

1. Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen

Karl Czasny/Eva Stocker

Hohe Wohnzufriedenheit breiter Bevölkerungsschichten ist eines der wichtigsten Ziele der Wohnungspolitik. Die kontinuierliche Beobachtung der Wohnzufriedenheit in den einzelnen Sektoren des Wohnungswesens und die Suche nach Ursachen für allenfalls feststellbare Zufriedenheitsdefizite zählen deshalb zu den zentralen Aufgaben der Wohnforschung. Leider wurde in Österreich seit Jahren keine breit angelegte Wohnzufriedenheitsstudie durchgeführt, was als Indikator für den Entwicklungsstand des Forschungsbewusstseins der heimischen Wohnungswirtschaft zu werten ist. In dieser Situation kommt es sehr gelegen, dass man im Rahmen der Sozialstatistik der Europäischen Union mit EU-SILC¹ ein neues, europaweit agierendes Erhebungsinstrument etabliert hat, das auch eine Reihe von wohnwirtschaftlich relevanten Daten, unter anderem solche zum Thema „Wohnzufriedenheit“, abwirft.

1.1 Eine neue Datenquelle für die Wohnforschung

Die nachstehenden Ausführungen zur Wohnzufriedenheit fußen auf einer vom SRZ im Auftrag des Verbands der gemeinnützigen Bauvereinigungen durchgeführten Sonderauswertung von Daten aus der EU-SILC-Erhebung des Jahres 2004 und sollen wegen der allgemeinen wohnwissenschaftlichen Relevanz von EU-SILC durch einige kurze Bemerkungen zum genannten Erhebungsinstrument eingeleitet werden.

Bei EU-SILC handelt es sich um Befragungen von Personen in Privathaushalten zu ihren Einkommens- und Lebensverhältnissen. Die diesbezüglichen Interviews starteten in Österreich und einer Reihe anderer EU-Staaten im Jahr 2003 und werden seit 2005 in allen Mitgliedstaaten jährlich durchgeführt. Zentrale Befragungsthemen sind, abgesehen vom Einkommen, die Beschäftigung und das Wohnen, wobei man neben „objektiven Fakten“ auch „subjektive Meinungen“ wie etwa die Wohnzufriedenheit, die allgemeine Lebenszufriedenheit oder die Einschätzung der eigenen Gesundheitssituation erfasst (Bauer/Lamei/Till-Tentschert 2005).

¹ SILC: Statistics on Income and Living Conditions.

Die im Zuge der EU-SILC-Erhebungen entstehende Datenbank bildet künftig eine wichtige Grundlage für die europäische Sozialstatistik, auf deren Basis sowohl die Analyse aktueller Querschnittdaten für die einzelnen Staaten als auch Längsschnittanalysen und Ländervergleiche möglich sein werden. Unter anderem dienen die Resultate dieser Befragungen der Berechnung der vom Europäischen Rat verabschiedeten Indikatoren zur Messung von Armut und sozialer Ausgrenzung, welche ihrerseits eine Quantifizierung der Fortschritte bei der Reduzierung der Armut ermöglichen sollen.

Für die österreichische Wohnforschung bietet EU-SILC gegenüber dem Mikrozensus unter anderem drei wichtige Vorteile: Zum Ersten ermöglicht das neue Befragungsinstrument seriöse statistische Vergleiche zwischen der Wohnsituation der heimischen Haushalte und jener der Haushalte aus den anderen EU-Mitgliedstaaten. Zum Zweiten enthält es sehr genau aufgeschlüsselte Daten zu den Wohnkosten, wobei auch die bei den Eigenheimen anfallenden Kosten inkludiert sind, und zum Dritten gestattet es eine kontinuierliche Beobachtung der Beziehungen zwischen der Wohnsituation und der sehr detailliert erfassten Einkommenslage der Haushalte. Die Defizite des neuen Erhebungsinstruments bestehen aus der Sicht der Wohnwissenschaft einerseits in einer etwas zu kleinen Stichprobe, welche allen Analysen auf Bundesländerebene enge Grenzen setzt,² und andererseits in einer nicht ausreichend genauen Erfassung einiger wichtiger Parameter zur Wohnsituation. So fehlen zum Beispiel Angaben zum Baualter des aktuellen Wohnhauses, zur Frage, ob es sich dabei um einen geförderten Wohnbau handelt und zum Thema „Befristung des Wohnverhältnisses“.

1.2 Wohnzufriedenheit in den Hauptsektoren des Wohnungsbestands

Die folgende Präsentation von Erhebungsergebnissen zur Wohnzufriedenheit bietet anhand der Abbildungen 1 und 3 sowie der diesen Abbildungen zugrunde liegenden Tabelle 2³ einen Überblick über die unterschiedliche Wohnzufriedenheit in den Hauptsektoren des Wohnungsbe-

² Aus der österreichischen EU-SILC-Erhebung des Jahres 2004 liegen Daten zu insgesamt 4.521 Haushalten vor. In den fünf kleineren Bundesländern schwankt die Stichprobengröße zwischen 166 (Vorarlberg) und 354 Haushalten (Tirol).

³ Sämtliche Tabellen siehe Anhang.

stands sowie bei den wichtigsten Haushaltstypen. Darüber hinaus versucht sie, mittels der in den übrigen Tabellen und Abbildungen dargestellten Ergebnisse zu Einkommenslage, Wohnkostenbelastung und Wohnsituation der Haushalte wichtige Ursachen für die feststellbaren Zufriedenheitsdifferenzen zwischen den verschiedenen Wohnsektoren und Haushaltstypen aufzuzeigen.

