

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDERÖSTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG 2001

ERFASSUNGSNUMMER: 822067

SIGNATUR: WBF2001 822067

KATALOG: A, INDEX ST. POELTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2001, WBF2001,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2001 07 10ej

BDZAHL: 2 Endberichte, 2 Kurzfassungen, 1
Zwischenbericht (Juni 99), 1 gedruckter
Endbericht (Juni2001)

HAUPTETRAGUNG: Wohnbedarf, Mobilität und adäquates
Wohnen

TYP: 1

VERFASSER – VORL: Institut fuer Oekonometrie, TU-Wien
Univ.-Prof.Dipl.-Ing.Dr. Edwin Deutsch

NEBEN – PERSONEN
Dipl.-Ing.Barbara Beigl
Mag. Regina Kerschbaum
Mag. Askin Yurdakul

NEBEN – SACHTITEL:

ZUSÄTZE: F 2067

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE:

TU-Wien
Argentinierstrasse 8
A-1040 Wien

VERLAG, HERAUSGEBER:

Univ.-Prof.Dipl.-Ing.Dr. Edwin Deutsch
TU-Wien
Argentinierstrasse 8
A-1040 Wien

E-Jahr:

Mai 2000

UMFANG:

Endbericht (141 Seiten); Anmerkung
siehe unten;
einstufiges Projekt

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN
ABGEKUERZT:

SOGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG
BMWA:

Wohnbedarf

ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG
NACH F-971, BMWA):

Wohnungswirtschaft

SW – SACHLICHE (ERGAENZUNG)Wohnungsbedarf, Senioren

PERMUTATIONEN:

S1 / S2

BEDEUTUNG FUER NIEDEROESTERREICH:

Fokussiert die Problematik in NOe.

BEDEUTUNG FUER DEN WOHNBAUSEKTOR:

Behandelt die strategische Planung der
Mobilitaet im Seniorenalter.

Hinweis: Hinweis: Die Datei **kf2067.pdf** beinhaltet **Abstract und Kurzfassung**
des Forschungsprojektes. Unter der Datei **kf2067-1.pdf** liegt der
vollständige **Endbericht** zum Download bereit.

KURZFASSUNG

Zielrichtung

Um die Einkommensrisiken der Bewohner abzufedern, greifen die Foerderungsverordnungen der Laender in zunehmendem Masse auf das Instrument der sozial gestaffelten Mittelzuteilungen zurueck. Aus sozialpolitischer Sicht ist diese Strategie unverzichtbar, in laengerfristiger Perspektive reicht sie allein nicht aus. Es wird zunehmend erkannt, dass die Wirksamkeit der sozialen Staffellungen davon abhaengt, in welches Umfeld die unterstuetzte Wohnbevoelkerung eingebunden wird. Mit wachsender Wohnzufriedenheit und zunehmenden Berufschancen steigt naemlich die finanzielle Leistungsfahigkeit, und dies wiederum traegt dazu bei, die Verpflichtungen der oeffentlichen Hand in Schranken zu halten. Die soziale Staffelung ist darum nur ein, wenngleich wichtiger Baustein im Gebaeude einer Politik der sozialen Zielorientierung, welche nebst anderem die sozial schwaecheren Schichten in Lebensraeume integrieren soll.

Moeglicherweise besteht in dieser Form der sozialen Zielorientierung die innovatorische Aufgabe der Wohnbaufinanzierung heute. Bei der Unterstuetzung dieses Vorhabens ist die Wohnbaufoerderung der Restriktion ausgesetzt, dass sich die bisher eingesetzten Mittel amortisieren muessen und dass neben dem Neubau die Qualitaetssicherung und die infrastrukturelle Leistungen zu foerdern sind.

Niederosterreich steht dabei vor dem Problem, dass einem ausgedehnten Eigenheimsektor ein gefoerderter Mietsektor gegenuebersteht, der sich dank der beträchtlichen Wohnbauleistung der Neunzigerjahre in einen Kaeufermarkt gedreht hat. Diese an sich wuensenswerte Tatsache hat Bedenken geweckt, dass im gefoerderten Sektor Leerstehungen auftreten koennten, welche die oeffentliche Finanzierung vor zusaetzliche Kosten stellt.

Das Kernstueck der Studie betrifft deshalb die Verweildauern und die Umzugsabsichten der Mieterhaushalte in den Gemeindewohnungen und gemeinnuetzigen Mieten Niederosterreichs. Daraus sollten Schluesse gezogen werden, inwieferne sich die eingesetzten Mittel rechnen, und welchen Anforderungen eine Politik der sozialen Zielorientierung bei der Sicherung des Wohnens im Lebenszyklus ausgesetzt ist.

