

## 2. Einkommensverteilung im sozialen Wohnungswesen<sup>15</sup>

*Edwin Deutsch*

### 2.1 Problemstellung

Das System der Wohnbauförderung hat sich über die letzten 15 Jahre mit der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lage gewandelt. Das früher dominante Element des planbaren sozialen Aufstiegs ist einem Mischsystem gewichen, das neben der Vermögensbildung vor allem der sozialen Treffsicherheit und der Risikoabsicherung stärkeres Gewicht einräumt.

Die Ursachen dieses Prozesses sind vielfach. Auch wenn der Wohnungspolitik zugeschrieben wird, zulange in bestehenden Schemata zu verharren, suchte sie merkbar nach Antworten auf die veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen. Heute steht sie vor dem informationellen Problem, dass die früheren Zuordnungen zu sozialen Schichten an Aussagekraft über die im Lebenszyklus erreichbare Wohlfahrt eingebüßt haben. Im Trend der Individualisierung entstanden Schichten, die mit den gewohnten Begriffen der Lebensplanung nicht erfassbar sind. Mit einem treffenden Begriff könnten wir von der „Risikogesellschaft“ sprechen, in der Erfolg und Aufstieg mit gesteigerten individuellen Risiken verknüpft sind (Beck 1986).

Die Risiken betreffen die Privatsphäre ebenso wie das Erwerbsleben. Dabei treten sie nicht so sehr am volkswirtschaftlichen Gesamtergebnis zutage. Vielmehr haben sich die Unsicherheiten in Erwerb und Einkommen zwischen den Geschlechtern und den Berufsbildern verschoben. Der soziale Aufstieg ist weit stärker als früher an die Bereitschaft zur räumlichen und beruflichen Mobilität gebunden. Die Präferenz für Vorsorge und Sicherheit bleibt ungeachtet dessen bestehen, aber nicht allein im Sinne der Familienplanung, sondern angesichts des Faktums der Scheidungsraten und der Majorität der Alleinstehenden in den großen Städten als unweigerlich persönliche Aufgabe.

Mit alldem veränderten sich die Erwartungen an das Grundbedürfnis Wohnen und an seine Zugangschancen. Schenkt man den Umfragen Glau-

---

<sup>15</sup> Dieser Beitrag stellt eine Zusammenfassung der vom Verein für Wohnbauförderung in Auftrag gegebenen Studie „Einkommensverteilung im sozialen Wohnungswesen“ dar. Die Ergebnisse greifen auf eine Reihe von Arbeiten des Autors zurück, darunter: „Nachhaltigkeit im sozialen Wohnungswesen“, „On Measuring social cohesion versus Polarisation“, „On Growing or Declining Polarisation in Housing Tenures“, sowie die bisher unveröffentlichte Arbeit „Nachhaltigkeit in der Wohnungspolitik: methodologische Überlegungen“ (neue Resultate anhand des rezent verfügbaren Verlaufs der österreichischen Mikrozensen von 1989 bis 2003).

ben, wollen vier Fünftel der Österreicher, so wie von Europa über die USA bis Japan, den Traum vom Eigenheim verwirklichen. Die Realität sieht anders aus. Die Studie zeigt anhand neuester Resultate, dass die Eigentumsbildung einem stationären Anteil zueilt, wonach in langer Frist rund 60% der Bevölkerung einen beständigen Wohnsitz im Eigentum belegen. Der Rest der Bevölkerung, der keineswegs mit den „ärmeren“ gleichgesetzt werden darf, wird aus verschiedenen Gründen in Mietverhältnissen bleiben. Von den Mietern werden allerdings zwei Drittel dem Sozialmietsektor zufallen.

Als Problemstellung der Studie wird die These aufgeworfen, dass diese Aufteilung nebst anderem aus einer Polarisierung der Einkommen hervorgeht, weshalb der Sozialmietsektor vor neuen Aufgaben der Grundversicherung des Wohnens steht. Neu deshalb, weil die Gefahr einer Pauperisierung des Sozialmietsektors in bestimmten Regionen und Wohnumgebungen europaweit latent ist. Neu auch deshalb, weil künftig ein beträchtlicher Teil der Haushalte je nach Lebensetappe zwischen verschiedenen Formen des Eigentums und der Miete wechseln wird, ein Prozess, der als Diffusion durch die Wohnformen bezeichnet werden kann. Die Studie schließt damit, wie die Wohnungspolitik auf diese Tendenzen mit städtebaulichen und standortbezogenen Akzenten reagieren kann.

Als Datenbasis dienen die 8 biannualen Mikrozensusen der Jahre 1989 bis 2003, die im Appendix im Detail erläutert sind. Sämtliche Aussagen über die Einkommen beziehen sich auf die Unselbständigen; die Selbständigeneinkommen und die Kapitaleinkommen sind im Mikrozensus nicht erhoben. Insofern sind die Einkommen sicher „ungleicher“ verteilt, als es empirisch gezeigt werden kann.

## **2.2 Ungleichheit versus Polarisierung**

Angesichts der Entwicklungen wäre die Verteilung der individuellen ökonomischen Risiken das wünschenswerte Konzept. Eine solche Verteilung ist leider nicht verfügbar. Sie schlägt sich allerdings in der personellen Einkommensverteilung nieder, die seit jeher im Zentrum der verteilungspolitischen Analyse stand.

Die personelle Einkommensverteilung ist eine Kurve, welche die Häufigkeit der Einkommen über Einkommensintervalle wiedergibt. Die Subjekte der Verteilung können Personen oder Haushalte sein. Für sich gesehen ist eine Verteilung aber nur wenig aussagekräftig. Schlüsse über das Ausmaß der Ungleichheit erfordern einen allgemeinen Standard, der Vergleiche zwischen alternativen Verteilungen erlaubt.

Das Auffinden geeigneter Maße, um den Grad der Ungleichheit einer Verteilung zu messen, ist ein klassisches Thema der Ökonomie. Die be-

kanntesten Maße sind der Einkommensmedian, die Dezile, Quartile und Quintile, sowie die Lorenzkurve und der Gini-Koeffizient. Der Appendix enthält eine Kurzbeschreibung.

In Österreich wurde vielfach festgestellt, dass sich die realen Nettoeinkommen der Unselbständigen seit dem Beginn der Neunzigerjahre kaum verbessert haben. Aus den Mikrozensen konnte der Autor tatsächlich ableiten, dass der Median der Haushaltseinkommen, die Familienbeihilfe eingerechnet, knapp unter € 2.000 fluktuierte (zu Preisen 2001). Nur die Pensionistenhaushalte konnten sich um etwa € 100 netto real verbessern.

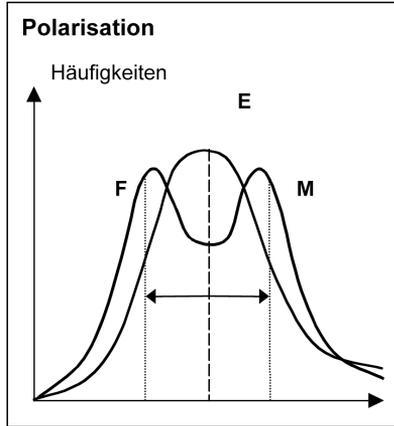
Nicht nur die Mediane blieben in Österreich längerfristig konstant, es gab im Ganzen besehen auch keine Tendenz zu verstärkter Ungleichheit. Für die Haushalte der Unselbständigen blieb der Gini-Koeffizient bei etwa 25,5%. Bei den Haushalten der Pensionisten war die Ungleichheit wegen der Mindestrentnerinnen größer, der Gini blieb aber mit ca. 28% ebenfalls konstant.

Es wäre jedoch völlig verfehlt, diese Konstanz auf die Ebene der Personen oder auf diverse soziale Schichten zu übertragen. Genau das Gegenteil ist nämlich der Fall. Dem Bild eines Reagenzglases vergleichbar sind die Einkommen auf der Ebene der Geschlechter, der Qualifikation, der Region und der gewählten Wohnform seit den Neunzigerjahren von Turbulenzen mit Aufsteigern und Absteigern geprägt.

Die unselbständigen Einkommen der Geschlechter streben auseinander. Eine Reihe von Studien weist unermüdlich darauf hin, dass die Frauen im Mittel nur zwei Drittel des Männereinkommens erreichen. Interessanterweise wird diese Situation durch die Ungleichheit innerhalb der Geschlechterpopulationen bestärkt: Während die Ungleichheit unter den Männern tendenziell abnahm – der Gini fiel von 23,5% auf 21,5% –, stieg der Gini der Frauen von 26% auf nahe 27%.

Letzteres hat mit der zunehmenden Teilzeitbeschäftigung zu tun. Viele Partnerschaften streben im Arbeitsangebot einen Ausgleich zwischen den Einkommen der Partner an. Der Ausgleich reduziert die Einkommensungleichheit auf Haushaltsebene und erklärt einen Teil ihrer Konstanz.

Da dieses Phänomen international beobachtbar ist, hat sich ein neues theoretisches Konzept entwickelt, welches sich von der traditionellen Theorie der Ungleichheit abhebt. Es lautet Polarisation (Duclos/Esteban/Ray 2004; Wolfson 1997). Die Einkommen einer Bevölkerung polarisieren sich, wenn die Verteilung der Einkommen in zwei Teilbevölkerungen zerfällt und im Extremfall bimodal wird. Im eben diskutierten Fall zerfällt also personelle Einkommensverteilung **E** entlang der Einkommenskala in einen Part der Fraueneinkommen **F** und einen der Männereinkommen **M**. In der traditionellen Theorie der Ungleichheit besteht eine eindeutige Zuordnung:



Je gebauchter die Lorenzkurve, desto höher der Gini, desto ungleicher die Einkommen. Eine solche Beziehung gibt es beim Konzept der Polarisation nicht. Die Polarisation kann sogar zunehmen, wogegen die Ungleichheit abnimmt. Das klassische Beispiel liefert eine Abwanderung der Einkommen vom mittleren 3. Quintil in die 2. und 4. Quintile. Obgleich sich die Einkommen wie im Beispiel der Geschlechter polarisieren, nimmt die Ungleichheit aller Einkommen ab oder bleibt wenigstens konstant.

Die Definition der Polarisation ist allgemein, indem sie neben den Einkommen auf verschiedene wirtschaftliche und soziale Merkmale angewendet werden kann.

### 2.3 Eigentum und Miete nahe dem Marktgleichgewicht

Als neues Forschungsergebnis wird für Österreich der Nachweis erbracht, dass die Rechtsformen Eigentum, Sozialmiete und Privatmiete heute einem stationären Zustand zustreben, in welchem ihre Anteile am Wohnungsmarkt zeitlich unverändert bleiben. Bei unveränderten ökonomischen Randbedingungen ist dies ein Marktgleichgewicht. Ein Neuzugang an Wohnungen geht nur vom Bevölkerungswachstum aus, bleibt aber sonst in gleichen Proportionen.

