

Überlegungen zu Leistbarkeitsindikatoren im Bereich Wohnen

Statistik Austria, EU-SILC NutzerInnenkonferenz

22. September 2023

Gerald Kössl

Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Leistbarkeitsdebatte

- Ursprünge der Leistbarkeitsdebatte:
 - Historischer Leistbarkeitsdiskurs (affordability) meist im Bereich Wohnen zu finden
 - 19 Jahrhundert: Studien über Haushaltsbudgets ('one week's pay for one month's rent'), Cost-to-income ratio bei Kreditvergabe, Studie zu Haushaltsbudgets von ArbeiterInnen von Le Play in 1855 (Hulchanski 1995)
 - Leistbarkeitsdiskussion als Resultat von politischen Entscheidungen - Beispiel UK: Housing Act 1988 – weniger öffentliche Zuschüsse/keine Mietpreisobergrenzen - freie Mietensetzung für Housing Associations: Was ist leistbar?

Anwendungen von Leistbarkeitsindikatoren in Wissenschaft und Politik

- **Leistbarkeitsmessung wozu?**

- Beschreibung und Analyse: diverse Indikatoren von Eurostat, Statistik Austria, etc.
- Verwaltung: z.B. Definition von Unterstützungsbedarf, Festsetzung Miete (Berechnung Wohnbeihilfe)
- Kreditvergabe: Leistbarkeit von Kreditrückzahlungen
- Finanzmarktstabilität: siehe aktuell Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-Verordnung)

- **Indikatoren – Beispiele:**

- Wohnkostenüberbelastung (housing cost overburden rate, %): mehr als 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen
- Wohnkostenanteil
- Zahlungsrückstände bei Wohn- oder Wohnnebenkosten
- Regionaler Indikator: Years of income needed to purchase 100 sqm
- Subjektiver Indikator: households perceiving monthly housing costs to be a (heavy) burden
- Mietmonitor (TU Wien)

Definition und Messung von Leistbarkeit

3 Elemente in der Definition von Leistbarkeit:

- Preis (Angebotsseite)
- Finanzielle Kapazität/Einkommen (Nachfrageseite)
- Mindeststandard (Qualität und Größe einer Wohnung bzw. Nachbarschaft)
-> oft vernachlässigt

2 Hauptmethoden der Messung von Leistbarkeit

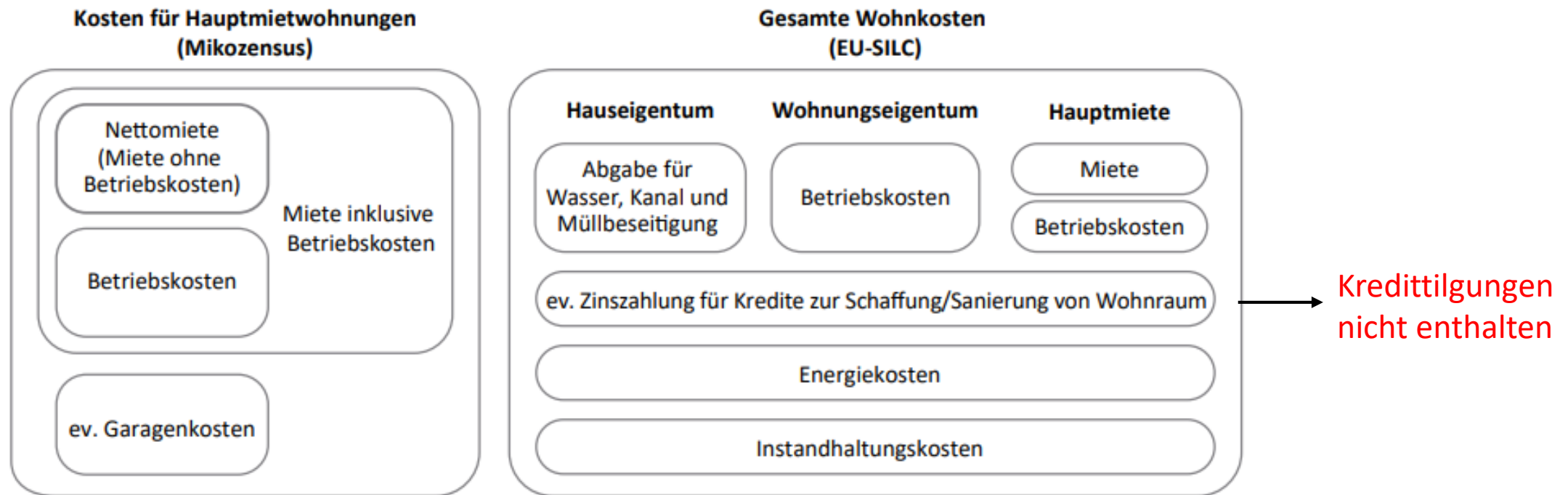
- Anteil der Ausgaben am Einkommen (cost-to-income ratio)
- Residualeinkommen (residual income approach)
- Weitere: z.B. Energiearmutsdefinition: $<60\%$ Median-Einkommen + $>140\%$ Median-Energiekosten

EU-SILC Auswertungen

- Wohnkostenanteil
- Wohnkostenüberbelastung
- Subjektive Wohnkostenbelastung
- Residualeinkommen
- Leistbarkeit und Wohnqualität
- Leistbarkeit und Wohnumgebungsqualität (Nachbarschaft)
- Mehrfachbenachteiligung und Deprivation

