

Kostentreiber Wohnen: die Entwicklung des Mietmarktes in Österreich

Alexander Huber

Momentum Institut, alexander.huber@momentum-institut.at

Motivation & Kontext

Die Teuerungskrise hat zu einem Aufflammen der Debatte um die Leistbarkeit der Grundbedürfnisse Wohnen, Energie und Lebensmittel geführt. Insbesondere in ersterem Bereich kam es aufgrund einer Reihe an Entwicklungen vom vergangenen Jahrzehnt ausgehend zu einer verstärkten Kostenbelastung für Mieter:innen. Österreich bietet aufgrund seines vergleichsweise hohen Anteils an Mieter:innen den optimalen Boden für eine Analyse der Verteilungsdimension des Wohnens bzw. Mietens. Marktmechanismen in Kombination mit gesetzlichen Regelungen haben in den vergangenen zwei Jahren in Österreich zu einer Verschärfung der Krise der Lebenshaltungskosten beigetragen.

Forschungsfragen

Dazu gilt es zunächst die Frage zu beantworten, wie sich die Wohnkosten nach Marktsegmenten und Regionen seit 2010 entwickelt haben. Zusätzlich stellt sich die Frage, wie sich die gestiegene Kostenbelastung über verschiedene Haushaltsgruppen verteilt und ob steigende Kosten bzw. Einnahmen zu einer Verschärfung der ungleichen Verteilung des verfügbaren Einkommens geführt haben.

Daten

Als Datenquelle dienen einerseits Mikrozensus-Daten von 2010 bis 2022. Der Mikrozensus stellt den größten surveybasierten Mikrodatsatz in Österreich dar. Er wird in Form eines rollierenden Panels erhoben, wobei je Quartal rund 20.000 Haushalte daran teilnehmen. Als zweite Datenquelle fungiert EU-SILC (European Union Survey on Income and Living Conditions), welche jährlich surveybasierte Mikrodaten für rund 6.000 Haushalte liefert und insbesondere verschiedene Einkommensdimensionen detailliert abbildet.

Methodologie

Mittels einer eigens konstruierten Methodik wird über die Haushaltsebene im Mikrozensus auf unterschiedliche Mietvertragsarten rückgeschlossen. Dabei wird sowohl der freie als auch der (teil)regulierte Bereich erfasst. In weiterer Folge wird die Veränderung der Wohnkosten nach Vertragsarten und Marktsegmenten zeitlich dargestellt und in Kontext zu regionalen Gegebenheiten, sowie Faktoren wie Vertragsdauer und Befristungsanteil gestellt. Mittels eines linearen Regressionsmodells werden die Faktoren unterschiedlicher Miethöhen analysiert. Die Verteilungsdimension der Wohnkosten wird über EU-SILC ermittelt, wobei die Wohnkosten etwaigen Mieteinnahmen gegenübergestellt werden. Dazu werden typische Ungleichheitsindizes für unterschiedliche Definitionen des verfügbaren Einkommens berechnet.