

# Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung

Christian Beer,  
Karin Wagner<sup>1</sup>

*Im vorliegenden Beitrag werden die Ergebnisse einer im Frühjahr 2012 durchgeführten Erhebung zur Höhe der Wohnkosten der privaten Haushalte vorgestellt. Dabei zeigt sich, dass bei Eigentümern der Anteil der Wohnkosten (Kreditrückzahlung plus Betriebs- und Energiekosten) 25 % (Median: 19 %) des Haushaltsnettoeinkommens beträgt und damit weit niedriger ist als bei Mietern (Miete plus Betriebs- und Energiekosten) mit 34 % (Median: 29 %). Besonders im untersten Einkommensquartil ist die Wohnkostenbelastung beträchtlich (51 % des Haushaltsnettoeinkommens bei Mietern, 44 % bei Eigentümern). In der Studie werden diese Werte jenen einer vergleichbaren Umfrage aus dem Jahr 2008 gegenübergestellt. Dabei wird deutlich, dass der Anteil der Wohnkosten am Einkommen während der vergangenen vier Jahre um 2 bis 6 Prozentpunkte gestiegen ist. Im zweiten Teil des Beitrags werden Auswertungen zur Vulnerabilität der privaten Haushalte präsentiert. Rund 6 % der privaten Haushalte (8 % der Mieter, 38 % der Arbeitslosen und 12 % im untersten Einkommensquartil) geben an, in den letzten zwölf Monaten zumindest einmal aufgrund finanzieller Engpässe mit der Zahlung der Miete oder der Betriebskosten im Rückstand gewesen zu sein. Rund ein Drittel der Mieter muss für die Wohnkostenbegleichung ihren Konsum einschränken.*

Wohnraum deckt ein Grundbedürfnis ab, der Einzelne ist in höherem Maß auf dieses Gut angewiesen als auf andere Güter; daher ist die Substitution nicht möglich. Die Wohnkosten stellen für den überwiegenden Teil der privaten Haushalte<sup>2</sup> die größte Konsumausgabenkategorie dar. Insbesondere einkommensschwache Haushalte wenden einen beträchtlichen Teil ihres Einkommens zur Abdeckung ihrer Wohnbedürfnisse auf. Bei diesen Haushalten kann ein Anstieg der Wohnkosten oder ein Rückgang des Einkommens dazu führen, dass die Wohnkosten durch das eigene Einkommen nicht mehr gedeckt werden können. Auch Haushalte mit aushaftenden Krediten zur Finanzierung einer Immobilie können von einem Anstieg der Wohnkostenbelastung besonders betroffen sein, da sie – obwohl sie oft über ein relativ hohes Einkommen verfügen – ihren Verpflichtungen aufgrund des Kredits möglicherweise nicht mehr nachkommen können. Diese

Vulnerabilität der Haushalte gegenüber ihrer Wohnkostenbelastung soll unter anderem im vorliegenden Beitrag auf Basis von Umfragedaten untersucht werden.

In Österreich mieteten laut Daten der Statistik Austria im Jahr 2011 insgesamt 44 % der Haushalte ihre Hauptwohnsitzwohnung – rund 40 % als Hauptmiete, 1 % wohnen in Untermiete und bei rund 3 % bestehen andere Rechtsverhältnisse. Die Situation der Mieter verschärfte sich in den vergangenen Jahren unter anderem aufgrund einer höheren Unsicherheit der Wohnsituation. So stieg z. B. der Anteil der befristeten Mietverträge in privaten Wohnungen deutlich. Waren im Jahr 2004 noch 50 % der neu abgeschlossenen privaten Mietverträge befristet, so stieg der Anteil 2010 auf 58 %. Gleichzeitig sank allerdings in diesem Zeitraum bei Gemeinde- und gemeinnützigen Mietwohnungen (Genossenschaftswohnungen) der Anteil der Befristungen

Wissenschaftliche  
Begutachtung:  
Andrea Kunnert,  
WIFO

<sup>1</sup> Oesterreichische Nationalbank, Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen, christian.beer@oenb.at, karin.wagner@oenb.at. Die Autoren bedanken sich bei der Gutachterin für wertvolle Kommentare.

<sup>2</sup> Im Folgenden Haushalte genannt.

von 14 % auf 9 % bzw. 17 % auf 10 %<sup>3</sup>. Insgesamt waren 38,6 % (2004: 35,9 %) der neu vermieteten Hauptmietwohnungen befristet (Tockner, 2012). Zudem zeigen die Daten, dass bei den vermieteten Privatwohnungen die befristeten Wohnungen teurer sind als die unbefristeten (gemessen an den Durchschnittskosten pro Quadratmeter, Kategorie A).<sup>4</sup>

Im Gegensatz zu den Mietern entfällt bei Eigentümern der Mietzins. Allerdings sind Eigentümer häufig verschuldet und bei der Darlehenstilgung Zinsschwankungen und bei Fremdwährungskrediten zusätzlich Wechselkursschwankungen ausgesetzt. Bei verschuldeten Eigentümern sind neben den Betriebs- und Energiekosten auch die Ausgaben für die Rückzahlung der aushaftenden Kredite bzw. die Zahlung der Kreditzinsen bei der Wohnkostenbelastung zu berücksichtigen. In Österreich werden Immobilienkäufe mit einem vergleichsweise hohen Eigenkapitalanteil abgewickelt. Laut Daten des Household and Consumption Survey des Eurosystems (2010) sind rund 36 % der Haushalte in Österreich verschuldet; vorrangig durch Hypothekarkredite. 20 % der verschuldeten Haushalte haben Schulden von mehr als 67.000 EUR. Die Hälfte aller verschuldeten Haushalte hat weniger als rund 14.000 EUR Schulden (Fessler et al., 2012). Auch wenn aus Finanzmarktstabilitätssicht keine Gefahr besteht, wird bei Betrachtung der Daten auf disaggregierter Ebene sichtbar, dass Kreditrückzahlungen einen hohen Anteil am verfügbaren

Haushaltseinkommen unterer Einkommensschichten haben.

Vor dem Hintergrund des massiven Rückgangs im geförderten Neubau in den vergangenen Jahren (u. a. bedingt durch die Auflassung der Zweckbindung der Mittel für die Wohnbauförderung und den Anstieg der Subjektförderung) und eines Anstiegs der Wohnimmobilienpreise scheint es wichtig, die Leistbarkeit des Wohnens näher zu beleuchten, um die Vulnerabilität der Haushalte besser einschätzen zu können. Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat die engen Verknüpfungen des Immobilienmarktes mit der Realwirtschaft und dem Finanzmarkt deutlich gemacht. Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) hat daher im Frühjahr 2012 in Zusammenarbeit mit dem Institut für empirische Sozialforschung GmbH (IFES) eine Erhebung zu den Wohnkosten durchgeführt.

