

Die Leistbarkeit der Wohnraumversorgung in Wien 2007

Eine Analyse im Rahmen
des Monitoringsystems WOHNWIEN

*Monika Kalmár
Günter Kernbeiss
Roland Löffler
Karin Städtner
Michael Wagner-Pinter*

Endbericht

Synthesis Forschung
Gonzagagasse 15/3
A-1010 Wien
Telefon 310 63 25
Fax 310 63 32
E-Mail office@synthesis.co.at
<http://www.synthesis.co.at>

Die Leistbarkeit der Wohnraumversorgung in Wien 2007

Eine Analyse im Rahmen
des Monitoringsystems WOHNWIEN

Damit alle Wiener Haushalte den Zugang zu einer angemessenen Wohnversorgung besitzen, muss der dazu notwendige Aufwand in Bezug auf die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte erschwinglich bleiben.

Gegen diesen Hintergrund hat die Stadt Wien die Synthesis Forschung beauftragt, ein Monitoringsystem zu entwickeln, das die »Leisbarkeit von Wohnraum« am aktuellen Zeitrand erfasst.

Zu diesem Zweck ist ein Modell (in einer ersten Version) erstellt worden, das auf einer Mikrodatenebene sämtliche (und nicht nur einige »repräsentative«) Wiener Haushalte erfasst. Für diese wird (mit statistischen Verfahren) die »Mietbelastung am Nettohaushaltseinkommen« und der »Wiederbeschaffungswert des Wohneigentums als Vielfaches des Jahresnettohaushaltseinkommens« bestimmt.

Die einleitenden Abschnitte stellen Zusammenhänge her, die es bei den nachfolgenden empirischen Befunden zu berücksichtigen lohnt.

Für die Synthesis Forschung:
a.o. Univ. Prof. Dr. Michael Wagner-Pinter

Wien, Oktober 2008

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.

Summary

»Affordability« and access to housing in Vienna

Regular household income and available assets play a decisive role in selecting housing in Vienna. Therefore the City of Vienna attaches great importance to the topic »affordability« of housing for all households living in Vienna:

- Those having an inadequate income (and lacking disposable assets) may expect to gain access to affordable housing partly through individual subsidies and partly through assistance provided to them in finding a municipal flat (or co-operative housing).
- Households with adequate income (but lacking disposable assets) may meet their housing needs in the market for rental housing governed by different legal provisions (to which also non-profit players contribute their supply of housing).
- The market for owner-occupied homes is open to households possessing assets or planning to increase their assets (by taking up a loan).

The rent/income ratio ...

Against the background outlined above, the »average« rent burden on the net household income (in 2007) of the different groups of households living in Vienna is as follows:

- an average rent burden of up to 20% has to be borne by »couples with children«, »couples without children«, »multiple-person households with children«, and »multiple-person households without children«;
- »single parents«, »couples without children« are faced with a rent burden of 20% to 29%;
- 30 to 35% correspond to »one-person households«;
- the total rent burden in Vienna is 24.2% on average.

... deserves careful interpretation

In interpreting the »rent burden«, the following interrelations should inter alia be taken into account:

- The percentages stated correspond to a »median« representing households occupying an average position in the rent burden spectrum; substantial (partly temporary) variance from this median can be observed (e.g. in single-parent households in the event of unemployment).
- The rent burden is calculated by comparing the rents to the household income; the household budget available for expenses may be considerably lower (for example if loans have to be repaid) or significantly higher than the household income (if assets are disposable for financing regular consumption).

*Distribution of
rent/income ratios
among districts*

The inter-urban distribution of flats (with different standards of fixtures and fittings, of different sizes, locations and legal status) shows substantial differences among the districts of Vienna.

- A share of less than 20% is recorded in one district (Simmering/11th district).
- A share between 20% and 24% is recorded in ten districts.
- A share between 25% and 29% is recorded in six districts.
- A share between 30% and 39% is recorded in five districts.
- 40% are exceeded in one district (City Centre/1st district).

*Replacement/income
ratio for owner-
occupied housing*

To determine the »affordability« of owner-occupied homes, the following methodology is applied (also for international comparisons): what amount (as the multiple of the annual net income of the household) would the household have to spend if it were to procure new »equivalent« housing (in terms of size, fixtures and fittings as well as the location)? In response to this question, the situation can be described as follows:

- For the average of all households living in owner-occupied homes, this calculation results in a median value of ten times the annual net income.
- Households financing their owner-occupied homes from assets or previously earned income register high replacement values (one-person households: 15.5 times the annual net income).
- Below average replacement values are recorded by households having to finance their owner-occupied homes predominantly »independently« and from the regular household income (lone parents: 8.4; couples with children: 5.7 times the annual net income).

Model »WOHNWIEN«

The findings provided above are the result of evaluating the WOHNWIEN model, covering all housing units classified as a main residence in Vienna and their households on a micro-data basis (in strict compliance with the data protection law).

<i>1</i>		
<i>Leistbarkeit: Worum geht es?</i>		<i>8</i>
<hr/>		
<i>2</i>		
<i>Rahmenbedingungen</i>		<i>9</i>
<hr/>		
<i>3</i>		
<i>Aus welchen finanziellen Quellen bestreiten Haushalte ihre Wohnversorgung?</i>		<i>10</i>
<hr/>		
<i>4</i>		
<i>Statistische Erfassung der Finanzierungsquellen von Wohnversorgung</i>		<i>11</i>
<hr/>		
<i>5</i>		
<i>Einnahmen und Ausgaben, Mieten und Kaufpreise</i>		<i>12</i>
<hr/>		
<i>6</i>		
<i>Die »Leistbarkeit« der Wohnversorgung in Wien im Lichte der relativen »Mietbelastung«</i>		<i>13</i>
<hr/>		
<i>7</i>		
<i>Der »Wiederbeschaffungswert« als Leistbarkeitsindikator für Eigentümerhaushalte</i>		<i>20</i>
<hr/>		

Anhang

Begriffserläuterungen	27
Verzeichnis der Tabellen	29
Verzeichnis der Grafiken	30
Daten	31
Impressum	33

1

Leistbarkeit: Worum geht es?

Leistbare Wohnversorgung sichert die soziale Integration ...

Die Versorgung mit Wohnraum gehört zu den Grundvoraussetzungen jeglicher Haushaltsführung; ist diese Versorgung nicht gewährleistet, kommt es zu einer Destabilisierung aller Lebensbereiche. Die individuellen und sozialen Folgekosten dieser Destabilisierung sind sehr hoch. Deswegen zählt die Wohnpolitik zu den zentralen Handlungsfeldern der Städte, wenn es um die Sicherung der notwendigen sozialen Integration geht.

... und beeinflusst positiv die Standortentscheidungen von Betrieben ...

