

NIEDERÖSTERREICHISCHE

**WOHNBAU**

FORSCHUNG

SCHRIFTENREIHE

BAND 2

Wohnbedarf,  
Mobilität und  
adäquates  
Wohnen

N I E D E R Ö S T E R R E I C H I S C H E

**W O H N B A U**

**F O R S C H U N G**

**S C H R I F T E N R E I H E**

**AUTOR**

*ao.Univ.Prof.DI Dr. Edwin Deutsch*

**UNTER MITWIRKUNG VON**

*DI Barbara Beigl*

*Mag. Regina Kerschbaum*

*Mag. Askin Yurdakul*

**INSTITUT FÜR ÖKONOMETRIE**

**TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN**

**MIT MITTELN DER WOHNBAUFORSCHUNG**

**DES LANDES NIEDERÖSTERREICH**

**GEFÖRDERTES FORSCHUNGSPROJEKT**

**F-2067**

**B A N D 2**

Wohnbedarf,  
Mobilität und  
adäquates  
Wohnen

## **Impressum:**

### **Herausgeber**

Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung F2-A,B Wohnungsförderung/ Wohnbauforschung  
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten, Telefon 02742/9005-14033

### **Redaktion**

NÖ Landesakademie, Bereich Umwelt und Energie  
Neue Herrengasse 17A, 3109 St. Pölten, Telefon 02742/294-17429

### **Inhalt, Konzept, Gestaltung**

Ao. Univ. Prof. DI Dr.techn. Edwin Deutsch  
Institut für Ökonometrie, Technische Universität Wien  
Argentinerstraße 8, 1040 Wien, Telefon 01/58801-119 40

### **Cover**

Jürgen Brües/K3, Telefon 0664/431 23 16

### **Druck**

Riegelnik Offsetschnelldruck, Piaristengasse 19, 1080 Wien  
Wien, im Mai 2001

### **ISBN**

3-901967-11-7

## Zum Geleit

Die vorliegende Forschungsarbeit hat die Wohnbauentwicklung der Neunzigerjahre in Niederösterreich wissenschaftlich aufgearbeitet und zu einer Reihe sehr interessanter Erkenntnisse geführt.

So hat beispielsweise die intensive und vom Land Niederösterreich geförderte Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte die Quote an Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf 72,2 Prozent ansteigen lassen (Stand 1997), während die Mietquote - bedingt durch den umfangreichen sozialen Mietbau - bei 18,5 Prozent stabilisiert wurde. Alle Wohnformen profitierten dabei von einem enormen Qualitätsschub. Die NÖ Wohnbauförderung verdanke, so die Studienautoren, ihren Erfolg vor allem dieser Qualitätsverbesserung, an die ständig neue Nutzerschichten herangeführt werden.

Interessant ist auch ein anderes Ergebnis der Studie: Niederösterreich hat sich zu einem Hort der in Eigenheimen wohnenden Kernfamilien entwickelt. Mehrgenerationenhaushalte leben überwiegend in Eigenheimen und auch ein Zusammenleben mit Senioren findet fast ausschließlich in Eigenheimen statt, die genügend Wohnraum bieten. Die wichtigste Nutzerschicht im geförderten Mietsektor sind hingegen alleinstehende oder alleinerziehende Frauen. Die Studienautoren formulieren dies - in bewusster Überzeichnung - so: Eigentumspolitik ist Familienpolitik, Förderung der Mieten ist Frauenpolitik.

Erhoben wurden im Rahmen der Forschungsarbeit auch verschiedene Aspekte wohnungspolitischer Rahmenbedingungen wie Familienstruktur, Mietbelag, Verweildauer, Umzugsabsichten oder Mobilitätsverhalten sowie u.a. auch die Leistbarkeit von Wohnen im Lebenszyklus.

Dies sind alles wichtige Aspekte und Impulse, die uns bei der künftigen Gestaltung und Schwerpunktsetzung der Wohnbaupolitik in Niederösterreich hilfreiche Richtschnur und wissenschaftlich fundierte Leitlinie sein werden.

Liese Prokop  
Landeshauptmann-Stellvertreter  
Vorsitzende NÖ Wohnbauforschungsbeirat



# INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort

1. Kapitel: Einleitung und Übersicht .....	1
1.1. Zielrichtung .....	1
1.2. Übersicht .....	2
1.3. Zusammenfassung .....	3
1.4 Glossar .....	7
2. Kapitel: Wohnungspolitische Rahmenbedingungen .....	13
2.1 Vom sozialen Wohnbau zur sozialen Zielorientierung .....	13
2.1.1 Ein kurzer historischer Abriß .....	14
2.1.2 Käufermarkt und Stabilisierungspolitik .....	15
2.2 Niederösterreichs Wohnbauleistung der Neunzigerjahre .....	18
2.2.1 Zur sozialen Ausgewogenheit der Förderung .....	18
2.2.2 Die Entwicklung der Rechtsformen .....	21
2.2.3 Ausstattung und Wohnqualität .....	25
2.3 Familienstruktur und räumliche Differenzierung .....	29
2.3.1 Haushaltsdemographie .....	29
2.3.2. Wohnraum und Wohnqualität .....	34
2.4 Berufsbildung und Einkommensniveau .....	35
2.4.1 Berufsbildung und Wohnformen .....	36
2.4.2 Regional differenzierte Kaufkraft .....	38
2.4.3 Einkommensarten in Erwerb und Pension .....	41
2.5 Haushalte und Kaufkraft in Niederösterreichs Mietsektor .....	43
2.5.1 Privatmieter und geförderte Mieter .....	43
2.5.2 Fraueneinkommen und Förderungspolitik .....	48

3. Kapitel: Mietbelag, Verweildauer und Umzugsabsicht .....	51
3.1 Verweildauern in privaten und geförderten Mieten .....	51
3.1.1 mittlere, kurze und volatile Verweildauern.....	51
3.2 Das Verweildauerproblem: ein methodischer Exkurs .....	57
3.2.1 Modellannahmen .....	58
3.2.2 Bauperioden im Mietsektor Niederösterreichs .....	59
3.2.3 Invarianz der Verweildauerstruktur 95-97 .....	60
3.2.4 Stichprobenwahl und Verweildauer als erklärende Variable .....	64
3.3 Mobile und seßhafte Mieter .....	65
3.3.1 Mobilitätsbegriffe .....	65
3.3.2 Modellstruktur und Zustandsbaum .....	67
3.3.3 Potentielle Rationierung .....	68
3.3.4 Verweildauern der mobilen Mieter .....	69
3.4 Die Bestimmungsgründe geplanter Umzüge .....	71
3.4.1 Umzugsplanung bei erwerbstätigen Mietern .....	71
3.4.2 Umzugsplanung bei Jungmietern .....	73
3.5 Raumnot als dominanter Umzugsgrund .....	76
3.5.1 Mietereinkommen und Erwerbsstatus .....	77
3.5.2 Mehrverdienst während der Umzugsphase .....	79
3.5.3 Raumnot und Erwerbssituation .....	80
3.6 Konkretisierbarkeit und Rationierung .....	83
3.6.1 Umsetzung der Pläne bei erwerbstätigen Mietern .....	83
3.6.2 Sekundäre Mobilität bei Senioren .....	86
3.6.3 Umzugspläne und transitorische Einkommen .....	88
4. Kapitel: Wohnbaufinanzierung im Lebenszyklus .....	91
4.1 Aspekte der Wohnbauförderung in Niederösterreich .....	91
4.1.1 Förderung in Niederösterreich .....	91
4.1.2 Problematik der Annuitätenzuschüsse .....	92
4.1.3 Zinsrisiko .....	93

4.2 Bedarf und Nachfrage .....	95
4.2.1 Wohnstile .....	95
4.2.2 Stabilität der Einkommensstruktur .....	98
4.2.3 Junghaushalte .....	99
4.3 Einkommensprofile und Risiken .....	102
4.3.1 Profile der mittleren Einkommen .....	103
4.3.2 Altersabhängige Einkommensrisiken .....	107
4.4 Leistbarkeit im Lebenszyklus .....	109
4.4.1 Arbeitslosigkeit in Wohnformen .....	109
4.4.2 Zahlungsrisiko .....	111
4.4.3 Armutsgefährdung .....	114
4.4.4 Subjektförderungen .....	119
Literaturnachweise .....	121
Datennachweise .....	122
Appendix: Ökonometrische Modelle .....	123
Appendix: Abbildungsnachweis .....	139



## **Vorwort**

Mit dem vorliegenden Projekt bot sich dem Forschungsteam die willkommene Gelegenheit, die Mikrozensen der Neunzigerjahre aufzuarbeiten und für die gegenständliche Aufgabe auszuwerten. Aus der Sicht der Wissenschaft dürfen die Erkenntnisse bereits jetzt ergiebig genannt werden. Das so bezeichnete "Verweildauerproblem" im niederösterreichischen Mietsektor wurde einer mikroökonomischen Analyse unterzogen und in einem ersten Schritt gelöst.

Die letzte repräsentative Umfrage des Mikrozensus zum Thema der Mobilitätsmotive, die in der Studie verwendet wurden, liegt mehr als fünf Jahre zurück. Zwar konnte der Nachweis erbracht werden, daß die Struktur der Verweildauern über dem Zeitverlauf relativ stabil ist. Trotzdem bestätigen die Resultate das schon im Projektvorschlag vorgebrachte Argument, daß für vertiefte und zur Entscheidungsgrundlage dienliche Erkenntnisse eine Spezialumfrage über Mobilitätsmotive erforderlich wäre.

Es verbleibt dem Projektleiter, der Landesregierung Niederösterreich namens der MitarbeiterInnen für die bereitwillige Förderung des Projekts aufrichtigen Dank auszusprechen. Besonderer Dank gilt Frau Landeshauptmann-Stellvertreter Liese Prokop, die dem Vorhaben von Beginn an Interesse entgegengebracht hat, und Herrn Hofrat DI Schörghuber, dessen aufmerksame Projektbegleitung unsere Arbeit stets motiviert hat. Die Landesakademie Niederösterreich hat unter der Leitung von Herrn Dr. Schörner die ebenso wichtige wie dankenswerte Aufgabe übernommen, die Studie Anfang Juni 2001 in einem Workshop der Öffentlichkeit vorzustellen.

Wien, im Mai 2001

e.d.



# 1. Kapitel

## Einleitung und Übersicht

### 1.1 Zielrichtung

Um die Einkommensrisiken der Bewohner abzufedern, greifen die Förderungsverordnungen der Länder in zunehmendem Maße auf das Instrument der sozial gestaffelten Mittelzuteilungen zurück. Aus sozialpolitischer Sicht ist diese Strategie unverzichtbar, in längerfristiger Perspektive reicht sie allein nicht aus. Es wird zunehmend erkannt, daß die Wirksamkeit der sozialen Staffelungen davon abhängt, in welches Umfeld die unterstützte Wohnbevölkerung eingebunden wird. Mit wachsender Wohnzufriedenheit und zunehmenden Berufschancen steigt nämlich die finanzielle Leistungsfähigkeit, und dies wiederum trägt dazu bei, die Verpflichtungen der öffentlichen Hand in Schranken zu halten. Die soziale Staffelung ist darum nur ein, wenngleich wichtiger Baustein im Gebäude einer Politik der sozialen Zielorientierung, welche nebst anderem die sozial schwächeren Schichten in Lebensräume integrieren soll.

Möglicherweise besteht in dieser Form der sozialen Zielorientierung die innovatorische Aufgabe der Wohnbaufinanzierung heute. Bei der Unterstützung dieses Vorhabens ist die Wohnbauförderung der Restriktion ausgesetzt, daß sich die bisher eingesetzten Mittel amortisieren müssen und daß neben dem Neubau die Qualitätssicherung und die infrastrukturelle Leistungen zu fördern sind.

Niederösterreich steht dabei vor dem Problem, daß einem ausgedehnten Eigenheimsektor ein geförderter Mietsektor gegenübersteht, der sich dank der beträchtlichen Wohnbauleistung der Neunzigerjahre in einen Käufermarkt gedreht hat. Diese an sich wünschenswerte Tatsache hat Bedenken geweckt, daß im geförderten Sektor Leerstehungen auftreten könnten, welche die öffentliche Finanzierung vor zusätzliche Kosten stellt.

Das Kernstück der Studie betrifft deshalb die Verweildauern und die Umzugsabsichten der Mieterhaushalte in den Gemeindewohnungen und gemeinnützigen Mieten Niederösterreichs. Daraus sollten Schlüsse gezogen werden, inwiefern sich die eingesetzten Mittel rechnen, und welchen Anforderungen eine Politik der sozialen Zielorientierung bei der Sicherung des Wohnens im Lebenszyklus ausgesetzt ist.

## 1.2 Übersicht

Die Studie gliedert sich inhaltlich in drei Kapitel.

Das zweite Kapitel widmet sich wohnungsökonomischen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Ausgehend von einem kurzen historischen Abriß wird ein Blick auf die Wohnbautätigkeit Niederösterreichs der Neunzigerjahre geworfen. Reichhaltiges empirisches Material läßt erkennen, wie sich die Wohnbautätigkeit auf die NUTS-Regionen, die Wohnformen und verschiedene soziale Schichten ausgewirkt hat.

Das dritte Kapitel ist als methodischer Teil der Studie anzusehen. Die Mietsektoren Niederösterreichs werden hinsichtlich der Verweildauern ihres Belags sowie der Faktoren untersucht, die zu weiteren Umzügen Anlaß geben. Wegen der Wanderungsbewegungen der Inländerbevölkerung wurde die Analyse auf die Donauregion ausgedehnt, die Niederösterreich, Oberösterreich, Wien und das Nordburgenland umfaßt. Ökonometrische Modelle gestatten, die für Niederösterreich typischen Resultate den Verhältnissen im Rest der Donauregion gegenüberzustellen.

Das vierte Kapitel stellt die Resultate des dritten Kapitels in den Kontext von Bedarf und Leistbarkeit. Zu diesem Zweck werden Einkommensprofile der Bevölkerung ermittelt, die ebenso wie die Resultate des dritten Kapitels wissenschaftlich innovativen Charakter beanspruchen dürfen. Anhand der Einkommensprofile lassen sich sowohl die Wohlfahrtseffekte als auch die Armutsgefährdungen abschätzen, die für die Wohnstile in Niederösterreichs und der Donauregion kennzeichnend sind.

An das vierte Kapitel schließen sich der Literaturnachweis und der Datennachweis an. Den Abschluß bildet der Appendix, bestehend aus der Dokumentation der ökonometrischen Modelle sowie aus einem Nachweis über Quellen und Daten der im Haupttext dargestellten Abbildungen.

Die Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse wird im unmittelbar nachfolgenden Abschnitt 1.3 geboten. Der Abschnitt 1.4, ein Glossar, erläutert die Bedeutung der im Haupttext verwendeten technischen Begriffe.

### 1.3 Zusammenfassung

Die wichtigsten Ergebnisse der Studie lassen sich wie folgt darstellen.

(1) Die intensive und vom Land Niederösterreich geförderte Bautätigkeit der Neunzigerjahre hat die Eigentumsquote aus Eigenheimen und Eigentumswohnungen mit Stand 1997 auf 72,2% ansteigen lassen. Die soziale Ausgewogenheit der Landeswohnbaupolitik zeigt sich am umfangreichen Mietbau, wodurch die Mietquote bei 18,5% stabilisiert wurde. Alle Wohnformen profitierten am steigenden Anteil höherer Qualität. Der Anteil der nach Kategorie A ausgestatteten Wohnsitze stieg im Beobachtungszeitraum von 67% auf über 77%, die mittleren Wohnflächen erhöhten sich im Eigentum von 107 auf 114 qm, im Mietsektor von 62 auf 66 qm. Da auch andere Qualitätsfaktoren wie die Verbesserung der dörflichen und städtischen Infrastruktur wirksam waren, darf behauptet werden:

*Ein Teil der Neubautätigkeit fließt zwar dem Nettowachstum der Bevölkerung zu, ein größerer Teil ersetzt jedoch geringwertigere Qualität und geringere Wohnfläche durch hochwertigere Einheiten. Die österreichische Wohnbauförderung dient daher nicht allein einer quantitativen Bauleistung, sondern verdankt ihren Erfolg vor allem der Qualitätsverbesserung, an die ständig neue Nutzer-schichten herangeführt werden.*

(2) Niederösterreich hat sich zu einem Hort der in Eigenheimen wohnenden Kernfamilien entwickelt, wobei die Vorteile des "Eigenheims im Grünen" im Umland von Wien wahrgenommen wurden und ein starkes Bevölkerungswachstum in diesen Teilen Niederösterreichs entstand. Der Höhepunkt dieses Prozesses ist wegen der fallenden Fertilitätsrate möglicherweise überschritten. Aus Sicht der künftigen intergenerationellen Lebensstile bedeutsam leben Mehrgenerationenhaushalte überwiegend in Eigenheimen; ein Zusammenleben mit Senioren findet fast ausschließlich in Eigenheimen statt, die genügend Wohnraum bieten. Eine Voraussetzung für die weitere Eigentumsbildung im Umland von Wien dürfte ein ausreichendes Einkommen sein: die im Erwerbsleben stehenden Eigentümer verdienen in Niederösterreich um 5% über dem österreichischen Schnitt, im Wiener Umland sogar beträchtlich darüber.

*Die Förderung des Eigentums hat zusammen mit dem intensiven Selbstbau die Eigentumsbildung in Niederösterreich forciert, wobei ein deutlicher Gravitationsseffekt merkbar ist. Die Eigentumsbildung im Wiener Umland erfordert ein*

*ausreichendes Einkommen, während die Eigentumsförderung in den übrigen Landesteilen vor allem den mittleren Einkommen zugutekommt.*

(3) Die mittleren Einkommen der im Erwerbsleben stehenden Mieter liegen in Niederösterreich um deutliche 4.500 ATS unter den Eigentümerinkommen, weshalb sich regionale Unterschiede bei den Mietern stärker auswirken. Nach NUTS3-Regionen errechnen sich die niedrigsten Privatmietereinkommen für die Region St. Pölten, das Weinviertel und das Waldviertel. Geförderte Mieter mit niedrigen Einkommen sind in Niederösterreich Süd und im Weinviertel festzustellen. Im Wiener Umland hingegen sind die Mietereinkommen höher und den Wiener Verhältnissen ähnlich. Auch über die Lebensphasen betrachtet variieren die niederösterreichischen Mietereinkommen stärker als in anderen Teilen der Donau-Region. Eine Ursache verdient besondere Beachtung: Während im Eigentum die männlichen Partner den überwiegenden wirtschaftlichen Unterhalt bestreiten, besteht im geförderten Mietsektor eine wesentliche Nutzerschicht aus alleinstehenden und alleinerziehenden Frauen sowie Partnerinnen, die mehr verdienen als ihr eventuell arbeitsloser Partner. Da in Niederösterreich auch die Mietanteile regional stark variieren, folgt daraus in beabsichtigter Überzeichnung:

*Eigentumspolitik ist Familienpolitik, Förderung der Mieten ist Frauenpolitik. Auf Grund der regionalen Unterschiede auf Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt hängt der soziale Zielerreichungsgrad der Wohnbauförderung in hohem Maße von regionalen und lokalen Gegebenheiten ab.*

(4) Als Umzugsmotive hebt die wohnungsökonomische Literatur fünf hervor:

- \* ein als solcher bestehender Wunsch nach Eigentum;
- \* abhängige Kinder im Vorschulalter;
- \* Raumnot und Wunsch nach vermehrter Wohnfläche;
- \* mangelnde Ausstattung in der bestehenden Wohnung;
- \* temporär erhöhtes Einkommen, welches einen Umzug greifbar macht.

Die Studie untersuchte die Mobilität der Mieterhaushalte anhand ökonometrischer Modelle, in denen die Häufigkeiten konkreter und beabsichtigter Umzüge in Abhängigkeit der Motive geschätzt wurden. Sämtliche der genannten Gründe erwiesen sich für Niederösterreich als stichhaltig. Hinsichtlich der Verweildauern im Mietsektor ergab sich ein wichtiges Zusatzergebnis. Mietkontrakte werden überwiegend im Alter bis 35 Jahren geschlossen, wobei die Fluktuation der Junghaushalte im Pri-

vatmietektor stärker ist als im Genossenschaftssektor. Dieser Sachverhalt schlägt bei den Umzugsmotiven wie folgt durch:

*Privatmieter entschließen sich verbreitet innerhalb der ersten 3 Jahre des Mietverhältnisses, einen weiteren Umzug vorzunehmen oder zumindest zu planen. Als Ursachen kommen eine generelle Mobilitätsbereitschaft (Berufskarriere) sowie die Suche nach Kontraktsicherheit in Betracht. GBV-Mieter hingegen entschließen sich vorzugsweise zwischen dem 7. und dem 9. Jahr zu weiteren Umzügen. Als Ursachen sind Familienpläne und die Erfüllung eines Wohnsparplans (eines Bausparkontrakts) zu nennen.*

(5) Raumnot und Wunsch nach vermehrter Wohnfläche werden verbreitet als die treibende Kraft für Umzüge angesehen. Die Entscheidungsträger sehen darin einen Anreiz, Einheiten mit hinreichend großer Wohnfläche anzubieten. Fallweise kommt es aber auch zu Fehlplanungen und Leerstehungen. Deshalb herrschen zur Bedeutung des Wohnflächenmotivs kontroversielle Ansichten vor. Die Studie kann dazu innovative Erkenntnisse aufzeigen. Umzugsbereite Mieterhaushalte, bei denen beengte Wohnverhältnisse sowohl objektiv (nach pro-Kopf Wohnfläche in der bestehenden Wohnung) als auch subjektiv (durch Bekundung der Raumnot) auftreten, sind vorzugsweise Doppelverdienerhaushalte unter 35 Jahren. Da Doppelverdiener ein überdurchschnittliches Haushaltseinkommen aufweisen, können sie einen Umzug ins Eigentum leichter umsetzen. Alleinverdienerhaushalte und Einzelpersonen hingegen, die weniger Haushaltseinkommen aufweisen, steht der geförderte Mietwohnungsmarkt gewissermaßen als Rückendeckung bereit. Zum Nachweis wurden Mieter, die einen Umzug konkretisieren können, mit jenen Mietern verglichen, die einen Umzug planen aber aus welchen Gründen immer rationiert sind (dh. verhindert, zum Begriff der Rationierung siehe das Glossar). Anhand der Modellergebnisse lassen sich die folgenden Behauptungen nachweisen:

*Wenn Haushalte einen Umzug wünschen, herrschen soziologisch erklärbare Motive vor (zB. Kleinkinder, Wohnraum); geht es aber um die Konkretisierung der Pläne, treten ökonomische Merkmale in den Vordergrund. Für niederösterreichische Mieterhaushalte stehen die Chancen, einen Umzug zu konkretisieren, bedeutend höher als für Mieter in der übrigen Donauregion. Alleinstehende oder alleinerziehende Frauen erhalten heute in der ganzen Donauregion leichteren Zutritt zur Miete als früher. Weitere Umzugschancen sinken aber, wenn die laufenden Mietkosten bereits hoch sind, oder wenn regional ein hohes Einkommens- und Wohnungspreisniveau vorherrscht.*

(6) Den Abschluß der Studie bilden Überlegungen hinsichtlich der langfristigen Finanzierbarkeit des Wohnbauprogramms. Ein offenes Problem, das mithilfe der vorhandenen Daten nicht untersucht werden kann, besteht in der Vermögenssituation der Haushalte. So wird der Zugang junger Frauen zum Wohnungsmarkt durch familiäre Zuwendungen wesentlich erleichtert; in welchem Ausmaß die Wirksamkeit der Wohnbauförderung dadurch flankiert wird, ist unklar. Ebenfalls offen ist die Frage, in welchem Ausmaß die vorgelegten Resultate tatsächlich struktureller Natur sind oder ob nicht konjunkturelle Phänomene mitspielen. Auch kann der Schwenk zum Käufermarkt nachhaltige Verhaltensänderungen induzieren. Um die Finanzierungsfrage dennoch abzuschätzen, prüft die Studie die Einkommenssituation samt Wohnkosten in verschiedenen Wohnformen und Lebensstilen. Die gestiegenen Einkommensrisiken sind ein nicht zu unterschätzender Faktor, weshalb zunehmende Annuitätenzuschüsse oder Wohnbeihilfen im Mietsektor erforderlich sein werden. Dieser Faktor hat hinsichtlich der Amortisation der Mietfinanzierung ein womöglich größeres Gewicht als Leerstehungen durch Mobilität. Der in Niederösterreich bei weitem überwiegende Eigenheimsektor ist jedoch, wie eine detaillierte Berechnung aufzeigt, ebenfalls durch Leistbarkeitsprobleme betroffen. Als neues Phänomen tritt hinzu, daß Eigentümer, die einen Umzug wünschen aber rationiert sind, signifikant unterdurchschnittliche Einkommen aufweisen.

*Die Risiken der Mietfinanzierung beruhen nebst der Fluktuation auf Einkommensrisiken, die ab dem 45. Lebensjahr deutlich anwachsen. Die Wohnbauförderung steht vor der Aufgabe, einkommensschwache Mieter durch verstärkte Wohnbeihilfen zu unterstützen. Die Armutsgefährdung ist ein Phänomen, das sich mit etwa 11% der erwerbstätigen Haushalte und 18% der Pensionisten gleichmäßig über Eigentum und Miete verteilt. Die Reformen 2000 dürften die Armutsgefährdung der Familien deutlich gesenkt haben. In zunehmendem Maße gibt es Eigentümer, die ihren Wohnsitz verlagern wollen, aber wegen zu geringer Einkommen und geringer Vermögenswerte daran gehindert sind. Durch steuerliche und finanztechnische Maßnahmen könnte die Manoevriermasse der Förderung gesteigert werden, die künftig für infrastrukturelle und innovativ-gestaltende Aufgaben sowie für die Sicherung der Wohnqualität im fortgeschrittenen Lebensalter benötigt wird.*

## 1.4 Glossar

Der Glossar bietet eine Kurzdarstellung der im Haupttext verwendeten technischen Begriffe. Die Liste steht im Einklang mit den Begriffen des Mikrozensus.

Die Definitionen unterscheiden zwischen

- objektbezogenen Merkmalen (das Wohnobjekt unabhängig von Nutzermerkmalen).
- personenbezogenen Merkmalen (jeweils ein Individuum betreffend),
- haushaltsbezogenen Merkmalen (den Haushalt als ganzen betreffend).

### **Beobachtungszeitraum:**

NEUNZIGERJAHRE: Darunter wird die Periode zwischen 1991 und 1997 verstanden. Sie deckt sich mit dem Beobachtungszeitraum der grundlegenden Datenbasis, ds. die Mikrozensen des ÖSTAT der Jahre 1991-97.

### **Objektbezogene Merkmale:**

RECHTSFORM : Rechtsgrund der Wohnungsnutzung, vom Nutzer gesehen:

- Eigenheime inkl. Reihenhäuser, letztere auch wenn Eigentum nach WEG
- Eigentumswohnungen nach WEG in Mehrstockbauten
- Mieten inkl. Untermieten, soweit rechtlich gültiger Kontrakt vorhanden
- sonstige Rechtsverhältnisse, darunter unentgeltliche und nichtkontraktuelle Nutzungen

Die Mieten werden aufgegliedert in Privatmieten und geförderte Mieten.

PRIVATMIETEN: Mietobjekte im Eigentum natürlicher Personen oder juristischer Personen, soweit sie nicht unter den Begriff der geförderten Wohnungen fallen. Die Privatmieten werden aufgegliedert in

ALTMieten: Mietverträge in Objekten mit Baujahr vor 1945

FREIE MIETEN: Mietverträge in Objekten Baujahr ab 1954 (soweit neu errichtet ab 1945)

GEFÖRDERTE MIETEN: Sammelbegriff für Mietobjekte im Eigentum von Gebietskörperschaften und gemeinnütziger Bauvereinigungen inkl. Genossenschaften, ds. (umseitig):

GEMEINDEWOHNUNGEN: dem MRG unterworfenene Gemeindebaumieten

GBV-MIETEN: gemeinnützige Mieten und Genossenschaftsmieten

Die Definition der geförderten Mieten stellt sicher, daß die Objekte mit Fördermitteln errichtet wurden. Dies schließt nicht aus, daß nach der Verlängerung errichtete Privatmieten gefördert wurden, nur ist dieser Sachverhalt im Mikrozensus nicht datenkundig. Gleiches trifft für Modernisierungen zu.

### **Personenbezogene und haushaltsbezogene Merkmale**

Haushaltsbezogene Merkmale werden grundsätzlich aus den Charakteristiken des Haushaltsvorstands und/oder dessen Partner abgeleitet. Weitere Personen zählen nur hinsichtlich der Haushaltsgröße, des Haushaltstyps und des Gesamthaushaltseinkommens, soweit sie dazu beitragen.

INLÄNDERHAUSHALT: Haushaltsvorstand österreichischer Staatsbürgerschaft

AUSLÄNDERHAUSHALT: Haushaltsvorstand nicht österreichischer Staatsbürgerschaft, aber permanenter Aufenthaltsgenehmigung

INLANDSHAUSHALT: im Mikrozensus erfaßter Inländer- oder Ausländerhaushalt

ERWERBSPOTENTIAL : personenbezogen strikt nach ILO – Definition. Haushaltsbezogen steht der Haushalt im Erwerbspotential, wenn Vorstand oder Partner oder beide im Erwerbspotential stehen, wobei aber keiner der Partner einen Ruhebezug haben darf.

PENSIONSHAUSHALT: Vorstand oder Partner hat Ruhebezug

Die Klassifikation in Erwerbspotential und Pension ist sinnvoll hinsichtlich der zweiten Mobilität sowie der eventuell eingeschränkten Kreditwürdigkeit, sobald ein Partner das Pensionsalter erreicht. Die Klassifikation ist nicht erschöpfend; es gibt eine gewisse Zahl von Haushalten, die weder im Erwerbspotential stehen noch Pensionshaushalte sind, sondern aus dem System "herausfallen". Dazu zählen die Studentenhaushalte und erwerbslose Personen.

ABHÄNGIGE PERSONEN: dies sind

- Kinder im Sinne des Einkommensteuergesetzes, darunter Kinder im Sinne des Familienbegriffs, aber auch als "sonstige Personen" geführte Minderjährige (häufig uneheliche "Enkel");
- erwerbslose und behinderte Personen ohne Einkommensquelle

ANGEHÖRIGE PERSONEN: Personen im Haushalt, die weder der Haushaltsvorstand noch dessen Partner/in sind, und die

- einkommensbeziehende Personen
- im Erwerbspotential befindliche Personen
- im gesetzlichen Pensionsalter befindliche Personen

sind. Es sind somit allesamt (wirtschaftlich) unabhängige Personen, einschließlich Ausgleichszulagenempfänger.

BERUFSBILDUNGSSCHICHT der Personen: gliedert die Bevölkerung in drei Gruppen gemäß einem Mix aus Schulbildung (schooling) und Berufserfahrung (experience). Die personenbezogene Definition lautet

- einfache Berufe: Pflichtschulabgänger in einfacher bzw. Hilfs-Tätigkeit
- mittlere Berufe: alle, die nicht unter einfache und höhere Berufe fallen
- höhere Berufe: Akademiker, Hochschulabsolventen, Maturanten in leitender Stellung bzw. in leitender selbständiger Tätigkeit (somit ist die Definition der höheren Berufe international vergleichbar, entspricht u.a. dem B.A. oder B.Sc.)

BERUFSBILDUNGSSCHICHT des Haushalts: Im Haupttext wird allein die haushaltsbezogene Definition herangezogen. Für den Haushalt gilt die Berufsbildungsschicht des Vorstands oder, bei Partnern, die höchste Berufsbildungsschicht der im Erwerbspotential befindlichen oder einen Ruhebezug erhaltenden Partner.

MEHRGENERATIONENHAUSHALTE: Haushalte, in denen angehörige Personen entweder als erwerbstätige Nachkommen oder Vater/Mutter vermerkt sind

WOHNGEMEINSCHAFTEN : Haushalte mit sonstigen, nichtabhängigen und nicht in Verwandtschaft stehende Personen.

GEMISCHTE HAUSHALTE: alle Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften

Man kann zwischen den Mikrozensus 91/93 und 95/97 einen Strukturbruch erkennen: Schwiegersöhne/töchter wurden vor 94 offenkundig häufiger als nichtfamiliäre sonstige Personen gezählt, nachher wurden sie den erwachsenen Kindern hinzugezählt. Mit der Definition des gemischten Haushalts wird der Strukturbruch um 1994

gemildert. Da Wohngemeinschaften anteilmäßig wenig ins Gewicht fallen, sind gemischte Haushalte annähernd den Mehrgenerationenhaushalten gleichzusetzen.

**EINZELPERSONEN:** Haushaltsvorstand lebt allein und ist entweder ein Single oder ein Pensionsempfänger.

**SINGLES:** Einzelpersonenhaushalte im Erwerbspotential

**PAARHAUSHALT:** alle Haushalte mit Haushaltsvorstand in Partnerschaft, gleich viele Personen der Haushalt sonst umfaßt.

**PENSIONISTEN OHNE ANGEHÖRIGE:** als Einzelpersonenhaushalt oder in Partnerschaft lebende Pensionisten ohne weitere Person im Haushalt.

**KERNFAMILIEN:** Haushalte bestehend aus einer einzigen unabhängigen Generation, ds. Partnerschaften und Alleinerzieher mit abhängigen Kindern, aber ohne erwachsene (dh. erwerbsfähige) Nachkommen oder ältere Verwandte, wie Eltern(teil), Großeltern(teil) etc.

**HAUPT-EINKOMMENSBEZIEHER:** dies sind

- der Haushaltsvorstand (unabhängig vom Geschlecht)
- dessen Partner/in, soweit vorhanden, wobei mindestens ein Einkommen erzielt wird, gleich ob Erwerbseinkommen oder Ruhebezug.

Die Definition der Haupteinkommensbezieher bildet die Grundlage für den Begriff des wirtschaftlich unabhängigen Haushalts. Wenn nicht explizit anders erwähnt, werden als Haushalte grundsätzlich nur wirtschaftlich unabhängige Einheiten verstanden. Von der Definition der Haupteinkommensbezieher ausgehend gelten die folgenden Einkommensbegriffe:

**EINKOMMEN:** wenn nicht ausdrücklich anders vermerkt, Kurzbegriff für HV-EINKOMMEN, siehe sofort unten.

**PERSÖNLICHE EINKOMMEN:** die monatlichen, ds. die Zwölftel der auf 12 Monate umgelegten effektiven Jahresnettoeinkommen der Personen mit Einkommensangabe. Die Umrechnung aus den im Mikrozensus angegebenen Nettoeinkommen erfolgt strikt nach Einkommens- und Lohnsteuertabellen des jeweiligen Mikrozensusjahrgangs

HV-EINKOMMEN (Haushaltsvorstandsnettoeinkommen): das persönliche Einkommen des Haushaltsvorstands und dessen PartnerIn plus Familienbeihilfe inkl. Kinderbeihilfe für sonstige, aber abhängige Personen im Haushalt.

HH-EINKOMMEN (Gesamtes Haushaltseinkommen): Summe der Einkommen aller persönlichen Einkommen und der Familienbeihilfen

EINKOMMEN der ANGEHÖRIGEN PERSONEN: betrifft gemischte Haushalte, wo immer wirtschaftlich unabhängige Personen mit Einkommensangabe auftreten

$$\text{HH-EINKOMMEN} = \text{HV-EINKOMMEN} + \text{EINKOMMEN der ANGEHÖRIGEN},$$

wobei das Einkommen der Angehörigen Null ist, wenn kein gemischter Haushalt vorliegt.

**REALE** Größen: Werte zu Preisen 95.

Sämtliche Einkommen und Wohnungsaufwände sind auf Preisbasis des VPI 1995=100 errechnet. Damit ist das Vorgehen mit der Preisbasis laut der neuen internationalen Volkseinkommensrechnung ESVG 95 konsistent. Die analytischen Untersuchungen wurden sämtlich auf Preisbasis 95 vorgenommen.

RATIONIERTE HAUSHALTE: solche, die einen Umzug zwar planen, diesen aber aus verschiedenen Gründen nicht oder nicht sofort umsetzen können. Als Gründe der Rationierung kommen in Betracht (zur Diskussion siehe Abschnitt 3.3)

- Angebotsrationierung (mangelnde Marktangebote, gleich ob quantitativ oder qualitativ)
- Informationsrationierung (mangelnde Kenntnis oder fehlende Transparenz des Marktes)
- Kreditrationierung (wegen mangelnder Eigenmittel unzureichender Kredit),
- Arbeitsplatzrationierung (fehlende Beschäftigungsmöglichkeiten am Zielort).



## 2. Kapitel

### Wohnungspolitische Rahmenbedingungen

#### 2.1 Vom sozialen Wohnbau zur sozialen Zielorientierung

Bei allen Kontroversen über die Wohnungspolitik steht außer Streit, daß es Österreich gelungen ist, über die letzten 50 Jahre ein außerordentlich hohes Niveau an Wohnversorgung anzusteuern. Zum anerkannten Ergebnis hat zweifellos beigetragen, daß die Wohnbauförderung nicht allein einer quantitativen Bauleistung diene, sondern vor allem als Motor der Qualitätsverbesserung eingesetzt wurde. In diesem Sinne baute die öffentliche Hand erfolgreich auf die Wirksamkeit des vielfach mißverstandenen Filtereffekts, wonach der ältere, geringwertige Wohnbestand durch qualitativ höherwertige, jüngere Baujahrgänge über angebotsseitige Investitionen und nachfrageseitige Umzüge verdrängt wird; wobei in der österreichischen Spielart eines policy-mix aus Marktwirtschaft und Wohnbauförderung darauf gesetzt wurde, daß stetig neue Nutzerschichten an das vermehrte und verbesserte Wohnangebot herangeführt wurden.

Zur wirksamen Umsetzung bedarf der Filtereffekt der treibenden Kraft eines lebhaften Wohnbaus. Die Voraussetzungen dazu waren über gut vierzig Jahre gegeben: eine verlässliche, durch das Bevölkerungswachstum beflügelte Nachfrage; ein stetiges Wirtschaftswachstum, das sich binnenwirtschaftlich auf den Wohnbau stützte; ein Finanzierungssystem, welches den Wohnbau mit massivem öffentlichen Kapitaleinsatz alimentierte; ein überproportional wachsendes Privatkapital, das im Wohnungssektor eine bevorzugte Anlageform erblickte; letztlich der Hebeleffekt aus familiären Zuwendungen für die Nachkommen, womit der Wohnbau im noch ungesättigten Eigentumsektor expandieren konnte.

Dennoch ging der Prozeß nicht reibungslos vonstatten. Ein problematischer Aspekt des Filtereffekts besteht darin, daß der Qualitätsausweitung kein Wohnzugang gegenübersteht, der sich gleichmäßig über alle Bevölkerungsschichten verteilt. Das Fehlen allgemein anerkannter Subjektförderungsstandards hat sich aus diesem Blickwinkel auf leistungsschwache Haushalte sicher negativ ausgewirkt. Zur Behebung dieses Mangels wären nicht nur soziale Staffelungen, sondern vor allem ein langfristig garantiertes Förderungsportfolio erforderlich. Doch wie nebst anderen K. Czasny und P. Moser in einem jüngst erschienenen Beitrag gezeigt haben, ist die

Wohnbauförderung durch ein wiederkehrendes Stop-and-Go gekennzeichnet <sup>1</sup>). Eine fortgesetzte Mittelvolatilität muß bedenklich stimmen, da sich sowohl die Randbedingungen als auch die Zielorientierung des Wohnbaus gewandelt haben.

### **2.1.1 Ein kurzer historischer Abriß**

Um diese Behauptung zu erläutern, empfiehlt sich ein kurzer Blick auf die Entwicklung des Wohnwesens nach dem zweiten Weltkrieg. Drei Maßnahmen können als Marksteine der Wohnungsgesetzgebung angesehen werden: (1) der Aufbau des gemeinnützigen Wohnungswesen unmittelbar nach 1945; (2) die überaus gelungene Wohnbauförderung 1968; sowie (3) die Verländerung des Förderungswesens 1989, mit der die Förderungsvergabe samt Gesetzen in die Kompetenz der Länder übergeleitet wurde. Sieht man von zeitlichen Überlappungen ab, die hier nicht weiter interessieren, begrenzen die Marksteine drei Etappen auf dem Weg von der Mangelwirtschaft zum organisierten Käufermarkt von heute <sup>2</sup>).

Die erste Etappe zwischen 1945 und 1968 galt dem Wiederaufbau. Das "Soziale Wohnen" wurde zum Schlagwort, das quer über die politischen Lager Anklang und Zustimmung fand, und zwar sowohl in den traditionellen Sektoren des Gemeindebaus und der Genossenschaften als auch im erstmals substanziell wachsenden Eigentumswohnungssektor. Durchwegs wurde die Verantwortung des Staates für die Finanzierbarkeit des Wohnbaus betont. Im wesentlichen erwachsen die Forderungen aus den Bedürfnissen nach sozialem Aufstieg und angemessenem Wohnen. Der Idee des funktionalistischen Wohnbaus folgend darf man sogar behaupten, daß mit dem Sozialen Wohnen ein bestimmtes Bild des mündigen, seiner sozialen Zugehörigkeit bewußten Bürgers intendiert war. Damit wiederum verband sich ein spezifischer Begriff von Urbanität <sup>3</sup>). Zwar wurde die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten angestrebt, gleichzeitig blieb die Koordination der Funktionen im räumlichen Zusammenhang erwünscht. Dieser Aspekt wird im Hinblick auf das zentrale Thema der Mobilität noch zu erörtern sein.

Die zweite Etappe zwischen 1968 und 1989 kann im Einklang mit der Urbanismustheorie als Übergangsperiode vom ideologisch geprägten Wohnbau zum individualistisch orientierten Wohnkonsum gesehen werden. In der Tat hat die österreichi-

<sup>1</sup> K.Czasny, P. Moser, *Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel*, Peter Lang Verlag, 2000.

<sup>2</sup> Ein historischer Abriß findet sich in K. Korinek, E. Nowotny (Hrsg.), *Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft*, Orac 1994.

<sup>3</sup> Zu einer informativen Überblicksdarstellung siehe H. Häußermann und W. Siebel, *Urbanität*, 1992

sche Wohnbauförderung 1968 wegweisende Schritte gesetzt. So wurden nicht nur die bislang fragmentierten Zuschüsse und Mietbautätigkeiten der Gebietskörperschaften in einem bundesweiten Förderungssystem geregelt. Darüber hinaus wurde der individuelle Ein- und Zweifamilienhausbau als förderungswürdige Wohnform dem institutionellen Mehrstock- und Siedlungsbau endgültig gleichgestellt.

Mit der Vergabe von Objekt- und Subjektförderungen an natürliche Personen erfuhr der Eigenheimbau in den Siebzigerjahren einen regelrechten Boom. Da die Bauleistung nicht nur von der lokal ansässigen Bevölkerung getragen wurde, sondern zu einer Verlagerung der städtischen Bevölkerung in umliegende Gemeinden führte, wurde die Raum- und Siedlungsstruktur in Österreich nachhaltig beeinflusst. Die positiven Wohlfahrtseffekte sind unbestritten, es darf aber nicht mehr übersehen werden, daß der öffentlichen Hand aus der Zersiedelung beträchtliche und langfristige Folgekosten zugewachsen sind.

Nachhaltig wandelten sich auch die Wohnpräferenzen; seit den Siebzigerjahren belegt der Wunsch nach einem eigenen Haus mit rund 80% der Antworten den Spitzenrang in allen Mobilitätsumfragen. Es wird zu den interessantesten Aufgaben der vorliegenden Studie zählen, die Charakteristiken jener Haushalte aufzuspüren, die den Übergang von der Miete nach einem individuellem Eigentum tatsächlich umsetzen können.

Aus der Sicht dieser Studie soll als dritte Etappe die Wohnungspolitik von der Verländerung 1989 bis zur Gegenwart gelten. Bereits unmittelbar nach Erscheinen der ersten Ländergesetze hatte das System die Feuerprobe eines demographischen Schocks zu bestehen. Die Herausforderung, sowohl die Haushalte der Babyboommjahre als auch die massive Zuwanderung von Ausländern mit Wohnraum zu versorgen, wurde mit der höchsten Bauleistung seit den anfänglichen Siebzigerjahren beantwortet. Mit der Ausweitung des Angebots wandelte sich die bisherige Wohnungsknappheit zum Vorteil der Konsumenten in einen Käufermarkt.

### **2.1.2 Käufermarkt und Stabilisierungspolitik**

Wie lange der preisdämpfende Käufermarkt in Hinkunft anhalten wird, ist schwer vorherzusagen, da er von einer Vielzahl von Faktoren geprägt wird, unter anderem von der demographischen Entwicklung, von der Alterung des Wohnbestands und von der finanziellen Leistungsfähigkeit zu dessen Erhaltung und Modernisierung. Denn die Gefahr des gegenwärtigen Einbruchs der Neubautätigkeit besteht weniger darin, daß das quantitative Angebot schrumpft, als im Verlust der Kontinuität be-

gonnener städtebaulicher und regionaler Vorhaben. Hier ist nämlich auf eine Entwicklung zu verweisen, die den Wohnungsmarkt und das gesamte Wohnwesen womöglich tiefgreifender beeinflußt als die rein quantitativen Schwankungen der Bautätigkeit. Es ist die seit einem Jahrzehnt im Gang befindliche Behebung der Funktionsdefizite in Stadtkernen und Ortskernen. Außer Frage hat die Stadtfucht der Siebzigerjahre zur Aushöhlung der innerstädtischen Aktivitäten beigetragen und die Attraktivität des Stadtlebens gemindert. Davon war nicht allein die Großstadt Wien betroffen, sondern das Phänomen übertrug sich in Abstufungen selbst auf die kleineren Städte und Märkte Niederösterreichs und anderer Bundesländer.

In den Achtzigerjahren traten die Länder und Gemeinden zunächst allmählich und seit etwa einem Jahrzehnt, mit steigender Zustimmung der Bevölkerung, intensiv zur Gegensteuerung an. Die Aufgabe lautet, dörfliche und urbane Strukturen samt dem kulturellen Erbe zu revitalisieren, zu verdichten und wo erforderlich neu aufzubauen. Dem Bedürfnis nach umweltverträglicher Gestaltung folgend werden zunehmend architektonische und planerische Entwürfe für die Entfaltung ökologischer Lebensräume umgesetzt. Unter der Herausforderung des wachsenden internationalen Wettbewerbs und der zunehmenden Risiken des Erwerbslebens tritt mit der Standortsicherung ein weiteres Aufgabenfeld hinzu. Der Wohnungspolitik fällt dabei die Rolle zu, das Umfeld der produktiven Unternehmen und Betriebe durch attraktive Wohnstätten und Lebensräume abzustützen.

Zu alledem sind Förderungsmittel vonnöten, die nicht nur dem Wohnbau im engeren Sinne, sondern auch der umgebenden Infrastruktur zugeführt werden müssen. Budgetär besehen erwächst daraus das Problem, daß neben den neuen und innovatorischen Vorhaben die Förderungsverpflichtungen aus bestehenden Kontrakten zu bedienen sind, und daß auf qualitativ höherem und daher auch kostenintensiveren Niveau denn je weitergebaut werden muß; angesichts der gegenwärtigen Budgetknappheiten eine schwierige Aufgabe.

Um die Einkommensrisiken der Bewohner abzufedern, greifen die Förderungsverordnungen der Länder in zunehmendem Maße auf das Instrument der sozial gestaffelten Mittelzuteilungen zurück. Aus sozialpolitischer Sicht ist diese Strategie unverzichtbar, in längerfristiger Perspektive reicht sie allein nicht aus. Es wird zunehmend erkannt, daß die Wirksamkeit der sozialen Staffelungen davon abhängt, in welches Umfeld die unterstützte Wohnbevölkerung eingebunden wird. Mit wachsender Wohnzufriedenheit und zunehmenden Berufschancen steigt nämlich die finanzielle Leistungsfähigkeit, und dies wiederum trägt dazu bei, die Verpflichtungen der öffentlichen Hand in Schranken zu halten. Die soziale Staffelung ist des-

halb kein Zweck an sich, sondern vielmehr ein Baustein im Gebäude einer umfassenden Politik der sozialen Zielorientierung, welche nebst anderem die sozial schwächeren Schichten in die Schaffung von Lebensräumen einbinden soll <sup>4</sup>).

Möglicherweise besteht in dieser Form der sozialen Zielorientierung die eigentliche innovatorische Aufgabe der Wohnbaufinanzierung heute. Um dieses Vorhaben zu unterstützen, muß die Wohnbauförderung einige essentielle Randbedingungen erfüllen. Insbesondere ist sie der Restriktion ausgesetzt, daß sich die bisher im Wohnbau eingesetzten Mittel amortisieren müssen und daß nicht allein der Neubau, sondern Sanierungen, Modernisierungen und infrastrukturelle Leistungen zu unterstützen sind.

Inwieferne sich die eingesetzten Mittel rechnen, soll im Verlauf der Studie, soweit es die verfügbaren Daten gestatten, durch ein Studium der Verweildauern in unterschiedlichen Wohnformen und Wohnstrukturen untersucht werden. Dabei wird die Blickrichtung vor allem darauf gelenkt, inwieweit die nunmehrige Zielorientierung auf soziale Staffelung mit der Wohnnutzung im Lebenszyklus der Haushalte koordiniert werden kann.

---

<sup>4</sup> Wichtige Beiträge dazu liefert die Lebensstil- und Motivforschung, zu empirischen Evidenzen über Deutschland siehe N. Schneider und A. Spellerberg, *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität* (1999).

## **2.2 Niederösterreichs Wohnbauleistung der Neunzigerjahre**

Wie bereits erwähnt, waren die Neunzigerjahre durch einen massiven Aufschwung der Neubautätigkeit gekennzeichnet. Die treibende Kraft war das demographische Wachstum. Laut ÖSTAT-Daten stieg in Niederösterreich die Anzahl der Hauptwohnsitze inklusive Ausländern mit permanentem Aufenthalt von ca. 554.000 im Volkszählungsjahr 1991 auf 564.000 im Jahre 1997, in ganz Österreich von 3,013.000 auf 3,182.400. Dies bekräftigt die festgefügte These des Wohnungsangebots, wonach das Bevölkerungswachstum den längerfristig dominanten Faktor der Wohnbauleistung darstellt.

Allerdings muß sofort hinzugefügt werden, daß sich während der fraglichen Zeit auch die finanziellen Rahmenbedingungen entscheidend verbesserten. Dies betraf nicht allein die Wohnbauförderung. Trotz des Mitteleinsatzes von österreichweit rund 35 Mrd ATS jährlich, davon knapp 5,5 Mrd ATS in Niederösterreich, hätte sie auf sich gestellt zum Aufschwung nicht ausgereicht. Die Gesamtwirkung kam vielmehr durch das Zusammenwirken von Wohnbauförderung, Baupreisen, Kreditkonditionen und Marktwettbewerb zustande. Die Baupreise haben sich mit Beginn der Neunzigerjahre durch verschärften Wettbewerb stabilisiert bzw. waren sie nach 1995 sogar real rückläufig. Deregulierungsmaßnahmen zusammen mit neuen Instrumenten wie der Wohnbauanleihe sowie ausgeweiteten und im Gefolge verbilligten Bausparkassendarlehen haben die Finanzierbarkeit wesentlich erleichtert. Die Informationen über Marktangebote wurden reichhaltiger und transparenter, wozu nicht zuletzt die revolutionäre Entwicklung der medialen Kommunikation beigetragen hat.