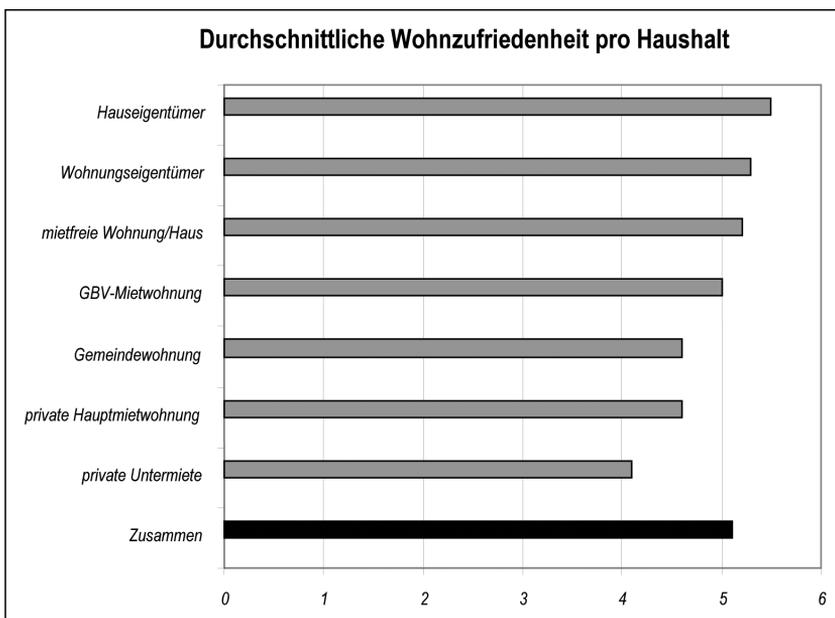


Abb. 1: Wohnzufriedenheit⁴ nach dem Rechtsverhältnis der Wohnung

Betrachten wir zuerst das am schwarz markierten Balken in Abbildung 1 ablesbare Gesamtergebnis für die Wohnzufriedenheit aller österreichischen Haushalte, dann bestätigt sich unsere auf den Resultaten zahlreicher früherer Studien fußende Erwartung einer im Mittel sehr guten Zufriedenheit. Denn der dabei festzustellende Wert von 5,1 auf einer insgesamt sechsstufigen Zufriedenheitsskala bedeutet, dass die heimi-

⁴ Die der Erhebung zugrunde liegende Skala hat 6 Ausprägungen: (1) sehr unzufrieden, (2) ziemlich unzufrieden, (3) eher unzufrieden, (4) eher zufrieden, (5) ziemlich zufrieden, (6) sehr zufrieden. Die Tabelle fußt auf einer Auswertung, welche für jeden Haushalt die durchschnittliche Wohnzufriedenheit aller befragten Personen ermittelte.

1. Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen

Karl Czasny/Eva Stocker

Hohe Wohnzufriedenheit breiter Bevölkerungsschichten ist eines der wichtigsten Ziele der Wohnungspolitik. Die kontinuierliche Beobachtung der Wohnzufriedenheit in den einzelnen Sektoren des Wohnungswesens und die Suche nach Ursachen für allenfalls feststellbare Zufriedenheitsdefizite zählen deshalb zu den zentralen Aufgaben der Wohnforschung. Leider wurde in Österreich seit Jahren keine breit angelegte Wohnzufriedenheitsstudie durchgeführt, was als Indikator für den Entwicklungsstand des Forschungsbewusstseins der heimischen Wohnungswirtschaft zu werten ist. In dieser Situation kommt es sehr gelegen, dass man im Rahmen der Sozialstatistik der Europäischen Union mit EU-SILC¹ ein neues, europaweit agierendes Erhebungsinstrument etabliert hat, das auch eine Reihe von wohnwirtschaftlich relevanten Daten, unter anderem solche zum Thema „Wohnzufriedenheit“, abwirft.

1.1 Eine neue Datenquelle für die Wohnforschung

Die nachstehenden Ausführungen zur Wohnzufriedenheit fußen auf einer vom SRZ im Auftrag des Verbands der gemeinnützigen Bauvereinigungen durchgeführten Sonderauswertung von Daten aus der EU-SILC-Erhebung des Jahres 2004 und sollen wegen der allgemeinen wohnwissenschaftlichen Relevanz von EU-SILC durch einige kurze Bemerkungen zum genannten Erhebungsinstrument eingeleitet werden.

Bei EU-SILC handelt es sich um Befragungen von Personen in Privathaushalten zu ihren Einkommens- und Lebensverhältnissen. Die diesbezüglichen Interviews starteten in Österreich und einer Reihe anderer EU-Staaten im Jahr 2003 und werden seit 2005 in allen Mitgliedstaaten jährlich durchgeführt. Zentrale Befragungsthemen sind, abgesehen vom Einkommen, die Beschäftigung und das Wohnen, wobei man neben „objektiven Fakten“ auch „subjektive Meinungen“ wie etwa die Wohnzufriedenheit, die allgemeine Lebenszufriedenheit oder die Einschätzung der eigenen Gesundheitssituation erfasst (Bauer/Lamei/Till-Tentschert 2005).

¹ SILC: Statistics on Income and Living Conditions.

Die im Zuge der EU-SILC-Erhebungen entstehende Datenbank bildet künftig eine wichtige Grundlage für die europäische Sozialstatistik, auf deren Basis sowohl die Analyse aktueller Querschnittdaten für die einzelnen Staaten als auch Längsschnittanalysen und Ländervergleiche möglich sein werden. Unter anderem dienen die Resultate dieser Befragungen der Berechnung der vom Europäischen Rat verabschiedeten Indikatoren zur Messung von Armut und sozialer Ausgrenzung, welche ihrerseits eine Quantifizierung der Fortschritte bei der Reduzierung der Armut ermöglichen sollen.

Für die österreichische Wohnforschung bietet EU-SILC gegenüber dem Mikrozensus unter anderem drei wichtige Vorteile: Zum Ersten ermöglicht das neue Befragungsinstrument seriöse statistische Vergleiche zwischen der Wohnsituation der heimischen Haushalte und jener der Haushalte aus den anderen EU-Mitgliedstaaten. Zum Zweiten enthält es sehr genau aufgeschlüsselte Daten zu den Wohnkosten, wobei auch die bei den Eigenheimen anfallenden Kosten inkludiert sind, und zum Dritten gestattet es eine kontinuierliche Beobachtung der Beziehungen zwischen der Wohnsituation und der sehr detailliert erfassten Einkommenslage der Haushalte. Die Defizite des neuen Erhebungsinstruments bestehen aus der Sicht der Wohnwissenschaft einerseits in einer etwas zu kleinen Stichprobe, welche allen Analysen auf Bundesländerebene enge Grenzen setzt,² und andererseits in einer nicht ausreichend genauen Erfassung einiger wichtiger Parameter zur Wohnsituation. So fehlen zum Beispiel Angaben zum Baualter des aktuellen Wohnhauses, zur Frage, ob es sich dabei um einen geförderten Wohnbau handelt und zum Thema „Befristung des Wohnverhältnisses“.

