

Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen

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.

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 Meinun-

¹ SILC: Statistics on Income and Living Conditions

gen' wie etwa die Wohnzufriedenheit, die allgemeine Lebenszufriedenheit oder die Einschätzung der eigenen Gesundheitssituation erfaßt.²

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 Vergleich 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 setzt³, 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‘.

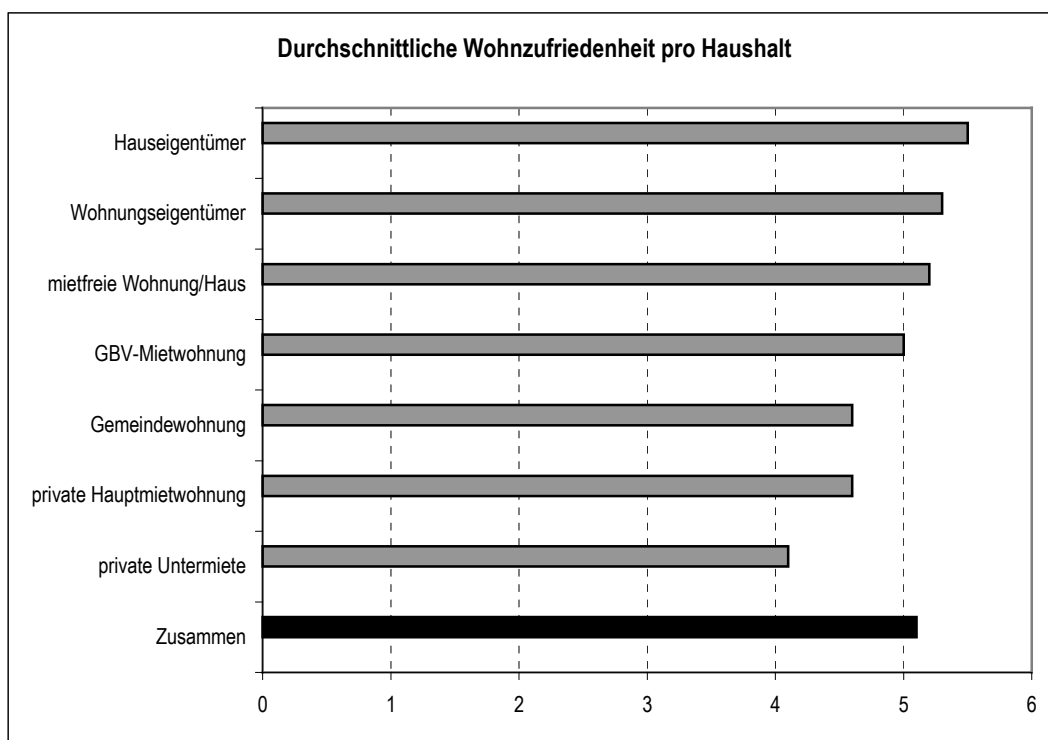
² Vgl. Bauer, M., Lamei, N., Till-Tenschert, U. (2005): Einkommen, Armut und Lebensbedingungen; Ergebnisse aus EU-SILC 2003 in Österreich, Statistik Austria

³ 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).

Wohnzufriedenheit in den Hauptsektoren des Wohnungsbestands

Die folgende Präsentation von Erhebungsergebnissen zur Wohnzufriedenheit bietet anhand der Grafiken 1 und 3 sowie der diesen Grafiken zugrunde liegenden Tabelle 2 einen Überblick über die unterschiedliche Wohnzufriedenheit in den Hauptsektoren des Wohnungsbestands sowie bei den wichtigsten Haushaltstypen. Darüber hinaus versucht sie, mittels der in den übrigen Tabellen und Grafiken dargestellten Ergebnisse zu Einkommenslage, Wohnkostenbelastung und Wohnsituation der Haushalte wichtige Ursachen für die feststellbaren Zufriedenheitsdifferenzen zwischen den verschiedenen Wohnsektoren und Haushaltstypen aufzuzeigen.

Grafik 1: Wohnzufriedenheit¹ nach dem Rechtsverhältnis der Wohnung



Erläuterung zu Grafik 1:

- 1 Die der Erhebung zugrunde liegende Skala der Wohnzufriedenheit 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.

