

**Leistbarkeit von Wohnen  
in Österreich**  
**Operationalisierung und  
demographische Komponenten**

**Andrea Kunnert**

Wissenschaftliche Assistenz: Andrea Grabmayer,  
Andrea Hartmann, Birgit Schuster, Michael Weingärtler

# Leistbarkeit von Wohnen in Österreich

## Operationalisierung und demographische Komponenten

**Andrea Kunnert**

**Juli 2016**

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Endbericht zum Jubiläumsfondsprojekt Nr. 14972 (Projektleitung: Thomas Leoni)

Begutachtung: Michael Klien • Wissenschaftliche Assistenz: Andrea Grabmayer, Andrea Hartmann, Birgit Schuster, Michael Weingärtler

### Inhalt

Die dynamische Immobilien- und Mietpreisentwicklung machte die Leistbarkeit von Wohnen in den letzten Jahren vermehrt zu einem wohnungspolitischen Thema. Das Thema geht weit darüber hinaus, die Wohnkosten in ein Verhältnis zum Einkommen zu setzen. Basierend auf der internationalen Literatur, mikroökonomischen Überlegungen und unter Berücksichtigung der vorliegenden Mikrodaten verwendet diese Studie zwei Leistbarkeitsindikatoren: den Ausgabenanteilsansatz zur Berechnung der medianen Wohnkostenbelastung und zur Messung der Betroffenheit bei verschiedenen höchstmöglichen Anteilen und den Residualeinkommensansatz, der absolute Werte für Wohnkosten, Einkommen und notwendige Ausgaben für weitere Güter gegenüberstellt. Die Analyse erfolgt nach verschiedenen Kriterien für Einkommenshöhe, Qualität und Lage der Immobilien. Für die Beurteilung der Leistbarkeit von Wohnen der österreichischen Haushalte erzielt demnach der Residualeinkommensansatz verlässlichere Ergebnisse. Ohne eine Qualitäts- und Einkommensbeschränkung überschätzt der Ausgabenanteilsansatz die Betroffenheit durch nicht leistbare Wohnkosten wesentlich, da Überkonsum von Wohnen in Österreich ein verbreitetes Phänomen ist. Nach dem Residualeinkommensansatz sind etwa 11% bis 15% der Haushalte von nicht leistbaren Wohnkosten betroffen. Haushalte in unteren Einkommensdezilen, mit niedrigerer finanzieller Kapazität, in Hauptmiete und in überbelegten Wohnungen sind vergleichsweise häufiger betroffen, zudem jüngere, kleinere Haushalte und Haushalte kurz nach dem Einzug. Neben Maßnahmen zur Bestandsverbesserung empfiehlt es sich, insbesondere das Angebot an kleinen Wohnungen mit zwei oder drei Wohnräumen auszuweiten und Kostentreiber einzudämmen.

Rückfragen: [Andrea.Kunnert@wifo.ac.at](mailto:Andrea.Kunnert@wifo.ac.at)

2016/220-1/S/WIFO-Projektnummer: 1612

© 2016 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Medieninhaber (Verleger), Herausgeber und Hersteller: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, 1030 Wien, Arsenal, Objekt 20 • Tel. (+43 1) 798 26 01-0 • Fax (+43 1) 798 93 86 • <http://www.wifo.ac.at/> • Verlags- und Herstellungsort: Wien

Verkaufspreis: 80,00 € • Kostenloser Download: <http://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/58932>

## Kurzfassung

Die dynamische Immobilien- und Mietpreisentwicklung machte Leistbarkeit von Wohnen innerhalb der letzten Jahre vermehrt zu einem wohnungspolitischen Thema. Auf eine klare Abgrenzung des Begriffs oder die systematische Messung wurde dabei häufig verzichtet. Leistbarkeit von Wohnen geht weit darüber hinaus, die Wohnkosten in ein Verhältnis zum Einkommen zu setzen. Basierend auf der internationalen Literatur, mikroökonomischen Überlegungen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Mikrodaten in Österreich (SILC-2014, Konsumerhebung 2009/10, Mikrozensus 1983-2013) werden in dieser Studie zwei Leistbarkeitsindikatoren verwendet: 1) Der klassische Ausgabenanteilsansatz zur Berechnung medianer Wohnkostenbelastung und zur Messung der Betroffenheit bei verschiedenen maximalen Anteilen und 2) der Residualeinkommensansatz, der absolute Werte für Wohnkosten, Einkommen und notwendige Ausgaben für weitere Güter gegenüberstellt. Zudem werden Einkommens- und Qualitätsobergrenzen gesetzt. Die Analyse erfolgt nach verschiedenen Einkommens-, Qualitäts- und Lagekriterien. Da Unterschiede in der Betroffenheit nach Alter bzw. Lebenszyklussituation zu erwarten sind, wird dieses Thema gesondert untersucht.

Es zeigt sich, dass für die Beurteilung der Leistbarkeit von Wohnen der österreichischen Haushalte der Residualeinkommensansatz verlässlichere Ergebnisse erzielt. Ohne eine Qualitäts- und Einkommensbeschränkung überschätzt der Ausgabenanteilsansatz die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit wesentlich, da Überkonsum von Wohnen in Österreich ein weit verbreitetes Phänomen ist. Unter Berücksichtigung von Einkommens- und Qualitätsobergrenzen ist die Betroffenheit bei 30% des Einkommens jedoch ähnlich stark wie nach dem Residualeinkommensansatz. Insgesamt sind österreichweit etwa 11% bis 15% der Haushalte von mangelnder Leistbarkeit betroffen. Haushalte in unteren Einkommensdezilen, mit niedrigerer finanzieller Kapazität, in Hauptmiete und in überbelegten Wohnungen sind vergleichsweise häufiger betroffen, zudem jüngere, kleinere Haushalte und Haushalte, die erst kürzer eingezogen sind. Neben Bestandsmaßnahmen empfiehlt es sich, bei einer Angebotsausweitung auf kleine Wohnungen mit 2 oder 3 Wohnräumen und die Eindämmung von Kostentreibern zu achten.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung</b>	<b>I</b>
<b>Verzeichnis der Abbildungen</b>	<b>III</b>
<b>Verzeichnis der Übersichten</b>	<b>V</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2. Aktuelle Lage auf dem österreichischen Wohnungsmarkt: Preisdynamik</b>	<b>5</b>
<b>3. Messbarmachung von Leistbarkeit von Wohnen</b>	<b>11</b>
3.1 Literaturüberblick	11
3.2 Theoretische Überlegungen und methodische Umsetzung	19
3.3 Mikrodaten, Definition der Wohnkosten und Einkommen	31
<b>4. Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit in Österreich nach dem Residualeinkommens- und Ausgabenanteilsansatz</b>	<b>41</b>
4.1 Nutzerkostenprinzip (Wohnkosten inkl. imputierte Mieten)	41
4.2 Leistbarkeit gemessen an den tatsächlichen Ausgaben für Hauptmieter und Eigentümer	63
<b>5. Leistbarkeit von Wohnen: Alter und Lebenszyklus</b>	<b>80</b>
5.1 Erkenntnisse aus dem Mikrozensus: Veränderung der Wohnsituation seit 1983	80
5.2 Betroffenheit von Leistbarkeitsproblemen nach Alter, Haushaltstyp und Einzugsjahr	89
<b>6. Zusammenfassung: Wirtschaftspolitische Empfehlungen und abschließende Betrachtungen</b>	<b>102</b>
<b>7. Literaturhinweise</b>	<b>105</b>
<b>8. Anhang</b>	<b>108</b>

## Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1.1:	Budgetanteile nach Alter der Haushaltsreferenzperson	3
Abbildung 2.1:	Preisentwicklungen und Haushaltseinkommen	5
Abbildung 2.2:	Baubewilligungen und Anzahl der Haushalte 2005-2015	6
Abbildung 2.3:	Demographische Merkmale	9
Abbildung 2.4:	Wohnungsbezogene Konsumausgaben im europäischen Vergleich	10
Abbildung 3.2.1:	Leistbarkeit nach dem Ausgaben-Einkommens-Anteilsansatz	19
Abbildung 3.2.2:	Leistbarkeit nach dem Residualeinkommensansatz	21
Abbildung 3.2.3:	Wohnraumbedarf und tatsächliche Wohnungsgröße	28
Abbildung 4.1.1:	Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Einkommensquartilen	46
Abbildung 4.1.2:	Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Wohnungsbelag	49
Abbildung 4.1.3:	Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Wohnqualität	50
Abbildung 4.1.4:	Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Besiedlungsdichte	51
Abbildung 4.1.5:	Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Rechtsverhältnis	57
Abbildung 4.1.6:	Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Einkommensquintil	58
Abbildung 4.1.7:	Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Ausgabenquintil	59
Abbildung 4.1.8:	Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Belag	60
Abbildung 4.1.9:	Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Baujahr	61
Abbildung 4.1.10:	Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Bundesland	62
Abbildung 4.2.1:	Kumulative Verteilung der Hauptmieterhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Einkommensquartilen	68
Abbildung 4.2.2:	Kumulative Verteilung der Hauptmieterhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Wohnqualität	71
Abbildung 4.2.3:	Kumulative Verteilung der Hauptmieterhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Besiedlungsdichte	72
Abbildung 4.2.4:	Kumulative Verteilung der Eigentümerhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Einkommensquartilen	75
Abbildung 4.2.5:	Kumulative Verteilung der Eigentümerhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Wohnqualität	78
Abbildung 4.2.6:	Kumulative Verteilung der Eigentümerhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Besiedlungsdichte	79
Abbildung 5.1:	Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Alter in 10-Jahresgruppen	81

Abbildung 5.1.1: Rechtsverhältnis nach Alter der Haushaltsreferenzperson und Anzahl der Wohnungen	82
Abbildung 5.1.2: Wohnungen nach Ausstattungskategorien	83
Abbildung 5.1.3: Wohnungen nach durchschnittlicher Anzahl der Zimmer pro Person	84
Abbildung 5.1.4: Hauptmietwohnungen nach Vertragsdauer und Alter der Haushaltsreferenzperson (in 15-Jahresgruppen)	87
Abbildung 5.1.5: Wohnraumbedarf und tatsächliche Wohnungsgröße	88
Abbildung 5.2.1: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Alter der Haushaltsreferenzperson (in 15-Jahresgruppen)	91
Abbildung 5.2.2: Kumulative Verteilung der Hauptmieterhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Alter der Haushaltsreferenzperson (in 15-Jahresgruppen)	93
Abbildung 5.2.3: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Haushaltstyp	95
Abbildung 5.2.4: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Alter der Haushaltsreferenzperson (in 15-Jahresgruppen)	100
Abbildung 5.2.5: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Haushaltstyp	101

## Verzeichnis der Übersichten

Übersicht 2.1:	Ausgewählte Indikatoren Wohnungsmarkt.....	8
Übersicht 3.3.1:	Deskriptive Statistiken für Einkommen und detaillierte Wohnkosten, SILC 2014, nach Rechtsverhältnis.....	33
Übersicht 3.3.2:	Deskriptive Statistiken für Einkommen, Ausgaben und detaillierte Wohnausgaben, Konsumerhebung 2009/10, nach Rechtsverhältnis.....	36
Übersicht 3.3.3:	Referenzbudgets für alleinlebende Personen in Euro.....	40
Übersicht 4.1.1:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Rechtsverhältnis.....	43
Übersicht 4.1.2:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Haushalte insgesamt.....	44
Übersicht 4.1.3:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzieller Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnung, Haushalte insgesamt.....	47
Übersicht 4.1.4:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelag, Haushalte insgesamt.....	48
Übersicht 4.1.5:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Haushalte insgesamt.....	55
Übersicht 4.1.6:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2009/2010 nach Rechtsverhältnis.....	56
Übersicht 4.2.1:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Mietvergünstigung und Wohnbeihilfenbezug, Hauptmieterhaushalte.....	64
Übersicht 4.2.2:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Art der Hauptmiete.....	66
Übersicht 4.2.3:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Hauptmieterhaushalte.....	67
Übersicht 4.2.4:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzieller Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnungen, Hauptmieterhaushalte.....	69
Übersicht 4.2.5:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelag, Hauptmieterhaushalte.....	70
Übersicht 4.2.6:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Eigentümerhaushalte.....	74
Übersicht 4.2.7:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzieller Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnungen, Eigentümerhaushalte.....	76
Übersicht 4.2.8:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelag, Eigentümerhaushalte.....	77
Übersicht 5.1.1:	Wohnungen nach Alter der Haushaltsreferenzperson.....	85
Übersicht 5.2.1:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Haushalte insgesamt.....	90
Übersicht 5.2.2:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Hauptmieterhaushalte.....	92
Übersicht 5.2.3:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, Haushalte insgesamt.....	94

Übersicht 5.2.4:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, Haushalte insgesamt.....	96
Übersicht 5.2.5:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, Hauptmieterhaushalte.....	99
<b>Anhang A:</b>	Weitere Übersichten zu Kapitel 4.1 – Wohnkosten (imputierte Mieten).....	108
Übersicht A1:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Haushalte insgesamt.....	108
Übersicht A2:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Haushalte insgesamt.....	109
	Wohnkosten für Hauptmieter nach:.....	110
Übersicht A3:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Hauptmieterhaushalte.....	110
Übersicht A4:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzielle Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnung, Hauptmieterhaushalte.....	111
Übersicht A5:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelegung, Hauptmieterhaushalte.....	112
Übersicht A6:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Hauptmieterhaushalte.....	113
Übersicht A7:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Hauptmieterhaushalte.....	114
Übersicht A8:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Hauptmieterhaushalte.....	115
	für Eigentümer nach.....	116
Übersicht A9:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Eigentümerhaushalte.....	116
Übersicht A10:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzieller Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnung, Eigentümerhaushalte.....	117
Übersicht A11:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelegung, Eigentümerhaushalte.....	118
Übersicht A12:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Eigentümerhaushalte.....	119
Übersicht A13:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Eigentümerhaushalte.....	120
Übersicht A14:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Eigentümerhaushalte.....	121
	Für sonstige Rechtsverhältnisse nach.....	122
Übersicht A15:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, sonstige Rechtsverhältnisse.....	122
Übersicht A16:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzielle Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnungen, sonstige Rechtsverhältnisse.....	123
Übersicht A17:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelegung, sonstige Rechtsverhältnisse.....	124

Übersicht A18:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach prekäre Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, sonstige Rechtsverhältnisse .....	125
Übersicht A19:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, sonstige Rechtsverhältnisse .....	126
Übersicht A20:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, sonstige Rechtsverhältnisse .....	127
<b>Anhang B:</b>	Weitere Übersichten zu Kapitel 4.2 – Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) für Mieter und Eigentümer nach weiteren Kriterien .....	128
Übersicht B1:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Hauptmieterhaushalte .....	128
Übersicht B2:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Hauptmieterhaushalte.....	129
Übersicht B3:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Hauptmieterhaushalte.....	130
Übersicht B4:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Vorhandensein eines Hypothekarkredits, Eigentümerhaushalte .....	131
Übersicht B5:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Eigentümerhaushalte .....	132
Übersicht B6:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Eigentümerhaushalte.....	133
Übersicht B7:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Eigentümerhaushalte.....	134
<b>Anhang C:</b>	Weitere Übersichten zu Kapitel 4.1 – Demographische Auswertungen nach Altersgruppen, Haushaltstyp und Einzugsjahr.....	135
Übersicht C1:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Hauptmieterhaushalte.....	135
Übersicht C2:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, Hauptmieterhaushalte.....	136
Übersicht C3:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, Hauptmieterhaushalte.....	137
Übersicht C4:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Eigentümerhaushalte.....	138
Übersicht C5:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, Eigentümerhaushalte.....	139
Übersicht C6:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, Eigentümerhaushalte.....	140
Übersicht C7:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, sonstige Rechtsverhältnisse .....	141
Übersicht C8:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, sonstige Rechtsverhältnisse .....	142
Übersicht C9:	Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, sonstige Rechtsverhältnisse .....	143
Übersicht C10:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Hauptmieterhaushalte.....	144

Übersicht C11:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, Hauptmieterhaushalte.....	145
Übersicht C12:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Eigentümerhaushalte.....	146
Übersicht C13:	Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach nach Haushaltstypen, Eigentümerhaushalte.....	147

## 1. Einleitung

Leistbarkeit von Wohnen wurde innerhalb der letzten Jahre immer mehr wirtschafts- und wohnungspolitisches Thema in Österreich. Insbesondere die dynamische Immobilien- und Mietpreisentwicklung war dafür ausschlaggebend, ebenso die Diskussion zu Kostentreibern bei der Erschaffung von neuem Wohnraum, die zunehmende Urbansierung bei gleichzeitig knappem städtischem Bauland und ein deutlicher Rückgang der Neubauförderzusicherungen im Jahr 2010. Da Wohnkosten kaum substituierbar sind und weniger stark variieren als Einkommen, ist insbesondere im unteren Einkommensbereich mit einer Belastung der Haushalte durch die Wohnausgaben zu rechnen. Gleichzeitig ist Wohnen ein Grundbedürfnis und es liegt im öffentlichen Interesse, den Zugang für Niedrigeinkommenshaushalte zu gewährleisten. Die kontinuierliche und zielgerichtete Beurteilung der Leistbarkeit von Wohnen ist dafür notwendig.

Im Unterschied zu anderen Ländern, gibt es für Österreich keine systematische Messung der Leistbarkeit von Wohnen, weder auf Mikroebene noch auf Makroebene, noch über die Zeit betrachtet. Das könnte daran liegen, dass aufgrund der vergleichsweise stabilen Miet- und Preisentwicklung Leistbarkeit lange kaum thematisiert wurde. Zwar kommt es immer wieder und in unregelmäßigen Abständen zu einem Vergleich zwischen den Ausgaben für Wohnen und Einkommen, dabei wurde bisher aber zumeist weder zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten unterschieden, noch wurden weitere Aspekte wie z.B. Qualitätsmerkmale, regionale Unterschiede oder demographische Aspekte berücksichtigt.<sup>1)</sup>

Die Einsatzmöglichkeiten für Leistbarkeitsindikatoren sind dabei vielfältig. Neben der Beschreibung der Struktur der Haushaltsausgaben bzw. der Beurteilung der finanziellen Lage von Haushalten gibt es zahlreiche weitere Anwendungsmöglichkeiten (Burke, 2004; Hulchanski, 1995): Für Kreditinstitute spielen Leistbarkeitsindikatoren als Vergabekriterien eine wichtige Rolle, für die Immobilienbranche zur Marktbeurteilung. Leistbarkeitsindikatoren können zur Einschätzung der Lage auf Wohnungsmärkten (Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage) herangezogen werden (insbesondere wenn ein Vergleich über die Zeit bzw. zwischen Regionen möglich ist), oder zur Abschätzung des zukünftigen (öffentlichen, geförderten) Wohnungsbedarfs und der Festlegung von Zugangsbedingungen zu geförderten Wohnungen. Außerdem können sie für die Ableitung bzw. Beurteilung wohnungspolitischer Maßnahmen herangezogen werden.

Dieser Beitrag hat zum Ziel in Anlehnung an die internationale Literatur verschiedenste Leistbarkeitsindikatoren für Österreich zu entwickeln und miteinander zu vergleichen, um so ein breites Spektrum von "Leistbarkeit" abzubilden. Dabei wird auf klare Definitionen der verschiedenen Indikatoren geachtet, um der Vagheit des Begriffes und möglicher Missverständ-

---

<sup>1)</sup> Eine wichtige Ausnahme bildet die deskriptiven Wohnkostenanalysen von Wagner (2011) und Beer – Wagner (2012), die basierend auf einer gesonderten Immobilienvermögenserhebung der OeNB die Wohnkostenbelastung von Mietern und Eigentümern vergleichen und weitere Aspekte (Alter, Ausbildung, Einkommensquantil) einbeziehen. Da der Fokus der Studien ein anderer war, wurden unterschiedliche Konzepte von Leistbarkeit nicht umgesetzt.

nisse von Wohnleitbarkeit entgegenzuwirken. Leitbarkeit von Wohnen bezieht sich im Allgemein darauf, auftretende Diskrepanzen zwischen Einkommen und Wohn(ausgaben) darzustellen. In dieser Studie steht der Abtausch zwischen dem Konsum von Wohnen (und den damit einhergehenden Kosten) und weiterer Güter unter Berücksichtigung des Haushaltsbudgets im Vordergrund. Deshalb erfolgt die Analyse hauptsächlich anhand von Mikrodaten auf Haushaltsebene. Diese Studie beinhaltet daher weder eine Beurteilung der Leitbarkeit von Immobilieneigentumserwerb noch eine detaillierte Darstellung der Miet- und Immobilienpreisentwicklung (dafür sei auf *Kunnert – Baumgartner, 2012* verwiesen). In dieser Studie steht die kurz- und längerfristige Leitbarkeit gemessen durch die tatsächlich bezahlten Wohnkosten bzw. durch die Nutzerkosten im Verhältnis zum Haushaltsbudget und sonstigen notwendigen Ausgaben im Vordergrund.

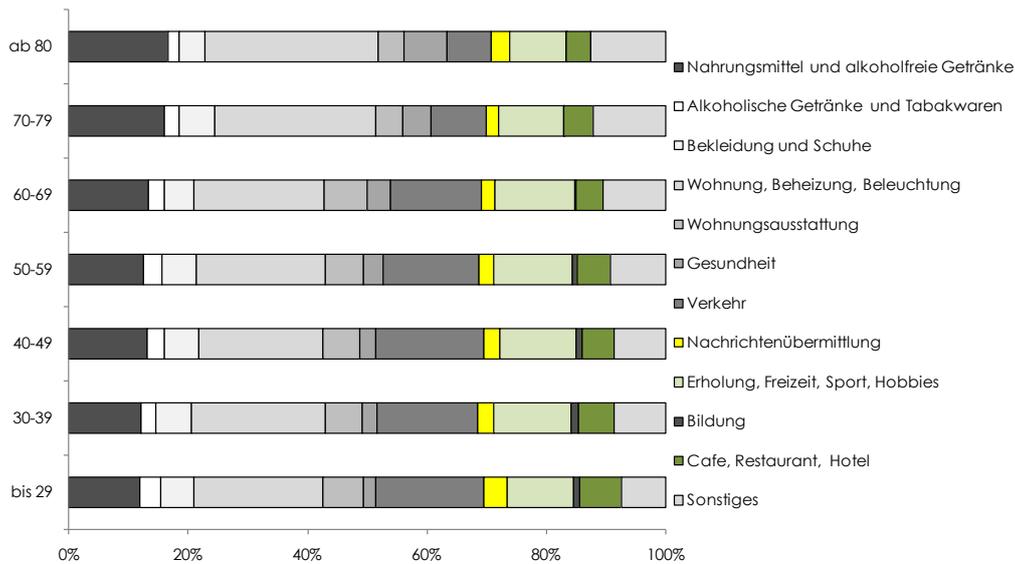
Die Messbarmachung von Leitbarkeit geht dabei darüber hinaus, die Wohnkosten in ein Verhältnis zum Einkommen zu setzen. Es besteht bereits eine weite Bandbreite an unterschiedlichen Indikatoren und Standards zur Messung von Leitbarkeit. Da in jedem Land andere wohnungsbezogene Daten zur Verfügung stehen, wird speziell auf die österreichische Datenlandschaft und -verfügbarkeit geachtet. Die Beurteilung einzelner Mikrodatensätze (*Survey on Income and Living Conditions (SILC)*, Konsumerhebung, Mikrozensus) in Hinblick auf die Operationalisierung von Leitbarkeitsindikatoren ist dafür essenziell. Es werden Unterschiede zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten, qualitative Unterschiede von Wohnraum (z.B. Lage, Belag, Baujahr) beachtet. Regionale Differenzen werden nur oberflächliche beachtet, eine aktuelle Studie zu diesem Thema bietet *Klien (2016)*.

Unabhängig von der spezifischen Definition der Indikatoren oder der wohnungspolitischen Zielfunktion, scheint die Einbettung in die aktuelle Lage (Angebot und Nachfrage) unerlässlich, um die Leitbarkeit von Wohnen beurteilen zu können (*Linneman – Megbolugbe, 1992; Bogdon – Can, 1997; Whitehead et al., 2009*). Neben einer klaren Abgrenzung der Wohnkosten und Einkommen können Verteilungsmaße anstatt einzelner Maßzahlen ebenso dazu beitragen, ein besseres Bild abzugeben. Durch die umfassende Analyse anhand eines adaptierten Ausgaben-Einkommen-Anteilsansatzes und des Residualeinkommensansatzes kann ein detailliertes Bild für die Wohnleitbarkeit in Österreich gezeichnet werden, und somit fundierte wohnungspolitische Schlussfolgerungen gezogen werden.

Neben der Einkommenssituation ist insbesondere in Bezug auf das Alter von einer unterschiedlichen Betroffenheit von Wohnleitbarkeit auszugehen: Mikrozensus-Auswertungen zeigen, dass beispielsweise der Aufwand für Neuvermietungen je Quadratmeter deutlich über den Bestandsmieten liegt und jüngere Haushalte häufiger mieten. Deshalb ist davon auszugehen, dass vor allem jüngere Personen, die neu in den Wohnungsmarkt eintreten, einen vergleichsweise höheren Mietaufwand zu tragen haben. Der Qualitätsunterschied (bei Neuvermietungen ist immer ein Teil der Wohnungen neu gebaut) wird mit diesem Vergleich jedoch vernachlässigt – denn ältere Haushalte sind überdurchschnittlich häufig in weniger gut ausgestatteten Wohnungen vorzufinden. Gleichzeitig zeigt jedoch eine Studie zum demographischen Wandel in Österreich unter Bezugnahme auf die Konsumerhebung, dass gerade ältere

Haushalte gemessen an ihrem Gesamtkonsum einen verhältnismäßig größeren Anteil für Wohnen ausgeben (Abbildung 1.1) (Kunnert et al., 2010). Eine nähere Untersuchung von leistbarem Wohnen in Bezug auf die Altersstruktur und den demographischen Wandel scheint daher unerlässlich.

Abbildung 1.1: Budgetanteile nach Alter der Haushaltsreferenzperson



Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 2004/05, WIFO-Berechnungen, übernommen von Kunnert et al. (2010).

Dennoch, obwohl gerade für die wohnungspolitische Gestaltung das Thema Leistbarkeit sehr wichtig ist und obwohl bereits zahlreiche Studien einen relevanten Zusammenhang zwischen der demographischen Entwicklung und den Wohnungsmärkten (insbesondere Immobilienpreise und Neubauleistung) konstatiert haben, wurde altersspezifischen Aspekten und der Veränderung der Altersstruktur in Zusammenhang mit Leistbarkeit von Wohnen in der einschlägigen Literatur bisher kaum Beachtung geschenkt. Deshalb wird diesem Thema in dieser Studie ein eigenes Kapitel gewidmet und somit ein neuartiger Beitrag zur Betroffenheit von Leistbarkeit geleistet.

Insgesamt werden folgende Ziele in dieser Studie verfolgt:

- Beurteilung österreichischer Mikrodatensätze (SILC, Konsumerhebung und Mikrozensus) und inwiefern sie sich zur Erstellung von Leistbarkeitsindikatoren eignen
- Basierend auf der internationalen Literatur und theoretischen Überlegungen klare Definition der in dieser Studie verwendeten Leistbarkeitsindikatoren
- Erstellung und Gegenüberstellung von verschiedenen Indikatoren für Leistbarkeit von Wohnen unter Berücksichtigung der österreichischen Datenlage
- Berücksichtigung von Qualitäts- und Einkommenskriterien, um potenzielle Fehlklassifikationen der gewählten Ansätze zu evaluieren

- Berücksichtigung von demographischen Aspekten (Alter, Haushaltstypen und Einzugsjahr)
- Einbettung der Ergebnisse in die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt zur Beurteilung der Lage in Österreich
- Darauf basierend wohnungswirtschaftliche Politikempfehlungen.

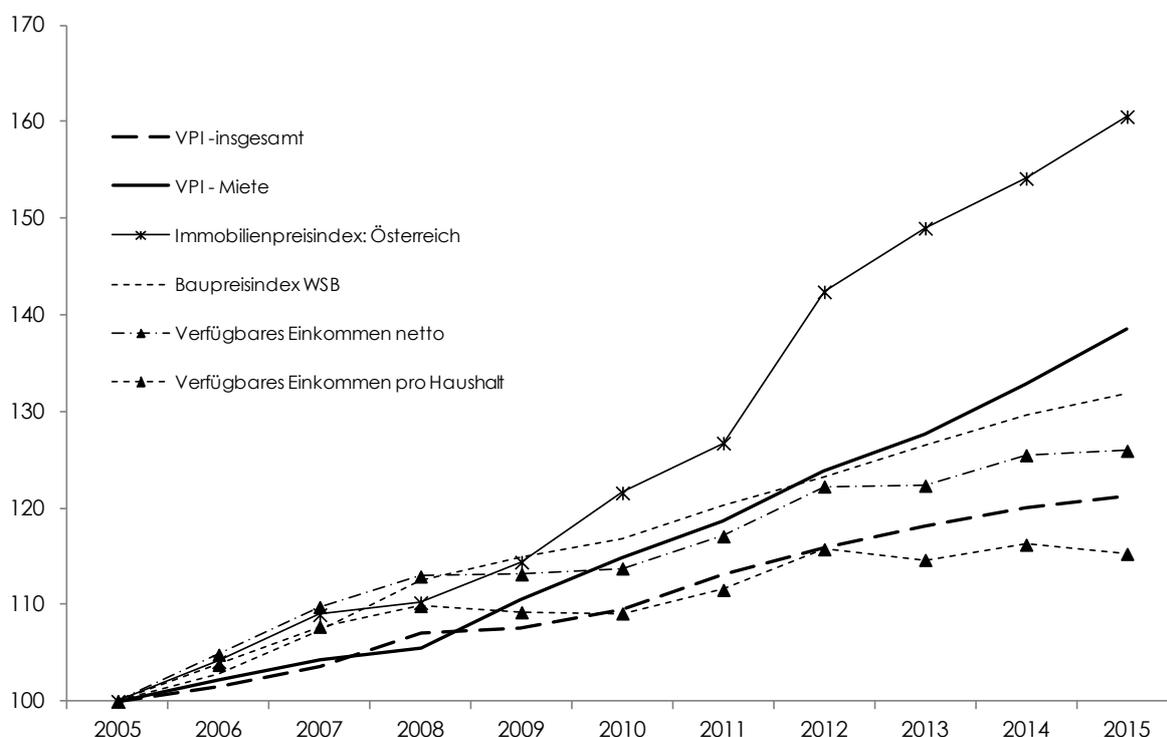
Die folgende Studie gliedert sich wie folgt: In Kapitel 2 wird die aktuelle Lage des Wohnungsmarkts dargestellt – die dynamische Preisentwicklung der letzten Jahre und die zügige Ausweitung der Wohnbauproduktion. In Kapitel 3 erfolgt eine Zusammenfassung der internationalen Literatur zur Messung der Leistbarkeit von Wohnen. Darauf basierend werden die theoretische Fundierung sowie methodischen Aspekte dargestellt und die in dieser Studie angewandten Leistbarkeitsindikatoren definiert. Im dritten Teilkapitel werden die verwendeten Mikrodatensätze – der *Survey on Income and Living Conditions* (SILC), die Konsumerhebung und der Mikrozensus – vorgestellt und ihre jeweiligen Vor- und Nachteile zur Operationalisierung von Leistbarkeitsindikatoren diskutiert. Kapitel 4 stellt die Ergebnisse gegliedert nach längerfristiger Leistbarkeit (Nutzerkosten) und kurzfristiger Leistbarkeit (tatsächliche Ausgaben für Mieter und Eigentümer) dar. Der Fokus von Kapitel 5 liegt auf alters- und lebenszykluspezifischen Aspekten. Zusammenfassung und politische Empfehlungen finden sich in Kapitel 6.

## 2. Aktuelle Lage auf dem österreichischen Wohnungsmarkt: Preisdynamik

Ausschlaggebend für die aufflammende Diskussion zum Thema Leistbarkeit von Wohnen war die dynamische Immobilien- und Mietpreisentwicklung der letzten Jahre (Abbildung 2.1). Seit 2005 stiegen die Immobilienpreise in Österreich um über 60%. Seit etwa 2010 war der Anstieg besonders dynamisch und lag deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung. Die Mietpreise legten seit 2009 ebenfalls deutlich zu und zwar wesentlich stärker als der Verbraucherpreisindex (VPI) insgesamt. Insbesondere der Anstieg der freien/angemessenen Mieten trieb die Mietpreisentwicklung nach oben, das gilt für Bestands- und Neuvermietungen – für eine detaillierte Analyse der Entwicklung vgl. *Kunnert – Baumgartner, 2012*).

Abbildung 2.1: Preisentwicklungen und Haushaltseinkommen

2005=100



Q: Statistik Austria, OeNB, WDS – WIFO-Daten-System, Macrobond.

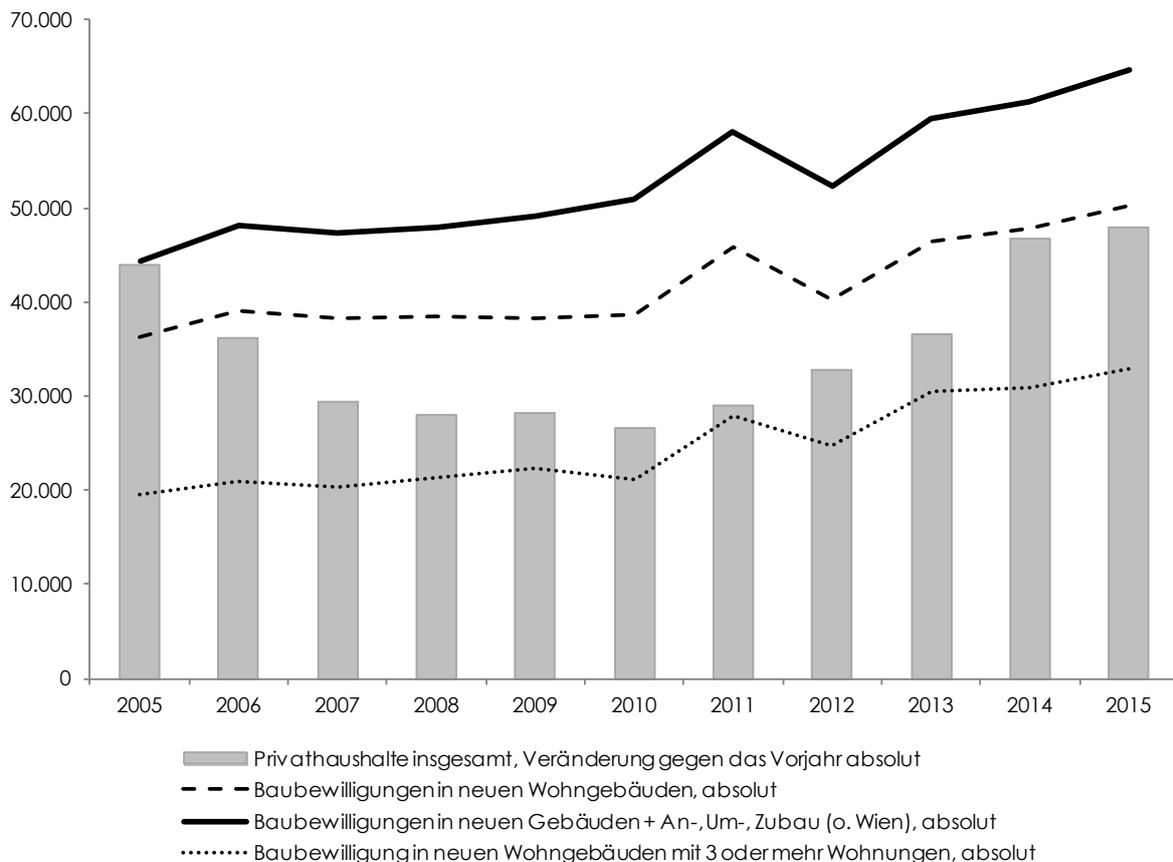
Die Preisentwicklung ist daher durchaus dynamisch. Um diese Dynamik und die Darstellung der Leistbarkeit von Wohnen in den folgenden Kapiteln besser interpretieren zu können, empfiehlt sich die Darstellung der aktuellen Marktentwicklungen.

Betrachtet man die Entwicklung der Baubewilligungen zeigt sich innerhalb der letzten 10 Jahre eine deutliche Steigerung, die zudem höher ausfällt als der Zuwachs der Privathushalte (Abbildung 2.2). Der wachsende Anteil des Mehrgeschossbaus (neue Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen) ist in Bezug auf die Leistbarkeit und vor dem

Hintergrund einer häufig diskutierten Baulandverknappung (geringerer Grundkostenanteil) begrüßenswert. Sowohl die Entwicklung der realen Wohnbauinvestitionen als auch der Fertigstellungen deuten darauf hin, dass die Entwicklung der Baubewilligungen im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung optimistisch ist (Übersicht 2.1). Dennoch deutet die Bauleistung an sich nicht auf eine Verknappung des Angebots im Verhältnis zu den nachfragenden Haushalten hin.

Abbildung 2.2: Baubewilligungen und Anzahl der Haushalte 2005-2015

Absolut



Q: Statistik Austria.

Mit dem Rückzug der Wohnbauförderung aus dem Neubau (Ausgaben und Zusicherungen, insbesondere in den Jahren 2010-2012) wurde eine Verknappung des Wohnungsangebots befürchtet. Jedoch kam es u.a. aufgrund der anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen zu einem Anstieg des freifinanzierten Wohnbaus. Diese Entwicklung könnte zu einer Marktverschiebung beigetragen haben, die sowohl für Eigentum als auch für Mieten preistreibend wirkt. Jedoch wurde auch von öffentlicher Seite die günstige Zinslage genützt (z.B. Wiener Wohnbauinitiative 2011). Seit 2013 ist zudem wieder ein deutlicher Zuwachs bei den

Neubausicherungen und bei den Förderausgaben für Neubau ersichtlich. *Klien – Weingärtler (2016)* erwarten insbesondere aufgrund von Wohnbauinitiativen in Wien, Salzburg und Innsbruck einen positiven Effekt auf die Versorgung mit Wohnraum im städtischen Bereich. Insgesamt gehen Studien bei einer Kürzung der Wohnbauförderung mittelfristig von einer Preissteigerung sowohl im Eigentums- als auch Mietsegment aus (*Breuss, 2001; Blaas – Wieser, 2004a; Blaas – Wieser, 2004b*). Andererseits wurde bereits innerhalb der letzten Jahre – insbesondere in Wien – ein massiver Anstieg der Wohnimmobilienpreise verzeichnet. Neben einer relativ niedrigen Neubauleistung im Vergleich zur Bevölkerungsdynamik ist auch die gestärkte Attraktivität von Immobilien als Anlagevermögen dafür verantwortlich (*Kunnert, 2011; Wieser, 2011*).

Gleichzeitig kam es seit 2011 zu einer Einschränkung der Subjektförderung (Wohnbeihilfe), einerseits aufgrund restriktiverer Zugangsvorschriften, andererseits aufgrund des Rückgangs der durchschnittlichen Beihilfe je Haushalt (*Mundt – Amann, 2015*). Ein weiterer Faktor ist die Einführung der bedarfsorientierten Mindestsicherung, die in einigen Bundesländern die Wohnbeihilfe entlastet (*Mundt – Amann, 2015*). *Mundt – Amann (2015)* betrachten die Subjektförderung aufgrund der für Österreich als niedrig konstatierten Angebotselastizität kritisch. Insbesondere in jenem von Wohnbeihilfen beziehenden Haushalten nachgefragtem Mietsegment ist ein Preiseffekt zu erwarten – dieser spiegelt sich entweder in einem Rückgang der Leistbarkeit für Wohnbeihilfenbezieher oder einer zusätzlichen Belastung der öffentlichen Budgets wider.

Ähnlich stark wie die Mietpreise, wenn auch seit 2013 etwas langsamer, entwickelten sich die Baupreise im Wohnungs- und Siedlungsbau. Sie könnten somit ebenfalls zum Preisauftrieb beigetragen haben. In der österreichischen wohnungspolitischen Debatte wird häufig ein Überschießen der Qualitätsanforderungen als Kostentreiber genannt. Eine besonders detaillierte Darstellung dieser Kostentreiber aus der Sicht der Praxis bieten *Amann et al. (2010)*.

Auf der Nachfrageseite zeigt sich eine mäßige Einkommensentwicklung (Abbildung 2.1). Die günstigen Zinsen können jedoch im Eigentumssegment preistreibend wirken. Die demographische Entwicklung bleibt weiterhin dynamisch (Abbildung 2.3). Sowohl bei Bevölkerung als auch bei der Zahl der Haushalte ist mit einem weiteren Zuwachs zu rechnen. Insbesondere die Zahl der Einpersonenhaushalte wird weiter deutlich steigen – das führt zu einer zunehmenden Haushaltsverkleinerung. Da die durchschnittliche Wohnfläche im Bestand innerhalb der letzten 10 Jahre weiterhin leicht gestiegen ist und inzwischen bei 99 Quadratmetern liegt, deutet dies darauf hin, dass die flächenspezifische Wohnungsnachfrage immer weniger mit dem Angebot zusammenpasst. Im Bereich kleinerer Wohnungen kann dies zu einem deutlichen Preisauftrieb führen, der Einpersonenhaushalte (und somit insbesondere jüngere und ältere Haushalte) besonders stark betrifft.

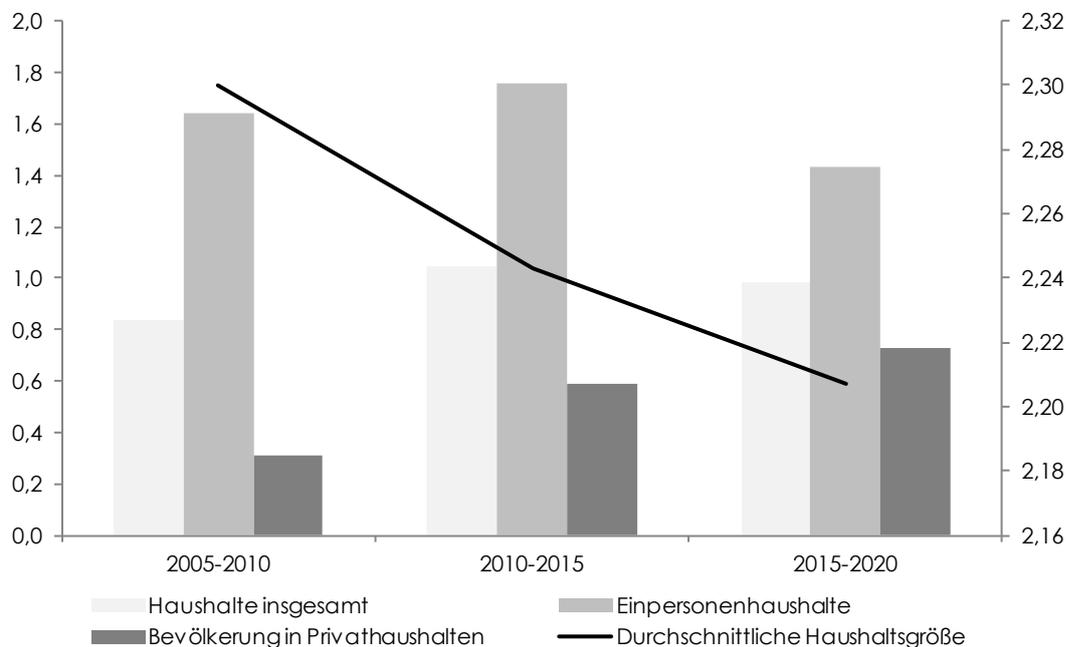
## Übersicht 2.1: Ausgewählte Indikatoren Wohnungsmarkt

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Baubewilligungen und Fertigstellungen</b>											
Baubewilligungen neue Wohngebäude	36.254	39.105	38.198	38.436	38.209	38.581	45.730	40.297	46.376	47.744	50.231
Mit 1 od. 2 Wohnungen	16.821	18.169	17.820	17.036	15.857	17.357	17.761	15.500	15.842	16.826	17.451
Mit 3 oder mehr Wohnungen	19.433	20.936	20.378	21.400	22.352	21.224	27.969	24.797	30.534	30.918	32.780
In neuen Nicht-Wohngebäuden	554	638	546	430	566	463	527	556	465	559	542
An-Um-Zubauten (ohne Wien)	7.446	8.468	8.578	8.990	10.388	11.929	11.851	11.355	12.544	12.980	13.850
Baubewilligungen insgesamt	44.254	48.211	47.322	47.856	49.163	50.973	58.108	52.208	59.385	61.284	64.623
Fertigstellungen insgesamt	37.508	41.060	47.337	46.937	35.302	33.639	39.278	43.880	50.957	50.738	
<b>Wohnbauinvestitionen</b>											
Real (Mio. €)	12.542	12.598	12.839	12.936	12.732	12.817	13.195	13.020	13.005	12.845	12.618
Veränderung in %	+1,4	+0,4	+1,9	+0,8	-1,6	+0,7	+2,9	-1,3	-0,1	-1,2	-1,8
Nominell (Mio. €)	10.732	11.089	11.773	12.426	12.509	12.817	13.561	13.730	14.040	14.182	14.156
Veränderung in %	+3,9	+3,3	+6,2	+5,5	+0,7	+2,5	+5,8	+1,2	+2,3	+1,0	-0,2
<b>Wohnbauförderung Ausgaben in Mio. € und Zusicherungen</b>											
Insgesamt	2.299,6	2.433,8	2.492,5	2.684,0	2.817,9	2.946,2	2.659,3	2.561,7	2.671,5	2.939,1	
Neubau	1.549,6	1.654,7	1.715,8	1.837,5	1.738,9	1.731,3	1.579,8	1.507,7	1.686,4	1.899,2	
Sanierung	533,0	532,9	520,4	582,7	680,9	816,4	703,2	707,6	680,6	698,6	
Wohnbeihilfe inkl. allg. Wohnbeihilfe	217,0	246,1	256,2	263,9	398,0	398,7	376,3	346,5	304,6	341,3	
WBF: Zusicherungen Neubau	31.605	34.302	35.685	34.445	33.734	27.594	26.817	27.833	32.597	33.071	
<b>Finanzierungskonditionen</b>											
Hypothekenzinssatz	3,58	3,80	4,79	5,32	3,71	2,71	2,86	2,71	2,39	2,29	2,02
<b>Einkommen der privaten Haushalte</b>											
Verfügbares Einkommen, netto (Mio. €)	151.962	159.305	166.807	171.615	171.950	172.879	177.935	185.776	185.901	190.701	191.396
Veränderung in %	+6,6	+4,8	+4,7	+2,9	+0,2	+0,5	+2,9	+4,4	+0,1	+2,6	+0,4
<b>Haushaltsentwicklung und -zusammensetzung in 1.000</b>											
Einpersonenhaushalte	1.198	1.220	1.241	1.259	1.279	1.300	1.322	1.345	1.368	1.395	1.418
Mehrpersonenhaushalte	2.277	2.292	2.300	2.310	2.319	2.324	2.331	2.341	2.355	2.374	2.398
Privathaushalte insgesamt	3.475	3.511	3.541	3.569	3.597	3.624	3.653	3.686	3.722	3.769	3.817
Veränderung absolut	+44,0	+36,1	+29,4	+27,9	+28,3	+26,6	+29,0	+32,7	+36,6	+46,8	+47,9

Q: Statistik Austria, OeNB (Hypothekenzinssatz), WDS – WIFO-Daten-System, Macrobond.

Abbildung 2.3: Demographische Merkmale

Durchschnittliche jährliche Veränderung in %; durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen

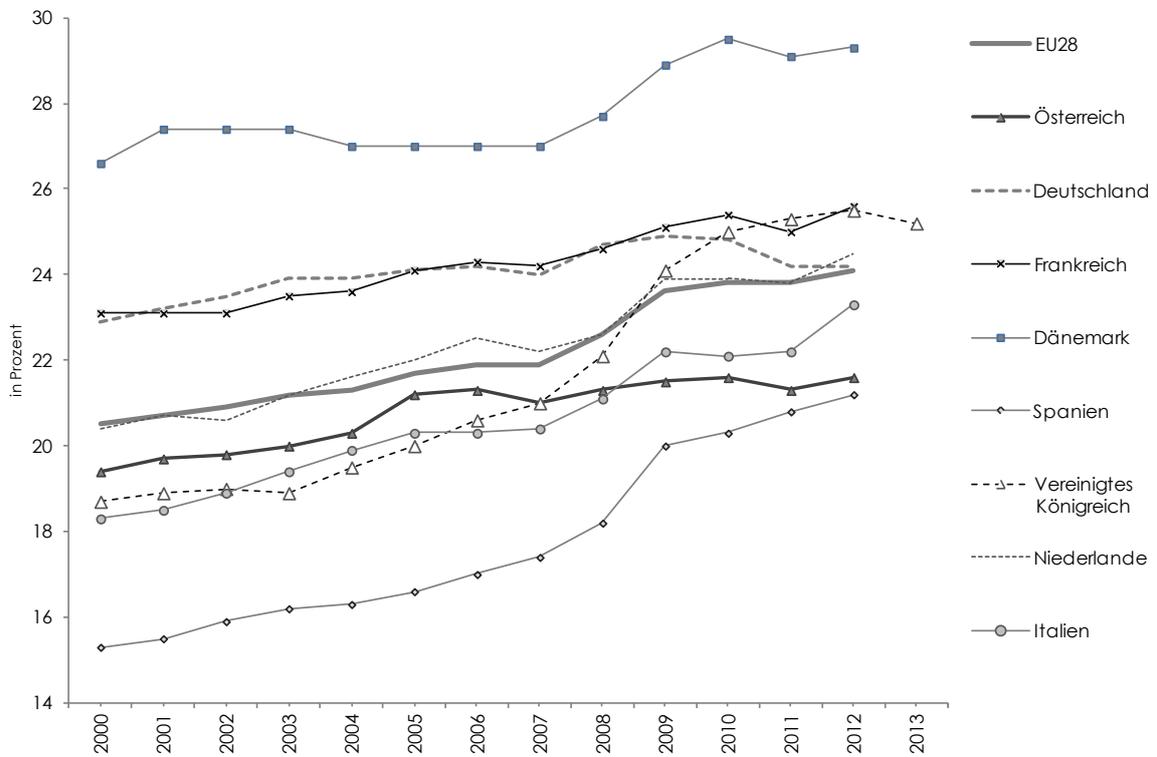


Q: Statistik Austria.

Trotz der anhaltenden Preisdynamik ist festzuhalten, dass die Konsumausgaben für Wohnen gemessen als Anteil an den gesamten Konsumausgaben im internationalen Vergleich weiterhin vergleichsweise niedrig bei vergleichsweise hoher Qualität der Bausubstanz sind (Abbildung 2.4).<sup>2)</sup> Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies für alle Haushalte zutrifft. Die Aufwärtsdynamik ist aus diesem Indikator ebenfalls ersichtlich und lässt auf eine zunehmende Betroffenheit durch Leistbarkeitsprobleme schließen. Eine rechtzeitige Identifikation von potenziellen Leistbarkeitsproblemen ist daher nötig, um entsprechend zielgerichtet auf dem Wohnungsmarkt eingreifen zu können. Dafür bedarf es einer detaillierten Darstellung von Wohnleistbarkeit auf Haushaltsebene.

<sup>2)</sup> Zum Vergleich der Wohnqualität eignen sich die EU-SILC Daten besonderes gut, da sie europaweit zur Verfügung stehen. Es zeigt sich, dass Österreich vor allem weniger von Schimmel/Fäulnis/undichten Dächern betroffen ist – fehlende Toiletten innerhalb der Wohnung treten mit 1% umgekehrt noch relativ häufig auf (Eurostat, 2016).

Abbildung 2.4: Wohnungsbezogene Konsumausgaben im europäischen Vergleich



Q: Eurostat, Anteil wohnungsbezogener Konsumausgaben am privaten Konsum laut VGR, WIFO-Berechnungen.

### 3. Messbarmachung von Leistbarkeit von Wohnen

Dieses Kapitel bietet einen Überblick aus der internationalen Literatur über häufig angewandte Konzepte zur Messung von Leistbarkeit. Darauf aufbauend wird im nächsten Unterkapitel das Thema theoretisch beleuchtet und die methodische Umsetzung in dieser Arbeit besprochen. Das dritte Unterkapitel bietet einen Überblick über die verwendeten Datensätze, und ihre Vor- und Nachteile bei der Messung von Leistbarkeit von Wohnen.

#### 3.1 Literaturüberblick

Angesichts der vielfältigen Einsatzmöglichkeiten von Leistbarkeitsindikatoren für Wohnen gibt es in der einschlägigen Literatur bereits verschiedenste Konzepte zur Messbarmachung. Insbesondere *Stone* (2006), *Bogdon – Can* (1997) und *Hancock* (1993) bieten einen guten Überblick über die wichtigsten Konzepte, die hier kurz mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen und Anwendungsbeispielen erläutert werden. Dabei ist gleich vorweg zu bemerken, dass es keine einheitliche klare Definition von "Leistbarkeit von Wohnen" gibt, generell wird versucht die Diskrepanz zwischen den Wohnausgaben und dem Einkommen eines Haushalts bzw. den Abtausch zwischen dem Gut Wohnen und anderen Gütern abzubilden (*Hancock*, 1993) – das ist auch Ziel dieser Studie.<sup>3)</sup>

Folgende Operationalisierungen von Leistbarkeit werden häufig angewandt:

- a) Relative Entwicklung von Leistbarkeit
- b) Subjektiver Zugang
- c) (Maximale) Anteile der Ausgaben am Einkommen
- d) Residualeinkommens- bzw. Referenzbudgetkonzept

#### ad a) Relative Entwicklung von Leistbarkeit

Bei Leistbarkeitsindikatoren, die eine relative Entwicklung verfolgen (meist ein Maß für Hauspreise oder -kosten und Haushaltseinkommen), geht es vor allem um einen Vergleich der Leistbarkeit über die Zeit. Die Komplexität der genauen Berechnung variiert, insgesamt handelt es sich meist um einen gut verständlichen und somit praktikablen Indikator, der zumeist auf Wohneigentum angewandt wird. Durch die Aggregation gehen jedoch häufig Verteilungsaspekte unter, d.h. der Index gilt lediglich für einen typischen (medianen) Haushalt zu einem bestimmten Zeitpunkt. Über die Zahl der Haushalte bzw. welche Haushaltstypen sich zum Verkauf stehende Objekte leisten oder nicht leisten können werden keine Aussagen getroffen. Außerdem bleibt die Leistbarkeit für jene Haushalte, die bereits in einer bestimmten Wohneinheit wohnen unberücksichtigt.

---

<sup>3)</sup> Alternativ sehen z.B. *Glaeser – Gyourko* (2003) fehlende Leistbarkeit dann gegeben, wenn Immobilienpreise höher als die fundamentalen Produktionskosten sind. Die Einkommensverteilung betrachten sie dafür als irrelevant, denn in einem solchen Fall seien armutsbekämpfende Maßnahmen nicht zielführend. *Thalmann* (2003) betrachtet diese Sichtweise als sehr eingeschränkt, da zahlreiche Marktperfektionen vernachlässigt werden, die ebenfalls zu abweichenden Preisen und Preisdiskriminierung führen können.

Ein bekanntes Beispiel für diese Art der Messung ist der *Housing Affordability Index*, der von der *National Association of Realtors* (NAR) monatlich für die USA berechnet wird. Dafür wird das mediane Haushaltseinkommen dem Einkommen gegenübergestellt, das für den Kauf eines median bepreisten Hauses notwendig wäre (unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten bei 20% Eigenkapital). Ein Wert größer (kleiner) 100 bedeutet, dass sich der mediane Haushalt das mediane Haus (nicht) leisten kann (NAR, 2011). Das *Joint Center for Housing Studies* (JCHS) der Universität Harvard berechnet einen ähnlichen Index mit leicht abgeänderten Kreditbedingungen (Laufzeit 30 Jahre, 10% Eigenkapital) für eigentümergegenütztes Wohnen und stellt zusätzlich einen Index für Mieter zur Verfügung (JCHS, 2011). Alternativ wird häufig direkt der Preis dem Einkommen gegenübergestellt, d.h. wie viele mediane Jahreseinkommen zum Erwerb des median bepreisten Hauses nötig wären. In einem wissenschaftlichen Beitrag erweitern Gan – Hill (2009) einen solchen Ansatz und sehen sich die Verteilung und nicht lediglich den Median an. Dies ermöglicht die unterschiedliche Schiefe der Verteilung in Bezug auf Hauspreise und Einkommen zu berücksichtigen, wodurch sich eine deutliche Schlechterstellung von Haushalten mit Niedrigeinkommen in Bezug auf die Leistbarkeit zeigt.

#### **ad b) Subjektiver Zugang**

Dieses Konzept basiert auf der Vorstellung nutzenmaximierender Haushalte, die ihr Budget auf verschiedene Güter, u.a. Wohnen, verteilen. Der Anteil, der vom Haushaltseinkommen für Wohnen ausgegeben wird bzw. in welcher Form gewohnt wird (Qualität) ist also nicht eine Frage der Leistbarkeit, sondern der subjektiven Präferenzen. Studien in diese Richtung befassen sich deshalb weniger mit dem Thema Leistbarkeit, sondern im generellen mehr mit Konsumententscheidungen in Bezug auf Wohnen und der Einkommenselastizität.<sup>4)</sup> Problematisch bei diesem Zugang ist, dass die Besonderheiten des Gutes Wohnen außer Acht gelassen werden (insbesondere die fehlende Substituierbarkeit, die eingeschränkte Teilbarkeit und Immobilität, die sich in hohen Transaktionskosten widerspiegeln und einen Zugang zum Wohnungsmarkt nicht garantieren, Heuer et al., 1979). Diese Charakteristika kommen vor allem für Haushalte mit niedrigem Einkommen voll zum Tragen: Je nach Perspektive, für welche Güter das Einkommen vorrangig verwendet wird, bleibt entweder nach Abzug der Wohnkosten kaum noch finanzieller Spielraum für andere (notwendige) Güter bzw. verbleiben nach Abzug der Ausgaben für alle anderen (notwendigen) Güter nicht mehr genügend Mittel, um Zutritt zum Wohnungsmarkt zu erlangen.

Dennoch, mit steigendem Einkommen ist durchaus mit einer höheren finanziellen Flexibilität zu rechnen, die sich in der Konsumententscheidung zwischen Wohnen und anderen Gütern zeigt und so zumindest ab einer gewissen Einkommensgrenze die Leistbarkeit von Wohnen subjektiviert (Stone, 2006; Linneman – Megbolugbe, 1992). Obwohl bei höheren Einkommen somit die

---

<sup>4)</sup> Einen Literaturüberblick geben Carliner (1973) und Hulchanski (1995). Hulchanski (1995) konzentriert sich vor allem auf den historischen Kontext um Ernst Engel und Hermann Schwabe, die im 19. Jahrhundert Gesetzmäßigkeiten zwischen Einkommen und Wohnausgaben aufgestellt haben und so zur Grundlage für den Ausgaben-Einkommen-Anteilsansatz beigetragen haben. Carliner (1973) beschäftigt sich vorrangig mit Konsumententscheidungen über den Lebenszyklus, aktuellere Studien sind meist Anwendungsbeispiele auf konkrete Städte oder Regionen.

Konsumentenscheidung und weniger die Leistbarkeit im Vordergrund steht, kann ein Blick auf die Einkommens- und Wohnungsausgabenverteilung für die Einschätzung der allgemeinen Lage der Wohnungsmärkte durchaus hilfreich sein.

### **ad c) (Maximale) Anteile der Ausgaben-am Einkommen**

Bei diesem Ansatz werden die Wohnausgaben ins Verhältnis zum Einkommen gesetzt, je nach Anwendungsgebiet wird zusätzlich eine Grenze eingezogen um Leistbarkeit dichotom betrachten zu können. Diese Operationalisierung von Leistbarkeit ist einfach zu berechnen und leicht über die Zeit oder zwischen Regionen vergleichbar und deshalb weit verbreitet. Sie wird häufig für Zugangsbeschränkungen bzw. für den Wohnungsaufwand öffentlicher Wohnungen angewandt. Ein bekanntes Beispiel sind die USA, wo der Wohnungsaufwand in Sozialwohnungen mit maximal 30% des Einkommens beschränkt wird (*HUD*, 2011). Dennoch, diese 30%-Grenze (beziehungsweise jede andere Grenze) ist rein normativ festgelegt und beruht zumeist auf empirischen Belegen (vgl. subjektive Leistbarkeit). Ob der Aufwand für Wohnen für einen bestimmten Haushalt leistbar ist oder nicht, kommt damit nicht zur Geltung, da die simultane Leistbarkeit anderer Güter bzw. die Differenz zwischen absoluten Ausgaben und absolutem Einkommen außer Acht gelassen werden. So wird häufig kritisiert, dass Niedrigeinkommenshaushalte selbst bei einem geringeren Anteil bereits ein Leistbarkeitsproblem haben könnten, weil ihr Budget insgesamt nicht für Grundbedürfnisse reicht. Umgekehrt haben Haushalte mit hohem Einkommen selbst bei einem höheren Anteil keine Schwierigkeiten, ihre Wohnkosten und weitere Bedürfnisse zu decken. Deshalb findet die 30%-Regel zum Beispiel in Australien nur bei Haushalten in den untersten zwei Einkommensquintilen Anwendung (*Burke*, 2004; *Gabriel*, 2005). Weitere Kritikpunkte sind die Vernachlässigung der Haushaltszusammensetzung, individueller Präferenzen (Über- bzw. Unterkonsum von Wohnen), regionaler Preisunterschiede und Qualitätsunterschiede der Wohneinheiten (z.B. *Hancock*, 1993; *Hulchanski*, 1995; *Chaplin – Freeman*, 1999). Für einen ersten groben Eindruck ist dieser Standard jedoch durchaus aussagekräftig.

Einige Studien beziehen zusätzlich Qualitätsaspekte durch Bepreisung eines Mindestwohnstandards ein, so z.B. *Lerman – Reeder* (1987). Sie untersuchen die Leistbarkeit von Wohnungen und berücksichtigen dabei die tatsächlichen Ausgaben und jene, die für eine Wohnung einer gerade als adäquat zu bezeichnenden Wohnung notwendig wären. Sie setzen einen Anteil von 30% fest, bilden aber zudem die Leistbarkeit bei verschiedenen Anteilen (25%, 30%, 35%, 40%, 50% und 60%) ab. *Thalman* (1999) berücksichtigt ebenfalls Qualitätsaspekte bei einer Untersuchung der Leistbarkeit in der Schweiz (25%-Grenze): Er unterscheidet qualitativen Überkonsum von jenen Haushalten, die im Vergleich zum Markt zu hohe Wohnkosten haben und umgekehrt qualitativen Unterkonsum von jenen Haushalten, die Untermarktpreise zahlen. Der Beitrag von *Luffman* (2006) für Kanada zeichnet sich dadurch aus, dass sie Wohnausgaben nicht nur in Beziehung zum Einkommen, sondern auch zu den gesamten Haushaltsausgaben setzt. Ähnlich wie *Lerman – Reeder* (1987) verwendet sie zwar hauptsächlich einen maximalen Prozentsatz (30%), zeigt aber ebenfalls die Verteilung bei alternativen Anteilen an.

Für Österreich ist eine aktuelle Arbeit von *Heuberger – Zucha* (2015): Neben einer detaillierten Darstellung der einzelnen Wohnkostenkomponenten nach Rechtsverhältnis legen sie die maximale Belastung der Wohnkosten (mit bzw. ohne Energiekosten) bei 25% des verfügbaren Haushaltseinkommens fest. Der dritte Indikator entspricht der Wohnkostenüberbelastung von Eurostat (*housing cost overburden*). Bei diesem Ansatz werden von den Wohnkosten und vom Einkommen Wohnbeihilfen abgezogen. Ein Wohnkostenanteil über 40% entspricht einer Überbelastung. Der Anteil der von Leistbarkeit betroffenen Haushalte variiert dabei von 27% (ohne Energiekosten) bis zu lediglich 10% (Überbelastung). Dass Mieter wesentlich stärker betroffen sind als Eigentümerhaushalte liegt unter anderem an der ausgabenbasierten Wohnkostendefinition.

Studien, die die Wohnkostenbelastung bzw. die Leistbarkeit in den Vordergrund rücken, und die Ausgaben ins Verhältnis zum Einkommen setzen, ohne jedoch eine Grenze einzuziehen und somit ohne ein konkretes Kriterium für Leistbarkeit festzulegen, werden ebenfalls diesem Ansatz zugeordnet. *Chaplin – Freeman* (1999) unterscheiden diese beiden Ansätze danach, ob die Zahl der betroffenen Haushalte ausgewiesen wird, oder eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung ausgewiesen wird, die als Vergleichswert dienen soll. *Haffner – Boumeester* (2010) untersuchen die Einkommens- und Wohnausgabenentwicklung in den Niederlanden, um die Leistbarkeit zwischen Eigentum und Miete zu vergleichen. *Beer – Wagner* untersuchen die Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte basierend auf einer eigens dafür konzipierten Erhebung: Gegenüber einer früheren Erhebung von 2008 (*Wagner*, 2011) sind die Wohnkostenanteile für Mieter und Eigentümer um bis zu 6 Prozentpunkte gestiegen. Die Belastung ist bei Niedrigeinkommenshaushalten und insbesondere bei Mietern<sup>5)</sup> am höchsten. Ein Drittel der Mieterhaushalte geben an ihren sonstigen Konsum aufgrund der Wohnkostenbelastung einzuschränken. Eine Studie für Wien zeigt, dass die mediane Belastung bei Mietern einerseits stark nach Haushaltstyp schwankt und zwischen den Bezirken ebenfalls merkliche Unterschiede zu beobachten sind (*Kalmár et al.*, 2008).

