

Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen in Österreich im europäischen Vergleich

Karl Czasny
Heidrun Feigelfeld
Jürgen Hajek
Peter Moser
Eva Stocker


Stadt+Regionalwissenschaftliches **Zentrum**
Lindengasse 26/2/3
1070 Wien
T: +43/1/523 89 53*
F: +43/1/523 89 535

gefördert durch den
Jubiläumsfonds der Österreichischen Nationalbank

Mai 2008

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung

1. Problemstellung, Datenbasis und Methode	1
2. Wohnzufriedenheit	5
2.1 Empirische Resultate auf europäischer Ebene	5
2.1.1 Wohnbezogene Aspekte der Lebenszufriedenheit	7
2.1.2 Die aktuelle Zufriedenheitslage	12
2.1.3 Die jüngste Entwicklung der Zufriedenheitslage	23
2.2 Ergänzende Resultate für Österreich	25
3. Wohnbedingungen	29
3.1 Situation in den wichtigsten Wohnsektoren	29
3.1.1 Wohnqualität	31
3.1.2 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung	49
3.2 Situation bei den wichtigsten Haushaltstypen	57
3.2.1 Wohnqualität	59
3.2.2 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung	63
4. Wohnbedingungen und Wohnzufriedenheit	70
4.1 Europäische Ebene	70
4.2 Österreich	78
4.3 Zusammenfassung der Hauptergebnisse und Schlußfolgerungen	88
4.3.1 Zusammenfassung der Hauptergebnisse	88
4.3.2 Schlußfolgerungen	92



Tabellen, Grafiken und Übersichten

Tabellen:

WOHNZUFRIEDENHEIT:	
2.1	Lebenszufriedenheit und Glück 7
2.2	Teilzufriedenheiten und gesamte Lebenszufriedenheit 9
2.3	Zusammenhänge innerhalb der Teilzufriedenheiten 12
2.4	Aktuelle Zufriedenheitslage nach Regionen, Geschlecht und Alter 13
2.5	Drei Gruppen von EU-Staaten 17
2.6	Jüngste Entwicklung der Zufriedenheitslage 24
WOHNBEDINGUNGEN:	
3.1	Staatengruppen nach dem Wohnungstyp 30
3.2	Staatengruppen und Gebietstypen nach dem Wohnungstyp 30
3.3	Belagsdichte 36
3.4	Vorhandensein von Toilette 37
3.5	Vorhandensein von Bad oder Dusche 38
3.6	Helligkeit der Wohnung 39
3.7	Gesamtqualität der Wohnung 40
3.8	Hauszustand 41
3.9	Lärmbelastung 42
3.10	Umweltbelastung 43
3.11	Kriminalität und Vandalismus 44
3.12	Gesamtqualität der Wohnumgebung 45
3.13	Gesamtqualität der Wohnsituation 46
3.14	Wohnkosten und Wohnbeihilfe 50
3.15	Wohnkosten nach der Wohndauer 53
3.16	Wohnbezogene Zahlungsrückstände 55
3.17	Subjektive Belastung durch Wohnkosten 56
3.18	Staatengruppen und Wohnungstypen nach dem Haushaltstyp 58
3.19	Wohnqualität (alle Haushaltstypen) 60
3.20	Wohnqualität (nur Singles nach dem Alter) 62
3.21	Wohnkosten und Wohnbeihilfe 64
3.22	Subjektive Belastung durch Wohnkosten (alle Haushaltstypen) 66
3.23	Subjektive Belastung durch Wohnkosten (nur Singles nach dem Alter) . 68
WOHNBEDINGUNGEN UND WOHNZUFRIEDENHEIT:	
4.1	Relative Qualität der Wohnbedingungen und relative Zufriedenheit 70
4.2	Korrelationen zwischen verschiedenen Aspekten der Wohnbedingungen und der Zufriedenheit 77
4.3	Wohnqualität in den Hauptsektoren des österreichischen Wohnungsbestands 80
4.4	Wohnzufriedenheit in Österreich in Abhängigkeit von Rechtsverhältnis und Ausstattungstyp 82
4.5	Verteilung von Haushaltstypen und Bestandssektoren im heimischen Wohnungswesen 83

Grafiken:

WOHNZUFRIEDENHEIT:

2.1	Zufriedenheit mit der Wohnung/ dem Heim	19
2.2	Zufriedenheit mit dem Wohngebiet	19
2.3	Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten	20
2.4	Zufriedenheit mit dem Familienleben	20
2.5	Zufriedenheit mit dem Lebensstandard	21
2.6	Lebenszufriedenheit	21
2.7	Wohnzufriedenheit nach dem Rechtsverhältnis in Österreich	26
2.8	Wohnzufriedenheit nach dem Haushaltstyp in Österreich	27

WOHNBEDINGUNGEN:

3.1	Gesamtqualität der Wohnsituation in den einzelnen Staaten	48
3.2	Gesamtqualität der Wohnsituation nach dem Wohnungstyp	48
3.3	Wohnkosten in den einzelnen Staaten	52
3.4	Subjektive Belastung durch Wohnkosten von AlleinerzieherInnen	67
3.5	Subjektive Belastung durch Wohnkosten von Familien mit Kindern	67

WOHNBEDINGUNGEN UND WOHNZUFRIEDENHEIT:

4.1	Zufriedenheitseffekte von Belagsqualität und Wohnungsqualität	71
4.2	Zufriedenheitseffekte von Gebäude- und Wohnumfeldqualität	72
4.3	Zufriedenheitseffekte der objektiven und subjektiven Wohnkostenbelastung	73
4.4	Wohnkostenbelastung in den Hauptsektoren des heimischen Wohnungswesens	81
4.5	Wohnzufriedenheit, Wohnkostenbelastung und Belagsdichte nach dem Haushaltstyp	84

Übersichten:

2.1	Die untersuchten Zufriedenheits- und Glücksindikatoren	6
-----	--	---

Kurzfassung

Das vorliegende Forschungsprojekt nützt die seit dem Jahr 2007 erstmals auch für europaweite Vergleiche zur Verfügung stehenden Daten der EU-SILC-Erhebung¹ zur Lebens- und Einkommenssituation der Haushalte, um die österreichischen Wohnbedingungen im europäischen Vergleich darzustellen. Die Verknüpfung der dabei erzielten Resultate mit Ergebnissen des Eurobarometers, des European Quality of Life Surveys und des European Social Surveys zu verschiedenen Dimensionen der Wohn- und Lebenszufriedenheit kann den Einfluß der Wohnbedingungen auf die Wohn- und Lebenszufriedenheit aufzeigen und ermöglicht es, Schlußfolgerungen für die heimische Wohnungspolitik im Hinblick auf mögliche Schwerpunkte von Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnzufriedenheit zu ziehen.

Um den europäischen Vergleich überschaubar zu machen, gliedert die Studie die EU-Mitgliedsstaaten in **drei Gruppen**

- EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote (Anteil von Wohnungs- und Hauseigentümern unter 60%)
- EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote (ab 60%)
- EU10-Staaten (neue Mitgliedsstaaten; mit Ausnahme Polens ebenfalls Eigentümerquote von mindestens 60%)

Die beiden Gruppen von EU15-Staaten unterscheiden sich nicht nur in der Eigentümerquote sondern auch im mittleren BIP pro Kopf und hinsichtlich der jeweils dominierenden Typen von Wohlfahrtstaaten: Die Gruppe mit der niedrigeren Eigentümerquote versammelt die im Mittel etwas reicheren Staaten, welche durchwegs dem Typus des konservativen oder sozialdemokratischen Wohlfahrtsstaats zuzuordnen sind, während in der zweiten, im Schnitt etwas ärmeren Gruppe von Staaten die liberalen und mediterranen Formen des Wohlfahrtstaats dominieren.

Die erwähnte Unterscheidung in der Ausrichtung der Sozialpolitik ist auch von einiger wohnungspolitischer Relevanz, muß man doch davon ausgehen, daß liberale und mediterrane Wohlfahrtstaaten dem freien Wohnungsmarkt eine größere Rolle bei der Sicherstellung der Wohnversorgung ihrer Bevölkerung einräumen als die Staaten der anderen Gruppe, welche tendenziell weniger Scheu vor lenkenden Eingriffen in die Mietengestaltung und in den Wohnungsneubau haben. Die höhere Eigentümerquote der erstgenannten Staatengruppe ist in diesem Sinne nur ein zur Struktur geronnenes Resultat der hier stärker ausgeprägten Marktorientierung der Wohnungspolitik.

Die **Ergebnisse der europaweiten Zufriedenheitserhebungen** sprechen ein klares Urteil über den Erfolg dieser beiden sozial- und wohnungspolitischen Strategien. Denn das mittlere Zufriedenheitsniveau ist sowohl bei der gesamten Lebenszufriedenheit als auch bei der Wohnzufriedenheit und bei fast allen übrigen Zufriedenheitsdimensionen in der Gruppe der EU15-Staaten mit geringerer Eigentümerquote größer als in jener mit höherer Eigentümerquote. Eine Ausnahme bildet nur die Zufriedenheit mit dem Familienleben, bei der ein Gleichstand gegeben ist. Die neuen Mitgliedstaaten schneiden erwartungsgemäß in sämtlichen Zufriedenheitsdimensionen schlechter ab als beide Teilgruppen von EU15-Staaten.

¹ SILC: Statistics on Income and Living Conditions

Österreich, das zur Gruppe der EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote zählt, erzielt bei den einzelnen Zufriedenheitsaspekten sehr unterschiedliche Ergebnisse: Sowohl bei der Zufriedenheit mit der Wohnung als auch bei jener mit dem Wohngebiet liegt es am unteren Ende der erwähnten Staatengruppe, und auch bei der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten nimmt es unter den sechs Staaten der genannten Gruppe nur den vierten Rang ein. Bei der Zufriedenheit mit dem Familienleben sowie jener mit dem Lebensstandard steht es jedoch jeweils an zweiter Stelle. Bei der Lebenszufriedenheit schließlich findet es sich - vermutlich wegen der schlechten Ergebnisse bei den beiden wohnbezogenen Teilzufriedenheiten - wieder nur auf dem vierten von sechs Plätzen in der Gruppe der EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote.

Das relativ schlechte Abschneiden Österreichs bei den beiden unmittelbar auf das Wohnen bezogenen Zufriedenheitsaspekten (Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohngebiet) dürfte zum Teil auf die Entwicklung der letzten Jahre zurückzuführen sein: Während zwischen 1999 und 2004 auf der Ebene aller EU15-Staaten die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohngebiet leicht (um 1 bzw. 2 Prozentpunkte) sinkt, ist in Österreich ein markanter Rückgang der entsprechenden Zufriedenheitswerte (minus 9 bzw. minus 5 Prozentpunkte) festzustellen.

Die Analysen der **Zusammenhänge zwischen Wohnzufriedenheit und Wohnbedingungen** machen deutlich, daß die guten Wohnzufriedenheitswerte der EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote Ausdruck eines entsprechend hohen Niveaus der Wohnbedingungen sind: In fast allen Dimensionen der Wohnqualität - von der Belagsdichte, über die Qualität der Wohnung und den Erhaltungszustand des Wohnhauses bis zu verschiedenen Aspekten der Qualität der Wohnumwelt - schneidet die genannte Gruppe von Staaten im Mittel besser ab als die Vergleichsgruppe der EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote. Einzige Ausnahme ist die Belastung der Wohnumwelt durch Emissionen, wo ein kleiner Vorsprung der Staaten mit hoher Eigentümerquote besteht. Auch im Hinblick auf die Wohnkostenbelastung erzielen die EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote ein besseres Ergebnis als die Vergleichsgruppe mit hohem Anteil an Haus- und Wohnungseigentümern.

Das Niveau der **österreichischen** Wohnbedingungen liegt in allen Dimensionen der Wohnumwelt mehr oder weniger deutlich über den entsprechenden Mittelwerten der drei Vergleichsgruppen von EU15-Staaten, und der Erhaltungszustand der heimischen Wohngebäude ist besser als im jeweiligen Durchschnitt jeder der drei Vergleichsgruppen von Staaten. Nur bei der Qualität der Wohnung selbst schneidet Österreich schlechter ab als der Durchschnitt der Staaten mit niedriger Eigentümerquote.

Bei den Wohnkosten erzielt Österreich dagegen ein gutes Ergebnis: Trotz eines im internationalen Vergleich nur schwach ausgebauten Beihilfesystems resultieren sehr niedrige Nettowohnkosten und auch bei den Wohnverhältnissen mit kurzer Wohndauer sind die Mehrkosten im internationalen Vergleich betrachtet moderat. Ebenfalls sehr niedrig sind die Anteile von Haushalten mit wohnbezogenen Zahlungsrückständen und/oder schwerer Belastung durch die laufenden Wohnkosten. Die im Rahmen der Staatengruppe mit niedriger Eigentümerquote relativ schlechten Wohnzufriedenheitswerte Österreichs dürften daher eher aus den im Vergleich zum Durchschnitt der genannten Gruppe ungünstigen Werte beim Wohnungsbelag sowie beim Ausstattungsniveau der Wohnungen resultieren und weniger mit der Kostendimension der Wohnbedingungen zu tun haben.

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie führen zu drei **Schlußfolgerungen** für die heimische Wohnungs- und Sozialpolitik:

1. Gute Wohnbedingungen und hohe Wohnzufriedenheit sind nicht nur aus wohnungs- und sozialpolitischer Hinsicht von hoher Relevanz, sondern stellen auch einen der wichtigen Pluspunkte Österreichs im internationalen Standortvergleich dar. Die Tatsache, daß Österreich sowohl bei der Wohnqualität als auch bei den wohnbezogenen Zufriedenheitsdimensionen im Europavergleich zwar gut aber nicht hervorragend abschneidet und in der Längsschnittbetrachtung zuletzt sogar markant schlechtere Ergebnisse erzielte, muß Ansporn für eine höhere Gewichtung wohnungspolitischer Anliegen im Aufgabenkatalog der heimischen Innenpolitik sein.
2. Die im europäischen Vergleich sehr guten Resultate der durch einen relativ hohen wohnungspolitischen Aktivitätslevel charakterisierten Staaten mit niedriger Eigentümerquote und konservativen oder sozialdemokratischen Wohlfahrtstaatmodellen sollten Österreich in der konsequenten Fortführung seines bisher verfolgten Weges einer aktiven Wohnungspolitik bestärken.
3. Daß die genannte Staatengruppe nicht nur bei den Wohnbedingungen und der Wohnzufriedenheit vor den Staaten mit höherer Eigentümerquote und liberalen oder mediterranen Wohlfahrtstaatmodellen liegt, sondern in den übrigen untersuchten Zufriedenheitsdimensionen sowie bei der gesamten Lebenszufriedenheit das europäischen Spitzenfeld bildet, zeigt die Überlegenheit der in den Staaten mit niedriger Eigentümerquote dominierenden Wohlfahrtstaatsmodelle. Sie sollte die österreichische Sozialpolitik motivieren, mit verstärkten Anstrengungen an der Erhaltung (bzw. Wiedergewinnung) des hohen Leistungsstandards des heimischen Wohlfahrtssystems unter den sich rapide ändernden wirtschaftlichen und demografischen Randbedingungen zu arbeiten.

Wenn die zweite Schlußfolgerung eine konsequente Fortführung der bisher verfolgten aktiven Wohnungspolitik fordert, so gilt es nun abschließend noch stichwortartig zu präzisieren, in welche Richtung einschlägige Maßnahmen nach Ansicht der Autoren zu weisen hätten:

Im Bereich der **Mietenpolitik** geht es derzeit vor allem um eine Anpassung des rechtlichen Rahmens an die aktuellen Erfordernisse eines verbesserten Schutzes der bestehenden Wohnverhältnisse gegen die im Gefolge der steigenden Inflation stärker werdenden Wohnkostenanstiege und eines verbesserten Schutzes der Wohnungssuchenden gegen die aufgrund verstärkten Nachfragedrucks steigenden Preise von neu angebotenen Kauf- und Mietverträgen.

In der **Förderpolitik** gilt es, das Fördervolumen rechtzeitig an den infolge einer kontinuierlich hohen Migration (vor allem in den Ballungszentren und in der Ostregion) steigenden Wohnungsbedarf anzupassen. Da zugleich mit dem steigenden Neubauerfordernis auch der Klimaschutz erhöhte Anforderungen an die Förderkapazität stellt, sind Vorkehrungen zur Sicherstellung eines ausreichenden realen Wachstums der zweckgebundenen Fördermittel zu treffen.

1. Problemstellung, Datenbasis und Methode

Hohe Wohnzufriedenheit breiter Bevölkerungsschichten ist nicht nur eines der wichtigsten Ziele der Wohnungspolitik. Wie sich immer wieder zeigt, hat die Wohnzufriedenheit auch wesentlichen Einfluss auf die gesamte Lebenszufriedenheit und ist somit von einer über den unmittelbaren Aufgabenbereich der Wohnungspolitik hinausweisenden gesellschaftlichen Relevanz. Die kontinuierliche Beobachtung der Wohnzufriedenheit in den einzelnen Sektoren des Wohnungswesens und die Suche nach Ursachen für allenfalls feststellbare Zufriedenheitsdefizite zählen deshalb zu den zentralen Aufgaben der Wohnforschung.

Seit einigen Jahren liegen internationale Vergleichszahlen vor, die es gestatten, die heimische Wohnzufriedenheitssituation vor dem Hintergrund der Ergebnisse in den übrigen europäischen Staaten zu analysieren. Die erwähnten europäischen Vergleichswerte beziehen sich auf verschiedene Zufriedenheitsdimensionen, sowie auf die Lebenszufriedenheit insgesamt und auf das Glücksempfinden.

Die drei Quellen für europäische Daten zur Wohn- und Lebenszufriedenheit

Die diesbezüglichen Daten stammen aus drei verschiedenen Quellen. Zum ersten aus dem sogenannten Eurobarometer, zum zweiten aus dem European Quality of Life Survey (EQLS) und zum dritten aus dem European Social Survey (ESS).

Das **Eurobarometer** ist eine in regelmäßigen Abständen von der Europäischen Kommission in Auftrag gegebene öffentliche Meinungsumfrage in den EU-Mitgliedstaaten, welche die sozialen und politischen Einstellungen im Kontext von zentralen Themenstellungen der Europäischen Union erheben soll.

Die erste diesbezügliche Umfrage fand 1973 statt und seit 1978 nutzt die EU-Kommission das vorliegende Befragungsinstrument regelmäßig für die Beobachtung der Meinungsentwicklung in der europäischen Bevölkerung. Für jede der halbjährlich durchgeführten Umfragen werden pro Mitgliedstaat etwa 1.000 EU-Bürger im Alter ab 15 Jahren befragt, in Deutschland 2.000 bzw. 1.500 (getrennt nach alten und neuen Bundesländern), in Luxemburg 600 und im Vereinigten Königreich 1.300, davon 300 in Nord-Irland.

Beim europäischen **Quality of life Survey** handelt es sich um ein durch die European Foundation for the Improve-

ment of Living and Working Conditions etabliertes Instrument zur Erhebung von Schlüsselaspekten der Lebensqualität, in dessen Rahmen in mehrjährigen Abständen europaweite Befragungen von ebenfalls jeweils rund 1.000 Personen pro Staat durchgeführt werden. Die ersten beiden dieser Erhebungen fanden in den Jahren 2003 und 2007 statt und umfassten beide neben den derzeitigen 27 EU-Staaten auch die Türkei.

Mit dem **European Social Survey** existiert noch ein weiteres europaweit agierendes Befragungsinstrument. Sein Aufbau wurde gefördert im Rahmen des fünften und sechsten Rahmenprogramms der Kommission, durch die European Science Foundation und durch nationale Förderstellen in jedem der 24 beteiligten Staaten. Auch hier werden in den größeren Staaten jeweils rund 1.000 und in den kleinen Staaten jeweils 600 Personen jugendliche oder erwachsene Personen erfasst, wobei es um eine methodisch möglichst saubere, zwischenstaatlich vergleichbare Dokumentation der sich wandelnden Haltungen, Meinungen und Verhaltensmuster geht. Die erste der nicht jährlich wiederholten Befragungswellen fand im Jahr 2002 statt.

Die Daten der drei erwähnten Erhebungen werden im Rahmen der vorliegenden Studie in ihrer auf der Homepage der „European Foundation for the improvement of Living and Working Conditions“¹ angebotenen Form genutzt. Diese ermöglicht beliebige Aufgliederungen nach Staaten bzw. Staatengruppen und Altersgruppen sowie nach dem Geschlecht.

Um verstehen zu können, wie bzw. wieso es in den einzelnen Staaten und bei verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu unterschiedlichen Zufriedenheiten kommt, ist es erforderlich, die aus den erwähnten Quellen stammenden Ergebnisse der Zufriedenheits- und Glücksmessungen zu Resultaten aus international vergleichenden Erhebungen der Wohn- und Lebensbedingungen der Haushalte in Beziehung zu setzen. Dafür stehen neben dem bereits erwähnten Quality of life Survey vor allem die sogenannten **EU-SILC-Befragungen**² zur Verfügung, welche in Österreich und einer Reihe anderer EU-Staaten im Jahr 2003 starteten und seit 2005 in allen Mitgliedstaaten jährlich durchgeführt werden.

Die Quellen für europäische Daten zu den Wohn- und Lebensbedingungen

¹ Vgl. <http://www.eurofound.europa.eu>

² SILC: Statistics on Income and Living Conditions

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

Für die österreichische Wohnforschung bietet EU-SILC gegenüber dem Mikrozensus unter anderem drei wichtige Vorteile: Erstens ermöglicht das neue Befragungsinstrument seriöse statistische Vergleich zwischen der Wohnsituation der heimischen Haushalte und jener der Haushalte aus den anderen EU-Mitgliedstaaten. Zweitens enthält es sehr genau aufgeschlüsselte Daten zu den Wohnkosten, wobei auch die bei den Eigenheimen anfallenden Kosten inkludiert sind, und drittens gestattet es eine kontinuierliche Beobachtung der Beziehungen zwischen der Wohnsituation und der sehr detailliert erfassten Einkommenslage der Haushalte. Die Defizite des neuen Erhebungsinstruments bestehen aus der Sicht der Wohnwissenschaft einerseits in einer etwas zu kleinen Stichprobe, welche allen Analysen auf Bundesländerebene enge Grenzen setzt³, und andererseits in einer nicht ausreichend genauen Erfassung einiger wichtiger Parameter zur Wohnsituation. So fehlen zum Beispiel Angaben zum Baualter des aktuellen Wohnhauses, zur Frage, ob es sich dabei um einen geförderten Wohnbau handelt und zum Thema „Befristung des Wohnverhältnisses“.

Die hier verwendeten EU-SILC-Stichproben

Alle folgenden Untersuchungen zur Wohn- und Einkommenssituation auf gesamteuropäischer Ebene fußen auf dem Datensatz der europaweiten EU-SILC-Erhebung des Jahres 2005, welche Interviews mit etwa 419.000 Personen aus rund 196.000 Haushalten umfasst. Ergänzend dazu werden aber auch am Institut vorhandene Daten aus der österreichischen EU-SILC-Erhebung des Jahres 2004 (auf Basis von Interviews mit etwa 9.300 Personen

³ Bei der österreichischen EU-SILC-Erhebung des Jahres 2004 schwankt die Stichprobengröße in den fünf kleineren Bundesländern zwischen 166 (Vorarlberg) und 354 Haushalten (Tirol).

**Im österreichischen
EU-SILC-Datensatz
auch Angaben zur
Wohnzufriedenheit**

aus rund 4.500 Haushalten) analysiert. Besagte Ergänzung bietet sich deshalb an, weil die österreichischen Daten im Unterschied zum gesamteuropäischen EU-SILC-Datensatz auch die Ergebnisse einer bei den heimischen Erhebungen gestellten Zusatzfrage nach der Wohnzufriedenheit enthalten.

Dieser Umstand gestattet es, für Österreich eine in mehreren Hinsichten detailliertere Analyse der Wohnzufriedenheitsproblematik durchzuführen als im europäischen Kontext: Zum ersten kann ergänzend zu den auf europäischer Ebene möglichen Aufgliederungen der nationalen Zufriedenheitsergebnisse nach dem Geschlecht und dem Alter der befragten Personen auch eine Untergliederung nach den jeweiligen Wohnungs- und Haushaltstypen vorgenommen werden. Zum zweiten stammen hier die Aussagen zur Wohnzufriedenheit im Unterschied zur europäischen Level aus demselben Datensatz wie die Informationen zur Wohn- und Einkommenssituation, sodaß eine unmittelbare Verknüpfung auf der Ebene der einzelnen Haushalte möglich ist.⁴

**Aufbau des
folgenden Berichts**

Die vorliegende Studie stellt zunächst in Kapitel 2 die auf der europäischen Ebene und in Österreich gegebene Zufriedenheitslage dar und untersucht dann in Kapitel 3 die in beiden Fällen vorhandene Wohn- und Einkommenssituation der Haushalte. Das abschließende Kapitel 4 verknüpft schließlich die in den zwei vorangehenden Kapiteln aufbereiteten Untersuchungsergebnisse zu den Wohnbedingungen sowie zur Wohnzufriedenheit und zieht aus den dabei erzielten Resultaten Schlußfolgerungen für die heimische Wohnungs- und Sozialpolitik.

⁴ Die auf die heimischen EU-SILC-Daten bezogenen Ausführungen in den Abschnitten 2.2 und 4.2 stützen sich auf Vorarbeiten der Autoren, welche unter dem Titel „Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen“ im Jahrbuch 2007 des Vereins für Wohnbauförderung erschienen ist.

2. Wohnzufriedenheit

2.1 Empirische Resultate auf europäischer Ebene

Die im europäischen Kontext vorhandenen Vergleichsdaten ermöglichen eine Beschreibung von unterschiedlichen, mehr oder weniger direkt auf die Wohnsituation bezogenen Aspekten der Lebenszufriedenheit.

Die wohnbezogenen Zufriedenheitsindikatoren

Bei den unmittelbar auf die Wohnsituation zielenden Zufriedenheitsindikatoren handelt es sich, wie die folgende Übersicht 2.1 zeigt, um

- die „Zufriedenheit mit der Wohnung/ dem Heim“ und
- die „Zufriedenheit mit dem Wohngebiet“.

In einem mehr oder weniger engen, jedoch nicht unmittelbaren Bezug zur Wohnsituation stehen

- die „Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten“,
- die „Zufriedenheit mit dem Familienleben“ und
- die „Zufriedenheit mit dem Lebensstandard“.

Das auf europäischer Ebene etablierte System der Zufriedenheitsindikatoren gestattet die Herstellung von Bezügen zwischen diesen wohnbezogenen Zufriedenheitsaspekten und der gesamten Lebenszufriedenheit sowie dem Glücksempfinden, wobei alle erwähnten Gesichtspunkte nicht nur über einmalige Momentaufnahmen verfügbar sind, sondern auch in ihrer Entwicklung betrachtet werden können.

Entsprechend diesen durch die verfügbaren Daten eröffneten Möglichkeiten nähern sich die folgenden Ausführungen der im europäischen Kontext gegebenen wohnbezogenen Zufriedenheitslage in mehreren Teilschritten. Zunächst (in 2.1.1) gilt es die allgemeinen Wechselbezüge zwischen den einzelnen Zufriedenheitsdimensionen, der Lebenszufriedenheit insgesamt und dem Glücksempfinden etwas genauer unter die Lupe zu nehmen. In der Folge (in 2.1.2) sind die länder-, geschlechts- und altersspezifischen Differenzen in der aktuellen Zufriedenheitslage zu untersuchen, und abschließend (in 2.1.3) ist ein kurzer Blick auf die jüngsten Entwicklungen der verschiedenen Zufriedenheitsindikatoren zu werfen.

