

Lebensqualität in einer wachsenden Stadt

Wohnen

Wiener Lebensqualitätsstudie 2018 –
Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung III



**Stadt
Wien**

Stadtentwicklung
und Stadtplanung



**universität
wien**

IFES

Julia Dorner, MA
Univ.-Prof. Dr. Roland Verwiebe

Institut für Soziologie
Universität Wien
Rooseveltplatz 2
1090 Wien

Wien, 02. Februar 2020

Forschungskooperation

Titel: Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien III

Projektbezeichnung: Lebensqualität in einer wachsenden Stadt

Kooperationspartner

- Stadt Wien (vertreten durch die Magistratsabteilung 18)

Koordination: SR Ing. Mag. Johannes Gielge, Tobias Troger M.A.

- Universität Wien (vertreten durch das Institut für Soziologie)

Projektleitung: Univ.-Prof. Dr. Roland Verwiebe

- Datenerhebung (im Auftrag der Universität Wien): Institut für Empirische Sozialforschung

Projektleitung: Dr. Gert Feistritzer

Zitat

Dorner, Julia / Verwiebe, Roland (2019): Lebensqualität in einer wachsenden Stadt: Wohnen. Teilbericht an die Stadt Wien. Wien: Universität Wien, Institut für Soziologie

Inhalt

Einleitung	4
1. Wohnsituation	5
1.1. <i>Wohnsegmente</i>	5
1.2. <i>Wohnkosten</i>	7
1.3. <i>Wohnraum</i>	8
1.4. <i>Einrichtungen im Wohnhaus</i>	11
1.5. <i>Weitere Wohnmöglichkeiten</i>	17
2. Wohnzufriedenheit	21
2.1. <i>Wohnzufriedenheit nach soziodemographischen Merkmalen</i>	22
2.2. <i>Wohnzufriedenheit nach Wohnsituation</i>	24
2.3. <i>Teilzufriedenheiten</i>	29
2.4. <i>Wohnzufriedenheit nach Wiener Gemeindebezirken</i>	29
2.5. <i>Lebensstile</i>	30
2.6. <i>Determinanten der allgemeinen Wohnzufriedenheit in Wien</i>	31
3. Wohnungswechsel	33
3.1. <i>Wechsel des Wohnsegments</i>	33
3.2. <i>Wechsel des Wohnorts</i>	34
3.3. <i>Gründe für einen Wohnungswechsel</i>	35
Fazit	40
4. Literatur	41
Datenbasis	42
Anhang	44

Einleitung

Die Wohnverhältnisse sind ein zentraler Einflussfaktor auf die Lebensqualität in Wien (European Commission, 2016; Hatz, 2010; Verwiebe et al., 2014). Die Wohnumstände (Größe, Lage, Qualität, Verkehrsanbindung der Wohnung) formen direkt und unmittelbar den Alltag von Personen. Wie lange man zur Arbeit braucht, wie kompliziert oder einfach es ist, die alltäglichen Einkäufe zu erledigen, wird von der Wohnsituation ebenso beeinflusst, wie die Gestaltung der Freizeit und das Sozialleben. Die Wohnumstände haben deshalb auch einen Einfluss darauf, wie zufrieden Personen mit Ihrer Wohnsituation sind, und können darüber hinaus auch die gesamte Lebenszufriedenheit mitbestimmen.

Betrachtet man die Wohnsituation in europäischen Großstädten, so fällt auf, dass Wien immer wieder als Vorbild für eine (Groß-)Stadt herangezogen wird, in der Wohnen für die Bevölkerung vergleichsweise leistbar geblieben ist (Franz & Gruber, 2018; Mercer, 2019; Reiner et al., 2017; Reinprecht, 2012). Diese Sonderstellung Wiens im Vergleich internationaler Großstädte macht es besonders spannend, sich die Wohnsituation der Wienerinnen und Wiener genauer anzusehen.

In diesem Bericht werden drei größere Themenblöcke im Detail diskutiert: Das erste Kapitel beschäftigt sich mit der Wohnsituation in Wien. Dazu wird mit den Daten des Mikrozensus ein Überblick über Wohnformen, die Wohnkosten und den verfügbaren Wohnraum gegeben und auch auf Unterschiede zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen eingegangen. Außerdem beschäftigt sich das erste Kapitel damit, welche Einrichtungen es in den Wohnhäusern gibt und inwiefern den Befragten weitere Wohnmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Das zweite Kapitel beschäftigt sich zunächst mit der allgemeinen Wohnzufriedenheit verschiedener soziodemographischer Gruppen. Danach werden weitere Einflussfaktoren der Wohnzufriedenheit genauer betrachtet, etwa die Wohnform, das Wohnsegment oder der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen. Auch die Lebensstile der Menschen in Wien werden mit Blick auf ihre Relevanz für die Wohnzufriedenheit analysiert.

Das dritte Kapitel beschäftigt sich mit Fragen rund um das Thema Wohnungswechsel. Betrachtet wird etwa, ob die Befragten der Wiener Lebensqualitätsstudie kürzlich Wohnort oder Wohnsegment gewechselt haben und welche Motive ggf. für diese Veränderungen der Wohnsituation bestehen. Außerdem werden Unterschiede in den Motiven für Wohnungswechsel von verschiedenen soziodemographischen Gruppen untersucht.

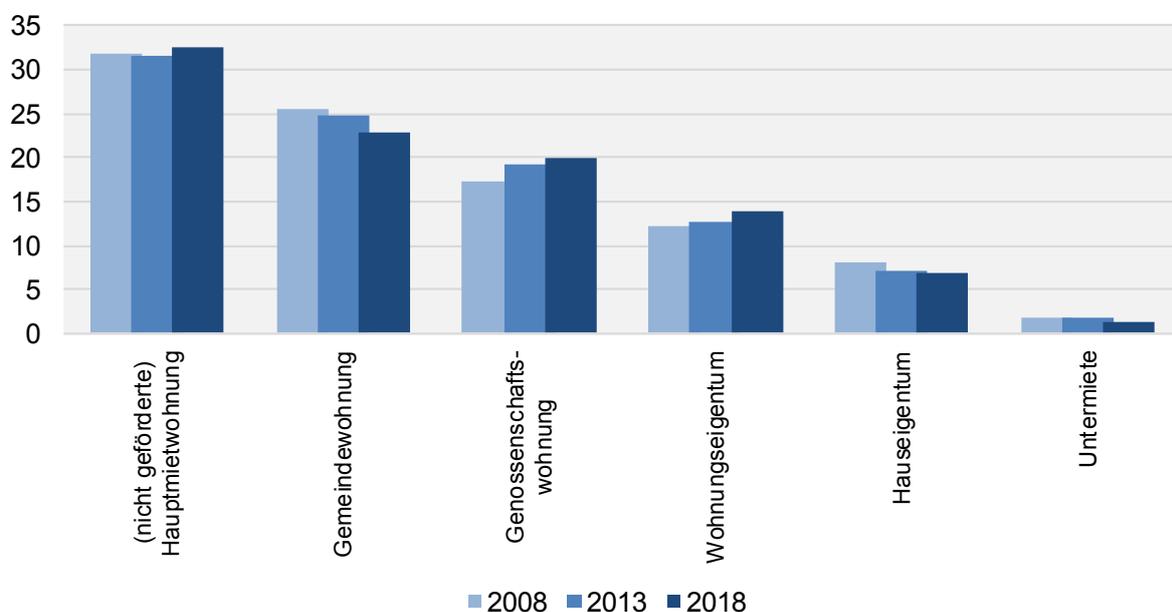
1. Wohnsituation

Das erste Kapitel beschäftigt sich mit der Wohnsituation der Menschen in Wien. Dazu werden zunächst die Daten des Mikrozensus verwendet, um im Verlauf des Kapitels (und des weiteren Berichts) die Darstellung mit Daten aus der Wiener Lebensqualitätsstudie zu vervollständigen.

1.1. Wohnsegmente

Betrachtet man mithilfe von Mikrozensus-Daten die Zusammensetzung des Wiener Wohnungsmarkts (Abb. 1), so kann man im Laufe der letzten zehn Jahre nur geringe Veränderungen in den Anteilen der Wohnsegmente feststellen. Leicht abgenommen hat der Anteil der Personen, die in Gemeindewohnungen wohnen, oder selbst ein Haus besitzen. Allerdings ist der Anteil der Personen, die in Genossenschaftswohnungen wohnen, etwa im gleichen Ausmaß gestiegen. Diese Verschiebung von Gemeindewohnungen zu Genossenschaftswohnungen passt zur geänderten Strategie der Stadt Wien in diesem Zeitraum, die zwischen 2004 und 2018 darauf setzte, Wohnbau zu fördern und nicht mehr selbst Gemeindebauten zu errichten (Franz & Gruber, 2018). Nachdem der Anteil der Personen in nicht-geförderten Mietwohnungen 2013 etwas niedriger war als 2008, ist er zwischen 2013 und 2018 wieder gestiegen. Mit rund 32% findet sich hier auch das am stärksten besetzte Wohnsegment, gefolgt von Gemeindewohnungen (23%) und Genossenschaftswohnungen (20%). Knapp 14% der Wiener Bevölkerung leben in der eigenen Eigentumswohnung, knapp 7% besitzen ein eigenes Haus. In Untermiete und unentgeltlichen Wohnungen beziehungsweise Dienst- oder Naturalwohnungen leben jeweils weniger als 2% der Befragten. Zu beachten ist bei diesen Ergebnissen, dass es sich nur um relative Anteile handelt. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in Wien in diesem Zeitraum, bedeutet ein Rückgang, wie etwa bei den Gemeindewohnungen, nicht, dass auch absolut gesehen weniger Personen in diesen Wohnungen leben.

Abb. 1: Anteile der Wohnsegmente zwischen 2008 und 2018 in %



Quelle: Mikrozensus, Daten von Personen mit Wohnsitz Wien (2008, 2013 und 2018). Prozentwerte. Gewichtete Analysen, N=75.223, (2008:n=21.256; 2013:n=22.016; 2018: n=21.951). Eigene Berechnungen.

Die Analysen in Tabelle 1 machen zudem deutlich, dass verschiedene soziale Gruppen in Wien in unterschiedlicher Weise in den Wohnsegmenten vertreten sind. Männer leben z.B. etwas häufiger in nicht-geförderten Wohnungen zur Miete. Frauen wohnen dagegen etwas öfter in Genossenschafts- oder Gemeindewohnungen. Wesentlich klarer sind die Unterschiede beim Alter. Personen unter 30 und ganz besonders zwischen 30 und 49 Jahren wohnen deutlich öfter in einer nicht-geförderten Mietwohnung (36%) als ältere Personen. Personen ab 50 Jahren wohnen dagegen häufiger in Eigentumswohnungen oder –häusern als Menschen, die jünger als 50 Jahre sind. Mit steigendem Alter nimmt auch der Anteil der Personen zu, die in Genossenschafts- oder Gemeindewohnungen leben (da Silva & Stoik, 2019; Rosenberger & Permoser, 2013; Statistik Austria, 2016).

Tab. 1: Soziodemographische Zusammensetzung der Wohnsegmente in %

		(nicht geförderte) Hauptmiete	Genossenschafts- wohnung	Gemeindewohnung	Hauseigentum	Wohnungseigentum	Dienst- oder Naturalwohnung	Untermiete	Mietfrei
Geschlecht	WIEN	32	20	22	7	14	1	1	1
	Männlich	34	19	22	7	14	1	1	1
	Weiblich	31	21	24	7	14	1	1	1
Alter	Unter 30	36	18	23	5	12	1	2	1
	30-49	41	21	17	4	13	1	2	1
	50-64	28	23	22	9	16	1	1	1
	65+	22	20	28	11	16	0	0	2
Haushaltstyp	(Ehe)-Paare ohne Kinder	31	23	20	9	14	0	1	1
	(Ehe)-Paare mit Kindern	30	19	22	8	16	1	1	1
	Väter in Ein-Eltern-Haushalten	39	27	17	10	7	0	0	0
	Mütter in Ein-Eltern-Haushalten	24	19	37	4	12	1	2	1
	Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	30	7	43	8	13	0	0	0
	Ein-Personen-Haushalte	34	22	23	4	13	0	1	2
	Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	67	8	11	0	6	1	3	2
Höchste abgeschl. Bildung	Pflichtschule/keine Pflichtschule	30	15	39	5	8	1	2	0
	Lehrabschluss (Berufsschule)	24	27	32	7	8	0	1	1
	Berufsbild. mittlere Schule (ohne Berufsschule)	24	26	21	11	14	1	0	1
	Allgemeinbildende höhere Schule	44	18	12	6	16	0	1	1
	Berufsbildende höhere Schule	32	24	15	7	19	1	0	2
	BHS-Abiturientenlehrgang, Kolleg	37	27	9	6	18	1	2	0
	Hochschulverwandte Lehranstalten,								
	Universitätslehrgänge	31	31	7	14	14	0	0	3
	Universität, Fachhochschule	42	15	6	8	23	1	2	2

Quelle: Mikrozensus (2018). Prozentwerte. Daten von Personen mit Wohnsitz Wien. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Sieht man sich die Verteilung der Haushaltstypen auf die Wohnsegmente an, so fallen insbesondere die Unterschiede zwischen alleinerziehenden Vätern und Müttern auf. Erstere leben im Vergleich zum Wiener Durchschnitt relativ häufig in nicht-geförderten Mietwohnungen (39% vs. 32%) und in einem eigenen Haus (10% vs. 7%). Alleinerziehende Mütter leben hingegen überdurchschnittlich häufig in Gemeindewohnungen (37% vs. 22% im Wiener Durchschnitt). Auch Personen in Zwei- und Mehrfamilienhaushalten leben überdurchschnittlich häufig in Gemeindewohnungen (43%). Menschen, die in Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalten leben, mieten sehr viel häufiger als alle anderen Personen eine nicht-geförderte Mietwohnung (67%). Andere Haushaltstypen, wie z.B. (Ehe-)Paare mit und ohne Kindern oder auch Ein-Personen-Haushalte, unterscheiden sich dagegen nur relativ wenig voneinander.

Es bestehen auch einige Unterschiede nach dem Bildungsniveau der Wienerinnen und Wiener. Besonders auffällig ist dies bei den Gemeindewohnungen. Mit jeder steigenden Stufe des Bildungsniveaus sinkt der Anteil der Personen, die in Gemeindebauten leben. Das umgekehrte Bild zeigt sich bei Eigentumswohnungen. Hier steigt der Anteil der Personen, die eine Eigentumswohnung besitzen mit (fast) jeder Bildungsstufe. Einzige Ausnahme sind Personen mit abgeschlossenem Universitätslehrgang.¹ Diese besitzen überdurchschnittlich oft ein Haus, dafür vergleichsweise selten eine Wohnung. Personen mit Lehrabschluss oder Abschluss einer Berufsbildenden mittleren Schule, finden sich vergleichsweise selten unter den Personen in privatem Mietverhältnis. Menschen mit AHS-Schulabschluss oder abgeschlossenem Studium mieten dagegen wesentlich häufiger eine Wohnung am privaten Wohnungsmarkt: Über 40% der beiden Gruppen finden sich im Wohnsegment der nicht-geförderten Mietwohnungen. Diese beiden Gruppen bewohnen hingegen vergleichsweise selten Genossenschaften; dies trifft auch auf Personen mit maximal Pflichtschulabschluss zu. Häufig gewählt werden Genossenschaften vor allem von Personen mit abgeschlossenem Universitätslehrgang, BHS-Abiturientinnen und Abiturienten und Personen mit Lehrabschluss.

1.2. Wohnkosten

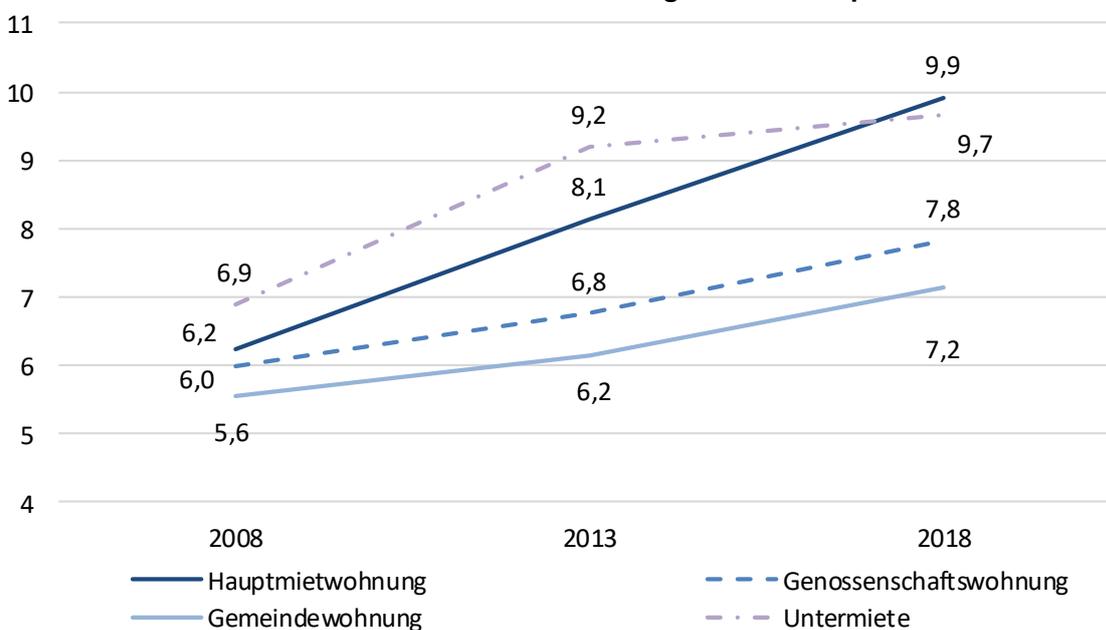
Ein Grund für die unterschiedliche Verteilung der soziodemographischen Gruppen auf die Wohnsegmente sind auch die unterschiedlichen Wohnausgaben, die bei den verschiedenen Segmenten anfallen. Untersucht man, wie sich die Wohnausgaben in den letzten zehn Jahren entwickelt haben, zeigt sich, dass in allen Miet-Wohnsegmenten die Wohnausgaben seit 2008 gestiegen sind (Abb. 2). Allerdings unterscheiden sich die einzelnen Segmente darin, wie stark dieser Anstieg ausgefallen ist. Keine Wohnkostensteigerungen sind für die Menschen mit Wohnungseigentum feststellbar. Hier zahlt man 2008, 2013 und 2018 im Schnitt pro Quadratmeter Wohnfläche denselben Betrag an Wohnkosten bzw. Betriebskosten. Gleichzeitig sind in diesem Zeitraum jedoch die Kosten für den Erwerb von Wohneigentum in Wien sehr stark gestiegen. Mit 1,59 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise moderat ist der Anstieg der Wohnkosten bei den Gemeindewohnungen. Ähnlich fällt mit 1,82 Euro pro Quadratmeter auch die Kostensteigerung bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Genossenschaftswohnungen aus. Die stärkste Kostensteigerung findet sich im Segment der nicht-geförderten Mietwohnungen. Wurde in diesem Segment 2008 noch durchschnittlich 6,24 Euro pro Quadratmeter ausgegeben sind

¹ Unter einem Universitätslehrgang versteht man einen Studiengang zur Weiterbildung an einer österreichischen Universität oder Privatuniversität. Dabei können Aufnahmebedingung und Umfang der Universitätslehrgänge stark variieren.

es 2018 bereits durchschnittlich 9,92 Euro pro Quadratmeter, ein Anstieg von 3,68 Euro pro Quadratmeter. Ein ebenfalls starker Anstieg findet sich auch im Segment der Untermiete. Hier stiegen die durchschnittlichen Mieten im Vergleichszeitraum um 2,78 Euro pro Quadratmeter.

Zwischen 2008 und 2018 hat sich zudem der Unterschied zwischen befristeten und unbefristeten Wohnungen vergrößert. Während 2008 befristete Mietverträge noch durchschnittlich 2,35 Euro pro Quadratmeter teurer waren als unbefristete Verträge, beträgt diese Differenz 2018 3,31 Euro pro Quadratmeter². Letztlich beobachten wir für die letzten 10 Jahre eine klare Polarisierung bei der Entwicklung der Wohnkosten. Während 2008 die Differenz zwischen den höchsten durchschnittlichen Wohnkosten (nicht-geförderte Mietwohnung) und den geringsten durchschnittlichen Wohnkosten (Wohnungseigentum) nur 3,5 Euro pro Quadratmeter betrug, liegt sie 2018 bei 6,6 Euro pro Quadratmeter. Diese Polarisierung ist auch zu beobachten, wenn nur Mietwohnungen betrachtet werden, denn die Wohnkosten bei den nicht-geförderten Mietwohnungen sind in den letzten 10 Jahren sehr viel deutlicher gestiegen als für Gemeindewohnungen.

Abb. 2 : Durchschnittliche Wohnkosten nach Wohnsegment in Euro pro m²



Quelle: Mikrozensus (2008, 2013 und 2018). Daten von Personen mit Wohnsitz Wien. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

1.3. Wohnraum

Nicht nur die Wohnkosten sind für die Lebensqualität der Menschen in Wien relevant, sondern auch die Größe des verfügbaren Wohnraums, die den Haushalten und Familien zur Verfügung stehen (Tab. 2). Zunächst können wir hier erneut nur vergleichsweise geringe Gender-Unterschiede berichten. Frauen sind aber z.B. in den Kategorien mit mehr Wohnraum pro Person etwas häufiger vertreten als Männer. Zudem zeigt sich, dass das

² Allerdings spielt hier der im Durchschnitt unterschiedliche Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine zentrale Rolle, da befristete Mietverhältnisse gemäß dem Mietrecht billiger sein müssen als unbefristete Verträge. So ist davon auszugehen, dass Mietende in unbefristet vermieteten Wohnungen durchschnittlich schon länger in ihrer Wohnung leben als Mietende in befristeten Mietverhältnissen.