Uebersicht

Die Studie gliedert sich inhaltlich in drei Kapitel.

Das zweite Kapitel widmet sich wohnungsoekonomischen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Ausgehend von einem kurzen historischen Abriss wird ein Blick auf die Wohnbautaetigkeit Niederosterreichs der Neunzigerjahre geworfen. Reichhaltiges empirisches

Material lässt erkennen, wie sich die Wohnbautätigkeit auf die NUTS-Regionen, die Wohnformen und verschiedene soziale Schichten ausgewirkt hat.

Das dritte Kapitel ist als methodischer Teil der Studie anzusehen. Die Mietsektoren Niederoesterreichs werden hinsichtlich der Verweildauern ihres Belags sowie der Faktoren untersucht, die zu weiteren Umzügen Anlass geben. Wegen der Wanderungsbewegungen der Inländerbevölkerung wurde die Analyse auf die Donauregion ausgedehnt, die Niederoesterreich, Oberoesterreich, Wien und das Nordburgenland umfasst. Ökonometrische Modelle gestatten, die für Niederoesterreich typischen Resultate den Verhältnissen im Rest der Donauregion gegenüberzustellen.

Das vierte Kapitel stellt die Resultate des dritten Kapitels in den Kontext von Bedarf und Leistbarkeit. Zu diesem Zweck werden Einkommensprofile der Bevölkerung ermittelt, die ebenso wie die Resultate des dritten Kapitels wissenschaftlich innovativen Charakter beanspruchen dürfen. Anhand der Einkommensprofile lassen sich sowohl die Wohlfahrtseffekte als auch die Armutsgefährdungen abschätzen, die für die Wohnstile in Niederoesterreichs und der Donauregion kennzeichnend sind.

An das vierte Kapitel schliessen sich der Literaturnachweis und der Datennachweis an. Den Abschluss bildet der Appendix, bestehend aus der Dokumentation der ökonometrischen Modelle sowie aus einem Nachweis über Quellen und Daten der im Haupttext dargestellten Abbildungen.

Die Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse wird im unmittelbar nachfolgenden Abschnitt 1.3 geboten. Der Abschnitt 1.4, ein Glossar, erläutert die Bedeutung der im Haupttext verwendeten technischen Begriffe.

Zusammenfassung

Die wichtigsten Ergebnisse der Studie lassen sich wie folgt darstellen.

- (1) Die intensive und vom Land Niederoesterreich geförderte Bautätigkeit der Neunzigerjahre hat die Eigentumsquote aus Eigenheimen und Eigentumswohnungen mit Stand 1997 auf 72,2% ansteigen lassen. Die soziale Ausgewogenheit der Landeswohnbaupolitik zeigt sich am umfangreichen Mietbau, wodurch die Mietquote bei 18,5% stabilisiert wurde. Alle Wohnformen profitierten am steigenden Anteil höherer Qualität. Der Anteil der nach Kategorie A ausgestatteten Wohnsitze stieg im Beobachtungszeitraum von 67% auf über 77%, die mittleren Wohnflächen erhöhten sich im Eigentum von 107 auf 114 qm, im Mietsektor von 62 auf 66 qm. Da auch andere Qualitätsfaktoren wie die Verbesserung der dörflichen und städtischen Infrastruktur wirksam waren, darf behauptet werden:

Ein Teil der Neubautätigkeit fließt zwar dem Nettowachstum der Bevölkerung zu, ein grosserer Teil ersetzt jedoch geringwertigere Qualität und geringere Wohnfläche durch hochwertigere Einheiten. Die österreichische Wohnbauförderung dient daher nicht allein einer quantitativen Bauleistung, sondern verdankt ihren Erfolg vor allem der Qualitätsverbesserung, an die ständig neue Nutzerschichten herangeführt werden.

- (2) Niederoesterreich hat sich zu einem Hort der in Eigenheimen wohnenden Kernfamilien entwickelt, wobei die Vorteile des "Eigenheims im Grünen" im Umland von Wien wahrgenommen wurden und ein starkes Bevölkerungswachstum in diesen Teilen Niederoesterreichs entstand. Der Höhepunkt dieses Prozesses ist wegen der fallenden Fertilitätsrate möglicherweise überschritten. Aus Sicht der künftigen intergenerationellen Lebensstile bedeutsam leben Mehrgenerationenhaushalte überwiegend in Eigenheimen; ein Zusammenleben mit Senioren findet fast ausschliesslich in Eigenheimen statt, die genügend Wohnraum bieten. Eine Voraussetzung für die weitere Eigentumsbildung im Umland von Wien dürfte ein ausreichendes Einkommen sein: die im Erwerbsleben stehenden Eigentümer verdienen in Niederoesterreich um 5% über dem österreichischen Schnitt, im Wiener Umland sogar beträchtlich darüber.