Übersicht 2.1: Die untersuchten Zufriedenheits- und Glücksindikatoren

Zufriedenheit mit der Wohnung / dem Heim (Satisfaction with home)

- Definition** %-Anteil der über 14 Jährigen, die sehr oder ziemlich zufrieden sind mit ihrem Heim (4-stufiger Skala)
Quelle Eurobarometer 1999 und 2004
Stichprobe repräsentative Zufallsstichprobe von 1.000 über 14-Jährigen
 (Ausnahmen: Luxemburg, Malta, Zypern: hier nur jeweils 500 Befragte)

Zufriedenheit mit dem Wohngebiet (Satisfaction with the area you live)

- Definition** %-Anteil der über 14 Jährigen, die sehr oder ziemlich zufrieden sind mit ihrer Wohngegend (5-stufige Skala)
Quelle Eurobarometer 1999 und 2004
Stichprobe repräsentative Zufallsstichprobe von 1.000 über 14-Jährigen
 (Ausnahmen: Luxemburg, Malta, Zypern: hier nur jeweils 500 Befragte)

Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten (Satisfaction with social life)

- Definition** %-Anteil der über 14 Jährigen, die sehr oder ziemlich zufrieden sind mit ihren sozialen Kontakten
Quelle Eurobarometer 1999 und 2004
Stichprobe repräsentative Zufallsstichprobe von 1.000 über 14-Jährigen
 (Ausnahmen: Luxemburg, Malta, Zypern: hier nur jeweils 500 Befragte)

Zufriedenheit mit dem Familienleben (Satisfaction with family life)

- Definition** Mittelwert auf einer 10 stufigen Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 10 (sehr unzufrieden)
Quelle European Quality of Life Survey 2003 (EQLS)
Stichprobe repräsentative Zufallsstichprobe von 1.000 über 14-Jährigen
 (Ausnahmen: Luxemburg, Malta, Zypern, Slowenien, Estland: hier nur jeweils 600 Befragte)

Zufriedenheit mit dem Lebensstandard (Satisfaction with standard of living)

- Definition** Mittelwert auf einer 10 stufigen Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 10 (sehr unzufrieden)
Quelle European Quality of Life Survey 2003 (EQLS)
Stichprobe repräsentative Zufallsstichprobe von 1.000 über 14-Jährigen
 (Ausnahmen: Luxemburg, Malta, Zypern, Slowenien, Estland: hier nur jeweils 600 Befragte)

Lebenszufriedenheit (Life satisfaction)

- Definition** %-Anteil der über 14 Jährigen, die sehr oder ziemlich zufrieden sind mit ihrem Leben
Quelle Eurobarometer 1998, 2002 und 2004
Stichprobe repräsentative Zufallsstichprobe von 1.000 über 14-Jährigen
 (Ausnahmen: Luxemburg, Malta, Zypern: hier nur jeweils 500 Befragte)

Glück (Happiness)

- Definition** Mittelwert auf einer 11 stufigen Skala von 0 (extrem unglücklich) bis 10 (extrem glücklich)
Quelle European Social Survey 2002 (ESS)
Stichprobe repräsentative Zufallsstichprobe von 1.000 über 14-Jährigen
 (Ausnahmen: Luxemburg, Malta, Zypern, Slowenien, Estland: hier nur jeweils 600 Befragte)

2.1.1 Wohnbezogene Aspekte der Lebenszufriedenheit

Zusammenhänge zwischen Zufriedenheit und Glück

Die empfundene Zufriedenheit mit dem Leben insgesamt steht in einem sehr engen positiven Zusammenhang mit dem erlebten Glücksempfinden. Die den vorliegenden Abschnitt einleitende 2.1 macht dies deutlich, indem sie die Korrelationen zwischen den von wichtigen Teilgruppen des gesamteuropäischen Samples bei der Lebenszufriedenheit und beim Glücksempfinden erzielten Mittelwerten darstellt.

Tab. 2.1: Zusammenhang zwischen Lebenszufriedenheit und Glück¹⁾

Gruppen von Staaten	Korrelation
17 EU25-Staaten	0.83
13 EU15-Staaten	0.85
4 EU10-Staaten ²⁾	0.92

Frauen und Männer in 13 EU15-Staaten	Korrelation
Männer	0.82
Frauen	0.85

Altersgruppen in 13 EU15-Staaten	Korrelation
bis 29	0.78
30 bis 44	0.80
45 bis 60	0.80
65 und mehr	0.91

Datenbasis: Eurobarometer 2002 (Lebenszufriedenheit) und European Social Survey 2002 (Glück)

1) Die angegebene Korrelation bezieht sich nicht auf die bei den einzelnen Befragten gemessenen Zufriedenheits- und Glückswerte, sondern auf die von der jeweiligen Gesamtgruppe erzielten Mittelwerte der Zufriedenheit und des Glücks.

Beispiel: Die Korrelation von 0,82 in der Zeile "Männer" bezieht sich auf zwei Reihen von je 13 Mittelwerten. Es handelt sich dabei um die jeweiligen Mittelwerte der Männer aus 13 EU15-Staaten bei den beiden die Lebenszufriedenheit und das Glücksempfinden messenden Indikatoren.

2) Slowenien, Polen, Ungarn, Tschechien

Die diesbezüglichen Korrelationen liegen je nach Art der jeweils betrachteten Teilgruppen des Samples zwischen 0,78 und 0,92, wobei vor allem zwei interessante Differenzen zwischen den in der vorliegenden Tabelle unterschiedenen Gruppen auffallen:

- Im Bereich der erst 2004 der Europäischen Union beigetretenen EU-10 Staaten ist der Zusammenhang zwischen Lebenszufriedenheit und Glück deutlich enger als bei den übrigen Mitgliedstaaten der EU.
- Ein analoger Unterschied zeigt sich beim Vergleich zwischen alten (über 65 Jahre) und jungen Personen (zwischen 15 und 29 Jahre).

Versucht man beide Differenzen zu verallgemeinern, kann man die Hypothese formulieren, daß beim Vorhandensein einer sozioökonomisch schwächeren Position, und/oder beim Vorliegen einer mit relativ geringen Zukunftserwartungen verbundenen defensiven Grundhaltung das Erreichen eines Zustands der Zufriedenheit eher bereits ein Glücksempfinden auslöst als in sozioökonomisch stärkeren Positionen und/oder beim Vorliegen einer mit relativ hohen Zukunftserwartungen verbundenen offensiven Grundhaltung, welche vom Leben mehr als bloße Zufriedenheit erhofft.

Zusammenhänge zwischen den Teilzufriedenheiten und der Lebenszufriedenheit

Die nachstehende Tabelle 2.2 zeigt die Zusammenhänge zwischen den untersuchten Teilzufriedenheiten und der gesamten Lebenszufriedenheit auf.

Betrachtet man zunächst anhand der am linken Rand platzierten Korrelationstabellen die Enge dieser Zusammenhänge auf der Ebene der jeweils verglichenen Staatengruppen, dann wird der hohe Stellenwert der Zufriedenheit mit der Wohnung (bzw. dem Heim) für die gesamte Lebenszufriedenheit deutlich: Beim Vergleich der in 24 EU-Staaten erzielten mittleren Wohnungszufriedenheiten mit den jeweiligen mittleren Lebenszufriedenheiten ergibt sich eine Korrelation der beiden Meßwerte im Ausmaß von 0,89, welche im Bereich der EU15-Staaten sogar auf 0,92 ansteigt.

Auf der Ebene des gesamtstaatlichen Vergleiches ist damit die Bedeutung der Wohnungszufriedenheit für die gesamte Lebenszufriedenheit noch etwas größer als die diesbezügliche Relevanz der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten und dem Wohngebiet. Beim Vergleich der beiden letztgenannten Teilzufriedenheiten fällt folgendes auf: Während die Enge des Zusammenhangs zwischen der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten und der gesamten Lebenszufriedenheit im Bereich der EU15-Staaten kaum schwächer ist als in jenem der neuen Mitgliedstaaten (Korrelationen von 0,83 und 0,86), ist die Relevanz der Zufriedenheit mit dem Wohngebiet für die gesamte Lebenszufriedenheit in der Gruppe der EU15 Staaten wesentlich geringer als in jener der EU10-Staaten (Korrelationen von 0,63 und 0,90).

Beim Vergleich der gesamtstaatlichen Zufriedenheitsmittelwerte aller EU-Staaten sind die jeweiligen Korrelationen zwischen der Zufriedenheit mit dem Familienleben bzw. mit dem Lebensstandard einerseits und der gesamten Le-

Tab. 2.2: Zusammenhänge zwischen Teilzufriedenheiten und gesamter Lebenszufriedenheit¹⁾**Zufriedenheit mit der Wohnung / dem Heim - Lebenszufriedenheit**

Gruppen von Staaten	Korrelation
24 EU25-Staaten	0.89
14 EU15-Staaten	0.92
10 EU10-Staaten	0.88

Frauen und Männer in 14 EU15-Staaten	Korrelation
Männer	0.91
Frauen	0.91

Altersgruppen in 14 EU15-Staaten	Korrelation
bis 29	0.46
30 bis 44	0.81
45 bis 64	0.92
65 und mehr	0.91

Zufriedenheit mit dem Wohngebiet - Lebenszufriedenheit

Gruppen von Staaten	Korrelation
24 EU25-Staaten	0.83
14 EU15-Staaten	0.63
10 EU10-Staaten	0.90

Frauen und Männer in 14 EU15-Staaten	Korrelation
Männer	0.58
Frauen	0.69

Altersgruppen in 14 EU15-Staaten	Korrelation
bis 29	0.58
30 bis 44	0.60
45 bis 64	0.74
65 und mehr	0.79

Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten - Lebenszufriedenheit

Gruppen von Staaten	Korrelation
24 EU25-Staaten	0.87
14 EU15-Staaten	0.83
10 EU10-Staaten	0.86

Frauen und Männer in 14 EU15-Staaten	Korrelation
Männer	0.73
Frauen	0.64

Altersgruppen in 14 EU15-Staaten	Korrelation
bis 29	0.46
30 bis 44	0.59
45 bis 64	0.72
65 und mehr	0.72

Zufriedenheit mit dem Familienleben - Lebenszufriedenheit

Gruppen von Staaten	Korrelation
24 EU25-Staaten	0.73
14 EU15-Staaten	0.51
10 EU10-Staaten	0.69

Frauen und Männer in 14 EU15-Staaten	Korrelation
Männer	0.32
Frauen	0.70

Altersgruppen in 14 EU15-Staaten	Korrelation
bis 29	0.09
30 bis 44	0.28
45 bis 64	0.48
65 und mehr	0.88

Zufriedenheit mit dem Lebensstandard - Lebenszufriedenheit

Gruppen von Staaten	Korrelation
24 EU25-Staaten	0.76
14 EU15-Staaten	0.88
10 EU10-Staaten	0.38

Frauen und Männer in 14 EU15-Staaten	Korrelation
Männer	0.85
Frauen	0.89

Altersgruppen in 14 EU15-Staaten	Korrelation
bis 29	0.64
30 bis 44	0.81
45 bis 64	0.90
65 und mehr	0.90

Datenbasis: Zufriedenheit mit ...

Wohnung, Wohngebiet, sozialen Kontakten, Leben: Eurobarometer 2004

Familienleben, Lebensstandard: European Quality of Life Survey 2003

1) Die angegebene Korrelation bezieht sich nicht auf die bei den einzelnen Befragten gemessenen Zufriedenheitswerte, sondern auf die von der jeweiligen Gesamtgruppe erzielten Mittelwerte der Zufriedenheit.

Beispiel: Die jeweils für "Männer" angegebenen Korrelationen beziehen sich auf zwei Reihen von je 14 Mittelwerten.

Es handelt sich dabei um die jeweiligen Mittelwerte der Männer aus 14 EU15-Staaten bei den beiden jeweils in Beziehung zu einander gesetzten Indikatoren.

benzuzufriedenheit andererseits deutlich niedriger als die diesbezüglichen Korrelationen der drei zuvor erwähnten Teilzufriedenheiten mit der Lebenszufriedenheit.

Zwischen der Zufriedenheit mit dem Familienleben und jener mit dem Lebensstandard besteht folgender Unterschied: Während die erstgenannte Zufriedenheit in den neuen Mitgliedstaaten von höherer Bedeutung für die gesamte Lebenszufriedenheit ist als in den EU15 Staaten (Korrelation von 0,69 gegenüber 0,51), verhält es sich bei der Zufriedenheit mit dem Lebensstandard umgekehrt: Hier ist der Zusammenhang mit der gesamten Lebenszufriedenheit in den EU15 Staaten wesentlich enger als in den EU10-Staaten (Korrelation von 0,88 gegenüber 0,38). Vor dem Hintergrund des in 2.1.2 aufzuzeigenden großen Rückstands der Bewohner der neuen Mitgliedstaaten bei der Zufriedenheit mit dem Lebensstandard, könnte sich hier so etwas wie eine kompensatorische Zufriedenheitsstrategie andeuten: Denn möglicherweise wird in diesen Staaten angesichts schlechterer Chancen zur Erreichung hoher Lebensstandardzufriedenheit der eher erreichbaren Zufriedenheit mit dem Familienleben ein höherer Stellenwert bei der ‚Aufsummierung‘ aller Teilzufriedenheiten zur Lebenszufriedenheit eingeräumt.

Unterschiede zwischen Frauen und Männern

Wenn man nun als nächstes für den Bereich der EU15-Staaten anhand der jeweils in der Mitte angeordneten Korrelationstabellen die Unterschiede in den Zufriedenheitsbilanzen von Frauen und Männern betrachtet, so fällt folgendes auf: Bestehen bei der Wohnungszufriedenheit und bei der Zufriedenheit mit dem Lebensstandard keine bzw. nur sehr geringe geschlechtsspezifische Differenzen im (jeweils sehr hohen) Stellenwert für die gesamte Lebenszufriedenheit, so sind in den drei übrigen Fällen zum Teil erhebliche Kontraste zwischen Frauen und Männern festzustellen: Während die Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten bei den Männern wichtiger für die gesamte Lebenszufriedenheit ist als bei Frauen, gilt für die Zufriedenheit mit dem Familienleben das Gegenteil, was als Resultat der nach wie vor gegebenen Dominanz der traditionellen Geschlechterrollen mit einer stärkeren Familienorientierung der Frauen zu interpretieren ist. Vermutlich ist auch die beim weiblichen Teil der Bevölkerung zu registrierende erhöhte Relevanz der Wohngebietszufriedenheit für die gesamte Lebenszufriedenheit ein indirekter Ausdruck von stärkerer Familien- und Haushaltsorientierung der Frauen. Denn eine konsequentere Orientierung

am Funktionieren des Haushalts und am Wohlbefinden der einzelnen Familienmitglieder muß notwendig zu einer erhöhten Bedeutung der Infrastruktur- und Umweltqualitäten des jeweiligen Wohngebietes für die eigene Lebenszufriedenheit führen.

Altersspezifische Differenzen

Nun ist noch anhand der am rechten Rand angeordneten Korrelationstabellen ein Blick auf die altersspezifischen Differenzen im Bereich der EU15-Staaten zu werfen: Generell sind die diesbezüglichen Kontraste wesentlich stärker ausgeprägt als die zuvor behandelten geschlechtsspezifischen Unterschiede, was darauf hinweist, daß die sektorale Struktur der Lebenszufriedenheit offensichtlich im Verlauf des Lebens einem gravierenden Wandel unterliegt.

Tendenziell sind alle fünf untersuchten Teilzufriedenheiten bei älteren Menschen wichtiger für die Konstitution der gesamten Lebenszufriedenheit als bei jüngeren. Der diesbezügliche Unterschied zeigt sich bei der Zufriedenheit mit dem Familienleben am deutlichsten: Während hier die Korrelation mit der gesamten Lebenszufriedenheit bei den Unter-30-Jährigen nur 0,09 beträgt, also praktisch nicht vorhanden ist, macht sie bei den Senioren 0,88 aus - ein Resultat, das sehr plausibel ist vor dem Hintergrund der Tatsache, daß sich ein relativ großer Teil der Personen aus der untersten Altersgruppe von der Herkunftsfamilie bereits abgelöst hat, aber noch über keine neue Partnerschaft mit Langzeitperspektive und Kindern verfügt.

Betrachtet man die übrigen Veränderungen im Altersverlauf, so zeigt es sich, daß neben der Zufriedenheit mit dem Familienleben auch die Wohnungszufriedenheit mit zunehmendem Alter stark in ihrer Bedeutung für die gesamte Lebenszufriedenheit ansteigt: Während in der untersten Altersgruppe bei der Wohnungszufriedenheit die Korrelation mit der gesamten Lebenszufriedenheit noch schwächer ist als bei der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und bei der Zufriedenheit mit dem Lebensstandard, korreliert die Wohnungszufriedenheit in allen anderen Altersgruppen so stark wie die Zufriedenheit mit dem Lebensstandard und stärker als die übrigen Teilzufriedenheiten mit der gesamten Lebenszufriedenheit.

Bezüge zwischen den wohnbezogenen Teilzufriedenheiten

Ein abschließender Blick auf die wechselseitigen Zusammenhänge zwischen den auf die Wohnsituation bezogenen Teilzufriedenheiten anhand der in Tabelle 2.3 abge-

bildeten Korrelationsmatrix zeigt, daß die Wechselbeziehungen durchwegs ziemlich deutlich ausgeprägt sind. Die stärksten Bezüge (Korrelationen von 0,80 und mehr) bestehen zwischen der Wohnungszufriedenheit einerseits und der Zufriedenheit mit der Wohngegend und den sozialen Kontakten, sowie zwischen der Zufriedenheit mit dem Lebensstandard und jener mit den sozialen Kontakten. Die schwächsten Zusammenhänge (Korrelationen von 0,60 bis 0,62) bestehen zwischen der Zufriedenheit mit dem Familienleben einerseits und jenen mit Wohnung, Wohngegend und sozialen Kontakten andererseits.

Tab. 2.3: Zusammenhänge innerhalb der Teilzufriedenheiten¹⁾

Zufriedenheit mit ...	Zufriedenheit mit ...				
	Wohnung/ Heim	Wohn- gebiet	Sozialen Kontakten	Familien- leben	Lebens- standard
der Wohnung (dem Heim)	1.00	0.80	0.88	0.62	0.74
dem Wohngebiet	0.80	1.00	0.73	0.60	0.66
den sozialen Kontakten	0.88	0.73	1.00	0.60	0.84
dem Familienleben	0.62	0.62	0.60	1.00	0.78
dem Lebensstandard	0.74	0.66	0.84	0.78	1.00

Datenbasis: Zufriedenheit mit ...

Wohnung, Wohngebiet, sozialen Kontakten, Leben: Eurobarometer 2004

Familienleben, Lebensstandard: European Quality of Life Survey 2003

1) Korrelationen zwischen den jeweiligen Zufriedenheits-Mittelwerten von 26 EU27-Staaten

2.1.2 Die aktuelle Zufriedenheitslage

Die nachstehende Tabelle 2.4 vergleicht die aktuellen Zufriedenheitslagen in Österreich und bei der Gesamtheit aller EU15- bzw. EU25-Staaten. Für die einzelnen Teilzufriedenheiten und die Lebenszufriedenheit insgesamt zeigen sich folgende Vergleichsergebnisse:

Zufriedenheit mit der Wohnung

Die **Wohnungszufriedenheit** ist im Durchschnitt der EU15-Staaten etwas höher als im Mittel aller EU25-Staaten (91 vs. 89), wobei Österreich nur genau den Durchschnittswert der EU15-Staaten erzielt.

Generell sind Männer eine Spur unzufriedener mit der Wohnung (dem Heim) als Frauen. In Österreich ist diese Geschlechtsdifferenz etwas stärker ausgeprägt (2 Prozentpunkte Differenz gegenüber 1 Prozentpunkt im EU15-Schnitt).

Ab der Lebensmitte (Altersgruppe 45-64) ist generell ein tendenzieller Anstieg der Wohnungszufriedenheit zu beobachten. In Österreich setzt dieser Zufriedenheitsanstieg eher später ein, ist aber dann (in der obersten Altersgrup-

pe) etwas stärker ausgeprägt als im EU15-Mittel (Anstieg gegenüber jüngster Altersgruppe um 7 Prozentpunkte gegenüber 5 Prozentpunkten im EU15-Mittel).

Tab. 2.4: Aktuelle Zufriedenheitslage nach Regionen, Geschlecht und Alter

Zufriedenheit mit ...	AT	EU15	EU25
der Wohnung (dem Heim)	91	91	89
dem Wohngebiet	84	88	86
den sozialen Kontakten	91	88	84
dem Familienleben	8.2	7.9	7.9
dem Lebensstandard	7.9	7.2	6.9
dem Leben insgesamt	85	84	81

Zufriedenheit mit ...	AT		EU15	
	Männer	Frauen	Männer	Frauen
der Wohnung (dem Heim)	91	93	90	91
dem Wohngebiet	86	89	88	88
den sozialen Kontakten	92	92	88	87
dem Familienleben	8.2	8.2	7.9	8.0
dem Lebensstandard	7.8	8.0	7.2	7.2
dem Leben insgesamt	86	85	85	83

Zufriedenheit mit ...	AT				EU15			
	0-29	30-44	45-64	65+	0-29	30-44	45-64	65+
der Wohnung (dem Heim)	90	91	92	97	89	88	92	94
dem Wohngebiet	82	89	91	86	84	88	88	91
den sozialen Kontakten	92	93	92	88	91	87	87	87
dem Familienleben	8.2	8.1	8.3	8.3	7.8	7.9	8.0	8.0
dem Lebensstandard	7.7	7.7	8.0	8.2	7.1	7.1	7.2	7.3
dem Leben insgesamt	90	87	82	82	87	85	82	82

Datenbasis: wie Tabelle 2.3

Zufriedenheit mit dem Wohngebiet

Die **Zufriedenheit mit dem Wohngebiet** ist generell geringer als jene mit der Wohnung selbst. Der Zufriedenheitsvorsprung der EU15 Staaten vor den neuen Mitgliedstaaten ist etwa gleich groß wie bei der Wohnungszufriedenheit. Österreich fällt hier jedoch im Gegensatz zur Situation bei der Wohnungszufriedenheit weit hinter den EU15-Durchschnitt zurück und liegt sogar unter dem EU25-Mittel.

Während Männer und Frauen im EU15-Mittel etwa in gleichem Ausmaß mit der Wohngegend zufrieden sind, ist in Österreich bei den Männern eine etwas geringere Zufriedenheit mit der Wohngegend festzustellen als bei den Frauen.

Sowohl auf EU15-Ebene als auch in Österreich ist die unterste Altersgruppe (bis 29) in deutlich verstärktem Ausmaß unzufrieden mit der Wohngegend. Während im EU15-Mittel die höchste Zufriedenheit mit der Wohngegend bei den Senioren (ab 65) vorliegt, weisen in Österreich die 45-64-Jährigen den höchsten diesbezüglichen Wert auf.

Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten

Die **Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten** ist generell noch etwas geringer als jene mit dem Wohngebiet. Der Zufriedenheitsvorsprung der EU15 Staaten vor den neuen Mitgliedstaaten ist etwas größer als bei der Wohnungszufriedenheit und bei der Zufriedenheit mit der Wohngegend. Im Gegensatz zu diesen beiden Zufriedenheitsdimensionen liegt der Österreichdurchschnitt hier jedoch über dem EU15-Mittel.

Geschlechtsspezifische Unterschiede in der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten fallen weder auf EU15-Ebene noch in Österreich ins Gewicht und auch die altersbedingten Unterschiede sind hier etwas geringer als bei der Zufriedenheit mit der Wohngegend. Sehr auffällig und sozialpolitisch von hoher Bedeutung ist hingegen die in der vorliegenden Zufriedenheitsdimension zu registrierende Richtungsumkehrung der altersspezifischen Unterschiede: Während bei allen übrigen Zufriedenheitsdimensionen mit zunehmendem Alter tendenziell ein Zufriedenheitsanstieg zu beobachten ist, nimmt die Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten mit zunehmendem Alter tendenziell ab. Der diesbezügliche Rückgang ist in Österreich genau so stark ausgeprägt wie im EU15-Mittel.

Zufriedenheit mit dem Familienleben

Bei der **Zufriedenheit mit dem Familienleben** ist im Gegensatz zur Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten kein Vorsprung der EU15-Staaten vor den neuen Mitgliedstaaten zu registrieren. Das heimische Zufriedenheitsniveau liegt im vorliegenden Fall so wie bei der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten wieder über dem EU15-Mittel.

Die geschlechtsspezifische Analyse zeigt für Österreich keinerlei Zufriedenheitsdifferenzen zwischen Männern und Frauen. Auf EU15-Ebene ergibt sich ein ganz leichter Zufriedenheitsvorsprung der Frauen (8,0 vs. 7,9).

Die Untersuchung der verschiedenen Altersgruppen ergibt sowohl für Österreich als auch für die Gesamtheit aller EU15-Staaten mit zunehmendem Alter einen leichten tendenziellen Anstieg der Zufriedenheit mit dem Familienleben.

Zufriedenheit mit dem Lebensstandard

Die **Zufriedenheit mit dem Lebensstandard** ist generell etwas geringer als die mit einem vergleichbaren Maßstab gemessene Zufriedenheit mit dem Familienleben¹. In den EU15-Staaten ist die Zufriedenheit mit dem Lebensstandard erwartungsgemäß durchschnittlich höher als in den neuen Mitgliedstaaten der EU. Der Vorsprung Österreichs auf den Durchschnitt aller EU15-Staaten ist bei der Zufriedenheit mit dem Lebensstandard größer als in den beiden zuvor behandelten Zufriedenheiten mit den sozialen und familiären Aspekten der Lebenssituation. Wegen des erhöhten Werts bei der Lebensstandardzufriedenheit ist in Österreich auch der Rückstand der Lebensstandardzufriedenheit auf die Zufriedenheit mit dem Familienleben geringer als im EU15-Mittel und als im Mittel der neuen Mitgliedstaaten.

In deutlichem Kontrast zu jüngsten Forschungsergebnissen betreffend eine sich im Gegensatz zum allgemeinen EU-Trend weiter öffnende Einkommensschere zeigen in Österreich die Frauen eine etwas höhere Zufriedenheit mit dem Lebensstandard als die Männer. Auf EU15-Ebene sind dagegen keine geschlechtsspezifischen Differenzen in der Zufriedenheit mit dem Lebensstandard zu registrieren.

Im Altersverlauf ist ein tendenzieller Anstieg der Zufriedenheit mit dem Lebensstandard zu registrieren, wobei die diesbezügliche Zunahme in Österreich stärker ausgeprägt ist als im EU15-Durchschnitt.

Lebenszufriedenheit

Die **Zufriedenheit mit dem Leben insgesamt** ist im Mittel aller EU15-Staaten deutlich höher als im Durchschnitt der neuen Mitgliedsländer und in Österreich minimal höher als im EU15-Durchschnitt. Dieser knappe Vorsprung Österreichs resultiert aus zwei gegenläufigen Trends im Bereich der Teilzufriedenheiten: Während die guten Werte bei den auf die sozialen Aspekte der Lebenssituation und auf den Lebensstandard bezogenen Teilzufriedenheiten zur Erhöhung der gesamten Lebenszufriedenheit beitragen, drücken die nur durchschnittlichen bzw. unter dem Durchschnitt liegenden Ergebnisse bei den unmittelbar wohnbezogenen Zufriedenheiten (Zufriedenheit mit der Wohnung/dem Heim und mit dem Wohngebiet) auf die Lebenszufriedenheit.

¹ Die übrigen Teilzufriedenheiten wurden mit einem anderen Maßstab gemessen; vgl. Übersicht 2.1

Die geschlechtsspezifische Analyse zeigt sowohl in Österreich als auch auf EU15-Ebene einen leichten Vorsprung der Männer bei der Zufriedenheit mit dem gesamten Leben. Dieses Ergebnis bildet einen gewissen Kontrast zu den Resultaten im Bereich der Teilzufriedenheiten. Denn dort ergibt sich eine leichte Tendenz zu höherer Zufriedenheit der Frauen: Diese haben in Österreich bei drei Teilzufriedenheiten und auf EU15-Ebene bei zwei Teilzufriedenheiten einen knappen Vorsprung; Männer dagegen sind in Österreich in keiner Zufriedenheitsdimension und auf EU15-Ebene nur in einer im Vorteil.

Im Altersverlauf geht die Lebenszufriedenheit tendenziell zurück, was ebenfalls im Gegensatz zu den Altersverläufen der Teilzufriedenheiten steht, welche - mit Ausnahme der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten - bei steigendem Lebensalter tendenziell wachsen.

Wirft man abschließend einen Blick auf das Gesamtausmaß der geschlechts- und altersspezifischen Differenzen bei allen in Tabelle 2.4 dargestellten Zufriedenheitsaspekten, dann wird deutlich, daß die altersspezifischen Zufriedenheitsdifferenzen tendenziell größer sind als die geschlechtsspezifischen.

Ergänzend zu der in der vorangehenden Tabelle 2.4 dargestellten Ausdifferenzierung der aktuellen Zufriedenheitslage sind in den folgenden Grafiken 2.1 bis 2.6 für alle untersuchten Zufriedenheitsaspekte die in den einzelnen EU-Staaten erzielten Durchschnittswerte dokumentiert. Die 25 Staaten sind dabei in die drei folgenden Gruppen gegliedert:

**In den folgenden Analysen
Unterscheidung von
drei Staatengruppen**

- Neue Mitgliedstaaten (EU10)
- EU15-Staaten mit hohem Anteil an Eigenheimen und Eigentumswohnungen (EU15; viel Eigentum)
- EU15-Staaten mit niedrigem Anteil an Eigenheimen und Eigentumswohnungen (EU15; wenig Eigentum)

Die Untergliederung der EU15-Staaten nach dem jeweiligen Eigentümeranteil folgt einer unter wohnwirtschaftlichen Gesichtspunkten relevanten Scheidelinie, da das jeweilige Rechtsverhältnis eines der wichtigsten Strukturmerkmale der Wohnsituation ist, das diese in vielen Hinsichten, so etwa im Hinblick auf die jeweiligen Höhe und Struktur der Wohnkosten, prägt. Die Trennlinie zwischen niedrigem und hohem Anteil von Eigentümerwohnungen wurde bei einem Eigentümeranteil von 60% gesetzt. Niedrigere Anteile im Ausmaß von 44 bis knapp 60% weisen 6

Staaten, unter ihnen Österreich, auf, während in den übrigen 9 Staaten Eigentümeranteile von 66 bis 88% vorliegen. Wie die nachstehende Tabelle 2.5 zeigt, haben mit Ausnahme Polens auch alle neuen Beitrittsländer über der 60%-Marke gelegene Eigentümeranteile.

