



MIKRO-SEGREGATION & WOHNUNGSMARKT

EINE KLEINRÄUMIGE FALLSTUDIE ZUM 6. UND 7. WIENER GEMEINDEBEZIRK

ROBERT MUSIL UND JIANNIS KAUČIĆ

Die residentielle Segregation, also die ungleiche Verteilung von Bevölkerungsgruppen, ist ein konstitutives Merkmal der Stadt. Insbesondere in der europäischen Stadt existieren sehr kleinräumige Muster der Segregation: innerhalb eines Häuserblocks, selbst innerhalb eines Wohngebäudes finden sich oft sehr unterschiedliche soziale Gruppen. Diese kleinräumige Segregation wird maßgeblich über den Wohnungsmarkt gesteuert: unterschiedliche Marktsegmente (etwa Miete, Eigentum, sozialer Wohnbau) haben unterschiedliche Zugangsbarrieren und sind für verschiedene soziale Gruppen zugänglich. Damit hat die Zusammensetzung der Wohnungsmarktsegmente in einem Quartier einen Einfluss auf dessen Sozialstruktur und Segregationsmuster. Diese Grundidee greift die vorliegende Fallstudie auf, die auf kleinräumiger Ebene den Effekt der Wohnungsmarktsegmentierung auf die Einkommensungleichheit im 6. und 7. Wiener Gemeindebezirk untersucht.

KEYPOINTS

- In der Untersuchung erfolgt eine kleinräumige Analyse der sozialen Ungleichheit der Wohnbevölkerung im 6. und 7. Wiener Gemeindebezirk. Dazu wird auf Ebene der Haushalte das Einkommensniveau und die Einkommensungleichheit für die Jahre 2011 und 2020 erhoben.
- Mittels eines Regressionsmodells wird geschätzt, welchen Einfluss unterschiedliche Faktoren – insbesondere die Verteilung der Wohnungsmarktsegmente und die Dynamiken am Wohnungsmarkt zu Zeiten eines Immobilienbooms – auf die sozialräumliche Ungleichheit innerhalb kleiner Nachbarschaften (100x100m Raster) haben.
- Die Ergebnisse zeigen, dass in den beiden Bezirken selbst auf kleinräumiger Ebene ein beträchtliches Ausmaß an Einkommensungleichheit existiert, verbunden mit teilweise unterschiedlichen Dynamiken. Während es in manchen Teilen zu einer Homogenisierung (vor allem der Haushalte mit hohen Einkommen) kommt, zeigt sich in anderen Teilen eine stärkere Ungleichheit der Einkommen.

PROBLEMSTELLUNG, HINTERGRUND

KONZEPTIONELLER HINTERGRUND

Das Konzept der Segregation, welches die Ungleichverteilung von sozialen Gruppen im Stadtraum beschreibt, geht im Wesentlichen von zwei Grundannahmen aus: erstens der Existenz von sozial homogenen Quartieren, zwischen denen die Ungleichverteilung gemessen wird. Zweitens von einem liberalen Wohnungsmarkt, an dem Angebot und Nachfrage den Preis (Kauf- oder Mietpreis) in einer bestimmten Lage im Stadtraum festlegen, und die Haushalte ihrem Einkommen entsprechend ihre Präferenzen verwirklichen können.

Diese Annahmen werden verstärkt in Zweifel gezogen. Erstens, weil auch innerhalb städtischer Quartiere eine beträchtliche soziale Diversität existiert: zwischen den Häusern eines Wohnblocks, oft aber auch innerhalb eines Wohngebäudes. Diese Heterogenität und Dynamik bleibt im Verborgenen, wenn man scheinbar homogene Gebietseinheiten miteinander vergleicht. Zweitens wird der Einfluss von Wohnungsmarktsegmenten auf die sozialräumliche Ungleichverteilung zunehmend erkannt: Bei Wohnungsmarktsegmenten handelt es sich um Teilmärkte, die durch unterschiedliche Zugangsbarrieren und Zuordnungssysteme (Allokation) für Wohnungssuchende gekennzeichnet sind. Hier kann ganz allgemein zwischen dem Miet- und Eigentumsmarkt, oder zwischen dem sozialen und freien Mietmarkt unterschieden werden. Jedes Wohnungsmarktsegment ist für unterschiedliche soziale Gruppen somit unterschiedlich zugänglich. Damit hat die räumliche Verteilung der Wohnungsmarktsegmente einen großen Einfluss auf die sozialräumliche Ungleichheit in der Stadt.