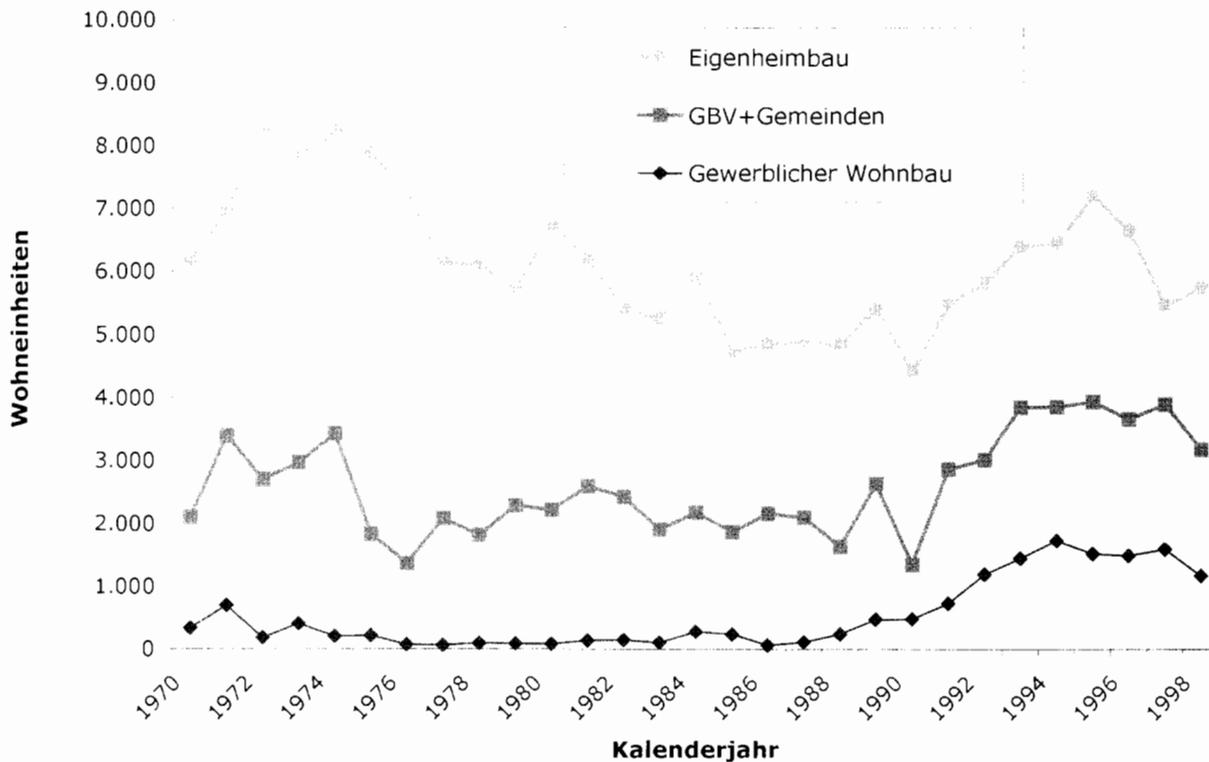
### **2.2.1 Zur sozialen Ausgewogenheit der Förderung**

Was die Förderung der Wohnformen betrifft, setzten die Bundesländer auf unterschiedliche Strategien. Westliche Bundesländer, besonders Salzburg und Vorarlberg, forcierten vorrangig das Eigentum. Die östlichen Bundesländer Niederösterreich, Oberösterreich und Wien strebten eher die Erhaltung eines Gleichgewichts zwischen Eigentumsbau und Mietbau an.

Die Wohnbauleistung Niederösterreichs läßt sich in der nachfolgenden Abbildung 2.1 erkennen. Als Maßzahl dienen die Baubewilligungen, die hinsichtlich der Zurechnung auf Kalenderjahre verlässlicher sind als die Fertigstellungen, weil letztere dem statistischen Amt mit vielfachen Verzögerungen gemeldet werden.

**Abb. 2.1: Baubewilligungen in Niederösterreich**

Quelle: ÖSTAT, Baubewilligungen und Fertigstellungen



Zwecks Umlegung von Bewilligungsjahren auf Fertigstellungsjahre kann im Mehrstockbau eine Bauperiode von zwei Jahren angenommen werden. Im Eigenheimbau ist die Unschärfe höher, läßt man aber jene Objekte außer Betracht, die erst nach Jahren oder überhaupt nicht fertiggestellt werden, empfiehlt sich eine Bauperiode von durchschnittlich drei Jahren.

Mit diesen Überlegungen tritt die Entwicklung der Neubauleistung während der Neunzigerjahre klar hervor. In den Jahren 1991 bis 1997 wurden in Niederösterreich insgesamt 78.250 Wohneinheiten bewilligt. Die genannten Bewilligungen schließen Zweitwohnungs- und Feriensitze mit ein und sind deshalb weit zahlreicher als die für Hauptwohnsitze geplanten Bauvorhaben.

Der durch die Bewilligungen induzierte Aufschwung setzte 1992 ein und hielt ungebrochen bis 1998 an. Erst 1999 kam es zu einem Rückgang der Neubautätigkeit, von der das ganze Bundesgebiet betroffen war. Österreichweit sanken die realen Neubauinvestitionen im Wohnungs- und Siedlungsbau um knapp 3%, in Niederösterreich sogar recht deutlich um mehr als 10% <sup>5)</sup>

<sup>5)</sup> Quelle: GNA-Statistik der Bauproduktion des ÖSTAT, sowie FGW-Bauvorschau 2000, E. Deutsch, N. Neuwirth, R. Kerschbaum (2000)

Wie die Abbildung ausweist, erfaßte die Baukonjunktur so gut wie alle Sektoren. Aus sozialen Erwägungen besonders gefördert wurden der nichtgewinnorientierte Eigentumswohnungsbau und Mietbau seitens der GBVs, ds. die gemeinnützigen Bauvereinigungen, sowie einige wenige Gemeindewohnungen <sup>6</sup>). Diese wegen der durchgängigen Förderung kurz "geförderter Wohnbau" genannten Sektoren errichteten mit jährlich nahezu 4.000 Einheiten etwa doppelt so viel wie während der Achtzigerjahre. Die Zahl der Bewilligungen von 1991 bis 1997 betrug nicht weniger als 25.000 Einheiten. Sie sind wegen ihres geförderten Charakters fast durchwegs als Hauptwohnsitze zu zählen <sup>7</sup>). Ein Teil davon sind Eigentumswohnungen, die von den GBVs errichtet und veräußert werden. Die Mietwohnungen setzen sich aus GBV-Wohnungen, insbesondere Genossenschaftswohnungen, sowie aus den Gemeindewohnungen zusammen.

Der private Eigenheimbau umfaßt Hauptwohnsitze, Zweitwohnsitze und andere Nutzungen. Die Bewilligungen erreichten 1993 mit 7.000 Einheiten einen Spitzenwert, von 1991 bis 1997 waren es insgesamt 43.500 Einheiten. Eine exakte Trennung der Baustatistik in Nutzungsarten ist auf Grund der Datenlage dzt. nicht möglich. Es ist aber klar, daß während der Neunzigerjahre auch der Bau von Eigenheim-Hauptwohnsitzen florierte. Trotzdem erreichte er nicht das Niveau der Siebzigerjahre mit anfänglich 8.000 Einheiten jährlich.

Eine völlig neue Entwicklung ist beim Wohnbau durch gewinnorientierte, kurz "gewerbliche" Bauträger eingetreten. Während dieser Sektor in Niederösterreich früher kaum Geltung hatte, sind ab 1993 rund 1.500 Einheiten jährlich errichtet worden, von 1991 bis 1997 wurden 9.700 Einheiten bewilligt.

Zum Teil handelt es sich beim gewerblichem Bau um ein Angebot an neue Käuferschichten, wie zB. mobile junge Haushalte oder Senioren, wovon später noch die Rede sein wird. Dabei spielt sicher mit, daß der traditionsreiche Eigenheim-Selbstbau seinen Höhepunkt wohl überschritten hat. Offenkundig sind nun zahlrei-

---

<sup>6</sup> Niederösterreich hat den größten Teil des geförderten Mietbaus an die gemeinnützigen Bauvereinigungen ausgegliedert. Im Jahre 1998 betrug die Zahl der Bewilligungen für Gemeindewohnungen lediglich 70 Einheiten, verglichen mit etwa 3500 bewilligten Einheiten der GBVs.

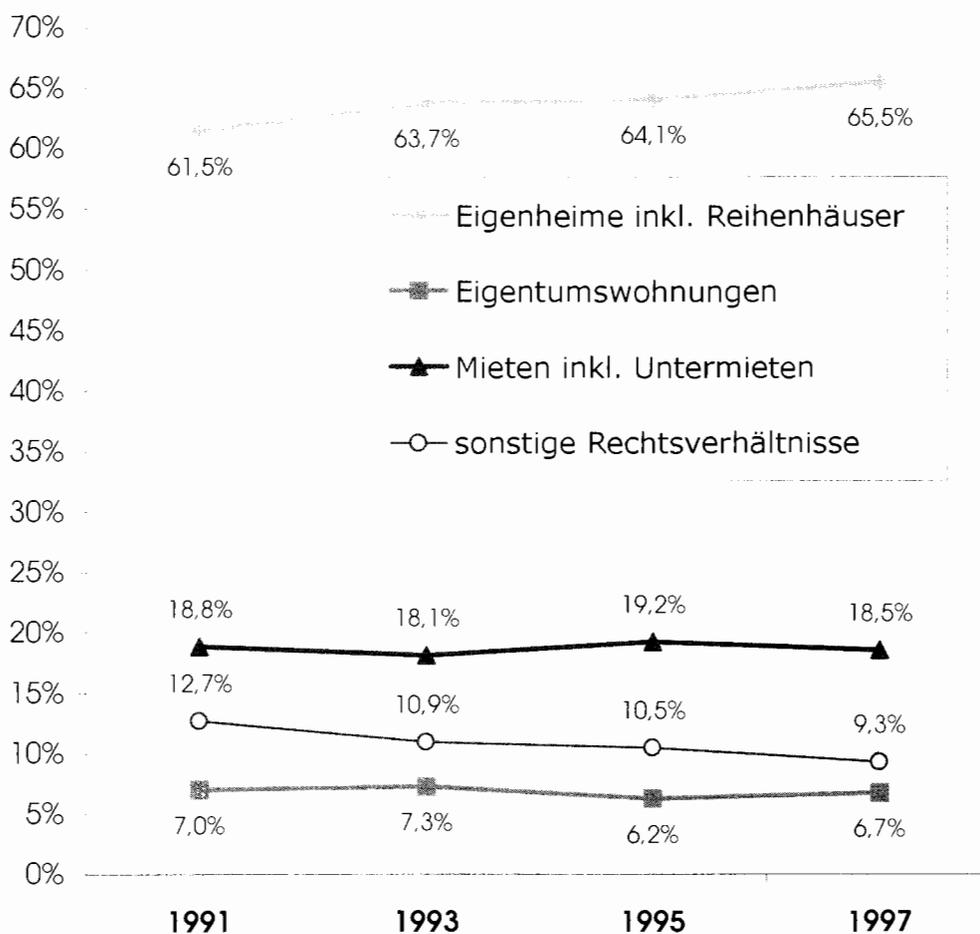
<sup>7</sup> Der im folgenden "geförderter Mietsektor" genannte Bereich besteht aus Gemeindewohnungen und GBV-Mieten, diese wiederum gliedern sich in Genossenschaftswohnungen und gemeinnützige Mieten. Gemeindewohnungen unterliegen dem MRG, GBV-Mieten dem WGG. Wegen der Abschtung von Gemeindewohnungen in die Gemeinnützigkeit ist die statistische Trennbarkeit unscharf. Im folgenden werden die GBV-Mieten, dem populären Sprachgebrauch folgend, zuweilen Genossenschaftsmieten genannt, selbst wenn es sich um gemeinnützige Rechtsträger handelt.

che kaufkräftige Konsumenten auf dem Markt erschienen, die ein bezugsfertiges, von professionellen Bauträgern errichtetes Eigentum vorziehen.

### 2.2.2 Die Entwicklung der Rechtsformen

Es ist nun zu erörtern, wie die Hauptwohnsitze in vier grundlegenden Rechtsverhältnissen der Nutzung, kurz "Rechtsformen", über die Neunzigerjahre entwickelt haben. Die Rechtsformen decken sich nicht mit der Gliederung der Baustatistik, sondern sind aus den Mikrozensusdaten wie folgt funktionell klassifiziert.

**Abb. 2.2: Niederösterreich  
Rechtsformen des Wohnens**  
Inländerhaushalte 1991-97



- Eigenheime: Hauptwohnsitze in Ein-Zweifamilienhäusern in Eigennutzung, wobei Bauernhäuser und Reihenhäuser hinzugezählt sind <sup>8</sup>).
- Eigentumswohnungen: alle im Wohnungseigentum befindlichen Wohnsitze in Mehrstockbauten <sup>9</sup>).
- Mieten: umfassen die Hauptmieten und Untermieten. Hauptmieten gliedern sich in Privatmieten und geförderte Mieten.
- Sonstige Rechtsformen: ein Konglomerat aus Hausherrnwohnungen in Mehrstockbauten, unentgeltlichen Wohnverhältnissen (gleich ob kontraktuell oder informell, dh. Wohnen bei Verwandten oder Bekannten), sowie aus Dienst- und Naturalwohnungen.

Laut Abbildung 2.2 hat die Bautätigkeit den Anteil der Eigenheim-Wohnsitze stark ausgeweitet. Über die beobachteten acht Jahre ist die Eigenheimquote um ganze 4% von 61,5% auf 65,5% gestiegen. Die Anteile der Eigentumswohnungen und Mieten blieben etwa stabil <sup>10</sup>), rückläufig waren die allein die sonstigen Rechtsverhältnisse. Sie wurden im wesentlichen durch den Eigenheimbau substituiert, dh. die niederösterreichische Wohnbevölkerung wanderte per saldo von sonstigen Rechtsverhältnissen in Eigenheime <sup>11</sup>).

Im Schlußjahr 1997 des Beobachtungszeitraums war also der Anteil der Wohnsitze in Eigenheimen auf knapp zwei Drittel angewachsen. Zählt man den Anteil von 6,7% Eigentumswohnungen hinzu, fanden sich 1997 in Niederösterreich über 72%

<sup>8</sup> als Kriterium gelten Gebäude mit höchstens 2 Wohnungen. Dazu zählen somit alle im Eigentum befindlichen Reihenhäuser, die unter dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) errichtet wurden.

<sup>9</sup> ds. alle unter dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) stehenden, selbstgenutzten Eigentumswohnungen.

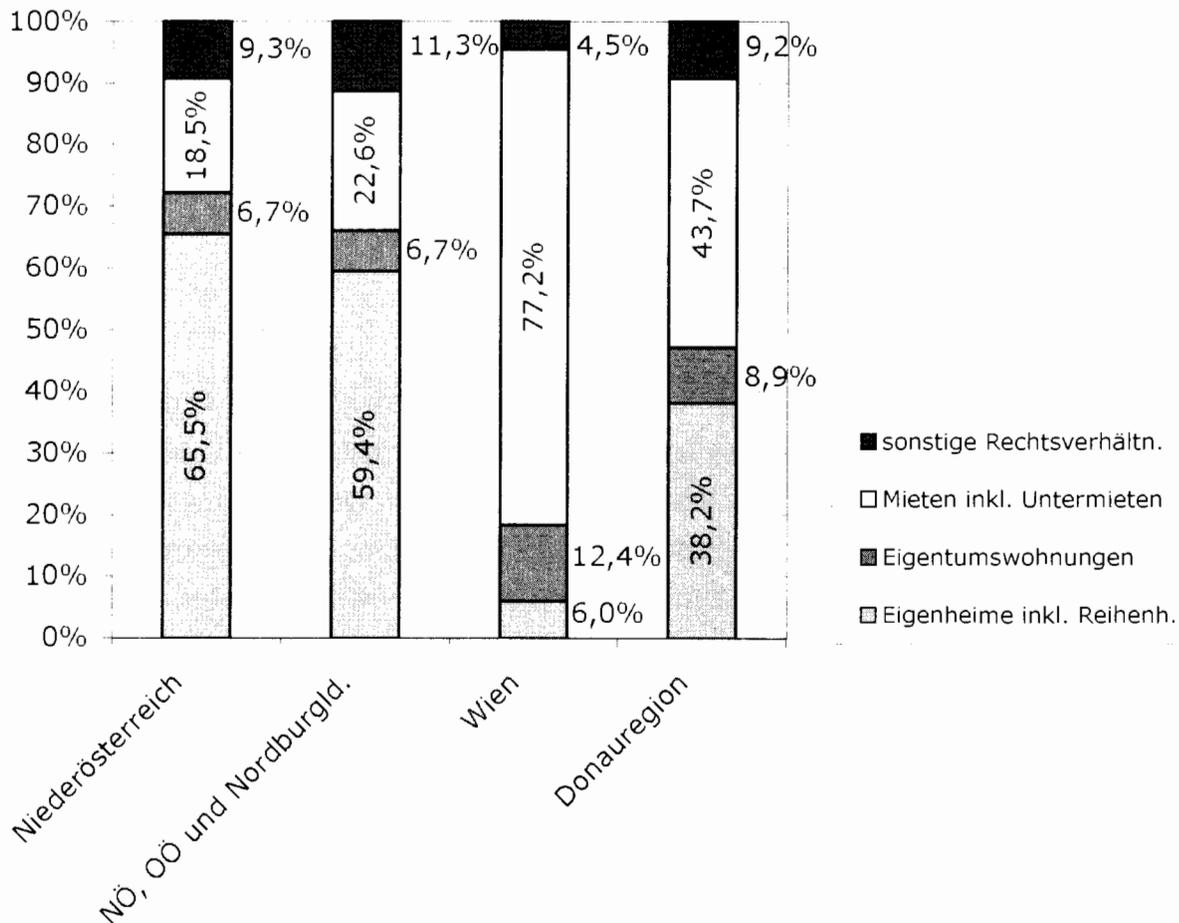
<sup>10</sup> der Bruch im Verlauf der Eigentumswohnungsanteile ist ein statistisches Artefakt und geht vorrangig auf eine Umstellung des Mikrozensus zwischen 1993 und 1995 zurück.

<sup>11</sup> Die Ursachen für den Schwund an sonstigen Rechtsverhältnissen sind vielfach und nicht befriedigend erklärbar, da das Datenmaterial nicht gestattet, die persönlichen Umzüge zwischen den Rechtsformen zu verfolgen. Gesichert ist lediglich, daß der Anteil des Wohnens bei Eltern etc. bei nahezu 5% stabil geblieben ist; eine Nettoabwanderung von Nachkommen aus billigem Wohnen im Familieneigentum scheidet somit aus. Als gesicherte Kandidaten kommen einzig die Wohnsitze in Dienst- und Naturalwohnungen in Betracht. Sie haben über den Beobachtungszeitraum stark abgenommen, und zwar von 4,2% auf 2,6%. Welche Rolle dabei eine Abschichtung von Dienst- und Naturalwohnungen ins Eigentum der Nutzer gespielt hat, wäre wichtig zu wissen, kann aber mit dem bestehenden Datenmaterial in keiner Weise quantifiziert werden.

aller Haushalte im Eigentum. Der Rest teilte sich auf in 18,5% Mietverhältnisse und 9,3% sonstige Rechtsverhältnisse.

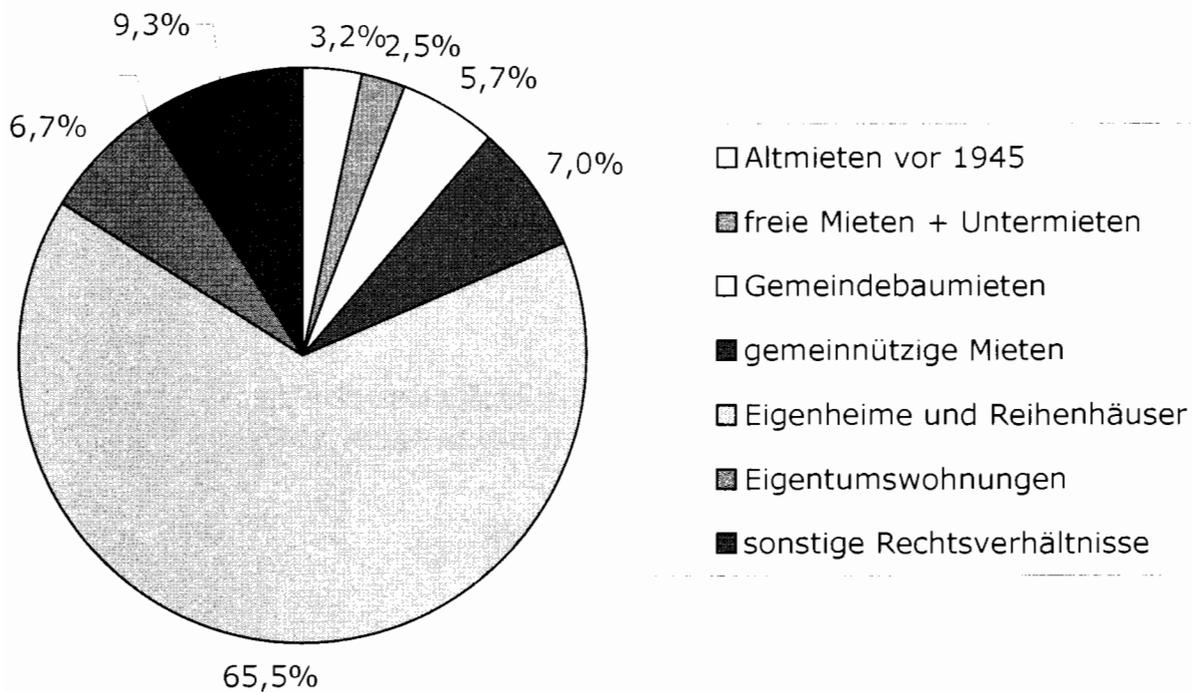
Im Vergleich mit der Donauregion weist Niederösterreich eine überproportionale Eigentumsquote auf <sup>12</sup>). Die Abbildung 2.3 liefert die Vergleichswerte. Während für das Land Niederösterreich der ausgeprägte Eigenheimbestand typisch ist, kann umgekehrt Wien, die den Mietanteil der Donauregion dominiert, mit 77,2% als "Stadt der Mieten" bezeichnet werden. Allerdings ist die Eigentumsquote auch in der Bundeshauptstadt in starkem Steigen begriffen.

**Abb. 2.3: Rechtsformen Inländerhaushalte  
Vergleich Niederösterreich - Donauregion 1997**



<sup>12</sup> Unter allen Bundesländern der Donauregion ist die Eigentumsquote in Burgenland am höchsten.

**Abb. 2.4: Niederösterreich Mietanteile detailliert**  
Inländerhaushalte 1997

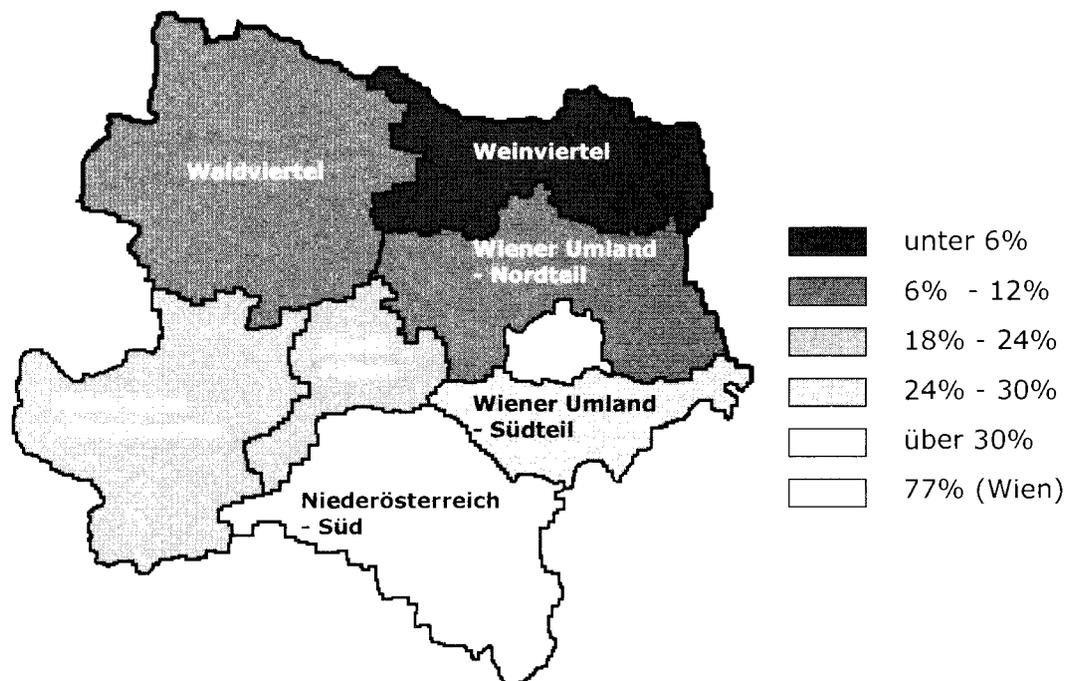


Der nächste Schritt beleuchtet die Mietverhältnisse im Detail, siehe Abbildung 2.4. Der in Wien so bedeutende Privatmietsektor ist in Niederösterreich kaum ausgeprägt. Die Anteile betragen 3,2% Altmieten vor 1945 (im wesentlichen Richtwertmieten) sowie 2,5% freie Mieten (Baujahr nach 1954). Eine bedeutendere Rolle spielen die geförderten Mieten mit 5,7% Anteil an Gemeindebaumieten und 7,0% Anteil der GBV-Mieten (Genossenschaftsmieten). Wie bereits diskutiert, betrifft der Neuzugang an geförderten Mieten heute vorwiegend in den Sektor der GBV-Mieten.

Der Mietanteil von 18,5% gilt für Niederösterreich als Ganzes. Wie jedoch die nachfolgende Abbildung 2.5 zeigt, sind die Mietverhältnisse in räumlicher Differenzierung höchst ungleichmäßig vertreten. In den nördlichen Landesteilen ist der Mietanteil gering, im nördlichen Weinviertel liegt er sogar unter 4%. Anteile im Landesdurchschnitt bis knapp an die 20% weisen die westlichen Landesteile auf (ds. die NUTS3-Regionen St. Pölten, Mostviertel/Eisenwurzen). Die höchsten Mietanteile bis über 30% finden sich im Süden und Südosten.

### Abb. 2.5: Mietanteile in den NUTS3-Regionen

Durchschnitt über Mikrozensus 95-97

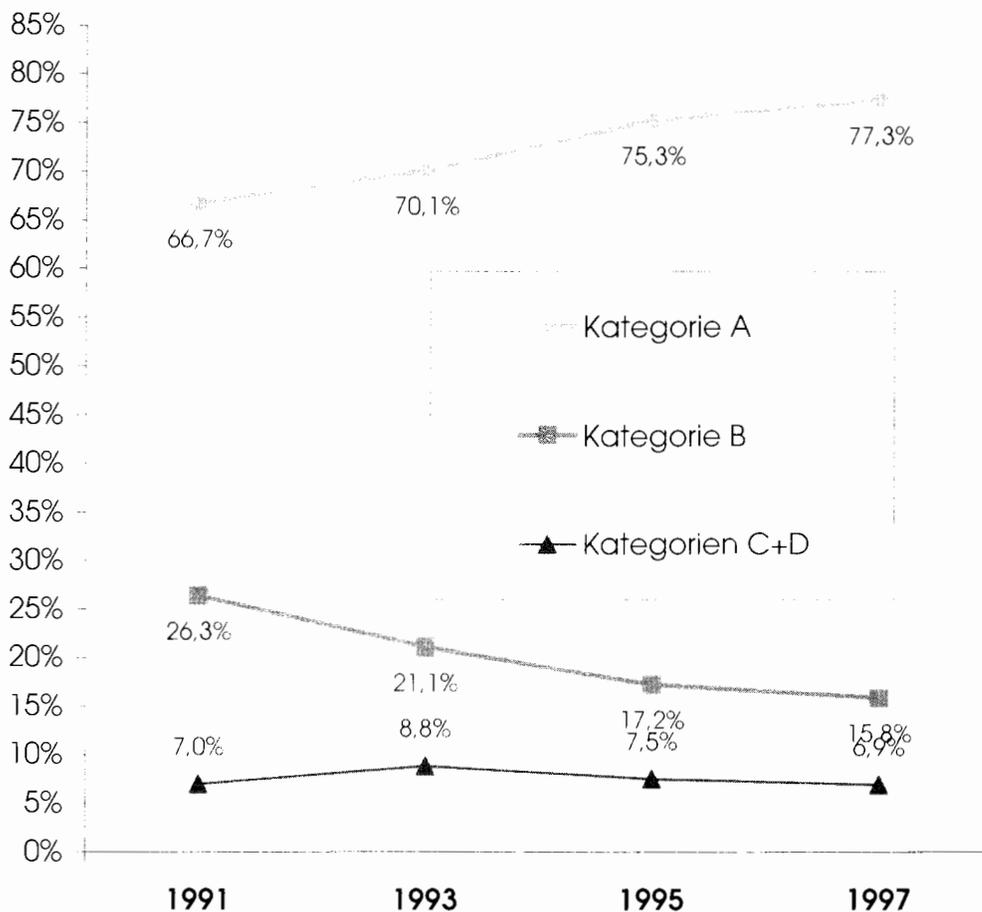


Der Zusammenhang mit der klassischen Industrialisierungsdichte des Landes ist evident. Merkbar ist die Relation zur Verbauungsdichte, insbesondere in den neu erschlossenen Zonen südlich von Wien (in der NUTS3-Zone Wiener Umland Südteil).

#### 2.2.3 Ausstattung und Wohnqualität

Als weitere Wirkung der Neubauleistung ist unbedingt die Steigerung der Wohnqualität zu betonen, die fürs erste hinsichtlich der Ausstattungskategorien zu zeigen ist, vgl. die Abbildung 2.6. Im Jahr 1997 fielen bereits 77,3% aller niederösterreichischen Hauptwohnsitze in die beste Ausstattungskategorie A, dh. mit separatem Bad und zeitgemäßer automatischer Heiz-Warmwasseranlage, siehe Abb. 2.6. Über den Zeitraum 1991-97 erhöhte sich dieser Anteil um nicht weniger als 11%.

**Abb. 2.6: Niederösterreich  
Wohnqualität gemäß Ausstattung**  
Inländerhaushalte 1991-1997

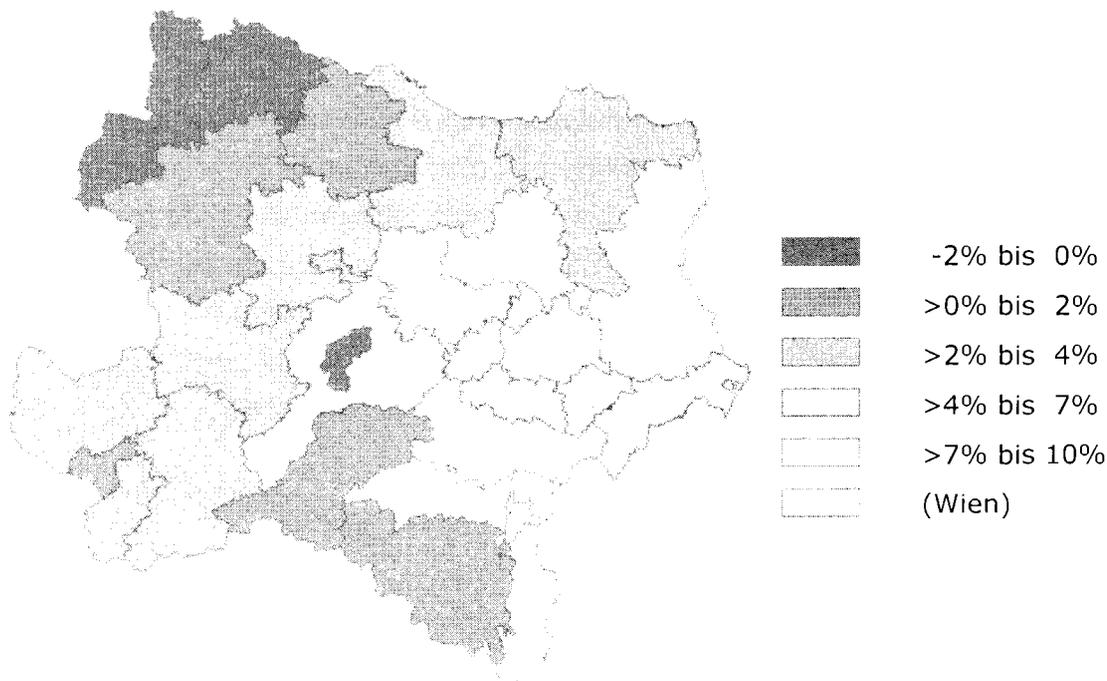


Im Vergleich mit den Befunden über die Entwicklung der Rechtsformen kann geschlossen werden, daß ein guter Teil der Qualitätsverbesserung, soweit es die Anteile am Wohnsitzbestand betrifft, auf den Eigenheimneubau zurückzuführen ist. Abgebaut wurde statt dessen die Kategorie B (Einzelofenheizung), wobei der geförderte Einbau von energie- und emissionsparenden Heizanlagen eine wesentliche Rolle gespielt haben muß. Eher stabil geblieben sind die Anteile der Kategorien C und D <sup>13</sup>). Der Wunsch nach einem Wohnwechsel aus restlichen, minder ausgestatteten Wohnungen wird jedoch, wie die empirische Analyse des 3. Kapitels zeigen wird, von zahlreichen Bewohnern deutlich bekundet.

<sup>13</sup> die minderen Ausstattungskategorien teilen sich zu rund 50:50 auf die Kategorien C und D auf. In den Anteilen sind die Ausländerhaushalte nicht vertreten, die häufig in den minderen Kategorien wohnen. Die Kategorie D: Wasser oder Toilette oder beides außerhalb der Wohnung) gilt als eliminationswürdiger Substandard.

**Abb. 2.7: Bevölkerungswachstum in den politischen Bezirken  
Wachstumraten von 1991 bis 1999  
Dunkel: Abnahme-leichte Zunahme  
Hell: starke Zunahme**

Quellen: Volkszählung 1991, Gemeindezählung per 1.1.99



Ogleich die Ausstattungskategorie nur ein Qualitätsmerkmal unter anderen darstellt, wie Wohnfläche, Lärmbelastung und Lage, verweisen die Daten unzweideutig auf die Wirksamkeit des Filtereffekts der Wohnbauförderung: ein Teil der Neubautätigkeit fließt zwar dem Nettowachstum der Bevölkerung zu, ein größerer Teil ersetzt jedoch geringwertige Qualität durch hochwertige Einheiten.

Um dies zu sehen, ist von einer Zunahme von Hauptwohnsitzen auszugehen, die im Zeitraum 1991 bis 1997 samt dem Nachhall der Fertigstellungen zwischen 15.000 und 18.000 anzusetzen ist. Im gleichen Zeitraum wurden 78.000 Wohnungen und davon nicht weniger als 25.000 geförderte Wohnungen bewilligt. Ein guter Teil davon wurde im nördlichen Wiener Umland sowie im Südosten Niederösterreichs errichtet, was sich aus dem Bevölkerungswachstum während der Neunzigerjahre ablesen läßt, siehe die Abbildung 2.7. Merkbar ist hingegen die Stagnation, regional sogar Nettoabwanderung der Bevölkerung aus den nordwestlichen und westlichen Landesteilen.

Während der Neunzigerjahre übertraf die Anzahl der bewilligten Wohnungen zweifellos die Zunahme der Wohnsitze. Dies hat in letzter Zeit Befürchtungen genährt, daß die Leerstehungen bei geförderten Wohnungen zunehmen könnten. Doch der Zahlenvergleich als solcher bedeutet nicht, daß im geförderten Sektor zwangsläufig Leerstehungen auftreten. Ein Teil der Bevölkerung kann alte Mieten und sogar abgewohnte Eigenheime bzw. Bauernhöfe zugunsten qualitativ besserer Wohnungen aufgeben.

Denn der Vorteil der Bauleistung fließt eindeutig den Konsumenten zu: dank der Überzahl im Wohnbestand können sie nunmehr unter den qualitativ besseren und kostengünstigeren Angeboten auswählen. Bis zu einem moderaten Grade machen daher Leerstehungen auch im geförderten Sektor Sinn, da sie nicht nur eine Mietreserve darstellen, sondern die Anbieter zu erhöhten Anstrengungen bei der Vermarktung ihrer Produkte veranlassen. So gesehen hat sich in der zweiten Hälfte der Neunzigerjahre ein qualitätsbestimmter Käufermarkt eingestellt.

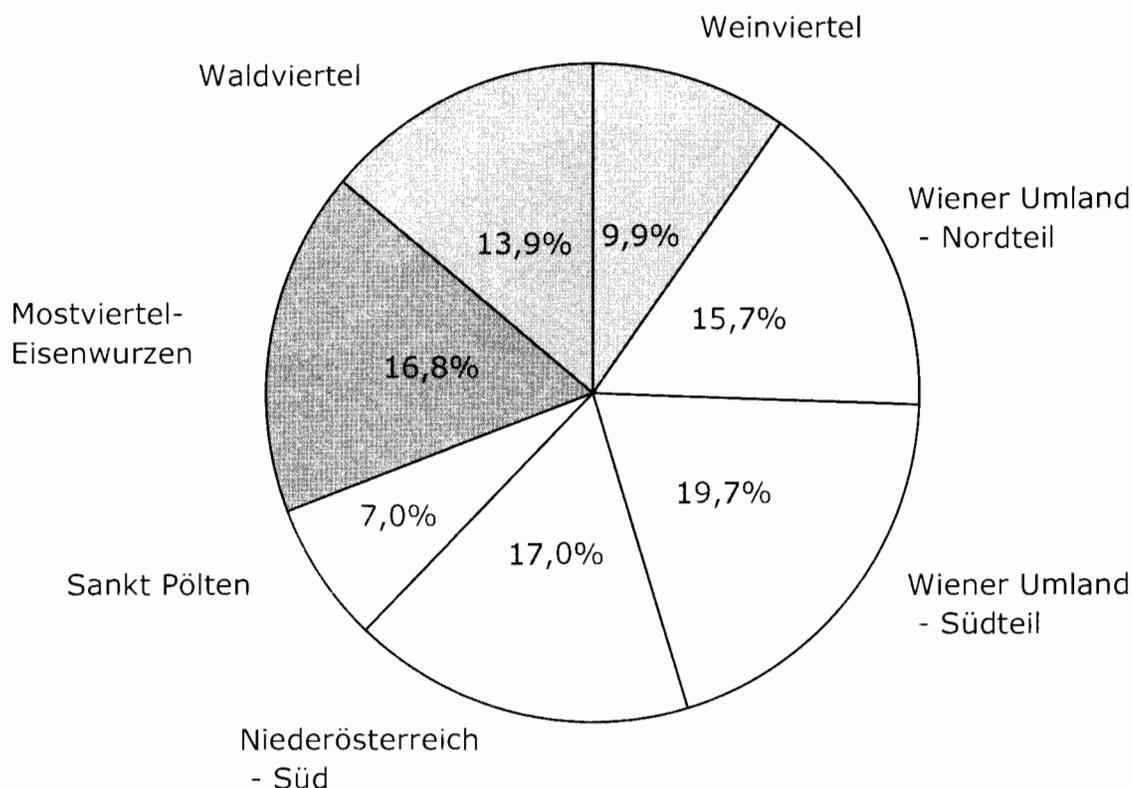
## 2.3 Familienstruktur und räumliche Differenzierung

In diesem Abschnitt wird zu zeigen sein, daß Niederösterreich hinsichtlich der Haushaltsdemographie markante räumliche Unterschiede aufweist. Nebst dem wohlbekannten Phänomenen wie der Überalterung in nördlichen Landesteilen verweist das statistische Material darauf, daß die Kernfamilie im Eigenheim ein niederösterreichisches Charakteristikum bildet, daß aber in Hinkunft mit geringeren Zuwachsraten dieses Lebensstils zu rechnen sein dürfte.

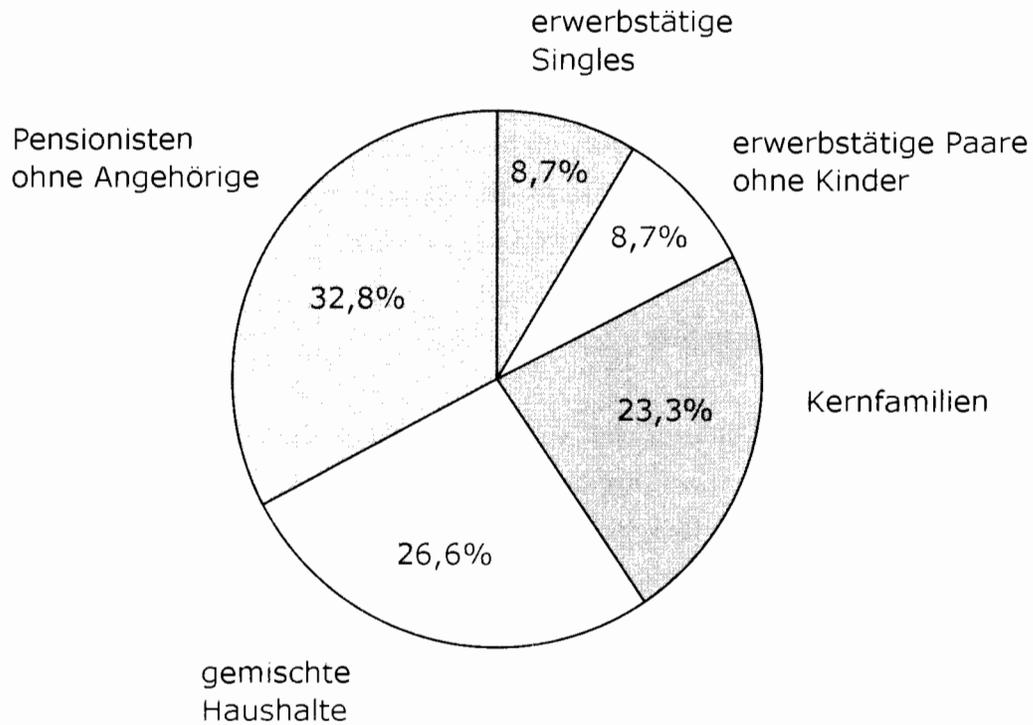
### 2.3.1 Haushaltsdemographie

Mit der Abbildung 2.8 beginnend läßt sich nachweisen, daß der überwiegende Teil der Haushaltsbevölkerung rund um das Donautal und im Südosten Niederösterreichs lebt. Allein im Wiener Umland Südteil wohnen knapp 20% aller Haushalte, zusammen mit dem Nordteil sind es 35%. Wie schon gezeigt, erfreut sich das Umland zudem eines regen Bevölkerungswachstums. Das Weinviertel und Waldviertel weisen hingegen eine geringe Bevölkerungsdichte auf, wobei die Bevölkerung stärker altert.

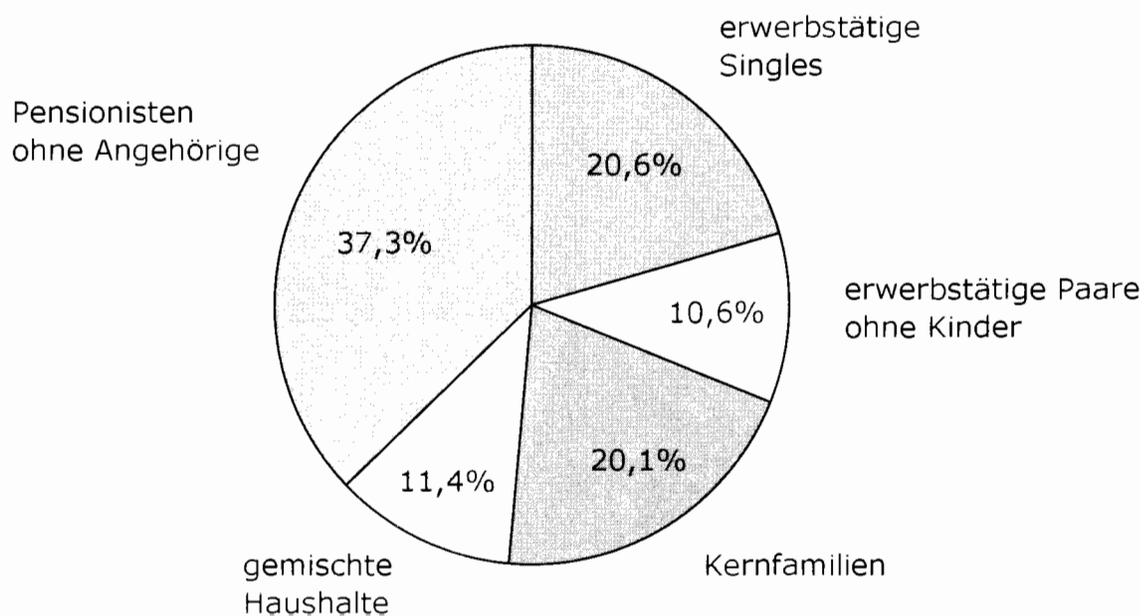
**Abb. 2.8: Niederösterreich - NUTS3-Regionen**  
**Aufteilung der Inländerhaushalte**  
 (Summe=100%, MZ Durchschnitt 95-97)



**Abb. 2.9a Familienstruktur Niederösterreich  
MZ 97**



**Abb. 2.9b: Familienstruktur Wien  
MZ 97**



Zur Charakterisierung der Familienstruktur werden nun betrachtet:

- erwerbstätige Singles (Einzelpersonenhaushalte),
- Kernfamilien (AlleinerzieherInnen und Paare jeweils mit abhängigen Kindern),
- gemischte Haushalte (vorwiegend Mehrgenerationenhaushalte, zum geringeren Teil Haushalte mit "sonstigen" Personen),
- Pensionisten ohne Angehörige (Einzelpersonen oder Paare)

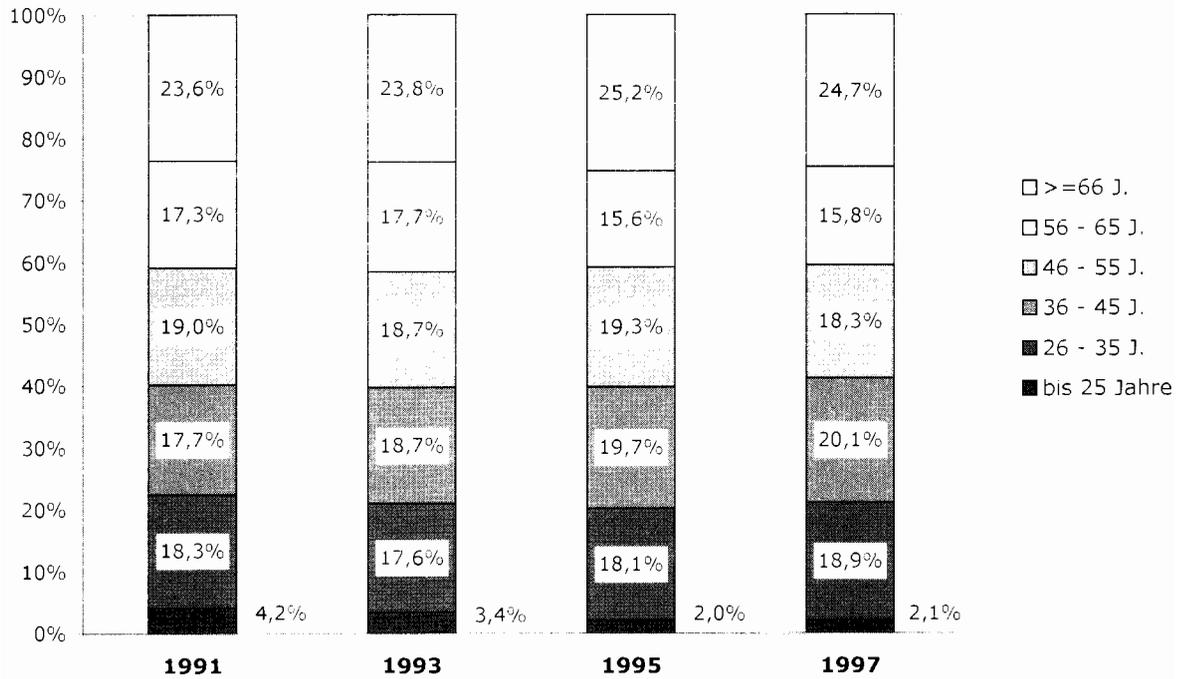
Die Abbildungen 2.9a und 2.9b illustrieren die Familienstruktur in Niederösterreich bzw. in der Donauregion. Niederösterreich ist gekennzeichnet durch einen relativ hohen Anteil an Kernfamilien (23,3%) und gemischten Haushalten (26,6%), dafür gibt es relativ weniger erwerbstätige Singles (8,7%), erwerbstätige Paare ohne Kinder (8,7%) und Pensionisten ohne Angehörige im Haushalt (32,8%). Der Vergleich ist dieses Mal mit Wien gezogen. Dort sind die Anteile der Kernfamilien (20,1%) und insbesondere der gemischten Haushalte (11,4%) niedriger. Statt dessen findet eine Polarisierung zwischen relativ jungen erwerbstätigen Singles (20,6%) und Paaren ohne Kinder (10,6%) einerseits sowie Pensionisten ohne Angehörige (37,3%) andererseits statt.

Die Familienstruktur spiegelt sich in der Entwicklung der Altersstruktur der Haushalte über die Neunzigerjahre, siehe die Abbildung 2.10. In Niederösterreich am stärksten vertreten ist Altersgruppe zwischen 36-45 Jahren, mit deutlich steigender Tendenz. Das sind im wesentlichen Kernfamilien, unter diesen Zuzügler aus Wien im Sog der Neubautätigkeit. Weiters vermerkt man einen leichten tendenziellen Anstieg der Altersgruppen 26-35 Jahre (darunter Jungfamilien) sowie der Senioren über 65 Jahre. Andererseits verzeichnete Niederösterreich in den 90er Jahren einen Rückgang bei jungen Haushalten bis 25 Jahre, die entweder nach Wien zogen, oder als Mitbewohner im Elternhaus blieben; unter letzteren sind überproportional viele junge Männer, die sodann, eventuell im Sog junger Frauen in städtische Bereiche ziehen <sup>14</sup>).

---

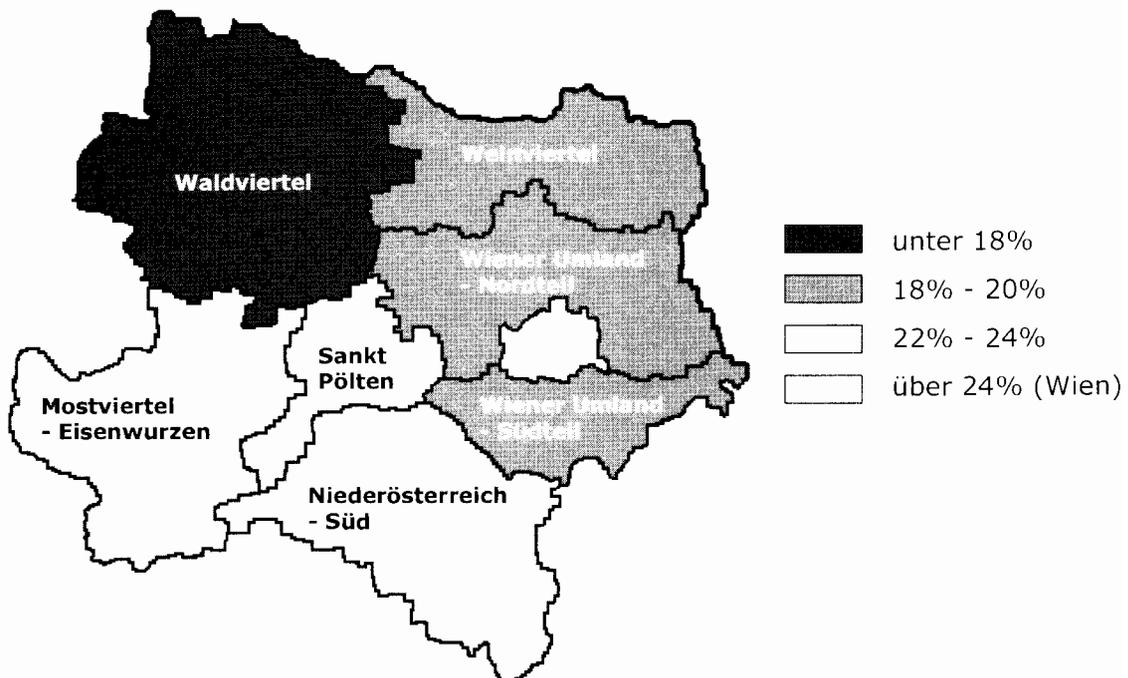
<sup>14</sup> Dies erkennt man nur indirekt, weil diese Personen keinen eigenen Hausstand gründen und daher keinen Zugang zur Population bis 25 bewirken. Die geschlechtsspezifischen Mobilitätsmuster (junge Frauen mobiler als junge Männer) sind international beobachtbar, zB. in Schweden, persönliche Kommunikation mit Prof. Bengt Turner, Uppsala, Schweden.

