

Die Wohnausgaben der österreichischen Haushalte im Jahr 2017 – einige Erhebungsergebnisse¹⁹

Die Daten des Household Finance and Consumption Survey (HFCS) zeigen, dass österreichische Haushalte im Jahr 2017 im Durchschnitt 29% ihres Haushaltsnettoeinkommens für Wohnen inkl. Energie ausgaben. Die Wohnausgabenquote sinkt mit steigendem Einkommen. So hatten Haushalte im niedrigsten Einkommensquartil mit 40% eine deutlich höhere durchschnittliche Wohnausgabenquote als jene im höchsten Einkommensquartil mit 19%. Mieter haben mit durchschnittlich 38% eine höhere Wohnausgabenquote als Eigentümer. Mieter im untersten Einkommensquartil gaben ungefähr die Hälfte des Haushaltsnettoeinkommens für Wohnzwecke aus. Bei den Eigentümern hängt die Wohnausgabenquote stark davon ab, ob Zahlungsverpflichtungen für Kredite zur Finanzierung des Hauptwohnsitzes bestanden (durchschnittliche Wohnausgabenquote 33%) oder nicht (17%). Im Vergleich zum Jahr 2014 war sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Mietern ein leichter Rückgang der Wohnausgabenquote zu verzeichnen. Geringe Zuwächse hat es bei den Mietern im niedrigsten Einkommensquartil und bei den Eigentümern im zweiten Einkommensquartil gegeben.

Datenquelle und Berechnung der Wohnausgaben

Wir analysieren die Wohnausgaben der österreichischen Haushalte im Jahr 2017 mit jüngst veröffentlichten Daten aus der dritten Welle des Household Finance and Consumption Survey (HFCS) und vergleichen diese mit Ergebnissen aus dem Jahr 2014 (vgl. Beer und Wagner, 2017a, b). Die Wohnausgabenquote wird als Anteil der monatlichen Ausgaben für das Wohnen am Haushaltsnettoeinkommen definiert. Bei Mietern gehen in die Berechnung der monatlichen Ausgaben die Miete, die Betriebskosten und die Ausgaben für Energie, Heizung und Wasser ein. Zudem inkludieren wir bei Mietern von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen etwaige Rückzahlungen eines Kredits, der für den Finanzierungsbeitrag aufgenommen wurde. Bei den Eigentümern gehen die Betriebskosten und die Ausgaben für Energie, Heizung und Wasser, Instandhaltung sowie Raten für einen eventuell ausstehenden Kredit²⁰ ein. Es werden nur Ausgaben für den Hauptwohnsitz berücksichtigt.²¹

2017 betrug die durchschnittliche Wohnausgabenquote 29% (Median 26%); bei den Eigentümern waren es 22% (Median 17%) und bei den Mietern 38% (Median 35%). Ungefähr 60% aller Mieter lebten gemäß HFCS-Daten in geförderten Wohnungen (z.B. Genossenschaftswohnungen, Gemeindebauten). Diese Mieter wiesen eine um fünf Prozentpunkte niedrigere Wohnausgabenquote auf als Mieter anderer Wohnungen. Eigentümer mit Rückzahlungsverpflichtungen für Kredite zur Finanzierung des Hauptwohnsitzes (29% der Eigentümer) hatten mit durchschnittlich 33% (Median 30%) eine wesentlich höhere Wohnausgabenquote als Eigentümer ohne derartige Verpflichtungen (Mittelwert 17%, Median 14%).

¹⁹ Autoren: Christian Beer und Karin Wagner (Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen).

²⁰ Da wir eine Ausgabenperspektive einnehmen, gehen sowohl Zinszahlungen als auch Tilgungen in die Berechnung der Wohnausgaben ein. Bei endfälligen Krediten wird anstelle der Tilgung der Betrag, der monatlich für die Rückzahlung gespart wird, berücksichtigt. Dies ist ein Unterschied zu Beer und Wagner (2017b), da beim dort durchgeführten internationalen Vergleich die entsprechende Variable des Datensatzes der EZB herangezogen wurde, die diese Ausgaben nicht berücksichtigt.

²¹ Für eine ausführlichere Darstellung siehe Beer und Wagner (2017b). Zu HFCS 2017 siehe Fessler et al. (2018).