SEGMENTIERUNG AM WIENER WOHNUNGSMARKT

Insbesondere in der historischen (gründerzeitlichen) Bestandsstadt in Wien ist diese Granularität der sozialen Heterogenität besonders ausgeprägt, wobei hier die hochgradige Segmentierung des Wiener Wohnungsmarktes eine bedeutende Rolle spielt: so existieren zwei soziale Wohnungsmarktsegmente mit unterschiedlichen Zugangsbe-

schränkungen, der kommunale Wohnbau (Gemeindebau) sowie das Segment der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV). Neben dem vergleichsweise kleinen Segment des Wohnungseigentums existiert noch das Mietmarktsegment, welches aus zwei Subsegmenten besteht: erstens dem Altbau (vor 1945 errichtet) mit seinen nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) regulierten Mieten und dem Neubau (nach 1944 errichtet), bei dem es keine Mietpreisregulierung gibt.

Vor diesem Hintergrund soll der Frage nachgegangen werden, welchen Einfluss die Wohnungsmarktsegmentierung auf die kleinräumige soziale Ungleichheit in zwei dicht bebauten Bezirken in Wien hat.

FORSCHUNGSDESIGN

DATENGRUNDLAGE

Das Untersuchungsgebiet umfasst zwei innerstädtische Wiener Bezirke (6. und 7.), die durch eine dichte Verbauung gekennzeichnet sind. Beide Bezirke sind durch eine gründerzeitliche Baustruktur geprägt, allerdings finden sich auch andere Wohnungsmarktsegmente in den Bezirken; zwischen den Erhebungsjahren zeigt sich vor allem eine Verschiebung von nicht-parifizierten zu parifizierten Altbauten sowie zu Neubauten (Abbildung 1).

Datengrundlage für die Untersuchung ist einerseits ein am ISR entwickelter Datensatz, der für jedes Wohngebäude in Wien die Information hinsichtlich der Zugehörigkeit zu einem Wohnungsmarktsegment umfasst. Diese Daten wurden im Austrian Microdata Center (AMDC) mit diversen sozioökonomischen Variablen aus der Lohn- und Einkommensstatistik (LUE) sowie der abgestimmten Erwerbsstatistik (AEST) für die Jahre 2011 und 2020/2021 auf Ebene der gemeldeten Personen verknüpft und auf Haushaltsebene aggregiert.

Insgesamt umfasst der Datensatz für das Jahr 2020/21 29.620 Haushalte in 2.492 Wohngebäuden. Diese Daten wurden in einem weiteren Schritt auf 100 x 100m Rasterzellen zusammengeführt. Zentrale Variable für die Segre-

Haushalte nach Wohnungsmarktsegment						
Segment	2011	2021	Veränd.	2011	2021	Veränd.
	N	N	N	Prozent	Prozent	PP
Gemeindebau	2.082	1.960	-122	7,4	6,6	-0,8
Gemeinnützige Bauvereinigung	1.359	1.343	-16	4,8	4,5	-0,3
Neubau (Baujahr nach 1944)	4.636	5.724	1.088	16,5	19,3	2,8
Nicht parifizierter Altbau (Baujahr vor 1945)	14.781	14.114	-667	52,6	47,7	-4,9
Parifizierter Altbau (Baujahr vor 1945)	5.243	6.479	1.236	18,7	21,9	3,2
Gesamt	28.101	29.620	1.519	100,0	100,0	–

Abb. 1: Klassifizierung der Haushalte nach Wohnungsmarktsegmenten 2011 und 2020; ISR auf Basis Statistik Austria; Austrian Micro Data Center

gationsmessung war das äquivalisierte Jahreseinkommen (inklusive Transfers) der Haushalte, auf dessen Basis die Einkommensungleichheit in Rasterzellen berechnet wurde. Aus Datenschutzgründen und um den Effekt von Ausreißern zu minimieren, wurden vor der Äquivalisierung negative und sehr niedrige Personeneinkommen aus der Lohn- und Einkommensstatistik auf 1000 Euro gesetzt und hohe Einkommen mit 100.000 Euro begrenzt.

