



Wohnen zu Zeiten der Pandemie: Die Auswirkungen von Covid-19 auf die finanzielle Situation von Haushalten in Österreich und der EU

Research Brief

August 2021

Gerald Kössl

Wohnwirtschaftliches Referat

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Kernergebnisse:

Auskommen mit Einkommen: Fast 1 von 4 [24%] Haushalten in der EU und 1 von 6 [17%] Haushalten in Österreich kommen nur schwer mit ihrem Einkommen aus. Sowohl in der EU als auch in Österreich sind Mieterhaushalte stärker von finanziellen Schwierigkeiten betroffen als Eigentümerhaushalte. In Österreich ist der Anteil aller Haushalte, die nur schwer oder sehr schwer mit ihrem Einkommen auskommen zwischen April/Mai 2020 und Feb/Mär 2021 von 13% auf 17% angestiegen.

Zahlungsrückstände bei Wohnkosten: In der EU hatten im Feb/März 2021 8% aller Haushalte Zahlungsrückstände bei Wohnungskosten, in Österreich waren es 7%. Im Vergleich zur EU zeigt sich in Österreich ein Anstieg der Zahlungsrückstände seit Beginn der Pandemie. Zahlungsrückstände bei privaten Mietern waren sowohl in der EU als auch in Österreich weiter verbreitet als bei Mietern von gemeinnützigen und kommunalen Wohnbauträgern.

Zahlungsrückstände bei Strom/Gas/Wasser: In der EU waren im Feb/März 2021 13% aller Haushalte im Zahlungsrückstand mit Strom-, Gas- oder Wasserrechnungen. In Österreich waren es 9%. Bei den Wohnnebenkosten zeigen sich seit Beginn der Pandemie auch stärkere Anstiege der Zahlungsrückstände als bei den Wohnkosten.

Wohnsicherheit: Österreich weist gemeinsam mit den Niederlanden die größte Wohnsicherheit auf. 2% aller Haushalte in Österreich geben an, dass sie ihre Wohnung in den kommenden 3 Monaten aufgrund von Leistbarkeitsproblemen verlassen müssen; in der EU sind es 5%. Von Unsicherheit der Wohnsituation sind vor allem private Mieter betroffen: 9% aller privaten Mieter in der EU und 43% aller privaten Mieter mit Zahlungsrückständen erwarten, dass sie ihre Wohnung verlassen müssen. Bei sozialen Wohnbauträgern geben 6% aller Haushalte bzw. 10% aller Haushalte mit Zahlungsrückständen an, dass sie ihre Wohnung aus Leistbarkeitsgründen voraussichtlich verlassen müssen. Überdurchschnittlich betroffen von Wohnungsunsicherheit sind auch jüngere Haushalte.

Finanzielle Resilienz: Rund die Hälfte [50%] aller Haushalte in der EU weisen eine geringe „finanzielle Resilienz“ auf: d.h. diese Haushalte haben entweder keine Ersparnisse oder Ersparnisse, die den aktuellen Lebensstandard für maximal 3 Monate aufrechterhalten könnten. Österreichische Haushalte standen zu Beginn der Pandemie diesbezüglich deutlich besser da. Mittlerweile hat sich der Anteil der Haushalte in Österreich mit geringer „finanzieller Resilienz“ aber beinahe dem EU-Durchschnitt angenähert [46%].

