

Wiener Gemeindebau: Wer hat, dem wird gegeben

Univ.-Prof. em. Viktor Steiner

viktor.steiner@fu-berlin.de

Freie Universität Berlin

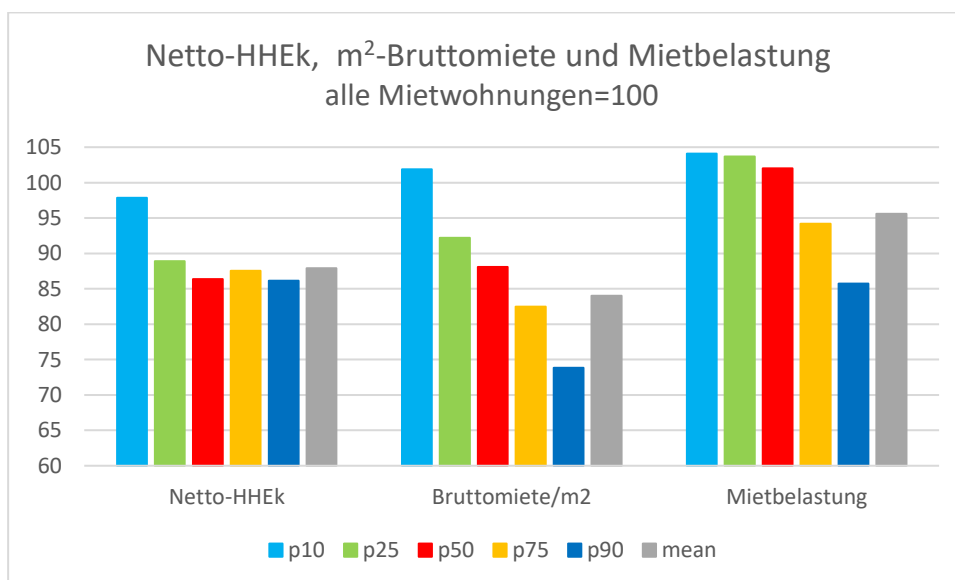
Mai 2023

Zusammenfassung

Mikrodaten des von Statistik Austria für Österreich erhobenen *European Survey on Income and Living Conditions* (EU-SILC) für den Zeitraum 2012–2021 zeigen, dass die Mietbelastung von Gemeindebauwohnungen relativ zu allen Wiener Mietwohnungen mit steigendem Einkommen stark sinkt: Während sie im unteren Einkommensbereich über der aller Mietwohnungen liegt, ist sie für Mieter von Gemeindebauwohnungen im obersten Einkommensdezil um ca. 15 Prozent niedriger als für alle Mieter in diesem Dezil. Dies ergibt sich zum überwiegenden Teil aus den relativ geringen m²-Bruttomieten im oberen und insbesondere obersten Einkommensbereich, zu einem geringen Ausmaß aus dem etwas geringeren Einkommen von Mietern der Gemeindewohnungen relativ zu allen Mietern. Neben dem Haushaltseinkommen ist die bisherige Mietdauer ein wichtiger Bestimmungsfaktoren der Mietpreise. Die Mietpreisdifferenz zwischen Mietdauern unter 2 Jahren und über 20 Jahren beträgt bei den Gemeindewohnungen ca. 30 %, wovon Haushalte im oberen Einkommensbereich besonders stark profitieren. Werden andere potentielle Einflussfaktoren statistisch kontrolliert, kann die relativ geringe Mietbelastung der Mieter von Gemeindewohnungen im obersten Einkommensbereich fast vollständig durch Einkommens- und Mietdauereffekte erklärt werden.

Im Detail zeigt die empirische Analyse¹:

- Der Anteil an Gemeindewohnungen ist in Wien mit gut 30 Prozent fast dreimal so hoch wie im Durchschnitt der anderen größeren österreichischen Städte. Dieser Anteil nimmt mit steigendem Nettohaushaltseinkommen (Netto-HHEk) zwar ab, ist im obersten Einkommensdezil mit 20 Prozent aber noch immer mehr als doppelt so hoch wie in den anderen größeren Städten.



Quelle: EU-SILC 2012-2021, mit Haushalts-Hochrechnungsfaktoren auf die Wiener Gesamtpopulation hochgerechnet. Netto-HHEk = Nettohaushaltseinkommen. Mietbelastung = Bruttomiete/Netto-HHEk, bezogen auf m²-Bruttomiete.

