

Überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung in Europa 2023

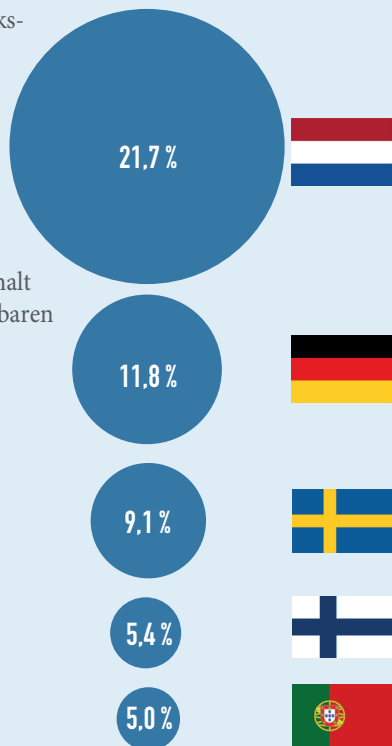


In den europäischen Ballungszentren sind Wohnflächen ein knappes Gut - aus der Nachfrage- und Angebotsperspektive. Die Kombination aus knappem Angebot und hoher Nachfrage führte in den zurückliegenden Jahren zu einem beschleunigten Mietwachstum. Auch die gegenwärtigen volkswirtschaftlichen Turbulenzen und die veränderte Zinslandschaft sorgen für keine signifikante Veränderung der Wohnungsmiete, bei den Bestandspreisen lassen sich Wertanpassungen im einstelligen Prozentbereich messbar machen. Die Folge ist, dass für einen zunehmenden Anteil der Haushalte die (Miet-)Wohnung in einer europäischen Großstadt immer weniger innerhalb der finanziellen Möglichkeiten liegt. Getragen wird diese Entwicklung auch durch die hohen Inflationsraten, die im Jahr 2022 bis Q2/2023 in der europäischen Volkswirtschaft zu bilanzieren waren.

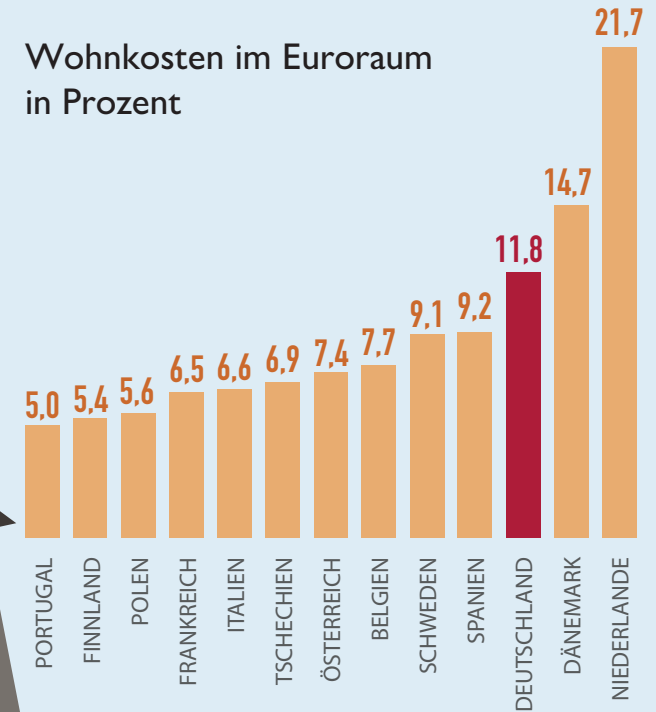
Wird der Anteil an europäischen Haushalten betrachtet, die über eine zu hohe Wohnkostenbelastungsquote verfügen wird deutlich, welche Heterogenität aktuell auf den europäischen Wohnimmobilienmärkten vorzufinden sind. Anfang 2023 lag in der Eurozone der Anteil an Personen, die in einem Haushalt leben, bei dem die Wohnkosten über 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommen betragen bei 9,4 %.

Messbar wird diese Entwicklung anhand der sog. Wohnkostenüberbelastungsquote. Nach der Definition von Eurostat liegt eine Wohnkostenüberbelastungsquote vor, „wenn die Wohnkosten eines Haushaltes über 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommen betragen.“

Angebotsausweitung, Deurbanisierung oder Flächenreduktion?
Als effektives Instrument zur Senkung der Wohnkostenbelastungsquote ist es quantitativ und politisch durchsetzbar, lediglich die Erweiterung des Angebotes zu nennen. Jedoch führt derzeit vor allem das Zinsniveau in Europa zu einer Zurückhaltung der Investoren im Bereich Immobilieninvestitionen. Eine deutliche Entspannung der Situation auf dem europäischen Mietmarkt für Wohnflächen, aufgrund einer Erweiterung des Angebotes, ist daher in nächster Zeit nicht zu erwarten. Bis dahin bleiben nur die Alternativen „Einschränkungen in Konsum & Fläche“ oder – relativ unrealistisch – der Wegzug in Regionen mit einem entspannteren Wohnungsmarkt.



Wohnkosten im Euroraum in Prozent



Ø Euroraum - 20 Länder (ab 2023) 9,4 %

Die Niederlande liegen mit einem Anteil von 21,7 % deutlich oberhalb des EU-Durchschnittes. In Portugal (5,0%) und Finnland (5,4%) sind die Werte am geringsten. Auch Deutschland liegt mit einem Anteil von 11,8 % über dem Durchschnitt, Schweden (9,1%) leicht darunter.