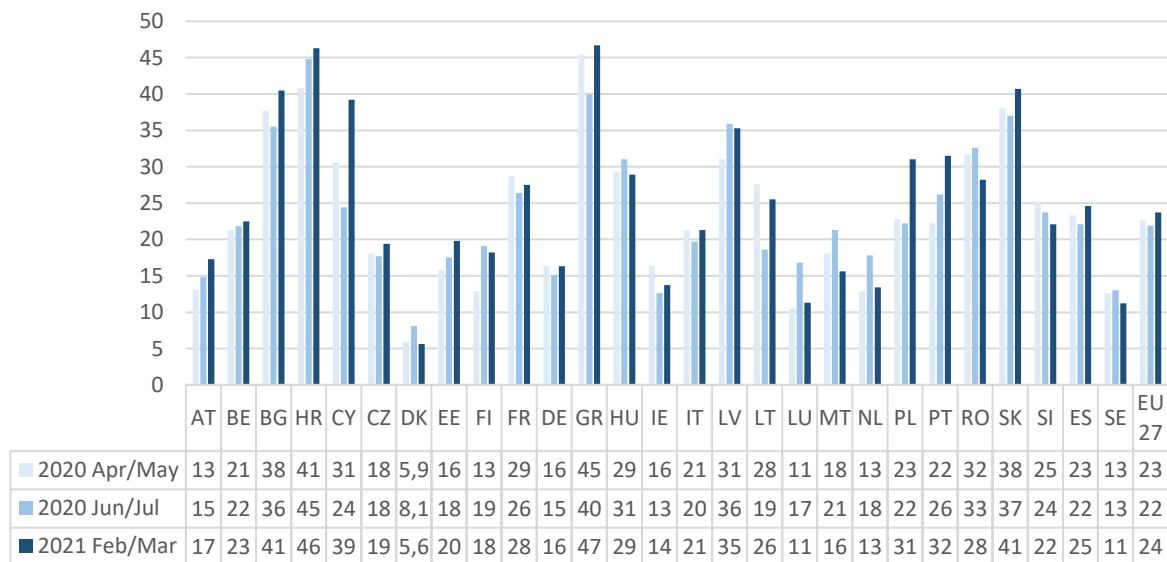
1. Intro

Die Corona-Pandemie war weltweit nicht nur eine gesundheitliche Krise, sondern bedeutete für viele Haushalte auch finanzielle Einbußen und psycho-soziale Belastungen. Eine EU-weit durchgeführte Studie von Eurofound – der European Foundation for the Improvement of Living Condition – untersucht die finanziellen und sozialen Auswirkungen der Pandemie mittels eines repräsentativen e-surveys. Bis dato [Stand August 2021] wurden drei Erhebungen durchgeführt, und zwar im April/Mai 2020 gleich nach Beginn der Pandemie, im Juni/Juli 2020 nach den ersten Lockerungen im Sommer und im Februar/März 2021, einer Zeit, in der sich die Situation in vielen Ländern Europas wieder zugespitzt hatte. Das folgende Research Brief fasst die wichtigsten Ergebnisse dieser Befragung aus Sicht der Wohnungswirtschaft zusammen und geht dabei insbesondere auf die finanzielle Situation der Haushalte in Österreich und der EU ein.

2. Das Auskommen mit dem Einkommen

Die finanzielle Situation österreichischer Haushalte stellt sich insgesamt besser dar als der EU-Durchschnitt, aber der Anteil jener mit finanziellen Schwierigkeiten hat sich in Österreich merkbar erhöht. In der gesamten EU sagten in den drei Umfragewellen fast ein Viertel [22-24%] aller Haushalte, dass sie entweder nur sehr schwer oder schwer mit ihrem monatlichen Einkommen über die Runden kommen. Der Wert für die gesamte EU hat sich auch im Laufe der Pandemie nicht wesentlich verändert. In Österreich berichteten im Feb/Mär 2021 mit 17% zwar deutlich weniger Haushalte finanzielle Schwierigkeiten als im EU-Durchschnitt, der Wert liegt jedoch deutlich über den 13% zu Beginn der Pandemie im April/Mai 2020.

Abbildung 1: Haushalte [Anteile in %] die schwer oder sehr schwer mit Einkommen auskommen, nach EU-Staaten



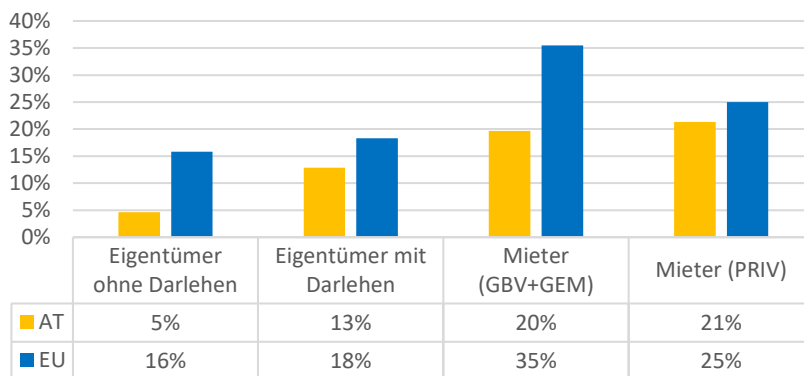
Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: Thinking of your household's total monthly income: is your household able to make ends meet?

Answer: 'with great difficulty' and 'with difficulty'

Sowohl in der EU als auch in Österreich zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen Haushalten, die zur Miete und Haushalten, die im Eigentum wohnen. In der EU kamen im Juni/Juli 2020 rund ein Viertel bis zu einem Drittel aller Mieterhaushalte schwer mit ihrem Einkommen aus. Bei den Eigentümern lag der Anteil in der EU bei 16%–18%. In Österreich lag der Anteil bei Mieterinnen und Mietern zwischen 20% und 21% und bei Eigentümerinnen und Eigentümern zwischen 5% und 13%.

Abbildung 2: Haushalte [Anteile in %] die schwer oder sehr schwer mit ihrem Einkommen auskommen, nach Rechtsform, EU27 Gesamt und Österreich [Daten aus Welle 2: Juni/Juli 2020]



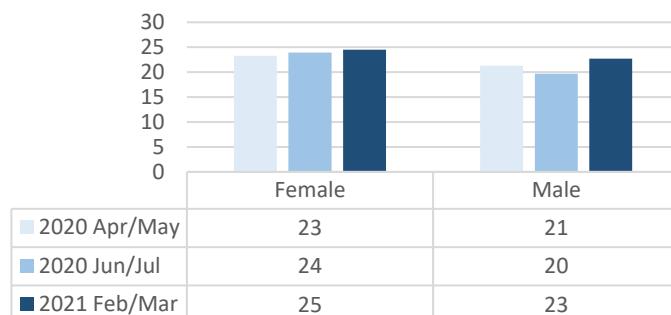
Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: Thinking of your household's total monthly income: is your household able to make ends meet?

Answer: with great difficulty' and 'with difficulty

Auch nach Geschlecht zeigt sich ein Unterschied in der finanziellen Situation. Zwischen 23% und 25% aller Frauen gaben an, dass sie nur schwer mit ihrem Einkommen auskommen, im Vergleich zu zwischen 21% und 23% aller Männer. Hauptursache dafür sind sicherlich die immer noch eklatanten Einkommensunterschiede zwischen Männern und Frauen.