¹ Abrufbar unter: <https://www.wiwi.fu-berlin.de/fachbereich/vwl/steiner>

- Das Netto-HHEk der Mieter von Gemeindewohnungen im untersten Einkommensdezil entspricht ungefähr dem aller Mieter in diesem Dezil, in den höheren Einkommensdezilen liegt dieses Verhältnis mehr oder weniger bei knapp 90 % (vgl. Abb.).
- Das Verhältnis der m²-Bruttomieten der Gemeindewohnungen relativ zu allen Mietwohnungen nimmt mit steigendem Einkommen von über 100 % im ersten Einkommensdezil bis auf knapp 75 % im obersten Dezil stark ab (vgl. Abb.).
- Die Mietbelastung der Mieter von Wiener Gemeindewohnungen relativ zu allen Mietwohnungen nimmt mit steigendem Netto-HHEk stark ab. Bezogen auf die m²-Bruttomieten ist die relative Mietbelastung für Mieter von Gemeindewohnungen bis zum 50 %-Einkommensperzentil (Median) höher als bei den Mietwohnungen insgesamt und nimmt mit höheren Einkommen bis auf ca. 85 % im obersten Einkommensdezil stark ab (vgl. Abb.).
- Mit längerer Mietdauer sinkt die m²-Bruttomiete, insbesondere bei den Privatwohnungen: Bei einer Mietdauer von mehr als 20 Jahren beträgt die Miete weniger als die Hälfte des Werts bei einer Mietdauer unter 5 Jahren. Bei den Gemeindewohnungen beträgt die Mietpreisdifferenz zwischen Mietdauern unter 2 Jahren und über 20 Jahren ca. 30 %.
- Die Mietdauer und das Netto-HHEk sind positiv korreliert. Bei den Gemeindewohnungen ist dieser positive Zusammenhang bei Mietdauern von über 10 Jahren besonders stark ausgeprägt.
- Das Mietpreisdifferential der Mieter von Gemeindewohnungen im obersten Einkommensdezil von knapp 75% kann fast vollständig durch Einkommens- und Mietdauererfekte erklärt werden, wenn andere potentielle Einflussfaktoren auf die individuellen Bruttomieten statistisch kontrolliert werden.
- Die geschätzten m²-Bruttomieten der Gemeindewohnungen in den unteren Einkommensdezilen wären um bis zu 10 % höher als die aller Mietwohnungen in diesen Dezilen, wenn nur Einkommens- und Mietdauererfekte berücksichtigt und andere potentielle Einflussfaktoren statistisch kontrolliert werden.