Betrachten wir zuerst das am schwarz markierten Balken in Grafik 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 heimischen 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:

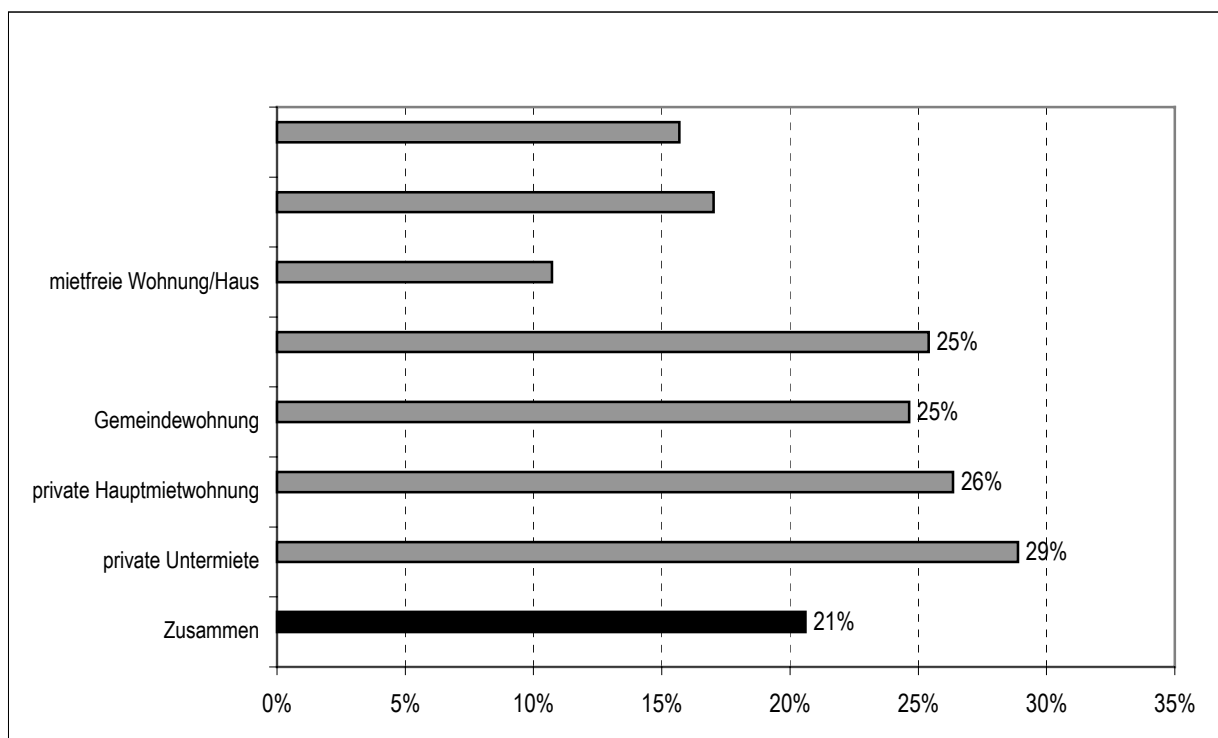
Am höchsten ist die Wohnzufriedenheit mit einem Wert von 5,5 bei den Besitzern von Eigenheimen, weitaus am geringsten ist sie mit 4,1 bei den Untermietern. Ein kurzer Blick auf die in Grafik 2 und Tabelle 1 dargestellten Resultate zur Wohnkostenbelastung und zur Wohnqualität in den verschiedenen Bestandssektoren kann zur Erklärung dieser beiden Rangpositionen beitragen: Während sich bei den mit sehr geringer durchschnittlicher Wohnkostenbelastung konfrontierten Hauseigentümern⁴ sehr gute Ergebnisse im Bereich der Wohnumwelt (wenig Lärm und sonstige Umweltprobleme, 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 ver-

⁴ Vgl. Fußnote 5

bindet sich eine im Schnitt relativ niedrige Wohnkostenbelastung⁵ 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 einher gehen.