#### **ad d) Residualeinkommenskonzept/ Referenzbudgetansatz**

Bei diesem Ansatz liegt der Fokus auf absoluten Größen des Einkommens und der Ausgaben. Es wird ein Budget für notwendige Güter festgelegt und den tatsächlichen Ausgaben und dem Einkommen gegenübergestellt. Meist handelt es sich um einen Konsumkorb mit notwendigen Gütern (dazu zählt Wohnen), der bepreist wird (Minimalbudget). Im Idealfall werden zusätzlich Qualitätsstandards festgelegt. Obwohl jeder Haushalt unterschiedliche Bedürfnisse hat, ist davon auszugehen, dass gesellschaftliche akzeptierte Standards für die notwen-

---

<sup>5)</sup> Ähnlich wie bei *Heuberger – Zucha* (2015) liegt dies unter anderem an der Definition der Wohnkosten für Eigentümer, die lediglich die tatsächlichen Ausgaben jedoch nicht die zugrundeliegenden Nutzerkosten von Eigentum berücksichtigen (Kapitel 3.2).

digen Güter und deren Mindestqualität gefunden werden können, z.B. anhand von Konsumerhebungen oder Fokusgruppen.<sup>4)</sup>

Stone (1990, 1993) verwendet beispielsweise unterschiedliche *non-shelter*-Konsumkörbe nach Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen. Da diese Berechnung vergleichsweise aufwendig ist, schlägt Kutty (2005) vor, sich stattdessen an der offiziellen Armutsgrenze zu orientieren. Dies schafft einen Anknüpfungspunkt für die Armutsliteratur und vereinfacht den konzeptionellen Zugang für wirtschaftspolitische Entscheidungsträger, die häufiger mit dieser Grenze arbeiten (Kutty, 2005). Bei diesem Zugang ist die Berücksichtigung von Wohnqualität ebenfalls essenziell: Weil Miet- und Häuserpreise lokal stark variieren, sagt der Ansatz nach dem Residualeinkommen nur etwas über die finanzielle Belastung aus, nicht jedoch über mangelnde Wohnqualität (Kutty, 2005). Jedoch weisen Armutsgrenzen nicht unbedingt eine Trennung für Wohn- und sonstige Ausgaben auf. Die Frage, ob es sich um ein absolutes Mindestbudget am Existenzminimum handeln sollte oder z.B. Budgetposten wie Aus- und Weiterbildung, oder Budgetposten für soziale Teilhaben inkludiert sind, bleibt normativ.

Ebenso schwierig bleibt die Bepreisung von Wohnen einer gewissen Qualität: Grundsätzlich wäre davon auszugehen, dass jeder Haushalt, der ein Einkommen von zumindest diesem festgelegten Minimalbudget hat, sich Wohnen in ausreichender Qualität und Menge leisten kann. Dabei wird jedoch vernachlässigt, dass Wohnen sehr heterogen und immobil ist, und somit eine hohe Bandbreite an Preisen aufweist (im Unterschied z.B. zu Lebensmitteln). Während minimale Wohnstandards also festgelegt werden können, ist es schwierig diese zu bepreisen und einem einheitlichen Familienbudget gegenüberzustellen (Stone, 2006). In diesem Sinn kritisiert Whitehead (1991) deshalb die normative Festlegung, wie hoch die Ausgaben für Wohnen ungeachtet der Qualität sein sollten – für eine normative Festlegung schlägt sie die umgekehrte Herangehensweise vor, einen gesellschaftliche gewünschten minimalen Wohnstandard festzulegen, zu dem jeder Haushalt Zugang haben sollte, die Preisfrage ist hier zweitrangig.

Insgesamt gibt es zwei Zugangsweise innerhalb dieses Ansatzes, je nachdem ob die Wohnkosten vorrangig betrachtet werden oder zuerst sonstige Ausgaben gedeckt werden, um zu sehen, wieviel einem Haushalte für Wohnen zur Verfügung steht. Diese Diskussion ist eng damit verknüpft, ob Leistbarkeit von Wohnen ein Problem von zu niedrigem Einkommen im Allgemeinen ist, oder ein Wohnproblem im engeren Sinne – und inwieweit deshalb mithilfe von Geldtransfers oder Wohnbeihilfen bzw. zur Verfügungstellung von (öffentlichem) günstigen Wohnraum reagiert werden sollte (Thalmann, 2003; Glaeser – Gyourko, 2003; Burke, 2004; Kutty, 2005).

Eine nachrangige Betrachtung der Wohnkosten (*non-shelter first*) macht beispielsweise für Burke (2004) Sinn: Er zieht vom Einkommen das notwendige Referenzbudget für sonstige Ausgaben ab, der Restbetrag ist jener Betrag, den sich ein Haushalt für Wohnen leisten kann.

---

<sup>4)</sup> Eine detaillierte Darstellung, wie Referenzbudgets in Österreich zustande kommen sind findet sich in ASB *Schuldnerberatungen* (2010). Zum Beispiel wird dargestellt, wie basierend auf verschiedenen Menüplänen die Ausgaben für Nahrungsmittel festgelegt wurden.

Dieser kann entsprechend stark variieren und sogar negativ sein. Um ein Leistbarkeitsproblem zu erkennen kann dieser Betrag entweder den tatsächlichen Wohnkosten eines Haushalts gegenüber gestellt werden oder einem für diese Region und Haushaltstyp festgelegtem Referenzwert für eine Wohnung mit festgelegten Mindeststandards.

Setzt man diese potenziell leistbaren Wohnkosten (Einkommen abzüglich Referenzbudget für sonstige Güter) in Beziehung zum Einkommen, erhält man den maximal leistbaren Prozentsatz eines Haushalts für Wohnausgaben. In gewissem Sinn ist so ein Zusammenhang zum Konzept der Ausgaben-Einkommensnorm (vgl. Punkt c) zu erkennen, da diese dann leicht abgeleitet werden kann (Burke, 2004; Stone, 2006).

Alternativ werden zuerst die tatsächlichen Ausgaben für Wohnen berücksichtigt und dann das Residualeinkommen als Absolutgröße den notwendigen Ausgaben für Nicht-Wohnen gegenübergestellt (Stone, 2006). Die Wohnkosten werden deshalb vorrangig berücksichtigt, weil Wohnen schwierig zu substituieren ist und die Kosten schwierig zu variieren sind und zudem empirisch einen relevanten Anteil des Haushaltsbudgets ausmachen. Mangelnde Leistbarkeit ist dann festzustellen, wenn das residuale Einkommen nicht für den notwendigen Konsum anderer Güter ausreicht. Wenn es jeweils zu einem Vergleich mit den tatsächlichen Wohnkosten (und nicht mit Referenzwohnkosten) kommt, sind die Ansätze jedoch vom Ergebnis her identisch. Jedenfalls wäre es empfehlenswert, die Qualität der Wohneinheit auf Über- oder Unterkonsum zu prüfen, um eine Fehlklassifikation von (mangelnder) Leistbarkeit zu vermeiden.

Diese vier Konzepte sind durchaus nicht völlig unabhängig voneinander zu betrachten:<sup>7)</sup> So unterscheiden sich der subjektive Ansatz und der Ansatz eines maximalen Anteils am Einkommen hauptsächlich durch die Berechnung von Anteilen und das Einziehen einer normativen Grenze. Sowohl der subjektive Ansatz, als auch der Residualeinkommensansatz beschäftigen sich hauptsächlich mit der Frage der Konsumententscheidung zwischen Wohnen und anderen Gütern bei gegebenem Einkommen. Der Residualeinkommensansatz fokussiert dabei insbesondere auf Haushalte mit relativ niedrigem Einkommen und zieht absolute Grenzen. Ob Wohnen dabei vorrangig oder nachrangig behandelt wird, hat v.a. Implikationen dafür, ob fehlende Leistbarkeit wirtschaftspolitisch als Wohnungsproblem oder als Einkommensproblem gehandhabt wird (Burke, 2004).

Empirische Vergleiche zwischen den unterschiedlichen Konzepten zeigen, dass die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit je nach Operationalisierung durchaus unterschiedliche Ergebnisse erzielen kann, insbesondere nach Haushaltstypen und Einkommensgruppen. Chaplin – Freeman (1999) zeigen z.B. in Anlehnung an die Armutsliteratur für Großbritannien,

---

<sup>7)</sup> Ndubueze (2007) versucht zudem die verschiedenen Aspekte von Leistbarkeit in einem einzelnen Indikator abzubilden – er kombiniert den Residualeinkommensansatz und das Verhältnis zwischen Ausgaben und Einkommen miteinander, wobei auch qualitative Aspekte berücksichtigt werden. Bramley (2012) stellt der anhand von Residualeinkommensansatz und Ausgaben-Einkommensnorm gemessenen Leistbarkeit die gefühlte Leistbarkeit der Haushalte gegenüber. Haushalte mit einer stärker gefühlten Leistbarkeitsproblematik ziehen demnach zusätzlich häufiger um und weisen weitere Wohnprobleme auf.

dass bei durchschnittlichen Ausgaben-Einkommens-Vergleichen (z.B. die Zahl der betroffenen Haushalte mit Wohnausgaben über 30%) insbesondere Haushalte, die besonders von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind, zu wenig Beachtung erhalten und die entsprechende Wohnungspolitik ihr Ziel verfehlt. Das ist damit zu begründen, dass bei der Erhebung der Anzahl der betroffenen Haushalte die Stärke der Betroffenheit außer Acht gelassen wird. Außerdem bleibt häufig unberücksichtigt, dass für Haushalte mit besonders niedrigem Einkommen selbst Wohnkosten in Höhe von 25% oder 30% ihres Einkommens zu hoch sind, um für andere notwendige Güter aufzukommen. *Burke (2004)* veranschaulicht dies für den Mietenmarkt in Australien und vergleicht den Residualeinkommensansatz (mit Referenzbudget und offizieller Armutsgrenze) und die 25%- und 30%-Einkommensgrenzen miteinander: Wird lediglich von einer maximalen Belastung in Prozent des Einkommens ausgegangen und werden notwendige Ausgaben für andere Güter nicht berücksichtigt, kann die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit für Haushalte mit niedrigem Einkommen unterschätzt sein. Generell zeigt *Stone (2006)*, dass bei reiner Anwendung der Prozenteinkommensgrenze Leistbarkeitsprobleme von tendenziell größeren (kinderreicheren) Haushalten unterschätzt sind. Überdies ist die Berücksichtigung von Haushaltsmerkmalen (Typ, Größe, Einkommen) essenziell für die Beurteilung der Leistbarkeit von Wohnen, aber auch qualitative Wohnungsmerkmale sollten berücksichtigt werden, um Unter- oder Überkonsum zu identifizieren.

Einige Studien versuchen deshalb Qualitätsmerkmale einzubinden, z.B. indem Überbelag/ Unterbelag identifiziert wird, hedonischen Preisindizes gebildet werden oder Lagequalitäten berücksichtigt werden. Mithilfe hedonischer Preisindizes zerlegt *Thalmann (1999, 2003)* den Ausgaben-Einkommens-Quotient in die Komponenten Überkonsum (scheinbar mangelnde Leistbarkeit) bzw. überhöhte Mieten und zu niedrige Einkommen (jeweils tatsächlich mangelnde Leistbarkeit). *Gyourko – Tracy (1999)* wenden ebenfalls hedonische Preise an, um so die Veränderung von Wohnungsqualität über die Zeit abzubilden bzw. bei der Messung von Leistbarkeit von Wohnimmobilien für Qualität zu kontrollieren. Des Weiteren differenzieren sie nach Einkommensquantilen und Eigentümercharakteristika – speziell für niedrig verdienende Haushalte fanden sie, dass Häuser gleicher Qualität verhältnismäßig immer weniger leistungsfähig wurden.

Die räumliche Komponente von Wohnkosten (in ihnen ist immer die Knappheit von Grund und Boden impliziert) wird in zahlreichen Studien berücksichtigt (für einen umfangreichen Überblick s. *Linneman – Megbolugbe (1992)*), z.B. durch regionale Differenzierung der kalkulierten Leistbarkeitsindikatoren (*Chaplin – Freeman, 1998; Linneman – Megbolugbe, 1992*) oder durch Berücksichtigung von lokal unterschiedlich geregelten Flächennutzungsplänen (*Glaeser – Gyourko, 2003*). Die lokale Lagequalität wird explizit von *Fisher – Pollakowski – Zabel (2007)* berücksichtigt, indem sie u.a. für die lokale Arbeitsmarktsituation, die Schulinfrastruktur und Sicherheit kontrollieren. *Bogdon – Can (1997)* untersuchen die Leistbarkeit von Wohnen ebenfalls auf kleinräumiger Ebene und berücksichtigen zudem Angebots- und Nachfragefaktoren, um die aktuelle Lage der Wohnungsmärkte mit abzubilden. Für Österreich sieht sich *Klien (2016)* regional differenzierte Wohnkostenentwicklung zwischen 1983 und 2013 unter

Berücksichtigung des Trends mit zunehmenden Wohnflächen an – der Wegfall relativ kleinerer Wohneinheiten über die Zeit und die ausgeprägteren Preissteigerungen in diesem Segment beeinflussen die Wohnleitbarkeit somit für kleinere (meist jüngere und ältere) Haushalte negativ.

Auffällig in der gesamten verfügbaren Literatur ist die häufige Ausklammerung von Altersaspekten. Generell wird dem Alter und dem Lebenszyklus<sup>8)</sup> bei der Betrachtung von Leitbarkeit häufig nur durch die Betrachtung unterschiedlicher Haushaltstypen Rechnung getragen (meist Haushalte mit und ohne Kinder). Die Veränderung von Wohnungsmärkten über die Zeit bei gleichzeitig längerer Verweildauer Älterer, die Entwicklung des Einkommens über den Lebenszyklus und unterschiedliche Haushaltszusammensetzungen und Wohnbedürfnisse über den Lebenszyklus sind jedoch nur einige Aspekte, die Unterschiede in der Leitbarkeit von Wohnen nach Alter erwarten lassen. Während der Haushaltstyp leicht darstellbar ist, ist jedoch das Alter eines Haushalts schwierig zu erfassen. *Bourassa* (1996) berücksichtigt Alter explizit bei seinem Zugang für die Messung von Leitbarkeit von Wohnungseigentum nach dem Residualeinkommensansatz, wobei er den Zugang zum Hypothekenmarkt und bonitätsbedingte Kreditbeschränkungen berücksichtigt. *Smith et al.* (1984) untersuchten umgekehrt den Haushaltsformationsprozess und führen die zunehmende Verkleinerung der Haushalte auf die verstärkte Leitbarkeit von Wohnen zurück. Dafür ist das Alter der (potenziellen) Eigentümer relevant. Dieser Beitrag wird somit zur Erweiterung des Verständnisses von Leitbarkeit die explizite Berücksichtigung von altersspezifischen Auswertungen beitragen.

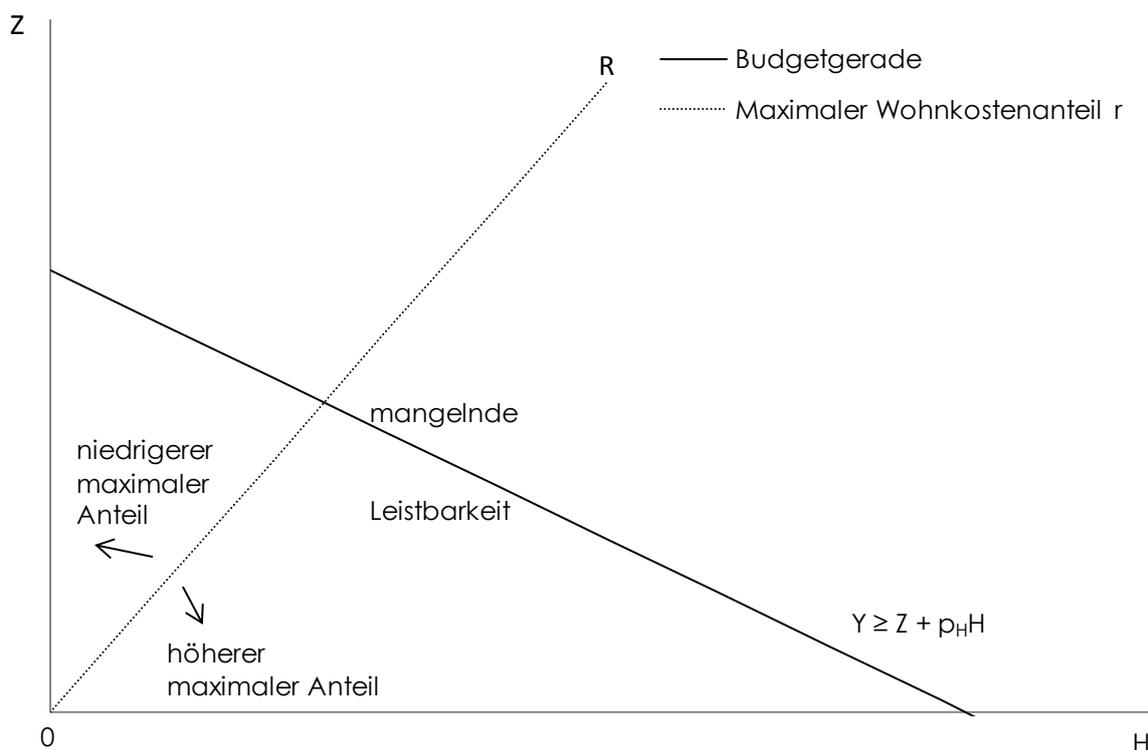
---

<sup>8)</sup> Eine Ausnahme ist die Betrachtung von Wohnausgaben über den Lebenszyklus beim subjektiven Zugang, dieser betrachtet Leitbarkeitsaspekte jedoch wie beschrieben nicht wirklich.

### 3.2 Theoretische Überlegungen und methodische Umsetzung

Der Fokus dieser Studie liegt auf der Analyse von Mikrodaten.<sup>9)</sup> In dieser Studie werden sowohl Anteile der Wohnkosten am Einkommen berechnet als auch der Residualeinkommensansatz umgesetzt.<sup>10)</sup> Da es bei Leistbarkeit um den Abtausch zwischen sonstigen Gütern und dem Konsum von Wohnen unter Berücksichtigung des Einkommens geht, bietet sich folgende Darstellung aus der Mikroökonomik an (Abbildung 3.2.1):

Abbildung 3.2.1: Leistbarkeit nach dem Ausgaben-Einkommens-Anteilsansatz



Q: Eigene Darstellung, adaptiert übernommen von *Lerman – Reeder*(1987).

Auf der vertikalen Achse wird die konsumierte Menge der sonstigen Güter  $Z$  dargestellt, deren Preis je Menge  $p_Z$  auf 1 gesetzt ist (Numéraire-Gut). Auf der horizontalen Achse wird die Menge an Wohnen abgebildet, der Preis beträgt  $p_H$ . Die Budgetrestriktion stellt dar, wieviel von bestimmten Gütern mit einem gewissen Einkommen konsumiert werden kann (Gleichung (1)):

$$(1) Y \geq Z + p_H H$$

<sup>9)</sup> Zwar können in Österreich Preisindizes gegenübergestellt werden, um die relative Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise sowie Einkommen darzustellen, umfassende Einzeldaten zu Haus- und Mietpreisen liegen jedoch nicht vor.

<sup>10)</sup> Es werden sowohl Mieter- als auch Eigentümerhaushalte untersucht, die Leistbarkeit eines Wechsels der Rechtsform (d.h. Erwerb vom Eigenheim) ist nicht Gegenstand dieser Studie.

Die Budgetgerade<sup>11)</sup> stellt den Abtausch der Güter für ein bestimmtes Einkommen dar – wird eine Einheit mehr von Wohnen  $H$  konsumiert, können bei gleichem Einkommen  $p_H$  Einheiten weniger von sonstigen Gütern  $Z$  konsumiert werden. Wird Wohnen im Vergleich zu sonstigen Gütern teurer (billiger), verläuft die Budgetgerade steiler (flacher). Ein höheres Einkommen entspricht einer Verschiebung der Budgetgeraden nach rechts oben. Konsumenten suchen sich anhand ihrer Präferenzen das für sie nutzenmaximierende Güterbündel aus sonstigen Gütern und Wohnen aus (nicht dargestellt).<sup>12)</sup>

Für die Messung des Anteils der Wohnausgaben am Einkommen werden die Ausgaben für Wohnen  $p_H H$  in Beziehung zum Einkommen  $Y$  gesetzt. Führt man einen maximalen Prozentsatz  $r_{max}$  des Einkommens als Leistbarkeitsgrenze ein, sind jene Haushalte rechts der Geraden  $OR$  von mangelnder Leistbarkeit betroffen. Das trifft zu, wenn  $p_H H / Y * 100 > r_{max}$ . Je größer (kleiner) der gewählte maximale Prozentsatz, desto flacher (steiler) verläuft die Gerade  $OR$ . Da auf der  $y$ -Achse nicht das Einkommen, sondern die sonstigen Güter abgebildet sind, kann man die Bedingung algebraisch umformen. Mangelnde Leistbarkeit nach dem maximalen Ausgaben-Einkommen-Anteilsansatz tritt auf, wenn für Haushalte folgende Bedingung bei gewähltem Konsumbündel  $B(Z', H')$  gilt:

$$(2) Z' < [(100-r_{max})/r_{max}] * p_H H'$$

Der Referenzbudgetansatz setzt ein Budget von  $Z^{**}$  fest, das mindestens für den Konsum sonstiger Güter zur Verfügung stehen sollte (Abbildung 3.2.2). Haushalte mit einem Residualeinkommen (Einkommen abzüglich der Wohnkosten  $p_H H$ ) von weniger als  $Z^{**}$  können sich das Mindestmaß an sonstigen Gütern nach Abzug der Wohnkosten nicht leisten. Alternativ kann man bei einem gewissen Einkommen jene Menge Wohnen  $H$  identifizieren, die sich ein Haushalt nach Befriedigung der sonstigen Bedürfnisse gerade noch für Wohnen leisten kann. Bei einem Einkommen von  $Y=Z^{**}$  wäre beispielsweise kein Budget für Wohnen mehr vorhanden. Der potenziell leistbare Anteil am Einkommen wäre somit null Prozent.

Haushalte, die ein Einkommen haben, das mindestens das Bündel  $B(Z^{**}, H^{**})$  abdeckt, können sich sonstige Güter in ausreichender Menge und die Menge  $H^{**}$  an Wohnen leisten, ohne mehr als  $r_{max}^{**}$  vom Einkommen dafür auszugeben. Mangelnde Leistbarkeit nach dem Residualeinkommensansatz tritt auf, wenn:

$$(3) Z^{**} < Y - p_H H.$$

Nicht nur für sonstige Güter kann ein sozial erwünschter Mindestkonsum festgelegt werden. Gleichzeitig kann eine Menge an Wohnen als soziale Mindestanforderung festgelegt werden,

---

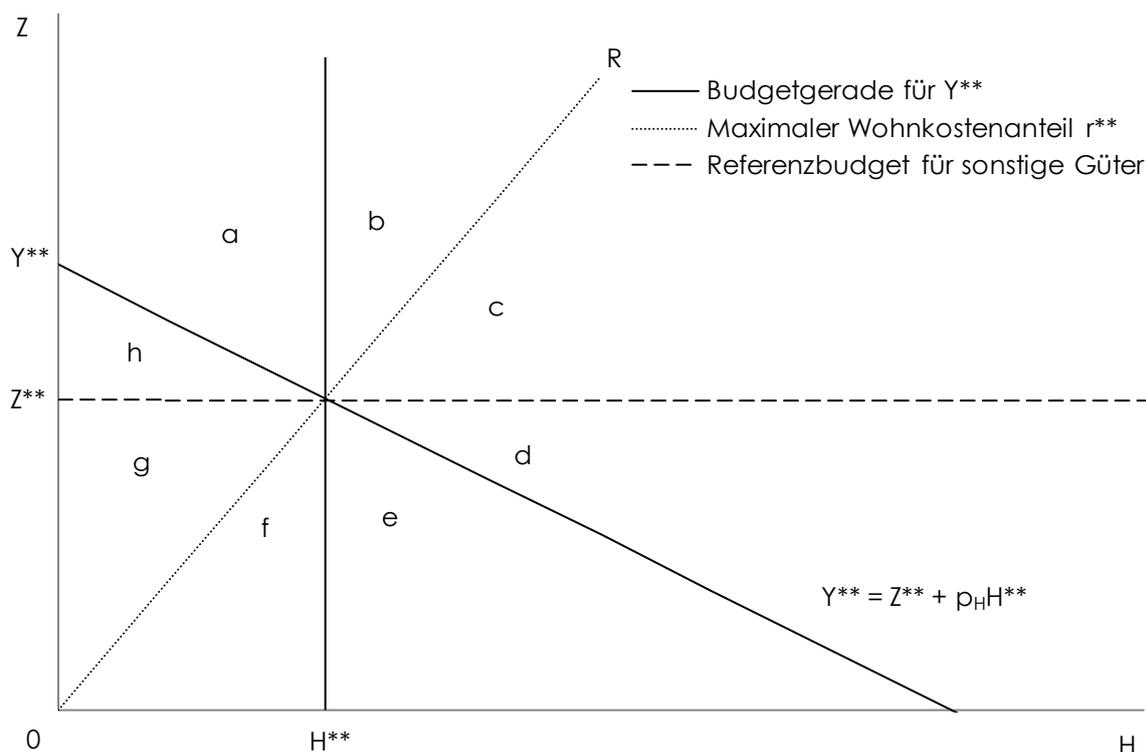
<sup>11)</sup> Die Steigung entspricht dem negativen Preisverhältnis der Güter Wohnen und sonstige Güter, d.h.  $-p_H$ .

<sup>12)</sup> Das entspricht dem subjektiven Ansatz zur Messung von Leistbarkeit. Die Darstellung ist jedoch vereinfacht und vernachlässigt, dass Wohnen nicht in inkrementellen Einheiten konsumiert werden kann (Hancock, 1993; Thalmann, 2003). Weitere Marktperfektionen und die potenziell fehlenden Wahlmöglichkeiten für Haushalte mit niedrigem Einkommen werden ebenfalls vernachlässigt.

beispielsweise bei  $H^{**}$ .<sup>13)</sup> Unter Berücksichtigung einer solchen Mindestmenge werden im Rahmen des Ausgaben-Einkommen-Anteilsansatzes die Haushalte in Fläche g ebenfalls als Problemfälle identifiziert, obwohl ihr Anteil der Wohnausgaben weniger als  $r_{\max}^{**}$  beträgt (Lerman – Reeder, 1987; Thalmann, 1999). Das Einkommen, das mindestens das Bündel  $B(Z^{**}, H^{**})$  abdeckt, gewährleistet daher sowohl sonstige Güter als auch Wohnen in jeweils gerade noch angemessener Qualität.

Nicht dargestellt sind Marktperfektionen, wie z.B. die Unteilbarkeit von Wohnen oder die Möglichkeit von Preisdiskriminierung, sowie unterschiedliche Preisverhältnisse für unterschiedliche Einkommensgruppen. Zusätzlich gibt es noch weitere nicht-einkommensbezogene Einschränkungen auf Wohnungsmärkten (Hancock, 1993). Umgekehrt lässt sich zwar ein qualitativer Mindeststandard gut darstellen, die praktische Umsetzung gestaltet sich hingegen schwierig. Die theoretische Beleuchtung von Qualitätsaspekten kann bei der Interpretation der Ergebnisse dennoch von Nutzen sein.

Abbildung 3.2.2: Leistbarkeit nach dem Residualeinkommensansatz



Q: Eigene Darstellung, adaptiert übernommen von Lerman – Reeder(1987).

<sup>13)</sup> Die Wohnmenge  $H$  kann eher als Vektor an Wohneinheitseigenschaften verstanden werden, d.h. nicht als reine Menge (z.B. in Quadratmetern) und insofern auch Qualitätsaspekte umfassen und allgemeiner als Wohndienstleistung verstanden werden (Thalmann, 2003).

Haushalte der Fläche a haben ein ausreichendes Einkommen, um zumindest  $B(Z^{**}, H^{**})$  zu konsumieren, die Menge an  $H^{**}$  kann jedoch gemessen an einer sozialen Norm unzureichend sein. Wie *Thalmann* (1999, 2003) betont, können individuelle Preisvorteile (z.B. Untermarktmieten) dazu führen, dass die Menge  $H$  (und somit die Qualität) unterschätzt wird. Gegeben, dass der Haushalt stärkere Präferenzen für sonstige Güter hat und nicht "mehr oder besser" wohnen möchte, führt *Hancock* (1993) an, dass eine staatliche Intervention nicht unbedingt zielführend ist. Nach beiden Kriterien haben diese Haushalte kein Problem der Leistbarkeit, unterkonsumieren Wohnen jedoch potenziell.

Haushalte im Bereich b erreichen das Güterbündel  $B(Z^{**}, H^{**})$  und werden nach beiden Kriterien nicht als Problemfall klassifiziert. Haushalte im Bereich c entsprechen jenen Fällen, die zu zahlreicher Kritik am Ausgabenanteilskonzept führen – trotz ausreichenden Einkommens für das Güterbündel  $B(Z^{**}, H^{**})$  haben sie nach dem Ausgabenanteilskonzept mangelnde Wohnleistbarkeit. Ob individuelle Präferenzen, überbeuerte Wohnpreise (d.h. Überschätzung der konsumierten Wohnmenge  $H$ ) oder weitere Restriktionen dazu führen, ist nicht ohne weiteres zu identifizieren. Rein theoretisch, könnten sich Haushalte entlang ihrer Budgetgerade in den Sektor b bewegen.

Haushalte im Bereich d werden sowohl vom Ausgabenanteilsansatz als auch nach dem Residualeinkommensansatz als Problemfälle identifiziert. Theoretisch haben sie ebenfalls ausreichend Einkommen, um sich entlang ihrer Budgetgerade in den Sektor b zu bewegen und so den Überkonsum an Wohnen gegen Mehrkonsum von sonstigen Gütern zu tauschen. Jedoch gelten die gleichen Vorbehalte wie bereits im Sektor c. Es ist überlegenswert, ähnlich einem Mindestkonsum von Wohnen einen Maximalkonsum festzulegen – oder eben eine Einkommensgrenze einzuziehen. Dies bedeutet, dass rechts der maximalen Wohnmenge  $H_{\max}$  bzw. rechts oberhalb des festgelegten Einkommens  $Y_{\max}$  Haushalte kein Leistbarkeitsproblem haben (nicht dargestellt) – in *Kunnert* (2016) wird näher auf maximale Qualitätsbeschränkungen eingegangen. Es ist anzumerken, dass Referenz- oder Minimalbudgets so festgelegt sind, dass eine Unterschreitung im Durchschnitt mit Entbehren einhergeht. So ist es in der Realität unwahrscheinlich, viele Fälle mit hohem Einkommen und solch hohen freiwillig gewählten Wohnkosten anzutreffen, dass das Residualeinkommen für die notwendigsten Güter  $Z^{**}$  nicht reicht.

Haushalte unterhalb der dargestellten Budgetgeraden (Einkommen  $< Y^{**}$ ) haben nicht die Möglichkeit Wohnen und sonstige Güter in ausreichender Qualität und Menge zu konsumieren.<sup>14)</sup> Gäbe es keine Mindestqualität an Wohnen in diesem Diagramm, könnten etliche Haushalte entlang ihrer Budgetgerade in den Bereich h migrieren. Die Verfügbarkeit von Wohnungen unterhalb einer Mindestqualität ist für Haushalte mit niedrigem Einkommen ein

---

<sup>14)</sup> Natürlich können jedoch auch in diesem Segment individuelle Über- oder Unterpreisung zu einer Fehleinschätzung führen.

Knackpunkt, weshalb ein Überkonsum von Wohnen nicht freiwillig sein muss.<sup>15)</sup> Haushalte im Bereich e und f werden nach beiden Kriterien als Problemfälle klassifiziert. Haushalte im Dreieck g werden jedenfalls nach dem Referenzbudgetansatz als Fall mit mangelnder Leistbarkeit klassifiziert, und bei Einbeziehung einer Mindestqualität auch nach dem Ausgabenanteilsansatz. Haushalte im Bereich h sind schwierig zu erfassen, der geringe Wohnkonsum kann auf Untermarktmieten, Präferenzen oder eingeschränkte Entscheidungsmöglichkeiten bedingt durch ein sehr niedriges Einkommen zurückzuführen sein – letzteres wäre ein von beiden Kriterien nicht erfasstes Leistbarkeitsproblem, das nur unter Berücksichtigung von Qualitätskriterien zur Geltung kommt.<sup>16)</sup> *Thalmann* (1999, 2003) führt an, dass diese Haushalte Wohnbeihilfen bräuchten, jedoch häufig nicht als Problemfälle erfasst werden.

Der Literaturüberblick und die theoretischen Überlegungen haben gezeigt, dass abgesehen vom Verwendungszweck häufige Diskussionspunkte insbesondere die Abwägungen zwischen Praktikabilität und Präzision eines Indikators und die Trennung von Leistbarkeit und Qualität von Wohnen – auch vor dem Hintergrund normativ festgelegter Mindeststandards<sup>17)</sup> (in Bezug auf Überbelag, Umfeld und Sicherheit, Vertragssicherheit, etc.) – sind (*Stone*, 2006). Außerdem steht immer wieder zur Debatte, den Begriff Leistbarkeit auf Haushalte in niedrigen Einkommensquantilen zu beschränken – insbesondere in den USA und Großbritannien, wo die öffentliche Bereitstellung von Wohnraum stark auf wenig verdienende Haushalte beschränkt und vor allem bedarfsorientiert ist (*Whitehead*, 1991). *Hancock* (1993) und *Thalmann* (1999, 2003) weisen darauf hin, dass es aufgrund von Preisdiskriminierung und Marktperfektionen zudem nicht-einkommensbezogene Einschränkungen gibt, die zu einem Leistbarkeitsproblem führen können. Soweit möglich wird in dieser Studie versucht Qualitätsaspekte und Einkommensgruppen abzubilden. Da ein Hauptziel die erstmalige systematische Umsetzung gebräuchlicher Leistbarkeitsindikatoren und die Evaluierung der in Österreich zur Verfügung stehenden Daten ist, liegt der Fokus vorerst stärker auf der Praktikabilität. Durch die simultane Anwendung von zwei Kriterien wird versucht, den Grad an Präzision zu erhöhen – insbesondere vor dem Hintergrund eines meist eher geringen Stichprobenumfangs.

Weitere Diskussionspunkte bleiben außerdem die Definition von den Kosten bzw. Preisen und dem Einkommen, sowie die Berücksichtigung von Qualitätsveränderungen der Wohneinheiten über die Zeit. Relativ unumstritten ist hingegen der Bezug auf die Haushalte im Unterschied zu Personen – wenn auch Haushalte immer flexibler und vielfältiger werden (*Hancock*, 1993). Auf diese Punkte wird nun im Folgenden etwas näher eingegangen:

---

<sup>15)</sup> Kategorie B, C und D Wohnungen machen zusammen weniger als 3% vom Wohnungsbestand aus, aber über 20% der Haushalte haben ein monatliches Nettoäquivalenzeinkommen von weniger als 1,333 (entspricht dem Referenzbudget für einen Einpersonenhaushalt). Zusätzlich stellt *Klien* (2016) fest, dass die Verknappung kleiner Wohnungen in diesem Marktsegment zu Leistbarkeitsproblemen führt.

<sup>16)</sup> Laut SILC 2014 haben 8,6% der österreichischen Mieterhaushalte ein Einkommen unter dem Referenzbudget und gleichzeitig ein Residualeinkommen höher dem Referenzbudget für sonstige nicht-wohnungsbezogene Ausgaben. Etwa 30% dieser Haushalte zahlen eine Miete unter dem Marktwert, insgesamt beträgt der Anteil ebenfalls etwa 30%.

<sup>17)</sup> *Baer* (1976) unterscheidet deshalb zwischen einem Indikator – einer empirischen Beziehung zwischen Daten – und einem Standard – ein normativ festgelegter Wert, der nicht über- oder unterschritten werden sollte.

Auch in dieser Studie ist die Beobachtungseinheit der Haushalt. Um einerseits die Haushaltsvielfältigkeit abbilden zu können und andererseits durch die Differenzierung nicht Einschränkungen in Bezug auf die statistische Genauigkeit hinnehmen zu müssen, wird in dieser Studie im Allgemeinen mit Äquivalenzwerten gearbeitet. Das bedeutet, dass alle Haushalte auf Einpersonenhaushalte umgerechnet werden und dabei Skaleneffekte durch die gemeinsame Haushaltsführung berücksichtigt werden. In dieser Studie wird auf die EU-Skala zurückgegriffen, die der ersten erwachsenen Person im Haushalt einen Wert von 1 und jeder weiteren erwachsenen Person ab 14 Jahren einen Wert von 0,5 zuordnet, Kinder unter 14 Jahren erhalten einen Wert von 0,3. Wohnkosten, Einkommen, Ausgaben sowie Residualeinkommen werden mit diesen Werten äquivalisiert.<sup>18)</sup> Anzumerken ist, dass, da die Beobachtungsebene Haushalte sind, Einkommensquantile auf dieser Ebene gebildet werden und nicht, wie in der Einkommensliteratur üblich, auf Personenebene. Jedes Einkommensquantil hat daher die gleiche Anzahl an Haushalten, nicht jedoch an Personen.

Qualitätsveränderungen über die Zeit werden insbesondere im Rahmen der Mikrozensusanalyse untersucht, da für diesen Datensatz ein Blick in die weitere Vergangenheit möglich ist. Durch den relativ geringen Anteil an Neubauten im Vergleich zum Wohnungsbestand ist innerhalb kurzer Zeit kaum mit Qualitätsveränderungen zu rechnen. Für die weiteren Erhebungen liegen entsprechend lange Zeitreihen nicht vor. Wie bereits erwähnt, fließen dennoch Qualitätskriterien zur Beurteilung der Leistbarkeit ein, dazu zählen u.a. Baujahr und Wohnungsbelag.

Ein wichtiges Qualitätskriterium, das in der Literatur immer wieder angeführt wird, ist der Belag. Um Über- oder Unterbelag zu messen gibt es eine Reihe von Kriterien, in dieser Studie wird der von Eurostat definierte Überbelagsstandard in leicht adaptierter Form<sup>19)</sup> verwendet. Der Normbelag ergibt sich aus der Summe der notwendigen Räume für einen Haushalt einer bestimmten Zusammensetzung: Ein Raum pro Haushalt, dazu ein Raum für jedes Paar, ein Raum für jede weitere Person über 18 Jahren, ein Raum für bis zu zwei Personen zwischen 12 und 17 Jahren des gleichen Geschlechts, ein Raum für bis zu zwei Personen unter 12 Jahren. Stehen weniger Räume zur Verfügung handelt es sich um eine überbelegte Wohnung, stehen mehr Räume zur Verfügung um eine unterbelegte Wohnung. Der Vorteil gegenüber dem

---

<sup>18)</sup> Bei der Äquivalisierung der Residualeinkommen kommt zum Tragen, dass die Einsparungseffekte vor allem im Bereich Wohnen zur Geltung kommen, wobei auch bei den sonstigen Ausgaben insgesamt Skaleneffekte (Geräte, Möblierung, etc.) auftreten. Deshalb können die äquivalisierten Wohnkosten im Vergleich zum äquivalisierten Einkommen unterschätzt und somit die Residualeinkommen überschätzt werden. Eine Untersuchung der Referenzbudgets zeigt, dass der gesamte Äquivalenzfaktor ähnlich jenem der EU-Skala ist und im Allgemeinen die Einsparungen bei Wohnkosten höher sind als bei den sonstigen Ausgaben. *Gabriel et al. (2005)* weisen daraufhin, dass durch die Verwendung von Äquivalenzwerten größere Haushalte verstärkt in die Zielgruppe der potenziell betroffenen Haushalte "rutschen", wenn die Äquivalenzwerte auch bei der Einkommensverteilung berücksichtigt werden.

<sup>19)</sup> Laut dem Eurostat-Glossar zählen Küchen ab 4 Quadratmetern als Raum, laut SILC-Definition jedoch nicht. In dieser Studie werden bei der Berechnung des Eurostat-Überbelags Küchen als Wohnräume gezählt. Das scheint ein guter Mittelweg zu sein: Zählen Küchen nicht als Raum, wären mehr Wohnungen überbelegt. Würde man umgekehrt das Kriterium der Gemeinde Wien anwenden, dann tritt Überbelag seltener auf (Abbildung 3.2.3).

Überbelagskriterium der Gemeinde Wien ist die Berücksichtigung der Haushaltszusammensetzung und nicht lediglich der Personenanzahl.<sup>20)</sup>

Schlussendlich ist die Abgrenzung der Einkommen und Wohnkosten essenziell. Bei der konkreten Umsetzung gibt es oft große Unterschiede, häufig wird es jedoch vernachlässigt diese herauszuarbeiten. Wichtige Abgrenzungsmerkmale bei den Wohnkosten sind der Einbezug von Energie-, Warmwasser- und Heizkosten, Betriebskosten, Garagenkosten, Instandhaltungskosten, Steuern und etwaige Wohnbeihilfen (*Gabriel et al.*, 2005; *Hancock*, 1993). Die genaue Definition zu kennen, ist jedoch essenziell um die Ergebnisse interpretieren zu können, vor allem in Bezug auf den Ausgabenanteilsansatz und die Vergleichbarkeit zwischen den Rechtsverhältnissen. Hier werden einige allgemeine Aspekte herausgearbeitet, die genaue Definition der Wohnkosten und Einkommen ist jeweils im Datenkapitel zu finden.

*Haffner – Heylen* (2011) betonen wie unterschiedlich der Begriff von Leistbarkeit von Wohnen verstanden werden kann und wird und wie wichtig es ist Begriffe abzugrenzen. Sie erkennen an, dass unterschiedliche Anwendungen unterschiedliche Zugangsweisen benötigen, da unterschiedliche Dinge gemessen werden sollen. Sie heben den Erkenntnisgewinn bei der Kombination mehrerer Zugangsweisen hervor, insbesondere in Bezug auf den zeitlichen Horizont.

In Bezug auf die Wohnkostendefinition bedeutet das, dass sich für eine kurzfristige Messung der Leistbarkeit die tatsächlichen Ausgaben besser eignen. Diese fließen zum Beispiel häufig bei wohnungspolitischen Instrumenten ein, wie der Zusicherung von Wohnbeihilfen. Für eine längerfristige Betrachtung sind hingegen die Nutzerkosten vorzuziehen, dabei wird berücksichtigt, dass selbstgenütztes Immobilieneigentum sowohl ein Investitions- als auch ein Konsumgut ist. Die Nutzerkosten von Eigentümern unterscheiden sich daher von den tatsächlichen Ausgaben, und umfassen neben den laufenden Kosten Positionen für Abschreibung, Steuern, Opportunitätskosten für alternative Investitionen, Zinsaufwand für Finanzierung und erwartete Wertsteigerungen oder -minderungen (z.B. *Törmälehto – Sauli*, 2013).<sup>21)</sup> Die Ausgaben spiegeln für Eigentümer daher nicht die tatsächlichen monatlichen Wohnkosten wieder (*Bogdon – Can*, 1997).

Um die Nutzerkosten für Eigentümerhaushalte zu berechnen gibt es verschiedene Verfahren. Häufig – auch in Österreich – werden Mieten von vergleichbaren Objekten herangezogen (*Törmälehto – Sauli*, 2013; *Juntto – Reijo*, 2010). Es wird unterstellt, dass die von Mietern

---

<sup>20)</sup> Alternativ wird in Österreich häufig der Standard der Gemeinde Wien angewandt, wobei eine Wohnung als überbelegt gilt, wenn weniger als 2 Räume für 2 Personen, weniger als 3 Räume für 3 oder 4 Personen, weniger als 4 Räume für 5 oder 6 Personen, weniger als 5 Räume für 7 oder 8 Personen, weniger als 6 Räume für mehr als 8 Personen zur Verfügung stehen (*Statistik Austria*, 2015B).

<sup>21)</sup> Generell beschränken sich viele der im Literaturteil angeführten Studien auf Mieter, da für diese die tatsächlich getätigten Ausgaben identisch mit den Nutzerkosten (*user costs*) sind. *Bogdon – Can* (1997) führen an, dass Eigentümer zudem Vermögen haben auf das ggfs. zurückgegriffen werden kann. Häufig ist das Vermögen von Mietern jedoch lediglich nicht bekannt und jenes von Eigentümern nicht liquide. Andere Studien beleuchten für Eigentümer alternativ den Zugang zum Eigentumsmarkt (Bonitätsprüfung, Wiederbeschaffungswert oder Preis- und Einkommensentwicklungen).

verlange Miete den Nutzerkosten des Eigentümers entspricht. Neben dem zeitlichen Horizont, wird durch den Ansatz mit imputierten Mieten daher eine direkte Vergleichbarkeit von Mietern und Eigentümern ermöglicht.<sup>22)</sup> Für Eigentümer wird daher unterstellt, dass sie ihr Wohnobjekt in Höhe der imputierten Miete an sich selbst vermieten. Auf der Einkommenseite werden die Nettoeinnahmen (d.h. imputierte Miete abzüglich der vom Eigentümer getragenen Kosten) berücksichtigt.

Generell würde sich das dauerhafte Einkommen (Einkommen inkl. erwartetem zukünftigen Einkommen) besser eignen, um Haushalte mit einem langfristigen Leistbarkeitsproblem zu identifizieren, jedoch ist dieses schwierig messbar (*Bogdon – Can, 1997*). Deshalb wird im Regelfall auf das laufende Einkommen zurückgegriffen. Selbst bei der Abgrenzung laufender Einkommen gibt es beträchtliche Unterschiede bei der Definition, z.B. in Bezug auf die Einkommensarten und die Berücksichtigung von Steuern und Abgaben. Inwieweit Wohnbeihilfen und Sachleistungen zum Einkommen gezählt werden, ist ebenfalls eine Frage der Definition und häufig der Datenverfügbarkeit.

So stellt sich bei Wohnbeihilfen die Frage, ob sie zum Einkommen gezählt werden und gleichzeitig die gesamte Miete bei den Wohnkosten veranschlagt wird (Bruttobetachtung) oder ob sowohl Einkommen als auch Wohnkosten abzüglich der Wohnbeihilfen gerechnet werden (Nettobetachtung). Während das Residualeinkommen identisch ist, wirkt sich die Behandlung vor allem beim Ausgabenanteilsansatz aus: Bei Nettobetachtung wirkt der Anteil der Wohnkosten niedriger. Bei gleichem maximalem Prozentsatz scheinen lediglich aufgrund der Wohnkosten- und Einkommensdefinition weniger Haushalte von Leistbarkeitsproblemen betroffen zu sein. Auch auf die Position in der Einkommensverteilung wirkt sich die unterschiedliche Betrachtung aus.

Eine ähnliche Frage stellt sich bei Untermarktmieten. Dazu zählen z.B. Gemeindewohnungen, Altmietverträge bei sonstigen Hauptmieten und mietfreie oder unentgeltliche Rechtsverhältnisse bzw. wenn jemand anderer für die Wohnkosten aufkommt. Im Regelfall handelt es sich dabei eher um eine Sachleistung als um einen Geldtransfer, die Leistung ist tendenziell an die Wohnung gebunden<sup>23)</sup> und im Unterschied zu den Wohnbeihilfen erfolgt die Leistung nicht unbedingt von staatlicher Seite. Der höheren Vergleichbarkeit bei Gleichbehandlung von Untermarktmieten und Wohnbeihilfe steht gegenüber, dass im Fall von Untermarktmieten die "Leistung" meist an eine konkrete Wohnung gebunden ist und es eben keine – wenn auch nur gefühlten – Geldflüsse gibt. Insgesamt ist der Effekt jedoch ähnlich wie bei Wohnbeihilfen – Wohnen wird vergleichsweise zu anderen Gütern günstiger, wodurch relativ mehr Mittel für

---

<sup>22)</sup> Obwohl die Vergleichbarkeit dadurch stark erhöht wird, bleibt zu bedenken, dass Mieter und Eigentümer sich soziodemographisch voneinander unterscheiden (z.B. Alter, Lebenszyklus, Einkommen und Vermögen) und zudem insbesondere bei Hauseigentum die Charakteristika der Objekte (Lage, Gebäude, Wohnfläche, etc.) von Mietobjekten unterschiedlich sind. Die Vergleichsmieten kontrollieren genau dafür.

<sup>23)</sup> In diesem Zusammenhang beschreiben *Geymüller – Christl (2014)* den sogenannten *Lock-in-Effekt* älterer Haushalte, deren Miete insbesondere aufgrund der Vertragsdauer unter dem Marktwert liegt: Ein Wohnungswechsel würde aufgrund des Neuvertrags selbst bei kleinerer Wohnfläche teurer kommen als in der bestehenden Wohnung trotz Unterbelags zu bleiben. Das zieht ein Allokationsproblem nach sich.

den sonstigen Konsum zur Verfügung stehen. Alternativ kann der Preis der Wohnung mithilfe imputierter Mieten an den echten Marktpreis angepasst werden und das Einkommen ebenso. Dadurch erhält man eine bessere Vergleichbarkeit in Bezug auf Einkommen und Wohnsituation zwischen Markt- und Untermietern – Fehlklassifikationen aufgrund unterschiedlicher Preise wie sie *Thalmann* (1999, 2003) beschreibt, können vermieden werden.

In dieser Studie werden für den Ausgabenanteilsansatz mediane Anteile berechnet, ebenso wie das 25. Und 75. Perzentil, um einen Eindruck von der Streuung zu erlangen.<sup>24)</sup> Zudem werden die Anzahl und der Anteil der Haushalte berechnet, die jeweils bei einem maximalen Einkommensanteil von 20%, 25%, 30% und 35% von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind. Zusätzlich wird der Residualeinkommensansatz mithilfe von Referenzbudgets umgesetzt und ebenso die Zahl und der Anteil der betroffenen Haushalte berechnet. Potenziell leistbare Anteile werden ähnlich wie beim Ausgabenanteilsansatz für das 25., 50. und 75. Perzentil ausgewiesen.

Eine allgemeine Einschränkung auf untere Einkommen (Haushalt befindet sich im ersten Einkommensquartil) und Qualität (maximal ein zusätzlicher Raum) und somit eine strengere Betrachtung von Leistbarkeitsproblemen von Wohnen erfolgt bei der Auswertung zusätzlich. Die Einkommensgrenzen sind den Übersichten zu deskriptiven Statistiken im Kapitel 3.3 zu entnehmen, sie entsprechen dem 25. Perzentil. Zwar schränkt insbesondere der Residualeinkommensansatz automatisch Leistbarkeitsprobleme auf untere Einkommensdezile ein, beim Ausgabenanteilsansatz ist dies jedoch nicht der Fall. Da das tatsächlich verfügbare Wohnungsangebot im Vergleich zum Normbelag tendenziell zu viele Räume zur Verfügung stellt, ist die Möglichkeit zum Normkonsum eventuell gar nicht gegeben bzw. liegt die soziale Belagsnorm eventuell bereits über dem verwendeten Eurostat-Belagstandard (Abbildung 3.2.3). Deshalb wird bis zu einem zusätzlichem Raum erlaubt, ohne die Wohneinheit als Überkonsum zu klassifizieren.<sup>25)</sup>

Mit diesem strengeren Kriterium soll einer Hauptkritik am Ausgabenanteilsansatz entgegen gewirkt werden: Einkommensstärkere Haushalte, die eine starke Präferenz für Wohnen haben werden ausgeschlossen. Das wären jene Haushalte in Sektor c und d aus Abbildung 3.2.2, die rechts oberhalb der gewählten Einkommensgrenze liegen. Zusätzlich werden Haushalte aus Sektor e, die Wohnen verhältnismäßig überkonsumieren ausgeschlossen. Das erscheint trotz des niedrigen Einkommens angemessen, da es sich in diesem Fall weniger um ein Wohnproblem als um ein allgemeines Einkommensproblem bzw. einen Unterkonsum weiterer Güter handelt. Die Verwendung wohnungspolitischer Instrumente erscheint weniger zielgerichtet als beispielsweise sozial- oder verteilungspolitische Instrumente. Zudem könnte durch die Vermie-

---

<sup>24)</sup> Die Interpretation ist wie folgt: Beim 25. Perzentil haben 25% der Haushalte einen niedrigeren Wohnkostenanteil und 75% der Haushalte einen höheren, beim Median sind es jeweils 50% und beim 75. Perzentil haben 75% der Haushalte einen niedrigeren Anteil und 25% einen höheren Wohnkostenanteil. Auf Mediane anstatt auf Mittelwerte wird zurückgegriffen, da Ausreißer die Mittelwerte insbesondere bei SILC verzerren.

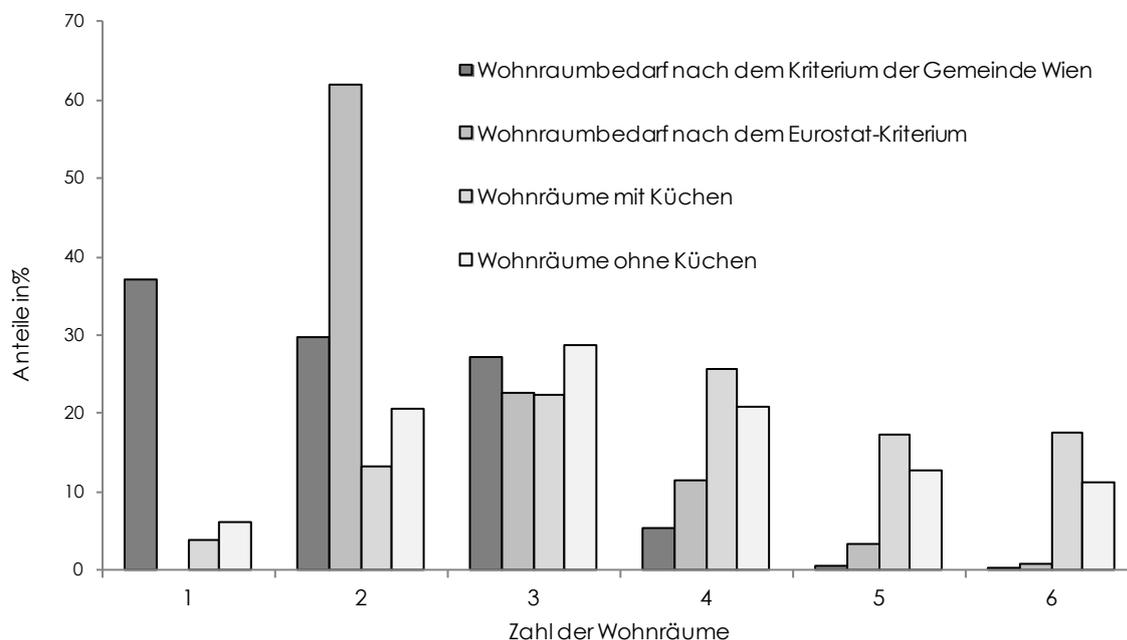
<sup>25)</sup> Durch die geringeren Fallzahlen bei diesen Einkommens- und Qualitätseinschränkungen ist zu beachten, dass die Ergebnisse bei Betrachtung weiterer Auswertungskriterien (z.B. Alter, Qualität, Lage) an Genauigkeit verlieren.

tung der zusätzlichen Räume Einkommen erzielt werden. Einen Mindestqualitätsstandard für Wohnen festzulegen scheint angesichts der hohen Wohnqualität nicht notwendig, jedoch wird nach Überbelag ausgewertet.

Bevor näher auf die Wohnkosten eingegangen wird, werden kurz die in dieser Studie verwendeten Rechtsverhältnisdefinitionen erläutert: Haus- und Wohnungseigentümer werden als Eigentümer klassifiziert, Hauptmieter von Gemeinde-, Genossenschafts- und sonstigen Hauptmietwohnungen als Mieter, alle weiteren entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsverhältnisse (z.B. Untermiete, Dienstwohnungen, Verwandte der Eigentümer, etc.) als sonstige Rechtsverhältnisse. Da die Gruppe der sonstigen Rechtsverhältnisse sehr heterogen und zudem die Stichprobe vergleichsweise gering ist, wird nur oberflächlich auf diese Untergruppen eingegangen.

Bei den Wohnkosten werden bei der SILC-Auswertung zwei Ansätze unterschieden: Einmal werden die tatsächlichen Ausgaben berücksichtigt um die aktuelle Lage zu beurteilen, d.h. Miete, Betriebs- und Energiekosten für Mieter, bei Genossenschaftswohnverhältnissen zusätzlich der Zinsaufwand. Bei Eigentümern werden Betriebs- und Energiekosten und Zinsaufwand herangezogen. Wohnbeihilfen werden als Einkommen gezählt, da es sich im Regelfall um eine Geldtransferleistung handelt und die Mietzahlung in voller Höhe erfolgt. Bei Untermarktmieten werden hingegen die tatsächlich geleisteten Zahlungen berücksichtigt.

Abbildung 3.2.3: Wohnraumbedarf und tatsächliche Wohnungsgröße



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen.

Der zweite Ansatz ist als längerfristiger Nutzerkostenansatz zu verstehen. Es werden zur Vereinheitlichung imputierte Mieten für Eigentümer berücksichtigt, ebenso für Untermieter, jeweils mit entsprechender Anpassung der Einkommen. Angesichts der spärlichen Information zu erwarteten Wertsteigerungen, Abschreibungen, Versicherungskosten, etc., werden bei Eigentümerhaushalten pauschal 60% der imputierten Nettomiete (Miete ohne Betriebskosten) dem Einkommen hinzugerechnet.<sup>26)</sup> Der von den Eigentümern getragene Kostenanteil in dieser Miete (inkl. Steuern ohne Betriebskosten) wird daher mit 40% angenommen. Weitere Abzugsposten sind – wenn vorhanden – Zinszahlungen der Eigentümer. Der Zinsaufwand zählt umgekehrt in diesem Fall nicht zum eigentlichen Wohnungsaufwand.

Im Allgemeinen werden Betriebskosten, Steuern und Energiekosten in dieser Studie als Wohnungsaufwand gezählt. Garagenkosten nur dann, wenn sie nicht getrennt darstellbar sind (SILC, MZ). Der Einbezug von Energiekosten, die für die Nutzbarmachung der Wohnung notwendig sind (z.B. Heizung, Beleuchtung) ist wünschenswert und wird vorgenommen. Trotz der detaillierten Erfassung der Ausgaben in Konsumerhebung und SILC ist eine Abgrenzung von weiteren Energiekosten, die über die Nutzbarmachung der Wohnung hinaus gehen, nicht möglich.<sup>27)</sup> Denn der Energieverbrauch ist ähnlich den Instandhaltungskosten sehr heterogen und hängt neben den Wohnungsmerkmalen stark von individuellen Präferenzen und Gepflogenheiten ab.

In dieser Studie werden Instandhaltungskosten nicht in die Wohnkostendefinition einbezogen, bzw. nur jener Teil der Instandhaltungskosten der implizit in den Mieten (bzw. imputierten Mieten enthalten ist). Instandhaltungen fallen unregelmäßig an und sind entsprechend heterogen, womit bei Berücksichtigung Einmaleffekte zum Tragen kommen würden (Übersicht 3.3.1).<sup>28)</sup> Zusätzlich gibt es Anzeichen dafür, dass sich die Instandhaltungsausgaben der Konsumerhebung nicht ausschließlich auf die Erstwohnung beziehen. Instandhaltungsausgaben für Zweitwohnungen oder weiteren Immobilienbesitz sind jedoch für die Fragestellung dieser Studie nicht relevant, können jedoch in den Daten nicht abgegrenzt werden. Die Instandhaltungskosten in SILC sind basierend auf der Konsumerhebung als Quadratmeterkosten zugeschätzt. Für den Ansatz mit den tatsächlichen Ausgaben sind sie daher nicht ver-

---

<sup>26)</sup> Dies entspricht der Zugangsweise in der Konsumerhebung und deckt zumindest die Abschreibung (*Statistik Austria*, 2013). Die tatsächlichen Kosten können entsprechend variieren, da z.B. durch Steuern höhere Eigentümerkosten anzunehmen würde eine Schlechterstellung in Bezug auf ihre Einkommen bedeuten und somit eine stärkere Betroffenheit von Leistbarkeitsproblemen.

<sup>27)</sup> Ein ähnliches Problem tritt bei der Abgrenzung von Transportkosten auf, denn hohe Wohnkosten reflektieren gute Lagen (d.h. eine hohe Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten). Niedrigere Wohnkosten gehen daher häufig mit höheren Transportkosten einher, da die Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten schlechter ist. Da die Abgrenzung notwendiger Transportausgaben von allen Ausgaben ähnlich schwierig ist wie die Abgrenzung notwendiger von allen Energieausgaben werden Transportausgaben meist ebenfalls nicht berücksichtigt (*Gabriel* 2005). In *Klien* (2016) wird die Beziehung von Transport- und Wohnkosten für Österreich näher analysiert, *Schönfelder et al.* (2015) sehen sich die Leistbarkeit von Transport in Österreich näher an.

<sup>28)</sup> Ein Blick auf die Größenordnung wirft die Frage auf, inwieweit die Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertsteigernden Instandhaltungen geglückt ist. Denn wertsteigernde Instandhaltungen zählen in der VGR nicht zum Konsum, sondern zu den Investitionen. Insgesamt weisen nur etwa 1.500 Haushalte in der Stichprobe Ausgaben für Instandhaltungen aus, die Werte schwanken zwischen 1,5 Euro bis 7.000 Euro monatlich.

wertbar. Bei den imputierten Mieten ist jener Teil, der vom Eigentümer getragen wird, bereits in der imputierten Miete enthalten – der Teil der von Mietern eigenständig getragen wird ist verhältnismäßig geringer. Würde man zusätzlich die vollen Instandhaltungskosten veranschlagen, käme es zu einer Doppelzählung.

Insgesamt erfolgt daher eine Betrachtung der Leistbarkeit von Wohnen in Österreich sowohl längerfristig (Nutzerkosten – inklusive impurierte Mieten) als auch kurzfristig (tatsächlich getätigte Ausgaben). Für beide Wohnkostendefinitionen werden jeweils der Residualeinkommensansatz (mit und ohne Einkommens- und Qualitätsbeschränkung) und der Ausgabenanteilsansatz (mit und ohne Einkommens- und Qualitätsbeschränkung) angewandt. Bei den tatsächlichen Ausgaben erfolgt die Betrachtung aufgrund der unterschiedlichen Kostenkomponenten getrennt nach Rechtsverhältnis.

### 3.3 Mikrodaten, Definition der Wohnkosten und Einkommen

Für die Betrachtung von Leistbarkeit auf Haushaltsebene kommen in Österreich verschiedene Mikrodatsätze<sup>29)</sup> in Frage, insbesondere der *Survey on Income and Living Conditions (SILC)*, die Konsumerhebung und der Mikrozensus. Im Folgenden sollen alle drei Datensätze kurz beschrieben werden, die Definition der Einkommen und der Wohnkosten detailliert dargestellt werden und ihre Vor- und Nachteile für die Analyse von Wohnleistbarkeit aufgezeigt werden. Abschließend wird auf weitere verwendete Datenquellen (Referenzbudgets) kurz eingegangen.

#### **Survey on Income and Living Conditions (SILC) 2014<sup>30)</sup>**

Ziel der SILC-Erhebung ist die Erfassung der Einkommenssituation und Lebensbedingungen der österreichischen Bevölkerung in Privathaushalten. Die SILC-Erhebung wird europaweit durchgeführt, um vergleichbare Indikatoren zur Einkommensverteilung, Armut und sozialer Ausgrenzung bzw. zur sozialen Eingliederung zu erhalten. Die Erhebung findet jährlich auf freiwilliger Basis statt, es ist eine integrierte Quer- und Längsschnitterhebung.

In dieser Studie wird auf die SILC-Erhebung 2014 zurückgegriffen. Es wurden 5.909 Haushalte, in denen 12.982 Personen leben, erfolgreich befragt. Hochgerechnet entspricht das 3.761.790 Haushalten und 8,403 Millionen Personen. Die Haushaltsreferenzperson bezieht sich auf jene Person, die das Meiste zum Haushaltseinkommen beiträgt. Die Auswertung ist regional repräsentativ, allerdings wird davon abgeraten, kleinere Bundesländer (oder im Allgemeinen kleinere Gruppen getrennt auszuweisen, da die Schwankungsbereite aufgrund der relativ geringen Stichprobengröße rasch zunimmt). Die Befragung fand im Zeitraum von Februar bis Juni 2014 statt. Die meisten Fragen beziehen sich auf die aktuelle Situation der Personen bzw. des Haushalts. Fragen decken u.a. die Ausstattung der Haushalte mit Konsumgütern, finanzielle Einschränkungen, Gesundheit, Bildung, Arbeit und Zufriedenheit mit verschiedenen Lebensbereichen ab sowie die Wohn- und Einkommenssituation.