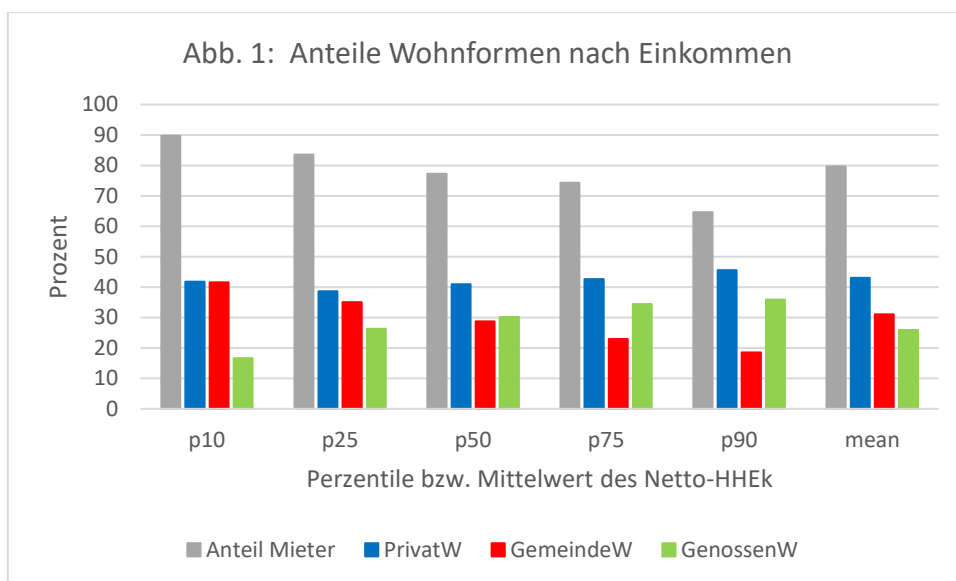
Empirische Analyse

Die folgende Analyse basiert auf Mikrodaten des von Statistik Austria für Österreich erhobenen *European Survey on Income and Living Conditions* (EU-SILC) für den Zeitraum 2012 – 2021. Das Ende des Beobachtungszeitraums ergibt sich aus der zuletzt verfügbaren SILC-Erhebung, der Beginn aus Konsistenzgründen bezüglich des in EU-SILC erhobenen Haushaltseinkommens und der Angaben zur Miete.² Da die Nettomieten in EU-SILC viele fehlende Angaben aufweisen, werden hier nur die Bruttomieten, d.h. die Mieten inklusive der üblichen Betriebskosten, analysiert. Die Analyse erfolgt auf der Haushaltsebene unter Berücksichtigung der in EU-SILC verfügbaren Hochrechnungsfaktoren, die hochgerechneten Statistiken sind daher repräsentativ für Österreich.

Deskriptive Auswertung

Verteilung der Wohnformen nach Netto-Haushaltseinkommen

Der Anteil der Mieter an allen Haushalten beträgt in Wien durchschnittlich 80 Prozent (vgl. Abb. 1). Zum Vergleich: Dieser Anteil beträgt im Durchschnitt der anderen größeren Städte Österreichs (Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck, im Folgenden GLSI) knapp 65 Prozent. Der Anteil von Privatwohnungen am gesamten Mietwohnungsmarkt beträgt in Wien gut 40 Prozent, im GLSI-Durchschnitt knapp 50 Prozent. Der Anteil an Gemeindewohnungen ist in Wien mit gut 30 Prozent fast dreimal so hoch wie im GLSI-Durchschnitt. Hingegen ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen mit ca. 25 Prozent in Wien um 15 Prozentpunkte niedriger als in GLSI.



Quelle: EU-SILC 2012-2021, mit Haushalts-Hochrechnungsfaktoren auf die Wiener Gesamtpopulation hochgerechnet.

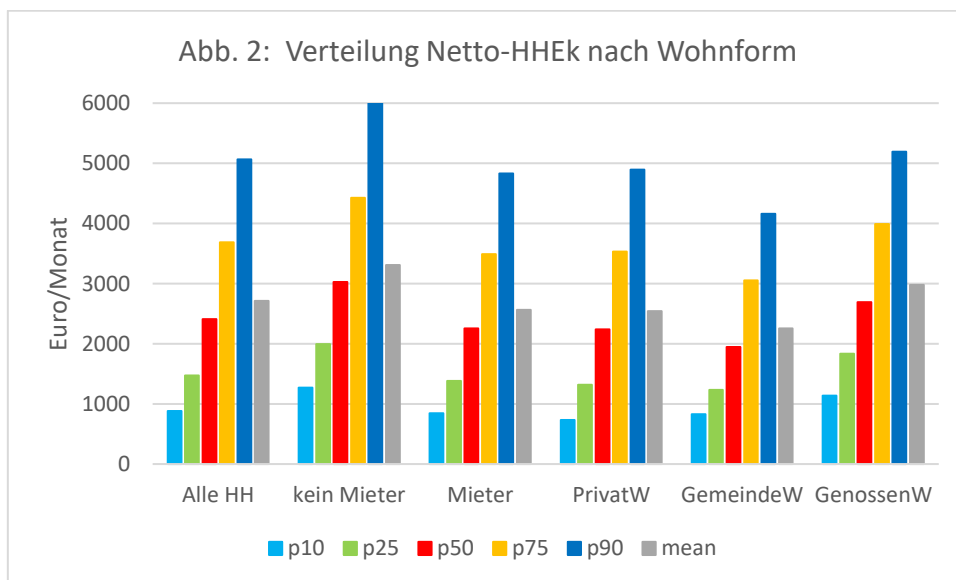
Wie Abb. 1 weiter zeigt, nimmt der Anteil an Privatwohnungen am Wiener Mietwohnungsmarkt mit steigendem Netto-Haushaltseinkommen (Netto-HHEk) von ca. 40 Prozent im ersten auf 50 Prozent im höchsten Einkommensdezil zu. Der Anteil der Gemeindewohnungen sinkt von ca. 40 Prozent im untersten auf 20 Prozent im obersten Dezil, der Anteil der Genossenschaftswohnungen erhöht sich von knapp 20 Prozent auf 30 Prozent. Ein Vergleich mit den anderen größeren österreichischen Städten zeigt, dass der Anteil der Gemeindewohnungen an allen Mietwohnungen auch noch im