Dabei wurden 2.156 Haushalte repräsentativ ausgewählt und zu ihren

Tabelle 1

### Hauptmietwohnungen: Mietvertragsabschlüsse

|                                | Privat            |                  |          | Insgesamt         |                  |          |
|--------------------------------|-------------------|------------------|----------|-------------------|------------------|----------|
|                                | erbaut vor 1945   | erbaut nach 1945 | zusammen | erbaut vor 1945   | erbaut nach 1945 | zusammen |
| in %                           |                   |                  |          |                   |                  |          |
| Vertragsjahr 2004 (Stand 2005) |                   |                  |          |                   |                  |          |
| unbefristet                    | 55,3              | 47,2             | 50,4     | 59,7              | 66,1             | 64,1     |
| befristet                      | 44,7              | 52,8             | 49,6     | 40,3              | 33,9             | 35,9     |
| Vertragsjahr 2010 (Stand 2011) |                   |                  |          |                   |                  |          |
| unbefristet                    | 52,7              | 34,8             | 41,8     | 58,3              | 62,5             | 61,4     |
| befristet                      | 47,3 <sup>1</sup> | 65,2             | 58,2     | 41,7 <sup>1</sup> | 37,5             | 38,6     |

Quelle: Tockner (2012).

<sup>1</sup> Geringe Fallzahlen.

<sup>3</sup> Wobei Befristungen von Gemeinde- und gemeinnützigen Mietwohnungen (Genossenschaftswohnungen) eher selten – sie machen nur rund 16 % der Befristungen aus – und die diesbezüglichen Fallzahlen daher klein sind.

<sup>4</sup> Dies überrascht insofern, als es bei Mietobjekten, die unter den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen, bei Befristungen typischerweise einen Abschlag von 25 % gibt. Einer der Gründe dafür dürften die aufgrund zahlreicher Zuschläge unklaren Obergrenzen im Richtwertsystem sein (Tockner, 2012). Eine alternative Erklärung könnte sein, dass befristete Verträge die neueren, marktüblicheren Mieten enthalten, während unbefristete Mietverträge zu einem im Vergleich zur aktuellen Marktlage zu niedrigen Mietzins abgeschlossen wurden.

Wohnausgaben und zur Begleichung der Wohnkosten befragt; davon wurden Daten von 1.933 Haushalten zur Analyse herangezogen. Die Auswahl dieser Haushalte wird im Anhang dargestellt. Die vorliegende Studie liefert einige deskriptive Auswertungen zu diesen Daten und geht der Frage nach, inwieweit die Haushalte durch Wohnkosten belastet sind, und ob die Ausgaben für Wohnen in den vergangenen Jahren gestiegen sind und zu Einschränkungen anderer Ausgaben geführt haben.

Im Folgenden werden zunächst die Wohnkostenbelastung und die dabei auftretenden Unterschiede zwischen Eigentümern und Mietern analysiert; Kapitel 2 präsentiert einige Auswertungen zur Finanzierung des Wohnens. Informationen, wie Haushalte ihre Wohnkosten begleichen und wie sie mit einer eventuellen im Vergleich zum Einkommenszuwachs stärkeren Wohnkostensteigerung umgehen, gibt Kapitel 3. Zur Einschätzung der Wohnkostenentwicklung werden auch Ergebnisse einer vergleichbaren Umfrage aus dem Jahr 2008 (Wagner, 2011) herangezogen. Kapitel 4 widmet sich Haushalten, die Probleme mit der Begleichung ihrer Wohnkosten haben und mit Restriktionen ihres sonstigen Konsums reagieren (müssen). Kapitel 5 schließlich rundet die Auswertungen mit einigen Schlussbemerkungen ab.

## 1 Welchen Anteil des Einkommens geben Mieter und Eigentümer für Wohnen aus?

Unter Wohnkostenbelastung wird im Folgenden der Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen<sup>5</sup> verstanden. Die Wohnkosten der Mieter werden durch die Höhe der Miete inklusive der Betriebskosten, die der Eigentümer durch die Betriebskosten und bei Haushalten mit aushaftenden Krediten für die Finanzierung der Immobilie zusätzlich durch die Kreditrückzahlung<sup>6</sup> bestimmt. Sowohl bei den Mietern als auch bei den Eigentümern werden zu diesen Kosten noch die Energiekosten (Strom, Heizung, Warmwasser, Erdöl etc.) hinzugezählt. Zusätzlich müssten bei den Eigentümern einerseits weitere Kosten der Immobilie wie Abschreibung, Instandhaltungskosten, Zinsentgang usw., andererseits aber auch der Wertzuwachs berücksichtigt werden. Die unterschiedliche Messung der Kosten und die Nichtberücksichtigung einiger Faktoren muss bei der Interpretation der Ergebnisse insbesondere bei Vergleichen zwischen Eigentümern und Mietern berücksichtigt werden, da die Vergleichbarkeit hier eingeschränkt ist.

Die Auswertungen zeigen, dass sowohl für Eigentümer als auch für Mieter die anteilige Wohnkostenbelastung mit steigendem Einkommen sinkt (Tabelle 2). Die Mieter im ersten Einkommensquartil wenden 51 % (Median: 42 %) ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Begleichung der Wohn-

<sup>5</sup> Die Imputation der Haushaltseinkommen wird im Anhang beschrieben. Insgesamt liegt bei 356 Haushalten keine Information zur Höhe der Wohnkosten vor. Für diese Haushalte kann infolgedessen auch keine Wohnkostenbelastung berechnet werden. Eine Imputation der Wohnkosten erschien nicht sinnvoll, da keine ausreichenden Informationen zur Wohnsituation vorliegen.

<sup>6</sup> Unter Kreditrückzahlung wurden in der Befragung Tilgungs- und Zinszahlungen verstanden, wobei nur Zinszahlungen wirkliche Kosten darstellen. Je nach Perspektive könnte die Belastung der Eigentümer überschätzt werden. Andererseits werden Opportunitätskosten (fiktive Miete) sowie Abschreibung bzw. Renovierung, das heißt Wertänderungen der Immobilie nicht berücksichtigt.

kosten auf, während für Eigentümer in diesem Quartil die Wohnkosten mit 44% (Median: 28%) weit niedriger sind. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der Eigentümer im ersten Quartil relativ gering ist (37%).