In sehr detaillierter Weise werden Fragen zur Wohnsituation und zur Wohnzufriedenheit gestellt, zur gefühlten Belastung der Wohnkosten, Zahlungsrückständen u.v.m.. In dieser Studie wird in Ergänzung zu den Einkommensdezilen die finanzielle Kapazität des Haushalts herangezogen. Dazu zählen Auswertungen der Fragen zum Auskommen mit dem Nettohaushaltseinkommen, zur finanziellen Belastung durch die Wohnkosten und zur (theoretischen) Leistbarkeit der Beheizung der Wohnung. Neben dem bereits beschriebenen Wohnungsbelag nach Eurostat-Definition und Berücksichtigung der Küchen ab vier Quadratmeter als Wohnraum fließen Informationen zur Wohnqualität und zur Wohnzufriedenheit ein: Für die Wohnqualität

---

<sup>29)</sup> Der *Household Finance and Consumption Survey* stand bei Beantragung des Projekts noch nicht zur Verfügung. Trotz relativ geringer Fallzahlen wäre eine Analyse dieses Datensatzes insbesondere in Richtung Vermögen und Leistbarkeit von Wohnen eine interessante Erweiterung, würde jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Komplexität den Projektrahmen sprengen.

<sup>30)</sup> Weitere Details zur SILC-Erhebung sind in diversen Publikationen von Statistik Austria zu finden, insbesondere *Statistik Austria* (2015B) und *Statistik Austria* (2016).

sind insgesamt sieben Wohnprobleme zu differenzieren, die ersten vier betreffen die Wohnung an sich, die letzten drei die Wohnumgebung: 1) Kein Bad oder Dusche und kein WC, 2) keine Waschmaschine vorhanden, 3) Feuchtigkeit, Schimmel, Undichtheit, 4) dunkle Räume; 5) Lärmbelästigung, 6) Kriminalität oder Vandalismus, und 7) Luft- oder Wasserverschmutzung. Treffen mindestens zwei davon zu wird von einer prekären Wohnsituation gesprochen. Die Wohnzufriedenheit wird auf persönlicher Ebene erfasst (0=sehr unzufrieden, 10=sehr zufrieden). Diese Information wurde auf Haushaltsebene zusammengefasst und in drei Kategorien (unzufrieden, mittel, zufrieden) zusammengefasst.

Der Wohnungsaufwand wird ebenso äußerst detailliert erfragt. Generell werden darunter die tatsächlich getätigten Ausgaben verstanden. Darunter sind jedenfalls die Betriebs- und Energiekosten zu verstehen, letztere können getrennt nach Energieträger ausgewiesen werden. Die Instandhaltungskosten werden durchschnittlich je Quadratmeter Wohnfläche aufgeschätzt, jedoch in dieser Studie nicht berücksichtigt. Für Mieter zählt die Miete ebenfalls zum Wohnungsaufwand, wobei diese generell nicht getrennt von den Betriebskosten darstellbar ist. Für Eigentümer und Haushalte in Genossenschaftswohnungen inkludieren die tatsächlichen Ausgaben den Zinsaufwand von Hypothekarkrediten. Alle Beträge sind inklusive Steuern. Zusätzlich zu den tatsächlichen Ausgaben werden in SILC imputierte Mieten geschätzt – dies nicht nur für Eigentümerhaushalte, sondern auch für unentgeltliche Rechtsverhältnisse und Mieter, die angeben weniger als den marktüblichen Preis zu zahlen.<sup>31)</sup> Zur Schätzung der imputierten Mieten wird der Mikrozensus herangezogen, da die Stichprobe dort wesentlich umfangreicher ist. Mithilfe von Wohnungscharakteristika (z.B. Gebäudetyp, Rechtsverhältnis, Größe, Vertragsdauer, Bundesland, Besiedlungsdichte, Baujahr, Ausstattung, Garage, Befristung) und Haushaltgröße werden die imputierten Mieten (ohne Betriebskosten) geschätzt (*Statistik Austria, 2008*).

Im Unterschied zu den meisten Variablen bezieht sich die Einkommensinformation in der SILC-Erhebung auf das Vorjahr, seit 2011 stammen Informationen zu wesentlichen Einkommenskomponenten maßgeblich aus Verwaltungsdaten. Die Haushaltseinkommen sind eine Summe der auf Personenebene erhobenen Einkommen, ergänzt um Einkommen auf Haushaltsebene (z.B. Wohnbeihilfe). In dieser Studie wird das äquivalisierte verfügbare Nettohaushaltseinkommen herangezogen, dieses umfasst das Sekundäreinkommen und wird um erhaltene bzw. geleistete Privattransfers ergänzt. Werden die Wohnkosten inkl. imputierter Mieten betrachtet, werden die Einkommen für Eigentümer ähnlich wie bereits beschrieben um 60% (abzüglich Finanzierungskosten) ergänzt, für Untermieter und unentgeltliche Rechtsverhältnisse zur Gänze. In Übersicht 3.3.1 befinden sich Informationen zu Mittelwert und Verteilung der Wohnkostenkomponenten und Einkommen nach Rechtsverhältnis.

Größter Vorteil der SILC-Erhebung ist das umfassende Angebot an Wohnungsqualitätskriterien, subjektiven Einschätzungen zur Wohnsituation und die detaillierte Erfassung der

---

<sup>31)</sup> Insgesamt betrifft das 2014 2,6 Millionen Haushalte. *Törmälehto – Sauli (2013)* haben nicht unrecht, wenn sie meinen dass zwischenzeitlich die Anteile der imputierten Fälle im Vergleich zu den Marktvergleichswerten zu groß werden, da dies die Qualität und Sinnhaftigkeit der Aufschätzung in Frage stellt.

Wohnkosten und Einkommen. Die Verfügbarkeit von tatsächlich gezahlten Wohnkosten, imputierten Mieten und wahlweise zusätzlich von den Haushalten geschätzten fiktiven Mieten bietet sich für zahlreiche Analysen und Auswertungen an. Zudem findet die Erhebung jährlich statt und grundsätzlich wäre es möglich, die Längsschnittinformationen (Haushalte bleiben 4 Jahre lang in der Erhebung) zu nützen.

*Übersicht 3.3.1: Deskriptive Statistiken für Einkommen und detaillierte Wohnkosten, SILC 2014, nach Rechtsverhältnis*

Rechtsverhältnis	Mittelwert	10. Perzentil	25. Perzentil	Median	75. Perzentil	90. Perzentil
<i>Eigentum</i>						
Monatsbeträge in Euro						
Äquival. Nettohaushaltseinkommen	2.441	1.226	1.635	2.171	2.879	3.870
Äquival. Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben)	217	88	133	191	276	372
Äquival. Nettohaushaltseinkommen (inkl. imputierte Mieten bei Eigentümern und Untermarktmietern, abzüglich von Eigentümern getragene Kosten)	2.575	1.349	1.763	2.291	3.014	3.986
Äquival. Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten bei Eigentümern und Untermarktmietern)	464	267	335	431	551	702
Äquival. Energiekosten	116	44	67	100	143	205
<i>Hauptmiete</i>						
Äquival. Nettohaushaltseinkommen	1.949	857	1.201	1.682	2.311	3.114
Äquival. Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben)	441	245	310	400	523	674
Äquival. Nettohaushaltseinkommen (inkl. imputierte Mieten bei Eigentümern und Untermarktmietern, abzüglich von Eigentümern getragene Kosten)	1.972	880	1.214	1.709	2.330	3.160
Äquival. Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten bei Eigentümern und Untermarktmietern)	462	258	320	416	547	700
Äquival. Energiekosten	81	40	55	75	100	130
<i>Sonstiges Rechtsverhältnis</i>						
Äquival. Nettohaushaltseinkommen	1.736	806	1.166	1.628	2.044	2.645
Äquival. Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben)	187	0	71	149	251	403
Äquival. Nettohaushaltseinkommen (inkl. imputierte Mieten bei Eigentümern und Untermarktmietern, abzüglich von Eigentümern getragene Kosten)	1.978	1.059	1.414	1.888	2.302	2.929
Äquival. Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten bei Eigentümern und Untermarktmietern)	430	215	295	395	528	688
Äquival. Energiekosten	101	0	40	87	140	201
<i>Gesamt</i>						
Äquival. Nettohaushaltseinkommen	2.175	975	1.385	1.916	2.583	3.486
Äquival. Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben)	307	100	164	272	402	550
Äquival. Nettohaushaltseinkommen (inkl. imputierte Mieten bei Eigentümern und Untermarktmietern, abzüglich von Eigentümern getragene Kosten)	2.272	1.053	1.462	2.015	2.698	3.628
Äquival. Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten bei Eigentümern und Untermarktmietern)	460	259	325	421	547	701
Äquival. Energiekosten	100	40	59	87	123	179

Q: Statistik Austria, SILC 2014. WIFO-Berechnungen. Mit EU-Skala äquivalisierte Beträge.

Nachteilig wirkt sich die geringe Stichprobe aus, eine Aufschlüsselung nach groben Rechtsverhältnissen und einer weiteren Variable strapaziert die Präzision der Analysen bereits beträchtlich, weshalb Ergebnisse in dieser Studie als Tendenzen zu interpretieren sind. Ungenauigkeiten bei der Erhebung (insbesondere Filter bei den Rechtsverhältnissen) und unplausible Werte werden als störend empfunden. Durch die umfassende Befragung in relativ kurzen

Zeitabständen hindern häufige Veränderungen bei der Befragung die Vergleichbarkeit zwischen den Jahren, selbst wenn es umgekehrt zu einer Qualitätsverbesserung kommt. Zur Beurteilung der Wohnleistbarkeitssituation in Österreich sind die SILC-Daten dennoch vielversprechend.

### **Konsumerhebung 2009/10<sup>32)</sup>**

Die Konsumerhebung deckt die Konsumgewohnheiten, Ausstattung und Einkommen österreichischer Haushalte im Detail ab. Unter anderem dient sie zur Erstellung der Warenkörbe für den Verbraucherpreisindex. Seit 1999/2000 wird die Konsumerhebung alle fünf Jahre von Statistik Austria durchgeführt, zuvor alle 10 Jahre. In dieser Studie wird auf die Konsumerhebung 2009/10 zurückgegriffen.<sup>33)</sup>

In der Konsumerhebung 2009/10 liegen die Befragungsergebnisse von 6.534 Haushalten vor, die 3.605.090 Privathaushalte und 8.266.435 Personen in Österreich repräsentieren. Haushaltsreferenzperson ist jene Person im Haushalt, die das meiste zum Haushaltseinkommen beiträgt. Die Konsumerhebung kann auf Bundesländerebene ausgewertet werden, jedoch ist aufgrund der geringen Fallzahlen mit geringerer Präzision (höhere Schwankungsbreite) zu rechnen.

Die Erhebung wurde von Ende April 2009 bis Anfang Mai 2010 vorgenommen. Jeder Haushalt führte über einen 14-tägigen Zeitraum ein Haushaltsbuch über die laufenden Ausgaben. Zusätzlich wurden in persönlichen Interviews weitere Ausgaben wie Großanschaffungen innerhalb der letzten 12 Monate, Wohnungsaufwand und unregelmäßig zu bezahlende Ausgaben (z.B. Versicherungen) abgefragt, ebenso Details zu den Personen im Haushalt und der Wohneinheit.

In keinem anderen Datensatz sind die Ausgaben für Wohnen so detailliert abgefragt wie in der Konsumerhebung. Diese sind in der COICOP-Hauptgruppe 4 "Wohnen, Energie" erfasst. Die Untergruppen beziehen sich auf tatsächlich gezahlte Mieten, imputierte Mieten (Haus- oder Wohnungseigentum, mietfreie Wohnungen), Wohnungsinstandhaltung, Betriebskosten und Energie (Übersicht 3.3.2). In dieser Studie fließen die tatsächlich gezahlten Mieten bzw. die imputierten Mieten, die Betriebs- und Energiekosten für die Erstwohnung ein. Die Ausgaben für Zweitwohnungen und Mieten für Garagen/Stellplätze bleiben generell unberücksichtigt, das entspricht der Vorgangsweise in der internationalen Literatur.

Das aktuelle monatliche Nettoeinkommen für den gesamten Haushalt wurde ebenfalls erfragt, dazu zählen z.B. Erwerbseinkommen, Pensionen, Sozialleistungen, regelmäßige private Geldleistungen, etc. Eine Zuordnung zu einzelnen Haushaltsmitgliedern oder Einkunftsarten ist nicht möglich, d.h. Informationen über den Bezug von Wohnbeihilfen sind nicht vorhanden. Zu den Einkommen werden des weiteren Entnahmen aus dem eigenen Garten/Betrieb und

---

<sup>32)</sup> Weitere Details zur Konsumerhebung sind in diversen Publikationen von Statistik Austria zu finden, *Statistik Austria* (2011), *Statistik Austria* (2012), *Statistik Austria* (2013).

<sup>33)</sup> Die Ergebnisse der Konsumerhebung 2014/15 lagen zum Zeitpunkt des Verfassens dieser Studie noch nicht vor.

im Fall von Eigentümern 60% der imputierten Mieten gezahlt, im Fall von unentgeltlichen Rechtsverhältnissen 100%.<sup>34)</sup> Obwohl mithilfe der imputierten Mieten versucht wird eine hohe Vergleichbarkeit zwischen den Rechtsformen herzustellen, kann dies nie ganz gelingen.

Ein großer Vorteil der Konsumerhebung ist die genaue Gliederung und die Erfassung aller Ausgaben. Gäbe es keine Referenzbudgets (siehe unten) könnten diese mithilfe der Konsumerhebung erstellt werden. Zudem können die Wohnausgaben nicht nur im Verhältnis zum Einkommen sondern auch im Verhältnis zu den Gesamtausgaben betrachtet werden, was eine Reihe von Vorteilen mit sich bringt (*Luffmann, 2005*). Des Weiteren deckt die Konsumerhebung die wichtigsten Merkmale der Haushalte, Personen und Wohneinheiten ab, eine rasche Umsetzung von Leistungsindikatoren (Ausgabenanteile und Residualeinkommen) ist deshalb möglich, Sensitivitätsanalysen mit unterschiedlich abgegrenzten Wohnkosten ebenfalls.

Der Datensatz ist groß genug für grob differenzierte Betrachtungen, bei detaillierteren Auswertungen stößt man jedoch rasch auf zu geringe Fallzahlen. Eine Berücksichtigung von Wohnungsqualitätsaspekten ist nur sehr eingeschränkt möglich. Fehlende Informationen über wohnungspolitisch relevante Indikatoren (z.B. Wohnbeihilfe, Finanzierungskosten) erschweren die Auswertung in dieser Hinsicht. Ein weiterer Nachteil der Konsumerhebung ist die geringe Periodizität, zudem kommt es von Erhebung zu Erhebung zu methodischen Veränderungen, die eine Vergleichbarkeit über die Zeit nur bedingt zulassen.

Ein Vergleich der Einkommensverteilung zwischen SILC 2014 und Konsumerhebung 2009/10 bestätigt, dass SILC die Einkommen am unteren Ende tendenziell untererfasst (*Amann, 2010; Statistik Austria, 2012*). Obwohl die Werte nominell sind, sind jene aus der Konsumerhebung beim 10. und 25. Perzentil höher als die von SILC 2014. Das ist sicher ein Grund, warum die durchschnittlichen Wohnkostenanteile bei SILC so verzerrt sind (Division durch Werte nahe 0), sodass die Darstellung von Medianen zu bevorzugen war. Umgekehrt dürften die Einkommen bei der Konsumerhebung am oberen Rand unterschätzt sein (*Statistik Austria, 2012*).

### **Mikrozensus 2013 (2003, 1993, 1983)<sup>35)</sup>**

Der Mikrozensus in seiner aktuellen Form ist eine seit 2004 laufende Erhebung der österreichischen Privathaushalte, die in Quartale zusammengefasst wird, zuvor wurde quartalsweise in den Monaten März, Juni, September und Dezember befragt. Neben der umfassenden Arbeitskräfteerhebung beinhaltet der Mikrozensus die Wohnungserhebung. Damit sollen Größe und Struktur der Hauptwohnsitzwohnungen sowie der Wohnungsaufwand abgedeckt werden. Die Wohnungserhebung findet insbesondere beim Verbraucherpreisindex und in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen Eingang.

---

<sup>34)</sup> Da Abschreibungen auf eigengenutzte Wohneinheiten laut VGR etwa 40% ausmachen und diese nicht einkommenswirksam sind, fließen lediglich 60% der imputierten Mieten in das Haushaltseinkommen ein (*Statistik Austria, 2013*), siehe auch Kapitel 3.2.

<sup>35)</sup> Weitere Details zum Mikrozensus sind in diversen Publikationen von Statistik Austria zu finden, u.a. *Statistik Austria (2015A)*.

Übersicht 3.3.2: Deskriptive Statistiken für Einkommen, Ausgaben und detaillierte Wohnausgaben, Konsumerhebung 2009/10, nach Rechtsverhältnis

Rechtsverhältnis	Mittelwert	10. Perzentil	25. Perzentil	Median	75. Perzentil	90. Perzentil
<i>Eigentum</i>						
	Monatsbeträge in Euro					
Äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen	2.201	1.213	1.553	2.020	2.623	3.344
Äquivalisierte Wohnkosten (gesamt)	444	267	331	417	526	664
Äquivalisierte tatsächlich gezahlte Mieten	0	0	0	0	0	0
Äquivalisierte imputierte Mieten	285	158	206	266	346	436
Äquivalisierte Betriebskosten	55	16	25	37	61	120
Äquivalisierte Energiekosten	104	46	65	92	129	176
Äquivalisierte Instandhaltungskosten	69	0	0	0	25	173
Äquivalisierte Gesamtausgaben (Konsum)	2.038	1.007	1.320	1.800	2.479	3.337
Äquivalisierte Ausgaben ohne Wohnkosten	1.594	619	917	1.362	1.999	2.830
<i>Hauptmiete</i>						
Äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen	1.844	913	1.213	1.696	2.262	2.934
Äquivalisierte Wohnkosten (gesamt)	380	199	269	360	460	575
Äquivalisierte tatsächlich gezahlte Mieten	213	80	132	195	275	359
Äquivalisierte imputierte Mieten	0	0	0	0	0	0
Äquivalisierte Betriebskosten	95	40	58	83	117	157
Äquivalisierte Energiekosten	72	31	50	68	90	115
Äquivalisierte Instandhaltungskosten	16	0	0	0	0	25
Äquivalisierte Gesamtausgaben (Konsum)	1.758	790	1.075	1.491	2.110	2.900
Äquivalisierte Ausgaben ohne Wohnkosten	1.378	479	722	1.119	1.727	2.467
<i>Sonstige Rechtsverhältnisse</i>						
Äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen	1.807	1.049	1.273	1.662	2.175	2.722
Äquivalisierte Wohnkosten (gesamt)	355	177	250	326	439	564
Äquivalisierte tatsächlich gezahlte Mieten	28	0	0	0	0	131
Äquivalisierte imputierte Mieten	202	0	58	216	296	385
Äquivalisierte Betriebskosten	34	0	0	20	44	81
Äquivalisierte Energiekosten	91	17	46	82	122	176
Äquivalisierte Instandhaltungskosten	23	0	0	0	0	67
Äquivalisierte Gesamtausgaben (Konsum)	1.534	693	961	1.364	1.881	2.542
Äquivalisierte Ausgaben ohne Wohnkosten	1.179	407	639	1.000	1.509	2.105
<i>Gesamt</i>						
Äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen	2.023	1.044	1.388	1.857	2.436	3.132
Äquivalisierte Wohnkosten (gesamt)	410	229	298	388	495	620
Äquivalisierte tatsächlich gezahlte Mieten	88	0	0	0	168	278
Äquivalisierte imputierte Mieten	163	0	0	167	281	378
Äquivalisierte Betriebskosten	69	17	30	52	93	137
Äquivalisierte Energiekosten	90	37	57	80	112	155
Äquivalisierte Instandhaltungskosten	44	0	0	0	0	94
Äquivalisierte Gesamtausgaben (Konsum)	1.881	873	1.178	1.640	2.287	3.138
Äquivalisierte Ausgaben ohne Wohnkosten	1.471	525	800	1.239	1.848	2.652

Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 2009/10. – WIFO-Berechnungen. Mit EU-Skala äquivalisierte Beträge.

Der Mikrozensus ist mit Abstand der umfangreichste der hier dargestellten Erhebungen, die Stichprobe umfasst aktuell etwa 20.000 Haushalte pro Quartal. Dadurch können für Untergruppen repräsentative Auswertungen gemacht werden (z.B. Bundesländer). Die Schichtung der Stichprobe erfolgt nach Bundesländern, die Basis für die Ziehung bildet das zentrale Melderegister. Die Erhebung deckt die Bevölkerung in Privathaushalten ab, die Teilnahme ist im Unterschied zu SILC und Konsumerhebung verpflichtend. Die Erstbefragung erfolgt persön-

lich, die weiteren Befragungen seit 2004 zumeist telefonisch. Fremdauskünfte über weitere Personen im Haushalt über 18 Jahren sind zulässig. Haushalte verbleiben jeweils für fünf Quartale in der Stichprobe (vor 2004: acht Quartale).

Die Wohnungserhebung deckt Merkmale des Gebäudes, Wohnungsgröße und -ausstattung, sowie Rechtsverhältnis (ggfs. Befristung und Vertragsdauer des Mietverhältnisses) ab. Die detaillierte Erfassung des Wohnungsaufwands ist zentraler Bestandteil, wobei für die Benützung der Wohnung getätigte Zahlungen an Hausverwaltung bzw. Eigentümer gemeint sind (u.a. Miete, Betriebskosten, Garagengebühren, etc.).

Die Arbeitskräfteerhebung deckt demographische Merkmale und Informationen zum aktuellen und früheren Erwerbsleben bzw. zu Arbeitslosigkeit ab. Durch Administrativdaten werden seit 2009 Einkommensinformationen ergänzt – diese decken monatliche Nettoeinkommen aus unselbständiger Erwerbstätigkeit für die Haupttätigkeit ab. Für frühere Jahre liegen keinerlei Einkommensinformationen vor.

In dieser Studie wird insbesondere auf die Ergebnisse des Mikrozensus aus dem II. Quartal 1983, dem II. Quartal 1993, den Jahresergebnissen von 2003 und 2013 zurückgegriffen. Bei der Auswahl der Jahre war das Ziel einerseits in 10-Jahresabständen so weit wie möglich in die Vergangenheit zurückzublicken<sup>36)</sup>, um Kohorteneffekte sichtbar zu machen und andererseits soweit wie möglich an den aktuellen Rand heranzukommen. Teilweise wurden daher die Analysen mit Ergebnissen der Wohnungserhebung 2015 ergänzt.

Wie bereits angedeutet, gab es seit 1983 immer wieder Umstellungen in der Erhebung, sowohl der Art und Weise als auch der Inhalte. Eine weitestgehende Harmonisierung wurde angestrebt, beispielsweise wurden die 1983 und 1993 erfassten Anstaltshaushalte in dieser Studie nicht berücksichtigt. Dennoch gibt es Unschärfen zwischen den Erhebungen, z.B. die Haushaltsreferenzperson betreffend – diese wird aktuell in einem dreistufigen Verfahren festgestellt (generationelle Stellung, Art und Umfang der Erwerbstätigkeit, Alter und Bildung). Früher geschah die Festlegung durch Selbstzuordnung (lediglich bei Unklarheiten kam es ebenfalls zu einer Zuordnung entsprechend Stellung im Erwerbsleben, generationelle Stellung, Position zu anderen Haushaltsmitgliedern, etc.) (*Statistik Austria*, 2015A). Dies kann sich etwas auf die Altersverteilung auswirken.

Die Abgrenzung der Zahl der Wohnräume hat sich ebenfalls über die Zeit etwas verändert, da bis 2003 Wohnküchen nicht als Wohnraum gezählt wurden.<sup>37)</sup> Danach wurden Wohnküchen und reine Arbeitsküchen ab 4 Quadratmetern als Wohnraum gezählt. 2014 hatten 43% der Wohnungen laut SILC-Erhebung eine Wohnküche, weitere 50% eine reine Wohnküche. Diese unterschiedliche Zählweise ist daher für den Anstieg der Wohnräume zwischen 2003 und 2013 maßgeblich. Dennoch, der Anstieg um durchschnittlich einen Wohnraum pro Wohnung bei gleichzeitigem Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße um 20 Quadratmeter zwi-

---

<sup>36)</sup> Bereits dem WIFO zur Verfügung stehende Datenquellen zu nützen stand im Vordergrund.

<sup>37)</sup> Eine Ausnahme bilden Einzimmerwohnungen, bei denen dieser Raum jedenfalls als Raum gezählt wurde – unabhängig vom Vorhandensein einer Kochgelegenheit (*Statistik Austria*, 2003).

schen 1983 und 2013 wirkt plausibel, weshalb die Zahl der Wohnräume dennoch als Indikator herangezogen wird.

Für die Abgrenzung der Wohnkosten wurde aufgrund der unterschiedlichen Fragestellung in den einzelnen Jahren ein sehr allgemeiner Begriff gewählt. In allen Jahren gab es die Frage nach dem Wohnungsaufwand im Vormonat. Dieser enthält den Aufwand für die Benützung der Wohnung, d.h. alle Zahlungen die direkt an die Vermieter oder Hausverwaltung gezahlt wurden. Dazu zählen Miete, Betriebskosten, und – wenn sie direkt an Vermieter oder Hausverwaltung gezahlt werden – Annuitäten, Garagenkosten, Warmwasser- und Heizkosten. Strom- oder Telefonkosten etc. zählen nicht dazu. Die Beträge sind inkl. Umsatzsteuer. Aufgrund fehlender Informationen ist es nicht möglich, Teilbeträge wie Garagen- oder Heizkosten heraus zurechnen. Abhängig von den Eigenschaften der Wohneinheit ist daher die Abgrenzung der Wohnkosten unterschiedlich, was die Vergleichbarkeit erschwert.

Insgesamt eignet sich der Mikrozensus daher nur sehr eingeschränkt für die Beurteilung der Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Ein Hauptgrund dafür ist die fehlende (1983, 1993, 2003) bzw. lückenhafte (2013) Abdeckung der Einkommen. 2013 machen unselbständig Erwerbstätige zwar einen wesentlichen Bestandteil der Bevölkerung aus, die ausschließliche Erfassung des Einkommens aus deren Haupttätigkeit (und keine weiteren Einkommenskomponenten) ist jedoch unzureichend um auf ein verwertbares Haushaltseinkommen zu kommen. Weder die Umsetzung des Ausgabenanteilsansatzes noch des Residualeinkommensansatzes ist daher möglich. Ein Vorteil ist die detaillierte Abdeckung des Wohnungsaufwands für Mietverhältnisse, umgekehrt stehen für Hauseigentümer keine Informationen für den Aufwand zur Verfügung. Deshalb kann die Aufwandsentwicklung für ausgewählte Rechtsformen sehr detailliert dargestellt werden, wenn die Stichprobe in diesem Segment von ausreichender Größe ist.<sup>38</sup> Der größte Vorteil des Mikrozensus liegt jedoch in der weit zurückreichenden Zeitreihe. Auf diese Weise kann ein Einblick in die Wohnsituation von Kohorten und nach Altersgruppen über drei Jahrzehnte gewährt werden. Die Darstellung der Veränderung der Wohnqualität (Wohnungsgröße, Haushaltsgröße, Rechtsverhältnis, Ausstattungskategorie) über die Zeit kann so bei der Beurteilung der aktuell wahrgenommenen Leistbarkeitsproblematik helfen.

---

<sup>38</sup>) Auf eine solche Darstellung wird im Rahmen dieser Studie verzichtet, da eben die Einkommenskomponente und somit die Leistbarkeit nicht darstellbar ist. Eine Entwicklung des Wohnungsaufwands für verschiedene Mietverhältnisse, Bestands- und Neuvermietung findet sich z.B. in *Kunnert – Baumgartner* (2012).

### **Datenquellen für den Residualeinkommensansatz<sup>39)</sup>**

Eine weitere relevante Datenquelle für den Residualeinkommensansatz sind die Referenzbudgets für notwendige Haushaltsausgaben. Diese werden seit 2009 jährlich von der Dachorganisation der staatlich anerkannten Schuldnerberatungen (ASB Schuldnerberatungen GmbH) erstellt.<sup>40)</sup> Die Referenzbudgets für notwendige Haushaltsausgaben sollen jene Ausgaben darstellen, mit denen für einen bescheidenen Lebensstil zu rechnen ist und der gleichzeitig eine gesunde Ernährung, angemessenen Wohnraum, Kleidung, Transport, sowie soziale und politische Teilhabe ermöglicht. Diese Budgets dienen z.B. als Referenzwert für die Budget- und Schuldenberatung, für Kreditentscheidungen und zur Armutsmessung.

Zur konkreten Berechnung wurde für ein Basisbudget für einen Einpersonenhaushalt (25 bis 51 Jahre alt) mithilfe von Primär- und Sekundärdaten erstellt, bei der Umlegung auf weitere Haushaltstypen wurden Skaleneffekte berücksichtigt. Aktuell steht das Referenzbudget für sieben Haushaltstypen zur Verfügung (Einpersonenhaushalt, Paar, Paar mit einem, zwei oder drei Kindern und 1-Eltern-Haushalten mit einem bzw. zwei Kindern). Die Ausgabenkategorien sind in vier größere Gruppen zusammengefasst (Fixkosten wie Miete, Telefon, etc.; unregelmäßige Ausgaben wie Kleidung, Möbel; Haushaltsausgaben wie Nahrungsmittel; und sonstige Ausgaben (z.B. soziale Teilhabe)), für die jeweils Unterposten dargestellt werden. Regionale Unterschiede wurden bislang keine berücksichtigt, es wird generell von einer Mietwohnung und keinem Autobesitz (allerdings werden dafür Durchschnittswerte zur Verfügung gestellt) ausgegangen. Jährlich erfolgt eine Anpassung mit dem Verbraucherpreisindex beziehungsweise wurde ab 2015 auf aktuelle Primär- und Sekundärdaten zurückgegriffen.

In dieser Studie findet das Referenzbudget für Einpersonenhaushalte von 2011 und 2014 Eingang, die Altersbeschränkung konnte nicht berücksichtigt werden (Übersicht 3.3.3). Für die Konsumerhebung wurde auf das Referenzbudget von 2011 zurückgegriffen, da es die Ausgabensituation von 2010 darstellt und somit im Wesentlichen den gleichen Zeitraum abdeckt wie die Konsumerhebung. Für die Analyse der SILC-Daten 2014 (Einkommen von 2013) wurde auf das Referenzbudget von 2014 (Preise von 2013) zurückgegriffen, so dass sich die dargestellten Einkommen und Ausgaben auf das gleiche Jahr beziehen.<sup>41)</sup>

---

<sup>39)</sup> Weiterführende Informationen sind in ASB *Schuldnerberatungen* (2010) zu finden.

<sup>40)</sup> Alternativ könnte man die Grenzwerte der bedarfsorientierten Mindestsicherung anwenden. Allerdings gibt es beträchtliche regionale Unterschiede bei der Abgrenzung der Wohnkosten, z.T. handelt es sich um eine 25%-Grenze des Mindeststandards, der für Wohnen konzipiert ist (Mundt – Amann, 2015). Dies wirkt sich auf den Betrag aus, der für sonstige Ausgaben zur Verfügung stehen würde. Zudem analysieren die Autoren, dass die tatsächlichen Wohnkosten häufig deutlich höher sind und deshalb das vorgesehene Budget für sonstige Ausgaben geringer ist als vorgesehen. Das Heranziehen der Referenzbudgets scheint daher für die Messung von Leistbarkeit geeigneter.

<sup>41)</sup> Dass sich die tatsächlichen Wohnkosten in SILC auf das Jahr 2014 beziehen, ist für die Referenzbudgets nicht relevant, da die Wohnkosten daraus nicht für den Residualeinkommensansatz ausschlaggebend sind.

Übersicht 3.3.3: Referenzbudgets für alleinlebende Personen in Euro

Einpersonenhaushalt (25 - 51 Jahre)	Referenzbudgets	
	2011	2014
<i>Fixe Ausgaben</i>		
Miete und Betriebskosten	409	451
Warmwasser (Strom/Fernwärme)	6	7
Strom	33	32
Heizung (Gas)	42	43
öffentlicher Verkehr	79	84
Telefon (Festnetz+Mobil)/Internet/Kabel-TV)	55	58
Fernsehen/Radio-Rundfunkgebühren	22	23
Haushaltsversicherung	11	12
<b>Zwischensumme Fixe Ausgaben</b>	<b>657</b>	<b>710</b>
<i>Unregelmäßige Ausgaben</i>		
Kleidung und Schuhe	58	61
Möbel, Ausstattung, Garten etc.	68	70
Gesundheit(svorsorge)	37	39
<b>Zwischensumme Unregelmäßige Ausgaben</b>	<b>163</b>	<b>170</b>
<i>Haushaltsausgaben</i>		
Nahrungsmittel (inkl. Snacks)	313	348
Reinigungsmittel	9	9
Körperpflege	31	33
<b>Zwischensumme Haushaltsausgaben</b>	<b>353</b>	<b>390</b>
<i>Sonstige Ausgaben</i>		
Soziale und kulturelle Teilhabe	57	63
<b>Zwischensumme Sonstige Ausgaben</b>	<b>57</b>	<b>63</b>
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>1.230</b>	<b>1.333</b>
davon für Wohnen (Miete und Betriebskosten)	409	451
davon für Energiekosten	81	82
davon für sonstige Ausgaben	740	800

Q: ASB Schuldnerberatungen 2011 und 2014.

#### **4. Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit in Österreich nach dem Residualeinkommens- und Ausgabenanteilsansatz**

In diesem Kapitel werden die Hauptergebnisse der Auswertungen aus SILC und Konsumerhebung präsentiert. Das Kapitel 4.1 definiert Wohnkosten inklusive imputierter Mieten nach dem Nutzerkostenprinzip, um eine maximale Vergleichbarkeit zwischen Rechtsverhältnissen herzustellen und ist somit als längerfristiges Leistbarkeitskonzept zu interpretieren. Die Ergebnisse aus SILC werden nach verschiedenen Kriterien (Rechtsverhältnis, Einkommensdezilen und finanzieller Kapazität, Wohnungsbelag, Wohnqualität, Bundesland und Besiedlungsdichte) ausgewertet. Die Erkenntnisse aus der Konsumerhebung sollen ergänzend wirken und fokussieren hauptsächlich auf die Wohnkostenkomponenten (tatsächliche und imputierte Mieten, Betriebs- und Energiekosten).

Das 2. Unterkapitel (Kapitel 4.2) bezieht sich auf die kurzfristige aktuelle Leistbarkeit der Haushalte – tatsächliche Ausgaben werden als Wohnkosten herangezogen. Da sich die tatsächlichen Ausgaben für Eigentümer in der Zusammensetzung von jenen der Mieter unterscheiden, muss eine Betrachtung getrennt nach Rechtsverhältnissen erfolgen. Zudem werden in diesem Ansatz Untermarktmieten nicht aufgeschätzt – es geht darum zu erfassen, was ein Haushalt Monat für Monat aus seinem tatsächlich verfügbaren Einkommen bezahlt.

##### *4.1 Nutzerkostenprinzip (Wohnkosten inkl. imputierte Mieten)*

#### **Leistbarkeit nach Rechtsverhältnis, Einkommenssituation und Qualitätskriterien (SILC 2014)**

In diesem Ansatz wurde versucht, die Vergleichbarkeit zwischen den Haushalten soweit wie möglich herzustellen.<sup>42)</sup> Das bedeutet, dass die Messung der Wohnkosten nach dem Nutzerkostenprinzip erfolgt und für Eigentümer imputierte Mieten anstatt der tatsächlichen Ausgaben herangezogen werden – Eigentümer werden daher so behandelt, als würden sie ihre Wohneinheit zum Marktpreis von sich selbst mieten, auf der Einkommensseite werden dafür nötige Kosten, die im Regelfall der Vermieter zu tragen hat von den entsprechenden Einnahmen abgezogen. Zudem werden im Fall von Mietverhältnissen, bei denen die Miete unter dem Marktpreis liegt, imputierte Mieten zugeschätzt. Da der Untermarktwert einer Substitution ähnlich einer Wohnbeihilfe wirkt, wird in dieser Beziehung die Vergleichbarkeit erhöht. Zudem werden Fehlklassifikationen durch verzerrte Preissignale, wie sie von *Thalmann* (1999, 2003) festgestellt werden, vermieden.

Obwohl die Vergleichbarkeit zwischen den Rechtsverhältnissen zwar erhöht wird, gibt es intrinsische Unterschiede zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten. Deshalb wird zuerst auf diese Unterschiede eingegangen, bevor weitere Analysen in Bezug auf die Einkommens-

---

<sup>42)</sup> Der größte Vorteil liegt darin, dass sich durch ein Zusammenfassen aller Haushalte die statistische Genauigkeit erhöht. Die Nutzerkosten in Betracht zu ziehen, ist dafür die einzige Möglichkeit. Denn bei den tatsächlichen Ausgaben wäre eine gemeinsame Betrachtung verschiedener Rechtsverhältnisse nicht zielführend. Dennoch, insbesondere beim "strengen" Kriterium ist die Stichprobe generell gering, was den Vergleich von Untergruppen erschwert.

situation und Qualitätskriterien erfolgen. Die entsprechenden Übersichten für Mieter, Eigentümer und sonstige Rechtsverhältnisse finden sich im Anhang (Anhang A) dieser Studie.

Insgesamt weisen Eigentümerhaushalte den geringsten Grad an Betroffenheit auf (Übersicht 4.1.1). Nach dem Residualeinkommensansatz sind es etwa 8%, bei Anwendung des strengen Kriteriums mit Einkommens- und Wohnungsbelagsbeschränkung fällt der Anteil auf 4%. Besonders augenscheinlich ist der Rückgang der Betroffenheit nach dem Ausgabenanteilsansatz – dadurch dass Eigentümer seltener im untersten Einkommensquartil vorzufinden sind und zudem seltener von Überbelag betroffen sind, reduziert sich der Grad an Betroffenheit massiv. Es ist allerdings einzuwenden, dass insbesondere das Belagskriterium für Eigentümer stark zum Tragen kommt – durch die hohen Transaktionskosten bei einem Wohnungswechsel (Verkauf – Neukauf) kann es übermäßig streng sein. Dem ist entgegenzuhalten, dass in dieser Studie die Vermögensseite vernachlässigt wird und es die Möglichkeit zur Vermietung (einzelner Räume) gibt.

Auffallend ist, dass Eigentümer mit Hypothekarkredit weniger stark von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind als jene Eigentümer ohne Finanzierungskosten (diese reduzieren die Einnahmen des "Eigentümergehalters"). Das liegt daran, dass die durchschnittlichen imputierten Mieten von Eigentümern mit Kredit durchschnittlich höher sind (bessere Qualität z.B. durch neueres Baujahr), zumindest aktuell der Zinsaufwand aufgrund der niedrigen Hypothekarzinsen nicht so stark zum Tragen kommt, und sich Eigentümer mit Kredit durch die Kreditaufnahme einer Bonitätsprüfung unterziehen mussten und daher eher höhere Einkommen aufweisen.

Hauptmieter sind umgekehrt jeweils am meisten betroffen. Selbst bei Anwendung des strengen Leistbarkeitskriteriums ist der Anteil der Haushalte mit mangelnder Leistbarkeit beträchtlich. Immerhin ein Fünftel der Mieterhaushalte sind nach dem Residualeinkommensansatz und bei Anwendung des 30%-Anteils im untersten Einkommensquartil betroffen, ohne dass ein Überkonsum von Wohnen vorliegt.

Die Auswertung zeigt jedenfalls auf, dass ohne die Einschränkung auf untere Einkommen und ohne den Ausschluss von Überkonsum von Wohnen der Ausgabenanteilsansatz die Betroffenheit überschätzt. Zudem nimmt gerade im Bereich der häufig angewandten Anteile (25% bis 35%) der Anteil der betroffenen Haushalte rapide ab (37% auf 18%). Die Einschränkung auf untere Haushalte und die Vermeidung von Fällen, die Wohnen überkonsumieren ist daher jedenfalls empfehlenswert. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit bei etwa 10 bis 15 der österreichischen Privathaushalte liegt – sowohl nach dem "lockeren" Residualeinkommensansatz als auch nach dem strengen Kriterium in Bezug auf Residualeinkommen und Anteile. Im Vergleich zu den Ergebnissen der Konsumerhebung (Übersicht 4.2.2) ist die Betroffenheit etwas höher – neben der etwas unterschiedlichen Messung der Wohnkosten und Einkommen, spiegelt das die Preisdynamik der letzten Jahren wider.

### Übersicht 4.1.1: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Rechtsverhältnis

	Eigentümer ohne Hypo- thekarkredit	Eigentümer mit Hypothekar- kredit	Eigentümer	Hauptmieter	Sonstige Rechtsver- hältnisse	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	1.875	1.195	3.070	2.293	546	5.909
Haushalte hochgerechnet	1.147.322	723.003	1.870.325	1.553.839	337.626	3.761.790
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,33	2,94	2,57	1,94	1,74	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	124	129	126	69	89	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)						
25. Perzentil	1.760	1.772	1.763	1.214	1.414	1.462
Median	2.324	2.235	2.291	1.709	1.888	2.015
75. Perzentil	3.077	2.895	3.014	2.330	2.302	2.698
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)						
25. Perzentil	348	323	335	320	295	325
Median	456	398	431	416	395	421
75. Perzentil	573	512	551	547	528	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)						
25. Perzentil	496	571	526	8	230	239
Median	1.066	1.053	1.061	480	650	778
75. Perzentil	1.813	1.691	1.749	1.072	1.072	1.418
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)						
25. Perzentil	55	55	55	34	43	45
Median	66	64	65	53	58	60
75. Perzentil	74	72	73	66	65	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %						
25. Perzentil	13	13	13	18	16	15
Median	19	17	18	24	22	21
75. Perzentil	28	24	26	35	30	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:						
Residualeinkommensansatz	100.983	41.543	142.526	381.928	49.611	574.065
Anteil an Haushalten in %	9	6	8	25	15	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	526.084	270.872	796.957	1.020.292	195.815	2.013.064
Anteil an Haushalten in %	46	37	43	66	58	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	359.601	153.059	512.660	745.042	136.124	1.393.826
Anteil an Haushalten in %	31	21	27	48	40	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	237.403	92.456	329.859	544.258	87.302	961.419
Anteil an Haushalten in %	21	13	18	35	26	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	154.944	63.650	218.594	394.806	55.954	669.354
Anteil an Haushalten in %	14	9	12	25	17	18
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:						
Residualeinkommensansatz	44.540	22.045	66.585	316.362	38.056	421.002
Anteil an Haushalten in %	4	3	4	20	11	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	72.731	38.005	110.736	473.296	55.133	639.165
Anteil an Haushalten in %	6	5	6	30	16	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	61.832	32.155	93.987	405.634	41.995	541.616
Anteil an Haushalten in %	5	4	5	26	12	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	47.710	23.306	71.015	332.963	37.830	441.808
Anteil an Haushalten in %	4	3	4	21	11	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	38.304	15.094	53.398	257.153	28.229	338.780
Anteil an Haushalten in %	3	2	3	17	8	9

Q: Statistik Austria, SILC-Erhebung 2014, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares monatliches Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

### Übersicht 4.1.2: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Haushalte insgesamt

	Einkommensdezil							Gesamt
	1.	2.	3.	4.	5.-6.	7.-8.	9.-10.	
Haushalte in der Stichprobe	519	565	576	574	1.183	1.232	1.260	5.909
Haushalte hochgerechnet	376.275	376.748	375.693	376.490	752.041	752.382	752.161	3.761.790
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,97	2,10	2,38	2,27	2,35	2,29	2,17	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	68	76	85	95	103	109	121	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	602	1.129	1.404	1.650	1.912	2.374	3.178	1.462
Median	838	1.207	1.462	1.703	2.015	2.511	3.628	2.015
75. Perzentil	960	1.282	1.526	1.753	2.129	2.698	4.471	2.698
Äquivalisiertes monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	302	295	296	310	321	345	384	325
Median	386	370	379	400	413	440	489	421
75. Perzentil	503	486	494	527	540	562	645	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-640	-94	159	367	641	1.099	1.906	239
Median	-386	21	274	499	789	1.270	2.307	778
75. Perzentil	-219	126	369	587	916	1.438	3.110	1.418
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	-33	29	43	52	58	66	75	45
Median	5	34	45	53	60	68	78	60
75. Perzentil	17	38	48	54	62	70	82	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	37	24	20	18	16	14	10	15
Median	49	31	26	24	21	17	13	21
75. Perzentil	76	40	34	31	27	22	17	30
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	369.873	169.816	27.626	5.346	691	711	0	574.065
Anteil an Haushalten in %	98	45	7	1	0	0	0	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	363.800	331.698	283.902	251.626	407.229	265.622	109.187	2.013.064
Anteil an Haushalten in %	97	88	76	67	54	35	15	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	350.502	271.822	205.969	163.354	237.165	119.604	45.410	1.393.826
Anteil an Haushalten in %	93	72	55	43	32	16	6	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	322.893	212.165	140.716	103.702	119.438	42.970	19.535	961.419
Anteil an Haushalten in %	86	56	37	28	16	6	3	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	291.107	137.357	85.907	65.640	62.662	19.452	7.229	669.354
Anteil an Haushalten in %	77	36	23	17	8	3	1	18
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	295.619	117.170	8.213	0	0	0	0	421.002
Anteil an Haushalten in %	79	31	2	0	0	0	0	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	290.133	249.933	99.099	0	0	0	0	639.165
Anteil an Haushalten in %	77	66	26	0	0	0	0	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	277.085	198.458	66.074	0	0	0	0	541.616
Anteil an Haushalten in %	74	53	18	0	0	0	0	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	253.244	146.644	41.920	0	0	0	0	441.808
Anteil an Haushalten in %	67	39	11	0	0	0	0	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	224.883	87.380	26.518	0	0	0	0	338.780
Anteil an Haushalten in %	60	23	7	0	0	0	0	9

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

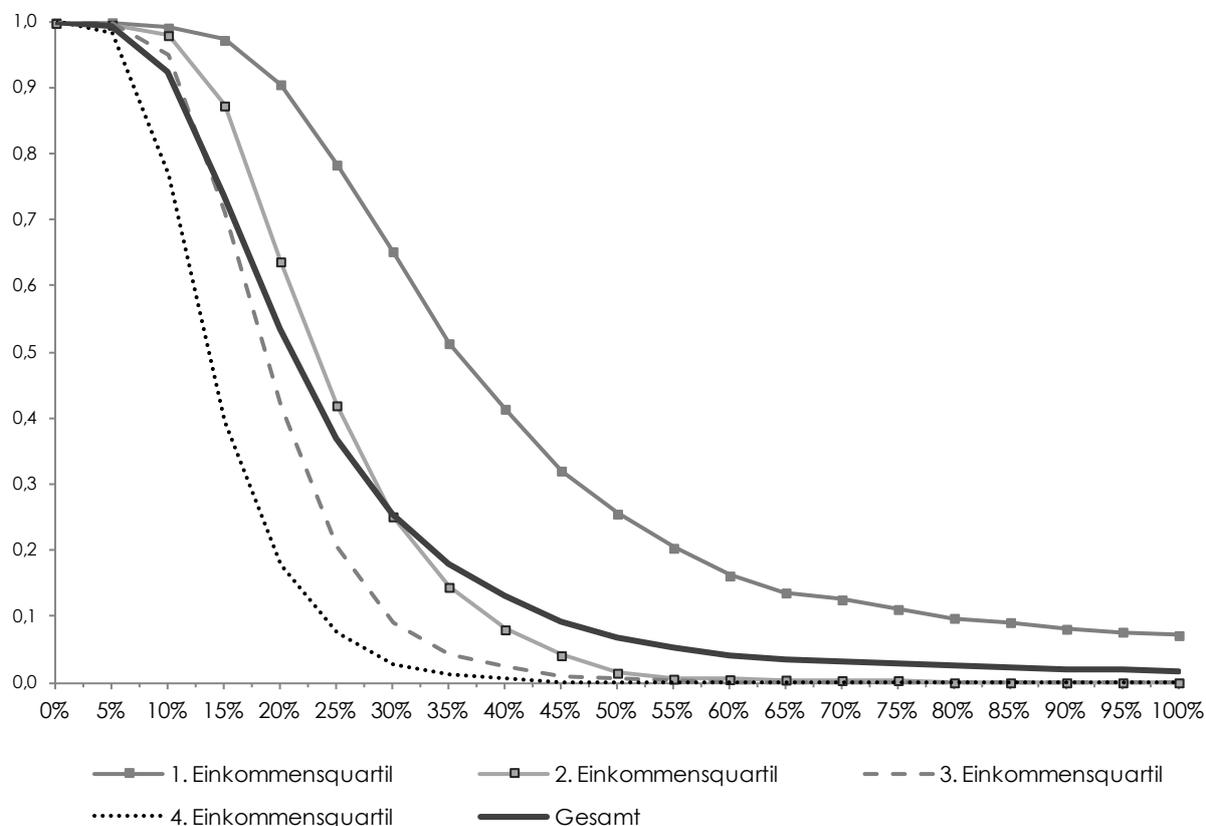
Nach Einkommensdezilen zeigt sich, dass im untersten Einkommensdezil quasi alle Haushalte nach dem Residualeinkommensansatz nicht ausreichend Mittel zur Verfügung haben, um ihre Grundbedürfnisse abzudecken (Übersicht 4.1.2).

Der mediane Einkommensanteil, den sich Haushalte nach Deckung der sonstigen notwendigen Ausgaben für Wohnen leisten könnten beträgt 5% des Einkommens – das ist der potenziell leistbare Einkommensanteil. Der mediane tatsächliche Anteil liegt bei 49%. Die Einschränkungen bei dem strengen Kriterium sind ausschließlich auf Überkonsum zurückzuführen. Selbst bei Mietern, bei denen Unterbelag tendenziell seltener auftritt, entspricht der Rückgang 10 Prozentpunkte beim Residualeinkommensansatz (Anhang A, Übersicht A3). Bereits im 2. Einkommensdezil entspannt sich die Lage merklich – wenn auch weiterhin 45% der Haushalte nach dem Residualeinkommensansatz (31% bei Ausschluss von Überkonsum) von fehlender Leistbarkeit betroffen sind. Im 3. Einkommensquartil sind lediglich 7% der Haushalte (2% bei Anwendung des strengen Kriteriums) betroffen. Das strenge Kriterium auf das unterste Einkommensquartil zu setzen scheint daher angemessen zu sein. Im 4. Einkommensquartil ist interessant, dass die Betroffenheit nach dem Residualeinkommensansatz lediglich bei 1% liegt, wohingegen weiterhin 17% der Haushalte mehr als 35% ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Das weist auf die Wichtigkeit einer Einkommensobergrenze beim Ausgabenanteilsansatz hin.

Die Darstellung der medianen Einkommen und medianen Wohnkosten zeigt, dass die äquivalisierten Wohnkosten nur geringfügig über die Dezile schwanken. Im 1. Dezil sind sie tendenziell etwas höher als im 2., danach steigen sie kontinuierlich von 370 Euro auf 489 Euro. Demgegenüber steigt das mediane äquivalisierte Haushaltseinkommen von 838 auf über 3.600 Euro.

Abbildung 4.1.1 zeigt, die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit bei gewissen maximalen Einkommensanteilen: Während die Kurve für Haushalte im 4. Einkommensquartil relativ rasch und verhältnismäßig steil nach unten geht, verläuft sie für Haushalte im 1. Einkommensquartil bis etwa 20% des Einkommens nahe Eins und sinkt erst dann wesentlich langsamer ab. Ein beträchtlicher Teil der Haushalte in diesem Quartil gibt an, mehr als 100% ihres Einkommens für Wohnen auszugeben.

Abbildung 4.1.1: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Einkommensquartilen



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten inkl. imputierter Mieten, Einkommen inkl. imputierter Mieten abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Die SILC-Erhebung stellt Indikatoren zur subjektiv empfundenen Leistbarkeit zur Verfügung, dazu zählen inwieweit der Haushalt das Gefühl hat, mit dem Nettohaushaltseinkommen auszukommen, inwieweit Wohnkosten als finanzielle Belastung wahrgenommen werden und ob sich der Haushalt die Beheizung der Wohnung leisten kann (Übersicht 4.1.3). Es ist wenig überraschend, dass Haushalte, die schwierig mit dem Nettohaushaltseinkommen auskommen, die Wohnkosten als schwere finanzielle Belastung empfinden und sich die Beheizung der Wohnung nicht leisten können, sowohl nach dem Residualeinkommensansatz als auch bei einem gewissen Einkommensanteil (zwischen 20% und 35%), jeweils stärker von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind. Die Einschränkung auf das unterste Einkommensquartil und maximal einen zusätzlichen Raum verringert die Betroffenheit nur mäßig. Das könnte insbesondere daran liegen, dass – gemessen an der durchschnittlichen Wohnfläche – diese Haushalte bereits Einsparungen in Bezug auf die Wohnqualität hinnehmen.

**Übersicht 4.1.3: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzieller Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnung, Haushalte insgesamt**

	Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen		Finanzielle Belastung durch Wohnkosten			Beheizte Wohnung leistungsfähig		Gesamt
	Schwierig	Leicht	Schwer	Gewisse	Keine	Ja	Nein	
Haushalte in der Stichprobe	2.256	3.649	751	3.109	2.049	5.708	201	5.909
Haushalte hochgerechnet	1.523.570	2.235.408	523.496	1.969.148	1.269.146	3.619.249	142.541	3.761.790
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,26	2,22	2,38	2,31	2,06	2,25	1,88	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	88	107	89	101	100	100	73	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25 Perzentil	1.189	1.793	1.084	1.481	1.715	1.495	1.010	1.462
Median	1.613	2.336	1.511	1.976	2.286	2.045	1.371	2.015
75 Perzentil	2.083	3.058	2.078	2.595	3.067	2.722	1.793	2.698
Äquivalisiertes monatl. Wohnkosten (€)								
25 Perzentil	312	338	319	330	319	326	312	325
Median	400	438	409	423	425	422	411	421
75 Perzentil	526	564	540	547	550	547	530	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25 Perzentil	-31	557	-139	251	501	267	-169	239
Median	365	1.094	271	723	1.052	809	154	778
75 Perzentil	836	1.791	797	1.335	1.796	1.447	505	1.418
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25 Perzentil	33	55	26	46	53	46	21	45
Median	50	66	47	60	65	61	42	60
75 Perzentil	62	74	62	69	74	71	55	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen								
25 Perzentil	18	13	19	15	13	15	22	15
Median	26	18	28	22	18	21	31	21
75 Perzentil	37	26	41	30	26	30	42	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	402.882	170.321	172.462	280.726	120.876	512.770	61.295	574.065
Anteil an Haushalten in %	26	8	33	14	10	14	43	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	1.045.137	967.066	374.536	1.105.421	533.107	1.897.583	115.481	2.013.064
Anteil an Haushalten in %	69	43	72	56	42	52	81	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	796.956	596.009	309.560	746.332	337.934	1.298.673	95.153	1.393.826
Anteil an Haushalten in %	52	27	59	38	27	36	67	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	590.496	370.062	237.105	512.417	211.897	884.536	76.883	961.419
Anteil an Haushalten in %	39	17	45	26	17	24	54	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	425.284	244.070	183.682	350.873	134.798	611.203	58.151	669.354
Anteil an Haushalten in %	28	11	35	18	11	17	41	18
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	303.266	116.875	137.647	196.390	86.966	374.520	46.482	421.002
Anteil an Haushalten in %	20	5	26	10	7	10	33	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	446.288	192.015	187.795	313.987	137.382	584.273	54.891	639.165
Anteil an Haushalten in %	29	9	36	16	11	16	39	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	387.700	153.055	174.043	258.705	108.869	490.417	51.199	541.616
Anteil an Haushalten in %	25	7	33	13	9	14	36	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	316.046	124.901	147.827	208.386	85.595	397.061	44.747	441.808
Anteil an Haushalten in %	21	6	28	11	7	11	31	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	243.574	95.206	116.109	161.998	60.673	305.230	33.550	338.780
Anteil an Haushalten in %	16	4	22	8	5	8	24	9

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

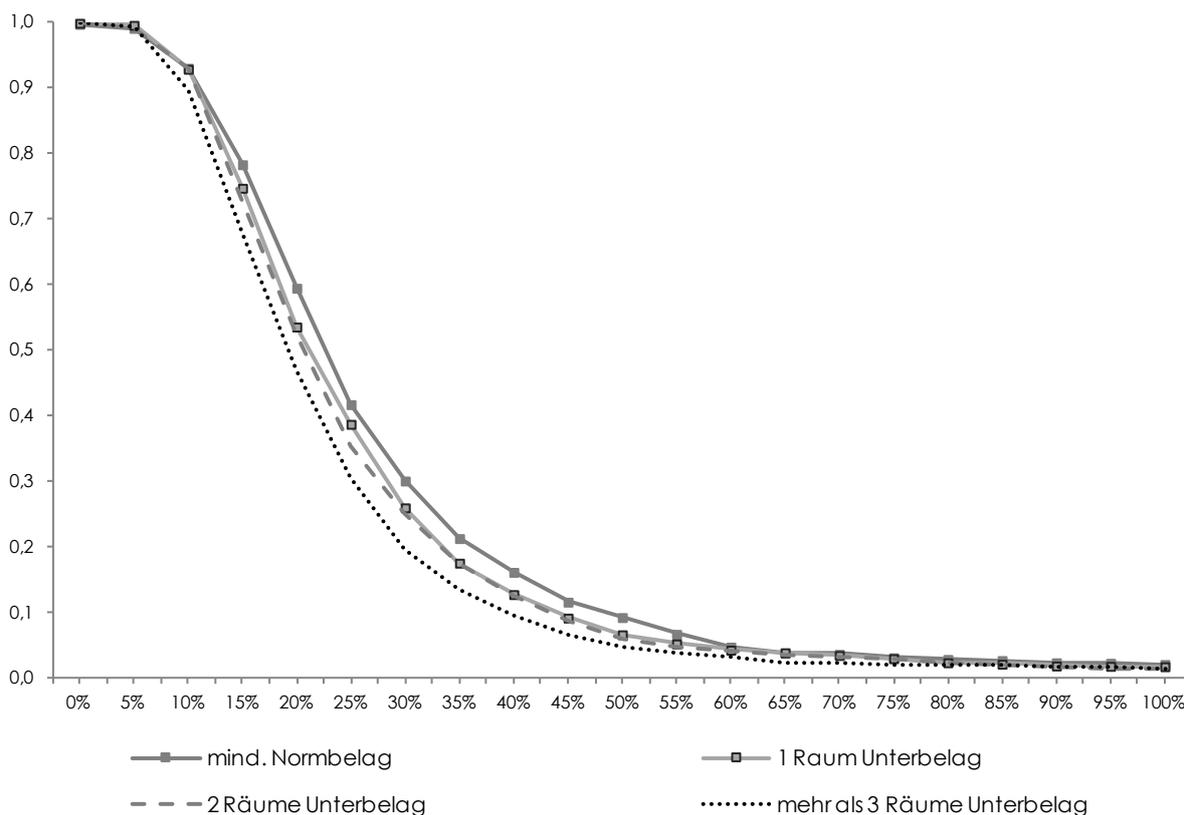
Übersicht 4.1.4: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelag, Haushalte insgesamt

	Normbelag	Belegung der Wohnungen			Gesamt
		1 Raum Unterbelag	2 Räume Unterbelag	3 Räume Unterbelag	
Haushalte in der Stichprobe	1.510	1.615	1.441	1.343	5.909
Haushalte hochgerechnet	1.051.170	1.027.644	888.448	794.528	3.761.790
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,34	2,25	2,21	2,09	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	66	91	109	142	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)					
25. Perzentil	1.162	1.461	1.701	1.921	1.462
Median	1.565	1.994	2.159	2.509	2.015
75. Perzentil	2.134	2.608	2.791	3.416	2.698
Äquivalisiertes monatl. Wohnkosten (€)					
25. Perzentil	285	326	355	389	325
Median	358	419	454	493	421
75. Perzentil	457	538	588	634	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)					
25. Perzentil	-4	238	409	615	239
Median	418	762	911	1.213	778
75. Perzentil	947	1.341	1.504	2.070	1.418
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben					
25. Perzentil	31	45	53	58	45
Median	49	60	63	68	60
75. Perzentil	63	69	71	77	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen					
25. Perzentil	16	15	15	14	15
Median	22	21	21	19	21
75. Perzentil	33	30	30	27	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:					
Residualeinkommensansatz	264.651	160.685	96.460	52.270	574.065
Anteil an Haushalten in %	25	16	11	7	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	625.658	550.958	464.215	372.233	2.013.064
Anteil an Haushalten in %	60	54	52	47	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	439.244	398.566	314.314	241.702	1.393.826
Anteil an Haushalten in %	42	39	35	30	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	316.846	267.759	222.050	154.764	961.419
Anteil an Haushalten in %	30	26	25	19	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	224.646	181.103	156.030	107.575	669.354
Anteil an Haushalten in %	21	18	18	14	18
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:					
Residualeinkommensansatz	263.376	157.626	0	0	421.002
Anteil an Haushalten in %	25	15	0	0	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	403.325	235.839	0	0	639.165
Anteil an Haushalten in %	38	23	0	0	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	332.227	209.389	0	0	541.616
Anteil an Haushalten in %	32	20	0	0	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	265.475	176.333	0	0	441.808
Anteil an Haushalten in %	25	17	0	0	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	202.470	136.310	0	0	338.780
Anteil an Haushalten in %	19	13	0	0	9

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

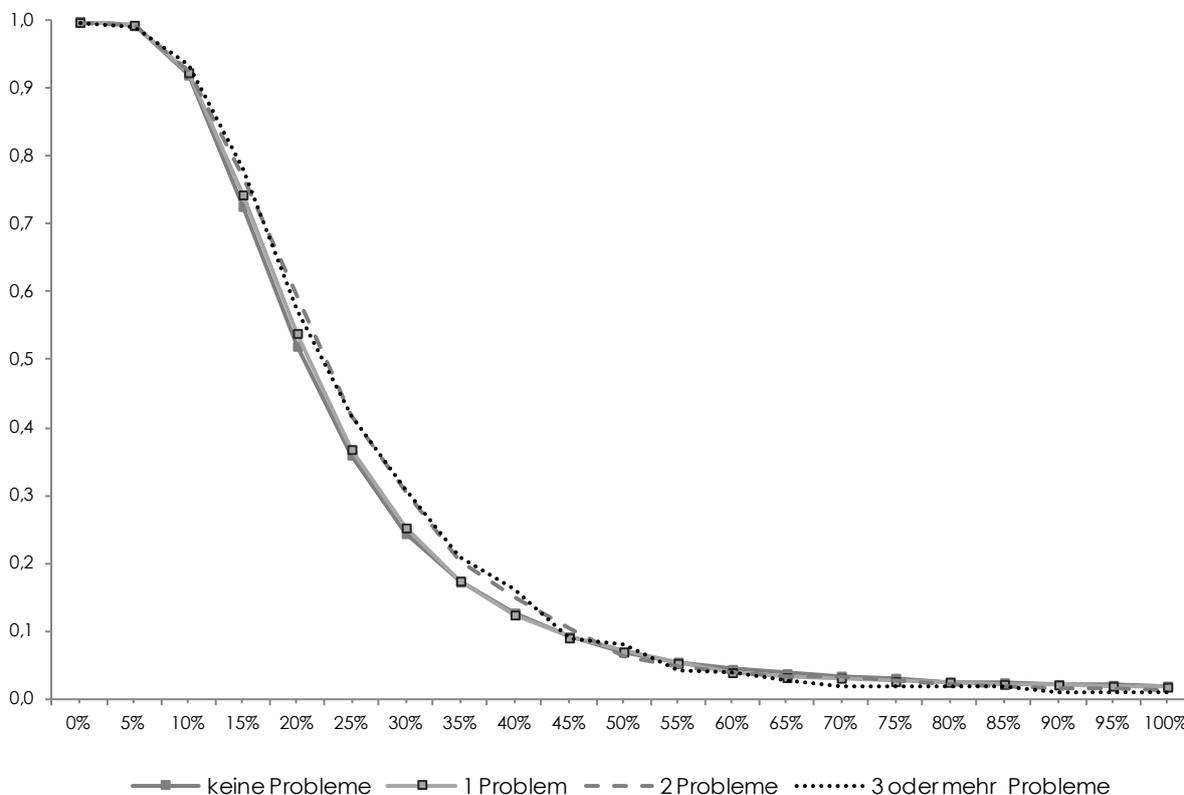
Insgesamt sind in Österreich nur etwa 8% der Haushalte von Überbelag betroffen, etwa 20% entsprechen dem Normbelag nach dem Eurostat-Kriterium, weitere 27% haben einen zusätzlichen Raum zur Verfügung und etwa 45% der Haushalte haben mindestens zwei zusätzliche Wohnräume zur Verfügung. Es zeigt sich, dass insbesondere jene Haushalte, die keinen zusätzlichen Raum zur Verfügung haben (Über- oder Normbelag) am stärksten von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind (Übersicht 4.1.4). Das heißt, dass sie bereits trotz Einschränkungen in Bezug auf den verfügbaren Wohnraum einen relativ hohen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben bzw. nicht ausreichend Mittel für sonstige Ausgaben haben. Mediane Wohnkosten und mediane Einkommen sind für diese Gruppe an Haushalten niedriger. Für alle Haushalte, die maximal einen zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung haben, wirkt sich das strenge Kriterium nach dem Residualeinkommensansatz nicht aus. Selbst bei den Ausgabenanteilen verbleibt die Betroffenheit etwa doppelt so hoch wie im Mittel aller Haushalte. Abbildung 4.1.2 stellt die gesamte Verteilung graphisch dar – allerdings ohne die Einkommens- und Qualitätsbeschränkung.