² Das Nettohaushaltseinkommen ist in EU-SILC für Österreich erst seit 2011 aus amtlichen Verwaltungsdaten verfügbar, zuvor wurde es aus Befragungsdaten erhoben; die Bruttomieten weisen zwischen 2011 und 2012 einen starken, unerklärlichen Rückgang auf.

obersten Einkommensdezil mehr als doppelt so hoch ist wie im GLSI-Durchschnitt, wo der Anteil knapp 9 Prozent beträgt.

Verteilung des Netto-Haushaltseinkommens nach Wohnform

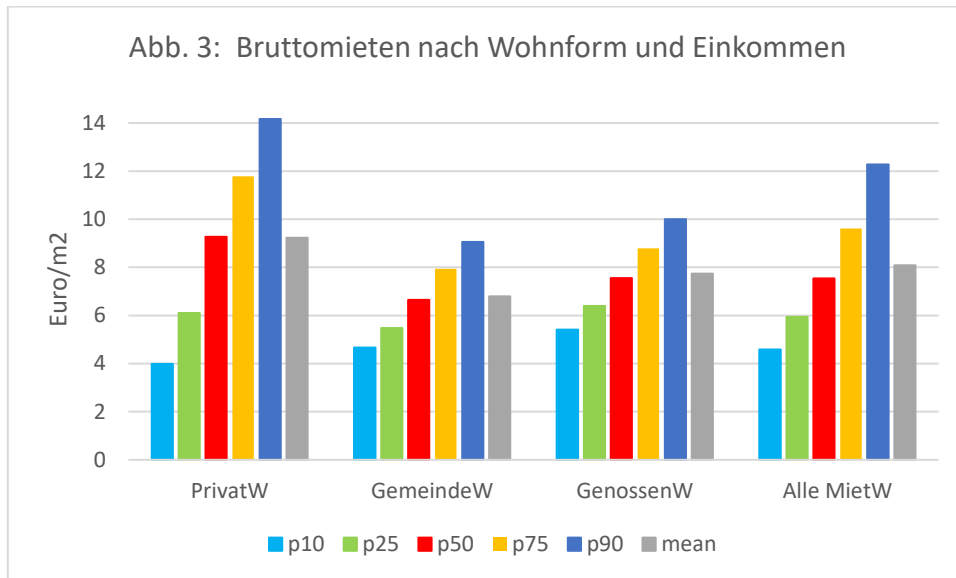
Abb. 2 zeigt, dass die monatlichen Netto-HHEk der Mieterhaushalte sowohl im Mittel als auch über die einzelnen Perzentile der Verteilung deutlich niedriger sind als die von Haushalten, die keine Mieter sind. Das Bild ist aber etwas differenzierter, als in der öffentlichen Diskussion häufig suggeriert wird: Die Netto-HHEk der Mieterhaushalte im obersten Dezil der Verteilung liegt etwas über dem 75 %-Perzentil der Haushalte, die keine Mieter sind, und um knapp 2000 Euro über dem Median der Einkommen dieser Haushalte. Unter den Mieterhaushalten weisen die Mieter von Genossenschaftswohnungen die höchsten und die von Gemeindewohnungen die geringsten Einkommen auf. Die Einkommen der Mieter von Gemeindewohnungen im obersten Dezil liegen aber deutlich über dem 75 %-Perzentil der Einkommen der Mieter von Privatwohnungen, während sich im unteren Einkommensbereich die Einkommen zwischen diesen beiden Mietformen kaum unterscheiden.