Der Anteil an Eigentümern steigt mit der Einkommenshöhe. Im vierten Einkommensquartil sind rund zwei Drittel der Haushalte Eigentümer der von ihnen bewohnten Immobilie (Tabelle 3). Der große Unterschied zwischen dem Median und dem Mittelwert der Wohnkostenbelastung im ersten Einkommensquartil liegt auch darin, dass ein überdurchschnittlich hoher Anteil dieser Haushalte die Wohnkosten nicht ausschließlich aus dem eigenen Einkommen begleicht, sondern z. B. Mietkostenzuschüsse erhält (Kapitel 4). Da die Höhe der Zuschüsse in der vorliegenden Umfrage nicht erfasst wurde, kann sich gemessen am Einkommen eine Wohnkostenbelastung von über 100% ergeben. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn das Einkommen zum Zeitpunkt der Umfrage kurzfristig besonders niedrig war und unter den Wohnkosten lag.

Betrachtet man die Wohnkostenbelastung der Haushalte, die ihre Wohnkosten vollständig selbst tragen, so erhält man – bis auf leichte Veränderungen im ersten Quartil (mittlere Belastung der Mieter im ersten Quartil: 49%) – durchwegs ähnliche Ergebnisse.

Im zweiten Einkommensquartil klaffen Median- und Mittelwerte weniger stark auseinander. Mieter des zweiten Quartils geben rund ein Drittel ihres Einkommens für Wohnkosten aus. In den beiden oberen Quartilen betragen die Wohnkosten der Mieter höchstens rund ein Viertel, für Eigentümer des obersten Quartils 16% (Median: 13%) des Einkommens.

Tabelle 2

### Wohnkostenbelastung 2012

|                                     | Mieter     |                |        | Eigentümer |                |        |
|-------------------------------------|------------|----------------|--------|------------|----------------|--------|
|                                     | Mittelwert | Standardfehler | Median | Mittelwert | Standardfehler | Median |
| <i>in % des Haushaltseinkommens</i> |            |                |        |            |                |        |
| 1. Quartil                          | 51,3       | (3,4)          | 41,5   | 43,6       | (7,4)          | 28,2   |
| 2. Quartil                          | 32,1       | (0,9)          | 30,5   | 28,9       | (2,1)          | 21,8   |
| 3. Quartil                          | 26,1       | (0,7)          | 25,1   | 22,9       | (1,2)          | 18,6   |
| 4. Quartil                          | 19,0       | (0,7)          | 17,1   | 16,3       | (0,8)          | 13,4   |
| Alle Haushalte                      | 34,0       | (1,2)          | 29,1   | 24,9       | (1,3)          | 19,0   |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

Tabelle 3

### Wohnform

|            | Anteil      | Standardfehler |
|------------|-------------|----------------|
|            | <i>in %</i> |                |
| Mieter     | 47,3        | (1,3)          |
| Eigentümer | 52,7        | (1,3)          |
| Mieter     |             |                |
| 1. Quartil | 62,8        | (3,1)          |
| 2. Quartil | 51,1        | (3,0)          |
| 3. Quartil | 45,2        | (2,8)          |
| 4. Quartil | 33,3        | (2,4)          |
| Eigentümer |             |                |
| 1. Quartil | 37,2        | (3,1)          |
| 2. Quartil | 48,9        | (3,0)          |
| 3. Quartil | 54,8        | (2,8)          |
| 4. Quartil | 66,7        | (2,4)          |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

Eine Auswertung unter den Eigentümern zeigt deutliche Unterschiede je nach Vorhandensein von aushaftenden Krediten zur Finanzierung der Immobilie (Tabelle 4). Bei Eigentümern des ersten Quartils, die einen noch aushaftenden Kredit zurückzahlen haben, beträgt die Wohnkostenbelastung im Durchschnitt 92% (Median: 87%) des Haushaltseinkommens. Diese starke Belastung ist damit zu erklären, dass in diesem Quartil die jüngeren Eigentümer anzutreffen sind, die (noch) ein geringes Einkommen beziehen und eher noch aushaftende Kredite haben.

Tabelle 4

## Wohnkostenbelastung 2012

|            | Eigentümer ohne Kredit              |                |        | Eigentümer mit aushaftenden Krediten |                |        |
|------------|-------------------------------------|----------------|--------|--------------------------------------|----------------|--------|
|            | Mittelwert                          | Standardfehler | Median | Mittelwert                           | Standardfehler | Median |
|            | <i>in % des Haushaltseinkommens</i> |                |        |                                      |                |        |
| 1. Quartil | 33,4                                | (4,0)          | 27,9   | 92,2                                 | (7,5)          | 86,9   |
| 2. Quartil | 22,6                                | (1,9)          | 20,6   | 54,9                                 | (5,1)          | 48,1   |
| 3. Quartil | 17,6                                | (1,4)          | 16,4   | 35,2                                 | (2,1)          | 31,5   |
| 4. Quartil | 9,9                                 | (0,7)          | 9,6    | 24,7                                 | (1,4)          | 23,5   |
| Insgesamt  | 19,2                                | (1,1)          | 17,2   | 38,3                                 | (2,1)          | 30,4   |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

Über alle Quartile hinweg ist daher die Wohnkostenbelastung der Mieter höher als die der Eigentümer. Dies ist unter anderem darin begründet, dass rund zwei Drittel der Eigentümer in dieser Erhebung keine aushaftenden Kredite (mehr) aufweisen. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei Eigentümern, die noch Kreditverpflichtungen haben, liegt allerdings bei rund 38 % und damit über der durchschnittlichen Belastung der Mieter.

## 2 Finanzierung des Immobilienerwerbs

Die Wohnkosten der Eigentümer werden maßgeblich durch die gewählte Finanzierungsform bestimmt. Bei Kre-

ditfinanzierung fallen üblicherweise Zinsen als zusätzliche Kosten an, aber auch die Mittel für die Kreditrückzahlung, die nur eine Vermögensumschichtung darstellen, müssen aufgebracht werden. Im Folgenden sollen daher die Informationen, die in der vorliegenden Umfrage zur Finanzierung des Eigentums enthalten sind, dargestellt werden.