Abbildung 3: Haushalte [Anteile in %] die schwer oder sehr schwer mit ihrem Einkommen auskommen, nach Geschlecht, EU27 Gesamt



Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

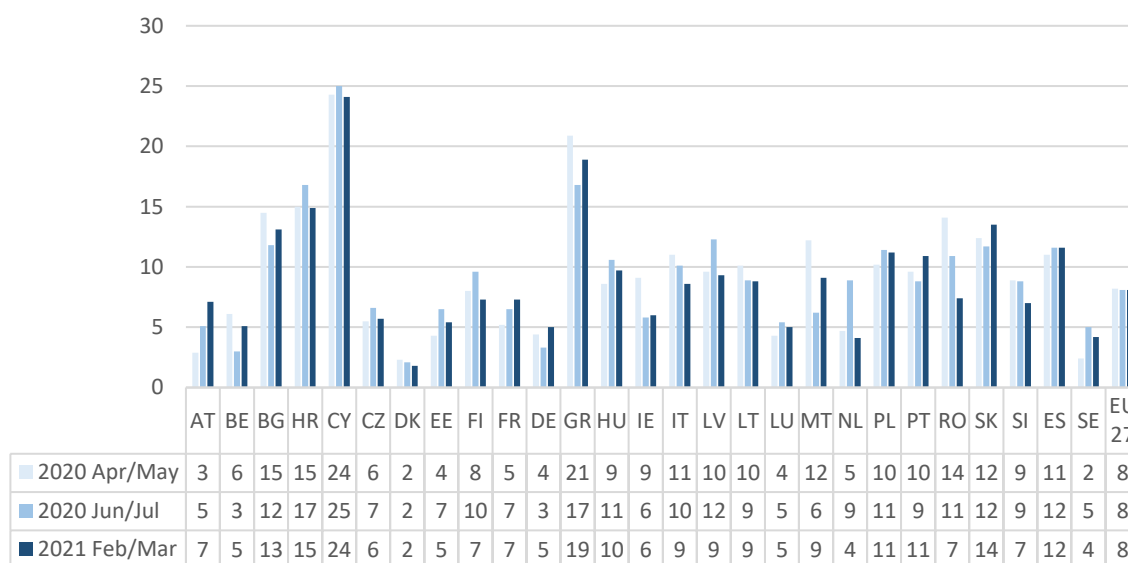
Frage: Thinking of your household's total monthly income: is your household able to make ends meet?

Answer: 'with great difficulty' and 'with difficulty.

3. Zahlungsrückstände bei Wohnkosten

8% aller Haushalte in der EU gaben in den drei Umfragewellen an mit der Zahlung von Mieten oder Wohnkrediten im Rückstand zu sein. Diese Zahl hat sich im Verlauf der Pandemie nicht wesentlich verändert. Österreich hatte zu Beginn der Pandemie mit rd. 3% aller Haushalte einen der geringsten Werte zu verzeichnen. Bis Februar/März 2021 hat sich der Anteil der Haushalte mit Zahlungsrückständen bei Wohnkosten mit 7% allerdings beinahe dem EU-Schnitt von 8% angenähert. Wichtig ist hier zu betonen, dass nicht alle Zahlungsrückstände gleich einzuordnen sind, da die Höhe der Rückstände sehr unterschiedlich ausfallen kann. Dazu sind allerdings keine Daten verfügbar.

Abbildung 4: Haushalte [Anteile in %] mit Zahlungsrückständen bei Wohnkosten in EU27

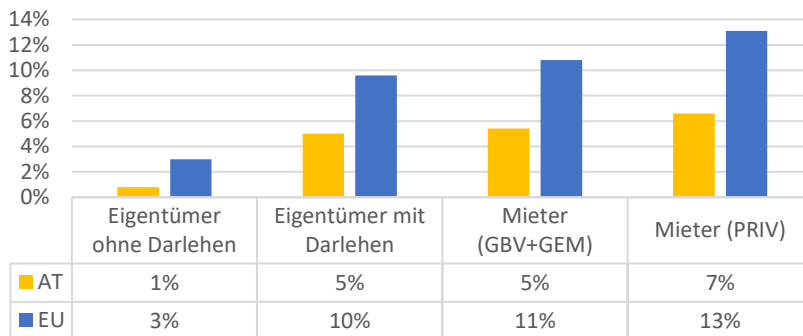


Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: Has your household been in arrears at any time during the past 3 months, that is, unable to pay as scheduled any of the following? Rent or mortgage payments for accommodation. Answer: Yes.

Bei den Zahlungsrückständen nach Rechtsform zeigt sich, dass private Mieterhaushalte am stärksten betroffen sind. EU-weit gaben im Juni/Juli 2020 13% aller privaten Mieterhaushalte an Zahlungsrückstände zu haben. In Österreich waren es zum gleichen Zeitpunkt 7% aller privaten Mieterhaushalte. Mieter von gemeinnützigen Bauvereinigungen und im kommunalen Wohnbau lagen mit 11% in der EU und 5% in Österreich unter dem Anteil bei privaten Mieterhaushalten. Insgesamt zeigt sich, dass die Anzahl der Zahlungsrückstände in der EU zirka doppelt so hoch war wie in Österreich.