ERGEBNISSE

RÄUMLICHE VARIATION DER EINKOMMEN UND EINKOMMENSUNGLEICHHEIT

Die räumlichen Unterschiede der Haushaltseinkommen sind in Abbildung 2a für 100m Rasterzellen dargestellt. Sie zeigen für das Untersuchungsgebiet einerseits ein zentral-peripheres Gefälle: in Zentrumsnähe finden sich viele Rasterzellen mit hohen Median-Einkommen, während in Richtung Westen und Südwesten, also zum Gürtel und Wienzeile, die Median-Einkommen tendenziell abnehmen. Dieses zentral-periphere Gefälle ist allerdings mehrfach überprägt von einer dispersen Streuung von Rasterzellen mit unterschiedlichem Einkommensniveau. Weiters zeigt sich eine Häufung von wohlhabenden Rasterzellen entlang der Mariahilfer Straße. Diese heterogenen Muster zeigen, dass die Gründerzeitstadt auf kleinräumiger Ebene eine beträchtliche soziale Variation – gemessen am Haushaltseinkommen – aufweist. Rasterzellen mit einem hohen und niedrigen Median-Einkommen grenzen sehr häufig direkt aneinander. Dieses räumliche Muster der Haushaltseinkommen ist stabil und hat sich zwischen den beiden Erhebungsjahren 2011 und 2020 kaum verändert.

Die Einkommensungleichheit kann nicht nur zwischen, sondern auch innerhalb einer Rasterzelle berechnet wer-

den. Grundlage dafür bildet der Gini-Koeffizient, der das Ausmaß der Ungleichheit abbildet (0-1; 0: Gleichverteilung, 1: maximale Ungleichheit). Dabei zeigt sich im Untersuchungsgebiet insgesamt ein eher geringes Niveau der Ungleichheit (Maximalwert: 0,57). Beim Vergleich der räumlichen Muster der Einkommensungleichheit zwischen und innerhalb der Rasterzellen im Jahr 2020 ist ein negativer Zusammenhang zwischen Median-Einkommen und Gini-Koeffizient feststellbar: In wohlhabenden Rasterzellen ist die Einkommensungleichheit tendenziell niedriger, während sie in Rasterzellen mit einem niedrigen Median-Einkommen tendenziell höher ist. So zeigt sich in den zentrumsnahen Rasterzellen sowie entlang der Mariahilferstraße zum Teil ein geringes Niveau der Einkommensungleichheit, umgekehrt ein höheres Niveau der Ungleichheit in vielen Rasterzellen entlang des Gürtels (Abbildung 2b). Im zeitlichen Verlauf 2011–2020 (nicht dargestellt) hat sich dieser Zusammenhang verstärkt: in wohlhabenden Rasterzellen hat gewissermaßen eine soziale Homogenisierung stattgefunden, während es in weniger wohlhabenden zu einer sozialen Heterogenisierung der Haushalte gekommen ist.

Eine Analyse der Veränderung der Haushalte 2011–2020 zeigt, dass diese Entwicklung vordergründig durch den sozialen Aufstieg ansässiger Haushalte (etwa durch Studierende, die ins Berufsleben einsteigen) und weniger durch die residentielle Mobilität der Haushalte (Wegzug bzw. Verdrängung sozial schwacher und Zuzug wohlhabender Haushalte) verursacht wurde.

Angesichts der Verschiebung zwischen Wohnungsmarktsegmenten (insbesondere durch Parifizierung von Altbauten und Neubautätigkeit) stellt sich weiters die Frage, welchen Effekt der Wohnungsmarkt auf Entwicklung der Einkommensungleichheit hat.