Der völlige Verlust von Wohnversorgung ist nur der Extremfall. Bereits übermäßig hohe Kosten der Wohnversorgung belasten das soziale Gefüge einer Stadt. Über die gesellschaftspolitische Perspektive hinaus, üben sehr hohe Wohnkosten einen ungünstigen Einfluss auf die Standortentscheidungen von Betrieben, wenn diese mit einer Art von »Aufschlag« auf ihre Lohnangebote rechnen müssen, damit ihre Beschäftigten entweder »vor Ort« wohnen können oder bereit sind lange Distanzen zwischen Wohn- und Betriebsort auf sich zu nehmen.

... und entmutigt übermäßiges Arbeitspendeln

Im Übrigen verursacht übermäßiges Arbeitspendeln aufgrund »prohibitiver« Kosten der Wohnversorgung unmittelbare Folgebelastungen, was die Mobilität in der Stadt betrifft.

»Leistbarkeit« ist Teil einer langfristigen Strategie, ...

Die Stadt Wien hat diese Zusammenhänge sehr deutlich vor Augen; in einer über Jahrzehnte fortgeführten politischen Wachsamkeit hat sie die »Leistbarkeit« der Wohnversorgung für alle sozialen Gruppen sichergestellt. Dafür bringt die Stadt beträchtliche Mittel zielorientiert auf (und hat sich auch auf politischer Ebene dagegen gewehrt, diese Mittel als Manövrierungsmasse kurzfristiger »Budgetsanierungen« anzusehen).

... die sowohl das Angebot als auch die Nachfrage beeinflusst

Der Einsatz der Instrumente erfolgt an unterschiedlichen Schnittstellen zum Wohnversorgungsgeschehen:

- ausreichender Neubau und umfassendes Sanierungsgeschehen verhindern miettreibende quantitative Engpässe;
- der kommunale Wohnungsbestand und Beihilfen verschaffen auch weniger wohlhabenden Haushalten den Zugang zur Wohnversorgung.

2 Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen sind der Wohnpolitik teils vorgegeben, ...

In ihrer Zielsetzung die »Leistbarkeit« von Wohnraum sicherzustellen ist sich die Wiener Wohnpolitik bewusst, dass sie unter Rahmenbedingungen handeln muss, die sich ihrem Einfluss entziehen.

... wie die Entwicklung der Energiepreise oder der verfügbaren Haushaltseinkommen deutlich macht

Ein immer wieder erörterter Faktor in diesem Zusammenhang ist das Ansteigen von Energie- und Rohstoffpreisen, die sowohl die Errichtung von Wohnraum als auch seine Nutzung in einem Tempo verteuern, das deutlich schneller ausfällt, als die Einkommenszuwächse der Wohnbevölkerung. Auch die Einkommensentwicklung selbst liegt außerhalb des Einflusses der Kommunalpolitik: Wenn das gesamtwirtschaftliche Wachstum sehr niedrig ausfällt, sind erhebliche Teile der Wiener Haushalte mit stagnierenden (wenn nicht sogar mit abnehmenden) realen Erwerbseinkommen konfrontiert.

Wohnpolitik kann solche Entwicklungen nur zum Teil ausgleichen, ...

Solche Entwicklungen können teils durch Maßnahmen ausgeglichen werden:

- etwa durch die Bereitstellung von Betreuungseinrichtungen für Kinder (oder ältere Menschen), wodurch es möglich wird, dass die Haushaltsmitglieder im Haupterwerbsalter auch tatsächlich einer Beschäftigung nachgehen;
- oder etwa durch die Erhöhung von Sozialtransfers.

... was an der hohen Zahl von Haushalten mit einem Einkommen von weniger als 1.000,- Euro sichtbar wird

Solche unverzichtbaren Anstrengungen bewirken viel; sie können den Grad an sozialer Ungleichheit in unserer Gesellschaft aber nur mildern, ohne ihn aufzuheben. Das wird auch in Zusammenhang mit der Wohnversorgung deutlich: ein erheblicher Teil der Haushalte verfügt über spürbar weniger finanzielle Mittel als es dem »Standard« unserer Gesellschaft entspricht. Für diese Haushalte sind Ausgaben in vielen Lebensbereichen (auch etwa bei der »Ernährung«, ganz zu Schweigen von einem selbst mit bescheidensten Mitteln gestalteten Urlaub) kaum »leistbar«; das gilt auch für ihre Wohnversorgung.

3

Aus welchen finanziellen Quellen bestreiten Haushalte ihre Wohnversorgung?

Vier finanzielle Quellen der Wohnversorgung

Für die Wohnversorgung der Wiener Haushalte spielen vier Quellen bei der Deckung des finanziellen Aufwandes eine wichtige Rolle.

- Erwerbseinkommen (aus selbstständiger und unselbstständiger Arbeit, undeclared Tätigkeit)
- Soziale Transfers
- Private Transfers
- Vermögen

Erwerbseinkommen und soziale Transfers

Die zentrale Rolle der Erwerbseinkommen und der sozialen Transfers liegt auf der Hand: Im Haupterwerbssalter sind die Haushaltsmitglieder auf Löhne und Gehälter und Selbstständigeneinkommen zur Bestreitung ihres Lebensunterhaltes angewiesen. Das Gleiche gilt für Pensionen als Haupteinnahmequelle älterer Frauen und Männer unter der Wohnbevölkerung; für viele Haushalte wäre ein »Auskommen« ohne Sozialtransfers (wie etwa Arbeitslosengeld, Kindergeld, Sozialhilfe) nicht denkbar.

Private Transfers

Die privaten Transfers sind keinesfalls vernachlässigbar. So kann (aufgrund der Erhebungen von EU-SILC) davon ausgegangen werden, dass Wiener Haushalte zumindest 382 Millionen Euro pro Jahr an privaten Transfers erhalten. Die privaten Transfers (nicht zuletzt in Zusammenhang mit der Wohnversorgung) sind in allen sozialen Gruppen üblich; sie werden nicht nur von reichen Haushalten geleistet und sie werden auch nicht nur von armen Haushalten empfangen (wenngleich unzureichende Eigenmittel der häufigste Anlass für private Transfers sind).

Vermögen

Schließlich darf auch »Vermögen« als Finanzierungsquelle keineswegs außer Acht gelassen werden, insbesondere der Erwerb von Wohnraum in Eigentum ist häufig ohne Rückgriff auf Vermögen (Erbschaft, Schenkung, selbstaufgebautem Vermögen) undenkbar.

4

Statistische Erfassung der Finanzierungsquellen von Wohnversorgung

Gute/schlechte Erfassung im statistischen Sinn

Auf der Ebene des einzelnen Haushaltes lassen sich folgende Finanzierungsquellen (wenn auch mit beträchtlichem Aufwand und unter Beachtung sämtlicher datenschutzrechtlicher Bestimmungen) in einem statistischen (und nicht in einem »buchhalterischen«) Sinn gut erfassen.

- Erwerbseinkommen
- Sozialtransfers.

Schlecht erfassen lassen sich

- Private Transfers und
- Vermögen.

Ganz schlecht erfassbar ist die »undokumentierte« Erwerbsarbeit.