**Abb. 2.10: Niederösterreich  
Altersstruktur der Haushalte  
Inländerhaushalte, Vergleich 91 - 97**



**Abb. 2.11: Anteile junger Haushalte in NUTS3 - Regionen**

Junge Haushalte bis 35 Jahre. Anteile an regionaler Haushaltszahl  
Durchschnitt über Mikrozensus 95-97

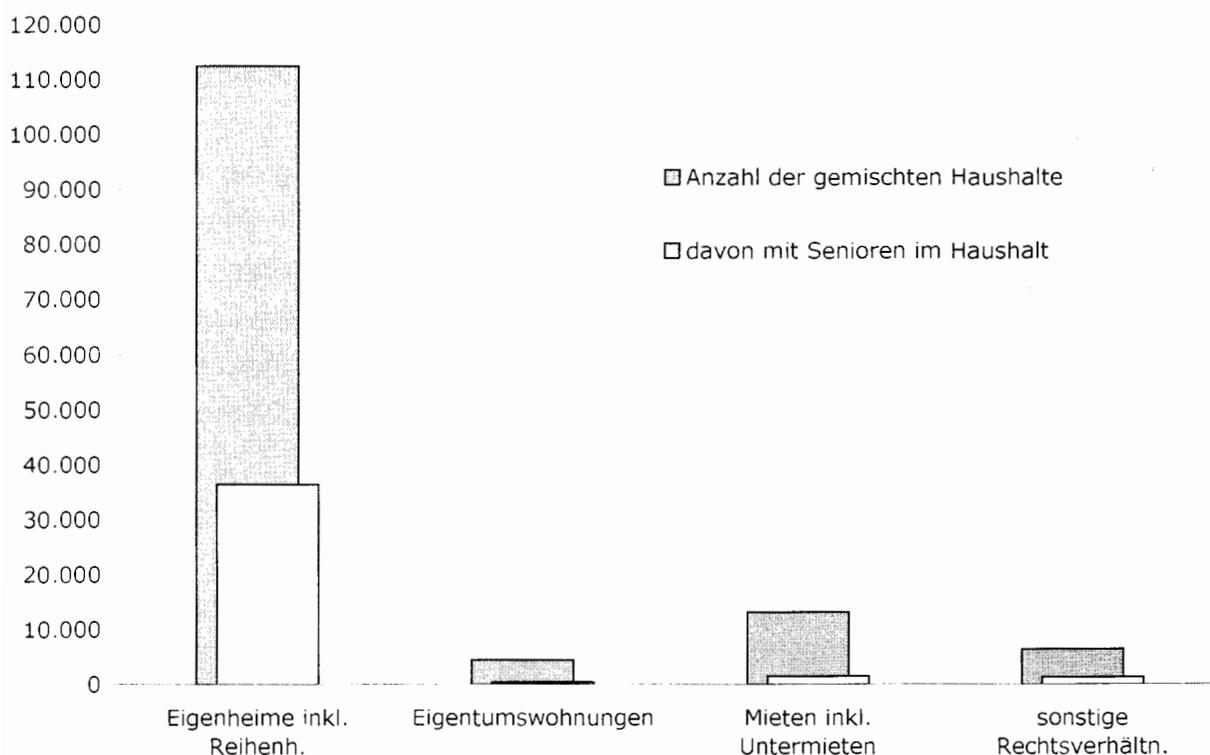


Die räumliche Differenzierung der Altersstruktur kann der Abbildung 2.11 abgelesen werden, welche die Anteile der Junghaushalte bis 35 Jahre illustriert. Die Anteile nördlich der Donau bewegen sich unter der 20% Schwelle. Im Waldviertel ist eine gewisse Überalterung erkennbar. Im südwestlichen Landesteil und im Süden übersteigen die Anteile 22%. Die relativ jüngste Bevölkerung findet sich in Wien Umland Südteil und Wien selbst mit über 24%.

Die Abbildung 2.12 weist letztlich nach, daß ein Zusammenleben mehrerer Generationen im Haushalt überwiegend in Eigenheimen vorzufinden ist (hochgerechnet 112.000 von insgesamt 540.000 Haushalten), mit Abstand auch in Mieten (13.000 Haushalte), aber kaum in Eigentumswohnungen.

**Abb. 2.12: Niederösterreich  
Gemischte samt Mehrgenerationen-HH in den Rechtsformen**

(Durchschnitt 95-97; alle Haushalte in NÖ: 539.600)



Bei den gemischten Haushalten handelt es sich vorwiegend um das Zusammenleben von Haushaltsvorstands-Eltern mit bereits erwachsenen Nachkommen. Im Gegensatz dazu vermelden nur knapp 40.000 Haushalte ein Zusammenleben mit Senioren. Bemerkenswerterweise tritt dieser Lebensstil fast ausschließlich in Eigenheimen (inkl. Bauernhöfen) auf.

### 2.3.2. Wohnraum und Wohnqualität

Die Vorrangstellung der Eigenheime beim Mehrgenerationenwohnen hängt natürlich damit zusammen, daß das Zusammenleben mehrerer Generationen ausreichende Wohnräume erfordert. Die Neubautätigkeit der Neunzigerjahre hat innerhalb von nur 7 Jahren einen wesentlichen Beitrag geleistet, indem der Neuzugang die Durchschnittsfläche im Gesamtbestand signifikant erhöht hat. Der Mikrozensus verdeutlicht das Anwachsen der Quadratmeter Wohnnutzfläche:

<b>Mittlere Wohnfläche</b>	<b>1991</b>	<b>1997</b>
Singles	71,4 m <sup>2</sup>	74,5 m <sup>2</sup>
Kernfamilien	102,4 m <sup>2</sup>	109,5 m <sup>2</sup>
gemischte Haushalte	110,7 m <sup>2</sup>	125,4 m <sup>2</sup>
Pensionisten ohne Angeh.	87,4 m <sup>2</sup>	96,0 m <sup>2</sup>

Von der Neubautätigkeit haben alle Lebensstile profitiert, am meisten jedoch die gemischten Haushalte, bei denen die mittlere Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup> oder umgerechnet ein geräumiges Zimmer gestiegen ist.

Die Bautätigkeit hat in mehrfacher Weise zur starken Steigerung der durchschnittlichen Wohnflächen beigetragen: durch Neubau samt der Aufgabe oder dem Abriß zu kleiner Wohnungen; durch Anbau an bestehende Einheiten; durch Zusammenlegung bestehender Einheiten. Vom Nettozugang abgesehen lief die Bautätigkeit funktionell darauf hinaus, daß der Altbestand durch höhere Wohnqualität ersetzt wurde, und zwar sowohl an Wohnfläche als auch, wie im vorigen Abschnitt diskutiert, an Ausstattung.

Faßt man die Resultate dieses Abschnitts zusammen, lassen sich die folgenden Aussagen und Schlußfolgerungen treffen:

Niederösterreich hat sich während der Neunzigerjahre zu einem Hort der Kernfamilien entwickelt, wobei zahlreiche Familien die Vorteile des "Wohnens im Grünen" im Umland von Wien wahrgenommen haben und ein starkes Bevölkerungswachstum in diesen Teilen Niederösterreichs bewirkten. Allerdings stehen diese Familien heute überwiegend im Alter zwischen 30 und 45 Jahren. Junge Haushalte haben in Niederösterreich hingegen anteilmäßig abgenommen und sind zT. nach Wien gezogen. Da gleichzeitig die Fertilitätsrate abgenommen hat, wird die Zuwachsrate jener Haushalte, die den Wohnsitz der Kinder wegen im Grünen aufschlagen, in Hinkunft abnehmen. Es ist nicht auszuschließen, daß die zwanzigjährigen Bewohner Niederösterreichs künftig an jenen Lagen interessiert sein werden, die zusammen mit dem Vorteil der Grünlage auch eine gewisse Verdichtung der urbanen Infrastruktur und der Freizeiteinrichtungen anbieten.

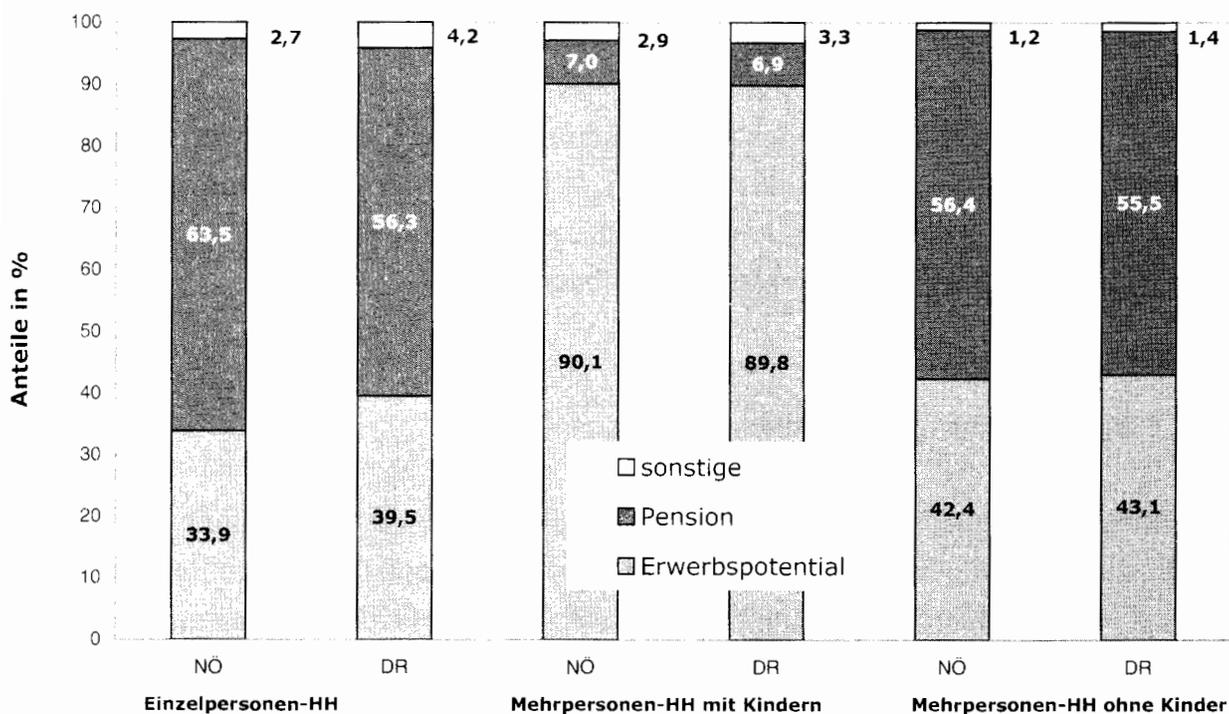
## 2.4 Berufsbildung und Einkommensniveau

Eine Hauptaufgabe der Regionalökonomie besteht darin, den Konnex zwischen der regionalen Wirtschaftsentwicklung und der individuellen Wohlfahrt zu untersuchen und dabei eventuelle Trends zum sozialen Ausgleich oder dessen Gegenteil, der sozialen Polarisierung, aufzudecken. Ein grundlegendes Instrument der Analyse bilden Indizes des Humankapitals und seiner räumlichen Verteilung. Dieser Abschnitt beschäftigt sich damit, einige Zusammenhänge zwischen den hier so bezeichneten Berufsbildungsschichten, den Einkommensstrukturen und den Wohnformen Niederösterreichs aufzuzeigen. Damit wird das Ausgangsmaterial für die späteren analytischen Untersuchungen bereitgestellt.

Zur Charakterisierung der Haushaltsstrukturen werden Einzelpersonen und Mehrpersonenhaushalte mit und ohne Kinder, jeweils gegliedert in Erwerbstätige und Pensionisten gegenübergestellt <sup>15</sup>).

**Abb. 2.13 Haushaltsanteile nach Einkommensquelle**

Inländerhaushalte, Durchschnitt 95-97



<sup>15</sup> aus methodischen Gründen bleibt die Darstellung, wenn nicht anders vermerkt, auf Inländerhaushalte beschränkt.

Die Abbildung 2.13 liefert einen Vergleich zwischen den Haushaltsstrukturen in Niederösterreich und in der Donauregion. Hinsichtlich des Einkommensstatus ergeben sich die folgenden Aussagen. Der Anteil der Einzelpersonen im Erwerbspotential ist in Niederösterreich mit 33,9% weit kleiner als in der Donauregion mit 39,5%. Entsprechend sind unter den Einzelpersonen die alleinstehenden Pensionisten in Niederösterreich substantiell stärker vertreten als in der Donauregion (63,5% versus 56,3%).

Dieser Befund stimmt insofern bedenklich, als alleinstehende Pensionisten immer der Gefahr der Vereinsamung und damit der sozialen Härte ausgesetzt sind. Der Befund wird nur dadurch abgeschwächt, daß die Zahl der Einzelpersonenhaushalte in Niederösterreich absolut gesehen geringer ist als in Wien und damit auch in der übrigen Donauregion, und daß statt dessen gerade in Niederösterreich die Mehrgenerationenhaushalte mit Senioren, wie oben bemerkt, zahlreich auftreten.

Was die Aufteilung der anderen sozialen Schichten betrifft, existiert zwischen Niederösterreich und der Donauregion kein signifikanter Unterschied. Mehrpersonenhaushalte mit Kindern finden sich zu rund 90% im Erwerbspotential. Haushalte ohne Kinder teilen zu 43:56 auf Pensionisten und Erwerbstätige auf.

Bei den Mehrpersonenhaushalten handelt es sich in der Mehrzahl um Partnerschaften und um einen gewissen Anteil von AlleinerzieherInnen. Interessanterweise gibt es beim Erwerbstätigenanteil der Mehrpersonenhaushalte keine nennenswerten Unterschiede zwischen den Bundesländern. Diese Tatsache bildet eine wichtige Voraussetzung für die analytischen Modelle des nächsten Kapitels, die auf Stichproben aus der gesamten Donauregion aufbauen.

#### **2.4.1 Berufsbildung und Wohnformen**

Die Berufsbildungsschichten bilden im Gefolge ein zentrales Instrument der Analyse. In der vorliegenden Definition handelt es sich im wesentlichen um ein kombiniertes Maß aus Schulbildung (schooling) und Berufsausbildung (job experience). Die Gliederung besteht aus drei Schichten <sup>16</sup>):

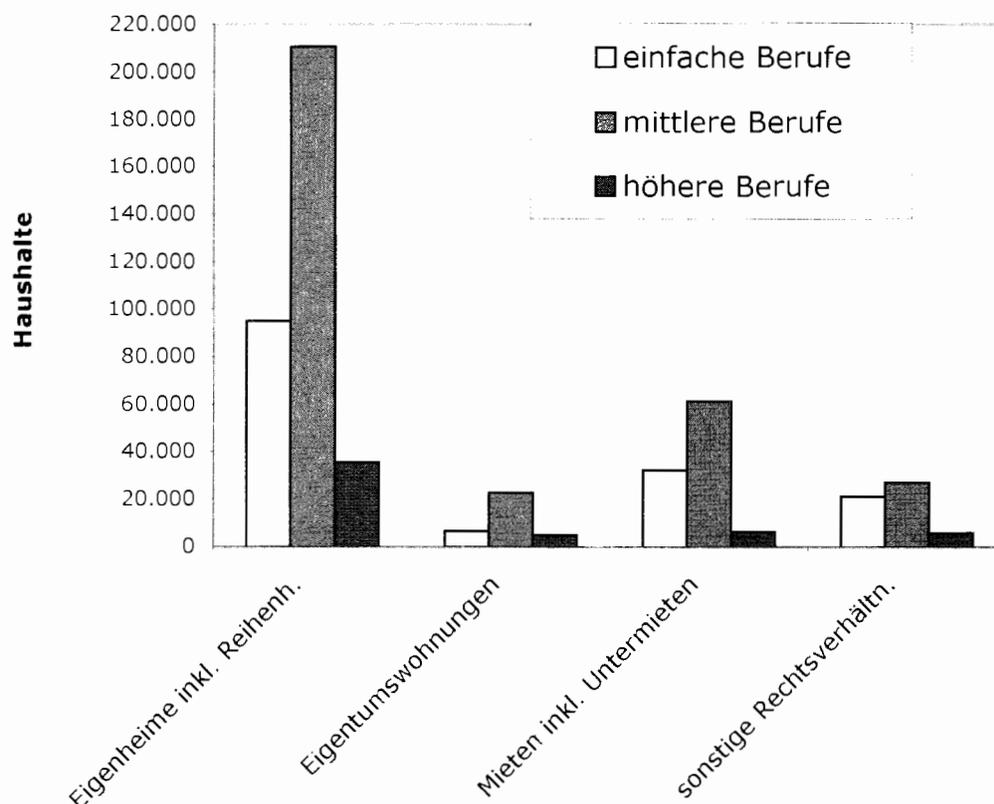
---

<sup>16</sup> zu Details der Definition und der Ableitung einer Berufsbildungsschicht des "Haushalts" siehe den Glossar. Eine vergleichbare Klassifikation benützt Wolfgang Franz, ZEW Mannheim.

1. einfache Berufe: Pflichtschulabschluß und einfache Tätigkeiten (Hilfsarbeit),
2. mittlere Berufe: alle, die nicht unter 1. oder 3. fallen, im wesentlichen Berufsschulausbildung bis Matura samt mittlerer bis gehobener Tätigkeit
3. höhere Berufe: Akademiker oder mindestens Matura mit leitender Tätigkeit

Die Abbildung 2.14 verdeutlicht die Aufteilung der Berufsbildungsschichten auf die Rechtsformen Niederösterreichs. Zur besseren Vergleichbarkeit sind die absoluten, hochgerechneten Haushaltszahlen ausgewiesen.

**Abb. 2.14: Niederösterreich**  
**Berufsbildungsschichten in den Rechtsformen**  
 Inländerhaushalte im Erwerbspotential, Durchschnitt 95-97



Die überwiegende Anzahl der Haushalte gleich in welcher Wohnform übt mittlere Berufe aus. Einfache Berufe stellen in Eigenheimen und Mieten grob gerechnet die Hälfte der mittleren Berufe. Einfache Berufe in Eigentumswohnungen sind eher selten, möglicherweise ist gerade für sie die Zugangsschwelle, dh. die notwendige Eigenmittelaufbringung, zu hoch. Höhere Berufe sind in absoluten Zahlen gemessen vorwiegend in Eigenheimen anzutreffen.

Der statistische Zusammenhang zwischen den Berufsbildungsschichten und den Einkommenschancen im Lebenszyklus kann erst im vierten Kapitel, und zwar zusammen mit der Bewertung der wohnungspolitischen Maßnahmen vorgelegt werden. Soweit sei vorweggenommen, daß die individuellen Einkommen mit höherer Berufsbildungsschichten erwartungsgemäß steigen (dh. positiv korreliert sind), und daß die maximalen Haushaltseinkommen bei einfachen Berufen schon im Alter von 40 Jahren und damit weit früher als bei den anderen Berufen erreicht werden.

#### **2.4.2 Regional differenzierte Kaufkraft**

Die individuellen Einkommen sind weiters mit den lokalen Einkommensniveaus korreliert <sup>17</sup>).

Die in der nachfolgenden Abbildung 2.15 illustrierten Einkommensniveaus über die NUTS3-Regionen gelten in Prozent des gesamtösterreichischen Schnitts und können in diesem Sinne als lokale bzw. regionale Kaufkraft interpretiert werden. Man erkennt, daß die Kaufkraft landesweit zwischen 90% und 120% schwankt. Die geringste Kaufkraft ist in den westlichen Landesteilen Niederösterreichs, und zwar beiderseits der Donau anzutreffen. Etwas höher liegt die Kaufkraft im Weinviertel, in der Region St. Pölten und im Süden Niederösterreich. Mit Respektabstand höher, nämlich zwischen 110% und 120%, liegt die Kaufkraft im Umland von Wien, wobei das Umland Süd die Bundeshauptstadt noch deutlich übertrifft <sup>18</sup>).

Wie sich zeigen läßt, sind die Einkommen der Erwerbstätigen wegen ihrer Kaufkraft und wegen der Mobilität in jüngeren Jahren ein geeigneter Indikator für die Boden- und Wohnungspreise. Höhere lokale Kaufkraft bedeutet im allgemeinen höhere Eigentumspreise, die freien Mieten und effektiven Richtwertmieten sind in der Regel höher. Den geförderten Mietwohnungsanbieter fallen bei höherer Kaufkraft ebenfalls höhere Bodenpreise und damit Errichtungskosten an; die Wohnbauförderung kann diesen Prozeß lediglich dämpfen, aber ohne Gefahr der Abschöpfung von Bodenrenten durch Grundeigner nicht völlig kompensieren.

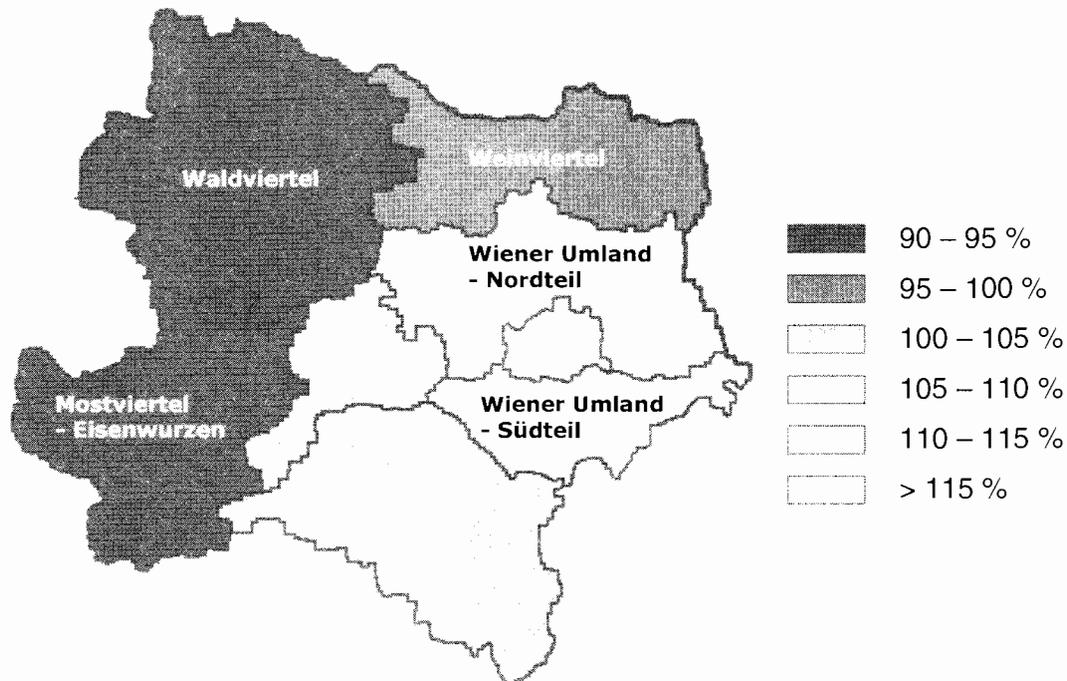
---

<sup>17</sup> Die regionalen Einkommensniveaus sind der Steuerstatistik nach politischen Bezirken entnommen, Quelle: ÖSTAT, Einkommen der unselbständigen Beschäftigten. Sie entstammen daher einer anderen Datenquelle als der Mikrozensus und eignen sich deshalb hervorragend als Kontrollgröße für verschiedene statistische Aussagen.

<sup>18</sup> Der politische Bezirk Mödling ist der kaufkräftigste Bezirk Österreichs.

### Abb. 2.15: Einkommensniveau Erwerbstätige in NUTS3-Regionen

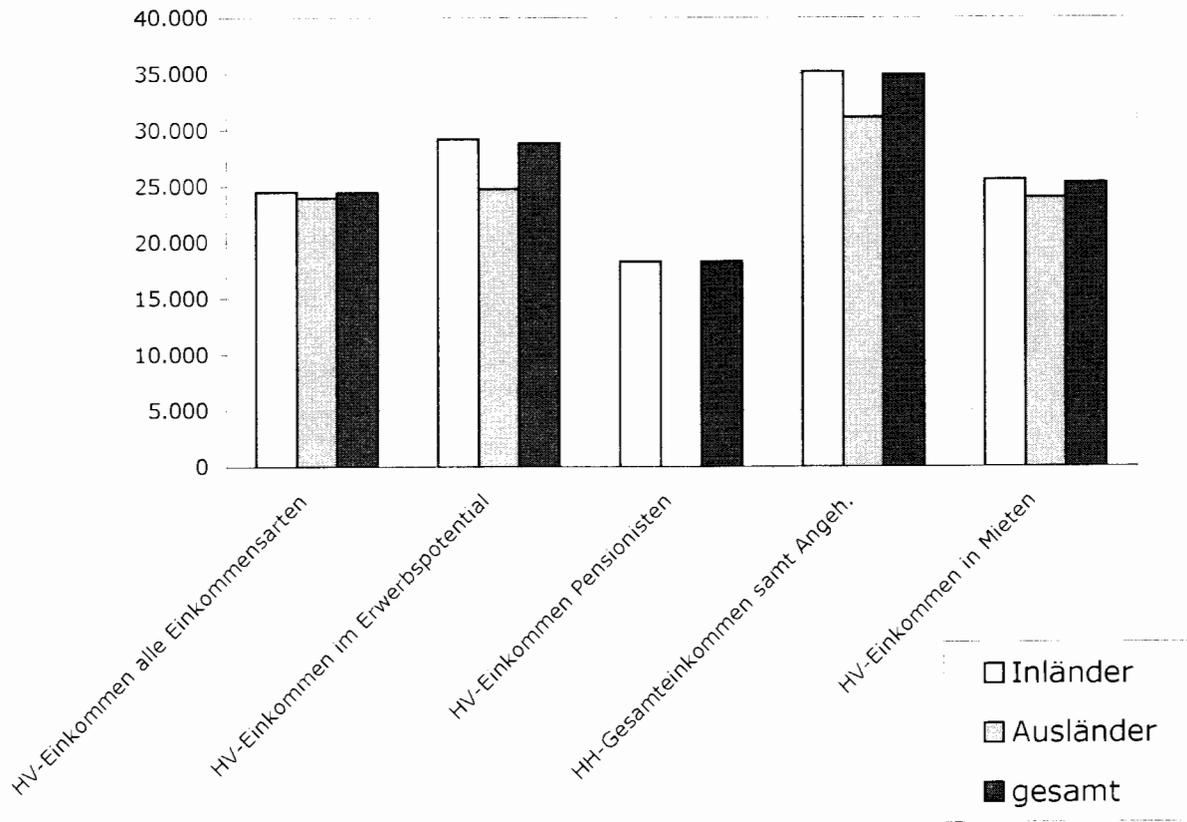
Quelle: hochgerechnete Bezirkseinkommensstatistik des ÖSTAT  
 Durchschnitt über Beobachtungsjahre 1995-97  
 Österreich = 100%



Da die Kaufkraft aus den Einkommensniveaus im Erwerbsalter abgeleitet sind, fallen die Pensionisten aus der Kaufkraftberechnung heraus. Dahinter steht die plausible Annahme, daß die Liegenschaftspreise dadurch bestimmt sind, daß Grundstücks- und Wohnungskäufe hauptsächlich von jüngeren Schichten vorgenommen werden. Trotzdem ist die Annahme nicht ganz unproblematisch, denn sie unterstellt, daß die Mobilitätswünsche im Alter vernachlässigbar sind und daß die Pensionisten nach Abzahlung der Errichtungskosten nur mehr laufende Kosten zu tragen haben.

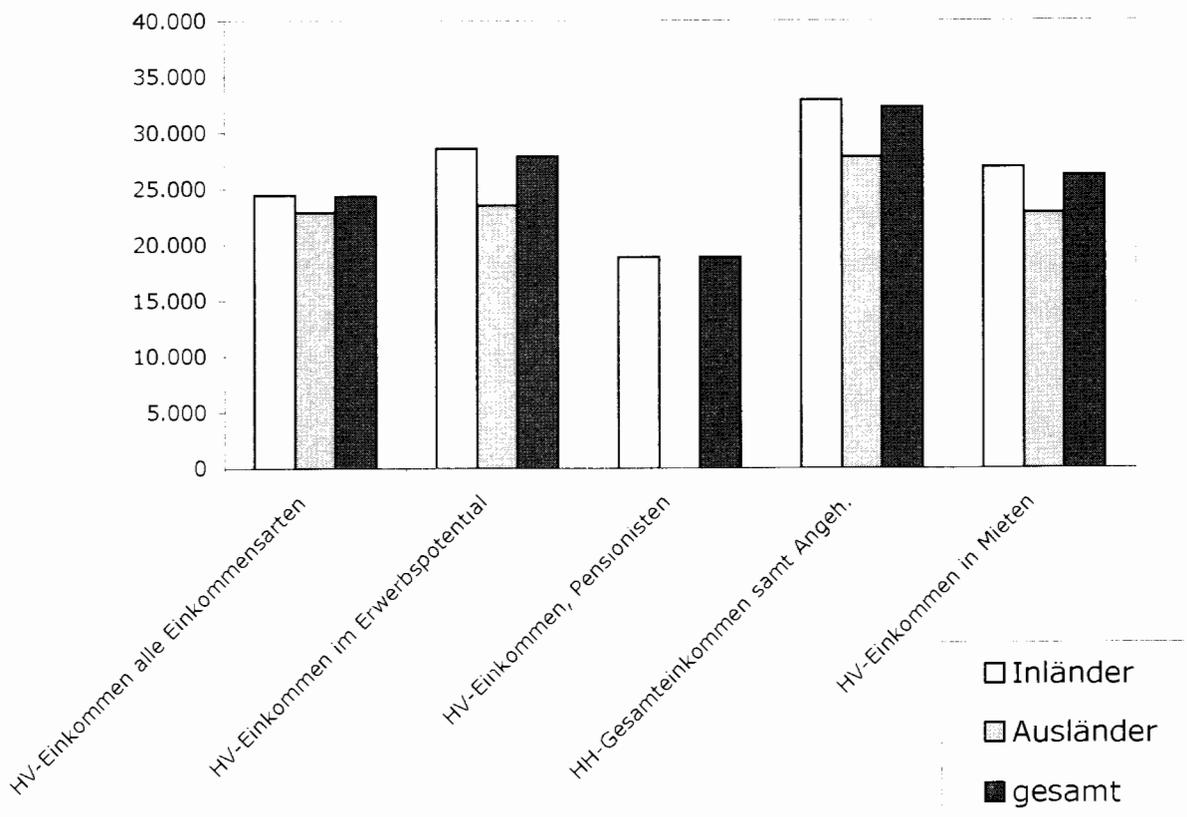
**Abb. 2.16a: Einkommensarten Niederösterreich**

Durchschnitt 95-97



**Abb. 2.16b: Einkommensarten Donauregion**

Durchschnitt 95-97



### 2.4.3 Einkommensarten in Erwerb und Pension

Zur Komplettierung der statistischen Aussagen sind die Erwerbseinkommen mit den Pensionseinkommen zu vergleichen. Zur Debatte stehen die folgenden Einkommensbegriffe:

- HV-Einkommen: effektives monatliches Nettoeinkommen des Haushaltsvorstands samt Partnereinkommen und Familienbeihilfe, kurz auch "Einkommen",
- HH-Gesamteinkommen: HV-Einkommen zuzüglich der Nettoeinkommen der übrigen Haushaltsmitglieder, kurz "Gesamteinkommen" <sup>19)</sup>

Die Einkommen gelten allesamt zu Preisen 95, werden also stets als reale Größen vorgelegt. Auf Gegenwartspreise 2001 umgerechnet wären die Werte um circa 8% anzuheben.

Die Abbildungen 2.16a und 2.16b bieten eine Übersicht über die mittleren HV-Einkommen und HH-Gesamteinkommen im Durchschnitt der Beobachtungsjahre 1995 und 1997.

Die Haushaltseinkommen der Inländer-Vorstände betragen zu Preisen 1995 rund 29.000 ATS monatlich, jene der Pensionisten 18.000 ATS oder 63% der beobachteten Aktiveinkommen. Beim relativ niedrigen Pensionsniveau ist zu berücksichtigen, daß die vorliegende Statistik unterschiedliche Alterskohorten mit unterschiedlichen Pensionsansprüchen vergleicht; die heute Aktiven werden bei Beibehaltung der Nettoersatzraten höhere Pensionen verzeichnen <sup>20)</sup>.

Das mittlere Gesamteinkommen der Inländerhaushalte erreicht 35.000 ATS monatlich. Zum Vergleich sind auch die Einkommen der Ausländerhaushalte angegeben. Sie bewegen sich nur knapp unter den Inländereinkommen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß Doppelverdiener bei Ausländern häufiger sind, und nicht alle Ausländer aus Südosteuropa stammen, sondern in gerade in Niederösterreich auch

<sup>19</sup> Die Haushaltsvorstandseinkommen sind auf jene Beobachtungen eingeschränkt, wo die Einkommensangaben mit den Berufstätigkeitsangaben korrespondieren und bei Partnerschaften konsistent für beide Partner reportiert sind. Die Gesamteinkommen unterscheiden sich von den HV-Einkommen nur bei den gemischten Haushalten. Da die Einkommensangaben über restliche Personen, wo vorhanden, den HV-Einkommen hinzugezählt wurden, sind die Gesamteinkommen unvollständig und nach unten verzerrt. Für Modellberechnungen wurden daher lediglich die HV-Einkommen herangezogen.

<sup>20</sup> Da die Realeinkommen früher niedriger waren, sind deshalb bei den heutigen Pensionisten zahlreiche Kleinpensionen, Mindestpensionen und Ausgleichszulagen zu berücksichtigen, von denen überdies Frauen sehr häufig betroffen sind.

aus dem EU-Bereich, vor allem im Umland Wien. EU-Bürger bekleiden vielfach gutverdienende leitende Positionen <sup>21</sup>).

In Zusammenführung der Resultate kann abschließend festgestellt werden, daß die Regionen mit dem höchsten Bevölkerungswachstum, also das Umland von Wien, zugleich auch die Regionen mit dem höchsten Einkommensniveau sind. Dieses Faktum paßt vollständig in den Wissensstand über die ökonomischen Zusammenhänge in wirtschaftlich entwickelten Regionen und ausgebildeten mobilen Bevölkerungen. Es bedeutet aber auch, daß in Zonen mit steigender regionaler Kaufkraft die Boden- und Wohnungspreise tendenziell steigen, wogegen die Liegenschaftspreise in zurückbleibenden Zonen stagnieren oder verfallen. Die dort ansässigen Eigentümer können Vermögensverluste erleiden oder bei Umzugsplänen gehindert sein, wenn der Veräußerungswert im Vergleich zum Kaufpreis am Zielort zu gering ausfällt. Wie sich im nächsten Kapitel zeigen wird, liefern die Daten der Donauregion für dieses Phänomen, das die Literatur als mobilitätshemmende Kreditrationierung bezeichnet, in der Tat analytische Befunde.

---

<sup>21</sup> Pensionen der Ausländer sind wegen ihrer geringen Stichprobenzahl nicht ausgewiesen.

## 2.5 Haushalte und Kaufkraft in Niederösterreichs Mietsektor

Dieser Abschnitt erweitert die bisher vorgelegten Befunde mit Blickrichtung auf die Frage der Förderungspolitik im Mietsektor Niederösterreichs.

Die Mietverhältnisse werden nach statistisch erkennbarem Förderstatus wie folgt gegliedert <sup>22)</sup>:

Privatmieten:

- Altmieten (Bauperiode bis 45, im wesentlichen Richtwertmieten nach MRG)
- Freie Mieten (Bauperioden ab 45, freie Mietverträge ab 54)

Geförderte Mieten:

- Gemeindewohnungen (alle Bauperioden, Kategoriezinse nach MRG)
- GBV-Mieten (gemeinnützige Mieten und Genossenschaftsmieten nach WGG)

### 2.5.1 Privatmieter und geförderte Mieter

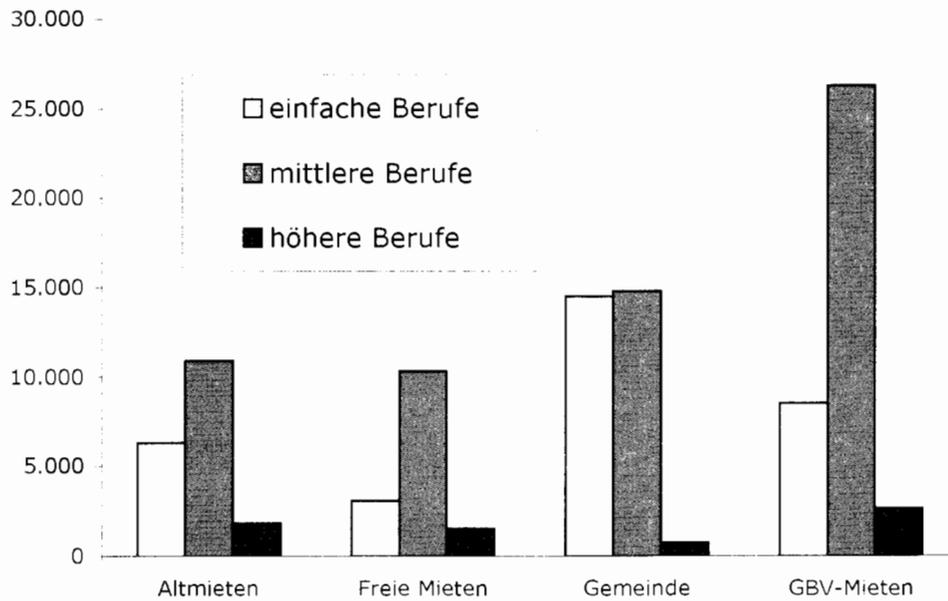
Die Abbildungen 2.17a und b zergliedern die Mietverhältnisse nach der Zugehörigkeit zur Berufsbildungsschicht der Insassen. In GBV-Mieten sind sowohl in Niederösterreich als auch in der gesamten Donauregion mittlere Berufe dominant; einfache Berufe wählen vorzugsweise Gemeindewohnungen; höhere Berufe sind in Mietverhältnissen unterproportional vertreten. Die einzige Ausnahme bilden die höheren Berufe, die in kostengünstigen Wiener Altbaumieten wohnen, sowie die niederösterreichischen Genossenschaftswohnungen, wo etwa 2.500 höhere Berufe ihren Wohnsitz aufgeschlagen haben.

---

<sup>22</sup> je nach Länderverordnungen werden seit den Neunzigerjahren auch von privaten Bauherrn errichtete Mieteinheiten gefördert. Der hier diskutierte Förderstatus kann für Bauperioden ab 1990 lediglich eine statistisch gesicherte Förderung (geförderte Mieten) gegen eine bloß mögliche Förderung (private Mieten) abgrenzen. Bei Sanierungen wird überall auch der Privatmietsektor gefördert.

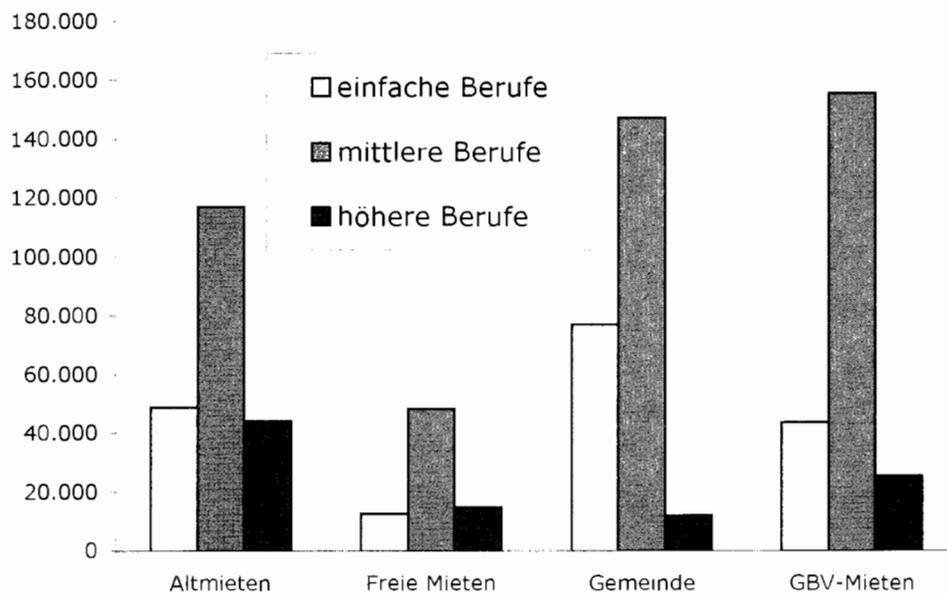
### Abb. 2.17a: Berufsbildungsschichten in Mietverhältnissen, Niederösterreich

Inländerhaushalte Durchschnitt 95-97

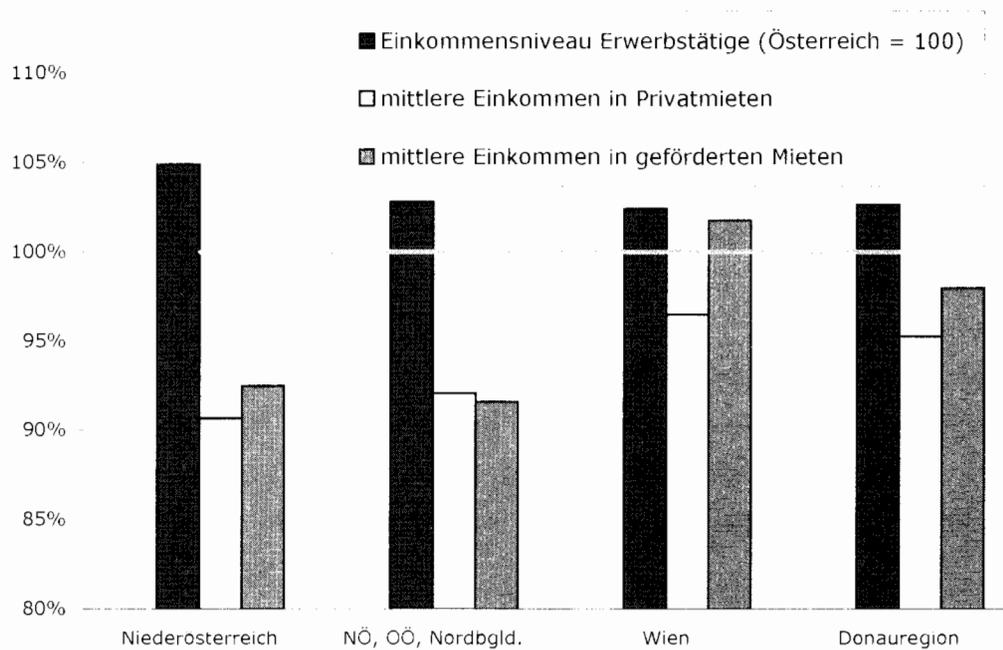


### Abb. 2.17b: Berufsbildungsschichten in Mietverhältnissen, Donauregion

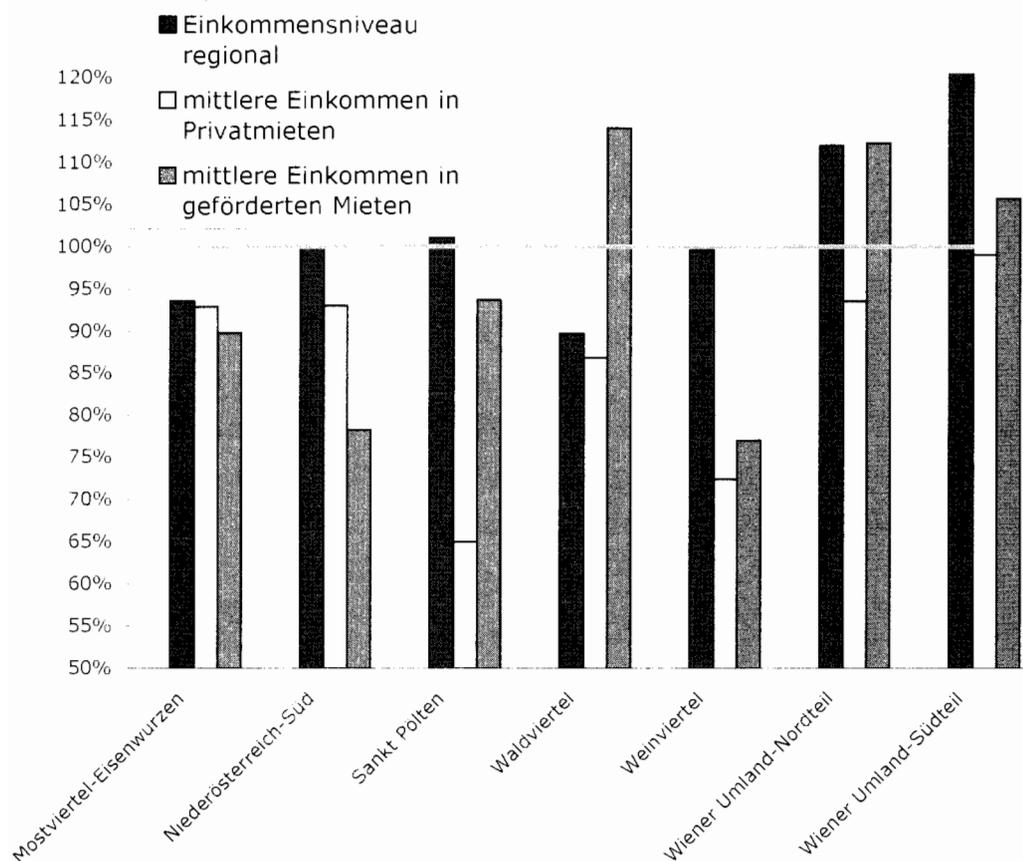
Inländerhaushalte, Durchschnitt 95-97



**Abb. 2.18a: Kaufkraft erwerbstätiger Mieter, 95-97**  
 Quelle Einkommensniveau: hochger. Bezirkseinkommensstatistik des ÖSTAT



**Abb. 2.18b: Kaufkraft der Mieter in NUTS3-Regionen Niederösterreich, 95-97**



Die Abbildungen 2.18a und b liefern Vergleiche zwischen den regionalen Einkommensniveaus der Beschäftigten mit den mittleren Einkommen in Mietverhältnissen. Die regionalen Einkommensniveaus sind aus der Steuerstatistik der unselbständigen Beschäftigten in den politischen Bezirken hochgerechnet <sup>23</sup>).

Wie aus Abbildung 2.18a ersichtlich, liegt das generelle Einkommensniveau der Beschäftigten in Niederösterreich ganze 5% über dem österreichischen Schnitt. Es ist damit auch etwa 2,5% höher als in Wien. Für Beschäftigte, die in Mietverhältnissen leben, ergeben sich jedoch völlig andere Werte. Privatmieter in Niederösterreich verdienen lediglich 91%, geförderte Mieter in Gemeindewohnungen oder Genossenschaften nur 95% des österreichischen Schnitts. Wiener Privatmieter hingegen verdienen 97%, geförderte Mieter sogar 102%. Mit der gesamten Donau-region verglichen weisen die Privatmieter Niederösterreichs die geringste Kaufkraft auf.

Dieser Befund erhärtet sich bei Auswertung der niederösterreichischen Mietereinkommen in regionaler Gliederung gemäß NUTS3. Die Abbildung 2.18b zeigt, daß die niedrigsten Privatmietereinkommen in den Regionen St. Pölten, Weinviertel und Waldviertel feststellbar sind. Geförderte Mieter mit niedrigem Einkommen treten besonders in Niederösterreich Süd und im Weinviertel auf. Im Wiener Umland hingegen sind die Einkommen sowohl bei Privatmietern als auch bei geförderten Mietern höher und den Wiener Verhältnissen ähnlich.

Der springende Punkt der Ergebnisse lautet, daß die Kaufkraft der Mieter regional ausgeprägte Unterschiede aufweist <sup>24</sup>). Der gemeinsame Aspekt besteht lediglich darin, daß Privatmieter durchwegs weniger verdienen als geförderte Mieter. Daß dies nicht notwendigerweise bedeutet, daß die "falschen" Haushalte gefördert wurden, wird im Zusammenhang mit der integrativen Rolle der Förderungspolitik noch zu diskutieren sein. Aus dem Befund geht vorerst nur hervor, daß die Privatmieter aus sozialpolitischer Sicht nicht übersehen werden sollten, auch wenn die Wohnobjekte Altmieten sind oder ohne Landesmittel errichtet wurden.

---

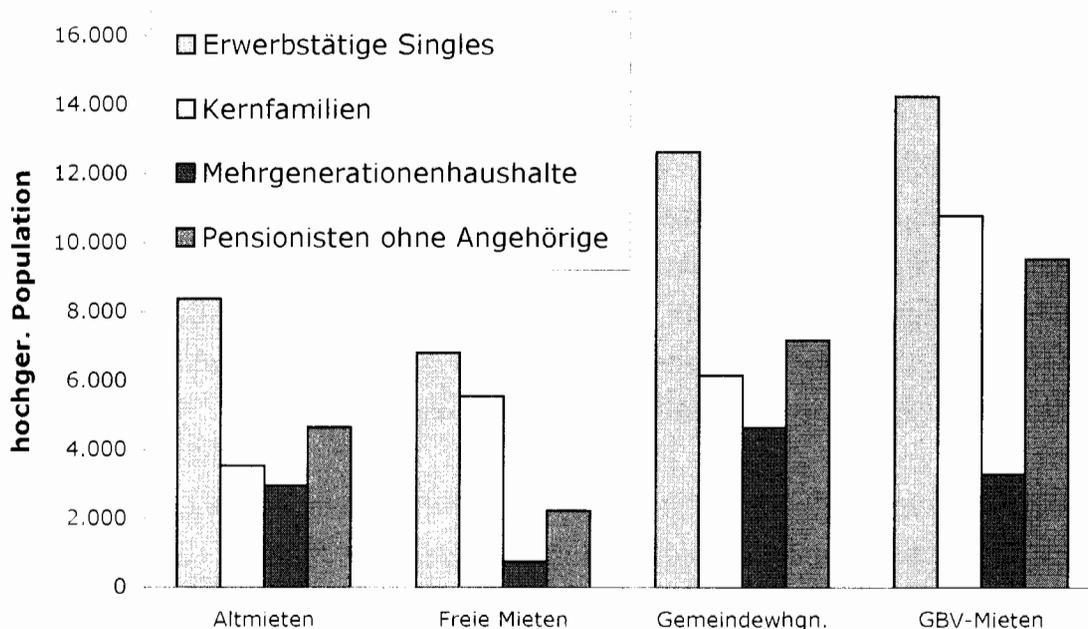
<sup>23</sup> Die mittleren Einkommen in Mietverhältnissen sind die aus den Mikrozensen 95-97 des ÖSTAT hochgerechneten Haushaltsnettoeinkommen des Vorstands samt Partner und Familienbeihilfe.

<sup>24</sup> Mit der Abbildung 2.17a verglichen sind die mittleren Einkommen quer über die Regionen stärker gestreut. Die Schwankungsbreite der Resultate ist in kleineren Stichproben der NUTS3-Gliederung größer, das qualitative Ergebnis wird dadurch nicht berührt.

Die Abbildung 2.19 illustriert die Population der Mieter gemäß ihrer Haushalts- und Familienstruktur.

### Abb. 2.19: Haushaltsstruktur Mieter in Niederösterreich

Inländerhaushalte, Durchschnitt 95-97



Das überraschende Resultat lautet, daß die erwerbstätigen Singles mit 42.000 Miethaushalten und einem Anteil von nicht weniger als 41% die Mehrzahl aller Mieter Niederösterreichs stellen.

Die Kernfamilien bestreiten einen Anteil von 25%. Sie konzentrieren sich vor allem im Genossenschaftssektor, mit etwas über 10.000 Haushalten. Im Gemeindewohnungssektor sind sie hingegen nicht so zahlreich vertreten wie in Wien. Daß der freie Mietsektor knapp 6.000 Kernfamilien beherbergt, hängt damit zusammen, daß es sich um Mietverhältnisse in meist neueren Ein-Zweifamilienhäusern handelt.

Der Anteil der Pensionisten ohne Angehörige beträgt 23%. Sie sind nur im geförderten Mietbereich mit insgesamt 17.000 Haushalten stärker vertreten.

Die Mehrgenerationenhaushalte in Mietverhältnissen sind mit 11% in der Minderheit. Überraschenderweise taucht die einzige nennenswerte Population von Mehrgenerationenhaushalten in Gemeindewohnungen auf. Diese Tatsache ist ein Indiz für economies of scale des Wohnens, daß es nämlich aus ökonomischen Gründen

erforderlich ist, bei geringeren Einkommen einen gemeinsamen intergenerationellen Haushalt zu führen. Ob der Zusammenschluß freiwillig erfolgt, ob familiäre Betreuungsdienste eine Rolle spielen oder ob die finanzielle Leistbarkeit dazu zwingt, kann an dieser Stelle freilich nicht beantwortet werden.