Grafik 2: Wohnkostenbelastung¹ in den Hauptsektoren des Wohnungsbestands²



Erläuterungen zu Grafik 2:

- 1 Die Wohnkosten enthalten jeweils (falls zutreffend): Miete, Betriebskosten, Kreditrate für Haus/Wohnung, Gebäudeversicherung, Gemeindeabgaben (Wasser, Kanal, Abfall), Grundsteuer B, Heizkosten, Energiekosten
Haushaltseinkommen: Netto-Jahreseinkommen des Haushalts inklusive aller Beihilfen und Transfers
- 2 In die auf dem Haushaltseinkommen und den Gesamtwohnkosten fußenden Auswertungen können nur 73% aller 4.519 erfaßten Haushalte einbezogen werden. Bei den übrigen Haushalten (vor allem Hauseigentümer) sind keine vollständigen Angaben zu den Gesamtwohnkosten vorhanden.

⁵ 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.

Tab. 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- probleme ²
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

Erläuterungen:

- 1 Schäden: Undichtes Dach, feuchte Wände oder Fußböden, Fäulnis in Fensterrahmen oder Fußböden
- 2 Sicherheitsprobleme: Vorhandensein von Kriminalität, Gewalt oder Vandalismus in der Wohngegend

b) Gesamteinschätzung der Wohnqualität

Rechtsverhältnis	Summe der Qualitätsdefizite				Rangziffern ⁵			
	Wohnung ¹	Gebäude ²	Umwelt ³	insges. ⁴	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				

Erläuterung:

- 1 Summe der Prozentsätze für Wohnungen mit fehlenden Ausstattungsmerkmalen
- 2 Summe der Prozentsätze für Wohnungen mit Gebäudeschäden und Dunkelheit
- 3 Summe der Prozentsätze für Wohnungen mit Umweldefiziten (Lärm, sonstige Umwelt- und Sicherheitsprobleme)
- 4 Summe aller Prozentsätze für Wohnungen mit Qualitätsdefiziten
- 5 Niedrigster Summenwert der betreffenden Spalte = Rangziffer 1; höchster Summenwert = Rangziffer 7

Den vierten Rang nehmen die Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger 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.

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).

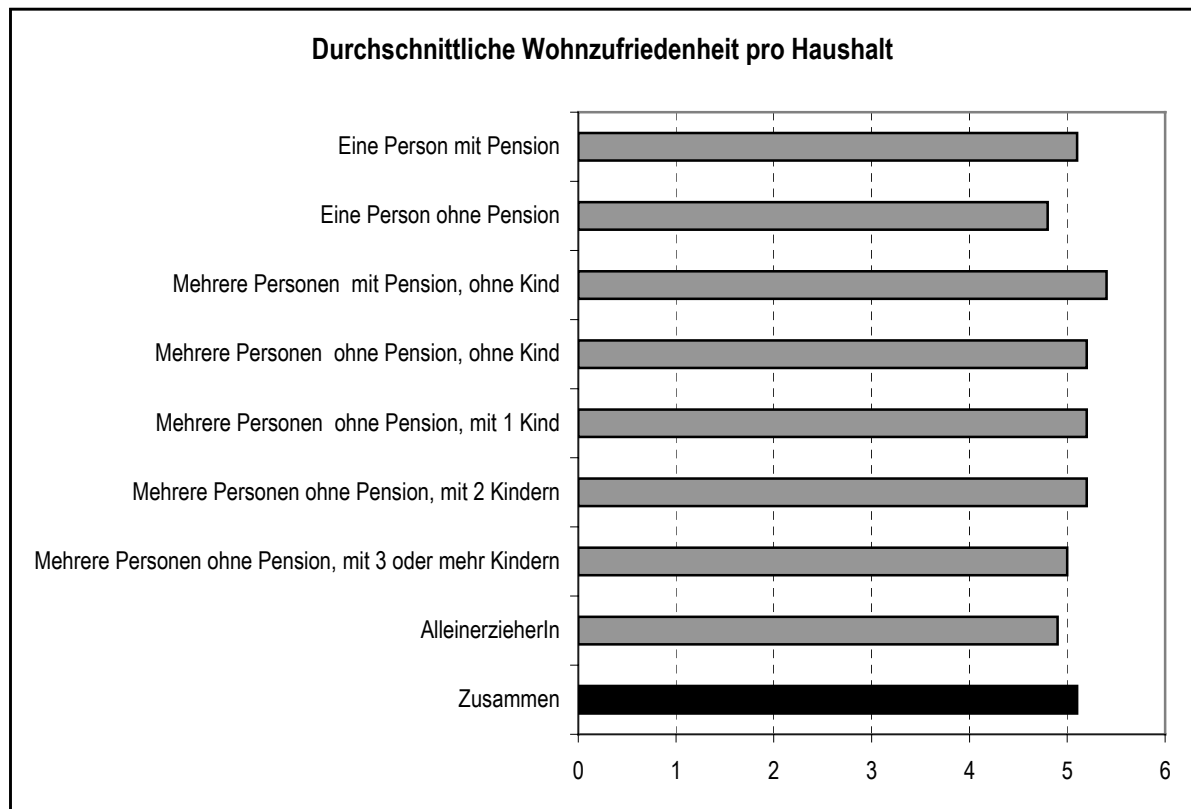
Wohnzufriedenheit bei den wichtigsten Haushaltstypen