Wohnkosten in EU-SILC

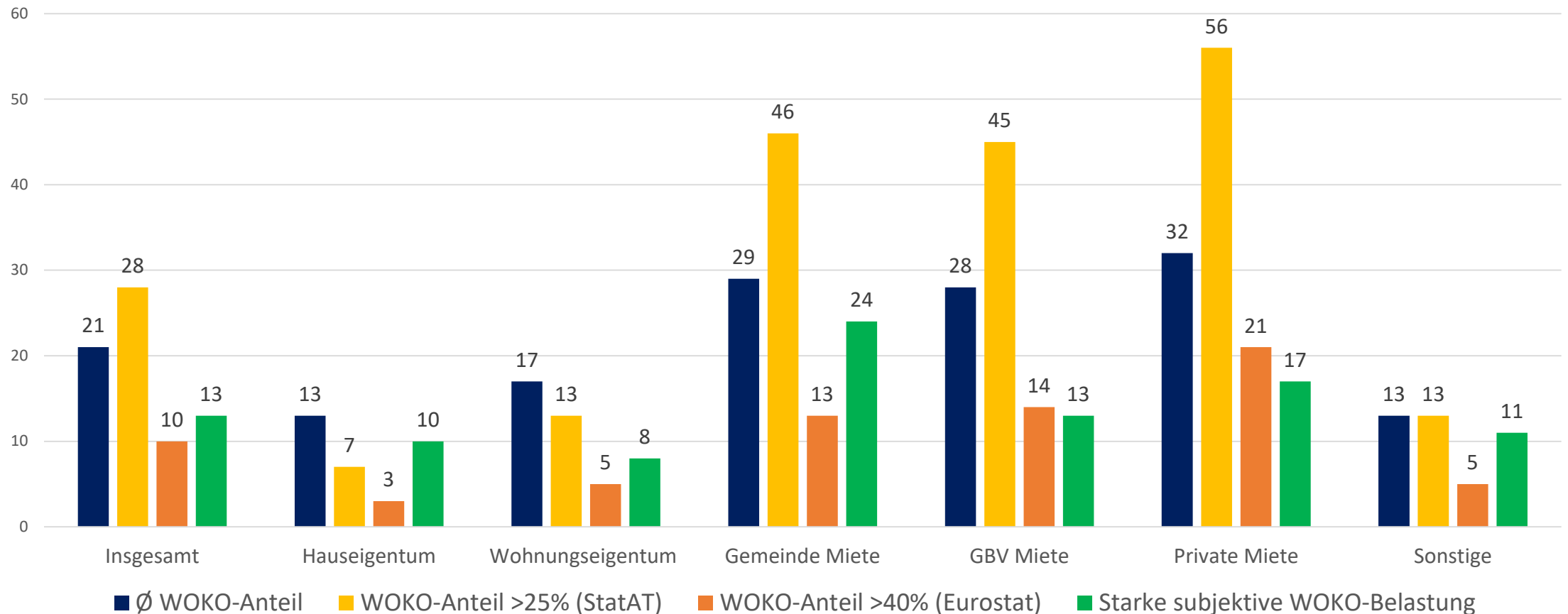
Gegenüberstellung der Wohnkosten in Mikrozensus und EU SILC



Q: STATISTIK AUSTRIA.

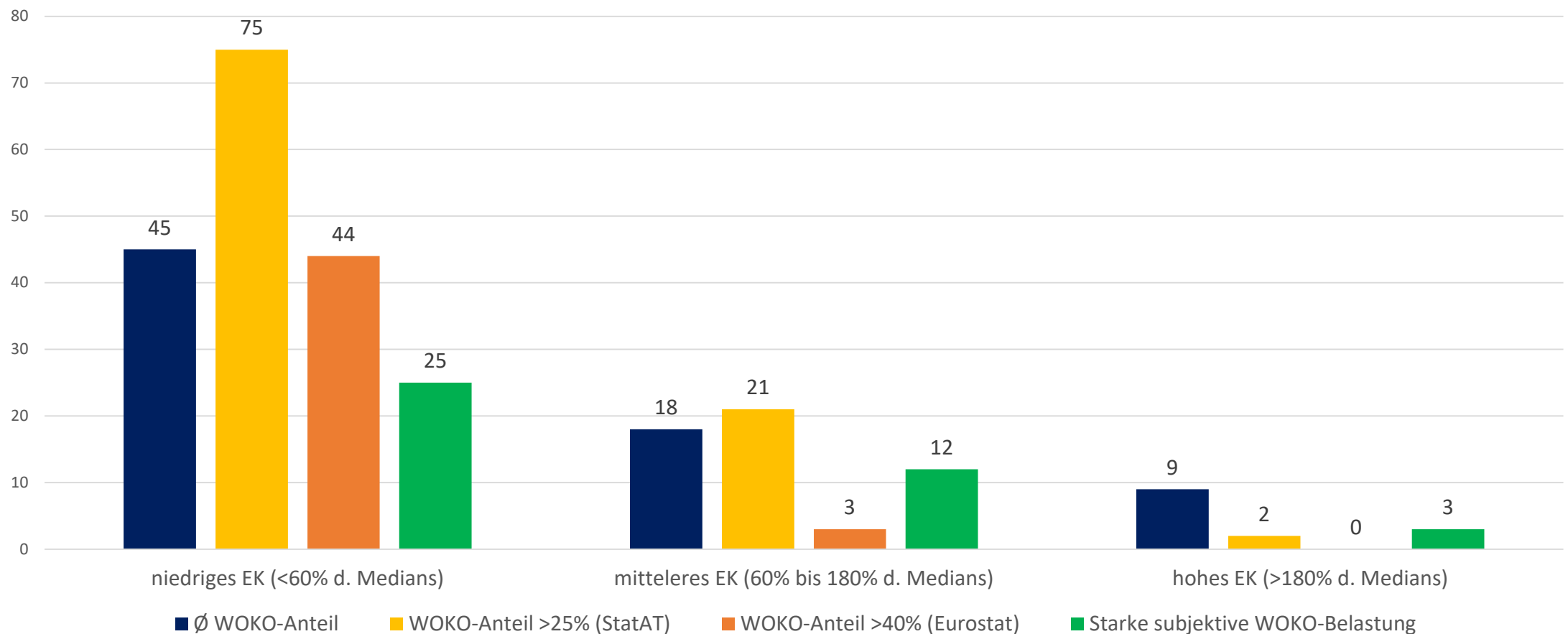
Wohnkostenanteile (cost-to-income ratio)