### **2.5.2 Fraueneinkommen und Förderungspolitik**

Um die Wirkungen der Förderungspolitik hervorzukehren, greift das Kapitel zuletzt einen Gesichtspunkt auf, der in der wohnpolitischen Diskussion auffallend wenig Beachtung findet. Es geht nämlich nicht nur um die Frage, ob Förderungsmaßnahmen regressive Effekte zugunsten der besserverdienenden Haushalte zeitigen, sondern auch darum, welche Kosten die Gesellschaft auf sich zu nehmen bereit ist, die Frauen beim selbständigen Lebensunterhalt zu unterstützen. Da Frauen im allgemeinen weniger verdienen als Männer, kann ein ausreichendes Angebot an kostengünstigen, geförderten Mietwohnungen als flankierende Maßnahme einer frauenfördernden Einkommenspolitik angesehen werden <sup>25</sup>).

Um diesen Aspekt zu beleuchten, wird der Begriff des dominanten Lebensunterhalts herangezogen. Frauen bestreiten demnach den dominanten Lebensunterhalt im Haushalt, wenn sie dem Haushaltsvorstand angehören und entweder keinen Partner aufweisen (die Mehrzahl der Fälle) oder mehr verdienen als der männliche Part (eine Minderheit mit steigender Tendenz).

Die Abbildungen 2.20 illustrieren die Situation. Die Anteile beziehen sich auf die jeweilige Teilpopulation einer Altersstufe im betreffenden Mietverhältnis.

---

<sup>25</sup> Zur ausführlichen Diskussion der geschlechtsspezifischen Einkommensunterschiede und ihrer Risiken siehe das vierte Kapitel.

Das für Niederösterreich markanteste Ergebnis zeigt sich im geförderten Sektor, siehe Abb. 2.20a. Unter den jungen Haushalten bis 25 Jahre, die in den Genossenschaftssektor ziehen, überwiegen eindeutig die Anteile weiblicher Lebensunterhalte. Es handelt sich dabei überwiegend um ledige und alleinstehende bzw. alleinerziehende Frauen. In den Altersgruppen von 26 bis 45 Jahren sind die Anteile wesentlich geringer, was mit Partnerschaften und Eheschließungen zu erklären ist. In den Altersgruppen ab 45 Jahren nehmen die Anteile der weiblichen Lebensunterhalte wieder zu und erreichen sowohl in Gemeindebaumieten als auch in Genossenschaftswohnungen die Marke von 50%. In diesen Altersstufen stellen Frauen mit dominantem Lebensunterhalt den größten Anteil am Belag<sup>26</sup>). Eine Ursache findet sich in Trennungen und Scheidungen, wenn der männliche Partner entweder aus den geförderten Wohnungen auszieht oder Frauen ein kostengünstiges Domizil im geförderten Sektor aufschlagen.

Was die Donauregion insgesamt betrifft, verlaufen die Anteile der von Fraueneinkommen dominierten Haushalte stetiger, siehe die Abbildung 2.20b. Dieses Ergebnis steht weniger im Widerspruch zur Situation in Niederösterreich, sondern es ist eher ein Spiegelbild des ausgedehnten und in Altmieten vielfach kostengünstigen Privatmietsektor Wiens, wo Männer und Frauen ein erweitertes Spektrum an Wahlmöglichkeiten vorfinden.

Die Ergebnisse dieses Abschnitts lassen sich nun zu einer prägnanten These zusammenfassen. Die Eigentumsförderung zielt in Niederösterreich de facto auf die Kernfamilien ab, und dort bestreiten die männlichen Partner überwiegend den wirtschaftlichen Unterhalt. Im geförderten Mietsektor hingegen stellt sich die Lage anders dar: Eine wesentliche Nutzerschicht in Gemeindebauwohnungen und Genossenschaftswohnungen sind Frauen mit dominantem Lebensunterhalt, das sind alleinstehende und alleinerziehende Frauen sowie Frauen, die mehr verdienen als ihr eventuell arbeitsloser Partner. Da Frauen aber generell weniger verdienen als Männer, erweist sich die Förderung als Instrument der Abfederung von Lebensstilen und ihrer Risiken. In diesem Sinne darf man mit beabsichtigter Überzeichnung behaupten:

Eigentumsförderung ist Familienpolitik, Förderung der Mieten ist Frauenpolitik.

---

<sup>26</sup> Man braucht nur die Partnerschaften abzurechnen, um sofort zu sehen, daß alleinstehende Männer im geförderten Mietsektor Niederösterreichs eine Minderheit bilden.

## 3. Kapitel

### Mietbelag, Verweildauer und Umzugsabsicht

#### 3.1 Verweildauern in privaten und geförderten Mieten

Das Thema der Verweildauern im Mietsektor ist wohnungspolitisch bedeutsam, weil die Fluktuationskosten im geförderten Mietsektor über den Weg der Wohnbauförderung auch von der öffentlichen Hand getragen werden müssen und weil der derzeitige Käufermarkt die Fluktuation der Mieter erleichtert. In einer Folge von Schritten sollen deshalb die Bestimmungsgründe der Fluktuation aufgeheilt werden.

Die im Abschnitt 3.1 vorgelegten deskriptiven Befunde stützen sich allesamt auf die gepoolten Mikrozensus der Beobachtungsjahre 1995 und 1997.

##### 3.1.1 mittlere, kurze und volatile Verweildauern

Die Tabellen 3.1 liefern deskriptive Statistiken zu den Verweildauern und Einkommen im Mietsektor, aufgegliedert über 4 Mietsektoren und 5 Altersgruppen, mit einem Vergleich Niederösterreichs und der Donauregion. Als Maßzahlen der Verweildauern sind für jede Altersgruppe die Mittelwerte, die prozentuellen Anteile der höchstens 5 Jahre bestehenden Mietverträge sowie die Volatilität angegeben. Die wichtigsten Resultate lauten wie folgt <sup>27</sup>).

Die mittleren Verweildauern Niederösterreichs und der Donauregion weisen in den einzelnen Mietsektoren, von Abweichungen abgesehen, eine durchaus ähnliche Struktur auf, dh. im statistischen Sinne besteht zwischen den Verweildauern Niederösterreichs und der ganzen Donauregion kein signifikanter Unterschied.

Im regionalen Vergleich sind zwei Abweichungen hervorzuheben. Die Verweildauern im Gemeindebausektor Niederösterreichs sind etwas länger als in der Donauregion, was mit den Wiener Gemeindemieter zu erklären ist. Wie sich aus den Spalten der Anteile kurzer Verweildauern bis 5 Jahre sowie aus der Volatilität ablesen läßt, dürften die Gemeindemieter in Wien fluktuierender sein als in Niederöster-

---

<sup>27</sup> Die Volatilität ist der prozentuelle Variationskoeffizient der Verweildauer in der Teilpopulation. Die Resultate sind Hochrechnungen aus anderen Umfragen qualitativ vergleichbar, siehe dazu die aus dem Sensor 96 gewonnene Tabelle 7 im ökonomischen Appendix.

reich. Einen gewissen Ausgleich dazu liefern die jungen Genossenschaftsmieter bis 25 Jahre, die an den gleichen Maßzahlen gemessen in Niederösterreich geringfügig fluktuierender erscheinen als in Wien und damit in der Donauregion.

Im sektoralen Vergleich ist ein Resultat hervorstreichend. Die Verweildauern in den freien Mieten, wo befristete Verträge überwiegen, sind signifikant kürzer als in den übrigen Mietsektoren. Außerdem ist dort die Volatilität am höchsten. Dies trifft sowohl für Niederösterreich als auch für die Donauregion zu.

**Tabelle 3.1a**

**mittlere Verweildauern**

<b>Altmieten</b>		
<b>Altersgruppen</b>	<b>Niederösterr.</b>	<b>Donauregion</b>
bis 25	1,7	2,8
26 bis 35	5,6	6,2
36 bis 45	9,2	11,1
46 bis 55	19,1	17,6
56 bis 80	24,8	28,7

<b>Freie Mieten</b>		
<b>Altersgruppen</b>	<b>Niederösterr.</b>	<b>Donauregion</b>
bis 25	2,3	2,1
26 bis 35	5,0	4,7
36 bis 45	6,0	7,5
46 bis 55	15,8	14,4
56 bis 80	13,7	21,5

<b>Gemeindew.</b>		
<b>Altersgruppen</b>	<b>Niederösterr.</b>	<b>Donauregion</b>
bis 25	2,5	2,2
26 bis 35	5,8	6,1
36 bis 45	13,3	9,8
46 bis 55	18,2	17,3
56 bis 80	25,8	26,1

<b>GBV-Mieten</b>		
<b>Altersgruppen</b>	<b>Niederösterr.</b>	<b>Donauregion</b>
bis 25	1,6	2,4
26 bis 35	5,5	5,2
36 bis 45	10,5	10,0
46 bis 55	18,3	17,1
56 bis 80	24,6	23,9

**mittleres Einkommen**

<b>Altmieten</b>		
<b>Altersgruppen</b>	<b>Niederösterr.</b>	<b>Donauregion</b>
bis 25	22296	22114
26 bis 35	23980	25464
36 bis 45	24915	28683
46 bis 55	28581	29309
56 bis 80	15730	18642

<b>Freie Mieten</b>		
<b>Altersgruppen</b>	<b>Niederösterr.</b>	<b>Donauregion</b>
bis 25	23516	21460
26 bis 35	24253	25836
36 bis 45	28096	29669
46 bis 55	28678	25580
56 bis 80	18806	19804

<b>Gemeindew.</b>		
<b>Altersgruppen</b>	<b>Niederösterr.</b>	<b>Donauregion</b>
bis 25	15824	18973
26 bis 35	21664	24623
36 bis 45	34287	27385
46 bis 55	23684	26100
56 bis 80	17686	18997

<b>GBV-Mieten</b>		
<b>Altersgruppen</b>	<b>Niederösterr.</b>	<b>Donauregion</b>
bis 25	22082	22280
26 bis 35	24966	26504
36 bis 45	32119	32444
46 bis 55	26819	30232
56 bis 80	17420	20415

Verweildauern in Jahren, verfügbares monatl. Haushaltsnettoeinkommen in öS  
Quelle: gepoolte Mikrozensus 1995-97, nur Inländerhaushalte

**Tabelle 3.1b**

**Anteile kurzer Verweildauern  $\leq 5$  Jahre  
in % der Teilpopulation**

**Altmieten**

Altersgruppen	Niederösterr.	Donauregion
bis 25	100,0	99,1
26 bis 35	64,1	50,0
36 bis 45	34,4	20,9
46 bis 55	14,1	9,5
56 bis 80	5,3	6,2

**Freie Mieten**

Altersgruppen	Niederösterr.	Donauregion
bis 25	100,0	98,2
26 bis 35	57,4	65,7
36 bis 45	52,4	44,9
46 bis 55	3,6	15,0
56 bis 80	27,7	22,0

**Gemeindew.**

Altersgruppen	Niederösterr.	Donauregion
bis 25	85,5	98,0
26 bis 35	54,0	50,8
36 bis 45	19,3	28,9
46 bis 55	5,5	16,4
56 bis 80	3,9	6,6

**GBV-Mieten**

Altersgruppen	Niederösterr.	Donauregion
bis 25	100,0	97,2
26 bis 35	63,1	64,7
36 bis 45	27,4	29,3
46 bis 55	8,9	11,2
56 bis 80	7,8	9,8

**Volatilität = Variationskoeffizient der  
Verweildauern in %**

**Altmieten**

Altersgruppen	Niederösterr.	Donauregion
bis 25	68,3	55,7
26 bis 35	31,3	59,8
36 bis 45	67,5	53,6
46 bis 55	43,0	47,7
56 bis 80	50,3	50,5

**Freie Mieten**

Altersgruppen	Niederösterr.	Donauregion
bis 25	80,9	75,8
26 bis 35	63,3	71,2
36 bis 45	84,9	77,6
46 bis 55	50,0	59,0
56 bis 80	78,0	71,2

**Gemeindew.**

Altersgruppen	Niederösterr.	Donauregion
bis 25	69,3	76,4
26 bis 35	53,7	60,5
36 bis 45	54,3	60,2
46 bis 55	44,3	52,3
56 bis 80	45,7	48,9

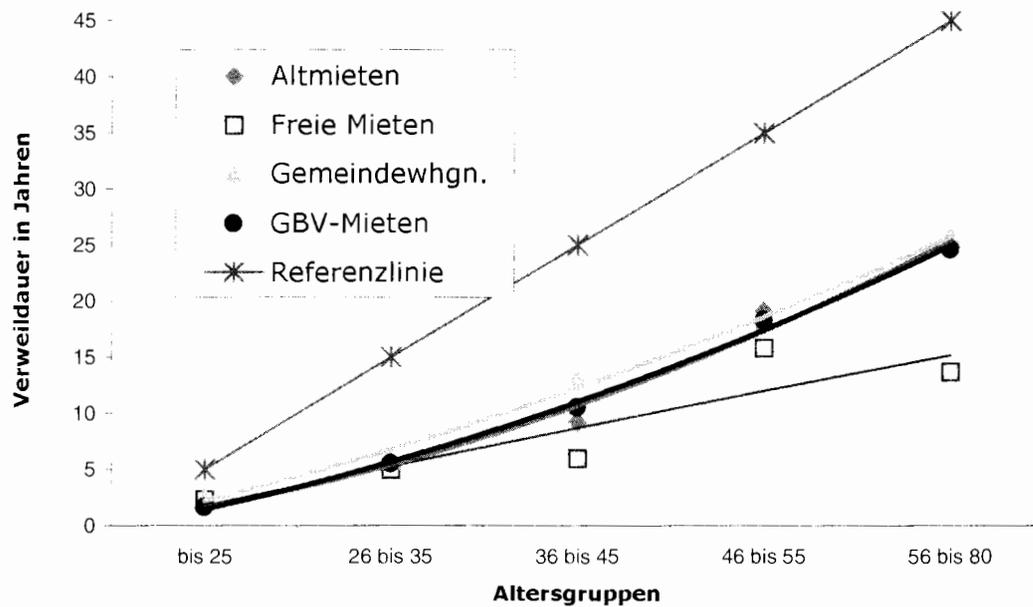
**GBV-Mieten**

Altersgruppen	Niederösterr.	Donauregion
bis 25	66,9	61,5
26 bis 35	51,3	57,6
36 bis 45	59,5	58,3
46 bis 55	50,3	50,5
56 bis 80	52,0	51,6

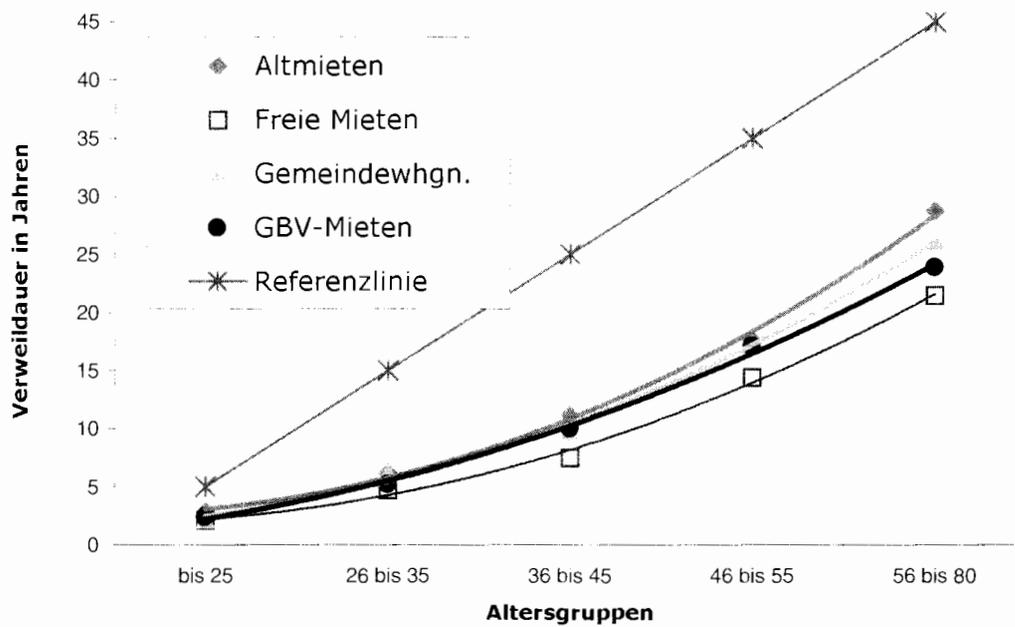
Anteile in % der Altersgruppe, Variationskoeffizient = Streuung / Mittel in %  
Quelle: gepoolte Mikrozensus 1995-97, nur Inländerhaushalte

Die Abbildungen 3.1 prüfen die mittleren Verweildauern innerhalb von Altersgruppen gegenüber einem hypothetischerweise seßhaften Mietinsassen. Der hypothetische Mieter schließt den Mietvertrag im Alter von 20 Jahren und bleibt für immer. Seine Verweildauer ist durch die Referenzlinie repräsentiert. Je tiefer die beobachteten Verweilkurven unter der Referenzlinie liegen, desto stärker die Fluktuation; je mehr die Verweilkurven nach oben gebogen sind, desto progressiver nimmt die Fluktuation mit steigendem Alter ab.

**Abb. 3.1a: Mittlere Verweildauern  
Niederösterreich, 95-97**



**Abb. 3.1b: Mittlere Verweildauern  
Donauregion, 95-97**



Sowohl in Niederösterreich als auch in der Donauregion liegen die beobachteten Verweilkurven signifikant unter der Referenzlinie, dh. die Mieter sind nur zum Teil seßhaft. Allerdings nimmt die Seßhaftigkeit mit steigendem Alter zu. Die Fluktuationsrate der freien Mieter ist höher. In der gesamten Donauregion nimmt ihre Fluktuation mit steigendem Alter ab, während in Niederösterreich freie Mieter mit langen Verweildauern seltener sind.

Die Tabelle 3.1a zeigt weiters die mittleren Einkommen innerhalb der Altersgruppen. Im Vergleich Niederösterreichs mit der Donauregion ist wie schon früher festzuhalten, daß die niederösterreichischen Mieter ein geringeres Einkommen aufweisen als die Mieter in der Donauregion und speziell in Wien. Diese Aussage gilt mit wenigen Ausnahmen für jeden Mietsektor und für jede Altersgruppe. Auf wichtige regionale Ausnahmen, welche vor allem das höhere Einkommen der Genossenschaftsmieter im Umland von Wien betreffen, wurde bereits hingewiesen.

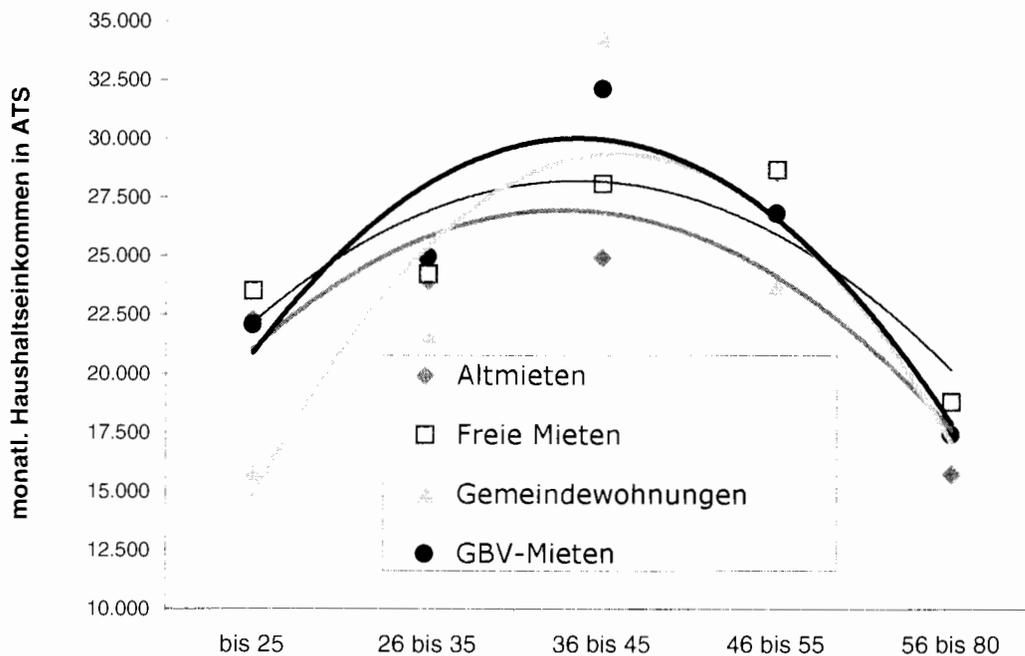
Zur Verdeutlichung der altersabhängigen Kaufkraft sind die mittleren Einkommen der niederösterreichischen Mieter aus Tabelle 3.1a in Abbildung 3.2 graphisch dargestellt. Alle Mietsektoren weisen eine signifikant konkave Struktur der Einkommensverläufe auf. Die maximalen Haushaltseinkommen werden relativ früh, und zwar schon in der Altersgruppe zwischen 36 und 45 Jahren erreicht. Zwar ist die Familienbeihilfe in das Haushaltseinkommen eingerechnet, was bei Familien mit abhängigen Kindern zur konkaven Struktur der Einkommensverläufe beiträgt. Dies allein erklärt jedoch nicht die relativ frühen Einkommensmaxima der Mieter. Die tiefere Ursache sind vielmehr die Einkommensrisiken, die sich aus Arbeitslosigkeit, Teilzeitbeschäftigung und anderem zusammensetzen <sup>28</sup>).

Das Einkommen über den ganzen Kurvenverlauf betrachtet kann als Darstellung der Lebenseinkommen aufgefaßt werden. Vergleicht man die niederösterreichischen Mietsektoren aus diesem Blickwinkel, dann weisen die Genossenschaftsmieter ein etwas höheres Lebenseinkommen auf als die übrigen Mieter. Die Einkommen der älteren Genossenschaftsmieter sind wegen des hohen Frauenanteils allerdings niedrig. Auffallend niedrig sind auch die Einkommen der jungen Gemeindemieter bis 25 Jahre.

---

<sup>28</sup> Eine stringente Analyse zur Struktur der Einkommen wird im 4. Kapitel geboten.

**Abb. 3.2: Mittlere Einkommen in Altersgruppen  
Niederösterreich, 95-97**



Die Lebenseinkommenskurven in der gesamten Donauregion nehmen eine durchwegs ähnliche Gestalt an, sodaß sich die graphische Darstellung erübrigt. Wie aus der Tabelle 3.1a abzulesen, sind einzig die Lebenseinkommen der Wiener Genossenschaftsmieter deutlich höher als jene der übrigen Mieter. Eine Ursache wurde bereits erörtert, daß nämlich außerhalb Niederösterreichs die männlichen und damit höheren Einkommen der Genossenschaftsmieter dominieren.

Die deskriptiven Statistiken legen nahe, daß die Gemeindewohnungsmieter und GBV-Mieter häufiger bereit sind, länger zu verweilen oder seßhaft zu bleiben, als die Privatmieter. Die weitere statistische Analyse wird diese Vermutung in gewissem Grade bestätigen. Welche Motive dafür maßgeblich sind, ob Mietsicherheit, Leistbarkeit oder anderes, kann nur anhand analytischer Modelle aufgedeckt werden.

### 3.2 Das Verweildauerproblem: ein methodischer Exkurs

Das hier so bezeichnete Verweildauerproblem betrifft die Frage, wie lange Haushalte in einer privaten oder geförderten Mietwohnung verbleiben, und welche Gründe sie zu einem Umzug veranlassen.

Die analytische Schwierigkeit bei der Behandlung des Themas gründet darin, daß die Verweildauern sowohl durch das persönliche Alter der beobachteten Haushalte als auch durch das Baualter der Wohnungen eingeschränkt sind. Niemand kann sich länger als seit Geburt in einer Wohnung aufhalten, und niemand kann früher als im Fertigstellungsjahr eines Hauses eingezogen sein. Eine weitere Schwierigkeit zeigt sich daran, daß man wohl beobachten kann, wie lange ein Mietverhältnis bereits dauert, daß aber im allgemeinen unbekannt ist, wann das Mietverhältnis enden wird. Um das Verweildauerproblem in den Griff zu bekommen, muß es auf spezifische Fragestellungen eingeeengt werden.

Aus theoretischer Sicht handelt es sich nicht um ein Survival-Modell in üblicher Terminologie <sup>29</sup>). Survival-Modelle prüfen die Bestimmungsgründe der Dauer eines Zustands, bis ein Alternativzustand eintritt. Survival-Modelle benötigen dazu eine informative Teilstichprobe über komplettierte Verweildauern, der Rest der Stichprobe darf zensuriert sein, dh. der Zustand hält über den Beobachtungszeitpunkt hinaus an. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Als Zustand sei das Verweilen im Mietvertrag definiert, als Alternativzustand ein nachfolgender Kontrakt. Nun sind Mietkontraktdauern fast alle zensuriert, dh. sie bestehen über den Beobachtungszeitpunkt hinaus. Die Informationen beschränken sich auf den Beginn des Zustands (auf den Kontraktabschluß), während über das Ausscheiden aus dem Zustand nur eine geringe Zahl meßbarer Zeitpunkte vorliegt. Die Survival-Schätzung findet zuwenig komplettierte Zustände, die Methode versagt.

Die Mobilitätsbefragung des Mikrozensus 95 eröffnet einen Ausweg, indem sie Informationen bietet, welche Haushalte zum Befragungszeitpunkt die Beendigung des gegenwärtigen Mietkontrakts wünschen, planen oder gerade herbeiführen. Dank dieser Informationen läßt sich das Verweildauerproblem als Modell der Qualitative Response (der qualitativen Wahl) reformulieren. Im Rahmen dieser Modellklasse können die bedingten Wahrscheinlichkeiten ermittelt werden, daß Bewohner den

<sup>29</sup> Ökonometrische Standardwerke sind T. Amemyia (1985) und T.Lancaster (1990).

gegenwärtigen Zustand, dh. den Mietkontrakt, ändern, wenn sie bestimmte demographische, soziale und ökonomischen Merkmale aufweisen. Die prognostizierten Wahrscheinlichkeiten kann man im Prinzip auf erwartbare Verweildauern umrechnen.

### **3.2.1 Modellannahmen**

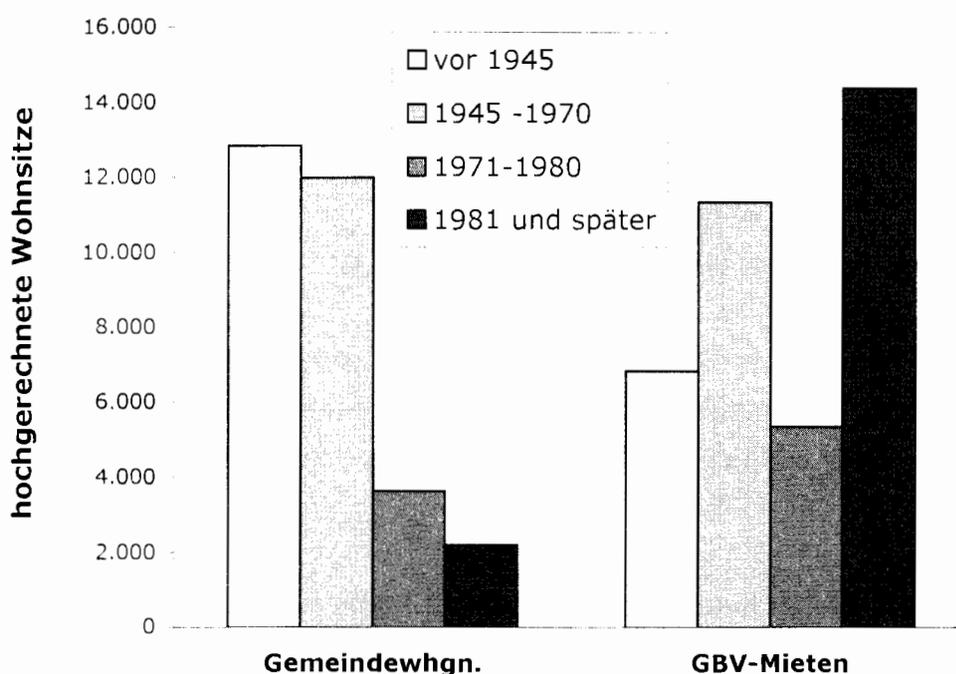
Als Modellspezifikation gelten im weiteren vier Annahmen:

- (1) Die Stichprobe betrifft die Mieterpopulation im Erwerbspotential, Pensionisten werden wegen zu geringer Mobilitätsraten nicht untersucht. Es werden weiters nur jene Mieter betrachtet, die frühestens ab dem Erwerbseintrittsalter in die gegenständliche Mietwohnung eingezogen sind. Damit wird jene Mieterpopulation ausgeschlossen, die seit Geburt oder Kindheit in der gegenständlichen Wohnung lebt und hinsichtlich der Wahl, die Wohnung zu übernehmen oder eine andere Wohnung zu wählen, bevorzugt sein könnte. Die Analyse konzentriert sich also auf Haushalte mit annähernd gleichen Ausgangschancen.
- (2) Das Kriterium der Wahl sind Umzugsabsichten, klassifiziert in geplante (darunter bereits konkrete) und bloß erwünschte Umzüge. Um eine eindeutige Beziehung zwischen den Haushaltscharakteristiken und den Umzugsmotiven herzustellen, werden nur jene Fälle als Umzügler betrachtet, wo der ganze Haushalt umziehen will, und den restlichen, "seßhaften" Fällen gegenübergestellt. Miethaushalte, wo nur einzelne Mitglieder ausziehen, seien es Nachkommen oder sich trennende Partner, sind also definitionsgemäß seßhaft.
- (3) Die Bestimmungsgründe der Häufigkeit von Umzügen werden mit Probit-Modellen analysiert. Die bis zum Beobachtungszeitpunkt geltende Verweildauer wird als erklärende Variable in Betracht gezogen. Es wird aber die Annahme getroffen, daß die Verweildauer nur dann zur Umzugshäufigkeit beitragen kann, wenn sämtliche übrigen Bestimmungsgründe abgerechnet sind. Wenn die Verweildauer auch dann noch signifikant bleibt, gilt sie als Indikator für eine Mobilitätsneigung, eine Suche nach Mietsicherheit, eine Ansparzeit oder anderes, je nach Kontext.
- (4) Die Bauperiode ist annahmegemäß kein Bestimmungsgrund. Das bedeutet, daß Mobilitätsentscheidungen nicht davon geleitet werden, ob Mieter die eben gehaltene Mietwohnung als Neubau oder Altbau betreten haben, dh. ob sie Erstmieter waren oder ob sie früheren Insassen nachgefolgt sind.

### 3.2.2 Bauperioden im Mietsektor Niederösterreichs

Die Tragweite der Annahme (4) soll anhand der Bauperioden des niederösterreichischen geförderten Mietwohnsektors erörtert werden. Die Abbildung 3.3 illustriert dazu die Bauperioden in den geförderten Mieten Niederösterreichs. Die Werte sind für Wohnsitze in Gemeindewohnungen und GBV-Mieten nach Baualter aus den gepoolten Mikrozensus 95 und 97 hochgerechnet.

**Abb. 3.3: Bauperioden der geförderten Mieten  
Niederösterreich, Inländerhaushalte 95-97**



Von den insgesamt 68.000 geförderten Mietwohnsitzen Niederösterreichs entstammen 44.300 oder grob gerechnet zwei Drittel den Bauperioden bis 1970. Von 1971 bis Ende der Achtzigerjahre blieb die geförderte Mietbautätigkeit der Eigentumsförderung untergeordnet. Daraus erklärt sich die relativ geringe Zahl der Wohnsitze mit Bauperiode 1971-1980. Erst während der Neunzigerjahre errichteten die gemeinnützigen Bauträger wieder eine beachtliche Anzahl von Mietwohnungen, was den 14.000 geförderten Mietwohnsitzen mit Baualter nach 1980 abzulesen ist.

Der überwiegende Teil der Gemeindemieten Niederösterreichs wurde vor 1971 errichtet. Mit der Wohnbauförderung 1968 wurde die Bautätigkeit zunehmend und später fast vollständig auf die gemeinnützigen Bauträger umgeschichtet. Nicht zuletzt aus diesem Grund werden die beiden Sektoren, wo erforderlich, im Sektor "geförderte Mieten" zusammengefaßt.

Wegen des relative jungen Baubestands wäre es zu erwarten, daß kürzere Verweildauern bis etwa 10 Jahre im Datensatz der Mikrozensus 95 und 97 stärker repräsentiert sind als es der Fluktuation in einem immer schon vorhandenen Bestand entspräche. Dies ist zum Vorteil der Analyse der Fall. Trotzdem kann die "wahre" Fluktuation, das ist die Randverteilung der Verweildauern bei hypothetischerweise unrestrictivem Baualter, nicht beobachtet werden. Mit den Annahmen (3) und (4) wird deshalb der Untersuchungsgegenstand eingeschränkt, indem die bedingten Wahrscheinlichkeiten erschlossen werden, daß ein Mieter umzieht, wenn er eine bestimmte Verweildauer aufweist. Die Bauperiode fällt aus dieser Betrachtung heraus<sup>30</sup>).

### **3.2.3 Invarianz der Verweildauerstruktur 95-97**

Die Mobilitätsbefragung im Rahmen des Mikrozensus 95 bietet die vorderhand letzte umfassende Haushaltserfassung des ÖSTAT, welche sowohl die Verweildauern im Rückblick als auch die künftigen Umzugsabsichten samt Motiven zu analysieren gestattet.

Der Mikrozensus 97 hat zumindest die wichtige Frage nach der Dauer bestehender Mietkontrakte ins Repertoire aufgenommen. Beide Mikrozensus gestatten also, die zum Befragungszeitraum geltenden Verweildauern zu erfassen.

Die Frage nach der Aktualität des Mikrozensus 95, der den Probit-Modellen als Datenbasis dient, liegt auf der Hand. Nun ändern sich strukturelle Phänomene vielfach langsamer als gemeinhin angenommen. Sofern die Häufigkeitsverteilungen der Verweildauern laut Mikrozensus 95 und 97 ähnlich sind, sollte die Datenbasis 95 einen ausreichenden Aktualitätsgrad aufweisen, um strukturelle Aussagen über die Mietwohnungspolitik zuzulassen.

---

<sup>30</sup> Zu weiteren Details siehe die Modelle im ökonometrischen Appendix.

Abb. 3.4a: Niederösterreich

## Privatmieten

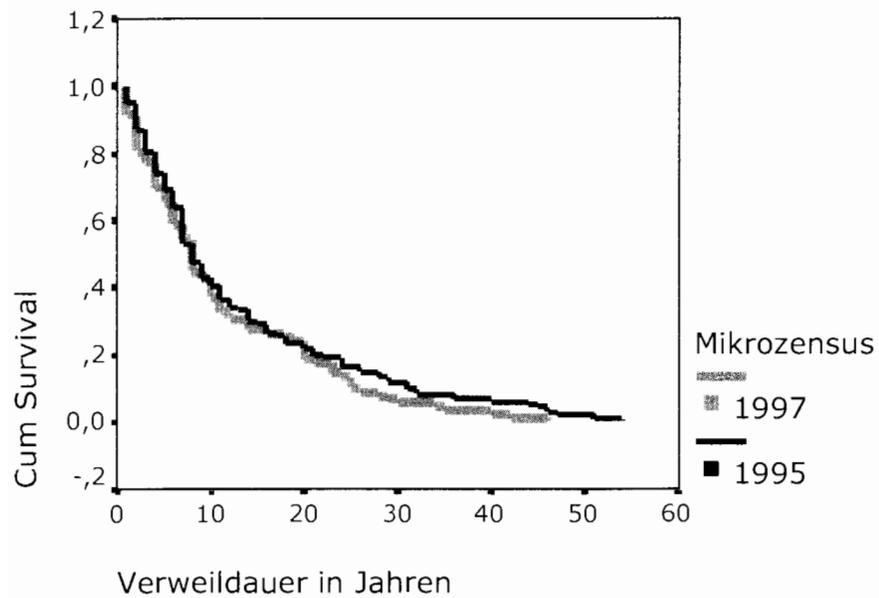


Abb. 3.4b: Niederösterreich

## Geförderte und Sozial-Mieten

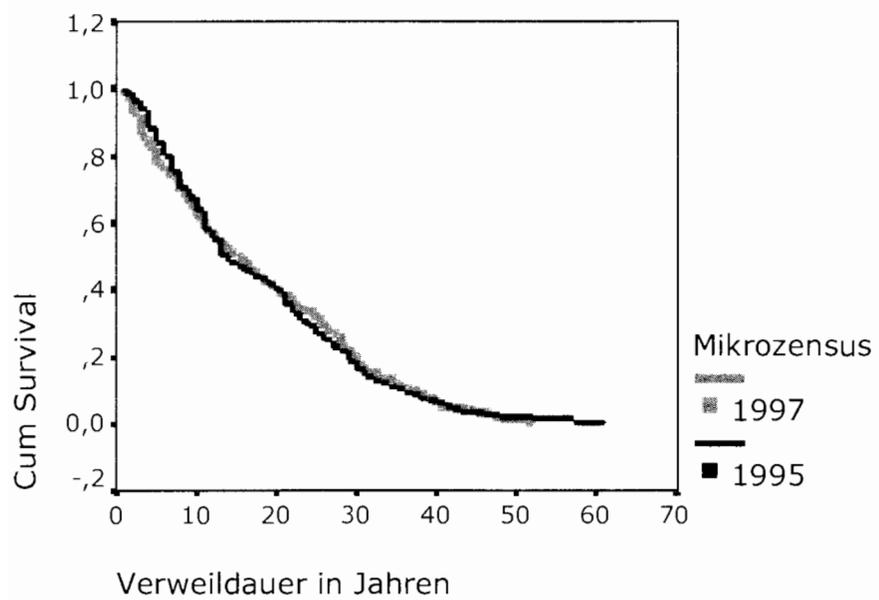


Abb. 3.5a: Donauregion

## Privatmieten

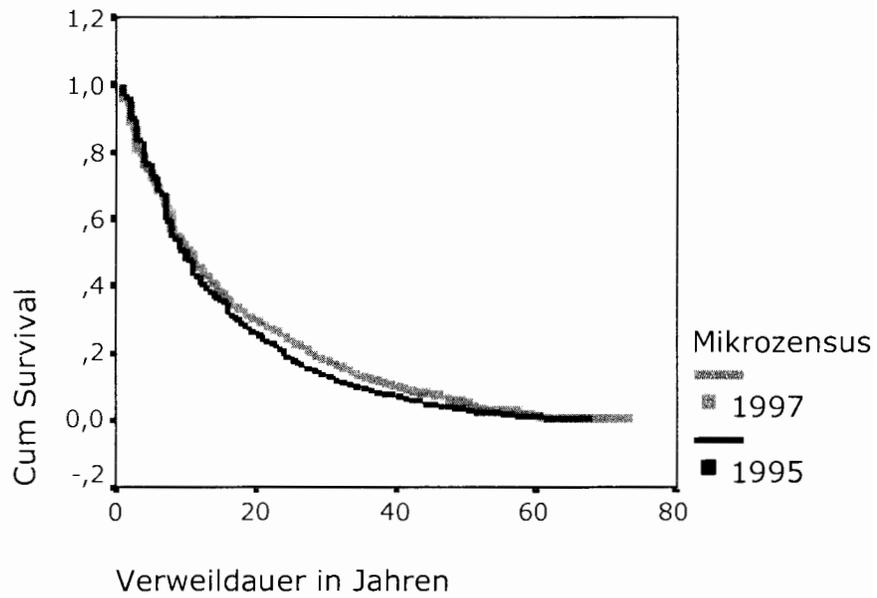
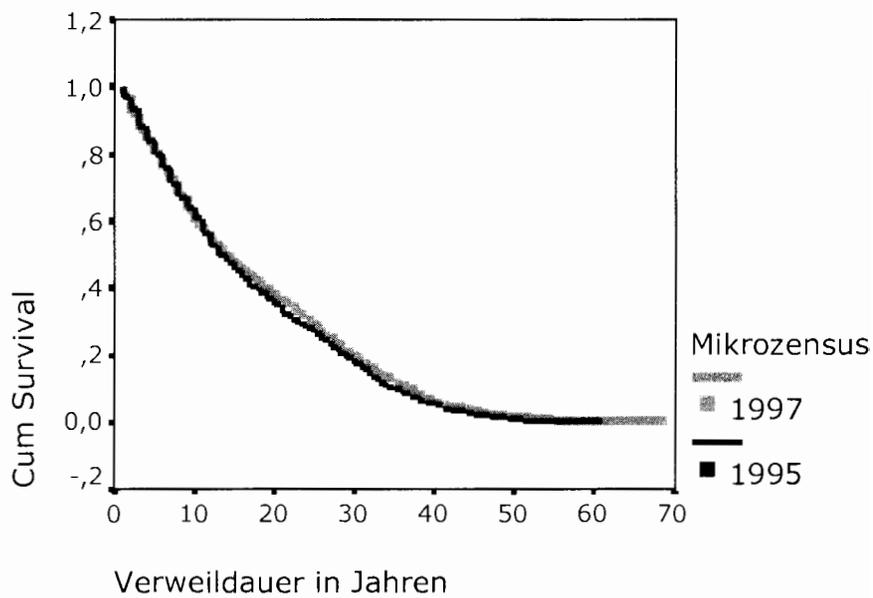


Abb. 3.5b: Donauregion

## Geförderte und Sozial-Mieten



Die Frage nach der Vergleichbarkeit der Mikrozensen 95 und 97 fällt laut Wilcoxon-Test positiv aus, soweit es die Verweildauern in den separaten Teilpopulationen der privaten und der geförderten Mieten betrifft<sup>31</sup>). Die Abbildungen 3.4 und 3.5 illustrieren das Resultat. Die kumulierten Survival-Kurven geben die Wahrscheinlichkeit an, daß ein Mieter über die angegebene Verweildauer oder länger in der Mietwohnung beobachtet ist (als Wohnungsnutzer "überlebt"). Die Survival-Kurven sind fallende Linienzüge, denn längere Verweildauern sind notwendigerweise seltener als kürzere und längere Verweildauern zusammengerechnet.

Die Abbildungen 3.4a und 3.4b liefern die kumulierten Verweildauern-Survivals in den Privatmieten und geförderte Mieten Niederösterreichs. Die Survival-Kurven der Privatmieten sind bis zu einer Verweildauer von knapp 25 Jahren deckungsgleich. Für längere Verweildauern liefert der Mikrozensus 95 etwas höhere kumulierte Wahrscheinlichkeiten als der Mikrozensus 97. Dabei ist allerdings zu beachten, daß die Häufigkeiten Wahrscheinlichkeiten langer Verweildauern unter 10% liegen und weitgehend Pensionisten betreffen, die im Modell nicht untersucht werden. Im geförderten Sektor Niederösterreichs sind die Survival-Kurven so gut wie deckungsgleich und bedürfen keines weiteren Kommentars.

Die Abbildungen 3.5a und 3.5b liefern die kumulierten Survivals der Donauregion. Für die geförderten Mieter in der gesamten Donauregion gilt das gleiche Resultat wie für Niederösterreich allein, die Survival-Kurven sind so gut wie identisch. Hinsichtlich der Privatmieten sind bestimmte Unterschiede zu beachten. Die Donauregion liefert Survival-Kurven, die bei kurzen Verweildauern wie bei Einschränkung auf Niederösterreich deckungsgleich sind, bei längeren nicht, wobei längere Verweildauern im Zensus 95 etwas weniger häufig sind als im Zensus 97. Die Verhältnisse kehren sich also im Vergleich zum niederösterreichischen Resultat um. Im statistischen Sinne sind die Differenzen zwischen den beiden Mikrozensen jedoch insignifikant. Um den Einfluß dieser Differenzen auszuschneiden, wurden die Modelle im Kontrollverfahren auch für die Teilpopulation der Mieter mit Berufseintrittsjahr ab 1980, kurz "Jungmieter" genannt, untersucht.

---

<sup>31</sup> Der exakte Testnachweis im ökonometrischen Appendix, Tabellen 4, aufgelistet.

### 3.2.4 Stichprobenwahl und Verweildauer als erklärende Variable

Der Vergleich der Verweildauern zwischen Niederösterreich und der Donauregion erbrachte laut Wilcoxon-Test geringfügige, aber keinesfalls signifikante und damit störende Differenzen. Darum besteht kein Hindernis, das Umzugsverhalten aller Mieter der Donauregion in einem einzigen Datensatz zu untersuchen. Diese Vorgangsweise wirkt sich angesichts der kleinen Stichproben der mobilen Mieter vorteilhaft aus.

Die Verweildauern in Privatmieten unterscheiden sich allerdings laut Wilcoxon-Test signifikant von jenen in den geförderten Mietern. Bei kurzen Verweildauern von 0 bis 6 Jahren sind die Privatmieter relativ häufiger vertreten als die Genossenschaftsmieter, bei Verweildauern zwischen 7 und 12 Jahren sind die Genossenschaftsmieter zahlreicher. Für die Modellschätzung wurden deshalb Dummies über jeweils 3-Jahresintervallen Verweildauer in Privatmieten bzw. geförderten Mieten herangezogen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß die Testergebnisse gestatten, die Mobilitätsumfrage 1995 heranzuziehen, sodaß die Resultate mit notwendigen Vorbehalten auch auf 1997 extrapolierbar sind. Der Testgegenstand sind die kumulierten Survival-Kurven. Sie vermitteln keine analytischen Aussagen, sondern sind nichts anderes als eine deskriptive Häufigkeitsverteilung der Mietkontraktdauern. Aus Sicht der eigentlichen Motive sind letztere kein Faktor, der als solcher zu weiteren Umzügen Anlaß geben sollte. Es ist dennoch bemerkenswert, daß kürzere Verweilintervalle, wie sofort gezeigt wird, bei der Erklärung der Umzugshäufigkeiten durchschlagen: Privatmieter, die bis zu drei Jahren verweilen, neigen stark zu Umzügen, ebenso stark die Genossenschaftsmieter, die zwischen 7 und 9 Jahren verweilen.

### 3.3 Mobile und seßhafte Mieter

Mobilität ist ein Begriff, der sich mit Situationsänderungen befaßt, in denen sich ein Individuum oder eine gesellschaftliche Schicht befinden. Eine näher zu präzisierende Situation wird Zustand genannt; Mobilität hat immer mit Zustandsänderungen zu tun.

#### 3.3.1 Mobilitätsbegriffe

Zwei hier interessierende Typen, die räumliche und die soziale Mobilität, sind Gegenstand einer umfassenden Literatur. Für die Zwecke der vorliegenden Studie werden sie wie folgt im Zusammenhang mit den ökonomischen Begriffen des Humankapitals und der Vermögensbildung gesehen:

Räumliche Mobilität bedeutet die Verlagerung persönlicher Aktivitäten von einem Ort zu einem anderen, seien es Wohnsitze, Arbeitsplätze oder anderes. Soziale Mobilität ist ein Sammelbegriff für Strukturverschiebungen innerhalb der Gesellschaft und für den individuellen Aufstieg entlang einer wie immer zu bewertenden Skala sozialer Schichten.

Räumliche und soziale Mobilität gehen häufig Hand in Hand. Ein typisches Beispiel liefert ein beruflicher Aufstieg, der zur Wahl eines Wohnsitzes in einer von vermöglicheren Schichten aufgesuchten Gegend veranlaßt. Daraus erwächst Reputation im Bekanntenkreis und im beruflichen Umfeld, was wiederum den sozialen Aufstieg absichert.

Das Beispiel führt auf einen generellen Typus der Mobilität. Bei der Gewinnung von Reputation ist ein Vermögenszuwachs nicht nur der Anlaß, sondern sogar der Zweck der Mobilität. Klarerweise sind Änderungen der Vermögensposition risikobehaftet und können ebenso zum guten wie zum schlechten ausfallen. Eine hinreichend allgemeine Definition geht davon aus, daß das Vermögen abstrakt gesehen den kapitalisierten Wert künftiger (Humankapital-) Erträge darstellt.

Als dritter Typus sei deshalb die "vermögensbestimmte Mobilität" als Zustandsänderung definiert, die auf Grund einer - eventuell erwarteten - Vermögensänderung vorgenommen wird <sup>32</sup>).

---

<sup>32</sup> Daß es sich dabei um alles andere als um abstrakte Theorie handelt, läßt sich nirgends besser ablesen als an den gesellschaftskritischen Komödien Johann Nestroys, ua. im "Talisman" und in "Zur ebener Erd und im ersten Stock".

Die zeitliche Dimension des Prozesses führt auf eine andere Form der Typisierung, die als Abstufung zwischen konkreter, geplanter und erwünschter Mobilität charakterisiert werden kann.

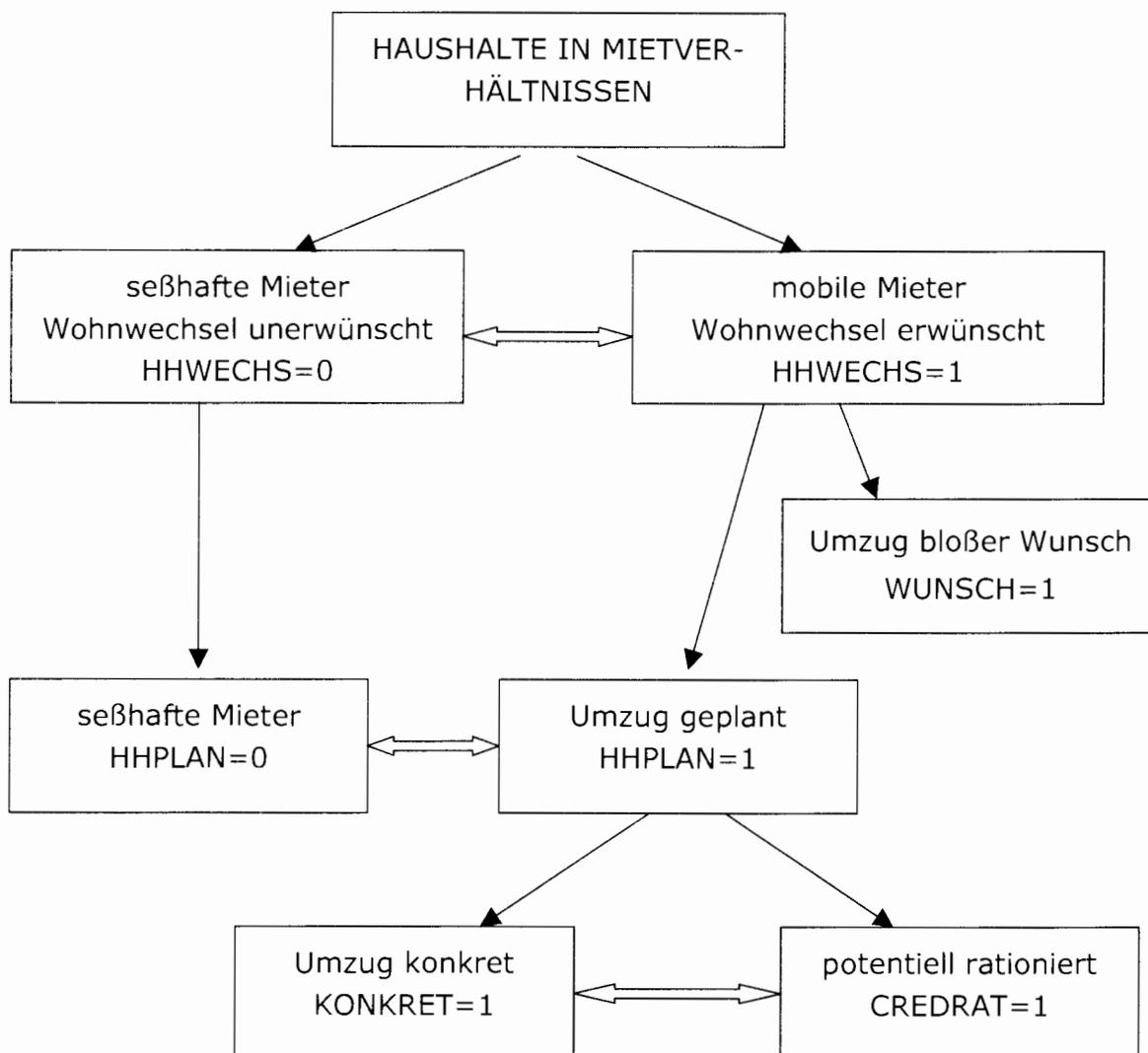
- Konkret sei Mobilität dann, wenn sie sich als beobachtbare Zustandsänderung zeigt.
- Geplante Mobilität soll vorliegen, wenn sie entweder bereits konkret ist oder ausdrückliche (dh. realisierbare) Pläne über eine künftige Zustandsänderung bestehen.
- Erwünscht sei die Mobilität dann, wenn sie entweder schon geplant ist oder wenn lediglich ein Wunsch vorliegt, den Zustand eines Tages zu ändern.