Vorweg ist festzuhalten, dass der Begriff Gleichgewicht bekannterweise nicht mit dem Bedarf identisch ist. Dieser kann sehr wohl größer sein, er bleibt jedoch, wie im Gefolge diskutiert, durch die Polarisation des Marktes eventuell unbedeckt.

Die Eigentumsquote in Österreich liegt etwas unter dem internationalen Schnitt. Am Inlandskonzept gemessen – also Österreicher plus Aus-

länder mit permanentem Wohnsitz in Österreich – lag sie 2003 bei 49,4%, siehe Tabelle 1b.<sup>16</sup> Da die Ausländer überwiegend in Mietverhältnissen leben, lag sie am Inländerkonzept gemessen mit 52,3% etwas höher, siehe Tabelle 2b. Bei fortgesetzter Einbürgerung wird sich die Schere zwischen den beiden Konzepten verkleinern.

Im Inlandskonzept kann man die Immigrationswelle der Neunzigerjahre am Einbruch der Eigentumsquote zwischen 1991 und 1995 klar erkennen. Etwas überraschend ist hingegen das Inländerergebnis in Tabelle 2b. Man sollte vermuten, dass die Eigentumsquote unter den Inländern stetig gestiegen ist. Das ist aber nicht der Fall. Sie blieb mit Fluktuationen im Bereich von 52% stehen. Warum dieses Resultat der fortgesetzten Eigentumsbildung nicht widerspricht, zeigen die Populationszahlen, ds. sind die hochgerechneten Haushalte, gleichbedeutend mit den Erstwohnsitzen.

Die Populationszahlen in Abbildung 1a sind nach dem Inländerkonzept dargestellt. Diese Einschränkung erlaubt einen besseren Vergleich mit dem Sozialmietsektor, der für Ausländerhaushalte erst allmählich geöffnet wurde. Da die Sozialmieten im ersten Mikrozensus 1989 nicht von den Hauptmieten getrennt vorliegen, bedeckt die dargestellte Periode nur die Jahre 1991 bis 2003.

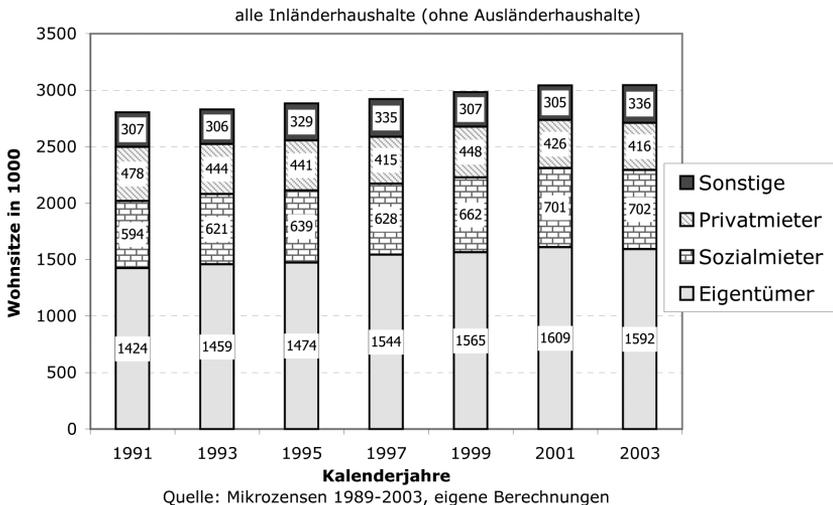


Abb. 1a: Haushaltspopulationen nach Rechtsform

<sup>16</sup> Sämtliche Tabellen siehe Anhang.

Man erkennt das stetige Anwachsen der Eigentümerhaushalte von 1,42 Mill. auf 1,59 Mill. Der Privatmietbelag unter den Inländern hat tendenziell abgenommen, und zwar von 478 Tsd. auf 416 Tsd. (gewisse Unschärfen in der Abgrenzung zu sonstigen Mietverhältnissen lassen sich leider nicht vermeiden). Ins Auge sticht vor allem der markante Anstieg der Sozialmieten, ds. die GBV-Mieten und Gemeindebaumieten, von 594 Tsd. auf 702 Tsd. Erstwohnsitze.

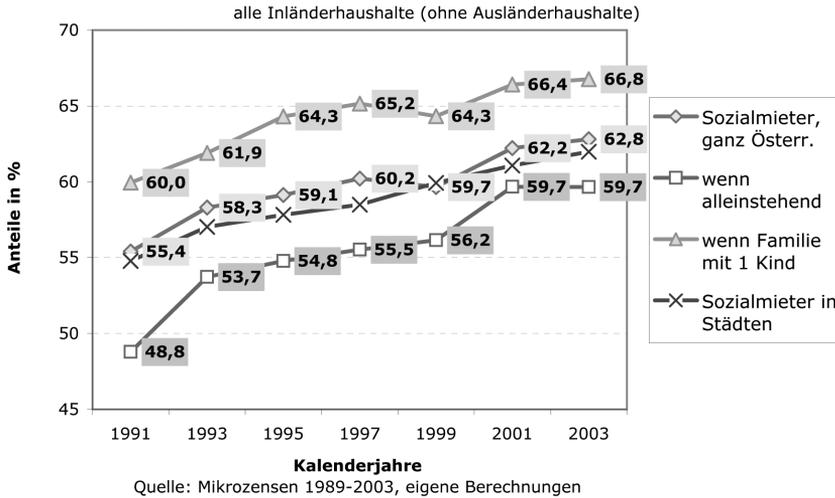


Abb. 1b: Anteile der Sozialmieten im Mietmarkt

Der Terraingewinn der Sozialmieten tritt im Vergleich mit den Privatmieten noch deutlicher zutage. Die Abbildung 1b zeigt die Anteile der Sozialmieten im Mietmarkt. Der Sozialmietanteil stieg von 55,4% im Jahr 1991 auf 62,8% im Jahr 2003. Dies ist nicht allein ein Phänomen der Stadt, denn in den Städten über 50.000 Einwohner mit Einschluss von Wien lagen die Sozialmietanteile etwa gleichauf. Interessant ist der hohe Anteil der Sozialmieten unter den Familien mit 1 Kind (die Selektion ist repräsentativ für Familien mit Nachwuchs). Alleinstehende hingegen scheinen weniger in die Sozialmieten zu streben; die Anteile sind jedoch stark altersbedingt, wie die weitere Diskussion zeigen wird.

Die Konstanz der Eigentumsanteile kann nun leicht erklärt werden: Das Eigentum stieg einfach proportional zur Gesamtzahl der Inländerhaushalte, die von 2,74 Mio. im Jahr 1989 auf 3,05 Mio. im Jahr 2003 an-

wuchs. Die Sozialmieten stiegen hingegen überproportional, was den rasanten Zuwachs der Sozialmietanteile erklärt.

Diese Aussagen gelten vorerst für den Zeitraum der jüngeren Vergangenheit. Wohin aber streben die Anteile des Eigentums und der Sozialmiete in langer Frist? Werden sie gleich bleiben oder weiter zunehmen? Diese Fragen sind essentiell, verlangen jedoch nach einem vertieften analytischen Konzept, welches unter dem Begriff der Kohortenanalyse vorgelegt wird. Das Konzept beruht auf der Idee, die Haushalte zu einem Anfangszeitpunkt in Altersstufen zu gliedern, und diese Altersstufen synchron mit den fortschreitenden Kalenderjahren anzuheben. Das Resultat sind Haushaltskohorten, die mit den Kalenderjahren altern.

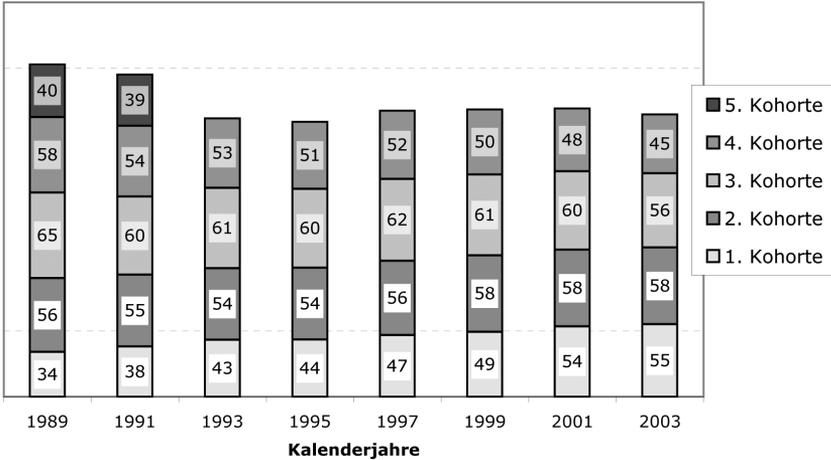
Wie in Abbildung 2 und Tabelle 8 ersichtlich, kann man die Kohortenstruktur mit einem Treppenhaus vergleichen. Jede Kohorte umfasst ein Altersintervall von 12 Jahren. Die 1. Kohorte beginnt im Jahr 1989 mit dem Altersintervall von 22–33 Jahren und erreicht im Jahr 2003 das Altersintervall von 36–47 Jahren. Die 2. Kohorte beginnt 1989 mit dem Intervall 34–45, welches die 1. Kohorte im Jahr 2001 erreicht, und endet selbst 2003 im Intervall 48–59; usf. Um die Analyse zu verdichten, wurden zwei Kohortenserien A und B entworfen, die soeben geschilderte Serie A sowie die um 6 Jahre versetzte Serie B.

Der springende Punkt ist nun der, dass die Anteile in den Kohorten die Wohnwahl einer sozialen Gruppe so widerspiegeln, wie sie sich in realer Zeit vollzogen hat. Weiters können die Anteile einer Kohorte des Jahres 2001 direkt mit jenen der nächstfolgenden Kohorte des Jahres 1989 verglichen werden. Sind die Anteile 2001 höher als 1989, dann haben Haushalte gleichen Alters die betrachtete Wohnform nach 12 Jahren stärker belegt. Analoges gilt im Vergleich von 2003 mit 1991.