»Kontexte«, unter denen Haushalte ein Einkommen von weniger als 10.000,- Euro im Jahr erzielen

In Hinblick auf die Wohnversorgung und ihre »Leistbarkeit« führt diese »statistische Sachlage« dazu, dass ein erheblicher Teil der Wiener Haushalte ein Gesamteinkommen von weniger als 10.000,- Euro im Jahr aufweist. Zu diesem Kreis von Haushalten zählen

- Haushalte in ärmlichen Lebensumständen (»depriviert«);
- Haushalte, für die private Transfers wesentlich zur Ausgabenfinanzierung beitragen;
- Haushalte, in denen undokumentierte Erwerbsarbeit wiederkehrend anfällt;
- Haushalte, die auf Vermögen zur Deckung ihres Lebensunterhaltes zurückgreifen.

Statistische Abschätzungen möglich, aber Vorsicht bei der Interpretation

Welche dieser Faktoren (und in welcher Kombination) für einen Haushalt zutreffen, lässt sich im Zusammenhang mit dem sozioökonomischen Profil eines Haushaltes häufig erschließen. In diesem Sinn ist es statistisch gesehen nicht bloß ein »Tappen im Dunkeln«, wenngleich höchste Vorsicht geboten ist, »harte« Schlüsse aus »weichen« Informationen zu ziehen.

Robuste Informationen

Da dies vor allem an den »Rändern« der sozioökonomischen Struktur der Wiener Wohnbevölkerung auftritt, werden im Folgenden vor allem robustere Maßzahlen (»Mediane«) für die »Leistbarkeit« der Wohnversorgung in Wien herangezogen.

5

Einnahmen und Ausgaben, Mieten und Kaufpreise

Einnahmen und Ausgaben sind nicht gleichzusetzen

Um »Leistbarkeit« zu charakterisieren ist es notwendig, sich vor Augen zu halten, dass zwischen den Nettoeinnahmen und dem Ausgabenpotenzial eines Haushaltes keine proportionale Beziehung besteht.

»Zwangssparen«

Einige häufiger vorkommende Konstellationen lohnt es, in diesem Zusammenhang zu beachten. Zumindest 200.000 Wiener Haushalte sind im Laufe eines Jahres zu einem »Zwangssparen« gezwungen.

- Sei es, weil sie sich zuvor aufgrund ihres laufenden Konsums verschuldet haben (wozu auch »überzogene« Girokonten gehören).
- Sei es, weil sie sich (insbesondere durch den Erwerb einer Wohnung) zu einem »Vermögensaufbau« bindend verpflichtet haben.

Für beide Gruppen von Haushalten ist das laufend verfügbare Ausgabenbudget deutlich kleiner als die laufenden Einkommen.

Einmalzahlungen beeinflussen gleichzeitig die Miethöhe und die Verschuldung

Gerade im zweiten Fall besteht eine Wechselwirkung zwischen der Höhe von Einmalzahlungen (für deren Finanzierung der Haushalt einen Kredit aufgenommen haben mag) und den »laufenden« Mietzahlungen. In diesem Sinn sind auch die einem Objekt zuzuordnenden Mieten nicht stets ein perfekter Belastungsindikator.

Differenzierte Abgrenzung der Kosten und (»Leistbarkeit«) der Wohnversorgung

Solche Wechselwirkungen bestehen auch mit anderen »im Weiteren mit der Wohnversorgung verbundenen« Aufwendungen. Denn zur Wohnversorgung im weiteren Sinn gehört etwa auch die Beheizung (deren laufender Aufwand in einem eigengenutzten Einfamilienhaus der sechziger Jahre auch davon abhängt, ob in eine thermische Sanierung investiert wurde). Noch weiter gefasst gehört auch die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens ohne (oder eben nur mit einem) privaten PKW zu den Kosten der Wohnversorgung.

Mietbelastung und »Wiederbeschaffungskosten«

Die folgenden empirischen Befunde beziehen sich auf die »Kernkosten«:

- auf die Mietbelastung
- und auf den Wiederbeschaffungspreis des eigengenutzten Wohneigentums.

6

Die »Leistbarkeit« der Wohnversorgung in Wien im Lichte der relativen »Mietbelastung«

Die »mittlere Mietbelastung« ...

Wird das Nettoeinkommen des Haushaltes mit der Mietbelastung (inklusive Betriebskosten) in Beziehung gesetzt, beträgt der Anteil des Mietaufwandes für alle Wiener Haushalte rund 24,2% (für das Jahr 2007). Dabei ergibt sich zwischen den Gemeindebezirken eine deutliche Streuung (auf deren unterschiedliche Gründe gleich noch näher einzugehen sein wird):

... und ihre räumliche Differenzierung

- Unter 20% liegt der Anteil der Mietbelastung am Haushaltseinkommen in einem Bezirk (Simmering)
- zwischen 20% und 24% liegt der Anteil in zehn Bezirken,
- zwischen 25% und 29% liegt der Anteil in sechs Bezirken,
- zwischen 30% und 39% liegt der Anteil in fünf Bezirken.
- Mehr als 40% wird in einem Bezirk (Innere Stadt) erreicht.

Die markanten Unterschiede haben spezifische Ursachen

- Um mit dem »Ausreißer«, dem Bezirk »Innere Stadt« zu beginnen: mehr als zwei Drittel der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, die Wohnungen einer Größe haben, die darauf hindeuten, dass die betreffenden Frauen und Männer ihre Ausgaben nicht primär von ihrem laufenden Einkommen, (sondern aus privaten Transfers und Vermögen) bestreiten.
- In Liesing dagegen ist der Anteil der (durch private Transfers versorgten) Einpersonenhaushalte gering, jener von Paarhaushalten mit Kindern (»Doppelverdienenden«) aber hoch.
- Insgesamt bestimmt die Verteilung der Haushalte nach Typen und Alter (»Pensionisten-/ Pensionistinnenhaushalte« oder »junge Paare«) die mittlere Mietbelastung der Einkommen.

*Mietbelastung nach
der Zusammensetzung
der Haushalte*

Das bestätigt die Verteilung der Mietbelastung nach der Zusammensetzung des Haushaltes:

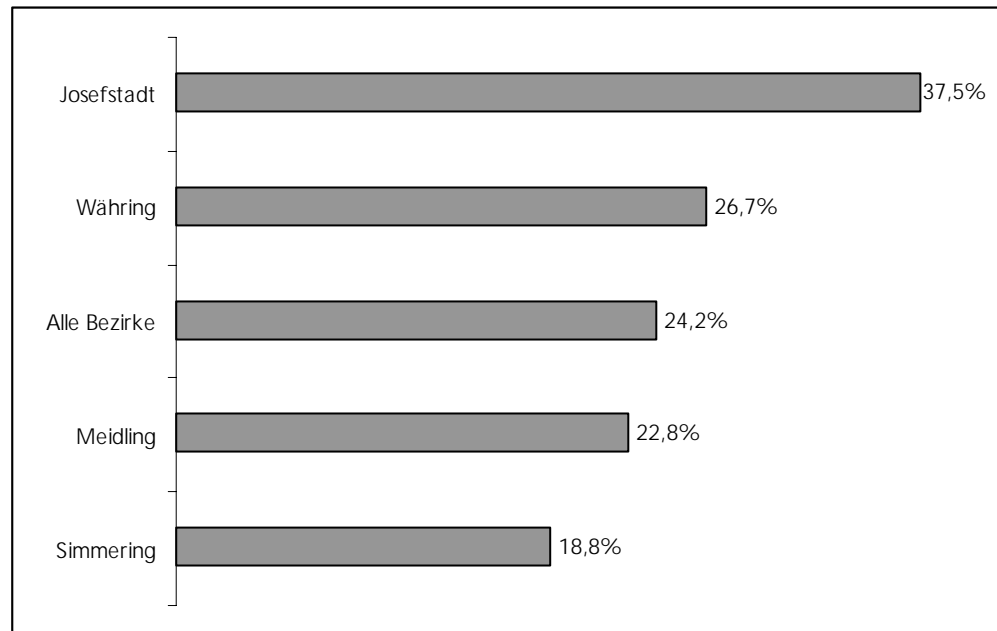
- Eine Mietbelastung bis 20% tritt im Mittel bei »Paaren mit Kind/-ern«, »Mehrpersonenhaushalten mit Kind/-ern«, und »Mehrpersonenhaushalten ohne Kind« auf;
- von 20% bis 29% bei »Alleinerziehenden« und »Paaren ohne Kind«;
- von 30% bis 35% bei »Einpersonenhaushalten«;
- Die Mietbelastung beträgt im gesamten Wiener Durchschnitt 24,2%.

Haushalte mit mehreren Erwachsenen und Kindern haben eine unterdurchschnittliche Mietbelastung, weil sie sich sowohl auf (mehrere) Erwerbseinkommen als auch auf Sozialtransfers stützen können. Alleinerziehende sind dagegen in ihrer Erwerbstätigkeit oft eingeschränkt und auf private Transfers (Alimente) angewiesen.

Grafik 1

Mittlere Mietbelastung in ausgewählten Gemeindebezirken (2007)

Anteil der Jahresmiete am gesamten Nettojahreshaushaltseinkommen; Median



Grafik 2

Mittlere Mietbelastung für ausgewählte Haushalte (2007)

Anteil der Jahresmiete am gesamten Nettojahreshaushaltseinkommen; Median

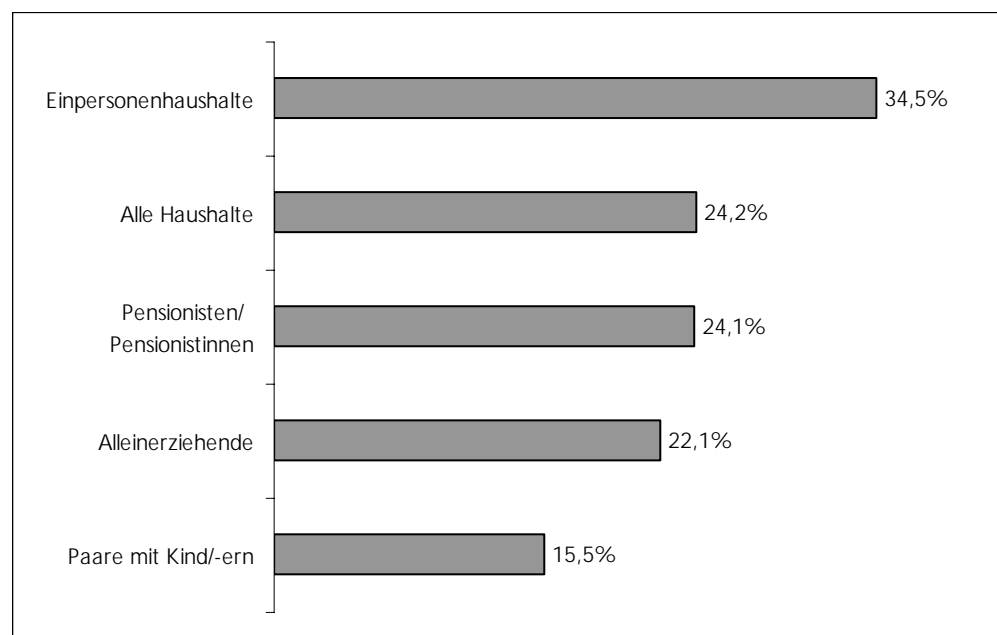


Tabelle 1

Die Mietbelastung im Auge behalten

Anteil der Jahresmiete am gesamten Nettojahreshaushaltseinkommen; Median, 2007

	Haushalte insgesamt	Davon		
		Einpersonenhaushalte (Männer)	Einpersonenhaushalte (Frauen)	Alleinerziehende
1. Innere Stadt	61,5%	72,0%	78,0%	40,1%
2. Leopoldstadt	26,8%	37,3%	36,9%	25,6%
3. Landstraße	27,9%	39,3%	38,6%	23,4%
4. Wieden	33,5%	44,2%	45,7%	28,5%
5. Margareten	24,3%	31,2%	33,2%	20,5%
6. Mariahilf	35,2%	48,7%	49,9%	26,0%
7. Neubau	36,5%	51,7%	53,5%	25,3%
8. Josefstadt	37,5%	52,6%	51,9%	28,4%
9. Alsergrund	34,7%	47,5%	46,2%	26,8%
10. Favoriten	22,6%	29,3%	31,5%	20,9%
11. Simmering	18,8%	27,6%	28,6%	20,9%
12. Meidling	22,8%	31,5%	31,6%	20,6%
13. Hietzing	29,2%	41,3%	42,6%	25,3%
14. Penzing	21,6%	29,7%	30,4%	19,3%
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	25,1%	32,5%	31,8%	20,4%
16. Ottakring	21,9%	30,1%	29,5%	18,6%
17. Hernals	23,6%	31,5%	32,1%	20,2%
18. Währing	26,7%	41,4%	39,3%	24,7%
19. Döbling	29,9%	37,7%	42,8%	25,7%
20. Brigittenau	21,9%	30,4%	31,8%	19,8%
21. Floridsdorf	20,3%	25,9%	30,2%	22,7%
22. Donaustadt	21,1%	27,4%	32,2%	22,1%
23. Liesing	20,9%	28,4%	32,2%	22,2%
Wien	24,2%	33,6%	35,0%	22,1%

Datenbasis:
Synthesis-WOHNWIEN.

Lesebeispiel:

Die Hälfte aller im Bezirk Leopoldstadt wohnhaften Haushalte muss zumindest 26,8% (= Median) ihres Nettojahreshaushaltseinkommens aufwenden, um die Kosten der Mietbelastung zu decken.

