

### **Zusammenfassung**

Laufendes Haushaltseinkommen und verfügbare Vermögenswerte spielen eine ausschlaggebende Rolle bei der Wahl der Wohnversorgung in Wien. Deshalb schenkt die Stadt Wien der Frage der »Leistbarkeit« der Wohnversorgung für alle in Wien lebenden Haushalte eine besondere Aufmerksamkeit:

- Wessen Einkommen unzureichend ist (und dem es an disponiblen Vermögenswerten mangelt), kann damit rechnen, teils durch Subjektförderung, teils über die Vermittlung einer Gemeindewohnung (oder Genossenschaftswohnung) einen Zugang zu leistbarer Wohnversorgung zu erhalten.
- Haushalte mit ausreichendem Einkommen (aber ohne disponiblen Vermögenswerten) können sich am durch gesetzliche Bestimmungen differenziert geregelten Markt für Mietwohnungen (auf dem auch gemeinnützige Akteure ihren Wohnungsbestand als Angebot einbringen) versorgen.
- Haushalten, die bereits über Vermögen verfügen oder einen Vermögensaufbau (durch Aufnahme eines Kredites) planen, steht der Markt für eigengenutztes Wohneigentum offen.

Gegen den skizzierten Hintergrund ergibt sich folgendes Bild von der »mittleren« Mietbelastung des Nettohaushaltseinkommens (im Jahr 2007) der verschiedenen Gruppen von in Wien lebenden Haushalten.

- Bis 20% Mietbelastung tritt im Mittel bei »Paaren mit Kind/-ern«, »Paaren ohne Kind«, »Mehrpersonenhaushalten mit Kind/-ern«, und »Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder« auf.
- Bei »Alleinerziehenden« und »Paaren ohne Kind« beträgt die Mietbelastung 20% bis 29%.
- Bei »Einpersonenhaushalten« beträgt sie 30% bis 35%.
- Der gesamte Wiener Durchschnitt beträgt 24,2%

Bei der Interpretation dieser »Belastungswerte« lohnt es sich, u.a. folgende Zusammenhänge vor Augen zu halten.

- Die ausgewiesenen Werte sind »Mediane«, die jeweils Haushalte in einer mittleren Position des Belastungsspektrums darstellen; rund um diese Mitte, treten (zum Teil bloß temporär) deutliche Abweichungen auf (etwa unter Alleinverdiener/-innen-Haushalten, im Fall des Eintritts von Arbeitslosigkeit).
- Die Belastungswerte errechnen sich aus der Gegenüberstellung von Wohnungsmiete und Haushaltsein-

kommen. Das für Ausgaben verfügbare Haushaltsbudget mag deutlich niedriger (wenn etwa Kredite zurückgezahlt werden müssen) oder deutlich höher sein als das Haushaltseinkommen (wenn auf Vermögenswerte zu Zwecken des laufenden Konsums zurückgegriffen werden kann).

Aufgrund der städteräumlichen Verteilung von Mietwohnungen (mit unterschiedlicher Ausstattung, Größe, Lage und Rechtsverhältnis) ergibt sich eine deutliche Differenzierung nach Bezirken:

- Der Belastungswert (Miete als Anteil am Haushaltsnettoeinkommen) liegt nur in einem Bezirk (Simmering) unter 20%
- in zehn Bezirken zwischen 20% und 24%,
- in sechs Bezirken zwischen 25% und 29%,
- in fünf Bezirken zwischen 30% und 39% ,
- Mehr als 40% wird in einem Bezirk (Innere Stadt) erreicht.

Was die »Leistbarkeit von eigengenutztem Eigentum für Wohnzwecke betrifft, so wird (auch in internationalen Vergleichen) folgendes Verfahren angewandt: Welchen Betrag (als das Vielfache des Jahresnettoeinkommens des Haushaltes) müsste der Haushalt aufwenden, wenn er sich (in Hinblick auf Größe, Ausstattung und Lage) »gleichwertig« neu versorgen würde?

Bei der Beantwortung dieser Frage ergibt sich folgendes Bild:

- Für den Durchschnitt aller Haushalte in eigengenutztem Wohneigentum ergibt sich ein mittlerer Wert von dem 10-Fachen des Jahresnettoeinkommens.
- Hohe Wiederbeschaffungswerte weisen Haushalte auf, die das Eigentum aus Vermögen (oder vergangenem Einkommen) finanzieren (Einkommenshaushalte: das 15,5-Fache des Jahresnettoeinkommens).
- Unterdurchschnittliche Wiederbeschaffungswerte weisen Haushalte auf, die das Eigentum zum größeren Teil aus »eigener Kraft« aus dem laufenden Haushaltseinkommen finanzieren müssen (Alleinerziehende: das 8,4-Fache; Paare mit Kindern: das 5,7-Fache des Jahresnettoeinkommens).

Die angeführten Befunde ergeben sich aus Auswertungen des Modells WOHNWIEN, das sämtliche Hauptwohnsitzwohnungen in Wien und ihre Haushalte in statistischer Weise (unter strikter Einhaltung der Datenschutzbestimmungen) auf Mikrodatenbasis erfasst.