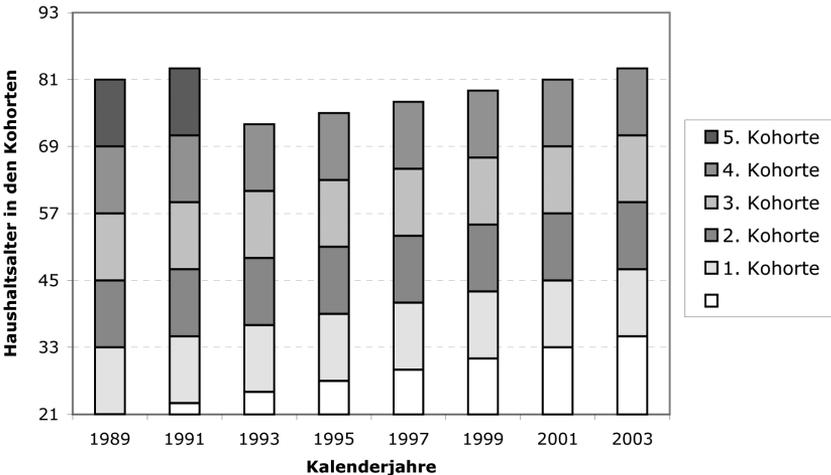
Das faszinierende Resultat lautet nun, dass sich die Schere zwischen den Eigentumsanteilen der Kohorten stark verkleinert hat. Laut Abbildung 2 waren die Anteile der 1., 2. und 3. Kohorte im Jahr 1989 noch sehr unterschiedlich, vor allem ist der Eigentumsanteil der Junghaushalte 1989 mit 34% recht gering. Im Jahr 2003 hingegen sammelten sich die drei Anteile im engen Intervall von 56% bis 58%.

Dass dieses Resultat nicht einer willkürlichen Abgrenzung der Altersstufen entspringt, zeigt die Serie B, deren Eigentumsanteile in Tabelle 9a zu finden sind. Das Resultat erhärtet sich sogar, indem die Eigentumsanteile des Jahres 2003 für die Haushaltsalter von 42 bis 65 Jahren gleichmäßig bei 58,5% anlangen.

**Werte in den laufenden Alterskohorten in %**  
Kohortenserie A, Inlandshaushalte (mit Ausländerhaushalten)



**Kohortenstruktur mit je 12 Lebensjahren, Serie A**  
1. Kohorte: 1989 von 22-33 und 2003 von 36-47 Lebensjahren



**Abb. 2: Eigentumsanteile am gesamten Wohnungsmarkt**

Ein vergleichbarer Befund ergibt sich bei Betrachtung der Inländerhaushalte, also der österreichischen Staatsbürger. Laut Tabelle 9b liegen die Eigentumsanteile der 1. und 2. Kohorte des Jahres 2003 zwischen 59,0% und 63,4%.

Der Anstieg der Eigentumsquote unter den Kohorten – mit Ausnahme der jüngsten – kann in der Tat als frappierend bezeichnet werden. Die in den Neunzigerjahren wirksamen Prozesse der Eigentumsförderung und der Erleichterung des Kreditzugangs haben ihre Wirkung nicht verfehlt. Die von der Erbgeneration übernommenen Bestände liefern einen weiteren Beitrag, nur lässt sich dieser mit den Mikrozensen nicht beziffern.

Zur Bedeutung des Resultats gelte einen Augenblick lang die Hypothese, dass gewordene Eigentümer ihre Wohnstätte nicht mehr verlassen. Wenn nun die Eigentumsanteile der drei ersten Kohorten gegen ein gleiches Niveau streben, dann eilt der Wohnungsmarkt einem stationären Zustand zu, wo die Eigentumsanteile die langfristig erwartbare Eigentumsquote des gesamten Markts signalisieren.

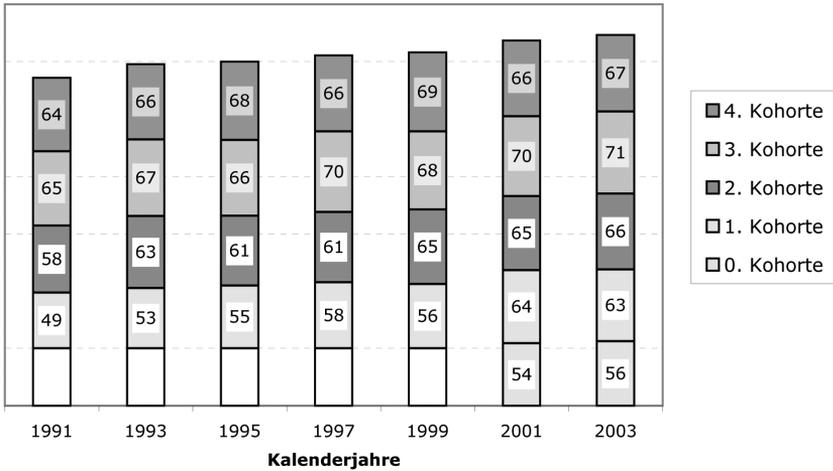
Nach den vorhandenen Ergebnissen wäre also die stationäre Eigentumsquote der Inlandshaushalte bei knapp 60% anzusetzen, jene der Inländerhaushalte läge bei 63%. Bei vollständiger Einbürgerung der Ausländer – was natürlich unrealistisch ist – würde die Eigentumsquote Österreichs gegen jene 63% zielen, läge also um mehr als 10% über der derzeit beobachteten und offiziell gültigen Zahl.

Die vorhin getroffene Hypothese ist natürlich zu streng. Doch ein stationärer Zustand ergibt sich auch dann, wenn die jüngsten Haushalte zuerst Mieter sind und ältere Haushalte aus dem Eigentum in Seniorenheime abwandern, allerdings ist die Eigentumsquote dann kleiner.

In gleicher Logik wurden die Sozialmietanteile der fortschreitenden Kohorten errechnet. Die Resultate für den Mietmarkt der Inländerhaushalte sind in Abbildung 3 und in der Tabelle 7 ersichtlich. Demnach streben die Sozialmietanteile der 2. bis 4. Kohorte gegen 70%. Frappierend wirkt der rasante Anstieg der Anteile der Junghaushalte seit dem Beginn der Beobachtungen im Jahr 1991. Gleichaltrige Inländer der Serie B zogen 12 Jahre später weniger ins Eigentum (53,3% statt früher 55,5%, Tabelle 9b), sondern eher in die Sozialmiete (61,3% statt früher 56,5%, Tabelle 7).

Wollte man dieses Ergebnis fortschreiben, wäre der langfristige Sozialmietanteil im Mietwohnungsmarkt etwa 70%. Dies ist zu hoch, denn im Inlandsmietmarkt, dessen Ergebnisse nicht tabelliert sind, kulminieren die beobachteten Sozialmietanteile der 3. Kohorte 2003 bei 68,5%. Die heute vorwiegend in Privatmiete lebenden Ausländerhaushalte werden nur zum Teil in den Sozialmietsektor ziehen. Man kann daher die stationäre Sozialmietquote bei etwa zwei Dritteln ansetzen.

**Werte in den laufenden Alterskohorten in %**  
Kohortenserie A, Inländerhaushalte (ohne Ausländerhaushalte)



**Kohortenstruktur mit je 12 Lebensjahren, Serie A**  
1. Kohorte: 1991 von 24-35 und 2003 von 36-47 Lebensjahren

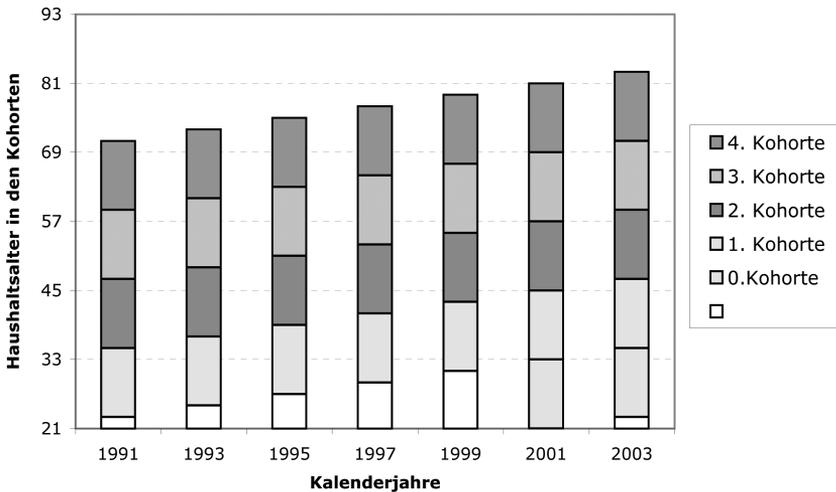


Abb. 3: Sozialmietanteile am gesamten Mietwohnungsmarkt

## 2.4 Polarisieren die Einkommen den Wohnungsmarkt?

Die Tendenz zu einer stationären Aufteilung des Wohnungsmarkts in Eigentum, Sozialmieten und Privatmieten legt nahe, dass Prozesse der gesellschaftlichen Polarisierung am Werk sind. Von einer Polarisierung kann aber nur dann die Rede sein, wenn sich die Aufteilung auf Haushalte mit spezifischen Merkmalen bezieht. Nun wird man in der Risikogesellschaft vergeblich die eine Ursache ausfindig machen. Es gibt jedoch ein ökonomisches Merkmal, das die Polarisierung vorantreibt, nämlich die Einkommensverteilung.

Diese Behauptung zur Gänze zu belegen, würde den Rahmen der vorliegenden Studie sprengen. Kurz gefasst kann gezeigt werden, dass sich die Aufteilung deshalb polarisiert, weil sie durch Einkommen beeinflusst wird, die selbst polarisiert sind.

Den Einfluss der Einkommen auf die Wohnwahl hat der Autor mit ökonometrischen Probit- und Logit Analysen der Wohnwahl untersucht (eine wissenschaftliche Publikation dazu ist in Vorbereitung). Das Resultat lautet, dass ein höheres Einkommen die Wahl des Eigentums, aber auch der Privatmiete mit positiver Wahrscheinlichkeit beeinflusst (in Wahrscheinlichkeit deshalb, weil es eine Reihe von Faktoren gibt, welche bei den individuellen Entscheidungen mitwirken).