1.2 Wohnzufriedenheit in den Hauptsektoren des Wohnungsbestands

Die folgende Präsentation von Erhebungsergebnissen zur Wohnzufriedenheit bietet anhand der Abbildungen 1 und 3 sowie der diesen Abbildungen zugrunde liegenden Tabelle 2³ einen Überblick über die unterschiedliche Wohnzufriedenheit in den Hauptsektoren des Wohnungsbe-

² Aus der österreichischen EU-SILC-Erhebung des Jahres 2004 liegen Daten zu insgesamt 4.521 Haushalten vor. In den fünf kleineren Bundesländern schwankt die Stichprobengröße zwischen 166 (Vorarlberg) und 354 Haushalten (Tirol).

³ Sämtliche Tabellen siehe Anhang.

stands sowie bei den wichtigsten Haushaltstypen. Darüber hinaus versucht sie, mittels der in den übrigen Tabellen und Abbildungen dargestellten Ergebnisse zu Einkommenslage, Wohnkostenbelastung und Wohnsituation der Haushalte wichtige Ursachen für die feststellbaren Zufriedenheitsdifferenzen zwischen den verschiedenen Wohnsektoren und Haushaltstypen aufzuzeigen.

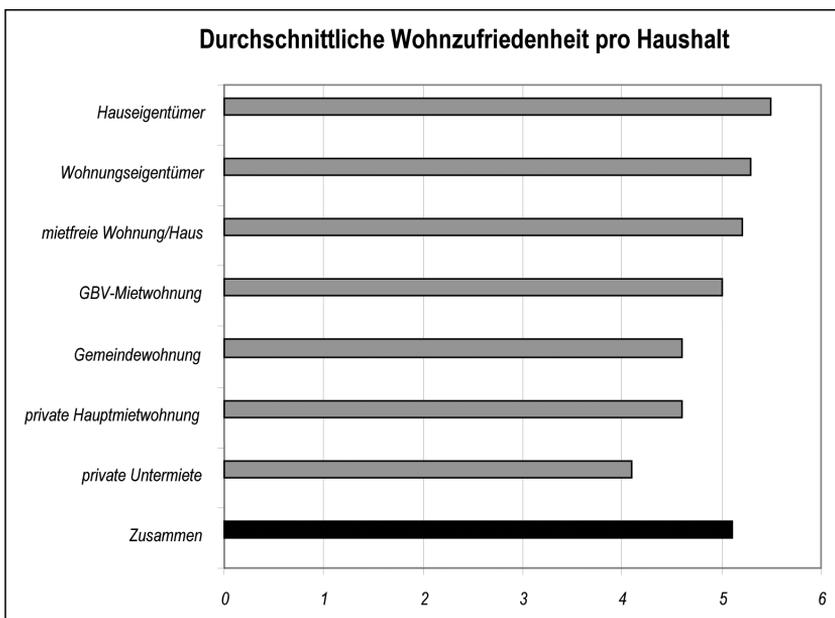


Abb. 1: Wohnzufriedenheit⁴ nach dem Rechtsverhältnis der Wohnung

Betrachten wir zuerst das am schwarz markierten Balken in Abbildung 1 ablesbare Gesamtergebnis für die Wohnzufriedenheit aller österreichischen Haushalte, dann bestätigt sich unsere auf den Resultaten zahlreicher früherer Studien fußende Erwartung einer im Mittel sehr guten Zufriedenheit. Denn der dabei festzustellende Wert von 5,1 auf einer insgesamt sechsstufigen Zufriedenheitsskala bedeutet, dass die heimi-

⁴ Die der Erhebung zugrunde liegende Skala hat 6 Ausprägungen: (1) sehr unzufrieden, (2) ziemlich unzufrieden, (3) eher unzufrieden, (4) eher zufrieden, (5) ziemlich zufrieden, (6) sehr zufrieden. Die Tabelle fußt auf einer Auswertung, welche für jeden Haushalt die durchschnittliche Wohnzufriedenheit aller befragten Personen ermittelte.

schen Haushalte mit ihrer aktuellen Wohnsituation im Durchschnitt „ziemlich zufrieden“ sind.

Auch wenn wir uns als nächstes die übrigen Balken mit der durchschnittlichen Wohnzufriedenheit in den einzelnen Hauptsektoren des Wohnungsbestands ansehen, stoßen wir auf erwartete Resultate: Am höchsten ist die Wohnzufriedenheit mit einem Wert von 5,5 bei den Besitzern von Eigenheimen, weitaus am geringsten ist sie mit 4,1 bei den Untermietern. Ein kurzer Blick auf die in Abbildung 2 und Tabelle 1 dargestellten Resultate zur Wohnkostenbelastung und zur Wohnqualität in den verschiedenen Bestandssektoren kann zur Erklärung dieser beiden Rangpositionen beitragen: Während sich bei den mit sehr geringer durchschnittlicher Wohnkostenbelastung konfrontierten Hauseigentümern⁵ sehr gute Ergebnisse im Bereich der Wohnumwelt (wenig Lärm und sonstige Umweltsprobleme, hohe Sicherheit) mit den besten Resultaten beim Ausstattungsstandard und einer relativ guten Gebäudequalität zur besten Gesamtqualität der Wohnsituation verbinden, weisen die Wohnungen der privaten Untermieter nicht allein den schlechtesten Ausstattungsstandard, die schlechteste Gebäudequalität und eine nur mittlere Umweltqualität auf, sondern sind zudem mit der höchsten Wohnkostenbelastung verbunden. Bei den Untermietern ist darüber hinaus mit der ungünstigen wohnrechtlichen Position ein weiteres wesentliches, im Rahmen von EU-SILC nicht erfasstes Qualitätsdefizit im Spiel, das sich mit großer Wahrscheinlichkeit ebenfalls zufriedenheitsmindernd auswirkt.

An zweiter und dritter Stelle der Zufriedenheitsrangreihe stehen die Wohnungseigentümer und die Bewohner von mietfreien Wohnungen. Im ersten Fall verbindet sich eine im Schnitt relativ niedrige Wohnkostenbelastung⁶ mit sehr guten Resultaten bei Gebäudequalität und Wohnungsausstattung. Nur die Umweltqualität fällt deutlich hinter jene der Hauseigentümer zurück, was damit zusammenhängt, dass Eigenheime eher in ländlichen Regionen und Eigentumswohnungen eher in Städten liegen. Das große Plus der mietfreien Wohnungen sind die äußerst niedrigen Wohnkosten, die mit sehr guter Umweltqualität, aber nur durchschnittlicher Wohnungs- und Gebäudequalität einhergehen.