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

1. Innerhalb der Haushalte ohne Kinder⁶ 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.

⁶ 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 erwerbstätig sind.

Grafik 3: Wohnzufriedenheit nach dem Haushaltstyp



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:

- 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 Kindern⁷, während bei Einpersonenhaushalten das Problem der sozialen Isolation eine in anderen Haushaltstypen unbekannte Bedeutung hat.

⁷ Vgl. Grafik 4, am Ende des Artikels

- 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.

Tab. 2: Wohnzufriedenheit¹ 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. Kindern		
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
mietfreie 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

(N= 4.519)

Erläuterungen:

- 1 Die der Erhebung zugrunde liegende Skala der Wohnzufriedenheit 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.
- 2 Bei doppelt eingeklammerten Werten ist die Besetzungszahl der jeweiligen Zelle in der ungewichteten Stichprobe kleiner als 20.

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 Eigentümerwohnungen⁸ 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 erklärbaren 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 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 Seniorenehepaare): Hier betragen die durch den jeweiligen Wohnsektor bedingten Schwankungen bei generell sehr hohem Zufriedenheitsniveau nur 0,5 Zufriedenheitspunkte.

⁸ Der Terminus ‚Eigentümerwohnungen‘ wird hier als Überbegriff für Eigenheime und Eigentumswohnungen verwendet.

Tab. 3: Verteilung der Haushalte unterschiedlichen Typs auf die wichtigsten Bestandssektoren

a) Prozentanteile der verschiedenen Haushaltstypen in den einzelnen Rechtsverhältnissen

Rechtsverhältnis	Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt ohne Kind		Mehrpersonenhaushalt ohne Pension			AlleinerzieherIn	Insgesamt
	mit Pension	ohne Pension	mit Pension	ohne Pension	zwei Erwachsene und				
					ein Kind	zwei Kinder	3 o.m. Kindern		
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

b) Prozentanteile der verschiedenen Rechtsverhältnisse bei den einzelnen Haushaltstypen

Rechtsverhältnis	Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt ohne Kind		Mehrpersonenhaushalt ohne Pension			AlleinerzieherIn	Insgesamt
	mit Pension	ohne Pension	mit Pension	ohne Pension	zwei Erwachsene und				
					ein Kind	zwei Kinder	3 o.m. Kindern		
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

Untersuchen wir abschließend die stärkere der beiden eben mit einander verglichenen Wirkungslinien etwas genauer, indem wir uns durch Analyse der vorstehenden Tabelle 3 fragen, inwieweit die vier zuvor anhand von Grafik 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 Haushalts-