Abbildung 4.1.2: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Wohnungsbelag



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten inkl. imputierter Mieten, Einkommen inkl. imputierter Mieten abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Abbildung 4.1.3: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Wohnqualität



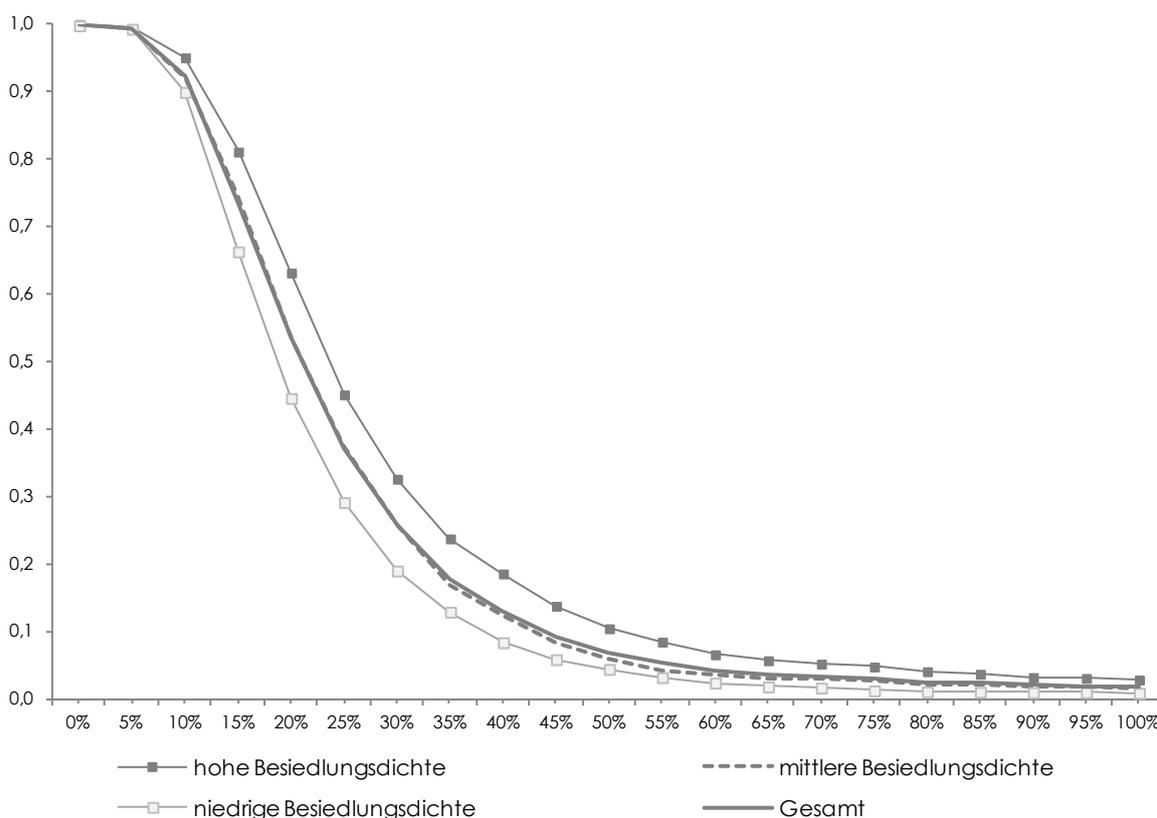
Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten inkl. imputierter Mieten, Einkommen inkl. imputierter Mieten abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Abbildung 4.1.3 stellt dar, dass Haushalte mit niedrigerer Wohnqualität, gemessen an der Anzahl der Probleme inner- und außerhalb der Wohnung ebenfalls etwas häufiger einen höheren Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben (die Übersicht zur Wohnqualität und Wohnzufriedenheit befindet sich im Anhang A, Übersicht A1). Die Unterschiede sind jedoch nur sehr gering ausgeprägt. Das könnte daran liegen, dass im Unterschied zum Überbelag ein Unterkonsum von Wohnen in Hinblick auf die Wohnqualität schwierig möglich ist – Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen können daher eher die Wohnfläche reduzieren als auf Ausstattungsmerkmale zu verzichten. Denn insgesamt ist die Wohnqualität in Österreich sehr hoch – Wohnprobleme innerhalb der Wohnung treten selten auf und stehen in Zusammenhang mit dem Errichtungsjahr des Gebäudes, Wohnprobleme außerhalb der Wohnung (Lärm, Kriminalität) sind vor allem auf städtische Regionen konzentriert (Statistik Austria, 2015B).

Während in Bezug auf das Errichtungsjahr kaum Unterschiede zu beobachten sind (Übersicht A2, Anhang A), zeigt sich dass die Wohnkostenbelastung in städtischen Regionen aufgrund niedrigerer Einkommen und höherer Wohnkosten höher ist (Abbildung 4.1.4). Generell

gilt, dass in städtischen Regionen die Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten höher ist und sich in den Wohnkosten widerspiegelt, in ländlichen Regionen sind die reinen Wohnkosten geringer, die schlechtere Erreichbarkeit geht allerdings mit höheren Transportkosten einher, die in dieser Studie nicht abgebildet werden (vgl. für eine Darstellung der Leistbarkeit von Mobilität bzw. Wohnortwahl Schönfelder, 2015 und Klien, 2016).

Abbildung 4.1.4: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Besiedlungsdichte



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten inkl. imputierter Mieten, Einkommen inkl. imputierter Mieten abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Als weiteres Lagekriterium wurde nach Bundesland ausgewertet – tendenziell ist die Wohnkostenbelastung im Burgenland und Oberösterreich relativ niedrig. Im Burgenland ist der geringe Wohnungsaufwand trotz großer durchschnittlicher Wohnflächen auffällig. In Salzburg und Vorarlberg könnten höhere Wohnpreise aus den Nachbarländern einen überschwappenden Effekt haben. In Wien und der Steiermark (Graz) könnte die mediane Kostenbelastung aufgrund von überschießender Nachfrage in städtischen Regionen relativ hoch sein (Übersicht 4.1.5) – Klien (2016) erarbeitet die Wohnortwahl und die Mobilität von Haushalten zwischen städtischen Kern- und Außenzonen sowie ländliche Regionen im Detail. Auffällig ist

der Anteil der Haushalte in Wien, die nach dem Residualeinkommensansatz von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind – selbst bei Anwendung des strengen Kriteriums. Der hohe Mietanteil, höhere Wohnkosten und niedrigere Einkommen spielen dafür eine Rolle.

Für Österreich zeigt sich zusammenfassend, dass insgesamt etwa 10% bis 15% aller Haushalte nach dem Nutzerkostenansatz von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind. Es lässt sich feststellen, dass Mieter tendenziell häufiger von einer übermäßigen Wohnkostenbelastung und mangelnden Leistbarkeit betroffen sind. Das hängt damit zusammen, dass sich Mieter häufiger in unteren Einkommensdezilen befinden. Zudem scheinen Haushalte mit niedrigen Einkommen die Diskrepanz zwischen ihren Ausgaben und dem Einkommen durch Unterkonsum von Wohnen auszugleichen. Dies äußert sich insbesondere durch kleinere Wohnflächen und Überbelag, weniger jedoch durch weitere bauliche Qualitätskriterien oder Lagekriterien. Die hohe Qualität der Bausubstanz und gute räumliche Durchmischung lassen diese Art von Unterkonsum zudem nur beschränkt zu. Trotz flächen- bzw. raummäßigen Unterkonsums, sind Haushalte in überbelegten Wohnungen überdurchschnittlich stark von mangelnder Leistbarkeit betroffen – sowohl nach dem Residualeinkommensansatz als auch bei einem Vergleich der Betroffenheit nach dem Ausgabenanteilsansatz. In Bezug auf letzteren scheint eine Einschränkung auf das unterste Einkommensquartil und maximal einen zusätzlichen Wohnraum sinnvoll, denn insbesondere bei Eigentümern wäre die Betroffenheit sonst beträchtlich überschätzt. Jedoch ist anzumerken, dass die Kriterien als eher streng zu interpretieren sind (z.B. liegt die Einkommensgrenze in Australien bei den untersten zwei Quintilen) – die vergleichsweise Strenge soll jedoch dazu dienen, die Bandbreite an Leistbarkeitsbetroffenheit abzustecken, zudem sind die Einkommen beim 25. Perzentil etwas höher als die Referenzbudgets.

### **Ergänzende Erkenntnisse aus der Konsumerhebung 2009/10**

Der Vorteil der Konsumerhebung ist insbesondere die Möglichkeit, die Wohnkosten nach einzelnen Komponenten aufzuschlüsseln und die Ausgaben nicht nur in ein Verhältnis zum Einkommen, sondern auch in ein Verhältnis zu den Gesamtausgaben zu setzen. Dies ist eine interessante Ergänzung. Jedoch ist vorwegzunehmen, dass im unteren Einkommenssegment die Sparleistung negativ ist und die Ausgaben die Einkommen übersteigen. Berechnet man nun den Anteil der Wohnkosten an den Ausgaben, ist die Belastung für Niedrigeinkommenshaushalte unterschätzt.<sup>43)</sup> Das ist ein Grund, warum grundsätzlich dem Residualeinkommensansatz der Vorzug gegeben werden sollte.

Wie bereits angedeutet liegt die Betroffenheit mangelnder Leistbarkeit nach der Konsumerhebung etwas unter jener nach SILC (Übersicht 4.1.6). Neben der Preisdynamik zwischen den Erhebungsjahren (2009/10 bzw. 2014) spielt die etwas unterschiedliche Einkommensverteilung eine Rolle (SILC: niedrigere Einkommen am unteren Rand der Verteilung im Ver-

---

<sup>43)</sup> Ansonsten sind Auswertungen ähnlich jenen mithilfe von SILC möglich, wenn auch weniger Qualitätscharakteristika verfügbar sind. Da SILC die aktuellere Erhebung ist, wurde auf eine detaillierte Darstellung der Konsumerhebungsergebnisse verzichtet.

gleich zur Konsumerhebung). Es zeigt sich jedoch ebenfalls eine stärkere Betroffenheit der Mieter im Vergleich zu Eigentümern und Haushalten in sonstigen Rechtsverhältnissen. Die vergleichsweise geringere Betroffenheit könnte darauf zurückzuführen sein, dass Mietverhältnisse unter dem Marktpreis im Unterschied zu SILC nicht aufgeschätzt wurden. Es zeigt sich, dass sich insbesondere für den Ausgabenanteilsansatz eine Einschränkung auf das untere Einkommensquartil und maximal einen zusätzlichen Raum als sehr sinnvoll erweist, um ein realistischeres Bild der Betroffenheit zu erhalten. Nach dem Residualeinkommensansatz sind etwa 8% (streng) bis 12% der österreichischen Haushalte betroffen. Zum Vergleich, 10% der Haushalte im 1. Einkommensquartil und mit maximal einem zusätzlichen Raum geben mehr als 25% ihres Einkommens für Wohnen aus.

Die nachfolgenden Abbildungen (Abbildungen 4.1.5. bis 4.1.10) zeigen die durchschnittlichen Anteile der einzelnen Wohnkostenkomponenten nach ausgewählten Kriterien. Die Summe der Kostenkomponenten entspricht dem durchschnittlichen Wohnkostenanteil an den Einkommen bzw. an den Ausgaben. Haushalte zahlen entweder tatsächliche Mieten (z.B. Haupt- und Untermieter) oder imputierte Mieten (z.B. Eigentümer, unentgeltliche Rechtsverhältnisse). Nahezu alle Haushalte geben Ausgaben für Betriebs- und Energiekosten an. Wie bereits erwähnt, sind aufgrund der Stichprobengröße insbesondere bei vielen Untergruppen aufgrund der höheren Schwankungsbreite die Unterschiede vorsichtig zu interpretieren.

Nach Rechtsverhältnis zeigen sich keine wesentlichen Unterschiede der prozentuellen Wohnkostenbelastung, sowohl gemessen an den Einkommen als auch an den Ausgaben (Abbildung 4.1.5). Jedoch sind Einkommen der Hauptmieter und von Haushalten in sonstigen Rechtsverhältnissen durchschnittlich niedriger. Auffällig sind die hohen Betriebskosten für Mieter. In der Konsumerhebung sind diese nicht näher aufgeschlüsselt, jedoch könnten Verwaltungs- oder Liftkosten dafür verantwortlich sein.

Nach Einkommens- und Ausgabenquintilen zeigen sich die erwarteten Ergebnisse (Abbildung 4.1.6 und Abbildung 4.1.7): Je niedriger das Quartil (und somit die Einkommen bzw. Gesamtausgaben), desto höher ist der Anteil der Wohnausgaben. Wie bereits mit den SILC-Daten dargestellt, variieren die Wohnkosten relativ weniger stark als die Einkommen, weshalb die Anteile bei niedrigeren Einkommen wesentlich höher sind. Diese Mindestausgaben, um überhaupt den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erlangen, stellen eine wesentliche Marktimperfection des Wohnungsmarktes dar. Dass Wohnen nicht inkrementell konsumiert werden kann und ein Mindestmaß nachgefragt werden muss betont die Wichtigkeit, den Ausgabenanteilsansatz gerade für untere Einkommen mit Vorsicht zu genießen. Die Ausgabenanteile können als Steigung der Budgetgerade interpretiert werden, und zeigen somit dass Wohnen im Vergleich zu anderen Gütern verhältnismäßig teurer ist, da der Konsumkorb der sonstigen monatlichen Güter ein anderer ist.

In Bezug auf den Wohnungsbelag zeigt sich, dass überbelegte Wohnung v.a. Mietwohnungen sind. Der jeweilige Anteil an Einkommen und Ausgaben unterscheidet sich nicht nach Belag (Abbildung 4.1.8). Allerdings sind die Einkommen bzw. Ausgaben von Haushalten in überbelegten Wohnungen jeweils deutlich niedriger (jeweils über 600 Euro unter dem Mittel-

wert aller Haushalte). Mit zunehmendem Unterbelag steigt der Anteil der imputierten Mieten und sinkt der Anteil der Betriebskosten. Gemessen an den Gesamtausgaben zeigt sich ein entsprechend höherer Anteil der Energieausgaben insbesondere bei vier oder mehr zusätzlichen Räumen.

Nach Bundesland sind insbesondere die Unterschiede nach Rechtsform ersichtlich (Abbildung 4.1.10). In Wien ist der hohe Anteil der Mieterhaushalte durch den Anteil der tatsächlich gezahlten Mieten ersichtlich, in den weiteren Bundesländern ist der Anteil der imputierten Mieten höher. Die Energiekostenanteile sind in Kärnten und der Steiermark besonders hoch. Gemessen an den Gesamtausgaben zeigt sich, dass die Wohnausgaben in den westlichen Bundesländern Vorarlberg, Tirol und Salzburg vergleichsweise am höchsten sind.

Interessant ist die Auswertung nach Baujahr (Abbildung 4.1.9). Zwar zeigt sich kein Trend bei der Wohnkostenbelastung gemessen am Einkommen bzw. an den Ausgaben (wie bereits bei SILC), diese Auswertung ermöglicht aber einen tieferen Einblick in die Kostenkomponenten. Es zeigt sich, dass die Ausgaben für imputierte Mieten für die Baujahre ab 1971 gestiegen sind. Das spricht für einen Anstieg der Eigentumsquote über die Zeit (bzw. einer Qualitätsverbesserung). Die tatsächlich bezahlten Mieten zeigen seit 1981 eine Aufwärtsdynamik (v.a. gemessen am Einkommen). Gleichzeitig kam es jedoch zu keinem Anstieg der gesamten Belastung, da geringere Betriebskosten und v.a. niedrigere Energiekostenanteile ersichtlich sind.

Die Ergebnisse der Konsumerhebung untermauern jene aus der SILC-Erhebung. Zudem zeigen sich auffällig hohe Betriebskosten für Hauptmieter. Jene Untergruppen, die tendenziell verstärkt Mieter sind (z.B. Haushalte in überbelegten Wohnungen) sind ebenfalls davon betroffen. Die Qualitätsverbesserung der Bausubstanz über die Zeit zeigt sich in niedrigeren Energie- und Betriebskosten – die gesamte Belastung ist jedoch v.a. aufgrund höherer tatsächlicher Mieten ähnlich hoch wie in älteren Gebäuden.

Übersicht 4.1.5: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Haushalte insgesamt

	B	K	N	O	S	ST	T	V	W	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	200	379	1.176	1.003	355	809	473	234	1.280	5.909
Haushalte hochgerechnet	119.482	245.103	695.689	606.248	230.563	524.291	308.263	157.532	874.619	3.761.790
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,35	2,09	2,33	2,34	2,24	2,30	2,41	2,38	1,98	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	117	107	112	107	91	106	98	97	76	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.645	1.451	1.591	1.493	1.455	1.443	1.533	1.428	1.300	1.462
Median	2.100	1.999	2.166	2.059	1.997	1.908	1.958	2.017	1.950	2.015
75. Perzentil	2.723	2.743	2.785	2.688	2.719	2.555	2.662	2.548	2.715	2.698
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	255	331	311	321	361	330	342	351	338	325
Median	316	422	388	415	486	420	435	425	452	421
75. Perzentil	431	540	506	529	617	537	542	560	612	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	513	237	369	286	202	211	278	172	75	239
Median	953	772	935	826	661	688	718	746	643	778
75. Perzentil	1.605	1.445	1.550	1.404	1.406	1.336	1.403	1.239	1.359	1.418
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)										
25. Perzentil	51	45	50	46	45	45	48	44	38	45
Median	62	60	63	61	60	58	59	60	59	60
75. Perzentil	71	71	71	70	71	69	70	69	71	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	11	15	13	15	16	15	15	16	16	15
Median	15	21	18	20	24	22	21	23	23	21
75. Perzentil	22	30	26	28	34	31	30	32	34	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	7.474	36.580	77.925	76.442	37.884	80.148	37.467	24.390	195.756	574.065
Anteil an Haushalten in %	6	15	11	13	16	15	12	15	22	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	37.961	130.458	286.517	308.663	145.833	290.086	171.624	93.893	548.029	2.013.064
Anteil an Haushalten in %	32	53	41	51	63	55	56	60	63	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	21.314	89.502	189.663	208.366	104.776	207.223	113.511	65.201	394.269	1.393.826
Anteil an Haushalten in %	18	37	27	34	45	40	37	41	45	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	14.391	61.046	128.139	133.104	76.811	137.994	81.803	48.442	279.690	961.419
Anteil an Haushalten in %	12	25	18	22	33	26	27	31	32	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	9.317	40.921	88.369	93.073	54.887	99.647	54.965	26.037	202.139	669.354
Anteil an Haushalten in %	8	17	13	15	24	19	18	17	23	18
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	3.005	22.508	45.573	59.041	23.931	59.513	26.278	17.015	164.137	421.002
Anteil an Haushalten in %	3	9	7	10	10	11	9	11	19	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	7.553	38.896	74.002	95.711	43.352	89.354	42.880	28.212	219.204	639.165
Anteil an Haushalten in %	6	16	11	16	19	17	14	18	25	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	6.184	31.427	59.929	81.981	36.171	76.267	33.429	24.929	191.299	541.616
Anteil an Haushalten in %	5	13	9	14	16	15	11	16	22	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	5.535	22.078	48.280	66.344	29.085	65.075	29.261	19.650	156.498	441.808
Anteil an Haushalten in %	5	9	7	11	13	12	9	12	18	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	3.382	16.067	33.855	52.849	22.768	48.109	25.323	14.154	122.274	338.780
Anteil an Haushalten in %	3	7	5	9	10	9	8	9	14	9

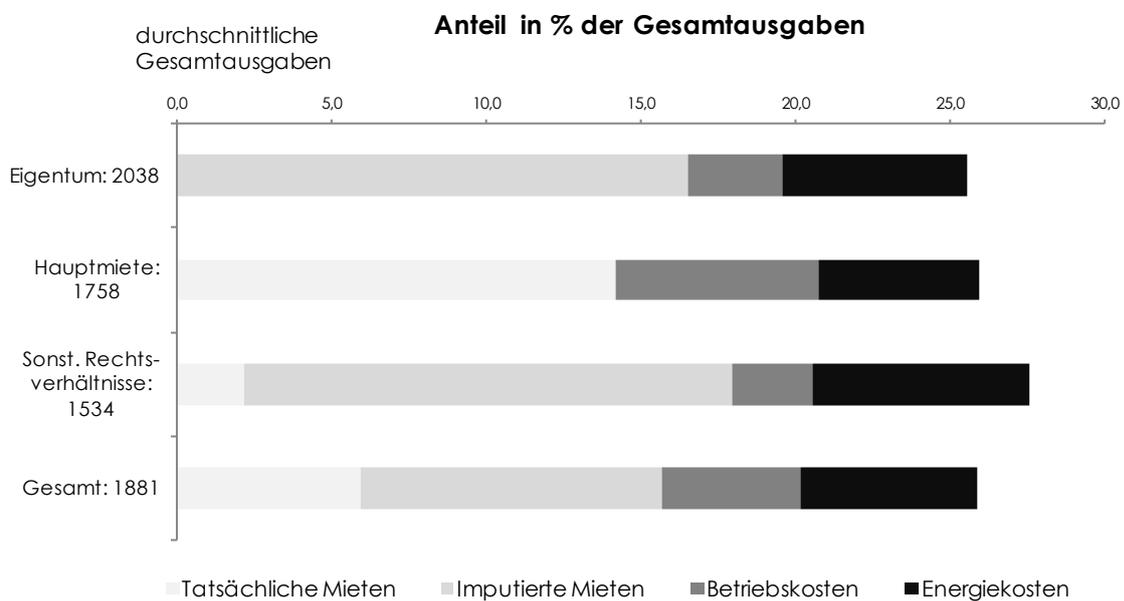
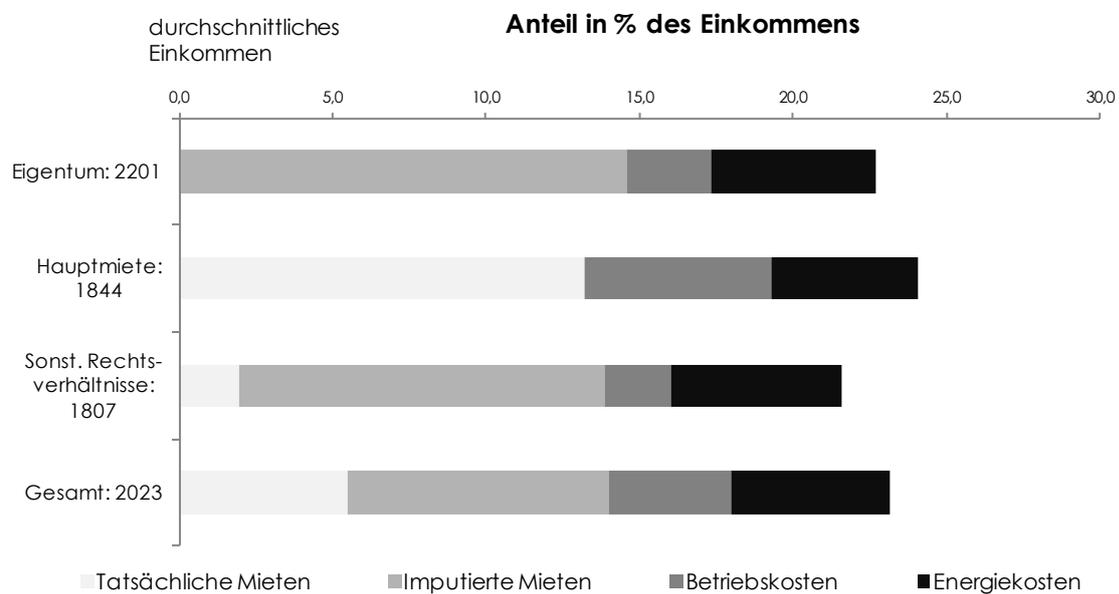
Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht 4.1.6: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2009/2010 nach Rechtsverhältnis

	Eigentümer	Hauptmieter	Sonstige Rechtsverhältnisse	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	3.502	2.450	582	6.534
Haushalte hochgerechnet	1.839.183	1.451.189	314.718	3.605.090
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,64	1,94	1,88	2,29
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	129	70	94	102
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)				
25. Perzentil	1.553	1.213	1.273	1.388
Median	2.020	1.696	1.662	1.857
75. Perzentil	2.623	2.262	2.175	2.436
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)				
25. Perzentil	331	269	250	298
Median	417	360	326	388
75. Perzentil	526	460	439	495
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)				
25. Perzentil	396	141	212	277
Median	862	582	525	716
75. Perzentil	1.411	1.114	1.030	1.275
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)				
25. Perzentil	52	39	42	47
Median	63	56	55	60
75. Perzentil	72	67	66	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %				
25. Perzentil	15	15	15	15
Median	21	21	20	21
75. Perzentil	27	29	27	28
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>				
Residualeinkommensansatz	145.094	264.305	31.622	441.022
Anteil an Haushalten in %	8	18	10	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	971.224	804.029	162.823	1.938.075
Anteil an Haushalten in %	53	55	52	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	594.625	536.621	95.581	1.226.828
Anteil an Haushalten in %	32	37	30	34
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	335.271	331.016	53.853	720.140
Anteil an Haushalten in %	18	23	17	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	201.819	212.894	25.475	440.188
Anteil an Haushalten in %	11	15	8	12
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>				
Residualeinkommensansatz	42.875	218.574	20.131	281.581
Anteil an Haushalten in %	2	15	6	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	104.873	340.091	40.595	485.559
Anteil an Haushalten in %	6	23	13	13
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	75.482	268.426	24.890	368.798
Anteil an Haushalten in %	4	18	8	10
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	52.100	197.792	12.122	262.014
Anteil an Haushalten in %	3	14	4	7
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	37.183	138.092	7.582	182.857
Anteil an Haushalten in %	2	10	2	5

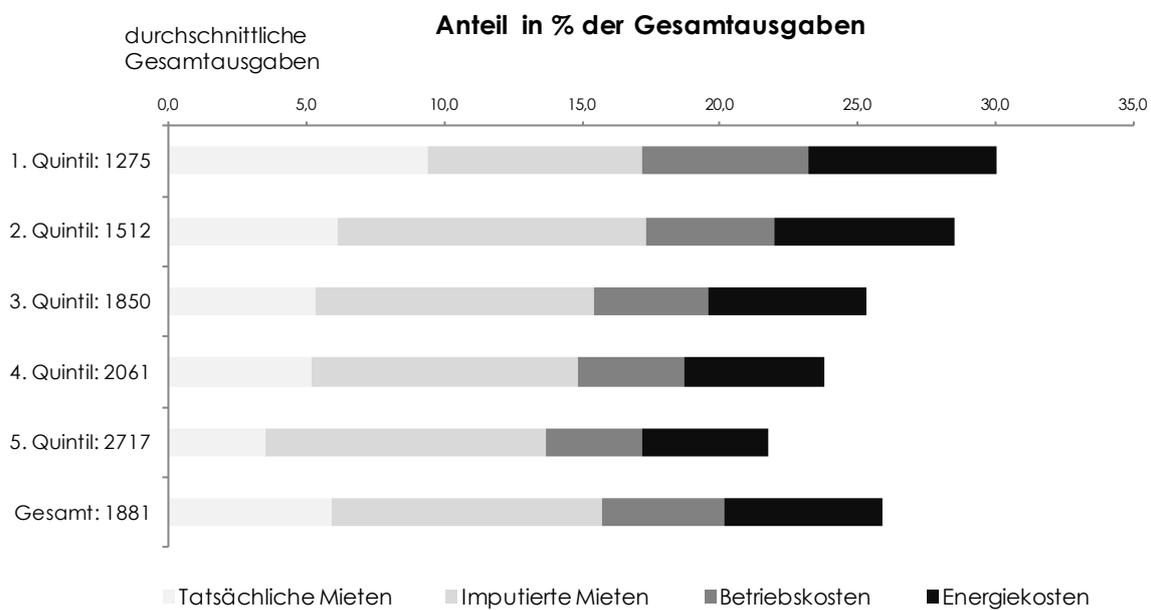
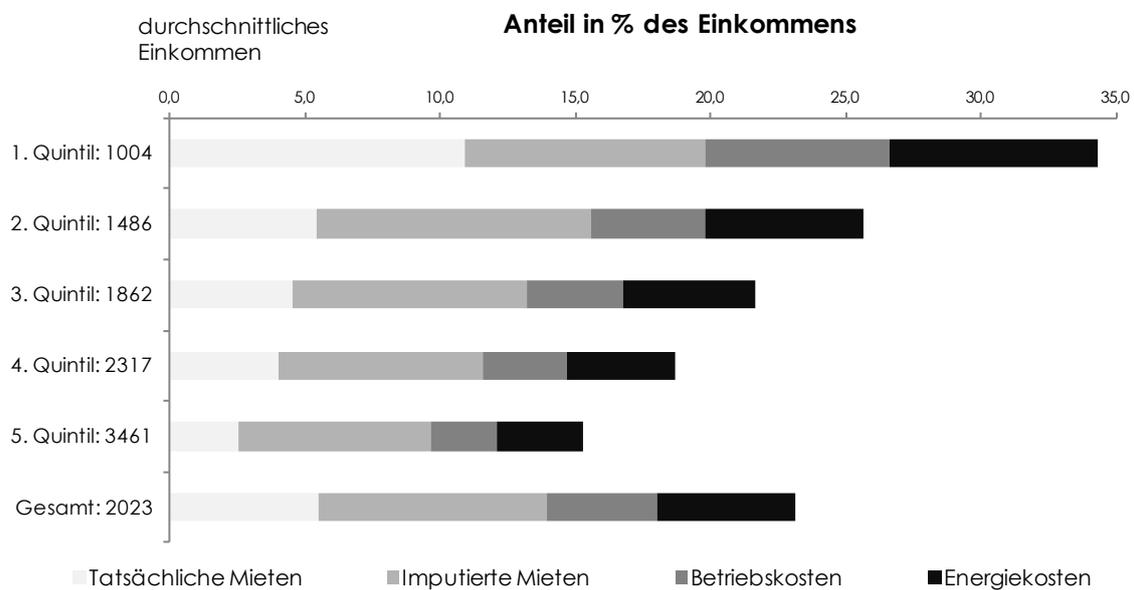
Q: Konsumerhebung 2009/10, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes monatlich verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Abbildung 4.1.5: Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Rechtsverhältnis



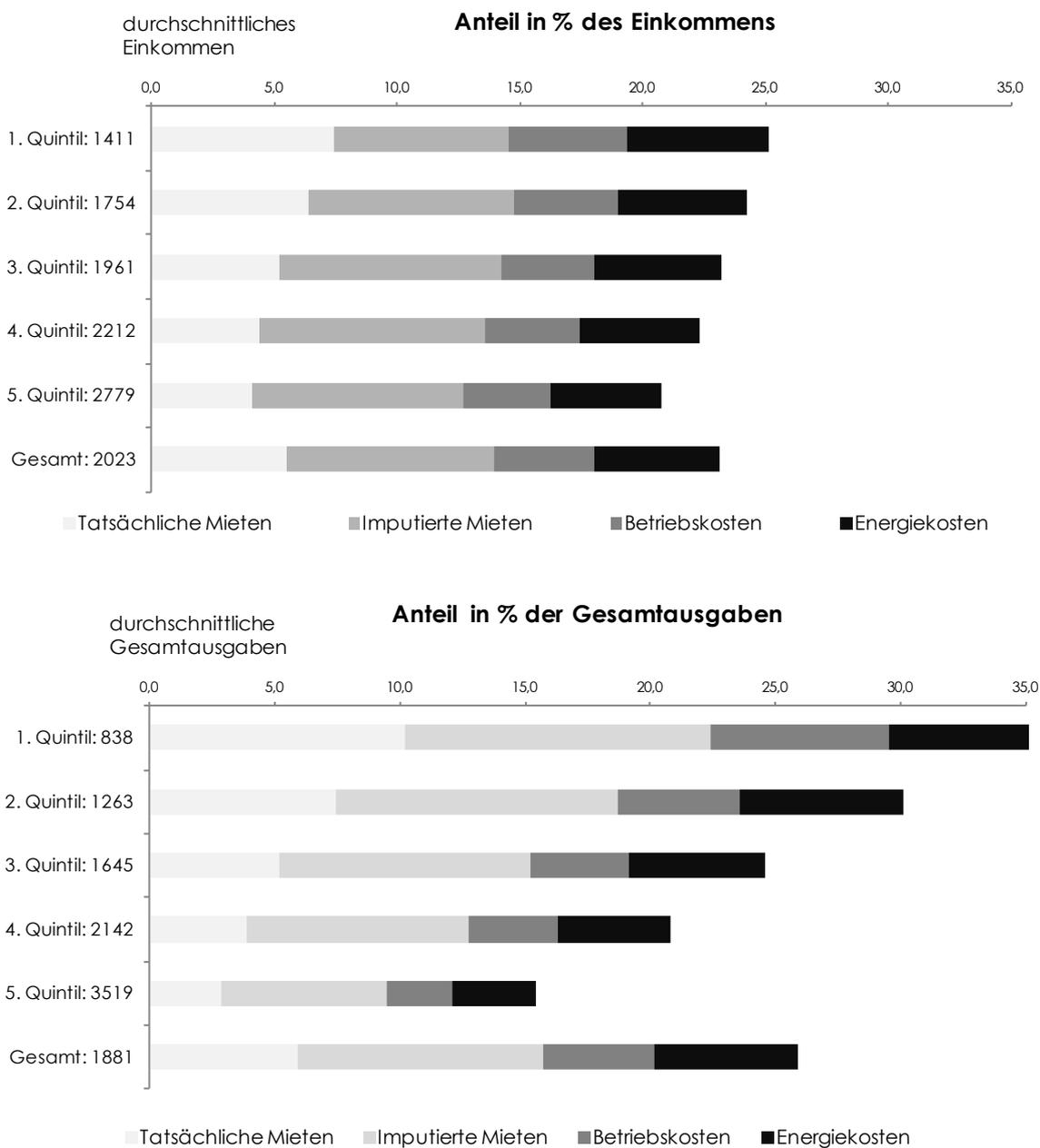
Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 2009/10, WIFO-Berechnungen.

Abbildung 4.1.6: Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Einkommensquintil



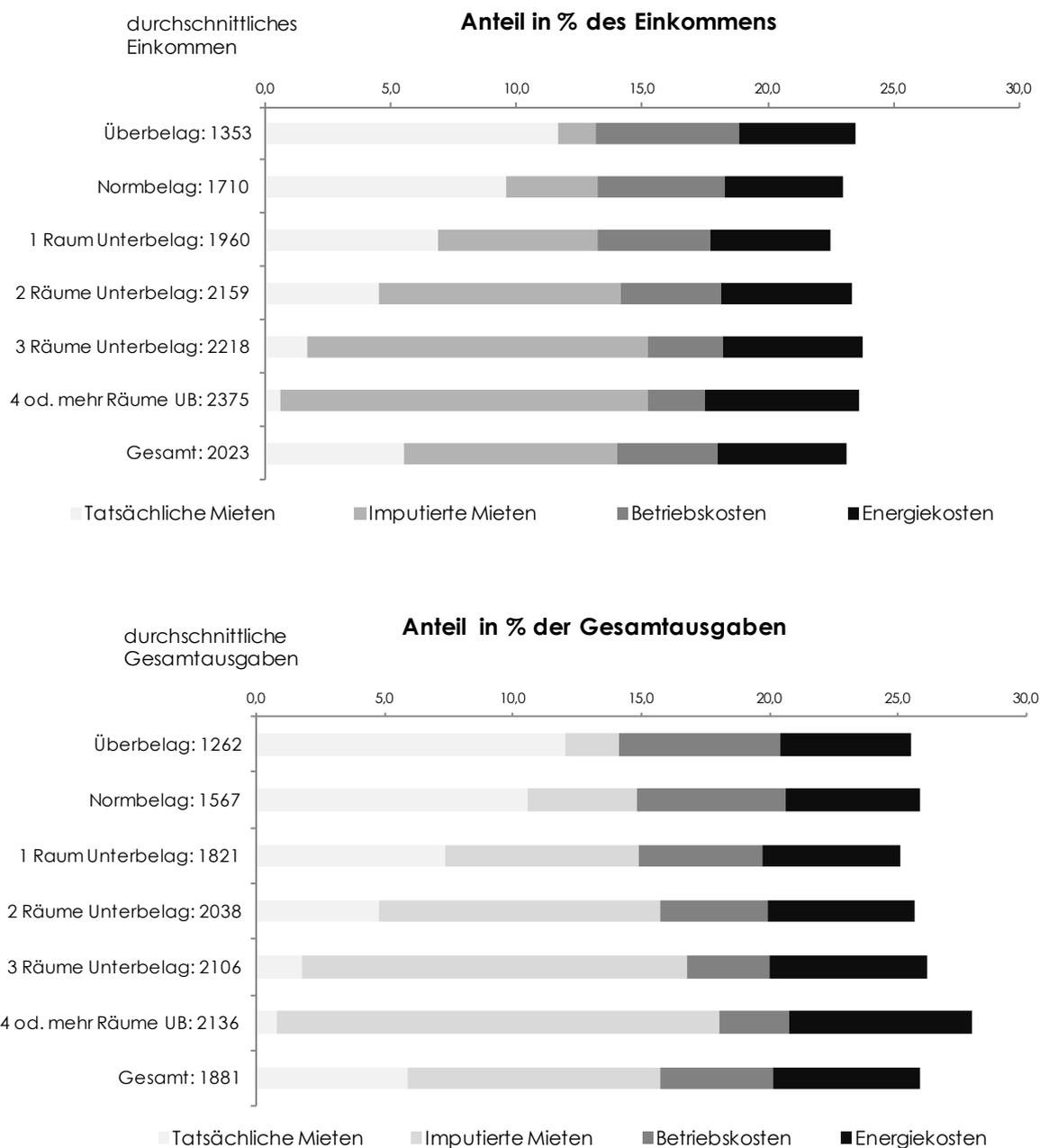
Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 2009/10, WIFO-Berechnungen.

Abbildung 4.1.7: Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Ausgabenquintil



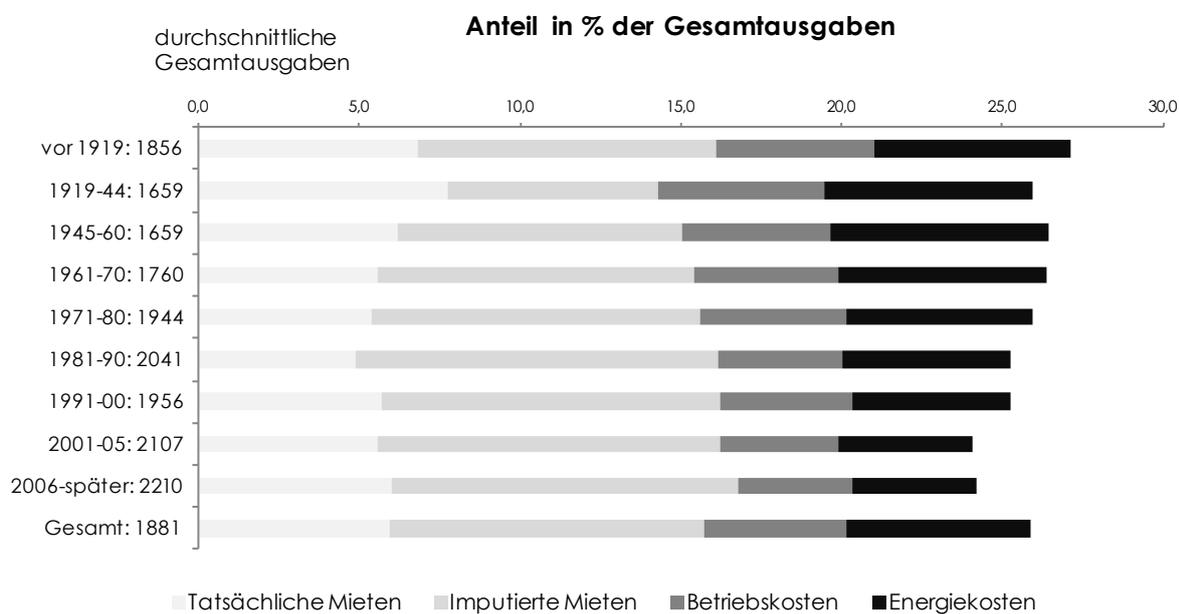
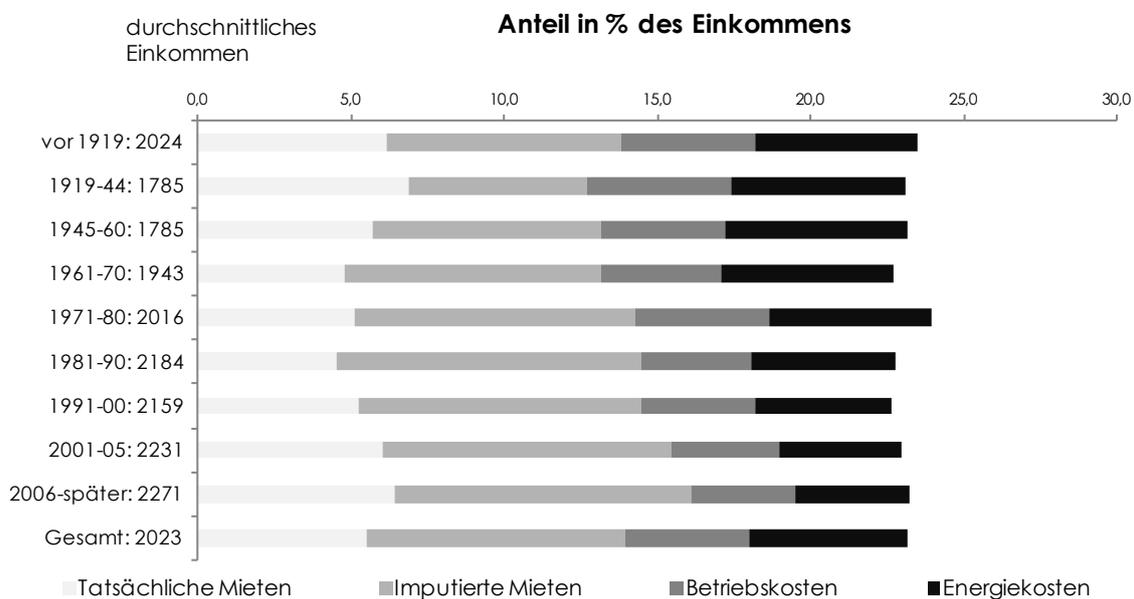
Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 2009/10, WIFO-Berechnungen.

Abbildung 4.1.8: Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Belag



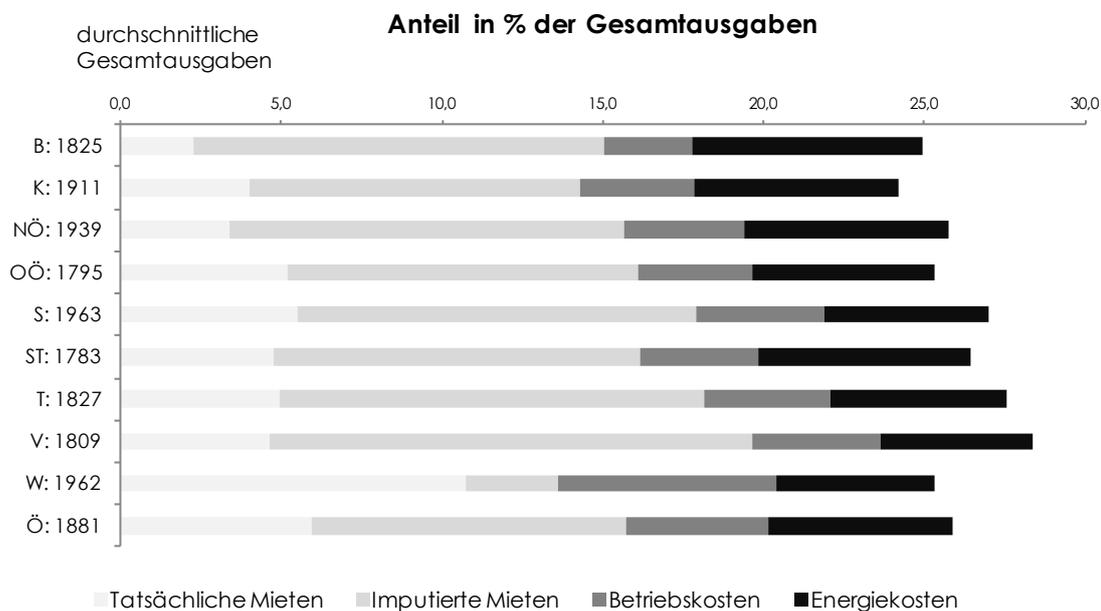
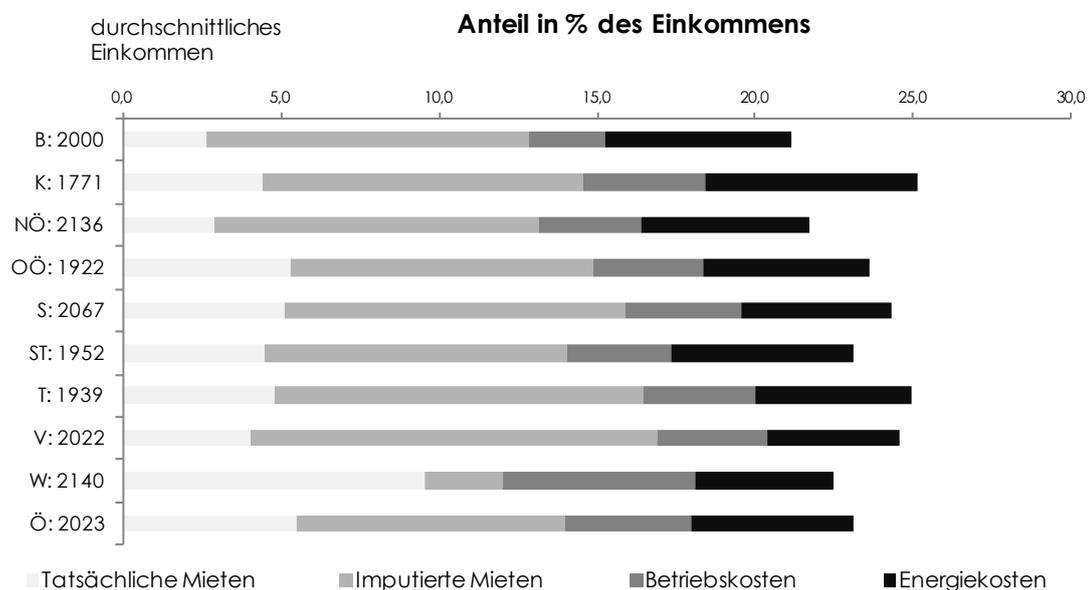
Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 2009/10, WIFO-Berechnungen.

Abbildung 4.1.9: Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Baujahr



Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 2009/10, WIFO-Berechnungen.

Abbildung 4.1.10: Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Bundesland



Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 2009/10, WIFO-Berechnungen.

## 4.2 Leistbarkeit gemessen an den tatsächlichen Ausgaben für Hauptmieter und Eigentümer

In diesem Kapitel wird die kurzfristige Leistbarkeit gemessen an den tatsächlichen monatlichen Ausgaben getrennt für Eigentümer und Mieter dargestellt. Für Eigentümer sind das Betriebs- und Energiekosten, zudem – wenn vorhanden – der Zinsaufwand für Hypothekarkredite. Für Mieter fallen zusätzlich die reinen Mieten ins Gewicht. Da die Wohnkosten somit unterschiedliche Komponenten aufweisen, ist eine direkte Gegenüberstellung nicht möglich und es ist wenig verwunderlich, wenn Eigentümer weniger von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind als Mieter. Während Wohnbeihilfen zu den Einkommen gezählt werden, da es sich zumeist um eine monetäre Transferleistung handelt, und die vollen Wohnkosten an den Vermieter bezahlt werden, werden Sachtransfers (Untermarktmieten) nicht berücksichtigt, da in diesem Kapitel nur tatsächliche Zahlungen dargestellt werden sollen.

### Wohnausgaben für Hauptmieter

Für Hauptmieter sollten die tatsächlichen Ausgaben und die Nutzerkosten in etwa gleich sein. Unterschiede in der Konzeption ergeben sich durch die Behandlung der Untermarktmieten, da hier ebenfalls die tatsächlich gezahlten Mieten berücksichtigt werden. Für Mietbeihilfenbezieher und -innen werden die Wohnkosten zur Gänze berücksichtigt, die Wohnbeihilfen werden insofern dem Einkommen zugezählt. Da es sich dabei im Regelfall um eine Monetärleistung handelt, scheint diese Zugangsweise gerechtfertigt. Diese definitorischen Unterschiede wirken sich auf die Ergebnisse des Ausgabenanteilsansatzes aus, die Betroffenheit nach dem Residualeinkommensansatz bleibt unverändert.

Übersicht 4.2.1 zeigt, dass Untermarktmieten weniger von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind als Marktmieten. Das ist wenig überraschend, zeigt jedoch die von *Thalmann* (1999, 2003) genannten Marktperfektionen auf, die zu einer Fehlklassifikation der Haushalte führen können. Spalte 3 zeigt, dass Untermarktmieten in ähnlichem Ausmaß wie Marktmieten von Leistbarkeitsproblemen betroffen wären, wenn sie eine Marktmiete zahlen würden. *Geymüller – Christl* (2014) kritisieren diesen Lock-In-Effekt, der u.a. aufgrund des österreichischen Mietrechtsgesetzes entsteht, da insbesondere größere Wohnungen durch ältere kleinere Haushalte bewohnt werden und es verteilungspolitisch ebenfalls problematisch ist. Allerdings dürfte im Bereich größerer Wohneinheiten im Vergleich zu Kleinwohnungen keine Marktknappheit bestehen. Genau wie nach dem Nutzerkostenprinzip (Kapitel 4.1) sind etwa 20% der Mieterhaushalte nach dem Residualeinkommensprinzip im untersten Einkommensquartil und mit maximal einem zusätzlichen Wohnraum von mangelnder Leistbarkeit betroffen. Die Betroffenheit nach dem Ausgabenanteilsansatz ist entsprechend der Wohnkostendefinition etwas geringer. Dies weist auf die Sensitivität dieses Ausgabenanteilsansatzes in Bezug auf Wohnkosten- und Einkommensdefinition hin.

Trotz Wohnbeihilfebezugs sind Haushalte mit Wohnbeihilfe wesentlich stärker von mangelnder Leistbarkeit betroffen als Haushalte, die keine Beihilfe beziehen. Dies weist auf eine hohe Treff-

sicherheit der Beihilfen hin, ein Teil der Wohnungen dürfte jedoch unterbelegt sein bzw. die Einkommen über dem 1. Quartil liegen.

*Übersicht 4.2.1: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Mietvergünstigung und Wohnbeihilfenbezug, Hauptmieterhaushalte*

	Marktmiete	Untermarktmiete	Untermarktmiete bei Marktmiete	Kein Wohnbeihilfenbezug	Wohnbeihilfenbezug	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	1.623	670	670	2.041	252	2.293
Haushalte hochgerechnet	1.111.478	442.361	442.361	1.386.401	167.438	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,98	1,83	1,83	1,96	1,80	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	67	72	72	69	62	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)						
25. Perzentil	1.174	1.272	1.272	1.295	939	1.201
Median	1.652	1.734	1.734	1.769	1.087	1.682
75. Perzentil	2.298	2.381	2.381	2.400	1.317	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)						
25. Perzentil	319	288	333	309	315	310
Median	406	376	446	401	392	400
75. Perzentil	537	489	585	529	479	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)						
25. Perzentil	-26	90	10	102	-291	8
Median	444	569	494	567	-104	477
75. Perzentil	1.023	1.175	1.113	1.162	145	1.068
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)						
25. Perzentil	32	37	37	38	15	33
Median	52	54	54	55	26	52
75. Perzentil	65	66	66	67	39	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %						
25. Perzentil	18	15	17	16	27	17
Median	25	21	25	23	34	24
75. Perzentil	36	31	37	32	46	34
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>						
Residualeinkommensansatz	291.331	90.597	109.105	279.036	102.892	381.928
Anteil an Haushalten in %	26	20	25	20	61	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	747.351	235.316	286.162	826.541	156.126	982.667
Anteil an Haushalten in %	67	53	65	60	93	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	549.217	163.584	215.804	578.719	134.082	712.801
Anteil an Haushalten in %	49	37	49	42	80	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	394.860	122.097	163.743	406.914	110.044	516.958
Anteil an Haushalten in %	36	28	37	29	66	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	290.774	81.189	116.988	290.523	81.440	371.963
Anteil an Haushalten in %	26	18	26	21	49	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>						
Residualeinkommensansatz	244.703	71.659	83.096	228.399	87.962	316.362
Anteil an Haushalten in %	22	16	19	16	53	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	326.448	107.674	115.636	319.472	114.650	434.122
Anteil an Haushalten in %	29	24	26	23	68	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	287.257	92.319	103.129	275.416	104.161	379.576
Anteil an Haushalten in %	26	21	23	20	62	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	236.976	73.594	90.961	223.645	86.924	310.570
Anteil an Haushalten in %	21	17	21	16	52	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	189.673	49.239	67.196	172.919	65.993	238.912
Anteil an Haushalten in %	17	11	15	12	39	15

Q: Statistik Austria, SILC-Erhebung 2014, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares monatliches Nettohaushaltseinkommen.

Ein Blick auf die Art der Hauptmiete weist daraufhin, dass in Gemeindewohnungen und in sonstigen Hauptmietwohnungen die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit besonders hoch ist (Übersicht 4.2.2). Nach dem Residualeinkommensansatz sind jeweils etwa 29% betroffen, 25% bzw. 23% bei Einschränkung auf das unterste Einkommensdezil und maximal einen zusätzlichen Raum. Nach dem Ausgabenanteilsansatz und Anwendung des strengen Kriteriums fällt die Betroffenheit jedoch doch merklich ab, weshalb zwar eine gute Treffsicherheit gegeben ist, aber dennoch zahlreichen Haushalte entweder in zu großen Wohnungen leben oder höhere Einkommen aufweisen. Da der Zugang zu Genossenschaftswohnungen oft mit beträchtlichem Eigenkapital einhergeht und für Gemeindewohnungen häufig längere Wartelisten bestehen, fungieren sonstige Hauptmietwohnungen als Auffangbecken. Die Ergebnisse kongruieren mit jenen von *Rocha-Akis et al. (2016)*, dort wird ebenfalls eine höhere Treffsicherheit bei Gemeindewohnungen als bei Genossenschaftswohnungen aufgezeigt.

Nach dem Residualeinkommensansatz haben im 1. Einkommensdezil alle Mieterhaushalte ein Leistbarkeitsproblem (Übersicht 4.2.3). Werden Haushalte die zumindest zwei zusätzliche Räume zur Verfügung haben von der Definition ausgeschlossen, sind es weiterhin 87%. Ähnlich hoch ist die Betroffenheit nach dem Ausgabenanteilsansatz bereits bei einem 20%-Anteil. Im Median fehlen nach Deckung der Wohnkosten noch 435 Euro für sonstige Grundbedürfnisse. Im 2. Dezil sind nach strengem Kriterium und Residualeinkommen weiterhin 50% betroffen, ab dem 3. Dezil ist die Betroffenheit bereits relativ gering. Abbildung 4.2.1 zeigt die unterschiedliche Betroffenheit nach Einkommensquartilen.

### Übersicht 4.2.2: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Art der Hauptmiete

	Gemeinde- wohnung	Genossen- schaftswohnung	Sonstige Hauptmiet- wohnung	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	428	893	972	2293
Haushalte hochgerechnet	299.597	572.510	681.732	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,94	1,93	1,95	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	60	70	71	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)				
25. Perzentil	1.116	1.335	1.126	1.201
Median	1.558	1.810	1.624	1.682
75. Perzentil	2.104	2.360	2.382	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)				
25. Perzentil	278	317	329	310
Median	341	394	438	400
75. Perzentil	418	508	583	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)				
25. Perzentil	-61	143	-90	8
Median	416	580	403	477
75. Perzentil	971	1.139	1.048	1.068
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)				
25. Perzentil	28	40	29	33
Median	49	56	51	52
75. Perzentil	62	66	66	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %				
25. Perzentil	16	16	18	17
Median	22	22	26	24
75. Perzentil	32	30	39	34
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>				
Residualeinkommensansatz	86.580	99.336	196.011	381.928
Anteil an Haushalten in %	29	17	29	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	169.368	347.643	465.656	982.667
Anteil an Haushalten in %	57	61	68	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	126.085	223.561	363.156	712.801
Anteil an Haushalten in %	42	39	53	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	94.685	150.145	272.128	516.958
Anteil an Haushalten in %	32	26	40	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	63.282	96.788	211.893	371.963
Anteil an Haushalten in %	21	17	31	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>				
Residualeinkommensansatz	75.177	84.432	156.752	316.362
Anteil an Haushalten in %	25	15	23	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	100.135	132.361	201.627	434.122
Anteil an Haushalten in %	33	23	30	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	84.653	112.822	182.101	379.576
Anteil an Haushalten in %	28	20	27	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	69.076	87.307	154.187	310.570
Anteil an Haushalten in %	23	15	23	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	45.696	60.485	132.731	238.912
Anteil an Haushalten in %	15	11	19	15

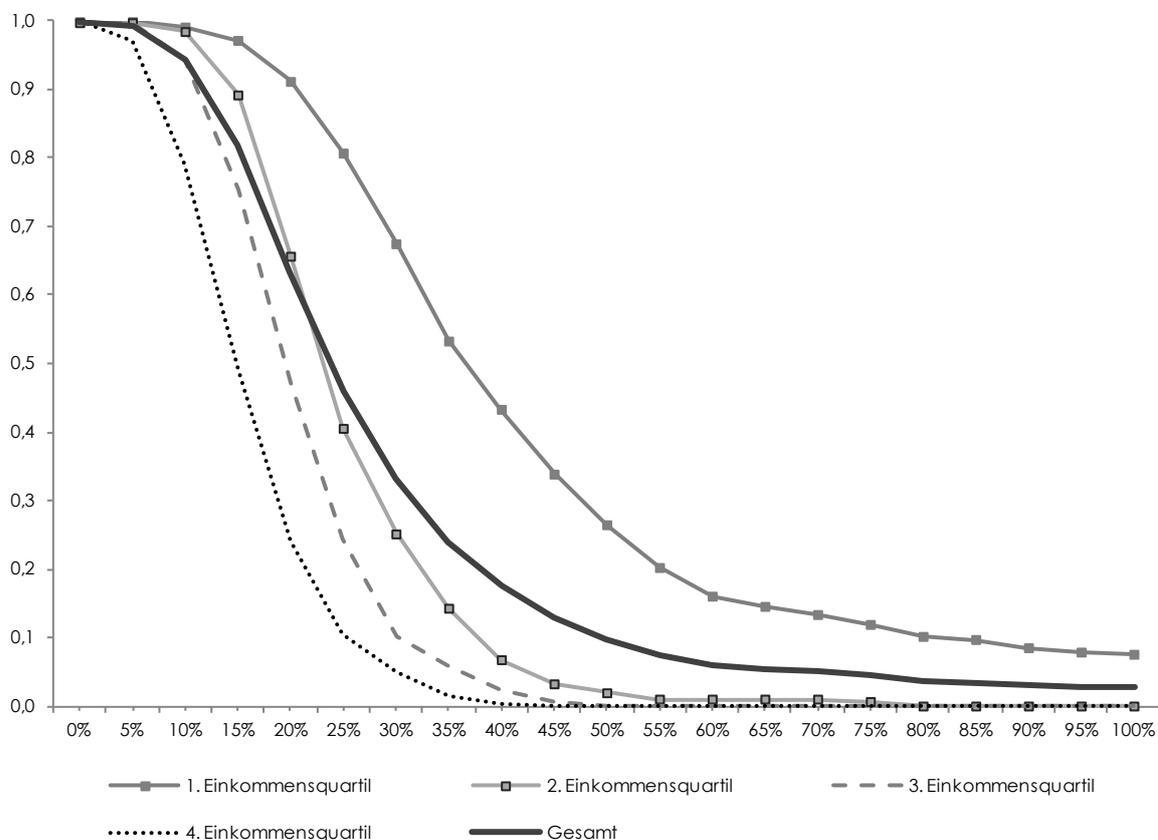
Q: Statistik Austria, SILC-Erhebung 2014, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares monatliches Nettohaushaltseinkommen.

### Übersicht 4.2.3: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Hauptmieterhaushalte

	Einkommensdezil							Gesamt
	1.	2.	3.	4.	5.-6.	7.-8.	9.-10.	
Haushalte in der Stichprobe	290	312	264	243	426	412	346	2.293
Haushalte hochgerechnet	223.356	223.523	184.999	162.975	282.158	257.767	219.062	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,91	2,08	2,04	2,04	1,86	1,86	1,87	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	59	61	65	66	69	74	86	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	553	1.053	1.320	1.544	1.788	2.258	3.069	1.201
Median	775	1.127	1.377	1.598	1.915	2.400	3.397	1.682
75. Perzentil	897	1.202	1.424	1.648	2.011	2.570	4.435	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	289	295	296	284	320	348	367	310
Median	373	362	371	364	403	447	507	400
75. Perzentil	487	446	488	491	514	567	693	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-672	-155	84	304	561	1.005	1.780	8
Median	-435	-45	210	439	692	1.165	2.126	477
75. Perzentil	-260	76	286	520	822	1.310	3.002	1.068
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)								
25. Perzentil	-45	24	39	48	55	65	74	33
Median	-3	29	42	50	58	67	76	52
75. Perzentil	11	33	44	51	60	69	82	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	38	25	22	18	17	15	10	17
Median	52	32	27	23	21	18	14	24
75. Perzentil	79	40	35	30	27	24	19	34
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	223.356	130.643	24.857	2.520	553	0	0	381.928
Anteil an Haushalten in %	100	58	13	2	0	0	0	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	219.169	197.245	151.380	101.158	161.424	105.997	46.294	982.667
Anteil an Haushalten in %	98	88	82	62	57	41	21	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	211.539	171.022	106.893	61.857	87.477	54.974	19.038	712.801
Anteil an Haushalten in %	95	77	58	38	31	21	9	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	193.398	129.424	76.278	44.550	43.847	19.238	10.223	516.958
Anteil an Haushalten in %	87	58	41	27	16	7	5	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	175.590	86.584	46.549	25.631	22.451	12.616	2.543	371.963
Anteil an Haushalten in %	79	39	25	16	8	5	1	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	193.803	112.354	10.205	0	0	0	0	316.362
Anteil an Haushalten in %	87	50	6	0	0	0	0	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	189.616	175.655	68.851	0	0	0	0	434.122
Anteil an Haushalten in %	85	79	37	0	0	0	0	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	181.986	150.752	46.838	0	0	0	0	379.576
Anteil an Haushalten in %	81	67	25	0	0	0	0	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	165.175	110.258	35.136	0	0	0	0	310.570
Anteil an Haushalten in %	74	49	19	0	0	0	0	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	148.335	70.786	19.791	0	0	0	0	238.912
Anteil an Haushalten in %	66	32	11	0	0	0	0	15

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Abbildung 4.2.1: Kumulative Verteilung der Hauptmieterhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Einkommensquartilen



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten entsprechen den tatsächlich getätigten Ausgaben. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Die Auswertungen zur finanziellen Kapazität sind ein guter Indikator für mangelnde Leistbarkeit. Die Betroffenheit ist jeweils wesentlich höher, wenn Schwierigkeiten vorhanden sind. Es ist anzumerken, dass Mieter tendenziell niedrigere Einkommen aufweisen – über 50% der Mieterhaushalte geben an, schwierig mit dem Nettohaushaltseinkommen auszukommen (Übersicht 4.2.4).