Quelle: siehe Abb. 1.

m²-Bruttomieten nach Wohnform und Einkommen

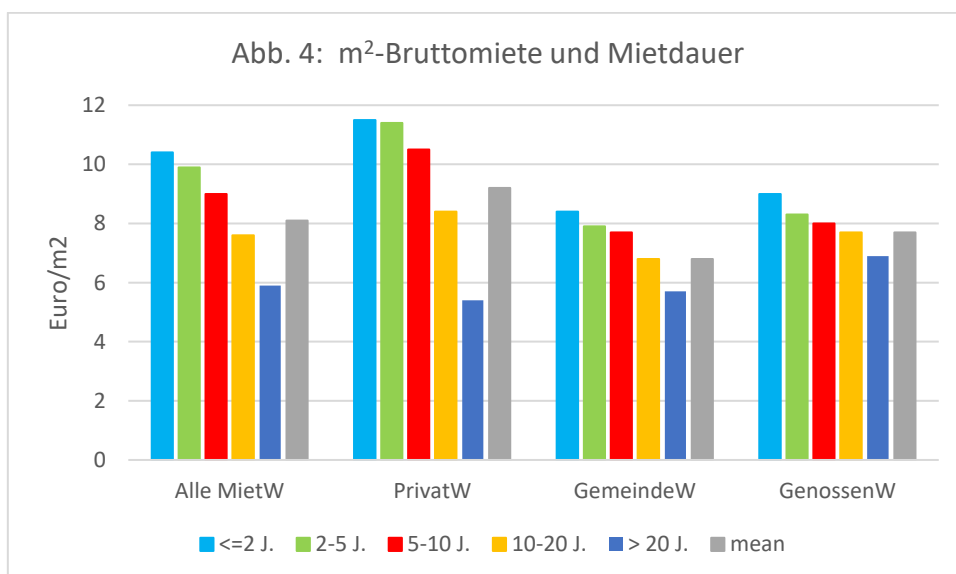
Die durchschnittlichen Bruttomieten pro m² (graue Balken in Abb.3) der Wiener Gemeindewohnungen sind um gut 2 Euro (35 %) niedriger als die der Privatwohnungen und um knapp 1 Euro (14 %) niedriger als die der Genossenschaftswohnungen. Die m²-Mieten der Gemeindewohnungen sind im untersten Einkommensdezil (hellblaue Balken) um knapp 15 % höher als die der Privatwohnungen, mit steigendem Einkommen werden die Mieten im Gemeindebau im Vergleich zu den Privatwohnungen zunehmend günstiger: Liegen die Mieten beim Medianwert (rote Balken) bei den Gemeindewohnungen knapp 40 % unter den Mieten der Privatwohnungen, beträgt dieses Verhältnis im obersten Einkommensdezil (dunkelblaue Balken) über 50 %. Im Vergleich zu den Genossenschaftswohnungen sind die Mieten der Gemeindewohnungen über die gesamte Einkommensverteilung geringer und die Mietunterschiede nehmen mit steigendem Einkommen ab.



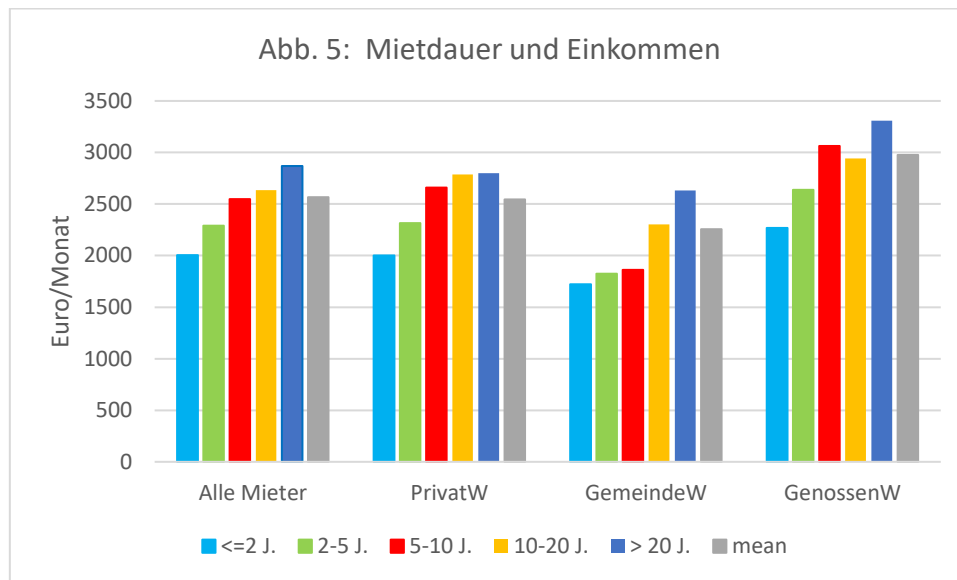
Quelle: siehe Abb. 1. Einkommen = Netto-Haushaltseinkommen.

