

Wohnkosten in Österreich

Wilfried Altzinger¹ Emanuel List^{1,2}

¹Forschungsinstitut Economics of Inequality, Wirtschaftsuniversität Wien

²Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf

März, 2020



Unser Dank gilt dem Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz für die finanzielle Förderung dieser Studie.

 **Bundesministerium**
Soziales, Gesundheit, Pflege
und Konsumentenschutz

Executive Summary

Die vorliegende Studie präsentiert eine empirische Analyse zu den Wohnkosten österreichischer Haushalte und deren unterschiedliche Belastung für WohnungseigentümerInnen und MieterInnen. EigenheimbesitzerInnen haben im Durchschnitt deutlich höhere Einkommen als Haushalte, die ihren Hauptwohnsitz mieten. Zusätzlich fallen für WohnungseigentümerInnen die Wohnkosten auch absolut niedriger aus, selbst wenn noch ein laufender Kredit abbezahlt wird. Somit ist die relative Wohnkostenbelastung als Anteil am verfügbaren Einkommen für WohnungseigentümerInnen wesentlich geringer als jene für MieterInnen. Folglich führt die Berücksichtigung der Wohnkosten zu einer erhöhten Ungleichheit der (nach Abzug der Wohnkosten) verbleibenden verfügbaren Einkommen. Die Daten zeigen weiters, dass geförderte MieterInnen eine vergleichsweise geringere Wohnkostenbelastung aufweisen als nicht-geförderte MieterInnen und unterstreichen somit die verteilungspolitisch erwünschte Wirksamkeit dieser Politik. Dieser Befund wird auch durch ökonometrische Analysen bestätigt, wobei sich hier zeigt, dass vor allem für junge Haushalte, Singles und Alleinerziehende die Wohnkosten eine deutlich überdurchschnittliche Belastung darstellen. Wohnungspolitische Maßnahmen, die die Belastungen für jene Haushalte senken sollen, die am stärksten von hohen Aufwendungen für das Wohnen betroffen sind, sollten somit in erster Linie bei einer Entlastung von MieterInnen ansetzen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Daten und Wohntypologisierung	5
3	Allgemeine Ergebnisse	7
3.1	Wohnkosten als Anteil am verfügbaren Einkommen	10
3.2	Wohnkosten als Anteil am verfügbaren Einkommen nach Subgruppen . .	13
3.3	Dekomposition	16
4	Soziodemografische Faktoren	17
5	Subjektive vs. objektive Wohnkostenbelastung	21
6	Conclusio	24
	Appendix	28

1 Einleitung

Die Wohnsituation in Österreich zeigt sich im europäischen Vergleich sehr differenziert: einerseits ist der Anteil an MieterInnen mit über 40 % nach Deutschland der höchste; zusätzlich ist der Anteil an sozialem Wohnbau und geförderten Mieten besonders stark ausgeprägt (Kunnert und Baumgartner, 2012b). Die wirtschaftspolitischen Maßnahmen umfassen beispielsweise subventionierte Kredite (Wohnbauförderung) oder gemeinnützigen Wohnbau nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz. Laut diesem Gesetz dürfen Bauunternehmen nur eine Miete verlangen, die kostendeckend ist. Des Weiteren gibt es beispielsweise Höchstgrenzen für die Gehälter der Mitarbeiter dieser Bauunternehmen. Darüber hinaus müssen die Gewinne in österreichische Wohnprojekte reinvestiert werden. Daneben gibt es noch das Mietrechtsgesetz, das vor allem die Miethöhe für Objekte, die vor 1945 erbaut wurden, begrenzt. Die vierte Säule der Wohnpolitik umfasst Gemeindebauwohnungen, wobei hier Wien den Großteil der zur Verfügung gestellten Objekte verwaltet. Diese Wohnungen werden deutlich unter dem Marktpreis vermietet. Durch diesen Mix aus Maßnahmen bleibt der Mietaufwand in Österreich im europäischen Vergleich verhältnismäßig gering (Kunnert und Baumgartner, 2012a), während gleichzeitig die hohen Einkommensschwellen für gemeinnützige Wohnungen soziale Segregation und eine Stigmatisierung des öffentlichen Wohnungsbaus verhindern (Fessler, Rehm, und Tockner, 2016).

Dennoch gibt es aufgrund des Immobilienbesitzes strukturelle Unterschiede für die ökonomischen Lebensrealitäten, die vor allem durch den Anstieg der Immobilien- und Mietpreise der letzten Jahre verstärkt wurden. Wenn zwei Haushalte verglichen werden, die bezüglich Einkommen, Wohnverhältnisse, etc. die gleichen Charakteristika aufweisen, jedoch der eine die Immobilie in dem die Mitglieder wohnen besitzt und der andere einen wesentlichen Teil des Haushaltseinkommens für Miete ausgibt, wäre es nicht plausibel deren ökonomische Situation gleich zu bewerten. Um eine umfassende Analyse der Einkommen anzustellen und für die zusätzlichen Konsummöglichkeiten zu korrigieren, wird daher empfohlen nicht-monetäre Einkommensflüsse aus Immobilienbesitz zu imputieren (International Labour Organisation (2003); Canberra Group (2011); Organization for Economic Cooperation and Development (2013)). In mehreren wissenschaftlichen Arbeiten wurde bereits festgehalten, dass es bezüglich der nicht-monetären Einkommen aus Immobilienbesitz, den sogenannten imputierten Mieten, zu einer steuerlichen Ungleichbehandlung zugunsten der EigenheimbesitzerInnen kommt

(Figari, Paulus, Sutherland, Tsakoglou, Verbist, und Zantomio, 2017; Fessler, Schürz, et al., 2010).

Betrachtet man den Sachverhalt von der Kostenseite, zeigt sich ein ähnliches Bild, da EigenheimbesitzerInnen keine Miete zahlen und somit die gesamten Wohnkosten tendenziell niedriger ausfallen werden. Aber auch wenn ImmobilienbesitzerInnen keine Mieten bezahlen, müssen diese ebenso wie die MieterInnen Betriebskosten oder Instandhaltungskosten und bei laufenden Hypotheken auch Zins- und Tilgungszahlungen leisten.

Die Größenordnung der Wohnkosten der einzelnen Gruppen ist also ex ante nicht definierbar. In dieser Auswertung soll deshalb analysiert werden, wie sich die Belastung durch Wohnkosten auf die Einkommen und deren Verteilung auswirken. Somit soll eine empirische Grundlage gebildet werden um zielgerichtete wirtschafts- bzw. wohnungspolitische Maßnahmen zu evaluieren, die eine soziale Verträglichkeit der Wohnkosten garantieren und einer Segregation der Wohngruppen vor dem Hintergrund von steigenden Miet- und Immobilienpreisen entgegenwirken.

2 Daten und Wohntypologisierung

In dieser Ausarbeitung werden die Wohnkosten für verschiedene Wohntypen und deren Anteil am Einkommen analysiert. Die verwendeten Daten stammen aus dem EU-SILC Datensatz 2017 (European Union Statistics on Income and Living Conditions). Folgende Wohntypen werden dabei definiert:

- **Eigenheimbesitzer mit Kredit**; Haushalte die ihren Hauptwohnsitz besitzen und eine offene Hypothek bedienen müssen
- **Eigenheimbesitzer ohne Kredit**; Haushalte die ihren Hauptwohnsitz besitzen, keine Hypothek
- **Mieter (nicht gefördert)**; Haushalte die für ihren Hauptwohnsitz Miete bezahlen
- **Mieter (gefördert)**; Haushalte die für ihren Hauptwohnsitz aufgrund von sozialem Wohnbau, etc. einen reduzierten Mietbetrag zahlen¹

¹Hierbei geht es um die Unterscheidung des 'vorherrschenden' und des 'reduzierten' Mietsektors. Nach SILC-Definitionen gibt es für einige Länder eine ziemlich klare Unterscheidung zwischen markt-

- **Freie Nutzer;** Haushalte die ihren Hauptwohnsitz kostenlos zur Verfügung gestellt bekommen. Dabei handelt es sich zumeist um Erwachsene, die in einer Immobilie der Eltern wohnen, aber einen eigenen Haushalt führen oder auch Eltern, die den Kindern die Immobilie bereits überschrieben haben, aber noch dort wohnen.
- **Eigenheimbesitzer;** Alle EigenheimbesitzerInnen
- **Mieter;** Alle MieterInnen
- **Alle Haushalte;** Alle aufgelisteten Wohntypen

Folgende Wohnkosten (monatlich) werden analysiert:

- **Wohnkosten**

Für MieterInnen: Miete, Dienstleistungen und Gebühren (Abwasserentsorgung, Müllabfuhr, etc.) (falls von den MieterInnen bezahlt), Steuern auf die Immobilie (falls zutreffend), regelmäßige Wartung und Instandhaltung, Kosten der Versorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Gas und Heizung)

Für EigentümerInnen: laufende Zinszahlungen für den Immobilienkredit, Dienstleistungen und Gebühren (Abwasserentsorgung, Müllabfuhr, etc.), Steuern auf die Immobilie (falls zutreffend), regelmäßige Wartung und Instandhaltung, Kosten der Versorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Gas und Heizung)

- **Wohnkosten + Tilgung**

Diese Position ist nur für EigentümerInnen mit Kredit definiert und setzt sich aus den Wohnkosten und den laufenden Tilgungszahlungen zusammen

Das folgenden Einkommenskonzept wird ausgehend vom Jahresgehalt (inkl. Sonderzahlungen) - ebenso wie die Wohnkosten - per Monat betrachtet:

- **Verfügbares Einkommen**

Sämtliche Einkommen und Sozialleistungen die dem Haushalt nach Abzug von Steuern und Abgaben zur Verfügung stehen.

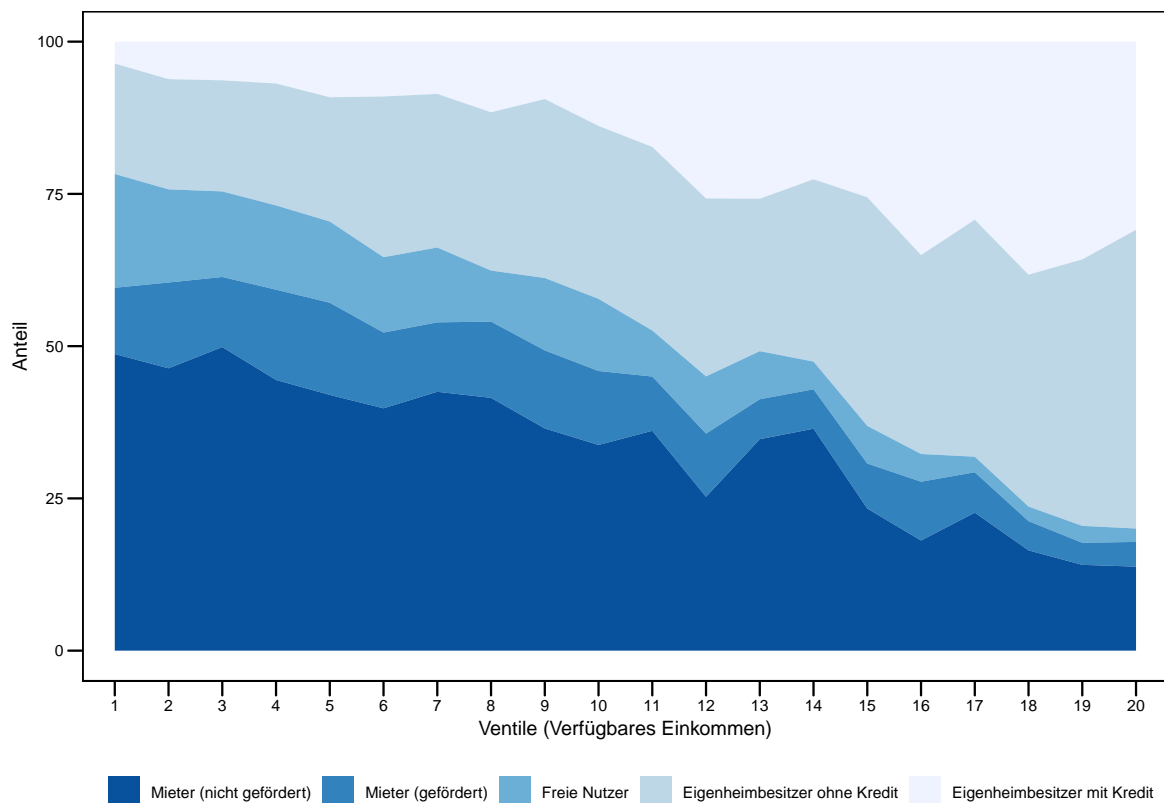
oder privatwirtschaftlichen Mietern und subventionierten oder öffentlichen Mietern. Zu der Gruppe mit ermäßigten Mieten gehört (a) die Vermietung von Sozialwohnungen, (b) die Vermietung zu einem ermäßigten Satz von einem Arbeitgeber und (c) die Vermietung von Wohnungen, in denen die tatsächliche Miete gesetzlich festgelegt ist. Alle Mieter in dieser Situation werden in die Kategorie 4 (Unterkünfte zu einem reduzierten Preis gemietet) aufgenommen. Wenn es eine klare, national sinnvolle Unterscheidung zwischen dem Markt oder der vorherrschenden Miete und dem Sektor 'reduzierte Miete' gibt, sollte sie in dieser Hinsicht zur Unterscheidung zwischen den Kategorien 3 und 4 herangezogen werden.