In Bezug auf den Wohnungsbelag fällt auf, dass Haushalte in überbelegten Wohnungen die größten Schwierigkeiten mit der Leistbarkeit ihrer Wohnung aufweisen (Übersicht 4.2.1). Es sind insbesondere jene Haushalte betroffen, die sich im untersten Einkommensquartil befinden. Die Einschränkung schließt nach dem Residualeinkommensansatz kaum Fälle aus, es sind etwa 30% aller über- oder normbelegten Wohnungen betroffen. Insgesamt ist Unterbelag bei Mietwohnungen nicht so stark ausgeprägt wie bei Eigentum, mehr als die Hälfte der Wohnungen haben maximal einen zusätzlichen Raum zur Verfügung.

Übersicht 4.2.4: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzieller Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnungen, Hauptmieterhaushalte

	Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen		Finanzielle Belastung durch Wohnkosten			Beheizte Wohnung leistungsfähig		Gesamt
	Schwierig	Leicht	Schwer	Gewisse	Keine	Ja	Nein	
Haushalte in der Stichprobe	1.153	1.137	410	1.185	698	2.157	136	2.293
Haushalte hochgerechnet	818.616	733.102	297.944	806.509	449.386	1.455.879	97.960	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,06	1,81	2,14	1,99	1,71	1,95	1,84	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m²)	65	73	64	71	68	69	60	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.030	1.578	927	1.241	1.466	1.228	957	1.201
Median	1.377	2.135	1.295	1.682	2.036	1.717	1.230	1.682
75. Perzentil	1.793	2.784	1.674	2.269	2.770	2.349	1.618	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	301	323	314	320	290	311	296	310
Median	379	420	395	408	387	400	390	400
75. Perzentil	496	559	515	530	514	524	480	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-155	374	-254	64	272	32	-236	8
Median	196	906	36	461	847	524	49	477
75. Perzentil	594	1.511	473	1.011	1.510	1.114	434	1.068
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)								
25. Perzentil	22	49	14	36	45	35	16	33
Median	42	63	38	52	61	53	35	52
75. Perzentil	55	71	52	65	71	66	51	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	20	15	23	18	13	16	23	17
Median	28	20	32	24	19	23	31	24
75. Perzentil	39	27	44	34	27	34	41	34
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	290.171	90.895	135.419	181.810	64.699	334.377	47.551	381.928
Anteil an Haushalten in %	35	12	45	23	14	23	49	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	611.985	369.820	247.218	535.676	199.773	899.124	83.543	982.667
Anteil an Haushalten in %	75	50	83	66	44	62	85	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	473.192	238.748	206.566	374.494	131.741	644.687	68.114	712.801
Anteil an Haushalten in %	58	33	69	46	29	44	70	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	362.085	154.011	168.388	260.703	87.866	463.214	53.744	516.958
Anteil an Haushalten in %	44	21	57	32	20	32	55	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	266.333	105.630	132.649	183.545	55.769	332.957	39.006	371.963
Anteil an Haushalten in %	33	14	45	23	12	23	40	24
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	241.917	73.583	115.504	146.533	54.325	276.815	39.547	316.362
Anteil an Haushalten in %	30	10	39	18	12	19	40	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	325.867	107.393	144.644	208.582	80.897	386.727	47.396	434.122
Anteil an Haushalten in %	40	15	49	26	18	27	48	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	286.822	91.893	134.563	180.771	64.243	336.645	42.931	379.576
Anteil an Haushalten in %	35	13	45	22	14	23	44	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	234.554	75.154	115.798	144.050	50.721	275.092	35.478	310.570
Anteil an Haushalten in %	29	10	39	18	11	19	36	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	180.803	58.109	92.994	110.365	35.553	212.836	26.076	238.912
Anteil an Haushalten in %	22	8	31	14	8	15	27	15

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

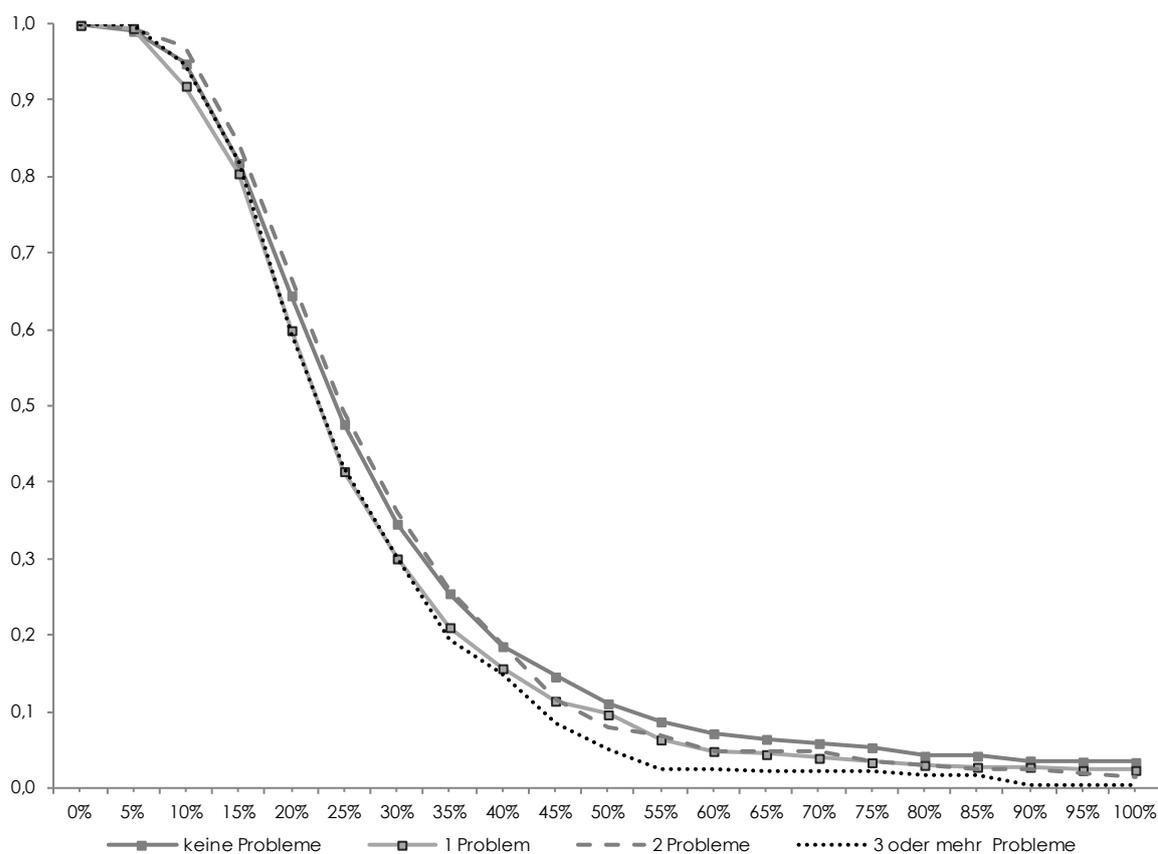
Übersicht 4.2.5: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelag, Hauptmieterhaushalte

	Belegung der Wohnungen				Gesamt
	mindestens Normbelag	1 Raum Unterbelag	2 Räume Unterbelag	3 oder mehr Räume Unterbelag	
Haushalte in der Stichprobe	997	729	425	142	2.293
Haushalte hochgerechnet	714.146	482.332	266.696	90.664	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,11	1,90	1,63	1,69	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	56	71	83	110	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)					
25. Perzentil	1.073	1.278	1.530	1.642	1.201
Median	1.432	1.794	2.002	2.393	1.682
75. Perzentil	1.964	2.405	2.667	3.533	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)					
25. Perzentil	281	324	376	411	310
Median	356	414	471	552	400
75. Perzentil	448	550	609	758	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)					
25. Perzentil	-72	81	188	332	8
Median	274	578	747	1.036	477
75. Perzentil	770	1.167	1.324	2.077	1.068
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)					
25. Perzentil	25	37	48	51	33
Median	44	55	60	67	52
75. Perzentil	59	67	70	77	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %					
25. Perzentil	18	16	16	15	17
Median	24	23	23	23	24
75. Perzentil	35	33	35	35	34
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	215.122	103.624	49.844	13.338	381.928
Anteil an Haushalten in %	30	21	19	15	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	468.756	302.426	158.696	52.788	982.667
Anteil an Haushalten in %	66	63	60	58	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	333.190	220.868	117.407	41.335	712.801
Anteil an Haushalten in %	47	46	44	46	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	245.106	151.340	90.717	29.794	516.958
Anteil an Haushalten in %	34	31	34	33	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	175.978	108.882	64.862	22.241	371.963
Anteil an Haushalten in %	25	23	24	25	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	213.848	102.514	0	0	316.362
Anteil an Haushalten in %	30	21	0	0	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	295.180	138.942	0	0	434.122
Anteil an Haushalten in %	41	29	0	0	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	250.279	129.297	0	0	379.576
Anteil an Haushalten in %	35	27	0	0	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	204.304	106.266	0	0	310.570
Anteil an Haushalten in %	29	22	0	0	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	156.396	82.516	0	0	238.912
Anteil an Haushalten in %	22	17	0	0	15

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

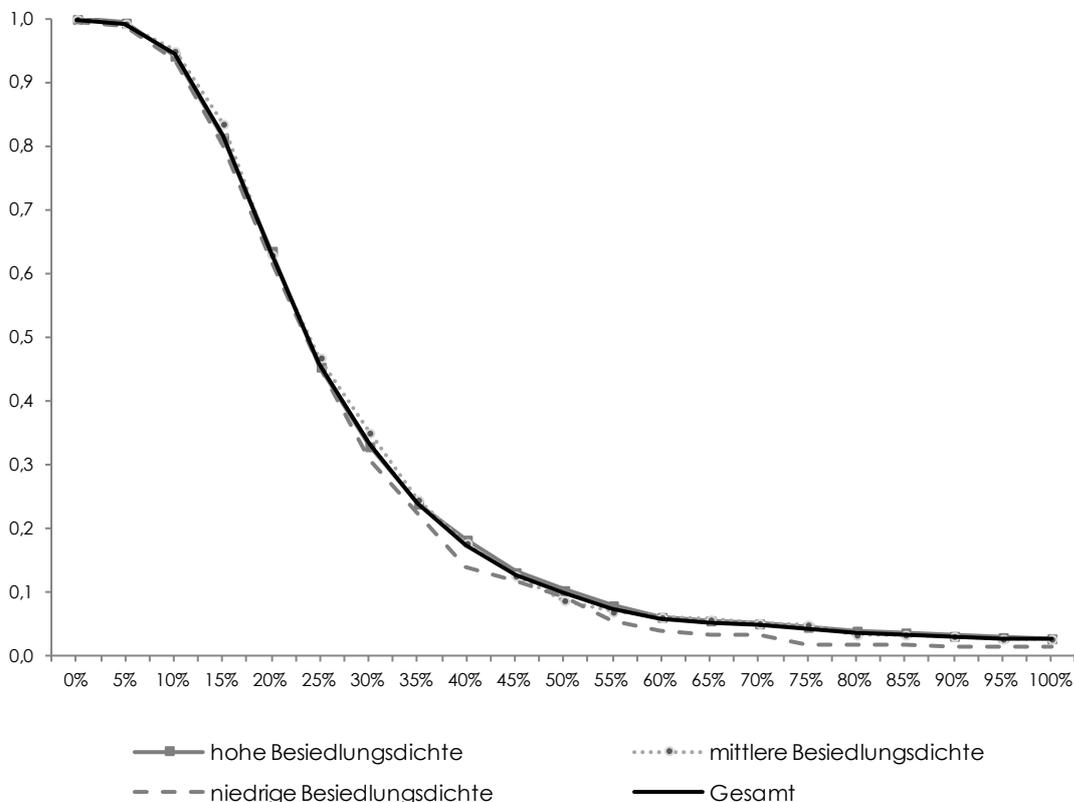
Aus Qualitäts- und Lagekriterien sind keine besonderen Unterschiede herauszulesen, diese betreffen die Wohnqualität gemessen an der Anzahl der Probleme, die Wohnzufriedenheit, das Baujahr, die Besiedlungsdichte und Bundesland (Abbildungen 4.2.2 und 4.2.3). Für eine weiterführende Darstellung des Mietwohnungsaufwands nach Bundesländern, städtischen Kern- und Außenzonen sowie ländlichen Gebieten sei auf *Klien* (2016) verwiesen.

Abbildung 4.2.2: Kumulative Verteilung der Hauptmieterhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Wohnqualität



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten entsprechen den tatsächlich getätigten Ausgaben. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Abbildung 4.2.3: Kumulative Verteilung der Hauptmieterhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Besiedlungsdichte



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten entsprechen den tatsächlich getätigten Ausgaben. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Mieter insgesamt von mangelnder Leistbarkeit durchaus betroffen sind. Das liegt insbesondere daran, dass Mieter häufiger am unteren Rand der Einkommensverteilung zu finden sind. Teilweise wird versucht durch Überbelag die Wohnqualität entsprechend zu reduzieren, um sich andere Dinge leisten zu können. Andere Mieter profitieren von Untermarktmieten. Jedoch sind insbesondere Haushalte in über- oder normbelegten Wohnungen am stärksten betroffen. Unterschiede nach weiteren Qualitätskriterien sind nicht herauszulesen.

## Eigentümer

Für Haus- und Wohnungseigentümer zeigt sich, gemessen an den Ausgaben eine geringe Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit (Übersicht 4.2.6). Einerseits sind Eigentümer häufiger einkommensstärker und andererseits umfassen die tatsächlichen Ausgaben lediglich Betriebs- und Energiekosten sowie Zinszahlungen. Im Median sind das 191 Euro monatlich, die medianen Unterschiede für Haushalte mit und ohne Hypothekarkredit sind relativ gering. Die mediane Zinsbelastung beträgt 160 Euro monatlich, es zeigen sich kaum Unterschiede in der Betroffenheit nach Vorhandensein eines Hypothekarkredits (Übersicht B4 im Anhang B).

Nach Einkommensdezilen zeigt sich, dass die einkommensschwächsten Haushalte stark von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind. 93% der Haushalte im 1. Dezil sind betroffen, werden nur jene Haushalte mit maximal einem zusätzlichen Raum berücksichtigt sind es immer noch 47% nach dem Residualeinkommensansatz. Der potenziell leistbare Anteil für Wohnen liegt im Median in etwa bei 0 Euro. Bereits im 2. Einkommensdezil ist die Betroffenheit deutlich geringer. Die abnehmende Betroffenheit nach Quartilen ist in Abbildung 4.2.4 dargestellt. Während etwa 31% der Eigentümer angeben, nur schwer mit dem Nettohaushaltseinkommen auszukommen, geben nur etwa 10% an, die Wohnkosten als finanzielle Belastung zu sehen. Nur zwei Prozent geben an, sich das Beheizen ihrer Wohneinheit nicht leisten zu können. Die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit nach diesen finanziellen Kapazitätsmaßen ist jedoch jeweils etwas höher (Übersicht 4.2.7).

Gemessen am Wohnungsbelag zeigt sich, ähnlich wie bei Mietern, dass Haushalte mit Über- oder Normbelag wesentlich häufiger von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind (Übersicht 4.2.8). Die Beschränkung auf das unterste Einkommensdezil kommt beim Residualeinkommensansatz kaum zum Tragen – das deutet daraufhin, dass es sich hier bereits um Fälle handelt, die Wohnen zu Gunsten anderer Güter unterkonsumieren. Nach der Zahl der Wohnprobleme zeigen sich jedoch kaum Unterschiede (Abbildung 4.2.5), ebenso nach Baujahr und Bundesland (Anhang B). Nach Besiedlungsdichte zeigt sich ein höherer Ausgabenanteil in dichten Lagen, höhere Betriebskosten und ein höherer Zinsaufwand für Wohnungseigentümer sind dafür ausschlaggebend.

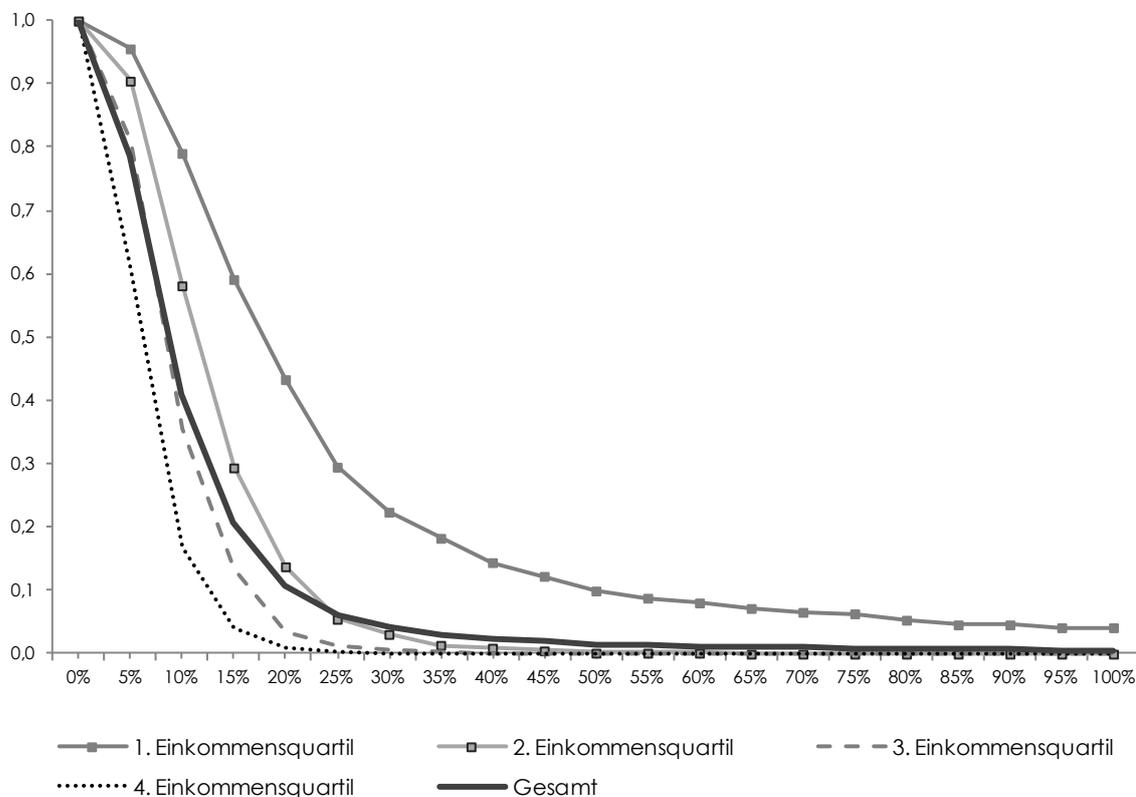
Zusammenfassend ist festzustellen, dass Eigentümer gemessen an den tatsächlichen Ausgaben kaum von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind. Dennoch gibt es sehr wohl Ausnahmen. Vor allem im untersten Einkommensdezil ist die Betroffenheit beträchtlich. Die Möglichkeiten für diese Haushalte ihr Immobilienvermögen zu verwerten ist womöglich nur eine temporäre Lösung, ein Wechsel in eine Mietwohnung zudem womöglich mit höheren Ausgaben verbunden als der Verbleib im Eigentum. Sozialpolitische Maßnahmen und Wohnbeihilfen scheinen angebracht, jedoch ist das vorhandene Vermögen wie *Bogdon – Can (1997)* betonen, aus armuts- und verteilungspolitischer Sicht dafür problematisch.

### Übersicht 4.2.6: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Eigentümerhaushalte

	Einkommensdezil							Gesamt
	1.	2.	3.	4.	5.-6.	7.-8.	9.-10.	
Haushalte in der Stichprobe	160	179	238	273	611	745	864	3.070
Haushalte hochgerechnet	97.860	108.836	143.865	175.945	387.025	449.043	507.751	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,99	2,44	2,65	2,81	2,77	2,64	2,38	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	105	107	115	127	126	129	135	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	569	1.064	1.327	1.552	1.817	2.291	3.062	1.635
Median	788	1.140	1.400	1.595	1.920	2.428	3.541	2.171
75. Perzentil	900	1.212	1.449	1.647	2.024	2.595	4.311	2.879
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	113	108	135	127	121	132	150	133
Median	196	179	190	177	181	190	209	191
75. Perzentil	292	259	264	281	261	267	298	276
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-531	61	320	512	810	1.266	2.041	635
Median	-258	151	400	617	932	1.428	2.526	1.161
75. Perzentil	-77	242	470	686	1.047	1.593	3.267	1.866
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)								
25. Perzentil	-41	25	40	48	56	65	74	51
Median	-2	30	43	50	58	67	77	63
75. Perzentil	11	34	45	51	60	69	81	72
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	17	9	9	8	6	5	4	5
Median	29	16	14	11	9	8	6	9
75. Perzentil	48	23	19	18	14	11	8	14
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	91.300	15.342	2.081	1.437	0	0	0	110.160
Anteil an Haushalten in %	93	14	1	1	0	0	0	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	64.693	35.789	29.792	31.173	25.318	11.873	3.969	202.608
Anteil an Haushalten in %	66	33	21	18	7	3	1	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	55.345	20.177	8.818	15.607	6.920	5.150	845	112.861
Anteil an Haushalten in %	57	19	6	9	2	1	0	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	48.502	9.986	4.088	9.363	3.333	2.841	511	78.624
Anteil an Haushalten in %	50	9	3	5	1	1	0	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	40.499	7.655	2.081	4.026	2.164	710	511	57.647
Anteil an Haushalten in %	41	7	1	2	1	0	0	3
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	45.643	8.197	942	0	0	0	0	54.783
Anteil an Haushalten in %	47	8	1	0	0	0	0	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	31.396	15.976	8.090	0	0	0	0	55.462
Anteil an Haushalten in %	32	15	6	0	0	0	0	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	24.291	9.914	1.821	0	0	0	0	36.026
Anteil an Haushalten in %	25	9	1	0	0	0	0	2
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	18.434	5.542	1.318	0	0	0	0	25.294
Anteil an Haushalten in %	19	5	1	0	0	0	0	1
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	14.008	5.039	942	0	0	0	0	19.989
Anteil an Haushalten in %	14	5	1	0	0	0	0	1

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Abbildung 4.2.4: Kumulative Verteilung der Eigentümerhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Einkommensquartilen



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten entsprechen den tatsächlich getätigten Ausgaben. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Übersicht 4.2.7: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzieller Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnungen, Eigentümerhaushalte

	Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen		Finanzielle Belastung durch Wohnkosten			Beheizte Wohnung leistungsfähig		Gesamt
	Schwierig	Leicht	Schwer	Gewisse	Keine	Ja	Nein	
Haushalte in der Stichprobe	910	2.159	303	1.688	1.079	3.017	53	3.070
Haushalte hochgerechnet	581.079	1.288.557	198.910	1.014.822	656.593	1.833.823	36.502	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,65	2,53	2,78	2,64	2,39	2,58	2,03	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m²)	121	128	126	127	126	127	109	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.378	1.839	1.405	1.592	1.854	1.643	1.128	1.635
Median	1.770	2.387	1.847	2.096	2.428	2.180	1.590	2.171
75. Perzentil	2.238	3.102	2.424	2.753	3.240	2.889	2.120	2.879
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	140	129	172	134	126	132	180	133
Median	207	183	243	191	180	190	231	191
75. Perzentil	306	265	337	273	256	275	349	276
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	349	830	329	607	835	650	102	635
Median	749	1.401	828	1.080	1.433	1.171	454	1.161
75. Perzentil	1.212	2.069	1.368	1.736	2.223	1.876	910	1.866
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)								
25. Perzentil	42	56	43	50	57	51	29	51
Median	55	66	57	62	67	63	50	63
75. Perzentil	64	74	67	71	75	72	62	72
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	7	5	8	6	5	5	9	5
Median	12	8	13	9	7	8	16	9
75. Perzentil	18	12	19	14	11	13	23	14
Haushalt, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	63.620	46.540	23.547	57.763	28.850	102.939	7.221	110.160
Anteil an Haushalten in %	11	4	12	6	4	6	20	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	110.590	92.018	46.318	108.692	47.598	190.089	12.519	202.608
Anteil an Haushalten in %	19	7	23	11	7	10	34	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	62.192	50.668	27.518	52.798	32.545	105.867	6.994	112.861
Anteil an Haushalten in %	11	4	14	5	5	6	19	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	41.043	37.581	15.018	39.783	23.823	74.516	4.109	78.624
Anteil an Haushalten in %	7	3	8	4	4	4	11	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	28.301	29.346	10.253	29.695	17.699	54.411	3.236	57.647
Anteil an Haushalten in %	5	2	5	3	3	3	9	3
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	31.790	22.993	12.562	26.609	15.611	51.174	3.608	54.783
Anteil an Haushalten in %	5	2	6	3	2	3	10	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	31.880	23.582	16.180	27.615	11.667	52.359	3.103	55.462
Anteil an Haushalten in %	5	2	8	3	2	3	9	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	22.086	13.939	10.510	17.428	8.087	33.929	2.097	36.026
Anteil an Haushalten in %	4	1	5	2	1	2	6	2
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	13.626	11.668	5.478	14.371	5.446	24.791	503	25.294
Anteil an Haushalten in %	2	1	3	1	1	1	1	1
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	9.852	10.137	3.482	11.475	5.032	19.989	0	19.989
Anteil an Haushalten in %	2	1	2	1	1	1	0	1

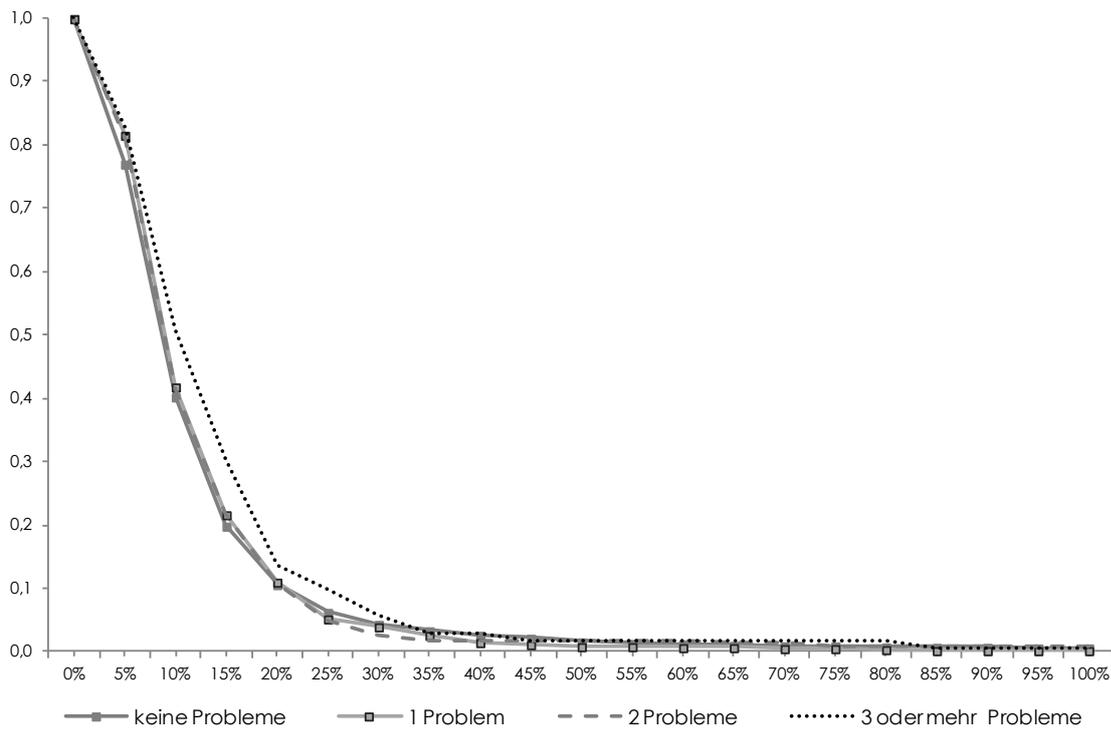
Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Übersicht 4.2.8: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelag, Eigentümerhaushalte

	Belegung der Wohnungen				Gesamt
	mindestens Normbelag	1 Raum Unterbelag	2 Räume Unterbelag	3 oder mehr Räume Unterbelag	
Haushalte in der Stichprobe	373	749	873	1.075	3.070
Haushalte hochgerechnet	244.159	461.156	533.286	631.725	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	3,14	2,72	2,59	2,22	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	98	113	124	149	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)					
25. Perzentil	1.411	1.584	1.616	1.845	1.635
Median	1.883	2.059	2.129	2.437	2.171
75. Perzentil	2.438	2.704	2.746	3.304	2.879
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)					
25. Perzentil	111	129	134	144	133
Median	174	188	192	204	191
75. Perzentil	241	275	283	284	276
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)					
25. Perzentil	400	577	620	818	635
Median	881	1.078	1.126	1.420	1.161
75. Perzentil	1.452	1.686	1.755	2.268	1.866
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)					
25. Perzentil	43	49	51	57	51
Median	58	61	62	67	63
75. Perzentil	67	70	71	76	72
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %					
25. Perzentil	5	6	6	5	5
Median	9	9	9	8	9
75. Perzentil	14	14	15	12	14
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	19.379	36.094	27.678	27.008	110.160
Anteil an Haushalten in %	8	8	5	4	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	30.767	52.747	67.253	51.841	202.608
Anteil an Haushalten in %	13	11	13	8	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	13.180	33.246	36.132	30.303	112.861
Anteil an Haushalten in %	5	7	7	5	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	10.375	18.110	23.881	26.259	78.624
Anteil an Haushalten in %	4	4	4	4	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	7.366	13.825	17.599	18.856	57.647
Anteil an Haushalten in %	3	3	3	3	3
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	19.379	35.403	0	0	54.783
Anteil an Haushalten in %	8	8	0	0	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	19.969	35.493	0	0	55.462
Anteil an Haushalten in %	8	8	0	0	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	10.754	25.272	0	0	36.026
Anteil an Haushalten in %	4	5	0	0	2
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	9.857	15.436	0	0	25.294
Anteil an Haushalten in %	4	3	0	0	1
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	7.366	12.623	0	0	19.989
Anteil an Haushalten in %	3	3	0	0	1

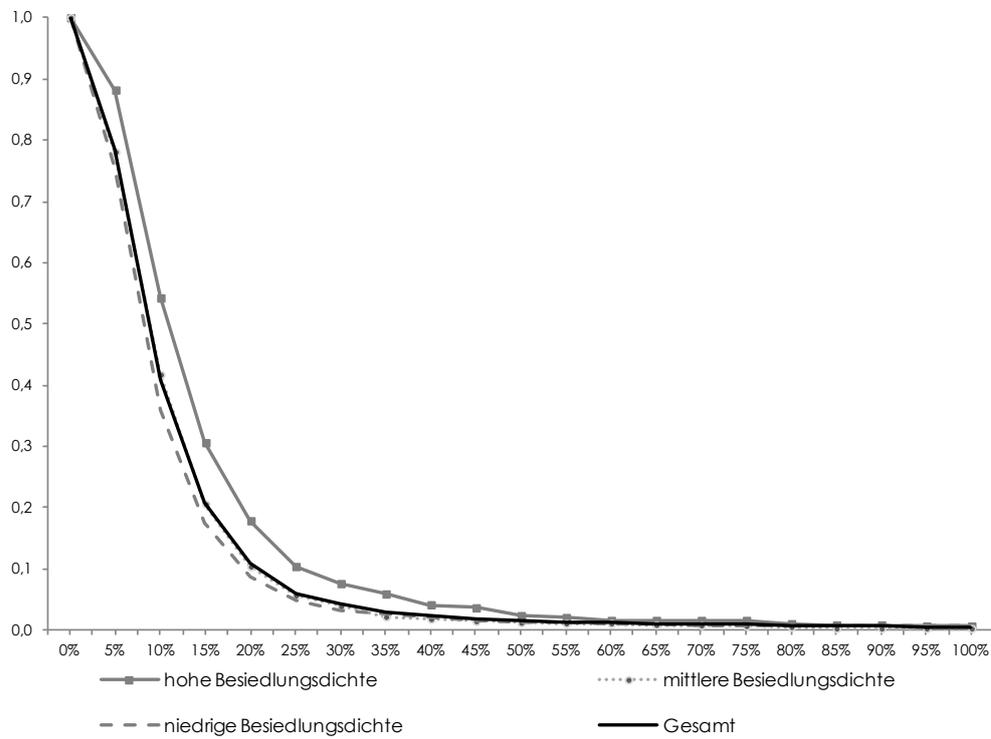
Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Abbildung 4.2.5: Kumulative Verteilung der Eigentümerhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Wohnqualität



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten entsprechen den tatsächlich getätigten Ausgaben. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Abbildung 4.2.6: Kumulative Verteilung der Eigentümerhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Besiedlungsdichte



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten entsprechen den tatsächlich getätigten Ausgaben. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

## 5. Leistbarkeit von Wohnen: Alter und Lebenszyklus

Wie in der Einleitung und im vorangegangenen Kapitel angedeutet sind Unterschiede in der Wohnleistbarkeit nach Alter zu erwarten. Um Kohorteneffekte messbar zu machen, bräuchte man Einkommens- und Wohnausgabendaten aus der weiter zurückliegenden Vergangenheit. Dies ist für SILC nicht der Fall, für die Konsumerhebung wird aufgrund maßgeblicher methodischer Veränderungen davon abgeraten. Deshalb wird versucht anhand des Mikrozensus Veränderungen über die Zeit abzubilden (v.a. Wohnqualität) und diese in Relation zur Leistbarkeit von Wohnen zu setzen (Kapitel 5.1). In Kapitel 5.2 werden mithilfe der SILC-Daten Leistbarkeitsindikatoren nach Alter in 10-Jahresgruppen ausgewertet. Da Alter und Lebenszyklus eng miteinander zusammenhängen erfolgen weitere Auswertungen nach Haushaltstyp. Schlussendlich wird nach Einzugsjahr ausgewertet, da die Ergebnisse aus dem Mikrozensus zeigen, dass insbesondere Mieter durch länger bestehende Verträge von Preisvorteilen profitieren. Vorweg sollen die aktuellen Einkommens- und Ausgabenanteile aus der Konsumerhebung dargestellt werden, nach Alter in 10-Jahresgruppen.

Wie bereits in der Konsumerhebung von 2004/2005 zeigt sich, dass insbesondere jüngere und ältere Haushalte sowohl gemessen am Einkommen als auch an den Ausgaben die durchschnittlich höchsten Anteile für Wohnen ausgeben (Abbildung 5.1). Für jüngere Haushalte sind es vor allem tatsächlich gezahlte Mieten, für ältere Haushalte imputierte Mieten. Der Energiekostenanteil ist bei älteren Haushalten höher, Betriebskosten umgekehrt niedriger.

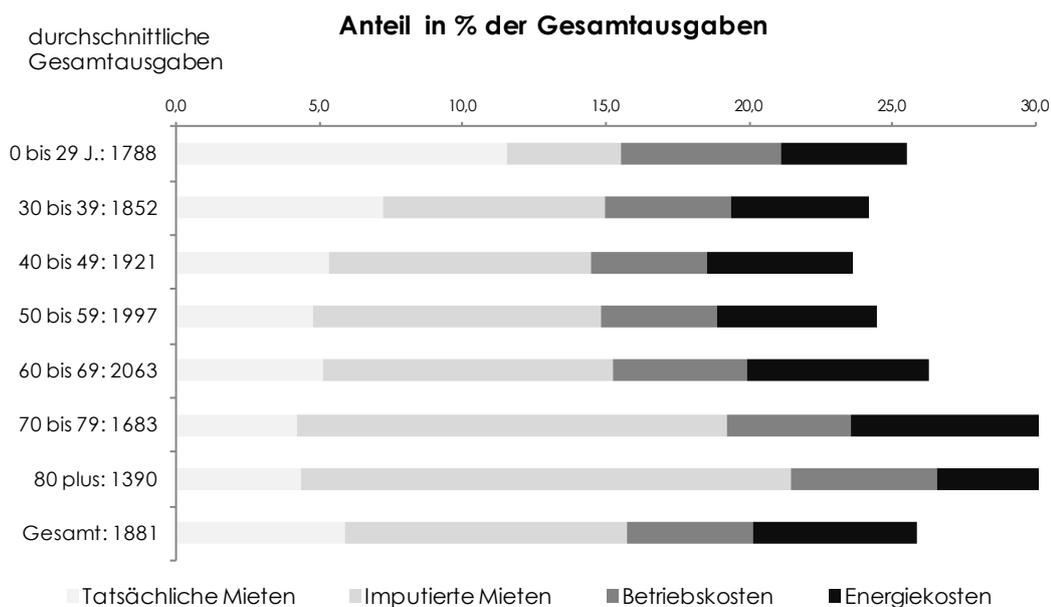
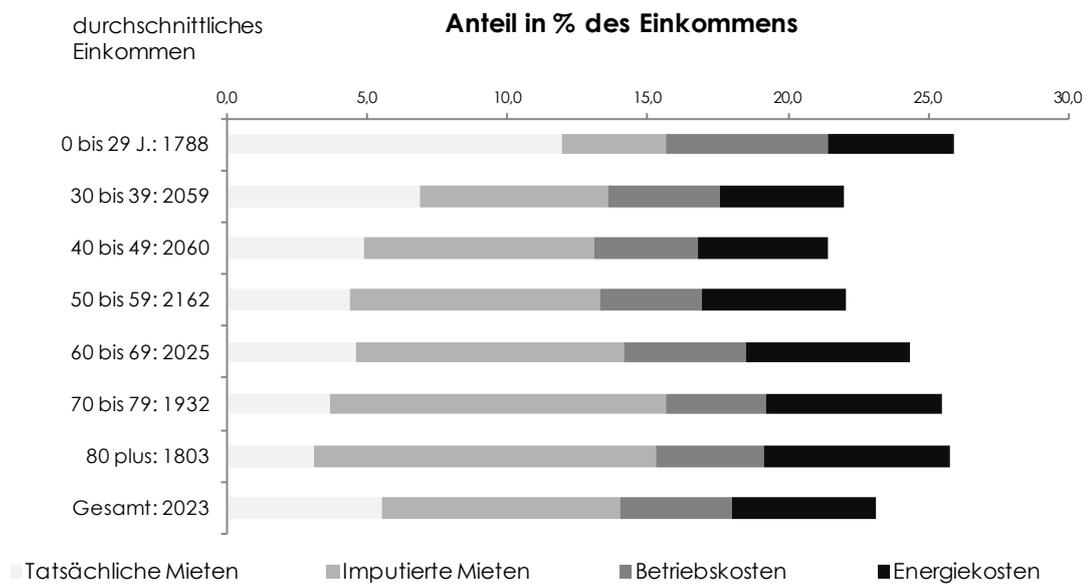
### 5.1 Erkenntnisse aus dem Mikrozensus: Veränderung der Wohnsituation seit 1983

Der Mikrozensus bietet keine im Rahmen dieser Studie verwertbaren Einkommensinformationen, dafür liegen Daten zur Wohnsituation und zum Wohnungsaufwand (für Mieter) über einen langen Zeitraum vor. Diese Information kann dazu genutzt werden, die Wohnsituation nach Altersgruppen und eingeschränkt für Kohorten über die Zeit darzustellen und in Bezug auf die Leistbarkeit zu beurteilen.

Die Wohnsituation der Haushalte nach Rechtsverhältnis hat sich über die Zeit wenig verändert (Abbildung 5.1.1). Bereits 1983 waren etwa 50% der Haushalte Haus- oder Wohnungseigentümer, etwa 40% Hauptmieter und etwa 10% in sonstigen Rechtsverhältnissen. Haushalte mit einer Referenzperson unter 30 Jahren waren 2013 jedoch wesentlich seltener Eigentümer als unter 30-Jährige im Jahr 1983 (2013: 17.5%, 1983: 28%). Auch der Anteil der 30- bis 39-jährigen Eigentümer liegt 2013 deutlich unter dem Wert der Vorjahre. Während es zwischen 1983 und 1993 kaum eine Veränderung gab (jeweils ca. 50%), sank der Anteil bis 2003 auf knapp 40% und lag 2013 bei knapp 30% der 30- bis 39-Jährigen. Der Rückgang des Eigentumsanteils geht mit einem entsprechenden Anstieg des Anteils der Hauptmieterhaushalte einher.

In allen Beobachtungsjahren geht der Anteil der Hauseigentümer spätestens für die Altersgruppe der über 70-Jährigen zurück. Dies geht mit einem Anstieg der Mietverhältnisse und insbesondere der sonstigen Rechtsverhältnisse (z.B. Verwandte der Eigentümer) einher. Im Zeitvergleich ist der Anteil der Eigentümerhaushalte in höherem Alter deutlich gestiegen. Diese Unterschiede nach Altersgruppen über die Zeit könnten u.a. auf einen späteren Erwerb von Eigentum jüngerer Haushalte zurückzuführen sein. Wagner (2011) beobachtet ebenfalls, dass jüngere Haushalte Eigentum immer später erwerben und häufiger Mieter sind.

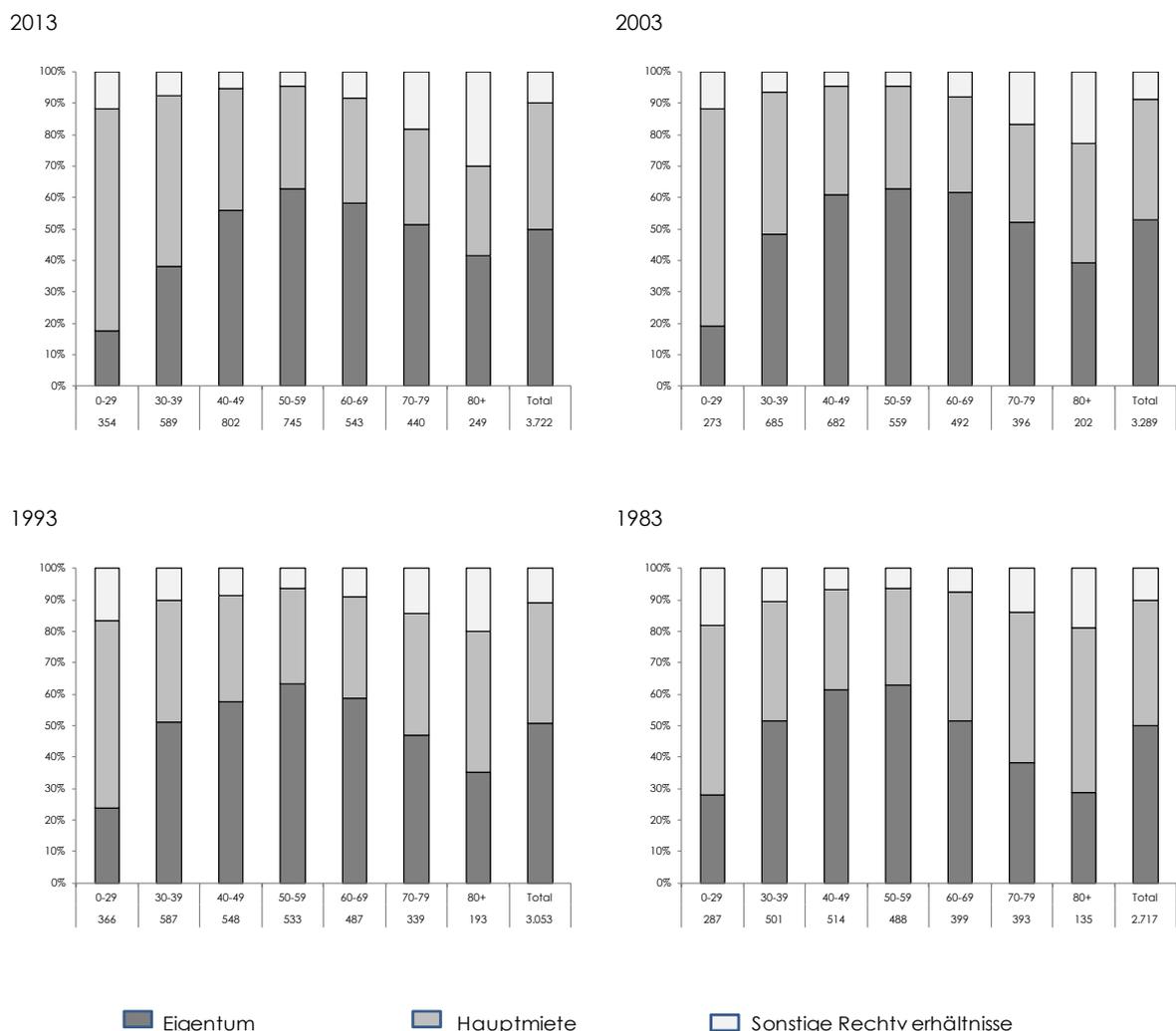
Abbildung 5.1: Anteile der Wohnkostenkomponenten in Prozent des Einkommens bzw. der Gesamtausgaben nach Alter in 10-Jahresgruppen



Q: Statistik Austria, Konsumerhebung 2009/10, WIFO-Berechnungen.

Abbildung 5.1.1: Rechtsverhältnis nach Alter der Haushaltsreferenzperson und Anzahl der Wohnungen

Anteile in %; Wohnungen in 1.000



Q: Statistik Austria – Mikrozensushebung.

Betrachtet man die Entwicklung nach Kohorten, zeigt sich, dass in der Vergangenheit Eigentum insbesondere in den Altersgruppen der 30- bis 39-Jährigen und in weniger starkem Ausmaß der 40- bis 49-Jährigen erworben wurde. Für alle Kohorten liegt der Eigentumsanteil zwischen 50 und 59 Jahren bei etwa 63% und sinkt danach ab. Es ist noch offen, ob sich der relativ geringe Anteil an Eigentümern in der Altersgruppe der 2003 unter 30-Jährigen fortzieht, oder diese den Eigentumserwerb noch nachholen werden. Durch die zahlreichen Verflechtungen zwischen Mieten- und Eigentumsmarkt sind die Auswirkungen auf die Menge und Preise im jeweiligen Segment jedoch nicht eindeutig abschätzbar.

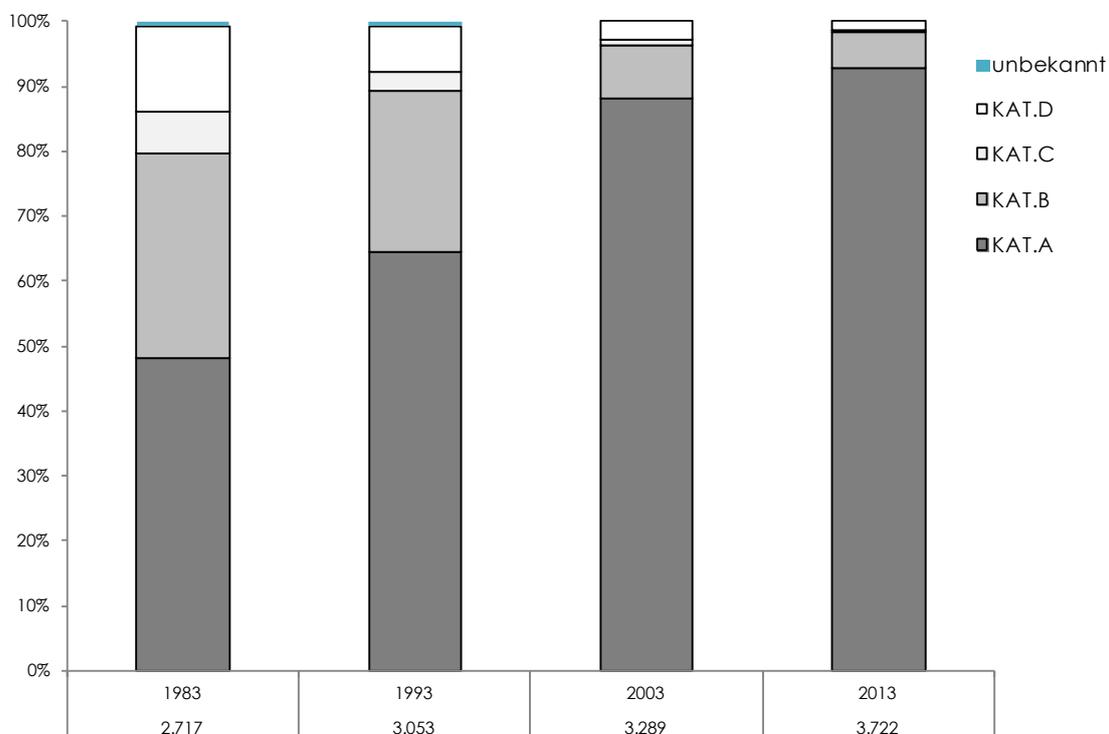
Ein Grund für diese Verschiebung der Rechtsverhältnisse könnte sein, dass jüngere Haushalte Schwierigkeiten haben das nötige Eigenkapital für den Erwerb von Eigentum aufzubringen. Nach der Definition in dieser Studie würde es sich dabei nicht um ein Leistbarkeitsproblem von Wohnen handeln, sondern um eine Vermögensverteilungsfrage. Ein anderer Grund könnte sein, dass Mieten vergleichsweise attraktiver ist (Lagen, Flexibilität). Zudem finden Familiengründungen immer später statt, die eng mit dem Erwerb von Eigentum zusammen-

hängen. Jedoch könnte genau dafür wiederum die dynamischen Immobilienpreise und die schwache Einkommensentwicklung eine Rolle spielen (Smith et al., 1984).

Betrachtet man die Wohnungsqualität seit 1983 anhand der Ausstattungskategorie<sup>44)</sup>, zeigt sich eine deutliche Verbesserung – 2013 verfügten 98,5% der Wohnungen über Bad oder Dusche, WC und Heizung, 1983 waren es lediglich 80% der Wohnungen (Abbildung 5.1.2). Waren 1983 und 1993 insbesondere ältere Haushalte und Haushalte unter 30 Jahren von schlechter Wohnqualität betroffen, sind Altersunterschiede inzwischen weniger ausgeprägt. Die höhere Wohnqualität bewirkt einen Preisanstieg durch höhere Produktionskosten. Innerhalb der letzten 10 Jahre sind Baupreise im Wohnungs- und Siedlungsbau stärker als der Verbraucherpreisindex gestiegen (Abbildung 2.1), das deutet auf eine Verteuerung von Wohnen im Verhältnis zu Preisen anderer Güter hin.

Abbildung 5.1.2: Wohnungen nach Ausstattungskategorien

Anteile in %; Wohnungen in 1.000



Q: Statistik Austria – Mikrozensususerhebung. Kategorie "Unbekannt" nur für Jahre 1983 und 1993.

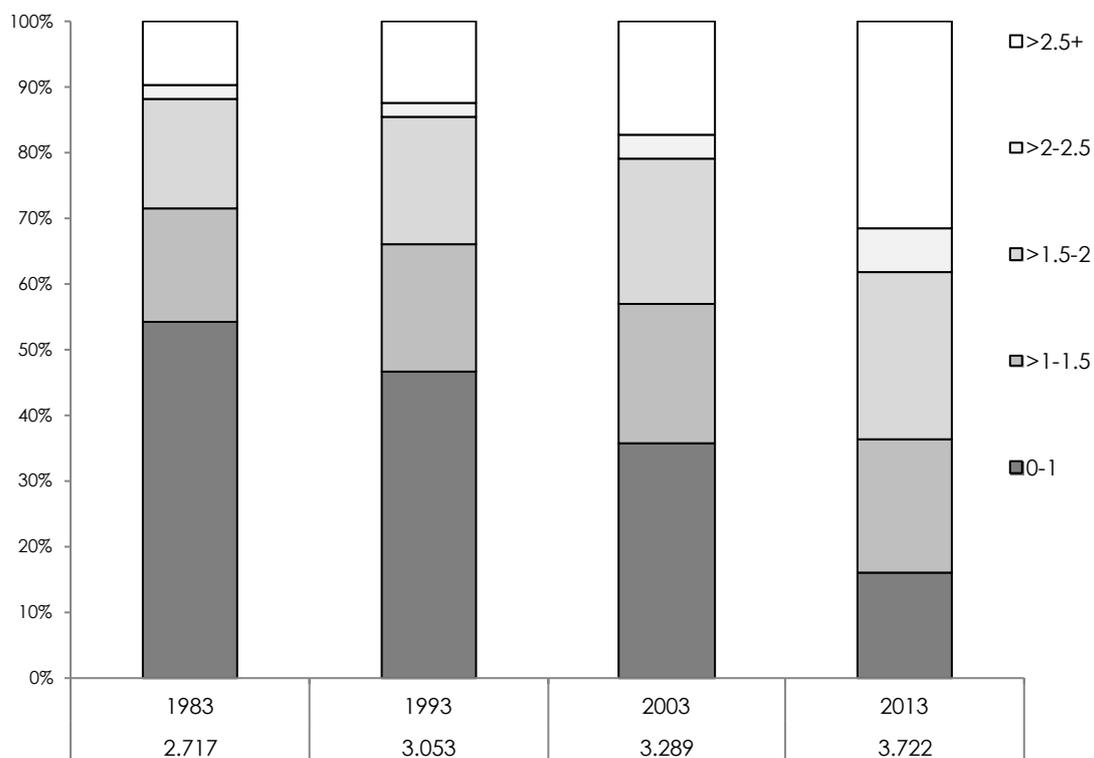
Zusätzlich zur verbesserten Qualität ist ein Anstieg der konsumierten Wohnfläche (sowohl gemessen in Quadratmetern als auch in Wohnräumen) seit 1983 ersichtlich (Abbildung 5.1.3, Übersicht 5.1.1). Die durchschnittliche Wohnung hatte 1983 noch etwa 80 Quadratmeter, inzwischen liegt die Fläche bei knapp 100 Quadratmetern. Dieser Trend flacht jedoch deutlich ab, ein Vergleich zwischen 2015 und 2005 zeigt lediglich eine Zunahme von etwas über 2

<sup>44)</sup> Kategorie A: Bad/Dusche, WC und Etagen-, Zentral- Fernheizung bzw. Gaskonvektor oder fest angeschlossene Elektroheizung. Kategorie B: Bad/Dusche, WC und Einzelofenheizung (nicht Gas oder Strom). Kategorie C: WC und Wasserentnahme, keine Badegelegenheit. Kategorie D: Nur Wasser oder keine Installation: Alle übrigen (Statistik Austria, 2015A)

Quadratmetern.<sup>45)</sup> Insgesamt haben Wohneinheiten inzwischen um etwa einen Wohnraum mehr als noch vor 30 Jahren. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße in diesem Zeitraum um 0,5 Personen zurückgegangen ist (der Anteil der Einpersonenhaushalte stieg gleichzeitig von 25% auf 36%), ist insbesondere der Flächenverbrauch pro Person deutlich gestiegen. 1983 standen jeder Person durchschnittlich 29 Quadratmeter (1,2 Wohnräume) zur Verfügung, 2013 waren es 44 Quadratmeter (1,8 Wohnräume). Lebten 1983 noch über 50% der Haushalte in Wohnungen, in denen maximal 1 Raum pro Person zur Verfügung stand, standen 2013 über 30% der Haushalte mehr als 2,5 Wohnräume pro Person zur Verfügung (Abbildung 5.1.3).<sup>46)</sup> Dieser deutliche Anstieg in konsumiertem Wohnraum hat entsprechende Auswirkungen auf die Wohnkosten. *Klien* (2016) beobachtet insbesondere für kleinere Wohnungen innerhalb der letzten 30 Jahre überdurchschnittliche Preisanstiege – städtische Lagen und somit bessere Erreichbarkeit, sowie die Vergleichsweise hohe Nachfrage gemessen am Wohnraumbedarf spielen dafür eine Rolle.

Abbildung 5.1.3: Wohnungen nach durchschnittlicher Anzahl der Zimmer pro Person

Anteile in %; Wohnungen in 1.000



Q: Statistik Austria – Mikrozensususerhebung.

<sup>45)</sup> Die Erhebungsmethode des Mikrozensus wurde 2004 maßgeblich verändert, zudem wurden die Gewichte ab 2004 neu berechnet, was zu einer tendenziellen Verkleinerung der Wohneinheiten im Vergleich zur alten Hochrechnungsmethode führte. Für eine Beurteilung der letzten 10 Jahre scheint daher der Vergleich zwischen 2005 und 2015 besser geeignet.

<sup>46)</sup> Der relativ stärkere Anstieg der Zahl der Wohnräume pro Person zwischen 2003 und 2013 könnte auf die unterschiedliche Zählung von Wohnküchen & Küchen zurückzuführen sein – diese zählten ab 2013 als Wohnraum, davor nicht.

Übersicht 5.1.1: Wohnungen nach Alter der Haushaltsreferenzperson

Alter	Durchschnittliche Haushaltsgröße				Anteil 1-Personen Haushalte			
	1983	1993	2003	2013	1983	1993	2003	2013
0-29	2,49	2,22	1,91	1,81	26,7	36,4	47,8	50,2
30-39	3,39	3,17	2,83	2,59	12,4	16,1	25,2	33,2
40-49	3,66	3,32	3,13	2,85	9,5	13,5	18,2	24,7
50-59	3,09	2,85	2,58	2,43	15,8	15,7	22,5	28,7
60-69	2,20	2,15	2,07	1,92	32,7	30,8	29,3	37,3
70-79	1,66	1,65	1,66	1,64	52,6	54,0	48,6	47,3
80+	1,41	1,37	1,36	1,33	67,2	68,6	69,3	68,8
Insgesamt	2,77	2,58	2,43	2,24	25,5	27,9	31,3	36,7
	Quadratmeter pro Wohnung				Quadratmeter pro Person			
0-29	67,5	67,4	68,8	72,1	23,7	26,8	29,9	33,9
30-39	87,1	89,5	93,4	93,2	28,1	30,8	36,3	40,6
40-49	90,2	94,1	101,4	109,0	27,8	31,7	36,6	42,8
50-59	87,5	96,1	100,5	111,7	32,7	38,0	43,8	51,0
60-69	75,7	86,0	97,1	102,1	37,5	43,3	49,6	56,1
70-79	65,5	75,2	87,8	97,1	40,4	46,9	53,5	59,5
80+	60,4	64,6	77,8	86,7	41,1	45,6	55,6	62,7
Insgesamt	79,6	85,1	93,2	99,6	28,8	32,9	38,4	44,4
	Wohnräume pro Wohnung				Wohnräume pro Person			
0-29	2,6	2,5	2,5	3,2	1,0	1,0	1,1	1,4
30-39	3,4	3,4	3,5	3,8	1,1	1,2	1,3	1,6
40-49	3,7	3,6	3,8	4,4	1,1	1,2	1,4	1,7
50-59	3,6	3,7	3,7	4,5	1,3	1,4	1,6	2,1
60-69	3,1	3,3	3,6	4,3	1,5	1,6	1,8	2,4
70-79	2,6	2,8	3,3	4,2	1,6	1,8	2,0	2,6
80+	2,3	2,4	2,9	3,9	1,6	1,7	2,1	2,7
Insgesamt	3,2	3,2	3,5	4,1	1,2	1,2	1,4	1,8
	Durchschnittlicher Aufwand € pro Monat (Hauptmietwohnungen)				Durchschnittlicher Aufwand pro Quadratmeter Wohnung in € (Hauptmietwohnungen)			
0-29	136	225	344	493	2,6	4,2	6,0	8,2
30-39	155	251	369	524	2,3	3,8	5,5	7,7
40-49	137	243	358	514	2,0	3,6	5,1	7,1
50-59	110	213	333	476	1,8	3,2	4,8	6,8
60-69	96	174	297	417	1,7	2,7	4,4	6,2
70-79	78	156	244	384	1,5	2,6	4,0	5,7
80+	72	128	225	346	1,4	2,4	3,8	5,3
Insgesamt	115	209	329	476	1,9	3,4	5,0	7,1

Q: Statistik Austria – Mikrozensususerhebung.

Betrachtet man die einzelnen Altersgruppen über die Zeit, hat sich die Wohnfläche pro Wohnung insbesondere für über 40-Jährige vergrößert, für unter 40-Jährige ist sie über 30 Jahre hinweg lediglich um 6 Quadratmeter gestiegen. Pro Kopf ist die Wohnfläche ebenfalls für ältere Haushalte ab 50 Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen. Selbst für jüngere Haushalte betrug der Flächenzuwachs pro Kopf jedoch durchschnittlich mindestens 10 Quadratmeter. Der Flächenzuwachs ist daher sowohl pro Wohnung als auch pro Kopf für ältere Haushalte stärker ausgeprägt als für jüngere.

Betrachtet man die Kohorten ist festzustellen, dass für jene Kohorten, die 1983 bereits über 50 Jahre alt waren, die Wohnfläche pro Wohnung annähernd konstant geblieben ist. Generell ist für alle Kohorten, die innerhalb des Beobachtungszeitraums das 50. Lebensjahr überschreiten,

kein weiterer Flächenanstieg der Wohnung ablesbar. Dies deutet auf keine hohe Mobilität hin, der Anstieg bei der Fläche pro Person deutet darauf hin, dass entsprechend der Haushaltsverkleinerung die Wohnfläche nicht entsprechend angepasst wird. Mit zunehmender Alterung der Bevölkerung wäre dies ein Erklärungsfaktor für eine potenziell stärkere Leistungsbetroffenheit älterer Haushalte.

Die Betrachtung nach Kohorten bestätigt, dass entsprechend dem Lebenszyklus und Haushaltsformation eine grundsätzliche Ausweitung der konsumierten Wohnfläche vor allem bei unter 50-Jährigen stattfindet. Ein interessanter Vergleich kann zwischen jenen Haushalten, die jeweils 1983 und 1993 unter 30 Jahre alt waren angestellt werden: Für beide ist die Wohnfläche etwa 67 Quadratmeter im Ausgangsjahr. 20 Jahre später ist die durchschnittliche Wohnfläche bei 101 bzw. 109 Quadratmeter für die dann 40- bis 49-Jährigen. Durch die verhältnismäßig kleineren Haushalte in der jüngeren Kohorte entspricht das einem Unterschied von immerhin 6 Quadratmeter pro Haushaltsmitglied.

Nicht nur innerhalb des Lebenszyklus kommt es daher zu einer Flächenzunahme pro Wohnung (und pro Kopf), später geborene Kohorten leben ab 40 Jahren zudem in relativ größeren Wohnungen mit relativ weniger Personen. Für unter 40-Jährige ist die Wohnfläche etwa gleich groß im Vergleich zu älteren Kohorten, pro Wohnung zeigt sich daher für diese Haushalte kein exzessiver Flächenzuwachs. Gleichzeitig kam es in dieser Altersgruppe innerhalb der letzten 30 Jahre zur stärksten Haushaltsverkleinerung, der Wohnflächenkonsum pro Person ist entsprechend sehr wohl gestiegen. Dennoch, auch pro Kopf, nahm die konsumierte Wohnfläche für jüngere Haushalte im Vergleich zu älteren relativ schwächer zu. Beachtet man gleichzeitig den Nachfrageüberhang für kleinere Wohnungen (Abbildung 5.1.5), kann dies über die Zeit auf eine relative Schlechterstellung jüngerer Haushalte im Vergleich zu älteren hindeuten.

Bevor nun näher auf den Wohnungsaufwand eingegangen wird, lässt sich zusammenfassend sagen, dass jüngere Haushalte 2013 verhältnismäßig häufiger in Mietwohnungen leben als ältere Kohorten in dieser Altersgruppe. Inwieweit es sich um eine Frage von Leistungsbetroffenheit von Eigentum (Vermögensverteilung) oder tendenziell später erfolgter Haushaltsformation handelt ist unklar. Die Wohnqualität hat sich über die Zeit deutlich verbessert, die aktuelle Baupreisentwicklung deutet dadurch auf eine relative Verteuerung von Wohnen gegenüber anderen Gütern hin. Tendenziell leben jüngere Haushalte in neueren Wohnungen, weshalb die Teuerung diese Altersgruppe verstärkt betrifft.

In Bezug auf die konsumierte Wohnfläche zeigt sich zwischen 1983 und 2013 eine deutliche Ausweitung pro Wohnung und pro Person, von der insbesondere ältere Haushalte über 40 Jahren profitierten. Ohne die Einkommenssituation zu kennen, kann das einerseits auf eine relative Verschlechterung der Leistungsbetroffenheit jüngerer Haushalte gegenüber älteren Haushalte hindeuten, da ihr Flächenkonsum vergleichsweise geringer ausfällt. Fehlen jedoch Möglichkeiten für ältere Haushalte bei der lebenszyklusspezifischen Haushaltsverkleinerung in kleinere Wohneinheiten zu übersiedeln (Nachfrageüberhang) oder ist es aufgrund von Preisvorteilen, die sie über die Zeit erlangt haben, unattraktiv in kleinere Wohnung umzuziehen könnten auch ältere Haushalte verstärkt von Leistungsbetroffenheiten betroffen sein.