Alter der Menschen in Wien mit Blick auf die Größe des verfügbaren Wohnraums wichtig ist. Jüngere Personen sind in den Kategorien bis 35qm überrepräsentiert, während ältere Personen häufiger in größeren Wohnungen und Häusern mit mehr als 35qm pro Person leben (Nowossadeck & Engstler, 2017). Dieser Alterseffekt bietet zum Teil eine Erklärung warum Frauen durchschnittlich mehr Wohnraum zur Verfügung haben. So bleiben Frauen durch ihre höhere Lebenserwartung im Alter häufiger allein in der früheren Familienwohnung. Dementsprechend finden sich in der Altersgruppe 65+ deutlich mehr Frauen als Männer.

Ehepaare mit Kindern und Zwei- und Mehrfamilienhaushalte finden sich besonders häufig in Wohnungen mit wenig verfügbarem Wohnraum pro Kopf. Besonders auffällig ist dies bei Zwei- oder Mehrfamilienhaushalten. Über 70% der Befragten dieses Haushaltstyps geben an, dass bei ihnen nur 18qm oder weniger pro Person zur Verfügung stehen. Anders ist die Situation bei den Ein-Personen-Haushalten. Hier geben über 60% der Befragten an, mehr als 50m² zur Verfügung zu haben.³ Im Mittelfeld des verfügbaren Wohnraums finden sich Paare ohne Kinder, Mütter und Väter in Ein-Eltern-Haushalten und Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte Während Ein-Eltern-Haushalte vor allem im Bereich zwischen 18 und 35m² pro Personen überrepräsentiert sind, finden sich Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte und ganz besonders Paare ohne Kinder überdurchschnittlich häufig im Bereich zwischen 25 und 50m² pro Person. Hinsichtlich der Bildungsabschlüsse fällt auf, dass Personen mit maximal Pflichtschulabschluss sehr häufig nur wenig Wohnraum zur Verfügung haben. Personen mit einem Abschluss von berufsbildenden mittleren Schulen, berufsbildenden höheren Schulen oder abgeschlossenem Studium steht dagegen überdurchschnittlich häufig viel Wohnraum zur Verfügung. Am häufigsten finden sich allerdings Personen mit abgeschlossenen Universitätslehrgängen in der Gruppe derjenigen, denen mehr als 50m² pro Person zur Verfügung steht. So geben ganze 46% der Befragten mit abgeschlossenem Universitätslehrgang an, mehr als 50m² pro Person zur Verfügung zu haben.

Starke Unterschiede im verfügbaren Wohnraum finden sich auch, wenn man den Migrationshintergrund der Menschen in Wien berücksichtigt (Reinprecht, 2014). Personen ohne Migrationshintergrund leben deutlich häufiger in Wohnungen oder Häusern mit mehr als 25m² verfügbarem Wohnraum pro Person. Personen der ersten Migrationsgeneration und ganz besonders jene der zweiten Generation, leben dagegen öfter in Wohnungen oder Häusern mit weniger als 25m² verfügbarem Wohnraum pro Person. Allerdings sind Personen mit Migrationshintergrund der zweiten Generation durchschnittlich jünger als Personen ohne Migrationshintergrund und Migrantinnen und Migranten der ersten Generation, weshalb hier auch der Alterseffekt eine Rolle spielt. So haben 45% der Personen mit Migrationshintergrund der zweiten Generation weniger als 18m² pro Person an Wohnraum zur Verfügung. Auch Arbeiterinnen und Arbeiter haben überdurchschnittlich häufig nur sehr wenig Wohnraum (37% stehen nur 18m² oder weniger Wohnraum pro Person zur Verfügung). Bei allen anderen Berufsgruppen liegt dieser Anteil bei 10% oder weniger. Am häufigsten leben Beamte in sehr großen Wohnungen mit mehr als 50m² verfügbarem Wohnraum pro Person. Aber auch freie Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer, Selbstständige, sowie mithelfende Familienangehörige finden sich häufig in Wohnungen ab 35m² verfügbarem Wohnraum pro Person.⁴

³ Dies ist auch im Hinblick auf Geschlechterunterschiede relevant: Denn Frauen sind in dieser Kategorie stärker vertreten als Männer. Da diese Gruppe im Schnitt mehr Wohnraum zur Verfügung hat, stehen Frauen in Bezug auf den verfügbaren Wohnraum auch insgesamt besser da als Männer.

⁴ Allerdings spielen hier auch Alterseffekte eine Rolle. So sind Beamtinnen und Beamte durchschnittlich älter als die meisten anderen Berufsgruppen (da seit etwa 20 Jahren kaum noch

Tab. 2: Verfügbarer Wohnraum nach soziodemographischen Merkmalen⁵

		weniger als 18m ² pro Person	18-24,9 m ² pro Person	25-34,9 m ² pro Person	35-49,9 m ² pro Person	mehrs als 50 m ² pro Person
WIEN		19	17	24	20	21
Geschlecht	Männlich	19	18	24	20	20
	Weiblich	18	16	23	20	22
Alter	unter 30	31	22	26	13	8
	30-49	20	19	24	20	17
	50-64	13	14	24	25	24
	65+	3	8	19	26	43
Haushaltstyp	(Ehe)-Paare ohne Kinder	6	12	28	33	20
	(Ehe)-Paare mit Kindern	33	26	28	9	4
	Väter in Ein-Eltern-Haushalten	13	28	28	17	13
	Mütter in Ein-Eltern-Haushalten	16	23	29	23	10
	Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	72	19	5	4	0
	Ein-Personen-Haushalte	0	1	10	26	63
	Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	14	20	32	30	4
Höchste abgeschl. Bildung	Pflichtschule/keine Pflichtschule	31	21	22	15	12
	Lehrabschluss (Berufsschule)	13	15	25	24	23
	Berufsbild. mittlere Schule (ohne Berufsschule)	10	13	21	23	33
	Allgemeinbildende höhere Schule	14	16	25	21	25
	Berufsbildende höhere Schule	10	14	23	24	30
	BHS-Abiturientenlehrgang, Kolleg	15	21	24	24	16
	Hochschulverwandte Lehranstalten, Universitätslehrgänge	6	10	16	22	46
	Universität, Fachhochschule	6	11	26	26	30
Migrationshinte rgrund	Ohne Migrationshintergrund	5	12	26	26	31
	Erste Generation	31	22	22	14	11
	Zweite Generation	45	25	16	8	6
Berufliche Stellung	Angestellte/r	10	15	29	24	23
	ArbeiterIn	37	27	18	11	8
	BeamterIn	1	9	25	23	42
	Vertragsbedienstete/r	3	17	34	27	19
	Freie/r DienstnehmerIn	6	8	30	27	29
	Selbständig ohne ArbeitnehmerInnen	5	9	20	29	38
	Selbständig mit ArbeitnehmerInnen	8	11	19	31	32
	Mithelfende/r Familienangehörige/r	0	12	18	38	33

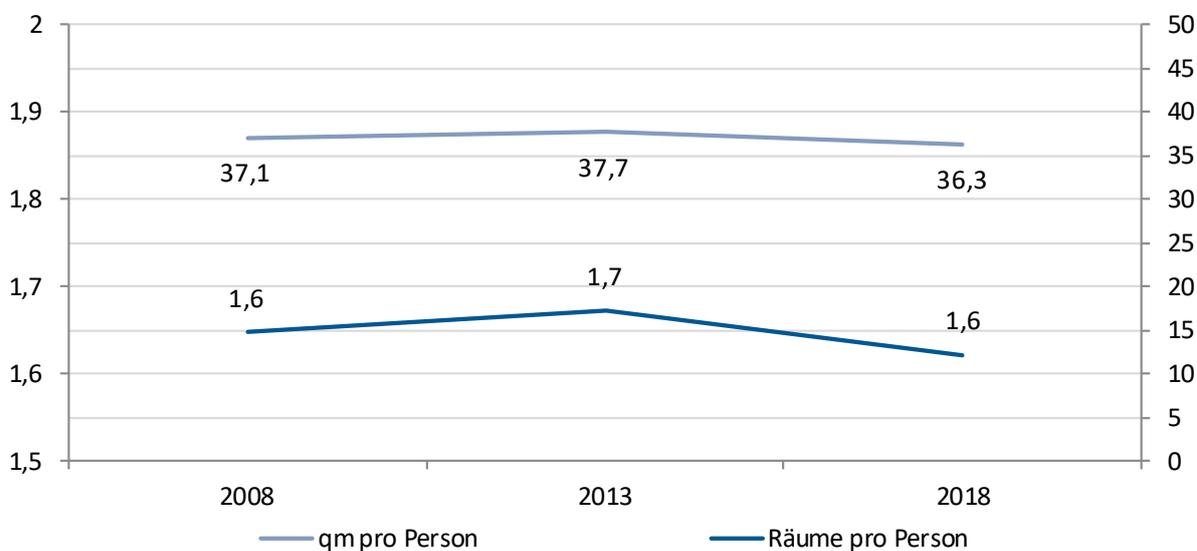
Quelle: Mikrozensus (2018). Prozentwerte. Daten von Personen mit Wohnsitz Wien. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

pragmatisiert wird). Aber auch die mithelfenden Familienangehörigen und Selbstständigen sind im Durchschnitt eher älter.

⁵ Ähnlich Ergebnisse finden sich, vergleicht man die durchschnittliche Zahl an Räumen die pro Person zur Verfügung stehen. Tabelle dazu im Anhang.

Betrachtet man zusätzlich Veränderungen bei der durchschnittlichen Größe des verfügbaren Wohnraums, so zeigen sich im Zeitraum der letzten 10 Jahre nur relativ geringe Veränderungen. Laut den verfügbaren Mikrozensus-Daten ist zwischen 2008 und 2013 sowohl die durchschnittliche Quadratmeteranzahl, als auch die durchschnittliche Zahl an Räumen pro Person leicht gestiegen, zwischen 2013 und 2018 allerdings wieder etwas gefallen ist (Abb. 3).

Abb. 3: Entwicklung des verfügbaren Wohnraums pro Person



Quelle: Mikrozensus (2008, 2013 und 2018). Prozentwerte. Daten von Personen mit Wohnsitz Wien. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

1.4. Einrichtungen im Wohnhaus

Während alle bisherigen Ergebnisse auf Daten des Mikrozensus beruhen, finden sich in der Wiener Lebensqualitätsstudie weiterführende Fragen zur Darstellung des Wohnstandards in Wien. So wurde hier auch abgefragt, welche Einrichtungen in den Wohnhäusern der Befragten vorhanden sind, und welche den Befragten fehlen. Besonders gut ausgestattet sind Wiener Wohnhäuser mit Abstellräumen, Aufzügen und Fahrradabstellräumen. So geben jeweils rund 81%, 71%, bzw. 65% der Befragten an, dass diese in ihren Häusern vorhanden sind (Tab. 3). Aber auch Waschküchen (60%) und Autoabstellplätze (51%) sind in mehr als jedem zweiten Haus vorhanden. Am geringsten ist der Anteil an Häusern, die einen eigenen Kinderspielraum im Gebäude haben. Gerade einmal 14% der Befragten geben an, dass das Haus, in dem sie wohnen, darüber verfügt.

Die Analysen in Tabelle 3 machen auch deutlich, dass sich das Ausstattungsniveau der Wohnungen in Wien im Laufe der Zeit konstant verbessert hat. Besonders auffällig ist dies bei Aufzügen. Waren 1995 gerade einmal 42% der Häuser mit diesen ausgestattet, sind es 2018 bereits 71%. So geben 2018 auch nur noch 4% der Befragten an, überhaupt keine der abgefragten Einrichtungen im Wohnhaus zu haben.

Tab. 3: Vorhandene Einrichtungen im Wohnhaus in %

	1995	2003	2008	2013	2018
Abstellraum				82	81
Aufzug, Lift	42	52	60	63	71
Fahrrad-Abstellraum		54	57	59	65
Waschküche					60
Auto-Abstellplätze					51
Raum für Kinderwagen		40	41	43	45
begehbare Grünfläche	31	49	42	46	44
Kinderspielplatz im Hof oder in der Wohnanlage	30	40	34	38	40
Gemeinschaftsraum, z.B. Hobbyräume	10	17	18	19	23
Kinderspielraum im Gebäude	6	10	11	11	14
nichts davon				5	4

Quelle: WLQ-Studie (1995-2018). „Welche der folgenden Einrichtungen gibt es in Ihrem Wohnhaus bzw. in ihrer Wohnhausanlage?“. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Unterschiede im Ausstattungsniveau der Wohnhäuser in Wien finden sich auch bei den verschiedenen Wohnsegmenten (Tab. 4). Das Schlusslicht bilden dabei die unbefristet nicht geförderten Mietwohnungen, gemeinsam mit der Untermiete.⁶ Das beste Ausstattungsniveau findet sich bei Personen, die in unbefristet geförderten Hauptmietwohnungen leben. Aber auch Personen in Gemeindebauten und Eigentumswohnungen geben fast durchgängig vergleichsweise hohe Anteile an vorhandenen Einrichtungen an. Auffällig ist der Unterschied zwischen befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen. Besonders eklatant ist dieser Unterschied bei der geförderten Hauptmiete, bei der die Personen in einem unbefristeten Mietverhältnis durchschnittlich in deutlich besser ausgestatteten Häusern leben.⁷ Eine andere Situation beobachten wir für die nicht-geförderten Wohnungen (Hauptmiete und Untermiete). In diesen Wohnsegmenten sind es in der Regel Personen, die in einem befristeten Mietverhältnis leben, die mehr verfügbare Einrichtungen im Wohnhaus angeben. Allerdings werden die Unterschiede im Ausstattungsniveau der Wohnsegmente sehr stark von dem Erbauungsjahr der Häuser beeinflusst, dass in der „Wiener Lebensqualität Studie“ nicht abgefragt wurde. So dominiert bei Gründerzeithäusern das Wohnsegment nicht geförderte und unbefristete Hauptmiete während unbefristet geförderte Hauptmiete häufiger in Neubauten zu finden sind.

⁶ Obwohl befristete Untermiete eindeutig den höchsten Anteil an Personen hat, die angeben, keine der abgefragten Einrichtungen sei im Haus vorhanden, ist die Ausstattung mit Einrichtungen bei unbefristeter und befristeter Hauptmiete doch vergleichsweise ähnlich.

⁷ Hier ist allerdings anzumerken, dass geförderte Wohnungen offiziell nicht befristet vergeben werden dürfen. Daher ist unklar, ob diese 90 Befragten nicht eigentlich einem anderen Wohnsegment zuzurechnen sind.

Tab. 4: Vorhandene Einrichtungen im Wohnhaus nach Wohnsegment in %

	Wien Gesamt	Eigentum	unbefristet geförderte Hauptmiete	befristet geförderte Hauptmiete	unbefristet nicht geförderte Hauptmiete	befristet nicht geförderte Hauptmiete	Gemeindewohnung	unbefristet Untermiete	befristet Untermiete	Sonstiges
Abstellraum (z.B. nutzbarer Keller)	81	87	91	65	76	71	82	50	63	56
Aufzug, Lift	70	78	78	54	58	67	72	63	55	61
Fahrrad-Abstellraum	65	72	88	57	45	57	60	49	41	28
Waschküche	60	55	83	57	22	31	84	34	38	37
Auto-Abstellplätze	51	60	83	50	21	38	43	35	42	23
Raum für Kinderwagen	45	50	70	50	25	33	38	22	22	18
begehbare Grünfläche	44	45	63	23	23	30	50	27	24	27
Kinderspielplatz im Hof oder in der Wohnanlage	40	30	65	22	14	13	58	13	13	20
Gemeinschaftsraum, z.B. Hobbyräume	23	23	51	33	5	9	15	17	13	14
Kinderspielraum im Gebäude	14	15	32	26	4	6	5	5	1	3
nichts davon	4	3	1	3	10	7	1	17	8	2

Quelle: WLQ-Studie (2018). „Welche der folgenden Einrichtungen gibt es in Ihrem Wohnhaus bzw. In ihrer Wohnhausanlage?“. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Zudem lässt sich mithilfe der WLQ-Studie feststellen, dass mit steigender Größe des Wohngebäudes auch das Ausstattungsniveau der Wohnhäuser steigt (Tabelle 5). Besonders deutlich sind hier die Unterschiede erkennbar zwischen Wohngebäuden mit bis zu 10 Wohnungen und Wohngebäuden mit mehr als 30 Wohnungen zum Beispiel beim Vorhandensein von Aufzügen, Autoabstellplätzen und einem Kinderspielraum im Gebäude. Eine zentrale Erklärung hierfür ist sicher, dass sich die Ausstattung von Wohnhäusern mit verschiedenen Einrichtungen mehr lohnt, wenn mehr Parteien im Haus angesiedelt sind und damit die angebotenen Einrichtungen auch entsprechend ausgelastet werden.

Tab. 5: Vorhandene Einrichtungen im Wohngebäude nach Größe des Wohngebäudes in %

	Abstellraum (z.B. nutzbarer Keller)	Aufzug, Lift	Fahrrad-Abstellraum	Waschküche	Auto-Abstellplätze	Raum für Kinderwagen	begehbare Grünfläche	Kinderspielplatz im Hof oder in der Wohnanlage	Gemeinschaftsraum, z.B. Hobbyräume	Kinderspielraum im Gebäude	nichts davon
Wohngebäude mit 3 bis 10 Wohnungen	73	37	49	41	39	33	41	27	14	7	7
Wohngebäude mit 11 bis 30 Wohnungen	81	74	63	55	45	39	38	32	17	9	4
Wohngebäude mit mehr als 30 Wohnungen	87	87	78	77	67	59	55	60	38	24	2

Quelle: WLQ-Studie (2018). „Welche der folgenden Einrichtungen gibt es in Ihrem Wohnhaus bzw. In ihrer Wohnhausanlage?“. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Zwischen den Geschlechtern zeigen sich auch bei diesem Indikator nur geringe Differenzen. Allerdings zeigt sich hier ein etwas paradoxes Bild. Zwar leben mehr Frauen (5%) als Männer (3%) in Häusern, die über keine der abgefragten Einrichtungen verfügen, allerdings geben sie (falls ihr Haus über mind. eine der Einrichtungen verfügt) bei fast allen Einrichtungen etwas häufiger als Männer an, dass sich die abgefragten Einrichtungen in ihrem Haus befinden. Eine derartige Differenz lässt sich damit erklären, dass Frauen, wenn das Haus in dem sie leben über mindestens eine der abgefragten Einrichtungen verfügt, häufiger als Männer angeben, dass ihr Haus noch über weitere Einrichtungen verfügt. So sagen mehr Männer als Frauen, ihr Haus verfüge über zwischen einer und sieben der abgefragten Einrichtungen, Frauen geben dagegen häufiger als Männer an, ihr Haus habe keine oder mehr als 7 der abgefragten Einrichtungen.

Tab. 6: Vorhandene Einrichtungen im Wohngebäude nach Geschlecht in %

	Abstellraum (z.B. nutzbarer Keller)	Aufzug, Lift	Fahrrad-Abstellraum	Waschküche	Auto-Abstellplätze	Raum für Kinderwagen	begehbare Grünfläche	Kinderspielplatz im Hof oder in der Wohnanlage	Gemeinschaftsraum, z.B. Hobbyräume	Kinderspielraum im Gebäude	nichts davon
weiblich	82	72	65	60	52	45	44	41	24	13	5
männlich	81	70	65	59	50	44	45	39	23	14	3

Quelle: WLQ-Studie (2018). „Welche der folgenden Einrichtungen gibt es in Ihrem Wohnhaus bzw. in ihrer Wohnhausanlage?“. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Aber nicht nur das tatsächliche Ausstattungsniveau der Häuser ist für die Wohnqualität entscheidend, sondern auch, welche Einrichtungen von den Bewohnerinnen und Bewohnern tatsächlich benötigt werden (Tabelle 7). Hier zeigt sich, dass 44% der Wienerinnen und Wiener angeben, dass ihnen keine der abgefragten (nicht im Wohnhaus vorhandenen) Einrichtungen besonders abgeht. Den größten Mangel gibt es an Aufzügen. Rund 40% der Befragten, die in einem Haus ohne Aufzug leben geben an, ihnen würde dieser besonders fehlen. Mit 28% und 26% geben zudem mehr als ein Viertel der Befragten ohne Fahrradabstellraum bzw. begehbare Grünflächen an, dass diese Einrichtungen ihnen besonders fehlen. Weniger Bedarf wird dagegen von den Befragten an Einrichtungen für Kinder in den Wohnhäusern gesehen. Nur 8% bis 9% der Befragten, die keinen Raum für Kinderwagen, einen Kinderspielraum im Gebäude oder einen Kinderspielplatz im Hof bzw. der Anlage haben geben an, dass diese ihnen besonders fehlen.