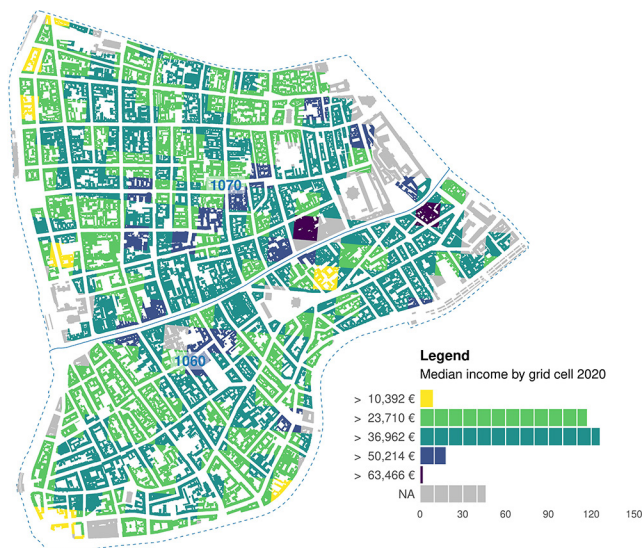


Abb. 2a: Median der Haushaltseinkommen je Rasterzelle 2020; ISR auf Basis Statistik Austria: Austrian Micro Data Center

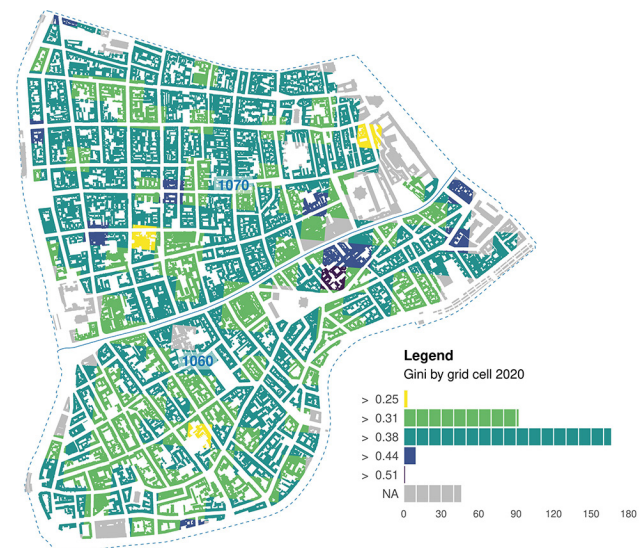


Abb. 2b: Gini-Koeffizient der Haushaltseinkommen je Rasterzelle 2020; ISR auf Basis Statistik Austria: Austrian Micro Data Center

WOHNUNGSMARKTSEGMENTE UND SOZIALRÄUMLICHE UNGLEICHHEIT

Die zentrale Annahme der Wohnungsmarktsegmentierung lautet, dass aufgrund unterschiedlicher Zugangsbarrieren und Marktdynamiken soziale Gruppen unterschiedlich über die Wohnungsmarktsegmente verteilt sind. Wie Abbildung 3 zeigt, bestehen tatsächlich signifikante Unterschiede, obwohl das Untersuchungsgebiet klein und relativ homogen ist. Dabei zeigt der Gemeindebau das geringste mittlere Haushaltseinkommen und die geringste Streuung, gefolgt vom nicht-parifizierten Altbau, der aufgrund der regulierten Mieten (MRG) und der niederschweligen Zugänglichkeit ebenfalls ein leistbares Wohnungsmarktsegment darstellt. Im parifizierten Altbau (Begründung von Wohneigentum) sowie im Neubau-Segment (nach 1944 errichtet) sind die durchschnittlichen Haushaltseinkommen höher, aber die Einkommen streuen auch wesentlich stärker – vermutlich aufgrund der Koinzidenz von Mietern und Eigentümern. Die höchsten Haushaltseinkommen finden sich – etwas überraschend – im Segment der gemeinnützigen Bauvereinigungen.

Eine ähnliche Abfolge der Einkommenshöhe und -verteilung ist nach Bildungsniveau erkennbar, von Haushalten mit Pflichtschulabschluss mit den niedrigsten mittleren Haushaltseinkommen und der geringsten Streuung, hin zu Haushalten mit Universitätsabschluss mit den höchsten Einkommen und auch der höchsten Einkommensstreuung. Die Gruppierung der Haushalte nach Distanz zum Stadtzentrum zeigt einen zentral-peripher fallenden Gradienten der mittleren Haushaltseinkommen, aber auch eine starke Streuung in jeder der Distanzkategorien.