Die Wohnausgabenquote der österreichischen Haushalte

Tabelle 1

Wohnausgabenquote

in % des Haushaltsnettoeinkommens

	HFCS 2. Welle (2014)				HFCS 3. Welle (2017)			
	Mittelwert		Median		Mittelwert		Median	
Insgesamt	29,3	(0,2)	26,4	(0,1)	28,6	(0,3)	25,7	(0,3)
Eigentümer	22,1	(0,3)	18,4	(0,2)	21,7	(0,5)	17,4	(0,5)
ohne Kredite	17,3	(0,2)	15,6	(0,2)	16,9	(0,3)	14,4	(0,2)
mit Krediten	34,6	(0,8)	31,5	(0,6)	33,4	(1,5)	30,0	(1,4)
Mieter	39,2	(0,1)	37,0	(0,2)	38,0	(0,5)	35,2	(0,4)
geförderte Wohnungen	37,8	(0,2)	35,9	(0,4)	36,1	(0,4)	33,3	(0,5)
andere	41,5	(0,3)	39,1	(0,4)	41,1	(0,8)	37,9	(0,5)
Unentgeltliche Benutzung	14,1	(0,2)	11,7	(0,3)	12,0	(0,4)	10,0	(0,4)
Region								
außerhalb von Wien	28,8	(0,1)	24,8	n.a.	27,2	(0,3)	23,6	(0,4)
Wien	33,8	(0,2)	31,4	n.a.	33,5	(0,5)	30,3	(0,4)
nach Nettovermögensquartilen								
1	40,9	(0,4)	39,9	n.a.	40,2	(0,9)	38,3	(0,6)
2	31,6	(0,5)	30,2	(0,4)	30,8	(0,5)	28,9	(0,6)
3	24,6	(0,6)	20,9	(0,7)	23,1	(0,5)	20,3	(0,7)
4	20,1	(0,3)	17,0	(0,4)	20,4	(0,4)	16,3	(0,2)

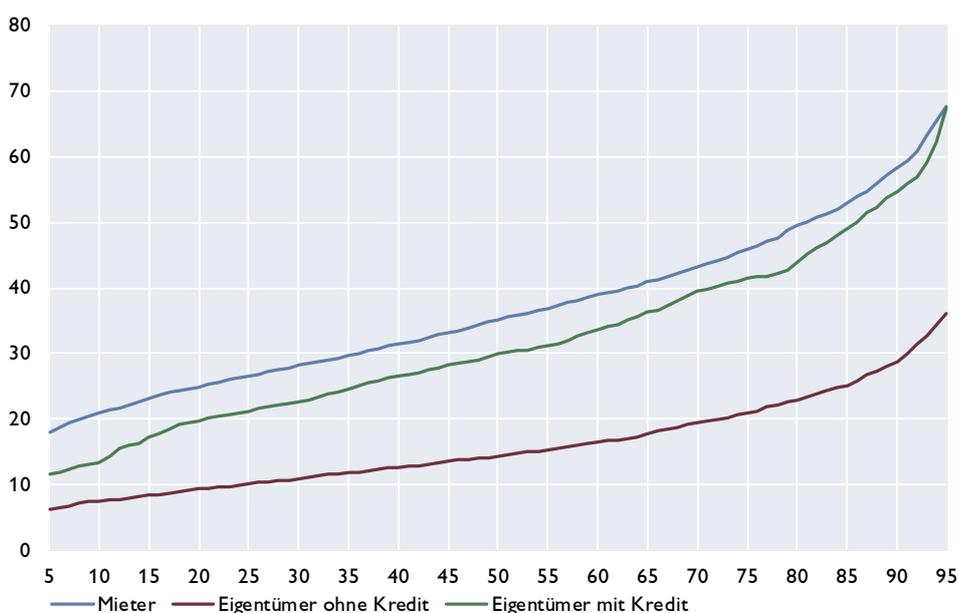
Quelle: OeNB, eigene Berechnungen auf Basis von HFCS 2014 und HFCS 2017, Standardfehler in Klammern.

Wie aus Abbildung 1 hervorgeht, gaben 2017 nur ungefähr 35% der Mieter und 50% der Eigentümer mit aushaftenden Krediten weniger als 30% des Haushaltsnettoeinkommens für Wohnen aus. Die Abbildung zeigt deutlich den Unterschied zwischen Eigentümern mit aushaftenden Krediten und jenen ohne einer solchen. So lag die Wohnausgabenquote für über 90% der Eigentümer ohne Kreditrückzahlungsverpflichtungen bei unter 30% ihres Einkommens.

Abbildung 1

Verteilung der Wohnausgabenquote

in % des Haushaltsnettoeinkommens



Quelle: OeNB, eigene Berechnungen auf Basis von HFCS 2017.

Regional betrachtet lag die Wohnausgabenquote in Wien über jener im übrigen Bundesgebiet. Dies dürfte in erster Linie auf den hohen Anteil der Mieter in Wien zurückzuführen sein, wohingegen in den übrigen Bundesländern Eigentümer ohne Kreditrückzahlungsverpflichtungen

dominieren. Der Effekt des höheren Mieteranteils auf die Wohnausgabenbelastung wird in Wien allerdings durch den hohen Anteil an geförderten Wohnungen gedämpft.

