

# Mietkostenbelastungen am Wiener Wohnungsmarkt

Univ.-Prof. em. Viktor Steiner

[viktor.steiner@fu-berlin.de](mailto:viktor.steiner@fu-berlin.de)

Freie Universität Berlin

14.12. 2023

Eine Analyse der Mikrodaten des von Statistik Austria für Österreich erhobenen *European Survey on Income and Living Conditions* (EU-SILC) zeigt, dass die mittlere Mietbelastung (Medianwert des Anteils der Bruttomonatsmiete am Nettohaushaltseinkommen) auf dem Wiener Wohnungsmarkt insgesamt im Zeitraum 2018 – 2022 relativ stabil geblieben ist. Die Belastung der Mieter von Privatwohnungen liegt mit gut 20 Prozent 2022 wieder auf dem Niveau von 2018, die mittlere Mietbelastung der Mieter von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen ist auf einem etwas niedrigerem Niveau stabil geblieben. Die mittlere Mietbelastung der Mieter von Privatwohnungen lag 2022 ca. 5 Prozentpunkte über der von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen (vgl. Abb.).

Die Entwicklung der Mietbelastung im Beobachtungszeitraum resultiert aus moderat steigenden Nominalwerten der Bruttomieten und Nettohaushaltseinkommen. Die Bruttomieten am privaten Wohnungsmarkt sind, ausgehend von einem deutlich höheren Niveau, erheblich stärker gestiegen als die Mieten von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Die nominalen Nettohaushaltseinkommen der Mieter der drei Wohnungstypen haben sich zu Beginn der Pandemie 2020 zwar kurzfristig unterschiedlich, über den gesamten Beobachtungszeitraum aber gleichmäßig entwickelt. Das mittlere Nettohaushaltseinkommen der Mieter von Genossenschaftswohnungen lag 2022 ca. 500 Euro über dem der Mieter von Privatwohnungen und 1000 Euro über dem der Mieter von Gemeindewohnungen. Die mit dem Verbraucherpreisindex deflationierten nominalen Bruttomieten (reale Bruttomieten) von Privatwohnungen sind zwischen 2018 und 2022 gestiegen, die von Gemeindewohnungen weitgehend stabil geblieben und die von Genossenschaftswohnungen etwas gesunken (vgl. Abb.). Der Rückgang zwischen 2021 und 2022 resultiert aus der unvollständigen Anpassung der nominalen Mieten an die hohe Inflationsrate.

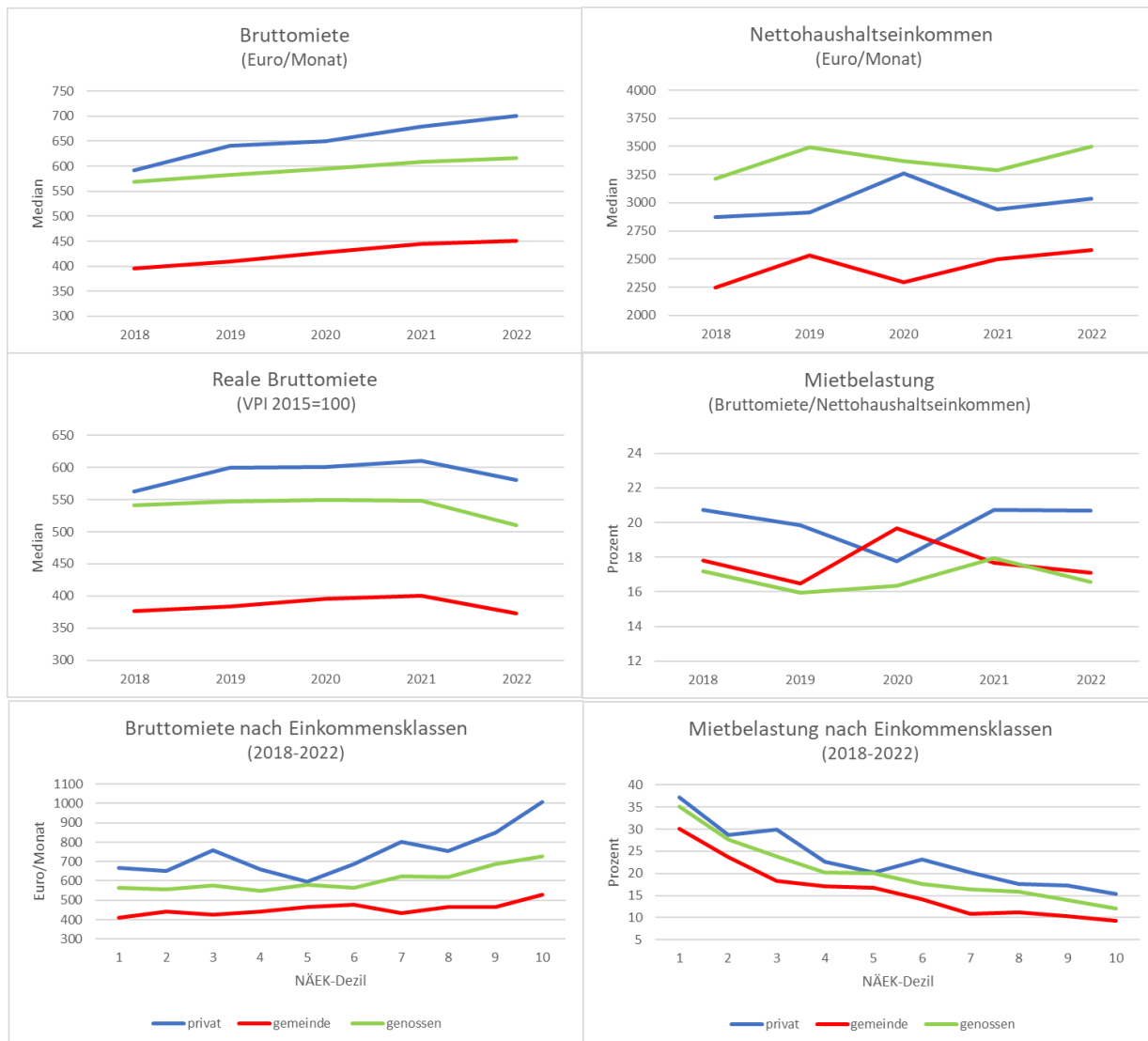
Die Verteilung der Bruttomieten nach Dezilen des Nettoäquivalenzeinkommens<sup>1</sup> zeigt, dass diese im gesamten Beobachtungszeitraum für Mieter von Gemeindewohnungen in jedem Dezil deutlich niedriger sind als für Mieter von Privat- und Genossenschaftswohnungen. Dieser Abstand nimmt in den höheren Dezilen relativ zu den Privatwohnungen deutlich und relativ zu den Genossenschaftswohnungen moderat zu: Im untersten Dezil beträgt der Unterschied der monatlichen Bruttomieten zwischen Privat- und Gemeindewohnungen knapp 300 Euro, im obersten Dezil liegt der Unterschied bei ca. 500 Euro. Im Vergleich zu Genossenschaftswohnungen zahlen die Mieter von Gemeindewohnungen im untersten Einkommensdezil gut 150 Euro, im obersten Dezil ca. 200 Euro weniger an monatlicher Bruttomiete (vgl. Abb.).