Wohnkostenanteile und subjektive WOKO-Belastung nach Rechtsform



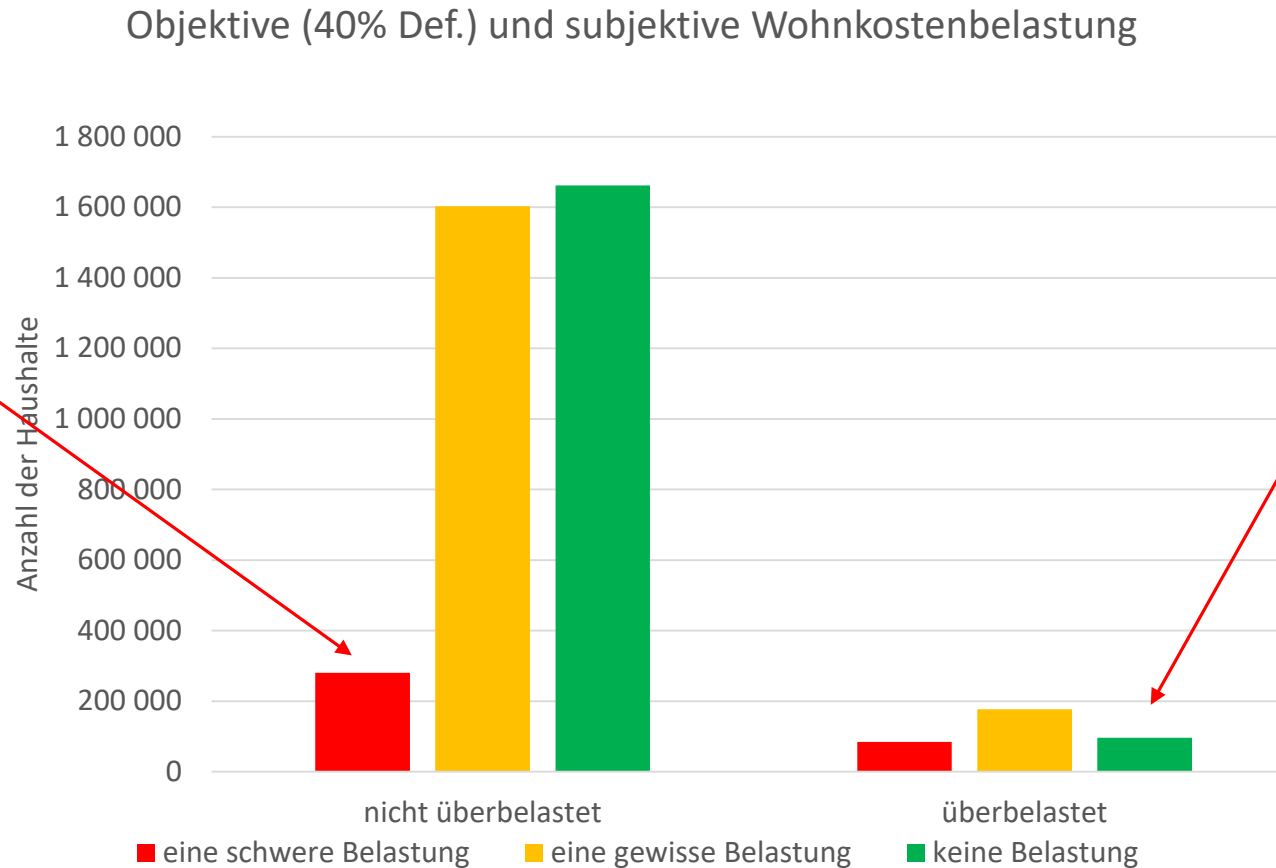
Wohnkostenanteile nach Einkommen

Wohnkostenanteile und subjektive WOKO-Belastung nach Rechtsform



Objektive und subjektive Wohnkostenbelastung

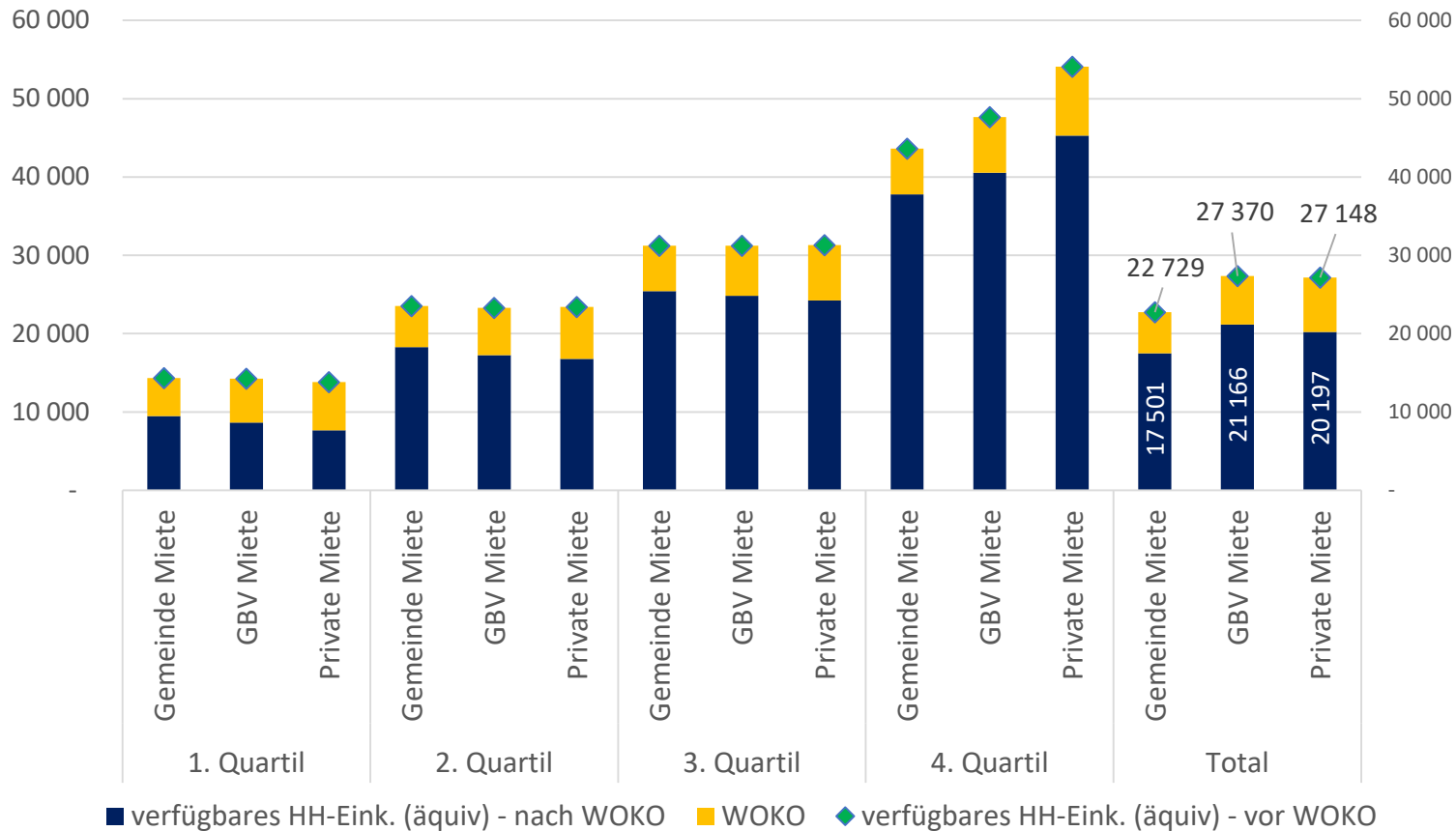
Nicht (objektiv) überbelastet aber subjektiv -> geringe Einkommen für die auch bereits ein geringerer Wohnkostenanteil eine finanzielle Belastung darstellt?



Objektiv überbelastet aber keine subjektiv wahrgenommene Wohnkostenbelastung -> höhere Einkommen mit höherem Residualeinkommen?

Residualeinkommen (residual income approach)

Verfügbares äquivalisiertes HH-Einkommen vor und nach Wohnkosten (Residualeinkommen)

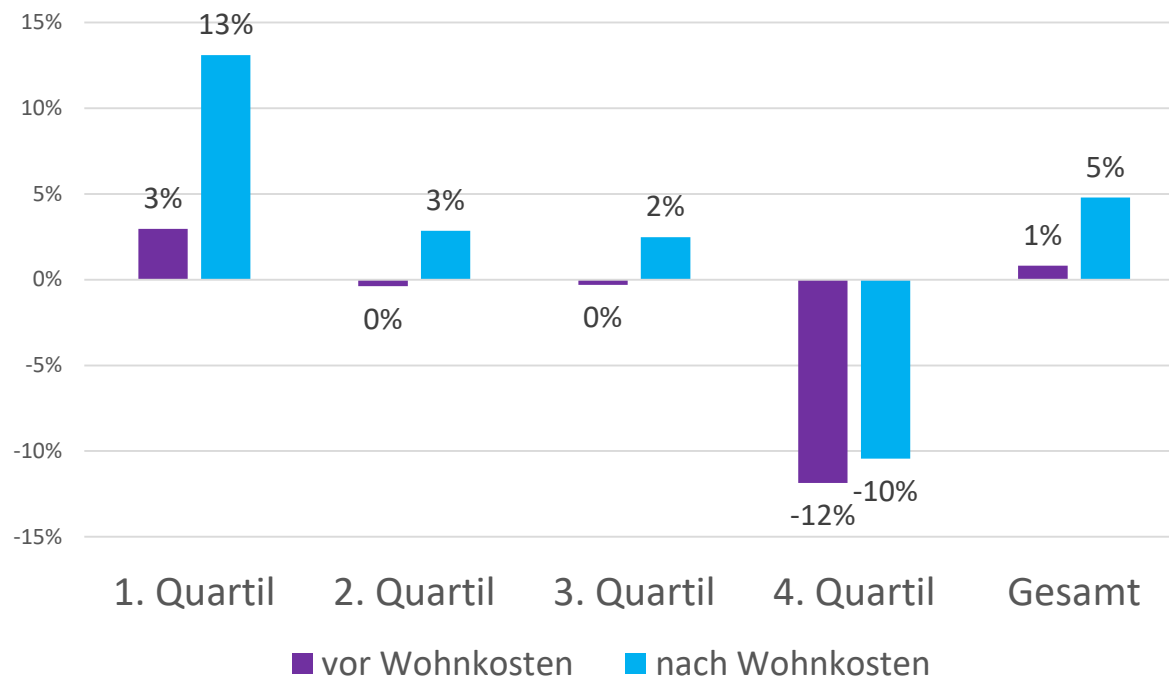


Residualeinkommen:

- Messung der Einkommen vor und nach Abzug der WOKO
- Wohnkostenanteile bei geringen und hohen Einkommen wenig aussagekräftig hinsichtlich Leistbarkeit (siehe Stone, 2006)

Residualeinkommen und Einkommensverteilung nach WOKO: Vergleich private zu GBV MieterInnen

Differenz GBV zu privaten MieterInnen:
verfügbares HH-Eink. (äquiv) vor und nach
WOKO



- Vor WOKO liegt das Ø Einkommen von GBV MieterInnen nur knapp (1%) über PRIV MieterInnen.
- Nach WOKO liegt das Ø Einkommen von GBV MieterInnen deutlich (5%) über PRIV MieterInnen (~1.000 EUR)
- Dieser Effekt ist für untere Einkommen stärker ausgeprägt: 3% -> 13%

Housing-induced poverty (Kutty)

Inwiefern induzieren (hohe) Wohnkosten Armut weil nach Abzug der Wohnkosten nicht ausreichend Geld verfügbar ist?