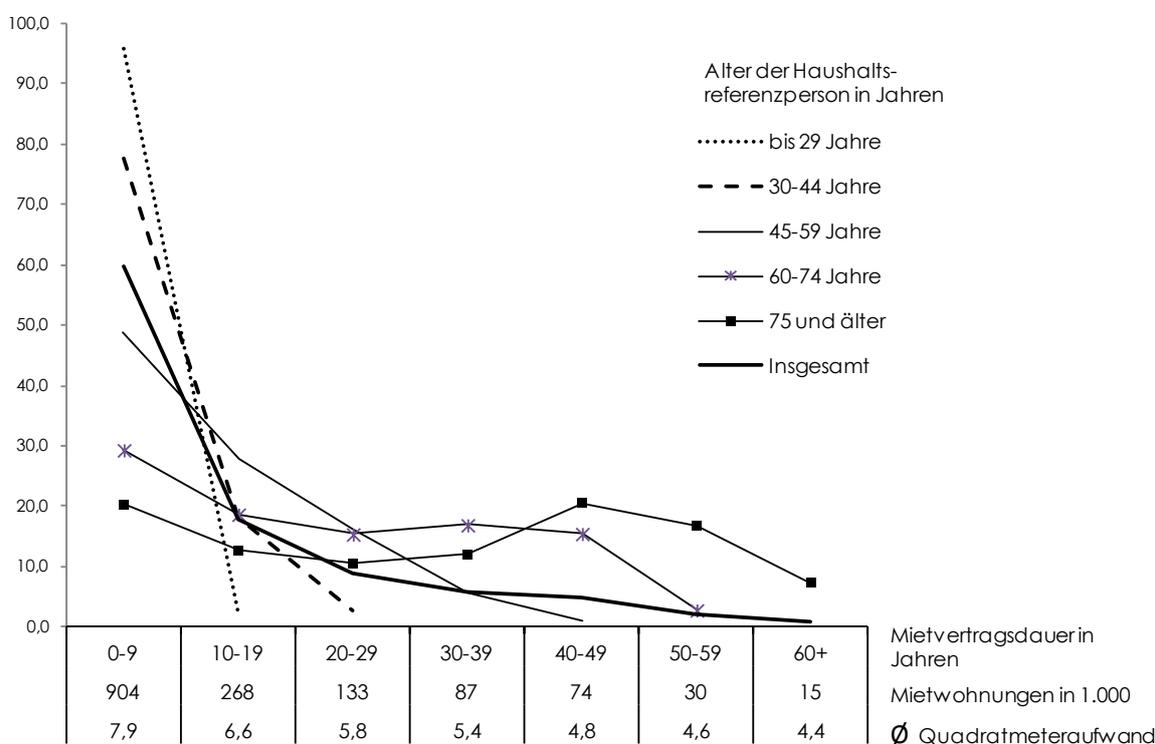
Für Hauptmietwohnverhältnisse kann der Wohnungsaufwand abgebildet werden. Es zeigt sich, dass jüngere Haushalte jeweils den höchsten Wohnungsaufwand je Quadratmeter haben, ältere Haushalte jeweils den niedrigsten. Generell sinkt der Quadratmeterpreis mit Zunahme der Wohnungsgröße, sodass dies ein Erklärungsfaktor für die relativ höheren Wohnkosten jüngerer Haushalte ist, da diese in kleineren Wohneinheiten leben. Tendenziell bewohnen jüngere Haushalte einen überproportional großen Anteil neuerer und somit modernerer

Wohnungen in besserer Qualität, da diese den älteren Haushalten noch nicht zur Verfügung standen. Zudem zeigt sich ein negativer Zusammenhang zwischen Wohnungsaufwand je Quadratmeter und Vertragsdauer, der einerseits durch Mietrechtsgesetze und andererseits durch die Marktentwicklung der Mietpreise bei Neuvermietung bestimmt wird (Abbildung 5.1.4).<sup>47)</sup> Die durchschnittliche Vertragsdauer liegt für Haushalte der über 75-Jährigen bei über 30 Jahren, bei unter 30-Jährigen bei 3,5 Jahren.

Pro Wohnung bezahlen Haushalte in der Altersgruppe der 30- bis 39-Jährigen in allen 4 Beobachtungsjahren am meisten, die Flächenausweitung durch die Haushaltsvergrößerung in dieser Lebenszyklusphase kommt hier zusätzlich zum Tragen.

Abbildung 5.1.4: Hauptmietwohnungen nach Vertragsdauer und Alter der Haushaltsreferenzperson (in 15-Jahresgruppen)

Anteile in %



Q: Statistik Austria – Mikrozensususerhebung 2013.

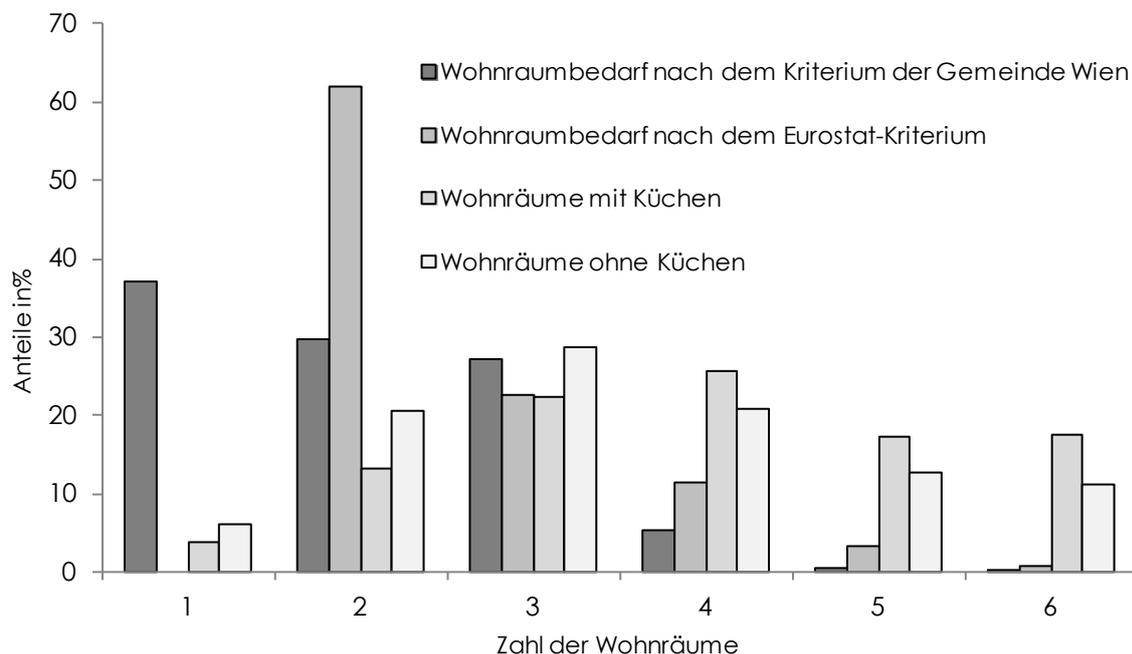
Ein Vergleich über die Zeit ist ansonsten nur eingeschränkt möglich (Preis- und Qualitätsveränderungen), jedoch kann die Streuung der Preise nach Alter verglichen werden: 1983 bewohnten Haushalte unter 30 Jahren ähnlich große Wohnungen wie 70- bis 79-Jährige, der Aufwand dafür war jedoch das 1,75-fache. 2013 lebten 70- bis 79-Jährige in durchschnittlich 25 Quadratmeter größeren Wohnungen als unter 30-Jährige Haushalte, dennoch zahlten unter 30-Jährige aus den oben angeführten Gründen im Schnitt das 1,3-fache. Durch den

<sup>47)</sup> In Bezug auf Altmietverträge und insbesondere die Eintrittsmöglichkeiten in diese Verträge durch Angehörige sprechen Geymüller – Christl (2014) von einer massiven Beeinträchtigung der Eigentümerrendite. In Kombination mit der Ausweitung der Befristungsmöglichkeiten im MRG könnte das ein Grund für die verstärkte Zunahme der Befristungen bei Mietverträgen sein. Dadurch kann bei Neuvermietung eine bessere Anpassung an den Marktwert stattfinden als z.B. mit einer VPI-Wertsicherungsklausel. Knapp 30% der 2013 innerhalb der letzten 10 Jahre abgeschlossenen Mietverhältnisse waren befristet, von älteren Verträgen waren es etwas mehr als 3%.

deutlicheren Anstieg der Wohnungsgröße bei älteren Haushalten im Vergleich zu jüngeren Haushalten ist der Aufwand pro Wohnung zwischen 1983 und 2013 für ältere Haushalte relativ stärker gestiegen als für jüngere Haushalte (Übersicht 5.1.1).

Ohne entsprechende Einkommensinformationen sind die Auswirkungen auf die Leistbarkeit von Wohnen nach der Definition in dieser Studie schwierig zu beurteilen. Tendenziell scheint aufgrund der gültigen Rechtslage und zunehmender Wohnqualität über die Zeit der durchschnittliche Wohnungsaufwand bei Neuvermietung höher zu sein als im Bestand (Kunnert – Baumgartner, 2012). Davon sind insbesondere jüngere Haushalte und neu auf dem Wohnungsmarkt auftretende Haushalte betroffen. Vergleichsweise niedrigere Bestandsmieten setzen umgekehrt einen Anreiz in einer Wohnung zu bleiben, selbst wenn diese den aktuellen Anforderungen des Haushalts nicht mehr in gleichem Ausmaß gerecht wird. Ein Teil der Haushalte, die z.B. durch lange Vertragsdauer von Untermarktmieten profitieren, könnten sich die gleiche Wohnung zum Marktpreis nicht leisten (Kapitel 4.2) bzw. besteht kein Anreiz in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Zusätzlich wirkt sich die zunehmende Wohnfläche pro Wohnung bei gleichzeitiger Haushaltsverkleinerung als wesentlicher Kostenfaktor aus. Das Angebot kleinerer Wohnungen auszuweiten scheint daher sinnvoll, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage gemessen am Raumbedarf für Wohnungen mit zwei (und durch Verdrängung daher auch mit drei) Zimmern wesentlich größer ist als das Angebot (Abbildung 5.1.5).

Abbildung 5.1.5: Wohnraumbedarf und tatsächliche Wohnungsgröße



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen.

## 5.2 Betroffenheit von Leistbarkeitsproblemen nach Alter, Haushaltstyp und Einzugsjahr

Auslöser für die nähere Betrachtung von Wohnleistbarkeit ist das uneinheitliche Bild aus Konsumerhebung und Mikrozensus: Ergebnisse aus der Konsumerhebung zeigen eine stärkere Betroffenheit von jüngeren und älteren Haushalten gemessen an der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung (das gilt auch, wenn ausschließlich Mieterhaushalte betrachtet werden). Demgegenüber stehen die vergleichsweise niedrigen Quadratmeter- und Wohnungsmieten älterer Haushalte aufgrund durchschnittlich größerer Wohnungen und längerer Vertragsdauern. SILC und Konsumerhebung weisen zudem niedrigere Einkommen für jüngere Haushalte aus. Die folgende Analyse stellt anhand der Nutzerkosten für alle Haushalte und der tatsächlichen Ausgaben für Hauptmieter die länger- und kurzfristige Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit nach Alter dar. Da Alter eng mit dem Lebenszyklus zusammenhängt und bereits auf die potenzielle Bedeutung der Vertragsdauer hingewiesen wurde, wird die Betroffenheit zudem für Haushaltstypen und nach Einzugsjahr dargestellt.<sup>48)</sup>

Ähnlich wie in der Konsumerhebung zeigt sich bei SILC ein U-förmiger Verlauf der medianen Einkommensanteile der Wohnkosten (Nutzerkostenansatz inkl. imputierter Mieten) (Übersicht 5.2.1). Für unter 30-Jährige beträgt der mediane Anteil 26%, für über 70-Jährige 24%. Alle dazwischenliegenden Altersgruppen weisen einen Median zwischen 18% und 22% des Einkommens auf. Der Ausgabenanteilsansatz weist bereits auf eine stärkere Betroffenheit jüngerer Haushalte hin, der Anteil älterer Haushalte ist jedoch ebenfalls überdurchschnittlich (Abbildung 5.2.1). Bei Anwendung des strengen Kriteriums verschwindet dieser Trend zur Gänze, eine stärkere Betroffenheit ergibt sich nun lediglich für jüngere Haushalte. Insbesondere das Kriterium zur Vermeidung von Überkonsum kommt hier offenbar voll zum Tragen. Denn nach dem Residualeinkommensansatz zeigt sich ebenfalls nur eine Betroffenheit jüngerer Haushalte, unabhängig von der Einkommens- und Qualitätsbeschränkung. Bei älteren Haushalten spielt offenbar die Präferenz in der aktuellen Wohnung zu verbleiben, selbst bei einer Verkleinerung der Haushaltsgröße (oder Einkommenseinbußen durch Pensionierung) eine übergeordnete Rolle.

Die Betroffenheit von unter 30-Jährigen ist nicht unbeträchtlich: Nach dem Residualeinkommensansatz sind es 29% der Haushalte, bei Anwendung des strengen Kriteriums immer noch 25%. Zum Vergleich, bei Anwendung des strengen Ausgabenanteilsansatzes und einem maximalen Einkommensanteil von 30% sind 25% der Haushalte der unter 30-Jährigen von mangelnder Leistbarkeit betroffen. Die relativ niedrigeren Einkommen und ein hoher Anteil von Einpersonenhaushalten tragen zu einer stärkeren Betroffenheit jüngerer Haushalte bei. Berücksichtigt man, dass jüngere Haushalte tendenziell eine Haushaltsvergrößerung erfahren und somit einen erwarteten höheren Wohnraumbedarf haben, wäre es überlegenswert das Überkonsumkriterium etwas zu lockern.

---

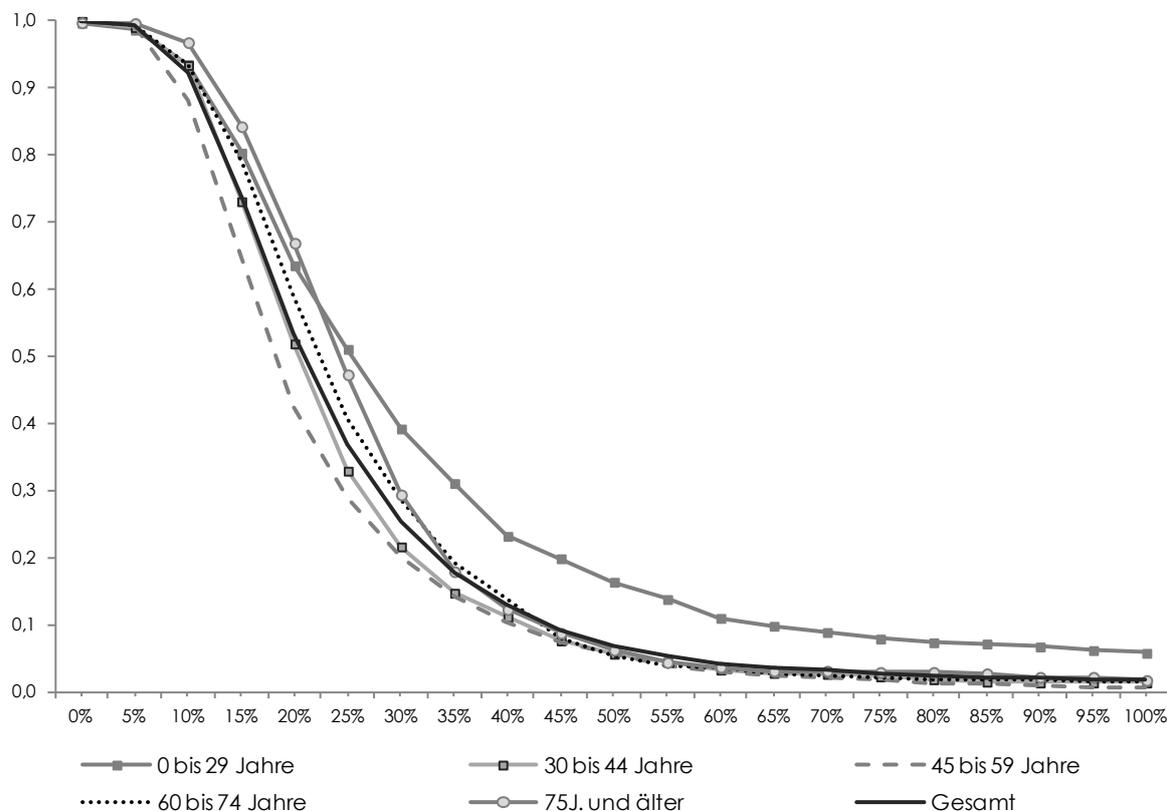
<sup>48)</sup> Auf eine Darstellung von Eigentümerhaushalten mit tatsächlichen Ausgaben wurde verzichtet, da sich hier weiterhin nur eine geringe Betroffenheit und keine nennenswerten Erkenntnisse nach Alter, Haushaltstyp oder Einzugsjahr ergeben haben. Die entsprechenden Übersichten sind in Anhang C zu finden.

Übersicht 5.2.1: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Haushalte insgesamt

	Alter in 10-Jahresgruppen							Gesamt
	0 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 bis 79	80 plus	
Haushalte in der Stichprobe	578	865	1.217	1.212	906	782	349	5.909
Haushalte hochgerechnet	427.490	562.390	753.229	777.584	523.625	483.725	233.748	3.761.790
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,16	2,71	2,82	2,29	1,80	1,56	1,50	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	80	97	108	108	98	95	92	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.116	1.411	1.530	1.660	1.520	1.467	1.488	1.462
Median	1.753	1.887	2.065	2.321	2.024	1.938	1.884	2.015
75. Perzentil	2.337	2.550	2.717	3.101	2.783	2.512	2.363	2.698
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	319	314	309	321	348	363	349	325
Median	411	403	384	421	461	475	452	421
75. Perzentil	527	527	496	555	579	597	564	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-99	236	311	380	223	228	230	239
Median	496	669	871	1.104	775	656	613	778
75. Perzentil	1.101	1.313	1.475	1.869	1.460	1.167	1.057	1.418
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	28	43	48	52	47	45	46	45
Median	54	58	61	66	60	59	58	60
75. Perzentil	66	69	71	74	71	68	66	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	17	15	14	13	16	17	18	15
Median	26	21	18	18	22	24	24	21
75. Perzentil	39	29	27	27	31	32	32	30
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	125.852	84.532	92.705	98.168	78.013	68.364	26.430	574.065
Anteil an Haushalten in %	29	15	12	13	15	14	11	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	271.791	316.502	324.501	333.811	296.799	315.539	154.121	2.013.064
Anteil an Haushalten in %	64	56	43	43	57	65	66	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	218.582	190.207	226.219	224.781	203.604	217.915	112.519	1.393.826
Anteil an Haushalten in %	51	34	30	29	39	45	48	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	167.853	124.575	146.023	163.376	142.867	146.281	70.444	961.419
Anteil an Haushalten in %	39	22	19	21	27	30	30	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	133.127	88.965	95.504	116.964	98.133	95.302	41.360	669.354
Anteil an Haushalten in %	31	16	13	15	19	20	18	18
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	107.351	63.692	80.747	65.129	51.062	37.262	15.760	421.002
Anteil an Haushalten in %	25	11	11	8	10	8	7	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	129.886	107.971	123.570	106.509	80.605	60.454	30.170	639.165
Anteil an Haushalten in %	30	19	16	14	15	12	13	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	124.433	84.820	103.874	84.853	69.016	51.702	22.918	541.616
Anteil an Haushalten in %	29	15	14	11	13	11	10	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	111.295	64.670	82.235	69.622	56.641	39.653	17.692	441.808
Anteil an Haushalten in %	26	11	11	9	11	8	8	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	96.149	51.998	58.518	53.415	39.406	28.795	10.499	338.780
Anteil an Haushalten in %	22	9	8	7	8	6	4	9

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Abbildung 5.2.1: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Alter der Haushaltsreferenzperson (in 15-Jahresgruppen)



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten inkl. imputierter Mieten, Einkommen inkl. imputierter Mieten abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Insbesondere für ältere Mieterhaushalte ist anzumerken, dass durch die Aufschätzung von Untermarktmieten der durchschnittliche Wohnkostenanteil am Einkommen steigt und so eine stärkere Betroffenheit suggeriert. Gleichzeitig sind jüngere Haushalte zu einem großen Teil Mieter. Deshalb ist eine zusätzliche Betrachtung der tatsächlichen Ausgaben für Hauptmieter empfehlenswert, um die kurzfristige Leistbarkeit beurteilen zu können (Übersicht 5.2.2).

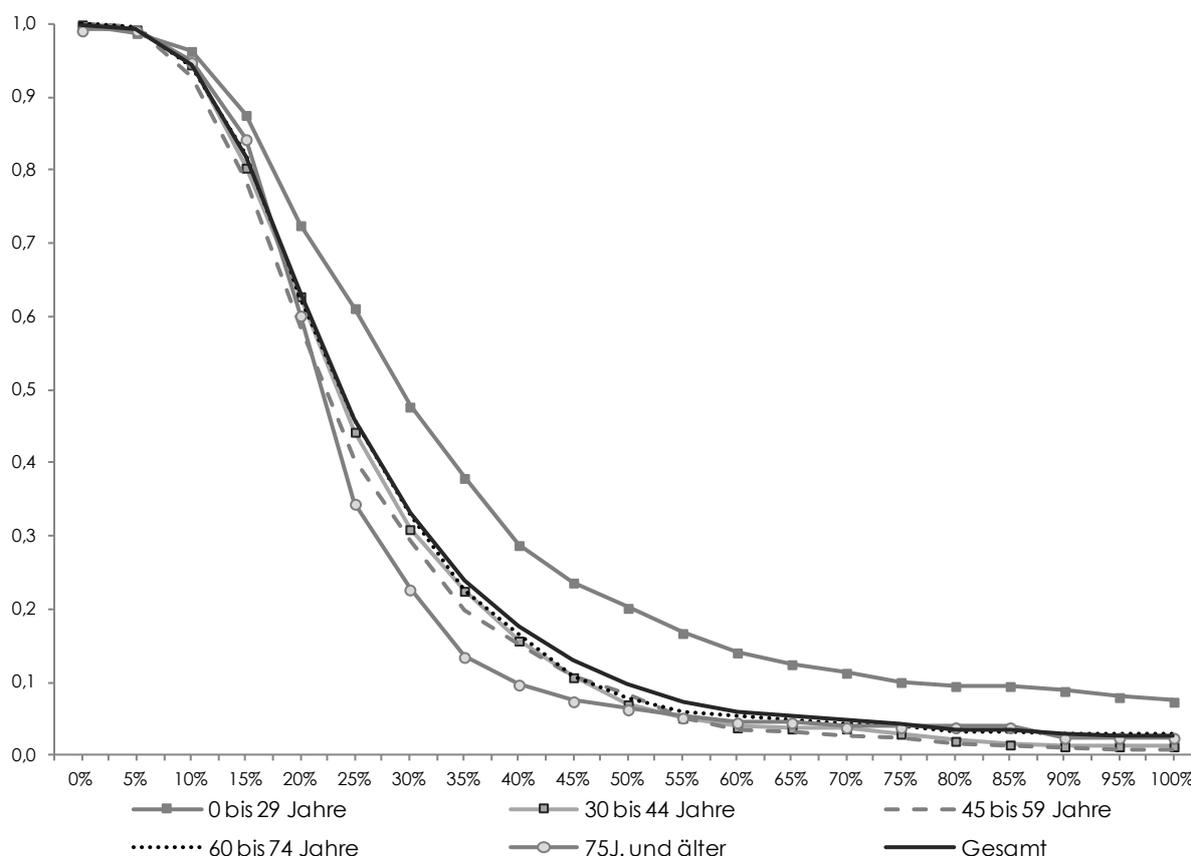
Gemessen an den tatsächlichen Ausgaben zeigt sich für Hauptmieterhaushalte unter 30 Jahren eine noch stärkere Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit: 33% dieser Haushalte im ersten Einkommensquartil und mit maximal einem zusätzlichen Raum haben nach Abzug der Wohnkosten nicht genügend Mittel für sonstige Güter. Hingegen trifft das lediglich auf 13% der über 75-Jährigen zu. Abbildung 5.2.2 zeigt, dass die prozentuelle Belastung für über 75-Jährige am geringsten ist. Die äquivalisierten Wohnkosten sind für unter 30-Jährige am höchsten, die Einkommen und Wohnflächen pro Wohnung jedoch am niedrigsten.

## Übersicht 5.2.2: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Hauptmieterhaushalte

	Alter in 10-Jahresgruppen							Gesamt
	0 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 bis 79	80 plus	
Haushalte in der Stichprobe	378	436	455	414	290	231	89	2.293
Haushalte hochgerechnet	276.740	299.991	305.184	274.845	182.981	152.400	61.697	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,77	2,41	2,35	1,83	1,57	1,38	1,30	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m²)	63	71	72	68	70	69	66	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	975	1.262	1.200	1.246	1.247	1.358	1.408	1.201
Median	1.504	1.667	1.670	1.786	1.668	1.710	1.793	1.682
75. Perzentil	2.181	2.347	2.405	2.444	2.299	2.207	2.194	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	337	319	287	306	310	309	311	310
Median	427	400	380	392	396	400	377	400
75. Perzentil	538	527	509	520	542	528	483	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-241	66	31	11	24	118	153	8
Median	296	466	451	578	494	537	541	477
75. Perzentil	910	1.048	1.174	1.217	1.025	996	1.048	1.068
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)								
25. Perzentil	18	37	33	36	36	41	43	33
Median	47	52	52	55	52	53	55	52
75. Perzentil	63	66	67	67	65	64	64	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	19	18	15	16	18	16	16	17
Median	29	23	23	22	24	23	23	24
75. Perzentil	43	33	33	32	33	33	30	34
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	104.162	62.642	71.532	65.020	40.118	30.581	7.872	381.928
Anteil an Haushalten in %	38	21	23	24	22	20	13	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	200.837	198.868	176.597	160.770	113.134	94.142	38.320	982.667
Anteil an Haushalten in %	73	66	58	58	62	62	62	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	169.476	132.582	132.539	109.194	81.944	63.830	23.236	712.801
Anteil an Haushalten in %	61	44	43	40	45	42	38	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	132.219	91.855	93.538	80.523	55.189	48.929	14.706	516.958
Anteil an Haushalten in %	48	31	31	29	30	32	24	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	105.254	66.342	62.292	58.912	39.622	31.240	8.300	371.963
Anteil an Haushalten in %	38	22	20	21	22	20	13	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	91.057	50.670	66.243	51.305	28.538	21.888	6.660	316.362
Anteil an Haushalten in %	33	17	22	19	16	14	11	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	105.199	82.002	89.523	73.023	44.105	29.536	10.735	434.122
Anteil an Haushalten in %	38	27	29	27	24	19	17	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	104.273	68.288	78.047	59.346	36.131	25.528	7.963	379.576
Anteil an Haushalten in %	38	23	26	22	20	17	13	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	92.601	51.640	61.732	49.436	26.104	22.641	6.415	310.570
Anteil an Haushalten in %	33	17	20	18	14	15	10	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	78.675	39.382	45.676	38.455	19.300	13.587	3.837	238.912
Anteil an Haushalten in %	28	13	15	14	11	9	6	15

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Abbildung 5.2.2: Kumulative Verteilung der Hauptmieterhaushalte nach dem Anteil der Ausgaben am Einkommen nach Alter der Haushaltsreferenzperson (in 15-Jahresgruppen)



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten entsprechen den tatsächlich getätigten Ausgaben. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

In Bezug auf Haushaltstypen zeigt sich, dass generell Einpersonenhaushalte (unabhängig vom Alter) und Haushalte alleinerziehender Eltern am meisten von mangelnder Leistbarkeit betroffen sind. Das gilt für den Residualeinkommensansatz wie für die Ausgabenanteile. Interessant wäre eine Ergänzung ohne Äquivalenzwerte, da die Einsparungen bei Wohnen v.a. abhängig vom Wohnraumbedarf von der EU-Skala abweichen können.<sup>49)</sup> Die Betroffenheit ist zudem unabhängig davon, ob Nutzerkosten oder tatsächliche Ausgaben herangezogen werden (Übersicht 5.2.3 und Abbildung 5.2.3).

Bereits mehrmals wurde auf den Zusammenhang zwischen Wohnungsaufwand und Vertragsdauer hingewiesen. Allgemeiner betrachtet spielt bei der Betrachtung der Nutzerkosten das Einzugsjahr eine Rolle (Übersicht 5.2.4).

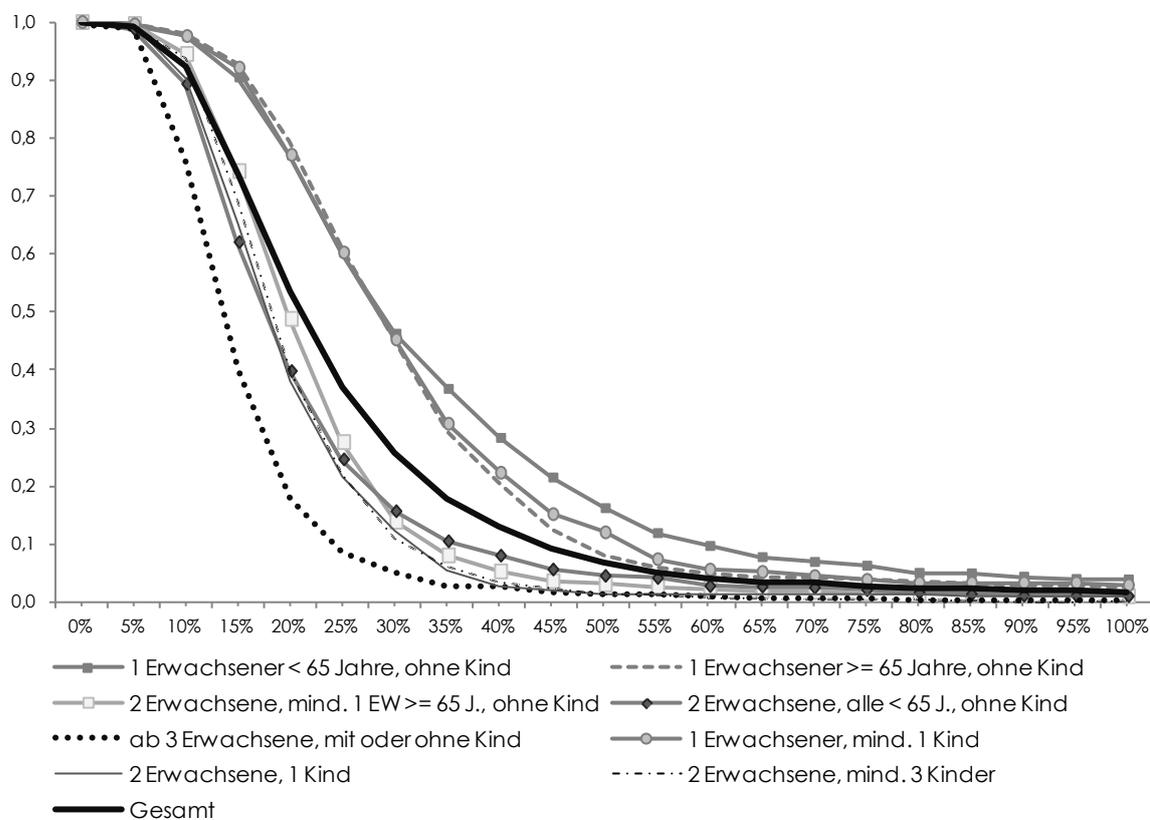
<sup>49)</sup> Zwar werden Äquivalenzwerte für Einkommen und Ausgaben verwendet, es ist jedoch anzumerken, dass sich diese Faktoren bei einer Anteilsberechnung wegekürzen.

### Übersicht 5.2.3: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, Haushalte insgesamt

	1 EW<65	1 EW>=65	2 EW, mind.1>=65	2 EW, alle<65	EW>=3, K>=0	1 EW, K>=1	2 EW,1 K	2 EW, K>=3	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	1.335	763	860	990	522	262	500	677	5.909
Haushalte hochgerechnet	888.680	502.889	472.053	572.346	467.551	135.502	330.711	392.058	3.761.790
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,00	1,00	2,00	2,00	4,00	2,64	3,00	4,34	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	70	81	107	100	135	91	112	127	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.214	1.381	1.647	1.868	1.753	1.095	1.687	1.432	1.462
Median	1.786	1.820	2.121	2.517	2.254	1.482	2.172	1.821	2.015
75. Perzentil	2.495	2.323	2.786	3.338	2.874	1.925	2.891	2.262	2.698
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	403	400	342	366	255	333	315	274	325
Median	529	524	429	449	310	409	382	331	421
75. Perzentil	669	664	529	538	372	500	464	390	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	-81	99	445	600	658	-120	516	302	239
Median	458	508	881	1.280	1.173	261	936	660	778
75. Perzentil	1.128	960	1.484	2.086	1.763	665	1.668	1.116	1.418
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)									
25. Perzentil	34	42	51	57	54	27	53	44	45
Median	55	56	62	68	65	46	63	56	60
75. Perzentil	68	66	71	76	72	58	72	65	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	21	22	15	13	10	21	13	14	15
Median	28	28	20	17	13	28	18	18	21
75. Perzentil	42	37	26	25	18	39	24	24	30
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	255.301	96.449	32.260	58.843	22.263	41.771	20.503	46.676	574.065
Anteil an Haushalten in %	29	19	7	10	5	31	6	12	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	684.569	399.995	230.572	228.062	83.839	104.506	125.768	155.753	2.013.064
Anteil an Haushalten in %	77	80	49	40	18	77	38	40	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	535.265	307.225	130.289	140.915	40.802	81.683	70.973	86.674	1.393.826
Anteil an Haushalten in %	60	61	28	25	9	60	21	22	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	411.296	225.303	65.542	89.778	24.579	61.372	40.418	43.131	961.419
Anteil an Haushalten in %	46	45	14	16	5	45	12	11	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	326.781	147.511	38.102	60.171	12.851	41.693	18.204	24.042	669.354
Anteil an Haushalten in %	37	29	8	11	3	31	6	6	18
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	191.097	59.281	15.973	42.978	17.461	37.927	17.207	39.077	421.002
Anteil an Haushalten in %	22	12	3	8	4	28	5	10	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	251.569	94.618	31.421	60.609	37.606	56.981	37.592	68.768	639.165
Anteil an Haushalten in %	28	19	7	11	8	42	11	18	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	225.048	83.109	22.170	51.201	26.449	53.136	28.032	52.470	541.616
Anteil an Haushalten in %	25	17	5	9	6	39	8	13	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	202.663	69.032	14.717	44.080	17.337	45.547	18.384	30.049	441.808
Anteil an Haushalten in %	23	14	3	8	4	34	6	8	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	176.913	46.192	11.215	33.911	7.631	32.440	10.473	20.005	338.780
Anteil an Haushalten in %	20	9	2	6	2	24	3	5	9

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Abbildung 5.2.3: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Haushaltstyp



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten inkl. imputierter Mieten, Einkommen inkl. imputierter Mieten abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

**Übersicht 5.2.4: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, Haushalte insgesamt**

	bis 1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2010	2011+	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	420	493	676	753	975	656	1.009	927	5.909
Haushalte hochgerechnet	272.485	315.402	391.591	474.766	611.919	417.450	642.569	635.607	3.761.790
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,06	2,10	2,03	2,21	2,45	2,49	2,34	2,03	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	114	110	112	112	107	96	87	77	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.550	1.673	1.646	1.767	1.606	1.438	1.370	1.079	1.462
Median	2.004	2.062	2.134	2.408	2.153	1.971	1.901	1.643	2.015
75. Perzentil	2.708	2.601	2.808	3.153	2.866	2.726	2.496	2.296	2.698
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	304	307	331	330	323	312	327	352	325
Median	399	403	449	440	408	403	414	444	421
75. Perzentil	531	521	561	556	546	533	547	573	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	341	405	360	535	367	260	177	-161	239
Median	812	844	872	1.173	911	723	646	402	778
75. Perzentil	1.406	1.346	1.553	1.878	1.593	1.465	1.251	1.012	1.418
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)									
25. Perzentil	48	52	51	55	50	44	42	26	45
Median	60	61	63	67	63	59	58	51	60
75. Perzentil	70	69	72	75	72	71	68	65	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	13	14	14	13	14	15	16	19	15
Median	19	19	20	18	19	20	22	27	21
75. Perzentil	29	27	29	26	28	28	31	41	30
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	28.601	23.965	35.652	41.665	74.815	56.160	110.139	203.069	574.065
Anteil an Haushalten in %	10	8	9	9	12	13	17	32	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	122.910	148.516	197.500	202.505	291.769	216.981	374.770	458.114	2.013.064
Anteil an Haushalten in %	45	47	50	43	48	52	58	72	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	87.076	100.027	132.525	129.268	194.924	142.660	251.976	355.370	1.393.826
Anteil an Haushalten in %	32	32	34	27	32	34	39	56	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	61.617	55.624	87.193	91.059	128.698	90.920	174.072	272.235	961.419
Anteil an Haushalten in %	23	18	22	19	21	22	27	43	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	37.087	34.312	60.811	60.039	85.094	64.126	114.932	212.952	669.354
Anteil an Haushalten in %	14	11	16	13	14	15	18	34	18
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	11.728	9.148	17.682	21.105	52.434	46.650	92.566	169.689	421.002
Anteil an Haushalten in %	4	3	5	4	9	11	14	27	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	21.331	20.168	34.769	35.045	82.952	81.487	149.468	213.944	639.165
Anteil an Haushalten in %	8	6	9	7	14	20	23	34	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	13.872	15.218	26.973	29.622	68.345	66.184	123.783	197.621	541.616
Anteil an Haushalten in %	5	5	7	6	11	16	19	31	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	11.231	10.027	17.977	24.256	53.086	50.002	94.802	180.426	441.808
Anteil an Haushalten in %	4	3	5	5	9	12	15	28	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	6.630	8.809	14.863	15.283	38.880	33.426	68.303	152.586	338.780
Anteil an Haushalten in %	2	3	4	3	6	8	11	24	9

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Über alle Rechtsverhältnisse hinweg betrachtet zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang: Je später das Einzugsjahr, desto höher die Betroffenheit von Wohnleistungsproblemen. Auffällig ist die deutliche Abnahme der durchschnittlichen Wohnfläche: Haushalte, die seit 2011 eingezogen sind haben im Durchschnitt 77 Quadratmeter zur Verfügung. Haushalte, die bereits zwischen 2006 und 2010 eingezogen sind, 87 Quadratmeter und jene, die zwischen 2001 und 2005 eingezogen sind 96 Quadratmeter. Gleichzeitig kam es zu einem tendenziellen Anstieg des medianen Wohnungsaufwands. Da tendenziell jüngere Haushalte eine kürzere Verweildauer aufweisen, erklärt der höhere Anteil jüngerer Haushalte das niedrigere Einkommen für Einzugsjahre ab 2011. Die Betroffenheit nach dem Residualeinkommensansatz ist dementsprechend für Haushalte, die seit 2011 in ihrer Wohnung sind besonders hoch und liegt bei 32% (27% im 1. Einkommensquartil und maximal einem zusätzlichen Wohnraum).

Betrachtet man die tatsächlich gezahlten Ausgaben für Mieterhaushalte zeigt sich ein ähnliches Bild: Die Betroffenheit von mangelnder Leistung steigt merklich zwischen Haushalten, die vor 2010 und ab 2011 eingezogen sind (Übersicht 5.2.5). Letztere weisen einen Anteil von 37% (32% mit strengem Kriterium) an Haushalten auf, die sich Wohnen nicht leisten können. Eine ähnliche Betroffenheit zeigt sich bei 30% des Einkommens. Im Vergleich zu Haushalten mit Einzugsjahren zwischen 2006 und 2010, haben Haushalte mit Einzugsjahren ab 2011 etwa gleiche Wohnflächen, geringere Einkommen und einen höheren Wohnungsaufwand. Qualitätssprünge in diesem kurzen Zeitraum sind kaum dafür verantwortlich zu machen, eher die Preisdynamik im Mietsegment.

Zusammenfassend zeigt sich für die Betroffenheit älterer Haushalte, wie wichtig es ist den Ausgabenanteilsansatz kritisch zu betrachten und zu relativieren. Zwar sind die Ausgabenanteile inkl. imputierter Mieten ähnlich hoch wie bei jüngeren Haushalten, jedoch sind die Einkommen älterer Haushalte insgesamt höher und durch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei Verbleib in der gleichen Wohneinheit spielt Überkonsum (gemessen an Unterbelag) eine große Rolle. Sowohl Residualeinkommensansatz als auch das strenge Kriterium des Ausgabenanteilsansatzes erfassen diesen Unterschied und weisen auf eine deutlich geringere Betroffenheit hin als die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bzw. der Anteil der betroffenen Haushalte bei einem gewissen Anteil. Für Mieterhaushalte zeigt sich sogar, wie bereits durch den Mikrozensus angedeutet, dass ältere Haushalte relativ weniger von mangelnder Leistung betroffen sind.

Umgekehrt lässt sich sagen, dass insbesondere jüngere Haushalte von Leistungsproblemen betroffen sind. Das bestätigen alle gewählten Ansätze. Die Preisdynamik in Zusammenhang mit relativ kürzerer Bewohnzeit dürfte dafür mit ausschlaggebend sein. Deshalb ist davon auszugehen, dass nicht nur jüngere Haushalte, sondern generell jene Haushalte, die neu auf Wohnungsmärkten mit dynamischen Preisentwicklungen auftreten und jene Haushalte, die einen Wohnungswechsel anstreben negativ betroffen sind. Im Mietsegment kann das ein Anreiz zu geringerer Mobilität sein und u.a. Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt haben (Badinger – Url, 2002). Die Hortung günstiger Altmietwohnungen und umgekehrt der deutliche Anstieg befristeter Mietverhältnisse schafft zusätzliche Ungleichgewichte. Die Ergebnisse der Mikrozensusauswertung deuten zwar darauf hin, dass vom Anstieg der Wohnfläche innerhalb der letzten 30 Jahre ältere Haushalte überdurchschnittlich profitierten, jedoch weiteten jüngere Haushalte ebenfalls ihre konsumierte Wohnfläche aus. Die Diskrepanz zwischen durchschnittlichen Wohnflächen der älteren und jüngeren Haushalte ist innerhalb der letzten

30 Jahre merklich gestiegen. Erschwerend kommt für jüngere Haushalte hinzu, dass ihre Einkommen tendenziell niedriger sind und es eine Angebotsknappheit im Segment mit kleineren Wohnungen gibt.

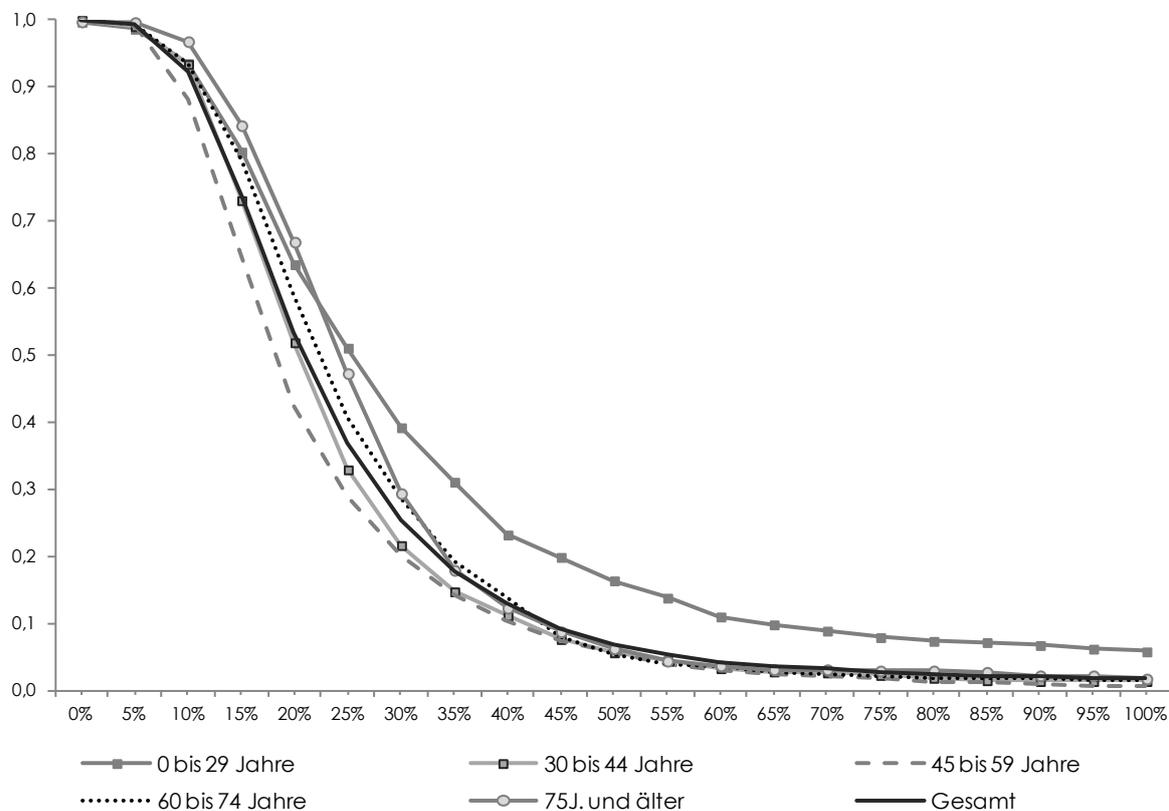
Jüngere Haushalte können tendenziell mit steigenden Einkommen über den Lebenszyklus rechnen und verschwinden in späteren Lebenszyklusphasen (Familiengründung) aus dem engen Markt für kleine Wohnungen – das sollte zu einer Entlastung ihrer Leistbarkeitsprobleme über die Zeit führen. Dennoch hat diese allgemein stärkere Betroffenheit von jüngeren Haushalten Konsequenzen für die Gestaltung wohnungspolitischer Instrumente. Diese sollten daher sehr fokussiert sein und könnten auf die Glättung des Lebenseinkommens abzielen, auf die Schaffung kleinerer Wohnungen, oder die Bildung von Wohngemeinschaften fördern. Denn insbesondere Einpersonenhaushalte weisen eine höhere Wohnkostenbelastung auf. Die lebenslange Zurverfügungstellung von günstigen (öffentlichen) Mietwohnungen ist vor diesem Hintergrund ebenfalls kritisch zu betrachten – denn dadurch werden öffentliche Mittel gebunden, die somit neuen jungen Haushalten nicht zur Verfügung stehen. In Bezug auf neu auftretende Haushalte und günstige Altmietverträge stellen *Geymüller – Christl* (2014) die lockeren Weitergaberechte des österreichischen Mietrechts in Frage, da der Preis von Wohnraum nicht von Verwandtschaftsverhältnissen und Ortswahl der Vorfahren abhängen sollte – sie werfen eine wichtige verteilungspolitische Frage auf. Die Allokation von unterschiedlich bepreistem Wohnraum dürfte insgesamt jüngere Haushalte benachteiligen.

### Übersicht 5.2.5: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, Hauptmieterhaushalte

	bis 1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2010	2011+	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	57	97	124	189	338	276	580	632	2.293
Haushalte hochgerechnet	39.295	63.002	78.391	118.932	225.989	191.245	387.132	449.852	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,51	1,41	1,50	1,77	1,98	2,16	2,12	1,90	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	78	67	75	76	69	69	68	65	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.596	1.478	1.522	1.511	1.284	1.202	1.207	1.009	1.201
Median	1.987	1.888	1.917	2.047	1.802	1.576	1.642	1.489	1.682
75. Perzentil	2.477	2.481	2.417	2.756	2.450	2.219	2.246	2.104	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	281	280	296	288	296	284	314	350	310
Median	356	360	371	385	372	362	403	433	400
75. Perzentil	474	447	528	502	500	465	521	560	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	526	369	311	291	108	32	31	-228	8
Median	866	676	679	894	586	444	428	218	477
75. Perzentil	1.319	1.245	1.235	1.499	1.214	947	968	820	1.068
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)									
25. Perzentil	50	46	47	47	38	33	34	21	33
Median	60	58	58	61	56	49	51	46	52
75. Perzentil	68	68	67	71	67	64	64	62	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	13	14	14	13	15	16	18	21	17
Median	17	19	19	18	22	23	24	30	24
75. Perzentil	24	25	28	27	30	31	33	44	34
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	3.473	4.213	7.706	17.975	47.210	43.006	90.027	168.317	381.928
Anteil an Haushalten in %	9	7	10	15	21	22	23	37	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	14.736	29.534	35.936	49.984	124.608	113.716	264.138	350.016	982.667
Anteil an Haushalten in %	38	47	46	42	55	59	68	78	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	8.888	15.250	24.488	34.690	88.599	78.246	183.521	279.119	712.801
Anteil an Haushalten in %	23	24	31	29	39	41	47	62	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	5.701	8.107	16.457	25.634	57.687	48.945	129.514	224.914	516.958
Anteil an Haushalten in %	15	13	21	22	26	26	33	50	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	2.999	3.161	10.512	17.428	37.538	35.023	88.976	176.326	371.963
Anteil an Haushalten in %	8	5	13	15	17	18	23	39	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	1.277	2.810	4.121	9.080	38.204	38.312	78.693	143.865	316.362
Anteil an Haushalten in %	3	4	5	8	17	20	20	32	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	1.277	7.412	9.068	13.452	51.931	57.021	117.436	176.525	434.122
Anteil an Haushalten in %	3	12	12	11	23	30	30	39	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	738	3.763	7.912	12.361	41.989	48.308	98.843	165.663	379.576
Anteil an Haushalten in %	2	6	10	10	19	25	26	37	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	738	2.823	3.589	9.004	33.237	35.581	74.456	151.142	310.570
Anteil an Haushalten in %	2	4	5	8	15	19	19	34	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	738	1.006	1.979	5.368	22.484	25.808	56.228	125.301	238.912
Anteil an Haushalten in %	2	2	3	5	10	13	15	28	15

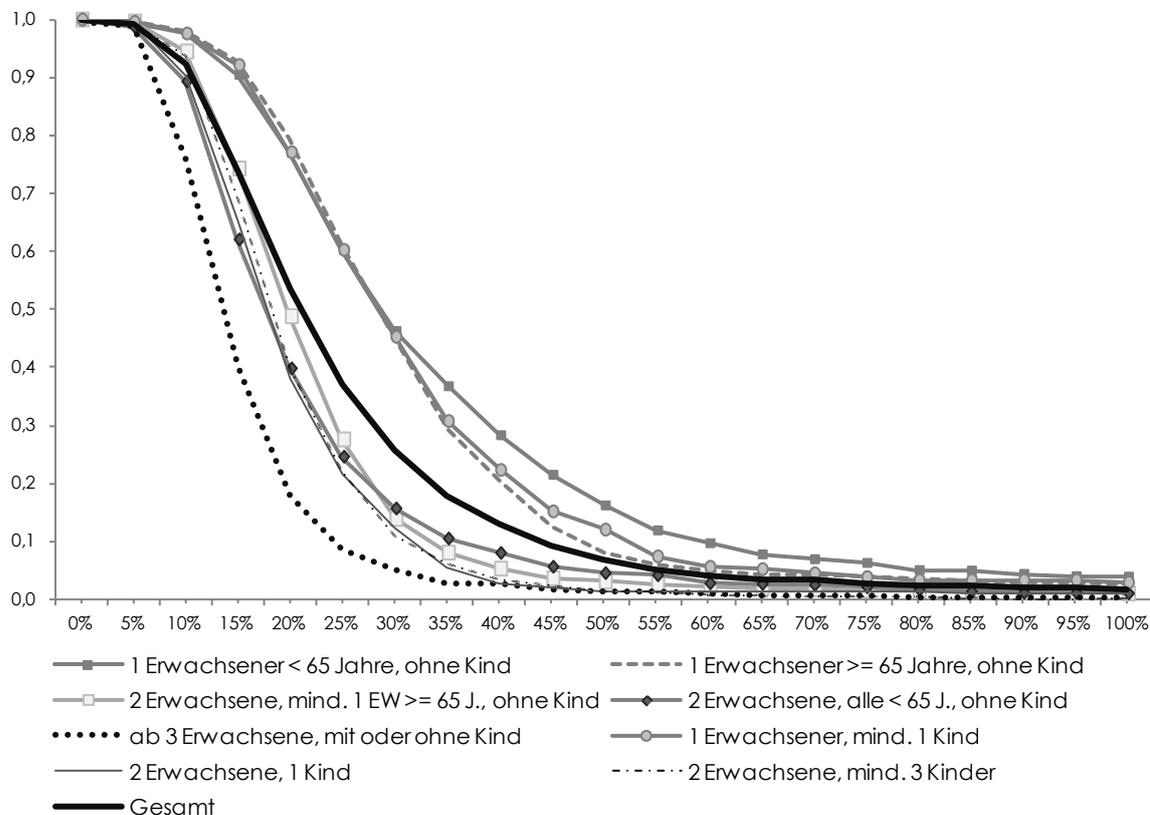
Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Abbildung 5.2.4: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Alter der Haushaltsreferenzperson (in 15-Jahresgruppen)



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten inkl. imputierter Mieten, Einkommen inkl. imputierter Mieten abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

Abbildung 5.2.5: Kumulative Verteilung der Haushalte nach dem Anteil der Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) am Einkommen nach Haushaltstyp



Q: Statistik Austria, SILC 2014, WIFO-Berechnungen. – Wohnkosten inkl. imputierter Mieten, Einkommen inkl. imputierter Mieten abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten. Ordinate: Anteil der Haushalte, die mehr als einen gewissen Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Abszisse: Einkommensanteil (%).

## 6. Zusammenfassung: Wirtschaftspolitische Empfehlungen und abschließende Betrachtungen

Diese Studie betrachtet im Detail die Leistbarkeit von Wohnen in Österreich. Leistbarkeit wird dabei als Abtausch von Wohnen und sonstigen Gütern bei knappen Ressourcen verstanden. Als Kriterium für mangelnde Leistbarkeit wurden zwei Ansätze verfolgt: Der Residualeinkommensansatz misst, ob einem Haushalt nach Abzug der Wohnkosten vom Einkommen ausreichend Mittel zur Deckung sonstiger notwendiger Ausgaben zur Verfügung stehen. Der Ausgaben-Einkommen-Anteilsansatz setzt die Wohnkosten in Beziehung zum Haushaltseinkommen; übersteigt dieser Anteil einen festgelegten Wert wird von mangelnder Leistbarkeit gesprochen. In dieser Studie werden zur Beurteilung der Sensitivität vier Maximalwerte (20%, 25%, 30% und 35%) angelegt. Zusätzlich kommt es zu einer strengeren Messung von Leistbarkeit – sowohl nach dem Residualeinkommensansatz als auch nach dem Ausgabenanteilsansatz – durch die Beschränkung auf Haushalte im 1. Einkommensquartil und mit maximal einem zusätzlichen Wohnraum.

Wohnkosten werden einerseits als Nutzerkosten definiert (Wohnkosten inklusive imputierter Mieten für Eigentümer und Untermarktmieten), um eine maximale Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Rechtsverhältnissen und auch zwischen Untermarkt- und Marktmietern herzustellen. Andererseits werden die tatsächlichen Ausgaben herangezogen. Die Auswertungen erfolgen anhand von Einkommensmerkmalen, Wohnungsqualitätsmerkmalen (Belag, Wohnungs- und Umgebungsqualität) und Lagekriterien (Besiedlungsdichte, Bundesland). In einem eigenen Kapitel wird die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit in Zusammenhang mit Alter und Lebenszyklus betrachtet, nach Einzugsjahr wird ebenfalls ausgewertet. Zur Bewertung der Leistbarkeit wird hauptsächlich auf den österreichischen *Survey on Income and Living Conditions* (SILC) zurückgegriffen, ergänzend finden Konsumerhebung und Mikrozensus Eingang.

Die Studie zeigt auf, dass generell dringend davon abzuraten ist lediglich den Ausgabenanteilsansatz zu verwenden. Einerseits beeinflusst die Definition der Wohnkosten und Einkommen die Betroffenheit (beim Residualeinkommensansatz ist das nicht der Fall), andererseits überschätzt der Indikator die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit massiv, da Haushalte mit starken Präferenzen für Wohnen (Überkonsum von Wohnen) fälschlicherweise als Problemfälle klassifiziert werden. Generell ist der Residualeinkommensansatz vorzuziehen. Die kumulative Verteilung der Betroffenheit durch den "strengen" Ausgabenanteilsansatz hilft jedoch eine Bandbreite der Betroffenheit abzustecken und so ein besseres Bild für die Lage in Österreich zu zeichnen. Die Einführung eines strengeren Kriteriums, um für höhere Einkommen und Überkonsum zu kontrollieren, ist für den Ausgabenanteilsansatz ein gangbarer Weg. Überkonsum wird anhand der zusätzlichen Wohnräume im Vergleich zum Bedarf, der sich aus der Haushaltszusammensetzung ergibt, gemessen. Durch einen zusätzlichen Raum wird ein Spielraum ermöglicht, der das knappe Angebot von kleinen Wohnungen, fehlende Möglichkeiten zum Umzug aufgrund hoher Transaktionskosten und nicht erfasste Bedarfe abdecken soll.

Insgesamt ist die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit in Österreich moderat. Nach dem Residualeinkommensansatz sind es 15% der österreichischen Haushalte, bei Einkommens- und Wohnraumbeschränkung 11%. Dabei wurden Referenzbudgets für sonstige Ausgaben herangezogen, die eine soziale und politische Teilhabe ermöglichen sollen. Würde man strengere Kriterien (z.B. Armutsgefährdungsschwellen) heranziehen, wäre die Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit entsprechend niedriger. Der Ausgabenanteilsansatz bei Betrachtung der Nutzerkosten aller Haushalte zeigt, dass der Wohnkostenanteil am Einkommen im Median 21% beträgt. Unter Berücksichtigung der Einkommens- und Belagsbeschränkung geben 12% der österreichischen Haushalte mehr als 30% und 9% der Haushalte mehr als 35% ihres Einkommens für Wohnen aus.

Es zeigen sich deutliche Unterschiede der Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit nach Eigenschaften des Haushalts bzw. der Wohneinheit: Tendenziell sind Haushalte mit mangelnder Leistbarkeit am unteren Rand der Einkommensverteilung zu finden – das entspricht der Definition in dieser Studie. Mieter sind häufiger betroffen (insbesondere Marktmieten), dazu Haushalte mit eingeschränkter finanzieller Kapazität. Haushalte mit Wohnbeihilfenbezug sind ebenfalls stärker betroffen. Das weist zwar auf eine hohe Treffsicherheit hin, umgekehrt auch darauf, dass Wohnbeihilfen kein Allheilmittel sind und es weiterer Maßnahmen bedarf. Die höhere Betroffenheit in städtischen Lagen ist vor dem Hintergrund besserer Erreichbarkeiten und damit verbundenen niedrigeren Transportkosten im Vergleich zu ländlichem Raum zu sehen.

Ein Merkmal ist besonders hervorzuheben, der Wohnungsbelag. Es zeigt sich, dass in Österreich der Wohnungsbestand tendenziell deutlich unterbelegt ist, d.h. Haushalte haben mehr Wohnräume zur Verfügung als nötig. Ein Grund dafür ist, dass der Wohnungsbestand nicht dem notwendigen Bedarf entspricht, d.h. Wohnungen sind tendenziell zu groß. Insbesondere für kleinere Wohnungen ist ein Nachfrageüberhang festzustellen, der sich in vergleichsweise teureren Preisen niederschlägt – Haushalte sind dann gezwungen in größere Wohnungen auszuweichen oder kleinere Wohnungen überzubelegen. Gerade jene Haushalte in überbelegten Wohnungen sind überproportional von Leistbarkeitsproblemen betroffen. Da in Österreich eine hohe Wohnqualität besteht, ist dies oft eine der Möglichkeiten, den Wohnkonsum zu Gunsten anderer notwendiger Güter einzuschränken. Umgekehrt ist davon auszugehen, dass der deutliche Anstieg des Flächenbedarfs pro Person innerhalb der letzten 30 Jahre und auch die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung zu einer zunehmenden Betroffenheit von mangelnder Leistbarkeit beitragen.

Einen weiteren Grund für den Unterbelag zeigen Auswertungen nach Alter auf: In Österreich kommt es mehrheitlich zu keiner Anpassung der Wohnungsgröße an eine schrumpfende Haushaltsgröße in späteren Jahren. Neben persönlichen Präferenzen kommen hier Marktperfektionen durch Mietrabatte bei langer Vertragsdauer ins Spiel. Ein Wohnungswechsel in kleinere Wohnungen kann daher unattraktiv sein, die Immobilität und Fehlallokation kann jedoch gesamtwirtschaftlich nachteilige Effekte mit sich bringen. Jüngere Haushalte und Haushalte, die neu auf dem Wohnungsmarkt auftreten, sind umgekehrt besonders von Leistbar-

keitsproblemen betroffen. Neben dem knappen Angebot kleiner Wohnungen kommt für sie die dynamische Preisentwicklung der letzten Jahre voll zur Geltung. Zwar können jüngere Haushalte mit einer Verbesserung ihrer Lage über den Lebenszyklus durch steigende Einkommen rechnen, von Altmietverträgen werden aufgrund der zunehmenden Befristung jedoch immer weniger Haushalte profitieren können.

Die Allokation von unterschiedlich bepreistem Wohnraum dürfte insgesamt jüngere Haushalte benachteiligen. Vor diesem Hintergrund ist die lebenslange Zurverfügungstellung von günstigen (öffentlichen) Mietwohnungen trotz anderer Vorteile (soziale Durchmischung) kritisch zu betrachten – denn dadurch werden öffentliche Mittel gebunden, die somit Haushalten mit stärkeren Leistbarkeitsproblemen nicht zur Verfügung stehen. Wohnungspolitische Instrumente sollten daher immer auch die aktuelle Marktlage und altersspezifische Trends im Auge behalten. Eine Glättung der Lebenseinkommen wäre eine Möglichkeit – der enge Konnex zwischen wohnungspolitischen und einkommens- bzw. verteilungspolitischen Instrumenten wird dadurch aufgezeigt.

Weitere Maßnahmen für Neubau und Bestand lassen sich ebenfalls ableiten: Im Bestand wäre eine Verkleinerung bestehender Wohnungen anzudenken, aber auch die Bildung von Wohngemeinschaften zu unterstützen. Die dadurch entstehenden Skalenerträge können maßgeblich zur Kostensenkung der Wohnkosten beitragen, ebenso im Allgemeinen das Senken der flächenmäßigen Ansprüche. Aus verteilungspolitischer Sicht sind zudem die Eintrittsrechte in Altmietverträge zu hinterfragen.

Für den Wohnungsneubau wäre es ratsam, Kostentreiber zu identifizieren und einzudämmen, um dem Anstieg der Wohnkosten, bedingt durch höhere Produktionskosten, Einhalt zu gebieten. Zudem wäre es wichtig, die Wohnungsgröße an den Bedarf heranzuführen. Kleineren Wohnungen wäre daher der Vorzug zu geben, die Wiener Smartwohnungen sind ein gutes Beispiel dafür. Wichtig wäre es, beim Neubau nicht lediglich auf die Wohnkosten zu achten, sondern auch Mobilitätskosten mit einzubeziehen. Die dynamische Mietpreisentwicklung in städtischen Lagen weist auf Angebotslücken in diesem Segment hin – deshalb ist trotz der aktuell moderaten Leistbarkeit und angesichts der eher schwachen Einkommensentwicklung mit zunehmenden Leistbarkeitsproblemen in Österreich zu rechnen. Die systematische Messung von Leistbarkeit weiterzuverfolgen, ist daher dringend zu empfehlen, um Trends rechtzeitig zu erkennen und entsprechend reagieren zu können.