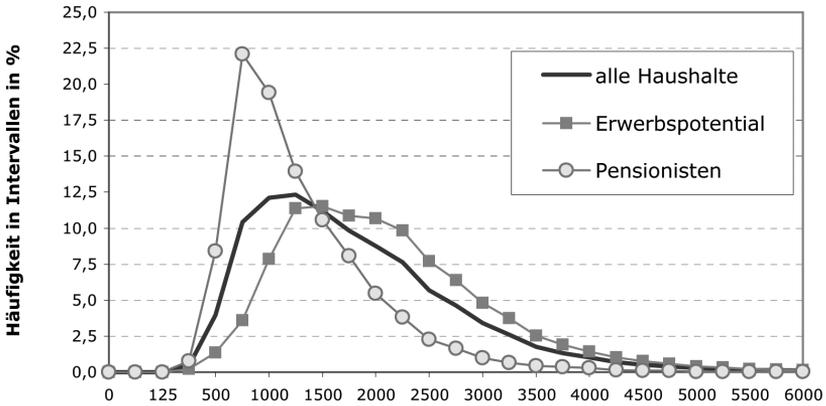
In Zahlen ausgedrückt: Wenn ein Haushalt oder eine soziale Gruppe um 20% mehr verdient als der Durchschnitt, erhöht sich deren Eigentumsanteil um 3–4%; wenn ein Haushalt oder eine soziale Gruppe um 20% weniger verdient, werden sie um 2–4% wahrscheinlicher vom Sozialmietsektor aufgenommen als vom Privatmietmarkt

Die marginale Einkommenselastizität ist im Mietmarkt zwar etwas kleiner als im Eigentumsmarkt, für die Sozialmieten ist das Resultat trotzdem zwiespältig. Einerseits verweist es auf eine verbesserte soziale Treffsicherheit, andererseits kann ein Segregationseffekt entstehen, wonach sich die niedrigen Einkommen im Sozialmietsektor sammeln, was bisher nicht der Fall war.

In welchem Ausmaß eine Segregation tatsächlich bevorsteht, kann mit dem verfügbaren Datenmaterial nicht geklärt werden. Die Daten deuten jedoch stark darauf hin, dass während der letzten 15 Jahre in bestimmten Bereichen eine Polarisierung der Einkommen stattgefunden hat.

Die präzisesten Aussagen können nur für die Jahre 1989–1999 getätigt werden, in denen die Einkommensfrage gestellt wurde. Mithilfe geschätzter Einkommensprofile lassen sich die Ergebnisse aktualisieren. Die Weichen zur heute diskutierten Einkommenssituation – inklusive der „neuen Armut“ – wurden hingegen schon in den Neunzigerjahren gestellt.

**gegliedert nach Erwerbspotential und Pensionsalter**

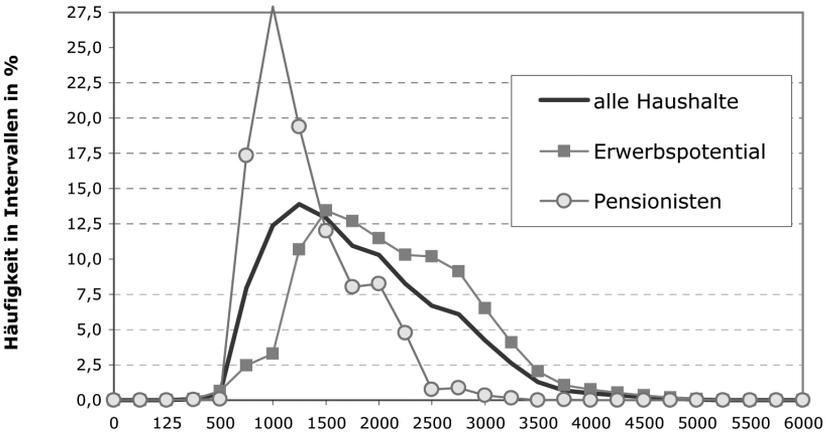


**Stützwerte auf Intervallen von 250 EURO zu Preisen 2001**

INCOME = Summe Nettoeinkommen Haushaltsvorstand + Partner + Familienbeihilfe  
 Quelle: Mikrozensus der Statistik Austria, WIFO, eigene Berechnungen

Abb. 4a: Einkommensverteilung österreichischer Haushalte 89-99

**Prognosewerte erweiterbar bis 2003**



**Stützwerte auf Intervallen von 250 EURO zu Preisen 2001**

INCOME = Summe Nettoeinkommen Haushaltsvorstand + Partner + Familienbeihilfe  
 Quelle: Mikrozensus der Statistik Austria, WIFO, eigene Berechnungen

Abb. 4b: Einkommensverteilung aus geschätzten Profilen 89-99

Die Abbildungen 4 illustrieren die über die Neunzigerjahre gepoolten Verteilungen der Haushaltsnettoeinkommen, einmal anhand der Beobachtungen und sodann aus den geschätzten Profilen. Die Einkommensverteilungen werden für die Haushalte im Erwerbspotential, für die Pensionistenhaushalte und für alle zusammen gezeigt.

Die Haushaltseinkommen der Pensionisten streuen klarerweise weit weniger als jene im Erwerbspotential. Auffallenderweise fällt die Verteilung der Erwerbstätigen mit steigenden Einkommen nicht glatt ab, sondern weist im Bereich von € 2.500 einen sekundären „Buckel“ auf: Das sind die vorwiegend städtischen Doppelverdiener, die eine fast bimodale Verteilung bewirken.

Die Einkommensverteilung der Abbildung 4b wurde aus Einkommensprofilen hergeleitet, welche die im Lebenszyklus erwarteten Einkommen verkörpern. Die Profile selbst wurden aus den persönlichen Einkommen abgeleitet und samt beobachtbarer Familienbeihilfe zum Haushaltsnettoeinkommen aufaddiert.

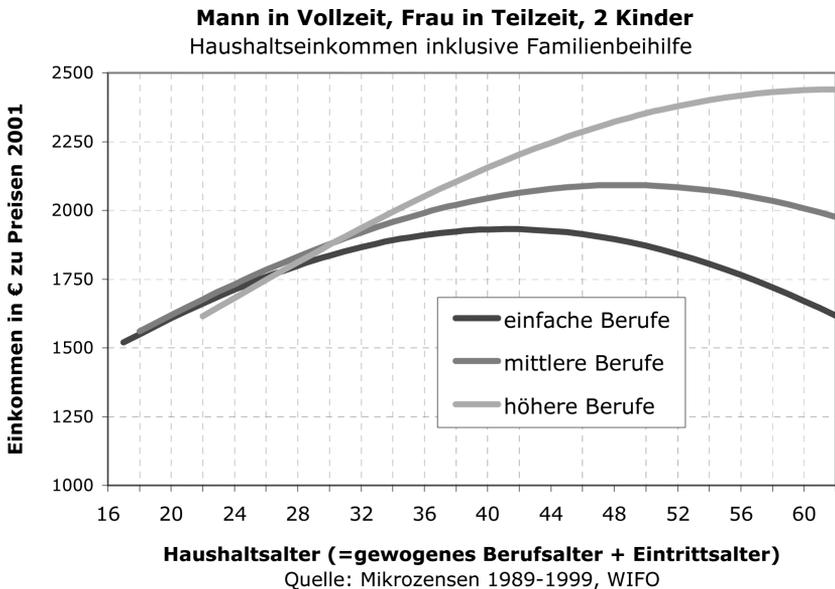


Abb. 5: Baseline Einkommensprofil für Doppelverdiener

Die Abbildung 5 zeigt das *Baseline* Profil eines typischen Haushalts, der sich aus Mann in Vollzeit, Frau in Teilzeit und 2 Kindern zusam-

mensetzt. Dabei wurde die Population in drei Berufsbildungsschichten untergliedert. In einfachen Berufen hat der Haushaltsvorstand lediglich einen Pflichtschulabschluss, in höheren Berufen hat wenigstens ein Partner einen Hochschulabschluss oder Matura mit leitender beruflicher Stellung, die mittleren Berufe bestehen aus dem Rest (und machen die Mehrheit aus). Ein ähnliches Schema kommt bei EUROSTAT zur Anwendung.

Die Unterschiede zwischen den Berufsbildungsschichten könnten nicht markanter sein. Bis zu den Mittdreißigern sind die Schichten fast gleichauf, doch ab dann schlagen die Schulbildung und die Erwerbsrisiken voll durch. Die Haushalte in einfachen Berufen erreichen den Zenit ihres Einkommens mit € 1.900 schon im Alter von 42 Jahren. Die Einkommen der mittleren Berufe kulminieren bei € 2.100 im Alter von 48. Einzig die höheren Berufe verdienen bis zur Pensionierung stetig mehr. Die Mehrheit der Bevölkerung hat indessen, selbst wenn sie wie im vorliegenden Szenario berufstätig ist, in den Fünfzigern mit Einbußen zu rechnen, die einfachen Berufe schon früher.

Die Unterschiede der Erwerbsrisiken treten bei Betrachtung der personellen Profile noch deutlicher zutage. Im Verlauf der Neunzigerjahre zählten in einfachen Berufen die Frauen zu den relativen Verlierern, die Männer zu den Gewinnern; in den höheren Berufen war es (bei den Unselbständigen) genau umgekehrt.

Damit bestätigt sich, dass dem Sozialmietsektor vor allem für allein stehende Frauen, geschieden und/oder mit Kindern, aber auch für andere Schichten mit hohem Berufsrisiko oder geringem Einkommen, eine risikoabsichernde Rolle zufällt.

Um diese Frage aus dem Blickwinkel der räumlichen Verteilung der Bevölkerung zu studieren, wurden die Rechtsformen Eigentum und Miete in die Zonen URBAN und RURAL aufgeteilt und für jede der vier Kombinationen die Einkommensverteilung des Arbeitspotentials samt Kennzahlen ermittelt. Für die Rechtsformen wurden die Kürzel OWN (für Eigentümer) und REN (für Mieter) herangezogen. Als räumliche Aufteilung gelten einerseits die urbanen und suburbanen Ballungszonen, und andererseits die außerurbanen Zonen, im wesentlichen Gemeinden unter 20.000 Einwohner, für die vereinfacht der Begriff „rural“ verwendet wird, vgl. dazu die Abbildung 7. Das Resultat zur Einkommensverteilung ist in Abbildung 6 dargestellt.

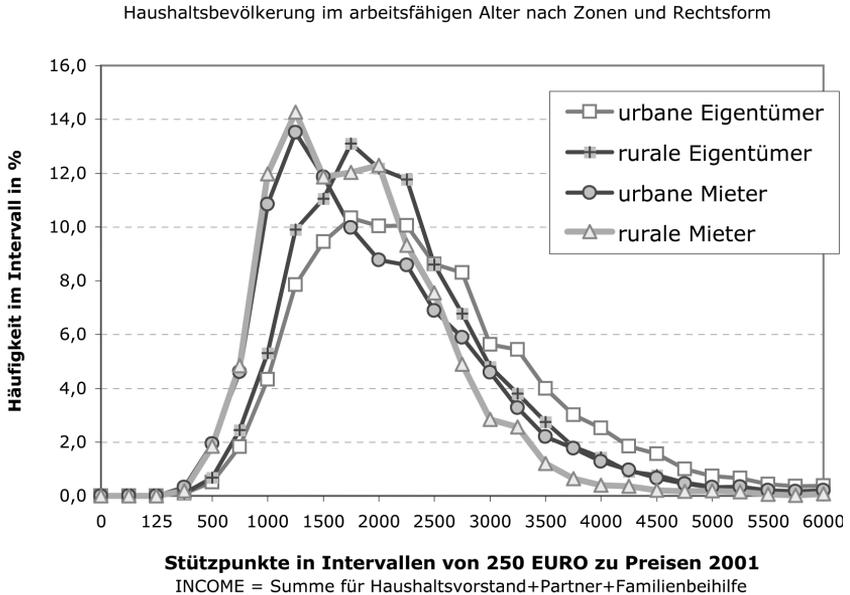


Abb. 6: Einkommensverteilung für INCOME, gepoolt für 1989–99

Die gesamtösterreichische Einkommensverteilung zerfällt in vier klar unterscheidbare Subverteilungen. Anhand der Mediane und der Form der Verteilungen besteht eine eindeutige Hierarchie, in absteigender Reihenfolge URBOWN – RUROWN – URBREN – RURREN.