Bei Umzügen steht naturgemäß die räumliche Mobilität im Vordergrund der Betrachtung. Verschiedenste Studien haben belegt, daß die Mehrzahl der Umzüge in der zonalen, dh. lokalen oder regionalen Umgebung stattfindet, bisweilen sogar im gleichen Wohnblock oder Haus. Als zonale Umgebung gilt ein durch bestimmte Charakteristiken begrenzter geographischer Raum. Die Grenzen bemessen sich je nach Gesichtspunkt an politischen, historischen, kulturellen, sprachlichen und wirtschaftlichen Grenzen. So bildet die Donauregion Österreichs einen stark zusammenhängenden Wirtschaftsraum, in welchem quer über die Bundesländergrenzen ein reger Bevölkerungsaustausch stattfindet.

Vor allem Wien und Niederösterreich zeichnen sich durch Wanderungsbewegungen in beiden Richtungen aus. Soweit die Umzüge der Verbesserung der Wohnsituation dienen, werden sie, wie die Bevölkerungskarten des zweiten Kapitels gezeigt haben, zu einem beträchtlichen Teil im Großraum um Wien vollzogen. Sie sind in diesem Sinne als regional aufzufassen. Umzüge aus entfernteren Teilen Niederösterreichs nach Wien und umgekehrt sind hingegen vielfach beruflich oder familiär motiviert. Junghaushalte, die größere Distanzen zurücklegen, orientieren sich hinsichtlich der Wahl des Arbeitsorts an den Erwerbchancen. Als neueres, in der jüngsten Literatur untersuchtes Phänomen tritt der Wunsch nach amenities (Freizeiteinrichtungen) hinzu, der die regionale Wirtschaftsplanung in immer stärkerem Ausmaß durchdringt und von Wirtschaftsmanagern als primärer Standortfaktor eingestuft wird.

### 3.3.2 Modellstruktur und Zustandsbaum

Mit diesen Überlegungen kann ein Zustandsbaum strukturiert werden, anhand dessen mobile von seßhaften Mietern getrennt werden. Die daraus resultierende Gliederung dient den nachfolgend diskutierten Schätzungen zur Grundlage. Die Datenbasis liefert, wie im vorigen Abschnitt ausführlich begründet, die Mobilitäts-umfrage des Mikrozensus 95. Für den Rest des 3. Kapitels werden ausschließlich Daten und Ergebnisse dieser Umfrage diskutiert. Für den Zweck der analytischen Schätzungen werden die Stichproben nicht nach Bundesländern getrennt, sondern es werden sämtliche Beobachtungen der Donauregion ausgeschöpft.



Für die Zwecke der ökonometrischen Probit-Schätzung wurden den Haushalts-Beobachtungen die 0/1-Zustandsvariablen HHWECHS, HHPLAN, KONKRET, CREDRAT und WUNSCH zugewiesen. Die Schnittlinien zwischen Zustand und Kom-

plementärzustand sind im Schema durch Blockpfeile vermerkt. Sie markieren gleichzeitig die zur Schätzung herangezogenen Stichproben <sup>33</sup>).

### 3.3.3 Potentielle Rationierung

Die Untergliederung der geplanten Umzüge in konkret und rationiert fußt auf einem Rationierungsbegriff, wonach eine Aktion zwar beabsichtigt ist, aber aus eigenen Kräften nicht oder nicht sofort umgesetzt werden kann. Als Gründe sind vorrangig zu nennen:

(1) Informationsrationierung: dem Haushalt ermangelt es an ausreichenden Marktkenntnissen, oder der Markt ist zuwenig transparent, oder beides.

(2) Kreditrationierung: der Haushalt wäre im Prinzip in der Lage, sich ein erwünschtes Objekt zu leisten, hat aber keinen ausreichenden Zugang zu Kredit, sei es Gründen fehlender Eigenmittel oder wegen eines Einkommens, das gegenüber den Auflagen des Kreditgebers zu gering ist <sup>34</sup>).

(3) Arbeitsplatzrationierung: ein Umzug in den gewünschten Zielort ist mangels Beschäftigungsmöglichkeiten nicht umsetzbar.

(4) Angebotsrationierung: ein Umzug in den gewünschten Zielort ist mangels adäquater Wohnungsangebote nicht umsetzbar.

Die Mobilitätsumfrage des Mikrozensus 95 gestattet, die Unterscheidung in Umzug "konkret", "rationiert" und "bloßer Wunsch" vorzunehmen. Die rationierten Fälle wurden daran bestimmt, daß ein Haushalt noch nicht umzieht, aber laut eigenen Angaben als Kandidat für eine Rationierung betrachtet werden kann. Aus diesem Grund wird die Bezeichnung "potentiell rationiert" gewählt.

<sup>33</sup> Die Zustandsdummies sind so konstruiert, daß sie den Wert 1 annehmen, wenn der Zustand zutrifft, und Null, wenn der Komplementärzustand zutrifft. Die jeweiligen Stichproben setzen sich aus Haushalten eines Zustand und dessen Komplementärzustand zusammen. Für erwünschte Wohnwechsel gilt die definitorische Beziehung  $HHWECHS=HHPLAN+WUNSCH$ , für geplante Umzüge gilt  $HHPLAN=KONKRET+CREDRAT$ . Das Komplement der geplanter Umzüge sind die seßhaften Mieter, Umzüge mit bloßem Wunsch fallen aus der Betrachtung heraus. Die Stichproben der seßhaften Mieter unter  $HHWECHS=0$  und  $HHPLAN=0$  sind identisch. Potentiell rationierte  $CREDRAT=1$  sind in der Stichprobe  $HHPLAN=1$  gleichwertig durch  $KONKRET=0$  kodiert. Zu weiteren Details der Variablenkodierung anhand der Antworten des Mikrozensus und der Modelle siehe den ökonometrischen Appendix.

<sup>34</sup> in der Regel werden Kreditannuitäten nur bis zu 25% des Monatseinkommens gewährt. Auch Förderungsinstanzen verlangen vielfach einen ausreichenden Einkommensnachweis.

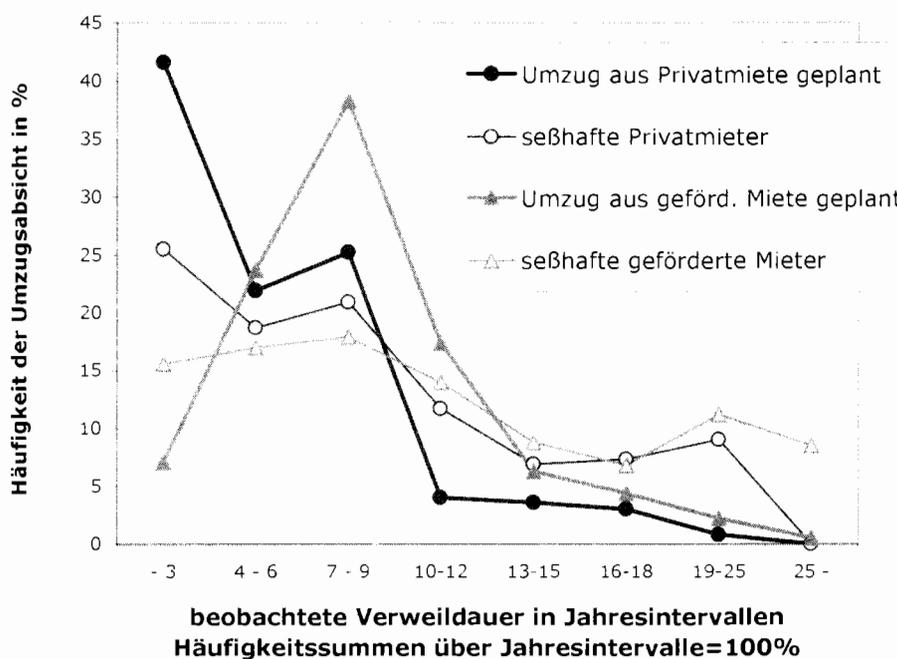
Da im Jahre 1995 der Schwenk zum Käufermarkt bereits im Vollzug war, fallen Angebotsrationierungen weniger ins Gewicht, auch wenn für Senioren vielfach keine adäquaten Marktangebote existieren<sup>35</sup>). Die Definition der potentiell rationierten Haushalte umfaßt im weiteren nur die Varianten (1)-(3) der Rationierung. Für diese drei Varianten reicht der Informationsgehalt der Mobilitätsumfrage 1995 gerade aus, um aus den angegebenen Umzugsmotiven auf potentielle Rationierung schließen zu können.

### 3.3.4 Verweildauern der mobilen Mieter

Der Rest des Abschnitts wendet sich der essentiellen Frage zu, die Verweildauern der mobilen und der seßhaften Mieter gegenüberzustellen. Die Abbildung 3.6 illustriert Häufigkeitsverteilungen der hochgerechneten erwerbstätigen Mieterhaushalte über Jahresintervallen der Verweildauern. Die Linienzüge repräsentieren die prozentuelle Aufteilung der Mieter auf Mietdauern, getrennt nach Privatmieter und geförderten Mietern, beide wiederum getrennt nach jenen, die einen Umzug planen und jenen, die seßhaft bleiben wollen<sup>36</sup>).

**Abb. 3.6: Häufigkeiten der Verweildauern nach Umzugsabsicht und Wohnform**

Inländerhaushalte im Erwerbspotential, ganzer Haushalt will umziehen.



<sup>35</sup> E. Deutsch hat anhand von Mobilitätsmustern aufgezeigt, daß in den Neunzigerjahre vielfach keine adäquaten Seniorenangebote auf dem Markt waren, *Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung* (1999), 3. Kapitel. Unterdessen haben die Wohnungsanbieter den Markt entdeckt.

<sup>36</sup> die Stichprobe umfaßt die einen Umzug planenden Haushalte (HHPLAN=1) und ihr Komplement, ds. die seßhaften Haushalte (HHPLAN=0). Die bloß erwünschten Umzüge bleiben aus der Stichprobe ausgeschlossen.

Wie der stark fallende Linienzug der mobilen Privatmieter des Jahres 1995 zeigt, haben sich jene, die einen neuerlichen Umzug planen, erstaunlich bald entschieden: 88% unter ihnen innerhalb von 9 Jahren nach dem Einzug in die gegenständliche Wohnung, 42% sogar innerhalb der ersten drei Jahre. Ab 10 Jahren Verweildauer geht die Häufigkeit der mobilen Privatmieter abrupt zurück. Unter den seßhaften Privatmietern hingegen klingen die Häufigkeiten der längeren Verweildauern langsamer ab.

Die mobilen geförderten Mieter des Jahres 1995 haben sich nicht so schnell entschieden. Die Mehrzahl der Fälle mit geplantem Umzug weist Verweildauern zwischen 4 und 12 Jahren auf. Der Linienzug zeigt erst im Jahresintervall 7-9 einen ausgeprägten Modalwert: knapp 40% aller geförderten Mieter, die einen weiteren Umzug planen, sind, wie man nachrechnet, zwischen 1986 und 1988 in die gegenständliche Gemeindewohnung bzw. GBV-Miete eingezogen. Die Häufigkeitsverteilung der seßhaften geförderten Mietern verläuft hingegen auffallend flach. Es existiert zwar ein Modalwert im Jahresintervall 7-9, dieser ist aber kaum signifikant ausgeprägt. Alles in allem zeigt sich, daß die Mehrzahl der geförderten, erwerbstätigen Mieterhaushalte innerhalb der letzten 12 Jahre eingezogen ist.

Die Resultate beschreiben die Zustände um das Beobachtungsjahr 1995, bieten also gewissermaßen einen "Schnappschuß". Nichts ist über die maßgeblichen Gründe ausgesagt, warum sich unter den Mietern gerade diese Häufigkeitsverteilung der Verweildauern eingestellt hat, und warum kürzere Verweildauern bei den geplanten Umzügen relativ häufig sind.

Trotzdem zeigt die Abbildung 3.6 ganz klar: bei jenen Privatmietern, die einen Umzug planen, sind Verweildauern bis zu 3 Jahren merkbar häufiger vertreten als bei den seßhaften Privatmietern. Noch signifikanter tritt der Unterschied bei den geförderten Mieter mit Verweildauern zwischen 7 und 9 Jahren zutage. Wenn es also keine sonstigen Bestimmungsgründe gibt, welche die Planung bei Erreichen der genannten Verweildauern beeinflussen, dann sollten eben diese Jahresintervalle als Faktor der Umzugsplanung statistisch nachweisbar sein. Dies ist, wie das nachfolgende ökonometrische Modell belegen wird, tatsächlich der Fall.

### 3.4 Die Bestimmungsgründe geplanter Umzüge

Das im Appendix dokumentierte Probit-Modell gestattet, die Häufigkeiten der Umzugsplanung auf Merkmale der Haushalte und der Wohntypen zurückzuführen. Die Umzugsplanung umfaßt konkrete wie beabsichtigte Umzüge, die wie vorhin erläutert als Kandidaten einer Rationierung aufzufassen sind. Wie sich die Fälle auf konkret und potentiell rationiert aufteilen, wird später erörtert. Dieser Abschnitt konzentriert sich auf die geplanten Umzüge  $HHPLAN=1$  (mobil) gegenüber seßhaft ( $HHPLAN=0$ ). Es werden ausschließlich Haushalte im Erwerbspotential herangezogen, im folgenden kurz als "erwerbstätig" bezeichnet. Durchwegs handelt es sich um Umzüge des ganzen Haushalts <sup>37</sup>).

Laut Mikrozensus 95 haben 14,3% der erwerbstätigen Mieterhaushalte der Donau-region einen Umzugsplan ausgewiesen. Unter den Jungmietern der Berufseintrittskohorten ab 1980 waren es sogar 25,6% <sup>38</sup>).

Die mittlere Häufigkeit mißt die Mobilität in der Gesamtpopulation. Je nach Merkmal gibt es aber Schichten, in den die Umzugshäufigkeit abweicht. Wenn nun ein Merkmal zu einer Häufigkeit führt, die sich signifikant vom Mittelwert abhebt, wird sie "Bestimmungsgrund" geplanter Umzüge genannt.

#### 3.4.1 Umzugsplanung bei erwerbstätigen Mietern

Die Abbildung 3.7 verdeutlicht die prognostizierten Umzugshäufigkeiten, je nachdem ob ein Merkmal, dh. ein Bestimmungsgrund zutrifft oder nicht <sup>39</sup>). Demnach gibt es vier Bestimmungsgründe, welche selbst dann, wenn sie isoliert zutreffen, zu einer überproportionalen Umzugshäufigkeit Anlaß geben:

- Kleinkind im Haushalt;
- mindere Ausstattung (Substandard) in der gegenständlichen Wohnung;
- derzeit Privatmieter mit Verweildauer bis zu 3 Jahren;

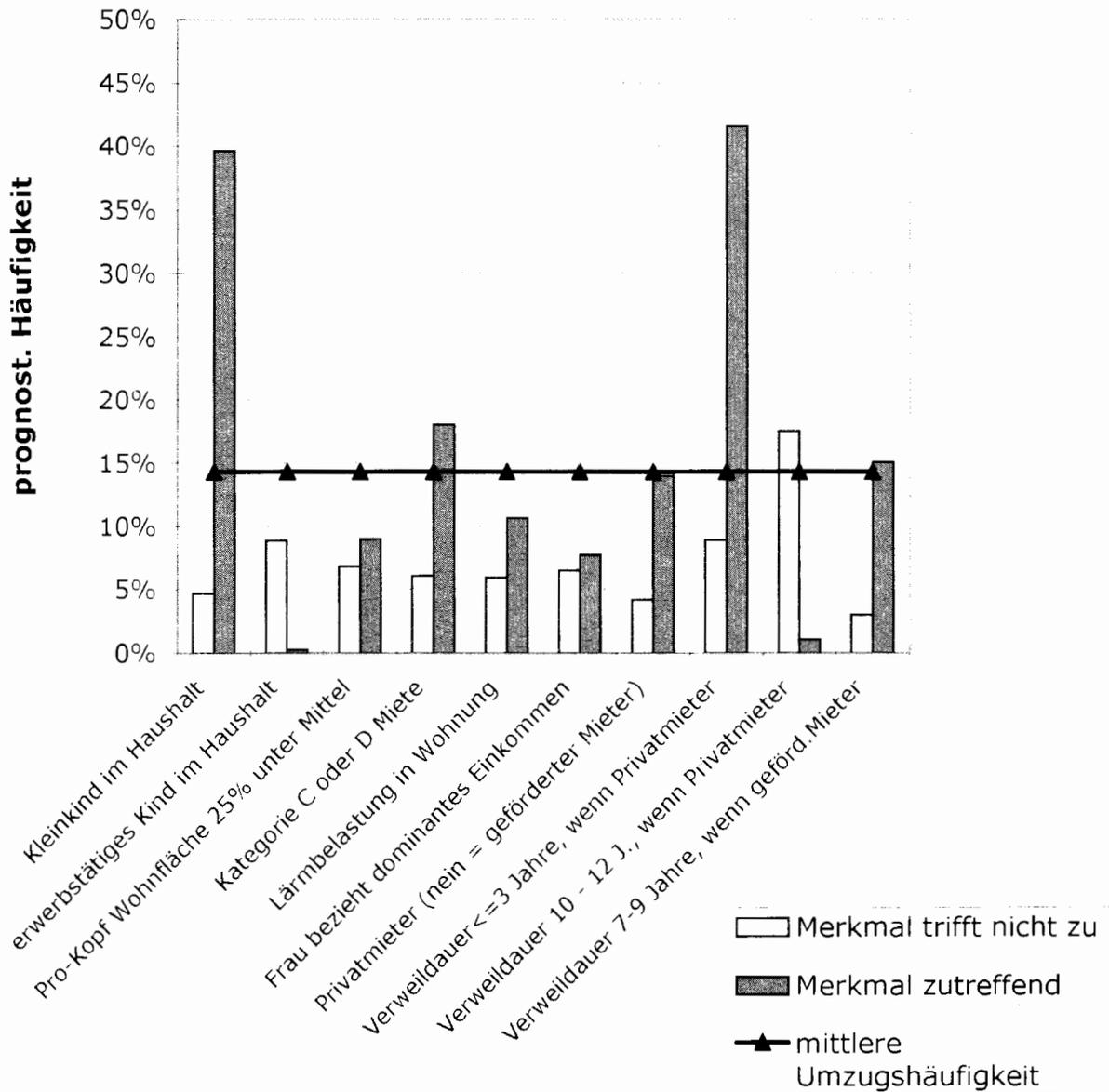
<sup>37</sup> Die Schätzungen aller Umzugsabsichten  $HHWECHS=1$  gegen seßhaft  $HHWECHS=0$  sind im Appendix ausgewiesen und werden im Haupttext nicht berührt.

<sup>38</sup> Als Jungmieter werden im Rest des Kapitels jene erwerbstätige Haushaltsvorstände bezeichnet, die den Arbeitsmarkt nicht früher als 1980 betreten haben.

<sup>39</sup> Um die Sprechweise ohne Gefahr einer Verwechslung zu vereinfachen, wird der präzise Begriff "prognostizierte marginale bedingte Wahrscheinlichkeit einer Umzugsplanung" durch den simpleren Ausdruck "prognostizierte Umzugshäufigkeit" ersetzt. Für die bedingenden Merkmale werden die im folgenden diskutierten Werte eingesetzt; für die restlichen Variablen werden die Mittelwerte jener Teilpopulationen verwendet, in der das bedingende Merkmal jeweils zutrifft oder nicht zutrifft

- derzeit geförderter Mieter (Gemeindemieter oder GBV-Mieter) mit Verweildauer zwischen 7 und 9 Jahren.

**Abb. 3.7: Simulation geplanter Umzüge bei erwerbstätigen Mietern**  
gesamte Donauregion



In all diesen Fällen steigt die Umzugshäufigkeit über den Mittelwert von 14,3%, bzw. fällt sie, wenn das Merkmal nicht zutrifft, weit darunter. Die bei weitem kräftigsten Effekte treten mit rund 40% Umzugshäufigkeit beim Kleinkind im Haushalt zutage, sowie bei kurzer Verweildauer als Privatmieter.

Die schwächeren Effekte lauten kurz gefaßt wie folgt:

- lebt im Haushalt ein bereits erwerbstätiges Kind, ist die Häufigkeit praktisch Null, daß der gesamte Haushalt umzieht;
- Beträgt die pro-Kopf Wohnfläche nur 75% einer mittleren Mietwohnung, steigt die Umzugshäufigkeit von sonst 6,8% auf 9,0%;
- Lärmbelastung in der gegenständlichen Mietwohnung läßt die Umzugshäufigkeit von 5,9% auf 10,6% ansteigen;
- Frauen mit dominantem Lebensunterhalt planen Umzüge signifikant häufiger, numerisch ist der Effekt allerdings gering, und zwar erhöht sich die Umzugshäufigkeit um lediglich 1,2%;
- Privatmieter welcher Verweildauer immer planen einen Umzug um 9,7% häufiger um als geförderte Mieter;
- leben Privatmieter allerdings schon 10 bis 12 Jahre in der gegenständlichen Wohnung, dann sinkt die Umzugshäufigkeit abrupt von 17,5% auf 1,0%.

Verschiedene dieser Effekte können natürlich zusammenwirken und dabei eine entsprechend höhere Umzugshäufigkeit ergeben. Ein Beispiel liefern Privatmieter mit kurzer Verweildauer, ein weiteres Beispiel Kleinkinder im Haushalt alleinerziehender Mütter, die definitionsgemäß den dominante Lebensunterhalt bestreiten. Da die Merkmalskombinationen überaus zahlreich sind, ist es völlig unmöglich, sie in ihrer Gesamtheit auszuweisen <sup>40</sup>).

Marginal betrachtet gilt jedoch das Resultat, daß nach Abrechnung der übrigen Faktoren die 3-jährige Verweildauer in Privatmietkontrakten sowie die 7-9 jährige Verweildauer in geförderten Mietkontrakten als Faktoren durchschlagen. Gilt diese Aussage auch dann, wenn die Untersuchung auf Jungmieter eingeschränkt wird ? Die Antwort lautet ja.

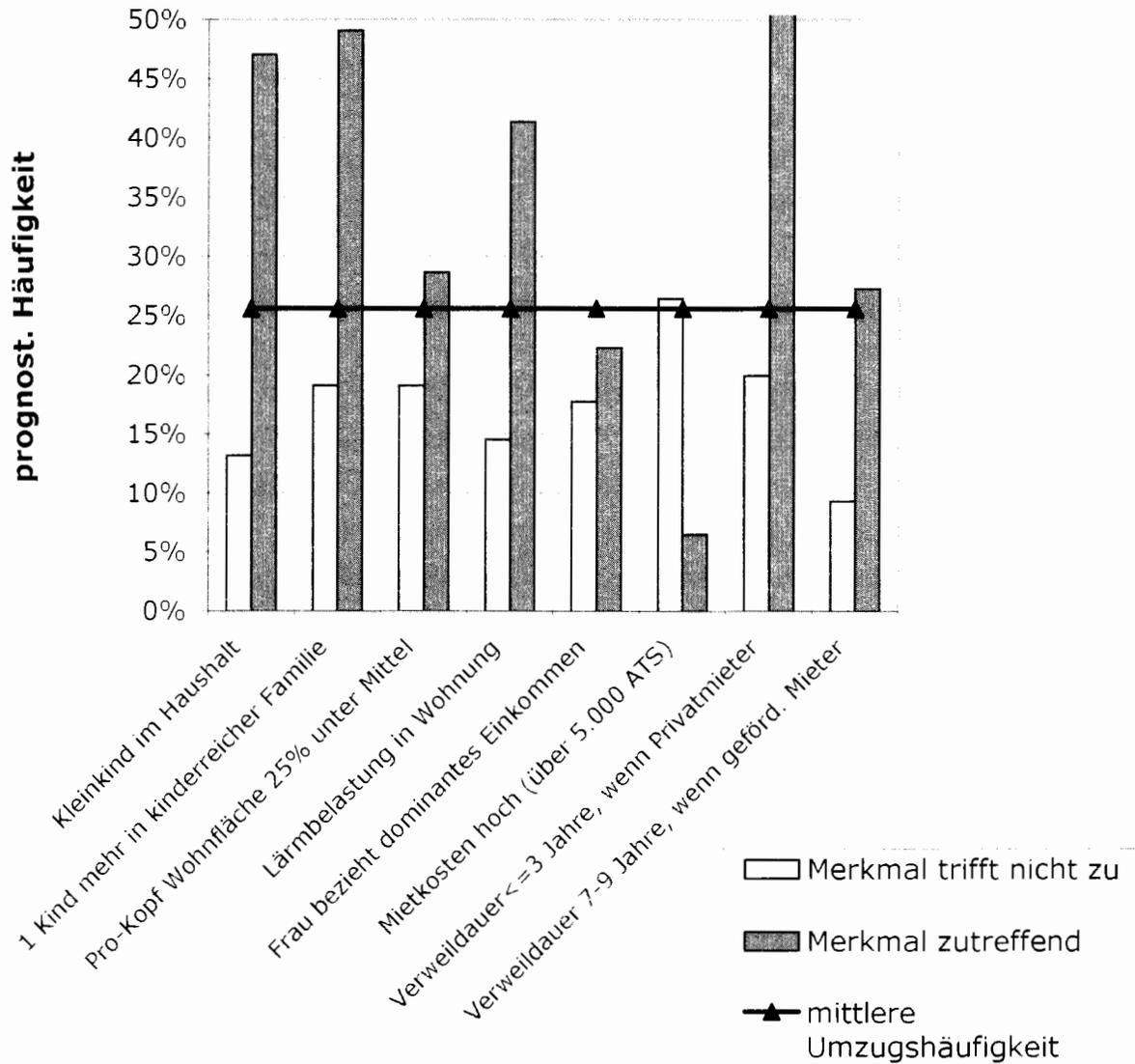
### **3.4.2 Umzugsplanung bei Jungmieter**

Wie die Abbildung 3.8 zeigt, treten die Effekte bei den Jungmieter sogar markanter in Erscheinung. Beim Kleinkind im Haushalt steigt die Umzugshäufigkeit auf 47,1%, bei kurzen Privatmietkontrakten auf 51,4%. Die Effekte aus 25% kleinerer pro-Kopf Wohnfläche, Lärmbelastung und dominantem Einkommen seitens Frauen nehmen jetzt auch numerisch beträchtliche Werte an.

<sup>40</sup> die Umzugshäufigkeit einer Merkmalskombination ist nicht die Summe der marginalen Häufigkeiten. Dies ändert nichts an der Hauptaussage, wonach für überproportionale Umzugshäufigkeiten die zuerst erwähnten vier Merkmale ausschlaggebend sind.

Lange Privatmietverweildauern, erwerbstätiges Kind im Haushalt und überraschenderweise auch Substandard werden insignifikant. An ihrer Stelle treten zwei neue Effekte.

**Abb. 3.8: Simulation geplanter Umzüge bei Jungmietern**  
gesamte Donauregion



Einerseits taucht das Merkmal "ein Kind mehr in kinderreicher Familie" auf <sup>41</sup>). Der gesetzlichen Mehrkinderförderung entsprechend sind kinderreiche Familien hier ab 3 abhängigen Kindern definiert. Bei einem Kind mehr steigt die Häufigkeit eines ge-

<sup>41</sup> der exakte Merkmalswert lautet "ein Kind mehr als der Mittelwert innerhalb der Population kinderreicher Familien", das komplementäre Merkmal ist mit dem Durchschnittswert belegt.

planten Umzugs von 19,1% auf fast 50%, d.h. jede zweite Mieterfamilie dieses Merkmals beabsichtigt einen Umzug. Dieses Resultat sollte im Hinblick auf die Leistbarkeitsprobleme der kinderreichen Familien besondere Beachtung verdienen.

Andererseits tritt an die Stelle des zwischen Privatmieten und geförderten Mieten differenzierenden Effekts das Merkmal "Mietkosten hoch" versus "Mietkosten niedrig". Als Schwelle gelten 5.000 ATS Bruttomiete monatlich zu Preisen 95. Beim Übergang von niedrig zu hoch sinkt die Umzugshäufigkeit von 26,4% auf 6,5%. Jungmieter, die hohe Mietkosten gewärtigen, sind in ihrer Mobilität gegenüber älteren Mietern eingeschränkt, die in der Mehrzahl billige Mieten belegen.

Der bei der geförderten Mietern festgestellte Umzugseffekt bei Verweildauern zwischen 7 und 9 Jahren bleibt auch bei den Jungmietern aufrecht. Damit lassen sich die Verweildauereffekte wie folgt interpretieren:

Bei den Privatmietern wird ein weiterer Umzug vorrangig schon innerhalb der ersten 3 Jahre des Mietkontrakts ins Auge gefaßt. Dies kann im Altmietsektor zT. mit dem Auslaufen befristeter Dreijahres-Verträge erklärt werden, im freien Mietsektor sollten andere Motive im Vordergrund stehen <sup>42</sup>). Weitere Motive sind in Mobilitätswünschen aus dem Blickwinkel der Berufskarriere und der Wohnkarriere zu suchen. Bei jungen Haushalten, die vor allem in Wien in Privatmieten landen, ist darüber hinaus eine generelle Präferenz für Mobilität zu vermuten.

Bei den geförderten Mietern werden Umzugspläne in regional unterschiedlichen Proportionen bekundet. Sind in Wien die Gemeindemieter relativ mobiler als die GBV-Mieter, sind es in Niederösterreich eher die GBV-Mieter (Genossenschaftsmieter), die einen weiteren Umzug planen. Da die niederösterreichischen GBV-Mieten auffällig stark durch junge Frauen bis 25 Jahre belegt sind, liegen Partnerschaftsmotive nahe, sie erklären aber nicht sehr gut, warum die größte Umzugshäufigkeit nach 7-9 Jahren Verweildauer erreicht wird. Man geht kaum fehl, einen Anlaß der Umzugsplanung in der Erfüllung eines Wohnsparplans (Bausparkassenplans) zu erblicken.

---

<sup>42</sup> aus den reportierten Umzugsmotiven laut Mikrozensus war das Auslaufen der Befristung als Bestimmungsgrund in keiner Weise nachvollziehbar. Möglicherweise ist dies mit lückenhaften Angaben seitens der Respondenten zu erklären.

### 3.5 Raumnot als dominanter Umzugsgrund

In Haushaltsumfragen tritt vielfach Raumnot als dominanter Umzugsgrund zutage. Um die Qualität des Wohnens zu verbessern, hat deshalb die öffentliche Hand über vier Jahrzehnte die förderbaren Wohnflächen ausgeweitet. Die Bauträger nahmen die Mittel bereitwillig in Anspruch, womit sich die effektiven mittleren Wohnflächen tendenziell vergrößerten. Wie im zweiten Abschnitt dargelegt, waren die Neunzigerjahre sogar durch eine besonders merkbare Ausweitung der nutzbaren Wohnflächen gekennzeichnet.

Die wohnungsökonomische Literatur ist jedoch hinsichtlich der Allgemeingültigkeit des Raumnotmotivs gespalten. Einerseits neigen Haushalte dazu, der pro-Kopf Wohnfläche große Bedeutung zuzumessen, andererseits hängt der Mobilitätswunsch keineswegs allein von diesem Faktor ab, sondern setzt sich erst im Zusammenwirken mit anderen Bestimmungsgründen durch. In der Tat konnte eben gezeigt werden, daß eine um 25% kleinere pro-Kopf Wohnfläche die Häufigkeit eines geplanten Umzugs statistisch signifikant anhebt. Numerisch reicht dieser Effekt aber keineswegs aus, um die mittlere Umzugshäufigkeit einzig aus einem Raumnotmotiv zu erklären.

Für Entscheidungsträger ist die Raumnotfrage natürlich zentral, da die Merkmale der angebotenen Wohnungen nebst anderem von der Nutzfläche abhängen, und da die Nachfrage dem Preis-Leistungsverhältnis kritische Bedeutung zumißt. Zuweilen kommt es aber auch zu Fehlplanungen mit nachfolgenden, kostentreibenden Leerständen.

Die Studie ist nun in der Lage, zur statistischen Grundlage des Raumnotmotivs einige innovative Erkenntnisse aufzuzeigen. Im wesentlichen erbringt dieser Abschnitt den Nachweis, daß das Wohnflächenmotiv sowohl nach objektiven Kriterien (der meßbaren pro-Kopf Wohnfläche) als auch nach subjektiven Kriterien (der Bekundung einer Raumnot) vorrangig die Doppelverdiener in ihrer Umzugsentscheidung beeinflußt.

Dabei ist eine grundlegende Frage aufzuwerfen: wird die Raumnot vor allem dann artikuliert, wenn das Einkommen ausreicht, sie durch einen Umzug zu beheben? wenn ja, dann ist der Wunsch nach größerer Wohnfläche nicht nur ein Bedarfsphänomen, das unabhängig von der Leistbarkeit besteht, sondern ein Nachfragephänomen, das sich mit entsprechendem Einkommen offenbart.

### 3.5.1 Mietereinkommen und Erwerbsstatus

Da es immer nur relative Maßstäbe für Bedarf und Leistbarkeit gibt, wird als bewährte Methode ein Vergleich zwischen unterschiedlichen Haushaltstypen und ihrer Mobilitätsbereitschaft gezogen<sup>43</sup>). Die Mieterhaushalte im Erwerbspotential werden in vier Schichten gemäß Erwerbsstatus untergliedert:

- erwerbstätige Singles,
- AlleinerzieherInnen,
- Alleinverdienerhaushalte in Partnerschaft,
- Doppelverdienerhaushalte.

Die Mieterhaushalte jeder Schicht werden mit ihrer mobilen Teilpopulation konfrontiert. Als Mobilität wird weiterhin ein geplanter Umzug verstanden.

Die Abbildung 3.9 illustriert, wie sich die erwerbstätigen Mieterhaushalte des Jahres 1995 auf die betrachteten Schichten aufteilen. In der Donauregion lautet die Aufteilung 31,1% Singles, 12,1% Alleinerziehende, 10,8% Alleinverdiener und 46,2% Doppelverdiener. In Niederösterreich sind unter den erwerbstätigen Mietern die Anteile der Alleinerziehenden und der Alleinverdiener etwa gleich, die Singles sind mit 29,1% etwas weniger und die Doppelverdiener mit 49,7% etwas stärker vertreten.

Unter den mobilen Mieterhaushalten treten stärkere Unterschiede in Erscheinung. Alleinerziehende und Alleinverdiener mit geplantem Umzug sind relativ selten<sup>44</sup>).

Der Anteil der erwerbstätigen, mobilen Singles ist in Niederösterreich mit 34,4% interessanterweise etwas höher als in der Donauregion insgesamt. Die größte Population unter den mobilen Mietern liefern aber zweifelsfrei die doppelverdienenden Partnerschaften: in der Donauregion sind 58,6% aller mobilen Haushalte Doppelverdiener, in Niederösterreich sind es 54,4%.

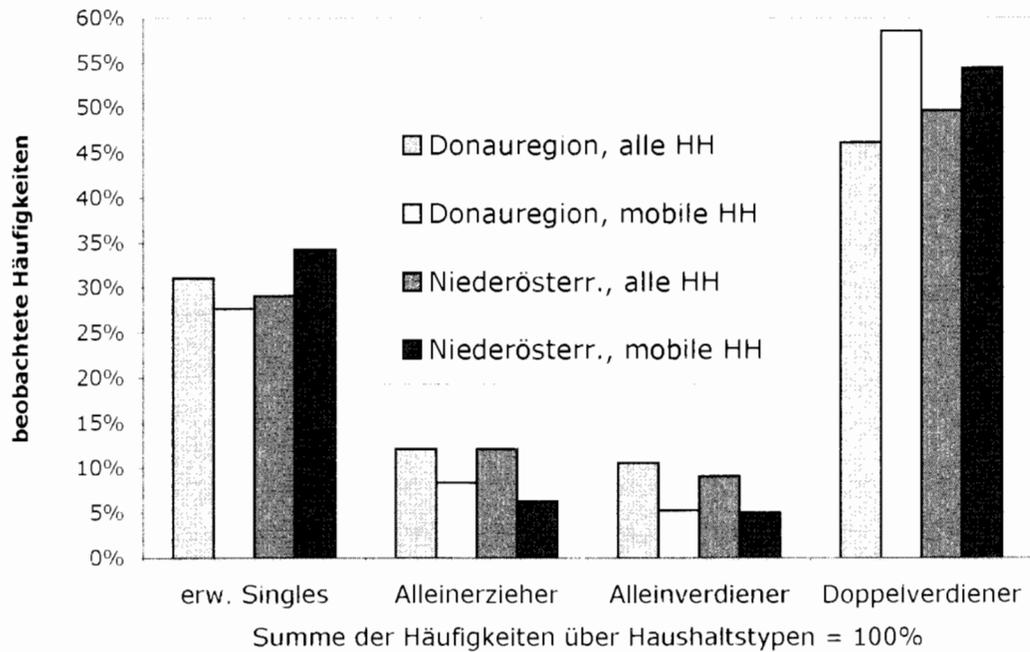
Wenig überraschend erzielen die Doppelverdiener im Vergleich mit den übrigen Haushaltstypen ein überdurchschnittliches Haushaltseinkommen. Wie die Abbildung 3.10 ausweist, trifft dies in allen seßhaften und mobilen Mieterpopulationen zu.

<sup>43</sup> Zur ausführlichen Diskussion von Bedarf und Leistbarkeit siehe das vierte Kapitel.

<sup>44</sup> Die Stichprobenumfänge der mobilen AlleinerzieherInnen und Alleinverdiener sind in Niederösterreich zu klein, um mehr als qualitative Aussagen zuzulassen.

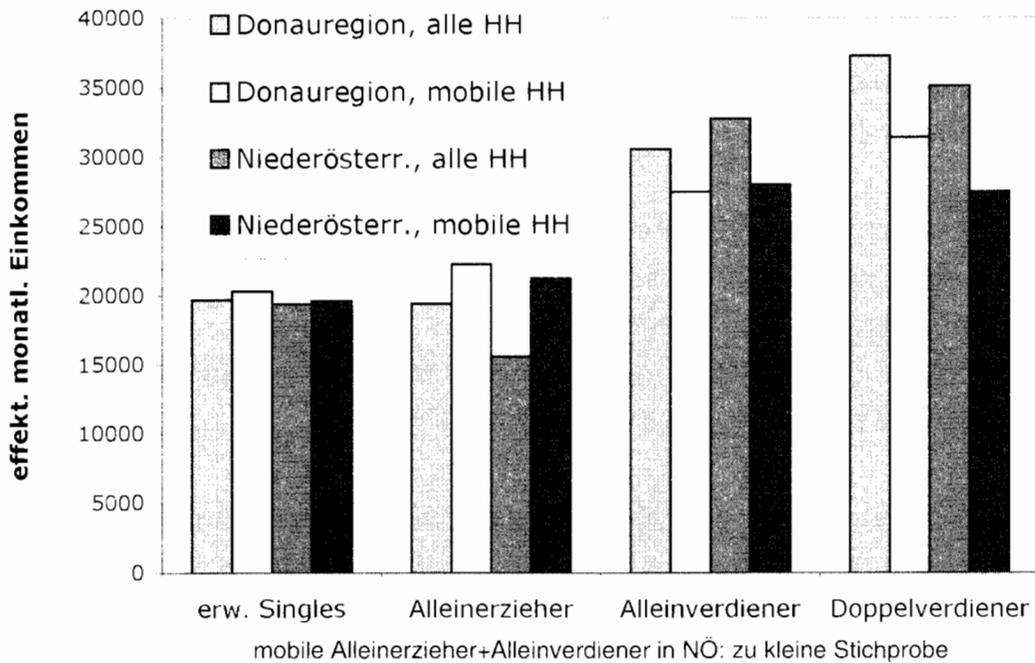
### Abb. 3.9: Aufteilung geplanter Umzüge über Schichten

Mieterhaushalte nach Erwerbsstatus, MZ 95



### Abb. 3.10: Haushaltsvorstandseinkommen

Mieterhaushalte nach Erwerbsstatus, MZ 95



Interessant sind hingegen die Einkommensniveaus. Die mobilen Singles verdienen in der Donauregion und in Niederösterreich etwa soviel wie die sesshaften, beide monatlich rund 20.000 netto effektiv. Die Einkommen der mobilen Doppelverdienerhaushalte sind hingegen bedeutend niedriger als jene der sesshaften: in der Donauregion monatlich 31.400 netto bei den mobilen, während der Mittelwert aller 37.200 netto beträgt. In Niederösterreich fällt der Unterschied ebenso gravierend aus, und zwar verdienen die mobilen Doppelverdiener nur 27.500 netto im Vergleich zu den 35.100 netto im Mittel aller Doppelverdiener.

Man wäre versucht, den Hauptgrund für das relativ niedrige Einkommen der mobilen Doppelverdiener darin zu finden, daß es sich um zumeist junge Mieterhaushalte handelt. Letzteres ist zwar der Fall, denn nicht weniger als 79,8% aller mobilen, erwerbstätigen Doppelverdiener sind nicht älter als 35 Jahre. Daß Vorsicht geboten ist, zeigt ein Blick auf die Singles: die mobilen Singles sind vorwiegend jung, trotzdem verdienen sie etwa soviel wie die sesshaften.

### **3.5.2 Mehrverdienst während der Umzugsphase**

Wendet man volle analytische Schärfe an, dann läßt sich überraschenderweise das Gegenteil nachweisen, dh. die deskriptiven Mittelwerte der Einkommen unterschätzen die Individualeinkommen in Abhängigkeit der demographischen und ökonomischen Gegebenheiten. Zum Nachweis ist es erforderlich, die soziale Schichten in detaillierter Merkmalsklassifikation zu untersuchen <sup>45</sup>):

- Alter des Haushalts,
- Partnerschaft oder alleinstehend (ev. mit abhängigen Kindern),
- Berufsbildungsschicht (einfach, mittel, höher),
- zonale Charakterisierung des Wohnsitzes: urban oder nicht urban <sup>46</sup>).

Darauf aufbauend lassen sich systematische, altersabhängige Einkommensprofile über Haushalte ermitteln <sup>47</sup>). Die Differenzen zwischen den individuell beobachtbaren Einkommen und den systematischen Einkommen dienen als Maßstab für einen

<sup>45</sup> In dieser Klassifikation treten weder die Rechtsform noch die Wohnkosten noch die Einkommen auf. All diese Merkmale sind vielmehr die Kenngrößen der ökonomischen Analyse. Damit unterscheidet sich die vorliegende Klassifikation von soziologischen Standardverfahren der Schichtengliederung, wo das Einkommen als konstituierendes Merkmal auftritt, z.B. in der A-Schicht.

<sup>46</sup> die urbanen Zonen der Donauregion sind Linz+Wels und Umgebung, Region St.Pölten, Wien, Wien Umland Süd und Nord.

<sup>47</sup> zu weiteren Details vgl. die Erläuterungen zur Abbildung 3.14 unten sowie die Diskussion der repräsentativen Einkommensprofile im 4. Kapitel.

Mehrverdienst oder Minderverdienst innerhalb der betrachteten Schicht. Das hier benötigte Ergebnis lautet kurz gefaßt: die mobilen Singles verdienen mehr als die Singles in vergleichbarer sozialer Schicht, während die mobilen Doppelverdiener etwa gleich viel verdienen.

Die Literatur betont hinsichtlich der Einkommenssituation der mobilen Haushalte ein stilisiertes Faktum (stylised fact): Wird ein Umzug angestrebt, verzeichnen Haushalte in dieser Lebensphase einen Mehrverdienst (ein "transitorisches" Einkommen) gegenüber der sonstigen Phasen, in denen eher ein systematischer Verdienst (ein "permanentes" Einkommen) erzielt wird <sup>48</sup>).

Das stilisierte Faktum kann für die betrachteten mobilen Mieter-Singles bestätigt werden, für die mobilen Mieter-Doppelverdiener nicht. Trotzdem liegt das Einkommen der mobilen Doppelverdiener über dem Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Gleich ob nun Partnerschaften einen Doppelverdienst planen, um zwecks eines Umzugs ein transitorisch höheres Einkommen zu erzielen, oder ob sie der zusammengelegte Verdienst erst in die Lage bringt, einen Umzug zu planen: der ökonomisch meßbare Effekt, nämlich das im Vergleich zur seßhaften Population höhere Einkommen während der Umzugsphase, ist in beiden Fällen der gleiche.

Transitorische Einkommen mit dem Ziel eines Umzugs sollten wegen der erwarteten Fixkosten weniger gestreut sein als im Rest des Mietbelags. Diese Überlegung läßt sich bestätigen, denn die Einkommen in der mobilen Mieterpopulation sind in der Tat weniger gestreut sind als in der seßhaften <sup>49</sup>). Als natürliche Erklärung drängt sich auf, daß Haushalte, die der Arbeitslosigkeit oder anderer Gründe wegen zuwenig verdienen, auf Umzugspläne vorweg verzichten, während Haushalte mit hohem Einkommen ihren Wohnwunsch zum Befragungszeitpunkt schon befriedigt haben <sup>50</sup>).

### **3.5.3 Raumnot und Erwerbssituation**

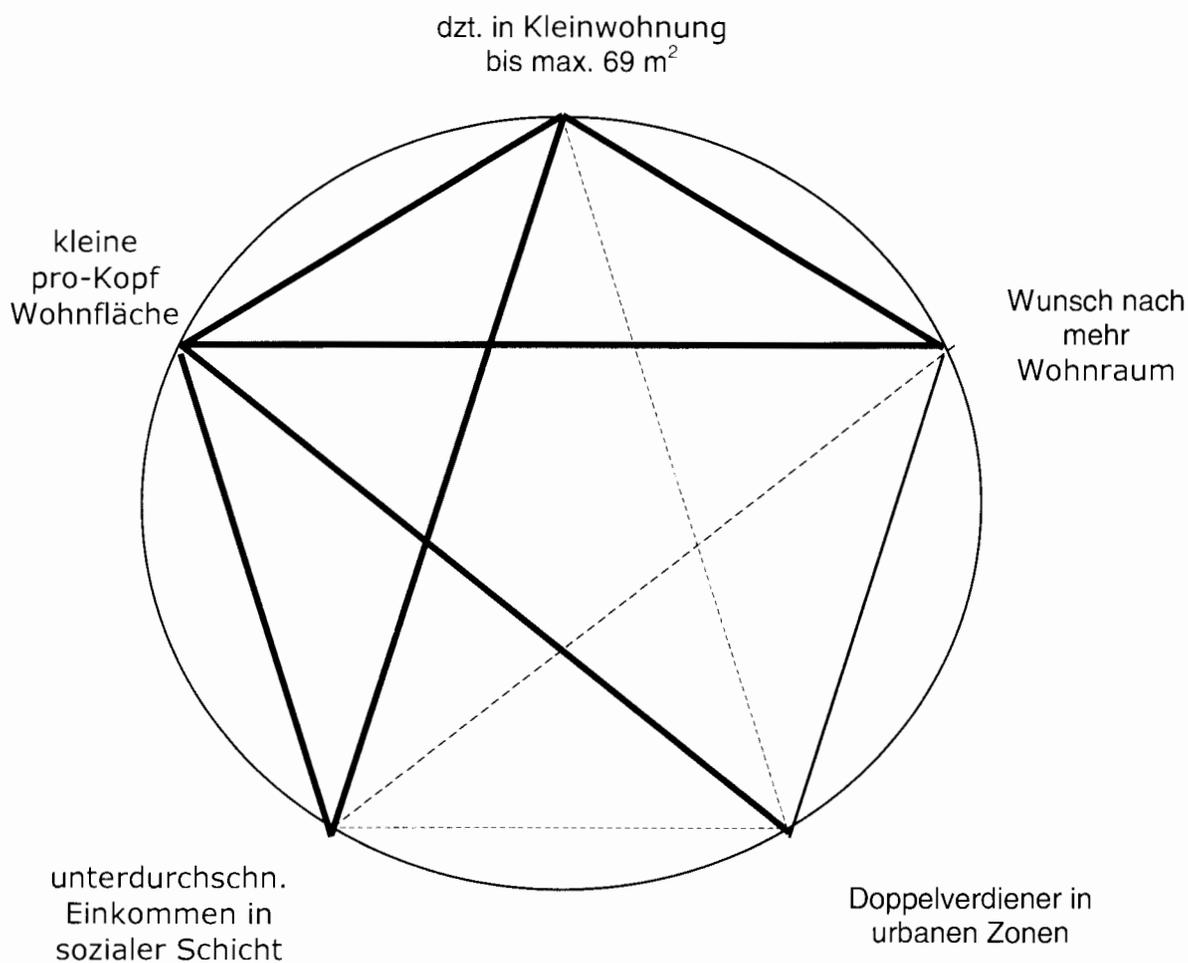
Nun sind die Voraussetzungen geschaffen, die Beziehungen zwischen der Raumnot und der Erwerbssituation analytisch aufzuhellen. Das Pentagramm der Abbildung 3.11 stilisiert die statistisch feststellbaren Bezüge zwischen den folgenden Merkmalen:

<sup>48</sup> siehe vor allem L. Jones "Current Wealth Constraints on the Housing Demand on Young Owners" (1990).

<sup>49</sup> zum strikten Test siehe den ökonometrischen Appendix.

<sup>50</sup> Haushalte, die just zum Zeitpunkt der Befragung einen positiven Einkommenschock erfahren und mit der Umzugsplanung beginnen, zählen statistisch zu den seltenen Fällen.

**Abb. 3.11: Raumnot und Erwerbssituation bei Mieterhaushalten**



Quelle: Mikrozensus 95, Mobilitätsbefragung

Stichprobe: Respondenten in Mieten mit Umzugsabsicht, 179 Beobachtungen

Statistische Kenndaten: bivariate Pearson-Korrelationskoeffizienten,  
vollständig ausgewiesen im ökonometrischen Appendix

Legende:

stark ausgezogen: stark positiver Zusammenhang (1% signifikant),  
schwach ausgezogen: schwach positiver Zusammenhang (15% sign.),  
strichliert: kein Zusammenhang (gänzlich unkorreliert).

1. der Mieterhaushalt befindet sich gegenwärtig in einer Kleinwohnung bis maximal 69 m<sup>2</sup>;
2. der Mieterhaushalte bekundet (subjektiv) einen Wunsch nach mehr Wohnraum;
3. es handelt sich um einen Doppelverdienerhaushalt in einer urbanen Zone;
4. der Mieterhaushalt erzielt unterdurchschnittliches Einkommen bzgl. seiner sozialen Schicht (inklusive des Alters);
5. die pro-Kopf Wohnfläche ist (objektiv) klein (kleiner als 25 m<sup>2</sup>).

Die stark ausgezogenen Linien repräsentieren einen statistisch signifikanten, ausgeprägten Zusammenhang zwischen den Größen; die schwach ausgezogenen Linien deuten auf einen schwachen Zusammenhang hin; bei strichlierten Linien existiert kein signifikant (positiver) Zusammenhang <sup>51</sup>).

Die Abbildung erlaubt, aus den komplexen Bezügen einige markante Aussagen herauszuschälen: Raumnot ist sowohl objektiv als auch subjektiv nachweisbar; sie wird vorwiegend von urbanen Doppelverdienern bekundet; obgleich die mobilen Doppelverdiener im Durchschnitt ihrer sozialen Schicht verdienen, verdienen doppelverdienende Mieterhaushalte mit objektiver Raumnot unter dem Durchschnitt; ihre Mietwohnungen messen in der Regel weniger als 70 m<sup>2</sup>.

An dieser Stelle soll ein ergänzendes Resultat erwähnt werden, das die sonst durchwegs eliminierten Haushalte mit bloßem Umzugswunsch betrifft. Jene Mieterhaushalte, die einen bloßen Umzugswunsch artikulieren, leben zu 85% in urbanen Zonen, zu 60% in GBV-Mieten, nennen zu 50% Raumnot als Motiv und ziehen (trotz mangelnder Umsetzbarkeit) Eigentum vor.

Zusammenfassend kann also belegt werden, daß es sich bei Raumnot als Motiv für geplante Umzüge

- vorwiegend um urbane Mieterhaushalte handelt, und daß
- der Doppelverdienerstatus den Ausschlag zur Bekundung einer Raumnot geben dürfte.

Dies kann als Signal für geeignete Formen der Raum- und Städteplanung interpretiert werden, die auch für die Wohnbauförderung relevant sind - mit dem Zusatz, daß objektive Raumnot mit der Kinderzahl steigt und daß im Anschluß an den Doppelverdienerstatus, dh. während der Mutterschaft nach realisiertem Umzug, oft eine Lebensphase mit Alleinverdienerstatus des Partners einsetzt.

---

<sup>51</sup> vgl. den ökonometrischen Appendix, Tabelle 5.1.