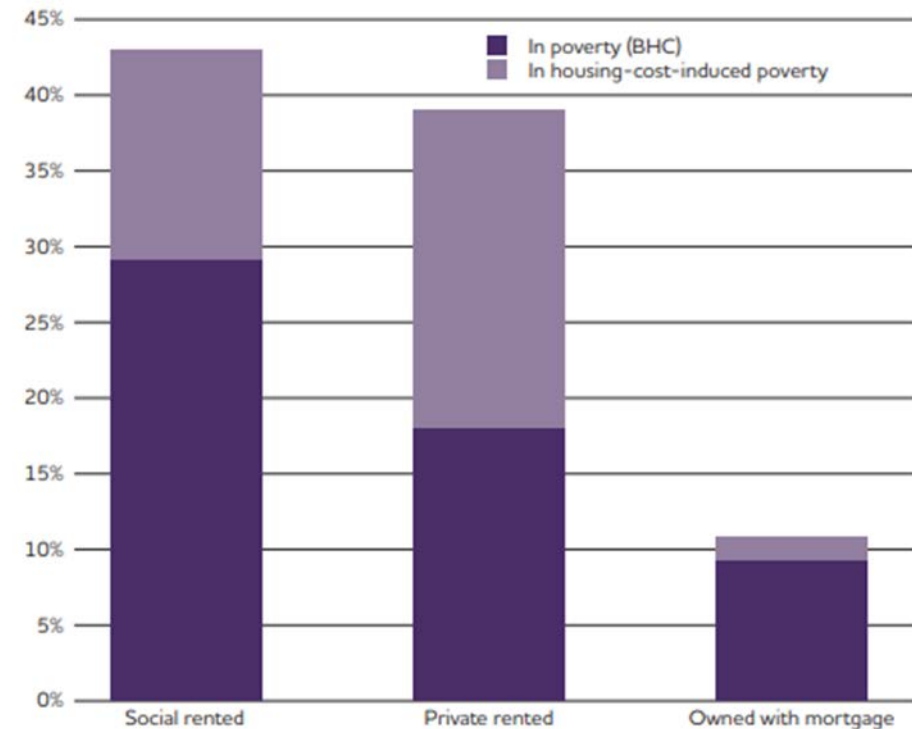
Beispiele der Messung aus dem UK:

- Social Metrics Commission (SMC) liefert Vorschläge dazu wie Armut besser gemessen werden kann
- Households below average income (HBAI) statistics im UK (jährlich veröffentlicht)
- Before Housing Cost (BHC) / After Housing Cost (AHC)

Umfragen im UK liefern wertvolle Datengrundlage:

- English Housing Survey
- Family Resources Survey

Figure 9: Poverty BHC and housing-cost-induced poverty by housing tenure, UK 2010/11



Source: DWP, 2012a

Residualeinkommen und ökonomische Wirkungen

- WIFO Studie 2021: Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus (Klien/Streicher)
- Höheres Residualeinkommen (für GBV-MieterInnen) hat positive ökonomische Wirkungen
- Ersparnis von fast 2.000 Euro/Jahr – noch höher in urbanen Räumen
- Kaufkraftsteigerung, Erhöhung BIP, Senkung öffentliche Ausgaben (geringere Wohnbeihilfen,...)



WIFO 

Ökonomische Wirkungen
des gemeinnützigen
Wohnbaus

Michael Klien, Gerhard Streicher

Wissenschaftliche Assistenz:
Michael Weingärtler

März 2021
Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Leistbarkeit und Wohnqualität

Mindeststandards?

- Wohnungsgröße
- Ausstattung
- Wohnumgebung

Shoebox 'studio flat' in London snapped up by renters within 16 hours

Apartment barely big enough for double bed and sink is rented for £170 a week

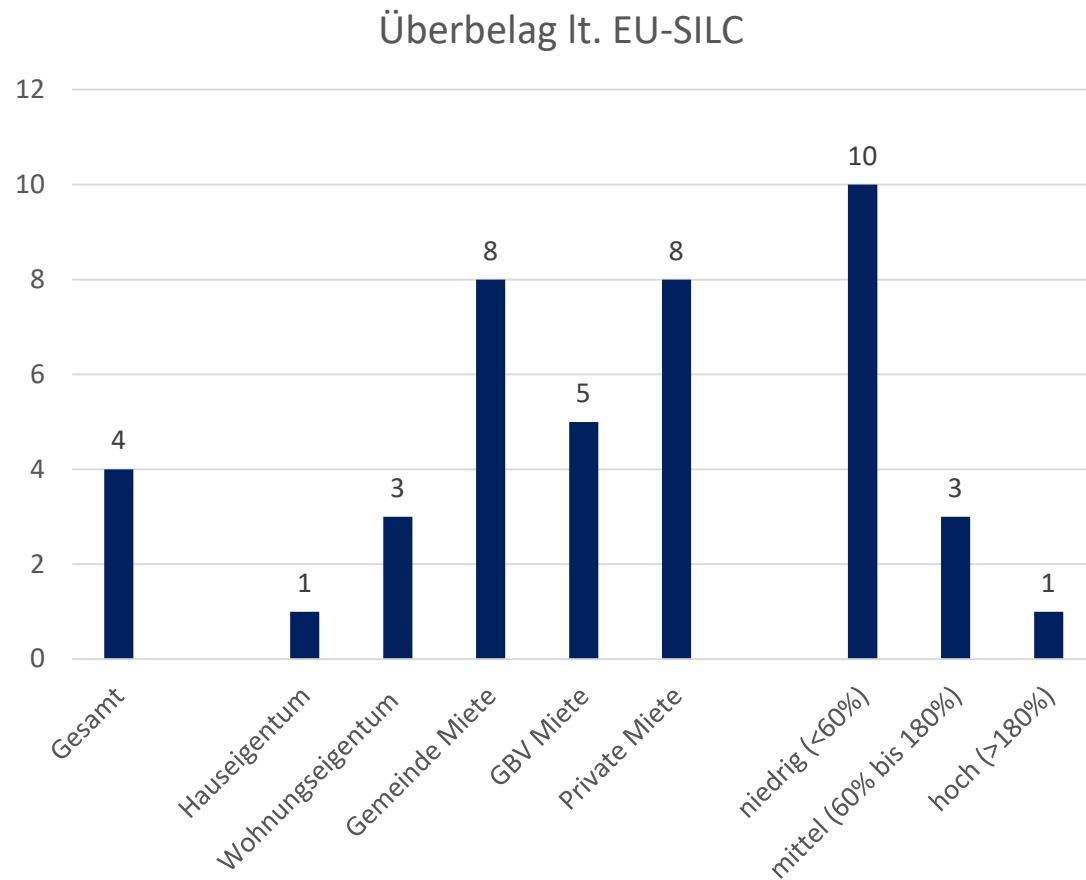
● **In pictures: Properties to rent for £170 a week**



