

10073

**Wohnqualität und soziale Gerechtigkeit in Wien.  
Ein Vergleich von Wohnqualität und Bewohnerstrukturen zwischen 1995 und 2008.**

**KURZFASSUNG**

Wien, November 2010

## Daten zur Untersuchung

<b>Thema:</b>	Wohnqualität, Bewohnerstrukturen und soziale Gerechtigkeit in Wien.
<b>Teil 1:</b>	Wohnqualität verschiedener Haushaltstypen sowie von MigrantInnen im Zeitvergleich (1995, 2003 und 2008)
<b>Teil 2:</b>	Bewohnerstruktur im Gemeindebau (Zeitvergleich 1995, 2003 und 2008)
<b>Teil 3:</b>	Bewohnerstruktur im geförderten Neubau im Jahr 2003 (Vergleich der Bewohnerstruktur von geförderten Neubau und privat vermieteten Wohnobjekten)
<b>Auftraggeber:</b>	MA 50 – Referat Wohnbauforschung
<b>Beauftragtes Institut:</b>	SORA Institute for Social Research and Analysis, Wien
<b>Wissenschaftliche Leitung:</b>	Dr. <sup>in</sup> Vlasta Zucha
<b>AutorInnen:</b>	Dr. <sup>in</sup> Vlasta Zucha Mag. Julian Aichholzer Mag. <sup>a</sup> Kathrin Gruber Mag. <sup>a</sup> Christa Edlmayr

## Kurzfassung

### Ziel und Fragestellung der Studie

In der Wiener Bevölkerung ist in den letzten Jahren sowohl die subjektive Wohnzufriedenheit als auch die objektive Wohnqualität weitgehend gestiegen. Dies geht aus den drei seit Mitte der 1990er Jahre stattgefundenen Erhebungen zur Lebens- und Wohnqualität der WienerInnen hervor. Die Verbesserungen betreffen beispielsweise die Ausstattung der Wohnungen mit Außenbereichen oder technische Verbesserungen im Bereich des Wohnhauses. In manchen Bereichen gab es auch keine deutlichen Veränderungen, so etwa die Ausstattung der Wohnanlagen mit begehbaren Grünflächen.

Neben der Neubautätigkeit sowie der Altbausanierungen und den damit einhergehenden Veränderungen der Wohnqualität wurden für den geförderten Wohnbau in Wien die Zugangsbestimmungen in den vergangenen Jahren geändert – insbesondere wurde der Zugang von MigrantInnen zum sozialen Wohnbau erleichtert. So war etwa die Öffnung von Notfallwohnungen für MigrantInnen im Jahr 2001 eine wichtige Änderung. Weiters wurde im Jänner 2006 die EU-Richtlinie zur Gleichbehandlung von AusländerInnen, die sich länger als fünf Jahre im Land aufhalten, umgesetzt. Dies hatte Auswirkungen auf den Zugang zu Gemeindebauten und geförderten Wohnungen in Wien und zieht eine Veränderung des Sozialgefüges im geförderten Wohnbau nach sich.

Basierend auf den Fragebogenerhebungen zur Lebensqualität in Wien werden 3 Fragestellungen behandelt, die die oben skizzierten Veränderungen im Wiener Wohnbau betreffen:

- Welche sozialen Gruppen haben von der **Verbesserung der objektiven Wohnqualität profitiert** und in welchen Gruppen ist kein Anstieg der Wohnqualität zu verzeichnen? Welche Typen von Haushalten zählen zu den „GewinnerInnen“ bzw. „VerliererInnen“?  
Zum einen erfolgt ein Zeitvergleich der Wohnqualität verschiedener Haushaltstypen (Alleinerzieherinnen, alleinstehende, ältere Frauen, kinderreiche Haushalte, sog. „DINKs“, JungwienerInnen und ältere WienerInnen ab 65 in Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten). Zum anderen wird die Wohnqualität von ausländischen StaatsbürgerInnen und eingebürgerten Personen mit jener der „einheimischen“ Wiener Bevölkerung verglichen.