Tabelle 2

Wohnausgabenquote nach Einkommensquartilen

in % des Haushaltsnettoeinkommens

	HFCS 2. Welle (2014)				HFCS 3. Welle (2017)			
	Mittelwert		Median		Mittelwert		Median	
Haushalte gesamt								
1. Einkommensquartil	41,3	(0,2)	39,9	n.a.	40,3	(0,8)	39,3	(0,3)
2. Einkommensquartil	30,3	(0,1)	29,0	(0,2)	29,6	(0,6)	28,6	(0,5)
3. Einkommensquartil	25,8	(0,7)	23,5	(0,8)	24,8	(0,6)	23,2	(0,7)
4. Einkommensquartil	19,6	(0,2)	16,7	(0,3)	18,5	(0,4)	16,1	(0,7)
Wohnkosten der Mieter								
1. Einkommensquartil	49,6	(0,4)	47,7	n.a.	50,7	(1,0)	47,1	(1,0)
2. Einkommensquartil	39,2	(0,3)	38,4	(0,4)	37,3	(0,2)	35,9	(0,2)
3. Einkommensquartil	31,8	(0,1)	30,3	(0,5)	29,6	(0,6)	28,2	(0,6)
4. Einkommensquartil	25,2	(0,3)	24,4	(0,3)	24,0	(0,3)	22,4	(0,4)
Wohnkosten der Eigentümer								
1. Einkommensquartil	31,3	(0,6)	27,6	n.a.	28,6	(1,2)	23,9	(0,8)
2. Einkommensquartil	23,1	(0,7)	20,6	n.a.	24,7	(1,4)	20,7	(1,0)
3. Einkommensquartil	22,5	(1,1)	17,4	(0,4)	21,8	(0,7)	16,7	(0,3)
4. Einkommensquartil	18,1	(0,4)	13,3	(0,3)	16,6	(0,4)	12,2	(0,3)

Quelle: OeNB, eigene Berechnungen auf Basis von HFCS 2014 und HFCS 2017, Standardfehler in Klammern.

Die Wohnausgabenquote sinkt mit steigendem Einkommen. Für Haushalte im ersten (d. h. untersten) Nettoeinkommensquartil betrug die durchschnittliche Wohnausgabenquote 2017 40%; für jene im vierten Quartil lediglich 19% (Tabelle 2). Betrachtet man die Wohnausgabenbelastung nach Einkommenshöhe separat für Mieter und Eigentümer zeigt sich, dass Mieterhaushalte im niedrigsten Einkommensviertel die Hälfte des Haushaltsnettoeinkommens für Wohnzwecke ausgaben. Eigentümer im höchsten Einkommensquartil wiesen hingegen eine sehr geringe Wohnausgabenquote auf (17%). Auch mit steigendem Nettovermögen ist ein Rückgang der Höhe der Wohnausgabenquote zu beobachten (Tabelle 1). Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Einkommen und Nettovermögen stark korreliert sind und dass bei Haushalten mit höherem Nettovermögen der Anteil von Eigentümerhaushalten ohne aushaftende Kredite höher ist.

Wie hat sich die Höhe der Wohnausgaben zwischen 2014 und 2017 verändert?

Im Vergleich zum Jahr 2014 war sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Mietern ein leichter Rückgang der Wohnausgabenquote zu verzeichnen (Tabelle 1).²² Der Anstieg der absoluten Wohnausgaben (von ca. 7%) wurde durch den Anstieg der nominellen Haushaltseinkommen kompensiert.

Eine Betrachtung der Veränderung nach Einkommensquartilen (Tabelle 2) zeigt, dass ein leichter Zuwachs der Wohnausgabenquote bei den Mietern im untersten Einkommensquartil (1,1 Prozentpunkte) sowie bei Eigentümern im zweiten Quartil (1,6 Prozentpunkte) zu verzeichnen war. Bei allen anderen Quartilen – sowohl bei Mietern als auch bei Eigentümern – kam es zu Rückgängen der Wohnausgabenbelastung relativ zum Haushaltsnettoeinkommen. Der Rückgang war für Eigentümer im ersten Einkommensquartil mit 2,7 Prozentpunkten am deutlichsten.

²² Man muss bei diesem Vergleich bedenken, dass die Daten keine Paneldaten sind und damit auf unterschiedlichen Stichproben basieren.

Literaturhinweise

Beer, C. und K. Wagner. 2017a. Die Wohnkostenbelastung der österreichischen Mieterhaushalte – einige Erhebungsergebnisse. In: Konjunktur Aktuell Juni 2017, S. 31–34.

Beer, C. und K. Wagner. 2017b. Household's housing expenditure in Austria, Germany and Italy. In: Monetary Policy and the Economy Q4/17, S. 48–61.

Fessler, P., P. Lindner und M. Schürz. 2018. Eurosystem Household Finance and Consumption Survey 2017 for Austria. Monetary Policy and the Economy Q4/18, S. 36 – 66.