📷 The flat in Kember Street, near King's Cross. Photograph: rightmove.co.uk

<https://www.theguardian.com/money/2014/jun/03/shoebox-studio-flat-london-renters-hours>

Wohnungsgröße und Überbelag



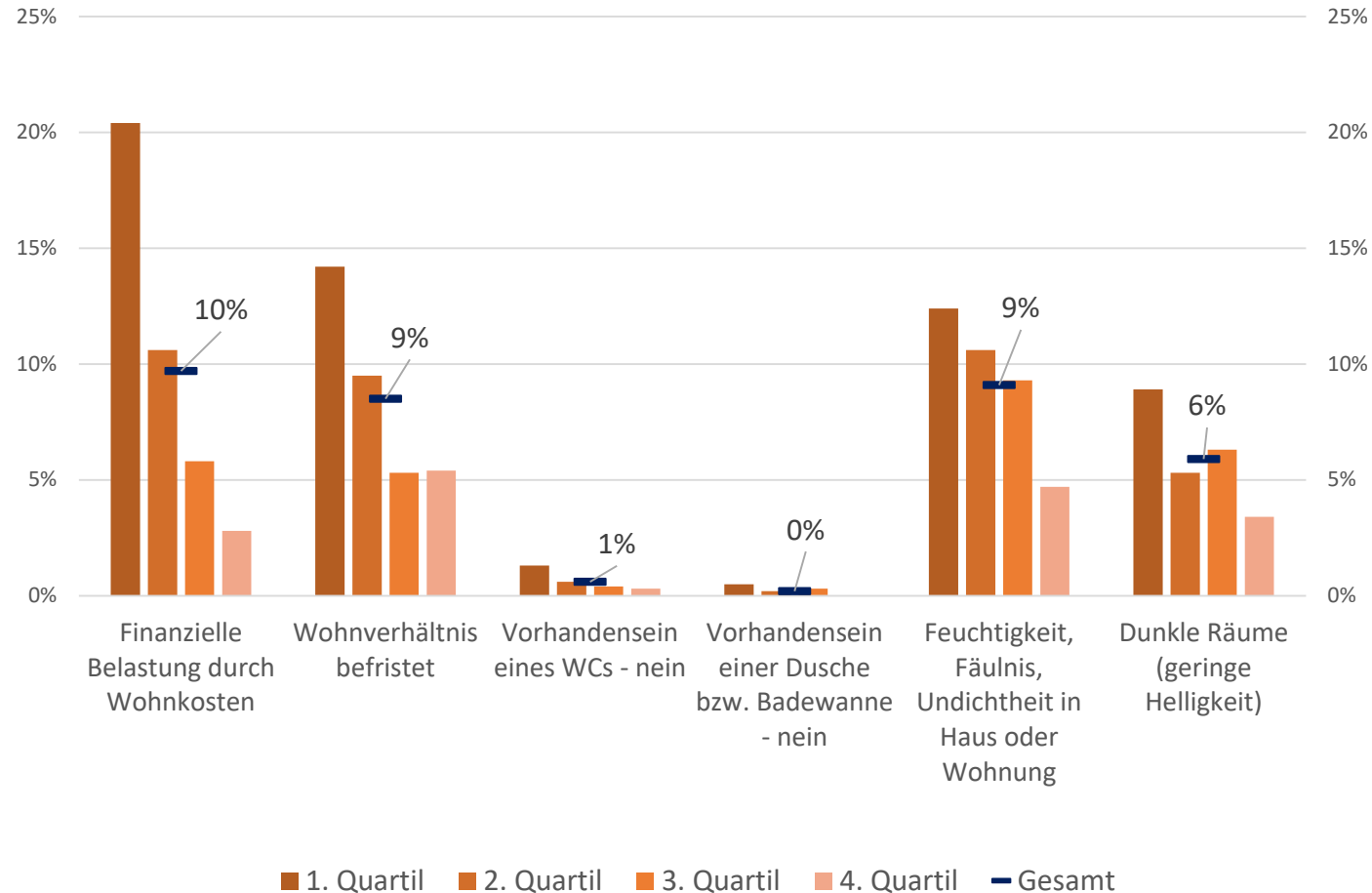
Definition Überbelag:

Überbelag (EU-SILC): Als überbelegt zählt ein Haushalt,

- wenn die Wohnfläche weniger als 16 m² beträgt,
- im Mittel weniger als 8 m² pro Wohnraum zur Verfügung stehen oder
- die Anzahl der Wohnräume im Verhältnis zur Zahl der Personen im Haushalt zu gering ist:
 - ein Raum für zwei Personen,
 - weniger als drei Räume für drei oder vier Personen,
 - weniger als vier Räume für fünf oder sechs Personen,
 - weniger als fünf Räume für sieben oder acht Personen und
 - weniger als sechs Räume für mehr als acht Personen.
 - Küchen werden nicht als Wohnräume gezählt (unabhängig von deren Größe)