Tabelle 1 - Fortsetzung

Die Mietbelastung im Auge behalten

Anteil der Jahresmiete am gesamten Nettojahreshaushaltseinkommen; Median, 2007

	Davon				Darunter
	Paare mit Kind/-ern	Paare ohne Kind	Mehrpersonen-haushalte mit Kind/-ern	Mehrpersonen-haushalte ohne Kind	Pensionist/-Innen/haushalte¹
1. Innere Stadt	21,4%	33,2%	28,4%	42,0%	50,5%
2. Leopoldstadt	18,0%	23,7%	8,8%	18,6%	26,3%
3. Landstraße	17,7%	22,7%	8,0%	18,4%	26,7%
4. Wieden	18,7%	24,9%	12,6%	19,3%	30,9%
5. Margareten	15,1%	20,9%	7,3%	14,1%	23,8%
6. Mariahilf	19,0%	28,8%	10,7%	21,3%	35,4%
7. Neubau	20,3%	27,4%	11,7%	20,0%	35,2%
8. Josefstadt	21,9%	28,1%	10,6%	21,9%	31,8%
9. Alsergrund	17,4%	26,5%	14,6%	20,4%	28,3%
10. Favoriten	15,6%	20,6%	7,9%	14,9%	21,5%
11. Simmering	14,0%	17,5%	6,5%	10,1%	21,2%
12. Meidling	14,9%	20,4%	7,3%	15,5%	22,4%
13. Hietzing	16,2%	23,2%	11,0%	22,0%	29,0%
14. Penzing	12,8%	18,4%	8,0%	14,8%	22,0%
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	16,2%	21,5%	11,0%	17,2%	23,0%
16. Ottakring	14,3%	18,8%	6,6%	15,3%	21,0%
17. Hernals	15,5%	20,8%	8,8%	16,6%	23,4%
18. Währing	16,9%	21,8%	7,4%	18,6%	26,3%
19. Döbling	17,3%	24,8%	12,0%	20,8%	26,3%
20. Brigittenau	16,1%	20,4%	7,8%	13,0%	20,7%
21. Floridsdorf	14,1%	18,6%	7,4%	13,7%	22,6%
22. Donaustadt	14,5%	19,8%	7,5%	13,6%	25,4%
23. Liesing	14,2%	18,5%	7,1%	14,2%	25,2%
Wien	15,5%	20,8%	8,1%	15,6%	24,1%

¹ Haushalte, bei denen sich das Haushaltseinkommen überwiegend aus Pensionsbezügen zusammensetzt.

Datenbasis: Synthesis-WOHNWIEN.

Tabelle 2
Auf Miete wohnen
 Zahl der Haushalte, 2007

	Haushalte insgesamt	Davon		
		Einpersonenhaushalte (Männer)	Einpersonenhaushalte (Frauen)	Alleinerziehende
1. Innere Stadt	8.800	3.300	3.500	100
2. Leopoldstadt	36.800	8.100	8.800	1.800
3. Landstraße	35.300	7.900	10.300	1.300
4. Wieden	13.100	3.300	4.500	300
5. Margareten	21.900	5.300	6.200	1.200
6. Mariahilf	12.000	2.800	3.700	300
7. Neubau	13.600	3.700	4.100	600
8. Josefstadt	9.900	2.200	3.000	400
9. Alsergrund	18.100	4.800	5.900	500
10. Favoriten	63.100	12.800	15.400	3.700
11. Simmering	30.800	4.700	6.700	1.800
12. Meidling	33.100	7.400	8.900	1.800
13. Hietzing	14.400	3.000	4.800	500
14. Penzing	29.300	6.100	8.700	1.400
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	30.500	8.100	8.600	1.600
16. Ottakring	37.700	9.000	9.800	2.000
17. Hernals	18.800	4.200	4.800	700
18. Währing	16.300	2.900	4.700	800
19. Döbling	23.200	4.800	7.900	800
20. Brigittenau	30.300	5.500	6.300	1.400
21. Floridsdorf	48.300	8.500	11.800	2.000
22. Donaustadt	48.200	6.800	12.300	2.900
23. Liesing	29.000	4.300	7.100	1.700
Wien	622.600	129.500	167.500	29.800

Datenbasis:
 Synthesis-WOHNWIEN.

Tabelle 2 - Fortsetzung
Auf Miete wohnen
 Zahl der Haushalte, 2007

	Davon				Darunter
	Paare mit Kind/-ern	Paare ohne Kind	Mehrpersonenhaushalte mit Kind/-ern	Mehrpersonenhaushalte ohne Kind	Pensionist/-Innenhaushalte¹
1. Innere Stadt	700	900	100	200	1.700
2. Leopoldstadt	7.700	8.700	600	1.100	7.000
3. Landstraße	6.400	7.900	500	1.000	6.900
4. Wieden	2.300	2.300	200	200	2.700
5. Margareten	4.300	4.100	200	600	3.500
6. Mariahilf	1.900	2.900	100	300	1.900
7. Neubau	2.100	2.600	100	400	1.800
8. Josefstadt	1.700	2.200	100	300	1.400
9. Alsergrund	2.900	3.500	100	400	3.000
10. Favoriten	13.400	14.800	1.000	2.000	12.800
11. Simmering	7.300	8.000	1.000	1.300	6.400
12. Meidling	7.100	6.400	600	900	6.800
13. Hietzing	2.700	2.900	100	400	3.800
14. Penzing	6.200	5.800	300	800	6.000
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	5.400	5.500	600	700	5.200
16. Ottakring	7.900	7.700	400	900	7.200
17. Hernals	4.200	4.200	200	500	3.800
18. Währing	3.500	3.600	200	600	3.100
19. Döbling	4.700	4.300	200	500	5.500
20. Brigittenau	7.000	8.200	500	1.400	5.600
21. Floridsdorf	11.900	11.800	900	1.400	11.100
22. Donaustadt	13.100	10.700	900	1.500	10.000
23. Liesing	7.000	7.800	400	700	6.900
Wien	128.700	134.000	9.200	17.700	124.100

¹ Haushalte, bei denen sich das Haushaltseinkommen überwiegend aus Pensionsbezügen zusammensetzt.

Datenbasis:
 Synthesis-WOHNWIEN.