## 7. Literaturhinweise

- Amann, W., Mundt, A., Lugger, K., "Wohnkostenstatistik in Österreich – Methodik, Ergebnisse, Interpretation", Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Wien, 2010.
- ASB Schuldnerberatungen, "Referenzbudgets zur Stärkung sozialer Teilhaben", Linz, 2010.
- Badinger, H., Url, Th., "Determinants of Regional Unemployment: Some Evidence from Austria", *Regional Studies*, 2002, 36(9), S. 977-988.
- Baer, W., "The Evolution of Housing Indicators and Standards: Some Lessons for the Future", *Public Policy*, 1976, 24(3), S. 361-93.
- Beer, C., Wagner, K., "Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte: Ergebnisse einer aktuellen Erhebung", *Geldpolitik und Wirtschaft*, 2012, Q4, S. 82-93.
- Blaas, W., Wieser, R. (2004A), "Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietentwicklung", IFIP, TU Wien, Wien, 2004.
- Blaas, W., Wieser, R. (2004B), "Wohnwirtschaftliche und volkswirtschaftliche Probleme der Kürzung der Wohnbauförderung", IFIP, TU Wien, Wien, 2004.
- Bogdon, A., Can, A., "Indicators of Local Housing Affordability: Comparative and Spatial Approaches", *Real Estate Economics*, 1997, 25(1), S. 43-60.
- Bourassa, S., "Measuring the Affordability of Home-Ownership", *Urban Studies*, 1996, 33(10), S. 1867-1877.
- Bramley, G. "Affordability, Poverty and Housing Need: Triangulating Measures and Standards", *Journal of Housing and the Built Environment*, 2012, 27(2), S. 133-151.
- Breuss, F., 2001; "Makroökonomische Auswirkungen einer Änderung der Wohnbauförderung – Eine Modellanalyse", in Czerny, M. (Koord.), *Wohnungswirtschaft vor neuen Herausforderungen*, WIFO, Wien, 2001, S. 36-51.
- Burke, T., *Measuring Housing Affordability*, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne, 2004.
- Carliner, G., "Consumption along the Life Cycle: How Different is Housing?", *The Review of Economics and Statistics*, 1973, 55(4), S. 528-532.
- Chaplin, R., Freeman, A., "Towards an Accurate Description of Affordability", *Urban Studies*, 1999, 36(11), S. 1959-1957.
- Eurostat, "Statistics Explained: Housing Conditions", Website von Eurostat, [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_conditions](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions) (abgerufen Juli 2016).
- Fisher, L., Pollakowski, H., Zabel, J., "Amenity-Based Housing Affordability Indexes", MIT Center for Real Estate Working Paper, 2007, 92.
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T., Yates, J., *Conceptualising and Measuring the Housing Affordability Problem*, Australian Housing and Urban Research Institute, Research Paper, Sydney, , 2005.
- Gan, Q., Hill, R., "Measuring Housing Affordability: Looking beyond the Median", *Journal of Housing Economics*, 2009, 18, S. 115-125.
- Geymüller, P., Christl, M., "Teurer Wohnen: Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände", *Agenda Austria*, Wien, 2014.
- Glaeser, E., Gyourko, J., "The Impact of Building Restrictions on Housing Affordability", *FRBNY Economic Policy Review*, Federal Reserve Bank for New York, 2003.
- Gyourko, J., Tracy, J., "A Look at Real Housing Prices and Incomes: Some Implications for Housing Affordability and Quality", *FRBNY Economic Policy Review*, Federal Reserve Bank for New York, 1999.
- Haffner, M., Heylen, K., "User Costs and Housing Expenses: Towards a more Comprehensive Approach to Affordability", *Housing Studies*, 2011, 26(4), S. 593-614.
- Hancock, K., "Can Pay? Won't Pay? or Economic Principles of Affordability", *Urban Studies*, 1993, 30(1), S. 127-145.
- Heuberger, R., Zucha, V., *Wohnkosten und Wohnkostenbelastung in EU-SILC*, Statistik Austria, *Statistische Nachrichten*, 2015, 11, S. 879-887.
- Heuer, J., Kühne-Büning, L., Nordalm, V., Drevermann, M., *Lehrbuch der Wohnungswirtschaft*, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt a.M., 1979.

- HUD – US Department of Housing and Urban Development, Annual Performance Report, Washington D.C., 2011.
- Hulchanski, J., "The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio", *Housing Studies*, 1995, 10(4), S. 471-492.
- JCHS, The State of the Nation's Housing 2011, Harvard University, Joint Center for Housing Studies, Cambridge, MA, 2011.
- Juntto, Al, Reijo, M., "The Comparability of Imputed Rent in EU-SILC 2007: Differences in Variable Definitions and Methods Concerning Institutional Housing", *Eurostat Methodologies and Working Papers*, Eurostat, Luxemburg, 2010.
- Kalmár, M., Kernbeiss, G., Löffler, R., Städtner, K., Wagner-Pinter, M., *Die Leistbarkeit der Wohnraumversorgung in Wien 2007*, Synthesis Forschung, Wien, 2008.
- Klien, M., "Perspektiven einer regional differenzierten Wohnungs- und Verkehrspolitik vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Österreich", Projektbericht des WIFO zum Forschungsprogramm "Österreich 2025" (mimeo), Wien, 2016.
- Klien, M., Weingörtler, M., 81<sup>st</sup> Euroconstruct Conference: European Construction Market Outlook until 2018 – Austria's Construction Performance is Well Below Euroconstruct Average: Country Report Austria, WIFO, Wien, 2016.
- Kunnert, A., "Baubewilligungen für Wohneinheiten in Österreich: Prognose 2011/12 und regionale Entwicklung 2005/10", WIFO, Wien, 2011.
- Kunnert, A., "Housing Affordability in Austria – Tailoring the Ratio Approach in a Simple yet Effective Way", WIFO Working Paper 520, WIFO, Wien, 2016.
- Kunnert, A., Baumgartner, J., "Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik", WIFO, Wien, 2012.
- Kunnert, A., Fritz, O., Pennerstorfer, D., Streicher, G., Aigner, B., Döring, T., "Teilbericht 3: Alterung und regionale Wettbewerbsfähigkeit", in *Demographischer Wandel als Herausforderung für Österreich und seine Regionen*, WIFO, Wien, 2010.
- Kutty, N., "A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results", *Housing Policy Debate*, 2005, 16(1), S. 113-142.
- Lerman, D., Reeder, W., "The Affordability of Adequate Housing", *AREUEA Journal*, 1987, 15(4), S. 389-404.
- Linneman, P., Megbolugbe, I., "Housing Affordability: Myth or Reality", *Urban Studies*, 1992, 29(3&4), S. 369-392.
- Luffman, J., "Measuring Housing Affordability", in *Perspectives*, Statistics Canada, 2006.
- Mundt, A., Amann, W., "Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs", Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Wien, 2015.
- NAR, *Methodology for the Housing Affordability Index*, Website der National Association of Realtors, <http://www.realtor.org/research/research/hameth> (abgerufen Dezember 2011).
- Ndubueze, O., "Measuring Housing Affordability: A Composite Approach", *Proceedings of the ENHR Conference*, Rotterdam, 2007.
- Rocha-Akis, S., "Umverteilung durch die öffentlichen Haushalte in Österreich", WIFO im Auftrag von Bundeskanzleramt – Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz – Jubiläumsfonds der Oesterreichischen Nationalbank, Wien, 2016.
- Schönfelder, S., "COSTS – Leistbare Mobilität: Determinanten, Effekte, Entwicklungen. Erarbeitung und Bewertung innovativer Strategieoptionen", WIFO – komobile w7 GmbH im Auftrag der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft mbH, Wien, 2015.
- Smith, L, Rosen, K., Markandya, A., Ullmo, P., "The Demand for Housing, Household Headship Rates, and Household Formation: An International Analysis", *Urban Studies*, 1984, 21(4), S. 407-414.
- Statistik Austria, *Mikrozensus: Interviewerhandbuch 1994-2003*, Wien, 2003.
- Statistik Austria, "EU-SILC Impact Study on Comparability of National Implementations: Final Report Part 2 – Computation of Imputed Rents", Statistik Austria, Wien, 2008.
- Statistik Austria, *Verbrauchsausgaben: Hauptergebnisse der Konsumerhebung 2009/10*, Wien, 2011.
- Statistik Austria, *Verbrauchsausgaben: Sozialstatistische Ergebnisse der Konsumerhebung 2009/10*, Wien, 2012.
- Statistik Austria, *Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Konsumerhebung 2009/10*, Wien, 2013.

- Statistik Austria (2015A), Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zum Mikrozensus ab 2004 (Arbeitskräfte- und Wohnungserhebung), Wien, Bearbeitungsstand: 27.04.2015.
- Statistik Austria (2015B), Tabellenband EU-SILC 2014: Einkommen, Armut, Lebensbedingungen, Wien, 19.11.2015.
- Statistik Austria, Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zu EU-SILC 2014, Wien, Bearbeitungsstand: 31.01.2016.
- Stone, M., "What is Housing Affordability: The Case for the Residual Income Approach", *Housing Policy Debate*, 17(1), S. 151-184, 2006.
- Stone, M., *One-Third of a Nation: A New Look at Housing Affordability in America*, Economic Policy Institute, Washington D.C., 1990.
- Stone, M., "Shelter Poverty: New Idea on Housing Affordability", Temple University Press, Philadelphia, 1993.
- Thalmann, P., "Identifying Households which Need Housing Assistance", *Urban Studies*, 1999, 36(11), S. 1933-1947.
- Thalmann, P., "'House poor' or simply 'poor'", *Journal of Housing Economics*, 12, S. 291-317, 2003.
- Törmälehto, V., Sauli, H., "The Distributional Effect of Imputed Rents in EU-SILC 2007-2010", *Eurostat Methodologies and Working Papers*, 2013, 1977-0375.
- Wagner, K., "Haben Mieter oder Eigentümer höhere Wohnkosten", *Wirtschaft und Gesellschaft*, 2011, 37(1), S. 139-148.
- Whitehead, C., "From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives", *Urban Studies*, 1991, 28(6), S. 871-887.
- Whitehead, C., Monk, S., Clarke, A., Holmans, A., Markkanen, S., *Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources*, Cambridge Center for Housing and Planning Research, University of Cambridge, Cambridge, 2009.
- Wieser, R., *Stabilisierende und destabilisierende Faktoren auf den Wohnungsmärkten der EU-14*, IFIP, TU Wien, Wien, 2011.

## 8. Anhang

### Anhang A: Weitere Übersichten zu Kapitel 4.1 – Wohnkosten (imputierte Mieten)

#### Übersicht A1: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Haushalte insgesamt

	Prekäre Wohnsituation			Unzufrieden	Wohnzufriedenheit		Gesamt
	Nein	Ja	Gesamt		Mittel	Zufrieden	
Haushalte in der Stichprobe	5.032	877	5.909	169	714	4.999	5.882
Haushalte hochgerechnet	3.188.724	573.067	3.761.790	132.049	481.551	3.127.157	3.740.756
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,25	2,14	2,23	2,23	2,02	2,27	2,24
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	101	86	99	58	73	105	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)							
25. Perzentil	1.489	1.334	1.462	952	1.200	1.576	1.463
Median	2.035	1.855	2.015	1.296	1.657	2.102	2.015
75. Perzentil	2.720	2.543	2.698	1.799	2.298	2.791	2.699
Äquivalisiertes monatl. Wohnkosten (€)							
25. Perzentil	326	320	325	257	302	333	325
Median	424	411	421	365	391	431	421
75. Perzentil	547	543	547	456	492	560	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)							
25. Perzentil	264	130	239	-236	23	317	240
Median	807	613	778	159	444	856	781
75. Perzentil	1.446	1.303	1.418	624	1.061	1.508	1.422
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben							
25. Perzentil	46	40	45	16	33	49	45
Median	61	57	60	38	52	62	60
75. Perzentil	71	69	70	56	65	71	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen							
25. Perzentil	15	15	15	18	17	14	15
Median	21	22	21	25	24	20	21
75. Perzentil	30	32	30	41	33	29	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:							
Residualeinkommensansatz	466.299	107.765	574.065	53.315	116.471	397.517	567.303
Anteil an Haushalten in %	15	19	15	40	24	13	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	1.676.157	336.907	2.013.064	90.462	298.712	1.607.800	1.996.974
Anteil an Haushalten in %	53	59	54	69	62	51	53
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	1.154.965	238.861	1.393.826	65.279	229.766	1.088.498	1.383.544
Anteil an Haushalten in %	36	42	37	49	48	35	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	786.139	175.281	961.419	56.562	156.973	738.262	951.797
Anteil an Haushalten in %	25	31	26	43	33	24	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	551.797	117.557	669.354	47.174	101.729	512.546	661.448
Anteil an Haushalten in %	17	21	18	36	21	16	18
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:							
Residualeinkommensansatz	336.616	84.387	421.002	48.738	95.835	270.899	415.472
Anteil an Haushalten in %	11	15	11	37	20	9	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	505.535	133.630	639.165	60.758	146.126	426.750	633.634
Anteil an Haushalten in %	16	23	17	46	30	14	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	431.402	110.214	541.616	51.370	129.994	354.722	536.086
Anteil an Haushalten in %	14	19	14	39	27	11	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	354.471	87.337	441.808	46.921	99.145	290.212	436.278
Anteil an Haushalten in %	11	15	12	36	21	9	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	274.665	64.115	338.780	40.224	62.763	230.263	333.250
Anteil an Haushalten in %	9	11	9	30	13	7	9

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A2: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Haushalte insgesamt

	Vor 1919	1919-1944	1945-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2014	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	813	446	721	801	881	641	742	355	509	5.909
Haushalte hochgerechnet	526.981	291.092	488.147	518.460	550.547	396.762	462.741	218.866	308.194	3.761.790
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,26	2,00	2,06	2,03	2,08	2,34	2,49	2,72	2,45	2,23
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	102	87	87	91	101	109	107	110	103	99
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.343	1.352	1.327	1.404	1.437	1.722	1.609	1.641	1.654	1.462
Median	1.952	1.843	1.827	1.921	2.001	2.320	2.137	2.143	2.135	2.015
75. Perzentil	2.724	2.480	2.448	2.479	2.677	2.993	2.877	2.815	2.732	2.698
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	311	297	303	306	328	355	355	352	361	325
Median	437	377	389	397	430	450	448	441	458	421
75. Perzentil	581	500	508	507	551	568	587	557	569	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	145	160	129	225	248	463	322	386	375	239
Median	680	663	626	673	723	1.087	885	856	870	778
75. Perzentil	1.438	1.295	1.229	1.267	1.389	1.729	1.580	1.502	1.428	1.418
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben										
25. Perzentil	40	41	40	43	44	54	50	51	52	45
Median	59	57	56	58	60	66	63	63	63	60
75. Perzentil	71	68	67	68	70	73	72	72	71	70
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	15	14	15	15	15	14	15	15	15	15
Median	22	21	21	21	22	19	21	20	21	21
75. Perzentil	33	30	31	30	31	28	30	29	28	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	99.721	51.686	88.218	86.704	87.442	48.272	59.815	23.181	29.027	574.065
Anteil an Haushalten in %	19	18	18	17	16	12	13	11	9	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	293.761	150.830	265.742	269.800	310.080	192.298	248.417	111.323	170.812	2.013.064
Anteil an Haushalten in %	56	52	54	52	56	48	54	51	55	54
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	210.364	107.170	190.957	189.506	215.904	128.704	173.644	72.469	105.107	1.393.826
Anteil an Haushalten in %	40	37	39	37	39	32	38	33	34	37
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	151.507	73.811	131.926	130.641	151.891	87.105	121.102	50.129	63.308	961.419
Anteil an Haushalten in %	29	25	27	25	28	22	26	23	21	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	109.343	53.886	100.742	89.061	103.152	59.889	80.215	34.940	38.125	669.354
Anteil an Haushalten in %	21	19	21	17	19	15	17	16	12	18
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	77.780	39.845	66.497	61.855	63.419	30.890	42.286	16.863	21.568	421.002
Anteil an Haushalten in %	15	14	14	12	12	8	9	8	7	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	103.111	63.432	104.701	93.602	100.062	43.593	67.591	27.777	35.293	639.165
Anteil an Haushalten in %	20	22	21	18	18	11	15	13	11	17
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	88.801	50.210	87.814	72.518	88.115	40.443	61.979	22.452	29.284	541.616
Anteil an Haushalten in %	17	17	18	14	16	10	13	10	10	14
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	72.400	42.816	69.712	56.688	69.766	33.660	50.960	20.094	25.712	441.808
Anteil an Haushalten in %	14	15	14	11	13	8	11	9	8	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	62.420	32.778	56.664	41.262	51.376	23.040	38.307	14.350	18.584	338.780
Anteil an Haushalten in %	12	11	12	8	9	6	8	7	6	9

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Wohnkosten für Hauptmieter nach:

Übersicht A3: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Hauptmieterhaushalte

	Einkommensdezil							
	1.	2.	3.	4.	5.-6.	7.-8.	9.-10.	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	347	327	285	234	398	386	316	2.293
Haushalte hochgerechnet	265.628	229.080	197.405	160.283	261.422	239.336	200.686	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,92	2,07	2,07	1,97	1,86	1,88	1,84	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	58	62	63	68	69	75	87	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	619	1.127	1.399	1.654	1.902	2.343	3.172	1.214
Median	838	1.206	1.456	1.706	2.005	2.481	3.520	1.709
75. Perzentil	957	1.275	1.524	1.750	2.109	2.670	4.670	2.330
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	301	295	297	306	336	366	400	320
Median	386	369	365	400	428	460	551	416
75. Perzentil	490	463	508	513	547	592	766	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-615	-84	151	388	625	1.068	1.873	8
Median	-376	22	274	499	764	1.223	2.197	480
75. Perzentil	-224	123	367	585	883	1.382	3.228	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	-29	29	43	52	58	66	75	34
Median	5	34	45	53	60	68	77	53
75. Perzentil	16	37	48	54	62	70	83	66
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	37	24	20	18	17	15	10	18
Median	47	31	25	24	22	18	14	24
75. Perzentil	72	38	34	30	27	24	20	35
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	262.783	102.036	14.036	3.072	0	0	0	381.928
Anteil an Haushalten in %	99	45	7	2	0	0	0	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	259.058	202.572	149.951	105.931	157.648	97.170	47.960	1.020.292
Anteil an Haushalten in %	98	88	76	66	60	41	24	66
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	250.907	165.947	104.663	68.792	86.528	46.249	21.955	745.042
Anteil an Haushalten in %	94	72	53	43	33	19	11	48
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	230.014	128.726	73.660	39.088	45.728	16.018	11.023	544.258
Anteil an Haushalten in %	87	56	37	24	17	7	5	35
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	206.702	80.524	48.151	24.947	22.059	9.110	3.311	394.806
Anteil an Haushalten in %	78	35	24	16	8	4	2	25
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	228.664	83.546	4.152	0	0	0	0	316.362
Anteil an Haushalten in %	86	36	2	0	0	0	0	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	224.939	176.890	71.467	0	0	0	0	473.296
Anteil an Haushalten in %	85	77	36	0	0	0	0	30
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	216.788	142.780	46.066	0	0	0	0	405.634
Anteil an Haushalten in %	82	62	23	0	0	0	0	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	196.748	107.033	29.183	0	0	0	0	332.963
Anteil an Haushalten in %	74	47	15	0	0	0	0	21
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	174.759	63.000	19.394	0	0	0	0	257.153
Anteil an Haushalten in %	66	28	10	0	0	0	0	17

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

**Übersicht A4: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzielle Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnung, Hauptmieterhaushalte**

	Auskommen mit Nettohaushaltseinkommern		Finanzielle Belastung durch Wohnkosten			Beheizte Wohnung leistbar		Gesamt
	Schwierig	Leicht	Schwer	Gewisse	Keine	Ja	Nein	
Haushalte in der Stichprobe	1.153	1.137	410	1.185	698	2.157	136	2.293
Haushalte hochgerechnet	818.616	733.102	297.944	806.509	449.386	1.455.879	97.960	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,06	1,81	2,14	1,99	1,71	1,95	1,84	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	65	73	64	71	68	69	60	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.051	1.601	943	1.255	1.499	1.250	974	1.214
Median	1.387	2.149	1.297	1.709	2.059	1.740	1.235	1.709
75. Perzentil	1.828	2.816	1.703	2.301	2.816	2.382	1.675	2.330
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	310	342	315	330	305	321	307	320
Median	394	450	402	429	411	418	407	416
75. Perzentil	504	598	521	554	550	550	492	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-155	374	-252	64	272	32	-236	8
Median	196	906	36	461	847	525	49	480
75. Perzentil	594	1.511	473	1.016	1.510	1.116	445	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	24	50	15	36	47	36	18	34
Median	42	63	38	53	61	54	35	53
75. Perzentil	56	72	53	65	72	66	52	66
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	20	15	23	18	14	17	23	18
Median	29	21	33	25	20	24	32	24
75. Perzentil	41	28	45	35	27	34	42	35
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	290.171	90.895	135.419	181.810	64.699	334.377	47.551	381.928
Anteil an Haushalten in %	35	12	45	23	14	23	49	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	622.382	397.049	248.727	554.170	217.395	935.542	84.749	1.020.292
Anteil an Haushalten in %	76	54	83	69	48	64	87	66
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	489.757	254.424	208.748	393.457	142.837	674.884	70.158	745.042
Anteil an Haushalten in %	60	35	70	49	32	46	72	48
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	379.152	164.244	170.492	280.267	93.500	486.201	58.057	544.258
Anteil an Haushalten in %	46	22	57	35	21	33	59	35
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	280.308	114.497	133.455	198.437	62.914	353.385	41.420	394.806
Anteil an Haushalten in %	34	16	45	25	14	24	42	25
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	241.917	73.583	115.504	146.533	54.325	276.815	39.547	316.362
Anteil an Haushalten in %	30	10	39	18	12	19	40	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	352.141	120.294	156.524	232.152	84.620	424.496	48.800	473.296
Anteil an Haushalten in %	43	16	53	29	19	29	50	30
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	307.887	96.885	144.355	191.690	69.589	360.525	45.108	405.634
Anteil an Haushalten in %	38	13	48	24	15	25	46	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	253.384	78.718	124.503	153.565	54.895	294.307	38.656	332.963
Anteil an Haushalten in %	31	11	42	19	12	20	39	21
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	195.937	61.216	98.779	117.953	40.421	229.188	27.965	257.153
Anteil an Haushalten in %	24	8	33	15	9	16	29	17

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A5: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelegung, Hauptmieterhaushalte

	Belegung der Wohnungen				Gesamt
	Normbelag	1 Raum Unterbelag	2 Räume Unterbelag	3 oder mehr Räume Unterbelag	
Haushalte in der Stichprobe	997	729	425	142	2.293
Haushalte hochgerechnet	714.146	482.332	266.696	90.664	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,11	1,90	1,63	1,69	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m²)	56	71	83	110	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)					
25. Perzentil	1.087	1.301	1.538	1.771	1.214
Median	1.448	1.823	2.044	2.412	1.709
75. Perzentil	1.977	2.410	2.718	3.572	2.330
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)					
25. Perzentil	294	342	395	465	320
Median	367	433	503	578	416
75. Perzentil	471	572	637	776	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)					
25. Perzentil	-72	81	188	332	8
Median	278	578	747	1.050	480
75. Perzentil	772	1.167	1.326	2.077	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben					
25. Perzentil	26	39	48	55	34
Median	45	56	61	67	53
75. Perzentil	60	67	71	78	66
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %					
25. Perzentil	18	17	17	16	18
Median	24	24	24	24	24
75. Perzentil	36	35	36	36	35
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	215.122	103.624	49.844	13.338	381.928
Anteil an Haushalten in %	30	21	19	15	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	481.472	312.097	169.521	57.202	1.020.292
Anteil an Haushalten in %	67	65	64	63	66
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	344.003	234.558	123.048	43.433	745.042
Anteil an Haushalten in %	48	49	46	48	48
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	252.373	164.669	95.575	31.641	544.258
Anteil an Haushalten in %	35	34	36	35	35
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	184.657	117.489	69.748	22.911	394.806
Anteil an Haushalten in %	26	24	26	25	25
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	213.848	102.514	0	0	316.362
Anteil an Haushalten in %	30	21	0	0	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	322.492	150.805	0	0	473.296
Anteil an Haushalten in %	45	31	0	0	30
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	269.041	136.593	0	0	405.634
Anteil an Haushalten in %	38	28	0	0	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	215.716	117.247	0	0	332.963
Anteil an Haushalten in %	30	24	0	0	21
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	167.294	89.859	0	0	257.153
Anteil an Haushalten in %	23	19	0	0	17

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A6: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Hauptmieterhaushalte

	Prekäre Wohnsituation			Unzufrieden	Wohnzufriedenheit		
	Nein	Ja	Gesamt		Mittel	Zufrieden	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	1.815	478	2.293	136	471	1.680	2.287
Haushalte hochgerechnet	1.232.425	321.414	1.553.839	108.469	323.131	1.115.365	1.546.966
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,93	1,98	1,94	2,10	1,97	1,92	1,94
Durchschnittl. Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	69	66	69	50	61	73	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)							
25. Perzentil	1.224	1.208	1.214	945	1.116	1.300	1.218
Median	1.724	1.595	1.709	1.267	1.519	1.805	1.709
75. Perzentil	2.348	2.220	2.330	1.783	2.185	2.447	2.330
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)							
25. Perzentil	322	311	320	261	295	335	320
Median	423	400	416	354	383	436	415
75. Perzentil	552	522	547	445	478	578	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)							
25. Perzentil	10	-6	8	-236	-57	78	9
Median	510	408	480	154	332	570	481
75. Perzentil	1.079	987	1.072	567	890	1.173	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben							
25. Perzentil	35	34	34	15	28	38	34
Median	54	50	53	37	47	56	53
75. Perzentil	66	64	66	55	63	67	66
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %							
25. Perzentil	17	18	18	19	18	17	18
Median	24	25	24	25	26	24	24
75. Perzentil	36	35	35	41	34	35	35
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>							
Residualeinkommensansatz	300.798	81.130	381.928	44.640	92.887	240.942	378.469
Anteil an Haushalten in %	24	25	25	41	29	22	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	804.938	215.354	1.020.292	75.973	215.821	722.267	1.014.061
Anteil an Haushalten in %	65	67	66	70	67	65	66
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	586.882	158.160	745.042	54.578	168.245	518.272	741.095
Anteil an Haushalten in %	48	49	48	50	52	46	48
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	429.441	114.816	544.258	46.566	114.507	379.237	540.310
Anteil an Haushalten in %	35	36	35	43	35	34	35
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	314.884	79.922	394.806	38.286	74.743	277.830	390.858
Anteil an Haushalten in %	26	25	25	35	23	25	25
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>							
Residualeinkommensansatz	248.670	67.691	316.362	41.186	81.114	190.602	312.902
Anteil an Haushalten in %	20	21	20	38	25	17	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	364.704	108.592	473.296	52.834	120.191	296.812	469.837
Anteil an Haushalten in %	30	34	30	49	37	27	30
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	314.988	90.646	405.634	44.670	107.302	250.202	402.175
Anteil an Haushalten in %	26	28	26	41	33	22	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	263.426	69.537	332.963	40.221	81.378	207.904	329.504
Anteil an Haushalten in %	21	22	21	37	25	19	21
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	206.947	50.207	257.153	34.102	53.776	165.816	253.694
Anteil an Haushalten in %	17	16	17	31	17	15	16

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A7: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Hauptmieterhaushalte

	Vor 1919	1919- 1944	1945- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2005	2006- 2014	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	356	238	295	298	261	196	273	136	240	2.293
Haushalte hochgerechnet	248.112	159.299	206.173	203.795	184.701	126.577	183.033	87.157	154.991	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,98	1,77	1,73	1,74	1,90	2,07	2,11	2,35	2,10	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	75	62	58	63	65	74	74	78	75	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.209	1.212	1.086	1.130	1.120	1.250	1.289	1.373	1.509	1.214
Median	1.716	1.657	1.448	1.593	1.615	1.907	1.755	1.853	1.924	1.709
75. Perzentil	2.677	2.280	2.053	2.180	2.149	2.539	2.406	2.310	2.461	2.330
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	345	293	296	300	318	370	348	356	395	320
Median	466	367	377	359	395	449	456	452	492	416
75. Perzentil	634	457	482	462	528	583	580	571	610	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben)(€)										
25. Perzentil	-26	77	-111	-61	-53	8	49	156	217	8
Median	511	486	263	421	431	685	518	555	631	480
75. Perzentil	1.319	1.070	866	987	900	1.224	1.082	988	1.154	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben										
25. Perzentil	34	34	26	29	29	36	38	42	47	34
Median	53	52	45	50	50	58	54	57	58	53
75. Perzentil	70	65	61	63	63	68	67	65	67	66
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	17	15	18	17	18	17	19	18	19	18
Median	25	22	25	23	25	25	27	23	24	24
75. Perzentil	37	31	39	32	37	34	36	35	32	35
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	64.513	34.578	64.869	55.322	53.547	30.396	41.783	16.806	20.114	381.928
Anteil an Haushalten in %	26	22	31	27	29	24	23	19	13	25
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 20%	161.488	90.538	134.313	124.828	124.692	84.706	130.462	58.754	110.511	1.020.292
Anteil an Haushalten in %	65	57	65	61	68	67	71	67	71	66
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 25%	121.944	65.048	104.745	86.316	95.952	62.511	101.648	38.737	68.142	745.042
Anteil an Haushalten in %	49	41	51	42	52	49	56	44	44	48
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 30%	91.874	45.196	80.918	61.052	72.797	45.258	74.940	27.189	45.033	544.258
Anteil an Haushalten in %	37	28	39	30	39	36	41	31	29	35
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 35%	67.316	33.738	68.404	42.414	51.078	30.929	49.214	21.848	29.866	394.806
Anteil an Haushalten in %	27	21	33	21	28	24	27	25	19	25
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	53.636	29.547	55.717	45.331	45.617	24.532	33.503	12.984	15.495	316.362
Anteil an Haushalten in %	22	19	27	22	25	19	18	15	10	20
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 20%	71.577	47.463	83.199	70.041	69.960	32.497	51.592	20.926	26.041	473.296
Anteil an Haushalten in %	29	30	40	34	38	26	28	24	17	30
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 25%	64.376	36.798	71.207	52.164	63.703	31.747	47.986	16.424	21.229	405.634
Anteil an Haushalten in %	26	23	35	26	34	25	26	19	14	26
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 30%	51.244	31.343	58.381	37.426	51.457	27.977	41.737	14.342	19.056	332.963
Anteil an Haushalten in %	21	20	28	18	28	22	23	16	12	21
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 35%	44.119	24.269	48.361	26.602	37.154	19.759	29.527	11.988	15.375	257.153
Anteil an Haushalten in %	18	15	23	13	20	16	16	14	10	17

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A8: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Hauptmieterhaushalte

	B	K	N	O	S	ST	T	V	W	Ö
Haushalte in der Stichprobe	49	120	283	312	131	247	138	74	939	2.293
Haushalte hochgerechnet	26.408	74.149	183.158	206.917	93.665	162.076	92.089	54.977	660.400	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,04	1,54	2,07	1,85	2,03	1,88	2,14	2,19	1,92	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	84	68	73	67	61	66	74	67	68	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.371	1.225	1.255	1.168	1.201	1.106	1.256	1.144	1.230	1.214
Median	1.703	1.658	1.717	1.601	1.625	1.505	1.682	1.615	1.828	1.709
75. Perzentil	2.435	2.215	2.315	2.284	2.078	2.022	2.076	2.237	2.517	2.330
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	346	325	304	325	346	300	348	375	323	320
Median	424	403	381	400	454	416	438	455	430	416
75. Perzentil	476	529	518	496	545	492	573	562	583	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	186	25	62	2	5	-57	-13	-55	29	8
Median	539	461	494	432	349	315	436	416	578	480
75. Perzentil	1.131	910	1.059	1.036	795	739	884	867	1.288	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben										
25. Perzentil	42	35	36	32	33	28	36	30	35	34
Median	53	52	53	50	51	47	52	50	56	53
75. Perzentil	67	64	65	65	62	60	61	64	68	66
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	15	17	16	18	21	19	18	20	17	18
Median	21	26	23	23	28	26	26	26	24	24
75. Perzentil	31	32	34	36	41	38	38	41	34	35
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	3.979	17.644	40.401	51.037	23.083	47.151	23.155	14.545	160.933	381.928
Anteil an Haushalten in %	15	24	22	25	25	29	25	26	24	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	14.868	50.325	107.272	137.193	72.843	113.574	63.480	40.615	420.121	1.020.292
Anteil an Haushalten in %	56	68	59	66	78	70	69	74	64	66
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	10.424	38.968	78.255	99.526	53.659	84.258	48.134	30.105	301.714	745.042
Anteil an Haushalten in %	39	53	43	48	57	52	52	55	46	48
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	7.379	25.151	59.301	72.257	42.504	62.312	37.625	22.803	214.925	544.258
Anteil an Haushalten in %	28	34	32	35	45	38	41	41	33	35
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	3.950	15.796	41.851	55.147	29.480	49.189	28.170	16.377	154.844	394.806
Anteil an Haushalten in %	15	21	23	27	31	30	31	30	23	25
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	2.218	13.088	27.179	43.353	19.003	41.485	19.201	11.768	139.067	316.362
Anteil an Haushalten in %	8	18	15	21	20	26	21	21	21	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	4.389	23.436	46.917	71.552	34.380	61.119	26.041	18.413	187.050	473.296
Anteil an Haushalten in %	17	32	26	35	37	38	28	33	28	30
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	4.025	21.197	37.540	60.470	28.900	52.300	23.983	16.041	161.177	405.634
Anteil an Haushalten in %	15	29	20	29	31	32	26	29	24	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	3.377	13.503	30.647	48.691	23.850	47.591	22.628	13.278	129.398	332.963
Anteil an Haushalten in %	13	18	17	24	25	29	25	24	20	21
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	1.473	8.754	21.227	39.564	19.271	36.676	20.335	10.197	99.656	257.153
Anteil an Haushalten in %	6	12	12	19	21	23	22	19	15	17

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

für Eigentümer nach

Übersicht A9: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, Eigentümerhaushalte

	Einkommensdezil							
	1.	2.	3.	4.	5.-6.	7.-8.	9.-10.	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	129	167	238	267	639	750	880	3.070
Haushalte hochgerechnet	78.809	103.965	145.427	171.426	401.963	453.792	514.945	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,23	2,46	2,85	2,73	2,76	2,60	2,33	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	106	106	114	123	127	128	135	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	626	1.135	1.413	1.653	1.914	2.399	3.189	1.763
Median	858	1.219	1.466	1.702	2.031	2.541	3.663	2.291
75. Perzentil	981	1.289	1.536	1.753	2.140	2.711	4.458	3.014
Äquivalisiertes monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	336	318	301	310	319	331	381	335
Median	431	405	398	402	407	420	472	431
75. Perzentil	593	538	492	537	537	541	602	551
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-781	-162	170	339	654	1.139	1.922	526
Median	-416	6	274	503	803	1.314	2.388	1.061
75. Perzentil	-232	116	369	592	932	1.470	3.126	1.749
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	-28	30	43	52	58	67	75	55
Median	7	34	45	53	61	69	78	65
75. Perzentil	18	38	48	54	63	70	82	73
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	39	26	20	18	16	13	10	13
Median	57	33	27	24	20	17	13	18
75. Perzentil	98	45	34	32	26	21	16	26
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	77.492	51.398	10.506	1.728	691	711	0	142.526
Anteil an Haushalten in %	98	49	7	1	0	0	0	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	76.905	94.619	111.295	116.381	205.167	139.316	53.272	796.957
Anteil an Haushalten in %	98	91	77	68	51	31	10	43
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	74.486	80.743	84.743	74.875	121.137	58.356	18.319	512.660
Anteil an Haushalten in %	95	78	58	44	30	13	4	27
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	68.994	63.547	55.561	53.476	60.190	22.426	5.665	329.859
Anteil an Haushalten in %	88	61	38	31	15	5	1	18
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	62.493	46.550	30.966	34.663	32.351	9.169	2.401	218.594
Anteil an Haushalten in %	79	45	21	20	8	2	0	12
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	40.307	23.215	3.063	0	0	0	0	66.585
Anteil an Haushalten in %	51	22	2	0	0	0	0	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	40.307	50.481	19.948	0	0	0	0	110.736
Anteil an Haushalten in %	51	49	14	0	0	0	0	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	38.137	40.492	15.359	0	0	0	0	93.987
Anteil an Haushalten in %	48	39	11	0	0	0	0	5
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	34.969	27.085	8.961	0	0	0	0	71.015
Anteil an Haushalten in %	44	26	6	0	0	0	0	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	30.570	18.158	4.670	0	0	0	0	53.398
Anteil an Haushalten in %	39	17	3	0	0	0	0	3

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

*Übersicht A10: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzieller Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnung, Eigentümerhaushalte*

	Auskommen mit Nettohaushaltseinkommern		Finanzielle Belastung durch Wohnkosten			Beheizte Wohnung leistbar		Gesamt Gesamt
	Schwierig	Leicht	Schwer	Gewisse	Keine	Ja	Nein	
Haushalte in der Stichprobe	910	2.159	303	1.688	1.079	3.017	53	3.070
Haushalte hochgerechnet	581.079	1.288.557	198.910	1.014.822	656.593	1.833.823	36.502	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,65	2,53	2,78	2,64	2,39	2,58	2,03	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	121	128	126	127	126	127	109	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.469	1.966	1.449	1.735	2.006	1.774	1.333	1.763
Median	1.874	2.524	1.965	2.195	2.572	2.305	1.741	2.291
75. Perzentil	2.367	3.245	2.510	2.877	3.414	3.024	2.103	3.014
Äquivalisiertes monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	325	343	325	329	352	334	372	335
Median	416	436	418	418	454	430	486	431
75. Perzentil	541	554	562	540	562	549	669	551
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	237	717	209	497	729	545	-46	526
Median	651	1.295	718	993	1.316	1.069	326	1.061
75. Perzentil	1.103	1.967	1.281	1.620	2.114	1.766	828	1.749
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	46	59	45	54	60	55	40	55
Median	57	68	59	64	69	65	54	65
75. Perzentil	66	75	68	72	77	74	62	73
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	16	12	15	13	13	13	20	13
Median	22	17	21	18	17	18	29	18
75. Perzentil	32	23	32	26	24	26	43	26
<i>Haushalte die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	82.952	59.574	29.945	74.159	38.423	131.762	10.764	142.526
Anteil an Haushalten in %	14	5	15	7	6	7	29	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	337.733	459.223	105.264	450.696	240.997	769.629	27.328	796.957
Anteil an Haushalten in %	58	36	53	44	37	42	75	43
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	243.449	269.211	84.415	278.745	149.500	490.398	22.262	512.660
Anteil an Haushalten in %	42	21	42	27	23	27	61	27
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	166.186	163.673	54.624	181.910	93.326	313.168	16.692	329.859
Anteil an Haushalten in %	29	13	27	18	14	17	46	18
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	112.286	106.307	39.751	121.553	57.289	203.257	15.336	218.594
Anteil an Haushalten in %	19	8	20	12	9	11	42	12
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	39.513	27.072	15.044	31.210	20.332	61.889	4.696	66.585
Anteil an Haushalten in %	7	2	8	3	3	3	13	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	64.821	45.914	24.352	54.066	32.317	106.040	4.696	110.736
Anteil an Haushalten in %	11	4	12	5	5	6	13	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	56.434	37.554	22.768	44.215	27.004	89.291	4.696	93.987
Anteil an Haushalten in %	10	3	11	4	4	5	13	5
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	40.871	30.144	16.405	34.242	20.369	66.319	4.696	71.015
Anteil an Haushalten in %	7	2	8	3	3	4	13	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	29.539	23.858	10.411	28.716	14.271	49.207	4.191	53.398
Anteil an Haushalten in %	5	2	5	3	2	3	11	3

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A11: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelegung, Eigentümerhaushalte

	Normbelag	Belegung der Wohnungen			Gesamt
		1 Raum Unterbelag	2 Räume Unterbelag	3 Räume Unterbelag	
Haushalte in der Stichprobe	373	749	873	1.075	3.070
Haushalte hochgerechnet	244.159	461.156	533.286	631.725	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	3,14	2,72	2,59	2,22	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	98	113	124	149	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)					
25. Perzentil	1.479	1.716	1.753	1.999	1.763
Median	1.948	2.198	2.245	2.572	2.291
75. Perzentil	2.548	2.822	2.882	3.460	3.014
Äquivalisiertes monatl. Wohnkosten (€)					
25. Perzentil	279	323	340	382	335
Median	340	407	432	482	431
75. Perzentil	439	525	550	606	551
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)					
25. Perzentil	305	479	517	683	526
Median	810	984	1.025	1.311	1.061
75. Perzentil	1.378	1.582	1.639	2.140	1.749
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben					
25. Perzentil	46	53	54	60	55
Median	59	64	64	69	65
75. Perzentil	69	72	72	77	73
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %					
25. Perzentil	24.046	43.942	40.594	33.945	142.526
Median	10	10	8	5	8
75. Perzentil	96.547	194.024	239.054	267.331	796.957
<i>Haushalte die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	24.046	43.942	40.594	33.945	142.526
Anteil an Haushalten in %	10	10	8	5	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	96.547	194.024	239.054	267.331	796.957
Anteil an Haushalten in %	40	42	45	42	43
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	62.523	132.299	154.347	163.491	512.660
Anteil an Haushalten in %	26	29	29	26	27
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	37.948	82.213	106.651	103.048	329.859
Anteil an Haushalten in %	16	18	20	16	18
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	21.535	49.887	74.170	73.002	218.594
Anteil an Haushalten in %	9	11	14	12	12
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	24.046	42.540	0	0	66.585
Anteil an Haushalten in %	10	9	0	0	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	49.918	60.817	0	0	110.736
Anteil an Haushalten in %	20	13	0	0	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	39.063	54.925	0	0	93.987
Anteil an Haushalten in %	16	12	0	0	5
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	26.508	44.507	0	0	71.015
Anteil an Haushalten in %	11	10	0	0	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	16.723	36.675	0	0	53.398
Anteil an Haushalten in %	7	8	0	0	3

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A12: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Eigentümerhaushalte

	Prekäre Wohnsituation			Unzufrieden	Wohnzufriedenheit		Gesamt
	Nein	Ja	Gesamt		Mittel	Zufrieden	
Haushalte in der Stichprobe	2.727	343	3.070	22	184	2.854	3.060
Haushalte hochgerechnet	1.657.047	213.278	1.870.325	14.318	118.075	1.731.359	1.863.752
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,58	2,48	2,57	2,63	2,22	2,60	2,57
Durchschnittl. Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	127	118	126	100	108	128	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)							
25. Perzentil	1.764	1.756	1.763	1.097	1.419	1.787	1.764
Median	2.295	2.291	2.291	1.743	2.032	2.324	2.295
75. Perzentil	3.010	3.112	3.014	2.367	2.722	3.035	3.015
Äquivalisiertes monatl. Wohnkosten (€)							
25. Perzentil	335	340	335	307	340	335	335
Median	429	445	431	369	443	430	431
75. Perzentil	548	585	551	482	540	552	551
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)							
25. Perzentil	543	467	526	77	208	559	526
Median	1.063	1.057	1.061	496	735	1.088	1.063
75. Perzentil	1.745	1.814	1.749	1.259	1.463	1.773	1.749
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben							
25. Perzentil	55	54	55	27	44	55	55
Median	65	65	65	54	61	66	65
75. Perzentil	73	74	73	66	71	74	73
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %							
25. Perzentil	13	13	13	10	15	13	13
Median	18	19	18	21	22	18	18
75. Perzentil	26	29	26	36	32	26	26
Haushalte die sich Wohnen nicht leisten können nach							
Residualeinkommensansatz	125.085	17.441	142.526	3.174	15.081	122.442	140.696
Anteil an Haushalten in %	8	8	8	22	13	7	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	697.769	99.188	796.957	7.863	65.753	717.582	791.198
Anteil an Haushalten in %	42	47	43	55	56	41	42
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	448.510	64.150	512.660	5.474	50.321	452.945	508.740
Anteil an Haushalten in %	27	30	27	38	43	26	27
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	281.560	48.300	329.859	4.769	33.071	288.759	326.599
Anteil an Haushalten in %	17	23	18	33	28	17	18
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	188.704	29.890	218.594	3.660	22.445	190.002	216.108
Anteil an Haushalten in %	11	14	12	26	19	11	12
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:							
Residualeinkommensansatz	57.999	8.587	66.585	2.597	6.934	56.456	65.987
Anteil an Haushalten in %	4	4	4	18	6	3	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	94.977	15.759	110.736	3.700	16.619	89.817	110.137
Anteil an Haushalten in %	6	7	6	26	14	5	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	81.649	12.338	93.987	3.174	15.450	74.765	93.388
Anteil an Haushalten in %	5	6	5	22	13	4	5
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	60.445	10.570	71.015	3.174	10.524	56.718	70.416
Anteil an Haushalten in %	4	5	4	22	9	3	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	46.720	6.678	53.398	2.597	5.162	45.040	52.799
Anteil an Haushalten in %	3	3	3	18	4	3	3

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A13: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Eigentümerhaushalte

	Vor 1919	1919-1944	1945-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2014	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	353	157	334	400	513	401	444	213	255	3.070
Haushalte hochgerechnet	214.116	99.139	220.935	251.841	303.272	244.321	264.011	127.830	144.860	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,68	2,50	2,48	2,31	2,31	2,56	2,77	2,98	2,86	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	136	131	116	114	123	129	131	132	134	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.673	1.698	1.644	1.670	1.764	1.993	1.861	1.827	1.877	1.763
Median	2.193	2.175	2.127	2.166	2.287	2.571	2.424	2.384	2.359	2.291
75. Perzentil	2.944	3.062	2.754	2.740	3.026	3.232	3.150	3.024	3.041	3.014
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	309	320	320	330	345	339	355	352	345	335
Median	421	403	399	426	458	447	432	436	412	431
75. Perzentil	545	530	529	527	578	555	583	550	535	551
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	460	465	413	369	485	688	636	580	669	526
Median	1.018	1.069	888	928	1.002	1.311	1.162	1.109	1.083	1.061
75. Perzentil	1.619	1.734	1.543	1.541	1.767	1.938	1.947	1.734	1.790	1.749
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben										
25. Perzentil	52	53	51	52	55	60	57	56	57	55
Median	64	63	62	63	65	69	67	66	66	65
75. Perzentil	73	74	71	71	74	75	75	74	74	73
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	13	12	13	14	14	13	13	14	14	13
Median	18	17	19	19	19	17	18	18	18	18
75. Perzentil	27	25	27	28	28	24	25	25	24	26
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	20.402	9.916	15.215	25.554	24.451	15.431	16.752	6.375	8.432	142.526
Anteil an Haushalten in %	10	10	7	10	8	6	6	5	6	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	94.363	39.934	102.286	112.711	140.703	90.573	109.705	50.188	56.495	796.957
Anteil an Haushalten in %	44	40	46	45	46	37	42	39	39	43
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	61.522	26.935	63.844	80.775	92.605	55.306	65.931	31.967	33.774	512.660
Anteil an Haushalten in %	29	27	29	32	31	23	25	25	23	27
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	39.667	18.097	39.126	54.249	63.409	35.700	41.195	21.778	16.639	329.859
Anteil an Haushalten in %	19	18	18	22	21	15	16	17	11	18
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	27.329	12.309	26.899	36.188	41.863	25.206	29.092	11.930	7.778	218.594
Anteil an Haushalten in %	13	12	12	14	14	10	11	9	5	12
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	9.941	4.743	5.455	12.411	11.342	4.440	8.782	3.879	5.592	66.585
Anteil an Haushalten in %	5	5	2	5	4	2	3	3	4	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	15.187	7.719	13.093	15.112	19.660	8.863	15.479	6.851	8.771	110.736
Anteil an Haushalten in %	7	8	6	6	6	4	6	5	6	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	11.463	6.850	9.263	13.864	17.913	7.038	13.994	6.028	7.574	93.987
Anteil an Haushalten in %	5	7	4	6	6	3	5	5	5	5
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	9.250	4.912	6.007	13.230	12.443	4.024	9.223	5.752	6.175	71.015
Anteil an Haushalten in %	4	5	3	5	4	2	3	4	4	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	7.007	3.579	4.934	11.115	10.164	2.730	8.779	2.362	2.728	53.398
Anteil an Haushalten in %	3	4	2	4	3	1	3	2	2	3

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A14: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Eigentümerhaushalte

	B	K	N	O	S	ST	T	V	W	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	128	220	778	562	175	483	280	148	296	3.070
Haushalte hochgerechnet	78.820	146.135	445.610	325.243	105.050	314.280	179.108	94.331	181.748	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,63	2,44	2,53	2,74	2,52	2,65	2,67	2,58	2,21	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	135	130	130	136	120	129	114	116	107	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.800	1.726	1.819	1.853	1.799	1.670	1.706	1.672	1.790	1.763
Median	2.347	2.334	2.415	2.262	2.441	2.182	2.207	2.152	2.389	2.291
75. Perzentil	3.026	2.941	3.078	2.955	3.401	2.938	2.875	2.769	3.292	3.014
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	255	349	317	329	409	352	342	332	424	335
Median	309	451	395	435	526	429	431	398	540	431
75. Perzentil	398	544	504	552	671	552	537	544	717	551
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	688	481	637	623	459	409	465	403	419	526
Median	1.168	1.059	1.176	1.075	1.089	972	946	898	1.081	1.061
75. Perzentil	1.858	1.705	1.853	1.720	2.021	1.676	1.625	1.421	1.895	1.749
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben										
25. Perzentil	56	54	56	57	56	52	53	52	55	55
Median	66	66	67	65	67	63	64	63	67	65
75. Perzentil	74	73	74	73	76	73	72	71	76	73
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	11	14	12	13	15	14	14	14	15	13
Median	13	19	16	18	22	19	19	20	22	18
75. Perzentil	19	26	23	25	29	27	27	29	30	26
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>										
Residualeinkommensansatz	3.085	14.435	31.009	18.645	9.820	25.195	11.967	8.712	19.658	142.526
Anteil an Haushalten in %	4	10	7	6	9	8	7	9	11	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	17.625	65.975	146.698	132.818	57.061	141.275	83.858	46.613	105.033	796.957
Anteil an Haushalten in %	22	45	33	41	54	45	47	49	58	43
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	8.701	39.919	89.960	83.508	39.284	96.030	50.494	31.295	73.470	512.660
Anteil an Haushalten in %	11	27	20	26	37	31	28	33	40	27
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	5.433	29.590	58.098	45.599	24.767	62.065	32.181	23.011	49.116	329.859
Anteil an Haushalten in %	7	20	13	14	24	20	18	24	27	18
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	3.788	21.838	40.125	29.929	18.064	42.479	19.544	9.187	33.640	218.594
Anteil an Haushalten in %	5	15	9	9	17	14	11	10	19	12
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>										
Residualeinkommensansatz	377	6.861	14.755	9.358	3.387	11.842	5.269	4.114	10.622	66.585
Anteil an Haushalten in %	0	5	3	3	3	4	3	4	6	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	1.082	10.456	20.619	12.731	6.955	20.617	10.150	8.666	19.460	110.736
Anteil an Haushalten in %	1	7	5	4	7	7	6	9	11	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	1.082	7.537	17.626	12.134	5.730	17.614	6.732	7.755	17.775	93.987
Anteil an Haushalten in %	1	5	4	4	5	6	4	8	10	5
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	1.082	6.938	13.585	9.340	3.694	12.005	4.378	5.239	14.753	71.015
Anteil an Haushalten in %	1	5	3	3	4	4	2	6	8	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	832	6.938	9.192	8.605	1.957	7.831	3.800	3.484	10.758	53.398
Anteil an Haushalten in %	1	5	2	3	2	2	2	4	6	3

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Für sonstige Rechtsverhältnisse nach

Übersicht A15: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einkommensdezilen, sonstige Rechtsverhältnisse

	Einkommensdezil							
	1.	2.	3.	4.	5.-6.	7.-8.	9.-10.	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	43	71	53	73	146	96	64	546
Haushalte hochgerechnet	31.839	43.703	32.861	44.781	88.657	59.254	36.530	337.626
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,68	1,44	2,18	1,53	1,92	1,66	1,68	1,74
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	58	74	91	84	95	102	101	89
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	482	1.128	1.413	1.644	1.913	2.336	3.013	1.414
Median	739	1.180	1.445	1.686	1.997	2.464	3.569	1.888
75. Perzentil	960	1.252	1.496	1.753	2.111	2.619	4.192	2.302
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	243	257	261	310	291	386	344	295
Median	348	323	361	388	400	506	456	395
75. Perzentil	420	411	475	516	544	607	613	528
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-863	-41	174	385	640	1.048	1.779	230
Median	-393	42	311	490	796	1.203	2.179	650
75. Perzentil	-179	159	365	585	971	1.392	2.840	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	-66	29	43	51	58	66	73	43
Median	-8	32	45	53	60	68	78	58
75. Perzentil	17	36	47	54	62	69	81	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	32	22	18	18	14	16	9	16
Median	43	27	25	23	20	20	13	22
75. Perzentil	117	34	33	30	27	25	18	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	29.598	16.382	3.084	546	0	0	0	49.611
Anteil an Haushalten in %	93	37	9	1	0	0	0	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	27.836	34.506	22.655	29.314	44.413	29.136	7.954	195.815
Anteil an Haushalten in %	87	79	69	65	50	49	22	58
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	25.109	25.132	16.563	19.687	29.499	14.999	5.135	136.124
Anteil an Haushalten in %	79	58	50	44	33	25	14	40
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	23.885	19.892	11.495	11.138	13.521	4.525	2.846	87.302
Anteil an Haushalten in %	75	46	35	25	15	8	8	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	21.911	10.282	6.790	6.030	8.252	1.173	1.516	55.954
Anteil an Haushalten in %	69	24	21	13	9	2	4	17
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	26.649	10.409	998	0	0	0	0	38.056
Anteil an Haushalten in %	84	24	3	0	0	0	0	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	24.887	22.562	7.684	0	0	0	0	55.133
Anteil an Haushalten in %	78	52	23	0	0	0	0	16
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	22.160	15.186	4.649	0	0	0	0	41.995
Anteil an Haushalten in %	70	35	14	0	0	0	0	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	21.527	12.527	3.776	0	0	0	0	37.830
Anteil an Haushalten in %	68	29	11	0	0	0	0	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	19.554	6.222	2.453	0	0	0	0	28.229
Anteil an Haushalten in %	61	14	7	0	0	0	0	8

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A16: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen, finanzielle Belastung durch Wohnkosten und Leistbarkeit beheizte Wohnungen, sonstige Rechtsverhältnisse

	Auskommen mit Nettohaushaltseinkommen		Finanzielle Belastung durch Wohnkosten			Beheizte Wohnung leistbar		Gesamt
	Schwierig	Leicht	Schwer	Gewisse	Keine	Ja	Nein	
Haushalte in der Stichprobe	193	353	38	236	272	534	12	546
Haushalte hochgerechnet	123.876	213.750	26.642	147.816	163.167	329.546	8.080	337.626
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,76	1,72	2,00	1,73	1,70	1,74	1,77	1,74
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	83	92	85	89	90	89	71	89
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.235	1.632	1.161	1.438	1.425	1.424	691	1.414
Median	1.631	2.002	1.684	1.865	1.939	1.893	1.620	1.888
75. Perzentil	2.000	2.472	2.244	2.264	2.450	2.302	2.222	2.302
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	303	293	337	321	273	296	284	295
Median	385	404	428	442	364	400	320	395
75. Perzentil	533	525	573	557	491	532	397	528
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	44	374	-47	195	313	240	-393	230
Median	391	803	402	561	758	650	423	650
75. Perzentil	781	1.225	727	1.048	1.203	1.074	1.000	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	35	51	31	44	44	44	-16	43
Median	51	60	52	57	59	58	51	58
75. Perzentil	60	68	64	65	67	65	64	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	18	14	20	18	14	16	16	16
Median	25	20	29	25	19	22	19	22
75. Perzentil	35	27	40	33	26	30	34	30
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	29.759	19.852	7.099	24.757	17.755	46.631	2.980	49.611
Anteil an Haushalten in %	24	9	27	17	11	14	37	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	85.022	110.794	20.545	100.556	74.714	192.412	3.404	195.815
Anteil an Haushalten in %	69	52	77	68	46	58	42	58
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	63.750	72.374	16.397	74.130	45.598	133.390	2.734	136.124
Anteil an Haushalten in %	51	34	62	50	28	40	34	40
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	45.158	42.144	11.989	50.241	25.071	85.167	2.135	87.302
Anteil an Haushalten in %	36	20	45	34	15	26	26	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	32.689	23.265	10.476	30.883	14.595	54.560	1.395	55.954
Anteil an Haushalten in %	26	11	39	21	9	17	17	17
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	21.836	16.220	7.099	18.647	12.310	35.816	2.240	38.056
Anteil an Haushalten in %	18	8	27	13	8	11	28	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	29.325	25.807	6.919	27.769	20.444	53.738	1.395	55.133
Anteil an Haushalten in %	24	12	26	19	13	16	17	16
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	23.379	18.617	6.919	22.801	12.276	40.601	1.395	41.995
Anteil an Haushalten in %	19	9	26	15	8	12	17	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	21.790	16.040	6.919	20.579	10.332	36.435	1.395	37.830
Anteil an Haushalten in %	18	8	26	14	6	11	17	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	18.097	10.132	6.919	15.329	5.981	26.835	1.395	28.229
Anteil an Haushalten in %	15	5	26	10	4	8	17	8

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A17: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Wohnungsbelegung, sonstige Rechtsverhältnisse

	Belegung der Wohnungen				Gesamt
	Normbelag	1 Raum Unterbelag	2 Räume Unterbelag	3 oder mehr Räume Unterbelag	
Haushalte in der Stichprobe	140	137	143	126	546
Haushalte hochgerechnet	92.865	84.156	88.466	72.139	337.626
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,01	1,73	1,66	1,48	1,74
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	63	78	100	121	89
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)					
25. Perzentil	1.136	1.294	1.699	1.772	1.414
Median	1.579	1.770	1.988	2.120	1.888
75. Perzentil	1.995	2.222	2.497	2.543	2.302
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)					
25. Perzentil	231	287	342	395	295
Median	303	383	454	502	395
75. Perzentil	420	497	608	624	528
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)					
25. Perzentil	-14	64	427	418	230
Median	423	582	767	748	650
75. Perzentil	872	1.009	1.269	1.229	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben					
25. Perzentil	30	38	53	55	43
Median	49	55	60	62	58
75. Perzentil	60	64	68	69	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %					
25. Perzentil	13	15	18	18	16
Median	21	21	23	25	22
75. Perzentil	32	30	29	32	30
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	25.483	13.119	6.022	4.987	49.611
Anteil an Haushalten in %	27	16	7	7	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	47.639	44.836	55.640	47.700	195.815
Anteil an Haushalten in %	51	53	63	66	58
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	32.718	31.710	36.918	34.778	136.124
Anteil an Haushalten in %	35	38	42	48	40
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	26.525	20.877	19.825	20.075	87.302
Anteil an Haushalten in %	29	25	22	28	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	18.453	13.728	12.111	11.662	55.954
Anteil an Haushalten in %	20	16	14	16	17
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>					
Residualeinkommensansatz	25.483	12.573	0	0	38.056
Anteil an Haushalten in %	27	15	0	0	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	30.915	24.217	0	0	55.133
Anteil an Haushalten in %	33	29	0	0	16
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	24.124	17.872	0	0	41.995
Anteil an Haushalten in %	26	21	0	0	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	23.251	14.579	0	0	37.830
Anteil an Haushalten in %	25	17	0	0	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	18.453	9.776	0	0	28.229
Anteil an Haushalten in %	20	12	0	0	8

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A18: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach prekäre Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, sonstige Rechtsverhältnisse

	Prekäre Wohnsituation			Unzufrieden	Wohnzufriedenheit		
	Nein	Ja	Gesamt		Mittel	Zufrieden	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	490	56	546	11	59	465	535
Haushalte hochgerechnet	299.252	38.374	337.626	9.262	40.344	280.433	330.038
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,76	1,57	1,74	3,06	1,83	1,70	1,75
Durchschnittl. Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	91	72	89	77	65	93	89
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)							
25. Perzentil	1.435	1.096	1.414	602	1.178	1.488	1.423
Median	1.902	1.737	1.888	1.128	1.684	1.915	1.888
75. Perzentil	2.306	2.261	2.302	1.435	2.190	2.350	2.306
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)							
25. Perzentil	298	278	295	233	228	306	295
Median	398	384	395	506	300	419	395
75. Perzentil	533	510	528	545	386	542	529
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)							
25. Perzentil	244	43	230	-563	34	275	240
Median	657	507	650	-146	561	675	650
75. Perzentil	1.061	1.079	1.072	159	1.085	1.080	1.074
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben							
25. Perzentil	44	27	43	-33	32	46	44
Median	58	54	58	29	52	58	58
75. Perzentil	65	65	65	44	63	66	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %							
25. Perzentil	16	15	16	18	12	16	16
Median	22	23	22	36	19	23	22
75. Perzentil	30	32	30	61	27	30	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:							
Residualeinkommensansatz	40.416	9.195	49.611	5.501	8.503	34.134	48.139
Anteil an Haushalten in %	14	24	15	59	21	12	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	173.450	22.365	195.815	6.626	17.138	167.951	191.715
Anteil an Haushalten in %	58	58	58	72	42	60	58
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	119.572	16.552	136.124	5.227	11.201	117.281	133.710
Anteil an Haushalten in %	40	43	40	56	28	42	41
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	75.137	12.164	87.302	5.227	9.395	70.265	84.888
Anteil an Haushalten in %	25	32	26	56	23	25	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	48.209	7.745	55.954	5.227	4.541	44.714	54.482
Anteil an Haushalten in %	16	20	17	56	11	16	17
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:							
Residualeinkommensansatz	29.947	8.108	38.056	4.955	7.788	23.841	36.583
Anteil an Haushalten in %	10	21	11	53	19	9	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	45.853	9.279	55.133	4.224	9.315	40.121	53.660
Anteil an Haushalten in %	15	24	16	46	23	14	16
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	34.765	7.230	41.995	3.526	7.243	29.755	40.523
Anteil an Haushalten in %	12	19	12	38	18	11	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	30.600	7.230	37.830	3.526	7.243	25.590	36.358
Anteil an Haushalten in %	10	19	11	38	18	9	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	20.999	7.230	28.229	3.526	3.825	19.406	26.757
Anteil an Haushalten in %	7	19	8	38	9	7	8

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A19: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, sonstige Rechtsverhältnisse

	Vor 1919	1919- 1944	1945- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2000	2001- 2005	2006- 2014	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	104	51	92	103	107	44	25	6	14	546
Haushalte hochgerechnet	64.753	32.654	61.038	62.823	62.574	25.864	15.696	3.880	8.343	337.626
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,91	1,60	1,61	1,83	1,55	1,64	2,05	2,32	1,98	1,74
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	90	80	81	86	97	97	99	104	78	89
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.190	1.284	1.392	1.533	1.413	1.686	1.932	1.750	1.595	1.414
Median	1.690	1.643	1.946	1.902	1.902	2.095	2.001	2.486	1.888	1.888
75. Perzentil	2.155	2.013	2.336	2.282	2.261	2.816	2.572	2.543	2.207	2.302
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	249	306	274	279	320	378	361	287	223	295
Median	380	400	380	392	420	482	474	515	342	395
75. Perzentil	510	493	488	533	557	600	643	573	554	528
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	25	34	251	345	249	415	531	225	346	230
Median	451	423	705	679	618	796	825	1.229	747	650
75. Perzentil	1.079	893	1.046	1.031	1.049	1.538	1.318	1.400	1.038	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben										
25. Perzentil	33	38	43	48	43	53	59	54	50	43
Median	53	51	59	58	58	62	60	68	58	58
75. Perzentil	63	60	66	65	65	72	69	69	64	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	15	18	14	14	18	18	18	12	14	16
Median	23	24	20	20	24	23	20	20	18	22
75. Perzentil	34	34	29	29	30	28	33	38	30	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	14.806	7.191	8.135	5.828	9.445	2.445	1.280	0	481	49.611
Anteil an Haushalten in %	23	22	13	9	15	9	8	0	6	15
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 20%	37.910	20.358	29.143	32.262	44.684	17.019	8.251	2.382	3.805	195.815
Anteil an Haushalten in %	59	62	48	51	71	66	53	61	46	58
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 25%	26.898	15.187	22.368	22.415	27.347	10.887	6.065	1.766	3.191	136.124
Anteil an Haushalten in %	42	47	37	36	44	42	39	46	38	40
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 30%	19.967	10.517	11.882	15.340	15.685	6.147	4.967	1.162	1.635	87.302
Anteil an Haushalten in %	31	32	19	24	25	24	32	30	20	26
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 35%	14.698	7.839	5.438	10.459	10.212	3.755	1.909	1.162	481	55.954
Anteil an Haushalten in %	23	24	9	17	16	15	12	30	6	17
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	14.204	5.555	5.325	4.112	6.460	1.918	0	0	481	38.056
Anteil an Haushalten in %	22	17	9	7	10	7	0	0	6	11
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 20%	16.348	8.250	8.409	8.449	10.441	2.234	520	0	481	55.133
Anteil an Haushalten in %	25	25	14	13	17	9	3	0	6	16
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 25%	12.962	6.561	7.343	6.490	6.499	1.658	0	0	481	41.995
Anteil an Haushalten in %	20	20	12	10	10	6	0	0	6	12
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 30%	11.906	6.561	5.325	6.032	5.866	1.658	0	0	481	37.830
Anteil an Haushalten in %	18	20	9	10	9	6	0	0	6	11
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 35%	11.294	4.930	3.369	3.545	4.059	552	0	0	481	28.229
Anteil an Haushalten in %	17	15	6	6	6	2	0	0	6	8

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht A20: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, sonstige Rechtsverhältnisse