Auch hier finden sich Unterschiede zwischen den Wohnsegmenten. Den Menschen, die in einer Eigentumswohnung oder in einer unbefristet geförderten Mietwohnung leben, fehlt in ihrem Haus häufig keine der abgefragten Infrastrukturen. Dieser Anteil ist auch im Segment der unbefristeten Untermiete überdurchschnittlich hoch, dem am schlechtesten ausgestatteten Wohnsegment. Aber auch hinsichtlich der einzelnen Einrichtungen finden sich Unterschiede. So werden fehlende Aufzüge besonders häufig von Menschen genannt, die in einer nicht geförderten Mietwohnung leben. Fahrradabstellräume sowie Auto-Abstellplätze fehlen dagegen besonders Personen in befristeter Untermiete. Fehlende Gemeinschaftsräume werden besonders häufig von Menschen bemängelt, die in befristet

geförderter Hauptmiete und Gemeindewohnungen leben. Begehbare Grünflächen und Abstellräume fehlen vor allem für die Bewohnerinnen und Bewohner nicht-geförderter Mietwohnungen und Wohnungen zur befristeten Untermiete. Schlussendlich gibt jeder vierte in unbefristeter Untermiete an, ihm oder ihr würde eine Waschküche fehlen. Im Wiener Durchschnitt fehlt nur jeder zehnten befragten Person eine Waschküche.

Tab. 7: Fehlende Einrichtungen im Wohngebäude nach Wohnsegment in %

	Wien gesamt	Eigentum	unbefristet geförderte Hauptmiete	befristet geförderte Hauptmiete	unbefristet nicht geförderte Hauptmiete	befristet nicht geförderte Hauptmiete	Gemeindewohnung	unbefristet Untermiete	befristet Untermiete	Sonstiges
Aufzug, Lift	41	38	34	34	49	31	43	35	22	22
Fahrrad-Abstellraum	28	32	26	31	34	33	23	18	42	7
begehbare Grünfläche	26	27	26	13	29	34	18	20	47	14
Abstellraum (z.B. nutzbarer Keller)	23	16	13	0	35	34	20	10	38	40
Auto-Abstellplätze	22	22	33	21	19	18	25	12	40	11
Gemeinschaftsraum, z.B. Hobbyräume	14	10	17	23	8	11	21	17	6	6
Waschküche	10	6	17	0	9	10	11	26	26	0
Kinderspielplatz im Hof oder in der Wohnanlage	9	9	11	14	8	9	9	5	16	12
Raum für Kinderwagen	8	9	8	8	8	7	9	4	8	0
Kinderspielraum im Gebäude	8	6	9	4	5	5	11	1	26	4
nichts davon	44	49	52	34	36	39	41	45	18	47

Quelle: WLQ-Studie (2018). „Welche dieser Einrichtungen fehlt Ihnen besonders?“ Es wurden nur Personen befragt, die zuvor angaben, dass die betreffenden Einrichtungen nicht im Wohnhaus vorhanden sind. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Während sich hinsichtlich der vorhandenen Einrichtungen ein klarer Zusammenhang mit der Anzahl der Wohnungen im Haus zeigt, ist diese bei den fehlenden Einrichtungen im Haus nicht so deutlich zu beobachten (Tabelle 8). Zwar steigt hier der Anteil der Personen die angeben, dass ihnen keine der abgefragten Einrichtungen abgehe, mit der Größe des Wohnhauses an, allerdings ist der gefühlte Mangel bei den einzelnen Einrichtungen teils sehr unterschiedlich verteilt. So geben beinahe die Hälfte der Personen, die in Wohngebäuden mit 11 bis 30 Wohnungen leben, an, ihnen würde ein Lift besonders fehlen, wenn dieser nicht vorhanden ist. In den Gebäuden mit 3–10 Wohnungen, oder den Gebäuden mit mehr als 30 Wohnungen ist es dagegen nur rund jede/r dritte Befragte. Gemeinschafts- bzw. Hobbyräume, Kinderspielräume sowie Abstellräume werden umso stärker vermisst, je mehr Wohnungen im Haus angesiedelt sind. Ein möglicher Erklärungsgrund für diese Unterschiede können die unterschiedlichen Erwartungen und Gegebenheiten der Wohnformen sein. So fehlen Aufzüge in Wohngebäuden mit mehr als 30 Wohnungen sicher seltener als in kleineren Wohngebäuden, sofern die Anzahl der Wohnungen auch als Indiz für die Anzahl an Stockwerken gewertet werden kann. Ebenso sind die Erwartungen in kleineren Wohnhäusern an zusätzliche Einrichtungen – wie einen Gemeinschaftsraum oder Kinderspielraum – vermutlich geringer, da sich diese Einrichtungen nur bei vielen Wohnparteien in einem Haus rechnen.

Tab. 8: fehlende Einrichtungen im Wohnhaus nach Größe des Wohngebäudes in %

	Aufzug, Lift	Fahrrad-Abstellraum	Auto-Abstellplätze	begehbare Grünfläche	Abstellraum (z.B. nutzbarer Keller)	Gemeinschaftsraum, z.B. Hobbyräume	Waschküche	Kinderspielplatz im Hof oder in der Wohnanlage	Raum für Kinderwagen	Kinderspielraum im Gebäude	nichts davon
Wohngebäude mit 3 bis 10 Wohnungen	35	28	22	20	19	10	10	10	8	7	38
Wohngebäude mit 11 bis 30 Wohnungen	48	28	22	28	24	13	9	8	8	7	41
Wohngebäude mit mehr als 30 Wohnungen	35	28	23	26	26	18	14	10	8	10	51

Quelle: WLQ-Studie (2018). „Welche dieser Einrichtungen fehlt Ihnen besonders?“ Es wurden nur Personen befragt, die zuvor angaben, dass die betreffenden Einrichtungen nicht im Wohnhaus vorhanden sind. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Unterschiede im Bedarf an Einrichtungen im Wohnhaus finden sich auch zwischen den Geschlechtern (Tab. 9). Dabei fällt vor allem auf, dass Männer öfter angeben, ihnen fehle ein nicht vorhandener Fahrrad-Abstellraum oder Auto-Abstellplatz. Frauen nennen dagegen häufiger das Fehlen eines Lifts, Raum für Kinderwagen, begehbare Grünflächen, einem Abstellraum oder einer Waschküche. Dabei findet sich die größte Geschlechterdifferenz bei den Abstellräumen. So ist der Anteil der Personen, die angegeben, ihnen würde dieser besonders fehlen, bei Frauen zehn Prozentpunkte höher als bei Männern.

Tab. 9: fehlende Einrichtungen im Wohngebäude nach Geschlecht in %

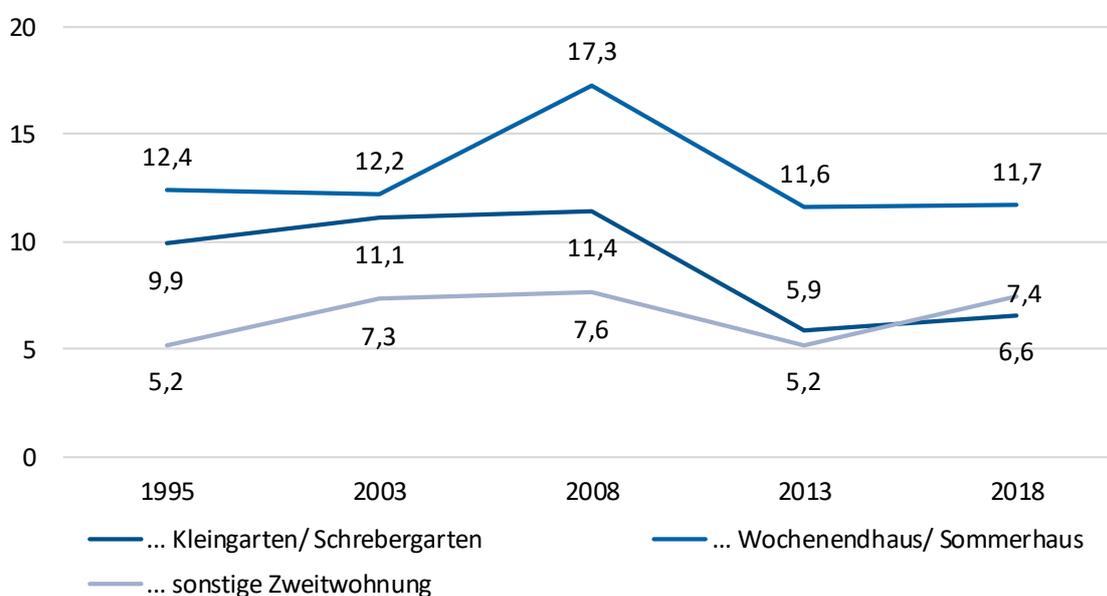
	Aufzug, Lift	Abstellraum (z.B. nutzbarer Keller)	begehbare Grünfläche	Fahrrad-Abstellraum	Auto-Abstellplätze	Gemeinschaftsraum, z.B. Hobbyräume	Waschküche	Kinderspielplatz im Hof oder in der Wohnanlage	Raum für Kinderwagen	Kinderspielraum im Gebäude	keine Angabe	weiß nicht	nichts davon
weiblich	43	28	28	27	21	14	13	9	9	7	1	1	44
männlich	39	18	24	30	23	14	7	8	7	7	1	3	44

Quelle: WLQ-Studie (2018). „Welche dieser Einrichtungen fehlt Ihnen besonders?“ Es wurden nur Personen befragt, die zuvor angaben, dass die betreffenden Einrichtungen nicht im Wohnhaus vorhanden sind. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

1.5. Weitere Wohnmöglichkeiten

Einige der Befragten können neben ihrem Wiener (Erst-)Wohnsitz noch auf weitere Wohnmöglichkeiten zurückgreifen. Insgesamt geben 2018 23,3% der Befragten an, sie hätten einen weiteren Wohnsitz zur Verfügung (Abb. 4). Über alle Befragungswellen wird dabei das Wochenendhaus/Sommerhaus am häufigsten genannt. Rund 12 % der Befragten verfügen über einen derartigen Zweitwohnsitz.⁸ Seit 2008 hat die Verfügbarkeit an Kleingärten deutlich abgenommen. Rund 10% der Befragten gaben an, bis 2008 eine zweite Wohnmöglichkeit in einem Kleingarten/ Schrebergarten zu haben. Dieser Anteil ist in den letzten beiden Erhebungswellen allerdings gesunken. So gaben 2013 und 2018 nur noch 6% bzw. 7% diese zweite Wohnmöglichkeit an. Ein Grund dafür kann in der Tatsache gefunden werden, dass seitdem vermehrt frühere Kleingärten als Hauptwohnsitz genutzt werden. So wurde in diesem Zeitraum die Umwidmung hin zu ganzjährigem Wohnen ausgebaut. Zudem hat in diesem Zeitraum auch die Bevölkerungszunahme den Druck auf den Wohnungsmarkt verstärkt, was die Verfügbarkeit von mehreren Wohnmöglichkeiten in der Stadt erschwert. 2018 hat auch die „sonstige Zweitwohnung“ den Kleingarten/ Schrebergarten knapp überholt.

Abb. 4: weitere verfügbare Wohnmöglichkeiten in %



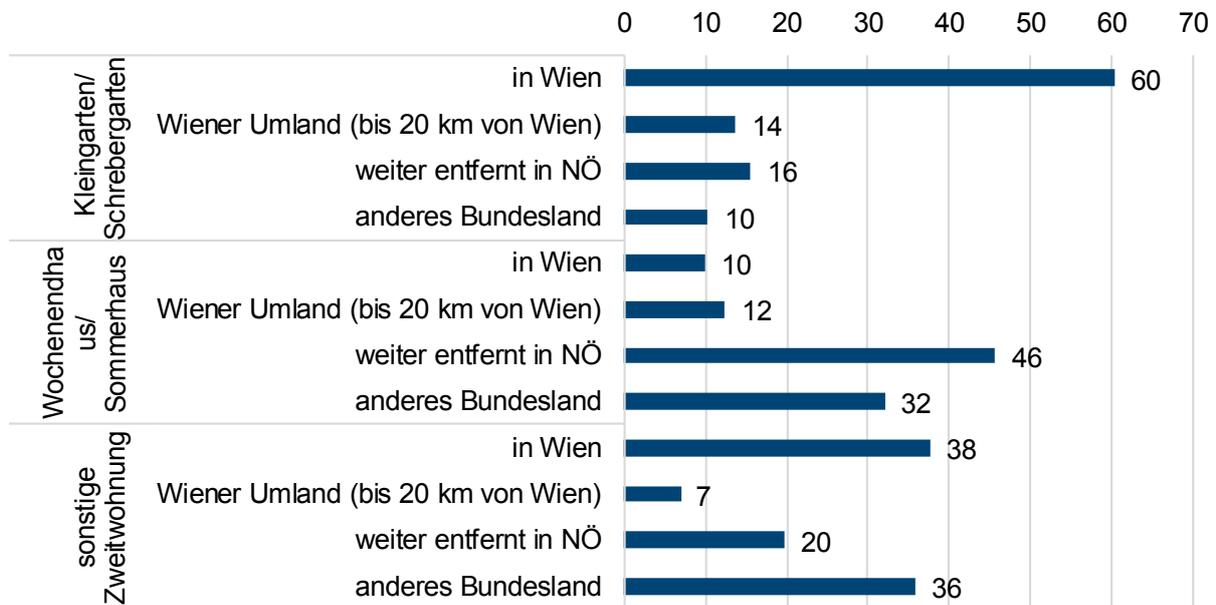
Quelle: WLQ-Studie (1995-2018). „Welche weiteren Wohnmöglichkeiten stehen Ihrem Haushalt in Österreich noch zur Verfügung (in Eigentum, Miete oder Pacht)?“. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Allerdings finden sich zwischen den verschiedenen Formen des Zweitwohnsitzes recht deutliche regionale Unterschiede (Abb. 5). So geben die Befragten mit einer zusätzlichen Wohnmöglichkeit in einem Kleingarten oder Schrebergarten mehrheitlich (60%) an, dass sich diese in Wien befindet. Wochenendhäuser bzw. Sommerhäuser sind dagegen in der Regel weiter außerhalb des Wiener Umlandes gelegen. 46% der Wochenend-/ Sommerhäuser der Befragten liegen in Niederösterreich (allerdings mehr als 20 km von Wien entfernt) und 32% sogar in einem anderen Bundesland. Etwas differenzierter gestaltet sich das Bild bei den sonstigen Zweitwohnungen. Während hier 38% der Befragten angeben, diese befände sich

⁸ Ein Ausreißer findet sich bei den Werten von 2008. In dieser Befragungswelle geben rund 5% mehr Befragte als in den übrigen Jahren an, ihnen stehe ein Wochenendhaus/ Sommerhaus zur Verfügung.

in Wien, geben fast ebenso viele an (36%), diese befände sich in einem anderen Bundesland (außer NÖ). Mit 27% geben dagegen deutlich weniger Befragte an, ihr Zweitwohnsitz befinde sich in Niederösterreich (davon 7% im Wiener Umland und 20% weiter entfernt in NÖ).

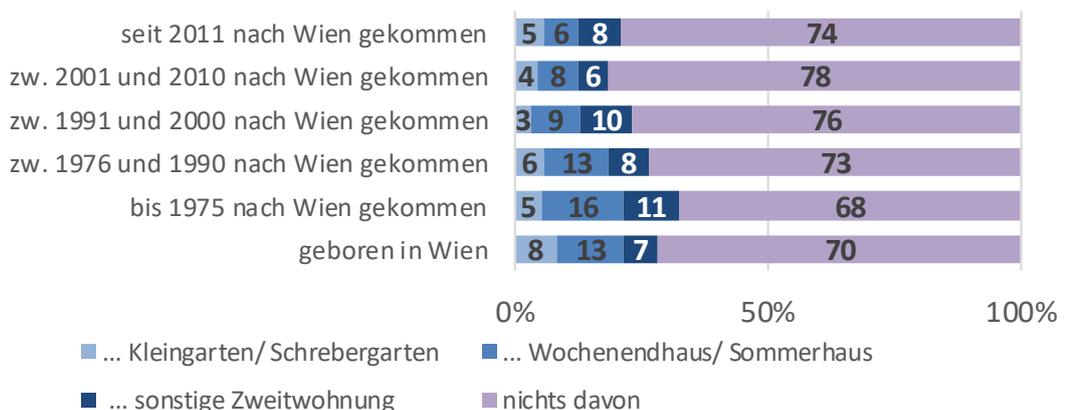
Abb. 5: Verortung der weiteren Wohnmöglichkeiten in %



Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wo liegt diese (weitere) Wohnmöglichkeit?“. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Einen Einfluss auf die Verfügbarkeit von weiteren Wohnmöglichkeiten hat die Wohndauer in Wien (Tab. 10). Je kürzer die Befragten in Wien angesiedelt sind, desto geringer der Anteil, der angibt, über eine derartige weitere Wohnmöglichkeit zu verfügen. Vergleicht man Personen, die in Wien geboren wurden mit Personen, die erst nach Wien gezogen sind, so fällt auf, dass Menschen die in Wien geboren wurden häufiger eine weitere Wohnmöglichkeit in einem Kleingarten/ Schrebergarten haben als Personen, die erst im Laufe ihres Lebens nach Wien gezogen sind.

Abb. 6: weitere Wohnmöglichkeiten nach Wohndauer in Wien in %



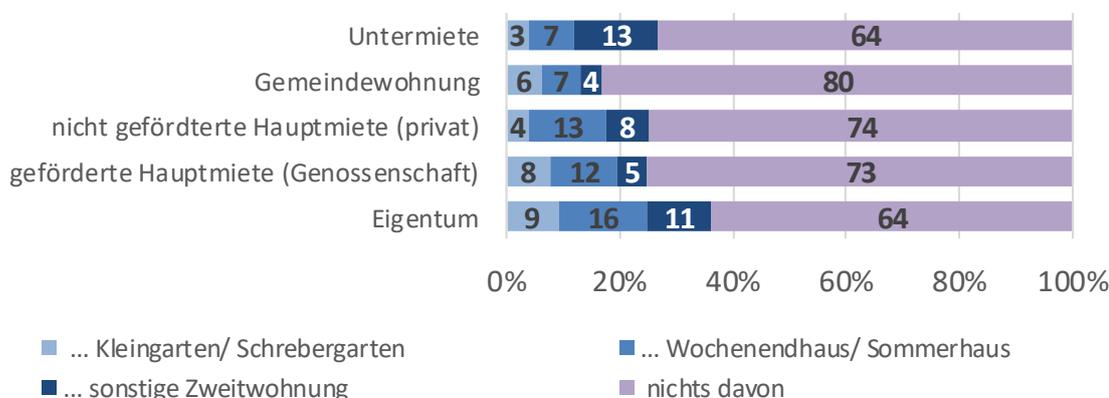
Quelle: WLQ-Studie (2018). „Welche weiteren Wohnmöglichkeiten stehen Ihrem Haushalt in Österreich noch zur Verfügung (in Eigentum, Miete oder Pacht)?“. „Darf ich Sie fragen, seit wann Sie in Wien wohnen?“. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Sieht man sich nun an, wie sich die einzelnen Wohnsegmente hinsichtlich der Verfügbarkeit von weiteren Wohnmöglichkeiten unterscheiden, fällt zunächst auf, dass in fast allen Kategorien Personen aus Eigentumswohnungen, bzw. -häusern am häufigsten angeben, über eine weitere Wohnmöglichkeit zu verfügen (Tab. 11). Einzige Ausnahme ist hier die „sonstige Zweitwohnung“. Während Personen in Untermiete in den übrigen Kategorien der weiteren Wohnsitze eher schwach vertreten sind (3% geben einen weiteren Wohnsitz in einem Kleingarten/Schrebergarten an und 7% in einem Wochenendhaus/ Sommerhaus), so geben rund 13% von ihnen an, über eine sonstige Zweitwohnung zu verfügen.

Dagegen geben nur rund 12% der Eigentümerinnen und Eigentümer einer Wohnung einen weiteren Wohnsitz in einer sonstigen Zweitwohnung an. Eigentümerinnen und Eigentümer, sowie Untermieterinnen und Untermieter sind auch die beiden Gruppen die insgesamt am häufigsten einen Zweitwohnsitz angeben. Nur 64% der Befragten dieser beiden Gruppen geben an, keine weitere Wohnmöglichkeit in Österreich zu haben. Eine mögliche Erklärung dafür ist, das Eigentümerinnen und Eigentümer über genügend finanzielle Kapazitäten verfügen, um sich eine zweiten Wohnsitz zu leisten. Das Wohnsegment Untermiete wird dagegen vielfach von Studierenden oder Personen, die unter der Woche in der Stadt arbeiten, genutzt. Beide Personengruppen leben häufig an Wochenenden bei der Familie. Das Wohnsegment Gemeindewohnung ist hingegen dasjenige, in dem mit 20% der geringste Anteil der Befragten eine weitere Wohnmöglichkeit nennt.

Die Wohnsegmente geförderte Hauptmiete und nicht geförderte Hauptmiete finden sich dazwischen, mit 73%, bzw. 74% der Befragten, die angeben keine weiteren Wohnmöglichkeiten in Österreich zu haben. Beiden ist gemein, dass vergleichsweise viele Befragte angeben, ein Wochenendhaus/ Sommerhaus als weitere Wohnmöglichkeit zur Verfügung zu haben. Befragte aus geförderter Hauptmiete haben in Vergleich zu nicht geförderter Hauptmiete eher einen Kleingarten/ Schrebergarten, nicht geförderte Hauptmiete eher eine sonstige Zweitwohnung als die Befragten der geförderten Hauptmiete.