Die Förderung des Eigentums hat zusammen mit dem intensiven Selbstbau die Eigentumsbildung in Niederoesterreich forciert, wobei ein deutlicher Gravitationseffekt merkbar ist. Die Eigentumsbildung im Wiener Umland erfordert ein ausreichendes Einkommen, während die Eigentumsförderung in den übrigen Landesteilen vor allem den mittleren Einkommen zugutekommt.

- (3) Die mittleren Einkommen der im Erwerbsleben stehenden Mieter liegen in Niederoesterreich um deutliche 4.500 ATS unter den Eigentümerereinkommen, weshalb sich regionale Unterschiede bei den Mietern stärker auswirken. Nach NUTS3-Regionen errechnen sich die niedrigsten Privatmietereinkommen für die Region St. Pölten, das Weinviertel und das Waldviertel. Geförderte Mieter mit niedrigen Einkommen sind in Niederoesterreich Süd und im Weinviertel festzustellen. Im Wiener Umland hingegen sind die Mietereinkommen höher und den Wiener Verhältnissen ähnlich. Auch über die Lebensphasen betrachtet variieren die niederoesterreichischen Mietereinkommen stärker als in anderen Teilen der Donau-Region. Eine Ursache verdient besondere Beachtung: Während im Eigentum die männlichen Partner den überwiegenden wirtschaftlichen Unterhalt bestreiten, besteht im geförderten Mietsektor eine wesentliche Nutzerschicht aus alleinstehenden und alleinerziehenden Frauen sowie Partnerinnen, die mehr verdienen als ihr eventuell arbeitsloser Partner. Da

in Niederoesterreich auch die Mietanteile regional stark variieren, folgt daraus in beabsichtigter Uebersetzung:

Eigentumspolitik ist Familienpolitik, Foerderung der Mieten ist Frauenpolitik. Auf Grund der regionalen Unterschiede auf Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt haengt der soziale Zielerreichungsgrad der Wohnbaufoerderung in hohem Masse von regionalen und lokalen Gegebenheiten ab.

(4) Als Umzugsmotive hebt die wohnungsoekonomische Literatur fuenf hervor:

- * ein als solcher bestehender Wunsch nach Eigentum;
- * abhaengige Kinder im Vorschulalter;
- * Raumnot und Wunsch nach vermehrter Wohnflaeche;
- * mangelnde Ausstattung in der bestehenden Wohnung;
- * temporaer erhoehtes Einkommen, welches einen Umzug greifbar macht.

Die Studie untersuchte die Mobilitaet der Mieterhaushalte anhand oekonometrischer Modelle, in denen die Haeufigkeiten konkreter und beabsichtigter Umzuege in Abhaengigkeit der Motive geschaezt wurden. Saemtliche der genannten Gruende erwiesen sich fuer Niederoesterreich als stichhaltig. Hinsichtlich der Verweildauern im Mietsektor ergab sich ein wichtiges Zusatzergebnis. Mietkontrakte werden ueberwiegend im Alter bis 35 Jahren geschlossen, wobei die Fluktuation der Junghaushalte im Privatmietsektor staerker ist als im Genossenschaftssektor. Dieser Sachverhalt schlaegt bei den Umzugsmotiven wie folgt durch:

Privatmieter entschliessen sich verbreitet innerhalb der ersten 3 Jahre des Mietverhaeltnisses, einen weiteren Umzug vorzunehmen oder zumindest zu planen. Als Ursachen kommen eine generelle Mobilitaetsbereitschaft (Berufskarriere) sowie die Suche nach Kontraktsicherheit in Betracht. GBV-Mieter hingegen entschliessen sich vorzugsweise zwischen dem 7. und dem 9. Jahr zu weiteren Umzuegen. Als Ursachen sind Familienplaene und die Erfuellung eines Wohnsparplans (eines Bausparkontrakts) zu nennen.