3 Allgemeine Ergebnisse

In diesem Kapitel werden die berechneten Wohnkosten zuerst allgemein und anschließend über die gesamte Einkommensverteilung als Anteil am verfügbaren Einkommen dargestellt und diskutiert. Für alle grafischen Abbildungen sind die verwendeten Daten im Appendix tabellarisch dargestellt.

In Österreich zahlen ca. 43 % der Bevölkerung Miete für ihren Hauptwohnsitz (siehe Tabelle 1). Dabei machen wiederum MieterInnen, die am privaten Markt mieten 33 % und Haushalte die in geförderten Mietwohnungen leben 10 % aus. Der restliche Anteil setzt sich aus 29 % EigentümerInnen ohne Hypothek, 19 % EigentümerInnen mit Hypothek und 9 % Freien NutzerInnen zusammen.

Abbildung 1: Wohntypen entlang der Verteilung des verfügbaren Einkommens



Quelle: SILC 2017

In Abbildung 1 ist zu sehen, dass diese Anteile entlang der Einkommensverteilung

nicht konstant sind, sondern jener der EigentümerInnen mit steigendem Einkommen zunimmt. Haushalte die sich also am unteren Ende der Einkommensverteilung befinden haben eine höhere Wahrscheinlichkeit für ihren Hauptwohnsitz Miete zu bezahlen. Auf der anderen Seite sind es zumeist Haushalte mit Wohnungseigentum, die am oberen Ende der Einkommensverteilung zu finden sind. Vor allem EigentümerInnen mit laufendem Kredit sind besonders häufig Haushalte mit einem hohen Einkommen. Dieser Umstand ergibt sich dadurch, dass für die Aufnahme eines Wohnkredites ein gewisses Einkommensniveau nötig ist.

Freie NutzerInnen befinden sich tendenziell am unteren Ende der Einkommensverteilung. Bei diesen Haushalten handelt es sich oftmals um junge Erwachsene, die im Elternhaus wohnen, oder auch ältere Personen, die ihren Kindern bereits das Immobilieneigentum überschrieben haben. Da in diesen Lebensphasen (Ausbildung, Karrierebeginn oder Pension) die Erwerbstätigkeit geringer ist und das Einkommen tendenziell niedriger ausfällt, scheint dies wenig überraschend.

Bereits vor dem Miteinbeziehen von Wohnkosten lässt sich also eine deutliche Segregation anhand der Wohntypen feststellen, da MieterInnen überproportional oft in den unteren Einkommenssegmenten zu finden sind.

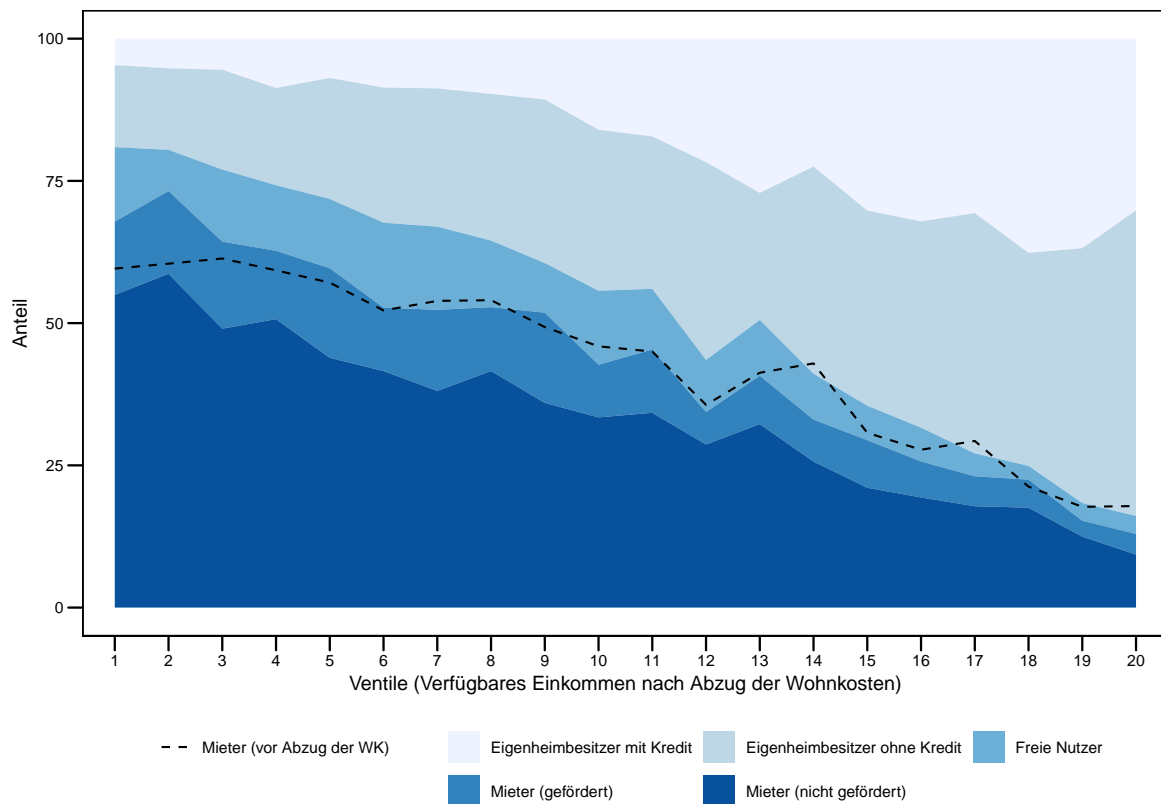
Wie in Tabelle 1 zu sehen ist, betragen die durchschnittlichen Wohnkosten per Haushalt und Monat ca. 511 € und machen damit rund 14 % des mittleren verfügbaren Einkommen aus. Für geförderte und nicht geförderte MieterInnen ist dieser Anteil mit 21 % bzw. 23 % deutlich höher. Dies ergibt sich zum einen daher, dass die gesamten absoluten Wohnkosten für MieterInnen höher sind (600 € bzw. 659 €), aber auch die verfügbaren Einkommen geringer ausfallen (2870 € bzw. 2879 €) als jene der EigenheimbesitzerInnen. EigentümerInnen haben im Durchschnitt mehr erwerbstätige Haushaltsmitglieder und deutlich höhere Einkommen, wobei jenes der Haushalte mit Hypotheken mit durchschnittlich 4733 € noch einmal deutlich über jenem der EigentümerInnen ohne Hypothek (4220 €) liegt. Da Tilgungszahlungen ein Investment darstellen, werden nur die Zinszahlungen zu den Wohnkosten gezahlt, nicht aber die Tilgungszahlungen selbst. Interessant ist dennoch, dass für EigentümerInnen mit Kredit die zusammengezahlte Belastung aus Wohnkosten und Tilgungszahlungen 19,4 % des verfügbaren Einkommens ausmacht und damit noch immer unter der Wohnkostenbelastung der MieterInnen liegt.

Tabelle 1: Durchschnittliche monatliche Wohnkosten in € und als Anteil am verfügbaren Einkommen

	Verfügbares Einkommen	Wohnkosten		Wohnkosten + Tilgung		Haushaltsmitglieder		Anteil
		absolut	in %	absolut	in %	gesamt	erwerbstätig	
Eigenheimbesitzer	4,419	448	10.1	-	-	3.0	1.7	47.8
davon Eigenheimbesitzer mit Kredit	4,733	532	11.2	916	19.4	3.1	2.2	18.5
davon Eigenheimbesitzer ohne Kredit	4,220	395	9.4	-	-	2.9	1.4	29.2
Freie Nutzer	2,524	204	8.1	-	-	2.2	0.4	9.1
Mieter	2,877	646	22.4	-	-	2.3	1.3	43.1
davon Mieter (gefördert)	2,870	600	20.9	-	-	2.2	1.4	9.8
davon Mieter (nicht gefördert)	2,879	659	22.9	-	-	2.3	1.3	33.3
Alle Haushalte	3,582	511	14.3	-	-	2.6	1.4	100

Quelle: SILC 2017

Abbildung 2: Wohntypen entlang der Verteilung des verfügbaren Einkommens nach Abzug der Wohnkosten



Quelle: SILC 2017

Nach Abzug der Wohnkosten vom verfügbaren Einkommen verstärkt sich die Segregation anhand der Wohntypen nochmals deutlich (siehe Abbildung 2). Die Linie kennzeichnet den Anteil der MieterInnen (gefördert + nicht gefördert) vor Abzug der WK. Hier wird ersichtlich, dass deren Anteil in den unteren Einkommensschichten deutlich ansteigt.

Im einkommensschwächsten Viertel verändern sich die Anteile wie folgt:

	vor Abzug der WK		nach Abzug der WK	Ø Anteil
Mieter (nicht gefördert):	46,3 %	→	51,5 %	(33,3 %)
Mieter (gefördert):	13,3 %	→	14,1 %	(9,8 %)
Eigenheimbesitzer ohne Kredit:	19,0 %	→	16,9 %	(29,2 %)
Eigenheimbesitzer mit Kredit:	6,4 %	→	6,2 %	(18,5 %)

Im einkommensstärksten Viertel ergeben sich folgende Zusammensetzungen der Anteile:

	vor Abzug der WK		nach Abzug der WK	Ø Anteil
Mieter (nicht gefördert):	17,0 %	→	15,3 %	(33,3 %)
Mieter (gefördert):	5,8 %	→	4,6 %	(9,8 %)
Eigenheimbesitzer ohne Kredit:	40,5 %	→	42,9 %	(29,2 %)
Eigenheimbesitzer mit Kredit:	33,8 %	→	33,5 %	(18,5 %)

3.1 Wohnkosten als Anteil am verfügbaren Einkommen

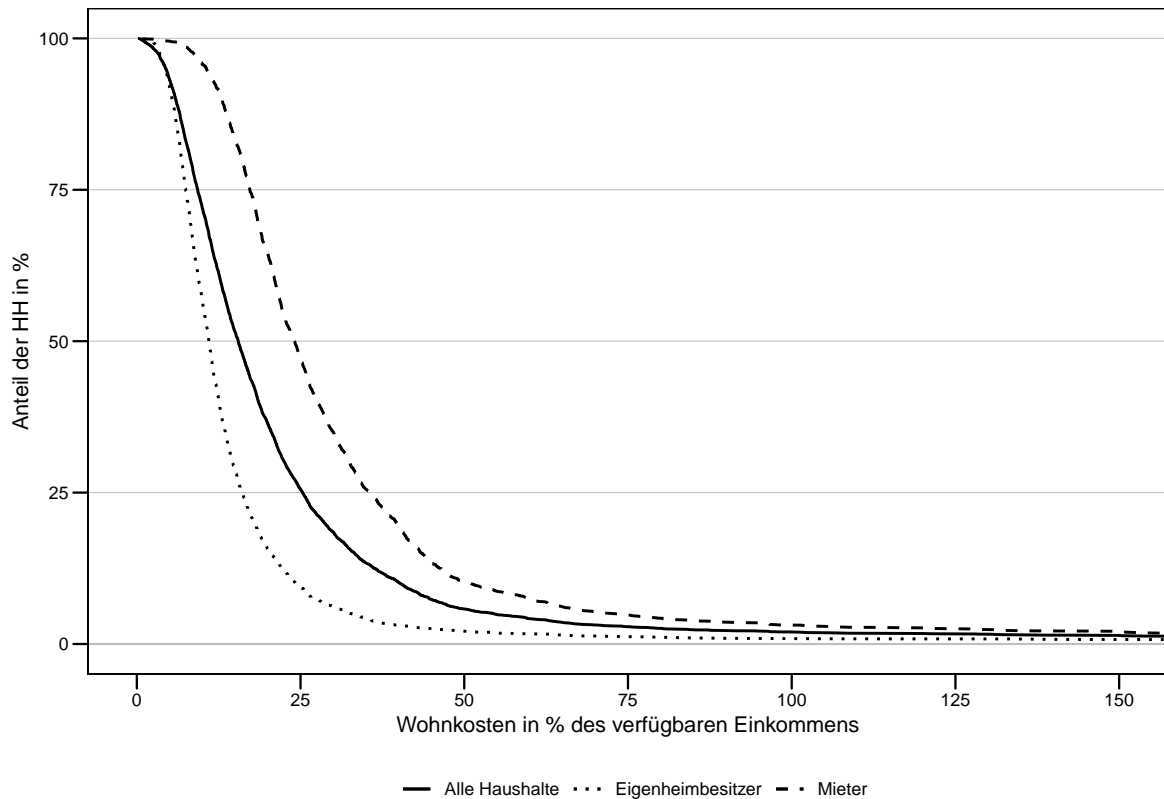
In diesem Abschnitt werden die Wohnkosten als Anteil am verfügbaren Einkommen nun über die gesamte Einkommensverteilung dargestellt. Dies erlaubt eine detaillierte Analyse, da man sehen kann wie stark die einzelnen Wohntypen an den Rändern der Verteilung von Wohnkosten betroffen sind.