### 3.6 Konkretisierbarkeit und Rationierung

Um die bisher gewonnenen Ergebnisse auszuloten, werden die Mieterhaushalte mit konkretem Umzug jenen gegenübergestellt, die diesen erst planen, ds. sind die potentiell rationierten, mobilen Mieter. Zu diesem Zweck werden in der mobilen Mieterpopulation jene Bestimmungsgründe gesucht, welche die Konkretisierbarkeit eines Umzugs erhöhen (Teilpopulation KONKRET=1), und welche eher auf potentielle Rationierung hindeuten (Teilpopulation KONKRET=0).

Wie weiter oben ausgeführt geben 14,3% aller erwerbstätigen Mieterhaushalte an, einen Umzug zu planen <sup>52</sup>). Nun ist die jährliche Umzugsrate unter den Mieterhaushalten höher als bei den Eigentümern. Frühere Schätzungen des Autors legen eine Mieterumzugsrate von 6% p.a. nahe. Dies würde bedeuten, daß der Planungshorizont der reportierenden Mieter etwa 2 1/2 Jahre beträgt. Zu diesen Mietern zählen jene, die einen Umzug bereits konkretisieren, wie auch jene, deren Umzug erst im Planungsstadium steht.

Die erst im Planungsstadium befindlichen Umzugsentscheidungen werden potentiell rationiert genannt. Das Attribut potentiell muß gewählt werden, weil der Informationsgehalt der Mobilitätsumfrage des Mikrozensus nicht ausreicht, um diverse Rationierungsphänomene zu trennen und eine tatsächlich vorhandene Rationierung feststellen zu können. So sind Haushalte, welche die Suche gerade erst zum Zeitpunkt der Befragung aufgenommen haben, möglicherweise nur zeitlich begrenzt informationsrationiert und fallen eher in die Kategorie der konkretisierbaren Pläne. Vor allem ist unbekannt, über welchen Vermögensbestand die Mieterhaushalte verfügen.

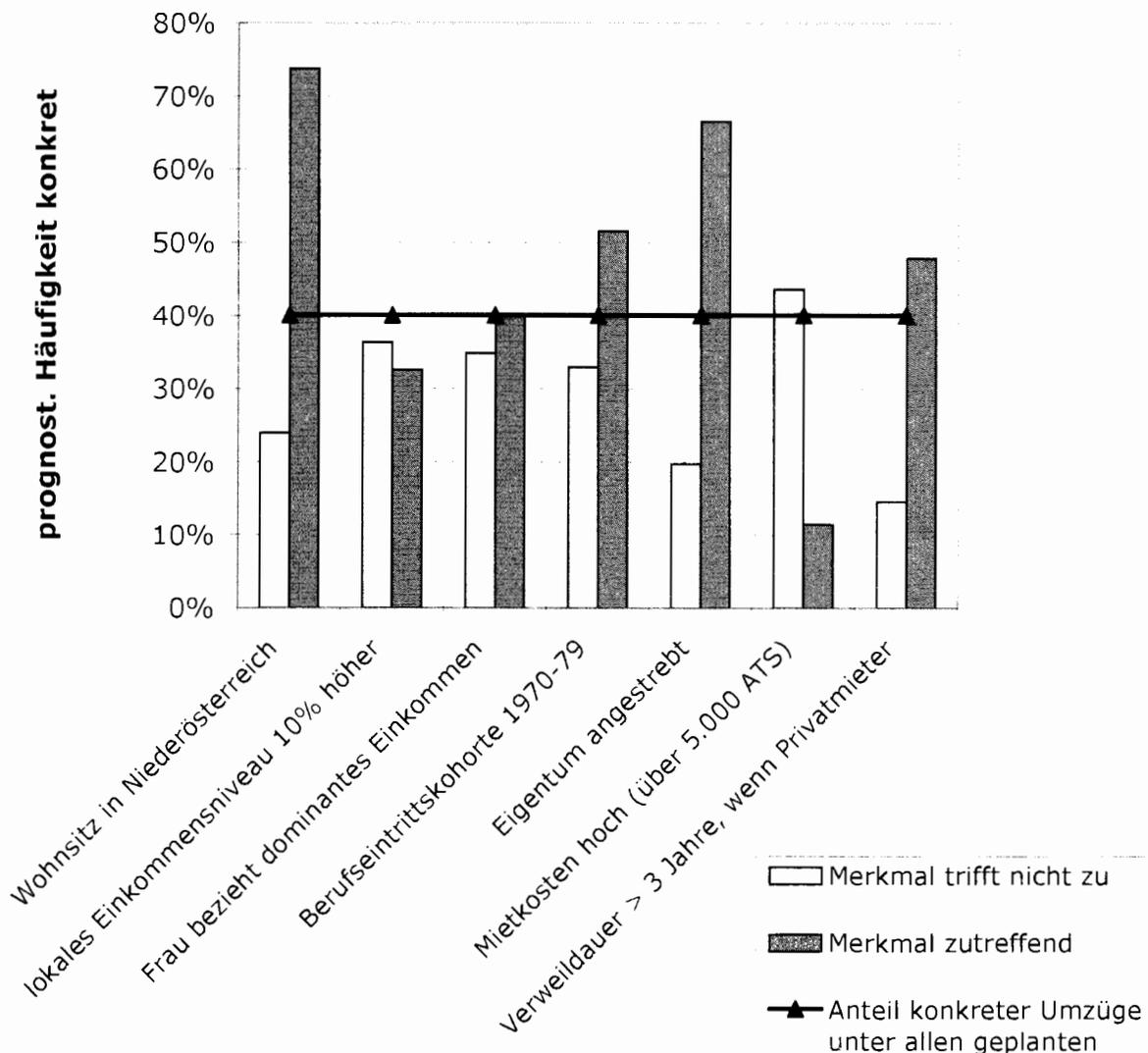
Trotz dieser Einschränkungen bestätigt sich im folgenden eine wichtige, weil ebenso plausible Erkenntnis: einen Umzug zu planen wird durch vorrangig soziologische Kriterien wie Kinderzahl, Raumnot etc. bestimmt, bei der Konkretisierung hingegen treten die ökonomischen Merkmale in den Vordergrund.

#### 3.6.1 Umsetzung der Pläne bei erwerbstätigen Mietern

Ziemlich genau 40% aller erwerbstätigen Mieterhaushalte der Donauregion finden sich in der Situation, den geplanten Umzug zu konkretisieren. Die restlichen 60% befinden sich im Planungsstadium und sind somit potentiell rationiert.

<sup>52</sup> im Abschnitt 3.4, Abbildung 3.7.

**Abb. 3.12: Simulation der Konkretisierung von Umzugsabsichten  
Donauregion, erwerbstätige Mieter mit geplantem Umzug**



Die Bestimmungsgründe der Häufigkeit einer Konkretisierung lassen sich wie vorhin mit Hilfe eines Probit-Modells schätzen und testen. Die Ergebnisse sind in der Abbildung 3.12 illustriert und lauten wie folgt.

Mieterhaushalte in Niederösterreich weisen eine erstaunlich hohe Konkretisierungsrate auf. Sie beträgt 74%, in der übrigen Donauregion beträgt sie lediglich 24%. Einerseits hat Niederösterreich das geförderte Mietangebot in den Neunzigerjahren ausgeweitet; andererseits kamen erstmals Mietangebote privater Bauträger verbreitet auf den Markt. Es kann auch der Fall sein, daß niederösterreichische Mieter über Erbschaften und familiäre Grundstücke leichteren Zugang zu Eigenheimen

haben, ob dies aber im Vergleich zu Wien und Oberösterreich signifikant durchschlägt, kann anhand der Daten nicht beantwortet werden.

Daß die Vermögensposition eine essentielle Rolle spielen muß, darauf deuten zwei Ergebnisse hin. Bei Mieterhaushalten aus der Berufseintrittskohorte von 1970-79, also im mittleren Lebensalter rund um 45 Jahre, erhöht sich die Häufigkeit einer Konkretisierung von sonst 33% auf 52%. Wird Eigentum angestrebt, steigt sie von sonst 20% auf 67%. Nun zielen rund die Hälfte aller konkreten Umzüge im mittleren Lebensalter auf den Erwerb eines Eigentums ab; da in dieser Lebensphase Erbschaften anfallen und eventuell Ersparnisse angehäuft sind, sollte sich auch bei Mietern eine Vermögensposition einstellen, welche den Umzug möglich macht.

Weniger auf der Hand liegt ein anderes Resultat: Unter jenen Mieterhaushalten des mittleren Lebensalters, die einen Umzug zwar konkretisieren, aber kein Eigentum anstreben, finden sich auffallend viele Frauenhaushalte. Dieses Ergebnis wird durch ein weiteres Resultat beleuchtet, welches die Haushalte mit dominantem Fraueneinkommen betrifft. In dieser Situation erhöht sich die Konkretisierbarkeit leicht und signifikant von 35% auf 40%.

Nun bestehen die Mieterhaushalte mit dominantem Fraueneinkommen aus zahlreichen jungen Mieterinnen, die einen Umzug aus partnerschaftlichen Gründen vornehmen, wobei sie eventuell durch familiäre Zuwendungen unterstützt werden. Es gibt aber auch Frauen mittleren Lebensalters, die aus Anlaß einer Scheidung oder Trennung einen Umzug vornehmen müssen, die aber nicht ins Eigentum gehen, sondern die dank der Angebotspolitik der Neunzigerjahre den kostensparenden Umstieg in Mietverhältnisse nützen können.

Hierin bestätigt sich die bereits früher gewonnene Aussage, wonach die Förderung der Mieten als Maßnahme der Frauenpolitik erkannt werden kann.

Zwei weitere Effekte, das lokale Einkommensniveau und die Mietkosten, sind aus rein ökonomischer Sicht interpretierbar.

Liegt der Wohnsitz eines mobilen Mieters in einer Zone mit 10% höherem Einkommensniveau, sinken die Chancen einer Konkretisierbarkeit von sonst 36% auf 33%. Da die meisten Umzüge in lokalen Umgebungen vorgenommen werden, und da die Wohnpreise von der lokalen Kaufkraft abhängen, kann man den Schluß ziehen, daß die Konkretisierungschancen eines Mieterumzugs sinken, wenn es sich um Zonen mit überdurchschnittlicher Kaufkraft handelt.

Parallel dazu ist der Effekt der Mietkosten zu deuten, der substantiell ausfällt. Sind die Mietkosten hoch, dann sinkt die Konkretisierungschance von sonst 44% auf dürftige 11%. Hohe Mietkosten beeinträchtigen offenkundig die Mobilität und die Wahl eines eventuell kostengünstigeren Wohnorts.

In der Donauregion werden 42% aller geplanten Mieterumzüge in Zonen einer Kaufkraft von mindestens 110% getroffen. Das sind wesentliche Teile Wiens, das Wiener Umland sowie die Region um Linz. Etwa ein Viertel der Planungen werden von Mietern mit hohen Mietkosten vorgenommen. Daraus leitet sich für die Wohnbauförderung die Aufgabe ab, auch in Zonen höherer Kaufkraft ein kostengünstiges Angebot bereitzustellen, das den einkommensschwächeren Haushalten zugutekommt.

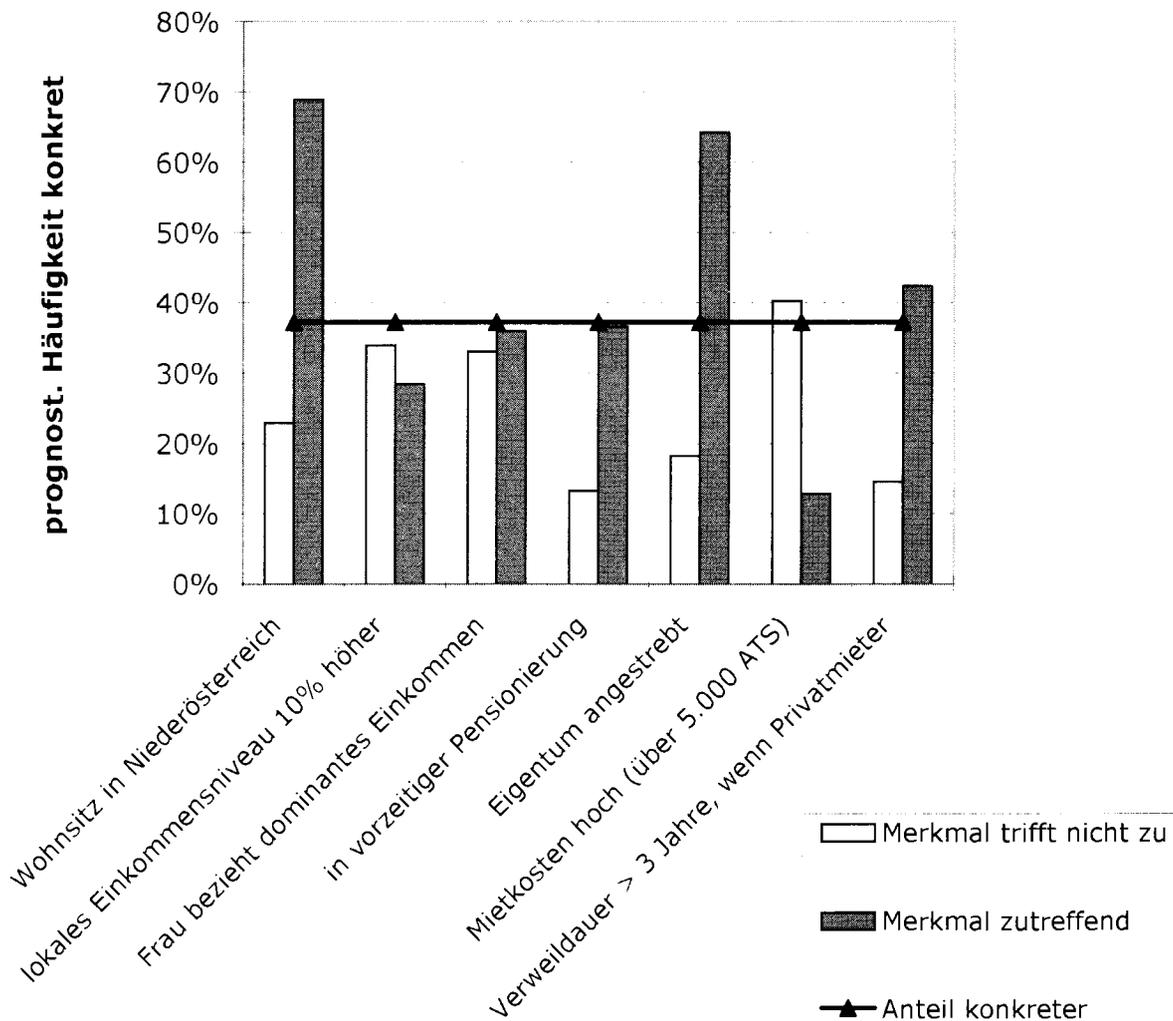
### **3.6.2 Sekundäre Mobilität bei Senioren**

Die Effekte werden noch plastischer, wenn alle Alterskohorten in die Betrachtung aufgenommen werden. Dieser Frage ist die Simulation der Häufigkeitseffekte gewidmet, die in Abbildung 3.13 wiedergegeben sind. Die Modellergebnisse fußen auf der Gegenüberstellung konkreter versus potentiell rationierter Umzüge unter allen Mieterhaushalten der Donauregion bis zum Alter von 80 Jahren.

In der Mieterpopulation aller Altersgruppen beträgt die mittlere Häufigkeit einer Konkretisierung 37%, ds. 3% weniger als in der Teilpopulation der Erwerbstätigen. Die Differenz ist nur deshalb gering, weil die Mobilität der Pensionistenhaushalte selbst so gering ist. Unter allen Mietern in Pension bekunden lediglich 1,7% einen Umzugsplan; von diesen sind wiederum nur bescheidene 14% im Stadium der Konkretisierung. Die mittlere Umsetzungsrate ist somit bei den Mieter-Pensionisten bedeutend niedriger als bei den erwerbstätigen Mietern.

Wie die Abbildung 3.13 zeigt, führen die Bestimmungsgründe der Konkretisierung auf Häufigkeiten, die mit jenen der erwerbstätigen Mieter weitgehend übereinstimmen. Ein markantes und abweichendes Resultat betrifft die Mieter in vorzeitiger Pension. In diesem Lebensabschnitt liegt die Umsetzungsrate bei 37%, bei älteren Senioren fällt sie abrupt ab.

**Abb. 3.13: Simulation der Konkretisierung von Umzugsabsichten  
Donauregion, Mieter bis 80 Jahre mit geplantem Umzug**



Nach diesen Ergebnissen lag also bereits im Befragungsjahr 1995 eine ausgeprägte Sekundärmobilität vor, die in den Altersstufen zwischen 50 und 60 wirksam war. Die Wohnungswirtschaft hat reagiert, indem seither verstärkt Angebote für Senioren auf den Markt getreten sind. Die während der Neunzigerjahre aufstrebenden privaten Bauträger haben sich stark daran beteiligt, wobei teilweise ein kaufkräftiges Segment angesteuert wurde. Die Wohnbauförderung wird sich als flankierendes Instrument erweisen, wenn sie den Mitteleinsatz für ein adäquates und leistbares Seniorenwohnen verstärkt.

### 3.6.3 Umzugspläne und transitorische Einkommen

Sowohl über alle Mieterhaushalte als auch in der Teilpopulation der Erwerbstätigen tritt bei Privatmieter der Effekt kurzer Verweildauern signifikant zutage. Die Konkretisierbarkeit erhöht sich von sonst 14,5% auf 42%, unter den jüngeren sogar auf knapp 50%. Was läßt sich nun über das Einkommen dieser Mieter sagen, vor allem wenn sie junge Singles sind ?

Die transitorischen Einkommen der mobilen Haushalte lassen sich als prozentuelle Differenz zum mittleren Haushaltsvorstandseinkommen in einer jeweiligen sozialen Schicht errechnen. Die Abbildung 3.14 illustriert das Ergebnis im Vergleich jener, die einen Umzug konkretisieren, mit jenen, die als Kandidaten einer Rationierung gelten müssen.

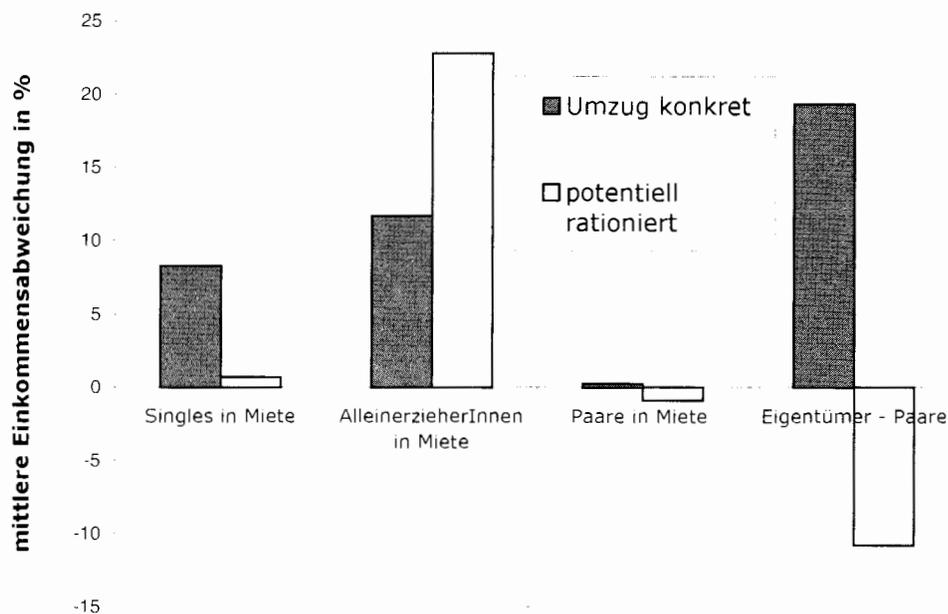
Erwerbstätige Mieter-Singles, die einen Umzug konkretisieren, verdienen 8% über dem Durchschnitt ihrer sozialen Schicht (einschließlich des vergleichbaren Alters); wenn sie potentiell rationiert sind, verdienen sie hingegen im Schnitt.

Obleich nicht in der Abbildung festgehalten, ist die Einkommensdifferenz bei den Jung-Singles in Privatmieten am markantesten: bei konkretem Umzug liegen ihre Einkommen 25% über dem Durchschnitt, bei den potentiell rationierten liegen sie 7% darüber, somit liegt eine Differenz von 18% vor. Dieser Befund belegt, daß junge Privatmieter generell zu den Besserverdienenden zählen und diese Wohnform zur Wahrung der Mobilität wählen. Im Beruf erfolgreiche, junge und alleinstehende Privatmieter erweisen sich bei ausreichendem transitorischen Einkommen auch bei Wohnungsumzügen erfolgreich.

Mieter-Paare, die einen Umzug planen, verdienen im Schnitt ihrer sozialen Schicht, gleich ob sie den Umzug konkretisieren oder potentiell rationiert sind. Ganz ähnlich fallen die Umzugshäufigkeiten aus: wenn kein besonderes Merkmal im Sinn der vorhin diskutierten Effekte vorliegt, dann liegt auch ihre Erfolgsrate im Mittelwert der Konkretisierungen, ds. rund 40%.

### Abb. 3.14: Einkommen mobiler, erwerbstätiger Haushalte

(100% = mittleres Haushaltsvorstandseinkommen in sozialer Schicht)



Stichprobe der AlleinerzieherInnen klein. Stichprobe der Eigentümer über ganz Österreich.

Wie die Diskussion der Raumnot gezeigt hat, leistet das zusammengelegte Haushaltseinkommen der Mieter-Paare einen wesentlichen Beitrag zur Behebung. Bei den Mieter-Singles, vor allem bei den Jungmieter, ist die Raumnot kein vorrangiger Umzugsgrund. Für diese Schichten entscheidend ist eher die Frage, ob ihr transitorisches Einkommen zum Umzug ausreicht, welches trotz eines überdurchschnittlichen Verdienstes immer noch unter jenem der Dopperverdiener-Paare liegt.

Die Wohnbauförderung hat aus dieser Sicht gewiß zu Recht die förderbaren Einkommensgrenzen schärfer gefaßt. Dabei kann es allerdings nicht nur darum gehen, die Förderbarkeit den Einkommensprofilen der Junghaushalte anzupassen. Darauf verweist ein Resultat über die mobilen Eigentümer, mit welchem das Kapitel beschlossen werden soll.

Eigentümer wurden lange Zeit als wenig mobil aufgefaßt. Dieser Sachverhalt trifft zwar im Vergleich zu den Mietern auch heute noch zu. Absolut gesehen nimmt jedoch ihre Zahl mit dem wachsenden Eigentumsbestand zu. Wie der Autor in einer Studie nachzuweisen versuchte, werden die Sekundärkäufe in absehbarer Zeit, sobald die Erbschaftsmasse auf dem Markt durchschlägt, dominieren <sup>53</sup>).

<sup>53</sup> E.Deutsch, "Die Wohnbauförderung aus makroökonomischer Sicht". *Die Finanzierung des Wohnbaus in der Stadt*, GBV-Verlag 1995.

Der Verkaufserlös des Voreigentums wird dann zum Problem, wenn das Einkommen zum Neuerwerb nicht ausreicht, oder wenn das Voreigentum keinen Preis erzielen kann. Die Abbildung 3.14 verweist nun auf eine Situation, die bereits im Befragungsjahr 1995 vorlag und mit dem Liegenschaftspreisverfall sicher an Bedeutung gewonnen hat. Die Einkommen der Eigentümer-Paare, die einen Umzug konkretisieren, liegen 19% über dem Schnitt ihrer sozialen Schicht. Die potentiell rationierten hingegen verdienen 11% unter dem Schnitt. Die Differenz im transitorischen Einkommen beträgt somit nicht weniger als 30%<sup>54</sup>). Da die Informationen über potentielle Rationierung unabhängig von den Einkommensdaten sind, verweist das transitorische Einkommen der Eigentümer-Paare darauf, daß es sich in der Tat um kreditrationierte Haushalte handeln dürfte.

Ob die Wohnbauförderung in einer mobilitätshemmenden Situation dieser Art hilfreich einspringen kann, zählt zu jenen Fragen, denen das vierte Kapitel gewidmet ist.

---

<sup>54</sup> Aus Stichprobengründen mußten mobile Eigentümer aus ganz Österreich herangezogen werden. Das Ergebnis deckt sich vollauf mit der kleinen Stichprobe aus der Donauregion.

## 4. Kapitel

### Wohnbaufinanzierung im Lebenszyklus

#### 4.1 Aspekte der Wohnbauförderung in Niederösterreich

Die traditionellen Finanzierungsdesigns der Wohnbauförderung gingen im wesentlichen von der folgenden Fragesequenz aus <sup>55</sup>):

1. wieviel Eigenmittel kann ein typischer förderungswürdiger Haushalt bereitstellen ?
2. wieviel vom verbleibenden Finanzierungsaufwand läßt sich durch Bankdarlehen zu zumutbaren Kosten bedecken ?
3. wie hoch ist der Restbetrag, der durch öffentliche Zuschüsse, Wohnbauförderungsdarlehen, Wohnbeihilfen und Steuererleichterungen aufgebracht werden muß ?

Die Entscheidungssequenz war im Eigentumsbereich und weiters auch im Genossenschaftswesen dominant, wo ausreichende Eigenmittel eine wesentliche Bedingung sind. Im sonstigen Mietsektor waren es bei Entfall von Eintrittszahlungen nur die Punkte 2. und 3. Mit der Verländerung haben sich die Finanzierungsdesigns stark differenziert, allen Alternativen gemeinsam sind jedoch weiterhin zwei implizite Voraussetzungen:

- es gibt repräsentative, im wesentlichen lageunabhängige Kosten der Wohnqualität, welche durch die Wohnbauförderung zu bedecken sind;
- die Förderungsdesigns sind auf eine langfristige Amortisation abgestimmt, was einigermaßen stabile Einkommenserwartungen voraussetzt.

##### 4.1.1 Förderung in Niederösterreich

Niederösterreich hat nach der Verländerung ein System unverzinslicher Förderungsdarlehen mit einkommensgebundenen Annuitätzuschüssen implementiert. Im Bundesländervergleich zählt es zu den förderungsintensiveren Systemen. Nach Berechnungen von W. Amann steuert das Land bei stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dh. gedämpfter Inflationsrate und moderatem Zinsniveau, fast

<sup>55</sup> Siehe dazu E. Deutsch, H. Tomann "Homeownership Finance in Austria and Germany" (1995).

die Hälfte der Gesamterrichtungskosten einer Eigentumseinheit bei <sup>56</sup>). Da Niederösterreich im Gegensatz zu anderen Bundesländern dem Mietwohnungsbau ein proportionales Gewicht einräumt, sind auch dort hohe Förderintensitäten festzustellen.

Laut K. Czasny und P. Moser wendete Niederösterreich von 1992 bis 1996 aus Wohnbauförderungsmitteln jährlich rund 5.4 Mrd ATS auf <sup>57</sup>). Der größte Teil entfiel auf Landesdarlehen. Nach dem Höhepunkt der Darlehensvergabe im Jahr 1994 nahmen die Darlehen anteilmäßig und absolut ab. Die Annuitätenzuschüsse und auch Wohnbeihilfen wiesen hingegen eine leicht steigende Tendenz auf, die sich in Zukunft noch verstärken dürfte. Ab 1997 baute Niederösterreich deshalb verstärkt Rücklagen aus Wohnbauförderungsmitteln auf.

Nach den Zielen der Mittelverwendung fällt, wie bereits mehrfach erörtert, die Ausgewogenheit zwischen Eigentumsbau und Mietbau ins Gewicht, wobei allerdings ein Teil der neu errichteten GBV-Mieten als Kaufmieten ins Eigentum abgeschichtet werden wird. Angesichts des nahezu gesättigten Eigenheimsektors ist Niederösterreich zukunftsweisend dazu übergegangen, Mittel in die Bereiche der Modernisierung und Qualitätssicherung zu lenken. Im Verlauf der Neunzigerjahre haben sich die für Sanierungen aufgewendeten Fördermittel von einem Sechstel auf ein Drittel des Gesamtbudgets erhöht.

#### **4.1.2 Problematik der Annuitätenzuschüsse**

Annuitätenzuschüsse bedecken die Differenz zwischen den Kreditannuitäten und den zumutbaren Kosten. Sie hängen daher sowohl vom Zinsniveau als auch vom Individualeinkommen ab. Ein Mischsystem aus unverzinsten oder niedrigverzinsten Landesdarlehen und Annuitätenzuschüssen weist bei fixem jährlichen Förderungsbudget finanztechnisch den Vorteil auf, im Vergleich zu verlorenen Zuschüssen ein höheres Bauvolumen bedienen zu können <sup>58</sup>). Die wohl attraktivste Eigenschaft der Annuitätenzuschüsse liegt darin, daß sie an die laufende Einkommenssituation der Empfänger angepaßt werden können.

Die finanztechnischen Vorteile werden allerdings nur dann wirksam, wenn die Proportion zwischen Darlehen und kapitalisierten Annuitätenzuschüssen invariant bleibt. Wenn die Annuitätenzuschüsse im Zeitverlauf steigen, gehen die Vorteile

<sup>56</sup> W. Amann, *1 Land, 9 Systeme* (1997).

<sup>57</sup> Zu Details über Mittelaufkommen und Mittelverwendung der österreichischen Bundesländer ist die ausführliche Darstellung in Czasny und Moser a.a.O. empfehlenswert.

<sup>58</sup> Der analytische Nachweis findet sich in E. Deutsch (1999), 5. Kapitel.

tendenziell abhanden. Dabei ist es volkswirtschaftlich betrachtet unerheblich, ob bestehenden Projekten steigende Annuitätenzuschüsse zugeführt werden müssen, oder ob neu hinzukommende Projekte höhere Zuschüsse fordern, während bereits gewährte Zuschüsse unverändert bleiben.

Von den steigenden Annuitätenverpflichtungen gehen mehrere Wirkungen aus:

- das Land muß Rücklagen für kommende Annuitätenverpflichtungen bilden;
- der Förderungsbarwert aus unverzinsten Darlehen und Annuitätenzuschüssen kann letztlich höher ausfallen als ein Einmalzuschuß bei sonst gleicher Bauleistung;
- die Annuitätenverpflichtungen verengen den Freiraum der Mittelverwendung.

Die hauptsächlichen Ursachen steigender Annuitätenzuschüsse sind das Zinsrisiko und das Zahlungsrisiko. So attraktiv die Zuschüsse aus dem Blickwinkel der sozialen Staffelung erscheinen, setzen sie im wesentlichen stabile Zinsen und langfristig kalkulierbare Einkommenserwartungen voraus. Wenn sich diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können sich Verpflichtungen akkumulieren, welche einen steigenden Anteil der Wohnbauförderungsmittel absorbieren.

#### **4.1.3 Zinsrisiko**

Bei steigendem Zinsniveau steigt der Barwert der Annuitätenverpflichtungen überproportional. Zukünftige Wohnbauförderungsbudgets und damit die nachfolgende Generation der Abgabepflichtigen werden zugunsten bestehender Verpflichtungen stärker belastet und erleiden Einbußen bei der Deckung ihres Förderungsbedarfs. In anderen Worten: steigende Zinsniveaus induzieren einen intertemporalen Umverteilungseffekt zugunsten bestehender Verträge und zulasten neuer Verträge.

Fällt hingegen das Zinsniveau, wie es einige Jahre der Fall war, wird der Aufbau von Rücklagen kostspieliger, weil sie als Forderungen an den Kapitalmarkt geringere Habenzinsen abwerfen. Die intertemporale Umverteilung wirkt in der Gegenrichtung. Sie belastet die Abgabepflicht der gegenwärtigen Generation, die neben den sichtbaren Kosten des Wohnens die weniger sichtbaren Opportunitätskosten des Versicherungskreislaufs der Finanzierung zu tragen hat.

Das Ausmaß der Rücklagen wird im wesentlichen durch das Zahlungsrisiko bestimmt. Dieses wiederum hängt von den Einkommenserwartungen und Einkommensrisiken der Darlehensnehmer ab. Steigt das Einkommensrisiko, wird dem Ver-

sicherungskreislauf Liquidität entzogen. Zur Gegensteuerung sind höhere Rücklagen notwendig, welche wiederum höhere "Prämien", dh. höhere Wohnbauförderungsmittel beanspruchen.

Nun ist die geschilderte Problematik des Versicherungskreislaufs jedem Finanzierungssystem eigen und als solche kein Spezifikum der Wohnbauförderung. Die finanztechnische Frage lautet vielmehr, ob die Finanzierung des Versicherungskreislaufs nicht zinstechnisch kosteneffizienter durch zeitgemäße Risikofonds abgedeckt werden kann. Bei der Implementation solcher Fonds ist klarerweise auf länderspezifische Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Für das österreichische Förderungswesen käme etwa eine Kooperationsgesellschaft zwischen dem Bankensektor und dem gemeinnützigen Bauträgern in Betracht <sup>59</sup>).

Die Bewertung weiterer finanztechnischer Aspekte steht im Rahmen der vorliegenden Studie nicht zur Debatte, das Hauptthema der Studie sollte einer solchen Bewertung trotzdem dienlich sein. Der Rest des vierten Kapitels ist nämlich der Frage gewidmet, welche Einkommensrisiken in verschiedenen Wohnformen und Wohnstilen auftreten, und wie sich diese Risiken auf die künftige Gestaltung der Wohnbauförderung auswirken könnten.

---

<sup>59</sup> Die gemeinnützigen Bauträgers der Niederlande haben in den Neunzigerjahren einen privatisierten Risikofonds mit beträchtlichem Erfolg aufgebaut

## 4.2 Bedarf und Nachfrage

Wohnen ist ein essentielles Gut, nach welchem ein Mindestbedarf unabhängig vom Einkommen existiert. In verschiedenen Situationen kann der Bedarf gegeben sein, ohne daß daraus eine Nachfrage entsteht. Umgekehrt aber setzt jede Nachfrage einen bestimmten Bedarf voraus. Das Problem besteht darin, die Trennlinie zwischen Wohnbedarf und Wohnungsnachfrage zu operationalisieren. Dazu gibt es eine Reihe mehr oder weniger zufriedenstellender Methoden. Dieser Abschnitt stützt sich auf einen pragmatischen, von wohnpolitischen Studien immer schon angewendeten Ansatz, der nachfolgend kritisch zu bewerten sein wird.

Über die Bevölkerung wird im folgenden ein Querschnittsbild der beobachtbaren Wohnsituationen ermittelt, die sich aus bereits umgesetzten Nachfragen ergeben. Der Querschnitt signalisiert also jenen Bedarf, der bei gegebenen Präferenzen nach Wohnstilen und der vorliegenden Leistbarkeit befriedigt wird.

### 4.2.1 Wohnstile

Der Begriff des Wohnstils ist bewußt gewählt. Die Klassifikation der Wohnstile stützt sich im folgenden auf die Rechtsformen und deren Kosten. Da die Klassifikation nach Haushaltstypen wie Alter, Singles und Kernfamilien verfeinert wird, und da zB. Kernfamilien bevorzugt in Eigenheimen leben, erscheint es mit Rückgriff auf frühere Ergebnisse geboten, von Wohnstilen zu sprechen. Dabei wird in Kauf genommen, daß die Klassifikation ungeeignet ist, Aussagen über die Wohnzufriedenheit zuzulassen. Der Vorteil zeigt sich darin, daß ein statistisches Gesamtbild der Wohnstile nachgezeichnet werden kann.

Als Datengrundlage dient die Gesamtheit der Wohnsitze der Donauregion in vier Wohnungs-Mikrozensus vom Volkszählungsjahr 1991 bis zum rezentest verfügbaren Zensus des Jahres 1997. Als Wohnstile stehen vier Rechtsformen zur Debatte: Eigenheime, Eigentumswohnungen, Privatmieten und geförderte Mieten. Für den gegenständlichen Zweck werden sie in teuer und billig aufgeteilt, wobei als Trennlinie ein Wohnungsaufwand von brutto 5.000 ATS monatlich, zu Preisen 95, vereinbart ist <sup>60</sup>).

---

<sup>60</sup> Der Mikrozensus weist im Eigenheimsektor keinen Wohnungswand aus, für Eigentumswohnungen und Mieten sind die Wohnungsaufwände bis auf Verweigerungen der Angabe vorhanden. Auf der Basis der reportierten Baualter haben die Verfasser der Studie die fehlenden Aufwände durch imputierte Aufwände ergänzt. Als Aufwand gilt stets der Finanzierungsaufwand zuzüglich der Erhaltung und Betriebskosten.

### Haushalte im Erwerbspotential - NÖ Preise 95

Tabelle 4.1a

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommen</b>										
teure Eigenheime	34068	65,4	30980	56,0	37277	60,8	34324	72,3	33442	67,7
teure Eigentumswhgn.	33362	94,7	34657	99,1	33739	112,0	32513	92,4	32739	107,0
Eigenheime inkl. RH	31767	73,6	29954	74,0	33344	78,2	32306	75,5	31454	70,2
teure Mieten	30620	66,4	28208	0,0	35593	83,6	31717	64,5	28592	55,6
billige Eigenheime	30486	78,7	29546	80,9	31492	82,0	30902	80,5	30052	71,7
alle Wohnformen	30407	76,7	28970	72,7	31631	80,0	30846	77,3	30245	74,7
Eigentumswohnungen	30201	81,6	31086	65,5	29822	121,3	29495	85,1	30193	94,0
billige Eigentumswhgn.	29427	82,4	30326	67,7	29195	86,9	28799	88,4	29145	100,6
geförderte Mieten	27419	84,6	27336	62,9	27761	81,6	28057	97,8	26510	89,7
billige Mieten	26694	85,4	26389	66,1	27440	84,0	26684	97,6	26175	89,9
Privatmieten	26626	76,2	25151	60,1	28233	0,0	26458	89,4	26802	77,1

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommensrisiko</b>										
teure Eigentumswhgn.	33362	94,7	34657	99,1	33739	112,0	32513	92,4	32739	107,0
billige Mieten	26694	85,4	26389	66,1	27440	84,0	26684	97,6	26175	89,9
geförderte Mieten	27419	84,6	27336	62,9	27761	81,6	28057	97,8	26510	89,7
billige Eigentumswhgn.	29427	82,4	30326	67,7	29195	86,9	28799	88,4	29145	100,6
Eigentumswohnungen	30201	81,6	31086	65,5	29822	121,3	29495	85,1	30193	94,0
billige Eigenheime	30486	78,7	29546	80,9	31492	82,0	30902	80,5	30052	71,7
alle Wohnformen	30407	76,7	28970	72,7	31631	80,0	30846	77,3	30245	74,7
Privatmieten	26626	76,2	25151	60,1	28233	0,0	26458	89,4	26802	77,1
Eigenheime inkl. RH	31767	73,6	29954	74,0	33344	78,2	32306	75,5	31454	70,2
teure Mieten	30620	66,4	28208	0,0	35593	83,6	31717	64,5	28592	55,6
teure Eigenheime	34068	65,4	30980	56,0	37277	60,8	34324	72,3	33442	67,7

### Junghaushalte im Erwerbspotential - NÖ

Tabelle 4.1b

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommen</b>										
teure Eigenheime	31887	55,8	29918	66,4	35561	49,7	32173	48,0	30896	65,3
Eigenheime inkl. RH	30492	63,3	30469	61,7	31913	70,9	30424	52,6	29154	71,5
teure Eigentumswhgn.	30467	94,1	30642	0,0	28387	0,0	36575	63,2	28689	70,4
Eigentumswohnungen	28739	86,6	30344	62,8	27275	110,6	28123	57,0	28799	92,6
billige Eigenheime	28589	73,2	31464	86,6	28413	98,3	27942	68,9	26728	68,9
teure Mieten	28577	60,1	23733	69,6	29007	104,8	30489	56,9	29319	54,7
billige Eigentumswhgn.	28410	80,1	30296	52,1	27161	101,6	26845	0,0	28848	97,4
alle Wohnformen	28205	75,1	28441	70,4	28779	74,9	28122	70,3	27377	74,9
geförderte Mieten	26150	82,1	27637	54,2	27279	112,1	25434	87,1	24286	77,7
billige Mieten	25446	79,2	27170	58,6	26273	88,6	24709	107,0	22921	80,9
Privatmieten	25244	76,3	25745	51,1	25238	0,0	25798	99,4	23420	41,7

"billige" Wohnungen: (bei Eigenheimen imputierter) Wohnungsaufwand unter 5.000 monatlich (zu Preisen 1995)

"teure" Wohnungen: (bei Eigenheimen imputierter) Wohnungsaufwand ab 5.000 monatlich (zu Preisen 1995)

Junghaushalte: bis 35 Jahre

RH: Reihenhäuser

geförderte Mieten: Gemeindemieten und GBV-Mieten (Genossenschaftswohnungen)

SPREAD:(8. Einkommensdezil - 2.Einkommensdezil) / Median in %

SPREAD=0: unzureichender Stichprobenumfang

## Haushalte im Erwerbspotential - DONAUREGION

Tabelle 4.2a

## Preise 95

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommen</b>										
teure Eigentumswhgn.	36161,0	80,8	39238,9	75,1	38676,0	81,2	34563,5	87,1	32332,2	81,1
teure Mieten	35807,7	83,2	37521,2	84,9	38329,4	83,6	34702,1	76,4	34630,2	85,4
teure Eigenheime	34157,7	63,8	32236,4	61,1	36611,4	55,4	34181,3	65,8	33567,9	67,1
Eigentumswohnungen	32117,8	82,9	34898,9	66,8	32871,1	98,2	30252,2	81,9	30370,3	90,5
Eigenheime inkl. RH	31968,6	72,2	30499,1	70,9	33204,5	73,7	32197,5	71,7	31987,5	69,8
billige Eigenheime	30703,5	76,1	29752,5	74,7	31461,4	82,2	30824,6	75,0	30866,5	70,3
billige Eigentumswhgn.	30613,1	86,5	33040,2	65,8	31133,7	95,5	28640,7	81,9	29599,8	96,2
alle Wohnformen	30324,6	79,4	29637,3	75,6	31238,0	83,1	30196,4	81,8	30241,1	78,7
geförderte Mieten	29341,1	82,5	29159,1	78,9	29741,5	79,3	29315,3	81,6	29147,2	87,3
Privatmieten	28280,8	89,7	27102,2	81,4	29114,7	92,1	28307,2	95,4	28657,0	86,2
billige Mieten	27122,3	87,0	26993,0	80,1	27829,3	84,6	26848,9	87,9	26723,5	92,6

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommensrisiko</b>										
Privatmieten	28280,8	89,7	27102,2	81,4	29114,7	92,1	28307,2	95,4	28657,0	86,2
billige Mieten	27122,3	87,0	26993,0	80,1	27829,3	84,6	26848,9	87,9	26723,5	92,6
billige Eigentumswhgn	30613,1	86,5	33040,2	65,8	31133,7	95,5	28640,7	81,9	29599,8	96,2
teure Mieten	35807,7	83,2	37521,2	84,9	38329,4	83,6	34702,1	76,4	34630,2	85,4
Eigentumswohnungen	32117,8	82,9	34898,9	66,8	32871,1	98,2	30252,2	81,9	30370,3	90,5
geförderte Mieten	29341,1	82,5	29159,1	78,9	29741,5	79,3	29315,3	81,6	29147,2	87,3
teure Eigentumswhgn.	36161,0	80,8	39238,9	75,1	38676,0	81,2	34563,5	87,1	32332,2	81,1
alle Wohnformen	30324,6	79,4	29637,3	75,6	31238,0	83,1	30196,4	81,8	30241,1	78,7
billige Eigenheime	30703,5	76,1	29752,5	74,7	31461,4	82,2	30824,6	75,0	30866,5	70,3
Eigenheime inkl. RH	31968,6	72,2	30499,1	70,9	33204,5	73,7	32197,5	71,7	31987,5	69,8
teure Eigenheime	34157,7	63,8	32236,4	61,1	36611,4	55,4	34181,3	65,8	33567,9	67,1

## Junghaushalte im Erwerbspotential - DONAUREGION

Tabelle 4.2b

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommen</b>										
teure Eigentumswhgn.	32985,8	78,9	31989,8	92,7	36281,7	81,9	33229,3	61,0	31787,7	97,5
teure Mieten	31954,9	71,9	31886,8	66,2	33326,1	76,2	32747,6	70,6	30476,1	72,2
teure Eigenheime	31705,9	54,9	30682,7	53,2	34031,9	48,8	31725,5	58,7	30976,5	65,2
Eigenheime inkl. RH	30403,6	61,9	30572,7	58,9	31453,7	64,4	29726,1	56,9	29885,5	68,0
Eigentumswohnungen	28909,1	82,8	32195,1	62,6	28528,9	90,4	26860,4	80,7	27601,1	106,1
billige Eigenheime	28681,4	73,2	30356,5	72,0	28739,5	78,7	27146,5	65,8	28676,4	69,3
alle Wohnformen	27664,6	78,5	27842,5	69,6	28036,7	79,4	27478,5	77,4	27302,0	86,4
billige Eigentumswhgn.	27566,8	72,6	32281,6	56,0	26734,1	92,9	25081,4	78,9	25963,5	110,9
geförderte Mieten	27159,4	84,9	27217,1	77,0	27915,9	84,8	26946,4	78,7	26581,2	93,9
Privatmieten	25821,6	86,7	24969,6	69,9	25751,9	83,4	27172,6	97,2	25392,1	82,1
billige Mieten	25149,3	82,5	25314,0	73,0	25763,9	84,0	25024,7	83,8	24361,7	88,4

"billige" Wohnungen: (bei Eigenheimen imputierter) Wohnungsaufwand unter 5.000 monatlich (zu Preisen 1995)

"teure" Wohnungen: (bei Eigenheimen imputierter) Wohnungsaufwand ab 5.000 monatlich (zu Preisen 1995)

Junghaushalte: bis 35 Jahre

RH: Reihenhäuser

geförderte Mieten: Gemeindemieten und GBV-Mieten (Genossenschaftswohnungen)

SPREAD:(8. Einkommensdezil - 2.Einkommensdezil) / Median in %

SPREAD=0: unzureichender Stichprobenumfang

Die Tabellen 4.1 und 4.2 liefern eine Übersicht über das Durchschnittsergebnis über die Jahre 91-97 sowie über die Einzelergebnisse. Die Tabellen zeigen die Wohnstile in der Rangfolge der mittleren Einkommen im Querschnitt 91-97 (Spalte ALL), und zwar zuoberst für alle Haushalte im Erwerbspotential, zuunterst für die Teilpopulation der erwerbstätigen Junghaushalte bis 35 Jahre <sup>61</sup>). Zur kritischen Bewertung der Querschnittsergebnisse wird neben dem Einkommen auch ein Maß für dessen Risiko ausgewiesen. Als Risiko gilt der Spread, definiert als Differenz zwischen dem 8. und 2. Einkommensdezil in Prozenten des Medians.

#### **4.2.2 Stabilität der Einkommensstruktur**

Wenn die Rangordnung der Einkommen quer über die Beobachtungsjahre, dh. zeilenweise erhalten bleibt, dann ist die Einkommensstruktur bzgl. der Wohnstile zeitlich stabil. Das bemerkenswerte Hauptresultat der Tabellen 4.1 und 4.2 lautet, daß die Struktur während der Neunzigerjahre im statistischen Sinne stabil blieb, und zwar nicht nur hinsichtlich der Einkommen, sondern auch bezüglich deren Risiken. Die Interpretation kann sich daher weitgehend auf die Erörterung des Querschnitts über die Jahre 91-97 beschränken.

Das mittlere Einkommen über alle Wohnformen und Haushalte im Erwerbspotential betrug 91-97 monatlich 30.300 ATS in der Donauregion und 30.400 ATS in Niederösterreich. Regionale Unterschiede zeigen sich erst bei Betrachtung der einzelnen Wohnstile.

Generell stellt man fest, daß die Einkommen in teuren Wohnungen höher sind als in billigen Wohnungen. In der Donauregion ist diese Rangordnung sofort zu erkennen. Teure Eigentumswohnungen, Mieten und Eigenheime rangieren an der Spitze; billige Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mieten folgen in dieser Reihenfolge nach.

Die Rangordnung festigt sich, wenn man zwei weitere Fakten einbezieht: einerseits liegen die Mieten im geförderten Bestand wegen kostengünstiger früherer Verträge im Mittel unter 5.000 ATS monatlich; andererseits gibt es in Wien viele Privatmieten, die dem Kategoriezins und sogar noch dem Friedenszins unterliegen und deshalb ebenfalls unter die Schranke fallen. Die geförderten Mieten und Privatmieten sind daher im Schnitt den billigen Wohnungen zuzurechnen. Daraus resultiert in

---

<sup>61</sup> wie auch sonst steht das "Einkommen" für das effektive monatliche Nettoeinkommen des Haushaltsvorstands inklusive des Partnereinkommens und der Familienbeihilfe.

der Donauregion eine so gut wie perfekte Korrelation zwischen den mittleren Einkommen und den mittleren Kosten der Wohnstile.

Die Rangordnung in Niederösterreich ist recht ähnlich, weist aber zwei markante Unterschiede auf, welche die teuren Eigenheime und die Privatmieten betreffen.

Die höchsten Einkommen Niederösterreichs werden im Wohnstil der teuren Eigenheime erzielt. Hier schlägt das Einkommensniveau im Umland von Wien durch, wo die Eigenheimbesitzer zur bestverdienenden Schicht in Österreich zählen. Die Mehrzahl der Eigenheime Niederösterreichs besteht hingegen aus billigeren Einheiten, wo die Einkommen im Schnitt aller Erwerbstätigen liegen.

Die niedrigsten Einkommen treten im Sektor der Privatmieten auf. Dies gilt übrigens auch für weite Teile des Privatmietsektors der Donauregion, weshalb die zu recht Privatmieten als sozialpolitisch empfindlicher Wohnstil gelten. In der Donauregion verdienen die Privatmiethaushalte monatlich 28.300 ATS, in Niederösterreich sogar nur 26.600 ATS.

Im dritten Kapitel wurde aufgezeigt, daß viele Privatmieter einen Umzug schon nach 3 Jahren umsetzen oder zumindest planen. Konkrete Umzügler verdienen über dem Schnitt ihrer sozialen Schicht, potentiell rationierte darunter. Daraus kann man den Schluß ziehen, daß die niedrigen Einkommen der niederösterreichischen Privatmiethaushalte vor allem mit länger bestehenden Mietverträgen erklärbar sind, mit anderen Worten: jene, die den Sprung aus den Privatmieten nicht schaffen, zählen zu den einkommensschwächsten Haushalten. Unter den Jung Haushalten sind hingegen viele, die dank ihrer Mobilität und höherer Einkommen die Privatmieten als transaktionskostengünstige Wohnform belegen, bevor sie eine permanente Wohnung beziehen.

### **4.2.3 Junghaushalte**

Das Gesamtbild über alle Wohnstile der Junghaushalte bis 35 Jahre ist den Tabellen am Seitenende zu entnehmen. Die Einkommen der Junghaushalte liegen durchwegs unter jenen der Erwerbstätigen aller Altersstufen. Über alle Wohnformen betrachtet ergibt sich in der Donauregion ein mittleres Einkommen von monatlich 27.700 ATS, in Niederösterreich von 28.200 ATS. Nun sind die relativ niedrigen Einkommen der Junghaushalte nicht als solche bedenkenswert, sondern sie erklären sich aus den Einkommenssteigerungen im Lebenszyklus, siehe den nachfolgen-

den Abschnitt. Interessant ist vielmehr die Frage, ob sich die Rangordnung der Jungeinkommen im Vergleich zur allen Erwerbstätigen unterscheidet.

Laut Tabellen tritt ein wesentlicher Unterschied in billigen Eigentumswohnungen zutage. In der Donauregion verdienen die jungen Besitzer billigen Eigentums mit 27.600 ATS signifikant weniger als die erwerbstätigen Besitzer über 35 Jahre <sup>62</sup>). In Niederösterreich hingegen verdienen die Jungeigentümer mit 28.400 ATS sogar überdurchschnittlich. Die jungen niederösterreichischen Wohnungseigentümer weisen eine starke Einkommensdynamik auf, was zT. mit dem Bevölkerungswachstum im Umland von Wien erklärt werden kann.