**Weitere Unterschiede
zwischen den drei
Staatengruppen**

Ergänzend ist festzuhalten, daß die beiden hier nach dem jeweiligen Eigentümeranteil unterschiedenen Gruppen von EU15-Staaten auch deutliche Kontraste in ökonomischer und sozialpolitischer Hinsicht aufweisen:

Tab. 2.5: Drei Gruppen von EU-Staaten

Staatengruppen und Einzelstaaten		%-Anteil Eigentümer	BIP pro Kopf
		im Jahr 2005	
EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümer- anteil	DE (Deutschland)	44.3	115.3
	AT (Österreich)	51.6	129.0
	NL (Niederlande)	54.3	131.3
	DK (Dänemark)	58.1	126.9
	FR (Frankreich)	58.3	112.1
	SE (Schweden)	59.8	123.9

EU15-Staaten mit hohem Eigentümer- anteil	FI (Finnland)	66.0	115.2
	BE (Belgien)	66.5	121.3
	UK (Verein. Königr.)	68.4	119.4
	LU (Luxemburg)	69.3	264.7
	IT (Italien)	71.9	105.0
	PT (Portugal)	72.9	75.5
	GR (Griechenland)	73.2	96.5
	IE (Irland)	77.7	144.0
ES (Spanien)	83.2	103.1	

EU10-Staaten (ohne Malta)	PL (Polen)	54.4	51.3
	CY (Zypern)	68.3	92.8
	CZ (Tschechien)	70.6	76.7
	LV (Lettland)	76.7	50.0
	SK (Slowakei)	77.4	60.6
	SI (Slowenien)	81.6	87.0
	HU (Ungarn)	86.5	64.4
	LT (Litauen)	87.8	53.3
	EE (Estland)	88.0	63.0

Datenbasis:

Eigentümerquote: EU-SILC 2005

BIP pro Kopf: Eurostat/ Euro-Indikatoren

- Zum einen sind die Staaten mit niedrigerem Eigentümeranteil im Schnitt etwas reicher als jene mit höherem: Das mittlere BIP pro Kopf beträgt im Jahr 2005 bei der ersten Gruppe 123 (im Vergleich zu dem mit

einem Wert von 100 angesetzt EU27-Mittel), während es in der zweiten Gruppe (ohne Luxemburg) nur 110 ausmacht.

- Zum anderen handelt es sich bei den Staaten der ersten Gruppe gemäß der von Esping-Andersen² entwickelten Wohlfahrtsstaatstypologie durchwegs um konservative oder sozialdemokratische Sozialstaaten, während in der anderen die liberalen und mediterranen Formen des Sozialstaats³ dominieren.

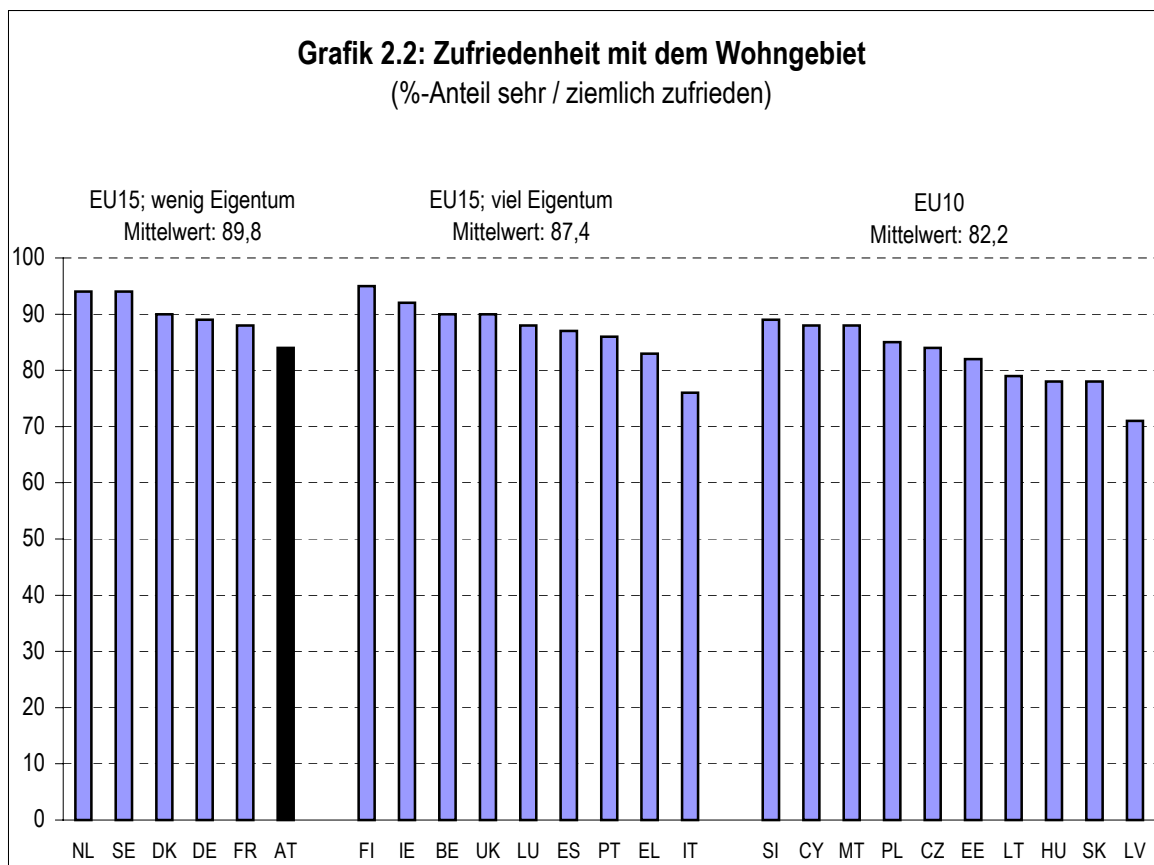
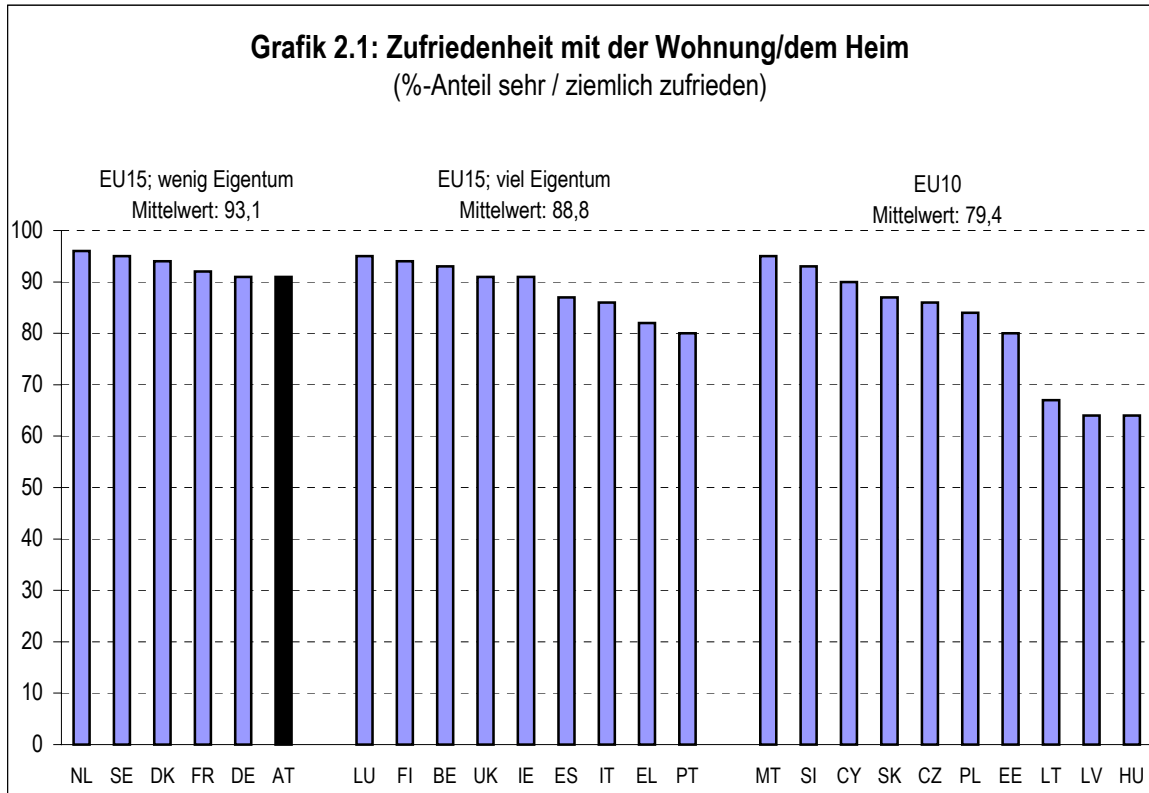
Bei genauerer Betrachtung der Grafiken 2.1 bis 2.6 zeigt sich folgendes Bild von der in den drei unterschiedenen Staatengruppen aktuell gegebenen Zufriedenheitslage:

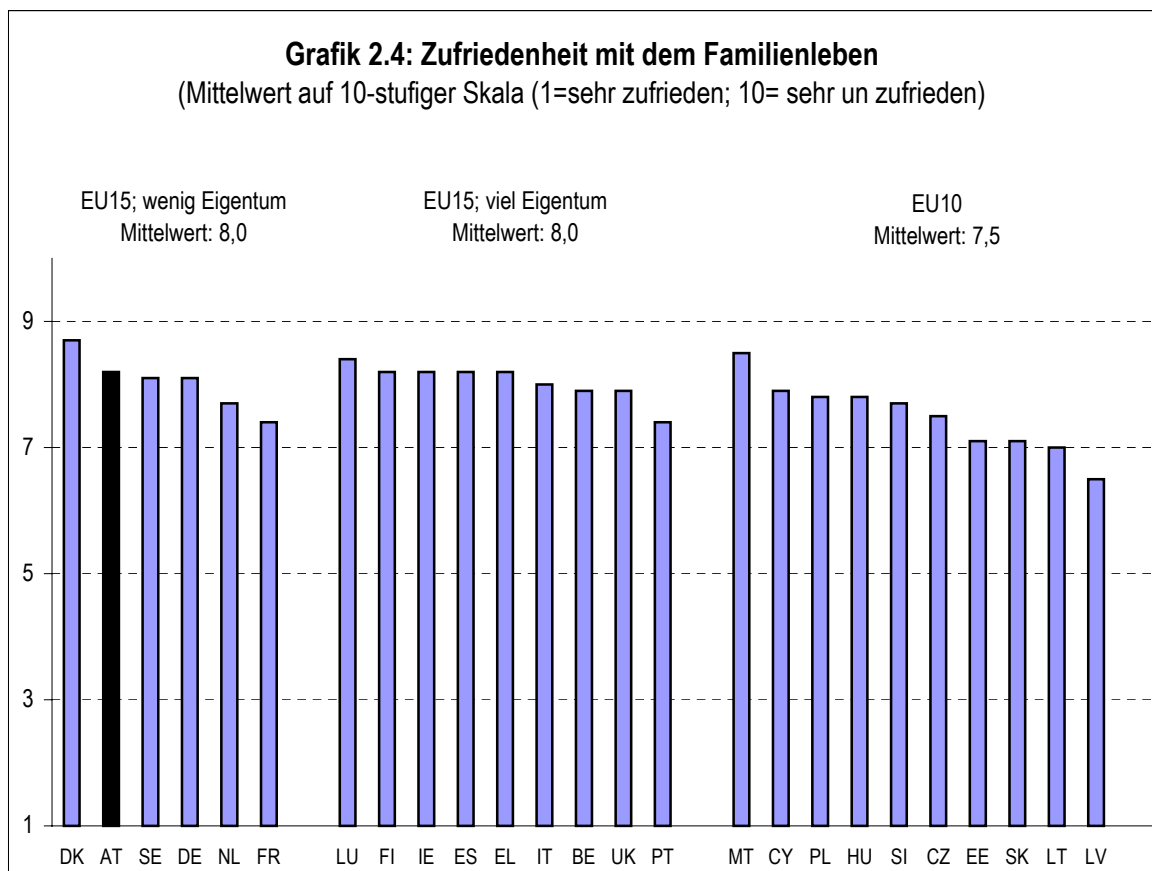
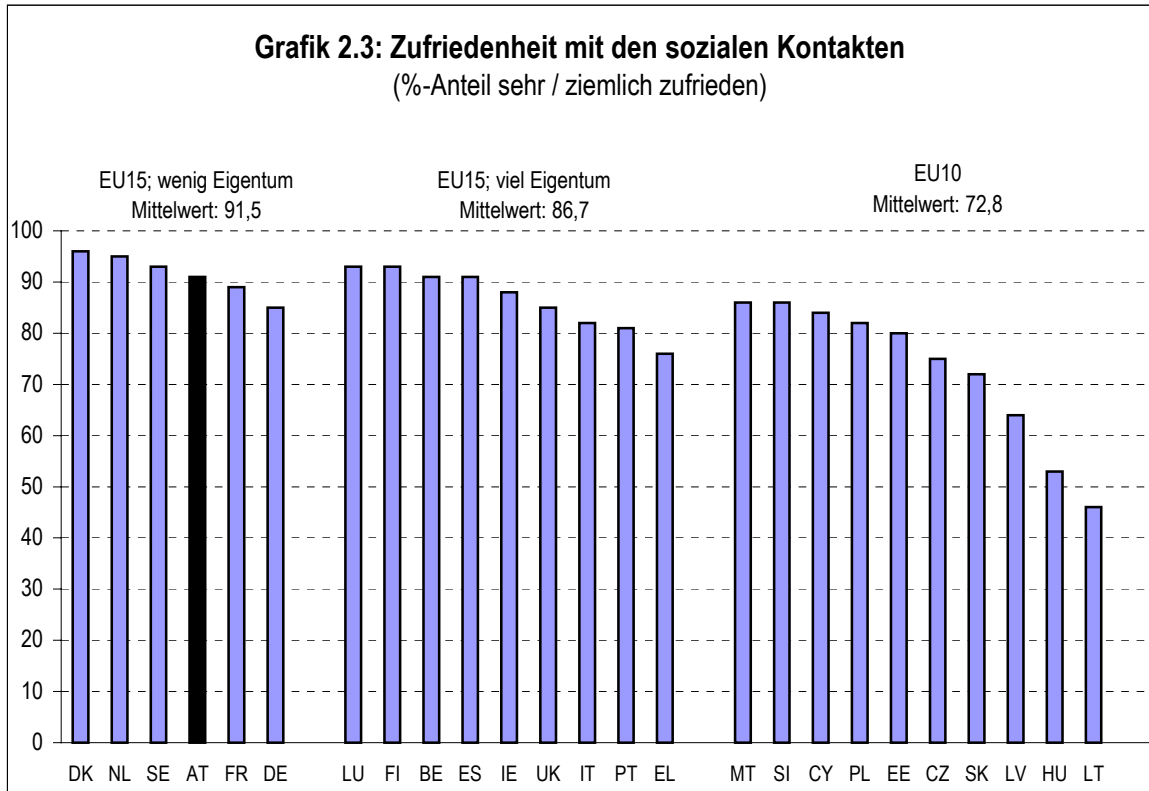
Bei der gesamten Lebenszufriedenheit sowie bei allen untersuchten Teildimensionen der Zufriedenheit mit Aus-

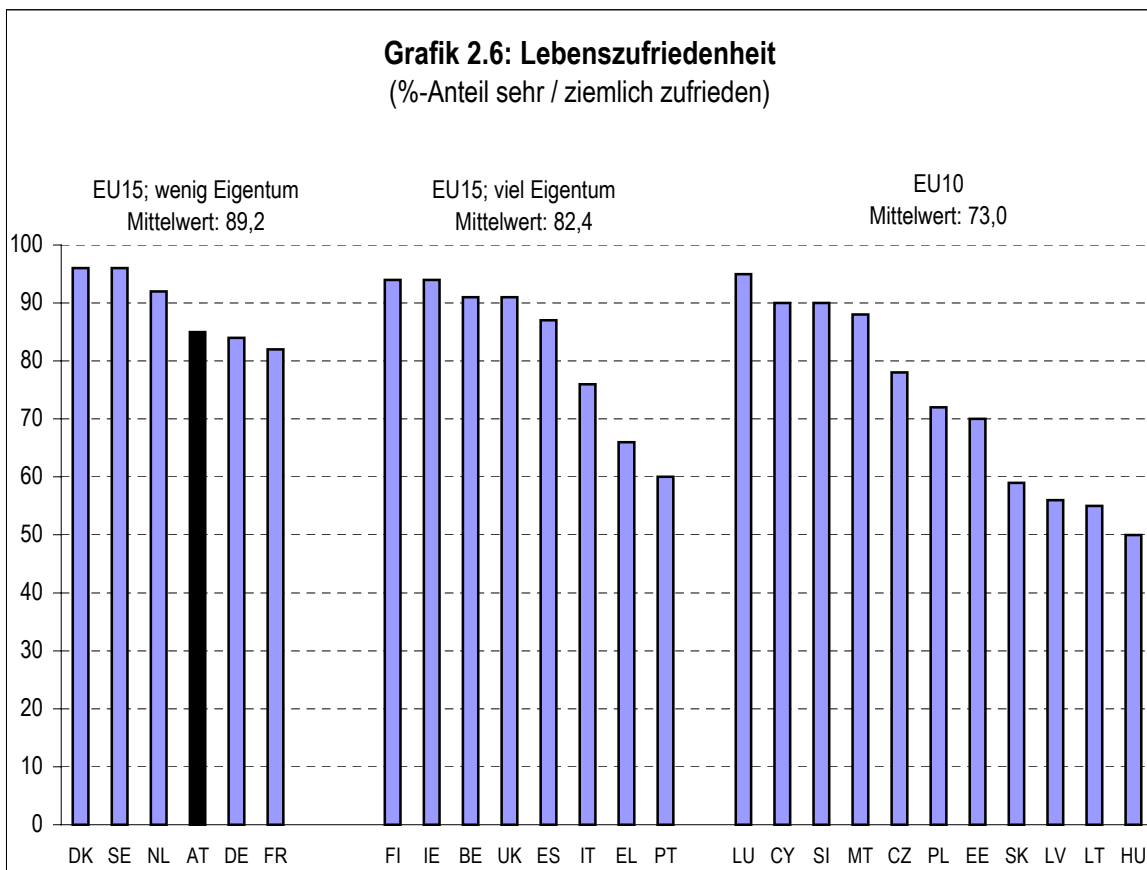
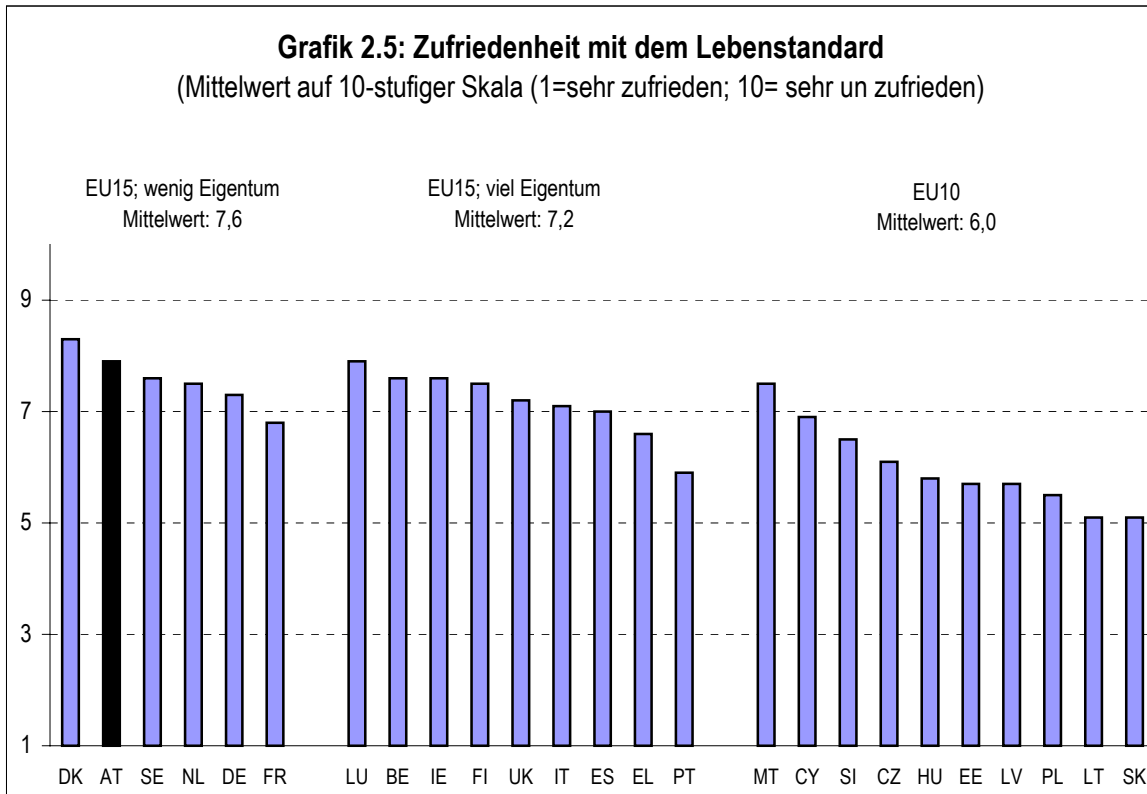
² Vgl. Esping-Andersen, G. (1990): *Three Worlds of Welfare Capitalism*, Princeton

³ Bei Esping-Andersen selbst gibt es nur die Unterscheidung zwischen sozialdemokratischen konservativen bzw. korporatistischen und liberalen Wohlfahrtsstaaten. Im **sozialdemokratischen** Wohlfahrtsstaat ist das solidarische Vorsorgeprinzip universalistisch interpretiert und bezieht alle Bürger des Staates ein. Die Wohlfahrtsleistungen werden vom Staat bereitgestellt und durch Steuern finanziert. Ziel der Maßnahmen ist Umverteilung und Verminderung der Einkommensdifferenzen. Fürsorgeleistungen spielen demgegenüber eine nur untergeordnete Rolle. Schweden ist der klassische Vertreter dieses Typs, aber auch die anderen skandinavischen Staaten zählen zu ihm. Im **korporatistischen** Wohlfahrtsstaat dominiert ebenfalls das solidarische Vorsorgeprinzip. Dieses ist hier aber nicht universalistisch interpretiert. Soziale Sicherung ist daher kein allgemeines Bürgerrecht, sondern an die Zugehörigkeit zu bestimmten Gruppen gebunden. Auch die Verwaltung und Finanzierung der sozialen Sicherungsleistungen werden überwiegend durch die Mitglieder der jeweiligen Gruppe getragen, wobei der Staat jedoch wesentliche Zuschüsse aus Steuermitteln leistet. Sicherungslücken in diesem System werden durch ein Netz von Fürsorgeleistungen abgedeckt. Von den hier untersuchten Staaten gehören neben Österreich auch Deutschland und Frankreich zum vorliegenden Typus, während der niederländische Wohlfahrtsstaat eine Mischung von sozialdemokratischen und korporatistischen Elementen verkörpert. Der **liberale** Wohlfahrtsstaat, dem wir in Großbritannien und Irland begegnen, kommt dem neoliberalen Konzept der Dominanz des Marktes am stärksten entgegen. Auf Basis eines vergleichsweise niedrigen Niveaus der Steuern und Abgaben werden hier Lebensrisiken primär durch individuelle Versicherung abgefangen, wobei für sozial schwache Haushalte ein ausgebautes Fürsorgenetz mit einkommensabhängigen Fürsorgeleistungen besteht.

Die Existenz eines vierten, **südliche Wohlfahrtsstaatstyp** trat erst im Laufe der internationalen Diskussion über die Wohlfahrtsstaatstypologie auf den Plan. Er ist gekennzeichnet durch ein eher niedriges sozialstaatliches Leistungsniveau und sehr große Sicherungslücken, welche durch eine verstärkte Bedeutung der Familienorientierung ausgeglichen werden. Vgl. Muffels, R., Fouarge, D. (2003): *The Role of European Welfare States in Expanding Resources Deprivation*







Datenbasis in Grafik 2.1 bis 2.5: wie in Tabelle 2.2

**Staaten mit geringem
Eigentümeranteil schneiden
am besten ab**

nahme der Zufriedenheit mit dem Familienleben ist die mittlere Zufriedenheit in der Gruppe der EU15-Staaten mit geringerem Eigentümeranteil größer als in jener der Staaten mit dem höheren Eigentümeranteil. Nur im genannten Ausnahmefall liegt gleich hohe Durchschnittszufriedenheit vor. In der Gruppe der neu beigetretenen Staaten ist der Mittelwert bei der gesamten Lebenszufriedenheit sowie in allen Teildimensionen geringer als in den beiden Gruppen von EU15-Staaten.

Sowohl für die erwähnten Mittelwertdifferenzen zwischen den beiden Teilgruppen von EU15-Staaten als auch für die Mittelwertdifferenzen zwischen den EU10-Staaten und der Gruppe der EU15-Staaten mit höherem Eigentümeranteil gilt folgendes: Die Mittelwertunterschiede sind bei der Lebenszufriedenheit insgesamt größer als bei den Teilzufriedenheiten. Im Bereich letzterer sind sie bei der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten am größten und bei der Zufriedenheit mit der Wohnung (bzw. dem Heim) größer als bei der jener mit dem Wohngebiet.

**Österreichs Stellung im
europäischen Vergleich**

Österreichs Stellung innerhalb der Teilgruppe der EU15-Staaten mit geringerem Eigentümeranteil ist sehr unterschiedlich bei den einzelnen Zufriedenheitsaspekten:

- Sowohl bei der Zufriedenheit mit der Wohnung als auch bei jener mit dem Wohngebiet liegt es am unteren Ende der erwähnten Staatengruppe.
- Bei der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten nimmt es unter sechs Staaten den vierten Rang ein, und bei der Zufriedenheit mit dem Familienleben sowie jener mit dem Lebensstandard steht es an zweiter Stelle.
- Bei der Lebenszufriedenheit insgesamt findet es sich dann - vermutlich wegen der schlechten Ergebnisse bei den beiden unmittelbar wohnbezogenen Teilzufriedenheiten - wieder nur auf dem vierten von sechs Plätzen.

2.1.3 Die jüngste Entwicklung der Zufriedenheitslage

Für die gesamte Lebenszufriedenheit sowie für drei der fünf in den vorangehenden Grafiken dargestellten Teilzufriedenheiten liegen Daten aus zwei im Abstand von sechs bzw. fünf Jahren durchgeführten Erhebungen (1998 bzw. 1999 und 2004) vor, sodaß hier die jüngsten Zufriedenheitstrends dargestellt werden können.

Betrachtet man zunächst anhand des obersten Teils der dem genannten Thema gewidmeten Tabelle 2.6 die Entwicklung bei der Gesamtheit aller Befragten, so fällt neben der Konstanz der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten vor allem auf, daß sich die Werte bei der gesamten Lebenszufriedenheit und den beiden unmittelbar auf das Wohnen bezogenen Teilzufriedenheiten im Mittel aller EU15-Staaten gegenläufig entwickeln: Während die Lebenszufriedenheit auf europäischer Ebene relativ stark ansteigt (plus 6 Prozentpunkte) ist bei der Wohnungs- und Wohngebietszufriedenheit ein leichter Rückgang der Messwerte (um 2 bzw. 1 Prozentpunkte) festzustellen.

**Wohnbezogene
Teilzufriedenheiten gehen
in Österreich stärker zurück
als auf EU-Ebene**

In Österreich liegt im Prinzip derselbe Trend vor, er weist jedoch eine deutlich andere quantitative Akzentuierung auf: Hier ist der Anstieg der Lebenszufriedenheit nur schwach, während umgekehrt der Rückgang bei der Wohnungs- und Wohngebietszufriedenheit markant erscheint (minus 5 bzw. 9 Prozentpunkte)

Zwischen Männern und Frauen gibt es auf europäischer Ebene keine bedeutenden Entwicklungsdifferenzen, während in Österreich (bei allerdings kleinerer und daher schwankungsanfälligerer Stichprobe!) zwei Akzentunterschiede auffallen: Zum einen ist der Rückgang der Zufriedenheit mit der Wohngegend bei den Frauen stärker ausgeprägt als bei den Männern und zum anderen liegt bei Männern ein Anstieg der gesamten Lebenszufriedenheit vor, während Frauen einen leicht sinkenden Vergleichswert aufweisen (plus 3 vs. Minus 1 Prozentpunkte).

In der Altersaufgliederung fällt auf europäischer Ebene nur der Umstand auf, daß der Anstieg der Lebenszufriedenheit insgesamt mit wachsendem Lebensalter tendenziell schwächer wird. In der wesentlich kleineren und daher schwankungsanfälligeren Österreich-Stichprobe sind demgegenüber drei markante Entwicklungsdifferenzen auszumachen:

Tab. 2.6: Jüngste Entwicklung der Zufriedenheitslage

Alle Befragten

Zufriedenheit mit ...	AT			EU15		
	1999	2004	Veränd.	1999	2004	Veränd.
der Wohnung (dem Heim)	96	91	-5	93	91	-2
der Wohngegend	93	84	-9	89	88	-1
den sozialen Kontakten	91	91	0	88	88	0
dem Leben insgesamt ¹⁾	84	85	1	78	84	6

Männer

Zufriedenheit mit ...	AT			EU15		
	1999	2004	Veränd.	1999	2004	Veränd.
der Wohnung (dem Heim)	95	91	-4	92	90	-2
der Wohngegend	95	86	-9	89	88	-1
den sozialen Kontakten	91	92	1	89	88	-1
dem Leben insgesamt ¹⁾	83	86	3	79	85	6

Frauen

Zufriedenheit mit ...	AT			EU15		
	1999	2004	Veränd.	1999	2004	Veränd.
der Wohnung (dem Heim)	96	93	-3	93	93	0
der Wohngegend	92	89	-3	89	88	-2
den sozialen Kontakten	91	92	1	88	87	-1
dem Leben insgesamt ¹⁾	86	85	-1	78	83	5

unter 30-Jährige

Zufriedenheit mit ...	AT			EU15		
	1999	2004	Veränd.	1999	2004	Veränd.
der Wohnung (dem Heim)	95	90	-5	90	89	-1
der Wohngegend	94	82	-12	85	84	-1
den sozialen Kontakten	91	92	1	91	92	1
dem Leben insgesamt ¹⁾	90	90	0	80	87	7

30 bis 44-Jährige

Zufriedenheit mit ...	AT			EU15		
	1999	2004	Veränd.	1999	2004	Veränd.
der Wohnung (dem Heim)	97	91	-6	92	88	-4
der Wohngegend	93	89	-4	90	88	-2
den sozialen Kontakten	93	93	0	87	87	0
dem Leben insgesamt ¹⁾	86	87	1	78	85	7

45 bis 64-Jährige

Zufriedenheit mit ...	AT			EU15		
	1999	2004	Veränd.	1999	2004	Veränd.
der Wohnung (dem Heim)	96	92	-4	94	92	-2
der Wohngegend	94	91	-4	91	88	-3
den sozialen Kontakten	91	92	1	88	87	-1
dem Leben insgesamt ¹⁾	82	82	0	76	82	6

über 64-Jährige

Zufriedenheit mit ...	AT			EU15		
	1999	2004	Veränd.	1999	2004	Veränd.
der Wohnung (dem Heim)	97	97	0	95	94	-1
der Wohngegend	92	86	-6	92	91	-1
den sozialen Kontakten	87	88	1	87	87	0
dem Leben insgesamt ¹⁾	72	82	10	78	82	4

1) Ausgangsjahr: 1998

- Die jüngsten Personen weisen einen überdurchschnittlich starken Rückgang der Wohngebietszufriedenheit auf.
- Bei den Senioren dagegen liegt der Rückgang der Wohnungszufriedenheit deutlich unter dem Österreich-Mittel
- Darüber hinaus zeigen die Senioren als einzige Altersgruppe einen erheblichen Anstieg der Lebenszufriedenheit insgesamt (plus 10 Prozentpunkte).