Die urbanen Eigentümer lagen mit einem Median von € 2.340 an der Spitze der Einkommenshierarchie. Ihr Gegenpol sind die ruralen Mieter, deren Median bei vergleichsweise bescheidenen € 1.730 lag. Sie bilden eine Risikogruppe, denn bei hohen Mietkostenbelastungen fallen viele unter die Armutsgrenze. Zwischen diesen Polen finden sich die ruralen Eigentümer und die urbanen Mieter. Die ruralen Eigentümer verdienen im Median € 2.030, die Familienbeihilfe der oft kinderreichen ruralen Haushalte eingerechnet. Die urbanen Mieter verdienen im Median € 1.800, wobei der Anteil der Familienbeihilfe geringer ist.

Bei Betrachtung der urbanen Mieter in Abbildung 6 fällt auf, dass sich der untere Teil ihrer Verteilung ziemlich genau mit jener der ruralen Mieter deckt. Bei den Einkommen um € 2.000 sind die ruralen Mieter voran, z.T. wirkt hier die Familienbeihilfe. Bei den Einkommen von € 2.500 aufwärts dominieren jedoch die urbanen Mieter. Eine Graphik

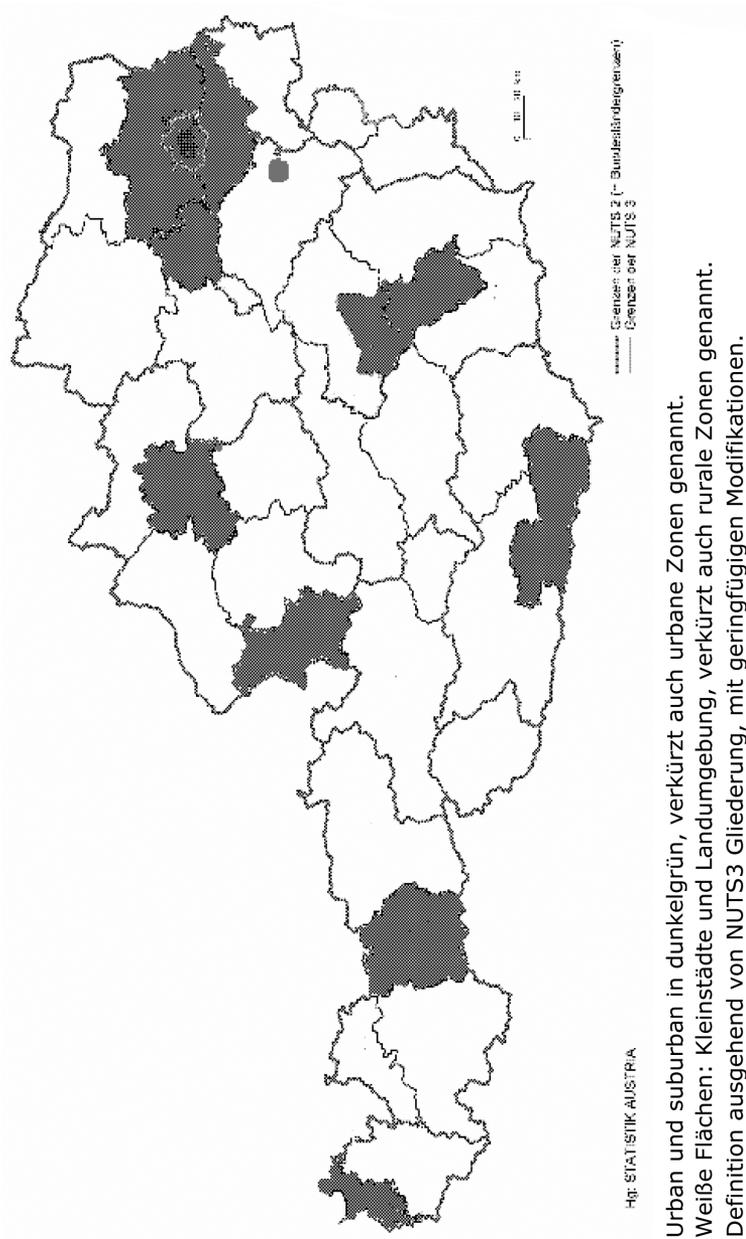


Abb. 7: Urbane und suburbane Zonen in Österreich

der urbanen Sozialmieter versus Privatmieter würde aufzeigen, dass diese Dominanz den Sozialmietern zuzuschreiben ist. Im Intervall von € 2.500 bis € 3.000 kommen sie sogar an die urbanen Eigentümer heran.

Hingegen ist die Verteilung der urbanen Privatmieter im Bereich über € 2.500 mit jener der ruralen Mieter fast deckungsgleich. In beiden Fällen handelt sich um rund 25% der jeweiligen Population. Es sind vor allem mobile und ausgebildete Schichten, die neuerdings auch als Mieter von Eigenheimen und Villen auftreten.

Worin besteht nun der Polarisierungseffekt?

Der Trend zur Polarisierung lässt sich in einprägsamer Weise am Beispiel der Junghaushalte bis 33 Jahre illustrieren. Zu diesem Zweck wurden ihre Einkommen in drei Klassen kategorisiert: In Einkommen bis € 1.250, von € 1.251 bis € 2.500 und von € 2.501 aufwärts. Die Einkommensgrenzen bleiben zeitlich fix; was sich ändert, sind die Anteile der Population in jeder Klasse.

Die Tabelle 5 zeigt das Resultat. Der Anteil der mittelverdienenden Haushalte schrumpfte von 55,8% im Jahr 1989 auf 52,7% im Jahr 2001. Die Haushalte bis € 1.250 und jene über € 2.500 wurden dafür zahlreicher. Kurz gesagt gibt es unter den Junghaushalten heute mehr Ärmere und Reiche, aber weniger Mittelverdiener. Die Einkommensverteilung der Junghaushalte polarisierte sich im präzisen Sinn der vorgelegten Definition. Ein Trend zur Polarisierung ist jedoch nicht in allen sozialen Schichten festzustellen. Ein repräsentatives Bild verlangt wiederum nach einer geeigneten Maßzahl. Eine solche ist die Einkommensspreizung, kurz der *Spread*. Sie ist definiert als 80% Quintil minus 20% Quintil, dividiert durch den Median. Je größer der Spread, desto stärker sind die Einkommen polarisiert.

Die Tabelle 6 bietet eine Übersicht über die bisher diskutierten Kombinationen von Rechtsform und Zone. Der wesentliche Punkt besteht darin, dass der Spread getrennt nach den Perioden 1989–1993 und 1995–1999 berechnet wurde, so dass sein Verlauf Rückschlüsse auf eine zunehmende oder schwindende Polarisierung erlaubt.

Überraschenderweise ist die soziale Schicht der städtischen Eigentümer von einem signifikant fallenden Spread gekennzeichnet. Dafür sind mehrere Faktoren ausschlaggebend: Das Nachrücken von besseren Einkommen aus der Miete ins Eigentum, das Abwandern von einkommensstarken Wohnungseigentümern in die suburbanen Zonen, und die städtische Erbgeneration, die keineswegs immer über ein höheres Einkom-

men verfügt. Alles zusammen würde erklären, warum der Median der städtischen Eigentümer sogar leicht gesunken ist (von € 2.360 auf € 2.320), während der Spread in den suburbanen Zonen zunahm. Bei alledem ist zu beachten, dass die wirklich reichen Städter im Mikrozensus nicht erfasst sind. Von dieser zahlenmäßig beschränkten Schicht abgesehen hat die Polarisierung unter den städtischen Eigentümern erstaunlicherweise abgenommen.

Bei den Mietern ist ein signifikanter Anstieg des Spreads genau in jenen sozialen Schichten feststellbar, denen das Hauptaugenmerk der vorliegenden Studie gilt, nämlich den ruralen Mietern und den städtischen Sozialmietern. Der Hauptfaktor ist nebst der generellen Einkommensentwicklung vor allem die Abwanderung der besserverdienenden Mittelschicht ins Eigentum. Auch die Abgangsrate unter den älteren Sozialmietern, die als Aufstiegsgeneration der Fünfziger- und Sechzigerjahre unter äußerst günstigen Konditionen einzog, mag eine Rolle spielen. So ist der Median der städtischen Sozialmieter von € 1.940 auf € 1.890 gesunken, jener der ruralen Mieter von € 1.750 auf € 1.710; ein relativer Rückgang dürfte sich bis in die Gegenwart fortsetzen. Alles in allem hat sich die Polarisierung im städtischen Sozialmietektor und im ruralen Mietektor deutlich verstärkt.

## **2.5 Der Verlust der Sicherheit: soziale Kohärenz und Diffusion**

Als Résumé der empirischen Ergebnisse ist festzuhalten, dass die Verteilung der Einkommen seit den Neunzigerjahren nicht gleich geblieben ist, sondern zwischen den Geschlechtern und vor allem auch in sozial heiklen Wohnformen einen Trend zur Polarisierung aufweist.

Nicht alle soziale Schichten sind davon gleichermaßen betroffen. So wie die städtischen Eigentümer und die gutsituierten Jungmieter gibt es in der neuen Risikenverteilung eine Reihe von Gewinnern. Umso dringlicher erscheint heute die Aufgabe der Wohnungspolitik, ein gesellschaftliches Bewusstsein für die Bedeutung der sozialen Kohärenz und der Grundsicherung des Wohnens zu schärfen.

In gewissem Sinne übernimmt der Sozialmietektor eine Rolle, die lange Zeit eher vom Privatmietektor wahrgenommen wurde, nämlich als Auffangbecken für fluktuierende Lebensstile und deren Risiken zu

fungieren. Das setzt natürlich voraus, dass sich der Sozialmietsektor von zu starren Regeln der Wohnungsvergabe löst und auch von der Idee Abschied nimmt, dass die Sozialmieter für immer verbleiben. Sie tun es nicht, wie aus den Verläufen der Kohorten hervorgeht. Wie in Tabelle 7 ersichtlich, nimmt der Sozialmietanteil in jedem Kalenderjahr quer über die Kohorten zu, klingt in der 4. Kohorte der Senioren jedoch wieder ab. Außerdem zeigt die Tabelle nur den Bestand auf, nicht aber die Fluktuation.