(5) Raumnot und Wunsch nach vermehrter Wohnflaeche werden verbreitet als die treibende Kraft fuer Umzuege angesehen. Die Entscheidungstraeger sehen darin einen Anreiz, Einheiten mit hinreichend grosser Wohnflaeche anzubieten. Fallweise kommt es aber auch zu Fehlplanungen und Leerstehungen. Deshalb herrschen zur Bedeutung des Wohnflaechenmotivs kontroversielle Ansichten vor. Die Studie kann dazu innovative Erkenntnisse aufzeigen. Umzugsbereite Mieterhaushalte, bei denen beengte Wohnverhaeltnisse sowohl objektiv (nach pro-Kopf Wohnflaeche in der bestehenden Wohnung) als auch subjektiv (durch Bekundung der Raumnot) auftreten, sind vorzugsweise Doppelverdienerhaushalte unter 35 Jahren. Da Doppelverdiener ein

ueberdurchschnittliches Einkommen aufweisen, sollten sie einen Umzug leichter umsetzen koennen. Die Wohnbaufoerderung traegt zur Gegensteuerung bei, indem sie den Wohnungsmarkt, in jedem Fall aber den Mietwohnungsmarkt den geringeren Einkommen oeffnet. Zum Nachweis wurden die Mieterhaushalte, die einen Umzug konkretisieren koennen, mit jenen verglichen, die einen Umzug planen aber aus welchen Gruenden immer rationiert sind (zum Begriff der Rationierung siehe das Glossar). Anhand der Modellergebnisse lassen sich die folgenden Behauptungen nachweisen:

Wenn Haushalte einen Umzug wuenschen, herrschen soziologisch erklaerbare Motive vor (zB. Kleinkinder, Wohnraum); geht es aber um die Konkretisierung der Plaene, treten oekonomische Merkmale in den Vordergrund. Fuer niederoesterreichische Mieterhaushalte stehen die Chancen, einen Umzug zu konkretisieren, bedeutend hoeher als fuer Mieter in der uebrigen Donauregion. Alleinstehende oder alleinerziehende Frauen erhalten heute in der ganzen Donauregion leichter Zutritt. Die Umzugschancen werden hingegen gedaempft, wenn die laufenden Mietkosten bereits hoch sind, oder wenn regional ein hohes Einkommens- und Wohnungspreisniveau vorherrscht.

- (6) Den Abschluss der Studie bilden Ueberlegungen hinsichtlich der langfristigen Finanzierbarkeit des Wohnbauprogramms. Ein offenes Problem, das mithilfe der vorhandenen Daten nicht untersucht werden kann, besteht in der Vermoegenssituation der Haushalte. So wird der Zugang junger Frauen zum Wohnungsmarkt durch familiaere Zuwendungen wesentlich erleichtert; in welchem Ausmass die Wirksamkeit der Wohnbaufoerderung dadurch flankiert wird, ist unklar. Ebenfalls offen ist die Frage, in welchem Ausmass die vorgelegten Resultate tatsaechlich struktureller Natur sind oder ob nicht konjunkturelle Phaenomene mitspielen. Auch kann der Schwenk zum Kaeufermarkt nachhaltige Verhaltensaenderungen induzieren. Um die Finanzierungsfrage dennoch abzuschuetzen, prueft die Studie die Einkommenssituation samt Wohnkosten in verschiedenen Wohnformen und Lebensstilen. Die gestiegenen Einkommensrisiken sind ein nicht zu unterschuetzender Faktor, weshalb zunehmende Annuitaetenzuschuesse oder Wohnbeihilfen im Mietsektor erforderlich sein werden. Dieser Faktor hat hinsichtlich der Amortisation der Mietfinanzierung ein womoeglich groesseres Gewicht als Leerstehungen durch Mobilitaet. Der in Niederoesterreich bei weitem ueberwiegende Eigenheimsektor ist jedoch, wie eine detaillierte Berechnung aufzeigt, ebenfalls durch Leistbarkeitsprobleme betroffen. Als neues Phaenomen tritt hinzu, dass Eigentuemer, die einen Umzug wuenschen aber rationiert sind, signifikant unterdurchschnittliche Einkommen aufweisen.