2.2 Ergänzende Resultate für Österreich

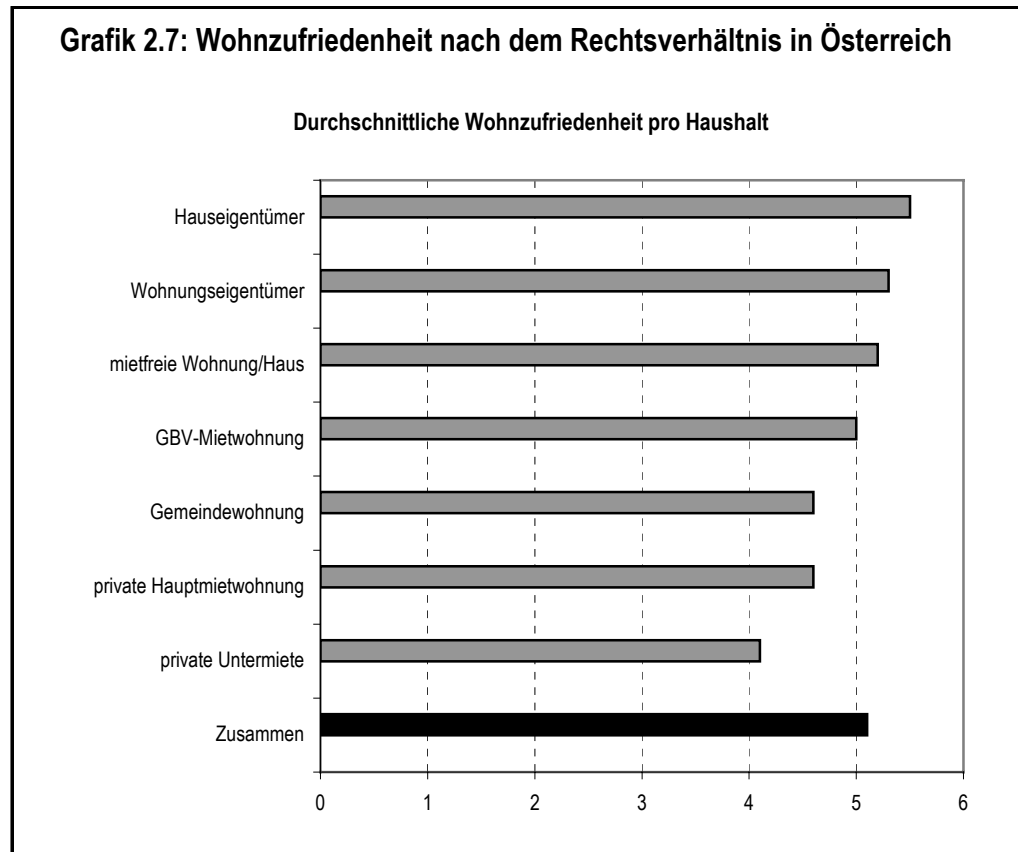
Die im folgenden aufbereiteten Informationen zur heimischen Wohnzufriedenheitslage fußen, wie bereits in Kapitel 1 erwähnt, aus den österreichischen EU-SILC-Erhebungen und sollen ergänzend zu den auf europäischer Ebene vorliegenden Aufgliederungen der Zufriedenheit nach dem Geschlecht und dem Alter der Befragten eine zusätzliche Analyse nach Wohnungs- und Haushaltstypen ermöglichen.

Unterschiede zwischen den europäischen Vergleichsdaten und den heimischen Daten zur Wohnzufriedenheit

Bei der Interpretation der genannten Daten ist zu berücksichtigen, daß die den genannten Erhebungen zugrunde Fragestellung nur bedingt mit den in 2.1 für die europäische Ebene dargestellten unmittelbar wohnbezogenen Zufriedenheitsergebnissen vergleichbar ist. Denn erstens unterscheidet die österreichische EU-SILC-Frage zur Wohnzufriedenheit nicht nach der Zufriedenheit mit der Wohnung und jener mit dem Wohngebiet, sondern fragt bloß nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Zweitens wird an Stelle einer vier- bzw. fünfstufigen Skala eine sechsstufige Zufriedenheitsskala verwendet⁴

Um einen Bezug zwischen den auf der Personenebene erhobenen Zufriedenheitsaussagen und den auf der Haushaltsebene vorliegenden Informationen zum Wohnungs- und Haushaltstyp herstellen zu können, musste für jeden Haushalt die durchschnittliche Wohnzufriedenheit seiner Mitglieder ermittelt werden. Die Aufgliederung der diesbezüglichen Werte nach dem Typ der jeweils bewohnten Wohnung ergibt das in Grafik 2.7 dargestellte Bild:

⁴ (1) sehr unzufrieden, (2) ziemlich unzufrieden, (3) eher unzufrieden, (4) eher zufrieden, (5) ziemlich zufrieden, (6) sehr zufrieden



Datenbasis: EU-SILC 2004

Das am schwarz markierten Balken in Grafik 2.7 ablesbare Gesamtergebnis für die Wohnzufriedenheit aller österreichischen Haushalte besagt, daß die heimischen Haushalte mit ihrer aktuellen Wohnsituation im Durchschnitt „ziemlich zufrieden“ sind.

Zufriedenheitsdifferenzen zwischen den wichtigsten Wohnsektoren

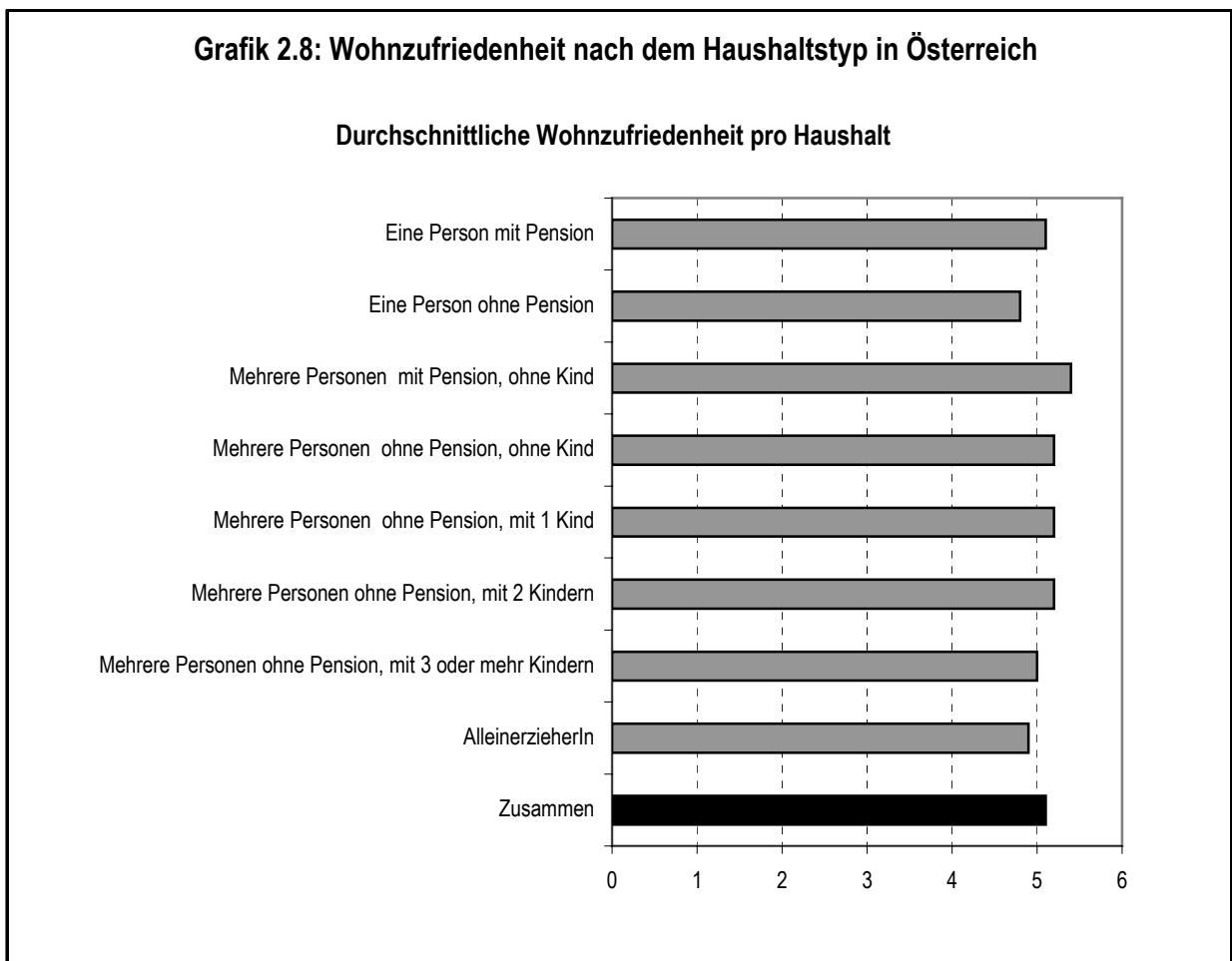
Am höchsten ist die Wohnzufriedenheit mit einem Wert von 5,5 bei den Besitzern von Eigenheimen. An zweiter und dritter Stelle der Zufriedenheitsrangreihe stehen die Wohnungseigentümer und die Bewohner von mietfreien Wohnungen. Den vierten Rang nehmen die Nutzer von Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger ein. Deutlich geringer als bei den Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger ist die Wohnzufriedenheit bei Gemeindewohnungen und privaten Hauptmietwohnungen. Die weitaus geringste Wohnzufriedenheit ist bei den Untermietern festzustellen.

Eine genauere Erforschung der Ursachen für diesen Befund wird erst in Kapitel 4 durchzuführen sein. Schon jetzt ist allerdings auf einen interessanten Aspekt des vorangehenden Ergebnisses hinzuweisen: Aufgrund des guten

Abschneidens der heimischen Wohnungs- und Einfamilienhauseigentümer könnte man vermuten, daß in Staaten mit eher hohem Eigentümeranteil auch das generelle Niveau der Wohnzufriedenheit höher ist als in Staaten mit eher niedrigem Eigentümeranteil. Wie die Grafiken 2.1 und 2.2 in Abschnitt 2.1.2 zeigen, ist dies nicht der Fall. Es ist daher festzuhalten, daß die hohe Zufriedenheit der heimischen Wohnungs- und Hauseigentümer keinesfalls den Schluß zulässt, die Erhöhung der Eigentümerrate in einem bestimmten System der Wohnversorgung könne gleichsam automatisch eine Erhöhung des durchschnittlichen Niveaus der Wohnzufriedenheit bewirken.

Zufriedenheitsdifferenzen zwischen den wichtigsten Haushaltstypen

Nun zur Darstellung der Wohnzufriedenheitsunterschiede zwischen den verschiedenen Haushaltstypen in der anschließenden Grafik 2.8. Die genannte Grafik zeigt im wesentlichen vier Haupttendenzen:



Datenbasis: EU-SILC 2004

1. Innerhalb der Haushalte ohne Kinder⁵ sind ältere Haushalte (‚mit Pension‘) eher zufrieden mit ihrer Wohnsituation als jüngere.
2. Darüber hinaus sind bei den Haushalten ohne Kinder die Mehrpersonenhaushalte eher zufrieden als die Einpersonenhaushalte.
3. Innerhalb der Haushalte mit Kindern sind solche mit nur ein oder zwei Kindern eher zufrieden als Haushalte mit drei oder mehr Kindern.
4. Alleinerzieher sind noch unzufriedener mit ihrer Wohnsituation als Familien mit drei oder mehr Kindern.

Zu den in Abschnitt 2.1 dargestellten Ergebnissen auf der europäischen Ebene ist (wegen der nicht vorhandenen Haushaltsgliederung der hier verwendeten Europa-Daten) nur in einem einzigen Fall ein unmittelbarer Bezug herstellbar: Es handelt sich dabei um die höhere Wohnzufriedenheit der älteren Haushalte. Dieses Resultat stimmt überein mit der aus den europäischen Vergleichsdaten hervorgehenden Tendenz zu einem Anstieg der Wohnungszufriedenheit bei älteren Personen (vgl. Tab. 2.4).

**Vom Haushaltstyp abhängige
Zufriedenheitsdifferenzen
sind geringer als die vom
Wohnungstyp abhängigen
Unterschiede**

Beim Vergleich der in Grafik 2.8 präsentierten Aufgliederung der Wohnzufriedenheit nach dem Haushaltstyp mit der durch die vorangehende Grafik dargestellten Gliederung nach dem Wohnungstyp fällt auf, daß die haushaltsspezifischen Zufriedenheitsdifferenzen wesentlich geringer sind als die vom jeweiligen Wohnungstyp abhängigen Unterschiede. Im ersten Fall schwanken die Indikatorwerte zwischen 4,8 und 5,2, im zweiten dagegen zwischen 4,1 und 5,5. Die genauere Untersuchung der Wirkungsform der beiden Faktoren „Haushaltstyp“ und „Wohnungstyp“ folgt dann im Rahmen des vierten Kapitels.

⁵ Als ‚Kinder‘ gelten bei der vorliegenden Haushaltstypisierung alle Personen, die innerhalb des jeweiligen Haushalts die Position eines Kindes einnehmen **und** entweder unter 16 Jahre alt sind oder unter 27 Jahre alt und nicht erwerbstätig sind.

3. Wohnbedingungen

3.1 Situation in den wichtigsten Wohnsektoren

Auf Basis der EU-SILC Daten können für alle Staaten der europäischen Union die fünf in der folgenden Tabelle 3.1 unterschiedenen Wohnsektoren im Hinblick sowohl auf die Qualität der Wohnsituation als auf die Wohnkosten und die erlebte Wohnkostenbelastung untersucht werden. Der vorliegende Abschnitt stellt die Resultate der diesbezüglichen Analyse dar, wobei die Tabellen so wie die Datenaufbereitungen zur aktuellen Zufriedenheitssituation auf europäischer Ebene im Abschnitt 2.1.2 neben den Ergebnissen für Österreich und die EU insgesamt auch jene für die EU10- und die EU15-Staaten (gegliedert nach Staaten mit geringem bzw. hohem Anteil an Eigentümerwohnungen) enthalten.

Wieder drei
Vergleichsgruppen
von EU-Staaten

Stellenwert der untersuchten
Wohnsektoren in den drei
Vergleichsgruppen

Die beiden einleitenden Tabellen 3.1 und 3.2 demonstrieren zunächst den jeweils unterschiedlichen Stellenwert der fünf untersuchten **Wohnsektoren** in den mit einander verglichenen Staaten bzw. Staatengruppen. Der erstgenannten Tabelle ist zu entnehmen, daß im EU-Mittel mehr als 62% aller Wohneinheiten Eigentümerwohnungen (Eigenheime oder Eigentumswohnungen) sind. Bei den EU10-Staaten ist der diesbezügliche Anteilswert höher als im EU15-Bereich (67% vs. 63%), da es infolge der nach 1989 durchgeführten Eigentumssumwandlungen einen wesentlich höheren Anteil von Eigentumswohnungen (25% vs. 18%) gibt. Auch die beiden Teilgruppen der EU15-Staaten mit hohem bzw. niedrigem Eigentümeranteil unterscheiden sich in erster Linie durch die verschiedenen hohen Anteile von Eigentumswohnungen (26% vs. 10%) und weniger durch Differenzen beim jeweiligen Anteil der Eigenheime (46% vs. 41%). Österreichs Eigentumsstruktur liegt ziemlich genau im Durchschnitt der Gruppe der Staaten mit geringem Eigentümeranteil.

Innerhalb der nicht im Eigentum der Bewohner befindlichen Wohnungen (Mietwohnungen mit reduzierter oder marktbestimmter Miete, sowie mietfreie Wohnungen) fällt nur der mit 22% extrem hohe Anteil der mietfreien Wohnungen im Bereich der EU10-Staaten auf.

Die anschließende Tabelle 3.2 zeigt drei sehr deutliche Differenzen zwischen den einander gegenübergestellten Staaten bzw. Staatengruppen im Hinblick auf den jeweiligen Stellenwert der untersuchten Wohnungstypen in Gebieten mit unterschiedlicher Bevölkerungsdichte:

Tab. 3.1: Staatengruppen nach dem Wohnungstyp

Staaten/ Staatengruppen	Eigentum in ...		Miete mit ...		mietfreie Wohnungen	alle
	Eigenheimen	Eigentums- wohnungen	Marktmiete	reduzierter Miete		
Osterreich	40.5	10.8	32.4	8.9	7.4	100.0
EU15/ wenig Eigentum	40.9	10.2	36.4	9.0	3.4	100.0
EU15/ viel Eigentum	46.4	26.0	13.5	8.6	5.5	100.0
EU15 insgesamt	43.6	17.9	25.2	8.8	4.4	100.0
EU10	42.1	24.9	4.9	5.4	22.6	100.0
EU25+NO, IS	43.6	18.9	22.2	8.3	7.0	100.0

Datenbasis: EU-SILC 2005

Tab. 3.2: Staatengruppen und Gebietstypen nach dem Wohnungstyp

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	In % von allen Wohnungen in Gebieten mit ...			In % von allen Wohnungen
		hoher	mittlerer	niedriger	
		Bevölkerungsdichte			
Osterreich	Eigenheim oder Eigentumswohnung	30	62	68	52
	Mietwohnung mit Marktmiete	52	23	16	32
	Mietwohnung mit reduzierter Miete	14	7	4	9
	Mietfreie Wohnung	4	7	12	7
	Gesamt	100	100	100	100
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim oder Eigentumswohnung	39	61	65	51
	Mietwohnung mit Marktmiete	44	27	26	35
	Mietwohnung mit reduzierter Miete	14	7	4	10
	Mietfreie Wohnung	3	4	4	4
	Gesamt	100	100	100	100
EU15 viel Eigentum	Eigenheim oder Eigentumswohnung	69	76	79	73
	Mietwohnung mit Marktmiete	16	11	9	13
	Mietwohnung mit reduzierter Miete	11	5	4	8
	Mietfreie Wohnung	4	7	8	6
	Gesamt	100	100	100	100
EU15 alle	Eigenheim oder Eigentumswohnung	55	68	72	62
	Mietwohnung mit Marktmiete	29	20	18	24
	Mietwohnung mit reduzierter Miete	12	6	4	9
	Mietfreie Wohnung	4	6	6	5
	Gesamt	100	100	100	100
EU10	Eigenheim oder Eigentumswohnung	50	80	78	67
	Mietwohnung mit Marktmiete	7	5	3	5
	Mietwohnung mit reduzierter Miete	7	6	4	5
	Mietfreie Wohnung	35	10	16	23
	Gesamt	100	100	100	100
Insgesamt	Eigenheim oder Eigentumswohnung	54	69	73	63
	Mietwohnung mit Marktmiete	26	19	14	21
	Mietwohnung mit reduzierter Miete	12	6	4	8
	Mietfreie Wohnung	8	6	9	7
	Gesamt	100	100	100	100

Datenbasis: EU-SILC 2005

1. In Gebieten mit mittlerer und besonders in jenen mit niedriger Bevölkerungsdichte überwiegen zwar überall die Eigentümerwohnungen. Die diesbezügliche Dominanz ist jedoch in den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil und in den EU10-Staaten stärker ausgeprägt als in den EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil.
2. Während in den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil und in den EU10-Staaten auch die städtischen Agglomerationen mit der höchsten Bevölkerungsdichte von Eigentümerwohnungen dominiert werden, überwiegen im genannten Gebietstyp bei den EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil (und in verstärktem Maße auch in Österreich) die Mietwohnungen.
3. Das relativ große Gewicht der mietfreien Wohnungen im Bereich der EU10-Staaten kommt vor allem in den dicht besiedelten städtischen Agglomerationen zum Tragen.

3.1.1 Wohnqualität

Die Datenaufgliederungen zur Wohnqualität werden eingeleitet durch die anschließende Tabelle 3.3, welche die jeweilige **Belagsdichte** der Wohnungen darstellt. Sie demonstriert folgende Unterschiede zwischen den verschiedenen Staaten bzw. Staatengruppen:

- Die EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil haben im Durchschnitt weniger überbelegte Wohnungen als jene mit hohem Eigentümeranteil (8% vs. 4%)
- Innerhalb der EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil fällt Österreich durch einen deutlich über dem Mittel liegenden Überbelag auf (8% vs. 4%).
- Die neuen Mitgliedstaaten haben eine wesentlich schlechtere Belagssituation als die EU15-Staaten.

Die einzelnen Wohnungssektoren sind in unterschiedlicher Weise von den Belagsproblemen betroffen: Betrachtet man nur Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit Marktmiete¹, zeigt sich in allen Staaten bzw. Staatengruppen bei Eigenheimen die beste und bei Marktmieten die schlechteste Belagssituation.

¹ So wie hier werden auch bei der Interpretation der folgenden Tabellen zur Wohnqualität jeweils nur die zwischen Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit Marktmiete bestehenden Qualitätsrelationen gesondert erwähnt.

**Vorhandensein
von Innentoilette**

Der Reigen der folgenden insgesamt zehn Tabellen zur Qualität der Wohnung, des Wohngebäudes und des Wohnumfelds wird eingeleitet durch Tabelle 3.4 mit Angaben zur Ausstattung mit **Innen-Toilette**. Hier zeigen sich auf gesamtstaatlicher Ebene im Bereich der EU15-Staaten nur minimale Differenzen, wobei immerhin bemerkenswert ist, daß Österreich einen etwas über dem Mittel aller EU15-Staaten liegenden Anteil von Wohnungen ohne Innentoilette aufweist (2% vs. 1%). Weitaus beachtlicher ist das auf die Innen-Toilette bezogene Ausstattungsdefizit der neuen Mitgliedstaaten (9% vs. 1%).

Im Unterschied zur zuvor behandelten Belagsdichte ist die Qualitätsrangordnung der verschiedenen Wohnungssektoren nicht in allen regionalen Untersuchungseinheiten identisch. Während in den EU15-Staaten Eigenheime etwas besser ausgestattet sind als Mietwohnungen mit Marktmiete (0,2% vs. 1,4% ohne Innen-Toilette), haben in den EU10-Staaten die Eigenheime ein weit größeres Defizit an Innen-Toiletten als die Mietwohnungen mit Marktmiete (14,7% vs. 7,9%). Abweichend von allen übrigen regionalen Untersuchungseinheiten haben in Österreich die Eigentumswohnungen nicht die beste Ausstattung mit Innen-Toiletten, sondern liegen hinter den Eigenheimen erst an zweiter Stelle.

**Vorhandensein
von Bad oder Dusche**

Bei der in Tabelle 3.5 dargestellten Ausstattung der Wohnungen mit **Bad oder Dusche** finden sich auf gesamtstaatlicher Ebene im Bereich der EU15-Staaten ebenfalls nur minimale Differenzen, wobei auch hier wieder Österreich einen etwas unter dem Gesamtdurchschnitt der EU15-Staaten liegenden Ausstattungsgrad aufweist. Der Ausstattungsrückstand der neuen Mitgliedstaaten ist bei Bad/Dusche ähnlich hoch wie bei der Innen-Toilette.

Von den verschiedenen Wohnungssektoren weisen wieder die Eigentumswohnungen die beste Ausstattungssituation auf, wobei ihr Vorsprung auf die übrigen Wohnungstypen im Bereich der neuen Mitgliedstaaten weit größer ist als in den EU15-Staaten. Wie bei der Ausstattung mit Innen-Toilette sind auch bei jener mit Bad oder Dusche die jeweilige Rangposition von Eigenheimen und Mietwohnungen mit Marktmiete bei den EU15-Staaten und den EU10-Staaten vertauscht: im ersten Fall haben die Mietwohnungen das größere Ausstattungsdefizit, im zweiten die Eigenheime.

Belichtungsmängel Tabelle 3.6 macht deutlich, daß im Gesamtdurchschnitt der EU **Belichtungsmängel** der Wohnungen öfter anzutreffen sind als Mängel bei den beiden zuvor behandelten Aspekten der Sanitärausstattung (8% vs. je 2%). Hier zeigen sich die markantesten Unterschiede nicht zwischen alten und neuen Mitgliedstaaten sondern zwischen den EU15-Staaten mit niedrigem bzw. hohem Eigentümeranteil, wobei erstere die im Schnitt bessere Belichtungssituation aufweisen (6% vs. 10% mit Mängeln). In Österreich ist die Situation etwas schlechter als im Mittel der EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil (8% vs. 6%).

In allen regionalen Untersuchungseinheiten weisen Eigenheime und Eigentümerwohnungen erheblich weniger Belichtungsmängel auf als Mietwohnungen mit Marktmiete und sonstige Wohnungen.

Gesamtqualität der Wohnung In Tabelle 3.7 sind die Angaben zur Ausstattung mit Innen-Toilette und Bad/Dusche sowie jene zur Helligkeit zu einem **Gesamtindikator für die Qualität der Wohnung** zusammengefaßt. Den besten (d.h. höchsten) Indikatorwert erreichen die EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil. An zweiter Stelle liegen jene mit höherem Eigentümeranteil und an dritter die neuen Mitgliedstaaten. Österreich fällt hinter den Durchschnitt der EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil zurück und liegt nur knapp über dem Mittel der EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil.

Beim Vergleich der einzelnen Wohnsektoren liegen die Eigentumswohnungen in allen regionalen Untersuchungseinheiten an der Spitze. Sie werden in den alten Mitgliedstaaten von den Eigenheimen gefolgt, in den neuen dagegen von den Mietwohnungen mit Marktmiete. Zwischen den drei genannten Sektoren bestehen im Durchschnitt der EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil etwas geringerer Qualitätsdifferenzen als bei den EU15-Staaten mit höherem Eigentümeranteil (Gesamtausmaß 0,06 Punkte vs. 0,08 Punkte). In Österreich sind die Qualitätsdifferenzen noch ein wenig höher als im Mittel der letztgenannten Staatengruppe (0,10 Punkte vs. 0,08 Punkte), und in den neuen Mitgliedstaaten sind sie weit höher (0,25 Punkte vs. 0,08 Punkte).

Zustand des Gebäudes Tabelle 3.8 ist dem **Erhaltungszustand** der Wohngebäude gewidmet. Auch hier schneiden wieder die EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil besser ab als

jene mit hohem Eigentümeranteil (13% der Haushalte mit Gebäudedefiziten vs. 18%), und in Österreich ist die Situation sogar noch besser als im Mittel der EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil (10% vs. 13%). Im Durchschnitt der neuen Mitgliedstaaten ist der Anteil der Haushalte mit Gebäudeschäden mehr als doppelt so hoch wie im Mittel aller EU15-Staaten (34% vs. 15%).

Beim Vergleich der einzelnen Wohnsektoren liegen die Eigentumswohnungen in allen regionalen Untersuchungseinheiten an der Spitze. Sie werden in den alten Mitgliedstaaten von den Eigenheimen gefolgt, in den neuen dagegen von den Mietwohnungen mit Marktmiete.

Belastung durch Lärm Von den drei auf das Wohnumfeld bezogenen Tabellen ist die erste mit der Nummer 3.9 auf die **Lärmbelastung** durch Nachbarn oder Straßenlärm bezogen. Hier zeigen sich im Unterschied zu den zuvor untersuchten Qualitätsdimensionen EU-weit ziemlich geringe Unterschiede zwischen den verschiedenen regionalen Untersuchungseinheiten. Auch im vorliegenden Fall schneiden aber wieder die EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil besser ab als jene mit hohem Eigentümeranteil, wobei der Vorsprung hier nur minimal ist (24% vs. 25% aller Haushalte mit Lärmbelastung). Österreich liegt noch besser als der Durchschnitt aller EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil (gut 22% vs. 24%), und die Spitzenposition (nur etwas weniger als 22% aller Haushalte mit Lärmbelastung) wird in diesem Fall von den neuen Mitgliedstaaten eingenommen.