7

Der »Wiederbeschaffungswert« als Leistungsindikator für Eigentümerhaushalte

**Erbschaften/
Geschenke?**

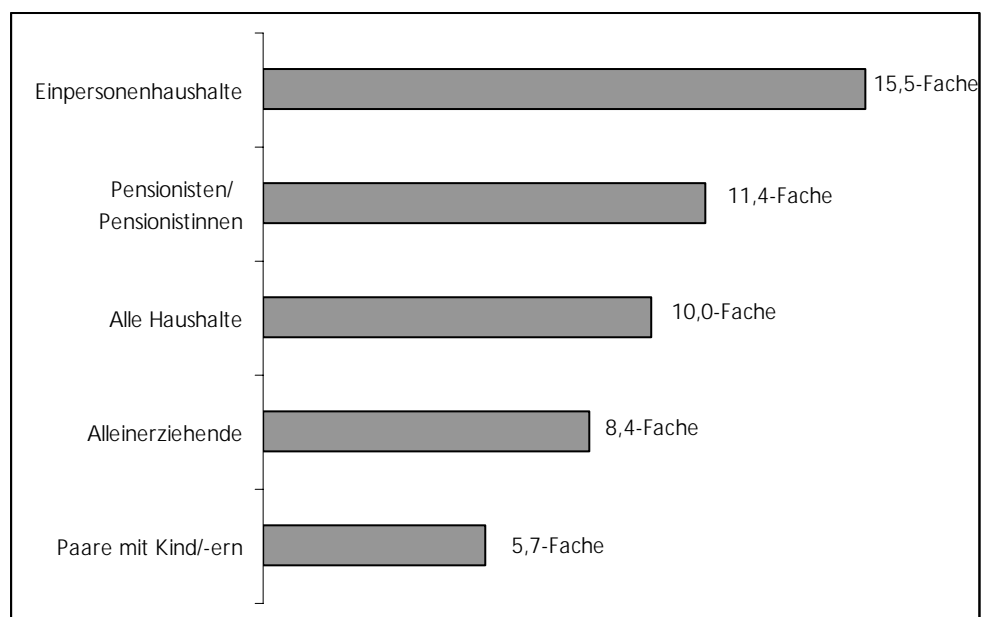
Bei dem Erwerb von Eigentum zur Sicherung der Wohnversorgung spielen Vermögen und private Transfers eine zentrale Rolle. Ob ein Haushalt sich Eigentum »leisten« kann hängt häufig davon ab, ob der Haushalt mehr oder minder große Vermögen geschenkt oder vererbt bekommt (oder eine Erbschaft in Aussicht hat).

Vergleichsindikatoren

Trotzdem kann unter den »Leistbarkeitsgesichtspunkten« eine (in internationalen Vergleichen übliche) Frage gestellt werden: Wieviele Jahresnettoeinkommen müsste der Haushalt aufwenden, um ein »vergleichbares« Wohnungseigentum heute zu erwerben?

Grafik 3

Wiederbeschaffungswert als Vielfaches des Jahresnettoeinkommens der Eigentümerhaushalte in ausgewählten Bezirken Wiens, 2007



Regionale Struktur

Tatsächlich müssen Haushalte umso weniger »aus eigener Kraft« Eigentum bilden, je mehr sie geschenkt oder vererbt erhalten. »Wohlhabende« Haushalte in der Josefstadt müssten das 15,4-Fache (= »77 Jahre«) ihres Jahresnettoeinkommens aufbringen, während weniger wohlhabende in Simmering rund das 6,7-Fache (= »33,5 Jahre«) aufzubringen hätten. Ein Teil dieses Unterschiedes liegt darin, dass mehr Haushalte in Simmering aus eigener Kraft ihr Wohneigentum ersparen müssen; ein anderer Teil liegt in den bezirksweise unterschiedlichen Quadratmeterpreisen, die zu zahlen sind.

Sozialprofil

Die skizzierten Erläuterungen machen auch die Verteilung der »Wiederbeschaffungswerte« nach Haushaltstypen verständlich: Unter Paaren mit Kindern (das 5,7-Fache des Jahresnettohaushaltseinkommens) ist ein großer Teil herausgefordert, »aus eigener Kraft« das Eigentum zu erwerben; unter den Pensionisten/Pensionistinnen (das 11,4-Fache) war es das vergangene Einkommen und frühere Geschenke und Erbschaften.

Grafik 4

Wiederbeschaffungswert (als Vielfaches des Jahresnettoeinkommens) für ausgewählte Haushalte (2007)

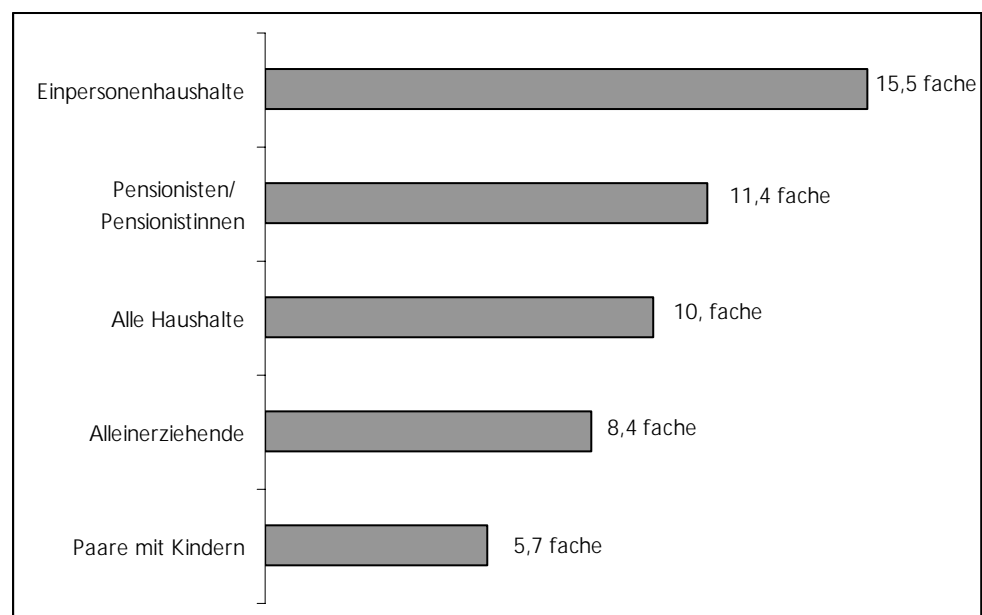


Tabelle 3

Nur durch langfristige Kredite finanzierbar?

Wiederbeschaffungswerte als Vielfaches des Nettojahreshaushaltseinkommens; Median, 2007

	Haushalte insgesamt	Davon		
		Einpersonenhaushalte (Männer)	Einpersonenhaushalte (Frauen)	Alleinerziehende
1. Innere Stadt	34,3	48,0	55,1	30,0
2. Leopoldstadt	9,7	14,7	13,9	9,2
3. Landstraße	10,4	15,3	14,0	8,7
4. Wieden	12,3	17,2	16,8	7,4
5. Margareten	9,1	14,7	14,0	7,2
6. Mariahilf	10,0	13,7	17,3	8,4
7. Neubau	11,7	19,9	22,7	9,6
8. Josefstadt	15,4	26,6	30,2	10,0
9. Alsergrund	12,1	16,2	19,5	9,4
10. Favoriten	6,6	8,3	10,7	7,0
11. Simmering	6,7	9,5	10,1	6,7
12. Meidling	8,1	11,4	12,2	6,3
13. Hietzing	15,9	21,1	26,7	13,0
14. Penzing	11,1	14,1	16,6	8,1
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	6,5	9,0	9,8	5,6
16. Ottakring	7,2	10,3	10,3	5,1
17. Hernals	8,9	13,5	12,5	6,9
18. Währing	14,7	15,7	28,8	9,5
19. Döbling	17,9	25,4	25,6	14,0
20. Brigittenau	6,7	10,7	9,3	5,8
21. Floridsdorf	9,0	12,6	14,1	7,4
22. Donaustadt	11,0	14,0	18,4	10,9
23. Liesing	12,0	14,9	19,6	11,1
Wien	10,0	13,9	16,0	8,4

Datenbasis:

Synthesis-WOHNWIEN.