Leider ist es anhand der Daten grundsätzlich nicht möglich, die Eigenheime und Eigentumswohnungen in frei finanziert versus gefördert zu untergliedern <sup>63</sup>). Die vorgelegte Einkommensstatistik kann daher nicht als Beleg für oder wider die Zielorientierung der Wohnbauförderung verwendet werden. So erklären sich die relativ niedrigen Einkommen der Jungeigentümer in Wien damit, daß diese vielfach von ihren Eltern (die im übrigen auch in Niederösterreich wohnen) mit billigem Eigentum ausgestattet wurden; dieses Eigentum ist teilweise ungefordert, weil aus dem Mietbestand angekauft. Ebenso sind teure Eigenheime im Wiener Umland vielfach Villen, die ohne jegliche öffentliche Förderung gekauft und saniert werden.

Daß die Einkommen im geförderten Mietsektor Niederösterreichs unter dem Landesdurchschnitt liegen, spricht aber unzweideutig für die Zielorientierung, auch wenn es dabei, wie früher gezeigt, regionale Unterschiede gibt. Eine soziale Zielorientierung ist jedenfalls dort gegeben, wo geförderte Neubauten von Junghaushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen betreten werden. Ein Beleg mit überdurchschnittlichen Einkommen kann aus Gründen der sozialen Integration erwünscht sein, wenn geförderte Wohnungen in kritischen oder wirtschaftlich gefährdeten Zonen errichtet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß es sich bei der positiven Korrelation zwischen Einkommen und Wohnstilen fürs erste um ein rein deskriptives Phänomen

---

<sup>62</sup> Wie zu ersehen, betragen die mittleren Einkommen über alle erwerbstätigen Besitzer billigen Eigentums 30.600 ATS.

<sup>63</sup> Ab 1995 sind die Angaben über den Förderungsstatus zu lückenhaft. Die Informationsmängel könnten bei Zuhilfenahme von Registerdaten etwas behoben werden, die eigentliche Problematik der Klassifikation in gefördert – ungefordert besteht aber in der zunehmenden Komplexität der Förderungsschienen, vor allem was die Sanierungen und Modernisierungen betrifft. Aus diesem Grund definiert die Studie als geförderte Mieten nur jene, wo eine Förderung so gut wie immer vorliegt, dh. die Gemeindewohnungen und GBV-Mieten. "Privatmieten" können also auch mit Förderungsmitteln ausgestattet sein.

handelt. Über die Motive der Wohnwahl und über den Einfluß der Wohnbauförderung sind nur bedingte Aussagen möglich.

Denn, wenn Haushalte mit niedrigem Einkommen zugleich in billigen geförderten Wohnungen leben, wird die Kausalität vielfach darin bestehen, daß eine billige Wohnung aus Leistbarkeitsgründen gewählt werden muß und daß sich wegen permanent niedriger Einkommen keine bessere Alternative anbietet. Es gibt aber auch eine umgekehrte Kausalität, wonach eine risikobehaftete Beschäftigung eben deshalb gewählt werden kann, weil die öffentliche Hand billige Wohnungen bereitstellt. Eine ganze Reihe von Aktivitäten im Kultur- oder Sozialbereich setzt implizit voraus, daß das Einkommensrisiko durch billiges Wohnen abgedeckt wird. Selbstverständlich können billige Wohnungen auch den Anlaß bieten, auf berufliche Fortbildung und höhere Einkommen zu verzichten. In all diesen Fällen gibt die Leistbarkeit den Ausschlag, die Motive sind jedoch völlig unterschiedlich.

Die entscheidende Frage stellt sich deshalb heute wohl so: welche Wohnstile sollen durch die öffentliche Hand und durch die Wohnbauförderung im besonderen abgedeckt werden? Da die Mittel des öffentlichen Haushalts knapp bemessen sind, hängt die Antwort weitgehend davon ab, wie die Wohnungspolitik auf altersabhängige Einkommensrisiken reagieren soll.

### 4.3 Einkommensprofile und Risiken

Wie bereits betont, beruhen die Amortisationsdesigns der Wohnbauförderung, einem Bankkredit nicht unähnlich, auf einem credit scoring, das berechenbare Einkommensverläufe der Nutzer voraussetzt. Dieser Abschnitt beschäftigt sich damit, die Verläufe samt deren Risiken zu diskutieren.

Das Einkommensprofil bezeichnet einen altersabhängigen Einkommensverlauf, der für Personen oder Haushalte einer bestimmten sozialen Schicht typisch ist. Die nachfolgend erläuterten Einkommensprofile betreffen entweder

- a. das persönliche Nettoeinkommen exklusive Familienbeihilfe, oder
- b. das Haushaltsvorstandseinkommen samt Partnereinkommen und mitgeschätztem Beitrag der Familienbeihilfe zum effektiven Nettoeinkommen.

Für die Profile wurde die gesamtösterreichische Inländerbevölkerung im Erwerbspotential herangezogen, bei Personen die Haushaltsvorstände bzw. deren Partner, bei Haushalten die Haushaltsvorstandseinkommen. Die sozialen Schichten werden nach den in Abschnitt 3.6 vorgelegten Merkmalen klassifiziert:

- Alter des Haushalts (nach Einkommensbeitrag der Partner gewichtet)
- Partnerschaft oder alleinstehend (ev. mit abhängigen Kindern)
- Berufsbildungsschicht (einfach, mittel, höher)
- zonale Charakterisierung des Wohnsitzes: urban oder nicht urban

Die Schätzung der Einkommensprofile basiert auf den Querschnittsdaten der Mikrozensusen 1991 bis 1997. Die weitere Darstellung beschränkt sich auf die Profile ausgewählter sozialer Schichten, sämtliche Profile sind jedoch aus Schätzungen in disaggregierten sozialen Schichten hochgerechnet <sup>64</sup>).

Ein Vorbehalt ist geboten: aus Querschnittsdaten hergeleitete Profile neigen dazu, die Effekte der gesamtwirtschaftlichen Realeinkommenszuwächse zu unterschätzen. Das zeigt sich insbesondere darin, daß die Einkommensmaxima einem früherem Lebensalter zugeschätzt werden, als es bei longitudinalen Daten der Fall ist. Qualitative Vergleiche zwischen den sozialen Schichten werden dadurch aber nicht berührt, und auf diese kommt es im folgenden an.

<sup>64</sup> Die Dokumentation der hier vorgelegten Schätzergebnisse ist auf Anfrage erhältlich. Eine internationale Publikation der Methoden und Resultate ist in Vorbereitung, siehe E.Deutsch, N.Neuwirth, A. Yurdakul (2000).

### 4.3.1 Profile der mittleren Einkommen

Die Abbildung 4.1 zeigt die Einkommensprofile der unselbständig vollbeschäftigten Personen österreichischer Staatsbürgerschaft, unterteilt in

- Männereinkommen im privaten Sektor,
- Männereinkommen im öffentlichen Sektor,
- Fraueneinkommen im privaten Sektor,
- Fraueneinkommen im öffentlichen Sektor.

Für die Schätzung wurden vollbeschäftigte Personen in Regelarbeitszeit herangezogen<sup>65</sup>). Teilzeiteinkommen und Überstundeneinkommen sowie Bezüge und Transfers aus Arbeitslosenversicherung, Notstandshilfe und anderen Quellen fallen aus der Betrachtung heraus.

Die im privaten Sektor beschäftigten Männer verdienen bis zum 40. Lebensjahr 1.500 ATS mehr als jene im öffentlichen Sektor. Erst ab diesem Alter nimmt die Differenz ab. Nach dem 52. Lebensjahr, sobald die Männereinkommen im Privatsektor ihr Maximum überschritten haben, kehrt sich die Beziehung um. Während der restlichen Erwerbsjahre dominieren die Männereinkommen des öffentlichen Sektors<sup>66</sup>).

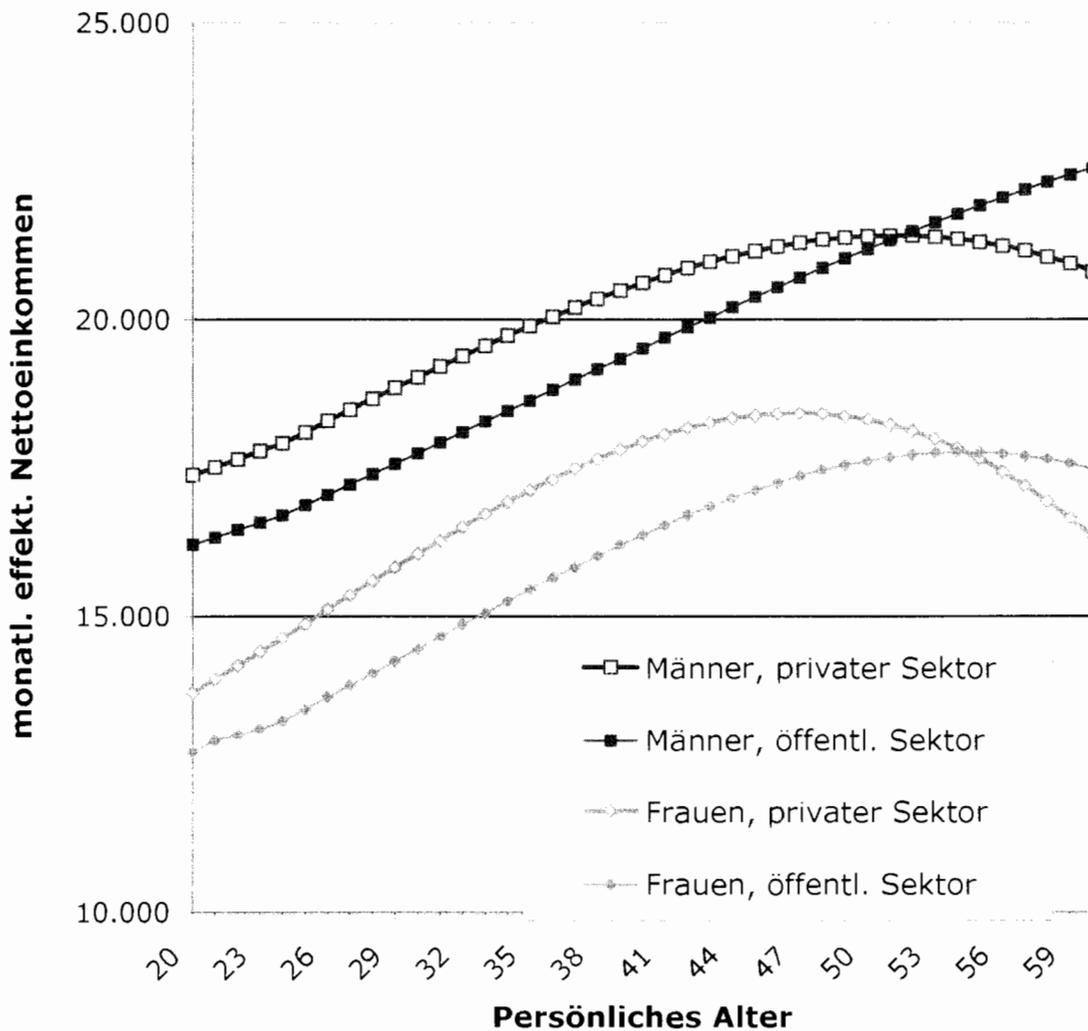
Bei den Frauen ist die Einkommensdifferenz zwischen dem privaten und dem öffentlichen Sektor bis zum 40. Lebensjahr mit fast 2.000 ATS sogar stärker ausgeprägt als bei den Männern<sup>67</sup>). Sowohl im privaten wie im öffentlichen Sektor erreichen Frauen ihre Einkommensmaxima früher als die Männer.

<sup>65</sup> Zur Eingrenzung der Regelarbeitszeit wurden die als Normalarbeitszeit bezeichneten Angaben im Mikrozensus herangezogen (Angaben über die effektive Arbeitszeit der letzten Woche sind für den Zweck ungeeignet). Als Regelarbeit bei Männern gelten 36 bis 45 Stunden pro Woche (betrifft 83,4 % des männlichen Erwerbspotentials unter Inländern), bei Frauen 30 bis 42 Stunden pro Woche (betrifft 70,1% des weiblichen Erwerbspotentials unter Inländern).

<sup>66</sup> dabei wirken Vorrückungen und Selbstselektion zusammen (Selbstselektion bedeutet, daß unter den öffentlich Bediensteten Akademiker und Maturanten aktiv bleiben, während die niedrigeren Schulbildungen schon im Ruhestand stehen. Die mittleren Einkommen steigen teils wegen weiterer Vorrückung, teils wegen dieses kompositionalen Effekts an).

<sup>67</sup> Auch hier ist ein kompositionaler Effekt wirksam, weil Frauen mit niedrigerer Schulbildung im öffentlichen Sektor relativ häufiger sind als Männer. Daß die Chancenungleichheit der Frauen beim Einkommensdifferential mitwirken kann, liegt auf der Hand, wird aber hier nicht weiter untersucht.

**Abb. 4.1 Einkommensprofile bei Vollzeitbeschäftigung**  
 abgeleitet für österr. Erwerbstätige in Normalarbeitszeit  
 Datenbasis MZ 1991-97, Preise 95

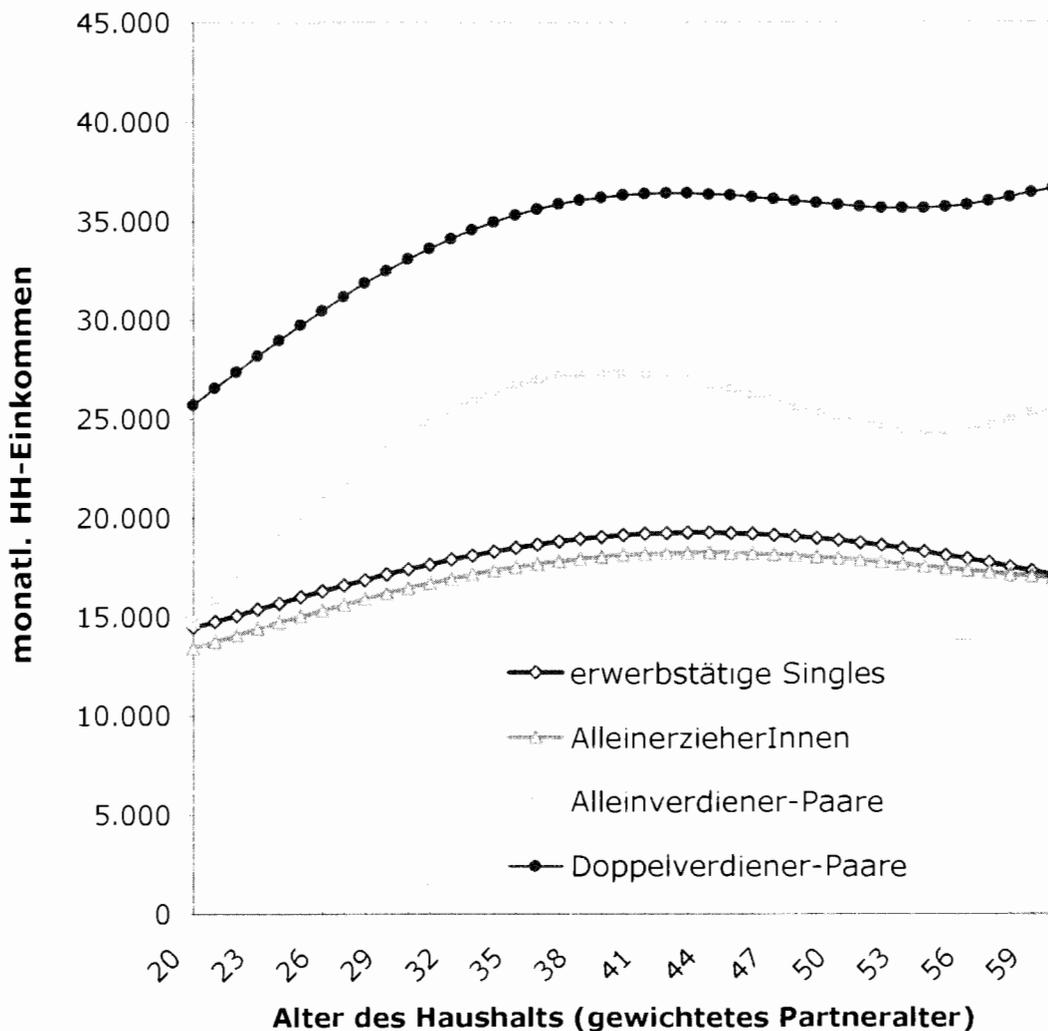


Im Vergleich der Geschlechter ist die Dominanz der Männereinkommen direkt abzulesen; sowohl im privaten wie im öffentlichen Sektor liegen die Fraueneinkommen um 3.000 ATS oder grob 15% unter den Männereinkommen.

Rechnet man den privaten und öffentlichen Sektor zusammen, und berücksichtigt man die Tatsache, daß Männer relativ stärker im privaten, Frauen hingegen relativ stärker im öffentlichen Sektor beschäftigt sind, ergibt sich für Regularbeit eine aggregierte geschlechtsspezifische Einkommensdifferenz von rund 20%.

Rechnet man weiters Teilzeitarbeit, Arbeitslosigkeit und andere Faktoren ein, von denen Frauen stärker betroffen sind, erhöht sich die geschlechtsspezifische Differenz auf wohlbekannte 34%, dh. die Fraueneinkommen betragen im Mittel lediglich 66% der Männereinkommen <sup>68</sup>).

**Abb. 4.2: Einkommensprofile nach Haushaltstypen**  
österr. Haushalte im Erwerbspotential, MZ 91-97, Preise 95



Die Abbildung 4.2 zeigt die Haushaltseinkommensverläufe der vier repräsentativen Haushaltstypen:

- Singles,
- AlleinerzieherInnen,
- Alleinverdiener,
- Doppelverdiener.

<sup>68</sup> siehe dazu die Tabellen 4.3 und 4.4 weiter unten.

Die Einkommensprofile sind über das gesamte Erwerbspotential hochgerechnet. Im Gegensatz zur Abbildung 4.1 sind nun auch die Arbeitsloseneinkommen, die Teilzeiteinkommen und die Überstundeneinkommen erfaßt.

Der überraschend flache Kurvenverlauf bei den Singles und AlleinerzieherInnen rührt daher, daß die Einkommensrisiken mit steigendem Alter progressiv zu Buche schlagen<sup>69</sup>). Vor allem werden die Verdienste der Alleinstehenden durch Arbeitslosigkeit empfindlich gedämpft. Partnerschaften hingegen können ihr Einkommensniveau durch Arbeitsteilung besser behaupten. Der bei Paaren wirksame Risikoausgleich ist insbesondere ab dem 40. Lebensjahr merkbar, zu welchem die Einkommensprofile der Alleinverdiener und Doppelverdiener ihr Maximum überschritten haben. Das relativ frühe und ausgeprägte Maximum der Alleinverdienerereinkommen erklärt sich aus der Familienbeihilfe für abhängige Kinder, die mit zunehmenden Alter erlischt.

Daß die Haushaltseinkommen so frühzeitig ihr Maximum erreichen, ist bis zu einem gewissen Grade ein statistischer Artefakt<sup>70</sup>), der sich bei Betrachtung der Berufsbildungsschichten auflöst, siehe die Abbildung 4.3.

Zur Debatte stehen die Haushaltseinkommen der Schichten

- einfache Berufe,
- mittlere Berufe,
- höhere Berufe.

Die Einkommensprofile der Berufsbildungsschichten weisen markante Differenzen auf, die kräftiger ausfallen als jene zwischen den Alleinstehenden und den Paaren. Einfache Berufe erzielen das Einkommensmaximum von 22.000 ATS netto effektiv bereits mit knapp 40 Jahren. Mittlere Berufe erreichen ihr Einkommensmaximum von 29.000 ATS mit 44 Jahren. Die höheren Berufe eilen ab dem 35. Lebensjahr davon und erzielen im 50. Lebensjahr ein Maximum von knapp 45.000 ATS netto effektiv.

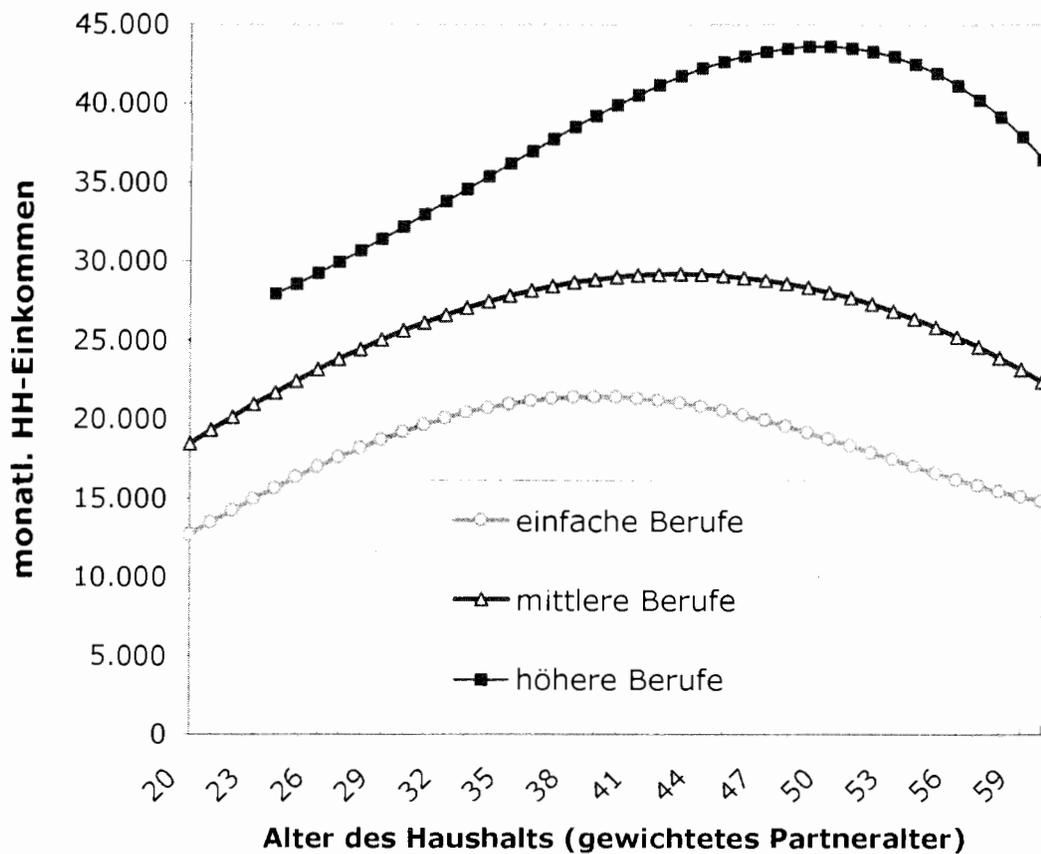
---

<sup>69</sup> Bei den Singles stimmen die Haushaltseinkommen mit den persönlichen Einkommen überein, ansonsten treten allfällige Partnereinkommen und Familienbeihilfen hinzu.

<sup>70</sup> wiederum ein kompositionaler Effekt.

### Abb. 4.3: Einkommensprofile nach Berufsbildungsschicht

österr. Haushalte im Erwerbspotential MZ 91-97, Preise 95



#### 4.3.2 Altersabhängige Einkommensrisiken

Alle bisher diskutierten Einkommensprofilen betreffen die prognostizierten Mittelwerte in Abhängigkeit vom Haushaltsalter. Die Risiken der Einkommen sind darin nicht ausreichend erfaßt. Die Bedeutung dieser Risiken aufzuzeigen ist die Abbildung 4.4 gewidmet. Sie zeigt das mittlere Einkommensprofil, das sich aus allen erwerbstätigen Haushalten hochrechnen läßt, und vergleicht es mit den Einkommensrisiken. Als Risikomaß empfiehlt sich die obere und untere Abweichung im quadratischen Mittel <sup>71</sup>).

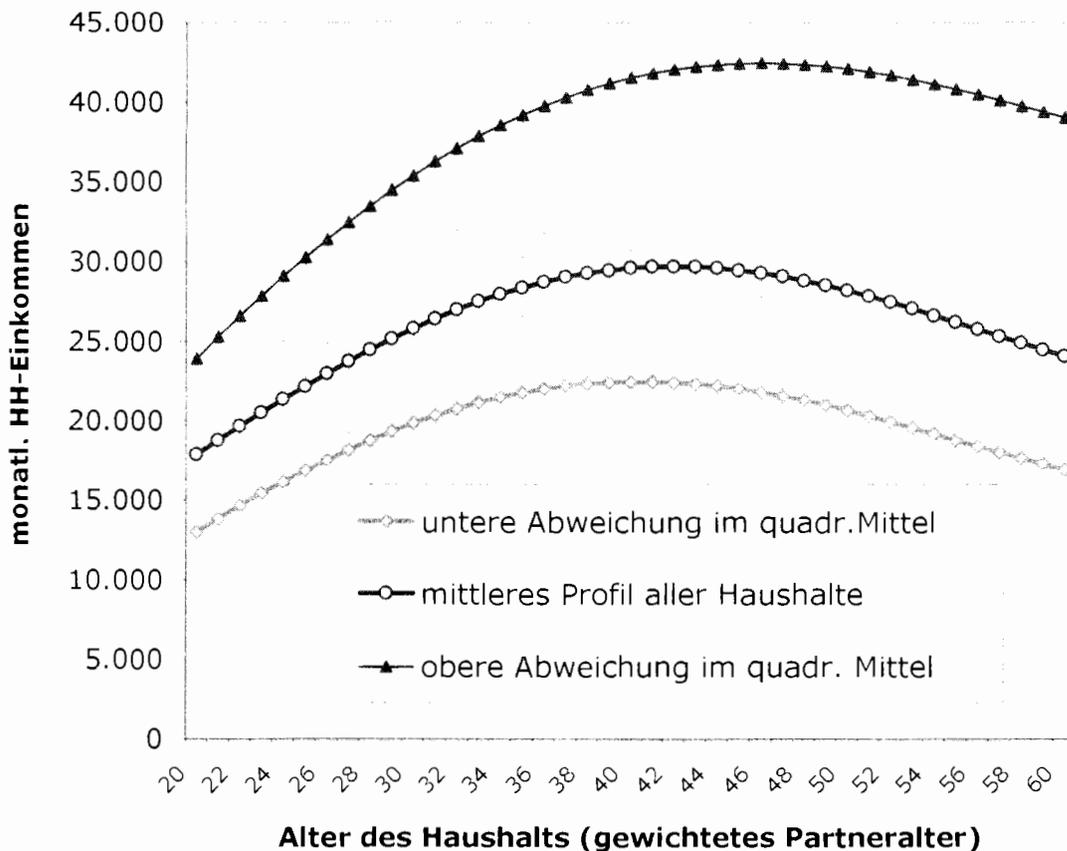
Das mittlere Einkommensprofil steigt zunächst stark an, erreicht im Alter von 40 Jahren ein Maximum von 30.000 ATS und fällt sodann wieder ab <sup>72</sup>). Die Abwei-

<sup>71</sup> ds. die Standardabweichungen der signierten Schätzresiduen, anders ausgedrückt die Streuung der Einkommen oberhalb und unterhalb des mittleren Einkommenspfads.

<sup>72</sup> die Ursache des so frühen Einkommensmaximums ist auch hier in kompositionalen Effekten zu suchen.

chungen nehmen mit steigendem Alter signifikant zu, wobei die obere Abweichung noch stärker anwächst die untere.

**Abb. 4.4: Risikoposition der Haushaltseinkommen**  
 abgeleitet aus Einkommensprofilen der österr. Haushalte,  
 MZ 91-97, Preise 95



Die untere Abweichung würde bei Betrachtung der einzelnen Berufsbildungsschichten deutlicher ausfallen. Vor allem sind die einfachen Berufe mit zunehmendem Alter durch hohe Risiken und Arbeitslosigkeit betroffen.

Da die Einkommensrisiken mit zunehmendem Alter steigen, liegt die Schlußfolgerung nahe, daß die Amortisation der Wohnbauförderungsmittel bei Rückzahlungszeiträumen über 25 Jahre an gewisse Grenzen stößt. Der nachfolgende und letzte Abschnitt befaßt sich mit der Frage, wie sich diese Risiken auf verschiedene Wohnstile aufteilen.

## 4.4 Leistbarkeit im Lebenszyklus

Als Maß der Leistbarkeit hat der Wohnkostenanteil von maximal 25% des Einkommens die wohnpolitische Debatte lange Zeit beeinflusst. Kostenanteile über 25% wurden als "unsozial" erachtet und als gegensteuernde Maßnahme ein vermehrter Einsatz von Wohnbauförderungsmitteln gefordert. Heute ist dieses Maß aus den folgenden Gründen überholt.

Die ominöse 25%-Schwelle fußt im wesentlichen auf empirischen Beobachtungen über den langfristigen Wohnausgabenanteil. Die Literatur hat aber ausführlich belegt, warum die Schwelle weder theoretisch fundiert noch geeignet ist, allgemeine wohnpolitische Maßnahmen zu begründen <sup>73</sup>).

Wäre dies nämlich der Fall, hätte man in Österreich schon längst ein Subjektförderungssystem für einkommensschwache Privatmieter einführen müssen, deren Wohnkostenanteile über 40% ihres Einkommens ausmachen; weiters hätte man festgestellt, daß gut verdienende Haushalte oft über 25% ihres Einkommens für Wohnzwecke ausgeben, sodaß der Wohnkostenanteil in diesem Segment eher als Wohlstandsindikator denn als Kostenfaktor zu gelten hat.

Es gibt indessen geeignetere Maße, um den Wohnkostendruck und die potentielle Armutsgefährdung in Wohn- und Lebensstilen zu evaluieren. Eines dieser Maße ist das disponible Pro-Kopf Budget netto Wohnkosten. Bevor es erläutert werden kann, empfiehlt es sich, die Resultate des vorigen Abschnitts im Hinblick auf die Wohnstile aufzugreifen.

### 4.4.1 Arbeitslosigkeit in Wohnformen

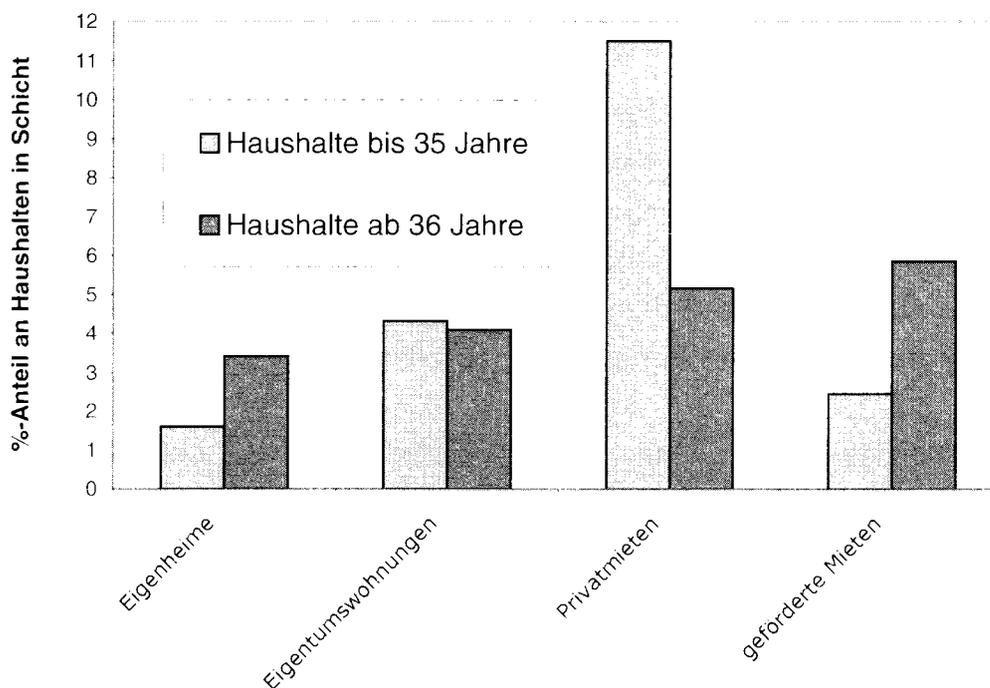
Zunächst ist auf das interessante Resultat zu verweisen, daß sich das Einkommensrisiko höchst ungleichmäßig auf die Wohnstile verteilt. Die früher vorgelegten Tabellen 4.1 und 4.2 belegen nämlich, daß der prozentuelle Spread in teuren Wohnformen durchwegs kleiner ist als in billigen Wohnformen. Wie bereits diskutiert, sind die Haushalte entweder bestrebt, billigere Wohnungen zu wählen, wenn ihre Einkommenserwartungen gedämpft sind, oder sie nehmen höhere Beschäftigungsriskien auf, wenn billiges Wohnen möglich ist.

<sup>73</sup> Zum Nachweis siehe den klaren und präzisen Beitrag von D. Hulchanski "The Concept of Housing Affordability" (1995). Eine Kontrastierung von Wohnkostenanteil im Einkommensquerschnitt versus Wohnausgabenanteil im zeitlichen Längsschnitt liefert E. Deutsch (1999), 4. Kapitel.

Für die Rangordnung des Einkommensrisikos sind ökonomische Faktoren ausschlaggebend <sup>74</sup>). Dies läßt sich für Niederösterreich anhand zweier "Ausreißer" nachweisen. Die Tabelle 4.1a hat gezeigt, daß die teuren Einkommenswohnungen an der Spitze des Einkommensrisikos liegen, gefolgt von den billigen Mieten sowie den billigen Eigentumswohnungen. Ein Faktor für das höhere Risiko ist die Arbeitslosigkeit, die bei diesen Wohnformen ausgeprägt zu Buche schlägt.

### Abb. 4.5: Arbeitslosigkeit nach Altersstufe und Wohnform

niederösterr. Haushaltsvorstände+Partner im Erwerbspotential, 95-97



Gemäß Abbildung 4.5 ist die Wohnbevölkerung in den niederösterreichischen Eigenheimen ist gegenüber Arbeitslosigkeit überraschend wenig anfällig <sup>75</sup>). Im

<sup>74</sup> Laut Konstruktion ist der prozentuelle Spread bei sonst gleicher Einkommensdezildifferenz um so höher, je kleiner der Median. Das numerische Ausmaß des Spreads wird dadurch verstärkt, die Dezildifferenz und damit die ökonomischen Faktoren sind jedoch dominant.

<sup>75</sup> In absoluten Zahlen ist die Arbeitslosigkeit in Eigenheimen trotzdem höher als in anderen Wohnformen. Darüber hinaus sind Mehrgenerationenhaushalte für Eigenheime typisch, die Mitinsassen scheinen in der vorgelegten Arbeitslosenberechnung aber nicht auf. Vor allem junge erwerbsfähige Mitinsassen sind von Arbeitslosigkeit stärker betroffen als die Haushaltsvorstände. Aus diesem Grund sind die vorgelegten Arbeitslosenanteile auch nicht mit der offiziellen Arbeitslosenstatistik vergleichbar (da sich die hier verwendete Definition des Erwerbspotentials am ILO-EU-Standard orientiert, wäre die Arbeitslosenrate nach EU der richtige Vergleichswert).

Eigentumswohnungssektor hingegen sind 4% aller Haushaltsvorstände oder ihrer Partner von Arbeitslosigkeit betroffen. Die Rate ist bei jüngeren und älteren Eigentümern etwa gleich hoch.

Markante altersspezifische Unterschiede zeigen sich im Mietsektor. Im Privatmietsektor ist der Anteil der arbeitslosen Junghaushalte mit 11% extrem hoch, was eventuell mit sozialer Fluktuation zu hat. Das für die Wohnbauförderung relevante Resultat betrifft den geförderten Mietsektor. Ist der Anteil der arbeitslosen Haushalte unter den jungen geförderten Mietern mit 2,4% moderat, nimmt die Arbeitslosigkeit mit steigendem Alter stark zu und erreicht Anteile an die 6%. Frühere Resultate verweisen darauf, daß die hohen Einkommensrisiken im geförderten Mietsektor vor allem Frauen in der späteren Erwerbsphase betreffen.

#### **4.4.2 Zahlungsrisiko**

Die Befunde zum Einkommensrisiko werden in den Tabellen 4.3 und 4.4 komplettiert. Sie zeigen die Einkommensverhältnisse der erwerbstätigen Haushaltsvorstände und ihrer Partner in der gesamten Donauregion. Die persönlichen Einkommen sind nach Geschlecht, Altersstufe und Wohnform gegliedert. Im wesentlichen tritt auch bei den persönlichen Einkommen die positive Korrelation mit den Wohnkosten zutage.

Im Gegensatz zu den Männereinkommen sind die Fraueneinkommen stark davon geprägt, ob es sich um Singles oder um Kernfamilien handelt. Weibliche Singles verdienen zur Finanzierung ihres Wohnstils mehr als die Frauen in Partnerschaften.

Was die Einkommensrisiken betrifft, erhärtet sich das bereits für die Haushalte gewonnene Ergebnis: Die Risiken sind im Lebensabschnitt bis 35 Jahre geringer als im Lebensabschnitt zwischen 36 Jahren und in der Pension, und zwar unabhängig vom Geschlecht.

Für die Wohnbauförderung ergibt sich daraus eine Schlußfolgerung von nicht geringer Tragweite. Die langfristigen Finanzierungsdesigns zielen auf 25-jährige oder sogar längere Rückzahlungszeiträume ab. Innerhalb dieser Zeiträume sollten die Wohnungsnutzer ein einigermaßen berechenbares Einkommen aufweisen.

**Männer im Erwerbspotential - DONAUREGION**  
**Preise 95**

Tabelle 4.3

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommen</b>										
teure Eigentumswhgn.	28379	69,0	31659	14350,0	28988	86,3	26273	78,1	25797	50,7
teure Mieten	26973	74,5	28119	11355,4	28556	88,5	26359	68,2	26024	78,8
Eigentumswohnungen	26489	72,9	29269	13300,3	26182	81,6	24572	62,2	25538	62,9
Kernfam. in Privatmieten >35	26130	83,5	24999	12266,4	29055	97,4	24640	61,3	25250	75,2
Kernfam. im Eigentum >35	25755	66,3	27533	12206,3	27454	65,5	24214	64,0	23827	58,2
billige Eigentumswhgn.	25677	63,9	28053	12560,0	25232	77,2	23791	57,1	25429	63,9
Kernfam. in gef. Mieten >35	25024	56,6	26189	10856,8	24798	58,4	25033	60,8	24184	55,1
Singles im Eigentum >35	24606	79,6	24168	10421,7	25094	79,5	23684	91,1	25645	85,3
teure Eigenheime	24414	60,1	24835	9771,2	26293	55,1	23747	64,0	23230	56,9
Eigenheime inkl. RH	23591	59,7	24132	9625,4	24556	69,7	22916	62,0	22767	60,2
alle Wohnformen, männlich	23429	62,2	23911	10072,2	24104	68,1	22804	65,0	22874	58,4
Privatmieten	23187	64,7	22674	10010,8	23917	71,9	22954	69,7	23150	62,1
Singles in Privatmieten >35	23177	68,1	22807	8237,3	20356	64,1	25351	77,7	23566	53,9
billige Eigenheime	23093	57,0	23810	9540,5	23622	59,6	22323	55,6	22423	55,3
geförderte Mieten	22706	58,8	22818	8522,3	23028	55,7	22368	61,4	22608	60,2
Kernfam. im Eigentum <=35	22653	46,5	24183	7667,1	23010	49,1	21179	42,8	21611	42,8
Kernfam. in gef. Mieten <=35	22518	53,7	22890	8287,6	22041	45,2	22031	57,5	23011	64,9
Kernfam. in Privatmieten <=35	22304	51,7	21092	6568,5	22818	71,3	23455	49,0	22542	46,6
billige Mieten	21722	53,6	21859	8350,7	22312	55,2	21102	57,2	21458	51,4
Singles in gef. Mieten >35	21129	60,7	21044	7233,5	20440	68,5	21992	44,9	21056	59,4
Singles im Eigentum <=35	20404	49,0	27351	15831,0	18903	59,6	20041	45,4	18462	38,1
Singles in Privatmieten <=35	20095	54,6	20889	7148,8	19467	63,0	18996	59,5	21265	62,0
Singles in gef. Mieten <=35	19193	49,7	19665	4987,8	19443	62,7	18275	59,3	19540	47,9

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommensrisiko</b>										
Kernfam. in Privatmieten >35	26130	83,5	24999	85,2	29055	97,4	24640	61,3	25250	75,2
Singles im Eigentum >35	24606	79,6	24168	60,4	25094	79,5	23684	91,1	25645	85,3
teure Mieten	26973	74,5	28119	65,9	28556	88,5	26359	68,2	26024	78,8
Eigentumswohnungen	26489	72,9	29269	65,6	26182	81,6	24572	62,2	25538	62,9
teure Eigentumswhgn.	28379	69,0	31659	78,8	28988	86,3	26273	78,1	25797	50,7
Singles in Privatmieten >35	23177	68,1	22807	62,3	20356	64,1	25351	77,7	23566	53,9
Kernfam. im Eigentum >35	25755	66,3	27533	64,0	27454	65,5	24214	64,0	23827	58,2
Privatmieten	23187	64,7	22674	62,5	23917	71,9	22954	69,7	23150	62,1
billige Eigentumswhgn.	25677	63,9	28053	64,0	25232	77,2	23791	57,1	25429	63,9
alle Wohnformen, männlich	23429	62,2	23911	58,7	24104	68,1	22804	65,0	22874	58,4
Singles in gef. Mieten >35	21129	60,7	21044	73,7	20440	68,5	21992	44,9	21056	59,4
teure Eigenheime	24414	60,1	24835	51,1	26293	55,1	23747	64,0	23230	56,9
Eigenheime inkl. RH	23591	59,7	24132	55,4	24556	69,7	22916	62,0	22767	60,2
geförderte Mieten	22706	58,8	22818	55,4	23028	55,7	22368	61,4	22608	60,2
billige Eigenheime	23093	57,0	23810	58,5	23622	59,6	22323	55,6	22423	55,3
Kernfam. in gef. Mieten >35	25024	56,6	26189	62,4	24798	58,4	25033	60,8	24184	55,1
Singles in Privatmieten <=35	20095	54,6	20889	42,0	19467	63,0	18996	59,5	21265	62,0
Kernfam. in gef. Mieten <=35	22518	53,7	22890	47,1	22041	45,2	22031	57,5	23011	64,9
billige Mieten	21722	53,6	21859	55,4	22312	55,2	21102	57,2	21458	51,4
Kernfam. in Privatmieten <=35	22304	51,7	21092	63,5	22818	71,3	23455	49,0	22542	46,6
Singles in gef. Mieten <=35	19193	49,7	19665	39,0	19443	62,7	18275	59,3	19540	47,9
Singles im Eigentum <=35	20404	49,0	27351	67,3	18903	59,6	20041	45,4	18462	38,1
Kernfam. im Eigentum <=35	22653	46,5	24183	42,7	23010	49,1	21179	42,8	21611	42,8

SPREAD: (8. Einkommensdezil - 2. Einkommensdezil) / Median in %

SPREAD=0: unzureichender Stichprobenumfang

Quelle: Mikrozensus 91-97

**Frauen im Erwerbspotential - DONAUREGION**  
**Preise 95**

Tabelle 4.4

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommen</b>										
Singles im Eigentum >35	20878	75,8	21119	96,2	19053	69,4	21815	76,2	21374	71,7
Singles in Privatmieten >35	19326	63,2	20725	63,2	16808	46,8	18978	69,7	19915	79,2
Singles in gef. Mieten >35	19002	58,1	19954	62,3	20117	62,3	18052	48,5	17631	62,7
Singles im Eigentum <=35	18229	42,5	16734	53,7	17222	38,0	18891	40,3	19161	53,5
Singles in Privatmieten <=35	17917	45,2	17652	44,7	17920	47,0	18769	49,0	17425	43,9
teure Mieten	17859	69,5	18352	97,6	18433	52,1	16883	68,7	18252	63,4
teure Eigentumswhgn.	17480	80,5	17742	90,7	19158	69,1	17066	59,5	16384	75,3
Eigentumswohnungen	17461	78,8	17075	85,0	18143	66,8	17036	71,9	17609	64,3
billige Eigentumswhgn.	17454	77,9	16840	81,7	17826	64,1	17025	78,9	18173	66,2
Singles in gef. Mieten <=35	17232	39,5	15672	30,4	17599	29,2	18303	46,6	16965	29,3
Kernfam. in Privatmieten >35	17104	88,2	15390	107,8	17570	101,7	16767	82,6	18603	76,6
Privatmieten	16656	76,3	16398	81,8	16034	77,5	17099	64,4	17076	77,1
geforderte Mieten	16048	65,2	15863	65,2	15928	71,0	15726	65,4	16676	60,5
Kernfam. in gef. Mieten >35	15829	87,3	15986	66,0	15906	87,1	14981	84,9	16440	68,2
billige Mieten	15821	72,0	15743	68,8	15456	71,0	15969	66,8	16194	64,1
alle Wohnformen, weiblich	15517	81,4	15132	75,9	15674	85,3	15430	88,2	15795	81,4
Kernfam. im Eigentum >35	15182	101,3	14555	107,1	15799	104,6	15325	106,1	14865	87,6
billige Eigenheime	14226	98,2	13632	88,4	14301	103,0	14394	111,2	14516	90,4
Eigenheime inkl. RH	14180	95,7	13432	86,1	14433	97,4	14406	111,1	14284	94,0
teure Eigenheime	14104	90,1	12932	80,7	14675	85,5	14423	102,7	13970	88,1
Kernfam. in Privatmieten <=35	14082	78,4	14033	136,3	14205	77,5	14993	70,9	13410	77,7
Kernfam. in gef. Mieten <=35	13794	72,7	14346	68,5	13660	75,9	13098	77,6	14109	65,3
Kernfam. im Eigentum <=35	11900	91,7	12193	105,9	12674	90,4	11069	84,5	11809	96,9

	ALL		1991		1993		1995		1997	
	MEAN	SPREAD	MEAN91	SPREAD91	MEAN93	SPREAD93	MEAN95	SPREAD95	MEAN97	SPREAD97
<b>Einkommensrisiko</b>										
Kernfam. im Eigentum >35	15182	101,3	14555	107,1	15799	104,6	15325	106,1	14865	87,6
billige Eigenheime	14226	98,2	13632	88,4	14301	103,0	14394	111,2	14516	90,4
Eigenheime inkl. RH	14180	95,7	13432	86,1	14433	97,4	14406	111,1	14284	94,0
Kernfam. im Eigentum <=35	11900	91,7	12193	105,9	12674	90,4	11069	84,5	11809	96,9
teure Eigenheime	14104	90,1	12932	80,7	14675	85,5	14423	102,7	13970	88,1
Kernfam. in Privatmieten >35	17104	88,2	15390	107,8	17570	101,7	16767	82,6	18603	76,6
Kernfam. in gef. Mieten >35	15829	87,3	15986	66,0	15906	87,1	14981	84,9	16440	68,2
alle Wohnformen, weiblich	15517	81,4	15132	75,9	15674	85,3	15430	88,2	15795	81,4
teure Eigentumswhgn.	17480	80,5	17742	90,7	19158	69,1	17066	59,5	16384	75,3
Eigentumswohnungen	17461	78,8	17075	85,0	18143	66,8	17036	71,9	17609	64,3
Kernfam. in Privatmieten <=35	14082	78,4	14033	136,3	14205	77,5	14993	70,9	13410	77,7
billige Eigentumswhgn.	17454	77,9	16840	81,7	17826	64,1	17025	78,9	18173	66,2
Privatmieten	16656	76,3	16398	81,8	16034	77,5	17099	64,4	17076	77,1
Singles im Eigentum >35	20878	75,8	21119	96,2	19053	69,4	21815	76,2	21374	71,7
Kernfam. in gef. Mieten <=35	13794	72,7	14346	68,5	13660	75,9	13098	77,6	14109	65,3
billige Mieten	15821	72,0	15743	68,8	15456	71,0	15969	66,8	16194	64,1
teure Mieten	17859	69,5	18352	97,6	18433	52,1	16883	68,7	18252	63,4
geforderte Mieten	16048	65,2	15863	65,2	15928	71,0	15726	65,4	16676	60,5
Singles in Privatmieten >35	19326	63,2	20725	63,2	16808	46,8	18978	69,7	19915	79,2
Singles in gef. Mieten >35	19002	58,1	19954	62,3	20117	62,3	18052	48,5	17631	62,7
Singles in Privatmieten <=35	17917	45,2	17652	44,7	17920	47,0	18769	49,0	17425	43,9
Singles im Eigentum <=35	18229	42,5	16734	53,7	17222	38,0	18891	40,3	19161	53,5
Singles in gef. Mieten <=35	17232	39,5	15672	30,4	17599	29,2	18303	46,6	16965	29,3

SPREAD=(8. Einkommensdezil - 2. Einkommensdezil) / Median in %

SPREAD=0: unzureichender Stichprobenumfang

Quelle: Mikrozensus 91-97

Tatsächlich setzt der Zustrom zu den geförderten Mieten ab dem 21. Lebensjahr voll ein, zum Eigentum knapp vor dem 30. Lebensjahr. Mit Ausnahme der höheren Berufe steigen jedoch die Einkommensrisiken ab dem 45. Lebensjahr wieder deutlich an. Einem geförderten Neubau, in den ein Junghaushalt einzieht, stehen also im Mittel nur 15 bis 20 Jahre gedämpften Einkommensrisikos gegenüber. Da im geförderten Mietsektor vor allem die Mittelschicht vertreten ist, trifft diese Aussage für diesen Sektor in besonderem Maße zu.

Da die Beschäftigungs- und Einkommensrisiken anhaltend gestiegen sind, wird sich die Frist des gedämpften Zahlungsrisikos auch künftig kaum verlängern lassen. Dem Einkommensrisiko überlagert sich zudem die Mobilitätsbereitschaft im Mietsektor, wo bereits gezeigt wurde, daß geförderte Mieter nach 7-9 Jahren eine verstärkte Neigung zur Abwanderung aufweisen. Darunter sind vielfach Haushalte mit der stärkeren Einkommensdynamik <sup>76</sup>).

Hinsichtlich der künftigen Ausgestaltung der Wohnbauförderung wären deshalb möglichst effiziente Methoden der Objektfinanzierung empfehlenswert, um die Langfristverpflichtung aus objektgebundenen Förderannuitäten in Schranken zu halten. Dazu zählen unter anderem die international erprobten Risikofonds, siehe oben. Freiwerdende Mittel könnten einerseits innovativen und strukturschaffenden Vorhaben zufließen, andererseits wird die Wohnbauförderung wohl in stärkerem Ausmaß als bisher auf Subjektförderungen umschwenken müssen.

#### **4.4.3 Armutsgefährdung**

Die potentiellen Kosten eines solchen Schwenks aufzuzeigen dient die abschließende Auswertung der potentiellen Armutsgefährdung im Lebenszyklus.

Als Maß der Armutsgefährdung wird das disponible Pro-Kopf Budget netto Wohnkosten herangezogen. Pro-Kopf bedeutet nicht die Haushaltsgröße in natürlichen Personen, sondern dem internationalen Standard folgend die ökonomischen Personen, kurz Äquivalenzpersonen. Deren Summe ist das Personenäquivalent.

---

<sup>76</sup> ein eindeutiger statistischer Nachweis war nicht möglich. Die mittleren Einkommen im geförderten Beleg vor und nach Auszug der mobilen Haushalte sind im statistischen Sinne gleich. Ob gerade die Besserverdienenden aus GBV-Wohnungen ausziehen oder nicht, ist

*Handwritten note:* ...

Das Pro-Kopf Budget ergibt sich aus der Formel <sup>77)</sup> <sup>78)</sup>

Pro-Kopf Budget = (Gesamteinkommen – Wohnkosten) : Personenäquivalent.

So umfaßt eine Alleinverdiener-Kernfamilie mit erwerbstätigem Partner, Hausfrau und 3 Kleinkindern 5 natürliche Personen, aber nur 3.5 Äquivalenzpersonen. Das disponible Pro-Kopf Budget ergibt mit 3.5 multipliziert das disponible Budget des gesamten Haushalts. Addiert man die Wohnkosten hinzu, ergibt sich per saldo das Gesamtnettoeinkommen des Haushalts inkl. dem Einkommen der übrigen Personen und der Familienbeihilfe.

Die disponiblen Pro-Kopf Budgets der Haushalte wurden anhand der gepoolten Mikrozensusdaten 95 und 97 ausgewertet. Die Anteile der Armutsgefährdeten ergaben sich aus der hochgerechneten Anzahl der Haushalte, deren Pro-Kopf Budget einen vorgegeben Betrag nicht überschreitet. Die Beträge wurden in Stufen von 1000 gewählt. Als Armutsgefährdung kann eine Pro-Kopf Schranke zwischen 6000 und 7000 ATS gelten. Die Resultate werden für alle in Niederösterreich ansässigen Haushalte vorgelegt, in den Anteilen sind also auch die Ausländer enthalten <sup>79)</sup>.