Abbildung 5: Haushalte (Anteile in %) mit Zahlungsrückständen bei Wohnkosten nach Rechtsform, EU27 Gesamt und Österreich (Daten aus Welle 2: Juni/Juli 2020)



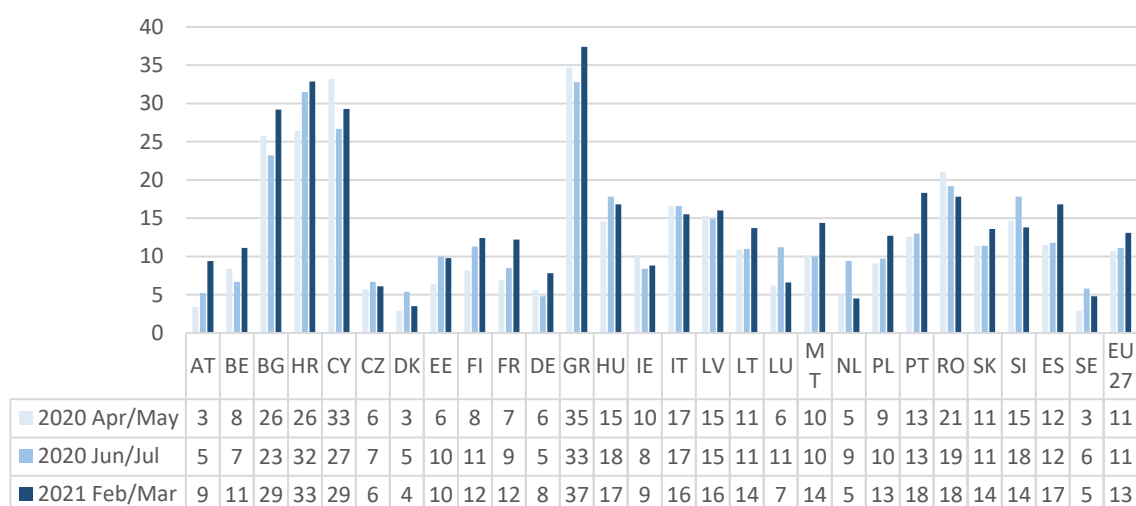
Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: Has your household been in arrears at any time during the past 3 months, that is, unable to pay as scheduled any of the following? Rent or mortgage payments for accommodation. Answer: Yes.

4. Zahlungsrückstände bei Gas, Strom und Wasserrechnung

Der Anstieg von Zahlungsrückständen bei Gas-, Strom oder Wasserrechnungen ist sowohl in Österreich als auch in der EU deutlich stärker ausgeprägt als bei Rückständen für Wohnkosten. In Österreich stiegen die Zahlungsrückstände für Gas, Strom oder Wasser von 3% im April/Mai 2020 auf 9% im Februar/März 2021 an. Auch hier zeigt sich wieder, dass die Werte für Österreich zu Beginn der Pandemie deutlich geringer waren als im Februar/März 2021. Im Verlauf der Pandemie sind die Werte in Österreich aber deutlich stärker angestiegen als in der EU insgesamt. Dennoch lag auch der Wert im Februar/März 2021 in Österreich [9%] unter dem EU-Durchschnitt [13%].

Abbildung 6: Haushalte (Anteile in %) mit Zahlungsrückständen bei Gas-, Strom oder Wasserrechnungen in EU27

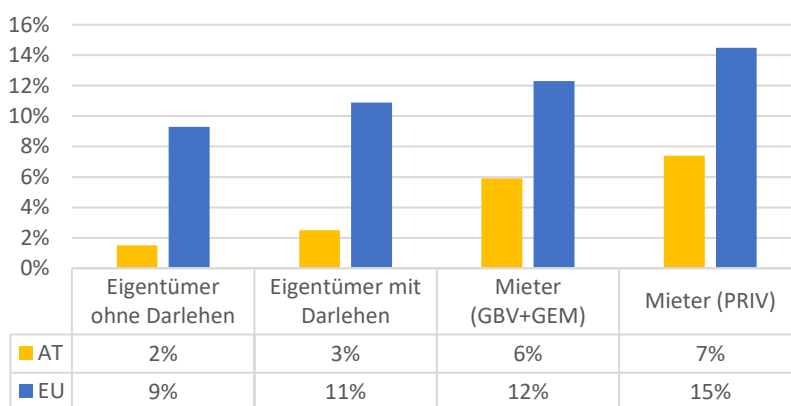


Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: Has your household been in arrears at any time during the past 3 months, that is, unable to pay as scheduled any of the following? Utility bills, such as electricity, water, gas. Answer: Yes.

Die Betrachtung nach Rechtsform zeigt, dass im Juni/Juli 2020 in Österreich Mieterhaushalte öfter von Zahlungsrückständen bei Gas-, Strom oder Wasser betroffen waren als Eigentümer. 6% aller sozialen und 7% aller privaten Mieterhaushalte gaben an im Rückstand mit der Zahlung einer Gas- oder Stromrechnung zu sein, bei Eigentümerhaushalten waren es zwischen 2% und 3%. Die Werte für Österreich lagen jedoch in allen Rechtsformen deutlich unter den EU-Vergleichswerten. In der EU gaben im Juni/Juli 2020 15% aller privaten Mieterhaushalte und 12% aller Mieter von gemeinnützigen oder kommunalen Wohnungsanbietern an im Zahlungsrückstand mit Strom, Gas oder Wasser zu sein. Bei Eigentümern lagen die Werte zwischen 9% und 11%.