Abbildung 3 zeigt den Anteil der Haushalte, die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten aufwenden. So geben beispielsweise 25 % aller Haushalte mehr als 25,3 % (siehe Tabelle A.1 im Anhang) ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aus, während es bei den MieterInnen 35,5 % und bei den EigenheimbesitzerInnen nur 16,1 % sind. Der Wohnungskostenanteil der MieterInnen ist über den gesamten Verlauf deutlich höher, wobei Belastungen von über 50 % beinahe ausschließlich bei MieterInnen zu beobachten sind.

Ein Viertel aller Haushalte wendet nicht mehr als 9,3 % des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten auf. Bei den EigenheimbesitzerInnen beträgt dieser Wert 7,5 %.

Die 25 % der MieterInnen mit den niedrigsten Ausgaben für Wohnkosten geben zumindest 17,3 % aus und haben damit eine mehr als doppelt so hohe Wohnkostenbelastung wie Haushalte mit Wohnungseigentum.

Abbildung 3: Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben



Quelle: SILC 2017

Interpretation: Entlang der Y-Achse ist der kumulierte Anteil der Haushalte angetragen die mehr als X % ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben und an der X-Achse die relativen Ausgaben für Wohnkosten in % des Einkommens. Wandert man entlang der X-Achse nach rechts steigen die relativen Wohnkosten, während der Anteil der Haushalte, die mehr als diesen Betrag ausgeben, sinkt.

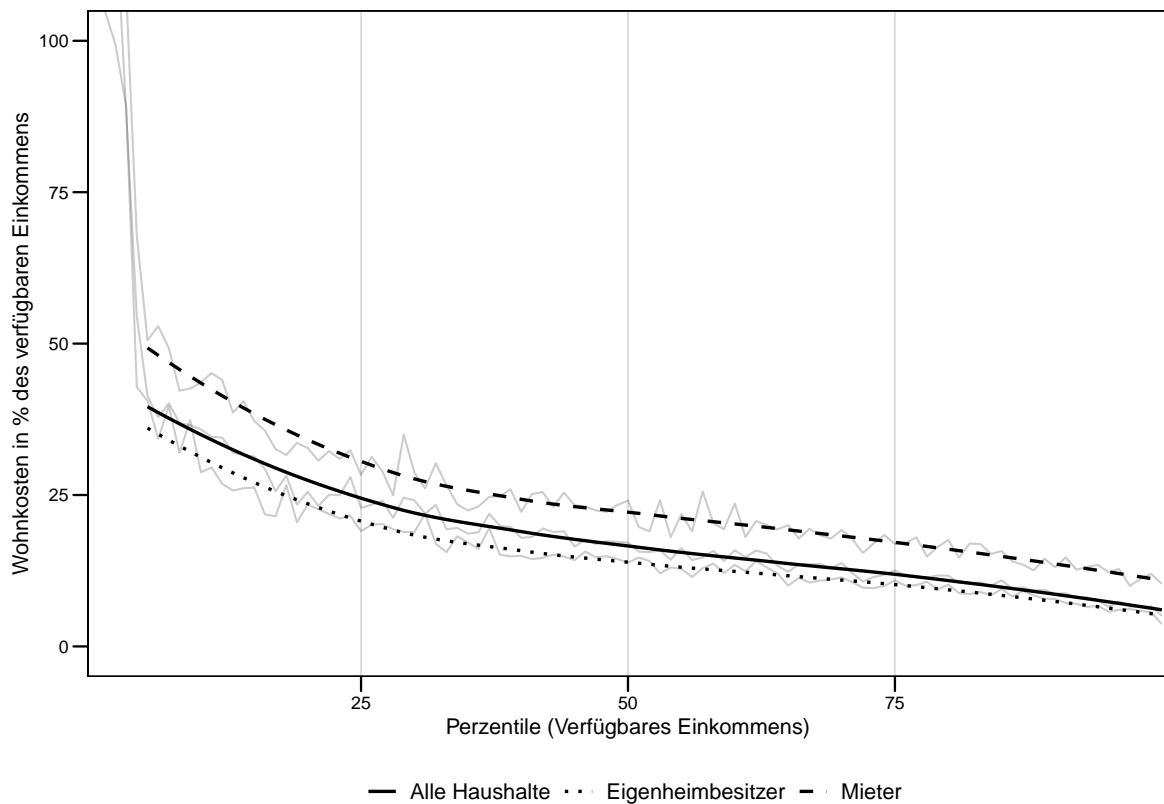
Abbildung 4 stellt die durchschnittlichen Wohnkosten in Prozent des verfügbaren Einkommens dar². In den unteren 25 %³ betragen die durchschnittlichen Wohnkosten

²Da die Kurven eine deutliche Struktur, jedoch auch eine hohe Schwankung zwischen den einzelnen Perzentilsgruppen aufweisen, wurden sie zur besseren Interpretierbarkeit mit 'lokal linearen Kernel-Regression' geglättet. Man sieht, dass am unteren Ende der Einkommensverteilung für viele Haushalte die Wohnkosten aufgrund von fehlenden Einkommen einen Anteil von über 100 % ausmachen. Deshalb wurde bei den untersten 4 Perzentilen aufgrund der hohen Fluktuation von der Glättung abgesehen.

³Hier wurden wieder die ersten 4 Perzentile aufgrund der niedrigen Einkommen und den daraus resultierenden Outliern bei der relativen WKB nicht berücksichtigt.

für alle Haushalte 31 %, für EigenheimbesitzerInnen 28 % und für MieterInnen 39 % des verfügbaren Einkommens. Bei steigendem Einkommen sinken die relativen Wohnkosten für alle Haushalte. Für EigenheimbesitzerInnen liegen die Kosten entlang der gesamten Verteilung deutlich unter jenen der MieterInnen. Im einkommensstärksten Viertel betragen die mittleren Wohnkostenanteile für alle Haushalte 9 %, für EigenheimbesitzerInnen 8 % und für MieterInnen jedoch noch 14 %.

Abbildung 4: Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens



Quelle: SILC 2017,

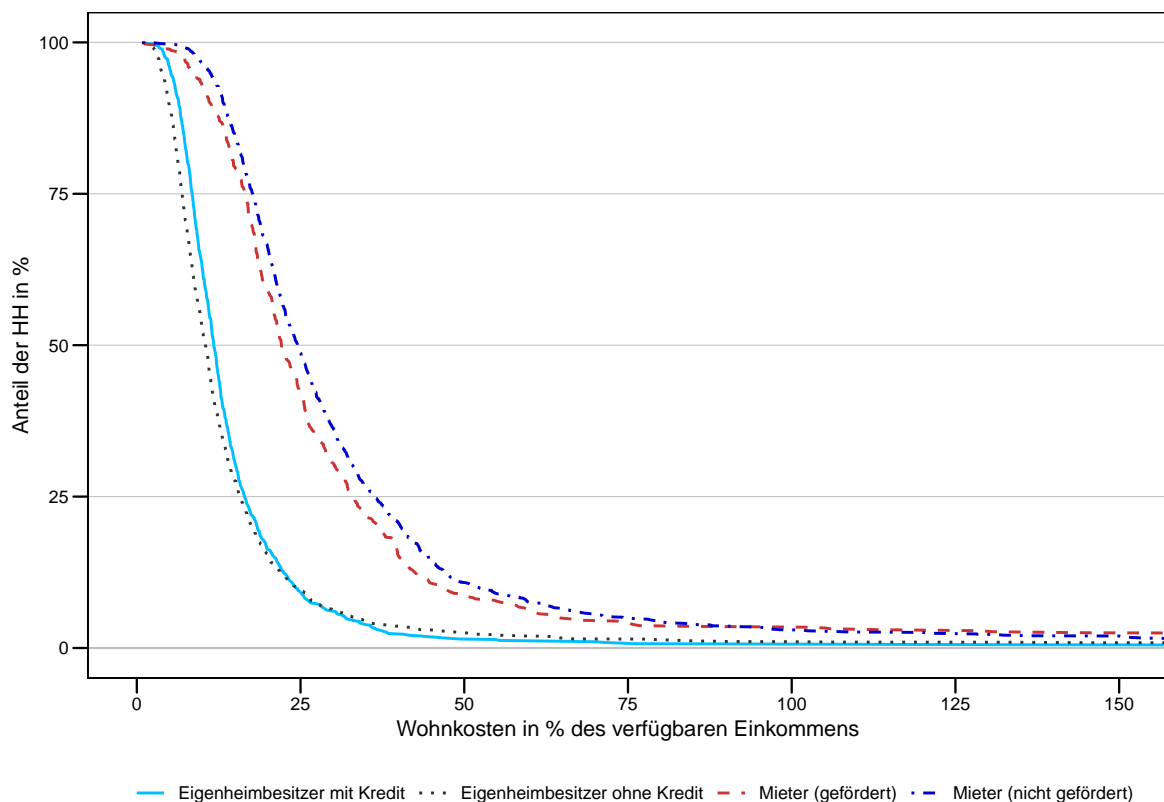
Interpretation: Für jeden Wohntyp werden die Haushalte anhand ihres Einkommens in 100 Perzentile eingeteilt und entlang der X-Achse aufsteigend sortiert. Im 100. Perzentil sind die einkommensstärksten Haushalte und im 1. Perzentil die einkommensschwächsten. Für jede Perzentilsgruppe wird der durchschnittliche Betrag, der für Wohnkosten in % des Einkommens ausgegeben wird (Y-Achse), gezeichnet.

Die durchschnittlichen relativen Anteile wurden mit 'lokal linearen Kernel-Regressionen' geglättet.

3.2 Wohnkosten als Anteil am verfügbaren Einkommen nach Subgruppen

Abbildung 5 und 6 folgen den Darstellungen im vorangegangenen Abschnitt, jedoch werden hier die Gruppen der MieterInnen und WohnungseigentümerInnen nochmals in geförderte und nicht geförderte MieterInnen bzw. EingehheimbesitzerInnen mit und ohne Hypothek eingeteilt und analysiert.

Abbildung 5: Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben



Quelle: SILC 2017

Interpretation: Entlang der Y-Achse ist der kumulierte Anteil der Haushalte angetragen die mehr als X % ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben und an der X-Achse die relativen Ausgaben für Wohnkosten in % des Einkommens. Wandert man entlang der X-Achse nach rechts steigen die relativen Wohnkosten, während der Anteil der Haushalte, die mehr als diesen Betrag ausgeben, sinkt.

Während der Verlauf der EigenheimbesitzerInnen mit bzw. ohne Hypothek sehr ähnlich ausfällt (Abbildung 5), ist der Anteil der geförderten MieterInnen, die mehr als X % ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden, über den Großteil des Verlaufes deutlich niedriger als jener der nicht geförderten MieterInnen. Der positive Einfluss der

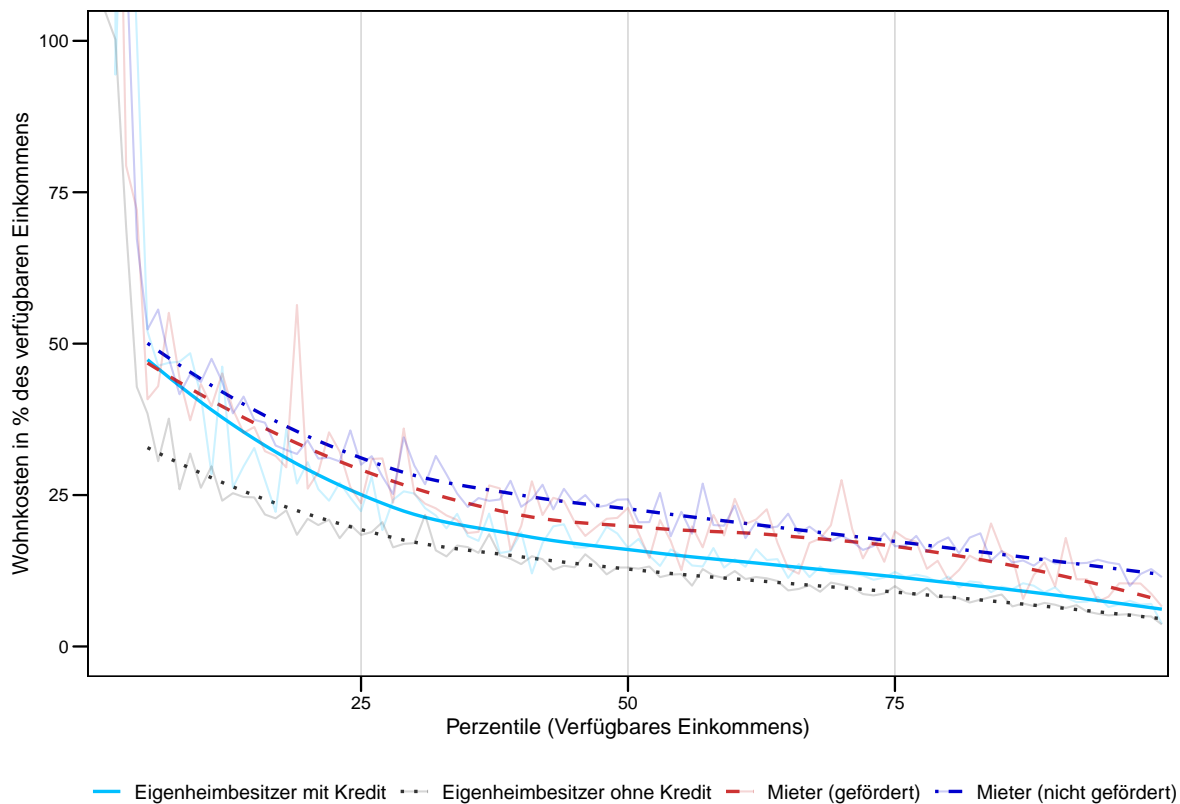
wohnpolitischen Maßnahmen im Bereich der geförderten Mieten zeigt hier also seine Wirkung. Demnach gibt ein Viertel der nicht geförderten MieterInnen mehr als 36 % des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aus. Bei geförderten MieterInnen liegt dieser Wert bei 33 %. Bei den EigenheimbesitzerInnen verwenden die 25 % mit den höchsten relativen Kosten mehr als 16 % (ohne Kredit) bzw. 17 % (mit Kredit) ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten. Der größte Unterschied wird jedoch nach wie vor zwischen den Hauptgruppen sichtbar (MieterInnen vs. EigenheimbesitzerInnen). Die Förderungsmaßnahmen durch sozial geförderte Mietwohnungen mindert die Wohnkostenbelastung (WKB) also signifikant, jedoch bleibt diese weiterhin deutlich höher als für beide Gruppen der EigenheimbesitzerInnen.