- Wie hat sich die **BewohnerInnenstruktur im Gemeindebau** seit 1995 verändert? Welche Veränderungen ergeben sich durch die Öffnung des Gemeindebaus für Drittstaatenangehörige und den Zuzug von MigrantInnen?
- **BewohnerInnenstruktur in geförderten Neubauwohnungen** und etwaige Änderungen zwischen 2003 und 2008:  
Welche Bevölkerungsgruppen wohnten 2003 bzw. 2008 in neu errichteten, geförderten Genossenschaftswohnungen im Unterschied zu privat vermieteten Wohnobjekten? Welche sozialen Schichten werden durch diese Bauvorhaben angesprochen? Im dritten und letzten Teil wird die BewohnerInnenstruktur in neu errichteten, geförderten Wohnungen untersucht. Neben soziodemographischen sowie sozioökonomischen Indikatoren werden auch die Wohnqualität, die Wohnkosten und die subjektive Wohnzufriedenheit dargestellt.

### **Datengrundlage und Methodik**

Bei der vorliegenden Studie „Wohnqualität und soziale Gerechtigkeit in Wien“ handelt es sich um eine Sonderauswertung von drei Datensätzen:

- „Sozialwissenschaftliche Grundlagenstudie für Wien“ (SOWI Grundlagenstudie), die im Jahr 2008 vom Institut für empirische Sozialforschung (IFES) erhoben wurde
- „Leben und Lebensqualität in Wien“ (LLIW II) aus dem Jahr 2003 und
- „Leben in Wien“ (LIW I) aus dem Jahr 1995.

Die Basisauswertungen werden mit dem Datensatz SOWI Grundlagenstudie (2008) durchgeführt. Zusätzlich werden Vergleiche mit dem Jahr 2003 und dem Jahr 1995 gezogen. Der Analyseteil zur BewohnerInnenstruktur im geförderten Neubau basiert aus datentechnischen Gründen nur auf dem Datensatz von 2003.

Die deskriptive Analyse umfasst die vergleichende Darstellung der Wohnsituation ausgewählter sozialer Gruppen („Wohnqualität verschiedener Bevölkerungsgruppen“) und die Darstellung der Sozialstruktur in zwei ausgewählten Segmenten des Wohnungsmarktes („BewohnerInnenstruktur Gemeindebau“ und „BewohnerInnenstruktur geförderter Neubau“). Die Ergebnisse werden hauptsächlich in Form von Häufigkeitstabellen, Kreuztabellen und Mittelwerten ausgewiesen.

## Die wesentlichen Ergebnisse

Alleinerzieherinnen mit Kindern unter 15 zeigen sich bei den Wohnungskosten und der Mietverhältnisbefristung benachteiligt. Mit einem 20%-Anteil an befristeten Mietverträgen stehen sie 1995 wie 2008 an der Spitze. Der Wohnkostenanteil am Netto-Haushaltseinkommen ist mit nahezu einem Drittel immer noch am Höchsten innerhalb der Vergleichsgruppen, wenngleich er im Vergleichszeitraum deutlich gesunken. Auch bei den monatlichen Wohnkosten pro Quadratmeter sind Alleinerzieherinnen mit 6,5 Euro nach wie vor am höchsten belastet. In puncto Rechtsverhältnis leben Alleinerzieherinnen 2008 mehr als viermal so häufig in Genossenschaftswohnungen wie 1995; der Anteil der Gemeindewohnungsmieterinnen unter den Alleinerzieherinnen hat sich halbiert. Im Zeitvergleich konnte diese Gruppe sehr deutliche Verbesserungen im Bereich der Wohnungs- und Wohnanlagenausstattung verzeichnen. Bei Wohnungsaußenbereichen (Balkon, Loggia, Terrasse), Fahrradabstellräumen, Kinderspielplatzanlagen und begehbaren Grünflächen verbuchen Alleinerzieherinnen die höchsten Zuwächse. Der Anteil der überbelegten Wohnungen hat sich drastisch reduziert. In der Gesamtbetrachtung zeichnet sich die Wohnqualität von Alleinerzieherinnen in Wien durch eine starke Verbesserung der Ausstattung von Wohnung und Wohnungsanlage aus, wird aber von den vergleichsweise hohen Wohnkosten beeinträchtigt.