- Weitere Definitionen: Mikrozensus, Eurostat

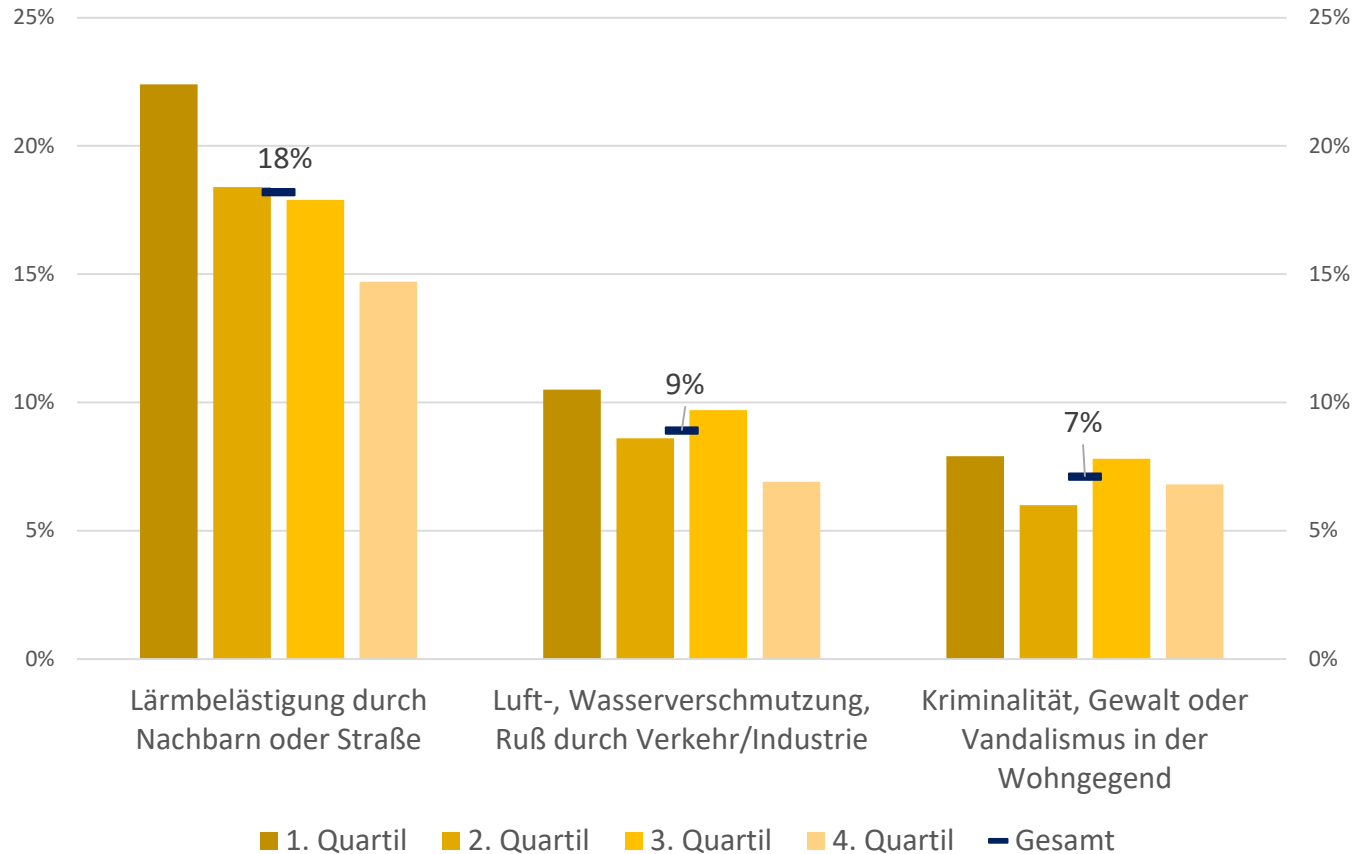
Leistbarkeit und Wohnqualität



Nicht nur WOKO-Belastung ist vom Einkommen abhängig, auch Wohnqualität.

Geringere EK leben häufiger in Wohnungen/Häusern mit Feuchtigkeit/Undichtheit oder mit dunklen Räumen.

Leistung und Wohnumgebung



Einkommen hat auch Auswirkungen auf die Qualität der Wohnumgebung, v.a. was Lärmbelästigung durch Nachbarn oder Straße betrifft.