Wie in Abbildung 6 zu sehen ist, liegen die relativen Wohnkosten für EigenheimbesitzerInnen mit und ohne Kredit entlang der gesamten Einkommensverteilung deutlich unter jenen der geförderten und nicht geförderten MieterInnen. Lediglich am unteren Ende der Verteilung ist der durchschnittliche relative Anteil der Wohnkosten für EigenheimbesitzerInnen mit Kredit in einem ähnlich hohen Bereich. Im unteren Viertel⁴ beträgt die WKB bei EigentümerInnen mit Kredit 35 %, bei geförderten MieterInnen 37 % und bei nicht geförderten MieterInnen 40 %. Im weiteren Verlauf fällt dieser Wert jedoch deutlich ab und bewegt sich durchgehend unter den durchschnittlichen Ausgaben der MieterInnen. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass EigentümerInnen mit Krediten zwar generell auch hohe absolute Wohnkosten haben, aber - wie in der Erläuterung von Tabelle 1 bereits erwähnt - über ein gewisses Einkommen verfügen müssen um einen Kredit zu erhalten und letzterer Effekt am oberen Ende der Einkommensverteilung verhältnismäßig stärker ins Gewicht zu fallen scheint.

Die Wohnkosten von EigenheimbesitzerInnen ohne Kredit im einkommensschwächsten Viertel liegen mit 25 % deutlich unter jenem Niveau der anderen Gruppen. Für das einkommensstärkste Viertel liegt die durchschnittliche WKB für nicht geförderte MieterInnen bei 15 %, für geförderte MieterInnen bei 12 %, für EigenheimbesitzerInnen mit Kredit bei 9 % und für EigenheimbesitzerInnen ohne Kredit bei 7 %. Hier stellt sich die Frage ob man Haushalte die sich am oberen Ende der Einkommensverteilung befinden noch durch geförderte Mieten unterstützen möchte. Andererseits wirkt eine Durchmischung von einkommensstarken und -schwächeren Haushalten in sozial geförderten Wohnanlagen oder Gemeindebauten auch einer räumlichen Segregation entgegen.

⁴Hier wurden wieder die ersten 4 Perzentile aufgrund der niedrigen Einkommen und den daraus resultierenden Outliern bei der relativen WKB nicht berücksichtigt.

Abbildung 6: Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens



Quelle: SILC 2017,

Interpretation: Für jeden Wohntyp werden die Haushalte anhand ihres Einkommens in 100 Perzentile eingeteilt und entlang der X-Achse aufsteigend sortiert. Im 100. Perzentil sind die einkommensstärksten Haushalte und im 1. Perzentil die einkommensschwächsten. Für jede Perzentilsgruppe wird der durchschnittliche Betrag, der für Wohnkosten in % des Einkommens ausgegeben wird (Y-Achse), gezeichnet.

Die durchschnittlichen relativen Anteile wurden mit 'lokal linearen Kernel-Regressionen' geglättet.

In Tabelle 2 sind zusammenfassend noch einmal die Anteile der Gruppen aufgelistet die mehr als 10 %, 20 %, 30 %, 40 % und 50 % des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben. Bei den EigenheimbesitzerInnen sind es beispielsweise nur 6,2 % die mehr als 30 % ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden müssen, während es bei den MieterInnen 35,0 % sind. Welche soziodemografischen Gruppen besonders oft von einer hohen WKB betroffen sind, wird in Kapitel 4 näher erörtert.

Tabelle 2: Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben

	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %
Eigenheimbesitzer	56.5	15.6	6.2	3.1	2.1
davon Eigenheimbesitzer mit Kredit	62.7	16.2	6.0	2.3	1.4
davon Eigenheimbesitzer ohne Kredit	52.6	15.1	6.2	3.6	2.5
Freie Nutzer	40.0	11.9	4.7	3.2	3.1
Mieter	95.7	64.4	35.0	19.3	10.4
davon Mieter (gefördert)	92.6	58.8	30.4	15.1	8.8
davon Mieter (nicht gefördert)	96.6	66.1	36.3	20.5	10.8
Alle Haushalte	72.0	36.4	18.5	10.1	5.8

Quelle: SILC 2017

3.3 Dekomposition

In Tabelle 3 sind verschiedene Verteilungsindikatoren vor und nach Abzug der Wohnkosten aufgelistet. Der Gini steigt dabei von 0,35 auf 0,40 an. Der beträchtliche Anstieg indiziert eine deutliche Erhöhung der Ungleichheit und den starken Einfluss der Wohnkosten auf die ökonomischen Lebensrealitäten.

Tabelle 3: Ungleichheitsmaße

	Verfügbares Einkommen			Verfügbares Einkommen nach Abzug der Wohnkosten		
	Wert	Within	Between	Wert	Within	Between
Gini	0.35	–	–	0.40	–	–
Theil	0.22	88%	12%	0.27	85%	15%
P90/P50	2.14	–	–	2.37	–	–
P90/P10	5.44	–	–	7.93	–	–

Quelle: SILC 2017

Der Theil-Index ist ein Verteilungsmaß aus der Klasse der generalisierten Entropie-Indizes und ermöglicht eine Dekomposition, bei der die Verteilungswirkung in zwei Teile zerlegt werden kann. Nämlich jenen, der sich aufgrund der Ungleichheit zwischen den Gruppen ergibt und jenen, der auf die Ungleichheit innerhalb der einzelnen Gruppen zurückzuführen ist. In dieser Anwendung können somit zwei unterschiedliche Arten

von Ungleichheit unterschieden werden: Die Ungleichheit, die sich aufgrund der verschiedenen Einkommen zwischen MieterInnen und EigentümerInnen ergibt sowie die Ungleichheit in diesen Gruppen selbst.

Der Index steigt von 0,22 auf 0,27, wobei sich der Anteil der sich aus der Ungleichheit zwischen den Gruppen ergibt von 12 % auf 15 % erhöht. Somit wird auch hier ersichtlich, dass sich nicht nur die gesamte Ungleichheit durch die Wohnkosten erhöht, sondern vor allem die Ungleichheit zwischen den Gruppen.

Sowohl bei dem P90/P50 als auch beim P90/P10 Ratio⁵ ist ein deutlicher Anstieg zu erkennen. Die starke Erhöhung des P90/P10 Ratios von 5,44 auf 7,93 indiziert wiederum, dass die WKB vor allem am unteren Ende der Einkommensverteilung eine stärkere Belastung darstellt.

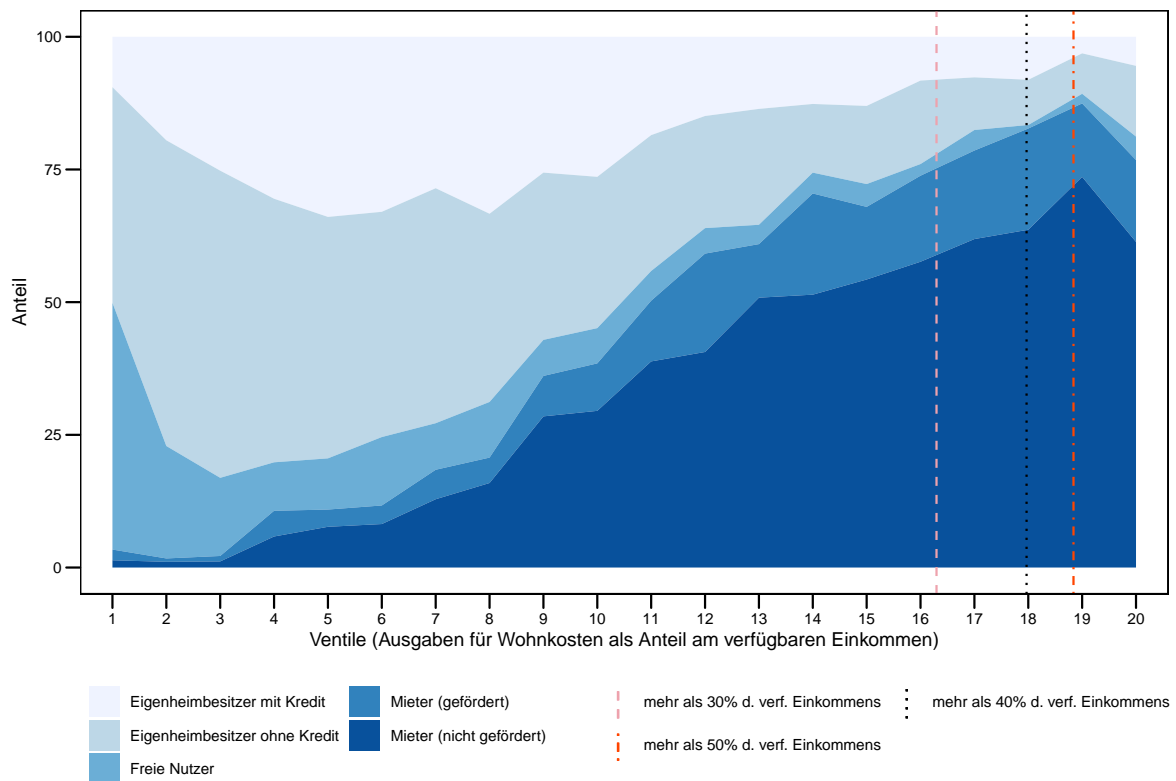
Die Betrachtung der Indikatoren zeigt auf, dass die WKB wesentlich ungleicher verteilt ist als die verfügbaren Einkommen selbst. Da die gemessene Ungleichheit bei allen Verteilungsmaßen stark ansteigt, wird wieder ersichtlich, dass die WKB für Haushalte mit geringerem Einkommen höher ist. Folglich können potentielle Maßnahmen zur Entlastung der Wohnkosten in den niedrigen Einkommensgruppen im großen Ausmaß zur Reduktion der ungleichen Lebensverhältnisse beitragen.

4 Soziodemografische Faktoren

Während in den vorangegangenen Kapiteln die Segregation und WKB anhand des verfügbaren Einkommens aufgezeigt wurde, wird in diesem Kapitel untersucht, welche soziodemografischen Faktoren mit einer hohen WKB assoziiert sind. Als Ausgangspunkt dient dazu Abbildung 7, in der die Haushalte entlang des relativen Anteils der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen aufgereiht sind. Wieder ist klar zu sehen, dass es fast ausschließlich EigentümerInnen und Freie NutzerInnen sind, die nur verhältnismäßig geringe Belastung aufweisen. Auf der anderen Seite sind es größtenteils MieterInnen, die von einer hohen WKB betroffen sind.

⁵Bei diesen Indikatoren handelt es sich um das relative Einkommensverhältnis der Perzentilsgrenzen.

Abbildung 7: Wohntypen entlang der Verteilung der Wohnkosten als Anteil am verfügbaren Einkommen



Quelle: SILC 2017

In der Literatur ist die gängige Grenze ab der man von einer kritischen WKB spricht bei 30 % angesetzt (Stone, 2006). Um ein etwas detaillierteres Bild zu erhalten werden in diesem Bericht mehrere Belastungsgrenzen herangezogen. Die vertikalen Linien in Abbildung 7 indizieren welche Haushalte mehr als 30 %, 40 % bzw. 50 % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben. Bei diesen Haushalten handelt es sich um 18.5 %, 10.0 % bzw. 5.8 % der gesamten Haushalte (siehe Tabelle 2).