Abb. 7: weitere Wohnmöglichkeiten nach Wohnsegment

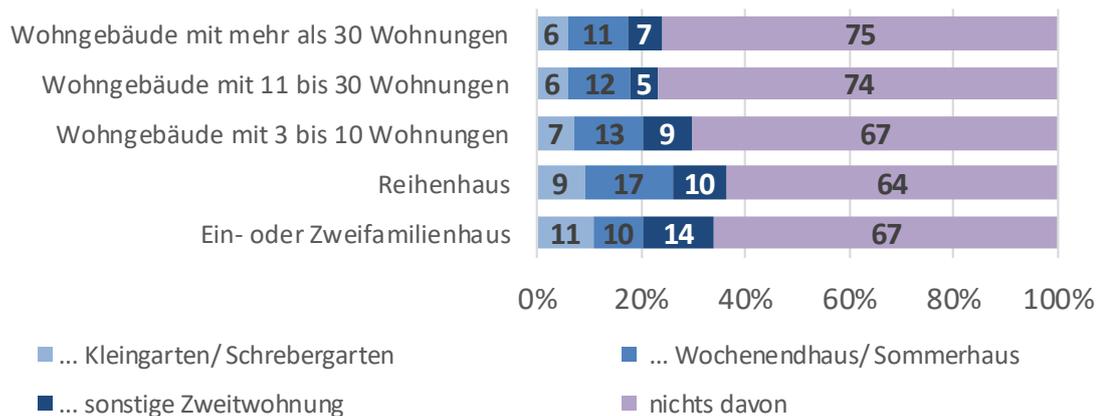


Quelle: WLQ-Studie (2018). „Welche weiteren Wohnmöglichkeiten stehen Ihrem Haushalt in Österreich noch zur Verfügung (in Eigentum, Miete oder Pacht)?“. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Betrachtet man die Wohnform genauer, so fällt auf, dass Menschen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen, sowohl bei Kleingärten/ Schrebergärten, als auch bei sonstigen Zweitwohnungen am häufigsten angeben, dass ihnen diese weitere Wohnmöglichkeit zur Verfügung steht. Je mehr Wohnungen im Wohngebäude der Befragten

sind, desto seltener wird von den Befragten angegeben, dass ihnen diese weitere Wohnmöglichkeit zur Verfügung steht. Anders sieht die Situation vom Wochenendhaus/Sommerhaus aus. Hier ist der Anteil der Befragten die angeben, dass ihnen diese weitere Wohnmöglichkeit zur Verfügung steht, bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Ein- oder Zweifamilienhäusern mit 10% am geringsten. Mit 17% deutlich häufiger geben dagegen Bewohnerinnen und Bewohnern von Reihenhäusern an, ihnen stehe ein Wochenendhaus/Sommerhaus als weitere Wohnmöglichkeit zur Verfügung. In Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen sinkt allerdings auch hier der Anteil an Personen, die diese weitere Wohnmöglichkeit angeben, mit steigender Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude.

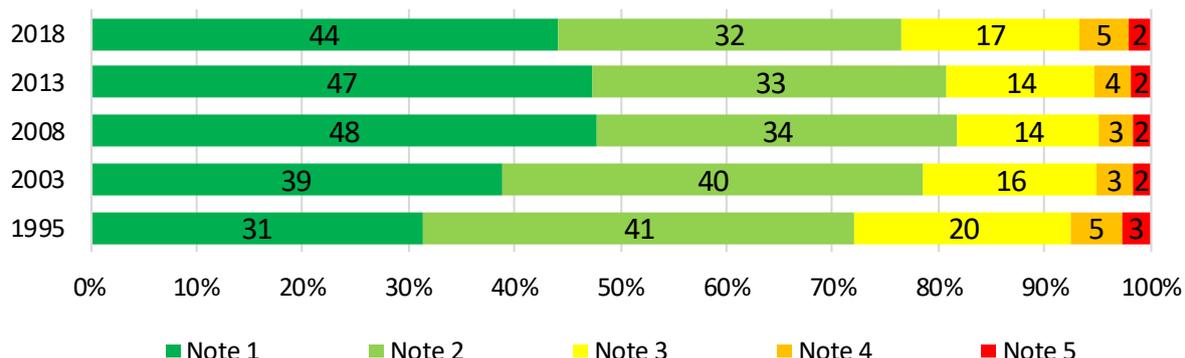
Abb. 8: weitere Wohnmöglichkeit nach Wohnform in %



Quelle: WLQ-Studie (2018). Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

2. Wohnzufriedenheit

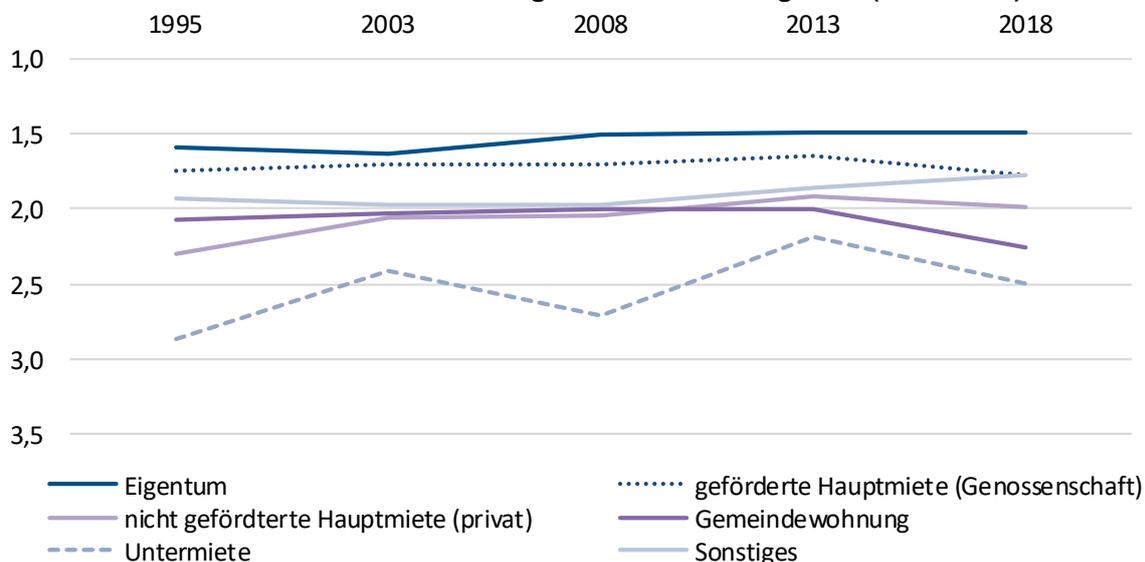
Abb. 9: Wohnzufriedenheit in Wien im Zeitvergleich in %



Quelle: WLQ-Studie (1995-2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“. Prozentwerte. Gew ichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Betrachtet man die Entwicklung der allgemeinen Wohnzufriedenheit in Wien kann man feststellen, dass diese sich zwischen 1995 und 2018 verbessert hat. Gaben 1995 72% der Wienerinnen und Wiener an, im Allgemeinen (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnsituation zu sein, sind es 2018 76%. Allerdings war zwischenzeitlich die Zufriedenheit sogar noch höher. So gaben 2008 jeweils 82% der Befragten an (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnsituation zu sein. Eher geringe Veränderungen gab es bei der Wohnzufriedenheit in den einzelnen Wohnsegmenten. Den größten Veränderungen ist dabei das Wohnsegment „Untermiete“ unterworfen. So hat sich der Mittelwert der allgemeine Wohnzufriedenheit in diesem Segment zwischen 1995 und 2018 von 2,9 auf 2,5 verbessert (1=sehr zufrieden, 5 = überhaupt nicht zufrieden). Zudem gab es einen Wechsel bei der mittleren Zufriedenheit von Gemeindebaubewohnerinnen und -bewohnern sowie Mieterinnen und Mietern in nicht geförderter Hauptmiete. Waren 1995 in Gemeindewohnungen lebende Personen im Schnitt im allgemeinen zufriedener mit ihrer Wohnsituation als Personen in nicht geförderter Hauptmiete, hat sich dies zwischen 1995 und 2018 gedreht.

Abb. 10: Wohnzufriedenheit der Wohnsegmente im Zeitvergleich (Mittelwert)

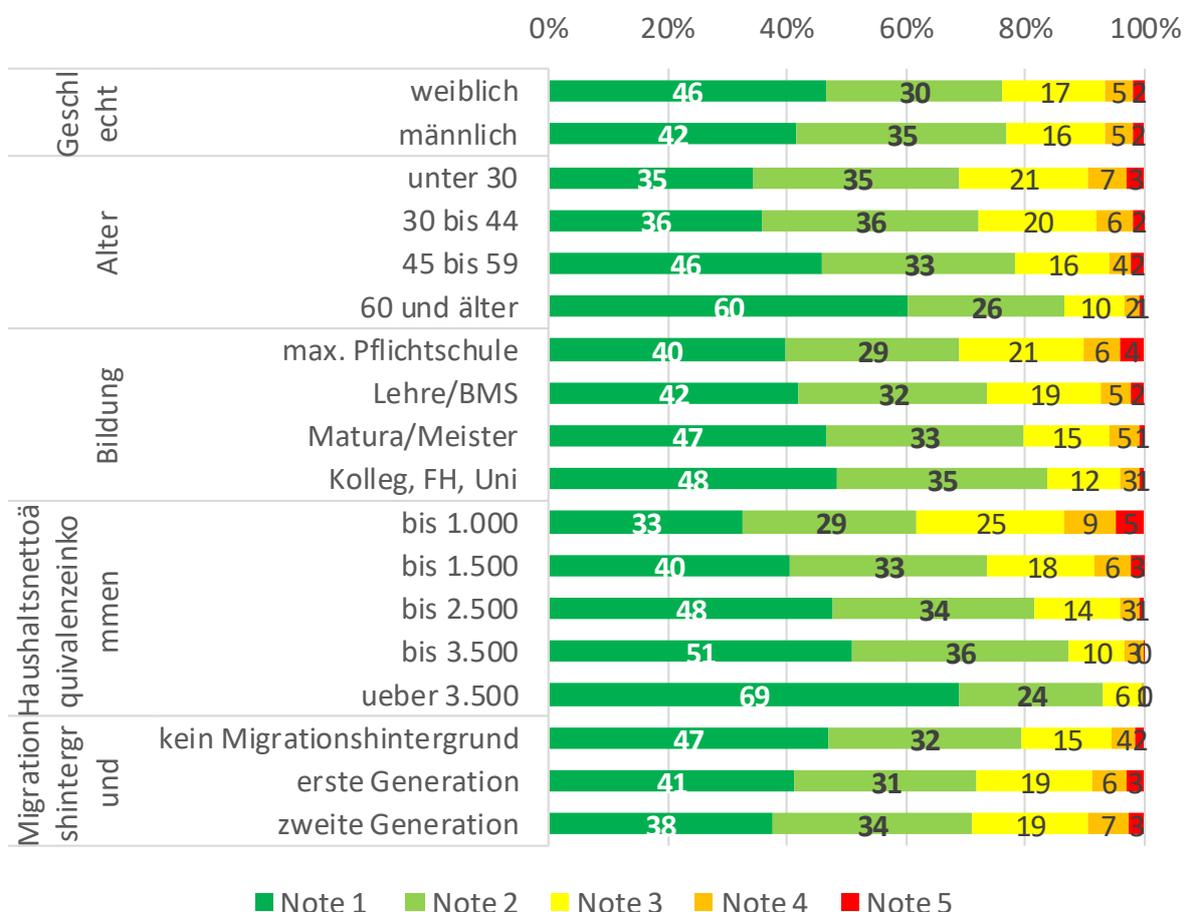


Quelle: WLQ-Studie (1995-2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“. Mittelw erte. Gew ichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

2.1. Wohnzufriedenheit nach soziodemographischen Merkmalen

Hinsichtlich der Wohnzufriedenheit zeigt sich, dass Frauen etwas häufiger sehr zufrieden sind als Männer, was sich allerdings dadurch ausgleicht, dass Männer öfter als Frauen angeben, zufrieden zu sein. Summiert man die beiden Anteile, liegen Männer und Frauen dadurch wieder gleich auf. Ein recht deutlicher Verlauf findet sich dafür bei verschiedenen anderen soziodemographischen Merkmalen. So steigt bei den Befragten mit steigendem Alter, steigender Bildung und steigendem Einkommen durchschnittlich auch die allgemeine Wohnzufriedenheit. Zudem finden sich Unterschiede beim Migrationshintergrund. Der Anteil an Personen ohne Migrationshintergrund, die (sehr) zufrieden sind, ist höher als der bei Personen mit Migrationshintergrund der ersten Generation. Zudem sind Personen mit Migrationshintergrund der zweiten Generation deutlich seltener sehr zufrieden als jene der ersten Generation. Dies wird allerdings zum Großteil durch einen höheren Anteil an Migrantinnen und Migranten der zweiten Generation, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, ausgeglichen.

Abb. 11: Wohnzufriedenheit nach soziodemographischen Merkmalen I in %

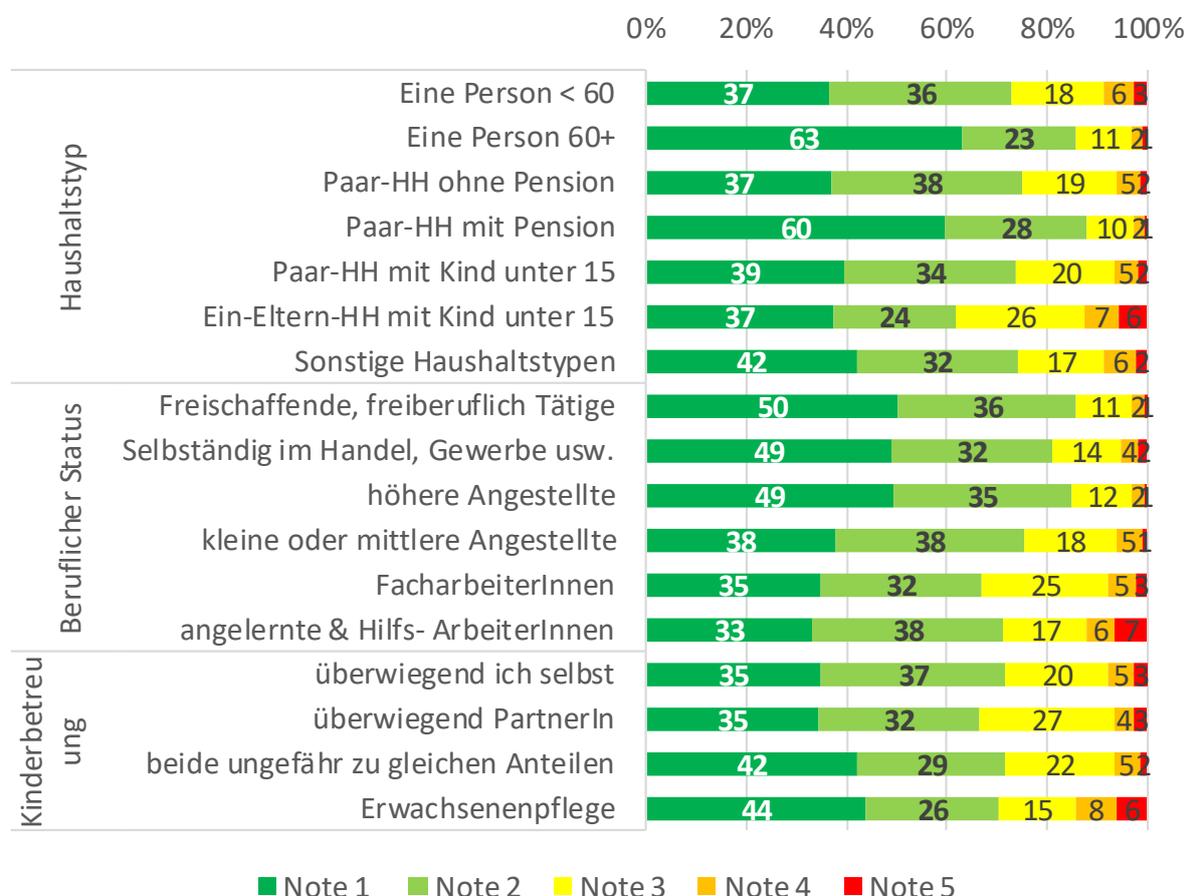


Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“. Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Kennt man den Einfluss des Alters auf die Wohnzufriedenheit, so überrascht es auch nicht weiter, dass bei den Haushaltstypen sowohl bei den Ein-Personen-Haushalte, als auch den Paar-Haushalten diejenigen, die bereits in Pension (bzw. 60+) sind, eine höhere Wohnzufriedenheit aufweisen, als ihre jüngeren Äquivalente. Zudem sind Paare mit Kinder n

unter 15 Jahren durchschnittlich zufriedener als Ein-Eltern-Haushalte mit Kind unter 15 Jahren. Allerdings liegt dies vor allem daran, dass der Anteil an Befragten, die angeben zufrieden zu sein, bei Ein-Eltern-Haushalten mit Kind geringer ist. Bei den „sehr zufrieden“-Angaben unterscheiden sich Paar- und Ein-Eltern-Haushalte mit Kind kaum.

Abb. 12: Wohnzufriedenheit nach soziodemographischen Merkmalen II in %⁹



Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“. Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Während bei der allgemeinen Wohnzufriedenheit kaum Geschlechterunterschiede zu finden sind, lohnt es sich bei der Betrachtung von Haushaltstypen zusätzlich das Geschlecht zu berücksichtigen. So sind bei den Personen in Ein-Personen-Haushalten 60+ rund 70% Frauen. Dies ist der Haushaltstyp, der im Schnitt die höchste Wohnzufriedenheit aufweist. Deutlich die geringste Wohnzufriedenheit weisen dagegen Personen auf, die dem Haushaltstyp „Ein-Eltern-Haushalte mit Kind unter 15 Jahren“ zugerechnet werden. Auch hier sind knapp 70% der Personen weiblich (siehe Anhang, Tab. 15: Geschlechterunterschiede bei Haushaltstypen in %).¹⁰ Damit sind Frauen (obwohl im Schnitt in etwa genauso zufrieden wie Männer) sowohl in dem (im Wien-Schnitt) zufriedensten

⁹ Zur besseren Übersicht wurden folgende Wohngebietstypen abgekürzt: Einfamilienhäuser & Kleingärten (z. T. mit Geschoßwohnbau); Gründerzeit: bauliche Dichte hoch/Bevölkerungsdichte hoch; Gründerzeit & Altstadt: bauliche Dichte hoch, Bevölkerungsdichte niedrig; Zwischenkriegszeit und Wiederaufbau (1919-1960); Gemischtes Baualter ab 1961 & Gründerzeit: bauliche Dichte niedrig;

¹⁰ Zum Haushaltstyp „Ein-Eltern-HH mit Kind unter 15“ wurden auch Jugendliche (ab 16) befragt, die in Alleinerziehenden Haushalten mit jüngeren Geschwistern leben. Rund 73% der Alleinerziehenden Eltern mit einem Kind unter 15 Jahren sind alleinerziehende Frauen.

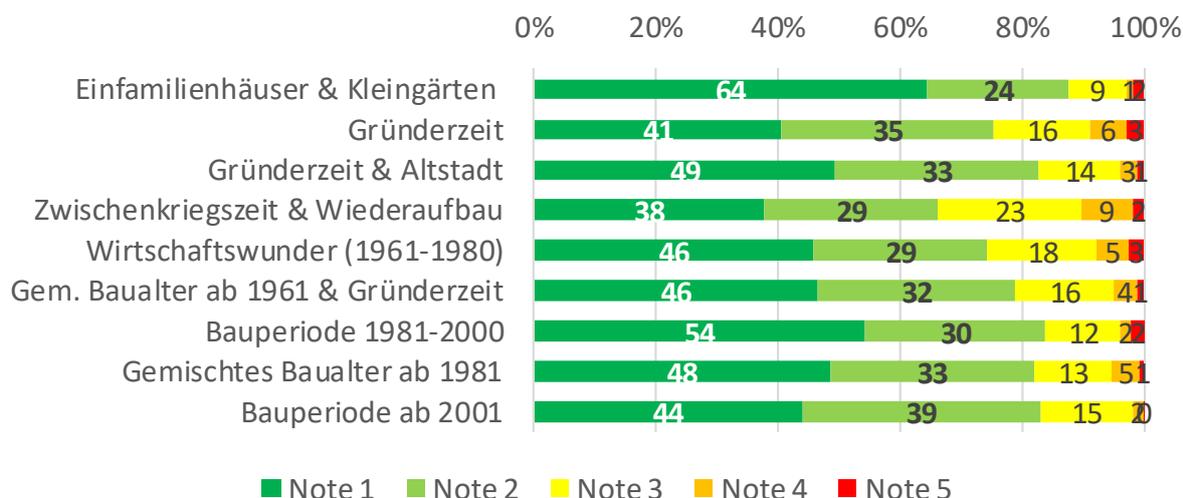
Haushaltstyp als auch dem (im Schnitt) am wenigsten zufriedenen Haushaltstyp deutlich überrepräsentiert. Frauen in „Ein-Personen-Haushalten 60+“ sind zudem im Schnitt etwas häufiger sehr zufrieden als Männer in diesem Haushaltstyp, während Frauen in „Ein-Eltern-Haushalten mit Kind unter 15 Jahren“ im Schnitt etwas seltener sehr zufrieden mit ihrer allgemeinen Wohnsituation sind als Männer dieses Haushaltstyps (siehe Anhang, Abb. 25: Geschlechterunterschiede in der allgemeinen Wohnzufriedenheit in %)

Hinsichtlich des beruflichen Status fällt auf, dass Freischaffende, Selbständige und höhere Angestellte vergleichsweise hohe Anteile an sehr hoher allgemeiner Wohnzufriedenheit haben. Um die 50% dieser Personengruppen sind jeweils sehr zufrieden mit ihrer Wohnung, ein weiteres Drittel in diesen Gruppen ist zufrieden. Durchschnittlich geringere Zufriedenheitswerte finden sich im Vergleich dazu bei den kleinen und mittleren Angestellten, sowie Facharbeiterinnen und Facharbeitern sowie angelernten Arbeiterinnen und Arbeiter, wobei Facharbeiterinnen und Facharbeiter durchschnittlich die geringste Zufriedenheit aufweisen. Allerdings sind selbst bei dieser Gruppe noch 35% sehr zufrieden und 32% zufrieden mit ihrer Wohnung.