Lesebeispiel:

Die Hälfte aller im Bezirk Hernals in ihren Eigenheimen wohnenden Haushalte müsste (rein rechnerisch) das 8,9-Fache ihres Nettojahreshaushaltseinkommens aufwenden, um ein »gleichwertiges« Heim am Markt zu erstehen.

Tabelle 3 - Fortsetzung

Nur durch langfristige Kredite finanzierbar?

Wiederbeschaffungswerte als Vielfaches des Nettojahreshaushaltseinkommens; Median, 2007

	Davon				Darunter
	Paare mit Kind/-ern	Paare ohne Kind	Mehrpersonenhaushalte mit Kind/ern	Mehrpersonenhaushalte ohne Kind	Pensionist/-Innenhaushalte¹
1. Innere Stadt	13,3	29,5	27,7	21,0	34,8
2. Leopoldstadt	6,8	9,4	3,4	5,6	9,9
3. Landstraße	5,3	9,2	3,1	7,8	10,7
4. Wieden	7,2	13,6	4,5	9,6	11,9
5. Margareten	5,7	6,7	3,1	5,3	9,3
6. Mariahilf	6,1	7,9	3,3	6,0	13,2
7. Neubau	6,7	8,9	5,5	9,1	13,4
8. Josefstadt	6,8	11,9	5,1	9,3	12,9
9. Alsergrund	6,5	11,6	6,0	8,7	12,3
10. Favoriten	4,6	6,2	2,4	3,9	6,9
11. Simmering	4,3	6,4	2,3	5,0	7,5
12. Meidling	4,9	6,5	3,0	3,5	7,7
13. Hietzing	7,8	12,7	4,5	8,7	17,3
14. Penzing	6,1	9,7	3,1	6,0	12,8
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	4,7	5,3	3,0	4,9	6,7
16. Ottakring	5,1	6,9	2,7	4,4	7,6
17. Hernals	4,7	8,0	2,8	5,9	9,0
18. Währing	6,8	13,3	8,9	7,7	14,5
19. Döbling	9,0	14,7	5,2	9,4	16,9
20. Brigittenau	5,4	5,6	3,0	4,1	6,5
21. Floridsdorf	4,8	7,6	3,1	4,4	10,9
22. Donaustadt	6,4	9,4	3,6	7,7	15,1
23. Liesing	5,8	9,1	3,2	6,0	14,1
Wien	5,7	8,5	3,4	5,9	11,4

¹ Haushalte, bei denen sich das Haushaltseinkommen überwiegend aus Pensionsbezügen zusammensetzt.

Datenbasis: Synthesis-WOHNWIEN.

Tabelle 4
Eigentum
 Zahl der Haushalte, 2007

	Haushalte insgesamt	Davon		
		Einperson- haushalte (Männer)	Einperson- haushalte (Frauen)	Allein- erziehende
1. Innere Stadt	1.300	300	400	100
2. Leopoldstadt	6.100	1.400	1.600	400
3. Landstraße	5.800	1.400	1.800	400
4. Wieden	2.500	500	500	100
5. Margareten	4.100	1.200	800	400
6. Mariahilf	2.400	700	500	200
7. Neubau	1.900	400	400	300
8. Josefstadt	1.700	500	400	100
9. Alsergrund	2.200	500	500	300
10. Favoriten	13.700	2.500	3.100	1.000
11. Simmering	5.500	1.300	900	500
12. Meidling	7.300	1.500	2.200	400
13. Hietzing	9.800	2.100	3.500	500
14. Penzing	11.000	2.700	3.300	800
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	4.000	900	800	500
16. Ottakring	7.300	1.200	2.100	600
17. Hernals	5.900	1.200	1.700	400
18. Währing	5.600	1.300	1.700	300
19. Döbling	9.700	2.200	2.800	600
20. Brigittenau	5.200	700	1.200	800
21. Floridsdorf	13.500	2.700	4.000	1.000
22. Donaustadt	17.700	4.500	3.700	1.600
23. Liesing	11.800	2.800	3.800	700
Wien	156.100	34.600	41.700	11.800

Datenbasis:
 Synthesis-WOHNWIEN.

Tabelle 4 - Fortsetzung
Eigentum
 Zahl der Haushalte, 2007

	Davon				Darunter
	Paare mit Kinder	Paare ohne Kinder	Mehr- personen- haushalte mit Kinder	Mehr- personen- haushalte ohne Kinder	Pensionist/- Innen/ haushalte¹
1. Innere Stadt	200	300	0	0	200
2. Leopoldstadt	1.000	800	200	700	1.100
3. Landstraße	900	900	100	300	1.200
4. Wieden	400	800	0	200	500
5. Margareten	200	1.000	100	400	600
6. Mariahilf	400	300	100	200	300
7. Neubau	300	300	0	200	200
8. Josefstadt	200	300	0	200	300
9. Alsergrund	300	300	100	200	300
10. Favoriten	3.400	2.900	400	400	2.600
11. Simmering	1.200	1.200	100	300	1.000
12. Meidling	1.400	1.500	100	200	1.500
13. Hietzing	1.900	1.500	100	200	2.700
14. Penzing	1.800	2.000	100	300	2.800
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	900	400	200	300	600
16. Ottakring	1.500	1.300	200	400	1.500
17. Hernals	1.000	1.100	200	300	1.200
18. Währing	1.000	1.000	100	200	1.200
19. Döbling	1.700	2.000	100	300	2.400
20. Brigittenau	900	1.400	100	100	1.000
21. Floridsdorf	2.700	2.400	200	500	3.500
22. Donaustadt	3.600	3.600	300	400	3.900
23. Liesing	2.000	1.800	300	400	3.200
Wien	28.600	29.300	3.200	6.600	33.900

¹ Haushalte, bei denen sich das Haushaltseinkommen überwiegend aus Pensionsbezügen zusammensetzt.

Datenbasis:
 Synthesis-WOHNWIEN.

Anhang

Begriffserläuterungen	27
Verzeichnis der Tabellen	29
Verzeichnis der Grafiken	30
Daten	31
Impressum	33

**Begriffs-
erläuterungen**

Haushalte

Haushalte werden von allen in einer Wohnung mit Hauptwohnsitz lebenden Personen gebildet. Dabei werden folgende Haupthaushaltstypen unterschieden:

- Einpersonenhaushalte
- Familienhaushalte: Eine (Kern-)Familie bilden Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit oder ohne Kinder bzw. Alleinerziehende.
- Mehrpersonen(-Nichtfamilien)haushalte: Diese enthalten Wohngemeinschaften und Zwei- und Mehrfamilienhaushalte.

Kinder

Personen bis zum 25. Lebensjahr, sofern sie mit mindestens einem Elternteil im Haushalt leben.

