten des Wohnens in Eigentumswohnungen im HVPI überhaupt nicht und im VPI nur in unzureichender Weise berücksichtigt, da nur Annuitätenzahlungen für Hypothekendarlehen als Ausgaben für eigentümergenutztes Wohnen erfasst werden. Dadurch sind die Ausgaben für Wohnen in der Inflationsmessung in Österreich tendenziell untererfasst. Die Integration eines Index für eigentümergenutztes Wohnen (Owner-Occupied Housing), die bereits im amerikanischen und im deutschen VPI zur Anwendung kommt und von der EZB auch für den HVPI der Mitgliedsländer der Währungsunion berechnet wurde, scheiterte bisher an methodischen Problemen bei der Anwendung des OOH Konzepts auf verschiedene Euroraum Länder. Im Vergleich zu Deutschland lässt sich das geringere Gewicht der Mieten im österreichischen VPI und HVPI zumindest teilweise mit der Struktur des österreichischen Mietmarktes (größerer Anteil an subventionierten Mietwohnungen) und einer in Richtung der Großstädte verzerrten Mietstichprobe in Deutschland erklären.

In der jüngeren Vergangenheit stiegen die Mieten in Österreich stärker als die Gesamtinflation und auch die Preise für Eigentumswohnungen nahmen deutlich zu. Eine vollständige Berücksichtigung des eigentümergenutzten Wohnens dürfte daher unter diesen Bedingungen zu einer etwas höheren gemessenen Inflationsrate führen.