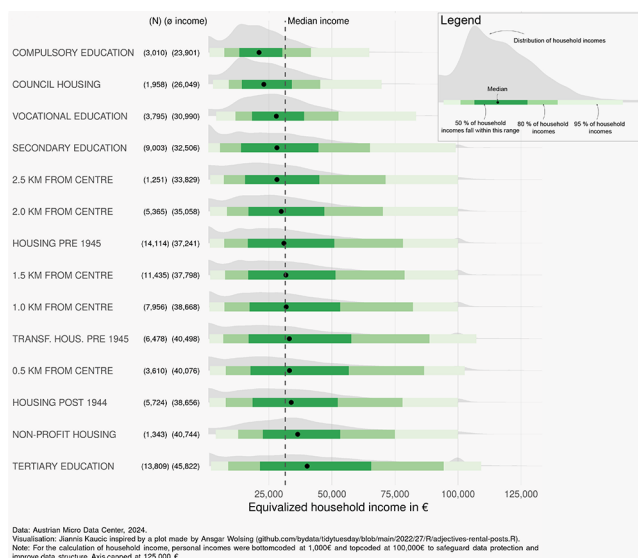


Abb. 3: Einkommensverteilung der Haushalte nach Wohnungsmarktsegment, Bildungsstand und Distanz zum Stadtzentrum;
ISR auf Basis Statistik Austria: Austrian Micro Data Center

Der Effekt der Wohnungsmarktsegmente auf die Einkommensniveaus sowie auf die sozialräumliche Ungleichheit wurde darüber hinaus mittels eines OLS-Regressionsmodells geschätzt. Dabei zeigte sich, dass die Segmente des Gemeindebaus sowie des parifizierten Altbaus einen negativen Effekt auf das Median-Einkommen der Rasterzelle haben. Weiters haben der parifizierte sowie der nicht-parifizierte Altbau einen positiven Einfluss auf die sozialräumliche Ungleichheit (Gini). Im Vergleich zwischen den Untersuchungsjahren 2011 und 2020/21 hat sich gezeigt, dass der Einfluss der Wohnungsmarktsegmentierung auf die Einkommenshöhe und die sozialräumliche Ungleichheit tendenziell zugenommen hat. Die Verschiebung zwischen den Segmenten (Abbildung 1) in Kombination mit den stark steigenden Immobilienpreisen dürfte dazu geführt haben, dass die Wohnungsmarktsegmentierung ein stärkerer Mechanismus der sozialen Differenzierung geworden ist. Dies lässt sich wohl durch unterschiedliche Preisdynamiken in den einzelnen Segmenten (v.a. zwischen Gemeindebau, MRG-Mietmarkt, Altbau-Eigentumsmarkt und Neubau-Mietmarkt) erklären.

Die vorliegenden Ergebnisse basieren auf einer Untersuchung von zwei kleinen zentralen Bezirken, mit einem überdurchschnittlichen Bildungs- und Einkommensniveau. Die direkte Übertragbarkeit auf den gesamten Wiener Wohnungsmarkt ist daher kaum möglich. Es zeigt sich aber, dass die kleinräumige Untersuchung von sozialräumlicher Ungleichheit wie auch die Berücksichtigung der Wohnungsmarktsegmentierung für das Verständnis der sozialräumlichen Dynamiken unverzichtbar ist.

ECKDATEN

Projektteam: Robert Musil und Jannis Kaučič
Laufzeit: November 2023 bis September 2024

ZUM WEITERLESEN

Musil, R. und Kaučič, J. (2024): Housing-market segmentation as a driver of urban micro-segregation? An in-depth analysis of two Viennese districts. In: Land 13, 1507.
DOI doi.org/10.3390/land13091507

KONTAKT

PD MMag. Dr. Robert Musil
T: +43 1 51581-3524
robert.musil@oeaw.ac.at