Beim Vergleich der einzelnen Wohnsektoren liegen erwartungsgemäß die Eigenheime in allen regionalen Untergliederungen mit großem Vorsprung an der Spitze. Eigentumswohnungen nehmen zwar auf EU25-Ebene, aber nicht in allen regionalen Untergliederungen den zweiten Platz ein. Während bei ihnen nämlich sowohl in den EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil (insbesondere auch in Österreich) als auch in den neuen Mitgliedstaaten eine geringere Lärmbelastung als bei Mietwohnungen mit Marktmiete festzustellen ist, zeigen sie in den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil sogar minimal höhere Belastungswerte als die Mietwohnungen mit Marktmiete.

Sonstige Umweltbelastungen Bei der in Tabelle 3.10 behandelten **Umweltbelastung** (durch Schmutz und Emissionen) ist das generelle Belastungsniveau auf EU25-Ebene deutlich niedriger als bei

der zuvor dargestellten Lärmbelästigung (18% der Haushalte belastet vs. 24%). Die Unterschiede zwischen den Mittelwerten der drei einander gegenübergestellten Staatengruppen sind ähnlich gering wie beim Lärm. Der Vorsprung Österreichs auf den Mittelwert der EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil ist im vorliegenden Fall jedoch viel größer als bei der Lärmbelastung.

Die beim Vergleich der Wohnsektoren sichtbar werden den Belastungsrelationen sind bei der Umweltbelastung ähnlich wie beim Lärm: Eigenheime liegen wieder in allen regionalen Untergliederungen mit großem Vorsprung an der Spitze, und Eigentumswohnungen nehmen sowohl im Mittel der EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil als auch in den neuen Mitgliedstaaten den zweiten Rang ein, zeigen jedoch in den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil höhere Belastungswerte als die Mietwohnungen mit Marktmiete.

Kriminalität und Vandalismus

Die **soziale Qualität des Wohnumfelds** wird in Tabelle 3.11 auf Basis der Frage nach dem Vorhandensein von Kriminalität und Vandalismus im Wohnumfeld untersucht. Das generelle Belastungsniveau ist auf EU25-Ebene ein wenig niedriger als bei den zuvor behandelten Umweltbelastungen (16% der Haushalte belastet vs. 18%). Die Unterschiede zwischen den Mittelwerten der drei einander gegenüber gestellten Staatengruppen sind dagegen deutlich größer als bei den Umweltbelastungen: Sowohl die EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil als auch die neuen Mitgliedstaaten zeigen nämlich im Mittel erheblich bessere soziale Qualität des Wohnumfelds als die EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil. Ein deutlicher Vorsprung Österreichs auf den Mittelwert der EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil ist im Gegensatz zur Situation bei der Umweltbelastung nicht festzustellen.

Wie bei den zwei anderen Dimensionen der Qualität der Wohnumwelt liegen auch bei der sozialen Qualität des Wohnumfelds die Eigenheime in allen regionalen Untersuchungseinheiten mit großem Vorsprung an der Spitze der Rangordnung aller verglichenen Wohnsektoren. Im Unterschied zur Lärm- und Umweltbelastung nehmen die Eigentumswohnungen hier im Mittel aller drei einander gegenüber gestellten Staatengruppen den zweiten Rang vor den Mietwohnungen mit Marktmiete ein.

Tabelle 3.12 bündelt die Angaben zu den drei Dimensionen der Qualität des Wohnumfelds zu einem **Gesamtin-**

dikator für die Qualität der Wohnumgebung. Im Vergleich zu dem ebenfalls dreie Dimensionen bündelnden Gesamtindikator der Wohnungsqualität werden her generell schlechtere Indikatorwerte erzielt.

Tab. 3.3: Staatengruppen und Wohnungstypen nach der Belagsdichte

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	mehr Räume als Personen	Anzahl der Räume entspricht der Personenzahl	1 Raum weniger als Personen	mindestens 2 Räume weniger als Personen	Gesamt
Österreich	Eigenheim	82.0	13.9	3.3	0.8	100.0
	Eigentumswohnung	70.6	20.8	6.9	1.7	100.0
	Marktmiete	59.7	26.6	9.7	4.1	100.0
	reduzierte Miete	65.3	25.6	6.3	2.7	100.0
	mietfrei	78.4	16.3	3.7	1.6	100.0
	Gesamt	71.9	19.9	6.1	2.2	100.0
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	86.9	11.0	1.8	0.3	100.0
	Eigentumswohnung	79.4	16.6	3.4	0.5	100.0
	Marktmiete	70.9	23.9	4.5	0.8	100.0
	reduzierte Miete	65.4	28.0	5.2	1.3	100.0
	mietfrei	74.9	19.4	4.4	1.3	100.0
	Gesamt	78.0	18.0	3.3	0.6	100.0
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	82.7	12.0	4.1	1.2	100.0
	Eigentumswohnung	72.2	17.8	8.0	2.0	100.0
	Marktmiete	63.4	22.9	9.6	4.0	100.0
	reduzierte Miete	72.7	17.9	7.0	2.4	100.0
	mietfrei	65.7	21.0	9.5	3.9	100.0
	Gesamt	75.5	16.0	6.4	2.1	100.0
EU15 insgesamt	Eigenheim	84.7	11.5	3.0	0.8	100.0
	Eigentumswohnung	74.3	17.5	6.6	1.6	100.0
	Marktmiete	68.9	23.6	5.8	1.7	100.0
	reduzierte Miete	68.9	23.2	6.1	1.8	100.0
	mietfrei	69.3	20.4	7.5	2.9	100.0
	Gesamt	76.8	17.0	4.8	1.3	100.0
EU10	Eigenheim	48.2	26.0	14.9	10.9	100.0
	Eigentumswohnung	35.6	33.8	19.9	10.6	100.0
	Marktmiete	23.5	36.5	23.5	16.5	100.0
	reduzierte Miete	27.3	40.3	17.7	14.7	100.0
	mietfrei	32.3	31.2	20.2	16.3	100.0
	Gesamt	39.0	30.5	18.0	12.5	100.0
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	79.9	13.4	4.6	2.1	100.0
	Eigentumswohnung	67.2	20.5	9.1	3.3	100.0
	Marktmiete	67.5	24.1	6.3	2.1	100.0
	reduzierte Miete	65.1	24.8	7.1	3.0	100.0
	mietfrei	52.5	25.3	13.3	9.0	100.0
	Gesamt	71.6	18.9	6.6	2.9	100.0

Datenbasis: EU-SILC 2005

Tab. 3.4: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Vorhandensein von Toilette

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	ohne Toilette	mit Toilette	Gesamt
Österreich	Eigenheim	0.5	99.5	100.0
	Eigentumswohnung	1.4	98.6	100.0
	Marktmiete	3.6	96.4	100.0
	reduzierte Miete	3.7	96.3	100.0
	mietfrei	2.3	97.7	100.0
	Gesamt	2.0	98.0	100.0
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	0.8	99.2	100.0
	Eigentumswohnung	0.3	99.7	100.0
	Marktmiete	1.2	98.8	100.0
	reduzierte Miete	1.8	98.2	100.0
	mietfrei	3.5	96.5	100.0
	Gesamt	1.1	98.9	100.0
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	1.3	98.7	100.0
	Eigentumswohnung	0.2	99.8	100.0
	Marktmiete	1.8	98.2	100.0
	reduzierte Miete	1.3	98.7	100.0
	mietfrei	1.6	98.4	100.0
	Gesamt	1.1	98.9	100.0
EU15 insgesamt	Eigenheim	1.1	98.9	100.0
	Eigentumswohnung	0.2	99.8	100.0
	Marktmiete	1.4	98.6	100.0
	reduzierte Miete	1.5	98.5	100.0
	mietfrei	2.3	97.7	100.0
	Gesamt	1.1	98.9	100.0
EU10	Eigenheim	14.7	85.3	100.0
	Eigentumswohnung	1.8	98.2	100.0
	Marktmiete	7.9	92.1	100.0
	reduzierte Miete	8.3	91.7	100.0
	mietfrei	7.6	92.4	100.0
	Gesamt	9.2	90.8	100.0
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	3.0	97.0	100.0
	Eigentumswohnung	0.5	99.5	100.0
	Marktmiete	1.6	98.4	100.0
	reduzierte Miete	2.1	97.9	100.0
	mietfrei	4.7	95.3	100.0
	Gesamt	2.3	97.7	100.0

Datenbasis: EU-SILC 2005

Tab. 3.5: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Vorhandensein von Bad/Dusche

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	ohne Bad/Dusche	mit Bad/Dusche	Gesamt
Österreich	Eigenheim	0.6	99.4	100.0
	Eigentumswohnung	0.2	99.8	100.0
	Marktmiete	1.5	98.5	100.0
	reduzierte Miete	3.3	96.7	100.0
	mietfrei	2.2	97.8	100.0
	Gesamt	1.2	98.8	100.0
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	0.8	99.2	100.0
	Eigentumswohnung	0.5	99.5	100.0
	Marktmiete	1.0	99.0	100.0
	reduzierte Miete	0.9	99.1	100.0
	mietfrei	1.8	98.2	100.0
	Gesamt	0.9	99.1	100.0
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	1.1	98.9	100.0
	Eigentumswohnung	0.2	99.8	100.0
	Marktmiete	1.6	98.4	100.0
	reduzierte Miete	1.4	98.6	100.0
	mietfrei	2.6	97.4	100.0
	Gesamt	1.0	99.0	100.0
EU15 insgesamt	Eigenheim	1.0	99.0	100.0
	Eigentumswohnung	0.3	99.7	100.0
	Marktmiete	1.1	98.9	100.0
	reduzierte Miete	1.1	98.9	100.0
	mietfrei	2.3	97.7	100.0
	Gesamt	1.0	99.0	100.0
EU10	Eigenheim	13.6	86.4	100.0
	Eigentumswohnung	2.3	97.7	100.0
	Marktmiete	10.4	89.6	100.0
	reduzierte Miete	9.4	90.6	100.0
	mietfrei	9.2	90.8	100.0
	Gesamt	9.4	90.6	100.0
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	2.8	97.2	100.0
	Eigentumswohnung	0.7	99.3	100.0
	Marktmiete	1.4	98.6	100.0
	reduzierte Miete	1.9	98.1	100.0
	mietfrei	5.4	94.6	100.0
	Gesamt	2.2	97.8	100.0

Datenbasis: EU-SILC 2005

Tab. 3.6: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Helligkeit der Wohnung

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	die Wohnung ist ...		Gesamt
		zu dunkel	hell genug	
Österreich	Eigenheim	4.8	95.2	100.0
	Eigentumswohnung	4.8	95.2	100.0
	Marktmiete	10.7	89.3	100.0
	reduzierte Miete	13.9	86.1	100.0
	mietfrei	10.8	89.2	100.0
	Gesamt	7.9	92.1	100.0
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	4.2	95.8	100.0
	Eigentumswohnung	3.6	96.4	100.0
	Marktmiete	7.7	92.3	100.0
	reduzierte Miete	9.5	90.5	100.0
	mietfrei	7.4	92.6	100.0
	Gesamt	6.0	94.0	100.0
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	9.5	90.5	100.0
	Eigentumswohnung	8.4	91.6	100.0
	Marktmiete	14.0	86.0	100.0
	reduzierte Miete	14.3	85.7	100.0
	mietfrei	12.0	88.0	100.0
	Gesamt	10.4	89.6	100.0
EU15 insgesamt	Eigenheim	7.0	93.0	100.0
	Eigentumswohnung	7.0	93.0	100.0
	Marktmiete	9.3	90.7	100.0
	reduzierte Miete	11.8	88.2	100.0
	mietfrei	10.1	89.9	100.0
	Gesamt	8.1	91.9	100.0
EU10	Eigenheim	8.7	91.3	100.0
	Eigentumswohnung	7.5	92.5	100.0
	Marktmiete	14.3	85.7	100.0
	reduzierte Miete	13.8	86.2	100.0
	mietfrei	11.9	88.1	100.0
	Gesamt	9.7	90.3	100.0
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	7.1	92.9	100.0
	Eigentumswohnung	7.0	93.0	100.0
	Marktmiete	9.5	90.5	100.0
	reduzierte Miete	12.0	88.0	100.0
	mietfrei	10.9	89.1	100.0
	Gesamt	8.3	91.7	100.0

Datenbasis: EU-SILC 2005

Tab. 3.7: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Gesamtqualität der Wohnung

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	Indikator für die Gesamtqualität der Wohnung:					Durch- schnittlicher Indikatorwert
		% -Anteile der erreichten Indikatorwerte ...					
		0	1	2	3	Gesamt	
Österreich	Eigenheim	0.2	0.4	4.7	94.8	100.0	2.94
	Eigentumswohnung		0.6	5.1	94.3	100.0	2.94
	Marktmiete		1.9	11.9	86.2	100.0	2.84
	reduzierte Miete	0.8	1.9	14.5	82.7	100.0	2.79
	mietfrei		2.2	10.9	86.9	100.0	2.85
	Gesamt	0.1	1.2	8.4	90.3	100.0	2.89
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	0.1	0.4	4.8	94.7	100.0	2.94
	Eigentumswohnung		0.3	3.9	95.8	100.0	2.96
	Marktmiete	0.0	0.6	8.6	90.8	100.0	2.90
	reduzierte Miete	0.2	0.7	10.2	88.9	100.0	2.88
	mietfrei	0.1	1.9	8.7	89.3	100.0	2.87
	Gesamt	0.1	0.5	6.7	92.7	100.0	2.92
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	0.1	0.7	10.2	89.0	100.0	2.88
	Eigentumswohnung		0.1	8.5	91.4	100.0	2.91
	Marktmiete	0.4	0.9	14.5	84.2	100.0	2.83
	reduzierte Miete	0.3	0.7	14.5	84.4	100.0	2.83
	mietfrei	0.3	1.4	12.4	85.9	100.0	2.84
	Gesamt	0.2	0.6	10.8	88.4	100.0	2.87
EU15 insgesamt	Eigenheim	0.1	0.6	7.7	91.6	100.0	2.91
	Eigentumswohnung		0.1	7.2	92.6	100.0	2.92
	Marktmiete	0.1	0.7	10.3	88.9	100.0	2.88
	reduzierte Miete	0.2	0.7	12.3	86.8	100.0	2.86
	mietfrei	0.2	1.6	10.9	87.3	100.0	2.85
	Gesamt	0.1	0.6	8.8	90.5	100.0	2.90
EU10	Eigenheim	3.2	9.6	8.2	79.0	100.0	2.63
	Eigentumswohnung	0.4	1.3	7.8	90.5	100.0	2.88
	Marktmiete	3.0	5.2	13.3	78.5	100.0	2.67
	reduzierte Miete	3.2	4.8	12.2	79.7	100.0	2.68
	mietfrei	2.6	5.2	10.4	81.8	100.0	2.71
	Gesamt	2.4	6.1	9.1	82.5	100.0	2.72
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	0.5	1.9	7.7	89.9	100.0	2.87
	Eigentumswohnung	0.1	0.4	7.3	92.3	100.0	2.92
	Marktmiete	0.2	0.8	10.4	88.6	100.0	2.87
	reduzierte Miete	0.5	1.1	12.3	86.1	100.0	2.84
	mietfrei	1.3	3.3	10.6	84.8	100.0	2.79
	Gesamt	0.4	1.4	8.8	89.4	100.0	2.87

Datenbasis: EU-SILC 2005

Erläuterung:

- * Toilette: nicht vorhanden/ vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt
- * Bad/Dusche nicht vorhanden/ vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt
- * Wohnung zu dunkel/ hell genug: 0 bzw. 1 Punkt

Tab. 3.8: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Hauszustand

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	Schäden am Wohnhaus vorhanden?		Gesamt
		ja	nein	
Österreich	Eigenheim	8.8	91.2	100.0
	Eigentumswohnung	6.9	93.1	100.0
	Marktmiete	11.1	88.9	100.0
	reduzierte Miete	10.7	89.3	100.0
	mietfrei	11.0	89.0	100.0
	Gesamt	9.7	90.3	100.0
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	9.7	90.3	100.0
	Eigentumswohnung	8.0	92.0	100.0
	Marktmiete	17.1	82.9	100.0
	reduzierte Miete	18.4	81.6	100.0
	mietfrei	12.4	87.6	100.0
	Gesamt	13.1	86.9	100.0
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	16.3	83.7	100.0
	Eigentumswohnung	12.3	87.7	100.0
	Marktmiete	23.5	76.5	100.0
	reduzierte Miete	24.8	75.2	100.0
	mietfrei	24.7	75.3	100.0
	Gesamt	17.5	82.5	100.0
EU15 insgesamt	Eigenheim	13.2	86.8	100.0
	Eigentumswohnung	11.1	88.9	100.0
	Marktmiete	18.9	81.1	100.0
	reduzierte Miete	21.5	78.5	100.0
	mietfrei	19.9	80.1	100.0
	Gesamt	15.3	84.7	100.0
EU10	Eigenheim	38.5	61.5	100.0
	Eigentumswohnung	24.3	75.7	100.0
	Marktmiete	33.5	66.5	100.0
	reduzierte Miete	32.0	68.0	100.0
	mietfrei	35.6	64.4	100.0
	Gesamt	33.7	66.3	100.0
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	16.5	83.5	100.0
	Eigentumswohnung	13.5	86.5	100.0
	Marktmiete	19.3	80.7	100.0
	reduzierte Miete	22.5	77.5	100.0
	mietfrei	27.1	72.9	100.0
	Gesamt	17.8	82.2	100.0

Datenbasis: EU-SILC 2005

Tab. 3.9: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Lärmbelastung

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	Lärm aus der Nachbarschaft oder von der Straße?		Gesamt
		ja	nein	
Österreich	Eigenheim	16.2	83.8	100.0
	Eigentumswohnung	21.6	78.4	100.0
	Marktmiete	28.9	71.1	100.0
	reduzierte Miete	28.6	71.4	100.0
	mietfrei	21.1	78.9	100.0
	Gesamt	22.3	77.7	100.0
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	16.4	83.6	100.0
	Eigentumswohnung	24.7	75.3	100.0
	Marktmiete	31.6	68.4	100.0
	reduzierte Miete	31.0	69.0	100.0
	mietfrei	20.0	80.0	100.0
	Gesamt	24.2	75.8	100.0
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	18.5	81.5	100.0
	Eigentumswohnung	31.1	68.9	100.0
	Marktmiete	30.8	69.2	100.0
	reduzierte Miete	33.0	67.0	100.0
	mietfrei	24.4	75.6	100.0
	Gesamt	25.0	75.0	100.0
EU15 insgesamt	Eigenheim	17.5	82.5	100.0
	Eigentumswohnung	29.3	70.7	100.0
	Marktmiete	31.4	68.6	100.0
	reduzierte Miete	32.0	68.0	100.0
	mietfrei	22.7	77.3	100.0
	Gesamt	24.6	75.4	100.0
EU10	Eigenheim	17.0	83.0	100.0
	Eigentumswohnung	24.8	75.2	100.0
	Marktmiete	28.5	71.5	100.0
	reduzierte Miete	28.0	72.0	100.0
	mietfrei	24.6	75.4	100.0
	Gesamt	21.8	78.2	100.0
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	17.3	82.7	100.0
	Eigentumswohnung	28.3	71.7	100.0
	Marktmiete	31.2	68.8	100.0
	reduzierte Miete	31.5	68.5	100.0
	mietfrei	23.5	76.5	100.0
	Gesamt	24.1	75.9	100.0

Datenbasis: EU-SILC 2005

Tab. 3.10: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Umweltbelastung

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	Emissionen und Schmutz in der Wohn- umgebung vorhanden?		Gesamt
		ja	nein	
Österreich	Eigenheim	6.9	93.1	100.0
	Eigentumswohnung	12.8	87.2	100.0
	Marktmiete	12.5	87.5	100.0
	reduzierte Miete	14.1	85.9	100.0
	mietfrei	6.6	93.4	100.0
	Gesamt	10.0	90.0	100.0
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	13.6	86.4	100.0
	Eigentumswohnung	20.3	79.7	100.0
	Marktmiete	22.2	77.8	100.0
	reduzierte Miete	23.6	76.4	100.0
	mietfrei	17.0	83.0	100.0
	Gesamt	18.4	81.6	100.0
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	13.3	86.7	100.0
	Eigentumswohnung	23.5	76.5	100.0
	Marktmiete	18.8	81.2	100.0
	reduzierte Miete	18.8	81.2	100.0
	mietfrei	20.1	79.9	100.0
	Gesamt	17.5	82.5	100.0
EU15 insgesamt	Eigenheim	13.4	86.6	100.0
	Eigentumswohnung	22.6	77.4	100.0
	Marktmiete	21.3	78.7	100.0
	reduzierte Miete	21.3	78.7	100.0
	mietfrei	18.9	81.1	100.0
	Gesamt	18.0	82.0	100.0
EU10	Eigenheim	13.1	86.9	100.0
	Eigentumswohnung	19.4	80.6	100.0
	Marktmiete	20.9	79.1	100.0
	reduzierte Miete	24.3	75.7	100.0
	mietfrei	17.1	82.9	100.0
	Gesamt	16.6	83.4	100.0
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	13.3	86.7	100.0
	Eigentumswohnung	21.9	78.1	100.0
	Marktmiete	21.2	78.8	100.0
	reduzierte Miete	21.5	78.5	100.0
	mietfrei	18.0	82.0	100.0
	Gesamt	17.7	82.3	100.0

Datenbasis: EU-SILC 2005

Tab. 3.11: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Kriminalität und Vandalismus

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	Kriminalität, Gewalt oder Vandalismus in der Wohn- umgebung vorhanden?		Gesamt
		ja	nein	
Österreich	Eigenheim	7.7	92.3	100.0
	Eigentumswohnung	18.0	82.0	100.0
	Marktmiete	19.1	80.9	100.0
	reduzierte Miete	23.8	76.2	100.0
	mietfrei	4.7	95.3	100.0
	Gesamt	13.7	86.3	100.0
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	9.2	90.8	100.0
	Eigentumswohnung	15.1	84.9	100.0
	Marktmiete	17.3	82.7	100.0
	reduzierte Miete	23.0	77.0	100.0
	mietfrei	11.2	88.8	100.0
	Gesamt	14.0	86.0	100.0
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	17.5	82.5	100.0
	Eigentumswohnung	20.8	79.2	100.0
	Marktmiete	23.1	76.9	100.0
	reduzierte Miete	33.0	67.0	100.0
	mietfrei	13.6	86.4	100.0
	Gesamt	20.2	79.8	100.0
EU15 insgesamt	Eigenheim	13.6	86.4	100.0
	Eigentumswohnung	19.1	80.9	100.0
	Marktmiete	18.8	81.2	100.0
	reduzierte Miete	27.8	72.2	100.0
	mietfrei	12.7	87.3	100.0
	Gesamt	17.0	83.0	100.0
EU10	Eigenheim	6.5	93.5	100.0
	Eigentumswohnung	17.6	82.4	100.0
	Marktmiete	18.4	81.6	100.0
	reduzierte Miete	22.1	77.9	100.0
	mietfrei	16.3	83.7	100.0
	Gesamt	12.9	87.1	100.0
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	12.4	87.6	100.0
	Eigentumswohnung	18.7	81.3	100.0
	Marktmiete	18.7	81.3	100.0
	reduzierte Miete	27.1	72.9	100.0
	mietfrei	14.3	85.7	100.0
	Gesamt	16.3	83.7	100.0

Datenbasis: EU-SILC 2005

Tab. 3.12: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Gesamtqualität der Wohnumgebung

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	Indikator für die Gesamtqualität der Wohnumgebung::					Durch- schnittlicher Indikatorwert
		% -Anteile der erreichten Indikatorwerte ...					
		0	1	2	3	Gesamt	
Österreich	Eigenheim	1.1	5.3	16.9	76.7	100.0	2.69
	Eigentumswohnung	2.9	9.9	24.0	63.2	100.0	2.47
	Marktmiete	3.9	12.2	24.3	59.6	100.0	2.39
	reduzierte Miete	5.5	11.5	27.1	55.9	100.0	2.33
	mietfrei	0.2	5.1	21.7	73.0	100.0	2.68
	Gesamt	2.5	8.6	21.3	67.6	100.0	2.54
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim	1.5	8.4	17.7	72.4	100.0	2.61
	Eigentumswohnung	4.6	12.8	20.5	62.1	100.0	2.40
	Marktmiete	5.6	15.7	22.7	56.0	100.0	2.29
	reduzierte Miete	7.0	15.6	25.3	52.1	100.0	2.23
	mietfrei	2.8	10.8	18.4	68.0	100.0	2.52
	Gesamt	3.9	12.3	20.5	63.4	100.0	2.43
EU15 viel Eigentum	Eigenheim	2.6	9.5	22.5	65.4	100.0	2.51
	Eigentumswohnung	6.8	14.9	25.1	53.1	100.0	2.25
	Marktmiete	6.2	14.6	24.9	54.3	100.0	2.27
	reduzierte Miete	8.0	16.2	28.3	47.5	100.0	2.15
	mietfrei	5.1	11.5	19.8	63.6	100.0	2.42
	Gesamt	4.8	12.3	23.8	59.1	100.0	2.37
EU15 insgesamt	Eigenheim	2.1	9.0	20.2	68.7	100.0	2.56
	Eigentumswohnung	6.2	14.3	23.8	55.7	100.0	2.29
	Marktmiete	5.8	15.4	23.3	55.5	100.0	2.29
	reduzierte Miete	7.5	15.9	26.8	49.9	100.0	2.19
	mietfrei	4.2	11.2	19.3	65.3	100.0	2.46
	Gesamt	4.3	12.3	22.1	61.3	100.0	2.40
EU10	Eigenheim	1.7	8.4	14.7	75.2	100.0	2.63
	Eigentumswohnung	4.9	12.9	21.3	60.9	100.0	2.38
	Marktmiete	6.9	12.3	22.5	58.3	100.0	2.32
	reduzierte Miete	7.9	14.3	22.0	55.7	100.0	2.26
	mietfrei	5.4	11.4	18.7	64.4	100.0	2.42
	Gesamt	3.9	10.7	18.1	67.3	100.0	2.49
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	2.0	8.8	19.3	69.9	100.0	2.57
	Eigentumswohnung	5.9	14.0	23.3	56.8	100.0	2.31
	Marktmiete	5.8	15.2	23.2	55.8	100.0	2.29
	reduzierte Miete	7.5	15.7	26.3	50.6	100.0	2.20
	mietfrei	4.7	11.3	19.0	65.0	100.0	2.44
	Gesamt	4.2	12.0	21.4	62.4	100.0	2.42

Datenbasis: EU-SILC 2005

Erläuterung:

* Lärm vorhanden/ nicht vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt

* Umweltbelastung vorhanden/ nicht vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt

* Kriminalität, Vandalismus vorhanden/ nicht vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt

Tab. 3.13: Staatengruppen und Wohnungstypen nach Gesamtqualität der Wohnsituation

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	Indikator für die Gesamtqualität der Wohnsituation									Durch- schnittlicher Indikatorwert
		%Anteile der erreichten Indikatorwerte ...									
		0,0	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	Gesamt	
Österreich	Eigenheim			0,2	0,5	2,2	7,3	21,3	68,5	100,0	6,55
	Eigentumswohnung				0,2	4,5	12,1	27,2	56,0	100,0	6,34
	Marktmiete			0,9	1,8	7,6	14,6	23,8	51,3	100,0	6,13
	reduzierte Miete			0,3	2,0	9,3	15,2	30,5	42,7	100,0	6,02
	mietfrei			0,2	1,7	2,9	9,2	24,3	61,8	100,0	6,41
	Gesamt			0,4	1,1	4,9	11,0	23,8	58,8	100,0	6,33
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim		0,0	0,1	0,7	2,7	10,2	20,1	66,2	100,0	6,48
	Eigentumswohnung			0,1	1,2	6,0	13,1	22,1	57,6	100,0	6,29
	Marktmiete	0,0	0,0	0,6	2,5	7,6	16,8	24,4	48,0	100,0	6,06
	reduzierte Miete	0,0	0,1	0,6	3,1	9,2	18,3	25,8	42,7	100,0	5,93
	mietfrei	0,1		0,4	1,9	4,2	14,5	21,3	57,6	100,0	6,27
	Gesamt	0,0	0,0	0,3	1,7	5,5	13,7	22,4	56,3	100,0	6,25
EU15 viel Eigentum	Eigenheim		0,0	0,3	1,6	5,0	13,3	27,9	51,9	100,0	6,22
	Eigentumswohnung			0,4	2,2	8,8	16,6	25,9	46,0	100,0	6,04
	Marktmiete	0,1	0,1	1,3	3,6	9,8	17,3	27,3	40,5	100,0	5,86
	reduzierte Miete	0,0	0,0	1,6	4,6	11,6	17,9	28,5	35,6	100,0	5,74
	mietfrei		0,0	0,8	2,9	8,5	16,2	25,4	46,2	100,0	6,01
	Gesamt	0,0	0,0	0,6	2,4	7,4	15,3	27,2	47,2	100,0	6,07
EU15 insgesamt	Eigenheim		0,0	0,2	1,2	3,9	11,9	24,4	58,4	100,0	6,34
	Eigentumswohnung			0,3	1,9	8,0	15,6	24,8	49,2	100,0	6,11
	Marktmiete	0,0	0,1	0,8	2,8	8,2	16,9	25,3	45,8	100,0	6,00
	reduzierte Miete	0,0	0,1	1,1	3,9	10,4	18,1	27,2	39,3	100,0	5,84
	mietfrei	0,0	0,0	0,6	2,5	6,8	15,6	23,9	50,6	100,0	6,11
	Gesamt	0,0	0,0	0,5	2,0	6,5	14,5	24,9	51,6	100,0	6,16
EU10	Eigenheim	0,0	0,3	1,1	4,5	9,9	15,4	26,0	42,8	100,0	5,88
	Eigentumswohnung	0,0	0,1	0,7	2,9	8,3	16,0	24,9	47,1	100,0	6,02
	Marktmiete	0,5	0,6	3,0	5,4	12,0	16,5	21,9	40,3	100,0	5,66
	reduzierte Miete	0,5	0,8	2,9	5,8	11,3	16,8	24,5	37,4	100,0	5,62
	mietfrei	0,3	0,6	2,4	5,0	9,9	14,9	24,9	42,0	100,0	5,78
	Gesamt	0,2	0,3	1,5	4,3	9,7	15,6	25,2	43,2	100,0	5,87
EU25 plus NO, IS	Eigenheim	0,0	0,1	0,3	1,7	4,7	12,3	24,5	56,5	100,0	6,28
	Eigentumswohnung	0,0	0,0	0,4	2,1	8,0	15,6	24,8	49,0	100,0	6,09
	Marktmiete	0,1	0,1	0,9	2,9	8,3	16,8	25,2	45,8	100,0	5,99
	reduzierte Miete	0,1	0,1	1,3	4,0	10,4	18,0	26,9	39,2	100,0	5,82
	mietfrei	0,2	0,3	1,5	3,7	8,2	15,2	24,3	46,7	100,0	5,96
	Gesamt	0,0	0,1	0,6	2,4	6,9	14,6	24,9	50,6	100,0	6,12

Quelle: EU-SILC 2005

Erläuterung:

- * Toilette: nicht vorhanden/ vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt
- * Bad/Dusche nicht vorhanden/ vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt
- * Wohnung zu dunkel/ hell genug: 0 bzw. 1 Punkt
- * Schäden am Haus vorhanden/ nicht vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt
- * Lärm vorhanden/ nicht vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt
- * Umweltbelastung vorhanden/ nicht vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt
- * Kriminalität, Vandalismus vorhanden/ nicht vorhanden: 0 bzw. 1 Punkt

Unter den in Tabelle 3.12 verglichenen regionalen Untersuchungseinheiten erzielt Österreich den besten (d.h. höchsten) Indikatorwert. Er übersteigt deutlich das Mittel aller EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil, welches seinerseits zwischen dem Vergleichswert der EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil und jenem der neuen Mitgliedstaaten liegt.