Bei der Frage nach der Finanzierung der Immobilie waren mehrfache Antworten zugelassen. Eigene Mittel (z. B. Ersparnisse des Haushalts) trugen bei rund 80 % der Haushalte zum Immobilienkauf bei. Bei rund einem Drittel der Haushalte wurden Eigenmittel durch Schenkungen oder Erbschaften zur Verfügung gestellt.<sup>7</sup> Zusätzlich zu den Eigenmitteln haben rund 68 % der im Eigentum lebenden Haushalte eine Fremdfinanzierung (Kredit, Wohnbauförderungsdarlehen, sonstige Fremdfinanzierung) in Anspruch genommen, wobei die Bedeutung der Fremdfinanzierung mit der Höhe des Einkommens zunimmt (dazu kommt, dass Umfragedaten bestätigen, dass einkommensstärkere Haushalte eher einen Kredit gewährt bekommen).

Von allen Eigentümern, die je einen Kredit zur Finanzierung der Immobilie

Tabelle 5

## Finanzierungsformen beim Immobilienerwerb

|   | Durchschnitt | Standardfehler |
|---|--------------|----------------|
|   | <i>in %</i>  |                |
| Eigenmittel, Ersparnisse  | 78,9         | (1,7)          |
| Kredit: Bank, anderes Kreditinstitut, sonstige Institution            | 53,7         | (2,0)          |
| Wohnbauförderungsdarlehen   | 35,7         | (1,9)          |
| Sonstige Fremdfinanzierung<br>(Gehaltsvorschuss, Kredit von Freunden) | 1,4          | (0,4)          |
| Geschenkter Betrag, Erbschaft   | 33,7         | (1,8)          |
| Keine Angabe  | 4,2          | (0,9)          |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

<sup>7</sup> Zur Bedeutung der Erbschaften für den Immobilienbesitz in Österreich siehe Fessler et al. (2010).

<sup>8</sup> Kredit bei anderem Kreditinstitut (z. B. Bauspardarlehen).

Tabelle 6

## Kreditfinanzierung der Immobilie

| Finanzierung durch ...                     |                |        |                              |       |
|--|----------------|--------|------------------------------|-------|
| Kredite, die aufgenommen wurden            |                |        | ... noch aushaftende Kredite |       |
| Anteil                                     | Standardfehler | Anteil | Standardfehler               |       |
| Bankkredit in Euro                         | 35,4           | (2,5)  | 37,1                         | (3,2) |
| Bankkredit in Fremdwährung                 | 11,5           | (1,7)  | 14,8                         | (2,3) |
| Anderes Kreditinstrument (z. B. Bausparen) | 54,6           | (2,6)  | 41,3                         | (3,3) |
| Sonstige Institution                       | 11,6           | (1,6)  | 8,9                          | (1,8) |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

aufgenommen haben, haben mehr als die Hälfte (rund 55%) ein Bauspardarlehen<sup>8</sup> und 35% einen Euro-Bankkredit. Rund 11% entschieden sich für einen Fremdwährungskredit und ein ebenso hoher Anteil für einen Kredit von anderen Institutionen (z. B. Gehaltsvorschuss, private Kreditvermittler). Rund die Hälfte der Haushalte, die für den Immobilienerwerb einen Kredit aufnehmen, hat den Kredit bereits zurückgezahlt.<sup>9</sup> Insgesamt haben laut der Erhebung daher rund 18% der Haushalte in der zugrundeliegenden Stichprobe bzw. rund 35% der Kredit-

nehmer einen offenen Kredit. Vergleicht man den Finanzierungsmix bei der Finanzierung des Eigentums mit dem Mix bei aushaftenden Krediten (Tabelle 6), fällt der etwas höhere Anteil an Fremdwährungskrediten und die geringere Bedeutung von Bauspardarlehen auf. Von den offenen Krediten sind rund 7% endfällige Kredite. Die am weitesten verbreiteten Formen des Ansparens für die Kreditrückzahlung

Tabelle 7

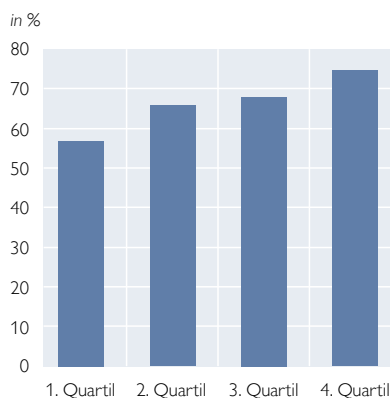
## Zur Begleichung der Wohnkosten wird herangezogen ...

|                                     | Anteil | Standardfehler |
|-------------------------------------|--------|----------------|
|                                     | in %   |                |
| Einkommen                           | 99,2   | (0,2)          |
| Mieter                              | 99,4   | (0,2)          |
| Eigentümer                          | 99,1   | (0,3)          |
| Ersparnisse                         | 3,3    | (0,5)          |
| Mieter                              | 1,3    | (0,4)          |
| Eigentümer                          | 5,0    | (0,9)          |
| Mietkostenzuschuss/<br>Wohnbeihilfe | 3,7    | (0,4)          |
| Mieter                              | 6,7    | (0,8)          |
| Eigentümer                          | 1,0    | (0,3)          |
| Sonstiges                           | 1,1    | (0,3)          |
| Mieter                              | 0,8    | (0,2)          |
| Eigentümer                          | 1,3    | (0,6)          |
| Keine Angabe                        | 0,5    | (0,1)          |
| Mieter                              | 0,4    | (0,2)          |
| Eigentümer                          | 0,5    | (0,2)          |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

Grafik 1

## Anteil der Eigentümerhaushalte mit Fremdfinanzierung, nach Einkommensquartilen



Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

<sup>9</sup> Zu anderen Formen der Fremdfinanzierung liegen keine Daten vor.

<sup>10</sup> Aufgrund der geringen Fallzahlen sind diese Aussagen mit hoher Unsicherheit behaftet.

sind Lebensversicherungen und Investmentfonds.<sup>10</sup>

### 3 Begleichung der Wohnkosten

Wie zu erwarten, wird von fast allen Haushalten das laufende Einkommen zur Begleichung der Wohnkosten herangezogen. Bei den Eigentümerhaushalten ziehen rund 5% auch Ersparnisse heran; 7% der Mieterhaushalte begleichen ihre Wohnkosten – zumindest teilweise – mit dem Mietkostenzuschuss. Zur näheren Betrachtung der Bezieher des Zuschusses siehe Kapitel 4.

Die Frage, ob Haushalte in der Lage wären, ihre Wohnkosten mit lediglich einem Einkommen zu begleichen, gibt Informationen über potenzielle Probleme bei der Begleichung der Wohnkosten.<sup>11</sup> Wenn nur ein Einkommen die Wohnkosten deckt, ein Haushalt aber mehr als ein Einkommen bezieht, läuft dieser bei einem Einkommensrückgang weniger Gefahr, in Probleme zu geraten.