⁵ Vgl. Fußnote 6.

⁶ Die niedrige durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei Besitzern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen resultiert aus dem relativ hohen Anteil jener Fälle, in denen die beim Erwerb aufgenommenen Darlehen bereits zurückgezahlt sind.

schen Haushalte mit ihrer aktuellen Wohnsituation im Durchschnitt „ziemlich zufrieden“ sind.

Auch wenn wir uns als nächstes die übrigen Balken mit der durchschnittlichen Wohnzufriedenheit in den einzelnen Hauptsektoren des Wohnungsbestands ansehen, stoßen wir auf erwartete Resultate: Am höchsten ist die Wohnzufriedenheit mit einem Wert von 5,5 bei den Besitzern von Eigenheimen, weitaus am geringsten ist sie mit 4,1 bei den Untermietern. Ein kurzer Blick auf die in Abbildung 2 und Tabelle 1 dargestellten Resultate zur Wohnkostenbelastung und zur Wohnqualität in den verschiedenen Bestandssektoren kann zur Erklärung dieser beiden Rangpositionen beitragen: Während sich bei den mit sehr geringer durchschnittlicher Wohnkostenbelastung konfrontierten Hauseigentümern⁵ sehr gute Ergebnisse im Bereich der Wohnumwelt (wenig Lärm und sonstige Umweltsprobleme, hohe Sicherheit) mit den besten Resultaten beim Ausstattungsstandard und einer relativ guten Gebäudequalität zur besten Gesamtqualität der Wohnsituation verbinden, weisen die Wohnungen der privaten Untermieter nicht allein den schlechtesten Ausstattungsstandard, die schlechteste Gebäudequalität und eine nur mittlere Umweltqualität auf, sondern sind zudem mit der höchsten Wohnkostenbelastung verbunden. Bei den Untermietern ist darüber hinaus mit der ungünstigen wohnrechtlichen Position ein weiteres wesentliches, im Rahmen von EU-SILC nicht erfasstes Qualitätsdefizit im Spiel, das sich mit großer Wahrscheinlichkeit ebenfalls zufriedenheitsmindernd auswirkt.

An zweiter und dritter Stelle der Zufriedenheitsrangreihe stehen die Wohnungseigentümer und die Bewohner von mietfreien Wohnungen. Im ersten Fall verbindet sich eine im Schnitt relativ niedrige Wohnkostenbelastung⁶ mit sehr guten Resultaten bei Gebäudequalität und Wohnungsausstattung. Nur die Umweltqualität fällt deutlich hinter jene der Hauseigentümer zurück, was damit zusammenhängt, dass Eigenheime eher in ländlichen Regionen und Eigentumswohnungen eher in Städten liegen. Das große Plus der mietfreien Wohnungen sind die äußerst niedrigen Wohnkosten, die mit sehr guter Umweltqualität, aber nur durchschnittlicher Wohnungs- und Gebäudequalität einhergehen.

⁵ Vgl. Fußnote 6.

⁶ Die niedrige durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei Besitzern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen resultiert aus dem relativ hohen Anteil jener Fälle, in denen die beim Erwerb aufgenommenen Darlehen bereits zurückgezahlt sind.

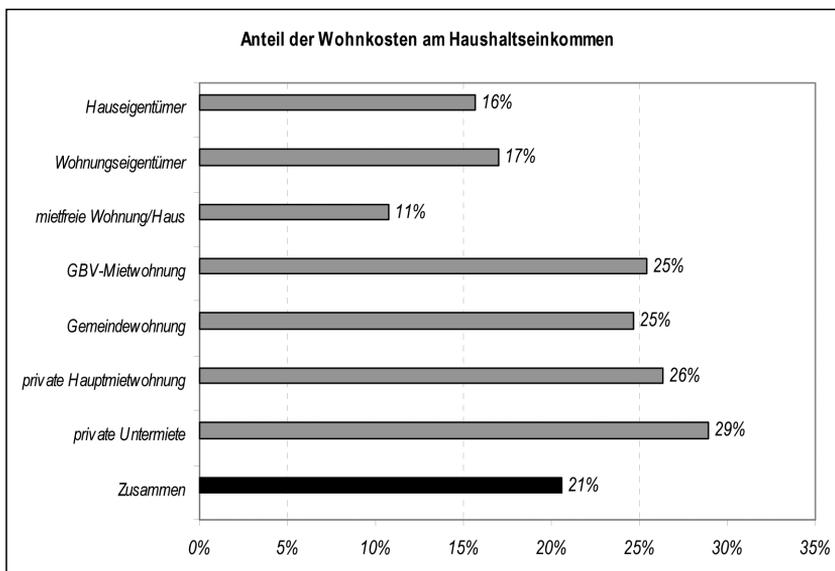


Abb. 2: Wohnkostenbelastung⁷ in den Hauptsektoren des Wohnungsbestands⁸

Den vierten Rang nehmen die Wohnungen der gemeinnützigen Bau-träger ein. Der Hauptgrund für den Rückstand dieses Wohnungstyps auf die Eigentumswohnungen und die mietfreien Wohnungen ist nicht bei der Wohnqualität, sondern bei der im Durchschnitt deutlich höheren Wohnkostenbelastung zu suchen. Man erkennt dies daran, dass die Wohnungen der Gemeinnützigen beim Indikator für die Gesamtqualität der Wohnsituation gleich hinter den Eigenheimen rangieren, wobei die Gebäudequalität bei den Gemeinnützigen an erster Stelle aller Bestandssektoren steht, was ein sehr gutes Licht auf die Instandhaltungs- und Sanierungspraxis der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wirft.

⁷ Wohnkosten enthalten jeweils (falls zutreffend): Miete, Betriebskosten, Kreditrate für Haus/Wohnung, Gebäudeversicherung, Gemeindeabgaben (Wasser, Kanal, Abfall), Grundsteuer B, Heizkosten, Energiekosten; Haushaltseinkommen: Gesamtes Haushaltseinkommen inklusive aller Beihilfen und Transfers.

⁸ In die auf dem Haushaltseinkommen und den Gesamtwohnkosten fußenden Auswertungen können nur 73% aller 4.519 erfassten Haushalte einbezogen werden. Bei den übrigen Haushalten (v.a. Hauseigentümer) sind keine vollständigen Angaben zu den Gesamtwohnkosten vorhanden.