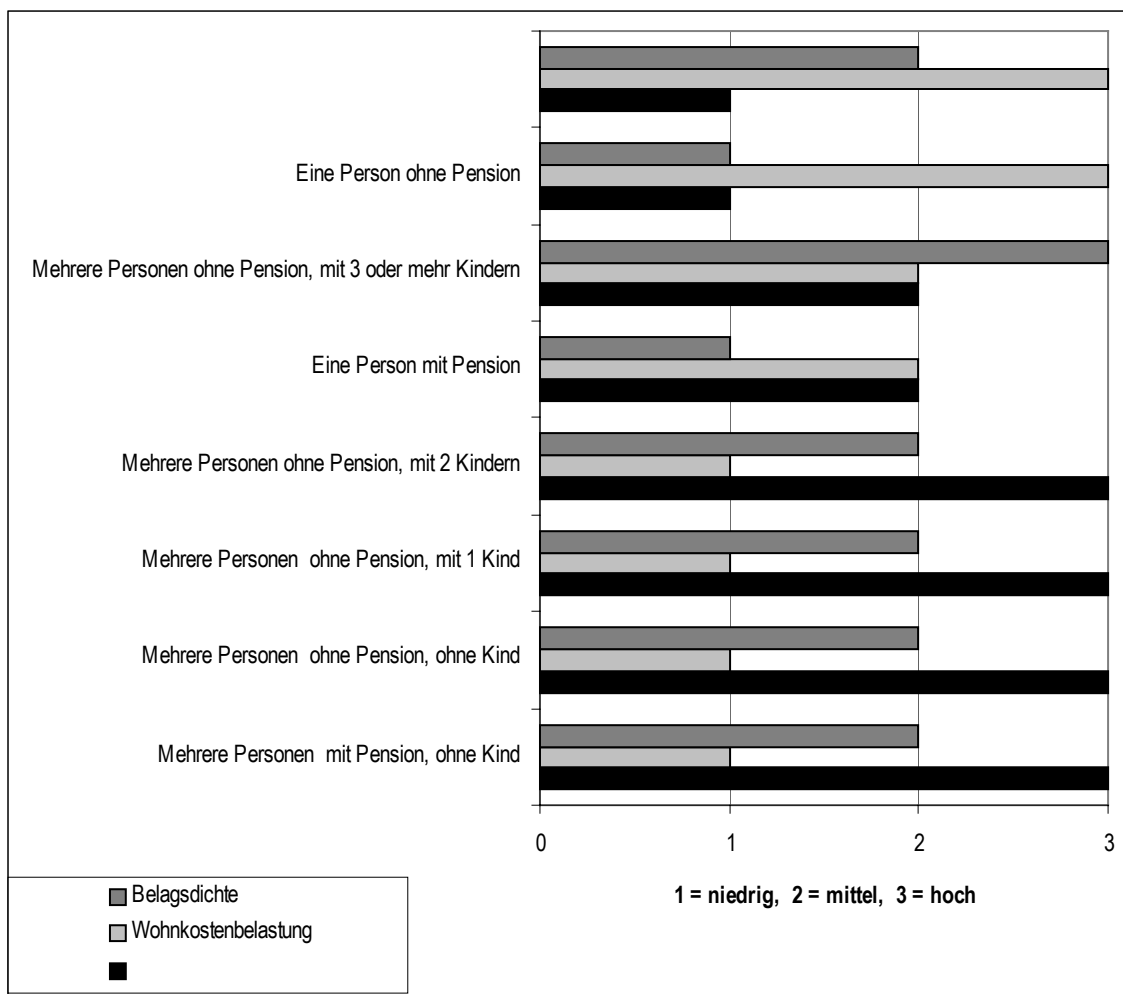
gruppen auf die einzelnen Wohnsektoren erklärbar. Denn die diesbezügliche Hauptdifferenz zwischen den fraglichen Haushaltstypen besteht darin, daß Familien mit drei und mehr Kindern eher in Eigenheimen zu finden sind als Familien mit maximal zwei Kindern, was eigentlich einen Zufriedenheitsvorsprung 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 Grafik 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.

Grafik 4: Wohnzufriedenheit, Wohnkostenbelastung und Belagsdichte nach dem Haushaltstyp



Erläuterungen zur Grafik 4:

Belagsdichte (= Wohnnutzfläche pro Person)

- niedrig: 50 m² und mehr
- mittel: 25 bis 49m²
- hoch: unter 25m²

Wohnkostenbelastung (= Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen)

- niedrig: unter 19%
- mittel: 19 bis 25%
- hoch: 25% und mehr

Wohnzufriedenheit:

- niedrig: unter 5,0
- mittel: 5,0 und 5,1
- hoch: 5,2 und mehr