Die Risiken der Mietfinanzierung beruhen nebst der Fluktuation auf Einkommensrisiken, die ab dem 45. Lebensjahr deutlich anwachsen. Die

Wohnbaufoerderung steht vor der Aufgabe, einkommensschwache Mieter durch verstaerkte Wohnbeihilfen zu unterstuetzen. Die Armutsgefaehrung ist ein Phaenomen, das sich mit etwa 11% der erwerbstaetigen Haushalte und 18% der Pensionisten gleichmaessig ueber Eigentum und Miete verteilt. Die Reformen 2000 duerften die Armutsgefaehrung der Familien deutlich gesenkt haben. In zunehmendem Masse gibt es Eigentuemern, die ihren Wohnsitz verlagern wollen, aber wegen zu geringer Einkommen und geringer Vermoegenswerte daran gehindert sind. Durch steuerliche und finanztechnische Massnahmen koennte die Manoevriermasse der Foerderung gesteigert werden, die kuenftig fuer infrastrukturelle und innovativ-gestaltende Aufgaben sowie fuer die Sicherung der Wohnqualitaet im fortgeschrittenen Lebensalter benoetigt wird.

KURZFASSUNG

Bisherige Aktivitaeten:

Aufarbeitung frueherer Umfragedaten fuer die Zwecke der Verweildaueranalyse, d.s.

- Die Wohnungs-Mikrozensus der Jahre 1991, 1993 und 1995
- die Fessel+GFK Haushaltsumfragen 1988, 1991 und 1993;
- die Sensor Umfragen der Jahre 1993 und 1996;

Aufarbeitung neuer Datenbestaende:

- der Mikrozensus 97, Uebernahme vom OSTAT, Kodierung, Restratifizierung und Herleitung eines analytisch verwertbaren Haushaltsfiles aus den originalen Personenfiles.

Deskriptive Analysen:

Kontingenztafeln der mittleren Verweildauern und bestimmter Verweildauerquantile, klassifiziert nach Altersstufen und Rechtsformen, im Vergleich zwischen

- Oesterreich gesamt
- Donau Region (Burgenland, Niederoesterreich, Oberoesterreich und Wien)
- Niederoesterreich separat

Zusammenhaenge zwischen Verweildauern, Einkommen, Bauperioden und Region, mit Ruecksicht auf die analytische Modellierbarkeit bei beschraenkter Stichprobengroesse.

Derzeitiger Stand:

Aus Erfahrungswerten nimmt die Aufbereitung von Datenbestaenden einen beträchtlichen Teil der Projektarbeitszeit in Anspruch. Die Arbeiten an frueheren Datenbestaenden sind abgeschlossen, die Aufarbeitung des Mikrozensus samt Hochrechnung auf derzeitige Hauptwohnsitze wird voraussichtlich im August beendet sein. Dies erlaubt sodann die Spezifizierung des Modells, anhand dessen im September die analytischen Schaetzungen zur Verweildauerfrage durchgefuehrt werden sollen.

Kurzbeschreibung bisheriger Ergebnisse:

Das Kernstueck der Analyse betrifft die Verweildauern der Haushalte im Mietsektor Niederoesterreichs, und hier vor allem den gefoerderten Bereich der Gemeindewohnungen und der GBV-Mieten. Aus den Ergebnissen soll auf

die Kapazitätsauslastung, die Bestandsausweitung und die nachhaltige Finanzierbarkeit geschlossen werden.

Wie aus Abbildung 1 zu ersehen, zählt Niderösterreich zu den Bundesländern mit einem ausgeprägten Eigentumsbestand. Die Einzelfamilienhäuser machen knapp 60% aus (in den 60% ist ein kleiner Prozentsatz an Hausherrwohnungen in Mehrstockhäusern enthalten), die Eigentumswohnungen 8,5%. Im restlichen Drittel sind 14,6% Hauptmieten nach MRG, worin die Gemeindewohnungen enthalten sind, sowie 5,6% GBV-Mieten. Der Bestand an Gemeindewohnungen und GBV-Mieten, der im folgenden von Interesse ist, macht um die 10% der niederösterreichischen Hauptwohnsitze aus.

Die niederösterreichischen Daten werden nicht nur separat, sondern auch als Teil der "Donau-Region" untersucht. Die Donau-Region in hier getroffener Definition setzt sich aus dem Burgenland, Niderösterreich, Oberösterreich und Wien zusammen.

Die Einbettung der niederösterreichischen Untersuchung in die regionale Umgebung empfiehlt sich aus zwei Gründen:

- Inhaltlich gesehen sind die interregionalen Mobilitätsbewegungen zu berücksichtigen, die teils mit den Lebensphasen, teils mit dem Arbeitsmarkt zusammenhängen;
- Statistisch gesehen sind die Stichproben für Niderösterreich bei tieferer Schichtung vielfach zu klein, sodass die Effekte für Niderösterreich mittels schliessender Statistik aus umfassenderen Datenanalysen herausgefiltert werden müssen.