Deutlich geringer als bei den Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger ist die Wohnzufriedenheit bei Gemeindewohnungen und privaten Hauptmietwohnungen. Zwar ist die Wohnkostenbelastung hier ähnlich hoch wie in den Wohnungen der Gemeinnützigen, die Wohnqualität fällt jedoch in beiden Fällen erheblich ab. Während bei den privaten Mietwohnungen in allen drei Qualitätsdimensionen ähnlich schlechte Werte erzielt werden, liegt bei den Gemeindewohnungen das Hauptproblem im Bereich der Wohnumwelt, und hier wieder vor allem bei der schlechten sozialen Qualität des Wohnumfelds (häufiges Vorhandensein von Kriminalität, Gewalt, Vandalismus).

1.3 Wohnzufriedenheit bei den wichtigsten Haushaltstypen

Betrachten wir nun anhand der Abbildung 3 die unabhängig vom jeweiligen Wohnungstyp vorhandenen Wohnzufriedenheitsdifferenzen zwischen den verschiedenen Haushaltstypen, dann stellen wir vier Haupttendenzen fest:

1. Innerhalb der Haushalte ohne Kinder⁹ sind ältere Haushalte („mit Pension“) eher zufrieden mit ihrer Wohnsituation als jüngere.
2. Darüber hinaus sind bei den Haushalten ohne Kinder die Mehrpersonenhaushalte eher zufrieden als die Einpersonenhaushalte.
3. Innerhalb der Haushalte mit Kindern sind solche mit nur ein oder zwei Kindern eher zufrieden als Haushalte mit drei oder mehr Kindern.
4. Alleinerzieher sind noch unzufriedener mit ihrer Wohnsituation als Familien mit drei oder mehr Kindern.

Wenn wir uns jetzt auf die Suche nach den Gründen für diese Unterschiede machen, ist zunächst festzustellen, dass sich Wohnzufriedenheitsdifferenzen zwischen verschiedenen Gruppen von Haushalten generell aus zwei Ursachenquellen speisen:

⁹ Als „Kinder“ gelten bei der vorliegenden Haushaltstypisierung alle Personen, die innerhalb des jeweiligen Haushalts die Position eines Kindes einnehmen und entweder unter 16 Jahre alt sind oder unter 27 Jahre alt und nicht erwerbsfähig sind.

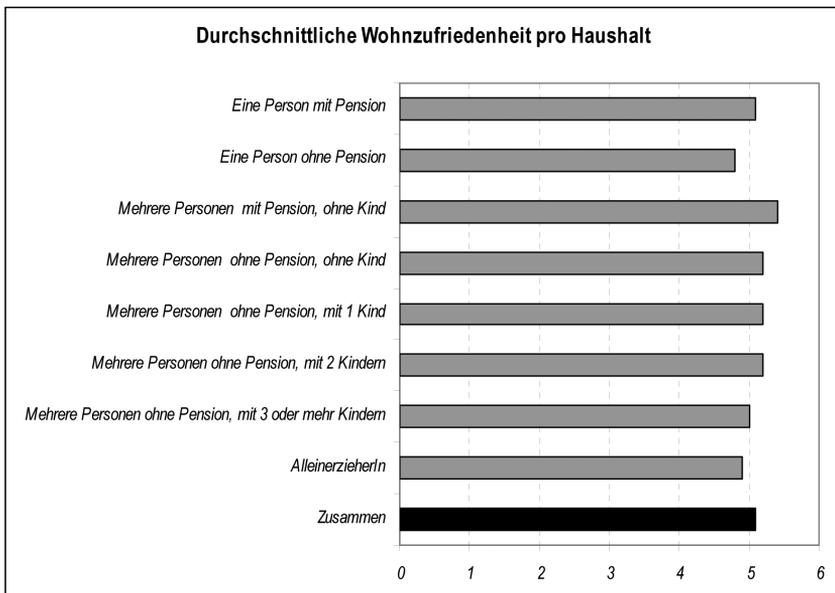


Abb. 3: Wohnzufriedenheit nach dem Haushaltstyp

- Zum einen gibt es so etwas wie eine für den jeweiligen Haushaltstyp spezifische Wohnzufriedenheitstendenz, welche daraus resultiert, dass gewisse Aspekte der Wohnsituation für bestimmte Haushaltstypen schwerer zu bewältigen sind als für andere: So ist etwa bei Haushalten mit mehr als zwei Kindern und bei Alleinerziehern die Wohnkostenproblematik von höherer Brisanz als bei den Haushalten mit einem oder zwei Kindern,¹⁰ während bei Einpersonenhaushalten das Problem der sozialen Isolation eine in anderen Haushaltstypen unbekannte Bedeutung hat.
- Zum anderen bewirken die Mechanismen des Wohnungsmarktes, dass sich gewisse Haushaltsgruppen vermehrt in ganz bestimmten Sektoren des Wohnungsmarkts befinden und daher entsprechend verstärkt den in den betreffenden Sektoren gegebenen Zufriedenheitsbedingungen ausgesetzt sind. Letzteres führt dazu, dass ein Teil der zuvor angeführten haushaltsspezifischen Wohnzufriedenheitsunterschiede in Wahrheit nur eine Widerspiegelung der eingangs erläuterten sektorspezifischen Wohnzufriedenheitsbedingungen ist.

¹⁰ Vgl. Abb. 4 am Ende des Artikels.

Um die gesamte Komplexität jenes Wirkungsgefüges zu erfassen, welches das in Tabelle 2 dargestellte Wohnzufriedenheitsbild erzeugt, müssen wir aber noch einen Schritt weiter denken. Es gilt nämlich zu berücksichtigen, dass die soeben erwähnte Wirkungslinie zwischen den Faktoren „Wohnsektor“ und „Haushaltstyp“ keine Einbahnstraße ist, sondern auch in die umgekehrte Richtung verläuft. Das heißt: Die den Gesetzen des Wohnungsmarktes gehorchende und daher ungleichmäßige Verteilung der einzelnen Haushaltstypen auf die verschiedenen Wohnsektoren führt dazu, dass die für einen bestimmten Wohnsektor ermittelte Durchschnittszufriedenheit nicht allein aus den für den betreffenden Sektor spezifischen Wohnzufriedenheitsbedingungen resultiert, sondern zum Teil auch Ausdruck der jeweiligen Zufriedenheitstendenzen bei den in jenem Sektor verstärkt auftretenden Haushaltstypen ist.