Die geringste allgemeine Wohnzufriedenheit findet sich in Wohngebieten, die von Gebäuden der Zwischenkriegszeit bzw. dem Wiederaufbau dominiert werden. Bei den Betreuungspflichten lässt sich erkennen, dass in Konstellationen, in denen nur eine Person die Kinderbetreuung hauptsächlich übernimmt, ein geringerer Anteil an Befragten angibt, sehr zufrieden mit der Wohnsituation zu sein als bei Paaren die sich die Kinderbetreuung gleich teilen. Personen, die Erwachsene betreuen, geben häufiger an, mit ihrer allgemeinen Wohnsituation unzufrieden zu sein, als es im Wiener Durchschnitt üblich ist.

2.2. Wohnzufriedenheit nach Wohnsituation

Abb. 13 Wohnzufriedenheit nach Wohngebietstyp

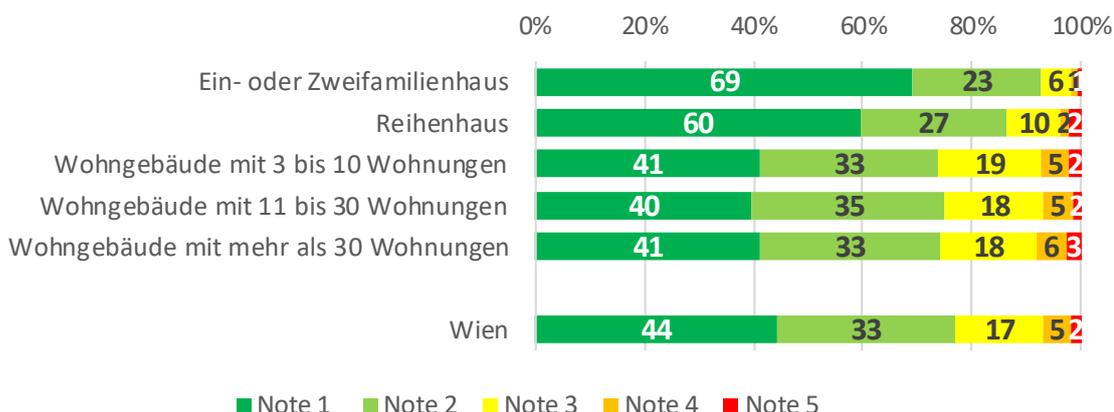


Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“. Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

□berragende Werte hinsichtlich der allgemeinen Wohnzufriedenheit finden sich bei Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohngebieten, die von Einfamilien- und Kleingartenhäusern geprägt sind. Ganze 64% sind in diesen Gebieten sehr zufrieden und weitere 24% immer noch zufrieden. Ebenfalls sehr hohe Zufriedenheitswerte finden sich

auch in den Gründerzeit- bzw. Altstadtgebieten. 49% der Befragten sind hier im Allgemeinen sehr zufrieden und weitere 33% zufrieden mit ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus.

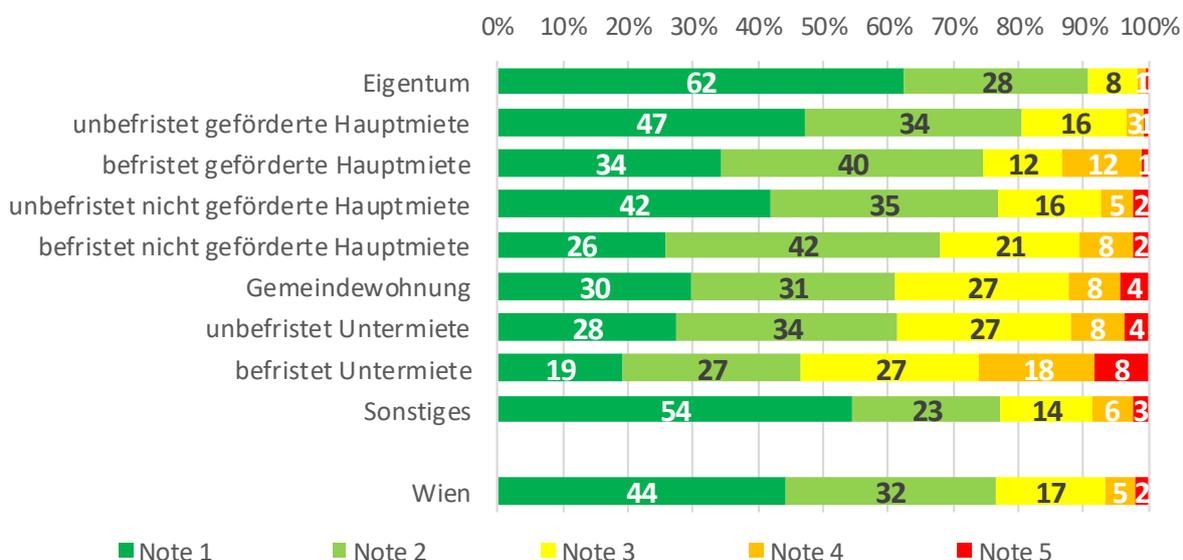
Abb. 14: Wohnzufriedenheit nach Wohnform in %



Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“. Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Es lässt sich zudem eine Differenz feststellen in der Zufriedenheit von Personen, die in Mehrparteienhäusern leben und solchen, die in Ein-/Zweifamilien- oder Reihenhäusern leben. So geben jeweils rund 75% der Befragten in größeren Wohnhäusern an, zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnung zu sein. Bei den Bewohnenden von Reihenhäusern stellt die gleiche Gruppe einen Anteil von 87% der Befragten und bei den Bewohnenden von Ein- oder Zweifamilienhäusern sind sogar 91% (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung. Hier finden sich Überschneidungen zu den Wohngebietstypen. Allerdings lässt sich auf dieser Analyseebene nicht klar trennen, ob Personen im Wohngebietstyp Einfamilienhaus/ Kleingartensiedlung aufgrund ihrer Wohnform oder ihres Wohngebiets bzw. Wohngegend zufriedener sind.

Abb. 15: Wohnzufriedenheit nach Wohnsegment in %

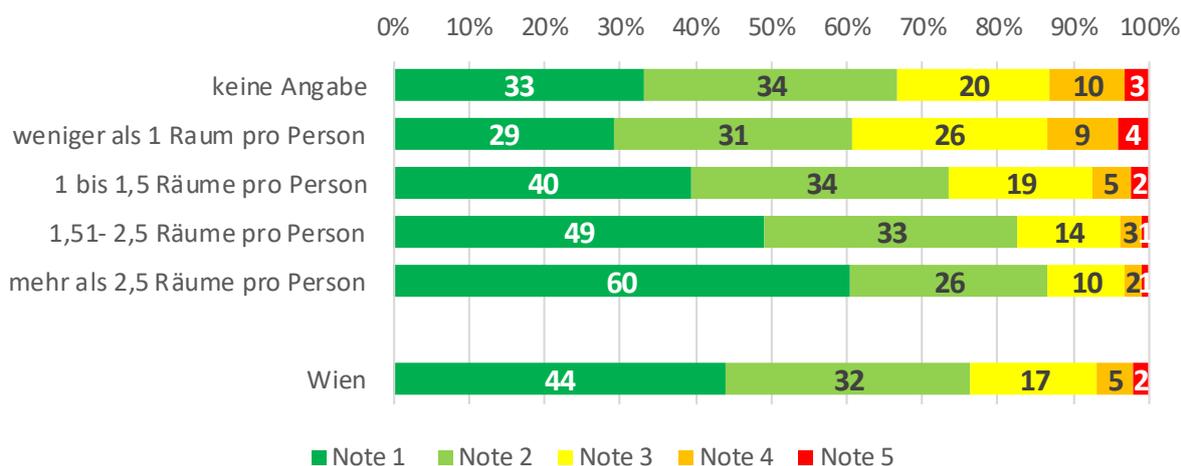


Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“. Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Ein Zufriedenheitsverlauf lässt sich auch beim Wohnsegment beobachten. So sind Personen in Eigentumswohnungen/-häusern durchschnittlich am zufriedensten, gefolgt von geförderter Hauptmiete, nicht geförderter Hauptmiete und Gemeindewohnungen. Die geringste Zufriedenheit mit ihrer Wohnung geben Personen an, die zur Untermiete wohnen. Zudem kann beobachtet werden, dass Personen in einem unbefristeten Mietverhältnis durchschnittlich zufriedener sind als Personen in befristeten Mietverhältnissen.

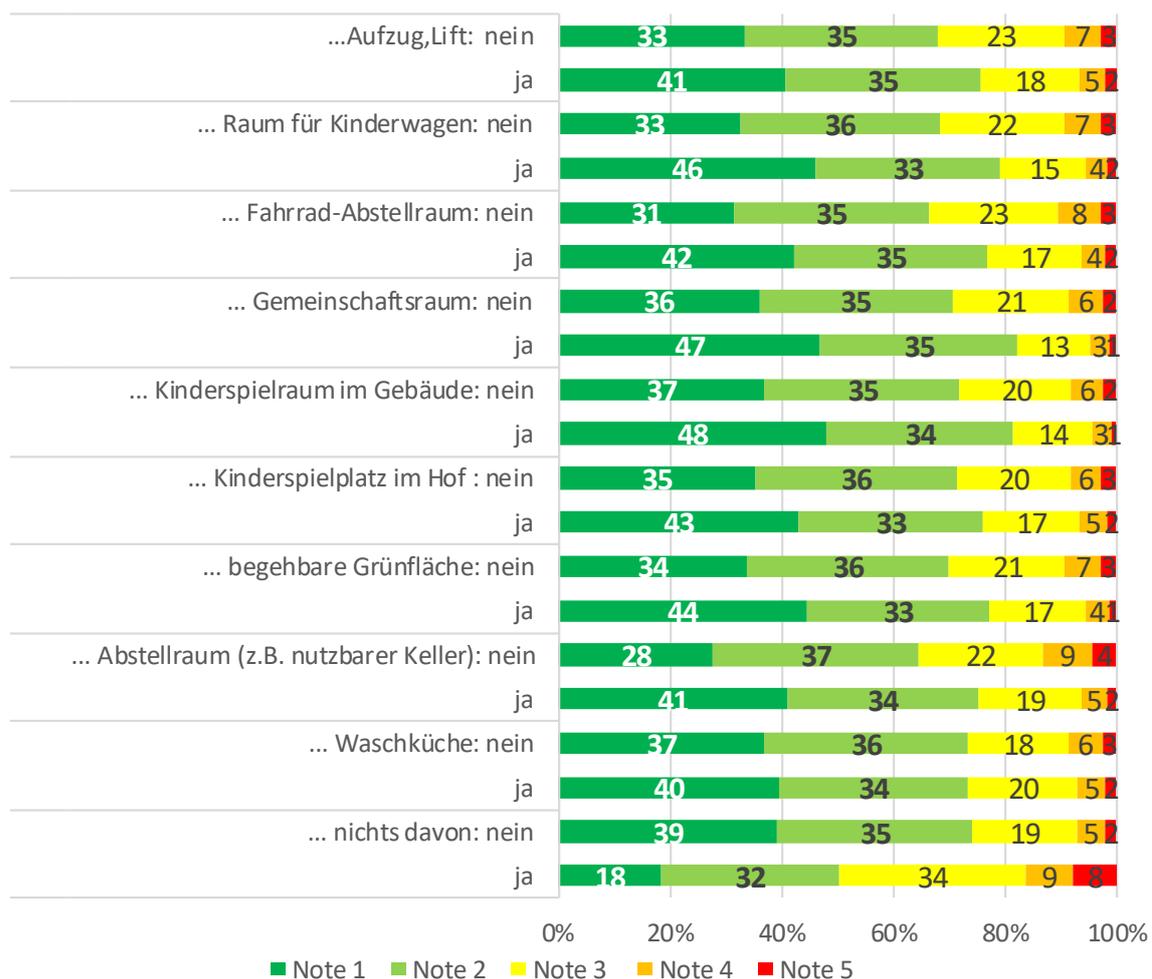
Außerdem zeigt sich recht deutlich ein Anstieg der Zufriedenheit mit der Wohnsituation bei steigender Anzahl der Räume pro Person. So geben rund 60% der Befragten, die weniger als einen Raum pro Person zur Verfügung haben an, (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung zu sein. Bei den Personen, die mehr als 2,5 Räume pro Person zur Verfügung haben, sind es dagegen 87%.

Abb. 16: Wohnzufriedenheit nach verfügbarem Wohnraum in %



Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“. Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Vergleicht man, wie sich die verschiedenen Einrichtungen im Wohnhaus auf die Wohnzufriedenheit auswirken, so finden sich nur sehr geringe Unterschiede zwischen den Einrichtungen. Die höchste Wohnzufriedenheit findet sich bei Personen, die angeben, im Wohnhaus gäbe es einen Gemeinschafts-, bzw. Hobbyraum oder einen Kinderspielraum im Gebäude. Von diesen Personen geben 82% an im Allgemeinen (sehr) zufrieden mit Ihrer Wohnung zu sein. Allerdings geben auch bei allen anderen Einrichtungen mindestens 74% der Befragten an, im Allgemeinen (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnsituation zu sein. Deutlich geringer ist dagegen die Zufriedenheit derjenigen Personen, die angeben, dass keine der abgefragten Einrichtungen im Haus vorhanden ist. Hier geben gerade einmal 50% der Befragten an, (sehr) zufrieden mit der allgemeinen Wohnsituation zu sein. Zudem geben bei allen Einrichtungen (außer der Waschküche) Personen, die in einem Haus leben das über die entsprechende Einrichtung verfügt, einen höheren Zufriedenheitswert an als Personen, die in einem Haus leben, das nicht über die entsprechende Einrichtung verfügt.

Abb. 17: Wohnzufriedenheit und verfügbare Einrichtungen im Wohnhaus in%

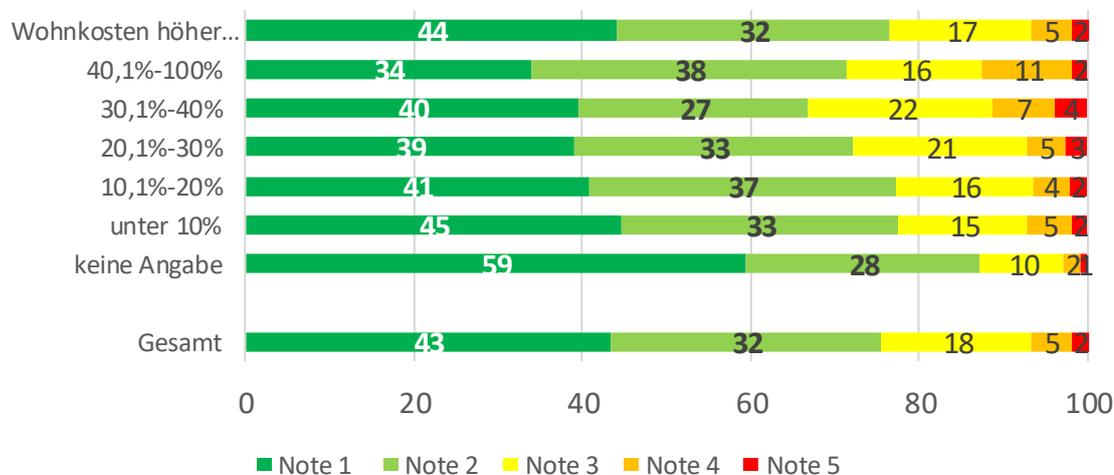
Quelle: WLQ-Studie (2018). „Welche der folgenden Einrichtungen gibt es in Ihrem Wohnhaus bzw. in Ihrer Wohnhausanlage“, „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen – mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“ Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

□berraschend ist, dass der Anteil am Haushaltseinkommen, der für Wohnkosten aufgewendet werden muss, einen u-förmigen Zusammenhang mit der Zufriedenheit der Befragten mit ihrer Wohnsituation aufweist. So sind 78% der Personen, die weniger als 10% ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgeben müssen (sehr) zufrieden. Dieser Anteil sinkt mit steigenden Wohnkosten bis zu der Kategorie der Befragten, die 30–40% ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgeben müssen. In dieser Gruppe sind nur noch 67% (sehr) zufrieden. Steigen die Wohnkosten auf über 40% des Haushaltsnettoeinkommens an, so steigt auch die Zufriedenheit mit der Wohnsituation wieder an.

Auffällig scheint die hohe Zufriedenheit derjenigen, deren Wohnkosten höher als das verfügbare Haushalts-Nettoeinkommen ist und derjenigen, die keine Angabe machen. In der Gruppe derjenigen, deren Wohnkosten das Haushaltsnettoeinkommen übersteigt, sind dabei Mithelfende im Familienbetrieb, Arbeitslose und Schülerinnen und Schüler vergleichsweise stark vertreten und gleichzeitig Personen, die keine Angabe zur Art des Einkommens gemacht haben oder „sonstige Einkommen“ angegeben haben. Die Gruppe derjenigen, die keine Angabe gemacht haben besteht überdurchschnittlich häufig aus Mithelfenden im Familienbetrieb, Hausfrauen, bzw. –männern, Schülerinnen und Schülern, Studierende,

Praktikantinnen und Praktikanten, Präsenz- oder Zivildienstleistenden, Personen in Pflegekarenz oder aus anderen Gründen nicht erwerbstätigen Personen. Zudem gibt es in dieser Gruppe vergleichsweise viele Personen, die ihr Einkommen aus Vermietung oder Kapitalanlagen beziehen oder keine Angabe über die Art Ihres Einkommens gemacht haben.¹¹

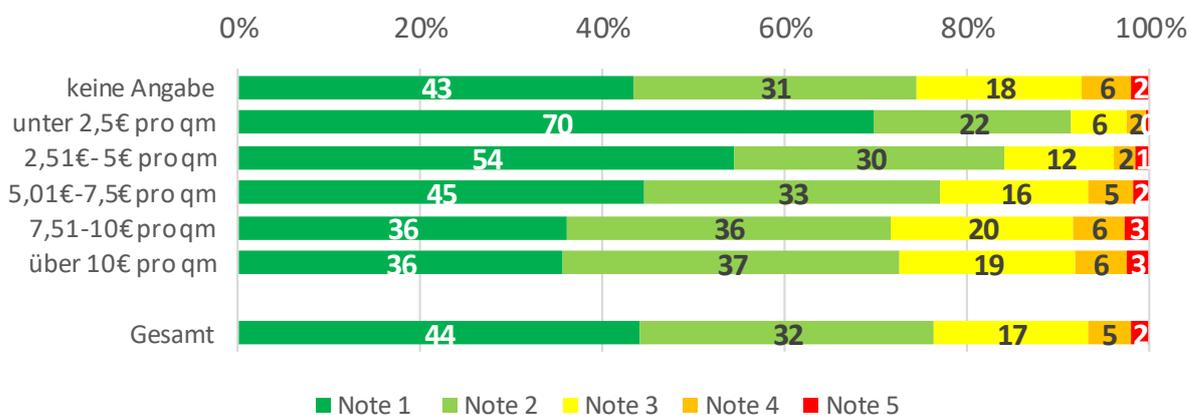
Abb. 18: Wohnzufriedenheit nach Wohnkostenanteil am verfügbaren HH-Nettoeinkommen in %



Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen – mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“ Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Ein recht deutlicher Zufriedenheitsverlauf zeigt sich bei den Wohnkosten pro Quadratmeter. Je geringer der Preis pro Quadratmeter ist, desto höher die allgemeine Wohnzufriedenheit der Befragten, bzw. umgekehrt, je höher die Wohnkosten in Relation zur Wohnfläche, desto höher auch der Anteil an Personen die ihre Wohnung, bzw. ihr Haus im Allgemeinen mit einer Note 3, 4 oder 5 bewerten. Allerdings scheint sich dieser Trend ab 10 Euro pro m² abzuschwächen. So sind die prozentualen Häufigkeiten, mit denen die verschiedenen Noten vergeben werden, bei den Befragten der Preiskategorie 7,51-10 Euro pro m² quasi identisch mit jenen der Preiskategorie über 10 Euro pro m².