Auch kinderreiche Haushalte profitieren bei der Ausstattung von Wohnung und Wohnungsanlage ähnlich oft wie Alleinerzieherinnen von Neubauleistungen und Aufwertungsmaßnahmen. Ein Kinderspielplatz und eine begehbare Grünfläche stand 2008 der Hälfte aller kinderreichen Haushalte zur Verfügung- 1995 war es nur ein Drittel. Über zwei Drittel hat einen Wohnungsaußenbereich, was im Vergleich die höchste Rate darstellt. Konträr dazu steht der höchste Anstieg der monatlichen Wohnkosten pro Quadratmeter. Es zeigt sich weiters ein starker Trend zur Eigentumsbegründung und zur Genossenschaftswohnung, der mit einer Reduktion bei den privat gemieteten Wohnungen und Gemeindewohnungen einhergeht. Wohnungen mit Überbelag sind nahezu um die Hälfte zurückgegangen. In Summe haben kinderreiche Haushalte im Bereich Ausstattung einen Qualitätssprung erlebt, verzeichnen jedoch seit 2003 überdurchschnittlich stark steigende Wohnkosten pro Quadratmeter.

Alleinstehende Frauen über 60 wohnten 2008 doppelt so häufig in Eigentumswohnungen als 1995 und nur mehr halb so oft in Gemeindebauten. Ihre Haushalte sind im Gruppenvergleich deutlich seltener mit Balkon, Loggia oder Terrasse ausgestattet. Der Anteil der Haushalte mit Lift konnte zwar stark gesteigert werden, allerdings zeigt sich bei den begehbaren Grünflächen ein unterdurchschnittliches Niveau und ein Rückgang in den letzten Jahren. Die Wohnkosten pro Quad-

ratmeter sind nur geringfügig angestiegen, insgesamt machen die Wohnkosten aber mit 29% einen vergleichsweise hohen Anteil am Netto-Haushaltseinkommen aus. Als Fazit gilt: Bei alleinstehenden Frauen über 60 besteht eine eher hohe Wohnkostenbelastung, gleichzeitig ist die Ausstattungsqualität mit Ausnahme von Liftanlagen unterdurchschnittlich.

Die Haushaltsgruppe DINKs wohnte 2008 wie auch bereits 1995 mehrheitlich in privaten Mietwohnungen, wobei sich der Anteil der Eigentumswohnungen verdoppelt hat und bei den Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen leicht zurückgegangen ist. DINKs haben am häufigsten befristete Mietverträge und verfügen über vergleichsweise wenig begehbares Grün und wenig Gemeinschaftsräume. Der Wohnkostenanteil am Netto-Haushaltseinkommen ist am geringsten und betrug 2008 die Hälfte der Belastung, die Alleinverdienerinnen tragen müssen. DINKs zeigen gesamt gesehen eine ihren Bedürfnissen angepasste Schwerpunktsetzung in der Auswahl ihrer Wohnung und Wohnanlagenausstattung.