Um ein Beispiel zu nennen, mieten sich junge Frauen häufig mit finanzieller Hilfe ihrer Eltern in eine Genossenschaftswohnung ein, verlassen sie mit dem Genossenschaftsanteil zum Zeitpunkt ihrer Eheschließung, und kehren leider nicht selten als Geschiedene wieder in den Sozialmietsektor zurück. Wie repräsentativ die Fluktuation tatsächlich ist, kann mit den Mikrozensen nicht beantwortet werden, wäre aber eine wichtige Forschungsaufgabe der Zukunft.

Für den Sozialmietsektor stellt die Fluktuation samt dem Trend zu niedrigeren Einkommen eine Herausforderung dar. Der Zuzug jüngerer Haushalte mit geringem Einkommen hat sich verstärkt. Dieses Phänomen ist europaweit, und wurde von der EU-Kommission als Gefahr der Pauperisierung des Sozialmietsektors erkannt. Ein erklärtes Ziel der EU besteht nun darin, die soziale Kohäsion mit geeigneten Mitteln zu stützen.

In Österreich wurde die soziale Kohäsion stets als vorrangiges Ziel eingestuft. Es geht darum, Wohnumgebungen mit gewachsener und sozial durchmischter, zugleich identitätsstiftender Struktur zu schaffen und zu erhalten. Dies lässt sich allein mit dem Siedlungsbau nicht bewerkstelligen. Es bedarf dazu einer lokalen Infrastruktur mit Kindergärten, Geschäften, Büros und Betrieben. Nur im sozialen und wirtschaftlichen Mix können sich ein Austausch von Ressourcen und eine Vielfalt von Aktivitäten entfalten. Die Frage lautet, ob die Wohnbauförderung, allein auf sich gestellt, mit dieser Aufgabe nicht überfordert ist. Eine ausschließliche Fokussierung auf die Wirksamkeit der Wohnbauförderung (oder von Seiten der Kritik deren Reduktion oder sogar Abschaffung) birgt die essentielle Gefahr der Fragmentierung: Wohnumgebungen mit zielgruppenorientierter Struktur zu schaffen, die nur in erfolgreichen Fällen identitätsstiftend wirken, sonst aber zur Ghettobildung und der Monokultur der Aktivitäten neigen. Das schlimmste wäre ein *Public Housing* nach amerikanischem Muster, das selbst in den USA wieder rückgebaut wird, wie Chicago beweist.

Von einer solchen Entwicklung ist Österreich glücklicherweise entfernt. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, werden Wohnbauförderung, Raumordnungspolitik und Fiskalpolitik dennoch besser abzustimmen sein. Dazu zwei Beispiele:

- In einer Reihe von Untersuchungen wurde auf die negativen Folgen der Zersiedelung hingewiesen (Landschaftsverbrauch, Verschuldung der Gemeinden wegen der Folgekosten der extensiven Bebauung usw.). Die Vorschläge empfehlen verdichtete Bebauungspläne in Orts- und Stadtkernen. Betreibt man jedoch ein striktes *Containment* nach englischem oder französischem Vorbild, dann steigen die Bodenpreise weit über das Niveau, das in Österreich wegen der Zersiedelung bisher gedämpft war. Welche Instrumente einer Bodenbereitstellung sind weitläufig vorhanden, wird etwa ein *Containment* in Niederösterreich nicht auch auf die Wiener Bodenpreise zurückschlagen? Ist eine rein föderale Lösung zielführend?
- Das zweite Beispiel betrifft die vielfach geforderte Umstellung der Förderung auf rein einkommensabhängige Subjekthilfen. Diese sind zweifellos notwendig, um die potentiell regressiven Effekte der Objektförderung in Schranken zu halten. Es erscheint indes zweifelhaft, ob sie der Polarisierung gegensteuern können. Denn in der Praxis ist mit Begleiteffekten zu rechnen, welche die Effizienz der Subjekthilfen schmälern. Dazu zählt die Abschöpfung einer Förderungsrente durch die Vermieter samt einer Steigerung des Mietniveaus, wenn Wohnungssuchende trotz Subjektförderungen keine Steigerung oder Qualitätsverbesserung des Angebots vorfinden. Die öffentliche Hand ist außerdem über die Förderungswürdigkeit der Wohnungsnutzer nur unvollständig informiert, weil sich ihre Information auf den status quo beschränken muss. Last but not least drohen Armutsfallen, wenn Haushalte bei steigenden Einkommen auf Beihilfen verzichten müssen. Deshalb können Subjekthilfen ihren Zweck nur dann erfüllen, wenn die Einschleifeffekte bei steigendem Einkommen moderat bleiben, was der maximalen Beihilfe rein mathematisch eine Grenze setzt. Deshalb braucht es flankierender Maßnahmen, wie eine ausreichende Sozialmietreserve in der Hand von Gemeinden oder gemeinnützigen Rechtsträgern sowie eine Stadterneuerungspolitik, die für ein nachhaltiges Wohnungsangebot mit angemessener Qualität sorgt (Grigsby/Bourassa 2003; Ball 2002; Jenkis 2000; Deutsch/Schmid/Spielauer 1998; Gibbs/Kemp 1993).

## 2.6 Schlussfolgerungen

Das Thema der Studie kreist um die Frage, wie sich die Wohnbauförderungspolitik angesichts der Tendenzen der Einkommens- und Risikoverteilung wirksam fortsetzen lässt. Mit Einschluss neuester Resultate wurde aufgezeigt, dass sich die Einkommen und als Folge auch die Wohnwahl seit den Neunzigerjahren zunehmend polarisierten. Dieser Prozess hat insbesondere die sensiblen Bereiche der ruralen Mieten und der städtischen Sozialmieten erfasst.

Die frühere Stadtflucht mutiert heute wieder zur Landflucht. Jungshaushalte, niedrigere Einkommen und hohe Qualifikationen vom Land, sowie Immigranten streben in die Stadt. Mittlere Einkommen aus der Landumgebung und der Stadt wandern in die suburbanen Zonen. Die Verfügbarkeit von nahe gelegenen Arbeitsplätzen wird bei der Wohnwahl künftig eine stärkere Rolle spielen, vor allem bei den Frauen.

Daraus ergeben sich neue Chancen. Laut Milieutheorie bildet ein städtisches Gemisch das Ferment für Innovation und Produktivität (Hall 1998). Dazu bedarf es einer ausreichenden sozialen Kohärenz. Auf sich allein gestellt wird die Wohnbauförderung die städtebaulichen und standortbezogenen Aufgaben wohl nicht bewältigen, weder finanziell noch vom Konzept her. Mit flankierenden Instrumenten der Raumordnungspolitik und Fiskalpolitik ausgestattet sollte es jedoch gelingen, so wie bisher erfolgreiche Schwerpunkte im sozialen Wohnungsbau zu setzen.

## Literatur

- Ball, M. (2002): RICS European housing review 2002, Royal Institution of Chartered Surveyors
- Beck, U. (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne, Suhrkamp, Frankfurt
- Deutsch, E./Schmid, K./Spielauer, M. (1998): Kosten einer allgemeinen Wohnbeihilfe in Wien, in: Stadtpunkte, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien
- Duclos, J.-Y./Esteban, J. /Ray, D. (2004): Polarization Concepts, Measurement, Estimation, in: *Econometrica*, Bd. 72, 1737-1772
- Gibbs, I. /Kemp, P. (1993): Housing Benefit and Income Redistribution, in: *Urban Studies*, Bd. 30, 63-72
- Grigsby, W./Bourassa, St. (2003): Trying to Understand Low-Income Housing Subsidies: Lessons from the United States, in: *Urban Studies*, Bd. 40, 973-1009
- Hall P. (1998): *Cities in Civilization*, Weidenfels & Nicholson, London
- Jenkins, H. (2000): Objekt- oder Subjektförderung? in: R. Lüdeke, W. Scherf, W. Steden (Hrsg.): *Wirtschaftswissenschaft im Dienste der Verteilungs-, Geld- und Finanzpolitik*, Duncker & Humblot, Berlin, 311-349
- Wolfson, M. (1997): Divergent Inequalities: Theory and Empirical Results, in: *Review of Income and Wealth*, Bd. 43, 401-421

Anhang

Tabelle 1a: Haushaltspopulation aus MZ INLAND

Haushaltspopulation aus MZ				INLAND
JAHR	Eigentümer	Mieter	Sonstige	Gesamt
1989	1450,3	1150,6	281,5	2882,4
1991	1446,1	1220,2	328,9	2995,2
1993	1482,4	1237,6	338,7	3058,7
1995	1497,3	1261,9	371,8	3131,0
1997	1566,6	1244,1	371,7	3182,3
1999	1595,3	1324,8	330,2	3250,3
2001	1641,0	1315,4	327,0	3283,4
2003	1641,6	1325,6	355,0	3322,1

Tabelle 1b: Rechtsformanteile aus MZ INLAND

Rechtsformanteile aus MZ				INLAND
JAHR	Eigentümer	Mieter	Sonstige	Gesamt
1989	50,32	39,92	9,77	100,00
1991	48,28	40,74	10,98	100,00
1993	48,47	40,46	11,07	100,00
1995	47,82	40,30	11,87	100,00
1997	49,23	39,09	11,68	100,00
1999	49,08	40,76	10,16	100,00
2001	49,98	40,06	9,96	100,00
2003	49,41	39,90	10,69	100,00

Tabelle 2a: Haushaltspopulation aus MZ INLÄNDER

Haushaltspopulation aus MZ				INLÄNDER
JAHR	Eigentümer	Mieter	Sonstige	Gesamt
1989	1434,0	1056,8	250,4	2741,2
1991	1424,5	1072,1	307,3	2803,9
1993	1458,8	1064,3	305,7	2828,7
1995	1474,2	1079,9	328,6	2882,7
1997	1543,9	1042,7	335,1	2921,7
1999	1565,5	1110,0	306,8	2982,2
2001	1609,4	1126,8	305,1	3041,2
2003	1591,8	1117,5	336,2	3045,4

Tabelle 2b: Rechtsformanteile aus MZ INLÄNDER

Rechtsformanteile aus MZ				INLÄNDER
JAHR	Eigentümer	Mieter	Sonstige	Gesamt
1989	52,31	38,55	9,13	100,00
1991	50,80	38,23	10,96	100,00
1993	51,57	37,62	10,81	100,00
1995	51,14	37,46	11,40	100,00
1997	52,84	35,69	11,47	100,00
1999	52,49	37,22	10,29	100,00
2001	52,92	37,05	10,03	100,00
2003	52,27	36,69	11,04	100,00

Legende Tabellen 1 und 2:

Eigentümer: Eigenheime und Eigentumswohnungen

Mieter: Sozialmieter, Hauptmieter und Untermieter

Sonstige: Dienst- und Naturalwhgn., nichtkontraaktuelles Wohnen

Populationen: Erstwohnsitze in Tsd., mit Gewichten hochgerechnet.