Abb. 19: Wohnzufriedenheit nach Wohnkosten in %



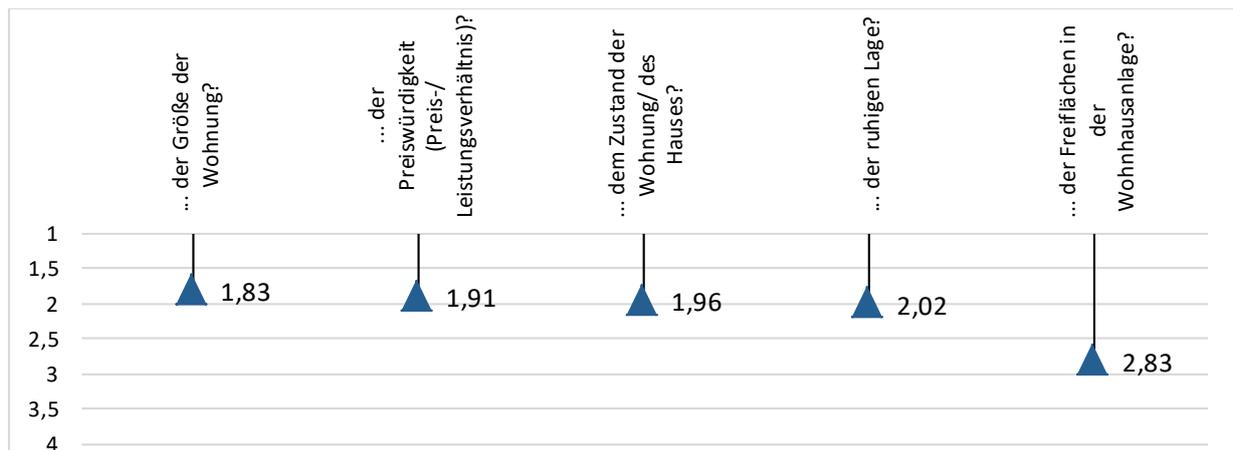
¹¹ Siehe Anhang: Tab. 16: Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensart in %

Quelle: WLQ-Studie(2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen – mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“ Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

2.3. Teilzufriedenheiten

Um ein differenzierteres Bild der Wohnzufriedenheit zu zeichnen, wurde nicht nur nach der allgemeinen Zufriedenheit mit der Wohnung gefragt, sondern auch nach der Zufriedenheit mit bestimmten Teilaspekten, wie der Größe oder der Lage der Wohnung. Dabei finden sich wenig Unterschiede in den verschiedenen Teilzufriedenheiten. So wird die Zufriedenheit mit der Größe der Wohnung, der Preiswürdigkeit, dem Zustand der Wohnung und der ruhigen Lagen äußerst ähnlich - durchschnittlich mit gut - bewertet. Ein klarer Unterschied findet sich allerdings hinsichtlich der Freiflächen in der Wohnanlage. Diese werden durchschnittlich eindeutig schlechter bewertet als die übrigen Kriterien.

Abb. 20: Durchschnittliche Teilzufriedenheit

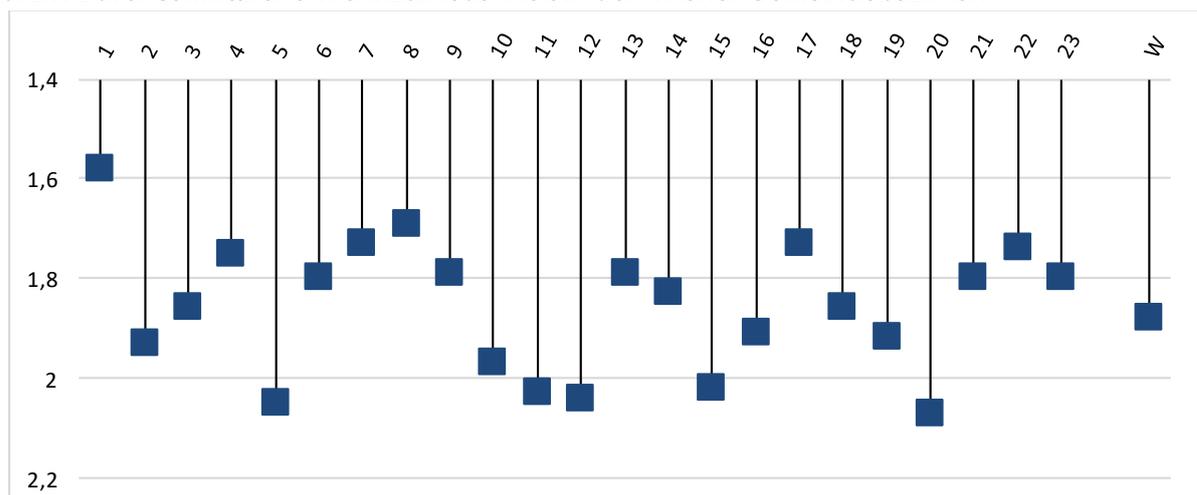


Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie beurteilen Sie Ihre Wohnung/ Ihr Haus hinsichtlich...“ Note 1= sehr gut, Note 5=sehr schlecht. Mittelwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

2.4. Wohnzufriedenheit nach Wiener Gemeindebezirken

Zwischen den verschiedenen Wiener Gemeindebezirken gibt es teils erhebliche Unterschiede in der allgemeinen Wohnzufriedenheit. Spitzenreiter ist der 1. Bezirk. Hier weisen die Befragten mit einem Mittelwert von 1,58 deutlich die höchste durchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnsituation auf.

Abb. 21: Durchschnittliche Wohnzufriedenheit in den Wiener Gemeindebezirken



Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen – mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“ Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Mittelwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Ebenfalls im Spitzenfeld der Wiener Bezirke finden sich der 8. (Mittelwert: 1,69), gefolgt vom 7. und 17. Bezirk (Mittelwert: 1,73), 22. Bezirk (Mittelwert:1,74) und 4. (Mittelwert: 1,75). Das Schlusslicht bilden die Bezirke 5, 11, 12, 15, und 20, mit Mittelwerten zwischen 2,02 und 2,07. Allerdings bedeutet dies immer noch, dass die Befragten im Schnitt angeben, mit ihrer allgemeinen Wohnsituation zufrieden zu sein.

2.5. Lebensstile

Betrachtet man die Unterschiede in der Wohnzufriedenheit nach verschiedenen Lebensstiltypen, lässt sich sowohl hinsichtlich des Ausstattungsniveaus, als auch hinsichtlich der biographischen Route ein Verlauf finden.

Tab. 10: Durchschnittliche Wohnzufriedenheit der Lebensstile

		biographische Route			
		Biographische Schließung	Biographische Etablierung	Biographische Konsolidierung	Biographische Offenheit
Ausstattungsniveau	Gehobenes	Gehoben-Konservative	Statusbewusst-Arrivierte	Leistungsbewusst-Intellektuelle	Reflexive Avantgardisten
		1,53	1,63	1,76	1,79
	Mittleres	Solide Konventionelle	Statusorientierte Bürgerliche	Bürgerlich-Leistungsorientierte	Expeditiv-Pragmatische
		1,67	1,82	1,87	1,92
	Niedriges	Limitiert-Traditionelle	Defensiv-Benachteiligte	Konsum-Materialisten	Jugendkulturell Unterhaltungsorientierte
		1,96	2,16	2,18	2,18

Quelle: WLQ-Studie (2018). „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen – mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?“ Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden. Mittelwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

So sind Personen mit einem gehobenen Ausstattungsniveau (Gehoben-Konservative, Statusbewusst-Arrivierte, Leistungsbewusst-Intellektuelle und Reflexive Avantgardisten) zufriedener mit ihrer Wohnsituation als Personen mit mittlerem Ausstattungsniveau, die wiederum zufriedener sind als Personen mit niedrigem Ausstattungsniveau. Ein ähnlicher Verlauf findet sich hinsichtlich der biographischen Route. Hier zeigt sich, dass Personen, die dem Bereich der biographischen Schließung (Gehoben-Konservative, Solide-Konventionelle und Limitiert-Traditionelle) zugerechnet werden, durchschnittlich zufriedener sind, als Personen aus dem Bereich der Etablierung oder auch der Konsolidierung. Am wenigsten zufrieden sind jeweils die Personen die der biographischen Offenheit zugeordnet werden. Daraus ergibt sich, dass die Personen mit Gehoben-Konservativem Lebensstil (hohe Ausstattung, geschlossen) durchschnittlich am zufriedensten sind, während die Konsum Materialisten (geringe Ausstattung, Konsolidierung) und Jugendkulturell-Unterhaltungsorientierten (geringe Ausstattung, Offenheit) die geringste Wohnzufriedenheit aufweisen.

2.6. Determinanten der allgemeinen Wohnzufriedenheit in Wien

Bisher wurden in diesem Kapitel Einflussfaktoren der Wohnzufriedenheit nur einzeln beachtet. Dabei lässt sich allerdings nur schwer abgrenzen, wie stark die jeweiligen Einflussfaktoren für sich genommen sind. Um dies genauer zu betrachten, eignet sich eine multivariate lineare Regression, bei der es möglich ist die Einflüsse von mehreren verschiedenen Einflussfaktoren gleichzeitig zu beobachten. In keinem der untersuchten Modelle weist hier das Geschlecht einen signifikanten Einfluss auf. Beim Alter dagegen findet sich ein signifikanter Effekt. Allerdings schwächt dieser sich ab, sobald man neben den reinen soziodemographischen Faktoren auch weitere Einflussfaktoren betrachtet. So bleibt – auch bei u.a. gleichen Wohnkosten und gleicher Wohnfläche – ein (äußerst schwacher) Alterseffekt in der Hinsicht bestehen, dass ältere Personen (ab 60) signifikant zufriedener mit ihrer Wohnung/ ihrem Haus sind als Personen unter 30 Jahren. Am stärksten sinkt der Effekt des Alters, nimmt man den Quadratmeterpreis und den verfügbaren Wohnraum in das Modell auf. Dies deutet darauf hin, dass ein vergleichsweise großer Anteil der höheren Wohnzufriedenheit von älteren Personen darauf zurückzuführen ist, dass sie im Schnitt größere und/oder billigere Wohnungen haben als Jüngere.

Einen in den untersuchten Modellen eher starken Einfluss weist das Einkommen auf. Auch dieser Effekt schwächt sich durch die Hinzunahme weiterer Einflussfaktoren ab. Dabei zeigt sich ein u-förmiger Zusammenhang. Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung steigt hier bis zum mittleren Einkommensquintil, sinkt mit steigendem Einkommen aber wieder. Hier zeigt sich der Vorteil einer multivariaten linearen Regression. Während in der bivariaten Analyse (siehe Kapitel 2.1.) ein konstantes Ansteigen der Wohnzufriedenheit mit steigendem Einkommen beobachtet werden konnte, zeigt sich hier, dass zumindest ein Teil dieses Anstiegs durch andere Einflussfaktoren (z.B. das Alter) besser erklärt werden. Haben etwa ältere Personen ein durchschnittlich höheres Einkommen, so kann in der linearen Regression bestimmt werden, welcher der beiden Faktoren eine größere Bedeutung für die Wohnzufriedenheit hat. Am stärksten sinkt der Effekt des Einkommens in den betrachteten Modellen bei der Aufnahme der Zufriedenheit mit dem Wohngebiet. Davon lässt sich ableiten, dass Personen mit höherem Einkommen zu einem vergleichsweise großen Anteil auch deswegen zufriedener mit ihrer Wohnsituation sind, weil sie in der Regel auch zufriedener mit Ihrer Wohnumgebung sind. Im Vergleich zum Einkommen ist der Einfluss der Bildung dagegen eher schwach. Personen mit hoher Bildung (Matura/ Meisterprüfung oder höher) zeigen sich allerdings etwas zufriedener mit ihrer allgemeinen Wohnsituation. Keinen signifikanten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit hat der Migrationshintergrund.

Einen durchgängig signifikanten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit haben dagegen der Preis pro Quadratmeter und der verfügbare Wohnraum. So sinkt die Wohnzufriedenheit je höher der Quadratmeterpreis ist, wohingegen die Wohnzufriedenheit mit zunehmender nutzbaren Wohnfläche steigt. Dieser Einfluss ist weitestgehend unabhängig von anderen untersuchten Einflussfaktoren. Der eindeutig stärkste Einflussfaktor auf die Wohnzufriedenheit ist jedoch die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und den Grünflächen in der unmittelbaren Wohnumgebung. Mit der Aufnahme der Faktoren der Wohngebietszufriedenheit steigt die Erklärungskraft des Modells um fast 20 Prozentpunkte an. Sind Personen mit der Nachbarschaft und den Grünflächen in Ihrer Wohnumgebung zufrieden, so sind sie durchschnittlich auch mit der Wohnung/dem Haus selbst zufriedener. Im Gegensatz zur Zufriedenheit mit Nachbarschaft und Grünflächen haben dagegen die Infrastruktur und die Kinderbetreuungsmöglichkeiten des Wohngebiets keinen signifikanten Einfluss, sobald man die Effekte um den Einfluss der Lebensführungstypologie bereinigt.

Einen, wenn auch äußerst schwachen Effekt, weisen die beiden Achsen der Lebensstile auf. So sinkt (wenn alle anderen Faktoren gleichbleiben) sowohl mit steigendem Ausstattungsniveau, als auch mit steigender Modernität, die Wohnzufriedenheit.

Tab. 11: Regressionsanalyse zur Erklärung der Allgemeinen Wohnzufriedenheit

Lesebeispiel: Personen ab 60 Jahren sind höchst signifikant zufriedener mit ihrer Wohnsituation als Personen unter 30 Jahren.

Einflussfaktoren	Modell I		Modell II		Modell III		Modell IV		Modell V	
	b		b		b		b		b	
Geschlecht										
w eiblich	Ref.		Ref.		Ref.		Ref.		Ref.	
männlich	-0,009		-0,003		0,004		0,006		0,006	
Alter										
unter 30	Ref.		Ref.		Ref.		Ref.		Ref.	
30 bis 44	0,023		0,015		-0,001		-0,002		-0,000	
45 bis 59	0,095	***	0,056	**	0,04	*	0,036	+	0,042	*
60 und älter	0,164	***	0,086	***	0,065	**	0,061	**	0,068	**
Bildung										
max. Pflichtschule	Ref.		Ref.		Ref.		Ref.		Ref.	
Lehre/BMS	0,009		0,005		0,011		0,011		0,014	
Matura/Meisterprüfung	0,061	*	0,052	*	0,039		0,035		0,044	*
Kolleg, FH, Universität	0,103	***	0,09	**	0,068	**	0,063	*	0,080	**
Einkommen										
untere 20%	Ref.		Ref.		Ref.		Ref.		Ref.	
21%-40%	0,097	***	0,089	***	0,055	**	0,053	**	0,053	**
41%-60%	0,192	***	0,177	***	0,127	***	0,120	***	0,118	***
61%-80%	0,163	***	0,143	***	0,087	***	0,078	***	0,079	***
obere 20%	0,148	***	0,124	***	0,082	***	0,075	***	0,077	***
Migrationshintergrund										
kein Mh	Ref.		Ref.		Ref.		Ref.		Ref.	
erste Generation	-0,019		0,002		-0,007		-0,009		-0,009	
zweite Generation	-0,017		-0,015		-0,022		-0,022		-0,021	
Preis pro Quadratmeter verfügbarer Wohnraum (m² pro Person)										
			-0,102	***	-0,092	***	-0,083	***	-0,082	***
			0,108	***	0,083	***	0,089	***	0,083	***
Zufriedenheit										
Nachbarschaft & Grünflächen					0,404	***	0,401	***	0,418	***
Infrastruktur					0,034	***	0,031	+	0,030	+
Kinderbetreuung					0,009		0,011		0,004	
Lebensstil										
Ausstattungsniveau							-0,059		-0,056	***
Modernität							-0,025	**	-0,025	**
Kontrolliert nach Bezirk										
										Ja
N	4341		4341		4341		4341		4341	
Korr. R ²	0,11		0,131		0,301		0,304		0,312	
Konstante (Std.-Fehler)	2,353 (0,028)		2,237 (0,075)		1,004 (0,08)		0,807 (0,096)		0,829 (0,144)	

Quelle: WLQ-Studie 2018. Ungewichtete Analyse. Eigene Berechnungen. Signifikanzniveaus: + p < 0,1; * p < 0,05; ** p < 0,01; *** p < 0,001; „Wie zufrieden sind Sie – alles in allem genommen – mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus? Note 1=sehr zufrieden, 5=überhaupt nicht zufrieden“

3. Wohnungswechsel

Im letzten Kapitel sollen nun die Wohnungswechsel in Wien zwischen 2013 und 2018 genauer untersucht werden. Dabei wird betrachtet, inwiefern bei einem Umzug auch ein Wechsel des Wohnsegments und des Bezirks vorgenommen wird. Zudem wird genauer untersucht, welche Gründe in Wien lebende Personen dazu bringen, die Wohnung zu wechseln.

3.1. Wechsel des Wohnsegments

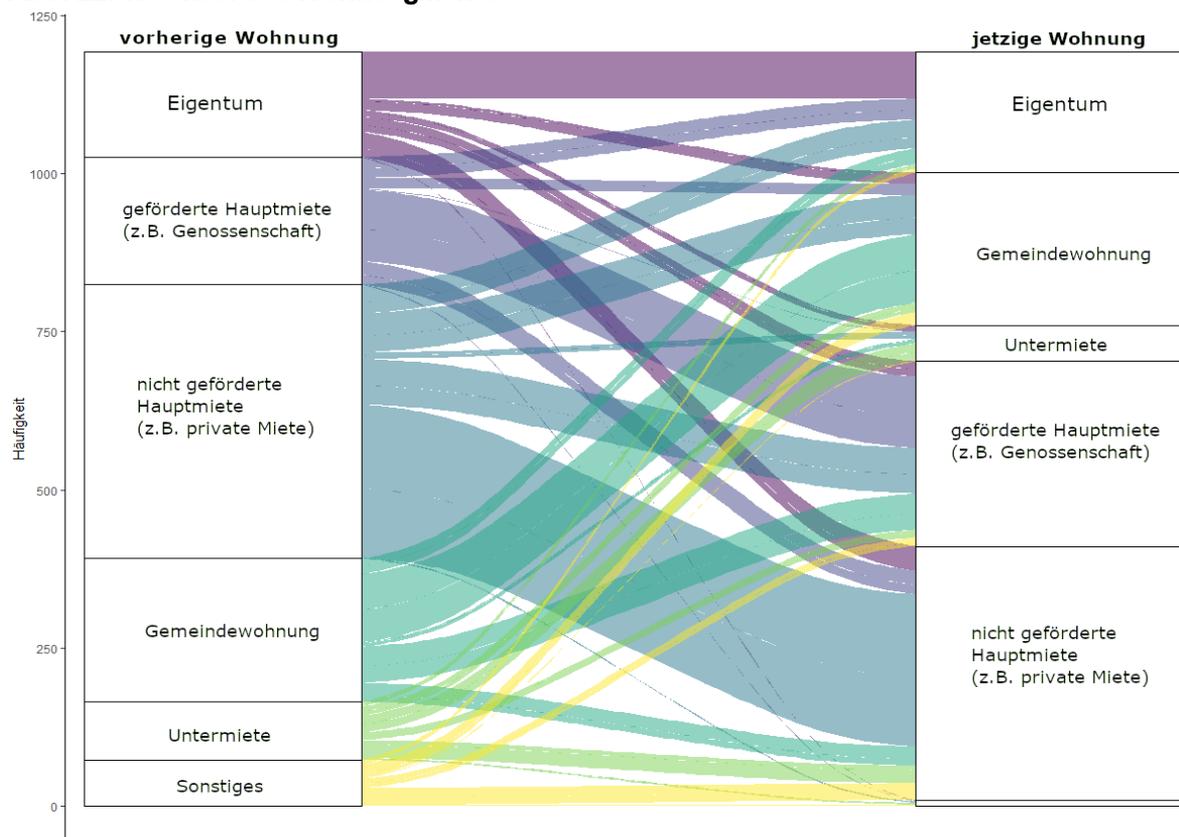
Die Befragten wurden auch gefragt, ob sie innerhalb der letzten 5 Jahre die Wohnung gewechselt haben. Insgesamt gaben rund 30% der Befragten an, dass dies bei ihnen der Fall war. 14% der Personen, die in den letzten 5 Jahren umgezogen sind, lebten zuvor in Eigentum, 18% in geförderter Hauptmiete, 35% in nicht geförderter Hauptmiete, 21% in Gemeindewohnungen, 8% in Untermiete und 6% in einem sonstigen Wohnverhältnis (Daten: WLQ-Studie 2018, eigene Berechnung, keine grafische Abbildung).

Tab. 12: Wechsel im Wohnsegment bei Umzügen in %

		Aktuelle(s) Wohnung/ Haus: Wohnsegment						
		Eigentum	geförderte Hauptmiete (Genossenschaft)	nicht geförderte Hauptmiete (privat)	Gemeindewohnung	Untermiete	Sonstiges	Gesamt
Frühere(s) Wohnung/Haus: Wohnsegment	Eigentum	43	16	25	10	5	1	100
	geförderte Hauptmiete (z.B. Genossenschaft oder auch Wohnbauinitiative)	18	57	18	8	1	0	100
	nicht geförderte Hauptmiete (z.B. "private Miete")	10	18	55	14	2	1	100
	Gemeindewohnung	12	28	14	43	4	0	100
	Untermiete	10	16	30	13	29	3	100
	Sonstiges (z.B. Benutzung ohne Entgelt, etwa bei Bekannten oder Verwandten)	8	23	37	26	3	3	100

Quelle: WLQ-Studie (2018). Aktuelle Wohnung/ Haus Wohnsegment: „Haben Sie bzw. Ihre Familie diese Wohnung /dieses Haus als...?“. Frühere Wohnung/Haus Wohnsegment: „Und welche Art von Wohnung hatten Sie da?“. Zeilenprozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Nach einem Umzug bleibt jeweils die Mehrheit der Befragten ihrem bisherigen Wohnsegment treu. Besonders deutlich ist dies bei Hauptmieterinnen und Hauptmietern (siehe Tab. 12, visualisiert in Abb.22). Rund 55% der Mietenden (gleich ob gefördert oder nicht gefördert) bleiben in ihrem jeweiligen Wohnsegment. Etwas geringer ist der Anteil im Wohnsegment Eigentum und Gemeindewohnung. Hier bleiben nur rund 43% in ihrem jeweiligen Wohnsegment. Die Untermiete stellt dagegen für viele eher eine vorübergehende Phase in der „Wohnkarriere“ dar. Nur rund 29% der befragten Personen in Untermiete wählen bei einem Wohnungswechsel wieder das Wohnsegment Untermiete.