Auch bei den JungwienerInnen dominieren im gesamten Vergleichszeitraum die von privaten Eigentümern gemieteten Wohnungen. Der Anteil von im Gemeindebau lebenden JungwienerInnen hat von 1995 auf 2008 nur leicht abgenommen, der Anteil von im Genossenschaftsbau wohnenden JungwienerInnen wächst stetig. Wie bei den DINKs ist die Zahl der befristeten Mietverträge seit 1995 im Steigen und vergleichsweise am höchsten. Im Bereich der Wohnanlagenausstattung (etwa bei Lift, Kinderspiel- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten, Gemeinschaftsräumen und begehbaren Grünflächen) verzeichnet die Haushaltsgruppe der JungwienerInnen Zuwächse, die großteils weit weniger deutlich ausfallen als etwa bei den Vergleichsgruppen AlleinerzieherInnen mit Kindern unter 15 und kinderreiche Haushalte. Die Gruppe der JungwienerInnen umfasst jedoch Single- und Paarhaushalte sowohl mit wie auch ohne Kind/Kindern und somit recht unterschiedliche Bedürfnislagen. In puncto Ausstattung mit Balkon, Loggia oder Terrasse bilden die JungwienerInnen das klare Schlusslicht. Die monatliche Belastung durch Wohnkosten ist bei JungwienerInnen hoch und seit 1995 angestiegen.

Ältere WienerInnen über 65 Jahren (in 1- bis 2-Personen-Haushalten) zeigen einen besonders starken Trend zum Eigentum und verzeichnen in den Gemeindebauten im Zeitraum 1995 bis 2008 eine Abnahme von 20%. Genossenschaftswohnungen werden über den Vergleichszeitraum zunehmend häufiger von WienerInnen ab 65 bewohnt. Im Bereich der Wohnanlagenausstattung profitierte diese Haushaltsgruppe in den vergangenen Jahren in allen nutzungsrelevanten Kategorien – Lift, Fahrradabstellraum, Gemeinschaftsraum und begehbare Grünflächen – von nennenswerten Zuwächsen. Bei den Wohnungsaußenbereichen ist jedoch bei den älteren Gruppen ein weit weniger deutlicherer Anstieg zu bemerken

als bei den Haushaltstypen mit Kindern. Eine 99-prozentige Abdeckung mit unbefristeten Mietverträgen und eine konstant niedrige Mietkostenbelastung – sowohl hinsichtlich des Anteils der Wohnkosten am Netto-Haushaltseinkommen, als auch der monatlichen Wohnkosten pro Quadratmeter – ergeben insgesamt gut abgesicherte Wohnverhältnisse für die Gruppe der älteren WienerInnen ab 65 Jahren.

### MigrantInnen

Benachteiligungen bestehen für Personen ohne österreichischer Staatsbürgerschaft nach wie vor primär im Bereich der Wohnkosten, aber auch in der im Vergleich deutlich häufigeren Befristung des Mietverhältnisses (1995 wie 2008 in etwa ein Viertel). Betreffend des Rechtsverhältnisses lebten Nicht-ÖsterreicherInnen 2008 über fünfmal so häufig in Gemeindebauten und dreimal so häufig in Genossenschaftswohnungen als 1995.

Die Wohnkosten pro Quadratmeter lagen 2008 bei gebürtigen ÖsterreicherInnen und Eingebürgerten auf etwa gleichem Niveau, wohingegen die Kluft zu den Nicht-ÖsterreicherInnen groß ist: Die Differenz zwischen geb. ÖsterreicherInnen und Nicht-ÖsterreicherInnen lag 2008 bei 1,40 Euro. Die Anzahl der Wohnräume pro Person und die Wohnungsgröße in Quadratmeter pro Person klaffen zwischen den Gruppen zusehends geringer auseinander, was vor allem auf massive Verbesserung für die Nicht-ÖsterreicherInnen zwischen 1995 und 2003 zurückzuführen ist. In allen Vergleichsgruppen ist die Anzahl der Haushalte mit Überbelag stark zurückgegangen, allen voran bei Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft (Verminderung von 1995 auf 2008 um 50 Prozentpunkte). Nicht-ÖsterreicherInnen und Eingebürgerte leben dennoch nach wie vor deutlich häufiger in überbelegten Wohnungen als gebürtige ÖsterreicherInnen.