	B	K	N	O	S	ST	T	V	W	Ö
Haushalte in der Stichprobe	23	39	115	129	49	79	55	12	45	546
Haushalte hochgerechnet	14.254	24.820	66.920	74.088	31.848	47.935	37.066	8.224	32.470	337.626
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,35	1,64	1,67	1,94	1,97	1,49	1,77	1,30	1,87	1,74
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	80	87	100	93	87	95	80	79	68	89
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.237	1.363	1.399	1.462	1.654	1.445	1.559	1.700	602	1.414
Median	1.772	1.879	1.970	1.886	2.093	1.944	1.844	2.348	1.598	1.888
75. Perzentil	1.946	2.207	2.374	2.272	2.773	2.328	2.140	2.493	2.238	2.302
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	236	302	284	284	287	344	311	366	295	295
Median	273	356	372	400	406	450	454	538	414	395
75. Perzentil	375	492	482	506	639	640	555	605	523	528
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	195	107	248	328	321	304	275	336	-551	230
Median	635	586	737	607	958	664	562	940	423	650
75. Perzentil	837	1.063	1.177	1.080	1.438	1.016	899	1.203	1.000	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben										
25. Perzentil	35	41	43	45	52	45	49	53	-33	43
Median	55	57	59	58	62	59	57	66	50	58
75. Perzentil	59	64	66	65	71	66	63	68	64	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	12	18	15	15	13	20	18	21	18	16
Median	18	21	20	21	21	26	23	24	29	22
75. Perzentil	24	30	26	29	33	32	32	32	61	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	411	4.501	6.515	6.759	4.981	7.802	2.345	1.133	15.164	49.611
Anteil an Haushalten in %	3	18	10	9	16	16	6	14	47	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	5.469	14.157	32.547	38.652	15.929	35.236	24.286	6.665	22.875	195.815
Anteil an Haushalten in %	38	57	49	52	50	74	66	81	70	58
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	2.189	10.616	21.447	25.333	11.834	26.935	14.883	3.801	19.086	136.124
Anteil an Haushalten in %	15	43	32	34	37	56	40	46	59	40
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	1.578	6.305	10.741	15.248	9.540	13.617	11.997	2.628	15.648	87.302
Anteil an Haushalten in %	11	25	16	21	30	28	32	32	48	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	1.578	3.287	6.393	7.997	7.342	7.978	7.251	472	13.655	55.954
Anteil an Haushalten in %	11	13	10	11	23	17	20	6	42	17
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	411	2.559	3.638	6.330	1.541	6.186	1.809	1.133	14.449	38.056
Anteil an Haushalten in %	3	10	5	9	5	13	5	14	44	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	2.082	5.004	6.466	11.429	2.018	7.618	6.689	1.133	12.694	55.133
Anteil an Haushalten in %	15	20	10	15	6	16	18	14	39	16
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	1.076	2.692	4.764	9.377	1.541	6.353	2.713	1.133	12.347	41.995
Anteil an Haushalten in %	8	11	7	13	5	13	7	14	38	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	1.076	1.637	4.048	8.314	1.541	5.480	2.255	1.133	12.347	37.830
Anteil an Haushalten in %	8	7	6	11	5	11	6	14	38	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	1.076	375	3.436	4.680	1.541	3.602	1.188	472	11.860	28.229
Anteil an Haushalten in %	8	2	5	6	5	8	3	6	37	8

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

**Anhang B:** Weitere Übersichten zu Kapitel 4.2 – Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) für Mieter und Eigentümer nach weiteren Kriterien

**Übersicht B1:** Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Hauptmieterhaushalte

	Prekäre Wohnsituation			Unzufrieden	Wohnzufriedenheit		Gesamt
	Nein	Ja	Gesamt		Mittel	Zufrieden	
Haushalte in der Stichprobe	1.815	478	2.293	136	471	1.680	2.287
Haushalte hochgerechnet	1.232.425	321.414	1.553.839	108.469	323.131	1.115.365	1.546.966
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,93	1,98	1,94	2,10	1,97	1,92	1,94
Durchschnittl. Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	69	66	69	50	61	73	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)							
25. Perzentil	1.205	1.182	1.201	945	1.100	1.284	1.201
Median	1.707	1.585	1.682	1.256	1.504	1.778	1.682
75. Perzentil	2.332	2.206	2.311	1.736	2.168	2.415	2.313
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)							
25. Perzentil	312	308	310	252	285	323	310
Median	404	378	400	328	367	412	400
75. Perzentil	530	490	523	411	470	552	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)							
25. Perzentil	10	-6	8	-236	-57	76	9
Median	504	408	477	154	332	567	479
75. Perzentil	1.076	987	1.068	567	890	1.172	1.068
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)							
25. Perzentil	34	32	33	15	27	38	33
Median	53	50	52	36	47	55	52
75. Perzentil	66	64	65	54	63	67	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %							
25. Perzentil	17	17	17	18	17	16	17
Median	24	24	24	25	25	23	24
75. Perzentil	34	34	34	41	33	34	34
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>							
Residualeinkommensansatz	300.798	81.130	381.928	44.640	92.887	240.942	378.469
Anteil an Haushalten in %	24	25	25	41	29	22	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	776.436	206.231	982.667	72.239	207.873	697.012	977.124
Anteil an Haushalten in %	63	64	63	67	64	62	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	562.532	150.269	712.801	54.121	160.785	493.948	708.854
Anteil an Haushalten in %	46	47	46	50	50	44	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	408.242	108.716	516.958	46.566	107.674	358.770	513.010
Anteil an Haushalten in %	33	34	33	43	33	32	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	296.579	75.384	371.963	36.332	71.596	260.088	368.016
Anteil an Haushalten in %	24	23	24	33	22	23	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>							
Residualeinkommensansatz	248.670	67.691	316.362	41.186	81.114	190.602	312.902
Anteil an Haushalten in %	20	21	20	38	25	17	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	335.592	98.531	434.122	51.294	109.699	269.670	430.663
Anteil an Haushalten in %	27	31	28	47	34	24	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	293.843	85.734	379.576	44.059	97.205	234.854	376.117
Anteil an Haushalten in %	24	27	24	41	30	21	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	244.545	66.025	310.570	40.221	74.428	192.461	307.111
Anteil an Haushalten in %	20	21	20	37	23	17	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	190.424	48.488	238.912	32.148	51.051	152.254	235.453
Anteil an Haushalten in %	15	15	15	30	16	14	15

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Übersicht B2: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Hauptmieterhaushalte

	Vor 1919	1919-1944	1945-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2014	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	356	238	295	298	261	196	273	136	240	2.293
Haushalte hochgerechnet	248.112	159.299	206.173	203.795	184.701	126.577	183.033	87.157	154.991	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,98	1,77	1,73	1,74	1,90	2,07	2,11	2,35	2,10	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	75	62	58	63	65	74	74	78	75	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.174	1.200	1.051	1.093	1.119	1.228	1.284	1.333	1.488	1.201
Median	1.692	1.633	1.429	1.569	1.610	1.905	1.753	1.812	1.881	1.682
75. Perzentil	2.608	2.240	2.015	2.178	2.099	2.520	2.406	2.305	2.461	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	308	277	285	286	310	368	343	353	389	310
Median	431	352	356	347	376	431	452	429	477	400
75. Perzentil	578	435	455	435	504	560	570	548	583	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	-26	77	-111	-61	-53	8	49	156	217	8
Median	511	486	263	421	431	685	510	555	622	477
75. Perzentil	1.319	1.070	866	987	900	1.224	1.061	988	1.154	1.068
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)										
25. Perzentil	32	33	24	27	29	35	38	40	46	33
Median	53	51	44	49	50	58	54	56	57	52
75. Perzentil	69	64	60	63	62	68	67	65	67	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	16	14	17	16	18	16	18	17	19	17
Median	24	21	24	22	25	24	26	23	23	24
75. Perzentil	36	31	37	31	36	34	35	33	32	34
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>										
Residualeinkommensansatz	64.513	34.578	64.869	55.322	53.547	30.396	41.783	16.806	20.114	381.928
Anteil an Haushalten in %	26	22	31	27	29	24	23	19	13	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	152.110	85.522	127.040	120.612	120.452	83.185	130.118	54.388	109.240	982.667
Anteil an Haushalten in %	61	54	62	59	65	66	71	62	70	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	117.668	60.158	100.518	78.383	93.869	59.244	100.228	36.734	66.000	712.801
Anteil an Haushalten in %	47	38	49	38	51	47	55	42	43	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	87.576	42.725	76.605	55.615	67.480	43.527	70.742	25.940	46.748	516.958
Anteil an Haushalten in %	35	27	37	27	37	34	39	30	30	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	64.109	31.837	59.954	39.409	49.182	30.929	46.408	20.025	30.109	371.963
Anteil an Haushalten in %	26	20	29	19	27	24	25	23	19	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>										
Residualeinkommensansatz	53.636	29.547	55.717	45.331	45.617	24.532	33.503	12.984	15.495	316.362
Anteil an Haushalten in %	22	19	27	22	25	19	18	15	10	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	68.381	43.096	77.907	63.890	62.594	30.781	45.731	17.816	23.926	434.122
Anteil an Haushalten in %	28	27	38	31	34	24	25	20	15	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	60.666	32.676	67.593	49.482	58.910	30.031	43.812	15.949	20.456	379.576
Anteil an Haushalten in %	24	21	33	24	32	24	24	18	13	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	49.168	29.557	54.050	34.968	47.137	26.590	37.169	14.342	17.589	310.570
Anteil an Haushalten in %	20	19	26	17	26	21	20	16	11	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	41.743	22.973	43.784	25.090	34.515	18.372	25.859	11.988	14.587	238.912
Anteil an Haushalten in %	17	14	21	12	19	15	14	14	9	15

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Übersicht B3: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Hauptmieterhaushalte

	B	K	N	O	S	ST	T	V	W	Ö
Haushalte in der Stichprobe	49	120	283	312	131	247	138	74	939	2.293
Haushalte hochgerechnet	26.408	74.149	183.158	206.917	93.665	162.076	92.089	54.977	660.400	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,04	1,54	2,07	1,85	2,03	1,88	2,14	2,19	1,92	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	84	68	73	67	61	66	74	67	68	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.369	1.205	1.253	1.168	1.195	1.100	1.253	1.141	1.219	1.201
Median	1.700	1.644	1.690	1.579	1.624	1.503	1.634	1.583	1.798	1.682
75. Perzentil	2.435	2.215	2.269	2.258	2.078	2.011	2.076	2.237	2.506	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	285	313	292	317	330	299	324	358	310	310
Median	402	392	372	386	417	390	419	433	405	400
75. Perzentil	476	498	505	485	527	470	547	550	548	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	186	25	62	2	5	-57	-13	-55	29	8
Median	530	461	494	432	349	315	436	416	578	477
75. Perzentil	1.131	910	1.040	1.028	795	739	884	867	1.286	1.068
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)										
25. Perzentil	42	34	36	32	33	27	36	30	34	33
Median	53	51	53	49	51	47	51	49	56	52
75. Perzentil	67	64	65	65	62	60	61	64	68	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	15	17	16	18	20	18	18	19	16	17
Median	21	26	22	23	27	25	24	26	23	24
75. Perzentil	31	31	33	34	38	37	36	38	33	34
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	3.979	17.644	40.401	51.037	23.083	47.151	23.155	14.545	160.933	381.928
Anteil an Haushalten in %	15	24	22	25	25	29	25	26	24	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	14.868	50.325	104.270	132.583	69.430	109.552	61.034	39.367	401.238	982.667
Anteil an Haushalten in %	56	68	57	64	74	68	66	72	61	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	10.002	38.221	77.652	94.885	50.157	79.962	45.871	28.940	287.112	712.801
Anteil an Haushalten in %	38	52	42	46	54	49	50	53	43	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	7.379	23.247	56.528	66.750	39.418	58.879	37.144	21.660	205.952	516.958
Anteil an Haushalten in %	28	31	31	32	42	36	40	39	31	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	3.950	14.202	40.197	50.415	27.756	45.613	26.711	15.926	147.194	371.963
Anteil an Haushalten in %	15	19	22	24	30	28	29	29	22	24
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:										
Residualeinkommensansatz	2.218	13.088	27.179	43.353	19.003	41.485	19.201	11.768	139.067	316.362
Anteil an Haushalten in %	8	18	15	21	20	26	21	21	21	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	3.740	19.906	39.750	63.884	28.902	58.694	23.880	17.449	177.917	434.122
Anteil an Haushalten in %	14	27	22	31	31	36	26	32	27	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	3.377	17.585	33.988	54.671	25.870	50.564	21.738	15.114	156.670	379.576
Anteil an Haushalten in %	13	24	19	26	28	31	24	27	24	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	3.377	11.928	26.690	45.032	20.789	43.559	20.798	13.278	125.119	310.570
Anteil an Haushalten in %	13	16	15	22	22	27	23	24	19	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	1.473	7.303	18.464	36.565	17.681	33.579	17.688	10.197	95.961	238.912
Anteil an Haushalten in %	6	10	10	18	19	21	19	19	15	15

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Übersicht B4: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Vorhandensein eines Hypothekarkredits, Eigentümerhaushalte

	Eigentümer ohne Hypothekarkredit	Eigentümer mit Hypothekarkredit	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	1.875	1.195	3.070
Haushalte hochgerechnet	1.147.322	723.003	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,33	2,94	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	124	129	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)			
25. Perzentil	1.585	1.704	1.635
Median	2.160	2.185	2.171
75. Perzentil	2.901	2.836	2.879
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)			
25. Perzentil	115	157	133
Median	175	223	191
75. Perzentil	246	316	276
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)			
25. Perzentil	606	671	635
Median	1.167	1.154	1.161
75. Perzentil	1.914	1.813	1.866
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)			
25. Perzentil	50	53	51
Median	63	63	63
75. Perzentil	72	72	72
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %			
25. Perzentil	5	7	5
Median	8	10	9
75. Perzentil	12	15	14
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>			
Residualeinkommensansatz	80.969	29.191	110.160
Anteil an Haushalten in %	7	4	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	108.841	93.767	202.608
Anteil an Haushalten in %	9	13	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	65.406	47.455	112.861
Anteil an Haushalten in %	6	7	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	50.803	27.821	78.624
Anteil an Haushalten in %	4	4	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	41.034	16.613	57.647
Anteil an Haushalten in %	4	2	3
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>			
Residualeinkommensansatz	39.177	15.605	54.783
Anteil an Haushalten in %	3	2	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	32.014	23.449	55.462
Anteil an Haushalten in %	3	3	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	21.516	14.509	36.026
Anteil an Haushalten in %	2	2	2
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	17.144	8.149	25.294
Anteil an Haushalten in %	1	1	1
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	14.194	5.795	19.989
Anteil an Haushalten in %	1	1	1

Q: Statistik Austria, SILC-Erhebung 2014, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares monatliches Nettohaushaltseinkommen.

Übersicht B5: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach prekärer Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Eigentümerhaushalte

	Prekäre Wohnsituation			Unzufrieden	Wohnzufriedenheit		Gesamt
	Nein	Ja	Gesamt		Mittel	Zufrieden	
Haushalte in der Stichprobe	2.727	343	3.070	22	184	2.854	3.060
Haushalte hochgerechnet	1.657.047	213.278	1.870.325	14.318	118.075	1.731.359	1.863.752
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,58	2,48	2,57	2,63	2,22	2,60	2,57
Durchschnittl. Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	127	118	126	100	108	128	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)							
25. Perzentil	1.638	1.585	1.635	1.012	1.290	1.659	1.636
Median	2.172	2.162	2.171	1.595	1.909	2.191	2.173
75. Perzentil	2.870	2.989	2.879	2.221	2.596	2.901	2.879
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)							
25. Perzentil	130	145	133	85	130	133	133
Median	190	199	191	153	210	191	191
75. Perzentil	275	280	276	234	297	274	275
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)							
25. Perzentil	643	557	635	122	319	661	637
Median	1.158	1.165	1.161	544	873	1.191	1.164
75. Perzentil	1.861	1.922	1.866	1.356	1.583	1.895	1.868
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)							
25. Perzentil	51	50	51	21	38	52	51
Median	63	63	63	50	58	63	63
75. Perzentil	72	73	72	64	69	72	72
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %							
25. Perzentil	5	6	5	5	7	5	5
Median	8	9	9	10	11	8	8
75. Perzentil	13	15	14	18	17	13	13
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>							
Residualeinkommensansatz	96.652	13.508	110.160	3.174	12.874	93.514	109.561
Anteil an Haushalten in %	6	6	6	22	11	5	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	178.468	24.140	202.608	3.083	20.057	176.982	200.122
Anteil an Haushalten in %	11	11	11	22	17	10	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	99.868	12.993	112.861	1.743	6.431	103.254	111.428
Anteil an Haushalten in %	6	6	6	12	5	6	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	71.258	7.367	78.624	0	2.833	75.193	78.026
Anteil an Haushalten in %	4	3	4	0	2	4	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	53.126	4.521	57.647	0	2.283	54.765	57.048
Anteil an Haushalten in %	3	2	3	0	2	3	3
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>							
Residualeinkommensansatz	48.363	6.420	54.783	2.597	6.093	45.494	54.184
Anteil an Haushalten in %	3	3	3	18	5	3	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	46.895	8.568	55.462	2.597	6.695	45.572	54.864
Anteil an Haushalten in %	3	4	3	18	6	3	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	31.965	4.060	36.026	1.743	585	33.099	35.427
Anteil an Haushalten in %	2	2	2	12	0	2	2
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	22.805	2.489	25.294	0	585	24.110	24.695
Anteil an Haushalten in %	1	1	1	0	0	1	1
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	18.844	1.145	19.989	0	585	18.806	19.390
Anteil an Haushalten in %	1	1	1	0	0	1	1

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Übersicht B6: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Baujahr, Eigentümerhaushalte

	Vor 1919	1919-1944	1945-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2014	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	353	157	334	400	513	401	444	213	255	3.070
Haushalte hochgerechnet	214.116	99.139	220.935	251.841	303.272	244.321	264.011	127.830	144.860	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,68	2,50	2,48	2,31	2,31	2,56	2,77	2,98	2,86	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	136	131	116	114	123	129	131	132	134	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.528	1.571	1.545	1.540	1.613	1.843	1.744	1.720	1.798	1.635
Median	2.098	2.072	1.990	2.045	2.159	2.408	2.293	2.225	2.226	2.171
75. Perzentil	2.803	2.869	2.642	2.624	2.879	3.051	3.054	2.862	2.967	2.879
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	97	116	137	145	150	125	133	127	144	133
Median	179	176	194	198	201	173	195	189	200	191
75. Perzentil	256	243	275	267	280	276	288	292	282	276
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben)(€)										
25. Perzentil	571	597	498	492	565	824	772	700	818	635
Median	1.100	1.158	985	1.021	1.108	1.419	1.260	1.242	1.216	1.161
75. Perzentil	1.752	1.873	1.646	1.625	1.868	2.031	2.037	1.879	1.923	1.866
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)										
25. Perzentil	48	49	48	48	50	57	54	53	55	51
Median	62	61	60	61	63	67	65	64	64	63
75. Perzentil	71	72	70	70	72	74	74	72	73	72
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	5	5	6	6	6	5	5	5	6	5
Median	8	8	9	10	9	8	8	8	9	9
75. Perzentil	12	13	16	16	14	11	13	13	13	14
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>										
Residualeinkommensansatz	16.855	8.206	9.756	18.203	21.742	13.042	13.560	4.443	4.353	110.160
Anteil an Haushalten in %	8	8	4	7	7	5	5	3	3	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	18.214	12.001	26.941	34.529	37.253	19.017	29.629	12.696	12.329	202.608
Anteil an Haushalten in %	9	12	12	14	12	8	11	10	9	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	10.494	8.139	12.753	19.384	21.209	11.541	17.484	7.426	4.432	112.861
Anteil an Haushalten in %	5	8	6	8	7	5	7	6	3	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	9.488	6.782	8.047	11.361	16.173	9.583	10.734	3.820	2.636	78.624
Anteil an Haushalten in %	4	7	4	5	5	4	4	3	2	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	6.421	3.306	5.211	8.611	13.392	6.485	9.011	3.060	2.148	57.647
Anteil an Haushalten in %	3	3	2	3	4	3	3	2	1	3
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>										
Residualeinkommensansatz	8.897	4.743	4.610	9.184	9.486	3.774	8.782	1.948	3.358	54.783
Anteil an Haushalten in %	4	5	2	4	3	2	3	2	2	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	6.495	2.362	7.738	9.238	9.381	2.194	9.266	4.826	3.962	55.462
Anteil an Haushalten in %	3	2	4	4	3	1	4	4	3	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	3.670	1.508	3.722	7.281	5.443	1.784	7.439	2.451	2.728	36.026
Anteil an Haushalten in %	2	2	2	3	2	1	3	2	2	2
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	2.664	997	2.645	4.953	3.940	1.784	5.735	936	1.641	25.294
Anteil an Haushalten in %	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	1.939	997	1.839	4.477	3.100	812	4.737	936	1.154	19.989
Anteil an Haushalten in %	1	1	1	2	1	0	2	1	1	1

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Übersicht B7: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Bundesländern, Eigentümerhaushalte

	B	K	N	O	S	ST	T	V	W	Ö
Haushalte in der Stichprobe	128	220	778	562	175	483	280	148	296	3.070
Haushalte hochgerechnet	78.820	146.135	445.610	325.243	105.050	314.280	179.108	94.331	181.748	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,63	2,44	2,53	2,74	2,52	2,65	2,67	2,58	2,21	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	135	130	130	136	120	129	114	116	107	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)										
25. Perzentil	1.704	1.578	1.725	1.728	1.616	1.545	1.577	1.520	1.598	1.635
Median	2.268	2.211	2.304	2.153	2.254	2.066	2.085	2.005	2.230	2.171
75. Perzentil	2.902	2.784	2.965	2.810	3.172	2.827	2.755	2.620	3.147	2.879
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)										
25. Perzentil	114	147	143	125	145	121	121	105	175	133
Median	160	188	203	171	198	190	170	176	244	191
75. Perzentil	222	290	281	240	303	272	246	276	342	276
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)										
25. Perzentil	749	585	732	724	607	512	601	569	540	635
Median	1.218	1.163	1.266	1.172	1.197	1.070	1.070	1.004	1.211	1.161
75. Perzentil	1.928	1.830	1.953	1.849	2.165	1.770	1.776	1.533	1.989	1.866
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)										
25. Perzentil	53	49	54	54	51	48	49	47	50	51
Median	65	64	65	63	65	61	62	60	64	63
75. Perzentil	72	71	73	72	75	72	71	69	75	72
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %										
25. Perzentil	5	6	6	5	6	5	5	4	7	5
Median	7	9	9	8	10	8	8	8	11	9
75. Perzentil	11	15	13	12	14	14	13	15	17	14
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>										
Residualeinkommensansatz	1.787	13.769	21.120	15.225	5.100	21.082	10.680	5.540	15.857	110.160
Anteil an Haushalten in %	2	9	5	5	5	7	6	6	9	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	4.061	18.988	42.627	24.447	12.530	38.889	17.941	11.136	31.991	202.608
Anteil an Haushalten in %	5	13	10	8	12	12	10	12	18	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	1.569	14.525	23.409	11.018	4.736	23.026	11.365	4.802	18.411	112.861
Anteil an Haushalten in %	2	10	5	3	5	7	6	5	10	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	1.569	9.349	14.945	9.060	3.724	18.184	4.668	2.697	14.428	78.624
Anteil an Haushalten in %	2	6	3	3	4	6	3	3	8	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	964	9.349	10.273	6.215	1.768	11.179	3.410	2.482	12.008	57.647
Anteil an Haushalten in %	1	6	2	2	2	4	2	3	7	3
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>										
Residualeinkommensansatz	377	6.195	10.903	8.908	1.957	10.071	5.269	3.572	7.532	54.783
Anteil an Haushalten in %	0	4	2	3	2	3	3	4	4	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	377	6.580	10.399	7.389	3.387	8.473	1.409	4.355	13.094	55.462
Anteil an Haushalten in %	0	5	2	2	3	3	1	5	7	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	0	3.647	8.114	4.515	2.460	6.158	881	2.956	7.296	36.026
Anteil an Haushalten in %	0	2	2	1	2	2	0	3	4	2
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	0	2.452	3.617	4.125	1.957	6.158	494	1.936	4.554	25.294
Anteil an Haushalten in %	0	2	1	1	2	2	0	2	3	1
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	0	2.452	2.404	3.236	566	4.689	494	1.936	4.212	19.989
Anteil an Haushalten in %	0	2	1	1	1	1	0	2	2	1

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

**Anhang C: Weitere Übersichten zu Kapitel 4.1 – Demographische Auswertungen nach Altersgruppen, Haushaltstyp und Einzugsjahr**

Wohnkosten inkl. imputierte Mieten, Mieter:

**Übersicht C1: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Hauptmieterhaushalte**

	Alter in 10-Jahresgruppen							Gesamt
	0 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 bis 79	80 plus	
Haushalte in der Stichprobe	378	436	455	414	290	231	89	2.293
Haushalte hochgerechnet	276.740	299.991	305.184	274.845	182.981	152.400	61.697	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,77	2,41	2,35	1,83	1,57	1,38	1,30	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	63	71	72	68	70	69	66	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.000	1.266	1.208	1.267	1.262	1.362	1.439	1.214
Median	1.525	1.700	1.704	1.806	1.688	1.743	1.793	1.709
75. Perzentil	2.193	2.356	2.432	2.450	2.310	2.224	2.194	2.330
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	346	333	301	308	319	323	324	320
Median	445	414	401	406	419	419	425	416
75. Perzentil	564	548	527	549	570	544	523	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-241	66	31	11	24	118	153	8
Median	297	477	453	578	494	537	541	480
75. Perzentil	910	1.050	1.174	1.217	1.025	996	1.048	1.072
25. Perzentil	20	37	34	37	37	41	44	34
Median	48	53	53	56	53	54	55	53
75. Perzentil	64	66	67	67	65	64	64	66
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)								
25. Perzentil	20	18	16	16	18	17	17	18
Median	30	23	24	23	24	24	23	24
75. Perzentil	46	34	34	33	33	34	31	35
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	104.162	62.642	71.532	65.020	40.118	30.581	7.872	381.928
Anteil an Haushalten in %	38	21	23	24	22	20	13	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	204.912	203.869	183.104	170.146	118.342	98.570	41.349	1.020.292
Anteil an Haushalten in %	74	68	60	62	65	65	67	66
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	173.772	134.951	140.801	115.556	87.346	67.915	24.701	745.042
Anteil an Haushalten in %	63	45	46	42	48	45	40	48
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	136.945	94.842	99.799	85.181	60.093	50.648	16.750	544.258
Anteil an Haushalten in %	49	32	33	31	33	33	27	35
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	109.519	69.258	66.113	62.487	43.524	35.022	8.883	394.806
Anteil an Haushalten in %	40	23	22	23	24	23	14	25
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	91.057	50.670	66.243	51.305	28.538	21.888	6.660	316.362
Anteil an Haushalten in %	33	17	22	19	16	14	11	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	108.123	86.484	96.673	83.716	51.506	33.918	12.876	473.296
Anteil an Haushalten in %	39	29	32	30	28	22	21	30
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	105.705	68.832	82.954	66.026	42.238	30.515	9.364	405.634
Anteil an Haushalten in %	38	23	27	24	23	20	15	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	96.118	53.632	68.478	52.272	31.930	23.374	7.158	332.963
Anteil an Haushalten in %	35	18	22	19	17	15	12	21
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	82.239	41.964	48.688	40.687	22.058	16.937	4.580	257.153
Anteil an Haushalten in %	30	14	16	15	12	11	7	17

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

## Übersicht C2: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, Hauptmieterhaushalte

	1 EW<65	1 EW>=65	2 EW, mind.1>=65	2 EW, alle<65	EW>=3, K>=0	1 EW, K>=1	2 EW,1 K	2 EW, K>=3	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	816	296	178	382	95	174	162	190	2.293
Haushalte hochgerechnet	566.851	200.579	104.842	243.438	98.188	91.124	120.741	128.075	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,00	1,00	2,00	2,00	3,89	2,64	3,00	4,41	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	58	63	79	70	82	76	80	88	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.093	1.253	1.539	1.375	1.259	1.010	1.392	1.170	1.214
Median	1.615	1.694	2.005	2.163	1.805	1.324	1.830	1.482	1.709
75. Perzentil	2.266	2.128	2.512	2.810	2.444	1.657	2.453	1.826	2.330
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	374	362	304	336	237	333	299	275	320
Median	485	453	360	417	301	406	372	325	416
75. Perzentil	629	573	489	526	368	496	464	401	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	-169	22	412	205	239	-200	267	2	8
Median	309	455	808	938	729	92	624	346	480
75. Perzentil	932	877	1.326	1.513	1.286	445	1.203	663	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben									
25. Perzentil	27	36	48	42	36	21	43	32	34
Median	50	53	60	63	56	40	56	46	53
75. Perzentil	65	62	68	72	67	52	67	56	66
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	21	21	15	14	11	23	16	18	18
Median	29	27	19	20	16	32	21	23	24
75. Perzentil	42	36	24	29	22	41	28	30	35
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	186.800	45.450	9.536	45.127	13.004	35.862	14.988	31.161	381.928
Anteil an Haushalten in %	33	23	9	19	13	39	12	24	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	448.008	155.936	43.782	121.538	33.158	75.745	64.662	77.463	1.020.292
Anteil an Haushalten in %	79	78	42	50	34	83	54	60	66
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	355.318	112.895	23.720	78.018	18.341	64.441	39.308	53.002	745.042
Anteil an Haushalten in %	63	56	23	32	19	71	33	41	48
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	274.704	83.774	12.037	55.528	11.917	51.399	25.529	29.369	544.258
Anteil an Haushalten in %	48	42	11	23	12	56	21	23	35
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	217.756	55.097	8.413	40.433	7.379	35.723	12.732	17.272	394.806
Anteil an Haushalten in %	38	27	8	17	8	39	11	13	25
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	151.640	34.517	5.980	34.930	11.681	33.826	14.023	29.765	316.362
Anteil an Haushalten in %	27	17	6	14	12	37	12	23	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	207.885	56.588	11.744	46.975	23.092	50.373	27.586	49.052	473.296
Anteil an Haushalten in %	37	28	11	19	24	55	23	38	30
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	183.806	50.645	7.421	38.273	15.155	47.376	22.892	40.065	405.634
Anteil an Haushalten in %	32	25	7	16	15	52	19	31	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	162.772	39.921	4.063	35.668	10.594	40.139	15.901	23.906	332.963
Anteil an Haushalten in %	29	20	4	15	11	44	13	19	21
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	140.982	26.291	3.322	26.807	6.056	29.018	9.059	15.618	257.153
Anteil an Haushalten in %	25	13	3	11	6	32	8	12	17

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).  
EW...Erwachsene/r, K...Kind.

### Übersicht C3: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, Hauptmieterhaushalte

	Bis 1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2010	2011+	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	57	97	124	189	338	276	580	632	2.293
Haushalte hochgerechnet	39.295	63.002	78.391	118.932	225.989	191.245	387.132	449.852	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,51	1,41	1,50	1,77	1,98	2,16	2,12	1,90	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	78	67	75	76	69	69	68	65	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.608	1.478	1.533	1.524	1.287	1.215	1.222	1.027	1.214
Median	2.004	1.915	1.921	2.099	1.832	1.601	1.664	1.514	1.709
75. Perzentil	2.506	2.512	2.467	2.800	2.450	2.234	2.277	2.132	2.330
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	321	302	312	308	308	300	320	361	320
Median	404	389	423	427	383	375	414	452	416
75. Perzentil	575	464	537	536	519	515	547	600	547
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	526	369	311	291	108	32	31	-228	8
Median	866	678	679	894	586	444	433	218	480
75. Perzentil	1.319	1.245	1.235	1.499	1.214	947	968	820	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben									
25. Perzentil	50	46	48	48	38	34	35	22	34
Median	60	58	58	62	56	50	52	47	53
75. Perzentil	68	68	68	71	67	64	65	62	66
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	14	15	15	13	16	17	18	22	18
Median	19	20	19	20	22	23	24	30	24
75. Perzentil	26	27	30	29	31	32	35	46	35
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:									
Residualeinkommensansatz	3.473	4.213	7.706	17.975	47.210	43.006	90.027	168.317	381.928
Anteil an Haushalten in %	9	7	10	15	21	22	23	37	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	18.059	31.377	37.461	57.304	129.484	122.786	266.531	357.288	1.020.292
Anteil an Haushalten in %	46	50	48	48	57	64	69	79	66
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	11.599	18.259	25.394	38.248	93.449	83.447	187.578	287.068	745.042
Anteil an Haushalten in %	30	29	32	32	41	44	48	64	48
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	7.113	9.958	18.694	28.276	65.182	53.091	134.218	227.726	544.258
Anteil an Haushalten in %	18	16	24	24	29	28	35	51	35
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	4.270	3.760	12.677	20.338	40.907	38.868	93.800	180.185	394.806
Anteil an Haushalten in %	11	6	16	17	18	20	24	40	25
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:									
Residualeinkommensansatz	1.277	2.810	4.121	9.080	38.204	38.312	78.693	143.865	316.362
Anteil an Haushalten in %	3	4	5	8	17	20	20	32	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	1.277	8.703	10.793	15.219	61.028	64.528	127.439	184.310	473.296
Anteil an Haushalten in %	3	14	14	13	27	34	33	41	30
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	738	6.049	9.013	12.361	48.850	51.635	106.313	170.674	405.634
Anteil an Haushalten in %	2	10	11	10	22	27	27	38	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	738	2.823	5.958	10.010	38.046	38.611	79.442	157.335	332.963
Anteil an Haushalten in %	2	4	8	8	17	20	21	35	21
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	738	1.606	4.349	6.374	25.094	27.424	60.944	130.625	257.153
Anteil an Haushalten in %	2	3	6	5	11	14	16	29	17

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Wohnkosten inkl. imputierte Mieten, Eigentümer:

Übersicht C4: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Eigentümerhaushalte

	Alter in 10-Jahresgruppen							Gesamt
	0 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 bis 79	80 plus	
Haushalte in der Stichprobe	154	381	713	751	522	403	146	3.070
Haushalte hochgerechnet	116.203	231.060	415.205	474.830	289.241	244.024	99.762	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	3,07	3,15	3,20	2,58	2,00	1,71	1,74	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung	121	131	136	132	118	114	109	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.643	1.663	1.858	2.012	1.764	1.618	1.647	1.763
Median	2.164	2.100	2.262	2.638	2.337	2.120	2.082	2.291
75. Perzentil	2.719	2.796	2.875	3.497	3.076	2.858	2.540	3.014
Äquivalisiertes monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	284	307	315	334	376	407	391	335
Median	372	385	381	432	487	512	517	431
75. Perzentil	483	492	476	561	597	640	596	551
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	438	522	612	741	481	254	339	526
Median	965	903	1.093	1.395	1.049	836	699	1.061
75. Perzentil	1.471	1.574	1.639	2.211	1.802	1.469	1.229	1.749
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	51	52	57	60	55	51	51	55
Median	63	62	65	70	66	62	62	65
75. Perzentil	71	71	72	77	74	72	69	73
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	12	14	13	12	14	17	17	13
Median	17	18	16	16	20	24	26	18
75. Perzentil	26	23	23	23	29	32	33	26
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	11.681	14.614	16.864	31.251	28.261	28.795	11.061	142.526
Anteil an Haushalten in %	10	6	4	7	10	12	11	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	47.081	96.336	129.799	152.446	148.809	158.014	64.472	796.957
Anteil an Haushalten in %	41	42	31	32	51	65	65	43
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	30.454	43.416	78.148	101.764	95.353	110.376	53.148	512.660
Anteil an Haushalten in %	26	19	19	21	33	45	53	27
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	18.331	20.836	41.586	74.752	67.938	73.453	32.964	329.859
Anteil an Haushalten in %	16	9	10	16	23	30	33	18
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	12.824	11.760	26.606	51.580	44.725	50.660	20.438	218.594
Anteil an Haushalten in %	11	5	6	11	15	21	20	12
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	7.999	7.007	10.194	11.927	14.692	9.778	4.988	66.585
Anteil an Haushalten in %	7	3	2	3	5	4	5	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	11.715	14.369	23.160	19.831	20.451	15.248	5.962	110.736
Anteil an Haushalten in %	10	6	6	4	7	6	6	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	9.726	9.974	18.186	16.930	18.947	14.263	5.962	93.987
Anteil an Haushalten in %	8	4	4	4	7	6	6	5
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	6.604	5.023	11.023	15.453	16.880	11.045	4.988	71.015
Anteil an Haushalten in %	6	2	3	3	6	5	5	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	5.974	4.019	7.709	10.832	11.300	9.590	3.973	53.398
Anteil an Haushalten in %	5	2	2	2	4	4	4	3

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht C5: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, Eigentümerhaushalte

	1 EW<65	1 EW>=65	2 EW, mind.1>=65	2 EW, alle<65	EW>=3, K>=0	1 EW, K>=1	2 EW,1 K	2 EW, K>=3	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	420	293	531	561	409	77	318	461	3.070
Haushalte hochgerechnet	255.603	189.933	285.074	303.789	352.638	39.148	197.219	246.920	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,00	1,00	2,00	2,00	4,02	2,68	3,00	4,32	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	96	96	121	124	151	126	134	148	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.598	1.567	1.800	2.201	1.888	1.556	1.861	1.619	1.763
Median	2.207	1.956	2.304	2.843	2.412	1.852	2.391	1.992	2.291
75. Perzentil	2.972	2.547	2.958	3.829	2.951	2.277	3.219	2.387	3.014
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	519	512	384	399	259	359	327	278	335
Median	608	606	466	473	316	446	388	335	431
75. Perzentil	750	730	555	555	378	530	464	388	551
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	139	155	539	939	784	386	663	494	526
Median	844	589	1.033	1.544	1.307	610	1.196	823	1.061
75. Perzentil	1.511	1.139	1.694	2.525	1.853	1.090	1.958	1.243	1.749
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben									
25. Perzentil	50	49	56	64	58	49	57	51	55
Median	64	59	65	72	67	57	67	60	65
75. Perzentil	73	69	73	79	73	65	75	66	73
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	20	23	15	12	10	18	12	13	13
Median	28	30	20	16	13	22	16	17	18
75. Perzentil	41	41	27	22	17	28	21	21	26
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:									
Residualeinkommensansatz	48.949	33.321	17.435	11.995	7.684	4.986	4.669	13.488	142.526
Anteil an Haushalten in %	19	18	6	4	2	13	2	5	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	189.932	158.727	144.054	98.042	48.759	26.337	57.906	73.200	796.957
Anteil an Haushalten in %	74	84	51	32	14	67	29	30	43
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	145.674	129.240	84.260	56.629	20.886	15.681	30.484	29.807	512.660
Anteil an Haushalten in %	57	68	30	19	6	40	15	12	27
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	110.000	98.617	44.066	31.482	11.088	8.412	14.288	11.907	329.859
Anteil an Haushalten in %	43	52	15	10	3	21	7	5	18
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	86.970	68.392	25.874	17.470	3.897	5.046	5.472	5.473	218.594
Anteil an Haushalten in %	34	36	9	6	1	13	3	2	12
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:									
Residualeinkommensansatz	22.861	14.491	5.353	6.327	4.205	3.178	2.339	7.831	66.585
Anteil an Haushalten in %	9	8	2	2	1	8	1	3	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	25.520	19.054	9.423	11.483	12.592	4.696	9.002	18.966	110.736
Anteil an Haushalten in %	10	10	3	4	4	12	5	8	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	25.006	18.481	9.010	10.777	9.719	4.199	5.140	11.655	93.987
Anteil an Haushalten in %	10	10	3	4	3	11	3	5	5
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	23.654	16.717	7.061	6.691	5.169	3.846	2.484	5.393	71.015
Anteil an Haushalten in %	9	9	2	2	1	10	1	2	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	20.932	13.018	6.016	5.884	0	2.498	1.414	3.637	53.398
Anteil an Haushalten in %	8	7	2	2	0	6	1	1	3

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).  
EW...Erwachsene/r, K...Kind.

Übersicht C6: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, Eigentümerhaushalte

	Bis 1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2010	2011+	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	277	318	453	486	584	350	378	224	3.070
Haushalte hochgerechnet	180.022	205.336	258.158	308.512	353.080	207.045	224.746	133.425	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,36	2,45	2,28	2,47	2,80	2,87	2,75	2,43	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	130	127	125	128	132	123	121	116	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.634	1.763	1.753	1.954	1.850	1.753	1.753	1.599	1.763
Median	2.181	2.159	2.295	2.543	2.306	2.312	2.225	2.105	2.291
75. Perzentil	2.956	2.677	2.981	3.356	3.058	2.955	3.006	2.786	3.014
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	314	318	349	338	347	329	343	337	335
Median	417	406	461	449	426	421	412	438	431
75. Perzentil	541	525	574	570	569	547	543	549	551
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	465	487	441	656	589	579	562	354	526
Median	950	975	995	1.327	1.089	1.067	1.023	904	1.061
75. Perzentil	1.711	1.483	1.717	2.069	1.824	1.717	1.711	1.462	1.749
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben									
25. Perzentil	51	55	54	59	57	54	54	50	55
Median	63	63	65	69	65	65	64	62	65
75. Perzentil	73	70	73	76	74	73	73	71	73
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	13	12	14	12	13	13	14	15	13
Median	18	19	20	17	18	18	18	21	18
75. Perzentil	29	27	28	25	25	24	24	28	26
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:									
Residualeinkommensansatz	18.871	17.544	19.807	19.492	25.127	8.931	16.085	16.668	142.526
Anteil an Haushalten in %	10	9	8	6	7	4	7	12	8
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	76.248	88.272	124.990	119.180	145.214	81.378	91.887	69.789	796.957
Anteil an Haushalten in %	42	43	48	39	41	39	41	52	43
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	55.174	62.851	84.731	74.580	90.012	49.005	52.807	43.500	512.660
Anteil an Haushalten in %	31	31	33	24	25	24	23	33	27
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	40.945	36.456	55.890	53.178	55.814	30.077	31.501	25.998	329.859
Anteil an Haushalten in %	23	18	22	17	16	15	14	19	18
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	27.057	24.447	39.294	35.778	39.510	20.422	16.568	15.518	218.594
Anteil an Haushalten in %	15	12	15	12	11	10	7	12	12
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:									
Residualeinkommensansatz	7.099	4.703	7.580	9.077	12.267	4.643	11.047	10.171	66.585
Anteil an Haushalten in %	4	2	3	3	3	2	5	8	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	11.242	7.040	14.761	14.228	18.957	12.145	18.099	14.261	110.736
Anteil an Haushalten in %	6	3	6	5	5	6	8	11	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	7.797	5.792	12.625	12.990	17.531	10.255	14.723	12.272	93.987
Anteil an Haushalten in %	4	3	5	4	5	5	7	9	5
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	6.330	5.158	7.317	9.976	13.077	7.696	12.614	8.847	71.015
Anteil an Haushalten in %	4	3	3	3	4	4	6	7	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	4.142	5.158	6.313	7.902	11.823	4.580	5.059	8.421	53.398
Anteil an Haushalten in %	2	3	2	3	3	2	2	6	3

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Wohnkosten inkl. imputierte Mieten, sonstige Rechtsverhältnisse:

Übersicht C7: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, sonstige Rechtsverhältnisse

	Alter in 10-Jahresgruppen							Gesamt
	0 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 bis 79	80 plus	
Haushalte in der Stichprobe	46	48	49	47	94	148	114	546
Haushalte hochgerechnet	34.547	31.338	32.840	27.908	51.403	87.301	72.289	337.626
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,26	2,43	2,45	1,81	1,51	1,45	1,33	1,74
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	78	94	80	89	92	90	92	89
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.059	1.509	1.533	1.893	1.328	1.443	1.298	1.414
Median	1.595	2.178	1.932	2.348	1.928	1.831	1.763	1.888
75. Perzentil	2.093	2.690	2.302	2.756	2.472	2.196	2.094	2.302
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	285	301	201	306	295	311	281	295
Median	378	386	341	421	439	431	394	395
75. Perzentil	454	538	463	553	523	554	557	528
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-122	263	415	679	183	313	114	230
Median	454	921	774	1.154	631	563	489	650
75. Perzentil	975	1.400	1.124	1.497	1.265	929	893	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben								
25. Perzentil	24	47	48	58	40	45	38	43
Median	50	63	59	66	59	56	55	58
75. Perzentil	62	70	65	71	68	64	62	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	16	11	13	12	16	18	19	16
Median	22	21	18	18	23	24	24	22
75. Perzentil	37	40	24	25	31	31	32	30
Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	10.008	7.276	4.310	1.897	9.635	8.988	7.497	49.611
Anteil an Haushalten in %	29	23	13	7	19	10	10	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	19.798	16.297	11.598	11.219	29.648	58.955	48.301	195.815
Anteil an Haushalten in %	57	52	35	40	58	68	67	58
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	14.356	11.840	7.270	7.461	20.904	39.623	34.669	136.124
Anteil an Haushalten in %	42	38	22	27	41	45	48	40
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	12.577	8.898	4.638	3.443	14.836	22.180	20.730	87.302
Anteil an Haushalten in %	36	28	14	12	29	25	29	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	10.784	7.947	2.786	2.896	9.883	9.620	12.038	55.954
Anteil an Haushalten in %	31	25	8	10	19	11	17	17
Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:								
Residualeinkommensansatz	8.295	6.014	4.310	1.897	7.832	5.596	4.112	38.056
Anteil an Haushalten in %	24	19	13	7	15	6	6	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	10.048	7.117	3.738	2.963	8.648	11.288	11.332	55.133
Anteil an Haushalten in %	29	23	11	11	17	13	16	16
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	9.003	6.014	2.734	1.897	7.832	6.924	7.592	41.995
Anteil an Haushalten in %	26	19	8	7	15	8	11	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	8.573	6.014	2.734	1.897	7.832	5.234	5.546	37.830
Anteil an Haushalten in %	25	19	8	7	15	6	8	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	7.935	6.014	2.121	1.897	6.048	2.268	1.945	28.229
Anteil an Haushalten in %	23	19	6	7	12	3	3	8

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht C8: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, sonstige Rechtsverhältnisse

	1 EW<65	1 EW>=65	2 EW, mind.1>=65	2 EW, alle<65	EW>=3, K>=0	1 EW, K>=1	2 EW, 1 K	2 EW, K>=3	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	99	174	151	47	18	11	20	26	546
Haushalte hochgerechnet	66.226	112.376	82.137	25.118	16.724	5.230	12.751	17.064	337.626
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,00	1,00	2,00	2,00	4,24	2,40	3,00	4,18	1,74
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	71	89	95	99	108	79	88	104	89
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.180	1.379	1.412	1.928	1.533	1.237	1.595	1.478	1.414
Median	1.893	1.833	1.763	2.543	2.022	1.598	2.091	1.932	1.888
75. Perzentil	2.362	2.221	2.166	3.324	2.469	2.282	2.314	2.005	2.302
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	361	356	273	344	233	206	291	160	295
Median	468	491	347	404	262	258	327	295	395
75. Perzentil	601	605	453	462	303	428	444	434	528
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	-72	195	249	570	452	180	562	559	230
Median	625	491	618	1.318	1.031	545	833	774	650
75. Perzentil	1.128	883	1.009	2.179	1.400	983	1.135	1.124	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben									
25. Perzentil	32	42	43	59	48	35	50	46	43
Median	58	56	55	69	60	50	62	59	58
75. Perzentil	66	64	63	76	68	65	65	60	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	19	21	16	11	12	13	14	8	16
Median	25	27	20	16	13	20	16	14	22
75. Perzentil	41	34	26	24	16	30	20	23	30
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	19.552	17.678	5.289	1.720	1.575	924	845	2.027	49.611
Anteil an Haushalten in %	30	16	6	7	9	18	7	12	15
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 20%	46.629	85.332	42.736	8.482	1.922	2.424	3.200	5.090	195.815
Anteil an Haushalten in %	70	76	52	34	11	46	25	30	58
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 25%	34.273	65.091	22.309	6.268	1.575	1.561	1.181	3.865	136.124
Anteil an Haushalten in %	52	58	27	25	9	30	9	23	40
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 30%	26.592	42.912	9.439	2.768	1.575	1.561	601	1.855	87.302
Anteil an Haushalten in %	40	38	11	11	9	30	5	11	26
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 35%	22.055	24.022	3.815	2.267	1.575	924	0	1.297	55.954
Anteil an Haushalten in %	33	21	5	9	9	18	0	8	17
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	16.596	10.274	4.640	1.720	1.575	924	845	1.481	38.056
Anteil an Haushalten in %	25	9	6	7	9	18	7	9	11
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 20%	18.164	18.976	10.254	2.151	1.922	1.911	1.004	750	55.133
Anteil an Haushalten in %	27	17	12	9	11	37	8	4	16
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 25%	16.237	13.982	5.739	2.151	1.575	1.561	0	750	41.995
Anteil an Haushalten in %	25	12	7	9	9	30	0	4	12
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 30%	16.237	12.394	3.593	1.720	1.575	1.561	0	750	37.830
Anteil an Haushalten in %	25	11	4	7	9	30	0	4	11
Ausgaben-Einkommens- Anteilansatz bei 35%	14.999	6.884	1.877	1.220	1.575	924	0	750	28.229
Anteil an Haushalten in %	23	6	2	5	9	18	0	4	8

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen inkl. imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Übersicht C9: Wohnkosten (inkl. imputierte Mieten) und Leistbarkeit 2014 nach Einzugsjahr, sonstige Rechtsverhältnisse

	Bis 1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2010	2011+	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	86	78	99	78	53	30	51	71	546
Haushalte hochgerechnet	53.169	47.063	55.041	47.322	32.851	19.159	30.691	52.329	337.626
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,45	1,47	1,64	1,63	2,00	1,71	2,14	2,07	1,74
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	90	90	99	95	92	81	85	74	89
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.238	1.618	1.413	1.677	1.701	1.180	1.586	947	1.414
Median	1.644	1.878	1.886	2.022	2.046	1.821	1.995	1.632	1.888
75. Perzentil	2.003	2.155	2.247	2.807	2.474	2.254	2.367	2.242	2.302
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	258	283	311	357	295	243	312	281	295
Median	366	415	420	431	400	380	420	381	395
75. Perzentil	474	533	562	544	523	529	568	522	528
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	114	360	249	362	423	19	444	-232	230
Median	442	650	598	841	788	570	747	454	650
75. Perzentil	880	940	1.059	1.415	1.438	925	1.061	1.038	1.072
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets für sonstige Ausgaben									
25. Perzentil	35	51	43	52	53	32	50	15	43
Median	51	57	58	60	61	56	60	51	58
75. Perzentil	60	63	64	71	68	65	66	64	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	17	15	17	15	13	13	14	16	16
Median	22	22	24	21	20	25	22	23	22
75. Perzentil	30	27	29	29	29	38	32	41	30
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	6.257	2.207	8.138	4.199	2.478	4.222	4.026	18.083	49.611
Anteil an Haushalten in %	12	5	15	9	8	22	13	35	15
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	28.602	28.867	35.049	26.020	17.071	12.817	16.352	31.037	195.815
Anteil an Haushalten in %	54	61	64	55	52	67	53	59	58
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	20.304	18.917	22.399	16.440	11.462	10.208	11.591	24.802	136.124
Anteil an Haushalten in %	38	40	41	35	35	53	38	47	40
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	13.559	9.210	12.609	9.605	7.703	7.751	8.353	18.512	87.302
Anteil an Haushalten in %	26	20	23	20	23	40	27	35	26
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	5.760	6.104	8.841	3.923	4.676	4.835	4.564	17.250	55.954
Anteil an Haushalten in %	11	13	16	8	14	25	15	33	17
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	3.353	1.636	5.981	2.948	1.964	3.695	2.825	15.654	38.056
Anteil an Haushalten in %	6	3	11	6	6	19	9	30	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	8.812	4.425	9.214	5.598	2.967	4.814	3.930	15.373	55.133
Anteil an Haushalten in %	17	9	17	12	9	25	13	29	16
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	5.337	3.377	5.334	4.271	1.964	4.293	2.746	14.675	41.995
Anteil an Haushalten in %	10	7	10	9	6	22	9	28	12
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	4.164	2.046	4.701	4.271	1.964	3.695	2.746	14.244	37.830
Anteil an Haushalten in %	8	4	9	9	6	19	9	27	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	1.750	2.046	4.201	1.008	1.964	1.422	2.300	13.540	28.229
Anteil an Haushalten in %	3	4	8	2	6	7	7	26	8

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen imputierter Mieten (abzüglich vom Eigentümer getragener Kosten).

Tatsächliche Wohnausgaben für Mieter:

Übersicht C10: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Hauptmieterhaushalte

	Alter in 10-Jahresgruppen							
	0 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 bis 79	80 plus	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	378	436	455	414	290	231	89	2.293
Haushalte hochgerechnet	276.740	299.991	305.184	274.845	182.981	152.400	61.697	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,77	2,41	2,35	1,83	1,57	1,38	1,30	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	63	71	72	68	70	69	66	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	975	1.262	1.200	1.246	1.247	1.358	1.408	1.201
Median	1.504	1.667	1.670	1.786	1.668	1.710	1.793	1.682
75. Perzentil	2.181	2.347	2.405	2.444	2.299	2.207	2.194	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	337	319	287	306	310	309	311	310
Median	427	400	380	392	396	400	377	400
75. Perzentil	538	527	509	520	542	528	483	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	-241	66	31	11	24	118	153	8
Median	296	466	451	578	494	537	541	477
75. Perzentil	910	1.048	1.174	1.217	1.025	996	1.048	1.068
Potenziell leistbarer Wohnkostenanteil (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)								
25. Perzentil	18	37	33	36	36	41	43	33
Median	47	52	52	55	52	53	55	52
75. Perzentil	63	66	67	67	65	64	64	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	19	18	15	16	18	16	16	17
Median	29	23	23	22	24	23	23	24
75. Perzentil	43	33	33	32	33	33	30	34
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	104.162	62.642	71.532	65.020	40.118	30.581	7.872	381.928
Anteil an Haushalten in %	38	21	23	24	22	20	13	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	200.837	198.868	176.597	160.770	113.134	94.142	38.320	982.667
Anteil an Haushalten in %	73	66	58	58	62	62	62	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	169.476	132.582	132.539	109.194	81.944	63.830	23.236	712.801
Anteil an Haushalten in %	61	44	43	40	45	42	38	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	132.219	91.855	93.538	80.523	55.189	48.929	14.706	516.958
Anteil an Haushalten in %	48	31	31	29	30	32	24	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	105.254	66.342	62.292	58.912	39.622	31.240	8.300	371.963
Anteil an Haushalten in %	38	22	20	21	22	20	13	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	91.057	50.670	66.243	51.305	28.538	21.888	6.660	316.362
Anteil an Haushalten in %	33	17	22	19	16	14	11	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	105.199	82.002	89.523	73.023	44.105	29.536	10.735	434.122
Anteil an Haushalten in %	38	27	29	27	24	19	17	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	104.273	68.288	78.047	59.346	36.131	25.528	7.963	379.576
Anteil an Haushalten in %	38	23	26	22	20	17	13	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	92.601	51.640	61.732	49.436	26.104	22.641	6.415	310.570
Anteil an Haushalten in %	33	17	20	18	14	15	10	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	78.675	39.382	45.676	38.455	19.300	13.587	3.837	238.912
Anteil an Haushalten in %	28	13	15	14	11	9	6	15

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Übersicht C11: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Haushaltstypen, Hauptmieterhaushalte

	1 EW<65	1 EW>=65	2 EW, mind.1>=65	2 EW, alle<65	EW>=3, K>=0	1 EW, K>=1	2 EW,1 K	2 EW, K>=3	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	816	296	178	382	95	174	162	190	2.293
Haushalte hochgerechnet	566.851	200.579	104.842	243.438	98.188	91.124	120.741	128.075	1.553.839
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,00	1,00	2,00	2,00	3,89	2,64	3,00	4,41	1,94
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	58	63	79	70	82	76	80	88	69
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.084	1.212	1.524	1.347	1.259	1.010	1.392	1.152	1.201
Median	1.583	1.671	1.993	2.132	1.786	1.293	1.783	1.463	1.682
75. Perzentil	2.243	2.120	2.512	2.775	2.444	1.645	2.415	1.808	2.311
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	360	340	293	323	228	325	288	271	310
Median	461	428	341	401	284	398	360	325	400
75. Perzentil	609	542	433	498	352	473	452	385	523
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	-169	22	412	205	239	-200	246	2	8
Median	308	455	808	938	729	92	624	346	477
75. Perzentil	932	877	1.326	1.513	1.286	444	1.203	663	1.068
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)									
25. Perzentil	26	34	48	41	36	21	43	31	33
Median	49	52	60	62	55	38	55	45	52
75. Perzentil	64	62	68	71	67	51	67	56	65
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	21	20	13	14	10	23	16	17	17
Median	28	26	18	19	16	31	20	23	24
75. Perzentil	41	35	24	28	22	41	27	30	34
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	186.800	45.450	9.536	45.127	13.004	35.862	14.988	31.161	381.928
Anteil an Haushalten in %	33	23	9	19	13	39	12	24	25
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	437.282	148.818	38.805	115.430	30.283	74.820	61.184	76.046	982.667
Anteil an Haushalten in %	77	74	37	47	31	82	51	59	63
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	347.086	108.091	20.259	72.144	17.828	62.461	35.092	49.840	712.801
Anteil an Haushalten in %	61	54	19	30	18	69	29	39	46
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	262.739	77.448	10.743	52.710	9.733	50.027	24.482	29.075	516.958
Anteil an Haushalten in %	46	39	10	22	10	55	20	23	33
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	208.674	48.313	7.969	37.817	7.044	35.307	10.580	16.261	371.963
Anteil an Haushalten in %	37	24	8	16	7	39	9	13	24
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	151.640	34.517	5.980	34.930	11.681	33.826	14.023	29.765	316.362
Anteil an Haushalten in %	27	17	6	14	12	37	12	23	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	195.140	49.724	9.945	46.138	15.560	47.388	24.403	45.824	434.122
Anteil an Haushalten in %	34	25	9	19	16	52	20	36	28
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	174.488	43.632	6.205	38.016	12.213	44.721	20.237	40.065	379.576
Anteil an Haushalten in %	31	22	6	16	12	49	17	31	24
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	154.726	35.094	3.322	34.859	7.333	37.509	14.115	23.611	310.570
Anteil an Haushalten in %	27	17	3	14	7	41	12	18	20
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	133.797	20.698	3.322	25.134	5.721	27.861	7.774	14.606	238.912
Anteil an Haushalten in %	24	10	3	10	6	31	6	11	15

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

Tatsächliche Wohnausgaben für Eigentümer:

Übersicht C12: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach Alter, Eigentümerhaushalte

	Alter in 10-Jahresgruppen							
	0 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 bis 79	80 plus	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	154	381	713	751	522	403	146	3.070
Haushalte hochgerechnet	116.203	231.060	415.205	474.830	289.241	244.024	99.762	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	3,07	3,15	3,20	2,58	2,00	1,71	1,74	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	121	131	136	132	118	114	109	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)								
25. Perzentil	1.608	1.584	1.734	1.848	1.597	1.448	1.456	1.635
Median	2.035	1.985	2.189	2.495	2.165	1.959	1.877	2.171
75. Perzentil	2.532	2.688	2.803	3.346	2.921	2.649	2.384	2.879
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)								
25. Perzentil	116	125	132	125	145	148	142	133
Median	181	180	183	186	205	208	203	191
75. Perzentil	293	250	275	269	280	297	281	276
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)								
25. Perzentil	546	607	724	854	618	394	468	635
Median	1.047	1.003	1.189	1.517	1.161	928	849	1.161
75. Perzentil	1.593	1.724	1.764	2.348	1.898	1.616	1.300	1.866
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)								
25. Perzentil	50	50	54	57	50	45	45	51
Median	61	60	63	68	63	59	57	63
75. Perzentil	68	70	71	76	73	70	66	72
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %								
25. Perzentil	5	6	5	5	6	7	6	5
Median	10	9	8	7	9	11	10	9
75. Perzentil	18	12	13	12	15	16	17	14
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	8.929	11.758	13.062	26.463	21.160	20.990	7.796	110.160
Anteil an Haushalten in %	8	5	3	6	7	9	8	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	21.927	13.814	34.045	48.954	33.574	35.743	14.552	202.608
Anteil an Haushalten in %	19	6	8	10	12	15	15	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	7.748	9.652	18.727	29.729	19.278	18.386	9.340	112.861
Anteil an Haushalten in %	7	4	5	6	7	8	9	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	7.072	5.759	12.349	21.361	13.098	13.523	5.462	78.624
Anteil an Haushalten in %	6	2	3	4	5	6	5	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	5.035	5.383	9.588	14.536	6.670	11.739	4.695	57.647
Anteil an Haushalten in %	4	2	2	3	2	5	5	3
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>								
Residualeinkommensansatz	7.256	4.698	8.002	10.331	12.612	8.479	3.404	54.783
Anteil an Haushalten in %	6	2	2	2	4	3	3	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	6.501	4.147	11.796	13.649	7.970	7.232	4.168	55.462
Anteil an Haushalten in %	6	2	3	3	3	3	4	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	3.289	3.680	7.946	9.149	5.623	4.221	2.119	36.026
Anteil an Haushalten in %	3	2	2	2	2	2	2	2
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	2.613	1.318	5.196	6.318	4.051	3.679	2.119	25.294
Anteil an Haushalten in %	2	1	1	1	1	2	2	1
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	2.613	942	3.973	4.614	2.678	3.049	2.119	19.989
Anteil an Haushalten in %	2	0	1	1	1	1	2	1

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.

### Übersicht C13: Wohnkosten (tatsächliche Ausgaben) und Leistbarkeit 2014 nach nach Haushaltstypen, Eigentümerhaushalte

	1 EW<65	1 EW>=65	2 EW, mind.1>=65	2 EW, alle<65	EW>=3, K>=0	1 EW, K>=1	2 EW,1 K	2 EW, K>=3	Gesamt
Haushalte in der Stichprobe	420	293	531	561	409	77	318	461	3.070
Haushalte hochgerechnet	255.603	189.933	285.074	303.789	352.638	39.148	197.219	246.920	1.870.325
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,00	1,00	2,00	2,00	4,02	2,68	3,00	4,32	2,57
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> )	96	96	121	124	151	126	134	148	126
Verfügbares monatl. Nettohaushaltseinkommen (€)									
25. Perzentil	1.430	1.372	1.643	2.089	1.854	1.439	1.746	1.548	1.635
Median	2.041	1.776	2.152	2.713	2.308	1.653	2.298	1.894	2.171
75. Perzentil	2.755	2.329	2.803	3.681	2.878	2.174	3.062	2.331	2.879
Äquivalisierte monatl. Wohnkosten (€)									
25. Perzentil	193	190	141	158	95	144	140	108	133
Median	280	258	194	209	137	177	185	157	191
75. Perzentil	376	336	266	284	190	236	249	221	276
Residualeinkommen - Referenzbudget (sonstige Ausgaben) (€)									
25. Perzentil	314	308	637	1.056	872	464	751	583	635
Median	956	741	1.144	1.661	1.377	741	1.292	927	1.161
75. Perzentil	1.678	1.286	1.788	2.622	1.921	1.224	2.056	1.339	1.866
Potenziell leistbarer Anteil der Wohnkosten (in % des Einkommens) nach Berücksichtigung des Referenzbudgets (sonstige Ausgaben)									
25. Perzentil	44	42	51	62	57	44	54	48	51
Median	61	55	63	71	65	52	65	58	63
75. Perzentil	71	66	71	78	72	63	74	66	72
Anteil der Wohnkosten am Einkommen, in %									
25. Perzentil	8	9	6	5	4	8	5	6	5
Median	14	14	9	8	6	11	8	8	9
75. Perzentil	23	20	13	11	9	14	12	12	14
<i>Haushalte, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	38.688	24.172	13.892	10.905	6.670	4.561	3.001	8.271	110.160
Anteil an Haushalten in %	15	13	5	4	2	12	2	3	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	74.075	47.734	23.062	17.021	12.340	4.228	12.493	11.655	202.608
Anteil an Haushalten in %	29	25	8	6	3	11	6	5	11
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	46.101	25.230	13.053	11.189	4.805	2.198	5.186	5.099	112.861
Anteil an Haushalten in %	18	13	5	4	1	6	3	2	6
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	35.327	15.067	10.807	7.988	2.700	1.812	3.119	1.804	78.624
Anteil an Haushalten in %	14	8	4	3	1	5	2	1	4
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	23.450	11.616	10.202	5.891	2.700	744	1.910	1.133	57.647
Anteil an Haushalten in %	9	6	4	2	1	2	1	0	3
<i>Haushalte im 1. Einkommensquartil mit maximal einem zusätzlichen Raum, die sich Wohnen nicht leisten können nach:</i>									
Residualeinkommensansatz	18.689	12.080	4.808	6.327	3.191	2.753	1.414	5.520	54.783
Anteil an Haushalten in %	7	6	2	2	1	7	1	2	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 20%	18.401	10.549	6.410	5.418	3.395	1.927	4.809	4.554	55.462
Anteil an Haushalten in %	7	6	2	2	1	5	2	2	3
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 25%	14.233	7.619	2.480	4.947	1.020	1.223	1.913	2.591	36.026
Anteil an Haushalten in %	6	4	1	2	0	3	1	1	2
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 30%	9.282	5.944	2.480	4.509	0	837	1.414	828	25.294
Anteil an Haushalten in %	4	3	1	1	0	2	1	0	1
Ausgaben-Einkommens-Anteilansatz bei 35%	6.752	4.901	2.480	3.640	0	461	926	828	19.989
Anteil an Haushalten in %	3	3	1	1	0	1	0	0	1

Q: SILC-Erhebung Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Haushaltseinkommen = Mit EU-Skala äquivalisiertes verfügbares Nettohaushaltseinkommen.