Rund 87% der Haushalte wären in der Lage, die monatlichen Kosten mit nur einem Einkommen zu begleichen. Diesbezüglich gibt es kaum Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern. Bei den Eigentümerhaushalten mit aushaftenden Krediten sind es 81%; oder anders gesagt, bei 19% dieser Haushalte könnte der Wegfall eines Einkommens (z. B. durch Arbeitslosigkeit) zu Problemen bei der Kreditrückzahlung führen.

#### 3.1 Veränderung der Wohnkosten

Seit einigen Jahren sind laut dem von der OeNB gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien publizierten Immobilienpreisindex die Immobilienpreise und auch die Mieten – insbesondere in Wien – vergleichsweise stark gestiegen. In der vorliegenden Umfrage werden die Haushalte zum Anstieg der Wohnkosten in den vergangenen drei Jahren befragt. Zum Vergleich: Laut Immobilienpreisindex stiegen die Immobilienpreise in Wien vom ersten Quartal 2009 bis zum zweiten Quartal 2012 (dem Zeitpunkt der Wohnkostenerhebung) um 39% und in den Bundesländern um 19%. Bei den privaten Mieten zeigt der Preisindex in diesem Zeitraum einen Anstieg um 11% (auch die Mietkosten inklusive Betriebskosten laut VPI stiegen in diesem Zeitraum um 17%). Die vorliegende Umfrage erlaubt es, den Wohnkostenanstieg sowohl durch einen Vergleich mit den entsprechenden Daten aus der Wohnkostenumfrage 2008 als auch mit den Antworten auf die Frage nach der

Tabelle 8

#### Begleichung der monatlichen Kosten mit nur einem Einkommen möglich

|  | in % |        |
|--|------|--------|
| Alle Haushalte                         | 86,8 | (0,86) |
| davon Anzahl der Einkommen im Haushalt |      |        |
| eine Person                            | 92,3 | (0,94) |
| 2 Personen                             | 82,5 | (1,44) |
| 3 oder mehr Personen                   | 82,7 | (3,36) |
| Mieter                                 | 86,9 | (1,09) |
| Eigentümer                             | 86,7 | (1,31) |
| davon mit aushaftenden Krediten        | 80,9 | (2,57) |
| davon Anzahl der Einkommen im Haushalt |      |        |
| ein Einkommen                          | 93,6 | (3,33) |
| mehr als ein Einkommen                 | 77,1 | (3,17) |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

<sup>11</sup> Rund 47% der Haushalte in der Erhebung sind Alleinverdiener. Bei diesen Haushalten ist die Frage als „Könnten Sie ausschließlich mit Ihrem Einkommen die Wohnkosten begleichen?“ zu verstehen. Nicht alle dieser Haushalte können die monatlichen Kosten mit diesem einen Einkommen begleichen. Dies liegt daran, dass manche dieser Haushalte die Wohnkosten nur teilweise selbst begleichen bzw. sie diese nicht ausschließlich aus ihrem Einkommen begleichen (z. B. Wohnbeihilfe/Mietkostenzuschuss) oder mit der Begleichung der Wohnkosten im Rückstand sind.

<sup>12</sup> Wobei bei einem Vergleich zwischen den Ergebnissen der beiden Erhebungen von 2008 und 2012 Unsicherheiten zu berücksichtigen sind (innerhalb der Umfragen und zwischen den Umfragen).

Tabelle 9

### Wohnkostenbelastung 2008

|                              | Mieter     | Eigentümer |
|------------------------------|------------|------------|
|                              | Mittelwert | Mittelwert |
| in % des Haushaltseinkommens |            |            |
| 1. Quartil                   | 51,7       | 40,1       |
| 2. Quartil                   | 28,2       | 20,0       |
| 3. Quartil                   | 20,7       | 14,3       |
| 4. Quartil                   | 13,0       | 8,5        |
| Insgesamt                    | 31,2       | 18,8       |

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008, Wagner (2011).

Wohnkostenentwicklung in der Umfrage zu untersuchen.

Betrachtet man die Wohnkostenbelastung (Tabelle 2) im Vergleich zu den Daten aus 2008<sup>12</sup> (Tabelle 9), so wird sichtbar, dass die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Mieter durchwegs um 2 bis 6 Prozentpunkte gestiegen ist, wobei es deutliche Unterschiede zwischen den Einkommensquartilen gibt.

In der Erhebung geben rund 62% der Haushalte an, dass ihre Wohnkosten gestiegen sind. 9% der Haushalte verzeichneten sogar einen starken Anstieg, worunter eine Steigerung der Wohnkosten, die weit über der Steige-

rung des Einkommens liegt, zu verstehen ist. Dabei ist der Anteil der Eigentümer, die einen Anstieg verzeichneten, höher als jener der Mieter. Allerdings betrifft der Anstieg bei den Eigentümern ohne aushaftende Kredite nur die Betriebskosten, wohingegen sich der Anstieg bei den Mietern auf die Miete inklusive Betriebskosten und damit für gewöhnlich auf einen höheren Betrag bezieht.<sup>13</sup>

Haushalte, deren Wohnkosten stärker anstiegen als das Einkommen, reagierten auf diese Entwicklung in erster Linie dadurch, dass sie einen größeren Anteil des Einkommens für Wohnzwecke verwendeten und andere Ausgaben einschränkten. Nur wenige Haushalte haben zur Begleichung der gestiegenen Wohnkosten einen Kredit aufgenommen oder einen aushaftenden Kredit umgeschichtet; darüber hinaus gaben bei der OeNB-Wohnkostenerhebung 1,4% der Haushalte an, dass sie zu diesem Zweck einen Kredit aufnehmen wollten, aber keinen erhalten haben. 1,4% der Haushalte mussten, um die gestiegenen Wohnkosten beglichen zu können, in eine andere Wohnung ziehen.

Tabelle 10

### Wohnkostenanstieg

|                          | Insgesamt      | Mieter         | Eigentümer     | 1. Quartil     | 2. Quartil     | 3. Quartil     | 4. Quartil     |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| in %                     |                |                |                |                |                |                |                |
| gesunken                 | 0,7<br>(0,61)  | 1,0<br>(0,35)  | 0,4<br>(0,25)  | 1,5<br>(0,77)  | 0,6<br>(0,47)  | 0,4<br>(0,32)  | 0,3<br>(0,22)  |
| ungefähr gleichgeblieben | 37,1<br>(1,27) | 39,7<br>(1,65) | 34,7<br>(1,90) | 34,2<br>(2,83) | 39,1<br>(3,12) | 38,6<br>(2,70) | 36,4<br>(2,63) |
| etwas gestiegen          | 52,9<br>(1,32) | 50,3<br>(1,70) | 55,2<br>(1,99) | 51,4<br>(2,94) | 50,6<br>(3,08) | 52,8<br>(2,82) | 56,0<br>(2,64) |
| stark gestiegen          | 9,4<br>(0,81)  | 9,1<br>(0,97)  | 9,7<br>(1,27)  | 12,9<br>(1,93) | 9,7<br>(2,10)  | 8,2<br>(1,65)  | 7,3<br>(1,50)  |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

Anmerkung: Standardfehler in Klammern.