Um zu determinieren welche Faktoren mit einer hohen WKB assoziiert sind, verwenden wir sogenannte 'Recentered Influence Function Regressions' (RIF Regressionen) (Firpo, Fortin, und Lemieux, 2009), die es erlauben die marginalen Effekte der Kovariaten auf eine Verteilungsstatistik zu regressieren. Diese Analyse erlaubt es zu bestimmen, welche einzelnen Faktoren eines Haushaltes die Wahrscheinlichkeit erhöhen in dem Bereich über der WKB-Grenze zu liegen, da gleichzeitig für alle anderen Faktoren kontrolliert wird.

Wenn man also beispielsweise lediglich die Mittelwerte nach Bildungsabschluss ver-

gleichen würde, wären diese Gruppen gleichzeitig wieder mit anderen Eigenschaften, wie einem höheren/niedrigeren Einkommen, Alter oder Wohnverhältnis korreliert und somit die Interpretation des marginalen Effektes nicht möglich.

Tabelle 4 zeigt die Ergebnisse der statistischen Schätzungen. Neben den RIF Regressionen für die WKB-Grenzen am oberen Ende der Verteilung wurde auch eine OLS Regression geschätzt, die den durchschnittlichen Effekt beschreibt. Zusätzlich wurde auch eine Median Regression durchgeführt, die den Effekt der soziodemografischen Faktoren in der Mitte der Verteilung misst, jedoch robuster gegen Ausreißer ist als die OLS Regression⁶.

Tabelle 4: Regressionsoutput für soziodemografische Faktoren, Quantilsgrenze: mehr als X % des verfügbaren Einkommens werden für Wohnkosten ausgegeben

	OLS		RIF Regressionen							
			MEDIAN		> 30%		> 40%		> 50%	
Intercept	29.255	***	19.642	***	40.322	***	54.393	***	76.856	***
Eigenheimbesitzer ohne Kredit	-1.090	.	-1.660	***	-0.337	.	2.322	.	6.150	*
Freie Nutzer	-7.647	***	-7.416	***	-7.987	***	-5.176	.	-2.119	.
Mieter (gefördert)	6.980	***	9.951	***	12.417	***	11.400	**	10.698	.
Mieter (nicht gefördert)	9.440	***	11.208	***	17.285	***	19.930	***	19.428	***
Nettoeinkommen	-0.003	***	-0.002	***	-0.004	***	-0.005	***	-0.009	***
AHS/BHS	-2.772	***	-1.038	.	-4.868	*	-7.155	*	-10.654	.
Universität	-0.588	.	-1.084	.	-1.062	.	0.030	.	6.155	.
Niedrige Bevölkerungsdichte	-1.228	**	-1.304	**	-1.734	.	-1.576	.	-2.905	.
Hohe Bevölkerungsdichte	0.265	.	0.163	.	-0.373	.	-2.141	.	6.101	.
35-65 Jahre	-1.855	***	-1.104	**	-1.841	.	-3.572	.	-8.499	.
>65 Jahre	-2.832	***	-0.105	.	-4.872	***	-8.486	**	-21.629	***
Kinder im Haushalt	0.787	.	0.046	.	2.451	.	2.594	.	4.221	.
Single	2.935	***	2.582	***	6.279	***	4.695	*	10.384	.
Kinder*Single	10.352	***	-3.584	.	11.479	.	38.292	**	109.946	**

Quelle: SILC 2017

Aufgrund der Auswahl der Dummy-Variablen handelt es sich bei der Baseline (Intercept) um einen Haushalt, der Eigenheimbesitzer mit Kredit ist, in dem niemand der Haushaltsmitglieder einen höheren Bildungsabschluss (AHS/BHS oder Universität) hat, der in einer Gegend mit mittlerer Bevölkerungsdichte wohnt, in dem das durchschnitt-

⁶Da die abhängige Variable ein Verhältniswert ist, kann dieser Wert zum einen nicht definiert sein, wenn kein Einkommen vorhanden ist, oder aber auch sehr hoch, wenn das Einkommen nur sehr gering ist. Die OLS Regression reagiert auf diese Werte im Gegensatz zu den RIF Regressionen äußerst sensibel. Deshalb wurden Werte größer als 100 % einheitlich auf 100 % gesetzt.

liche Alter der Erwachsenen unter 35 liegt, der keine Kinder im Haushalt hat und kein Single Haushalt ist.

Die OLS und Median Regression zeigen großteils einheitliche Ergebnisse (siehe Tabelle 4). MieterInnen sind stark mit einer hohen WKB assoziiert, wobei die Belastung für nicht geförderte MieterInnen strukturell höher ist. Ob man als EigenheimbesitzerIn einen offenen Kredit hat, spielt bei der Median-Regression nur eine kleine Rolle, während dieser Effekt bei der OLS Schätzung nicht signifikant ist. Hingegen sind Freie NutzerInnen deutlich weniger von hohen Wohnkosten betroffen. Im Bereich der Ausbildung ist ein Abschluss einer AHS/BHS nach OLS mit einer niedrigeren WKB assoziiert, der Abschluss einer Universität ist allerdings nicht signifikant korreliert. Der Urbanisierungsgrad, gemessen an der Bevölkerungsdichte, zeigt eine signifikante Korrelation mit einer niedrigeren WKB für Gebiete mit einer niedrigeren Bevölkerungsdichte. Bezüglich der Altersstruktur zeigt sich, dass Haushalte in denen das durchschnittliche Alter der Erwachsenen über 65 Jahren liegt, deutlich weniger von hohen Wohnkosten betroffen sind. Bei der OLS Regression ist dieser Effekt auch für die Gruppe der 35-65 Jährigen zu sehen. Dies zeigt, dass die jüngere Generation (< 35 Jahre) deutlich stärker von einer hohen WKB betroffen ist. Kinder weisen keinen signifikanten Effekt auf, während Single-Haushalte mit höheren WKB assoziiert werden.

Bei der Analyse der sozioökonomischen Determinanten für Haushalte die besonders stark von hohen Wohnkosten betroffen sind, indiziert der Regressionsoutput für die 30 % WKB-Grenze, also jene Stelle an der 18,5 % der Haushalte mehr und 81,5 % der Haushalte weniger als 30 % für Wohnkosten ausgeben, für MieterInnen wieder eine höhere WKB, wobei der Koeffizient für geförderte MieterInnen bei den höheren Grenzen für die WKB zurückgeht und an der 50 % WKB-Grenze nicht mehr signifikant ist. Für nicht geförderte MieterInnen erhöht sich der Koeffizient leicht und bleibt für alle Grenzen hochsignifikant. Haushalte, die in einer nicht geförderten Mietwohnung leben, sind auch bei dieser Analyse wieder mit einer sehr hohen WKB assoziiert. Ein AHS/BHS Bildungsabschluss ist ebenfalls wieder mit einer reduzierten WKB korreliert, auch wenn der Koeffizient vergleichsweise gering ausfällt. Die Bevölkerungsdichte weist keine signifikanten Effekte mehr auf, während die Gruppe der über 65 Jährigen strukturell weniger von hohen Wohnkosten betroffen ist. Der höhere Belastungseffekt für Singles ist an der 30 % und 40 % WKB-Grenze noch signifikant, während der Interaktionseffekt für AlleinerzieherInnen erst ab der 40 % WKB-Grenze signifikant ist. Der

marginale Effekt dieses Interaktionskoeffizienten ist mit Abstand der stärkste in der Analyse. Alleinerziehende sind also besonders stark von einer hohen WKB betroffen, wobei der Koeffizient (109,0) an der 50 % WKB-Grenze fünf Mal so hoch wie jener für nicht geförderte MieterInnen (19,4) ist.

5 Subjektive vs. objektive Wohnkostenbelastung

In diesem Abschnitt werden die diskutierten Ergebnisse mit der subjektiven WKB verglichen, die ebenfalls im Zuge des SILC erhoben wird. Bei der subjektiven WKB wird erfragt, ob die Wohnkosten keine, eine mittlere oder eine hohe Belastung darstellen. Für die weitere Analyse wird nur eine hohe subjektive WKB (11,8 % aller Haushalte) berücksichtigt, da nur wenige Haushalte angeben die Wohnkosten als keinerlei finanzielle Belastung zu empfinden.

Um die objektive Belastung, die wie bisher als Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen angegeben wird, mit der subjektiven vergleichbar zu machen definieren wir die selbe Anzahl an Haushalten (11,8 %) als Haushalte mit einer objektiven WKB. Das sind jene Haushalte, die mehr als ca. 37 % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben (siehe Tabelle A.1 im Appendix).

In einem ersten Schritt wird visualisiert, ob die einzelnen Wohngruppen überproportional von Wohnkosten belastet sind. Dazu wird anhand von Tabelle 5 die Anzahl der Wohngruppen mit objektiver WKB zur gesamten Anzahl der Wohngruppe in Relation gesetzt. Ein Ratio von 1 würde also bedeuten, dass der Gesamtanteil einer Wohngruppe genauso hoch ausfällt wie deren Anteil in der Gruppe der Haushalte mit objektiver WKB, und somit keine über- oder unterproportionale WKB gegeben ist.

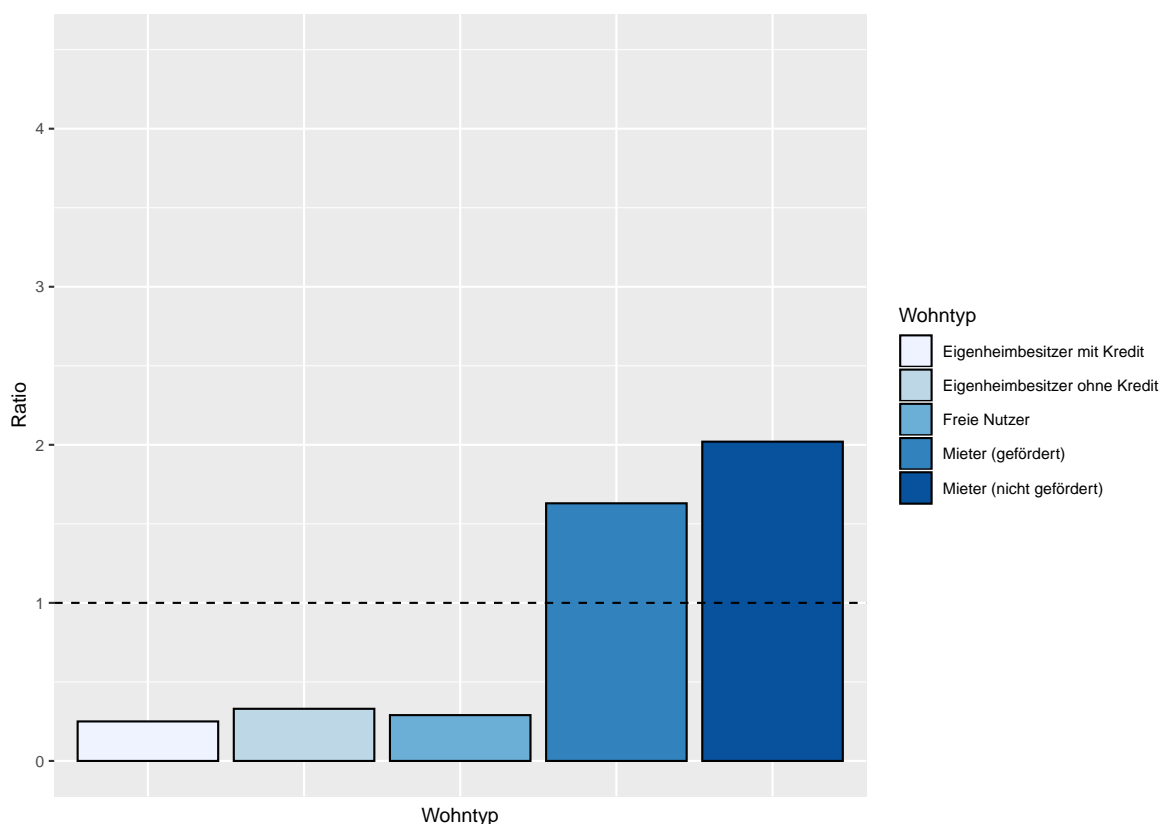
Dies ist allerdings nicht der Fall, wie in Abbildung 8 zu sehen ist. So sind EigenheimbesitzerInnen mit Kredit nur 0,25 mal so oft in der Gruppe mit objektiver WKB zu finden, wie in der Grundgesamtheit. Bei EigenheimbesitzerInnen ohne Kredit und Freien NutzerInnen beträgt dieser Wert ebenfalls nur 0,33 bzw. 0,29. Auf der anderen Seite sind geförderte MieterInnen 1,63 Mal so oft und nicht geförderte MieterInnen sogar 2,02 Mal so oft in dieser Gruppe anzutreffen. Wieder zeigt sich hier die entlastende Wirkung der wohnpolitischen Maßnahmen, die eine besonders hohe WKB für geförderte MieterInnen im Vergleich zu nicht geförderten MieterInnen minimiert, aber dennoch um ein vielfaches stärker ausgeprägt ist als für EigenheimbesitzerInnen.