Median Der Median ist jener Wert, der die beobachtete Population in zwei Hälften teilt: 50 Prozent der Verteilung liegen über dem Median und 50 Prozent darunter.

Mietbelastung

Die Mietbelastung stellt den Wohnungsaufwand dar, der für die Benützung der Wohnung entrichtet wird. Dazu zählen neben dem Hauptmietzins und der Nutzungsgebühr für eine Genossenschaftswohnung auch die Betriebskosten. Heizkosten können enthalten sein, wenn diese regelmäßig an die Hausverwaltung oder einen anderen Eigentumsvertreter bezahlt werden. Garagen- und Abstellplatzkosten sind nicht im Wohnungsaufwand inkludiert.

Haushaltseinkommen/netto

Das Netto-Haushaltseinkommen ist die Summe der Erwerbs- und Transfereinkommen (öffentliche Transferzahlungen aller Art und private Transferzahlungen) aller Haushaltsmitglieder im Laufe eines Jahres, nach Abzug der Steuern.

Nutzfläche

Die Nutzfläche einer Wohnung ist die Summe der Flächen sämtlicher Wohnräume, Küchen und Nebenräume.

Pensionisten-/Pensionistinnenhaushalt

Haushalte, bei denen sich das Haushaltseinkommen überwiegend aus Pensionsbezügen zusammensetzt

Rechtsform/Rechtsverhältnis

- Gemeindewohnung: Wohnungen, die von Wiener Wohnen verwaltet werden
- Private und geförderte Mietwohnungen
- Eigentumswohnungen
- Unter »sonstigen Rechtsverhältnissen« sind Dienst- und Naturalwohnungen und alle übrigen Rechtsverhältnisse (Untermiete, Verwandte/r oder Verschwägere/r des Hauseigentümers, etc.) zu sehen.

Wiederbeschaffungswert

Bewertung des bewohnten Eigenheimes zu »Marktpreisen«, d.h. zu dem Betrag der aufgewendet werden müsste, um ein Eigenheim der gleichen Größe und in einer analogen Lage zum aktuellen Marktpreis zu erwerben.

Wohnung

Bewohnte Wohneinheit (Wohnung oder Eigenheim), in der zumindest eine Person ihren Hauptwohnsitz hat.

Verzeichnis der Tabellen	Tabelle 1		
		Die Mietbelastung im Auge behalten	
		Anteil der Jahresmiete am gesamten Nettojahreshaushaltseinkommen; Median, 2007	16
	Tabelle 1 - Fortsetzung		
		Die Mietbelastung im Auge behalten	
		Anteil der Jahresmiete am gesamten Nettojahreshaushaltseinkommen; Median, 2007	17
	Tabelle 2		
		Auf Miete wohnen	
		Zahl der Haushalte, 2007	18
	Tabelle 2 – Fortsetzung		
		Auf Miete wohnen	
		Zahl der Haushalte, 2007	19
	Tabelle 3		
		Nur durch langfristige Kredite finanzierbar?	
	Wiederbeschaffungswerte als Vielfaches des Nettojahreshaushaltseinkommens; Median, 2007	22	
Tabelle 3 - Fortsetzung			
	Nur durch langfristige Kredite finanzierbar?		
	Wiederbeschaffungswerte als Vielfaches des Nettojahreshaushaltseinkommens; Median, 2007	23	
Tabelle 4			
	Eigentum		
	Zahl der Haushalte, 2007	24	
Tabelle 4 – Fortsetzung			
	Eigentum		
	Zahl der Haushalte, 2007	25	

**Verzeichnis der
Grafiken**

Grafik 1	<i>Mittlere Mietbelastung in ausgewählten Gemeindebezirken 2007</i> Anteil der Jahresmiete am gesamten Nettojahrenshaushaltseinkommen; Median	15
Grafik 2	<i>Mittlere Mietbelastung für ausgewählte Haushalte 2007</i> Anteil der Jahresmiete am gesamten Nettojahrenshaushaltseinkommen; Median	15
Grafik 3	<i>Wiederbeschaffungswert als Vielfaches des Jahresnettoeinkommens der Eigentümerhaushalte in ausgewählten Bezirken Wiens, 2007</i>	20
Grafik 4	<i>Wiederbeschaffungswert (als Vielfaches des Jahresnettoeinkommens) für ausgewählte Haushalte (2007)</i>	21

Daten

Daten- und Informationsschutz

Aus Gründen des Daten- und Informationsschutzes werden alle (ohnehin selbstverständlich anonymisierten) Mikroinformationen nur in (auswertungsneutralen) »Transformationen« erfasst, sodass kein individueller Rückschluss auf Personen möglich ist.

Synthesis-WOHNWIEN

Das Modell Synthesis-WOHNWIEN fasst Primär- und Sekundärdaten unterschiedlicher Quellen zu den Bereichen Bevölkerung, Haushalte, Wohnungen und Erwerbspersonen zusammen. Im Rahmen des Modells werden Fortschreibungen für jene Datenbereiche vorgenommen, die nicht regelmäßig erhoben bzw. nur für ausgewählte Jahre zur Verfügung stehen. Im Einzelnen wurden folgende Datenquellen berücksichtigt:

- Volkszählung 2001: Zahl der Personen (Hauptwohnsitz nach soziodemografischen Merkmalen und Zählspengeln)
- Häuser- und Wohnungszählung 2001: Zahl der Gebäude, Wohnungen, Bewohner/innen und Haushalte nach soziodemografischen Merkmalen und Merkmalen der Gebäude, Wohnungen und Haushalte auf Zählspengelebene
- Mikrozensus 2003 bis 2007 für Verteilungsinformationen zu Wohnungen nach soziodemografischen Merkmalen
- Bevölkerungsevidenz der Stadt Wien 2003 bis 2007 nach soziodemografischen Merkmalen und Zählspengeln
- Zahl der von Wiener Wohnen verwalteten Wohnbauten nach Adresse und Zahl der Wohnungen 2007
- Förderobjekte 2003 bis 2007 nach Adresse und Zahl der Wohnungen
- Mitversichertendatei des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger (anonymisiert; Stand Anfang 2007)
- Sozialversicherte Personen mit Wiener Wohnsitz des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger (anonymisierte Adressinformationen auf der Ebene der Baublöcke)
- Versicherungsdaten des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger (aufbereitet im Datenkörper Synthesis-Erwerb)

Synthesis-Erwerb

Der Datenkörper »Synthesis-Erwerb« umfasst sämtliche pensionsversicherungsrechtlich relevanten Informationen des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger seit 1972. Die anonymisierten Rohdaten werden bereinigt und anhand umfangreicher Ergänzungs- und Korrekturverfahren vervollständigt.

Impressum

Eigentümer und Verleger:
Synthesis Forschung Gesellschaft m.b.H.
Gonzagagasse 15/3
1010 Wien

Für den Inhalt verantwortlich:
a.o. Univ.-Prof. Dr. Michael Wagner-Pinter
Synthesis Forschung

Wien 2008