<sup>13</sup> Ob der Wohnkostenanstieg bei Eigentümern mit aushaftenden Krediten allein auf höhere Betriebskosten zurückzuführen ist oder ob auch Zinsanstiege oder Ratenanstiege zu verzeichnen waren, kann nicht beantwortet werden, da die Veränderung der Wohnkosten nur insgesamt abgefragt wurde. Da es allerdings im betrachteten Zeitraum zu einem Zinsrückgang gekommen ist, können Zinsanstiege eher ausgeschlossen werden.



Frägt man nach den geplanten Maßnahmen, antwortet ein überwiegender Teil (35%), dass in nächster Zeit zur Finanzierung der Wohnkosten ein größerer Anteil des Einkommens aufgewendet werden muss; 2,7% der Haushalte sehen es als notwendig, in eine andere Wohnung zu ziehen. 1,6% der Haushalte wollen zur Begleichung der gestiegenen Kosten Geld von Partner/Familie ausborgen.

#### 4 Probleme bei der Begleichung der Wohnkosten

Insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sehen sich einer hohen Wohnkostenbelastung gegenüber (Kapitel 2). Ein Teil dieser Haushalte ist nicht in der Lage, die Wohnkosten aus dem laufenden Einkommen zu begleichen, sondern ist auf Unterstützung (z. B. Mietkostenzuschuss) angewiesen oder mit der Miete (oder anderen mit dem Wohnen zusammenhängenden finanziellen Verpflichtungen) im Rück-

stand. Im Falle eines Einkommensrückgangs (z. B. aufgrund von Arbeitslosigkeit) laufen weitere Haushalte Gefahr, ihre Wohnkosten nicht mehr aufbringen zu können.

Rund 6% der Haushalte gaben an, dass sie in den letzten zwölf Monaten zumindest einmal aufgrund finanzieller Engpässe mit der Zahlung der Miete oder der Betriebskosten im Rückstand waren. Erwartungsgemäß ist dieser Anteil bei Haushalten mit niedrigem Einkommen überdurchschnittlich hoch. Nach Berufstätigkeit betrachtet, sind insbesondere Haushalte betroffen, deren Hauptverdiener arbeitslos ist. Im Fall unvorhergesehener Arbeitslosigkeit können die Wohnkosten nicht sofort an das niedrigere Einkommen angepasst werden bzw. ist eine solche Anpassung aufgrund des Wohnbedürfnisses des Haushalts oder des lokalen Immobilienmarktes nicht möglich. Weiters ist es bei kurzfristiger Arbeitslosigkeit möglicherweise aufgrund der mit einer

Tabelle 11

#### Maßnahmen zur Begleichung der gestiegenen Wohnkosten

|   | Anteil<br>in % | Standardfehler |
|---|----------------|----------------|
| <b>... wurden bereits ergriffen</b>                 |                |                |
| Einkommen gestiegen                                 | 35,5           | (1,6)          |
| Größerer Anteil des Einkommens                      | 47,8           | (1,7)          |
| Kreditaufnahme/Umschuldung von Krediten             | 0,6            | (0,2)          |
| Vermögen (Erbschaften/Ersparnisse)                  | 4,2            | (0,6)          |
| Geld ausborgen                                      | 2,3            | (0,5)          |
| Übersiedeln   | 1,4            | (0,4)          |
| Ausgaben einschränken                               | 27,0           | (1,5)          |
| Sonstiges   | 3,1            | (0,6)          |
| Keine Angabe  | 3,6            | (0,6)          |
| <b>... werden vorraussichtlich notwendig werden</b> |                |                |
| Mehr Einkommen                                      | 35,1           | (1,3)          |
| Kreditaufnahme/Umschuldung von Krediten             | 0,8            | (0,3)          |
| Vermögen (Erbschaften/Ersparnisse)                  | 3,5            | (0,5)          |
| Mietkostenzuschuss/Wohnbeihilfe                     | 2,8            | (0,4)          |
| Geld ausborgen                                      | 1,6            | (0,3)          |
| Übersiedeln   | 2,7            | (0,4)          |
| Ausgaben einschränken                               | 13,0           | (0,9)          |
| Keine der Maßnahmen                                 | 53,8           | (1,3)          |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

Tabelle 12

#### Rückstand: Miete oder Betriebskosten

|                                 | Anteil<br>in % | Standardfehler |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ja                              | 5,8            | (0,6)          |
| Mieter                          | 7,6            | (0,9)          |
| Eigentümer                      | 4,0            | (0,9)          |
| Aushaftende Kredite             | 5,1            | (1,6)          |
| <b>Nach Einkommensquartilen</b> |                |                |
| 1                               | 11,6           | (1,7)          |
| 2                               | 5,1            | (1,2)          |
| 3                               | 4,3            | (1,2)          |
| 4                               | 2,4            | (0,9)          |
| <b>Nach Berufstätigkeit</b>     |                |                |
| voll berufstätig                | 4,8            | (0,8)          |
| teilweise berufstätig           | 12,6           | (3,9)          |
| Ausbildung                      | 4,1            | (4,1)          |
| arbeitslos                      | 37,9           | (6,1)          |
| Pension                         | 3,2            | (0,9)          |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

Anmerkung: geringe Fallzahlen bei teilweise berufstätig, Ausbildung, arbeitslos.

Übersiedlung verbundenen hohen Kosten auch nicht finanzierbar oder sinnvoll, die Wohnung zu wechseln.

An Wohnbeihilfe wurden in Österreich im Jahr 2010<sup>14</sup> 255 Mio EUR für die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung und weitere 143 Mio EUR an allgemeiner Wohnbeihilfe gewährt.<sup>15</sup> Hier scheint ein detaillierter Blick interessant, welche Haushalte diese Beihilfen erhalten und inwieweit sie für die Haushalte essenzieller Bestandteil bei der Begleichung ihrer Wohnkosten sind. Mietkosten- oder Wohnbeihilfe wird im niedrigsten Einkommensquartil von 15 % der Mieterhaushalte bezogen.