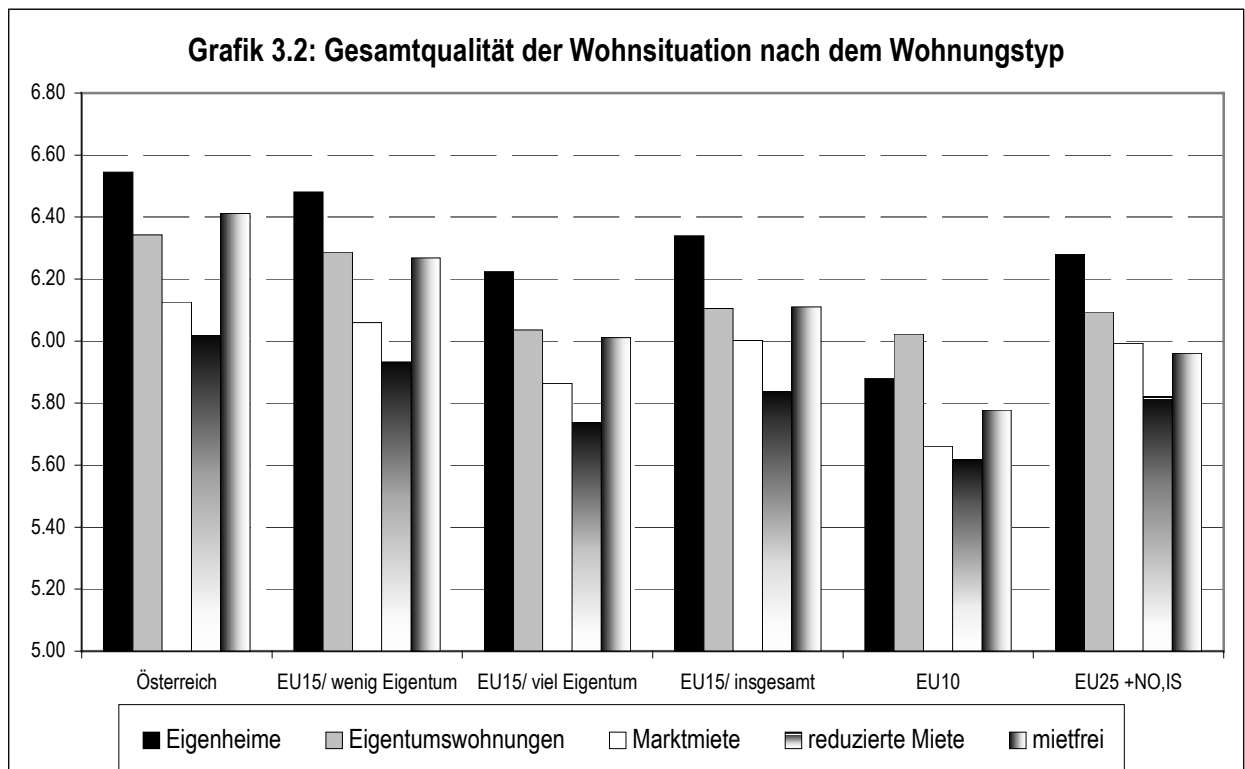
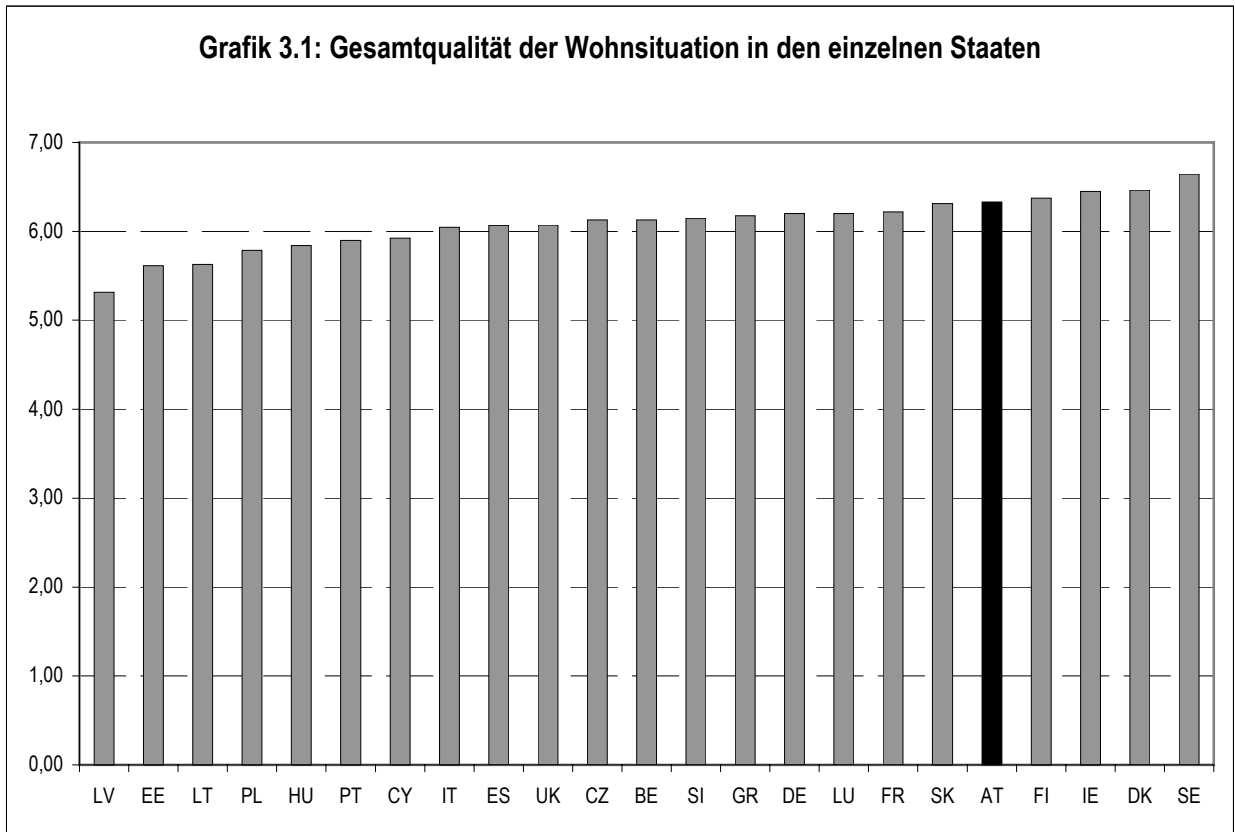
In der Rangordnung der mit einander verglichenen Wohnsektoren befinden sich die Eigenheime überall unangefochten an der Spitze. Bei den EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil und bei den neuen Mitgliedstaaten folgen die Eigentumswohnungen am zweiten Platz vor den Mietwohnungen mit Marktmiete. Bei den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil rangieren dagegen die Marktmieten knapp vor den Eigentumswohnungen.

**Gesamtqualität von
Wohnung, Wohngebäude
und Wohngebiet**

Die abschließende Tabelle 3.13 stellt die Ergebnisse für den **Gesamtindikator der Wohnqualität** dar. Dieser umfaßt die drei eben gesondert behandelten Dimensionen der Qualität des Wohnumfelds (Tabellen 3.9 bis 3.11), den Erhaltungszustand des Wohnhauses (Tabelle 3.8) und drei Dimensionen der Qualität der Wohnung (Tabellen 3.4 bis 3.6), beinhaltet jedoch **nicht** die in Tabelle 3.3 dargestellte Belagssituation.

Innerhalb der drei untersuchten Staatengruppen schneiden die EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil am besten ab, wobei Österreich noch etwas über dem Mittelwert der genannten Gruppe liegt. An zweiter Stelle folgen die EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil und am letzten Rang die EU10-Staaten.

Während von den drei Hauptwohnsektoren in beiden Staatengruppen aus dem Kreis der alten Mitgliedstaaten und auch in Österreich die Eigenheime an der Spitze und die Mietwohnungen mit Marktmiete am letzten (d.h. dritten) Platz rangieren, zeigen Eigenheime und Eigentumswohnungen in den neuen Mitgliedstaaten eine vertauschte Rangordnung (also Eigentumswohnungen am ersten und Eigenheime nur am zweiten Platz; vgl. auch Grafik 3.2), was auf die in den betreffenden Staaten schlechten Ergebnisse der Eigenheime bei der Wohnungsausstattung und der Gebäudequalität zurückzuführen ist, welche die guten Werte auf der Ebene des Wohnumfelds kompensieren.



Datenbasis Grafik 3.1 und 3.2: EU-SILC 2005

3.1.2 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Die nun folgende Untersuchung der Kostensituation in den einzelnen Wohnsektoren der mit einander verglichenen Staatengruppen beginnt mit Tabelle 3.14 welche die mittleren **Wohnkosten mit bzw. ohne Mietenbeihilfe** darstellt (vgl. die ergänzende Grafik 3.3). Da die Daten auch die bei Eigentümerwohnungen anfallenden Kreditbelastungen beinhalten, sind die Angaben auch für den Vergleich von Staaten mit unterschiedlicher Eigentümerquote geeignet.

**Geringe Kostendifferenzen
zwischen den
Vergleichsgruppen ...**

Es zeigt sich, daß die durchschnittlichen monatlichen Wohnkosten pro Wohnung zwischen den EU15-Staaten mit niedrigem bzw. hohem Eigentümeranteil kaum differieren, wobei erstere einen minimal niedrigeren Mittelwert aufweisen (444€ vs. 450€). Auffällig dagegen ist das gute Abschneiden Österreichs mit einem weit unter dem Mittelwert der ersten Gruppe liegenden Durchschnitt (379€ vs. 444€). In Korrespondenz zu ihrem markant niedrigeren Niveau der Haushaltseinkommen weisen die neuen Mitgliedstaaten ein wesentlich niedrigeres Kostenmittel auf als die Gesamtheit der EU15-Staaten (112€ vs. 447€).

... aber deutliche
Unterschiede bei der
Wohnbeihilfe

Die auf die Wohnbeihilfe abstellenden Durchschnittswerte beziehen sich jeweils auf die Gesamtheit aller Haushalte, also nicht nur auf die Wohnbeihilfebezieher. Sie spiegeln damit neben der durchschnittlichen Höhe der Wohnbeihilfe auch den jeweils unterschiedlichen Anteil von Wohnbeihilfebeziehern wieder. Der so berechnete Mittelwert ist in den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil mehr als doppelt so hoch wie in den EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil (48€ vs. 21€). Während er im ersten Fall rund 11% der gesamten Wohnkostenhöhe ausmacht, deckt er im zweiten nur knapp 5% ab. In Österreich liegt der durchschnittlich von der Wohnbeihilfe abgedeckte Anteil der Wohnkosten sogar unter 2%.

Zieht man die mittlere Wohnbeihilfe von den durchschnittlichen Bruttowohnkosten ab so ändert sich die Rangordnung zwischen den beiden Teilgruppen von EU15-Staaten: Die auf diese Weise berechneten mittleren Nettowohnkosten sind in den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil wegen des hier größeren Gewichts der Wohnbeihilfezahlungen etwas niedriger als jene in den EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil (402€ vs. 423€).

Tab. 3.14: Wohnkosten und Wohnbeihilfe nach Staatengruppen und Wohnungstypen

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	durchschnittliche ...		
		Brutto- Wohnkosten	Wohn- beihilfe	Netto- Wohnkosten
pro Monat in Euro				
Österreich	Eigentümer	333	0	333
	Mieter/ Marktmiete	473	13	461
	Mieter/ reduzierte Miete	382	8	374
	Mietfreie Wohnung	284	0	284
	Insgesamt	379	5	374
EU15/wenig Eigentum	Eigentümer	395	6	390
	Mieter/ Marktmiete	530	38	492
	Mieter/ reduzierte Miete	485	47	438
	Mietfreie Wohnung	179	1	178
	Insgesamt	444	21	423
EU15/viel Eigentum	Eigentümer	408	0	408
	Mieter/ Marktmiete	622	4	617
	Mieter/ reduzierte Miete	618	338	281
	Mietfreie Wohnung	403	1	402
	Insgesamt	450	48	402
EU15 alle	Eigentümer	403	4	399
	Mieter/ Marktmiete	554	33	521
	Mieter/ reduzierte Miete	539	158	380
	Mietfreie Wohnung	314	1	313
	Insgesamt	447	29	419
EU10	Eigentümer	112	1	112
	Mieter/ Marktmiete	149	2	148
	Mieter/ reduzierte Miete	108	3	105
	Mietfreie Wohnung	104	2	102
	Insgesamt	112	1	111
Insgesamt	Eigentümer	361	3	358
	Mieter/ Marktmiete	537	32	506
	Mieter/ reduzierte Miete	495	142	353
	Mietfreie Wohnung	218	2	216
	Insgesamt	399	23	376

Datenbasis: EU-SILC 2005

Erläuterungen:

- * Bruttowohnkosten: inklusive des durch fallweise Wohnbeihilfe abgedeckten Betrages
- * Wohnbeihilfe: Durchschnittswert über Gesamtheit aller Haushalte der jeweiligen Gruppe unter Einschluß jener Haushalte, die keine Wohnbeihilfe beziehen
- * durchschnittl. Nettowohnkosten = durchschnittl. Bruttowohnkosten minus durchschnittl. Wohnbeihilfe
- * Kostenkomponenten Eigentum: Annuität, Versicherungsprämie, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Steuern, Kosten von Wasser, Energie und Heizung
- * Kostenkomponenten Miete: Miete, Versicherungsprämie, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Steuern, Kosten von Wasser, Energie und Heizung
- * Nicht in die jeweils angegebenen Durchschnittswerte einbezogen sind folgende Staaten:
Bei den Bruttowohnkosten: Dänemark; bei der Wohnbeihilfe: GR, ES, IT, PT, LV

Kostenvergleiche für die einzelnen Wohnsektoren

Vergleicht man nun zunächst auf gesamteuropäischer Ebene die Kostensituation in den einander gegenübergestellten Wohnsektoren, dann zeigt sich bei den Bruttowohnkosten (vor Abzug der Wohnbeihilfe) ein sehr deutlicher Kostenvorteil der Eigentümer im Vergleich zu den Bewohnern von Mietwohnungen mit Marktmiete (361€ vs. 537€). Dieser Unterschied resultiert daraus, daß bei einem beträchtlichen Teil der älteren Eigentümerwohnungen die Darlehen bereits abgezahlt sind, sodaß nur mehr die laufenden Betriebskosten, Abgaben und Instandhaltungsrücklagen anfallen. Mieter in Wohnungen mit reduzierter Miete und erst recht natürlich die Bewohner von mietfreien Wohnungen haben ebenfalls geringere laufende Wohnkosten als Mieter in Wohnungen mit Marktmiete.

In den EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil sind die durchschnittlichen monatlichen Bruttowohnkosten in allen Sektoren niedriger als in den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil, wobei die Kostenvorteile vor allem bei Mietwohnungen und mietfreien Wohnungen markant ausfallen. In Österreich sind die Wohnkosten in allen Sektoren bis auf die mietfreien Wohnungen noch deutlich niedriger als im Durchschnitt der EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil.

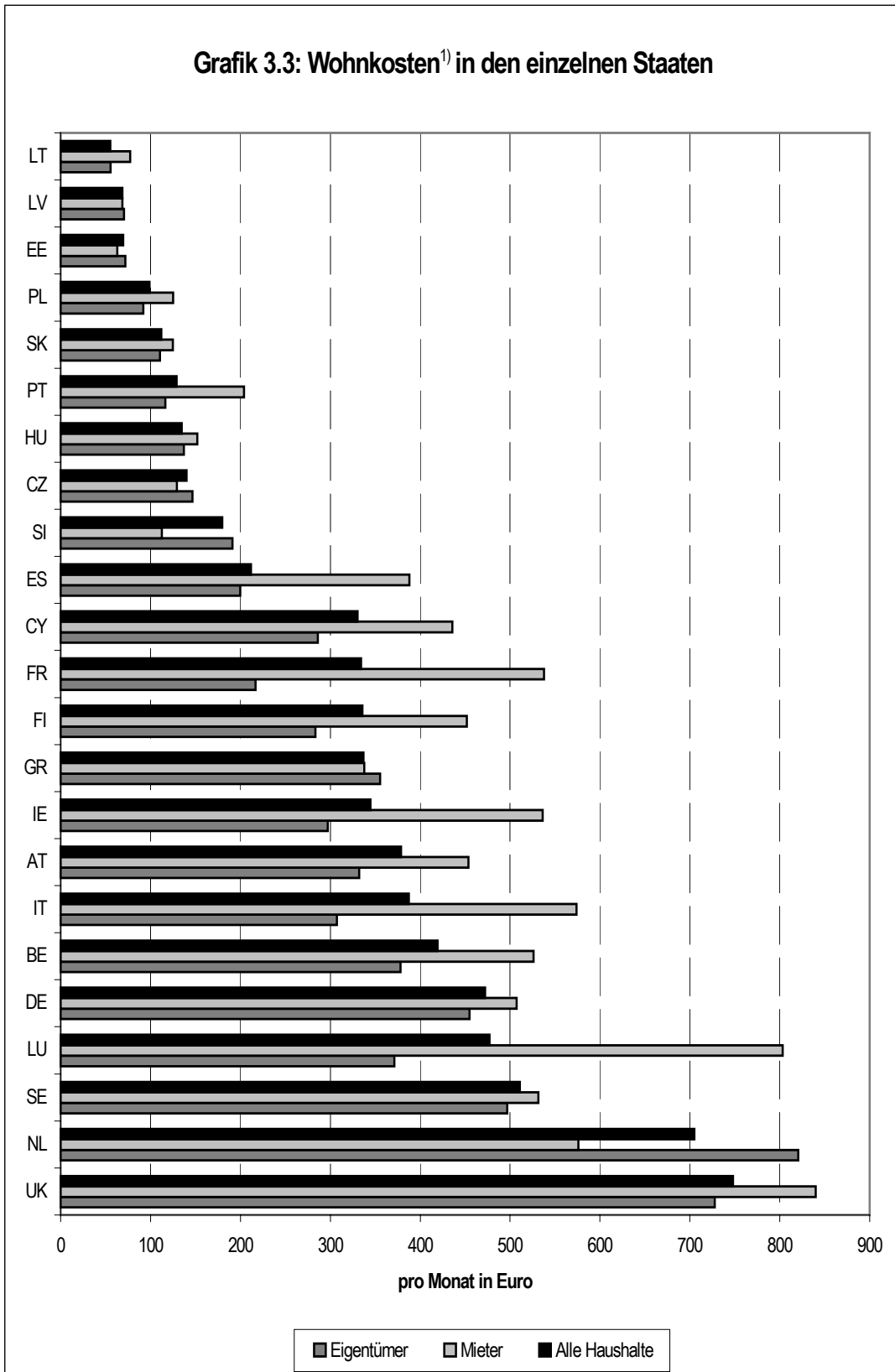
Effekte Wohnbeihilfe für das Vergleichsergebnis

Berücksichtigt man die Wohnbeihilfezahlungen, dann tritt bei allen eben genannten Relationen nur in einem einzigen Fall eine substantielle Änderung ein. Es handelt sich dabei um die Mietwohnungen mit reduzierter Miete: Hier sind im Bereich der EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil die durchschnittlichen Wohnbeihilfezahlungen so bedeutend, daß bei Mietwohnungen mit reduzierter Miete niedrigere Nettowohnkosten erzielt werden als in den EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil (281€ vs. 438€).

Kostenvergleich für verschiedene Wohndauergruppen

Die anschließende Tabelle 3.15 gliedert die monatlichen **Bruttowohnkosten nach der Wohndauer** der Haushalte. In allen regionalen Untersuchungseinheiten sind die Wohnverhältnisse mit der kürzesten Wohndauer (bis maximal 5 Jahre) die teuersten. Die durchschnittlichen monatlichen Mehrkosten dieser erst kurz andauernden Wohnverhältnisse im Vergleich zu den seit mindestens 15 Jahren bestehenden Wohnverhältnissen sind weitaus am größten in den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil (plus 119%) und am kleinsten in den neuen Mitgliedstaaten (plus 17%). Der Vergleichswert der EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil liegt bei plus 38%, und in

Datenbasis: EU-SILC 2005



1) Wohnkosten gemäß den Erläuterungen zu Tabelle 3.14; ohne Abzug allfälliger Wohnbeihilfe

Tab. 3.15: Wohnkosten nach Staatengruppen, Wohnungstypen und Wohndauer

Staat/ Staaten- gruppe	Wohnungstyp	Mittlere Wohnkosten in € ¹⁾ bei Einzug ...			Kostendifferenzen in €			1 minus 3 in % von 3
		2001 bis 2005	1991 bis 2000	1990	1 minus 2	2 minus 3	1 minus 3	
		1	2	3	2	3	3	
Österreich	Eigenheim+Eigtwhg	382	354	317	28	38	66	21%
	Miete/ markt oder reduziert	470	468	428	2	40	42	10%
	mietfrei	285	314	279	-29	35	6	2%
	Insgesamt	437	410	345	27	66	92	27%
EU15 wenig Eigentum	Eigenheim+Eigtwhg	402	406	306	-4	100	96	31%
	Miete/ markt oder reduziert	541	516	484	25	32	57	12%
	mietfrei	139	174	199	-36	-24	-60	-30%
	Insgesamt	487	451	354	36	97	133	38%
EU15 viel Eigentum	Eigenheim+Eigtwhg	702	470	288	232	182	414	144%
	Miete/ markt oder reduziert	732	577	504	155	72	228	45%
	mietfrei	402	395	425	7	-30	-23	-5%
	Insgesamt	693	485	316	208	169	376	119%
EU15 alle	Eigenheim+Eigtwhg	592	444	295	148	148	296	100%
	Miete/ markt oder reduziert	606	533	490	73	43	116	24%
	mietfrei	308	320	320	-13	0	-12	-4%
	Insgesamt	585	468	334	118	134	251	75%
EU10	Eigenheim+Eigtwhg	120	113	103	7	11	18	17%
	Miete/ markt oder reduziert	148	119	113	29	6	35	31%
	mietfrei	99	107	106	-9	2	-7	-7%
	Insgesamt	122	113	104	9	9	17	17%
Insgesamt	Eigenheim+Eigtwhg	548	408	267	140	141	281	105%
	Miete/ markt oder reduziert	584	518	464	65	55	120	26%
	mietfrei	242	240	204	2	36	38	19%
	Insgesamt	546	430	295	115	135	251	85%

Datenbasis: EU-SILC 2005

1) Bruttowohnkosten (d.h. ohne Abzug allfälliger Wohnbeihilfe)

Österreich betragen die Mehrkosten der erst kurz andauernden Wohnverhältnisse im Schnitt nur 27%.

Diese großen Unterschiede im Ausmaß der wohndauerabhängigen Kostendifferenzen sind zum Teil, aber nicht gänzlich aus der unterschiedlichen Wohnungsstruktur mit einander verglichenen regionalen Untersuchungseinheiten erklärbar. Die Unterschiede in der Wohnungsstruktur können insofern zur Erklärung der genannten Kostendifferenzen herangezogen werden, als (wie bereits erwähnt)

bei den Eigentümerwohnungen der Entschuldungseffekt zum Tragen kommt. In diesem Sinne beträgt auf EU25-Ebene die Kostendifferenz zwischen kurz und lang andauernden Wohnverhältnissen bei den Eigentümerwohnungen im Schnitt 105% und bei Mietwohnungen mit Marktmiete nur 26%. Ein hoher Eigentümeranteil eines Wohnversorgungssystems führt daher strukturell zu hohen wohndauerabhängigen Kostendifferenzen.

Daß die erwähnten Strukturdivergenzen nicht der einzige Erklärungsfaktor für das Ausmaß der wohndauerspezifischen Kostenunterschiede sind, wird daraus ersichtlich, daß auch innerhalb der einzelnen Wohnsektoren bedeutende regionale Differenzen aufscheinen. So beträgt der bei den Eigentümerwohnungen bestehende Kostenunterschied zwischen kurz bzw. lang andauernden Wohnverhältnissen in den EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote im Schnitt 144%, während er bei jenen mit niedriger Eigentümerquote 31% (Österreich: nur 21%) ausmacht und in den neuen Mitgliedstaaten gar nur bei 17% liegt.

**Wohndauerabhängige
Kostendifferenzen
bei Mietwohnungen**

Besonders interessant sind die wohndauerspezifischen Kostendifferenzen bei den Mietwohnungen, weil sie (auch im Fall der sogenannten „Marktmieten“) unmittelbar auf die Effekte der jeweiligen nationalen Preisregulierungs- und Fördersysteme verweisen. Die Differenzen zwischen den regionalen Untersuchungseinheiten sind im vorliegenden Fall kleiner als bei den Eigentümerwohnungen, aber durchaus nicht unbedeutend. Die größten Kostenunterschiede finden sich auch hier wieder bei den EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote (plus 45%). An zweiter Stelle stehen die EU10-Staaten (plus 31%) und erst an dritter Stelle folgen die EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote (nur plus 12%), wobei Österreich trotz der in der heimischen Diskussion oft beklagten großen baualter- und wohndauerspezifischen Kostendifferenzen auch hier wieder ein noch etwas besseres Ergebnis erzielt als der Durchschnitt aller EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote (plus 10% vs. Plus 12%).

**Anteil der Haushalte mit
Zahlungsrückständen**

Ein Indikator für das objektive Ausmaß der Belastung der Haushalte durch laufende Wohnkosten sind die in Tabelle 3.16 dargestellten **Anteile der Haushalte mit Zahlungsrückständen** beim Hypothekarkredit bzw. bei der Miete. EU-weit sind diesbezügliche Zahlungsrückstände bei gut 6% der Haushalte zu registrieren. In den EU10-Staaten ist der diesbezügliche Vergleichswert trotz des hier relativ niedrigen Mietenniveaus mehr als doppelt so

Tab. 3.16: Wohnbezogene Zahlungsrückstände in Staatengruppen und Wohnungstypen

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	%-Anteil der Haushalte mit Zahlungsrückständen ¹⁾
Österreich	Eigenheime und Eigentumswohnungen	1,2
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	2,4
	Gesamt	2,1
EU15/ wenig Eigentum	Eigenheime und Eigentumswohnungen	2,6
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	6,6
	Gesamt	5,0
EU15/ viel Eigentum	Eigenheime und Eigentumswohnungen	3,2
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	12,7
	Gesamt	7,6
EU15 alle	Eigenheime und Eigentumswohnungen	2,9
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	8,5
	Gesamt	6,0
EU10	Eigenheime und Eigentumswohnungen	7,6
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	19,9
	Gesamt	13,1
Insgesamt	Eigenheime und Eigentumswohnungen	3,2
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	9,1
	Gesamt	6,4

Datenbasis: EU-SILC 2005

1) Zahlungsrückstände innerhalb der letzten 12 Monate bei Hypothekarkredit oder Miete

hoch (13%). Im Bereich der EU15-Staaten schneiden wieder jene mit der geringeren Eigentümerquote etwas besser ab als die Staaten mit höherer Eigentümerquote (5% vs. knapp 8%). Und auch hier wieder liegt Österreich noch besser als der Durchschnitt der EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil.