Die als Anteil der Bruttomiete am Nettohaushaltseinkommen definierte „Mietbelastung“ beträgt im untersten NÄEK-Dezil für Mieter von Privatwohnungen durchschnittlich knapp 40 Prozent und auch für Mieter von Gemeindewohnungen noch 30 Prozent, in den obersten Dezilen sinkt sie für erstere auf unter 20 Prozent und auf 10 Prozent für letztere. Die Mietbelastung der Mieter von Genossenschaftswohnungen liegt über die gesamte Einkommensverteilung zwischen der von Mietern von Privat- bzw. Gemeindewohnungen (vgl. Abb.).

---

<sup>1</sup> Das unterste (oberste) Dezil gibt das NÄEK an, dass die 10 Prozent der Haushalte mit dem geringsten (höchsten) Einkommen höchstens (mindestens) beziehen, das 5. Dezil entspricht dem NÄEK, das die unteren 50 Prozent der Haushalte in der NÄEK-Verteilung höchstens beziehen. Das NÄEK wird berechnet, indem das Nettohaushaltseinkommen mit einer sogenannten Äquivalenzskala normiert wird, wodurch die Größe und Zusammensetzung eines Haushalts berücksichtigt werden soll. Die übliche und auch hier verwendete Skala ist die OECD Äquivalenzskala, die der Bezugsperson im Haushalt das Gewicht 1, jedem weiteren Haushaltsmitglied über 15 Jahren das Gewicht 0,5 und jedem Kind unter 15 Jahren das Gewicht 0,3 zuweist.

## Bruttomieten, Haushaltseinkommen und Mietbelastung 2018-2022



Anmerkungen: EU-SILC 2018-2022 mit Jahres-HRF gewichtet, Nettohaushaltseinkommen für 2022 auf Basis durchschnittlicher Nominaleinkommenserhöhungen zwischen 2021 und 2022 fortgeschrieben.

Weitergehende Analysen zeigen, dass sich das Bild hinsichtlich der relativen Mietbelastung nach Wohnungstypen nicht wesentlich ändert, wenn statt der monatlichen Bruttomiete die m<sup>2</sup>-Mieten bzw. die mit der durchschnittlichen Wohnfläche standardisierte Mietbelastung betrachtet wird. Auch hat sich die Mietbelastung nach Einkommensklassen über den Beobachtungszeitraum kaum verändert. Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte im laufenden Jahr erhöhen wird. Zwar werden auch 2023 die nominalen Bruttomieten steigen, die Inflationsrate und die durchschnittlichen nominalen Nettohaushaltseinkommen werden aber mindestens im gleichen Ausmaß zunehmen.

Eine Deckelung der Mieten von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen erscheint daher unnötig und verteilungspolitisch problematisch. Handlungsbedarf besteht eher hinsichtlich der hohen Mietbelastung in den untersten Einkommensdezilen, insbesondere am privaten Wohnungsmarkt. Hier wäre eine Anpassung und Reform der Wohnbeihilfe im Sinne einer besseren Integration mit der Mindestsicherung zu überlegen