30 % der Mietkostenzuschussbezieher sind arbeitslos. Auch wenn diesem Wert geringe Fallzahlen gegenüber-

stehen, so macht er doch die Bedeutung der Abfederungswirkung des Zuschusses für einkommensschwache Haushalte deutlich. Dennoch waren 24 % der Mietkostenzuschuss-/Wohnbeihilfebezieher zumindest einmal in den vergangenen zwölf Monaten mit der Zahlung der Wohnkosten in Verzug.

Die Frage der Notwendigkeit nach Einschränkung der sonstigen Ausgaben des Haushalts zur Wohnkostenbegleichung bejahte ein Drittel der Mieter (44 % im ersten Einkommensquartil) bzw. 38 % der einkommensschwächsten Eigentümer. Im Vergleich zu 2008 haben sich die Anteile der konsumingeschränkten Haushalte in den ersten beiden Einkommensquartilen insgesamt verringert (von 73 % auf 71 % bei den Mietern bzw. von 62 % auf 59 % bei den Eigentümern). Innerhalb des ersten Quartils sind die Wohnkosten gestiegen, was auf erhöhte Vulnerabilität hindeutet (vor dem Hintergrund, dass Wohnen für diese Haushalte eher ein Grundbedürfnis ist und nicht eine Frage der Präferenzen, die bei einkommensstärkeren Haushalten eher entscheidend sind).

Wie zuvor beschrieben, haben rund 68 % der im Eigentum lebenden Haushalte eine Fremdfinanzierung (Kredit, Wohnbauförderungsdarlehen, sonstige Fremdfinanzierung) in Anspruch genommen, wobei die Bedeutung der Fremdfinanzierung mit der Höhe des Einkommens zunimmt. Wie aus Tabelle 12 zu den Problemen bei der Wohnkostenbelastung hervorgeht, waren 5 % der Haushalte mit aushaftenden

Tabelle 13

### Mietkostenzuschuss/Wohnbeihilfe

|                                 | Anteil<br>in % | Standardfehler |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Alle Haushalte                  | 3,7            | (0,4)          |
| Mieter                          | 6,7            | (0,8)          |
| Eigentümer                      | 1,0            | (0,3)          |
| <b>Nach Einkommensquartilen</b> |                |                |
| 1                               | 10,1           | (1,5)          |
| 2                               | 2,7            | (0,9)          |
| 3                               | 1,8            | (0,6)          |
| 4                               | 1,0            | (0,5)          |
| <b>Nach Berufstätigkeit</b>     |                |                |
| voll berufstätig                | 2,2            | (0,4)          |
| teilweise berufstätig           | 15,0           | (4,2)          |
| Ausbildung                      | 25,2           | (16,6)         |
| arbeitslos                      | 30,3           | (5,6)          |
| Pension                         | 2,1            | (0,6)          |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012.

<sup>14</sup> Aktuellere Daten lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Studie nicht vor.

<sup>15</sup> Neben der bundesweiten Mietkostenbeihilfe, die man erhält, wenn die Miete nach Entscheidung der Schlichtungsstelle nach Sanierungsarbeiten im Haus erhöht und eine Mietzinsvorschreibung erfolgt, gibt es auch die Wohnbeihilfe, die im jeweiligen Bundesland unterschiedlich geregelt ist. Die Wohnbeihilfe ist eine Förderung, die zur Abdeckung des Wohnungsaufwands einer Wohnung gewährt wird. Mit der Wohnbeihilfe sollen Personen mit geringem Einkommen unterstützt werden. Wohnbeihilfe wird sowohl für gefördert errichtete bzw. sanierte Wohnungen als auch für nicht geförderte (private) Mietwohnungen ausbezahlt. Unter bestimmten Voraussetzungen ist Wohnbeihilfe auch für Eigentumswohnungen möglich.

Kredit in den letzten zwölf Monaten zumindest einmal mit den Betriebskosten im Rückstand. Es liegen zwar keine Daten zu Rückständen bei der Kreditbedienung vor; es ist aber davon auszugehen, dass diese Haushalte auch dabei tendenziell Probleme haben. Bei 19% der Haushalte mit aushaftenden Krediten ist lediglich ein Einkommen zur Deckung der Wohnkostenbelastung nicht ausreichend. Bei Wegfall eines Einkommens (z. B. durch Arbeitslosigkeit) könnten diese Haushalte Probleme bei der Kreditrückzahlung bekommen.<sup>16</sup>

## 5 Abschließende Bemerkungen und Schlussfolgerungen

Der Wohnungsaufwand ist üblicherweise die größte Ausgabenkategorie eines Haushalts. (Potenzielle) Probleme bei der Begleichung der Wohnkosten sind zum einen aus sozialpolitischen Gesichtspunkten relevant, da Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt. Zum anderen sind sie aus finanzmarktstabilis-

tätspolitischer Sicht bedeutsam, da verschuldete Eigentümerhaushalte möglicherweise ihren Kreditverpflichtungen nicht mehr nachkommen können.

Im vorliegenden Beitrag wurden Daten einer im Frühjahr 2012 in Auftrag gegebenen Erhebung zu Wohnkosten der Haushalte ausgewertet. Es wurde die Vulnerabilität der Haushalte aufgrund erhöhter Wohnkosten untersucht bzw. ob von ihnen Maßnahmen (wie Umschuldung, Kredite bei Kreditinstitutionen und/oder im privaten/nicht institutionellen Bereich etc.) ergriffen wurden.

Die Wohnkosten sind seit dem Jahr 2008 um 2 bis 6 Prozentpunkte gestiegen und liegen nun bei Eigentümern bei 25% (Median: 19%) des Einkommens bzw. bei Mietern bei 34% (Median: 29%). Besonders im untersten Einkommensquartil ist die Wohnkostenbelastung beträchtlich (51% des Einkommens bei Mietern, 44% bei Eigentümern). Immerhin kann ein Drittel der Mieter ihre Wohnkosten nicht ohne Einschränkung der Haushaltsausgaben begleichen. Der Anstieg der Wohnkosten ist nicht nur auf den Anstieg der Mieten zurückzuführen; in den letzten Jahren waren Gebührenerhöhungen für Abwasser, Strom, Gas und Müll ein wesentlicher Faktor für die Teuerung der Betriebskosten und trugen damit zur Erhöhung der Wohnkosten der Haushalte bei. Andererseits ist die Belastung der Eigentümer mit (oft variabel verzinsten) aushaftenden Krediten durch Zinszahlungen in den vergangenen Jahren gesunken (der Zinssatz für Wohnbau mit einer Laufzeit über fünf Jahre sank von 5,6% im Jänner 2008 auf 2,86% im Juli 2012).