Ein Beispiel für dieses Wirkungsmuster sind die Alleinerzieher: Dieser generell durch ein eher niedriges Wohnzufriedenheitsniveau charakterisierte Haushaltstyp ist, wie wir Tabelle 3 entnehmen können, bei allen Formen von Mietwohnungen überrepräsentiert und bei den Eigentümerwohnungen¹¹ sowie bei mietfreien Wohnungen unterrepräsentiert, was sich im ersten Fall ein wenig negativ und im zweiten ein wenig positiv auf die in den jeweiligen Sektoren erzielte Durchschnittszufriedenheit auswirkt.

Wie eine varianzanalytische Untersuchung zeigt, ist jedoch der eigenständige Effekt der Variable „Haushaltstyp“ auf die Wohnzufriedenheit insgesamt wesentlich geringer als jener der Variable „Wohnsektor“. Die durch die jeweils sektorspezifischen Dominanzen bestimmter Haushaltstypen erklärbarer Zufriedenheitsdifferenzen zwischen den einzelnen Bestandssektoren sind deshalb deutlich geringer als die zuvor erwähnte, umgekehrt verlaufende Beeinflussung der Zufriedenheitsdifferenzen zwischen den einzelnen Haushaltstypen durch ihre jeweils unterschiedliche Verteilung auf die verschiedenen Wohnsektoren.

Man erkennt dies auch daran, dass in Tabelle 2 die für jeden der Wohnsektoren (also in jeder Zeile) dargestellten haushaltsspezifischen Zufriedenheitsunterschiede im Schnitt deutlich geringer sind als die zwischen den einzelnen Haushaltstypen (also in jeder Spalte) erscheinenden sektorspezifischen Zufriedenheitsunterschiede: Während die Spannweite

¹¹ Der Terminus „Eigentümerwohnungen“ wird hier als Überbegriff für Eigenheime und Eigentumswohnungen verwendet.

der Zufriedenheitsschwankungen pro Zeile (also pro Wohnsektor) durchschnittlich nur 0,8 Zufriedenheitspunkte beträgt, macht sie pro Spalte (also pro Haushaltstyp) 1,5 Zufriedenheitspunkte aus. Am geringsten sind die durch den Faktor „Wohnsektor“ verursachten Zufriedenheitsschwankungen bei den Mehrpersonenhaushalten ohne Kind und ohne Pension (zumeist Seniorenhepaare): Hier betragen die durch den jeweiligen Wohnsektor bedingten Schwankungen bei generell sehr hohem Zufriedenheitsniveau nur 0,5 Zufriedenheitspunkte.

Untersuchen wir abschließend die stärkere der beiden eben mit einander verglichenen Wirkungslinien etwas genauer, indem wir uns durch Analyse der Tabelle 3 fragen, inwieweit die vier zuvor anhand von Abbildung 3 registrierten Zufriedenheitsdifferenzen zwischen den verschiedenen Haushaltstypen mit der jeweiligen Verteilung dieser Haushaltstypen auf die unterschiedlichen Wohnsektoren erklärbar sind.

Wir beginnen mit dem unter Punkt 1 festgehaltenen Umstand, dass innerhalb der Haushalte ohne Kinder die älteren Haushalte („mit Pension“) eher zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind als jüngere Haushalte. Als Erklärung finden wir hier zwei sehr deutlich wirksame Verteilungsmechanismen des Wohnungsmarktes: Ältere Haushalte finden sich

- öfter als jüngere in den mit eher guten Zufriedenheitsbedingungen verbundenen mietfreien Wohnungen oder Eigentümerwohnungen (bei Einpersonenhaushalten: 59% vs. 36%, bei Mehrpersonenhaushalten: 74% vs. 63%).
- wesentlich seltener als jüngere in den mit eher schlechten Zufriedenheitsbedingungen verbundenen privaten Haupt- oder Untermietwohnungen (bei Einpersonenhaushalten: 16% vs. 35%, bei Mehrpersonenhaushalten: 9% vs. 20%).

Die unter Punkt 2 erwähnte Tatsache, dass kinderlose Mehrpersonenhaushalte mit ihrer Wohnsituation eher zufrieden sind als kinderlose Einpersonenhaushalte, hängt vor allem damit zusammen, dass der erstgenannte Haushaltstyp wesentlich öfter als Besitzer eines Eigenheims in Erscheinung tritt (bei Haushalten mit Pension: 52% vs. 25%, bei solchen ohne Pension: 51% vs. 16%).

Ähnlich verhält es sich mit dem unter Punkt 4 angesprochenen Zufriedenheitsdefizit der Alleinerzieher: Dieser Haushaltstyp ist bei weitem seltener als alle übrigen Haushalte mit Kindern in dem gute Zufriedenheitsbedingungen bietenden Eigenheimsektor zu finden.

Der unter Punkt 3 angeführte Wohnzufriedenheitsrückstand der Haushalte mit mindestens drei Kindern hinter den Haushalten mit maximal zwei Kindern ist im Unterschied zu allen vorangehenden haushaltsspezifischen Zufriedenheitsdifferenzen nicht mit der unterschiedlichen Verteilung dieser beiden Haushaltsgruppen auf die einzelnen Wohnsektoren erklärbar. Denn die diesbezügliche Hauptdifferenz zwischen den fraglichen Haushaltstypen besteht darin, dass Familien mit drei und mehr Kindern eher in Eigenheimen zu finden sind als Familien mit maximal zwei Kindern, was eigentlich einen Zufriedenheitsvorsprung bei den kinderreichen Familien erwarten ließe.

Die Erklärung für das tatsächlich beobachtete Zufriedenheitsdefizit liegt daher im vorliegenden Fall nahezu ausschließlich in einer haushaltsspezifischen Unzufriedenheitstendenz, welche sich darin äußert, dass Familien mit drei oder mehr Kindern in allen Wohnsektoren geringere Wohnzufriedenheit aufweisen als Familien mit einem oder zwei Kindern. Woraus sich dieses haushaltsspezifische Unzufriedenheitspotential speist, können wir Abbildung 4 entnehmen. Sie zeigt, dass die geringere Wohnzufriedenheit der Familien mit drei oder mehr Kindern das Resultat einer (jeweils im Vergleich zu den Familien mit weniger Kindern) höheren Wohnkostenbelastung und Belagsdichte ist. Salopp formuliert könnte man daher sagen, das haushaltsspezifische Unzufriedenheitspotential der Familien mit mehr als drei Kindern ist Ergebnis des in dieser Haushaltskonstellation höheren „Wohnstresses“.