Abb. 22: Wechsel des Wohnsegments

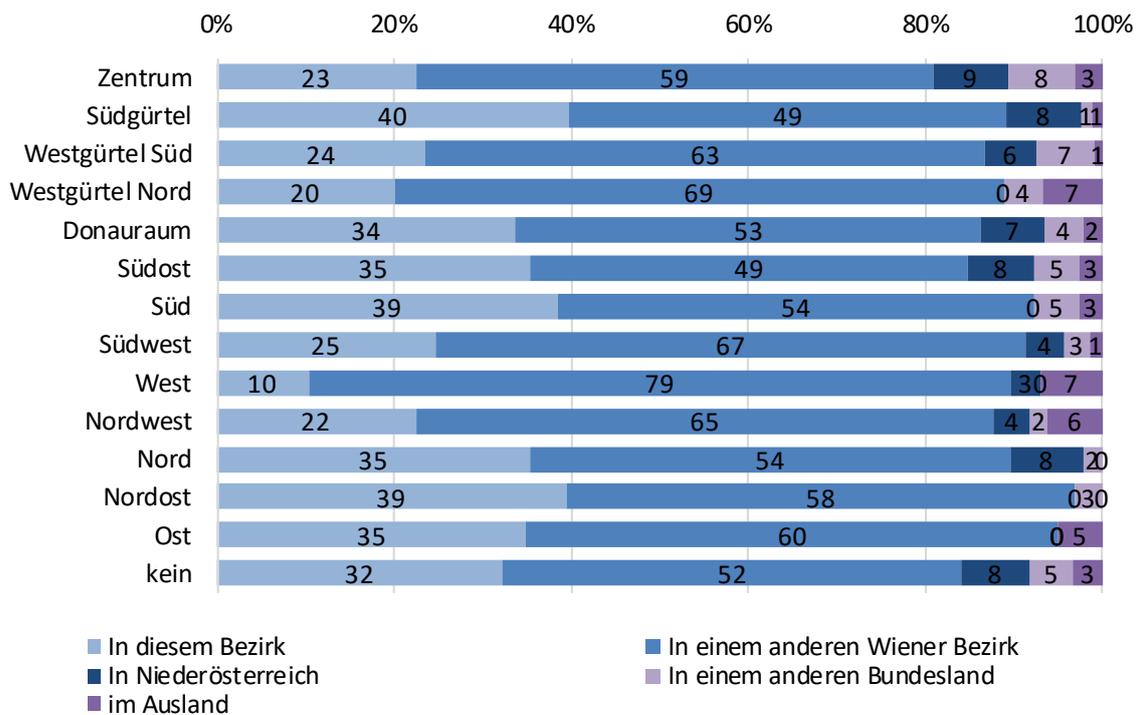
Quelle: WLQ-Studie (2018). Jetzige Wohnung: „Haben Sie bzw. Ihre Familie diese Wohnung/ dieses Haus als...?“ vorherige Wohnung: „Und welche Art von Wohnung hatten Sie da?“ Häufigkeiten. Eigene Berechnungen.

3.2. Wechsel des Wohnorts

Ebenfalls kann verglichen werden, inwiefern es bei Umzügen innerhalb Wiens zu einem Wechsel im Bezirk kommt. So bleiben besonders im Bereich des Südgürtels,¹² Südens und Nordostens überdurchschnittlich viele Befragte bei einem Umzug im selben Bezirk. Zugleich finden sich in diesem Bereich auch einige der größten und bevölkerungsreichsten Bezirke, was die Wahrscheinlichkeit erhöht im selben Bezirk wieder eine Wohnung zu finden. Anders sieht es bei Personen aus, die im Westen leben. Gerade einmal 10% der Befragten aus diesem Bereich, die einen Umzug hinter sich haben, geben an, vor ihrem Umzug im selben Bezirk gelebt zu haben. Aber auch im Bereich des Zentrums, des Westgürtels und im Nordwesten bleiben nur vergleichsweise wenige Personen im selben Bezirk. Betrachtet man, wohin Personen ziehen, die zuvor noch nicht in Wien gelebt haben, so fällt auf, dass nur sehr wenige Personen von außerhalb Wiens in den Nordosten oder Osten der Stadt ziehen. Vergleichsweise häufig finden sich dagegen Umzüge in das Zentrum, den Donauraum und Südosten von Wien bei Personen die neu nach Wien ziehen. Während Umzüge innerhalb des Westgebiets vergleichsweise selten sind, finden sich bei den übrigen Wienerinnen und Wienern überdurchschnittlich viele Umzüge in das Westgebiet. So geben 80% der Personen, die in den letzten fünf Jahren umgezogen sind und im Wiener Westen leben, an, zuvor in einem anderen Bezirk gelebt zu haben.

¹² bersichtskarte der Makrostadtteile siehe Anhang, Abb. 26: Makrostadtteile

Abb. 23: Früherer Wohnort nach aktuellem Wohnort (Makrostadtteil)

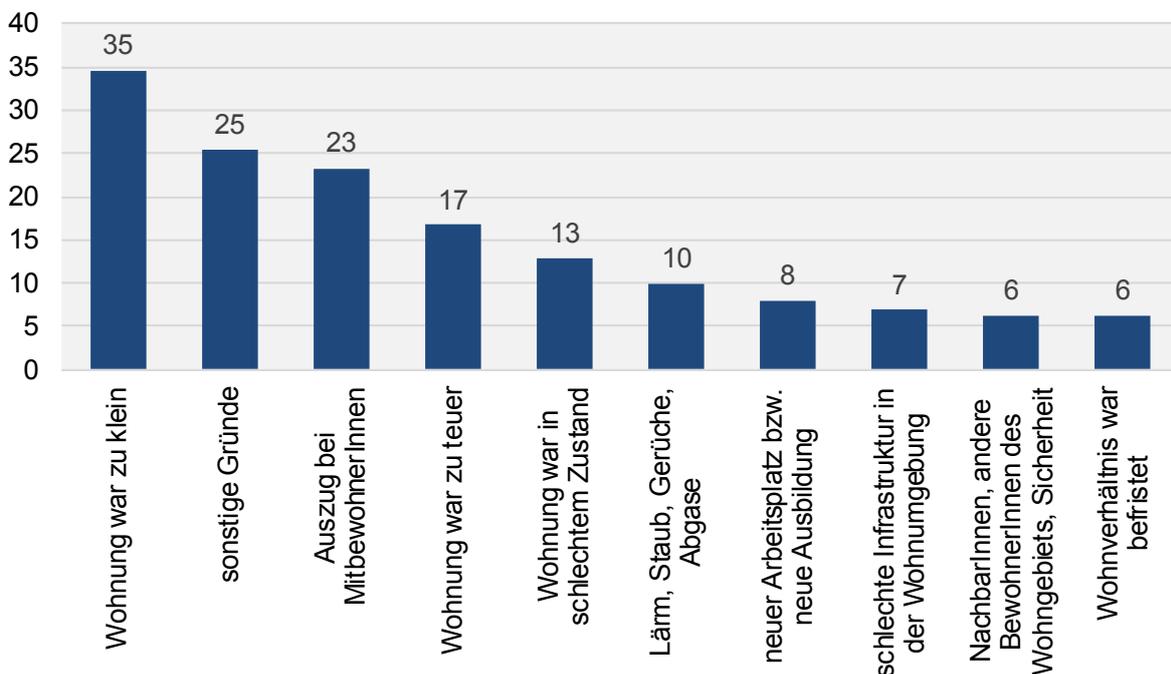


Quelle: WLQ-Studie (2018). Früherer Wohnort: „Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in diese Wohnung gezogen sind?“ Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

3.3. Gründe für einen Wohnungswechsel

Als Grund für einen Wohnungswechsel wurde am häufigsten genannt, dass die bisherige Wohnung zu klein sei. Rund ein Drittel der Befragten, die in den letzten 5 Jahren umgezogen sind, gaben dies als einen der drei wichtigsten Gründe an.

Abb. 24: Hauptgründe für den Wohnungswechsel in %



Quelle: WLQ-Studie (2018). „Was waren die drei wichtigsten Gründe dafür, dass Sie umgezogen sind?“ Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Gefolgt wird dies von einem Viertel der Befragten, die „sonstige Gründe“ als einen der Hauptgründe angeben, sowie ebenfalls von fast einem Viertel, das den Auszug aus der Eltern-Wohnung oder die Auflösung einer Partnerschaft oder Wohngemeinschaft¹³ als einen der Hauptgründe angeben. Für knapp 17% war einer der Hauptgründe, dass die Wohnung zu teuer sei. Während die Befragten grundsätzlich die Möglichkeit hatten, bis zu drei Gründe anzugeben, wurde dies jedoch in der Regel nicht genutzt. So gaben die Befragten im Schnitt nur eineinhalb Gründe als Hauptmotive für den Umzug an.

Männer gaben dabei etwas häufiger als Frauen an, dass ihnen die Wohnung zu klein sei (siehe Tab. 13: **die vier häufigsten Gründe für Wohnungswechsel aufgeschlüsselt nach soziodemographischen Gruppen**). Allerdings haben Männer im Schnitt auch weniger Wohnraum zur Verfügung als Frauen (siehe Tab. 2: Verfügbarer Wohnraum nach soziodemographischen Merkmalen). Im Gegenzug dazu geben Frauen etwas häufiger sonstige Gründe, den Auszug bei Mitbewohnerinnen oder Mitbewohnern oder dass ihnen die Wohnung zu teuer sei als Grund für den Auszug an.

Das Problem von zu kleinen Wohnungen findet sich besonders bei 30 bis 44-Jährigen, einem Alter, in dem Familiengründung bei Vielen zu Platzmangel führt. Sonstige Gründe gewinnen vor allem bei Personen ab 45 an Bedeutung. Bei den über 60-Jährigen gibt sogar fast jede zweite Person sonstige Gründe als entscheidend für den Wohnungswechsel an. Auszug bei Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern ist dagegen vor allem bei unter 30-Jährigen ein zentrales Thema. Dabei dürfte vor allem der Auszug aus der elterlichen Wohnung und die Auflösung von Wohngemeinschaften mit Wechsel in erste eigene Wohnungen relevant sein. berdurchschnittlich häufig wird der Grund, dass die Wohnung zu teuer sei, im Alter von 45-59 als Grund angegeben. Ein möglicher Grund dafür ist, dass der Auszug von Kindern Wohnungen zu groß und damit im Verhältnis zum Raumbedarf auch zu teuer werden lässt. So leben bei den 30 bis 44-Jährigen 35% der Personen in einem Paarhaushalt mit Kind und 6% in einem Ein-Eltern-Haushalt mit Kind. Bei den 45 bis 59-Jährigen betragen diese Anteile dagegen nur noch 13% bzw. 3%.

Je höher die Bildung der Befragten ist, desto seltener wird der zu hohe Preis der Wohnung als einer der Hauptgründe für einen Umzug angegeben. Spannend ist dabei, dass sich dies nicht eindeutig mit dem Einkommen in Verbindung zu bringen ist, da sich dieser Verlauf beim Nettoäquivalenzeinkommen nicht finden lässt. Der Umzugsgrund „zu kleine Wohnung“ wird besonders von niedriger gebildeten Personen angegeben. Zwar sinkt auch hier der Anteil an Personen, die diesen Grund nennen, mit steigender Bildung ab, allerdings wird er von Personen mit Universitätsabschluss wieder etwas häufiger genannt als von Personen mit Matura/Meister. Auch hier lässt sich keine Verbindung zwischen Bildung und Einkommen herstellen. So wird dieser Grund von Personen mit hohem und sehr hohem Einkommen besonders häufig angegeben. Dass Bildung und Einkommen sich bei den Einflussfaktoren auf die Gründe für Wohnungswechsel deutlich unterscheiden, zeichnet sich auch bei dem Grund des „Auszugs bei Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern“ weiter ab. Dieser Grund wird überdurchschnittlich häufig von Menschen mit Matura bzw. Meister genannt. Etwas mehr in Einklang stehen Einkommen und Bildung bei den sonstigen Gründen. Diese werden überdurchschnittlich häufig von Personen mit hoher Bildung und besonders von Personen mit hohem oder sehr hohem Einkommen genannt.

¹³ In Grafiken zur besseren Übersichtlichkeit zu „Auszug bei MitbewohnerInnen“ abgekürzt.

Beim Migrationshintergrund zeigt sich, dass Personen mit Migrationshintergrund der ersten Generation sich häufig in ihren Gründen für Wohnungswechsel von Personen ohne Migrationshintergrund und auch Personen mit Migrationshintergrund der zweiten Generation unterscheiden. So geben Migrantinnen und Migranten der ersten Generation deutlich häufiger als die anderen beiden Gruppen an, einer der Hauptgründe ihres Umzugs sei, dass die Wohnung zu klein ist. Ebenfalls häufiger als die beiden anderen Gruppen, wird als einer der Hauptgründe ihres Umzugs angegeben, dass die Wohnung zu teuer sei. Deutlich seltener wird dagegen der Auszug bei Mitbewohnerinnen oder Mitbewohnern als einer der Hauptgründe genannt. Anders sieht die Situation bei den sonstigen Gründen aus. Hier liegen Personen mit Migrationshintergrund der ersten Generation genau im Wiener Durchschnitt. Personen ohne Migrationshintergrund geben dies häufiger als einen der Hauptgründe an, Personen mit Migrationshintergrund der zweiten Generation dagegen deutlich seltener. Allerdings sind Migrantinnen und Migranten der zweiten Generation durchschnittlich auch jünger, so dass hier ein dahinterstehender Alterseffekt wahrscheinlich ist.

Untersucht man die Gründe der verschiedenen Haushaltstypen für einen Wohnortwechsel, so wird die These unterstützt, dass der Grund „die Wohnung ist zu klein“ in engem Zusammenhang mit Familiengründung steht. So wird dieser Grund überdurchschnittlich häufig von Paaren mit Kind unter 15 Jahren und Ein-Eltern-Familien mit Kind unter 15 Jahren angegeben. Äußerst selten wird dieser Grund dagegen von Ein-Personen-Haushalten genannt. Kennt man den Einfluss, den das Alter auf die Angabe von sonstigen Gründen hat, überrascht es wenig, dass diese vor allem von Haushaltstypen mit Pensionsbezug, bzw. über 60 Jahren angegeben werden. Am seltensten werden sonstige Gründe dagegen von Paar-Haushalten mit Kind unter 15 Jahren genannt. Der Auszug bei Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern ist dagegen das Hauptmotiv der Ein-Personen-Haushalte unter 60 Jahren. Bei Paar-Haushalten mit Pension taucht es dagegen fast gar nicht als Argument auf und auch bei Paar-Haushalten mit Kindern wird es selten als Argument angegeben. Dass die alte Wohnung zu teuer sei, wird hauptsächlich von sonstigen Haushaltstypen und Ein-Personen-Haushalten unter 60 als Argument genannt. Dagegen geben sowohl Ein-Personen-Haushalte über 60, als auch Paare mit Pensionsbezug am seltensten an, der zu hohe Preis der Wohnung sei einer der Hauptgründe für den Umzug. Allerdings haben diese (aufgrund des Lebensalters) häufiger alte – und damit in der Regel auch billige - Mietverträge

Bei den Lebensstiltypen zeigt sich, dass besonders den Statusbewusst-Arrivierten, aber auch den Defensiv-Benachteiligten, den Konsum-Materialisten und den Jugendkulturell-Unterhaltungssuchenden die alte Wohnung zu klein war. Damit lässt sich kein eindeutiger Zusammenhang zum Ausstattungsniveau ausmachen. Allerdings finden sich die drei Lebensstiltypen, die am seltensten angeben, die Größe der Wohnung sei einer der Hauptgründe für den Wohnungswechsel gewesen, im Bereich der biographischen Schließung. Sonstige Gründe werden besonders häufig von Gehoben-Konservativen Personen angegeben, aber auch Solide-Konventionelle geben überdurchschnittlich häufig sonstige Gründe an. Damit sind hier zwei Lebensstile dominierend, die im Bereich der biographischen Schließung zu finden sind und ein gehobenes bzw. mittleres Ausstattungsniveau besitzen. Besonders selten werden dagegen sonstige Gründe von Leistungsbewusst-Intellektuellen Personen und Konsum-Materialisten genannt, zwei Lebensstile aus dem Bereich der biographischen Konsolidierung.

Tab. 13: die vier häufigsten Gründe für Wohnungswechsel aufgeschlüsselt nach soziodemographischen Gruppen

		Wohnung zu klein	sonstige Gründe	Auszug bei MitbewohnerInnen	Wohnung zu teuer
Geschlecht	weiblich	33	26	25	18
	männlich	36	25	21	15
Alter	unter 30	30	17	38	16
	30 bis 44	45	26	15	15
	45 bis 59	25	42	10	28
	60 und älter	22	48	15	8
Bildung	max. Pflichtschule	39	24	19	20
	Lehre/BMS	36	25	23	19
	Matura/Meister	31	24	29	15
	Kolleg, FH, Uni	32	28	22	14
Haushaltsnetto- äquivalenz- einkommen	bis 1.000	30	22	27	16
	bis 1.500	37	22	27	20
	bis 2.500	31	28	25	19
	bis 3.500	37	34	9	11
	über 3.500	48	40	2	20
Migrationshintergrund	Kein Migrationshintergrund	33	28	27	16
	Erste Generation	44	26	14	19
	Zweite Generation	31	20	23	16
Haushaltstyp	Eine Person < 60	16	29	38	18
	Eine Person 60+	10	55	24	7
	Paar-HH ohne Pension	30	26	29	13
	Paar-HH mit Pension	29	44	2	9
	Paar-HH mit Kind unter 15	61	19	11	16
	Ein-Eltern-HH mit Kind unter 15	43	26	26	11
	Sonstige Haushaltstypen	35	22	16	23
Lebensführungstyp	Gehoben-Konservative	17	46	25	15
	Statusbewusst-Arrivierte	46	22	18	19
	Leistungsbewusst-Intellektuelle	36	14	23	20
	Reflexive Avantgardisten	31	26	25	12
	Solide Konventionelle	23	39	31	18
	Statusorientierte				
	Bürgerliche	26	25	24	17
	Bürgerlich-				
	Leistungsorientierte	37	30	22	13
	Expeditiv-Pragmatische	37	28	26	15
	Limitiert-Traditionelle	29	28	13	21
	Defensiv-Benachteiligte	40	21	22	13
	Konsum-Materialisten	40	19	25	25
Jugendkulturell-Unterhaltungsorientierte	40	27	28	19	
Wien	35	25	23	17	

Quelle: WLQ-Studie (2018). Prozentwerte. Gewichtete Analyse. Eigene Berechnungen.

Auszug bei Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern findet sich dagegen vor allem bei Solide-Konventionellen und Jugendkulturell-Unterhaltungsorientierten als Motiv. Nur sehr selten

nennen im Gegenzug dazu limitiert-traditionelle Personen den Auszug bei Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern als eines ihrer Hauptmotive. Am höchsten ist der Anteil an Personen, die angeben, dass die alte Wohnung zu teuer gewesen ist, bei den Konsum-Materialisten. Vergleichsweise selten wird dieses Argument dagegen von Reflexiven-Avantgardisten, Defensiv-Benachteiligten oder Bürgerlich-Leistungsorientierten angebracht.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es bei den Wohnsegmenten in Wien in den letzten Jahren nur geringe Veränderungen gab. Allerdings beobachten wir eine starke Zunahme bei den Wohnkosten in Wien, die sich nicht gleichmäßig in den einzelnen Wohnsegmenten abbildet. Besonders starke Anstiege sind für die Menschen in der Stadt feststellbar, die auf dem freien Wohnungsmarkt in nicht geförderten Mietwohnungen leben. Zudem sind die verschiedenen Bevölkerungsgruppen nicht gleichmäßig in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes in Wien vertreten, so dass einige Gruppen (jüngere Personen, Väter in Ein-Eltern-Haushalten und Personen in Mehrpersonen Nichtfamilienhaushalten, Personen mit AHS-Abschluss) als Hauptmieterinnen oder Hauptmieter ohne Förderung stärker von steigenden Wohnkosten betroffen sind als andere Bevölkerungsgruppen.

Stetig verbessert hat sich im Laufe der Befragungen die Ausstattung der Wohnhäuser. So gab 2018 bereits mehr als die Hälfte der Befragten an, dass in ihrem Wohnhaus ein Aufzug, ein Fahrradabstellraum, eine Waschküche und/oder ein Autoabstellplatz existieren. Besonders gut ist die Abdeckung mit Aufzügen; hier geben 70% der Befragten der aktuellen WLQ-Studie an, in einem Haus mit Lift zu leben. Aufzüge und Fahrradabstellräume gehören auch zu den Einrichtungen im Wohnhaus, die Befragten besonders fehlen, wenn sie nicht vorhanden sind. Zudem geben auch vergleichsweise viele Befragte an, ihnen fehlen begehbare Grünflächen. Diese sind außerhalb des Segments "geförderte Hauptmiete" nur selten zu finden.