Abbildung 7: Haushalte (Anteile in %) mit Zahlungsrückständen bei Gas-, Strom oder Wasserrechnungen nach Rechtsform, EU27 Gesamt und Österreich [Daten aus Welle 2: Juni/Juli 2020]



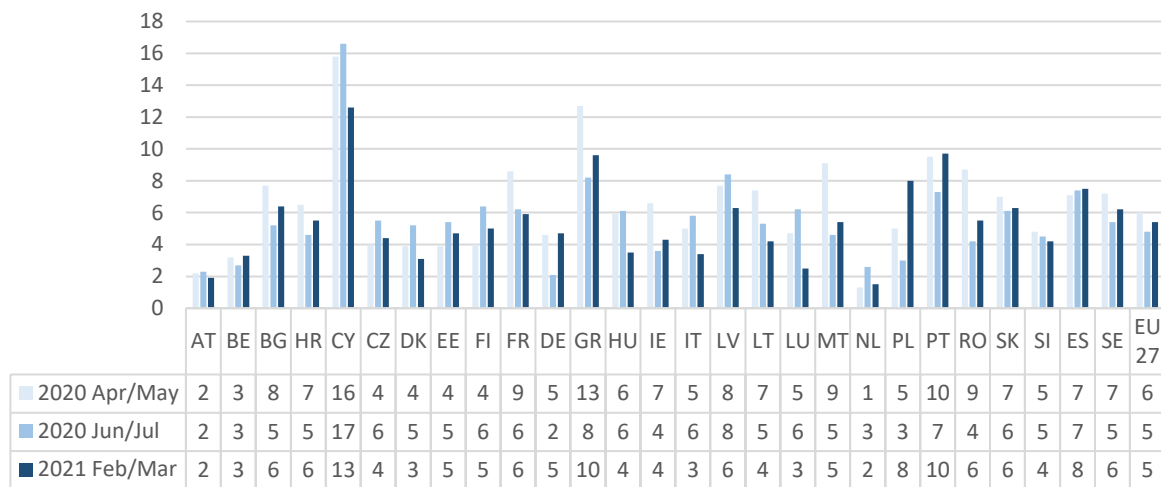
Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: Has your household been in arrears at any time during the past 3 months, that is, unable to pay as scheduled any of the following? Utility bills, such as electricity, water, gas. Answer: Yes.

5. Wohnsicherheit

Die Wohnsicherheit in Österreich ist gemeinsam mit den Niederlanden am höchsten. 2% aller Befragten in Österreich sagten im gesamten Verlauf der Pandemie, dass sie ihre Wohnung aufgrund mangelnder Leistbarkeit wahrscheinlich oder sehr wahrscheinlich in den nächsten 3 Monaten verlassen müssen. In der EU lag der Anteil der Haushalte, die wahrscheinlich in den kommenden 3 Monaten aufgrund mangelnder Leistbarkeit ausziehen muss, bei 5% bis 6%.

Abbildung 8: Haushalte (Anteile in %) die ihre Wohnung aufgrund mangelnder Leistbarkeit in den nächsten 3 Monaten voraussichtlich verlassen müssen in EU27

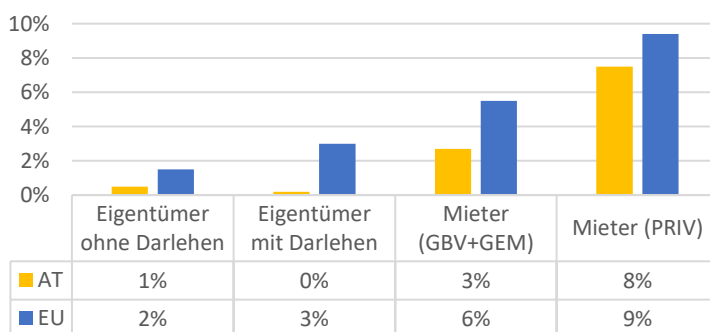


Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: How likely or unlikely do you think it is that you will need to leave your accommodation within the next 3 months because you can no longer afford it? Answer: 'very likely' and 'rather likely'.

Weitaus unsicherer ist die Wohnsituation bei privaten Mietern. In der EU sagten im Juni/Juli 2020 9% aller Haushalte in privaten Mietverhältnissen, dass sie voraussichtlich ihre Wohnung aufgrund mangelnder Leistbarkeit verlassen müssen. Im Vergleich waren es 6% aller Mieterinnen und Mieter von sozialen Wohnbauträgern. In Österreich ist der Unterschied zwischen privaten und sozialen Mietern noch eklatanter. Während 8% aller privaten Mieterhaushalte mit einem Auszug aufgrund mangelnder Leistbarkeit rechneten, waren es 3% von allen Mietern bei einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder von einer Gemeinde.

Abbildung 9: Haushalte (Anteile in %) die ihre Wohnung aufgrund mangelnder Leistbarkeit in den nächsten 3 Monaten voraussichtlich verlassen müssen, nach Rechtsform, EU27 Gesamt und Österreich (Daten aus Welle 2: Juni/Juli 2020)

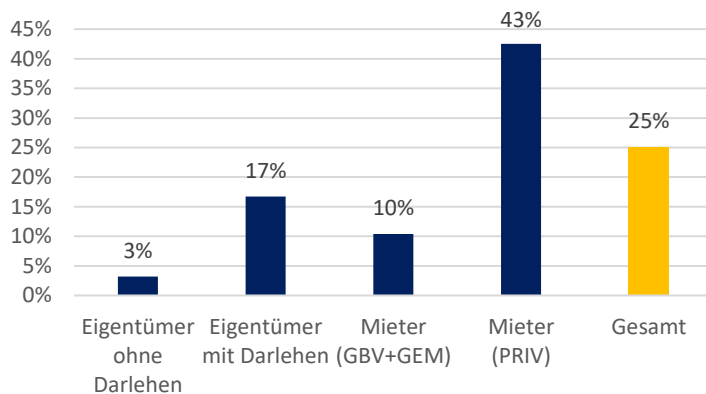


Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: How likely or unlikely do you think it is that you will need to leave your accommodation within the next 3 months because you can no longer afford it? Answer: 'very likely' and 'rather likely'.