Vergleicht man die beiden Hauptwohnsektoren, dann wird auf EU25-Ebene deutlich, daß Mieter unter einem im Durchschnitt erheblich höheren Belastungsdruck stehen als Eigentümer (9% vs. 3% mit Rückstand). Diese Relation ist in allen regionalen Untersuchungseinheiten gegeben, nimmt aber jeweils unterschiedliche Ausmaße an. Sehr groß sind die Belastungsunterschiede zwischen Mietern und Eigentümern in den EU10-Staaten (20% vs. 8% mit Rückstand) und in den EU15-Staaten mit hohem

Tab. 3.17: Staatengruppen und Wohnungstypen nach subjektiver Wohnkostenbelastung

Staat/ Staatengruppe	Wohnungstyp	die laufenden Wohnkosten sind ...		
		eine schwere Belastung	eher eine Belastung	keine Belastung
Österreich	Eigenheime und Eigentumswohnungen	13	63	24
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	15	56	29
	Gesamt	14	59	27
EU15/ wenig Eigentum	Eigenheime und Eigentumswohnungen	16	46	38
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	26	46	28
	Gesamt	21	46	34
EU15/ viel Eigentum	Eigenheime und Eigentumswohnungen	34	50	16
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	41	43	16
	Gesamt	36	48	16
EU15 alle	Eigenheime und Eigentumswohnungen	27	48	25
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	31	45	24
	Gesamt	28	47	25
EU10	Eigenheime und Eigentumswohnungen	34	54	13
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	39	50	11
	Gesamt	37	50	13
Insgesamt	Eigenheime und Eigentumswohnungen	27	49	24
	Mietwohnungen (mit/ohne reduzierter Miete)	31	45	23
	Gesamt	29	47	24

Datenbasis: EU-SILC 2005

Eigentümeranteil (13% vs. 3%). In den EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil ist die Diskrepanz deutlich geringer (7% vs. 3%) und am geringsten ist sie in Österreich (2% vs. 1%).

Subjektiv empfundene Wohnkostenbelastung

Die obenstehende Tabelle 3.17 schließlich zeigt, zu welchem **subjektiv empfundenen Ausmaß der Wohnkostenbelastung** die in den vorangehenden Tabellen dargestellten objektiven Indikatoren zur Wohnkostenbelastung führen. EU-weit fühlen sich nur 24% der Haushalte nicht belastet durch die Wohnkosten, 47% fühlen sich belastet und 29% sogar schwer belastet. Deutlich über diesem Durchschnittswert liegt das Niveau der subjektiven Belastung erwartungsgemäß in den neuen Mitgliedstaaten. Hier sind nur 13% nicht belastet, während 37% über schwere Belastung berichten. Eine kaum geringere subjektive Belastung liegt bei den EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote vor (16% nicht belastet, 36% schwer belastet). Erheblich schwächer ist die subjektive Belastung im

Durchschnitt der EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote (34% nicht belastet und nur 21% schwer belastet).

Österreichs subjektive Belastungssituation zeigt eine deutliche strukturelle Abweichung vom Durchschnitt der EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote: Im heimischen Wohnungswesen ist nämlich sowohl die Gruppe der Haushalte ohne Belastung als auch jene der Haushalte mit schwerer Belastung deutlich verringert (27% und 14% vs. 34% und 21%) zugunsten eines weit höheren Anteils der Haushalte mit mittlerem Belastungsmaß (59% vs. 46%).

Der Vergleich zwischen Eigentümer- und Mietwohnungen ergibt auf gesamteuropäischer Ebene und auf allen in Tabelle 3.17 unterschiedenen regionalen Ebenen mit einer einzigen Ausnahme bei Mietern ein etwas höheres subjektives Belastungsniveau als bei Eigentümern. Am deutlichsten ist diese Mehrbelastung beim Durchschnitt aller EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil. Die erwähnte Ausnahme ist Österreich, wo eine ziemlich ausgeglichene Belastungssituation von Eigentümern und Mietern gegeben ist.

3.2 Situation bei den wichtigsten Haushaltstypen

Neben der Untergliederung der Ergebnisse nach dem jeweiligen Wohnsektor erlauben die EU-SILC-Daten auch eine Analyse der Differenzen zwischen den wichtigsten Haushaltstypen. Die nachstehende Tabelle 3.18 präsentiert die Anteile dieser Haushaltstypen in den verschiedenen hier betrachteten regionalen Untersuchungseinheiten. Sie macht deutlich, daß es sich EU-weit bei 31% der Haushalte um Einpersonenhaushalte und bei 69% um Mehrpersonenhaushalte handelt. Innerhalb der letztgenannten Gruppe entfallen 37% auf Mehrpersonenhaushalte ohne Kind(er), 28% auf Elternpaare mit Kind(ern) und 4% auf AlleinerzieherInnen.

Haushaltsstruktur der verglichenen Staatengruppen

Die einzelnen regionalen Untersuchungseinheiten zeigen folgende Abweichungen von dieser Gesamtstruktur:

- Die EU10-Staaten haben einen erheblich größeren Anteil von Elternpaaren mit Kind (36% vs. 28%) und einen deutlich geringeren Single-Anteil (25% vs. 31%).

Tab. 3.18: Staatengruppen und Wohnungstypen nach dem Haushaltstyp

Staat/ Staaten- gruppe	Wohnungstyp	% -Anteile der Haushaltstypen				Gesamt
		eine Person	zwei oder mehr Personen	Alleiner- zieherInnen	Zwei Erwachsene mit Kind(ern)	
Österreich	Eigentum	23	41	2	33	100
	Mietwohnung/ Marktmiete	44	28	6	23	100
	Mietwohnung/ reduzierte Miete	55	24	4	17	100
	Freie Wohnung	51	34	2	14	100
	Gesamt	34	35	4	27	100
EU15 wenig Eigentum	Eigentum	23	42	2	33	100
	Mietwohnung/ Marktmiete	50	27	7	16	100
	Mietwohnung/ reduzierte Miete	43	26	9	22	100
	Freie Wohnung	43	31	4	21	100
	Gesamt	35	35	5	25	100
EU15 viel Eigentum	Eigentum	24	43	2	30	100
	Mietwohnung/ Marktmiete	37	31	6	26	100
	Mietwohnung/ reduzierte Miete	43	24	15	18	100
	Freie Wohnung	36	27	3	34	100
	Gesamt	28	39	4	29	100
EU15 alle	Eigentum	23	43	2	31	100
	Mietwohnung/ Marktmiete	47	28	7	19	100
	Mietwohnung/ reduzierte Miete	43	25	12	20	100
	Freie Wohnung	39	29	4	29	100
	Gesamt	32	37	4	27	100
EU10	Eigentum	22	37	3	38	100
	Mietwohnung/ Marktmiete	33	27	6	34	100
	Mietwohnung/ reduzierte Miete	38	28	6	28	100
	Freie Wohnung	30	32	4	34	100
	Gesamt	25	35	4	36	100
Insgesamt	Eigentum	23	42	3	32	100
	Mietwohnung/ Marktmiete	46	28	7	19	100
	Mietwohnung/ reduzierte Miete	42	25	12	21	100
	Freie Wohnung	35	30	4	31	100
	Gesamt	31	37	4	28	100

Datenbasis: EU-SILC 2005

- Bei den EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote fällt eine leichte Akzentverschiebung von den Ein- zu den Mehrpersonenhaushalten ohne Kind(er) auf.
- Bei dem EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote ist das Gegenteil der Fall, und zusätzlich ist ein etwas verringerter Anteil der Eltern mit Kind(ern) gegeben.
- Österreich weicht von diesem Mittel nur durch einen etwas höheren (also dem EU-Gesamtdurchschnitt entsprechenden) Anteil der Eltern mit Kind(ern) ab.

Unterschiedliche Haushaltsstruktur der Wohnsektoren

Zwischen den verschiedenen Wohnsektoren zeigen sich sowohl auf gesamteuropäischer Ebene als auch in jeder der in Tabelle 3.18 unterschiedenen regionalen Untersuchungseinheiten zwei sehr deutliche Differenzen:

- Der Eigentümersektor weist erwartungsgemäß eine Überrepräsentierung von Eltern mit Kind(ern) und von Mehrpersonenhaushalten ohne Kind(er) auf Kosten der Einpersonenhaushalte auf.
- Für die beiden Sektor der Mietwohnungen mit und ohne Marktmiete gilt das Gegenteil.

3.2.1 Wohnqualität

Die von den Haushalten verschiedenen Typs erreichte Wohnqualität ist in der nachstehenden Tabelle 3.19 dargestellt. Vergleicht man zunächst für die **Gesamtqualität der Wohnsituation** das Ausmaß der haushaltsspezifischen Differenzen mit dem in Tabelle 3.13 dargestellten Ausmaß der wohnsektorspezifischen Unterschiede, dann ist zu erkennen, daß die sektorspezifischen Qualitätsunterschiede größer sind als die haushaltsspezifischen Qualitätsdifferenzen (größte Differenz im einen Fall 0,46 Punkte, im anderen nur 0,27 Punkte).

Von den in Tabelle 3.19 unterschiedenen Haushaltstypen haben auf EU25-Ebene die Elternpaare mit Kind(ern) und die Mehrpersonenhaushalte ohne Kind(er) die beste Gesamtqualität der Wohnsituation (6,17 bzw. 6,16 Punkte) und die AlleinerzieherInnen die schlechteste (5,90 Punkte).

Wohnqualität der einzelnen Haushaltstypen in den verglichenen Staatengruppen

Wird nun der Reihe nach für jeden der vier Haushaltstypen die Gesamtqualität seiner Wohnsituation in den einzelnen regionalen Untersuchungseinheiten verglichen, so zeigt sich in allen vier Fällen die folgende Rangordnung: Am besten ist die Gesamtqualität der Wohnsituation durchwegs in den EU15-Staaten mit niedrigem Eigentümeranteil, wobei die Österreich-Werte bei allen Haushaltstypen noch über dem Gesamtdurchschnitt der genannten Staatengruppe liegen. An zweiter Stelle liegen die EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote, und am letzten Rang folgen die neuen Mitgliedstaaten.

Tab. 3.19: Haushaltstypen und Staatengruppen nach der Wohnqualität

Haushaltstyp	Staat/ Staatengruppe	Durchschnittliche Indikatorwerte bei ...			
		Gesamt- qualität der Wohnsituation	Qualität der Wohnung	Qualität des Hauses	Qualität der Wohn- umgebung
1 Person	Österreich	6,21	2,83	0,90	2,49
	EU15/wenig Eigentum	6,17	2,90	0,87	2,41
	EU15/viel Eigentum	6,06	2,85	0,82	2,39
	EU15 alle	6,12	2,87	0,85	2,40
	EU10	5,68	2,57	0,65	2,46
	Insgesamt	6,07	2,84	0,82	2,41
	Spannweite	0,52	0,32	0,25	0,10
2 oder mehr Personen ohne Kind(er)	Österreich	6,37	2,92	0,92	2,53
	EU15/wenig Eigentum	6,31	2,94	0,89	2,48
	EU15/viel Eigentum	6,09	2,88	0,83	2,37
	EU15 alle	6,19	2,91	0,86	2,43
	EU10	5,91	2,75	0,68	2,49
	Insgesamt	6,16	2,88	0,83	2,44
	Spannweite	0,46	0,17	0,24	0,16
Alleinerzieher	Österreich	6,21	2,90	0,82	2,48
	EU15/wenig Eigentum	5,99	2,92	0,79	2,28
	EU15/viel Eigentum	5,83	2,85	0,75	2,23
	EU15 alle	5,91	2,89	0,77	2,26
	EU10	5,73	2,69	0,64	2,41
	Insgesamt	5,90	2,86	0,75	2,28
	Spannweite	0,48	0,23	0,19	0,26
2 Erwachsene plus Kind(er)	Österreich	6,45	2,92	0,90	2,62
	EU15/wenig Eigentum	6,33	2,94	0,87	2,51
	EU15/viel Eigentum	6,11	2,90	0,83	2,39
	EU15 alle	6,21	2,92	0,85	2,45
	EU10	5,96	2,79	0,66	2,51
	Insgesamt	6,17	2,89	0,81	2,46
	Spannweite	0,49	0,15	0,24	0,24
Insgesamt	Österreich	6,33	2,89	0,90	2,54
	EU15/wenig Eigentum	6,25	2,92	0,87	2,46
	EU15/viel Eigentum	6,07	2,88	0,82	2,38
	EU15 alle	6,16	2,90	0,85	2,41
	EU10	5,87	2,72	0,66	2,49
	Insgesamt	6,12	2,87	0,82	2,43
Spannweite der Ergebnisse der verschiedenen Haushaltstypen innerhalb der einzelnen Staaten/ Staatengruppen					
	Österreich	0,24	0,10	0,10	0,14
	EU15/wenig Eigentum	0,34	0,04	0,10	0,23
	EU15/viel Eigentum	0,28	0,04	0,08	0,16
	EU10	0,28	0,22	0,04	0,11

Datenbasis: EU-SILC 2005

Untersucht man nun nach der Rangordnung auch noch, in welchem Ausmaß die Gesamtqualität der Wohnsituation jedes der Haushaltstypen zwischen den verschiedenen Staatengruppen schwankt, so zeigt sich anhand der vier „Spannweite“-Zeilen, daß das Ausmaß dieser Schwankungen bei den verschiedenen Haushaltstypen ähnlich stark ist. Es ist am größten bei den Einpersonenhaushalten und am geringsten bei den Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder (größte Differenz im einen Fall 0,52 und im anderen 0,46 Punkte).

Wenn man zuletzt anhand des untersten Spannweiten-Blocks von Tabelle 3.19 danach fragt, wie stark innerhalb jeder der untersuchten Staatengruppen die Gesamtqualität der Wohnsituation der verschiedenen Haushaltstypen variiert, so erkennt man bei den EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote (nicht jedoch in Österreich!) größere haushaltspezifische Qualitätsunterschiede als bei den EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote und bei den EU10-Staaten.

Wohnqualität bei Singles unterschiedlichen Alters

Die anschließende Tabelle 3.20 beinhaltet eine Aufgliederung der **Einpersonenhaushalte in vier Altersgruppen**. Dabei zeigt die Gesamtqualität der Wohnsituation auf EU25-Ebene für die ältesten Personen (65 Jahre und mehr) den höchsten (d.h. besten) Indikatorwert. Am zweiten Platz folgen die jüngsten Singles, und die Ränge 3 bzw. 4 werden von den Singles aus den beiden mittleren Altersgruppen eingenommen. Die Betrachtung der drei Teildimensionen der Wohnqualität macht deutlich, daß der Vorsprung der Senioren nur aus ihrem sehr guten Abschneiden bei der Qualität der Wohnumgebung resultiert. Bei den beiden anderen Qualitätsdimensionen sind die Unterschiede zwischen den Altersgruppen nur sehr schwach ausgeprägt.

Vergleicht man nun der Reihe nach für jede der vier Altersgruppen die Gesamtqualität ihrer Wohnsituation in den einzelnen regionalen Untersuchungseinheiten, so zeigen sich folgendes:

- Für jede der vier Altersgruppen ist die Situation in den EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote am besten.
- Außer bei den jüngsten Personen stehen durchwegs die EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote am zweiten und die EU10-Staaten am dritten Rang. Bei der Gruppe der Unter-29-jährigen ist es umgekehrt.

Tab. 3.20: Wohnqualität bei Singles nach Alter und Staatengruppen

Einpersonenhaushalte nach der Altersgruppe	Staat/Staatengruppe	Durchschnittliche Indikatorwerte bei ...			
		Gesamtqualität der Wohnsituation	Qualität der Wohnung	Qualität des Hauses	Qualität der Wohnumgebung
bis 29	Österreich	6,10	2,78	0,88	2,44
	EU15/wenig Eigentum	6,06	2,86	0,85	2,35
	EU15/viel Eigentum	5,98	2,84	0,82	2,32
	EU15 alle	6,03	2,85	0,84	2,34
	EU10	6,02	2,80	0,77	2,46
	Insgesamt	6,04	2,85	0,83	2,36
30 bis 44	Österreich	6,22	2,88	0,90	2,44
	EU15/wenig Eigentum	6,00	2,88	0,84	2,28
	EU15/viel Eigentum	6,03	2,85	0,84	2,34
	EU15 alle	6,01	2,87	0,84	2,31
	EU10	5,70	2,58	0,67	2,46
	Insgesamt	6,00	2,85	0,83	2,33
45 bis 64	Österreich	6,17	2,83	0,89	2,45
	EU15/wenig Eigentum	6,09	2,90	0,85	2,34
	EU15/viel Eigentum	5,98	2,87	0,82	2,29
	EU15 alle	6,04	2,89	0,84	2,32
	EU10	5,60	2,57	0,62	2,41
	Insgesamt	5,99	2,85	0,81	2,34
65 oder mehr	Österreich	6,27	2,81	0,91	2,55
	EU15/wenig Eigentum	6,35	2,91	0,90	2,54
	EU15/viel Eigentum	6,13	2,83	0,82	2,47
	EU15 alle	6,24	2,87	0,86	2,51
	EU10	5,67	2,54	0,64	2,49
	Insgesamt	6,16	2,82	0,83	2,51
Insgesamt	Österreich	6,21	2,83	0,90	2,49
	EU15/wenig Eigentum	6,17	2,90	0,87	2,41
	EU15/viel Eigentum	6,06	2,85	0,82	2,39
	EU15 alle	6,12	2,87	0,85	2,40
	EU10	5,68	2,57	0,65	2,46
	Insgesamt	6,07	2,84	0,82	2,41

Datenbasis: EU-SILC 2005

- In Österreich ist die Situation für drei der vier Altersgruppen noch besser als im Durchschnitt der EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote. Nur bei den Senioren ist die Gesamtqualität der Wohnsituation in Österreich schlechter als im genannten Durchschnitt (aber immer noch besser als im Mittel der EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote).

3.2.2 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Vergleich der Bruttowohnkosten

Der Vergleich der **Bruttowohnkosten**, also jener laufenden Kosten, die auch den von allfälliger Wohnbeihilfe abgedeckten Anteil enthalten, anhand von Tabelle 3.21 ergibt auf gesamteuropäischer Ebene erwartungsgemäß bei den über eher kleinere Wohnungen verfügenden Einpersonenhaushalten und bei den sonstigen Haushalten ohne Kinder die geringsten Kosten (350€ und 374€). Elternpaare mit Kind(ern) haben deutlich höhere monatliche Bruttowohnkosten (453€) und AlleinerzieherInnen müssen sogar mit einem noch höheren Zahlungserfordernis fertig werden als vollständige Familien (480€).

In den einzelnen regionalen Untersuchungseinheiten gibt es verschiedene Variationen dieser auf EU25-Ebene sichtbar werdenden Rangfolge. So sind etwa die Alleinerzieher in den EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote nicht an der Spitze sondern nur am zweiten und in den EU10-Staaten gar nur am dritten Kostenrang angesiedelt.

Betrachtet man die Spannweiten der haushaltsspezifischen Kosten innerhalb der einzelnen regionalen Untersuchungseinheiten, so ist zu erkennen, daß es in den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil deutlich größere haushaltsspezifische Kostenunterschiede gibt als in den EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil. Noch kleiner als im Schnitt der letztgenannten Staaten sind die diesbezüglichen Unterschiede in Österreich. Die weitaus geringsten Unterschiede sind wegen des hier wesentlich niedrigeren allgemeinen Kostenniveaus in den EU10-Staaten festzustellen.

Der Vergleich der Bruttowohnkosten jedes der Haushaltstypen in den verschiedenen regionalen Untersuchungseinheiten ergibt folgendes Bild: Die bei weitem niedrigsten Kosten finden alle Haushaltstypen selbstverständlich in den EU10-Staaten wegen des hier generell äußerst niedrigen Kostenniveaus vor. Innerhalb der alten Mitgliedstaaten sind Einpersonenhaushalte und Alleinerzieher in den Staaten mit niedriger Eigentümerquote mit geringeren Bruttowohnkosten konfrontiert als in jenen mit hoher Eigentümerquote. Für Mehrpersonenhaushalte ohne Kind und Elternpaare mit Kind sind die Bruttowohnkosten dagegen in den Staaten mit hoher Eigentümerquote niedriger. In Österreich liegen die Kosten für alle vier Haushaltstypen unter den beiden jeweiligen Mittelwerten der Staaten mit niedriger bzw. hoher Eigentümerquote.

Tabelle 3.21: Wohnkosten und Wohnbeihilfe nach Staatengruppen und Haushaltstypen

Staat/ Staatengruppe	Haushaltstyp	durchschnittliche ...		
		Brutto- Wohnkosten	Wohn- beihilfe	Netto- Wohnkosten
pro Monat in Euro				
Österreich	1 Person	333	6	327
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	368	1	367
	Alleinerzieher	433	31	402
	2 Erwachsene + Kind(er)	444	5	439
	Insgesamt	379	5	374
	Spannweite	111	30	113
EU15/wenig Eigentum	1 Person	379	23	356
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	434	9	425
	Alleinerzieher	487	83	404
	2 Erwachsene + Kind(er)	539	22	516
	Insgesamt	444	21	423
	Spannweite	160	75	160
EU15/viel Eigentum	1 Person	402	62	340
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	396	18	378
	Alleinerzieher	611	199	412
	2 Erwachsene + Kind(er)	506	31	476
	Insgesamt	437	49	388
	Spannweite	215	181	136
EU15 alle	1 Person	389	34	355
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	414	11	403
	Alleinerzieher	538	123	414
	2 Erwachsene + Kind(er)	522	24	498
	Insgesamt	441	28	413
EU10	1 Person	79	1	79
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	116	1	115
	Alleinerzieher	110	3	107
	2 Erwachsene + Kind(er)	130	2	129
	Insgesamt	112	1	111
	Spannweite	51	3	50
Insgesamt	1 Person	350	29	322
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	374	9	365
	Alleinerzieher	480	106	374
	2 Erwachsene + Kind(er)	453	19	434
	Insgesamt	394	23	371

Datenbasis: EU-SILC 2005

Erläuterungen:

* Bruttowohnkosten: inklusive des durch fallweise Wohnbeihilfe abgedeckten Betrages

* Wohnbeihilfe: Durchschnittswert über Gesamtheit aller Haushalte der jeweiligen Gruppe unter Einschluß jener Haushalte, die keine Wohnbeihilfe beziehen

* durchschnittl. Nettowohnkosten = durchschnittl. Bruttowohnkosten minus durchschnittl. Wohnbeihilfe

* Kostenkomponenten Eigentum: Annuität, Versicherungsprämie, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Steuern, Kosten von Wasser, Energie und Heizung

* Kostenkomponenten Miete: Miete, Versicherungsprämie, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Steuern, Kosten von Wasser, Energie und Heizung

* Nicht in die jeweils angegebenen Durchschnittswerte einbezogen sind folgende Staaten:

Bei den Bruttowohnkosten: Dänemark; bei der Wohnbeihilfe: GR, ES, IT, PT, LV

Vergleich der mittleren Wohnbeihilfe

Die mittlere **Wohnbeihilfe** ist auf gesamteuropäischer Ebene und in allen regionalen Untersuchungseinheiten bei weitem am höchsten für die Alleinerzieher. Am zweiten Rang folgen durchwegs die Einpersonenhaushalte und erst an dritter die Elternpaare mit Kind(ern). Während aber sowohl im Durchschnitt aller EU15-Staaten als auch in Österreich nur ein sehr geringer Unterschied zwischen der mittleren Wohnbeihilfe von Singles und Elternpaaren mit Kind(ern) besteht, haben Einpersonenhaushalte in den EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote einen doppelt so hohen Durchschnittswert als Elternpaare mit Kind(ern).²

Der zuletzt erwähnte Unterschied bei der Wohnbeihilfe bewirkt, daß die Einpersonenhaushalte auf der Ebene der Nettowohnkosten in den EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote besser abschneiden als in den EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote. Abgesehen davon zeigen sich zwischen den Brutto- und Nettowohnkosten keine Rangunterschiede in der von den einzelnen Haushaltstypen in den verschiedenen Untersuchungsregionen vorgefundenen Kostensituation.

Vergleich der subjektiven Belastung durch Wohnkosten

Die in Tabelle 3.22 und den ergänzenden Grafiken 3.4 und 3.5 dargestellte **subjektive Wohnkostenbelastung** ist auf EU25-Ebene bei den Alleinerziehern weitaus am größten (43% schwer belastet). Es folgen die Elternpaaren mit Kind(ern) (33%) und erst danach mit einigem Abstand (28 bzw. 26%) die beiden Haushaltstypen ohne Kinder. Analoge Relationen der subjektiven Belastung finden sich auch in den einzelnen regionalen Untersuchungseinheiten.

Fragt man schließlich auch noch danach, in welchen regionalen Untersuchungseinheiten jeder der vier Haushaltstypen am stärksten bzw. schwächsten subjektiv belastet ist, so zeigt sich folgendes Bild: In allen vier Fällen ist die subjektive Belastung durch Wohnkosten in den EU10-Staaten und in den EU15-Staaten mit großer Eigentümerquote höher als in den EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote, wobei Österreich wieder dadurch auffällt, daß im Vergleich zum Mittel der letztgenannten Gruppe einerseits weniger schwere Belastungen andererseits aber auch seltener ein gänzlich Fehlen von Belastung vorliegt.

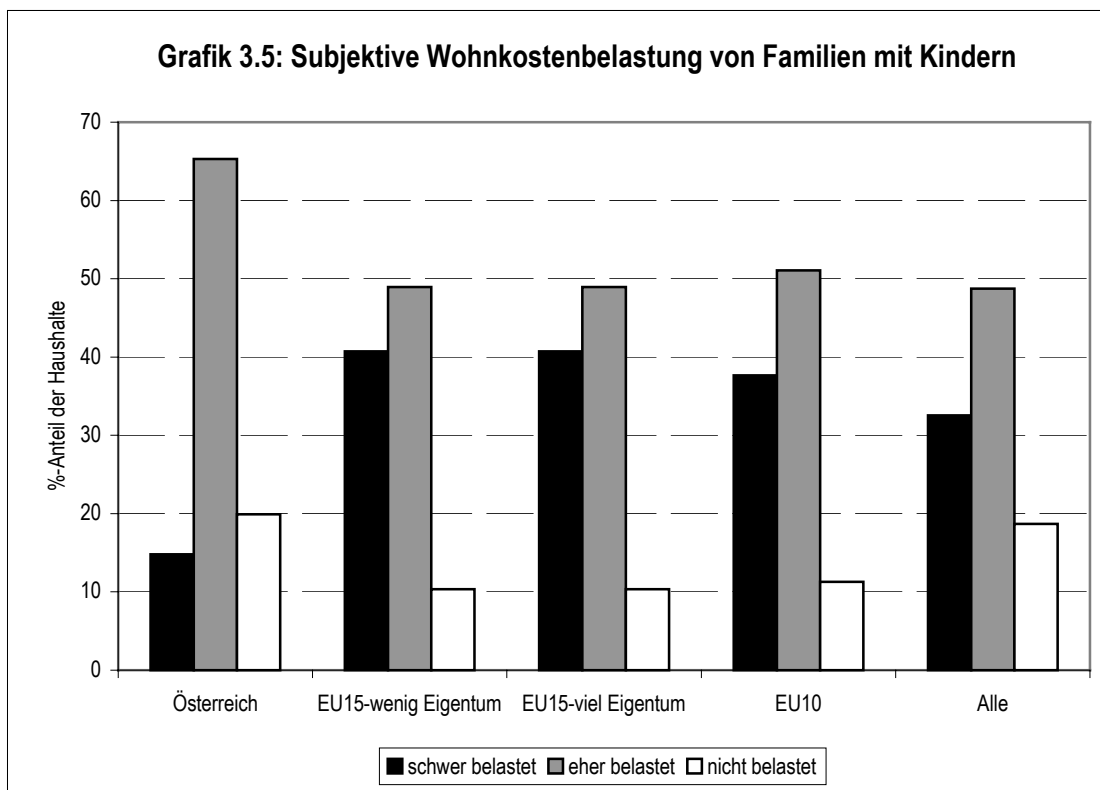
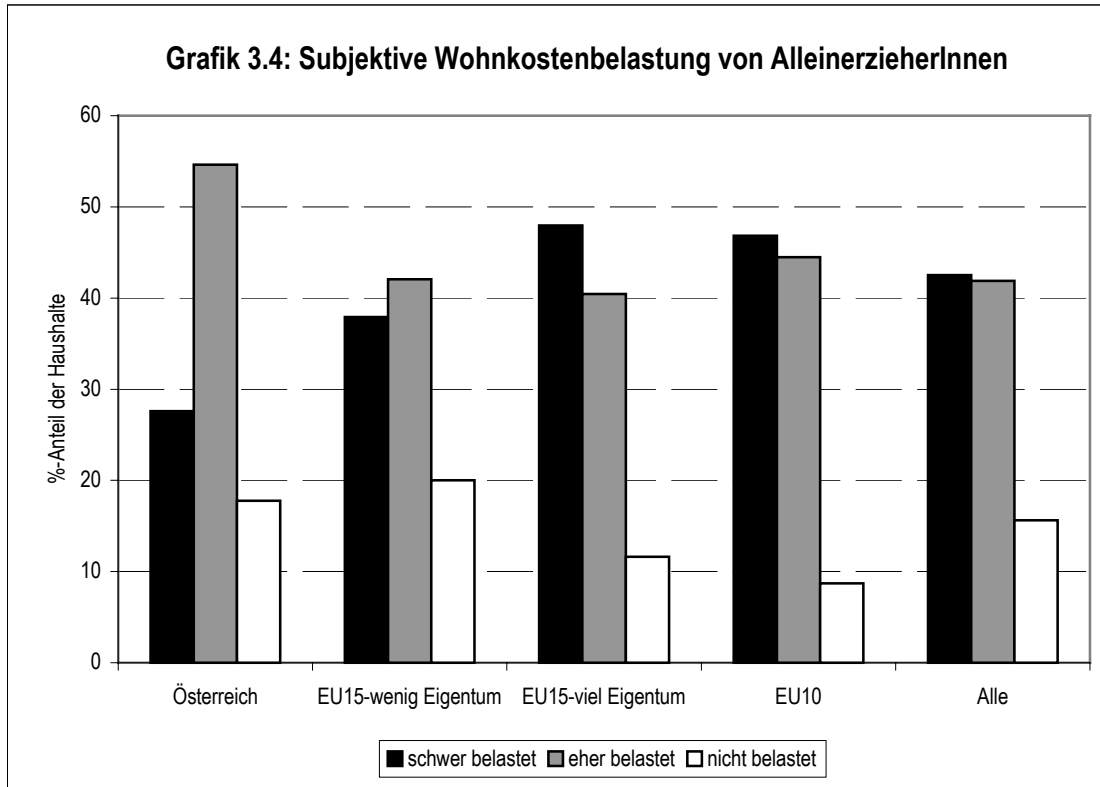
² An dieser Stelle sei nochmals daran erinnert, daß sich der genannte Durchschnittswert auf die Gesamtheit aller Haushalte mit und ohne Wohnbeihilfe bezieht und deshalb neben der Beihilfenhöhe auch die Häufigkeit des Vorhandenseins von Beihilfe widerspiegelt.