Aussagekräftige wohnungs- und förderpolitische Schlussfolgerungen aus all den hier referierten Resultaten zum Thema „Wohnzufriedenheit“ sind erst auf Basis ihres Vergleichs mit entsprechenden Ergebnissen in den anderen europäischen Staaten zu ziehen. Denn erst im Zuge eines solchen Vergleichs kann man feststellen

- ob (und wenn ja: warum) das Gesamtniveau der heimischen Wohnzufriedenheit höher (oder niedriger) ist als in anderen Staaten,
- ob (und wenn ja: warum) die Wohnzufriedenheit in bestimmten Sektoren unseres Wohnungswesens und bei bestimmten Haushaltstypen im europäischen Vergleich eher hoch (oder niedrig) ist,
- ob (und wenn ja: warum) die zuvor analysierten Wechselwirkungen zwischen den haushaltsspezifischen Wohnzufriedenheitstendenzen und den Verteilungsmechanismen des Wohnungsmarktes in anderen Staaten ähnlich (oder anders) verlaufen.

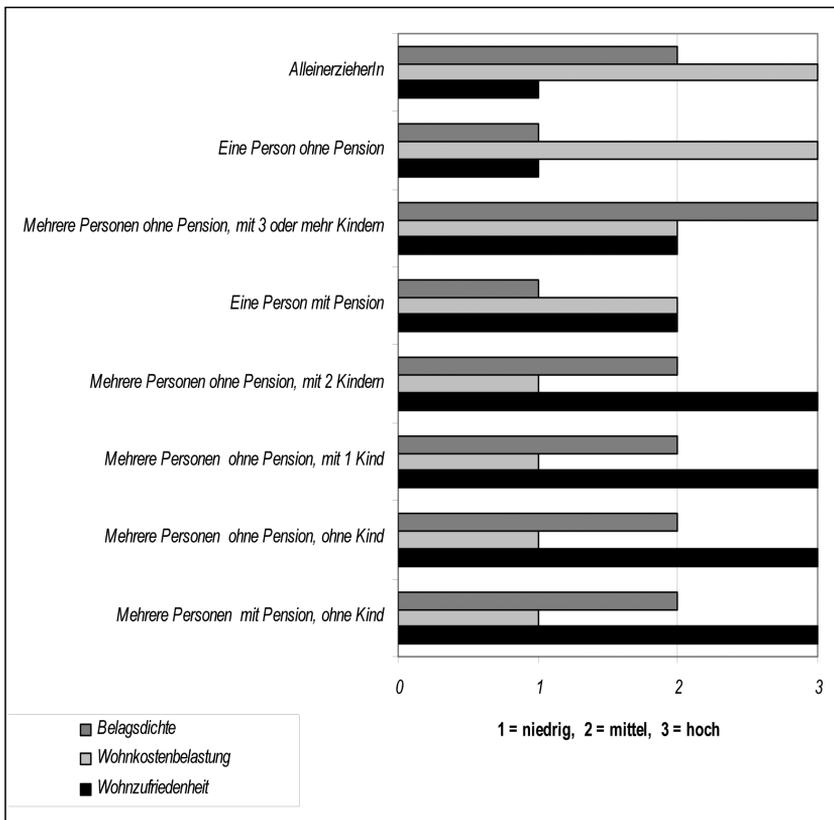


Abb. 4: Wohnzufriedenheit,¹² Wohnkostenbelastung¹³ und Belagsdichte¹⁴ nach dem Haushaltstyp

Literatur

Bauer, E./Lamei, N./Till-Tentschert, U. (2005): Einkommen, Armut und Lebensbedingungen, Ergebnisse aus EU-SILC 2003 in Österreich, Statistik Austria

¹² Wohnzufriedenheit – niedrig: unter 5,0; mittel: 5,0 und 5,1; hoch: 5,2 und mehr

¹³ Wohnkostenbelastung (= Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen) – niedrig: unter 19%; mittel: 19 bis 25%; hoch: 25% und mehr

¹⁴ Belagsdichte (= Wohnnutzfläche pro Person) – niedrig: 50 m² und mehr; mittel: 25 bis 49 m²; hoch: unter 25 m²

Anhang

Tabelle 1: Wohnqualität in den Hauptsektoren des Wohnungsbestands

a) Defizite in den einzelnen Dimensionen der Wohnqualität

Rechtsverhältnis	Prozentanteil der Wohnungen, in denen folgende ...								
	... Ausstattungsmerkmale fehlen:				... Probleme vorhanden sind:				
	Wasser- anschluß	WC	Bade- zimmer	Zentral- heizung	Schäden am Gebäude ¹	Dunkel- heit	Lärm	Sonstige Umwelt- probleme ²	Sicher- heits-
Hauseigentümer	0,6	0,4	2,9	7,6	8,5	3,8	18,6	8,5	6,5
Wohnungseigentümer	0,1	1,0	3,6	9,2	5,3	5,8	22,8	11,4	15,9
mietfreie Wohnung/ Haus	0,4	4,3	11,8	17,7	11,4	5,1	18,2	6,7	4,0
GBV-Mietwohnung	0,0	0,5	4,4	12,3	6,8	2,4	23,2	9,8	13,6
Gemeindewohnung	0,0	1,0	18,2	19,2	11,3	9,2	30,5	12,8	23,3
Private									
Hauptmietwohnung	0,7	9,0	24,1	23,3	18,3	12,1	29,0	13,4	13,9
Private Untermiete	0,7	12,4	33,1	27,1	15,0	16,7	21,1	11,4	14,4
Zusammen	0,4	2,7	9,8	13,4	10,3	6,3	22,5	10,2	11,3

b) Gesamteinschätzung der Wohnqualität

Rechtsverhältnis	Summe der Qualitätsdefizite				Rangziffern ³			
	Wohnung ⁴	Gebäude ⁵	Umwelt ⁶	insges. ⁷	Wohnung	Gebäude	Umwelt	insges.
Hauseigentümer	11,6	12,3	33,7	57,6	1	3	2	1
Wohnungseigentümer	14,0	11,2	50,1	75,3	2	2	5	3
mietfreie Wohnung/ Haus	34,3	16,5	28,8	79,7	4	4	1	4
GBV-Mietwohnung	17,2	9,2	46,6	72,9	3	1	3	2
Gemeindewohnung	38,4	20,5	66,5	125,4	5	5	7	5
Private								
Hauptmietwohnung	57,1	30,5	56,2	143,8	6	6	6	6
Private Untermiete	73,3	31,7	46,8	151,9	7	7	4	7
Zusammen	26,3	16,5	43,9	86,8				

¹ Schäden: Undichtes Dach, feuchte Wände oder Fußböden, Fäulnis in Fenster-
rahmen oder Fußböden.