Insgesamt äußern die Befragten in der WLQ-Studie eine hohe Wohnzufriedenheit. So sind 44% der Befragten im Allgemeinen sehr mit Ihrer Wohnung zufrieden und weitere 33% immer noch zufrieden. Den größten Einfluss auf die allgemeine Zufriedenheit hat dabei, wie zufrieden die Befragten mit ihrer Nachbarschaft und den Grünflächen in der Wohnumgebung sind. Aber auch das Einkommen und die Höhe der Wohnkosten der Befragten pro Quadratmeter haben einen deutlichen Einfluss auf die allgemeine Wohnzufriedenheit der Befragten.

Zudem zeigen sich die befragten Wienerinnen und Wiener recht umzugsfreudig. Beinahe ein Drittel der Befragten gibt an, in den letzten 5 Jahren umgezogen zu sein. Hauptgründe dafür sind, dass die alte Wohnung zu klein oder zu teuer gewesen sei, man aus einer Wohnung mit anderen Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern ausgezogen sei oder "sonstige Gründe". Dabei finden sich gewisse Alterseffekte. So geben junge Personen überdurchschnittlich häufig den Auszug bei Mitbewohnerinnen oder Mitbewohnern an, während sich das Problem von zu kleinen Wohnungen besonders bei 30-44-Jährigen findet. Zwischen 45 und 59 wird dann überdurchschnittlich häufig angegeben, die Wohnung sei zu teuer, während bei den über 60-Jährigen die "sonstigen Gründe" überdurchschnittlich häufig vertreten sind. Spannend wäre es hier, in einer der folgenden Befragungen durch die Einführung weiterer möglicher Gründe die Umzugsmotive älterer genauer zu beleuchten.

4. Literatur

- da Silva, K. K.-S., & Stoik, C. (2019). Städtische Transformationsprozesse und deren Auswirkungen auf das Wohnumfeld–Perspektiven von älteren Menschen am Beispiel von Wiener Entwicklungen. In F. Ross, M. Rund, & J. Steinhaußen (Eds.), *Alternde Gesellschaften gerecht gestalten: Stichwörter für die partizipative Praxis* (pp. 441-452). Opladen: Verlag Barbara Budrich.
- European Commission. (2016). *Quality of Life in European Cities 2015*. Brussels: European Commission.
- Franz, Y., & Gruber, E. (2018). Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? *Standort*, 42(2), 98-104.
- Hatz, G. (2010). The city with the best quality of living.
- Mercer. (2019). *Vienna tops latest Quality of Living rankings* (Vol. 2019). London: Mercer.
- Nowossadeck, S., & Engstler, H. (2017). Wohnung und Wohnkosten im Alter. In K. Mahne, J. K. Wolff, J. Simonson, & C. Tesch-Römer (Eds.), *Altern im Wandel* (pp. 287-300). Wiesbaden: Springer / VS.
- Reiner, C., Meyer, S., & Sardadvar, S. (2017). Urban attraction policies for international academic talent: Munich and Vienna in comparison. *Cities*, 61, 27-35.
- Reinprecht, C. (2012). Die Zukunft des Wiener Gemeindebaus und die Transformation des Sozialen. In F. Bettel, J. Mourão Permoser, & S. Rosenberger (Eds.), *living rooms - Politik der Zugehörigkeiten im Wiener Gemeindebau* (pp. 205-220). Wien / New York: Springer.
- Reinprecht, C. (2014). Social Housing in Austria. In K. Scanlon, C. Whitehead, & M. Fernández Arrigoitia (Eds.), *Social Housing in Europe* (pp. 61-73). Oxford: Wiley Blackwell.
- Rosenberger, S., & Permoser, J. M. (2013). Zugehörigkeitspolitik – schmutziges Geschäft der politischen Grenzziehung? Eine Fallstudie zum Wiener Gemeindebau. *SWS-Rundschau*, 53(4), 431-452.
- Statistik Austria. (2016). *Wohnen - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. Wien: Statistik Austria.
- Verwiebe, R., Troger, T., & Riederer, B. (2014). *Lebensqualität in Wien 1995-2013. Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung II. Werkstattbericht 147*. Wien: Magistratsabteilung 18.

Datenbasis

Die Auswertungen im vorliegenden Bericht beziehen sich – sofern nicht anders angeführt – auf die fünf Erhebungswellen der Wiener Lebensqualitätsstudie (WLQ-Studie). Im Folgenden werden die wesentlichsten Eckdaten dieser Erhebungen angeführt.

Wiener Lebensqualitätsstudie 1995 („Leben in Wien“)

- Befragungszeitraum: Juli 1994 bis Oktober 1995
- Art der Befragung: rund 8.300 „Face-to-face“-Interviews mit in Wien lebenden Personen ab 15 Jahren
- weitere 400 Personen wurden im Zuge einer Aufstockung der Stichprobe im URBAN-II- und im Ziel-2-Gebiet befragt (diese Interviews wurden in den Folgestudien und für den vorliegenden Bericht allerdings nicht herangezogen)

Wiener Lebensqualitätsstudie 2003 („Leben und Lebensqualität in Wien“)

- Befragungszeitraum: Mai bis Oktober 2003
- Art der Befragung: rund 8.000 telefonische Interviews in deutscher Sprache über ausgewählte Festnetzanschlüsse sowie Mobiltelefone mit in Wien lebenden Personen ab 15 Jahren; zusätzlich 300 Interviews anhand eines türkischen und bosnisch/kroatisch/serbischen Fragebogens

Wiener Lebensqualitätsstudie 2008 (Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien)

- Befragungszeitraum: Mai bis Dezember 2008
- Art der Befragung: 8.400 telefonische bzw. CATI-Interviews in deutscher Sprache, 300 Face-to-face-Interviews in der Muttersprache von Zugewanderten aus der Türkei und aus dem ehemaligen Jugoslawien
- Stichprobenziehung: geschichtete Zufallsstichprobe, RLD-Verfahren (Random Last Digit) sowie Einbeziehung von Handynummern; disproportionaler Sampling nach Bezirken, um auch Aussagen über die kleineren Bezirke zu ermöglichen
- Gewichtungskriterien: Bezirk, Alter x Geschlecht, Bildung

Wiener Lebensqualitätsstudie 2013 (Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien II)

- Projektbezeichnung an der Universität Wien: Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert
- Befragungszeitraum: Oktober 2012 bis Juli 2013
- Art der Befragung: 8.100 telefonische bzw. CATI-Interviews in deutscher Sprache, 300 CATI-Interviews in der Muttersprache von Zugewanderten aus der Türkei und aus dem ehemaligen Jugoslawien
- Stichprobenziehung: geschichtete Zufallsstichprobe, RLD-Verfahren (Random Last Digit) sowie Einbeziehung von Handynummern; disproportionaler Sampling nach Bezirken, um auch Aussagen über die kleineren Bezirke zu ermöglichen
- Gewichtungskriterien: Bezirk, Alter x Geschlecht, Bildung

Wiener Lebensqualitätsstudie 2018 (Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien III)

- Projektbezeichnung an der Universität Wien: Lebensqualität in einer wachsenden Stadt
- Befragungszeitraum: März – Dezember 2018
- Art der Befragung: Mixed-Mode-Erhebung von 8.450 Interviews (CATI bzw. telefonisch: 77%, CAWI bzw. online: 23%); davon 350 CATI-Interviews in der Muttersprache von Zugewanderten aus der Türkei und dem ehemaligen Jugoslawien
- Stichprobenziehung: geschichtete Zufallsstichprobe, RLD-Verfahren (Random Last Digit) sowie Einbeziehung von Handynummern. Disproportionale Stichprobe nach Bezirken, um auch Aussagen über kleinere Bezirke treffen zu können
- Gewichtung:
 - Poststratifikations-Gewichtung: Alter x Geschlecht, Bildung, Bezirk x Alter, Bezirk x Geschlecht, Wohnform
 - Design-Gewichtung zum Ausgleich der unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten pro Haushalt und Bezirk
 - Gewichtung zum Ausgleich von Modus-Effekten, die aus dem Umstieg von einer reinen Telefonbefragung auf eine Mixed-Mode-Erhebung resultieren

Bei allen fünf Erhebungen wurde aufgrund des großen Umfangs der Fragestellungen eine Gruppe von Fragen lediglich bei einem Teil der Befragten erhoben (in der Regel wurde die Grundgesamtheit bei der Hälfte gesplittet). Die jeweiligen Stichproben und Substichproben der Wiener Bevölkerung ab 15 Jahren sind flächendeckend repräsentativ (z.B. auch kleinräumig für Wiener Gemeindebezirke). In die Auswertungen des vorliegenden Berichts gingen Informationen aus 8.291 Interviews aus den Jahren 1994/95, 8.300 Interviews aus dem Jahre 2003, 8.704 Interviews aus dem Jahre 2008, 8.400 Interviews aus den Jahren 2012/13 sowie 8.450 Interviews aus dem Jahre 2018 ein.

Anhang

Tab. 14: Verfügbarer in Wohnraum: Räume pro Person in %

		weniger als 1 Raum pro Kopf	1 Räume pro Kopf	1,1-1,9 Räume pro Kopf	2-2,4 Räume pro Kopf	mehr als 2,5 Räume pro Kopf
	Wien	19	21	27	16	17
Geschlecht	Männlich	20	21	27	16	16
	Weiblich	18	20	27	16	19
Alter	unter 30	32	25	29	9	6
	30-49	21	26	27	15	12
	50-64	12	19	30	19	20
Haushaltstyp	65+	3	10	21	27	40
	(Ehe)-Paare ohne Kinder	4	17	38	26	16
	(Ehe)-Paare mit Kindern	37	28	32	3	0
	Väter in Ein-Eltern-Haushalten	13	18	41	16	13
	Mütter in Ein-Eltern-Haushalten	10	25	38	20	7
	Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	83	8	9	0	0
	Ein-Personen-Haushalte	0	12	0	29	59
	Mehrpersonen-Nichtfamilienhaushalte	11	19	47	19	5
	Pflichtschule/keine Pflichtschule	29	21	26	13	12
	Lehrabschluss (Berufsschule)	13	19	25	22	21
Höchste abgeschl. Bildung	Berufsbild. mittlere Schule (ohne Berufsschule)	9	17	24	20	29
	Allgemeinbildende höhere Schule	14	21	29	17	20
	Berufsbildende höhere Schule	10	20	27	18	26
	BHS-Abiturientenlehrgang, Kolleg	19	21	34	11	15
	Hochschulverw. LA, Universitätslehrgänge	8	11	24	28	29
	Universität, Fachhochschule	8	20	31	19	22
Migrationsgenerationen	Ohne Migrationshintergrund	7	17	30	21	25
	Erste Generation	30	25	25	11	9
	Zweite Generation	45	25	19	6	5
	Angestellte(r)	12	22	32	17	17
	Arbeiter(in)	33	28	21	11	7
Berufliche Stellung	Beamter(-in)	3	13	31	22	31
	Vertragsbedienstete(r)	8	22	36	20	15
	Freie(r) Dienstnehmer(in)	4	15	34	24	23
	Selbständig ohne Arbeitnehmer(innen)	6	14	31	23	26
	Selbständig mit Arbeitnehmer(innen)	11	16	32	18	23
	Mithelfende(r)	5	6	36	29	24
	Familienangehörige(r)					

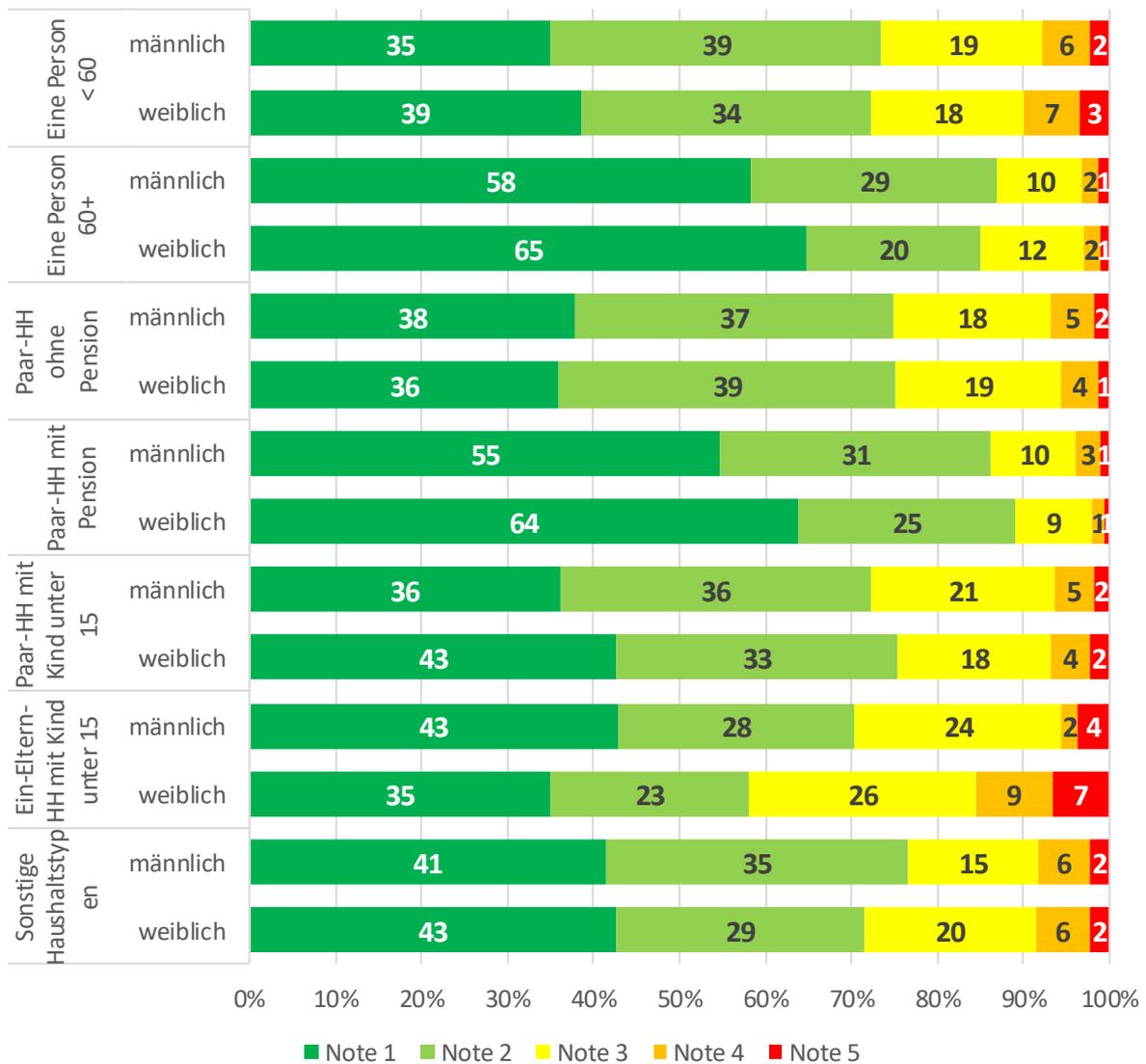
Quelle: WLQ (2018). Zeilenprozentwerte. Eigene Berechnungen.

Tab. 15: Geschlechterunterschiede bei Haushaltstypen in %

	Eine Person < 60	Eine Person 60+	Paar-HH ohne Pension	Paar-HH mit Pension	Paar-HH mit Kind unter 15	Ein-Eltern-HH mit Kind unter 15	Sonstige Haushaltstypen	Wien
weiblich	46	69	48	53	51	70	49	52
männlich	54	31	52	47	49	30	51	48

Quelle: WLQ (2018). Spaltenprozentwerte. Eigene Berechnungen.

Abb. 25: Geschlechterunterschiede in der allgemeinen Wohnzufriedenheit in %



Quelle: WLQ (2018). Prozentwerte. Eigene Berechnungen.

Tab. 16: Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensart in %

	Einkommen aus Erwerbstätigkeit	Pension oder Rente	Soziale Zuschüsse bzw. Beihilfen	Einkommen aus Vermietung oder Kapitalanlagen	sonstige Einkommen	keine Angabe	weiß nicht	Wien
keine Angabe	34	30	31	40	33	81	80	36
unter 10%	11	16	8	21	7	1	0	11
10,1%-20%	22	23	20	18	17	5	2	20
20,1%-30%	18	15	19	10	16	6	4	16
30,1%-40%	9	8	11	5	12	3	4	9
40,1%-100%	6	7	10	5	13	3	8	8
Wohnkosten höher als Haushaltsnettoeinkommen	0	0	1	1	2	1	1	1

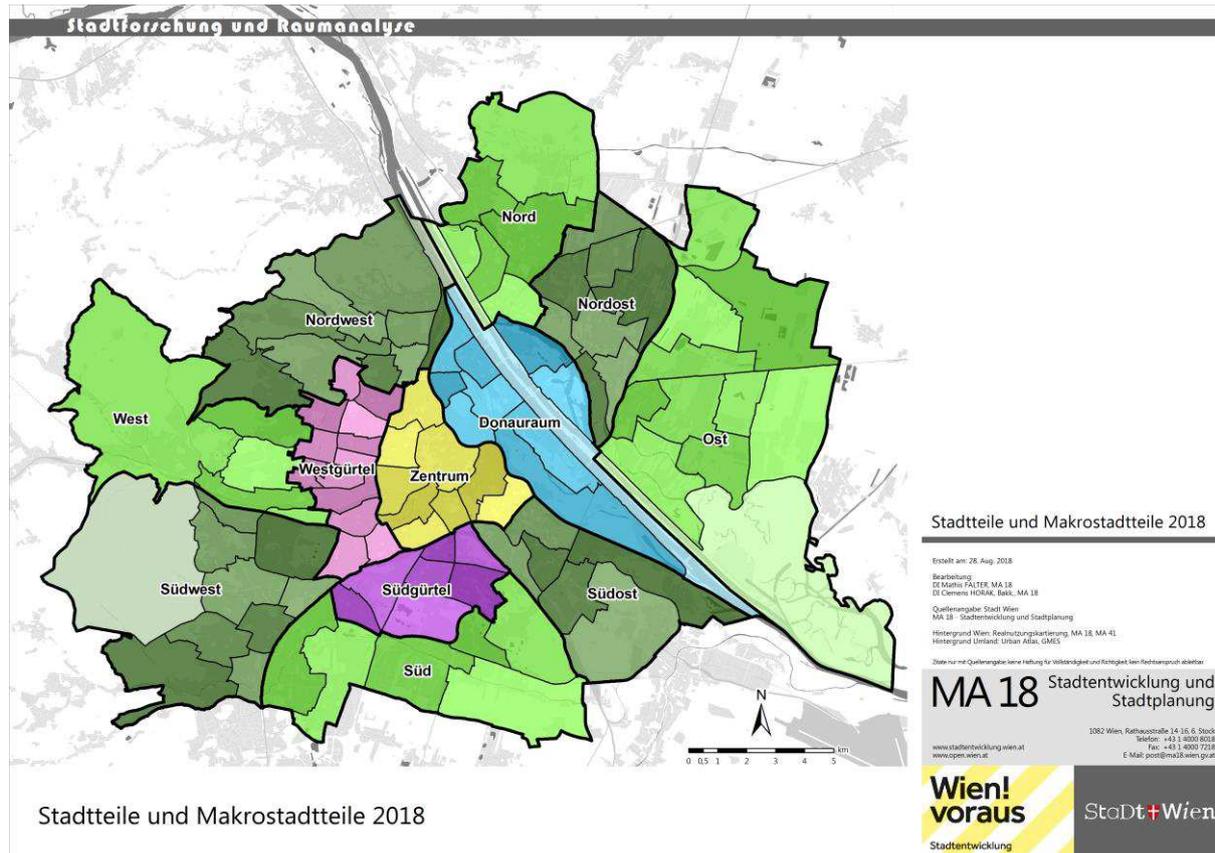
Quelle: WLQ (2018). Spaltenprozentwerte. Eigene Berechnungen.

Tab. 17: Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen nach Hauptaktivität in %

	keine Angabe	unter 10%	10,1%-20%	20,1%-30%	30,1%-40%	40,1%-100%	Haushaltsnettoeinkommen
Arbeitnehmer/in (unselbständig erwerbstätig, auch Lehrlinge, geringfügig, Vollzeit, Teilzeit)	33	11	22	19	9	5	1
Selbständig	41	14	15	12	10	7	0
Mithelfend im Familienbetrieb, aber nicht angestellt	68	4	11	8	2	4	4
Arbeitslos	33	3	12	16	14	21	2
Elternkarenz	43	2	13	23	11	8	1
Hausfrau/ Hausmann, Betreuungsaufgaben	49	3	14	16	6	13	0
Schüler/in, Student/in, Praktikant/in	61	4	9	9	7	9	2
Pensionist/in	29	16	24	15	8	7	0
Arbeitsunfähig aufgrund langfristiger Krankheit oder Behinderung	31	8	15	7	14	26	0
Präsenz- oder Zivildienst	58	13	6	13	0	10	0
Pflegekarenz	55	0	18	9	0	18	0
Bildungskarenz	44	0	25	6	25	0	0
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig	62	1	11	8	6	11	0
Wien	36	11	20	16	9	8	1

Quelle: WLQ (2018). Zeilenprozentwerte. Eigene Berechnungen.

Abb. 26: Makrostadtteile



Stadtteile und Makrostadtteile 2018
Quelle: MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung