

WIFO

TEL. (+43 1) 798 26 01-0

FAX (+43 1) 798 93 86



ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG
AUSTRIAN INSTITUTE OF ECONOMIC RESEARCH

1030 WIEN, ARSENAL, OBJEKT 20 • <https://www.wifo.ac.at>

A-1030 VIENNA – AUSTRIA, ARSENAL, OBJEKT 20

Leistbarkeit von Wohnen: Konzepte und Auswertungen für Österreich

Michael Klien

BAWO: Workshops „Leistbarkeit konkret“

30.01.2019

-
- **Grundsätzliche Unterschiede zwischen den zwei wesentlichen Leistbarkeitskonzepten**
 - **Wann ist es ein Einkommen- wann ein Wohnkostenproblem?**
 - Sozial- vs Wohnungspolitik
 - Was sind realistische Wohnkosten?
 - **Zusammenhang zwischen Mietdauer und Wohnkosten/Leistbarkeitsproblemen?**
 - Wohnkosten im Bestand vs Neumieten
 - Kann man sich Leistbarkeit mit der Dauer ersitzen?

- **Leistungsfähigkeit: Beziehung zwischen Wohneinheit und Haushalt!**
 - Im Kern ein Zusammenspiel von Wohnkosten und Einkommen
- **€ 7,5 pro m² sind kein (geeigneter) Leistungsfähigkeitsindikator**
 - Aber gewisse Absolutwerte bei Einkommen und Wohnkosten sind notwendig/hilfreich (zB Mindeststandards)
- **Entwicklung von Leistungsfähigkeit VS Niveau von Leistungsfähigkeit**
 - Beispiel Wien: Wohnkosten haben in den letzten Jahren überdurchschnittlich zugenommen; ABER: Im Bundesländervergleich sind die Wohnkosten sehr durchschnittlich.

1. Ausgabenanteilsansatz

- *Wenn Wohnkosten über $X\%$ des Einkommens liegen, liegt ein Leistbarkeitsproblem vor*
 - **Ist Wohnen derart skalierbar? Oder gibt es gewisse Mindest- oder Fixkosten? Haushaltszusammensetzung spielt keine Rolle?!**
 - **Lineare Zunahme mit dem Einkommen unrealistisch!**
 - **Ignoriert die mögliche Präferenz für Wohnen $>X\%$ ausgeben zu wollen**

2. Residualeinkommensansatz

- *Wenn Einkommen nach Abzug der Wohnkosten nicht ausreicht, um Lebensunterhalt zu bestreiten, liegt ein Leistbarkeitsproblem vor*
 - **Festlegung von Standards für Norm-Ausgaben sehr diskretionär und ungenau**
 - **Differenzierung: Regional, Haushaltszusammensetzung, jährlich**
 - **Trennung von Wohn- und Nicht-Wohnausgaben zT unzulässig (PKW?)**

■ Frage:

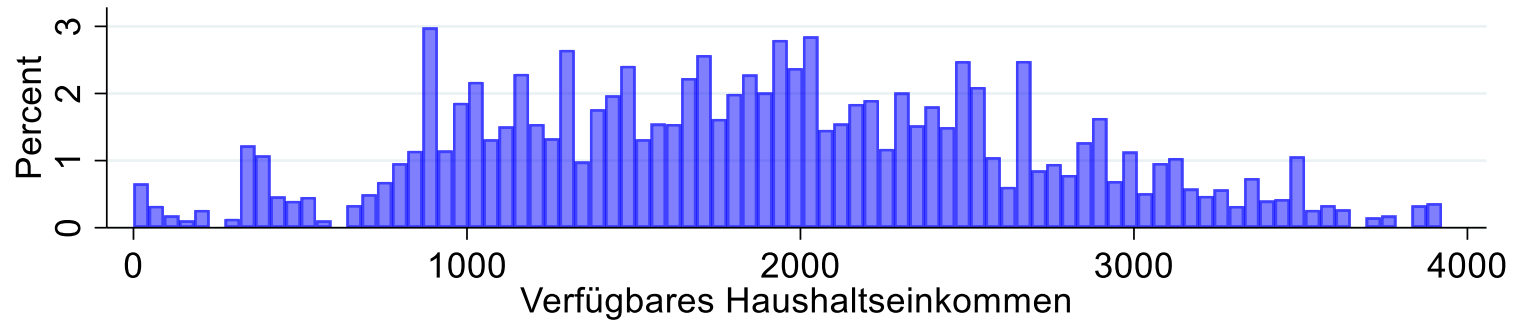
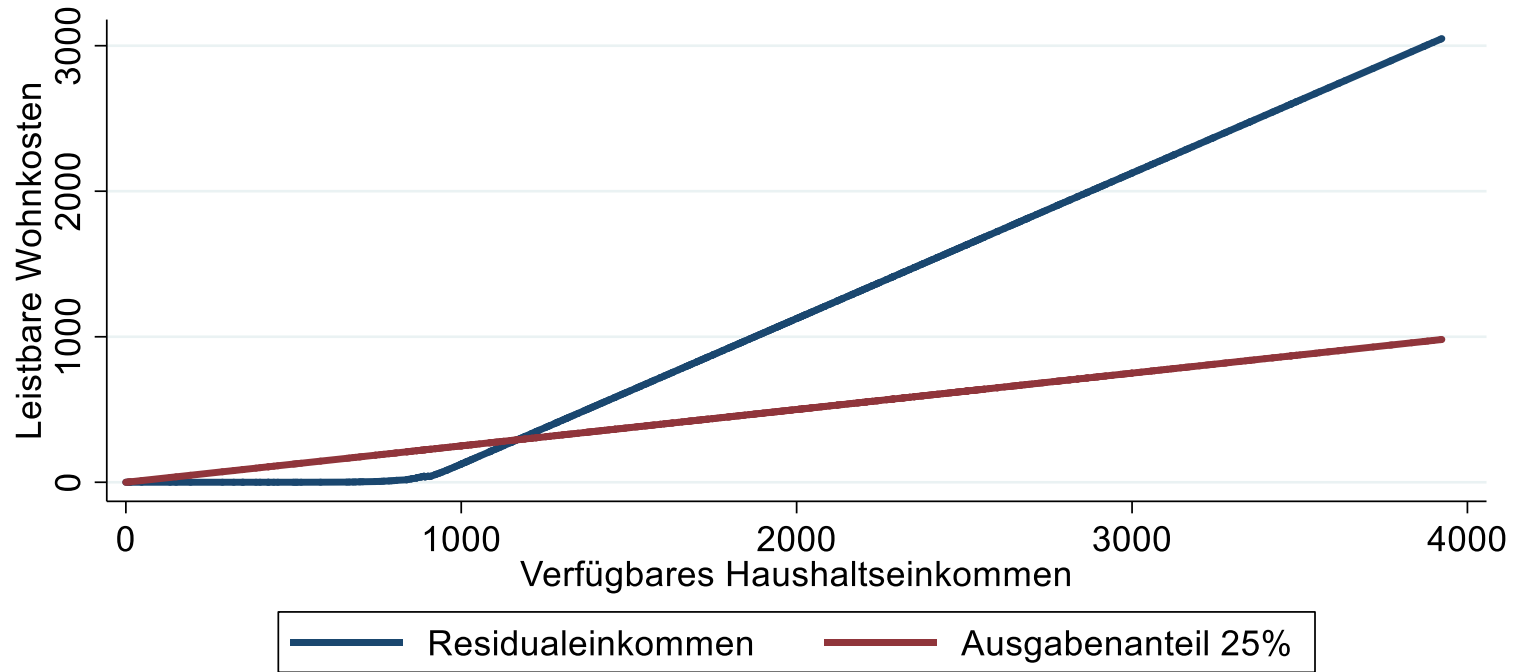
- *Gegeben das verfügbare Einkommen, wieviel kann ein Haushalt für eine Wohnung ausgeben?*

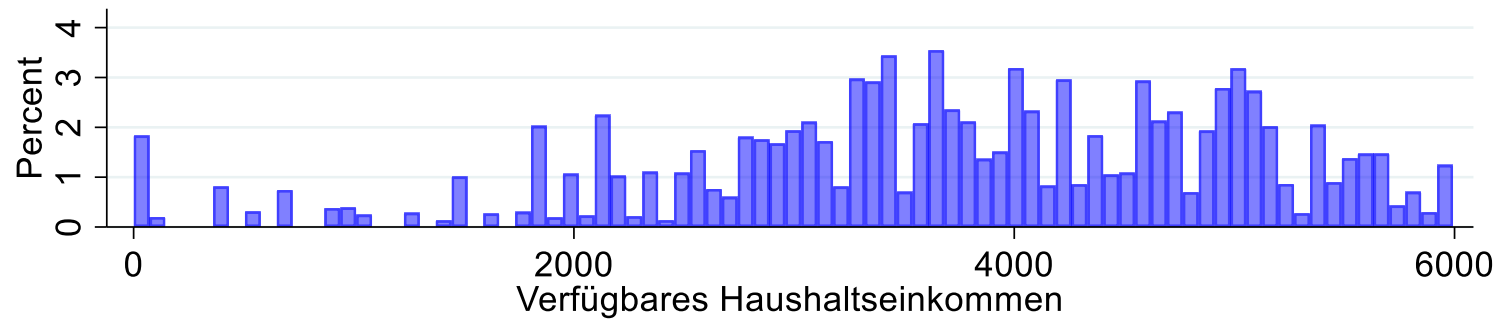
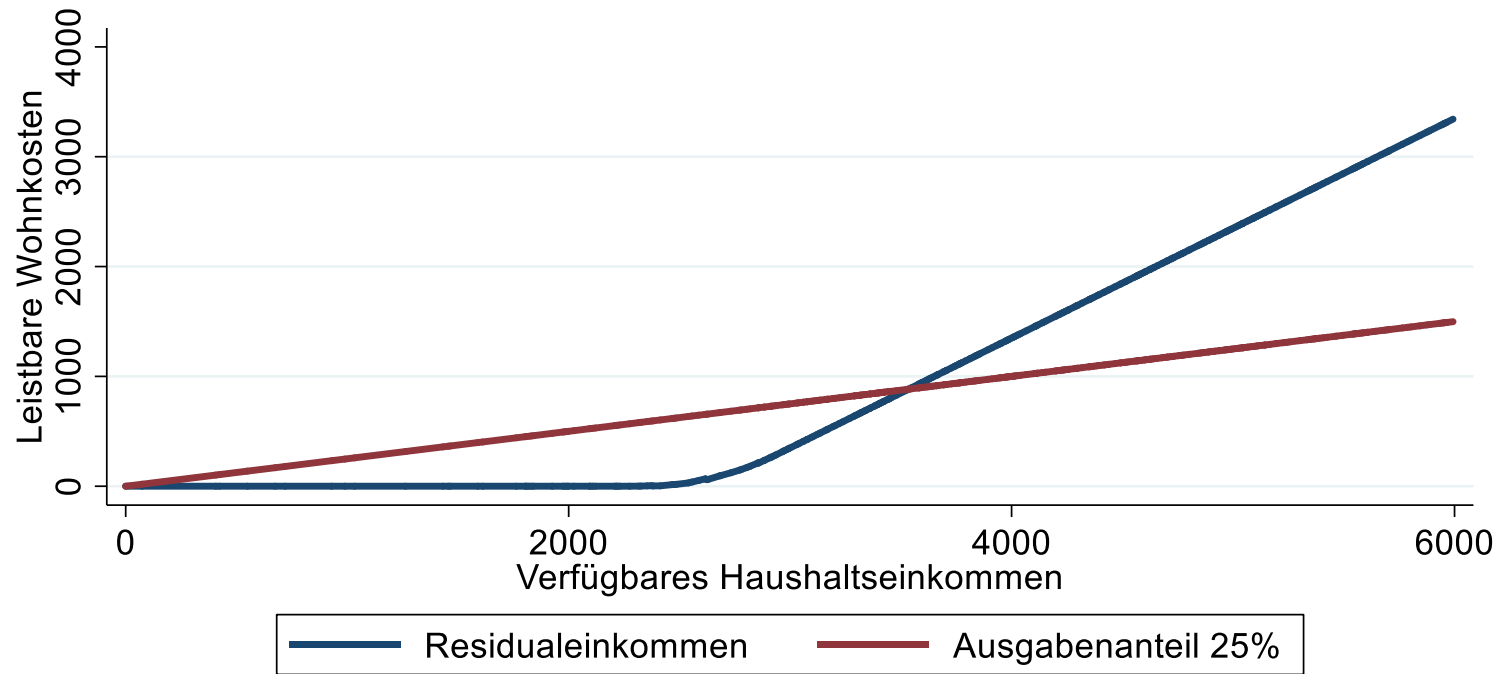
■ Für zwei Haushaltstypen:

1. für Einpersonenhaushalt (25 – 51 Jahre)
2. und Paare (25 – 51 Jahre) mit 2 Kindern (7 und 14)

■ Für folgende Leistbarkeitsmaße:

1. Residualeinkommensansatz mit Referenzbudgets der Österreichischen Schuldnerberatung
2. Ausgabenanteil 25%





■ Frage:

- *Welchen Wohnkosten sehen sich die Haushalte gegenüber?*

■ Beispielhafte Darstellung auf Basis EU-SILC für Ö:

- **Mieten (geförderte, nicht-geförderte)**
- **im Jahr 2017**
- **Für 1 Zimmerwohnung (1 Erwachsener)**
- **Für 3 Zimmerwohnung (2 Erwachsene, 2 Kinder)**

Wohnkosten im Bestand und bei Neuvermietungen

Anteil der Wohnungen mit Wohnkosten bis X EUR	1 Wohnraum (1 Erwachsener)		3 Wohnräume (2 Erwachsene, 2 Kinder)	
	Alle Verträge	Verträge seit 2015*	Alle Verträge	Verträge seit 2015*
200 EUR	15%	4%	<1%	<1%
300 EUR	39%	17%	8%	3%
400 EUR	65%	39%	21%	8%
500 EUR	86%	69%	37%	18%
600 EUR	95%	88%	58%	37%
700 EUR	>99%	97%	74%	59%
800 EUR	>99%	>99%	85%	72%
900 EUR	>99%	>99%	92%	83%
1000 EUR	>99%	>99%	95%	91%

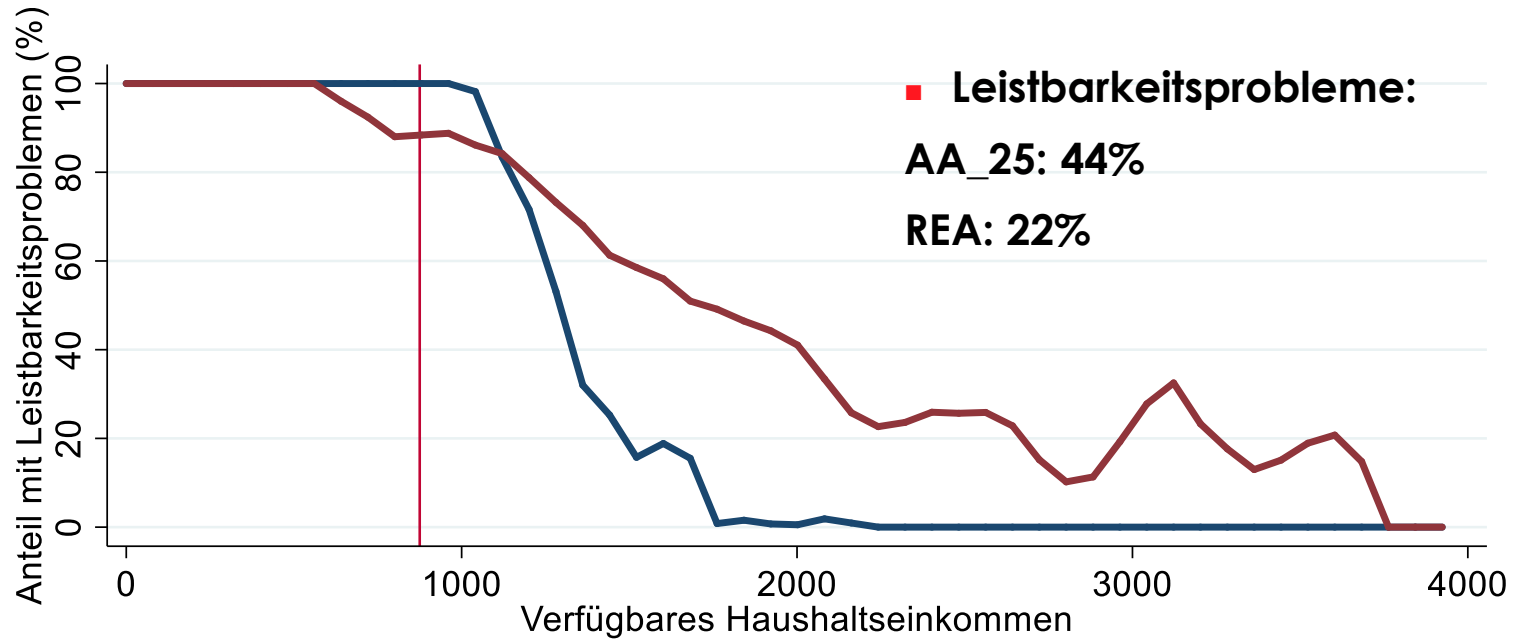
*Anmerkung: Teils geringe zugrundeliegende Stichprobenanzahl; qualitativ ähnliche Ergebnisse aus MZ 2017.

■ Frage:

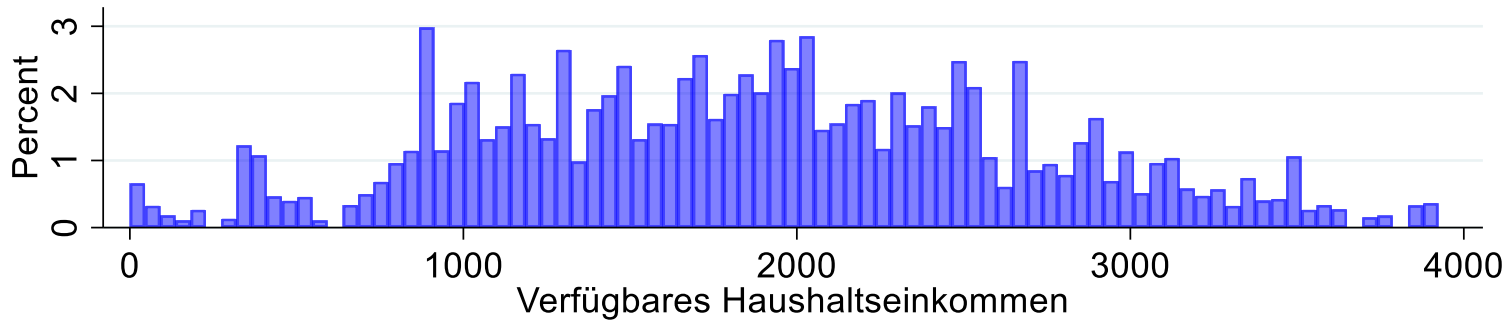
- *Gegeben die Wohnkosten und verfügbare Einkommen, welcher Anteil von Haushalten hat Leistungbarkeitsprobleme?*

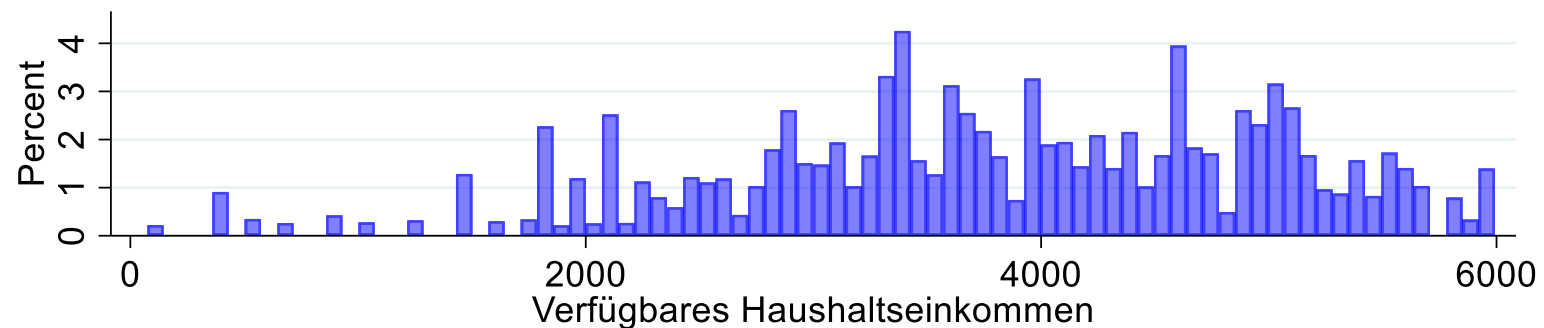
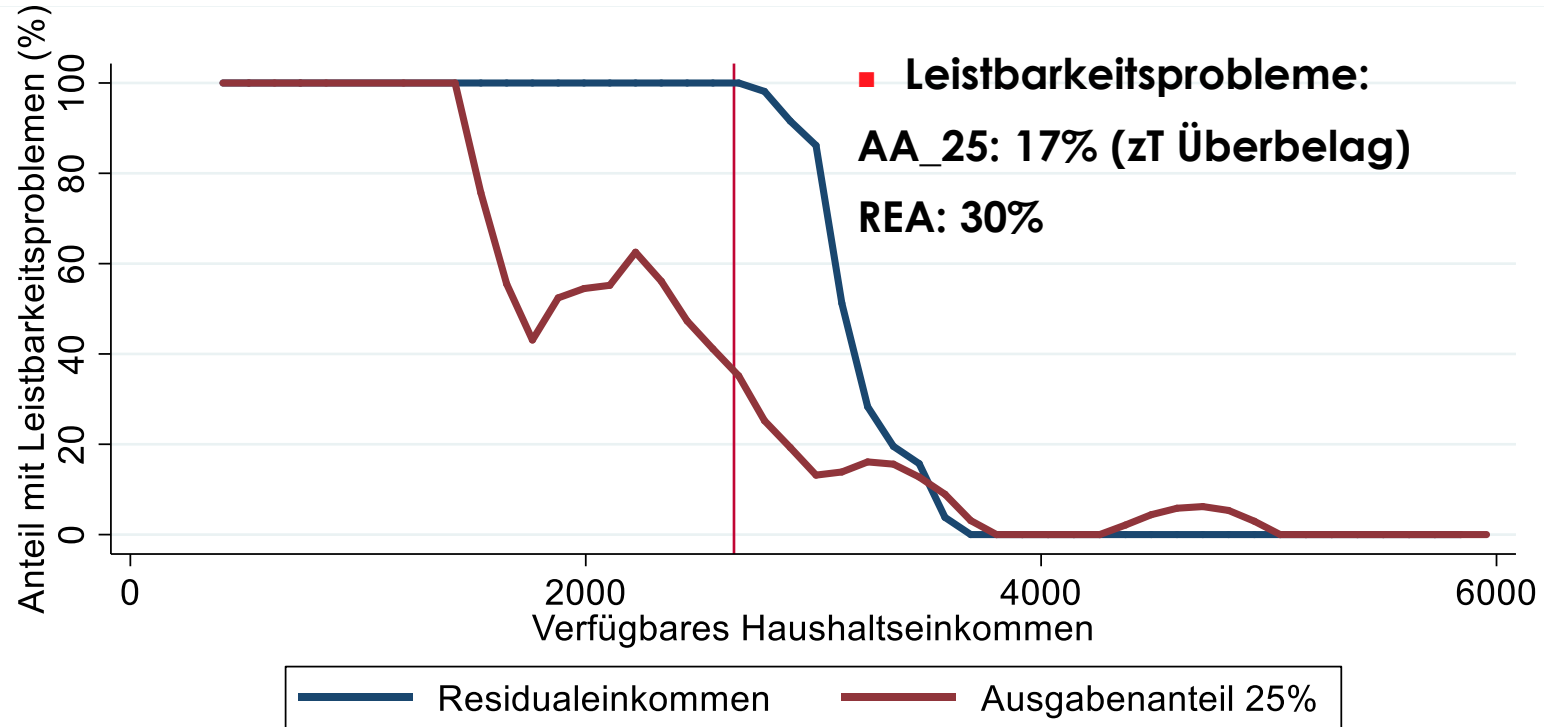
■ Darstellung auf Basis EU-SILC für Ö:

- **Verfügbares Haushaltseinkommen**
- **Mieten (geförderte, nicht-geförderte)**
- **im Jahr 2017**
- **für Einpersonenhaushalt (25 – 51 Jahre)**
- **und Paare (25 – 51 Jahre) mit 2 Kindern (7 und 14)**



— Residualeinkommen — Ausgabenanteil 25%





-
- **Residualeinkommensansatz sensibilisiert für das Problem zu niedriger Einkommen**
 - Unter einem gewissen Einkommen sind auch (extrem) niedrige Wohnkosten nicht leistbar
 - **ABER:** Ob leistbar oder nicht wird recht starr durch die gewählten Standardbudgets bestimmt
 - **Die Wohnkosten auf Basis der Bestandsmieten sind deutlich niedriger als jene für Neuvermietung**
 - Menschen, die jetzt gerade eine Wohnung suchen sind besonders stark von Leistbarkeitsproblemen betroffen
 - **Zwischenfazit: Der „richtige“ Leistbarkeitsindikator hängt stark von der Fragestellung/Zielsetzung ab**

-
- **Wie geht man mit Über- bzw. Unterbelag um?**
 - **Reduzierte Mieten (zB Gemeindebau) als Transfer?**
 - **Leistbarkeit im Bereich Eigentum?**
 - **Regionale Unterschiede in Kosten- und Einkommen?**
 - **Welche Haushalte/Personen sind in der Statistik (EU-SILC) nicht erfasst?**
 - ...