² Sicherheitsprobleme: Vorhandensein von Kriminalität, Gewalt oder Vandalis-
mus in der Wohngegend.

³ Niedrigster Summenwert der betreffenden Spalte = Rangziffer 1; höchster
Summenwert = Rangziffer 7.

⁴ Summe der Prozentsätze für Wohnungen mit fehlenden Ausstattungsmerkma-
len.

⁵ Summe der Prozentsätze für Wohnungen mit Gebäudeschäden und Dunkel-
heit.

⁶ Summe der Prozentsätze für Wohnungen mit Umweldefiziten (Lärm, sonstige
Umwelt- und Sicherheitsprobleme).

⁷ Summe aller Prozentsätze für Wohnungen mit Qualitätsdefiziten.

Tabelle 2: Wohnzufriedenheit⁸ in Abhängigkeit von Rechtsverhältnis und Haushaltstyp

Rechtsverhältnis	Einpersonen- haushalt		Mehrpersonen- haushalt ohne Kind		Mehrpersonenhaushalt ohne Pension				Insge- samt
	mit Pension	ohne Pension	mit Pension	ohne Pension	zwei Erwachsene und			Allein- erzieher- In	
					ein Kind	zwei Kinder	3 o.m. Kinder		
Hauseigentümer	5,3	5,3	5,5	5,5	5,6	5,7	5,5	5,5	5,5
Wohnungseigentümer	5,3	5,2	5,2	5,4	5,3	5,2	((5,2))	5,5	5,3
mietfremie Wohnung/Haus	5,4	4,9	5,4	4,9	5,4	5,3	((5,0))	((5,5))	5,2
GBV-Mietwohnung	4,9	4,9	5,2	5,2	5,2	4,9	4,6	5,0	5,0
Gemeindewohnung	4,9	4,5	5,0	4,5	4,5	4,2	((4,0))	4,6	4,6
private Hauptmietwohnung	4,6	4,6	5,2	4,7	4,6	4,2	3,7	4,0	4,6
private Untermiete	((3,7)) ²	4,1	((5,4))	4,4	((3,7))	((4,2))	((3,8))	((4,7))	4,1
Zusammen	5,1	4,8	5,4	5,2	5,2	5,2	5,0	4,9	5,1

Tabelle 3: Verteilung der Haushalte unterschiedlichen Typs auf die wichtigsten Bestandssektoren

a) Prozentanteile der verschiedenen Haushaltstypen in den einzelnen Rechtsverhältnissen

Rechtsverhältnis	Einpersonen- haushalt		Mehrpersonen- haushalt ohne Kind		Mehrpersonenhaushalt ohne Pension				Insge- samt
	mit Pension	ohne Pension	mit Pension	ohne Pension	zwei Erwachsene und			Allein- erzieher- In	
					ein Kind	zwei Kinder	3 o.m. Kinder		
Hauseigentümer	9,7	7,4	15,8	29,3	15,0	15,2	5,9	1,7	1.368.146 100,0
Wohnungseigentümer	20,6	23,8	12,5	15,9	10,4	11,0	1,8	3,9	389.396 100,0
Mietfreie Wohnung/ Haus	38,6	14,0	17,5	12,4	6,9	7,0	1,7	1,8	256.133 100,0
GBV-Mietwohnung	17,1	23,8	11,0	18,6	11,9	8,7	2,6	6,3	414.311 100,0
Gemeindewohnung	18,7	29,9	8,5	19,6	9,4	5,2	3,0	5,7	305.810 100,0
private Hauptmiete	13,6	32,0	6,1	20,8	11,7	8,0	3,2	4,6	575.093 100,0
private Untermiete	6,3	33,9	1,4	30,5	13,0	6,0	3,5	5,3	111.979 100,0
Gesamt	15,4	18,7	12,2	23,0	12,4	10,9	3,9	3,5	3.420.868 100,0

⁸ Die der Erhebung zugrunde liegende Skala hat 6 Ausprägungen: (1) sehr unzufrieden, (2) ziemlich unzufrieden, (3) eher unzufrieden, (4) eher zufrieden, (5) ziemlich zufrieden, (6) sehr zufrieden. Die Tabelle fußt auf einer Auswertung, welche für jeden Haushalt die durchschnittliche Wohnzufriedenheit aller befragten Personen ermittelte.

⁹ Bei doppelt eingeklammerten Werten ist die Besetzungszahl der jeweiligen Zelle in der ungewichteten Stichprobe kleiner als 20.

b) Prozentanteile der verschiedenen Rechtsverhältnisse bei den einzelnen Haushaltstypen

Rechtsverhältnis	Einpersonen- haushalt		Mehrpersonen- haushalt ohne Kind		Mehrpersonenhaushalt ohne Pension				Insge- samt
	mit Pension	ohne Pension	mit Pension	ohne Pension	zwei Erwachsene und			Allein- erzieher- In	
					ein Kind	zwei Kinder	3 o.m. Kinder		
Hauseigentümer	25,2	15,7	51,7	51,1	48,4	55,7	60,2	19,3	40,0
Wohnungseigentümer	15,3	14,5	11,7	7,9	9,5	11,5	5,2	12,9	11,4
Mietfreie Wohnung/ Haus	18,8	5,6	10,7	4,1	4,2	4,8	3,3	3,9	7,5
GBV-Mietwohnung	13,5	15,4	10,9	9,8	11,7	9,7	8,1	21,9	12,1
Gemeindewohnung	10,9	14,2	6,2	7,6	6,8	4,2	6,8	14,8	8,9
private Hauptmiete	14,9	28,7	8,4	15,2	15,9	12,3	13,5	22,2	16,8
private Untermiete	1,3	5,9	0,4	4,3	3,4	1,8	2,9	5,0	3,3
Gesamt	525.436 100,0	641.392 100,0	418.210 100,0	785.202 100,0	423.282 100,0	373.782 100,0	135.086 100,0	118.478 100,0	3.420.868 100,0