Die umseitige Tabelle 1 liefert einen Vergleich der durchschnittlichen Verweildauern und der Haushaltsnettoeinkommen zwischen Niderösterreich und der ganzen Donau-Region. Für die Zwecke der Analyse wurde die Tabelle auf Inländerhaushalte eingeschränkt (Ausländerhaushalte müssen hinsichtlich der Verweildauerproblematik separat behandelt werden). Die Rechtsformen sind (im Gegensatz zur Abb. 1) bereits exakt getrennt in:

- Private Altmieten nach MRG (Bauperioden bis 1944),
- Freie Mieten im privaten Hauseigentum (Bauperioden ab 1945),
- Gemeindewohnungen (inkl. eines geringen Anteils von Wohnungen im Besitz von Bund und Land (alle Bauperioden);
- GBV-Mieten (genossenschaftliche und gemeinnützige Mieten nach WGG).

In den genannten vier Rechtsformen sind nicht enthalten:

- Ausländerwohnsitze;

- Wohnungen nach MRG im Eigentum sonstiger öffentlich rechtlicher Körperschaften (d.s. OBB, Post, Verstaatlichte Betriebe, soweit noch vorhanden, u.a.), da die Nutzungen an Arbeitsverhältnisse gebunden sind.
- nicht hauptmietlich kontraktierte Nutzungen sowie nichtkontraktuelle Nutzungen.

Die Gliederung in Altersgruppen ist fuer die Verweildaueranalyse wesentlich, da niemand laenger als seinem Alter entspricht in einer Wohnung weilen kann. Weiters ist die Verweildauer mit dem Errichtungsjahr beschraenkt. Die Restriktion nach Bauperioden ist in Tabelle 1 nicht betrachtet, sie wird aber im Modell explizit zu beruecksichtigen sein.

Die wichtigsten Erkenntnisse lauten:

(1) Die Verweildauern sind in Niederoesterreich bei privaten Altmieten kuerzer, bei GBV-Mieten laenger als in der Donauregion; die Verweildauern im niederoesterreichisch gefoerderten Sektor sind laenger als im dortigen Privatmietsektor, was in der Donau-Region als ganze so nicht beobachtbar scheint, siehe Abb. 2 und 3.

(2) Die Einkommen der niederoesterreichischen Mieter variieren hinsichtlich der Lebensphasen staerker als jene in der Donau-Region, d.h. die Kurven sind staerker konkav ausgepraegt (Junghaushalte und Pensionisten verdienen weniger als in der Donau-Region, Mieter in mittlere Lebensphasen verdienen teilweise mehr als in der Donau-Region), siehe Abb. 4 und 5.

Hypothese zu (1) und (2): ein Teil dieses Effektes haengt mit der interregionalen Migration zusammen, vor allem mit der Zuwanderung junger Haushalte in Wien.

(3) Die mittleren Mietereinkommen sind in Niederoesterreich ca. 4000 OeS pro Monat niedriger als die mittleren Einkommen der niederoesterreichischen Eigentuemern. Das Einkommensdifferential ist ca. 1500 hoeher als im Bundesdurchschnitt und signifikant.

Hypothese zu (3): die Foerderung des Eigentums hat zusammen mit dem intensiven Selbstbau die Eigentumsbildung auch bei den mittleren Einkommen in Niederoesterreich forciert.

(4) der Mieterumschlag im gefoerderten Bereich ist bis zum Alter von 35 Jahren hoch; welche Haushalte dann noch im gefoerderten Mietsektor verbleiben, duerften zu einem hohen Prozentsatz nicht mehr umziehen, siehe Abb. 6 und 7. Die Referenzlinie entspricht der Verweildauer eines Haushalts, der mit 20 Jahren eintritt und nicht mehr auszieht (das Alter von 20 Jahren ist der Modalwert der Hausstandsgruendungen).

Hypothese zu (4): in Hinkunft ist es denkbar, dass die mittleren Einkommen der im gefoerderten Bereich verbleibenden Haushalte relativ zu den Eigentuemern zurueckgehen.

Die Ergebnisse aus dem Mikrozensus koennen qualitativ und strukturell aus frueheren Umfragen erhaertet werden, vgl. dazu die Tabelle 2, die aus den Sensor Daten gewonnen wurde. Differenzen ergeben sich hinsichtlich der Niveaus der Verweildauern und Einkommen, was im wesentlichen auf unterschiedliche Datendefinitionen zurueckzufuehren ist.