Die Qualität der Ausstattung von Wohnung und Wohnungsanlage ist bei gebürtigen ÖsterreicherInnen höher als bei Eingebürgerten, gefolgt von den nicht-österreichischen StaatsbürgerInnen, wobei sich die Gruppen im Vergleichszeitraum langsam angeglichen haben. Auch wenn die Nicht-ÖsterreicherInnen noch zurückliegen, so verzeichnen sie doch seit 1995 die höchsten Zuwächse bei den Liftanlagen, Gemeinschaftsräumen und begehbaren Grünflächen in der Wohnanlage.

In Summe zeigt sich 1995 wie 2008 in Hinblick auf Größe und Kosten der Wohnung eine Ungleichheit zwischen den Gruppen der gebürtigen ÖsterreicherInnen, Eingebürgerten und Nicht-ÖsterreicherInnen, wenngleich die Nicht-ÖsterreicherInnen im Bereich Ausstattung und Überbelag eine Verbesserung erreichen konnten. Die eingebürgerten StaatsbürgerInnen bewegen sich durchgehend im Mittelfeld.

## Die Bewohnerstruktur von Gemeindebau und gefördertem Neubau

Im Vergleich von Gemeindebau und gefördertem Neubau in Wien sind Unterschiede in der Altersstruktur zu beobachten. Bei den BewohnerInnen der Gemeindebauten hat von 1995 bis 2008 eine tendenzielle Verjüngung stattgefunden, es wohnen aber immer noch viermal mehr Ältere im Gemeindebau als im geförderten Neubau. In Letzterem macht die Gruppe der 30-40 Jährigen mehr als die Hälfte aus. FacharbeiterInnen, Angelernte und HilfsarbeiterInnen sind im Gemeindebau dreimal so häufig vertreten als in geförderten Neubauten. Der Anteil von Personen mit Pflichtschulabschluss übertrifft im Gemeindebau deutlich den geförderten Neubau. Ebenfalls bezeugt die über doppelt so hohe Rate von Matura- und Hochschulabsolventen ein durchschnittlich höheres Bildungsniveau der NeubaubewohnerInnen.

2003 betrug das Haushaltsäquivalenzeinkommen von BewohnerInnen im geförderten Neubau 100 Euro mehr und jenes der GemeindebaubewohnerInnen rund 200 Euro weniger als das Gesamtdurchschnittseinkommen. NeubaubewohnerInnen gaben fast doppelt so häufig als BewohnerInnen von Gemeindebauten an, von ihrem Einkommen sehr gut leben zu können. Demgegenüber lebten 2008 nahezu 30% der GemeindebaubewohnerInnen unter der Armutsgrenze. In beiden BewohnerInnengruppen, Gemeindebau und geförderter Neubau, ist der Anteil der Wohnkosten am Netto-Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch, wobei sich die Kluft zum Durchschnitt von 1995 bis 2008 für GemeindebaubewohnerInnen vergrößert hat.

Die Öffnung der Gemeindebauten für EU-Drittstaatenangehörige 2006 spiegelt sich im deutlich gewachsenen Nicht-ÖsterreicherInnen-Anteil wieder (2003: 4%, 2008: 12%). Zeitgleich schrumpfte die Gruppe der gebürtigen ÖsterreicherInnen im Gemeindebau. MigrantInnen türkischer Herkunft sind 2008 mit 11% am stärksten vertreten.

Die subjektive Zufriedenheit mit der Wohnung wurde 2003 von Personen im geförderten Neubau zu 90% als hoch oder sehr hoch eingestuft- der Gemeindebau erreicht einen Wert von 73%.

Gesamtgesehen hebt sich die BewohnerInnenstruktur im geförderten Neubau durch ein im Schnitt höheres Bildungsniveau, ein wesentlich höheres Haushaltsäquivalenzeinkommen und eine jüngere Altersstruktur vom Gemeindebau ab. Der Anteil der Nicht-ÖsterreicherInnen fällt im geförderten Neubau geringer aus, wächst aber wie auch im Gemeindebau an.