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Wohnraums ist es nicht möglich,

Tabelle 14

### Mussten Ausgaben für Lebensmittel, Kleidung etc. einschränken, um Wohnkosten bezahlen zu können

|                      | Mieter     |                | Eigentümer |                |
|----------------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                      | Mittelwert | Standardfehler | Mittelwert | Standardfehler |
| in %                 |            |                |            |                |
| <b>2011</b>          |            |                |            |                |
| 1. Einkommensquartil | 43,9       | (3,0)          | 37,8       | (5,1)          |
| 2. Einkommensquartil | 27,5       | (3,1)          | 20,7       | (3,7)          |
| 3. Einkommensquartil | 26,3       | (3,1)          | 16,8       | (3,0)          |
| 4. Einkommensquartil | 11,9       | (2,7)          | 15,4       | (2,5)          |
| Insgesamt            | 30,9       | (1,4)          | 18,8       | (1,4)          |
| <b>2008</b>          |            |                |            |                |
| 1. Einkommensquartil | 41,7       | (1,3)          | 33,8       | (1,5)          |
| 2. Einkommensquartil | 31,4       | (1,3)          | 28,4       | (1,3)          |
| 3. Einkommensquartil | 26,4       | (1,3)          | 29,8       | (1,1)          |
| 4. Einkommensquartil | 21,0       | (1,3)          | 20,9       | (1,0)          |
| Insgesamt            | 31,4       | (0,6)          | 27,5       | (0,6)          |

Quelle: OeNB-Wohnkostenerhebung 2012, OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

<sup>16</sup> Zur Kreditrückzahlungsfähigkeit der Haushalte siehe auch Albacete und Fessler (2010); für Fremdwährungskredite: Albacete et al. (2012).

auf dem Immobilienmarkt allein Angebot und Nachfrage wirken zu lassen, sondern es sind wirtschaftspolitische bzw. strukturelle Eingriffe notwendig. Da Wohnraum ein Grundbedürfnis deckt, ist ein detailliertes und kontinuierliches Monitoring der Kostenentwicklung angebracht. Dazu bedarf es sowohl verbesserter Statistiken über die Entwicklung der Mieten und der Immobilienpreise als auch regelmäßiger Umfragen, deren Ergebnisse zeitnah zur Verfügung stehen, um die Wohnkostenbelastung nach sozioökonomischen Charakteristika zu analysieren und vulnerable Haushalte zu identifizieren.

## Anhang

### Imputation der Einkommen

Ausgangspunkt für die Imputation der Einkommen ist die Frage nach dem monatlichen Nettoeinkommen des Haushalts. Dieses konnte von den Haushalten in 23 Kategorien angegeben werden. Von den 2.156 Haushalten in der Stichprobe haben 606 (28,11 %) keine Angaben zum Einkommen gemacht. Die fehlenden Haushaltseinkommen wurden mithilfe des Stata-Programmpaketes für multiple Imputationen imputiert. Dabei wurden geordnete logistische Regressionen (ordered logit) mit der Anzahl der Einkommensbezieher im Haushalt,<sup>17</sup> Informationen zum Beschäftigungsstatus der Zielperson, das heißt der Person, die am meisten zum Haushaltseinkommen beiträgt (Voll- oder Teilzeitbeschäftigung, Pensionist, in Ausbildung, im Haushalt, Beamter, Unternehmer, Arbeiter, leitende Tätigkeit) sowie Alter und quadriertes Alter, Geschlecht,

Ausbildung und Familienstand berücksichtigt. Zusätzlich geht auf Haushaltsebene die Wohnform (private Hauptmiete, Gemeindewohnung, Genossenschaftswohnung, Eigentumswohnung oder Haus im Eigentum, Anderes), der Besitz von Wertpapieren und Unternehmensbeteiligungen in die logistische Regression ein. Weiters wird der kombinierte Einfluss von Alter bzw. Geschlecht und einer Vollzeitstelle durch Interaktionsterme berücksichtigt. Die Anzahl der Imputationen beträgt 20.

### Größe der Stichprobe

Da es bei dieser Analyse darum geht, die Belastung der Haushalte durch ihre Wohnkosten in Relation zum Haushaltseinkommen zu analysieren, wurden bei den Auswertungen jene Haushalte, die nicht selbst für die Wohnkosten aufkommen, nicht berücksichtigt. Das betrifft 223 Haushalte in der Stichprobe, deren Wohnkosten z. B. von Verwandten oder dem Arbeitgeber übernommen werden oder die aus anderen Gründen ihre Wohnkosten nicht selbst tragen. Nach Entfernen der entsprechenden Beobachtungen beträgt die Stichprobengröße 1.933 Haushalte. Von diesen tragen 52 Haushalte die Wohnkosten nicht vollständig selbst, wobei ein Großteil (40 Haushalte) von Familie, Verwandten oder Freunden unterstützt wird. Im Gegensatz zu den Haushalten, die überhaupt nicht für ihre Wohnkosten aufkommen, können jene, die (zumindest) teilweise für ihre Wohnkosten aufkommen, Auskünfte über die gesamte Höhe der Wohnkosten geben.

<sup>17</sup> Fehlende Informationen zur Anzahl der Einkommensbezieher wurde mithilfe anderer Daten (Anzahl der Personen über 15 Jahre etc.) imputiert.

### Literaturverzeichnis

- Albacete, N. und P. Fessler. 2010.** Stress Testing Austrian Households. In: Finanzmarktstabilitätsbericht 19. OeNB.
- Albacete, N., P. Fessler und M. Schürz. 2012** Risk Buffer Profiles of Foreign Currency Mortgage Holders. In: Finanzmarktstabilitätsbericht 22. OeNB.
- Fessler, P., P. Mooslechner und M. Schürz. 2010.** Immobilienerbschaften in Österreich. In: Geldpolitik & Wirtschaft Q2/10. OeNB.
- Fessler, P., P. Mooslechner und M. Schürz. 2012.** Household Finance and Consumption Survey des Eurosystems 2010 – Erste Ergebnisse für Österreich. In: Geldpolitik & Wirtschaft Q3/12. OeNB.
- Tockner, L. 2012.** Mietensteigerungen in Österreich und Wien. Analyse der Arbeiterkammer Wien.
- Wagner, K. 2011.** Haben Mieter oder Eigentümer höhere Wohnkosten? In: Wirtschaft und Gesellschaft 37(1). 139–148.