<sup>77)</sup> Dem Standardverfahren der equivalence scale folgend erhalten erwerbstätige und pensionempfangende Haushaltsvorstände das Gewicht Eins. Die weiteren Gewichte lauten:

Partner in Dopperverdiener-Partnerschaft	1.0
Hausmänner/Hausfrauen/karenzierte	0.8
abhängige Kinder bis 9 Jahre;	0.5
detto bis 17Jahre	0.6
detto über 17, inkl. Studenten und Lehrlinge als Mitinsassen	0.7
Pensionisten als Mitinsassen, sonstige nichtabhängige Personen	0.8

Das Personenäquivalent=Anzahl der Äquivalenzpersonen ist die Summe der Gewichte im Haushalt.

<sup>78)</sup> Wegen der Konstruktion des Pro-Kopf Budgets mußten imputierte Wohnkosten durch geeignete Stützwerte ersetzt werden. Für die ergänzenden Werte wurden Mittelwerte aus anderen Umfragen zur Richtschnur genommen (insbesondere aus dem Sensor 96). Zu Preisen 95 sind es:

	billig	teuer
Eigenheime	2.500	7.500
Eigentumswohnungen	2.500	7.000
Mieten	2.000	7.000
sonstige (unentgeltliche)	1.000	

Die Anzahl der fehlenden Angaben bei Eigentumswohnungen und Mieten war gering, eine Fehlschätzung bei insgesamt 14.500 Beobachtungen daher vernachlässigbar. Bei den Eigenheimen, die in Niederösterreich dominieren, ist die Fehlerbreite ein kritischer Faktor, siehe aber weiter unten.

<sup>79)</sup> der Anteil der Ausländerhaushalte liegt in Niederösterreich unter dem österreichischen Schnitt. Unter den 1,538.342 Einwohnern mit Hauptwohnsitz waren 96.637 "staatsfremde Personen" gemeldet (Stand 1.1.99), was einem Bevölkerungsanteil von 6,3% entspricht. Da die Ausländerhaushalte im Schnitt mehr Personen umfassen, ist der Anteil der Ausländerhaushalte kleiner und nach Einbürgerungen heute bereits unter 5% anzusetzen.

Legt man als Armutsschranke ein Pro-Kopf Budget von 6000 ATS zugrunde, dann waren in Niederösterreich im Durchschnitt der Jahre 95-97 als armutsgefährdet zu betrachten:

Armutsschranke 6000 ATS	erwerbstätig	Pensionisten
Eigenheime	11%	20%
Eigentumswohnungen	9%	11%
Privatmieten	11%	11%
geförderte Mieten	10%	18%
alle Wohnformen (inkl. sonstige)	11%	18%

Die Armutsgefährdung im niederösterreichischen Erwerbspotential ist in der Abbildung 4.6 in Anteilskurven dargestellt. Demnach ist die Armutsgefährdung in Eigentumswohnungen und geförderten Haushalten anteilmäßig geringer, in Eigenheimen und Privatmieten höher<sup>80</sup>). Bei 6000 Armutsschranke sind insgesamt 11% gefährdet, bei mindestens 7000 deutlich mehr, nämlich 17%.

Die Anteilskurve der in Eigenheimen lebenden Haushalte ist im Bereich zwischen 5000 und 7000 Pro-Kopf Budget steil. Da die Eigenheime vorwiegend von Familien belegt sind, bedeutet dies, daß die Familienbudgets in diesem Bereich auf Einkommensänderungen besonders sensibel reagieren.

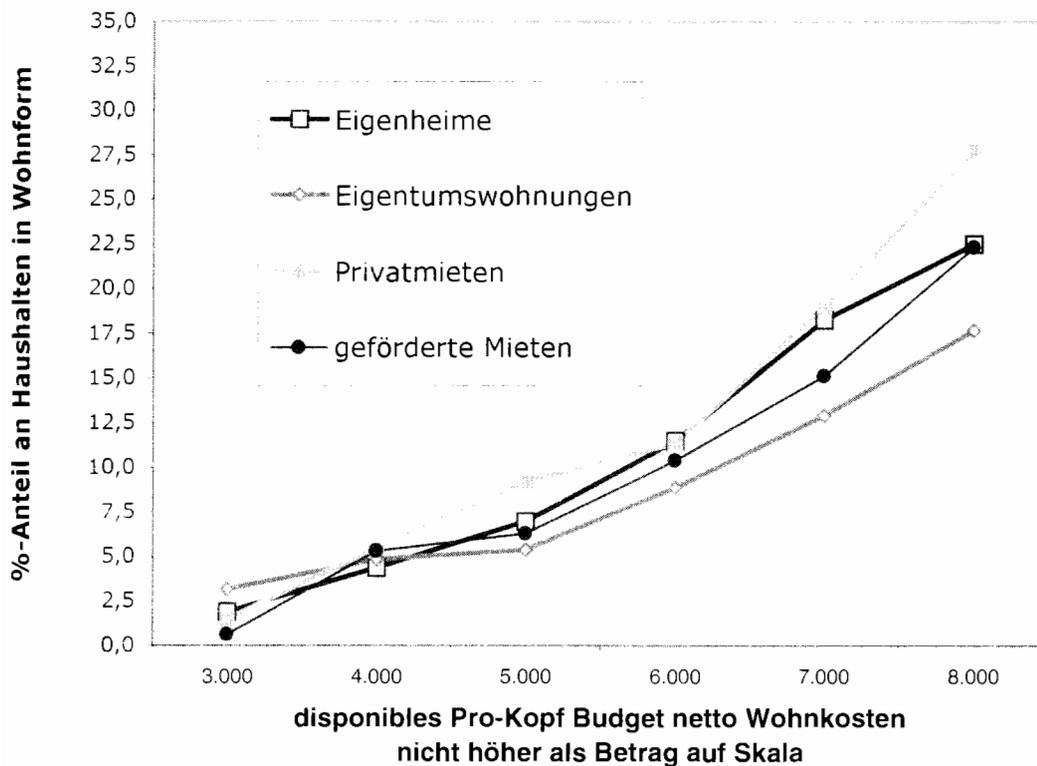
Die Einkommenssteuer- und Familienförderungsreform 2000 hat die Wohlfahrtssituation der Familien nach Jahren sukzessiver Schlechterstellung korrigiert. Anhand der Resultate kann man abschätzen, daß der Anteil der armutsgefährdeten Kernfamilien in Eigenheimen dank der Reform um 5% sinken sollte.

Rechnet man die Auswirkungen der Reform in den übrigen Wohnstilen und Haushaltsstrukturen hinzu, dürfte der Anteil der armutsgefährdeten erwerbstätigen Haushalte - bei Kaufkraft und Ausgabenstruktur wie 1997 - zwischen 3% und 4% abnehmen.

<sup>80</sup> Die Anteilskurven repräsentieren mit den Maximalbudgets kumulativ steigende Anteil; für jede Budgetschränke sind die Anteile der Privatmiethaushalte und, wegen der Kinderzahl, der Eigenheim-Haushalte höher als in den beiden anderen Wohnformen.

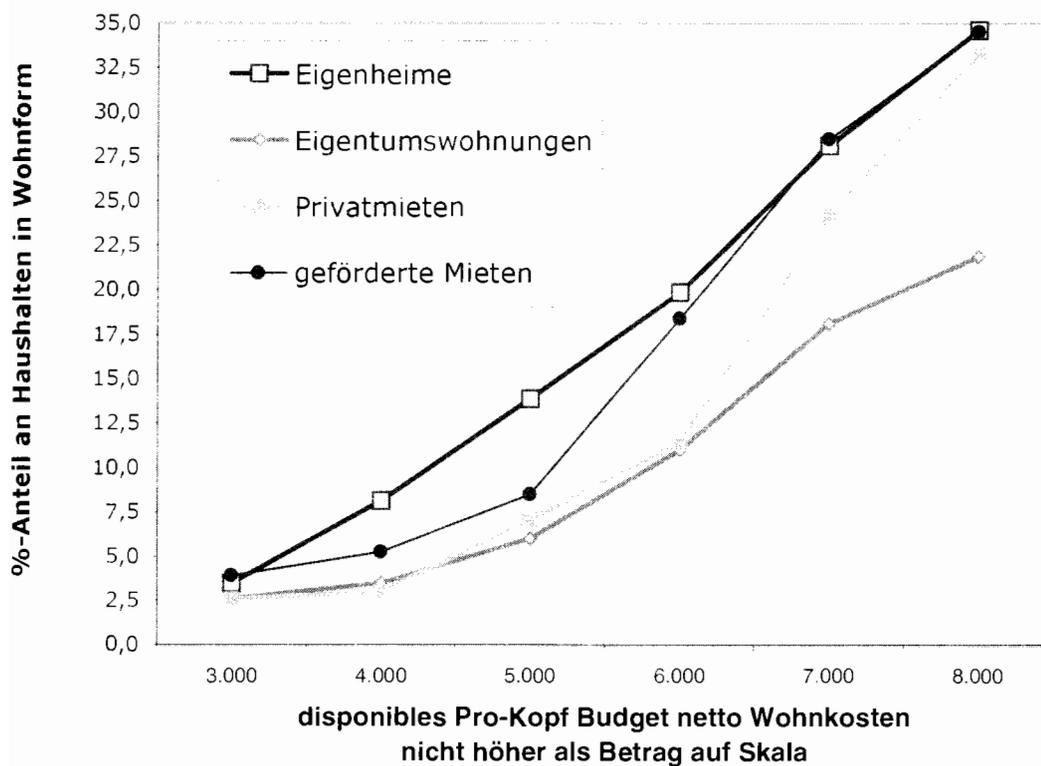
### Abb. 4.6: Armutsgefährdung nach Wohnformen: Erwerbspotential

Niederösterreich, alle Haushalte inkl. Ausländer, Durchschnitt 95-97



### Abb. 4.7: Armutsgefährdung nach Wohnformen: Pensionisten

Niederösterreich, alle Haushalte inkl. Ausländer, Durchschnitt 95-97



Die Abbildung 4.7 zeigt, daß die Armutsgefährdung unter den Pensionisten in jeder Hinsicht höher ist als bei den Erwerbstätigen. Legt man für Pensionisten ein Pro-Kopf Mindestbudget netto Wohnkosten (und netto sonstiger Sozialleistungen) von 6.000 ATS zugrunde, ergibt sich ein Anteil von insgesamt 18% armutsgefährdeter Pensionistenhaushalte. Bei 7.000 Mindestbudget erhöht sich der Gesamtanteil auf 28%. Die Situation ist durch die Steuerreform und die Anpassung der Ausgleichszulagen etwas gemildert worden, unter den Pensionistinnen sind jedoch weiterhin viele armutsgefährdet.

Bei den Pensionisten ist die Armutsgefährdung in Eigentumswohnungen geringer als in den übrigen Wohnformen, wo vor allem im Gemeindewohnungs- und GBV-Mietsektor hohe Anteile von niedrigen Pensionen durchschlagen. Wie bei den Erwerbstätigen ist die Armutsgefährdung auch in Eigenheimen merkbar.

Gegen die Armutsgefährdung in Eigenheimen ist einzuwenden, daß die Ergebnisse auf imputierten und nicht auf meßbaren Wohnungsaufwänden aufbauen. Dies wirkt sich bei der Berechnung der Pensionistenbudgets kritisch aus und könnte die Situation eventuell überzeichnen. Als imputierter Wohnungsaufwand wurden typische 2.600 ATS pro Monat angenommen. Im ländlichen Bereich dürfte dies in der Mehrzahl der Fälle eine obere Schranke darstellen, sodaß die errechneten Anteile sicher überhöht sind. Daraus kann man trotzdem nicht auf eine geringere Armutsgefährdung schließen, denn der im Alter so häufige Verzicht auf Erhaltung und Modernisierung hängt mit potentieller Armut zusammen.

Aus ökonomischer Sicht scheinen die vorgelegten Zahlen zu erklären, weshalb Mehrgenerationenhaushalte mit älteren Angehörigen im Eigenheimsektor verbreitet sind. Rechnet man nämlich nur mit Haushaltsvorstandseinkommen, anstatt wie oben mit den Gesamteinkommen, schnellt der Anteil der Armutsgefährdeten in Eigenheimen um 7-8% in die Höhe. Dieses Ergebnis deutet stark darauf hin, daß das Mehrgenerationenwohnen nebst anderem ökonomisch motiviert ist.

Angesichts der kommenden Altersgesellschaft werden die "economies of scale" des Zusammenlebens vielleicht an Bedeutung gewinnen. Welchen Beitrag die Subjektförderung leisten kann, um die Wohnkostenbelastung der Senioren zu mildern, ist ein offenes Problem, das ohne vertiefte und repräsentative Kenntnisse der Wohn- und Lebensstile nicht beantwortet werden kann. Der Wohnbauförderung wird mit der Altersgesellschaft, nach Jahren des forcierten Neubaus, womöglich die zusätzliche Aufgabe der Qualitätssicherung des Eigenheimbestands zuwachsen.

#### 4.4.4 Subjektförderungen

Anhand der Anteilsberechnungen kann man grob den Subjektförderungsaufwand abschätzen. Die Idee lautet, jedem Haushalt, dessen Pro-Kopf Budget unter der Armutsschranke von 7000 ATS liegt, die Wohnkosten abzüglich Selbstbehalt bis höchstens zum Erreichen des Mindestbudgets abzudecken. Damit liefert die Subjektförderung einen Beitrag zur sozialen Grundsicherung des Wohnens.

Das Resultat lautet, daß der Subjektförderungsaufwand des Landes bei 50% Selbstbehalt mit etwa 1,75 Mrd ATS jährlich oder 32% des heutigen Landesförderungsbudgets zu beziffern wäre. Davon würden auf Erwerbstätige 1,05 Mrd ATS entfallen, auf Pensionisten 0,7 Mrd ATS. In diesen Beträgen sind im Prinzip die schon jetzt gewährten Wohnbeihilfen von etwas über 100 Mill. ATS eingerechnet. Der Mehraufwand wäre also 1,65 Mrd ATS jährlich.

In der Abschätzung sind die Vorteile der Steuerreform 2000 eingerechnet. Da die Einkommensberichte den Jahren 95 und 97 entstammen, kann es sich auch aus diesem Grund nur um eine grobe Schätzung handeln. Ausdrücklich sei betont, daß verlässliche Größenordnungen nur aus rezenteren Umfragen ableitbar sind.

Nach den Berechnungen wären rund drei Viertel der Subjekthilfe für Haushalte in Eigenheimen aufzuwenden. Die Subjektförderung im geförderten Mietsektor kann hingegen mit 200 Mill. ATS jährlich eingegrenzt werden. Dies ist mit der einstweilen noch geringeren Armutsgefährdung in diesem Sektor zu erklären. Wenn allerdings die alleinstehenden Frauen, die in Gemeindewohnungen und GBV-Mieten wohnen, ins Pensionsalter einrücken, kann sich die Bilanz dieses Sektors drehen. Trotz der heute noch moderaten Einkommensrisiken beschreitet das Land Niederösterreich sicher einen richtigen Weg, wenn es die Rücklagen für künftige Annuitätzuschüsse erhöht und damit die Manoevriermasse für innovative, strukturelle und qualitätssichernde Aufgaben der Wohnbauförderung stärkt.

## Literaturnachweise

Amann, W. *1 Land - 9 Systeme. Eigentumswohnungsförderung in den Bundesländern*. FGW Schriftenreihe Nr. 25, 1997

Amemyia, T. *Advanced Econometrics*. Basil Blackwell, Oxford 1985

Czasny, K., Moser, P. *Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel*. Peter Lang Verlag, Frankfurt, 2000

Deutsch, E., Tomann, H., "Homeownership Finance in Austria and Germany". *Real Estate Economics*, vol.23, 1995, 441-474

Deutsch, E., "Die Wohnbauförderung aus makroökonomischer Sicht". *Die Finanzierung des Wohnbaus in der Stadt*, gbv Verlag, Wien 1995, 41-61

Deutsch, E. *Wohnungsfinanzierung und intergenerationelle Vermögensbildung. Wohnungspolitik zwischen Markt, Familie und sozialem Auftrag*. Linde-Verlag, Wien, 1999

Deutsch, E., Neuwirth, N., Yurdakul, A. "Housing and Labour Supply". Paper presented to the international conference of the ENHR: Housing in the 21th Century: Fragmentation and Reorientation. Gävle, June 2000.

Häußermann, H., Siebel, W. *Urbanität. Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung*, Wiener MA 18, Bd. 37, 1992

Hulchanski, D. "The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio". *Housing Studies* vol. 10/4, 1995, 471-492

Jones, L.D. "Current Wealth Constraints on the Housing Demand of Young Owners". *Review of Economics and Statistics*, vol. 72, 1990, 424-432

Korinek, K., Nowotny, E. (Hrsg.) *Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft*. Orac Verlag, Wien 1994

Lancaster, T. *The Econometric Analysis of Transition Data*. Cambridge University Press, 1990

Neuwirth, N., Amann, W., Deutsch, E., Kerschbaum, R., Krenn, V., Yurdakul, A. *Spartenprognose zur Bauvorschau 2000*. FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Wien, Mai 2000.

Schneider, N., Spellerberg, A. *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*. Leske+Budrich, 1999

## Datennachweise

Die hauptsächlichen Ergebnisse der Studie stützen sich auf die Mikrozensusdaten der Jahre 1991, 1993, 1995 und 1997, samt der Mobilitätsbefragung im Rahmen des MZ 95.

Für den gegenständlichen Zweck wurden die Mikrozensen einer einheitlichen Restratifizierung und Rekodierung unterworfen, was erlaubt, die Tendenzen im Wohnungswesen und auf dem Arbeitsmarkt über die Neunzigerjahre zu erfassen.

Ergänzend wurden Daten und Resultate aus folgenden Quellen herangezogen:

- GNA-Baustatistik des ÖSTAT
- Einkommen der unselbständig Beschäftigten nach politischen Bezirken laut ÖSTAT
- Statistisches Handbuch des Landes Niederösterreich, 22. und 23. Jahrgang
- Zählung der Wohnbevölkerung Niederösterreichs mit Stand 1.1.99, Statistisches Handbuch des Landes Niederösterreich, 23. Jahrgang, 98/99
- Resultate der Volkszählung - Häuser und Wohnungszählung 1991
- Demographische Prognosen der ÖROK
- Fessel+GFK Haushaltsumfragen 1988, 1991 und 1993;
- Sensor Umfragen der Jahre 1993 und 1996.

Die Auswertung der Daten beschränkte sich nicht allein auf das Land Niederösterreich, sondern sie betraf die hier so bezeichnete Donau-Region, bestehend aus den Bundesländern Nordburgenland, Niederösterreich, Oberösterreich und Wien. Nebst Vergleichszwecken empfiehlt sich dieses Verfahren aus zwei Gründen:

- es sind die interregionalen Mobilitätsbewegungen zu berücksichtigen, die teils mit den Lebensphasen, teils mit dem Arbeitsmarkt zusammenhängen;
- statistisch besehen sind die Stichproben für Niederösterreich bei tieferer Schichtung vielfach zu klein, während die Stichproben der Donauregion noch zufriedenstellend ausfallen. Die für Niederösterreich gültigen Effekte werden mittels schließender Statistik ausgesondert.

Obgleich Ausländerhaushalte gerade im Mietsektor vertreten sind, konnten sie in dieser Studie auf Grund der Beschränkungen des Datenmaterials nur ansatzweise berücksichtigt werden. Wegen der niedrigen Ausländerquote in Niederösterreich erwiesen sich die Ausländer-Stichproben für gültige analytische Aussagen als zu klein. Die Modellresultate beruhen deshalb allein auf den Inländerhaushalten.

Die statistische Auswertung konzentriert sich ausschließlich auf Hauptwohnsitze.

## **APPENDIX**

### **ÖKONOMETRISCHE MODELLE**

Inhalt:

Variablenbeschreibung

1. Mobilität in allen Berufseintrittskohorten
2. Mobilität der Junghaushalte
3. Konkrete Umzüge versus potentielle Rationierung
4. Test auf Gleichheit der Verweildauerstrukturen
5. Raumnot und Erwerbsstatus
6. Tests zur Einkommensverteilung
7. Verweildauerstatistik laut Sensor 96



**Geplante Umzüge in allen Berufseintrittskohorten****Tabelle 1.1**

Inländerhaushalte Donauregion im Erwerbspotential, ohne bloßen Umzugswunsch

**Binomial Probit Modell**

abhängige Variable:

<b>HHPLAN=1</b>	Umzug konkret oder beabsichtigt gegen <b>HHPLAN=0</b> : seßhaft	
NOBS	Stichprobenumfang	1.120
MW_Y	Mittelwert der abhängigen Variablen	0,143
STDABW_Y	Standardabw. der abhängigen Variablen	0,350
	Log likelihood Funktion	-263,0
	Restringierte Log-Likelihood	-400,1
	Chi-2 Statistik	274,1
	Freiheitsgrade der Teststatistiken	12
	Signifikanzniveau der Teststatistiken	0,0%

Variable	Bedeutung	Koeffizient	z-Wert
KKIND	Kleinkind bis 6 Jahre im HH	0,778	5,03
ERWKIND	erwachsenes Kind im HH	-1,213	-3,12
LSPACE	verfügb. Pro-Kopf-Wohnfläche log(QMETER/PERSEQ)	-0,509	-11,69
SUBSTAND	Wohnkategorie C od. D	0,334	1,85
BADNOISE	Lärmbelastung in dzt. Wohnung	0,311	2,30
GENDWINC	Einkommen der Frau dominiert Haushaltseinkommen	0,376	2,78
Total	Einkommen der Frau dominiert Haushaltseinkommen	0,445	3,28
KOH90	Berufseintritt des einkommensdom.Partners ab 1990	0,533	2,49
GEFSMIET	Geförderte und Sozial-Mieten (Gemeindewhg., GBV's)	-0,490	-3,34
PREFEIG	gewünschte Rechtsform = Eigenheim od. Eigentumswhg	2,687	10,77
DP3	Verweildauer in Privatmieten 0 bis 3 Jahre	0,591	3,06
DP12	Verweildauer in Privatmieten 10 bis 12 Jahre	-1,311	-2,90
DG9	Verweildauer in geförd.Mieten 7 bis 9 Jahre	0,518	2,71

Schätzer mit Populationsgewichten ermittelt.

Actual	Predicted		Total
	0	1	
0	981	10	991
1	75	54	129
Total	1056	64	1120

Quelle: Mobilitätsumfrage Mikrozensus 95, eigene Berechnungen

**Erwünschte Mobilität in allen Berufseintrittskohorten****Tabelle 1.2**

Inländerhaushalte Donauregion im Erwerbspotential

**Binomial Probit Modell**

abhängige Variable:

**HHWECHS=1** Umzug erwünscht gegen **HHWECHS=0**: seßhaft

NOBS	Stichprobenumfang	1.160
MW_Y	Mittelwert der abhängigen Variablen	0,178
STDABW_Y	Standardabw. der abhängigen Variablen	0,383
	Log likelihood Funktion	-354,8
	Restringierte Log-Likelihood	-498,9
	Chi-2 Statistik	288,2
	Freiheitsgrade der Teststatistiken	9
	Signifikanzniveau der Teststatistiken	0,0%

Variable	Bedeutung	Koeffizient	z-Wert
CONSTANT	Konstante	0,492	1,09
KKIND	Kleinkind bis 6 Jahre im HH	0,521	3,59
GEFSMIET	Geförderte und Sozial-Mieten (Gemeindewhg., GBV's)	-0,490	-3,95
PREFEIG	gewünschte Rechtsform = Eigenheim od. Eigentumswhg	2,313	11,95
LSPACE	verfüg. Pro-Kopf-Wohnfläche log(QMETER/PERSEQ)	-0,547	-4,47
BADNOISE	Lärmbelastung in dzt. Wohnung	0,275	2,32
DP3	Verweildauer in Privatmieten 0 bis 3 Jahre	0,519	2,96
DG9	Verweildauer in geförd.Mieten 7 bis 9 Jahre	0,426	2,51
KOH80	Berufseintritt des einkommensdom.Partners 1980-1989	0,481	4,15
KOH90	Berufseintritt des einkommensdom.Partners ab 1990	0,602	3,12

Schätzer mit Populationsgewichten ermittelt.

Actual	Predicted		Total
	0	1	
0	967	14	981
1	104	75	179
Total	1071	89	1160

Quelle: Mobilitätsumfrage Mikrozensus 95, eigene Berechnungen

Tabelle 2.1

**Geplante Umzüge der Berufseintrittskohorten ab 1980**

Inländerhaushalte Donauregion im Erwerbspotential, ohne bloßen Umzugswunsch

**Binomial Probit Modell**

abhängige Variable:

**HHPLAN=1** Umzug konkret oder beabsichtigt gegen **HHPLAN=0**: seßhaft

NOBS	Stichprobenumfang	428
MW_Y	Mittelwert der abhängigen Variablen	0,256
STDABW_Y	Standardabw. der abhängigen Variablen	0,437
	Log likelihood Funktion	-135,0
	Restringierte Log-Likelihood	-216,1
	Chi-2 Statistik	162,3
	Freiheitsgrade der Teststatistiken	9
	Signifikanzniveau der Teststatistiken	0,0%

Variable	Bedeutung	Koeffizient	z-Wert
CONSTANT	Konstante	2,039	2,49
KKIND	Kleinkind bis 6 Jahre im HH	0,419	1,94
GF	Großfamilie ab 3 Kindern mit $GF=\log(NKIND+1)$	1,250	2,76
LSPACE	verfügb. Pro-Kopf-Wohnfläche $\log(QMETER/PERSEQ)$	-1,082	-4,53
BADNOISE	Lärmbelastung in dzt. Wohnung	0,694	3,53
GENDWINC	Einkommen der Frau dominiert Haushaltseinkommen	0,583	3,01
MIHIGH	Miete mit monatl. Wohnungsaufwand > 5.000 öS	-0,378	1,71
PREFEIG	gewünschte Rechtsform = Eigenheim od. Eigentumswhg	3,130	7,98
DP3	Verweildauer in Privatmieten 0 bis 3 Jahre	1,227	5,28
DG9	Verweildauer in geförd.Mieten 7 bis 9 Jahre	0,427	1,65

Schätzer mit Populationsgewichten ermittelt.

Actual	Predicted		Total
	0	1	
0	332	9	341
1	42	45	87
Total	374	54	428

Quelle: Mobilitätsumfrage Mikrozensus 95, eigene Berechnungen

Tabelle 2.2

**Erwünschte Mobilität der Berufseintrittskohorten ab 1980**

Inländerhaushalte Donauregion im Erwerbspotential

**Binomial Probit Modell**

abhängige Variable:

**HHWECHS=1** Umzug erwünscht gegen **HHWECHS=0**: seßhaft

NOBS	Stichprobenumfang	449
MW_Y	Mittelwert der abhängigen Variablen	0,293
STDABW_Y	Standardabw. der abhängigen Variablen	0,455
	Log likelihood Funktion	-159,1
	Restringierte Log-Likelihood	-252,2
	Chi-2 Statistik	186,3
	Freiheitsgrade der Teststatistiken	11
	Signifikanzniveau der Teststatistiken	0,0%

Variable	Bedeutung	Koeffizient	z-Wert
CONSTANT	Konstante	2,846	3,39
GF	Großfamilie ab 3 Kindern mit $GF=\log(NKIND+1)$	1,166	2,59
KKIND	Kleinkind bis 6 Jahre im HH	0,229	1,11
WOHNGEM	Wohngemeinschaft: sonstige Person im HH	-1,651	-1,93
GENDWINC	Einkommen der Frau dominiert Haushaltseinkommen	0,432	2,42
GEFSMIET	Geförderte und Sozial-Mieten (Gemeindewhg., GBV's)	-0,354	-1,71
PREFEIG	gewünschte Rechtsform = Eigenheim od. Eigentumswhg	3,090	8,18
LSPACE	verfügb. Pro-Kopf-Wohnfläche $\log(QMETER/PERSEQ)$	-1,145	-4,92
BADNOISE	Lärmbelastung in dzt. Wohnung	0,449	2,41
DP3	Verweildauer in Privatmieten 0 bis 3 Jahre	0,633	2,57
DP12	Verweildauer in Privatmieten 10 bis 12 Jahre	-1,700	-2,27
DG9	Verweildauer in geförd.Mieten 7 bis 9 Jahre	0,429	1,75

Schätzer mit Populationsgewichten ermittelt.

Actual	Predicted		Total
	0	1	
0	328	9	337
1	52	60	112
Total	380	69	449

Quelle: Mobilitätsumfrage Mikrozensus 95, eigene Berechnungen

**Konkretisierbarkeit in allen Berufseintrittskohorten****Tabelle 3.1**

Inländerhaushalte Donauregion im Erwerbspotential, Haushalte mit geplantem Umzug

**Binomial Probit Modell**

abhängige Variable: (KONKRET=0 entspricht CREDRAT=1)

**KONKRET=1** Haushalt zieht bereits um gegen **KONKRET=0**: potentiell rationiert

NOBS Stichprobenumfang 129

MW\_Y Mittelwert der abhängigen Variablen 0,400

STDABW\_Y Standardabw. der abhängigen Variablen 0,492

Log likelihood Funktion -59,6

Restringsierte Log-Likelihood -87,4

Chi-2 Statistik 55,5

Freiheitsgrade der Teststatistiken 6

Signifikanzniveau der Teststatistiken 0,0%

Variable	Bedeutung	Koeffizient	z-Wert
NOE	Land Niederösterreich	0,978	3,08
BEZMINC	Erwerbseinkommensniveau im pol.Bezirk, Österreich=10	-0,010	-4,31
GENDWINC	Einkommen der Frau dominiert Haushaltseinkommen	0,709	2,40
MIHIGH	Miete mit monatl. Wohnungsaufwand > 5.000 öS	-0,979	-2,60
PREFEIG	gewünschte Rechtsform = Eigenheim od. Eigentumswhg	1,102	3,75
KOH70	Berufseintritt des eikommensdom.Partners 1970-1979	0,820	2,52
DP3	Verweildauer in Privatmieten 0 bis 3 Jahre	-5,476	-1,67

Schätzer mit Populationsgewichten ermittelt.

Actual	Predicted		Total
	0	1	
0	64	12	76
1	22	31	53
Total	86	43	129

Quelle: Mobilitätsumfrage Mikrozensus 95, eigene Berechnungen

**Konkretisierbarkeit in allen Altersstufen bis 80 Jahre****Tabelle 3.2**

alle Inländerhaushalte Donauregion, Haushalte mit geplantem Umzug

**Binomial Probit Modell**

abhängige Variable:

(KONKRET=0 entspricht CREDRAT=1)

**KONKRET=1** Haushalt zieht bereits um gegen **KONKRET=0**: potentiell rationiert

NOBS	Stichprobenumfang	158
MW_Y	Mittelwert der abhängigen Variablen	0,372
STDABW_Y	Standardabw. der abhängigen Variablen	0,485
	Log likelihood Funktion	-74,7
	Restringierte Log-Likelihood	-105,4
	Chi-2 Statistik	61,4
	Freiheitsgrade der Teststatistiken	6
	Signifikanzniveau der Teststatistiken	0,0%

Variable	Bedeutung	Koeffizient	z-Wert
NOE	Land Niederösterreich	0,746	2,66
BEZMINC	Erwerbseinkommensniveau im pol. Bezirk, Österreich=10	-0,015	-3,69
GENDWINC	Einkommen der Frau dominiert Haushaltseinkommen	0,590	2,26
EARLYRET	Pensionist, persönl. Alter < 50 Jahre	0,831	1,97
MIHIGH	Miete mit monatl. Wohnungsaufwand > 5.000 öS	-0,809	-2,46
PREFEIG	gewünschte Rechtsform = Eigenheim od. Eigentumswhg	1,112	4,21
DP3	Verweildauer in Privatmieten 0 bis 3 Jahre	-0,730	-2,41

Schätzer mit Populationsgewichten ermittelt.

Actual	Predicted		Total
	0	1	
0	83	14	97
1	25	36	61
Total	108	50	158

Quelle: Mobilitätsumfrage Mikrozensus 95, eigene Berechnungen

**Wilcoxon-Tests auf Gleichheit der Verweildauern in Mietverhältnissen  
MZ 95 versus MZ 97  
Haushalte im Erwerbspotential**

**Österreich**

**Tabelle 4.1**

		NOBS	TEST	Statistic	df	Significance %
Privatmieten	95+97	3284	Log Rank	1,87	1	17,1
	1995	1852	Breslow	2,09	1	14,8
	1997	1432	Tarone-Ware	0,08	1	78,4
Geförderte Mieten	95+97	4777	Log Rank	2,13	1	14,5
	1995	2571	Breslow	0,00	1	94,6
	1997	2206	Tarone-Ware	0,33	1	56,8
NOBS	alle Mieten	8061				

**Donauregion**

**Tabelle 4.2**

		NOBS	TEST	Statistic	df	Significance
Privatmieten	95+97	1782	Log Rank	6,11	1	1,4
	1995	991	Breslow	1,66	1	22,6
	1997	791	Tarone-Ware	3,38	1	6,6
Geförderte Mieten	95+97	2907	Log Rank	3,86	1	4,9
	1995	1560	Breslow	1,00	1	31,7
	1997	1347	Tarone-Ware	1,97	1	16,1
NOBS	alle Mieten	4689				

**Niederösterreich**

**Tabelle 4.3**

		NOBS	TEST	Statistic	df	Significance
Privatmieten	95+97	230	Log Rank	1,50	1	22,0
	1995	138	Breslow	0,61	1	43,6
	1997	92	Tarone-Ware	0,81	1	37,0
Geförderte Mieten	95+97	426	Log Rank	0,00	1	97,8
	1995	237	Breslow	0,04	1	84,6
	1997	189	Tarone-Ware	0,00	1	99,9
NOBS	alle Mieten	656				

Quelle: Mikrozensus 95+97, eigene Berechnungen

**Tabelle 4.4**

**Tests auf Gleichheit der Verweildauern in Mietverhältnissen  
 Privatmieten versus geförderte Mieten  
 Haushalte im Erwerbspotential**

	NOBS	TEST	Statistic	df	Significance %
Privatmieten	3284	Log Rank	103,71	1	0,0
Geförderte Mieten	4777	Breslow	285,25	1	0,0
NOBS alle Mieten	8061	Tarone-Ware	228,44	1	0,0

Quelle: gepoolte Mikrozensus 95+97, eigene Berechnungen

Korrelationsstatistik zu Abb. 3.11: Raumnot und Erwerbssituation

Tabelle 5.1

		LSPACE	QMETK2	SMALLDW	INCRATM	DOPP
LSPACE	Pearson Correlation	1,000	-0,368 **	-0,447 **	0,203 **	-0,519 **
	Sig. (2-tailed)		0,000	0,000	0,007	0,000
	NOBS	179	179	179	179	179
QMETK2	Pearson Correlation	-0,368 **	1,000	0,420 **	-0,215 **	-0,007
	Sig. (2-tailed)	0,000		0,000	0,004	0,925
	NOBS	179	179	179	179	179
SMALLDW	Pearson Correlation	-0,447 **	0,420 **	1,000	-0,004	0,148 *
	Sig. (2-tailed)	0,000	0,000		0,953	0,048
	NOBS	179	179	179	179	179
INCRATM	Pearson Correlation	0,203 **	-0,215 **	-0,004	1,000	-0,113
	Sig. (2-tailed)	0,007	0,004	0,953		0,131
	NOBS	179	179	179	179	179
DOPP	Pearson Correlation	-0,519 **	-0,007	0,148 *	-0,113	1,000
	Sig. (2-tailed)	0,000	0,925	0,048	0,131	
	NOBS	179	179	179	179	179

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Quelle: Mobilitätsumfrage Mikrozensus 95

Stichprobe: Haushalte mit Umzugsplan oder Umzugswunsch

Bekundete Raumnot - Wohnfläche - Erwerbsstatus

Tabelle 5.2

Kontingenztafel der Stichprobe

SMALLDW bekundete Raumnot	Wohnfläche	qm	DOPP: Doppelverdiener		Total
			0	1	
0 (nein)	QMETER	<40	89	8	97
		40-69	278	108	386
		70-84	194	115	309
		> 84	168	105	273
	Total	729	336	1065	
1 (ja)	QMETER	<40	21	10	31
		40-69	25	24	49
		70-84	5	3	8
		> 84	4	3	7
	Total	55	40	95	

Quelle: Mobilitätsumfrage Mikrozensus 95, eigene Berechnungen  
alle Haushalte Donauregion im Erwerbspotential

**Test auf Unabhängigkeit der Einkommensverteilung  
zwischen Privatmieten und geförderten Mieten**

Tabelle 6.1

EINKOMMEN	Mean	Std.Dev.
Privatmieten	28.000	14.600
geförderte Mieten	28.900	13.300
Test abgelehnt	schwach	stark

EINKOMMEN	t-test for Equality of Means			
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference
Equal variances assumed	-1,072	1158	0,284	-902,73
Equal variances not assumed	-1,043	789,364	0,297	-902,73

EINKOMMEN	Levene's Test for Equality of Variances	
	F	Sig.
Equal variances assumed	2,522	0,113

**Test auf Unabhängigkeit der Einkommensverteilung  
zwischen Seßhaften und Mobilten**

Tabelle 6.2

EINKOMMEN	Mean	Std.Dev.
seßhaft	28.600	13.900
mobil	27.900	12.300
Test abgelehnt	nein	stark

EINKOMMEN	t-test for Equality of Means			
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference
Equal variances assumed	0,576	1158	0,565	739,46
Equal variances not assumed	0,636	172,17	0,526	739,46

EINKOMMEN	Levene's Test for Equality of Variances	
	F	Sig.
Equal variances assumed	5,492	0,019

Quelle: Mobilitätsumfrage Mikrozensus 95, eigene Berechnungen  
Stichprobe: 1160 Haushalte

## Nonparametric Correlations: Mittl. Einkommen Donauregion

Tabelle 6.3

## Correlations

			1991	1993	1995	1997
Kendall's tau_b	1991	Correlation Coefficient	1,000	,733**	,644**	,689**
		Sig. (2-tailed)		,003	,009	,006
	1993	Correlation Coefficient	,733**	1,000	,911**	,956**
		Sig. (2-tailed)	,003		,000	,000
1995	Correlation Coefficient	,644**	,911**	1,000	,956**	
	Sig. (2-tailed)	,009	,000		,000	
1997	Correlation Coefficient	,689**	,956**	,956**	1,000	
	Sig. (2-tailed)	,006	,000	,000		
Spearman's rho	1991	Correlation Coefficient	1,000	,818**	,709*	,770**
		Sig. (2-tailed)		,004	,022	,009
	1993	Correlation Coefficient	,818**	1,000	,976**	,988**
		Sig. (2-tailed)	,004		,000	,000
1995	Correlation Coefficient	,709*	,976**	1,000	,988**	
	Sig. (2-tailed)	,022	,000		,000	
1997	Correlation Coefficient	,770**	,988**	,988**	1,000	
	Sig. (2-tailed)	,009	,000	,000		

\*\* Correlation is significant at the .01 level (2-tailed).

\* Correlation is significant at the .05 level (2-tailed).

## Nonparametric Correlations (Einkommensrisiko Donauregion)

Tabelle 6.4

## Correlations

			1991	1993	1995	1997
Kendall's tau_b	1991	Correlation Coefficient	1,000	,733**	,600*	,600*
		Sig. (2-tailed)		,003	,016	,016
	1993	Correlation Coefficient	,733**	1,000	,867**	,867**
		Sig. (2-tailed)	,003		,000	,000
1995	Correlation Coefficient	,600*	,867**	1,000	,911**	
	Sig. (2-tailed)	,016	,000		,000	
1997	Correlation Coefficient	,600*	,867**	,911**	1,000	
	Sig. (2-tailed)	,016	,000	,000		
Spearman's rho	1991	Correlation Coefficient	1,000	,818**	,697*	,709*
		Sig. (2-tailed)		,004	,025	,022
	1993	Correlation Coefficient	,818**	1,000	,964**	,952**
		Sig. (2-tailed)	,004		,000	,000
1995	Correlation Coefficient	,697*	,964**	1,000	,976**	
	Sig. (2-tailed)	,025	,000		,000	
1997	Correlation Coefficient	,709*	,952**	,976**	1,000	
	Sig. (2-tailed)	,022	,000	,000		

\*\* Correlation is significant at the .01 level (2-tailed).

\* Correlation is significant at the .05 level (2-tailed).

Sämtlich 10 Kategorien (Wohnstile).

**Tabelle 6.5a**  
**Nonparametric Correlations (Mittl. Einkommen Junghaushalte Donauregion)**

**Correlations**

			1991	1993	1995	1997
Kendall's tau_b	1991	Correlation Coefficient	1,000	,467	,156	,422
		Sig. (2-tailed)		,060	,531	,089
	1993	Correlation Coefficient	,467	1,000	,600*	,956**
		Sig. (2-tailed)	,060		,016	,000
Kendall's tau_b	1995	Correlation Coefficient	,156	,600*	1,000	,644**
		Sig. (2-tailed)	,531	,016		,009
	1997	Correlation Coefficient	,422	,956**	,644**	1,000
		Sig. (2-tailed)	,089	,000	,009	
Spearman's rho	1991	Correlation Coefficient	1,000	,527	,103	,515
		Sig. (2-tailed)		,117	,777	,128
	1993	Correlation Coefficient	,527	1,000	,721*	,988**
		Sig. (2-tailed)	,117		,019	,000
Spearman's rho	1995	Correlation Coefficient	,103	,721*	1,000	,782**
		Sig. (2-tailed)	,777	,019		,008
	1997	Correlation Coefficient	,515	,988**	,782**	1,000
		Sig. (2-tailed)	,128	,000	,008	

\*. Correlation is significant at the .05 level (2-tailed).

\*\*. Correlation is significant at the .01 level (2-tailed).

**Tabelle 6.5b**  
**Nonparametric Correlations (Spread Einkommen Junghaushalte Donauregion)**

**Correlations**

			1991	1993	1995	1997
Kendall's tau_b	1991	Correlation Coefficient	1,000	,289	,289	,200
		Sig. (2-tailed)		,245	,245	,421
	1993	Correlation Coefficient	,289	1,000	,556*	,911**
		Sig. (2-tailed)	,245		,025	,000
Kendall's tau_b	1995	Correlation Coefficient	,289	,556*	1,000	,556*
		Sig. (2-tailed)	,245	,025		,025
	1997	Correlation Coefficient	,200	,911**	,556*	1,000
		Sig. (2-tailed)	,421	,000	,025	
Spearman's rho	1991	Correlation Coefficient	1,000	,273	,406	,224
		Sig. (2-tailed)		,446	,244	,533
	1993	Correlation Coefficient	,273	1,000	,770**	,976**
		Sig. (2-tailed)	,446		,009	,000
Spearman's rho	1995	Correlation Coefficient	,406	,770**	1,000	,721*
		Sig. (2-tailed)	,244	,009		,019
	1997	Correlation Coefficient	,224	,976**	,721*	1,000
		Sig. (2-tailed)	,533	,000	,019	

\*. Correlation is significant at the .05 level (2-tailed).

\*\*. Correlation is significant at the .01 level (2-tailed).

Sämtlich 10 Kategorien (Wohnstile).

## Verweildaueranalysen mit Sensor-SRZ Daten 96

Tabelle 7

**Donauregion**

<b>Altmieten</b>	mittl. Vwd (J.)	VWD <=5 J.	mittl. Eink.
bis 25	2,44	94,2%	15.186
26 bis 35	7,82	42,8%	23.150
36 bis 45	12,37	14,1%	26.912
46 bis 55	18,97	8,3%	26.080
56 bis 80	23,13	2,4%	21.721
gesamt	16,12	18,6%	23.527

**Österreich**

	mittl. Vwd (J.)	VWD <=5 J.	mittl. Eink.
Altmieten	15,61	21,2%	22.612
Freie Mieten	10,23	42,7%	23.395
Gemeinde	16,11	19,5%	22.517
GBV-Mieten	14,51	21,5%	24.314

**Donauregion**

<b>Freie Mieten</b>	mittl. Vwd (J.)	VWD <=5 J.	mittl. Eink.
bis 25	2,77	91,2%	17.405
26 bis 35	4,87	62,8%	22.819
36 bis 45	10,97	24,6%	25.433
46 bis 55	14,61	21,3%	31.239
56 bis 80	19,61	8,6%	23.687
gesamt	11,32	36,8%	24.754

**Donauregion**

	mittl. Vwd (J.)	VWD <=5 J.	mittl. Eink.
Altmieten	16,12	18,6%	23.527
Freie Mieten	11,32	36,8%	24.754
Gemeinde	16,42	18,0%	23.025
GBV-Mieten	14,41	21,2%	25.792

**Donauregion**

<b>Gemeinde</b>	mittl. Vwd (J.)	VWD <=5 J.	mittl. Eink.
bis 25	4,30	85,7%	17.540
26 bis 35	7,79	48,7%	22.936
36 bis 45	12,38	18,1%	26.161
46 bis 55	17,87	10,0%	27.585
56 bis 80	22,00	3,6%	20.067
gesamt	16,42	18,0%	23.025

**Niederösterreich**

	mittl. Vwd (J.)	VWD <=5 J.	mittl. Eink.
Altmieten	11,58	50,0%	17.273
Freie Mieten	10,19	42,5%	22.369
Gemeinde	14,39	28,6%	19.553
GBV-Mieten	16,47	17,0%	21.963

**Donauregion**

<b>GBV-Mieten</b>	mittl. Vwd (J.)	VWD <=5 J.	mittl. Eink.
bis 25	5,55	83,7%	17.023
26 bis 35	6,70	49,0%	24.378
36 bis 45	10,98	21,5%	27.996
46 bis 55	16,94	8,3%	31.599
56 bis 80	21,06	4,2%	22.405
gesamt	14,41	21,2%	25.792

## Bemerkung:

mittl.Einkommen alle inkl. Eigentum aus Sensor:

Donauregion 25562

aus MZ97: 27145

Unterschied erklärt sich aus der mit MZ exakteren  
Umrechenbarkeit auf effektive Einkommen



## **APPENDIX**

### **ABBILDUNGSNACHWEIS**

Inhalt:

Abbildungsverzeichnis samt Quellen und Stichprobenumfänge der Teilstichproben

## Abbildungsverzeichnis

Abb. Nr.	Titel	NOBS	Quelle
<b>Kapitel 2</b>			
Abb.2.1	Baubewilligungen in Niederösterreich	29	ÖSTAT, Baubewilligungen und Fertigstellungen
Abb.2.2	NÖ, Rechtsformen des Wohnens Inländerhaushalte 1991-1997	9268	Mikrozensus 1991-97
Abb. 2.3	Rechtsformen Inländerhaushalte, Vergleich NÖ - Donauregion	6848	Mikrozensus 1997
Abb. 2.4	Niederösterreich Mietanteile detailliert, Inländerhaushalte 1997	2009	Mikrozensus 1997
Abb. 2.5	Mietanteile in den NUTS3-Regionen	4855	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.6	NÖ, Wohnqualität gemäß Ausstattung 1991 - 1997, Inländerhaushalte	9268	Mikrozensus 1991-97
Abb. 2.7	Bevölkerungswachstum in den politischen Bezirken		Statist. Handbuch des Landes Niederösterreich
Abb. 2.8	Niederösterreich - NUTS3-Regionen, Aufteilung der Inländerhaushalte	4855	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.9a	Niederösterreich, Familienstruktur, Inländerhaushalte	2009	Mikrozensus 1997
Abb. 2.9b	Wien, Familienstruktur, Inländerhaushalte	1933	Mikrozensus 1997
Abb. 2.10	Niederösterreich, Altersstruktur der Haushalte, Inländerhaushalte 1991-97	9268	Mikrozensus 1991-97
Abb. 2.11	Anteile junger Haushalte in NUTS3- Regionen	4855	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.12	NÖ, Gemischte und Mehrgenerationen-HH in den Rechtsformen	4855	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.13	Haushaltsstrukturen nach Einkommensquelle	14291	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.14	NÖ, Berufsbildungsschichten in den Rechtsformen, Inländer-HH im Erwerbspot.	2645	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.15	Einkommensniveau Erwerbstätige in NUTS3-Regionen		ÖSTAT, hochgerechnete Bezirkseink.-Statistik
Abb. 2.16a	Einkommensarten Niederösterreich	3977	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.16b	Einkommensarten Donauregion	14926	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.17a	Berufsbildungsschichten in Mietverhältnissen, Inländer-HH in Niederösterreich	832	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.17b	Berufsbildungsschichten in Mietverhältnissen, Inländer-HH in Donauregion	5830	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.18a	Kaufkraft der Mieter	684	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.18b	Kaufkraft der Mieter in NUTS3-Regionen	684	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.19	Haushaltsstruktur der Mieter, Inländerhaushalte in Niederösterreich	684	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.20a	NÖ, dominanter Lebensunterhalt durch Frauen	684	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 2.20b	Donauregion, dominanter Lebensunterhalt durch Frauen	4898	Mikrozensus 1995-97, gepoolt

## Abbildungsverzeichnis Fortsetzung

Abb. Nr.	Titel	NOBS	Quelle
<b>Kapitel 3</b>			
Abb. 3.1a	Mittlere Verweildauern NÖ	595	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 3.1b	Mittlere Verweildauern Donauregion	4346	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 3.2	Mittlere Einkommen in Altersgruppen NÖ	684	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 3.3	Bauperioden der geförderten Mieten, Inländerhaushalte in Niederösterreich	566	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 3.4a	NÖ, Cumulative Survival Privatmieten	230	Mikrozensus 1995 und 1997
Abb. 3.4b	NÖ, Cumulative Survival, geförderte Mieten	426	Mikrozensus 1995 und 1997
Abb. 3.5a	Donauregion, Cumulative Survival Privatmieten	1782	Mikrozensus 1995 und 1997
Abb. 3.5b	Donauregion, Cumulative Survival, geförderte Mieten	2907	Mikrozensus 1995 und 1997
Abb. 3.6	Häufigkeiten der Verweildauern bei Umzugsabsicht, Inländer-HH im Erwerbspot.	179	Mobilitätsumfrage Mikrozensus 1995
Abb. 3.7	Simulation geplanter Umzüge bei erwerbstätigen Mietern	1120	Mobilitätsumfrage Mikrozensus 1995
Abb. 3.8	Simulation geplanter Umzüge bei Jungmietern	428	Mobilitätsumfrage Mikrozensus 1995
Abb. 3.9	Aufgliederung geplanter Umzüge auf HH-Typen, Mieterhaushalte im Erwerbspot.	129	Mobilitätsumfrage Mikrozensus 1995
Abb. 3.10	Haushaltsvorstandseinkommen, Mieterhaushalte nach Erwerbsstatus	129	Mobilitätsumfrage Mikrozensus 1995
Abb. 3.11	Raumnot und Erwerbssituation bei Mieterhaushalten	179	Mobilitätsumfrage Mikrozensus 1995
Abb. 3.12	Simulation der Konkretisierung von Umzugsabsichten, erwerbstätige Mieter	129	Mobilitätsumfrage Mikrozensus 1995
Abb. 3.13	Simulation der Konkretisierung von Umzugsabsichten, Mieter bis 80 Jahre	158	Mobilitätsumfrage Mikrozensus 1995
Abb. 3.14	Einkommen mobiler, erwerbstätiger Haushalte	129	Mobilitätsumfrage Mikrozensus 1995
<b>Kapitel 4</b>			
Abb. 4.1	Einkommensprofile bei Vollzeitbeschäftigung	41203	Mikrozensus 1991-97
Abb. 4.2	Einkommensprofile nach Haushaltstypen	28564	Mikrozensus 1991-97
Abb. 4.3	Einkommensprofile nach Berufsbildungsschichten	28564	Mikrozensus 1991-97
Abb. 4.4	Risikoposition der Haushaltseinkommen	28564	Mikrozensus 1991-97
Abb. 4.5	Arbeitslosigkeit nach Altersstufe und Wohnform	2008	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 4.6	Armutsgefährdung nach Wohnformen: Erwerbspotential	2008	Mikrozensus 1995-97, gepoolt
Abb. 4.7	Armutsgefährdung nach Wohnformen: Pensionisten	1954	Mikrozensus 1995-97, gepoolt





LANDES  
AKADEMIE

Zukunftsakademie  
für Niederösterreich

**Herausgeber**

**Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung F2-A, B  
Wohnungsförderung/Wohnbauforschung**

**Redaktion**

**NÖ Landesakademie, Bereich Umwelt und Energie  
Neue Herrngasse 17A, 3109 St. Pölten**

**Telefon [02742] 294-17429, Fax [02742] 294-17432**

**[www.noee-wohnbauforschung.at](http://www.noee-wohnbauforschung.at)**