Noch deutlicher ist der Unterschied in der Wohnsicherheit bei Haushalten mit Zahlungsrückständen ausgeprägt. 22% aller EU-Haushalte, die im Juni/Juli 2020 im Zahlungsrückstand mit der Bezahlung ihrer Wohnkosten waren, rechneten damit aufgrund mangelnder Leistbarkeit ihre Wohnung verlassen zu müssen. Der Anteil der privaten Mieterhaushalte liegt mit 43% aller Haushalte allerdings deutlich über dem Anteil bei sozialen Wohnbauträgern [10%]. Finanziell schwierige Phasen [mit Zahlungsrückständen] führen demnach in einem privaten Mietverhältnis unmittelbarer zu einer prekären Wohnsituation als im sozialen Wohnbau, wo sich die Haushalte sicherer fühlen.

Abbildung 10: Haushalte [Anteile in %] mit Zahlungsrückständen, die ihre Wohnung aufgrund mangelnder Leistbarkeit in den nächsten 3 Monaten voraussichtlich verlassen müssen [Achtung: nur Haushalte mit Zahlungsrückständen], EU27 Gesamt [Daten aus Welle 2: Juni/Juli 2020]

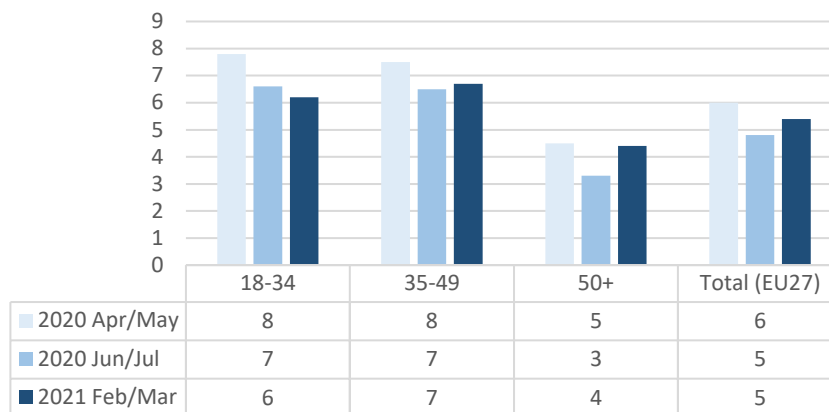


Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin,
<http://eurofound.link/covid19data>

Frage: How likely or unlikely do you think it is that you will need to leave your accommodation within the next 3 months because you can no longer afford it? Answer: 'very likely' and 'rather likely'.

Jüngere Haushalte in der EU sind öfter von mangelnder Leistbarkeit betroffen als ältere Haushalte. Obwohl sich die Einschätzung von 18-34jährigen seit April/Mai 2020 diesbezüglich verbessert hat, lagen im Februar/März 2021 mit 6%-7% die Anteile jener, die die Wohnung aufgrund mangelnder Leistbarkeit in den nächsten 3 Monaten voraussichtlich verlassen müssen, bei 18-34jährigen und bei 35-49jährigen deutlich über dem Anteil der über 50jährigen [4%].

Abbildung 11: Haushalte [Anteile in %] die ihre Wohnung aufgrund mangelnder Leistbarkeit in den nächsten 3 Monaten voraussichtlich verlassen müssen, nach Alter, EU27 Gesamt



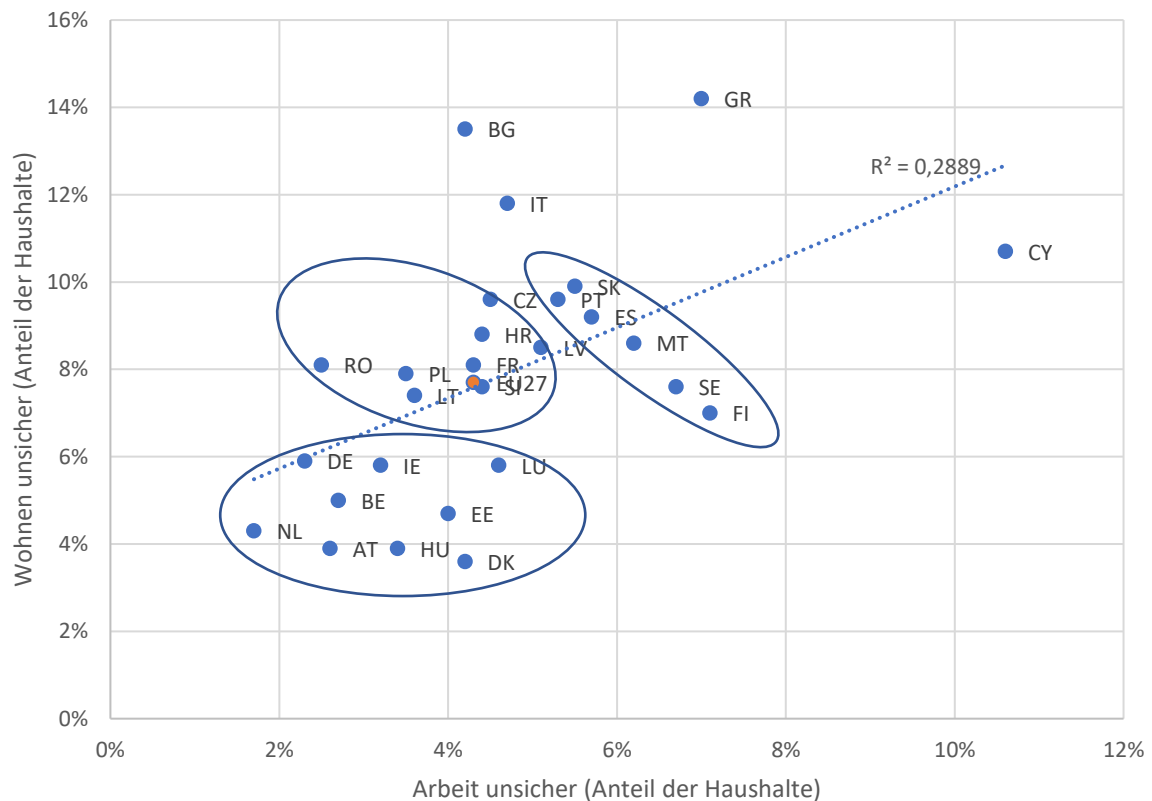
Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: How likely or unlikely do you think it is that you will need to leave your accommodation within the next 3 months because you can no longer afford it? Answer: 'very likely' and 'rather likely'.

