

Steigende Mietpreise: wer gewinnt, wer verliert?

Zusammenfassung

In der aktuellen Diskussion zur Beschränkung von Mietpreissteigerungen im Zuge der Anpassung an die derzeit hohe Inflationsrate wird häufig behauptet, dass die Mietbelastung stark gestiegen sei, dass die meisten Mieter „arm“, Vermieter „reich“ seien, und letztere reale Mietverluste leichter schultern könnten als erstere Mietpreissteigerungen. Auswertungen des von Statistik Austria für Österreich erhobenen *European Survey on Income and Living Conditions* (EU-SILC) zeigen, dass diese Sicht eher ideologisch motiviert als empirisch fundiert ist. Weder ist die durchschnittliche Mietbelastung stark gestiegen, noch werden die behaupteten großen Einkommensunterschiede zwischen Mietern und den übrigen Haushalten bestätigt. Auch trifft die Behauptung, dass sich die Mieteinnahmen auf die obersten Einkommen konzentrieren, nur sehr bedingt zu: Bei den Haushalten mit Mieteinnahmen ist deren Anteil am Haushaltseinkommen im obersten Einkommensdezil mit knapp 20 Prozent zwar etwas höher als beim Medianeinkommen, aber geringer als im untersten Einkommensdezil.

Ein Eingriff in den überwiegend privaten Wohnungsmarkt zur Beschränkung von Mietpreissteigerungen erscheint im Lichte dieser Ergebnisse nicht nur aus ökonomischer, sondern auch aus verteilungspolitischer Sicht unangebracht. Handlungsbedarf besteht vor allem bei der zügigen Anpassung der Sozialhilfe und der Ausgleichszulage an Mietpreissteigerungen sowie einer besseren Integration von Grundsicherung und Wohnbeihilfe. Wo Gemeinden in größerem Umfang Vermieter sind, wie insbesondere im Wiener Gemeindebau, könnten Mietpreisanpassungen auch nach dem Haushaltseinkommen differenziert werden.

Die wichtigsten Detailergebnisse

- Die monatlichen nominalen Bruttomieten sind im Zeitraum 2012– 2021 im Durchschnitt über alle Haushalte um knapp 30 Prozent gestiegen. Die mit dem Verbraucherpreisindex berechneten durchschnittlichen realen Bruttomieten sind in dem Zeitraum um gut 10 Prozent gestiegen.
- Der *durchschnittliche* Anteil der Bruttomieten am Nettohaushaltseinkommen („Mietbelastung“) ist nach einem vorübergehenden Anstieg wieder auf das Ausgangsniveau gesunken, während der *mittlere* Wert (Median) der Mietbelastung um gut 5 Prozent gestiegen ist. Von diesem Anstieg waren überwiegend Haushalte mit höheren Einkommen betroffen, deren Mietbelastung unterhalb des Medianwerts liegt.
- Die durchschnittliche Mietbelastung hat im Beobachtungszeitraum 25 Prozent betragen. Sie nimmt mit steigendem Einkommen stark ab, von über 40 Prozent im untersten auf etwas über 10 Prozent im obersten Einkommensdezil, der mittlere Wert (Median) beträgt gut 20 Prozent.
- Die Mietbelastung in den größeren Städten ist bis zu den obersten Einkommensdezilen etwas höher, in Wien etwas geringer als im Bundesdurchschnitt. Diese Unterschiede lassen sich zum Teil auf die große Bedeutung des „Gemeindebaus“ zurückführen, auf den in Wien knapp ein Drittel des Mietmarktes entfällt und von dem auch die mittleren und höheren Einkommensgruppen profitieren.
- Insgesamt sind von hoher Mietbelastung vor allem Bezieher der Grundsicherung (Notstandshilfe, Ausgleichszulage und Sozialhilfe) betroffen. Am höchsten ist die mittlere Mietbelastung der Sozialhilfeempfänger, für die sie über 50 Prozent beträgt, während sie für Bezieher von Notstandshilfe nur knapp halb so hoch ist.
- Der Vergleich der Verteilung der Einkommen von Mietern und den übrigen Haushalten zeigt, dass Mieter im Durchschnitt zwar über ein deutlich geringeres Einkommen verfügen, das

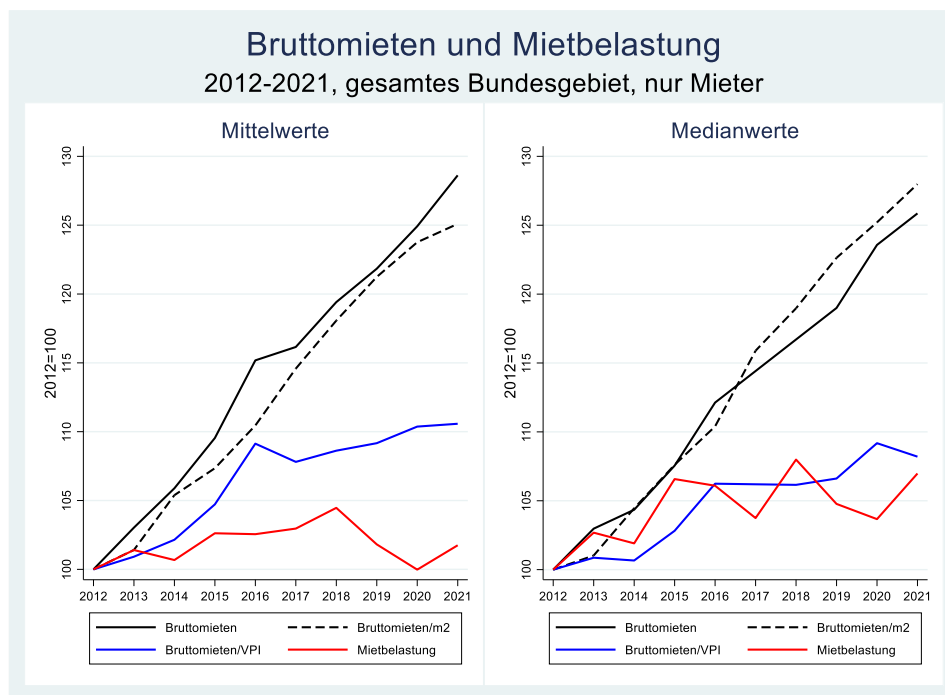
Medianeinkommen von Mieterhaushalten aber höher ist als die Einkommen eines relativ großen Teils der Haushalte, die keine Mieter sind.

- Zwar ist der Anteil der Vermieter bei den oberen sehr viel höher als bei den unteren Dezilen der Einkommensverteilung, er beträgt aber auch im obersten Dezil weniger als 20 Prozent. Der Anteil der Mieteinnahmen am Haushaltseinkommen ist am höchsten im untersten Einkommensdezil, beim Medianeinkommen ist dieser Anteil nicht viel kleiner als im obersten Dezil.

Empirische Analyse

Die folgende Analyse basiert auf den Mikrodaten des von Statistik Austria für Österreich erhobenen European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC) für den Zeitraum 2012 – 2021. Da die Nettomieten in EU-SILC viele fehlende Angaben aufweisen, werden hier nur die monatlichen Bruttomieten, d.h. die Mieten inklusive der üblichen Betriebskosten, analysiert. 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 Bruttomiete.¹ Die Analyse erfolgt auf der Haushaltsebene unter Berücksichtigung der in EU-SILC verfügbaren Hochrechnungsfaktoren, die hochgerechneten Statistiken sind daher repräsentativ für Österreich.

Abbildung 1:



Anmerkungen: EU-SILC für Österreich, 2011-2021. Statistiken mit den SILC-Haushaltshochrechnungsfaktoren gewichtet. Das unterste 1 Prozent-Perzentil der Verteilung wurde abgeschnitten.

Im gesamten Bundesgebiet sind die *durchschnittlichen* monatlichen Bruttomieten (*Mittelwerte*) im Beobachtungszeitraum um knapp 30 Prozent, von knapp 470 auf 600 Euro, gestiegen. Die m²-Bruttomieten sind in diesem Zeitraum aufgrund der Zunahme der durchschnittlichen Wohnflächen etwas weniger stark gestiegen. Die auf den Verbraucherpreisindex (VPI) bezogenen realen monatlichen Bruttomieten sind um 10 Prozent gestiegen. Die *mittleren* monatlichen Bruttomieten (*Medianwerte*) sind im Beobachtungszeitraum um gut 25 Prozent, von knapp 440 auf 550 Euro, und damit etwas schwächer gestiegen als die durchschnittlichen, während der Median der m²-Mieten stärker gestiegen ist als deren Durchschnitt. Dies bedeutet, dass die Zunahme der monatlichen Bruttomieten in der oberen Hälfte der Verteilung stärker war als in der unteren Hälfte, und die

¹ Das Nettohaushaltseinkommen ist in EU-SILC für Österreich erst seit 2011 aus Verwaltungsdaten verfügbar, zuvor wurde es aus Befragungsdaten erhoben; die Bruttomieten weisen zwischen 2011 und 2012 einen starken, unerklärlichen Rückgang auf.

erwähnte Zunahme der durchschnittlichen Wohnflächen überwiegend in der unteren Hälfte der Wohnflächenverteilung erfolgt ist.

Im letzten Jahrzehnt hat die Bevölkerung Österreichs, gemessen an den hier lebenden privaten Haushalten, um ca. 10 Prozent zugenommen. Der Anteil der Mieter hat im letzten Jahrzehnt leicht zugenommen, in den größeren Städten beträgt der Mieteranteil über 70 Prozent. Da Wohnraum ein knappes Gut darstellt, dessen Angebot aufgrund technischer und institutioneller Faktoren nur langsam an die gestiegene Nachfrage angepasst werden kann, erscheint der leichte Anstieg der realen Bruttomieten alles andere als überraschend.

Die „Mietbelastung“, definiert als der Anteil der nominalen monatlichen Bruttomiete am Nettohaushaltseinkommen, ist im Durchschnitt über alle Haushalte zwischen 2012 und 2018 mehr oder weniger kontinuierlich um 5 Prozent gestiegen, bis 2020 aber wieder auf das Ausgangsniveau gesunken und erst 2021 wieder leicht gestiegen. Hingegen ist der Median der Mietbelastung bis 2021 mit zeitlichen Schwankungen um gut 5 Prozent gestiegen (vgl. Abb. 1). Der Anstieg der Mietbelastung betrifft Haushalte mit höherem Einkommen, deren Mietbelastung unter dem Medianwert liegt. Sollten die in Abb. 1 im zeitlichen Abstand von zwei Jahren auftretenden Schwankungen der Anpassung der Richtwertmieten widerspiegeln, müssten davon Haushalte mit Mietbelastungen unterhalb des Medians betroffen sein.

Tabelle 1 zeigt die Verteilung von Mieten und Mietbelastung nach Dezilen des Nettoäquivalenzeinkommens (NÄEK, Definition siehe Anmerkung zur Tabelle), gemittelt über den gesamten Beobachtungszeitraum. Die durchschnittliche Mietbelastung sinkt kontinuierlich von 44 Prozent im untersten auf 13 Prozent im obersten Dezil. Die relative Mietbelastung im unteren Bereich der Verteilung ist noch stärker ausgeprägt, berücksichtigt man, dass die durchschnittliche Wohnfläche mit dem Einkommensdezil deutlich steigt. Bemerkenswert ist, dass die m²-Bruttomiete über die Dezile kaum zunimmt.

Tabelle 1:

Bruttomieten (Euro/Monat) und Mietbelastung (=Miete/Eink. in %) nach NÄEK-Dezilen						
<i>Bundesgebiet, Durchschnittswerte 2012 - 2021, nur Mieter</i>						
Dezil	NÄEK	Bruttomiete	Bruttomiete/m ²	Netto-HHEink	Wohnfläche	Mietbelastung
1	806,5	468,9	8,2	886,6	60,1	44,0
2	1219,8	471,4	7,7	1471,3	63,7	33,6
3	1478,6	490,4	7,7	1913,7	66,1	27,4
4	1698,4	495,2	7,7	2234,8	67,2	23,7
5	1909,5	517,7	7,8	2499,9	69,5	22,2
6	2133,9	520,7	7,6	2800,9	70,2	19,8
7	2379,4	544,7	7,6	3224,2	73,4	17,9
8	2686,3	575,9	7,9	3635,0	75,7	16,8
9	3169,2	617,9	8,0	4302,4	80,0	15,3
10	4451,5	755,7	8,6	5786,6	89,9	13,1
Total	1945,6	528,0	7,8	2543,8	69,6	25,0

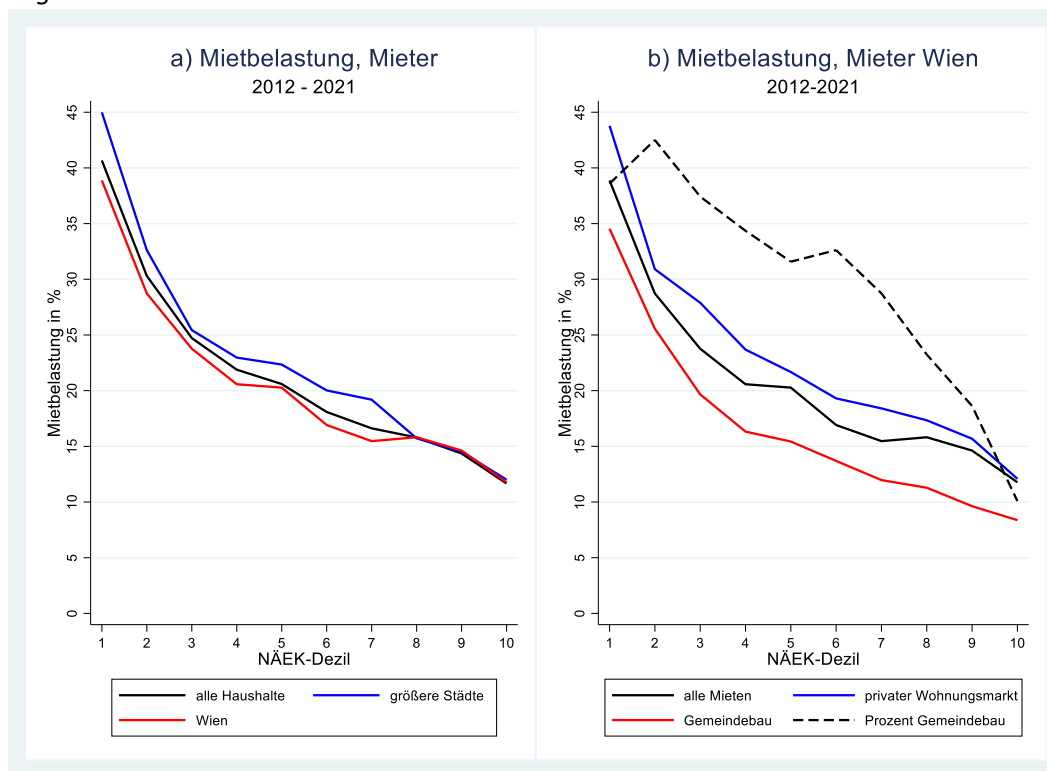
Anmerkungen: Das NÄEK ergibt sich, indem das Nettohaushaltseinkommen durch eine Äquivalenzskala geteilt wird. Diese soll die unterschiedliche Größe und Zusammensetzung der Haushalte berücksichtigen. Die Gewichte der hier verwendeten „modifizierten OECD-Skala“ sind 1 für den ersten Erwachsenen, 0,5 für jede weitere erwachsene Person (> 15 Jahre) und 0,3 für jede jüngere im Haushalt lebende Person. Daten: EU-SILC für Österreich, 2011-2021. Statistiken mit den SILC-Haushaltshochrechnungsfaktoren gewichtet. Das unterste 1 Prozent-Perzentil der Verteilung der Bruttomieten und das unterste und oberste 1 Prozent-Perzentil der Verteilung der Nettohaushaltseinkommen wurden abgeschnitten.

Wie Abb. 2a zeigt, ist die Mietbelastung in den größeren Städten (Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck) bis zum achten NÄEK-Dezil etwas höher, in Wien hingegen etwas geringer als im Bundesdurchschnitt. Die relativ zu den anderen größeren Städten geringe Mietbelastung in Wien betrifft vor allem den mittleren Einkommensbereich; der größte Unterschied zeigt sich mit 5 Prozentpunkten beim siebten Einkommensdezil. Diese Unterschiede lassen sich zum Teil auf die große Bedeutung des „Gemeindebaus“ zurückführen, auf den in Wien knapp ein Drittel des Mietmarktes entfällt. Der Anteil der Mieter im Gemeindebau ist mit gut 40 Prozent am höchsten in den beiden unteren Einkommensdezilen und nimmt dann mit steigendem Einkommen relativ stark ab. Bemerkenswert ist

aber, dass beim Medianeinkommen noch jeder dritte und auch im obersten Einkommensbereich noch ein relativ großer Anteil aller Mieter im Gemeindebau wohnt (vgl. Abb. 2b).

Dort liegt die durchschnittliche Mietbelastung in jedem Einkommensdezil mehr oder weniger deutlich unter der am privaten Wohnungsmarkt. Große Unterschiede in der mittleren Mietbelastung zwischen Mietern am privaten Wohnungsmarkt und im Gemeindebau zeigen sich im untersten Einkommensdezil, wo diese knapp 45 Prozent bzw. 35 Prozent beträgt (Abb. 2b). Relativ große Unterschiede in der Mietbelastung gibt es aber auch im oberen Einkommensbereich bis zum neunten Dezil. Während die mittlere Mietbelastung am privaten Wohnungsmarkt beim Medianeinkommen bei 22 Prozent liegt, beträgt sie im Gemeindebau für Mieter mit Medianeinkommen nur 15 Prozent. Ähnlich groß sind die relativen Unterschiede auch im oberen Einkommensbereich.

Abbildung 2:



Anmerkungen: vgl. Abb. 1.

Tabelle 2:

Bruttomieten (Euro/Monat), Mietbelastung (=Miete/Eink. in %) und Grundsicherung						
Bundesgebiet, Medianwerte 2020, nur Mieter						
	NÄEK	Bruttomiete	Bruttomiete/m ²	Netto-HHEink	Wohnfläche	Mietbelastung
keine GS	2389,8	555,0	8,3	3426,0	95,0	18,8
mit GS	1268,6	465,0	8,3	1297,3	70,0	34,8
NH	1439,1	530,0	8,8	2295,8	72,0	25,4
AZ	1266,2	400,0	7,1	1282,1	72,0	29,3
SH	1153,8	518,0	8,9	1024,7	65,0	51,2
Total	2207,5	533,0	8,3	3079,8	90,0	21,1

Anmerkungen: EU-SILC für Österreich, 2011-2021. Statistiken mit den SILC-Haushaltshochrechnungsfaktoren gewichtet. Grundsicherung (GS) setzt sich zusammen aus Notstandshilfe (NH), Ausgleichszulage (AZ) und Sozialhilfe (SH). NH wurde aus den in SILC verfügbaren Angaben zur Arbeitslosenunterstützung und den (jahresübergreifend) berechneten Arbeitslosigkeitsmonat simuliert.

Aber auch im Wiener Gemeindebau beträgt die Mietbelastung im untersten Einkommensdezil über ein Drittel des Nettohaushaltseinkommens, am privaten Wohnungsmarkt ist sie noch höher. Wie Tabelle 2 für das gesamte Bundesgebiet zeigt, betrifft diese hohe Mietbelastung vor allem Bezieher der Grundsicherung (Notstandshilfe, Ausgleichszulage und Sozialhilfe). Für diese hat sie im Jahr 2020 über ein Drittel ihres verfügbaren Haushaltseinkommens betragen, während sie für die übrigen Haushalte weniger als 20 Prozent betragen hat. Am höchsten ist die mittlere Mietbelastung der

Sozialhilfeempfänger, für die sie über 50 Prozent beträgt. Für Bezieher von Notstandshilfe ist sie nur knapp halb so hoch, für Bezieher einer Ausgleichszulage beträgt sie knapp 30 Prozent.

Trifft die in der aktuellen Diskussion häufig vorgebrachte Charakterisierung von Mieterhaushalten als relativ arm zu? Abgesehen davon, dass dies schon aufgrund des großen Anteils der Mieterhaushalte nicht zutreffen kann, zeigt auch die in Tabelle 3 dargestellte Verteilung der Einkommen in der Gruppe der Mieter und den übrigen Haushalten ein wesentlich differenzierteres Bild: Mieter verfügen im Durchschnitt zwar über ein deutlich geringeres Einkommen als die übrigen Haushalte. Das Medianeinkommen (p50-Perzentil) von Mieterhaushalten ist jedoch höher als das 25 Prozent-Perzentil der Einkommen der Haushalte, die keine Mieter sind. Auch ist das 75 Prozent-Perzentil des Nettohaushaltseinkommens von Mietern höher als die Medianeinkommen der übrigen Haushalte, und das 90 Prozent-Perzentil unterscheidet sich bei Mieterhaushalten kaum vom 75 Prozent-Perzentil der übrigen Haushalte. Ähnliche Relationen wie für die Nettohaushaltseinkommen zeigen sich auch für die NÄEK (vgl. Tab. 3 und Anmerkung zu Tab. 1).

Tabelle 3:

Verteilung der Einkommen nach Mietform, 2012 - 2021						
Perzentil	Netto-HHEink			NÄEK		
	Alle	kein Mieter	Mieter	Alle	kein Mieter	Mieter
p10	1074	1339	892	1050	1180	955
p25	1749	2074	1414	1464	1626	1290
p50	2776	3246	2226	2014	2180	1788
p75	4202	4752	3350	2707	2890	2418
p90	5851	6414	4686	3569	3800	3172
Mittelwert	3172	3604	2563	2200	2369	1962

Anmerkungen: vgl. Tab. 1.

Tabelle 4 zeigt, dass keineswegs nur „reiche“ Haushalte, Mieteinnahmen erzielen. Zwar ist der Anteil der Vermieter in den oberen NÄEK-Dezilen sehr viel höher als in den unteren Dezilen, beträgt aber auch im obersten Dezil weniger als 20 Prozent. Hingegen ist der Anteil der Netto-Mieteinnahmen am Netto-Haushaltseinkommen am höchsten im untersten NÄEK-Dezil und steigt nur mäßig und diskontinuierlich über die Dezile. Beim Medianeinkommen ist dieser Anteil nur wenige Prozentpunkte geringer als im obersten Dezil.

Tabelle 4:

Netto-Mieteinnahmen/Netto-HHEink nach NÄEK-Dezilen, 2012 - 2021			
NÄEK-Dezil	Netto-Mieteinn./Netto-HHEink (in %)		Anteil Vermieter in %
	Alle	Mieteinnahmen>0	
1	0,6	26,3	3,1
2	0,4	14,0	3,0
3	0,5	14,4	3,9
4	0,7	14,4	4,7
5	0,8	16,0	5,3
6	0,8	12,9	6,1
7	0,8	13,2	6,5
8	1,1	13,6	8,5
9	1,7	16,6	10,7
10	3,1	18,7	18,8
Total	1,0	15,9	7,1

Anmerkungen: vgl. Tab. 1.