Mehrfachbenachteiligung und Deprivation

| | | Leistbarkeit und Sicherheit | | | Wohnqualität | | | | | | | | Wohnumgebung | | | | | | | | | |
|---|---|--|------------------------|-----------------|--------------------------|-------|------|-------------------------|------|---|------|---|--------------|--------------|-------|--|-------|---|-------|---|-------|-----|
| | | Finanzielle Belastung durch Wohnkosten | | | Wohnverhältnis befristet | | | Vorhandensein eines WCs | | Vorhandensein einer Dusche bzw. Badewanne | | Feuchtigkeit, Fäulnis, Undichtheit in Haus oder Wohnung | | Dunkle Räume | | Lärmbelästigung durch Nachbarn oder Straße | | Luft-, Wasserverschmutzung, Ruß durch Verkehr/Industrie | | Kriminalität, Gewalt oder Vandalismus in der Wohngegend | | |
| | | eine schwere Belastung | eine gewisse Belastung | keine Belastung | Ja | Nein | N/A | Ja | Nein | Ja | Nein | Ja | Nein | Ja | Nein | Ja | Nein | Ja | Nein | Ja | Nein | |
| Leistbarkeit und Sicherheit | Finanzielle Belastung durch Wohnkosten | eine schwere Belastung | 100% | 0% | 0% | ● 14% | 18% | 68% | 99% | 1% | 100% | 0% | ● 18% | 82% | ● 11% | 89% | ● 32% | 68% | ● 16% | 84% | ● 14% | 86% |
| | | eine gewisse Belastung | 0% | 100% | 0% | ● 10% | 15% | 75% | 100% | 0% | 100% | 0% | ● 10% | 90% | ● 6% | 94% | ● 18% | 82% | ● 10% | 90% | ● 7% | 93% |
| | | keine Belastung | 0% | 0% | 100% | ● 6% | 17% | 76% | 99% | 1% | 100% | 0% | ● 7% | 93% | ● 5% | 96% | ● 15% | 85% | ● 7% | 94% | ● 6% | 94% |
| | Wohnverhältnis befristet | Ja | ● 15% | 53% | 32% | 100% | 0% | 0% | 98% | 2% | 100% | 0% | 14% | 86% | 11% | 89% | 23% | 77% | 12% | 88% | 6% | 94% |
| Nein | | ● 11% | 41% | 48% | 0% | 100% | 0% | 99% | 1% | 100% | 1% | 11% | 89% | 9% | 91% | 19% | 81% | 10% | 90% | 7% | 93% | |
| N/A | | ● 8% | 46% | 46% | 0% | 0% | 100% | 100% | 0% | 100% | 0% | 8% | 92% | 5% | 96% | 17% | 83% | 8% | 92% | 7% | 93% | |
| Wohnqualität | Vorhandensein eines WCs | Ja | 9% | 46% | 45% | 9% | 18% | 73% | 100% | 0% | 100% | ● 0% | 9% | 91% | 6% | 94% | 18% | 82% | 9% | 91% | 7% | 93% |
| | | Nein | 17% | 27% | 57% | 26% | 40% | 34% | 0% | 100% | 78% | ● 22% | 21% | 79% | 17% | 83% | 26% | 74% | 13% | 87% | 20% | 80% |
| | Vorhandensein einer Dusche bzw. Badewanne | Ja | 9% | 46% | 45% | 9% | 19% | 73% | 100% | ● 1% | 100% | 0% | 9% | 91% | 6% | 94% | 18% | 82% | 9% | 91% | 7% | 93% |
| | | Nein | 0% | 37% | 63% | 14% | 40% | 46% | 37% | ● 63% | 0% | 100% | 12% | 88% | 10% | 90% | 24% | 76% | 13% | 87% | 32% | 68% |
| | Feuchtigkeit, Fäulnis, Undichtheit in Haus oder Wohnung | Ja | 18% | 50% | 33% | 13% | 22% | 64% | 99% | 1% | 100% | 0% | 100% | 0% | ● 19% | 82% | 34% | 66% | 18% | 82% | 11% | 89% |
| | | Nein | 9% | 45% | 46% | 8% | 18% | 74% | 100% | 1% | 100% | 0% | 0% | 100% | ● 5% | 96% | 16% | 84% | 8% | 92% | 7% | 94% |
| Dunkle Räume | Ja | 17% | 49% | 34% | 16% | 28% | 56% | 98% | 2% | 100% | 0% | ● 30% | 71% | 100% | 0% | 41% | 59% | 26% | 74% | 16% | 84% | |
| | Nein | 9% | 45% | 46% | 8% | 18% | 74% | 99% | 1% | 100% | 0% | ● 8% | 92% | 0% | 100% | 16% | 84% | 8% | 92% | 6% | 94% | |
| Wohnumgebung | Lärmbelästigung durch Nachbarn oder Straße | Ja | 17% | 46% | 37% | 11% | 20% | 69% | 99% | 1% | 100% | 0% | 18% | 82% | 14% | 87% | 100% | 0% | ● 28% | 72% | ● 17% | 83% |
| | | Nein | 8% | 46% | 47% | 8% | 18% | 74% | 99% | 1% | 100% | 0% | 8% | 93% | 4% | 96% | 0% | 100% | ● 5% | 96% | ● 5% | 95% |
| | Luft-, Wasserverschmutzung, Ruß durch Verkehr/Industrie | Ja | 17% | 50% | 33% | 12% | 21% | 67% | 99% | 1% | 100% | 0% | 20% | 80% | 17% | 83% | 57% | 43% | 100% | 0% | 21% | 80% |
| | | Nein | 9% | 45% | 46% | 8% | 18% | 73% | 99% | 1% | 100% | 0% | 8% | 92% | 5% | 95% | 14% | 86% | 0% | 100% | 6% | 94% |
| Kriminalität, Gewalt oder Vandalismus in der Wohngegend | Ja | 19% | 43% | 38% | 7% | 19% | 74% | 98% | 2% | 99% | 1% | 14% | 86% | 13% | 87% | 44% | 56% | 26% | 74% | 100% | 0% | |
| | Nein | 9% | 46% | 46% | 9% | 19% | 73% | 100% | 1% | 100% | 0% | 9% | 91% | 5% | 95% | 16% | 84% | 7% | 93% | 0% | 100% | |

Ausblick und Fragen

- Was sind die geeignetsten Indikatoren um Leistbarkeit zu messen?
- Wohnkosten als Armutsfalle? -> neue Konzepte
- Foundational Economy Ansatz: verfügbares Einkommen nach Ausgaben für Grundbedürfnisse (F4: Wohnen, Transport, Energie, Essen), siehe Julie Froud
- Leistbare Quartiere: was macht leistbare Quartiere / eine leistbare Stadt aus? Wie kann man das Verhältnis Wohnung zu Wohnumgebung besser verstehen?
- Datenbestände: keine Daten zu Energieeffizienz von Gebäuden und Wohnungen (Energieausweisdatenbank?) – wäre wichtiger Hebel um klimapolitische Strategien zu entwickeln (auf Ebene der Bauträger und Politik)

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Gerald Kössl

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

gkoessl@gbv.at