Wohnsicherheit und -leistbarkeit hängen neben den Wohnungskosten und der Rechtssicherheit in einem nicht unwesentlichen Teil auch von der Sicherheit des Arbeitsplatzes ab. Setzt man diese zwei Variablen in Relation zeigt sich, dass tatsächlich ein messbarer Zusammenhang zwischen der Einschätzung der Arbeitsplatz- und der Wohnsicherheit besteht, der jedoch nicht besonders stark ausgeprägt ist [Bestimmtheitsmaß $R^2=0,2889$ ¹]. Darüber hinaus kann man jedoch beobachten, dass jene Länder mit dem höchsten Anteil an gemeinnützigem oder kommunalem Wohnbau (Niederlande, Dänemark und Österreich) sich unter jenen befinden, die eine insgesamt höhere Wohnsicherheit aufweisen. Am schlechtesten stellt sich die Situation bezüglich Arbeits- und Wohnsicherheit in den Ländern Griechenland, Bulgarien, Italien und Zypern dar. Neben den Corona-bedingten Einflussfaktoren spielte hier aber sicherlich auch die bereits vor Corona existierende Lage auf den jeweiligen Wohnungs- und Arbeitsmärkten eine Rolle.

¹ Das bedeutet, dass rund 30% der Varianz der Wohnsicherheit durch den Faktor Sicherheit des Arbeitsplatzes erklärt werden kann.

Abbildung 12: Wohn- und Arbeitsplatzunsicherheit in EU27 [Daten aus Welle 2: Juni/Juli 2020]



Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

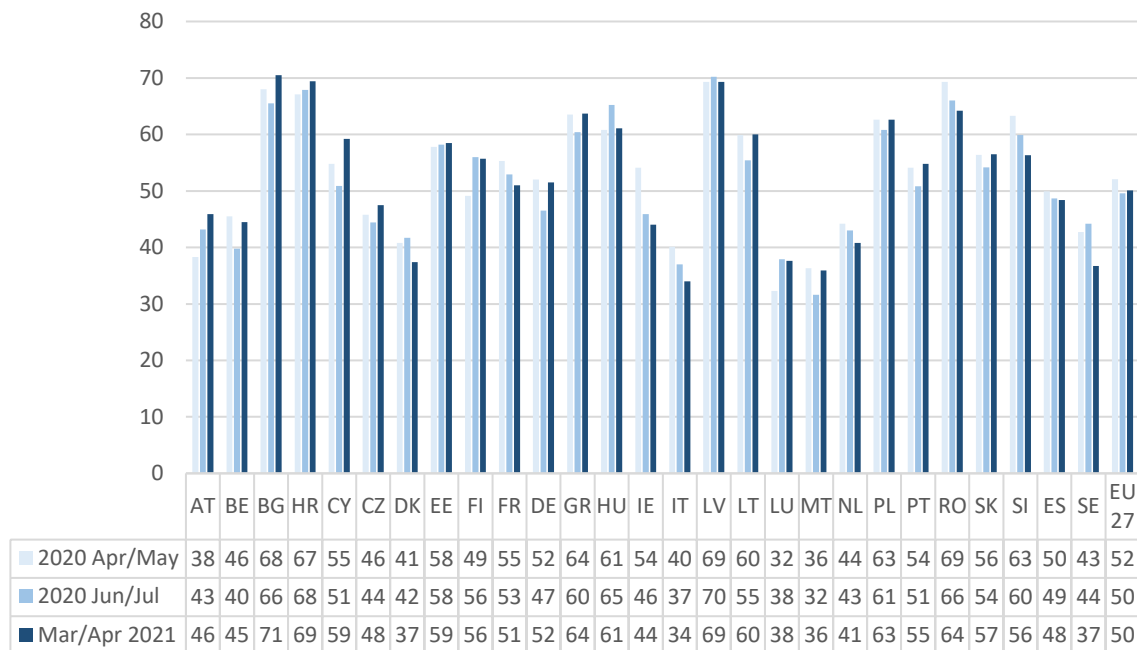
Wohnung unsicher - Frage: How likely or unlikely do you think it is that you will need to leave your accommodation within the next 3 months because you can no longer afford it? Answer: 'very likely' and 'rather likely'.

Arbeit unsicher: - Frage: Using this scale, how likely or unlikely do you think it is that you might lose your job in the next 3 months? Answer: 'very likely' and 'rather likely'.

6. Finanzielle Resilienz

Um die zukünftige Lage am Wohnungsmarkt besser einschätzen zu können bzw. um zu verstehen inwiefern auch Einkommenseinbußen durch Arbeitsplatzverlust oder Kurzarbeit auf Ebene der Haushalte überstanden werden können, spielen Ersparnisse eine wichtige Rolle, auf die man gegebenenfalls zurückgreifen kann. Hier zeigt sich, dass rund die Hälfte aller EU-Haushalte keine Ersparnisse haben oder Ersparnisse, die für maximal 3 Monate reichen würden, um ihren gleichen Lebensstandard aufrechtzuerhalten. Der Anteil der Haushalte mit dieser „niedrigen finanziellen Resilienz“ in der EU hat sich seit dem Beginn der Pandemie nicht wesentlich verändert. In Österreich lag der vergleichbare Anteil der Haushalte mit niedriger finanzieller Resilienz am Beginn der Pandemie mit 38% zwar noch deutlich unter dem EU-Durchschnitt, mittlerweile hat sich aber auch der Anteil in Österreich auf 46% erhöht.

Abbildung 13: Haushalte [Anteile in %] die ohne laufende Einkünfte ihren gleichen Lebensstandard gar nicht oder für maximal 3 Monaten aufrechterhalten können in EU27

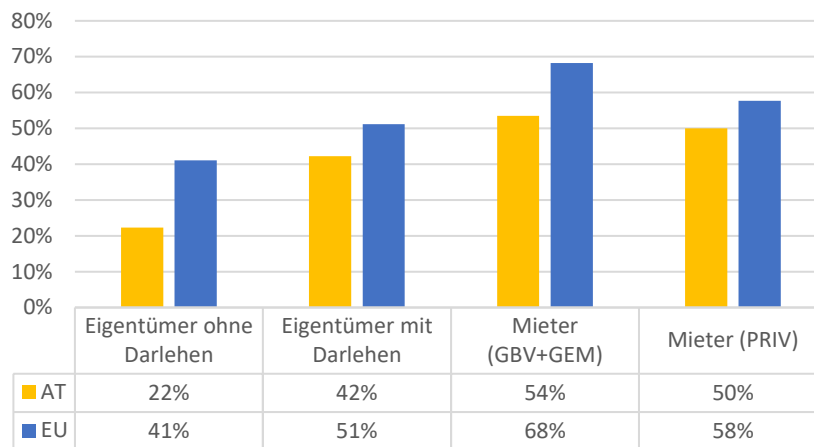


Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: *If your household would not receive any income, how long would your household be able to maintain the same standard of living using savings?* Answer: 'no savings' and 'less than 3 months'.

Bei einer Betrachtung nach Rechtsform zeigt sich, dass sowohl in der EU als auch in Österreich Mieterhaushalte eine geringere finanzielle Resilienz aufweisen als Eigentümerhaushalte. 58% aller privaten und 68% aller Mieter von gemeinnützigen oder kommunalen Wohnungen in der EU geben an keine Ersparnisse zu haben oder über Ersparnisse zu verfügen mithilfe derer sie für maximal 3 Monate ihren gleichen Lebensstandard aufrechterhalten können. Bei den Eigentümern sind es EU-weit zwischen 41% und 51%. Auch in Österreich zeigt sich dieser Unterschied ebenfalls, allerdings auf einem allgemein niedrigeren (i.e. besseren) Niveau und innerhalb der Mieter mit einem geringeren Unterschied zwischen Haushalten in Mieterhaushalten von privaten Wohnungen und von Mieterinnen und Mietern von Wohnungen von sozialen Wohnbauträgern.

Abbildung 14: Haushalte (Anteile in %) die ohne laufende Einkünfte ihren gleichen Lebensstandard gar nicht oder für maximal 3 Monaten aufrechterhalten können, EU27 Gesamt und Österreich (Daten aus Welle 2: Juni/Juli 2020)



Quelle: Eurofound (2020), Living, working and COVID-19 dataset, Dublin, <http://eurofound.link/covid19data>

Frage: *If your household would not receive any income, how long would your household be able to maintain the same standard of living using savings?* Answer: 'no savings' and 'less than 3 months'.

7. Fazit

Insgesamt zeigt sich für Österreich, dass sich die finanzielle Situation vieler Haushalte im Laufe der Pandemie verschlechtert hat, allerdings diese insgesamt weiterhin besser dastehen als die Haushalte in der restlichen EU. Die Analyse zeigt auch deutliche Unterschiede in der finanziellen Situation nach Geschlecht und Alter. Weibliche und jüngere Haushalte befinden sich insgesamt in einer schwierigeren finanziellen Situation als die restliche Bevölkerung. Es zeigen sich auch klare Unterschiede in der finanziellen Situation von Mieterhaushalten und Haushalten, die im Eigentum leben, wobei letztere finanziell deutlich bessergestellt sind. Am prekärsten ist die Situation von privaten Mieterhaushalten. Während sowohl Mieter von sozialen und privaten Wohnbauträgern stärker von finanziellen Engpässen betroffen sind, zeigt sich ein Auseinanderklaffen im Bereich der Wohnsicherheit. Private Mieterhaushalte mit Zahlungsrückständen sorgen sich bedeutend stärker um ihre Wohnsicherheit als vergleichbare Haushalte, die von sozialen Wohnbauträgern mieten. Österreich sticht hier mit der höchsten Wohnsicherheit (neben den Niederlanden) in der ganzen EU besonders deutlich hervor. Dies lässt sich nicht zuletzt auf die hohe Wohnsicherheit sowohl im Eigentum als auch im gemeinnützigen bzw. im kommunalen Wohnsektor zurückführen.