Anteile: Prozentwerte der Spalten gemessen an Gesamt

Gesamt: Österreichisches Bundesgebiet

INLAND: Haushalte mit permanentem Wohnsitz in Österreich

INLÄNDER: Haushalte mit österreichischer Staatsbürgerschaft

Quelle: MZ = Mikrozensus der Statistik Austria, eigene Berechnungen

Tabelle 3a: Haushaltspopulation aus MZ mit Aufteilung im Mietmarkt INLÄNDER

Haushaltspopulation aus MZ					INLÄNDER
mit Aufteilung im Mietmarkt					
JAHR	Eigentümer	Sozialmieter	Privatmieter	Sonstige	Gesamt
1991	1424,5	594,0	478,0	307,3	2803,9
1993	1458,8	620,6	443,7	305,7	2828,7
1995	1474,2	638,6	441,3	328,6	2882,7
1997	1543,9	627,8	414,9	335,1	2921,7
1999	1565,5	662,2	447,8	306,8	2982,2
2001	1609,4	701,1	425,7	305,1	3041,2
2003	1591,8	701,9	415,6	336,2	3045,4

Tabelle 3b: Rechtsformanteile aus MZ mit Aufteilung im Mietmarkt INLÄNDER

Rechtsformanteile aus MZ				INLÄNDER	
mit Aufteilung im Mietmarkt					
JAHR	Eigentümer	Sozialmieter	Privatmieter	Sonstige	Gesamt
1991	50,8	21,2	17,0	11,0	100,0
1993	51,6	21,9	15,7	10,8	100,0
1995	51,1	22,2	15,3	11,4	100,0
1997	52,8	21,5	14,2	11,5	100,0
1999	52,5	22,2	15,0	10,3	100,0
2001	52,9	23,1	14,0	10,0	100,0
2003	52,3	23,0	13,6	11,0	100,0

Tabelle 4: Sozialmietanteile aus MZ INLÄNDER

Sozialmietanteile aus MZ				INLÄNDER	
Ausgewählte Subpopulationen im Markt der Sozialmieten					
JAHR	Sozialmieter	Alleinstehend	Fam. mit 1 Kind	in Städten	
1991	55,41	48,79	59,95	54,79	
1993	58,31	53,73	61,91	57,03	
1995	59,14	54,78	64,31	57,83	
1997	60,21	55,53	65,15	58,50	
1999	59,66	56,16	64,32	59,93	
2001	62,22	59,68	66,41	61,08	
2003	62,81	59,66	66,76	61,98	

Legende Tabelle 4:

Sozialmieter: GBV-Mieter und Gemeindebaummieter, beliebiger Familienstatus

Alleinstehend: Haushaltsvorstand ohne Partner, samt Alleinerziehenden

Familien mit 1 Kind: Selektion der Partnerschaften mit genau 1 Kind

in Städten: Sozialmieter in Städten über 50.000 inkl. Wien, bel. Familienstatus

Populationen: mit Gewichten hochgerechnete Erstwohnsitze

(Aufteilung auf Sozial- und Privatmieter erst ab 1991 möglich)

Anteile: Prozentwerte der Spalten gemessen an Mietmarkt = Sozialmiete+Privatmiete

(Spalten summieren sich NICHT auf 100)

INLÄNDER: Haushalte mit österreichischer Staatsbürgerschaft

Quelle: MZ = Mikrozensus der Statistik Austria, eigene Berechnungen

Tabelle 5: Trend der Einkommen unter Junghaushalten bis 32

Trend der Einkommen unter Junghaushalten bis 32				
kategorisiert gemäß realem monatlichen Nettohaushaltseinkommen				
JAHR	niedr. Einkommen bis 1250 €	mittl. Einkommen 1251-2500 €	hohes Einkommen ab 2501 €	Total
1989	25,0	55,8	19,2	100,0
1991	25,3	55,3	19,4	100,0
1993	25,7	54,8	19,6	100,0
1995	26,0	54,3	19,8	100,0
1997	26,3	53,8	19,9	100,0
1999	26,7	53,2	20,1	100,0
2001	27,0	52,7	20,3	100,0

Legende zu Tabelle 5:

jede Zeile zeigt prozentuelle Anteile an der Population aller Junghaushalte des Jahres

Nettohaushaltseinkommen aus Einkommensprofilen

Summe über Prozentanteile in jedem Jahr = 100%

Tabelle 6: SPREAD: relative Einkommensspreizung

<b>SPREAD: relative Einkommensspreizung</b>			
LABEL	Social group	INCOME	
		Periode 1	Period 2
ALL	all households	0,782	0,792
URBAN	Urban households	0,823	0,847
RURAL	Rural households	0,697	0,699
EIGTUM	Eigentümer	0,724	0,727
MIETE	Mieter	0,818	0,848
URBOWN	Urbane Eigentümer	0,775	0,769
RUROWN	Rurale Eigentümer	0,677	0,679
URBREN	Urbane Mieter	0,850	0,878
RURREN	Rurale Mieter	0,714	0,763
CITREN	City Mieter	0,912	0,920
CITSOR	City Sozialmieter	0,862	0,890
CITPRR	City Privatmieter	0,888	0,906
CITOWN	City Eigentümer	0,875	0,846

Legende zu Tabelle 6:

SPREAD = (80% Quantil - 20% Quantil) / Median

Quelle: biannuale Mikrozensus 1989-1999, eigene Berechnungen

Periode 1: 1989-1993

Periode 2: 1995-1999

soziale Gruppen mit wachsender Polarisierung grau unterlegt

soziale Gruppen mit abnehmender Polarisierung hell unterlegt

**Tabelle 7: Anteile der Sozialmieter auf dem österreichischen Mietwohnungsmarkt, aufgeteilt auf Alterskohorten INLÄNDER**

Anteile der Sozialmieter auf dem österreichischen Mietwohnungsmarkt aufgeteilt auf Alterskohorten INLÄNDER									
JAHR	Serie A 0. Kohorte	Serie B 1. Kohorte	Serie A 1. Kohorte	Serie B 1. Kohorte	Serie A 2. Kohorte	Serie B 2. Kohorte	Serie A 3. Kohorte	Serie B 3. Kohorte	Serie A 4. Kohorte
1991		48,64	53,10	58,46	62,99	64,76	65,09	63,92	
1993		52,59	56,50	62,81	66,89	66,64	66,19	65,78	
1995	49,45	54,74	58,64	60,81	64,32	66,11	68,81	68,17	
1997	54,46	57,59	58,49	61,30	66,72	70,21	70,57	66,27	
1999	53,48	56,14	60,73	64,98	66,99	67,98	69,87	68,96	
2001	54,43	60,85	62,82	64,59	69,18	69,50	69,11	66,14	
2003	56,17	61,29	62,57	66,23	69,32	71,49	70,72	66,79	

Legende Tabelle 7:

Eigentümer: Eigenheime und Eigentumswohnungen  
 Sozialmieter: GBV-Mieter und Gemeindebaummieter

Populationen: mit Gewichten hochgerechnete Erstwohnsitze  
 (Aufteilung auf Sozial- und Privatmieter erst ab 1991 möglich)

Anteile: Prozentwerte der Eigentümer bzw. der Sozialmieter,  
 gemessen am gesamten Wohnungsmarkt bzw. Mietmarkt = Sozialmiete+Privatmiete,  
 jeweils in der Zelle = Population der jeweiligen Kohorte im Kalenderjahr

INLÄNDER: Haushalte mit österreichischer Staatsbürgerschaft  
 Quelle: MZ = Mikrozensus der Statistik Austria, eigene Berechnungen

**Tabelle 8: Altersstruktur der Kohorten**

Altersstruktur der Kohorten:														
JAHR	Serie A 0. Kohorte	Serie B 0. Kohorte	Serie A 1. Kohorte	Serie B 1. Kohorte	Serie A 2. Kohorte	Serie B 2. Kohorte	Serie A 3. Kohorte	Serie B 3. Kohorte	Serie A 4. Kohorte	Serie B 4. Kohorte	Serie A 5. Kohorte	Serie B 5. Kohorte	Serie A 6. Kohorte	Serie B 6. Kohorte
1989			22-33	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69	64-75	70-81	76-87	82-93	88-99
1991			24-35	30-41	36-47	42-53	48-59	54-65	60-71	66-77	72-83	78-89	84-95	90-01
1993			26-37	32-43	38-49	44-55	50-61	56-67	62-73	68-79	74-85	80-91	86-97	92-03
1995			28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69	64-75	70-81	76-87	82-93	88-99	94-05
1997			30-41	36-47	42-53	48-59	54-65	60-71	66-77	72-83	78-89	84-95	90-01	96-07
1999			32-43	38-49	44-55	50-61	56-67	62-73	68-79	74-85	80-91	86-97	92-03	98-09
2001	22-33	28-39	34-45	40-51	46-57	52-63	58-69	64-75	70-81	76-87	82-93	88-99	94-05	00-11
2003	24-35	30-41	36-47	42-53	48-59	54-65	60-71	66-77	72-83	78-89	84-95	90-01	96-07	02-13

Legende zu Tabelle 8:

Die Altersstruktur der Kohorten bezieht sich auf Haushalte in einem Altersintervall, beginnend mit 1989, welches mit den Kalenderjahren mitwandert, dh. die Haushalte altern in der jeweiligen Kohorte mit den Jahren. Der Mikrozensus ist zwar eine Querschnittserhebung, dh. die Haushalte in aufeinanderfolgenden Jahren sind nicht dieselben. Die wandernden Kohorten erzeugen jedoch ein Quasi-Panel, als ob die Haushalte einer Kohorte wiederholt befragt würden. Schattig unterlegte Zellen: Altersintervall 1989 bzw. 1991 jeder Kohorte ist gleich dem der nächstjüngeren in 2001 bzw. 2003.