Tabelle 5: Anteil der Wohngruppen (in %) allgemein vs. Anteil der Wohngruppen mit starker objektiver Wohnkostenbelastung

Wohntyp	Insgesamt	Starke obj. WKB	Ratio
Eigenheimbesitzer mit Kredit	18.54	4.63	0.25
Eigenheimbesitzer ohne Kredit	29.24	9.51	0.33
Freie Nutzer	9.10	2.65	0.29
Mieter (gefördert)	9.81	16.00	1.63
Mieter (nicht gefördert)	33.31	67.22	2.02
	100.0	100.0	

Quelle: SILC 2017

Abbildung 8: Verhältnis von durchschnittlicher Anteil der Wohngruppen zu Wohngruppen mit starker obj. Wohnkostenbelastung



Quelle: SILC 2017, Ein Ratio von 1 würde bedeuten, dass die jeweilige Gruppe weder überdurchschnittlich noch unterdurchschnittlich durch Wohnkosten belastet ist. Ein Wert größer 1 indiziert eine überdurchschnittliche hohe WKB und vice versa.

Würden alle Haushalte den oben beschriebenen Sachverhalt, also die überproportional hohe Belastung von MieterInnen, korrekt einschätzen, würde das Ratio von subjektiver und objektiver WKB bei 1 liegen.

Dies trifft allerdings nicht zu, da vor allem EigenheimbesitzerInnen mit Kredit ein verzerrtes Bild ihrer relativen WKB haben. Sie geben an überproportional durch hohe Wohnkosten belastet zu sein und machen damit 20,44 % aller Haushalte aus, die angegeben von starken WKB betroffen zu sein, während deren Anteil nach objektivem Maß nur 4,63 % beträgt (siehe Tabelle 6).

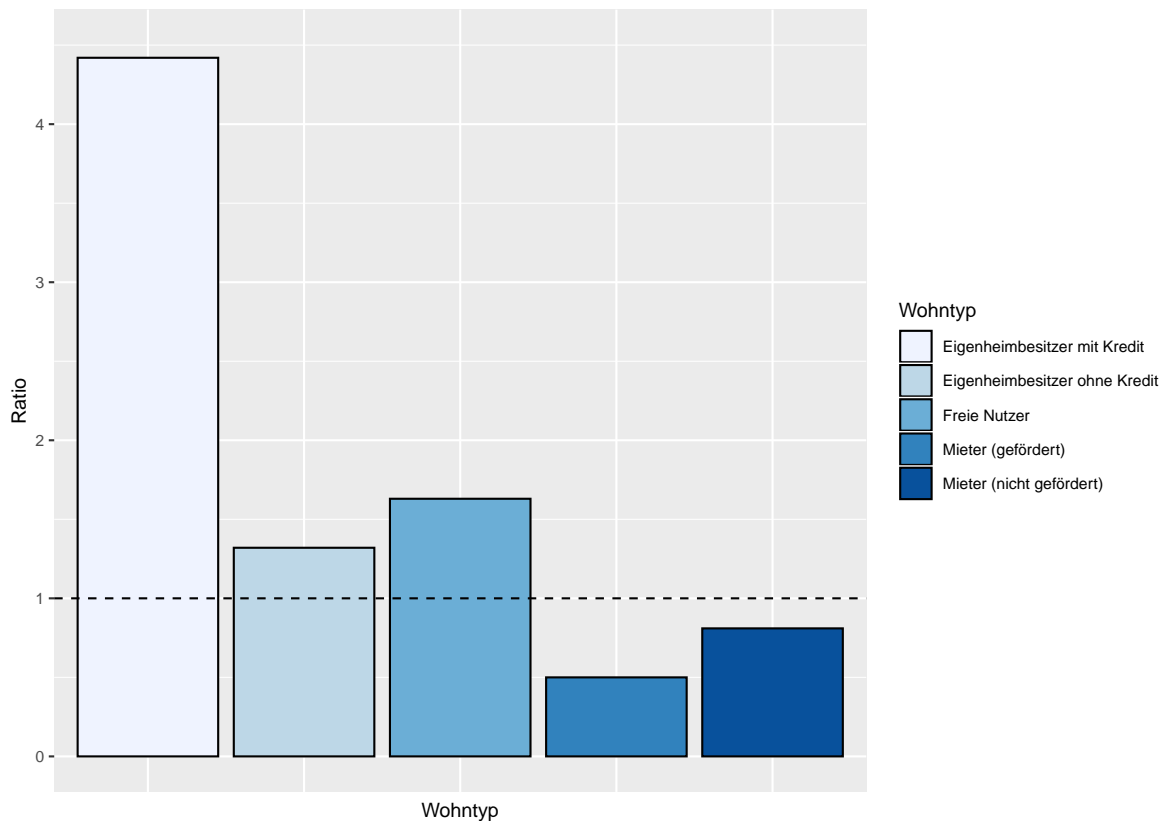
Tabelle 6: Anteil der Wohngruppen (in %) mit starker objektiver Wohnkostenbelastung vs. Anteil der Wohngruppen mit starker subjektiver Wohnkostenbelastung

Wohntyp	Starke subjektive WKB	Starke objektive WKB	Ratio
Eigenheimbesitzer mit Kredit	20.44	4.63	4.42
Eigenheimbesitzer ohne Kredit	12.55	9.51	1.32
Freie Nutzer	4.31	2.65	1.63
Mieter (gefördert)	7.95	16.00	0.50
Mieter (nicht gefördert)	54.74	67.22	0.81
	100.0	100.0	

Quelle: SILC 2017

Somit denken EigenheimbesitzerInnen mit Kredit 4,42 mal so oft von einer starken WKB betroffen zu sein, als es tatsächlich der Fall ist. Auch die Gruppe der EigenheimbesitzerInnen ohne Kredit und der Freien NutzerInnen überschätzen die Betroffenheit mit einem Faktor von 1,32 und 1,63. Bei den MieterInnen verhält es sich umgekehrt, da diese vergleichsweise weniger oft angeben eine hohe Belastung durch Wohnkosten zu empfinden. So machen die geförderten MieterInnen 7,95 % und die nicht geförderten MieterInnen 54,74 % aller Haushalte aus, die angeben von hohen WKB betroffen zu sein, während sie nach objektivem Maßstab 16,0 % bzw. 67,22 % ausmachen. Folglich unterschätzen die geförderten MieterInnen ihre WKB mit einem Faktor von 0,50 und die nicht geförderten MieterInnen mit 0,81.

Abbildung 9: Verhältnis von durchschnittlicher Anteil der Wohngruppen zu Wohngruppen mit starker obj. Wohnkostenbelastung



Quelle: SILC 2017, Ein Ratio von 1 würde bedeuten, dass die subjektive Einschätzung bezüglich der WKB der objektiven entspricht. Ein Wert größer 1 indiziert, dass die subjektive WKB im Vergleich zur tatsächlichen Belastung zu hoch eingeschätzt wird und vice versa.

6 Conclusio

Die vorliegende Studie hat die charakteristischen Unterschiede zwischen WohnungseigentümerInnen und MieterInnen deutlich gemacht. Generell zeigen sich zwischen diesen beiden Gruppen deutliche Einkommensunterschiede. Das durchschnittlich verfügbare Monatseinkommen eines Mieterhaushaltes beträgt € 2.900 gegenüber € 4.400 eines Eigentümerhaushaltes. Generell ändert sich die Relation von WohnungseigentümerInnen zu MieterInnen entlang der Einkommensverteilung stark: während im unteren Einkommensdrittel der Anteil der MieterInnen rund 60% ausmacht, fällt dieser im einkommensstärksten Drittel auf unter 30%. Demgegenüber steigt der Anteil an WohnungseigentümerInnen von rund 20% bei den untersten Einkommen auf knapp 80% im obersten

Dezil der Einkommensverteilung.

Darüber hinaus unterscheiden sich jedoch nicht nur die Einkommen zwischen MieterInnen und EigentümerInnen gravierend, sondern auch die Wohnkosten selbst. Wohnkosten spielen für Haushalte, die ihren Hauptwohnsitz mieten, eine wesentlich größere Rolle; und dies nicht nur relativ, sondern auch absolut. Die monatlichen Wohnkosten für EigentümerInnen betragen im Durchschnitt € 448, während diese für MieterInnen mit € 646 um 40% höher ausfallen.

Im Weiteren wurde untersucht welche Haushalte von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen sind. Unter hoher Wohnkostenbelastung wird hier ein Schwellenwert von 40% definiert; d.h. jene Haushalte, die mehr als 40% ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben müssen (vgl. Tab.2).

Bei dieser Definition sind insgesamt 10,1% aller Haushalte mit einer hohen Wohnkostenbelastung konfrontiert. Bei den WohnungseigentümerInnen sind dies jedoch nur 3,1%, während dieser Anteil bei MieterInnen mit 19,3% ein Vielfaches beträgt. Es zeigt sich somit, dass eine hohe Wohnkostenbelastung nahezu ausschließlich bei MieterInnen anfällt. Interessante Unterschiede zeigen sich auch zwischen WohnungseigentümerInnen ohne und mit Kredit: während bei der ersten Gruppe eine hohe Wohnkostenbelastung bei 3,6% aller Haushalte auftritt, ist dieser Anteil bei Haushalten mit Krediten nur 2,3%. Dieser überraschende Unterschied kann jedoch erklärt werden, da WohnungseigentümerInnen mit Kredit ein durchschnittlich höheres verfügbares Einkommen haben. Selbst wenn man Tilgungszahlungen, die eigentlich ein Investment darstellen und nicht zu den Kosten gerechnet werden, zu den Wohnkosten hinzuzählen würde, wäre die relative Wohnkostenbelastung der EigentümerInnen mit Krediten immer noch geringer als jene der MieterInnen. Auch zwischen den beiden Gruppen von MieterInnen zeigen sich interessante Unterschiede. Während eine hohe Wohnkostenbelastung bei geförderte MieterInnen in nur 15,1% aller Fälle auftritt, ist dies bei nicht-geförderten MieterInnen bei 20,5% der Fall. Hiermit zeigt, dass geförderte Mieten die Wohnkostenbelastung deutlich senken können.

Auch die ökonometrische Analyse nach soziodemografischen Faktoren bestätigt die hohen Aufwendungen von MieterInnen und zeigt zudem, dass vor allem junge Menschen, Single-Haushalte und in besonders hohem Ausmaß jene allein lebenden Personen, die auch Kinder im Haushalt haben, eine hohe Wohnkostenbelastung aufweisen.

Konträr zu diesem empirischen Befund empfinden EigentümerInnen mit Kredit besonders häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Obwohl diese Haushalte nicht nur

deutliche höhere Einkommen aufweisen, sondern im Durchschnitt auch weniger von ihrem Einkommen für Wohnkosten ausgeben müssen, empfinden diese Haushalte eine besonders hohe Wohnkostenbelastung. Demgegenüber unterschätzen MieterInnen ihre tatsächliche Wohnkostenbelastung. Diese Gegensätze zwischen subjektiv empfundener und objektiv gemessener Wohnkostenbelastung zwischen WohnungseigentümerInnen und MieterInnen wurde unseres Wissens bisher noch nicht untersucht und bedarf noch weiteren Analysen.

Wirtschaftspolitische Maßnahmen, die es zum Ziel haben, die Wohnkostenbelastung für jene Haushalte zu senken, die davon am stärksten betroffen sind, sollten vor allem MieterInnen entlasten. Mögliche Maßnahmen wären die Ausweitung des sozialen Wohnbaus und der Gemeindebauwohnungen oder die Streichung der Mehrwertsteuer auf private Mieten, wie dies beispielsweise in Deutschland der Fall ist. Dem gegenüber können derzeit Aufwendungen für Wohnraumschaffung von EigentümerInnen als Sonderausgaben geltend gemacht werden und mindern somit deren Steuerbelastung. Zusätzlich gibt es auf Landesebene Eigenheimförderungen, die in der Regel in der Form eines günstigen Darlehens erfolgen. Auch diese Maßnahmen tragen dazu bei die Einkommensungleichheit nach Abzug der Wohnkosten zu verstärken, da sie vor allem BesserverdienerInnen zu Gute kommen und die Wohnkostenbelastung tendenziell am oberen Ende der Einkommensverteilung vermindern.

Wenngleich die hier vorgeschlagenen Maßnahmen auch noch eine nähere Spezifizierung benötigen und dies in Rahmen der vorliegenden Studie nicht möglich ist, so ist klar, dass ein sozialer Ausgleich in der Wohnungspolitik vor allem über eine stärkere Förderung sowie eines Ausbaus des geförderten Mietwohnsektors erfolgreich sein wird.

Literatur

- CANBERRA GROUP (2011): *Expert group on household income statistics: second edition*. United Nations, Canberra Group.
- FESSLER, P., M. REHM, AND L. TOCKNER (2016): “The impact of housing non-cash income on the household income distribution in Austria,” *Urban Studies*, 53(13), 2849–2866.
- FESSLER, P., M. SCHÜRZ, ET AL. (2010): “Informationen zum kleinen Häuselbauer,” *Wirtschaft und Gesellschaft*, 36(2), 181.
- FIGARI, F., A. PAULUS, H. SUTHERLAND, P. TSAKLOGLOU, G. VERBIST, AND F. ZANTOMIO (2017): “Removing homeownership bias in taxation: The distributional effects of including net imputed rent in taxable income,” *Fiscal Studies*, 38(4), 525–557.
- FIRPO, S., N. M. FORTIN, AND T. LEMIEUX (2009): “Unconditional quantile regressions,” *Econometrica*, 77(3), 953–973.
- INTERNATIONAL LABOUR ORGANISATION (2003): “Resolution concerning household income and expenditure statistics,” Discussion paper, ILO.
- KUNNERT, A., AND J. BAUMGARTNER (2012a): *Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik*. WIFO-Österr. Inst. für Wirtschaftsforschung.
- (2012b): “ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG,” .
- ORGANIZATON FOR ECONONOMIC COOPERATION AND DEVELOPMENT (2013): “Resolution concerning household income and expenditure statistics,” Discussion paper, OECD.
- STONE, M. E. (2006): “What is housing affordability? The case for the residual income approach,” *Housing policy debate*, 17(1), 151–184.

Appendix

A.1, A.3

Interpretation: X % (Spalte: Perzentile) der Haushalte geben mehr als X % ihres Einkommens für Wohnkosten aus.

Bei Tabelle A.1 und A.3 können in den untersten Perzentilen Werte mit 'Inf' (Infinity) auftreten. Diese Kennzeichen, dass bis zu dieser Grenze das beobachtete Einkommen Null ist und der relative Kostenanteil somit nicht definiert werden kann.

A.2, A.4

Interpretation: Für den jeweiligen Wohntyp werden die Haushalte anhand ihres Einkommens in 100 Perzentile eingeteilt und aufsteigend sortiert. Im 100. Perzentil sind die einkommensstärksten Haushalte und im 1. Perzentil die einkommensschwächsten. Für jede Perzentilsgruppe wird der durchschnittliche Betrag, der für Wohnkosten in % des Einkommens ausgegeben wird ausgegeben.

Die Originaldaten weisen eine hohe Schwankung auf und wurden deshalb anhand von 'lokal linearen Kernel-Regressionen' geglättet. Da die relativen Wohnkosten zu Beginn sehr hoch ausfallen und stark schwanken wurde die Glättung erst ab Perzentil 5 (A.2, A.4) durchgeführt, um für den Großteil der Verteilung robuste Ergebnisse zu erhalten.

Abbildungsverzeichnis

1	Wohntypen entlang der Verteilung des verfügbaren Einkommens	7
2	Wohntypen entlang der Verteilung des verfügbaren Einkommens nach Abzug der Wohnkosten	9
3	Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben	11
4	Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens	12
5	Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben	13
6	Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens	15

7	Wohntypen entlang der Verteilung der Wohnkosten als Anteil am verfügbaren Einkommen	18
8	Verhältnis von durchschnittlicher Anteil der Wohngruppen zu Wohngruppen mit starker obj. Wohnkostenbelastung	22
9	Verhältnis von durchschnittlicher Anteil der Wohngruppen zu Wohngruppen mit starker obj. Wohnkostenbelastung	24

Tabellenverzeichnis

1	Durchschnittliche monatliche Wohnkosten in € und als Anteil am verfügbaren Einkommen	9
2	Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben	16
3	Ungleichheitsmaße	16
4	Regressionsoutput für soziodemografische Faktoren, Quantilsgrenze: mehr als X % des verfügbaren Einkommens werden für Wohnkosten ausgegeben 19	
5	Anteil der Wohngruppen (in %) allgemein vs. Anteil der Wohngruppen mit starker objektiver Wohnkostenbelastung	22
6	Anteil der Wohngruppen (in %) mit starker objektiver Wohnkostenbelastung vs. Anteil der Wohngruppen mit starker subjektiver Wohnkostenbelastung	23
A.1	Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben (Daten zu Abbildung 3)	31
A.2	Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens (Daten zu Abbildung 4)	33
A.3	Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben (Daten zu Abbildung 5)	35
A.4	Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens (Daten zu Abbildung 6)	36
A.5	Anteile der Wohntypen nach Einkommensventilen (Daten zu Abbildung 1)	38
A.6	Anteile der Wohntypen nach Einkommensventilen (Daten zu Abbildung 2)	39

A.7	Anteile der Wohntypen nach Einkommensventilen	
	(Daten zu Abbildung 7)	39

Tabelle A.1: Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben (Daten zu Abbildung 3)

Perzentile	Alle Haushalte	Eigenheimbesitzer	Mieter
0	<i>Inf</i>	<i>Inf</i>	<i>Inf</i>
1	226.3	85.4	291.6
2	100.1	51.5	150.4
3	72.4	40.8	102.4
4	62.4	35.7	83.1
5	54.5	32.8	73.5
6	49.0	30.5	65.7
7	45.9	28.2	62.3
8	43.6	26.4	58.5
9	41.9	25.5	54.4
10	40.2	24.4	51.0
11	38.7	23.4	48.3
12	36.9	22.7	47.0
13	35.7	21.8	45.6
14	34.1	21.2	44.6
15	33.3	20.4	43.4
16	32.2	19.8	42.8
17	31.3	19.3	41.8
18	30.3	18.8	40.9
19	29.4	18.4	40.2
20	28.6	18.0	39.7
21	27.9	17.5	38.8
22	27.1	17.1	38.0
23	26.4	16.8	37.1
24	25.9	16.4	36.4
25	25.3	16.1	35.5
26	24.7	15.7	34.6
27	24.2	15.5	33.9
28	23.6	15.2	33.5
29	23.1	14.9	33.0
30	22.6	14.6	32.5
31	22.1	14.3	32.0
32	21.6	14.1	31.4
33	21.3	13.9	30.8
34	21.0	13.7	30.4
35	20.5	13.5	30.0
36	20.1	13.3	29.4
37	19.8	13.1	29.0
38	19.3	12.9	28.5
39	18.9	12.7	28.1
40	18.6	12.6	27.5
41	18.3	12.4	27.2
42	18.1	12.2	26.7
43	17.7	12.1	26.4
44	17.3	11.9	26.0
45	17.0	11.7	25.7
46	16.7	11.5	25.4
47	16.4	11.4	25.1
48	16.1	11.3	24.7
49	15.8	11.1	24.4
50	15.5	11.0	24.1
51	15.2	10.9	23.7
52	14.8	10.8	23.3

Perzentile	Alle Haushalte	Eigenheimbesitzer	Mieter
53	14.6	10.6	22.9
54	14.3	10.4	22.7
55	14.0	10.2	22.3
56	13.8	10.1	22.0
57	13.5	10.0	21.8
58	13.3	9.8	21.5
59	13.0	9.7	21.3
60	12.8	9.5	21.1
61	12.5	9.3	20.9
62	12.3	9.2	20.6
63	12.1	9.0	20.4
64	11.8	8.9	20.1
65	11.6	8.8	19.9
66	11.4	8.6	19.5
67	11.1	8.5	19.1
68	11.0	8.4	18.9
69	10.7	8.3	18.7
70	10.5	8.2	18.4
71	10.2	8.0	18.3
72	10.0	7.9	18.1
73	9.8	7.8	17.9
74	9.5	7.6	17.6
75	9.3	7.5	17.3
76	9.1	7.3	17.1
77	8.8	7.2	16.8
78	8.6	7.1	16.5
79	8.4	7.0	16.3
80	8.2	6.9	16.1
81	8.0	6.7	15.8
82	7.8	6.6	15.5
83	7.5	6.5	15.1
84	7.3	6.3	14.8
85	7.1	6.2	14.5
86	6.9	6.0	14.2
87	6.6	5.9	13.8
88	6.4	5.8	13.5
89	6.2	5.6	13.3
90	5.9	5.4	13.0
91	5.7	5.2	12.7
92	5.4	5.0	12.1
93	5.1	4.8	11.7
94	4.8	4.6	11.2
95	4.4	4.4	10.6
96	4.0	4.1	9.9
97	3.5	3.6	9.1
98	2.8	3.4	8.2
99	1.8	2.8	7.2
100	0.2	1.0	0.8

Quelle: SILC 2017

Tabelle A.2: Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens (Daten zu Abbildung 4)

Perzentile	Alle Haushalte	Eigenheimbesitzer	Mieter
1			
2			
3			
4			
5	39.6	36.0	49.3
6	38.6	35.0	48.1
7	37.7	34.1	46.9
8	36.8	33.1	45.7
9	35.9	32.2	44.6
10	35.0	31.2	43.5
11	34.1	30.4	42.4
12	33.3	29.5	41.4
13	32.5	28.7	40.4
14	31.7	27.9	39.4
15	30.9	27.1	38.4
16	30.2	26.3	37.5
17	29.4	25.6	36.6
18	28.8	24.9	35.7
19	28.1	24.2	34.9
20	27.4	23.6	34.1
21	26.8	22.9	33.4
22	26.2	22.3	32.6
23	25.6	21.8	31.9
24	25.0	21.2	31.2
25	24.5	20.7	30.6
26	23.9	20.2	29.9
27	23.4	19.7	29.3
28	22.9	19.2	28.7
29	22.5	18.8	28.2
30	22.0	18.4	27.7
31	21.6	18.0	27.2
32	21.3	17.7	26.8
33	21.0	17.4	26.4
34	20.6	17.2	26.1
35	20.4	16.9	25.8
36	20.1	16.7	25.5
37	19.8	16.5	25.2
38	19.5	16.3	24.9
39	19.2	16.0	24.6
40	19.0	15.8	24.3
41	18.7	15.6	24.0
42	18.4	15.3	23.7
43	18.2	15.1	23.5
44	17.9	14.9	23.3
45	17.7	14.8	23.1
46	17.5	14.6	22.9
47	17.2	14.4	22.7
48	17.0	14.2	22.5
49	16.8	14.1	22.4
50	16.6	13.9	22.2
51	16.4	13.7	22.0
52	16.1	13.6	21.8
53	15.9	13.4	21.5

Perzentile	Alle Haushalte	Eigenheimbesitzer	Mieter
54	15.7	13.2	21.3
55	15.5	13.1	21.1
56	15.3	12.9	21.0
57	15.1	12.8	20.8
58	15.0	12.7	20.6
59	14.8	12.5	20.4
60	14.6	12.4	20.2
61	14.4	12.2	20.0
62	14.2	12.1	19.9
63	14.1	12.0	19.7
64	13.9	11.8	19.5
65	13.7	11.7	19.2
66	13.5	11.5	19.0
67	13.3	11.4	18.8
68	13.2	11.2	18.6
69	13.0	11.1	18.4
70	12.8	11.0	18.2
71	12.6	10.8	18.0
72	12.5	10.7	17.8
73	12.3	10.5	17.6
74	12.1	10.4	17.4
75	11.9	10.2	17.2
76	11.7	10.0	17.0
77	11.5	9.9	16.7
78	11.3	9.7	16.5
79	11.1	9.5	16.3
80	10.9	9.3	16.0
81	10.7	9.2	15.8
82	10.4	9.0	15.6
83	10.2	8.8	15.3
84	10.0	8.6	15.1
85	9.8	8.4	14.9
86	9.6	8.2	14.6
87	9.3	8.0	14.4
88	9.1	7.8	14.1
89	8.9	7.6	13.9
90	8.6	7.4	13.6
91	8.4	7.2	13.4
92	8.1	7.0	13.1
93	7.9	6.8	12.8
94	7.6	6.6	12.6
95	7.4	6.3	12.3
96	7.1	6.1	12.0
97	6.8	5.9	11.8
98	6.6	5.6	11.5
99	6.3	5.4	11.2
100	6.0	5.2	10.9

Quelle: SILC 2017

Tabelle A.3: Anteil der Haushalte die mehr als X % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten ausgeben (Daten zu Abbildung 5)

Perzentile	Eigenheimbesitzer mit Kredit	Eigenheimbesitzer ohne Kredit	Mieter (gefördert)	Mieter (nicht gefördert)
0	49,217.3	<i>Inf</i>	<i>Inf</i>	8,678.2
1	71.5	107.7	14,241.5	220.4
2	43.7	58.9	246.5	150.0
3	37.1	44.7	128.7	101.6
4	34.6	36.7	75.5	84.2
5	31.9	33.3	64.6	74.3
6	30.4	30.5	61.4	67.2
7	28.2	28.0	58.3	62.8
8	26.0	26.5	54.5	59.4
9	25.2	25.9	49.9	55.0
10	24.3	24.4	46.9	52.2
11	23.5	23.2	44.7	49.1
12	22.8	22.4	43.0	47.6
13	22.0	21.6	42.1	46.7
14	21.6	20.8	41.1	45.3
15	21.0	20.2	40.1	44.6
16	20.4	19.6	39.8	43.4
17	19.7	19.1	39.4	42.9
18	19.2	18.5	39.0	41.9
19	18.8	18.1	37.6	40.9
20	18.4	17.6	36.9	40.3
21	18.1	17.2	36.1	39.7
22	17.5	16.9	34.6	38.7
23	17.2	16.6	34.3	38.0
24	16.8	16.1	33.5	37.2
25	16.5	15.8	33.1	36.3
26	16.2	15.5	32.5	35.5
27	15.8	15.2	32.1	34.7
28	15.5	14.8	31.8	34.0
29	15.4	14.4	31.0	33.6
30	15.1	14.3	30.3	33.0
31	14.9	13.9	29.7	32.6
32	14.7	13.8	29.1	32.0
33	14.5	13.5	28.7	31.5
34	14.3	13.3	28.3	30.9
35	14.1	13.0	27.5	30.5
36	13.9	12.8	26.8	30.1
37	13.7	12.6	26.3	29.6
38	13.5	12.5	26.0	29.2
39	13.4	12.2	26.0	28.7
40	13.1	12.0	25.6	28.3
41	13.0	11.7	25.5	27.8
42	12.8	11.6	25.1	27.4
43	12.7	11.5	24.7	27.0
44	12.6	11.3	24.5	26.6
45	12.5	11.2	24.3	26.4
46	12.3	11.0	23.6	25.9
47	12.2	11.0	23.3	25.7
48	12.1	10.8	22.8	25.2
49	11.9	10.7	22.4	24.9
50	11.8	10.5	22.1	24.6
51	11.6	10.3	22.0	24.2
52	11.5	10.1	21.7	23.8
53	11.4	10.0	21.5	23.4
54	11.3	9.8	21.4	23.0
55	11.1	9.7	21.0	22.7
56	11.0	9.5	20.9	22.6
57	10.9	9.3	20.7	22.2
58	10.7	9.1	20.5	22.0
59	10.5	8.9	20.0	21.6
60	10.4	8.8	19.6	21.4
61	10.3	8.7	19.2	21.2
62	10.1	8.5	19.0	21.0
63	10.0	8.4	18.7	20.7
64	9.8	8.3	18.5	20.5
65	9.7	8.2	18.4	20.2
66	9.5	8.0	18.2	20.0

Perzentile	Eigenheimbesitzer mit Kredit	Eigenheimbesitzer ohne Kredit	Mieter (gefördert)	Mieter (nicht gefördert)
67	9.4	7.9	18.1	19.8
68	9.3	7.8	18.0	19.3
69	9.2	7.7	17.8	19.1
70	9.0	7.5	17.5	18.8
71	8.9	7.4	17.2	18.6
72	8.8	7.2	17.1	18.4
73	8.7	7.1	17.0	18.2
74	8.6	7.0	16.7	18.0
75	8.5	6.9	16.5	17.7
76	8.3	6.8	16.3	17.3
77	8.2	6.6	16.0	17.1
78	8.1	6.6	15.7	16.8
79	8.0	6.5	15.3	16.5
80	7.8	6.3	14.8	16.3
81	7.7	6.2	14.5	16.1
82	7.5	6.0	14.3	15.8
83	7.4	6.0	14.1	15.5
84	7.3	5.8	13.7	15.1
85	7.2	5.7	13.6	14.9
86	7.0	5.6	13.3	14.5
87	6.9	5.4	12.7	14.3
88	6.7	5.3	12.2	13.8
89	6.6	5.1	11.8	13.5
90	6.4	4.9	11.2	13.2
91	6.2	4.7	10.8	13.0
92	6.0	4.6	10.6	12.8
93	5.8	4.4	10.0	12.2
94	5.6	4.2	9.6	11.7
95	5.2	3.9	9.0	11.2
96	5.0	3.6	7.9	10.6
97	4.7	3.4	7.4	9.7
98	4.2	3.1	7.2	8.8
99	3.7	2.6	4.3	7.7
100	1.1	1.0	1.1	0.8

Quelle: SILC 2017

Tabelle A.4: Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens (Daten zu Abbildung 6)

Perzentile	Eigenheimbesitzer mit Kredit	Eigenheimbesitzer ohne Kredit	Mieter (gefördert)	Mieter (nicht gefördert)
1				
2				
3				
4				
5	47.4	32.8	46.8	50.1
6	45.9	31.9	45.7	48.8
7	44.4	31.1	44.6	47.6
8	43.0	30.2	43.6	46.5
9	41.7	29.4	42.6	45.3
10	40.3	28.6	41.6	44.2
11	39.1	27.8	40.6	43.1
12	37.8	27.1	39.6	42.0
13	36.6	26.4	38.7	41.0
14	35.4	25.6	37.8	40.0
15	34.3	25.0	36.9	39.0
16	33.2	24.3	36.0	38.1
17	32.1	23.6	35.2	37.2
18	31.1	23.0	34.4	36.3
19	30.1	22.4	33.5	35.5
20	29.2	21.9	32.8	34.7
21	28.3	21.3	32.0	33.9
22	27.5	20.8	31.3	33.2
23	26.6	20.3	30.5	32.5
24	25.8	19.8	29.8	31.8

Perzentile	Eigenheimbesitzer mit Kredit	Eigenheimbesitzer ohne Kredit	Mieter (gefördert)	Mieter (nicht gefördert)
25	25.1	19.3	29.2	31.1
26	24.3	18.8	28.5	30.5
27	23.6	18.4	27.9	29.9
28	23.0	18.0	27.3	29.3
29	22.4	17.6	26.7	28.7
30	21.8	17.2	26.1	28.2
31	21.3	16.9	25.6	27.8
32	20.9	16.6	25.1	27.4
33	20.5	16.4	24.6	27.1
34	20.2	16.1	24.1	26.7
35	19.8	15.9	23.6	26.4
36	19.5	15.7	23.2	26.1
37	19.3	15.5	22.8	25.8
38	19.0	15.3	22.4	25.6
39	18.7	15.0	22.0	25.3
40	18.3	14.8	21.7	25.0
41	18.0	14.6	21.4	24.7
42	17.7	14.3	21.1	24.4
43	17.5	14.1	20.9	24.2
44	17.2	13.9	20.7	23.9
45	17.0	13.7	20.5	23.7
46	16.8	13.5	20.4	23.5
47	16.6	13.3	20.2	23.3
48	16.4	13.1	20.1	23.1
49	16.2	13.0	20.0	22.9
50	16.0	12.8	19.9	22.7
51	15.8	12.6	19.7	22.5
52	15.6	12.4	19.6	22.3
53	15.4	12.2	19.4	22.0
54	15.2	12.1	19.3	21.8
55	15.0	11.9	19.2	21.6
56	14.8	11.7	19.1	21.4
57	14.6	11.6	19.1	21.2
58	14.4	11.4	19.0	21.0
59	14.3	11.3	18.9	20.7
60	14.1	11.2	18.8	20.5
61	13.9	11.0	18.7	20.3
62	13.8	10.9	18.6	20.1
63	13.6	10.7	18.5	19.9
64	13.4	10.6	18.4	19.7
65	13.2	10.4	18.2	19.5
66	13.1	10.3	18.1	19.3
67	12.9	10.1	17.9	19.0
68	12.7	10.0	17.8	18.8
69	12.5	9.8	17.6	18.6
70	12.4	9.7	17.5	18.4
71	12.2	9.6	17.3	18.2
72	12.0	9.4	17.1	18.0
73	11.9	9.3	16.9	17.8
74	11.7	9.1	16.7	17.6
75	11.5	9.0	16.5	17.4
76	11.3	8.8	16.3	17.1
77	11.1	8.7	16.0	16.9
78	10.9	8.5	15.8	16.7
79	10.7	8.3	15.5	16.5
80	10.5	8.2	15.2	16.3
81	10.3	8.0	14.9	16.1
82	10.1	7.8	14.6	15.8
83	10.0	7.7	14.3	15.6
84	9.8	7.5	14.0	15.4
85	9.5	7.3	13.7	15.2
86	9.3	7.2	13.4	15.0
87	9.1	7.0	13.0	14.8
88	8.9	6.8	12.7	14.5
89	8.7	6.6	12.3	14.3
90	8.5	6.5	11.9	14.1
91	8.3	6.3	11.5	13.9
92	8.0	6.1	11.1	13.7
93	7.8	5.9	10.7	13.4
94	7.6	5.7	10.3	13.2
95	7.3	5.5	9.9	13.0

Perzentile	Eigenheimbesitzer mit Kredit	Eigenheimbesitzer ohne Kredit	Mieter (gefördert)	Mieter (nicht gefördert)
96	7.1	5.4	9.4	12.8
97	6.9	5.2	9.0	12.5
98	6.6	5.0	8.5	12.3
99	6.4	4.8	8.0	12.1
100	6.2	4.6	7.6	11.9

Quelle: SILC 2017

Tabelle A.5: Anteile der Wohntypen nach Einkommensventilen
(Daten zu Abbildung 1)

Einkommensventil	Eigenheimbesitzer mit Kredit	Eigenheimbesitzer ohne Kredit	Freie Nutzer	Mieter (gefördert)	Mieter (nicht gefördert)
1	3.6	18.1	18.7	10.9	48.7
2	6.2	18.1	15.3	14.1	46.4
3	6.4	18.2	14.0	11.5	49.9
4	6.9	20.0	13.8	14.8	44.4
5	9.1	20.4	13.3	15.1	42.0
6	9.0	26.4	12.4	12.4	39.8
7	8.6	25.2	12.3	11.4	42.5
8	11.6	26.0	8.4	12.5	41.5
9	9.4	29.4	11.9	12.8	36.5
10	13.8	28.4	11.8	12.1	33.8
11	17.3	30.1	7.6	8.9	36.1
12	25.7	29.2	9.4	10.4	25.3
13	25.8	25.0	7.9	6.6	34.7
14	22.6	29.9	4.5	6.5	36.4
15	25.6	37.5	6.2	7.4	23.3
16	35.0	32.7	4.5	9.7	18.1
17	29.2	38.9	2.6	6.6	22.7
18	38.3	38.1	2.4	4.8	16.5
19	35.7	43.8	2.8	3.6	14.1
20	30.9	49.1	2.2	4.1	13.8

Quelle: SILC 2017

Tabelle A.6: Anteile der Wohntypen nach Einkommensventilen
(Daten zu Abbildung 2)

Einkommensventil	Eigenheimbesitzer mit Kredit	Eigenheimbesitzer ohne Kredit	Freie Nutzer	Mieter (gefördert)	Mieter (nicht gefördert)
1	9.5	40.6	46.5	2.0	1.4
2	19.5	57.6	21.2	0.6	1.1
3	25.2	57.9	14.7	1.0	1.2
4	30.5	49.7	9.1	4.8	5.8
5	33.9	45.5	9.6	3.2	7.7
6	33.0	42.4	12.9	3.5	8.2
7	28.5	44.3	8.8	5.6	12.9
8	33.3	35.5	10.5	4.8	15.9
9	25.6	31.5	6.8	7.6	28.5
10	26.4	28.5	6.6	8.9	29.5
11	18.5	25.6	5.6	11.4	38.8
12	14.9	21.1	4.8	18.5	40.6
13	13.6	21.8	3.6	10.1	50.8
14	12.7	12.9	3.9	19.1	51.4
15	13.0	14.7	4.3	13.7	54.3
16	8.2	15.7	2.2	16.2	57.6
17	7.6	9.9	3.9	16.7	61.9
18	8.1	8.5	0.7	19.1	63.6
19	3.1	7.6	1.8	13.8	73.6
20	5.5	13.3	4.4	15.4	61.3

Quelle: SILC 2017

Tabelle A.7: Anteile der Wohntypen nach Einkommensventilen
(Daten zu Abbildung 7)

Einkommensventil	Eigenheimbesitzer mit Kredit	Eigenheimbesitzer ohne Kredit	Freie Nutzer	Mieter (gefördert)	Mieter (nicht gefördert)
1	3.6	18.1	18.7	10.9	48.7
2	6.2	18.1	15.3	14.1	46.4
3	6.4	18.2	14.0	11.5	49.9
4	6.9	20.0	13.8	14.8	44.4
5	9.1	20.4	13.3	15.1	42.0
6	9.0	26.4	12.4	12.4	39.8
7	8.6	25.2	12.3	11.4	42.5
8	11.6	26.0	8.4	12.5	41.5
9	9.4	29.4	11.9	12.8	36.5
10	13.8	28.4	11.8	12.1	33.8
11	17.3	30.1	7.6	8.9	36.1
12	25.7	29.2	9.4	10.4	25.3
13	25.8	25.0	7.9	6.6	34.7
14	22.6	29.9	4.5	6.5	36.4
15	25.6	37.5	6.2	7.4	23.3
16	35.0	32.7	4.5	9.7	18.1
17	29.2	38.9	2.6	6.6	22.7
18	38.3	38.1	2.4	4.8	16.5
19	35.7	43.8	2.8	3.6	14.1
20	30.9	49.1	2.2	4.1	13.8

Quelle: SILC 2017