m²-Bruttomieten, Mietdauer und Einkommen

Die positive Korrelation der m²-Bruttomieten mit dem Haushaltseinkommen ergibt sich neben der mit höherem Einkommen steigenden Zahlungsbereitschaft auch aus der Korrelation des Einkommens mit anderen Faktoren, welche auch die Miethöhe beeinflussen. Neben der Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung ist dies in regulierten Wohnungsmärkten vor allem die Mietdauer. Bei gesetzlich beschränkten Preiserhöhungen bei den Bestandsmieten („Kategorie-“ bzw. „Richtwertmieten“) werden die Mietpreise vor allem bei Neuvermietungen insbesondere im Neubau angepasst. Wie Abb. 4 zeigt, sinken die Bruttomieten zwar über alle Mietformen mit längerer Mietdauer, besonders stark ist dieser Effekt aber bei den Privatwohnungen ausgeprägt: Bei diesen beträgt die durchschnittliche m²-Bruttomiete bei einer Mietdauer von mehr als 20 Jahren weniger als die Hälfte der Miete bei einer Mietdauer unter 5 Jahren. Bei den Gemeindewohnungen ist die Mietpreisdifferenz zwischen relativ kurzen und sehr langen Mietdauern erheblich. Bei den Gemeindewohnungen beträgt die Mietpreisdifferenz zwischen Mietdauern unter 2 Jahren und über 20 Jahren ca. 30 %.



Quelle: siehe Abb. 1.



Quelle: siehe Abb. 1.

Wie Abb. 5 zeigt, ist die Mietdauer über alle Mietformen mehr oder weniger stark mit dem Einkommen korreliert. Dies liegt zum Teil an der positiven Korrelation zwischen Haushaltseinkommen und Alter der Bezugsperson im Haushalt. Bei den Gemeindewohnungen zeigt sich im Vergleich zu den Mietwohnungen insgesamt und auch zu den Privatwohnungen ein relativ geringer Anstieg des durchschnittlichen Haushaltseinkommens bei Mietdauern bis zu 10 Jahren und ein wesentlich stärkerer Anstieg bei den langen Mietdauern. Die unterschiedliche Entwicklung von Einkommen und Mietdauer im Gemeindebau dürfte daher eher auf institutionelle Faktoren als auf die Korrelation von Haushaltseinkommen und Alter der Bezugsperson im Haushalt zurückzuführen sein.

Mietpreisregressionen

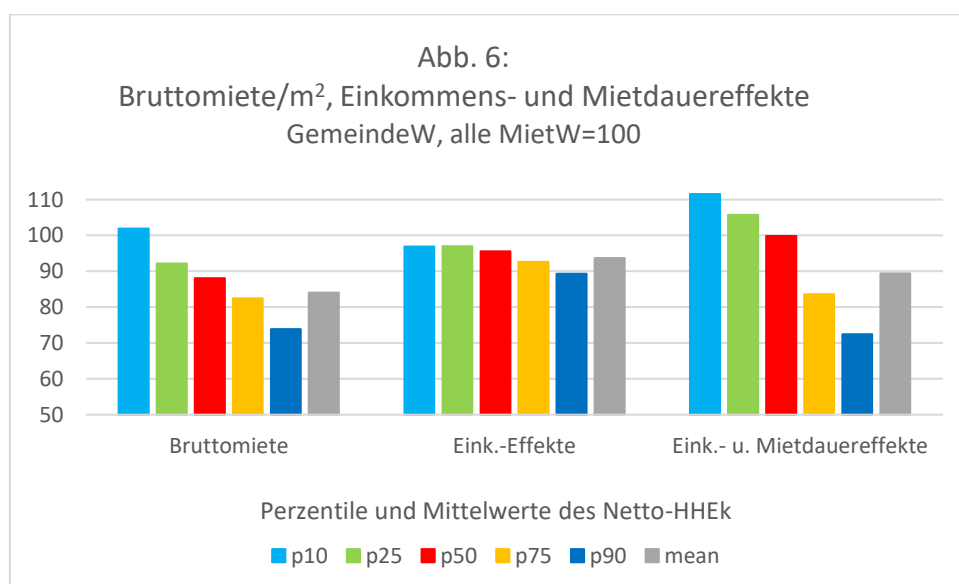
Neben dem Einkommen und der Mietdauer beeinflusst eine Vielzahl anderer Faktoren die Bruttomiete. In der Studie wurde versucht, in EU-SILC verfügbare potentielle Einflussfaktoren statistisch zu kontrollieren.³ Neben Merkmalen der Bezugsperson im Haushalt, wie Geschlecht, Alter, Nationalität, sozialer Stellung (unselbständig bzw. selbständig beschäftigt, arbeitslos, Pensionist, sonstige Nichterwerbstätige) und Bildungsgrad sowie der Größe und Zusammensetzung des Haushalts konnte die Wohnfläche, das Baujahr der Wohnung bzw. des Gebäudes und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude berücksichtigt werden. Angaben zu anderen potentielle Einflussfaktoren auf die Mietpreise, wie insbesondere die Lage und Ausstattungsmerkmale der Wohnung, werden in den SILC-Daten nicht erhoben.