Tabelle 9a: Anteile der Eigentümer auf dem österreichischen Wohnungsmarkt, aufgeteilt auf Alterskohorten INLAND

INLAND										
Anteile der Eigentümer auf dem österreichischen Wohnungsmarkt aufgeteilt auf Alterskohorten										
JAH R	Serie B 0. Kohorte	Serie A 1. Kohorte	Serie B 1. Kohorte	Serie A 2. Kohorte	Serie B 2. Kohorte	Serie A 3. Kohorte	Serie B 3. Kohorte	Serie A 4. Kohorte	Serie B 4. Kohorte	Serie A 5. Kohorte
1989		34,02	50,84	56,06	59,81	65,13	64,96	57,52	49,22	39,95
1991		38,12	51,15	54,59	56,23	59,62	59,36	53,80	46,91	38,86
1993		43,27	53,23	54,47	57,20	61,06	59,67	52,84	45,51	
1995	29,67	43,56	52,75	54,47	57,22	60,15	57,78	50,83	44,62	
1997	36,23	46,89	53,03	56,47	59,22	62,32	60,71	51,89	43,48	
1999	39,21	49,34	55,61	58,17	59,90	61,47	57,55	49,59		
2001	44,86	53,50	58,24	58,37	58,65	59,56	54,87	47,78		
2003	48,72	55,15	58,43	58,41	58,65	56,35	50,33	44,92		

Tabelle 9b: Anteile der Eigentümer auf dem österreichischen Wohnungsmarkt, aufgeteilt auf Alterskohorten INLÄNDER

INLÄNDER										
Anteile der Eigentümer auf dem österreichischen Wohnungsmarkt aufgeteilt auf Alterskohorten										
JAH R	Serie B 0. Kohorte	Serie A 1. Kohorte	Serie B 1. Kohorte	Serie A 2. Kohorte	Serie B 2. Kohorte	Serie A 3. Kohorte	Serie B 3. Kohorte	Serie A 4. Kohorte	Serie B 4. Kohorte	Serie A 5. Kohorte
1989		36,27	54,77	60,79	62,85	67,02	66,22	57,98	49,39	39,83
1991		41,62	55,45	59,43	59,91	61,97	60,76	54,43	47,26	38,86
1993		48,00	58,94	60,45	60,98	63,02	60,66	53,32	45,50	
1995	33,94	48,49	58,04	59,96	61,03	62,50	59,11	51,02	44,58	
1997	40,82	52,07	59,70	63,69	62,72	63,44	61,15	52,42	44,04	
1999	43,92	54,43	61,44	63,26	62,72	62,77	58,21	49,84		
2001	49,17	57,53	63,37	62,91	60,71	60,38	55,29	47,80		
2003	53,28	59,04	62,88	63,38	60,94	57,11	50,50	44,78		

Legende Tabellen 9:

Eigenheim: Eigenheime und Eigentumswohnungen  
 Sozialmieter: GBV-Mieter und Gemeindebaumieter  
 Populationen: mit Gewichten hochgerechnete Erstwohnsitze  
 (Aufteilung auf Sozial- und Privatmieter erst ab 1991 möglich)

Anteile: Prozentwerte der Eigentümer bzw. der Sozialmieter, gemessen am gesamten Wohnungsmarkt bzw. Mietmarkt = Sozialmiete+Privatmiete, jeweils in der Zelle = Population der jeweiligen Kohorte im Kalenderjahr

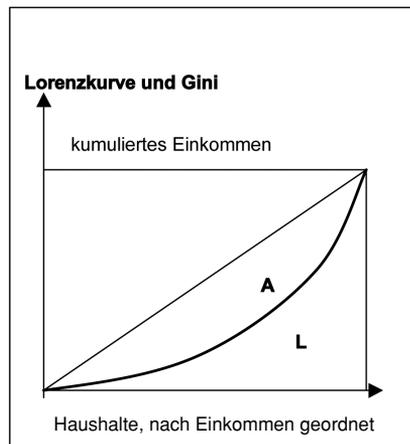
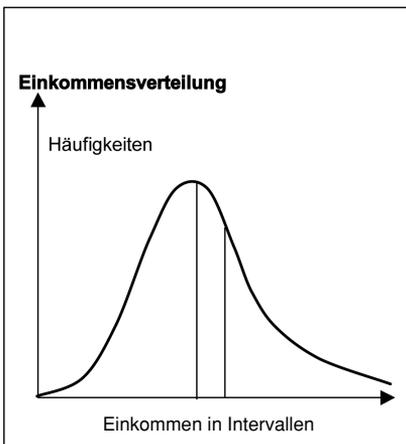
INLAND: Haushalte mit permanentem Wohnsitz in Österreich  
 INLÄNDER: Haushalte mit österreichischer Staatsbürgerschaft  
 Quelle: MZ = Mikrozensus der Statistik Austria, eigene Berechnungen

## Appendix

### Klassische Verteilungsmaße

Die klassischen Verteilungsmaße beruhen darauf, die Subjekte nach der Größe ihrer Einkommen zu ordnen und auf einer Bevölkerungsskala aufzutragen, in welcher das erste Subjekt am wenigsten, das letzte am meisten verdient. Sie lauten:

1. Der Einkommensmedian: Das maximale Einkommen der ersten 50% der Subjekte; anders ausgedrückt, verdient die Hälfte der Subjekte nicht mehr als der Median. Durch Untergliederung in Bevölkerungsintervalle ergeben sich die Dezile (das maximale Einkommen in 10% Intervallen), die Quintile (in 20% Intervallen) und die Quartile (in 25% Intervallen). Der Median ist somit das zweite Quartil.
2. Die Lorenzkurve: Die von Subjekt zu Subjekt aufaddierten, solcherart kumulierten Einzeleinkommen ergeben die Lorenzkurve. Sie beginnt beim Nullpunkt und erreicht beim Bestverdiener den Wert des Volkseinkommens. Wenn alle Subjekte gleich viel verdienen, reduziert sich die Lorenzkurve auf die „Gerade der absoluten Gleichheit“ A. Die empirische Lorenzkurve ist eine konvexe Kurve L unterhalb dieser Geraden; je „gebauchter“, desto ungleicher die Verteilung.
3. Der Gini-Koeffizient wandelt die Geometrie der Lorenzkurve in eine Maßzahl der Fläche zwischen der Geraden absoluter Gleichheit und der Lorenzkurve um. Bei  $G=0$  herrscht absolute Gleichheit (alle verdienen gleich); bei  $G=100\%$  herrscht totale Ungleichheit (der letzte Haushalt verdient alles, die anderen nichts).



## Datenbasis und Hauptmerkmale

Die Datengrundlage der Studie ist die biannuale Sequenz der Mikrozensen der Statistik Austria 1989–2001. Die Wohnungserhebung folgt zweijährigen Abständen. Insgesamt stehen 8 Mikrozensen mit 404.648 Personen, davon 173.318 im Arbeitskräftepotential, in 155.871 Haushalten (identisch mit Erstwohnsitzen) zur Verfügung.

Zur Hochrechnung auf die Populationen wurden die Mikrozensen nach Elimination unbrauchbarer oder unzuverlässiger Reports restratifiziert. Zu diesem Zweck wurde eine Verlaufsglättung der Gewichte derart vorgenommen, dass die hochgerechneten Werte mit den Eckdaten aus der Volkszählung, der Häuser- und Wohnungszählung, der Altersdemographie, den Bundesländerdaten und der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung konsistent sind. Auf Grund der Ausgleichsverfahren unterscheiden sich die Kennzahlen leicht von den offiziellen Werten der Statistik Austria, weisen aber im Zeitverlauf geringere Zufallsschwankungen auf, die bei Stichprobenziehungen unvermeidlich sind.

Die für die Studie relevanten Merkmale bestehen aus Einkommen – Haushaltsdemographie – Arbeitsstatus mit Qualifikationsstufen – Rechtsformen – Zonen.

Für den Zweck der Untersuchung wurden die Haushalte in Teilklassen gegliedert:

ZONEN	Zonale Aufgliederung der Wohnsitze in:
URBAN	urbane und suburbane Zonen
RURAL	Komplement zu URBAN, im wesentlichen Gemeinden unter 20.000
RECHT	Aufgliederung der Rechtsformen in:
EIGTUM	selbst bewohnte Eigenheime, Eigentumswohnungen
MIETE	Mietkontrakte inkl. Untermieten, exkl. Firmen-, Natural-, u. Dienstwghn.
SONSTIGE	Firmen-, Natural-, u. Dienstwohnungen, informelles Wohnen
	Weitere Untergliederungen:
CITY	Städte über 50.000 Ew., Teilpopulation von URBAN
SOZMIET	Sozialmieten = Gemeindewhngn. und GBV-Mieten, Teilpop. von MIETE
PRIVMIET	Mieten in Privathäusern, Teilpop. von MIETE

Es gilt:

ALLE Haushalte = URBAN + RURAL = EIGTUM + MIETE + SONSTIGE

MIETE = SOZMIET + PRIVMIET

In selbsterklärender Weise wurden Zonen und Rechtsformen kreuzklassifiziert, siehe Tabelle 6, wobei OWN für Eigentum und REN für Miete (Renting) steht.

Der Einkommensbegriff wird als monatliches effektives Nettoeinkommen des Haushaltsvorstands + Partner (wenn verdienend) + Familienbeihilfe festgelegt.

Die ausgewiesenen Werte sind real zu Preisen 2001, deflationiert mit BIP Deflator. Die Einkommensfrage wurde nur bis 1999 gestellt. Aus diesem Grund muss sich die Analyse des Einkommens mittels geschätzter Einkommensprofile auf die Periode 1989 bis 1999 beschränken. Als Alternative wurden aus den geschätzten Einkommensprofilen Prognosen erstellt, die dzt. bis 2001 vorhanden sind (bis 2003 in Arbeit).

Die Einkommensprofile sind altersabhängige Prediktoren aus OLS-Schätzungen der Einkommen. Die erklärenden Größen sind nebst dem Alter die Haushaltsdemographie, der Erwerbsstatus, die Berufsbildung (Schulbildung samt Umsetzung in den Beruf), die Arbeitszeit (insb. Teilzeit) sowie der berufliche Sektor (Wirtschaftsklasse 1-Steller). Die geschätzten Profile sind bei Erwerbstätigen als Einkommenserwartung des Arbeitsangebots unter gegebenen demographischen, schulischen und beruflichen Voraussetzungen zu interpretieren. Bei den Pensionisten sind es deskriptive Statistiken bedingt durch die Pensionistenmerkmale samt Anspruchsberechtigung. Bei Haushalten im erwerbsfähigen Alter sind die Personen im Haushaltsvorstand laut Selbstangabe im Arbeitspotential, bei Pensionistenhaushalten sind sie in Pension.

Die Mikrozensen sind Querschnittsdaten. Die Haushalte in aufeinander folgenden Beobachtungsjahren sind nicht die gleichen. Das hier entworfene Quasi-Panel der wandernden Kohorten genügt dem Zweck der Bestandsanalyse. Für die Studie der Fluktuationen wären echte Paneldaten oder retrospektive Umfragen erforderlich.