

Kurzbericht

## Stabile Mietbelastung trotz hoher Inflation

Ansprechpartner:

**Prof. Dr. Viktor Steiner**  
Freie Universität Berlin  
Gesellschaft für Angewandte  
Wirtschaftsforschung

Tel.: +43 (0)676 3831 573

viktorsteiner@fu-berlin.de

### **Alle Rechte vorbehalten.**

Eine auch nur auszugsweise Wiedergabe ist ausschließlich unter Angabe der GAW gestattet!

## Stabile Mietbelastung trotz hoher Inflation

### Zusammenfassung

*Trotz hoher Inflationsraten in den letzten Jahren ist die mittlere Mietbelastung, gemessen als Anteil der Bruttomiete am Netto-Haushaltseinkommen, in Österreich weitgehend stabil geblieben. Auswertungen des von Statistik Austria für Österreich erhobenen European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC) zeigen, dass die mittlere Mietbelastung (Median) im Zeitraum 2018-2023 durchgängig ca. 20 Prozent betragen hat. Die mittlere Mietbelastung der Mieter von Privatwohnungen lag in diesem Zeitraum geringfügig darüber, die von Genossenschafts- und Gemeindewohnungen geringfügig darunter. Zwar sind die Bruttomieten in laufenden Preisen in die-*

*sem Zeitraum deutlich gestiegen, dieser Anstieg wurde aber durch steigende Nettohaushaltseinkommen kompensiert. Auch haben sich die mit dem Verbraucherpreisindex bereinigten (realen) mittleren Bruttomieten in diesem Zeitraum nicht erhöht und sind bei den Genossenschafts- und Gemeindewohnungen am aktuellen Rand sogar leicht gesunken. Statistische Analysen zeigen, dass sich die mittlere Mietbelastung zwischen 2018-2020 und 2021-2023 insgesamt (reiner Zeiteffekt) und auch differenziert nach Einkommensklassen, Region, Agglomerationsdichte, Wohnfläche, Wohnform (Privat-, Genossenschafts-, Gemeindewohnung), Baujahr des Gebäudes und Mietdauer nicht signifikant verändert hat.*

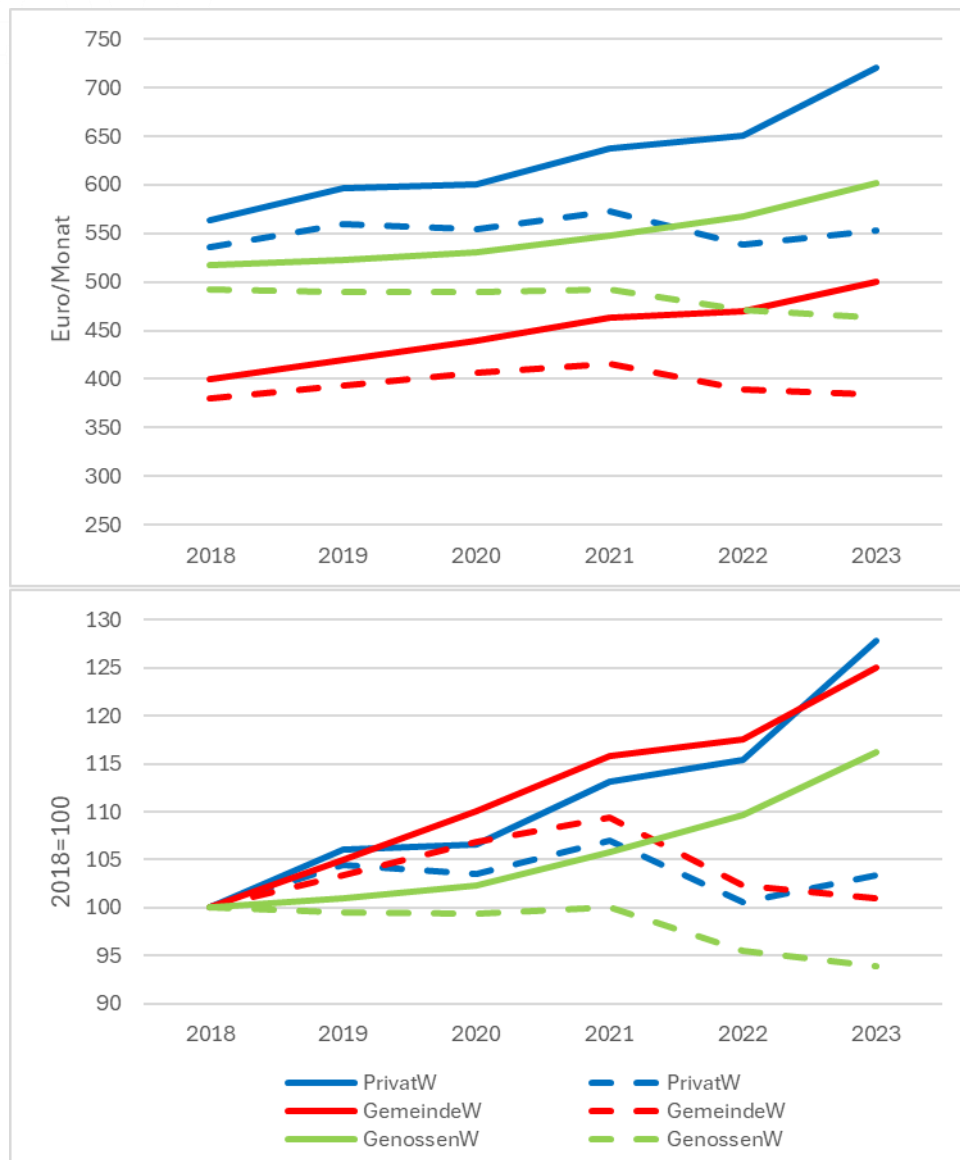
## Die wichtigsten Ergebnisse

- Die mittleren monatlichen Bruttomieten (Medianwerte) im gesamten Bundesgebiet haben 2023 für Privatwohnungen (incl. Häusern) gut 700 Euro, für Genossenschaftswohnungen 600 Euro und für Gemeindewohnungen 500 Euro betragen. In laufenden Preisen (nominal) sind die Bruttomieten im Zeitraum 2018– 2023 bei Privatwohnungen und Gemeindewohnungen um ca. 25 Prozent, bei Genossenschaftswohnungen um 15 Prozent gestiegen (vgl. Abb. 1).
- Bereinigt mit dem Verbraucherpreisindex (real) sind die mittleren Bruttomieten von Privatwohnungen in diesem Zeitraum um ca. 3 Prozent gestiegen, bei den Gemeindewohnungen weitgehend stabil geblieben und bei den Genossenschaftswohnungen um ca. 5 Prozent gesunken. Bei den Privat- und Gemeindewohnungen sind die realen Bruttomieten zwischen 2018 und 2021 zwar um 7 bzw. 10 Prozent gestiegen, sind seither aber wieder gesunken (vgl. Abb. 1).
- Der Anstieg der mittleren nominalen Nettohaushaltseinkommen hat den Anstieg der nominalen Bruttomieten über den Zeitraum 2018-2023 kompensiert. Die mittleren Nettohaushaltseinkommen der Mieter von Privatwohnungen sind in diesem Zeitraum um ca. 30 Prozent, die der Mieter von Genossenschafts- und Gemeindewohnungen um ca. 20 Prozent gestiegen (vgl. Abb. 2).
- Die mittlere Mietbelastung (Median) als Anteil der Bruttomonatsmiete am Nettohaushaltseinkommen hat im Zeitraum 2018-2023 für alle Mieter relativ stabil ca. 20 Prozent betragen. Für Mieter von Privatwohnungen lag die mittlere Mietbelastung in diesem Zeitraum um 1-2 Prozentpunkte darüber, für Mieter von Genossenschafts- und Gemeindewohnungen um 1-2 Prozentpunkte darunter. Seit 2021 ist die mittlere Mietbelastung insgesamt und auch differenziert nach Wohnform leicht gesunken (vgl. Abb. 3).
- Im Vergleich der 3-Jahreszeiträume 2018-2020 und 2021-2023 ergibt sich nach statistischer Kontrolle wesentlicher Einflussfaktoren auf die Mietbelastung (Einkommen, Region, Agglomerationsdichte, Wohnfläche, Wohnform, Mietdauer) auch nach Differenzierung nach Wohnform kein statistisch signifikanter reiner Zeiteffekt (vgl. Tab. 1).
- Die durchschnittliche Mietbelastung der Mieter einer privat gemieteten Altbauwohnung in Wien mit mittlerer Wohnungsgröße (70 m<sup>2</sup>) und kurzer Mietdauer beträgt im ersten Einkommensdezil (Nettoäquivalenzeinkommen, siehe Methodik) ca. 45 Prozent; die Mietbelastung ist bei mittlerem Einkommen (Median) um ca. 20 Prozentpunkte und im obersten Einkommensdezil um ca. 30 Prozentpunkte geringer. Die Mietbelastung in den einzelnen Einkommensdezilen hat sich zwischen 2018-2020 und 2021-2023 nicht signifikant geändert (vgl. Abb. 4).
- Die Mietbelastung für Mieter von Privatwohnungen ist bei gegebenem Einkommen, Wohnort, Wohnfläche, Mietdauer und Baujahr der Wohnung um ca. 5 Prozentpunkte niedriger als für

Mieter von Gemeindewohnungen und um ca. 3 Prozentpunkte niedriger als für Mieter von Genossenschaftswohnungen. Diese Unterschiede haben sich zwischen 2018-2020 und 2021-2023 nicht signifikant geändert (vgl. Tab. 1).

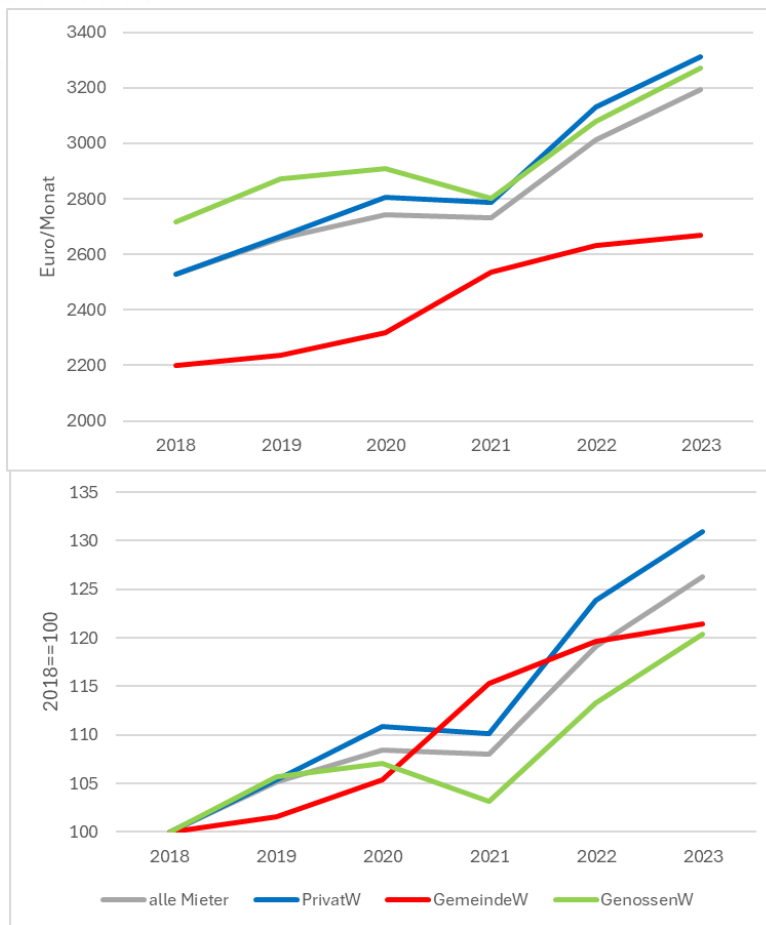
- Im Zeitraum 2021-2023 war die mittlere Mietbelastung vergleichbarer Wohnungen in Wien bei gegebenem Einkommensdezil um ca. 7 Prozent niedriger als in Linz, Salzburg und Innsbruck und um ca. 3 Prozent höher als in Graz. Sie ist deutlich höher als in anderen Städten und Gemeinden der östlichen und südlichen Bundesländer, unterscheidet sich am aktuellen Rand aber nicht signifikant von der Mietbelastung in den Städten und Gemeinden der westlichen Bundesländer. Relativ zu Wien ist die Mietbelastung zwischen 2018-2020 und 2021-2023 in den anderen Städten und Gemeinden der westlichen Bundesländer signifikant gestiegen (vgl. Abb. 5).
- Die mittlere Mietbelastung sinkt signifikant mit längerer Mietdauer; bei mehr als 20-jähriger Mietdauer liegt der Abschlag im Vergleich zu unter 2-jähriger Mietdauer bei ca. 4 Prozentpunkten. Die marginalen Effekte der Mietdauer auf die mittlere Mietbelastung haben sich zwischen 2018-2020 und 2021-2023 nicht signifikant geändert (vgl. Tab. 1).
- Der marginale Effekt einer nach 1980 fertiggestellten Wohnung auf die mittlere Mietbelastung beträgt im Vergleich zu einer Altbauwohnung (Baujahr vor 1960) stabil ca. 4 Prozentpunkte.

Abbildung 1: Bruttomieten (Median-Werte) - nominal (durchgezogen) und real (strichliert)



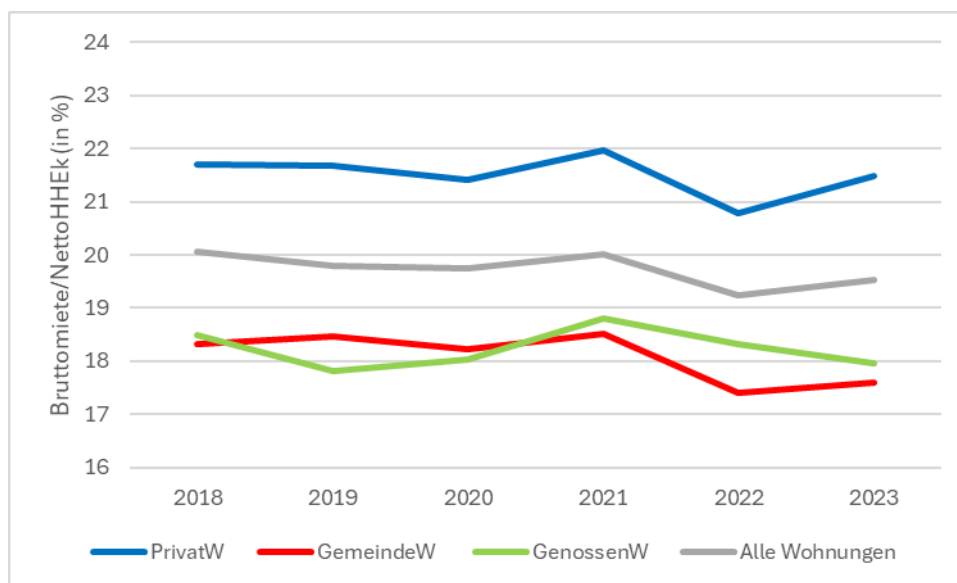
Anmerkungen: EU-SILC für Österreich, 2018-2023; nur Mieterhaushalte; Statistiken mit den SILC-Haushaltshochrechnungsfaktoren gewichtet. Nettohaushaltseinkommen 2023 fortgeschrieben (siehe Methodik).

Abbildung 2: Entwicklung der Nettohaushaltseinkommen (Median-Werte) 2018-2023



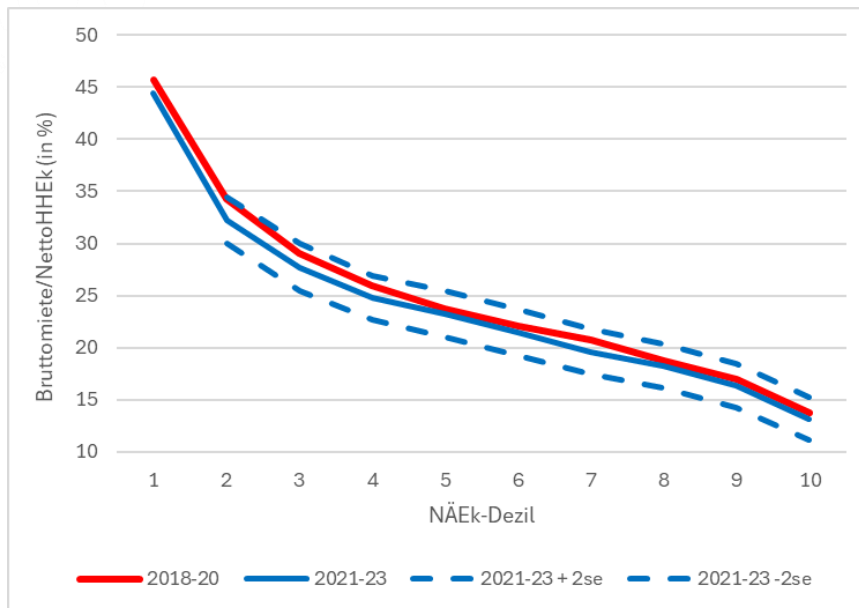
Anmerkungen: siehe Abb. 1.

Abbildung 3: Mietbelastung (Median-Werte) 2018-2023



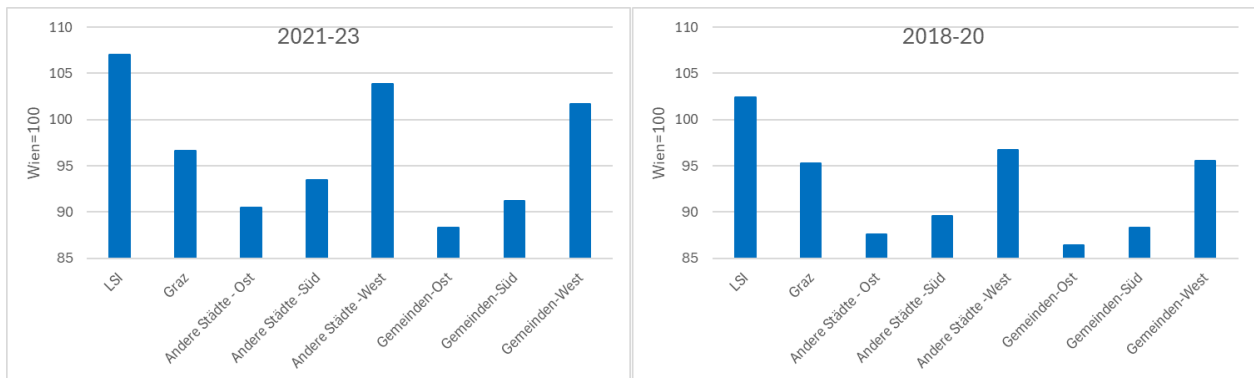
Anmerkungen: siehe Abb. 1.

Abbildung 4: Mietbelastung nach Nettoäquivalenzeinkommen (marginale Effekte) 2018-2020 und 2021-2023



*Anmerkungen:* Die Mietbelastung beim 1. NÄEk-Dezil ergibt sich für die jeweilige Teilperiode aus den Regressionskonstanten in Tab. 1 und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup>, die anderen erklärenden Variablen wurden auf die jeweilige Basiskategorie gesetzt. Die Mietbelastung in der jeweiligen Teilperiode bezieht sich daher auf einen Haushalt mit einem NÄEk im 1. Dezil als Mieter einer Privatwohnung in Wien mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Mietdauer von unter 2 Jahren. Die Mietbelastungen für die anderen NÄEk-Dezile ergeben sich durch Additionen der marginalen Effekte der jeweiligen NÄEk-Dezile; s.e.= (robuste) Standardfehler; die strichlierten Linien geben das 95%-Konfidenzintervall der geschätzten Mietbelastungen für den Zeitraum 2021-2023 an.

Abbildung 5: Mietbelastung nach Region und Agglomerationsgrad 2018-2020 und 2021-2023



*Anmerkungen:* LSI ... Linz, Salzburg, Innsbruck.

Die Mietbelastung für die Teilperioden ergibt sich aus den Regressionskonstanten in Tab. 1, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> sowie den Koeffizienten der Region und dem Agglomerationsgrad; die anderen erklärenden Variablen wurden auf die jeweilige Basiskategorie gesetzt.

Tabelle 1: Median-Regressionen Mietbelastung (Bruttomiete/Netto-Haushaltseinkommen, in Prozent)

	2018-23		2018-20		2021-23	
	b	se	b	se	b	se
2021-23 (2018-20=Basis)	0.08	0.14				
nach2020xPrivatW (Basis)						
nach2020xGemeindeW	-0.31	0.40				
nach2020xGenossenW	0.25	0.35				
Wohnform (PrivatW=Basis)						
GemeindeW	-5.03	0.28	-5.12	0.32	-5.33	0.33
GenossenW	-3.65	0.24	-3.56	0.26	-3.63	0.30
NÄEK (1. Dezil = Basis)						
2. Dezil	-11.88	0.67	-11.39	0.91	-12.28	1.12
3. Dezil	-16.61	0.65	-16.61	0.88	-16.74	1.15
4. Dezil	-19.72	0.60	-19.75	0.86	-19.65	1.07
5. Dezil	-21.63	0.59	-21.96	0.81	-21.20	1.11
6. Dezil	-23.46	0.59	-23.63	0.80	-23.02	1.12
7. Dezil	-24.89	0.58	-24.97	0.81	-24.84	1.06
8. Dezil	-26.80	0.55	-26.95	0.78	-26.22	1.03
9. Dezil	-28.57	0.55	-28.73	0.77	-28.12	1.04
10. Dezil	-31.81	0.55	-32.00	0.78	-31.29	1.02
Agglomerationsdichte (Wien=Basis)						
GLSI	-1.42	0.34	-1.59	0.45	-1.47	0.57
andere Städte	-2.69	0.28	-2.95	0.35	-2.21	0.52
Gemeinden	-2.99	0.25	-3.24	0.33	-2.72	0.43
Region (Ost = Basis)	0.00		0.00		0.00	
Süd	0.60	0.25	0.47	0.33	0.68	0.46
West	2.42	0.26	2.17	0.33	3.11	0.49
log(Wohnfläche)	3.95	0.24	4.11	0.33	3.46	0.38
Mietdauer (< 2 J.=Basis)	0.00		0.00		0.00	
2-5 J.	-0.73	0.32	-0.89	0.43	-0.78	0.49
6-10 J.	-1.64	0.33	-1.81	0.44	-1.52	0.50
10-20 J.	-2.58	0.35	-2.47	0.46	-2.60	0.57
>20 J.	-3.43	0.33	-3.78	0.43	-2.77	0.50
Baujahr Gebäude (< 1945=Basis)	0.00		0.00		0.00	
1945-60	0.42	0.30	0.52	0.39	0.48	0.41
1961-80	1.59	0.25	1.70	0.33	1.26	0.40
1981-2000	4.12	0.27	3.98	0.35	4.25	0.44
> 2000	4.31	0.28	4.16	0.38	4.69	0.43
Konstante	28.45	1.13	28.27	1.55	29.77	1.86
N	11088		6723		4365	
Pseudo-R2	0.308		0.316		0.299	

Anmerkungen: EU-SILC 2018-2023, Einkommen auf 2023 fortgeschrieben (s. Methodik); ohne 2022 wegen fehlender Angaben zum Baujahr des Gebäudes für dieses Jahr; b-Koeffizienten geben marginale Effekte in Prozentpunkten relativ zur jeweiligen Basiskategorie an, z.B.: im Zeitraum 2018-2023 war die Mietbelastung einer Gemeindewohnung nach statistischer Kontrolle der anderen berücksichtigten Einflussfaktoren um ca. 5 Prozentpunkte geringer als die einer vergleichbaren Privatwohnung; se = (robuste) Standardfehler der geschätzten Koeffizienten.

## Methodik

Die vorliegende empirische Analyse basiert auf den Mikrodaten des von Statistik Austria für Österreich erhobenen European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC) für den Zeitraum 2018 – 2023. Da die Nettomieten in EU-SILC viele fehlende Angaben aufweisen, werden hier nur die monatlichen Bruttomieten, d.h. die Mieten von Wohnungen und Häusern inklusive der üblichen Betriebskosten, analysiert. Das Ende des Beobachtungszeitraums ergibt sich aus der zuletzt verfügbaren SILC-Erhebung. Die Nettohaushaltseinkommen werden in EU-SILC aus Verwaltungsdaten übernommen und beziehen sich auf das Vorjahr der Erhebung. Die Einkommensdaten für 2023 wurden auf der Basis der vom Budgetdienst des österreichischen Parlaments<sup>1</sup> simulierten Einkommensänderungen nach Dezilen des „Nettoäquivalenzeinkommens“ berechnet. Die simulierten Einkommensänderungen berücksichtigen neben der (teilweisen) Abschaffung der „kalten Progression“ auch die Maßnahmen zum Inflationsausgleich (ohne die Maßnahmen zur Preisstabilisierung). Das Nettoäquivalenzeinkommen gewichtet das Nettohaushaltseinkommen nach der Größe und Zusammensetzung der einzelnen Haushalte entsprechend der modifizierten OECD-Skala. Die Analyse erfolgt auf der Haushaltsebene unter Berücksichtigung der in EU-SILC verfügbaren Hochrechnungsfaktoren, die hochgerechneten Statistiken sind daher repräsentativ für Österreich. Unplausibel niedrige und hohe Extremwerte bei den Bruttomieten und den Nettohaushaltseinkommen wurden eliminiert (1% top-bottom coding). Die mittlere Mietbelastung wird durch den Median erfasst, der die höchste Mietbelastung für die unteren 50 Prozent der Mieterhaushalte angibt. Entsprechend basiert die statistische Analyse auf (ungewichteten) Median-Regressionen. Bei den Regressionen wird das Beobachtungsjahr 2022 wegen fehlender Angaben zum Baujahr des Gebäudes nicht berücksichtigt.

**Sperrfrist:** keine

**Zeichen** (inkl. Leerzeichen): -

**Quelle:** GAW – Gesellschaft für Angewandte Wirtschaftsforschung

### **Alle Rechte vorbehalten.**

Eine auch nur auszugsweise Wiedergabe ist ausschließlich unter Angabe der GAW gestattet!

---

<sup>1</sup> Budgetdienst, „Einkommensentwicklung seit Beginn der COVID-19-Krise und Verteilungswirkungen der Unterstützungsmaßnahmen“, Wien 2023. Die Entwicklung der nominalen Einkommen für 2023 wurde für die vorliegende Analyse aus den in Tab. 5 angegebenen Veränderungen der real verfügbaren Einkommen und der Veränderung des VPI für 2023 gegenüber 2022 berechnet.