Auf der Basis der geschätzten Mietpreisregressionen kann der Beitrag des Einkommens und der Mietdauer zur Erklärung der Mietpreisdifferenzen der Wiener Gemeindewohnungen geschätzt werden. Im linken Teil von Abb. 6 sind die beobachteten m²-Bruttomieten der Gemeindewohnungen

³ Die Selektivität der Mietpreise bezüglich der Wohnform wurde durch die Schätzung selektions-korrigierter Mietpreisregressionen analog zu J.A. Dubbin & D.L. McFadden, „An Econometric Analysis of Residential Electric Appliance Holdings and Consumption“, *Econometrica* 52, 1984, 345-362, berücksichtigt. Damit die hier interessierenden Einkommens- und Mietpreiseffekte konsistent geschätzt werden, muss angenommen werden, dass andere potentielle Einflussfaktoren auf die Mietpreise (wie die Lage und Ausstattungsmerkmale der Wohnung) nicht mit dem Einkommen bzw. der Mietdauer korreliert sind, wenn die anderen erklärenden Variablen in den Mietregressionen kontrolliert werden.

relativ zu allen Mietwohnungen ausgewiesen (die Mietniveaus nach Wohnform sind in Tab. 3 ausgewiesen). Der mittlere Teil von Abb. 6 zeigt die partiellen Einkommenseffekte auf die m²-Bruttomieten, wenn alle anderen erklärenden Variablen auf deren Stichprobenmittelwerte gesetzt werden, relativ zu den für alle Wiener Mietwohnungen geschätzten partiellen Einkommenseffekten. Den beobachteten Mietpreisdifferentials entsprechend sind die partiellen Einkommenseffekte in den oberen Einkommensperzentilen bei den Gemeindewohnungen zwar signifikant größer als bei allen Mietwohnungen insgesamt. Sie erklären im obersten Einkommensdezil aber nur ca. 10 Prozentpunkte des gesamten Mietpreisdifferentials von ca. 25 %.

Der rechte Teil von Abb. 6 zeigt die gemeinsamen Effekte des Einkommens und der Mietdauer bei den Gemeindewohnungen relativ zu allen Wiener Mietwohnungen, wenn alle anderen Variablen auf deren Stichprobenmittelwerte gesetzt werden. Werden nur diese beiden Variablen berücksichtigt, sind die geschätzten m²-Bruttomieten der Gemeindewohnungen im untersten Einkommensdezil um gut 10 % höher als aller Mietwohnungen in diesem Dezil. Auch beim 25%-Perzentil würden die Mieten der Gemeindewohnungen über denen aller Mietwohnungen liegen, beeinflussten nur individuelle Unterschiede des Einkommens und der Mietdauer die m²-Bruttomieten. Im oberen Einkommensbereich spiegeln die Einkommens- und Mietdauerereffekte bei den Gemeindewohnungen relativ zu allen Mietwohnungen die beobachteten Mietpreisdifferenzen ziemlich genau wider.



Quelle: siehe Abb. 1. Geschätzte Einkommens- und Mietdauerereffekte basieren auf selektions-korrigierten Mietpreisregressionen (vgl. Fußnote 3).