Zwischen den EU10-Staaten und den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil bestehen aus der subjektiven Belastungsperspektive der untersuchten Haushaltstypen keine gravierenden Differenzen, d.h. die Anteile der stark belasteten und der nicht belasteten Haushalte sind in beiden Fällen für drei der vier Haushaltstypen ähnlich hoch - nur die Singles schneiden in den EU10-Staaten etwas schlechter ab (39% vs. 34% mit schwerer Belastung).

Tabelle 3.22: Staatengruppen und Haushaltstypen nach subjektiver Wohnkostenbelastung

Staat/ Staaten- gruppe	Wohnungstyp	die laufenden Wohnkosten sind ...			Gesamt
		eine schwere Belastung	eher eine Belastung	keine Belastung	
Österreich	1 Person	14	53	33	100
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	10	61	29	100
	Alleinerzieher	28	55	18	100
	2 Erwachsene + Kind(er)	15	65	20	100
	Gesamt	14	59	27	100
EU15 wenig Eigentum	1 Person	21	43	35	100
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	16	47	36	100
	Alleinerzieher	38	42	20	100
	2 Erwachsene + Kind(er)	22	48	30	100
	Gesamt	21	46	34	100
EU15 viel Eigentum	1 Person	34	45	22	100
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	33	51	16	100
	Alleinerzieher	48	40	12	100
	2 Erwachsene + Kind(er)	41	49	10	100
	Gesamt	36	48	16	100
EU15 alle	1 Person	27	44	29	100
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	25	49	26	100
	Alleinerzieher	42	41	16	100
	2 Erwachsene + Kind(er)	32	48	20	100
	Gesamt	28	47	25	100
EU10	1 Person	39	46	15	100
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	34	53	13	100
	Alleinerzieher	47	44	9	100
	2 Erwachsene + Kind(er)	38	51	11	100
	Gesamt	37	50	13	100
Insgesamt	1 Person	28	44	28	100
	2 o. mehr Personen ohne Kinder	26	49	25	100
	Alleinerzieher	43	42	16	100
	2 Erwachsene + Kind(er)	33	49	19	100
	Gesamt	29	47	24	100

Datenbasis: EU-SILC 2005



Datenbasis: EU-SILC 2005

Tabelle 3.23: Staatengruppen und Altersgruppen von Singles nach der subjektiven Wohnkostenbelastung

Staat/ Staaten- gruppe	Einpersonen- haushalte nach Altersgruppe	die laufenden Wohnkosten sind ...		
		eine schwere Belastung	eher eine Belastung	keine Belastung
Österreich	bis 29	12	57	32
	30 bis 44	11	48	40
	45 bis 64	18	52	30
	65 oder mehr	14	54	32
	Gesamt	14	53	33
EU15 wenig Eigentum	bis 29	20	45	35
	30 bis 44	21	45	34
	45 bis 64	24	44	33
	65 oder mehr	20	42	37
	Gesamt	21	43	35
EU15 viel Eigentum	bis 29	35	49	16
	30 bis 44	36	46	18
	45 bis 64	32	45	23
	65 oder mehr	33	43	23
	Gesamt	34	45	22
EU15 alle	bis 29	25	46	29
	30 bis 44	27	45	27
	45 bis 64	27	44	29
	65 oder mehr	27	43	31
	Gesamt	27	44	29
EU10	bis 29	29	46	25
	30 bis 44	27	47	26
	45 bis 64	45	41	14
	65 oder mehr	40	48	12
	Gesamt	39	46	15
Insgesamt	bis 29	25	46	29
	30 bis 44	27	45	27
	45 bis 64	29	44	27
	65 oder mehr	28	43	29
	Gesamt	28	44	28

Datenbasis: EU-SILC 2005

Die abschließende Tabelle 3.23 bringt eine ergänzende Informationen zur subjektiven Wohnkostenbelastung bei den nach dem Alter gegliederten Einpersonenhaushalten.

Auf gesamteuropäischer Ebene zeigen sich dabei keine bedeutenden Unterschiede zwischen jüngeren und älteren Singles. Innerhalb der einander gegenüber gestellten

Staatengruppen fallen nur bei den EU10-Staaten relativ große altersspezifische Differenzen auf: Singles ab der mittleren Altersgruppe (45 Jahre und mehr) sind hier deutlich stärker belastet als jüngere Einpersonenhaushalte. Bei den EU15-Staaten mit hohem Eigentümeranteil verhält es sich in abgeschwächtem Ausmaß tendenziell umgekehrt.

4. Wohnbedingungen und Wohnzufriedenheit

4.1 Europäische Ebene

Methodisches Problem:
unterschiedliche Datensätze

Im folgenden Abschnitt werden die wichtigsten Zusammenhänge zwischen den im Rahmen des Eurobarometers und des European Quality of Life Surveys erfaßten Zufriedenheitsdaten und den bei EU-SILC erhobenen Angaben zu den Wohnbedingungen dargestellt. Da es sich um völlig unabhängig von einander durchgeführte Erhebungen handelt, können die Daten nicht auf Basis der einzelnen Haushalte bzw. Personen zusammengeführt werden. Bestehende Beziehungen sind nur auf der Ebene der bei den verschiedenen Indikatoren in den einzelnen Staaten bzw. Staatengruppen erzielten Mittelwerte aufzuzeigen.

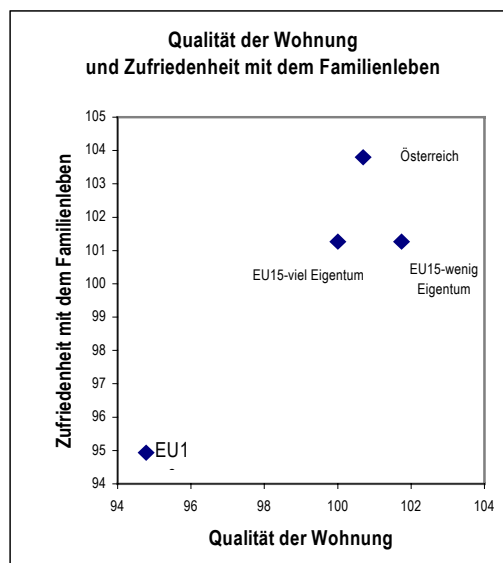
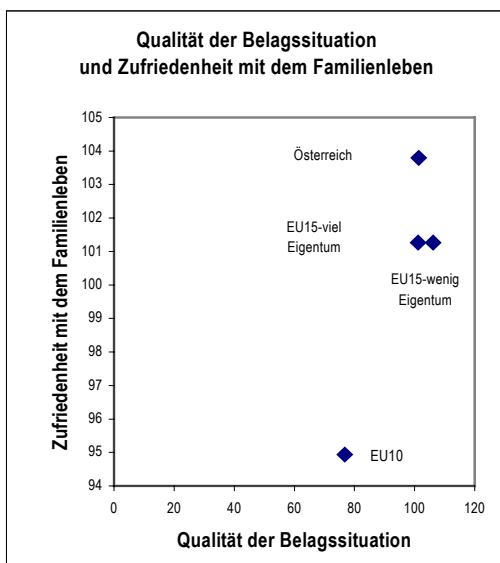
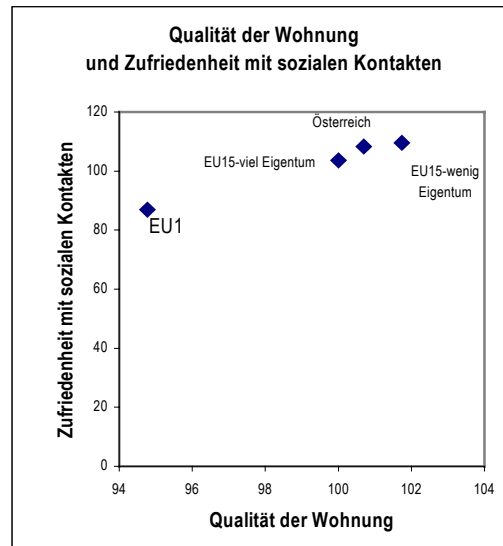
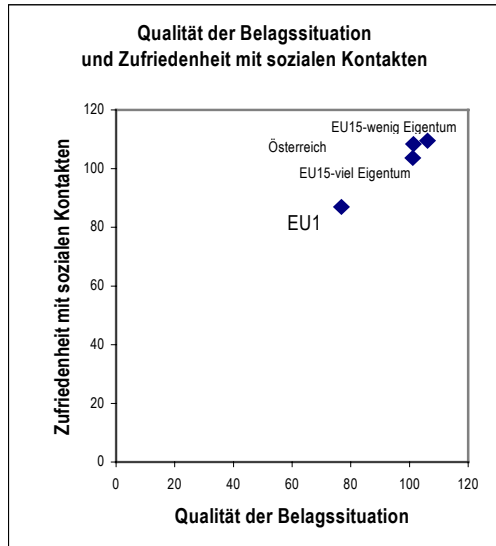
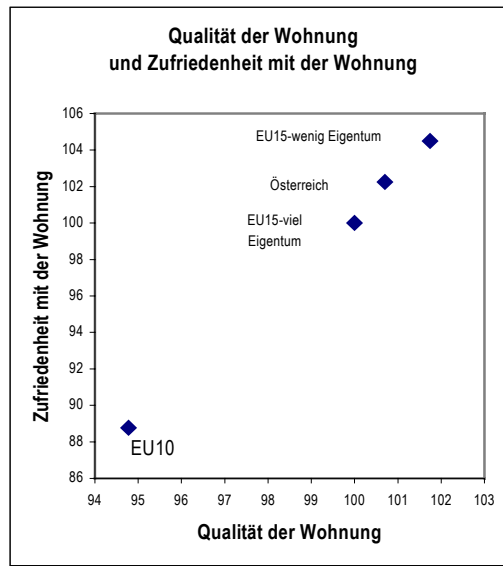
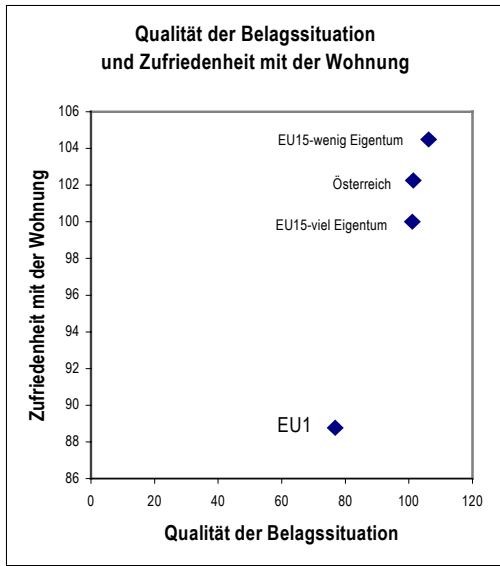
Tab. 4.1 Relative Qualität¹⁾ der Wohnbedingungen und relative Zufriedenheit¹⁾

		EU15-Staaten			EU10-Staaten	EU25-Staaten	
		Österreich	wenig Eigentum	viel Eigentum			alle
Dimensionen der Wohnqualität							
Belagssituation ²⁾		101	106	101	104	77	100
Qualität von ...	Wohnung ³⁾	101	102	100	101	95	100
	Wohngebäude ³⁾	110	106	100	103	81	100
	Wohnumfeld ³⁾	105	100	98	99	103	100
Objektive Kostengünstigkeit ⁴⁾		101	88	93	89	170	100
Subjektive Freiheit von Wohnkostenbelastung ⁵⁾		110	109	92	101	90	100
Durchschnitt	incl. 'objektive Kostengünst.'	105	102	97	99	103	100
	exclusive 'obj. Kostengünst.'	105	105	98	102	89	100
Zufriedenheit mit ...⁶⁾							
der Wohnung		102	104	100	102	89	100
dem Wohngebiet		98	105	101	102	95	100
den sozialen Kontakten		108	110	104	105	87	100
dem Familienleben		104	101	101	101	95	100
dem Lebensstandard		114	110	104	104	87	100
dem Leben		105	110	101	104	90	100
Durchschnitt		105	107	102	103	91	100

Datenbasis: EU-SILC 2005, Eurobarometer, EQLS

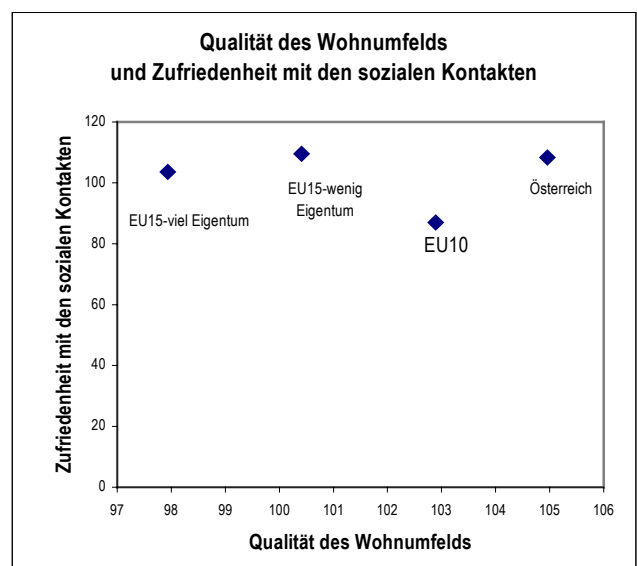
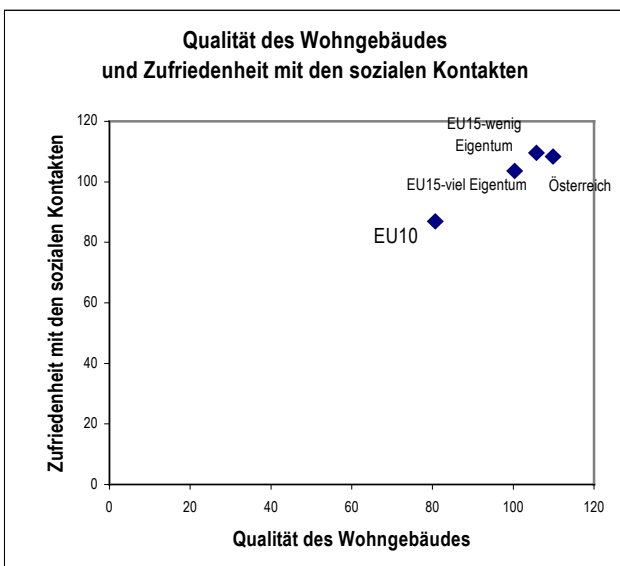
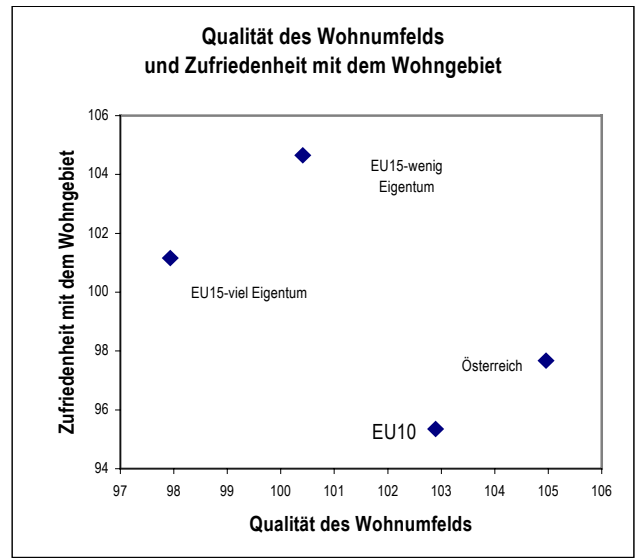
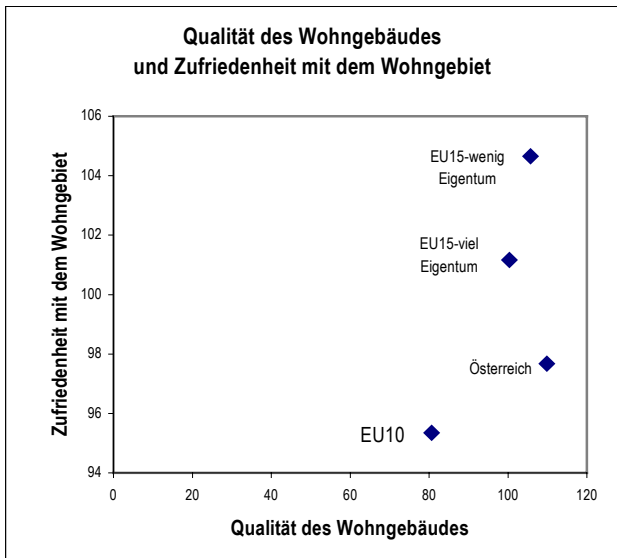
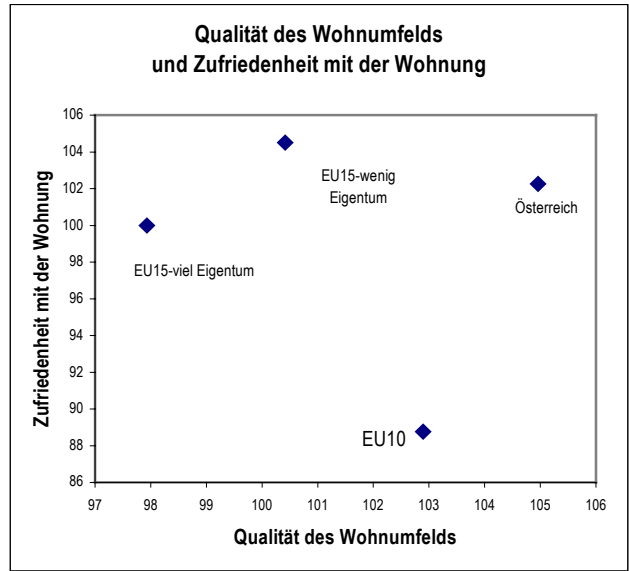
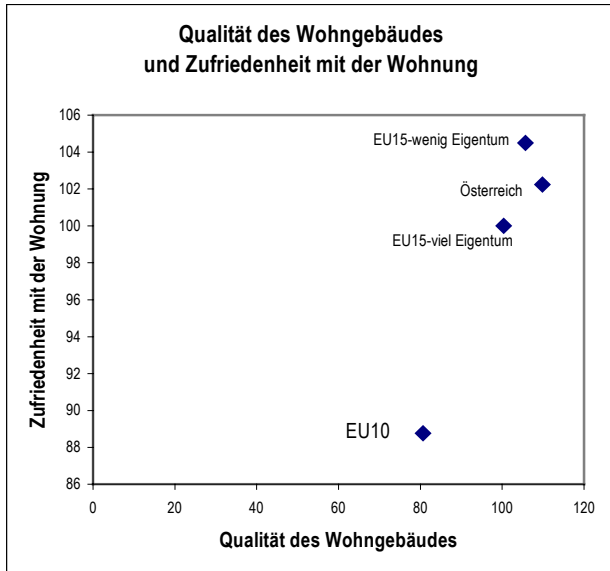
- 1) Alle Indikatorwerte sind in Relation zum jeweils entsprechenden Mittelwert auf EU25-Ebene gesetzt.
- 2) Anteil Haushalte, bei denen Anzahl Wohnräume mindestens so groß ist wie Anzahl Personen (vgl. Tab. 3.3)
- 3) Durchschnittlicher Indikatorwert in Relation zum jeweiligen Mittelwert auf EU25-Ebene (vgl. Tab. 3.7, 3.8 und 3.12)
- 4) Ausmaß der Unter- bzw. Überschreitung der mittleren Nettowohnkosten auf EU25-Ebene (je stärker die Unterschreitung, desto höher der Indikatorwert) (vgl. Tab. 3.14)
- 5) Indikator auf Basis von Tab. 3.17:
Indikatorwert = (Anteil 'eine schwere Belastung' x 1) + ('Anteil 'eher eine Belastung' x 2) + ('keine Belastung' x 3)
- 6) Mittlere Indikatorwerte aus Tabelle 2.4 und aus den Grafiken 2.1 bis 2.6

Grafik 4.1: Zufriedenheitseffekte von Belagsqualität und Wohnungsqualität

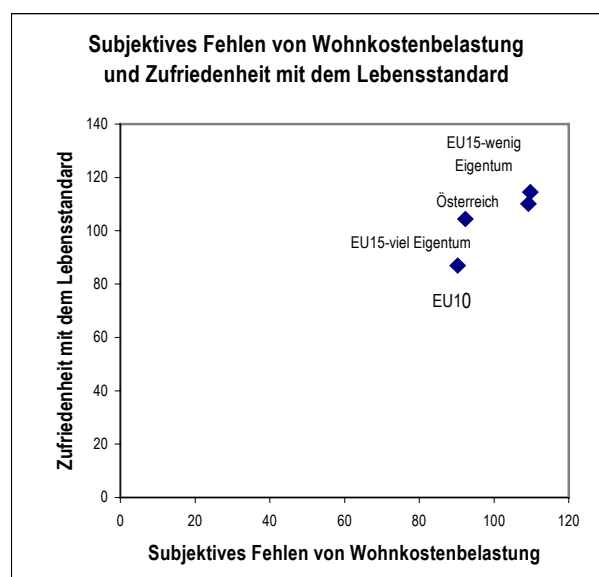
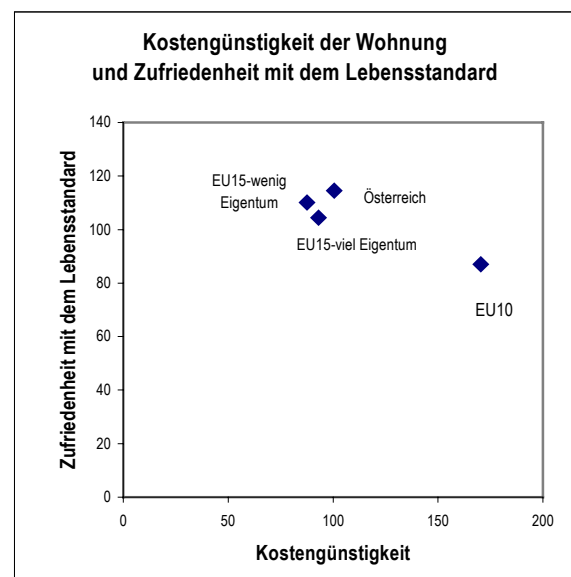
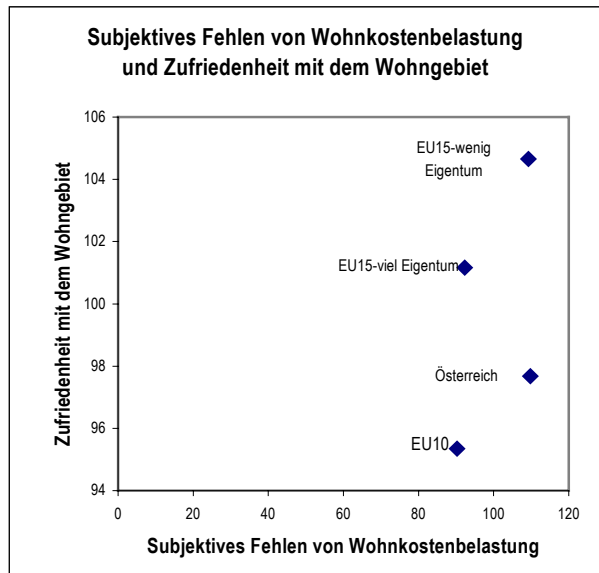
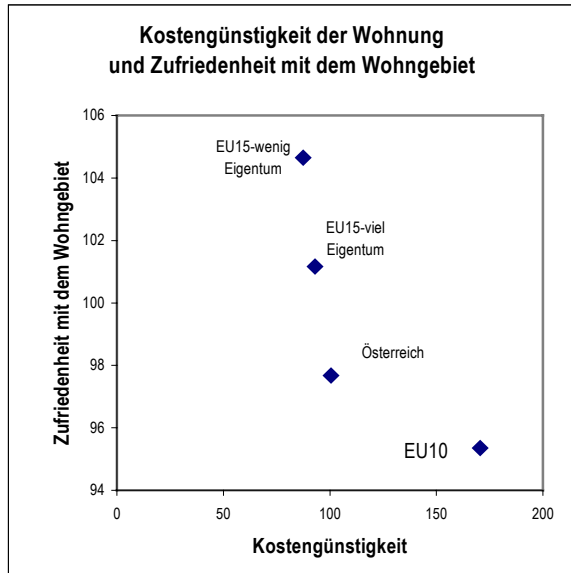
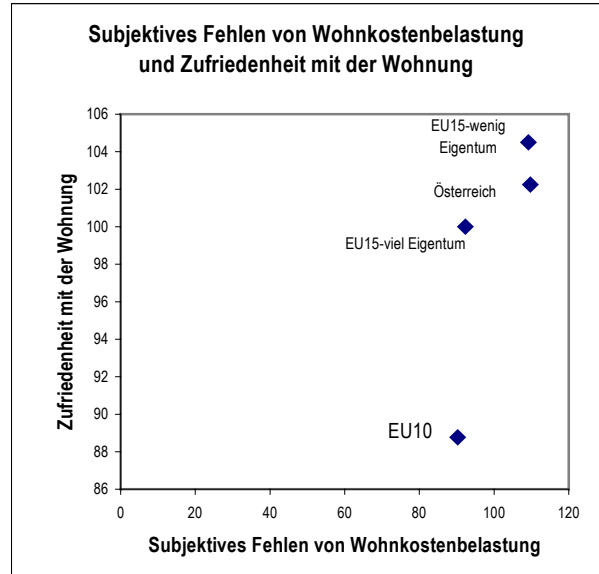
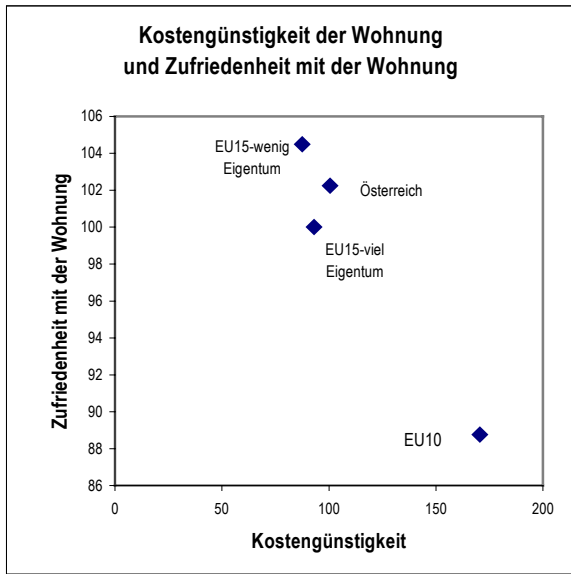


Datenbasis der Grafiken 4.1 bis 4.3: EU-SILC 2005, Eurobarometer, EQLS

Grafik 4.2: Zufriedenheitseffekte von Gebäude- und Wohnumfeldqualität



Grafik 4.3: Zufriedenheitseffekte der objektiven und subjektiven Wohnkostenbelastung



Österreich im Vergleich zu den drei Staatengruppen

Die vorangehende Tabelle 4.1 und die einen Teil ihrer Ergebnisse illustrierenden Grafiken 4.1 bis 4.3 stellen die in Österreich erzielten Resultate den in drei Gruppen von EU-Staaten gemessenen Mittelwerten gegenüber (EU15-Staaten mit geringer bzw. hoher Eigentümerquote und neue Mitgliedstaaten). Es wurden dabei für alle Wohnbedingungs- und Zufriedenheitsindikatoren Relativwerte gebildet, welche die in den einzelnen Untersuchungseinheiten erzielten Resultate in Beziehung zum jeweils entsprechenden EU25-Ergebnis stellen, wobei jeweils gilt: EU25 = 100 (vgl. rechte Randspalte).

Identische Rangordnung bei Durchschnittsausmaßen von Wohnqualität und Zufriedenheit

Ein erster Blick auf die zusammenfassenden Durchschnitts-Zeilen der Tabelle 4.1 zeigt folgende Gesamtergebnisse: Sowohl bei den objektiven Wohnbedingungen als auch auf der Ebene der Zufriedenheit besteht zwischen den drei mit einander verglichenen Staatengruppen eine identische Rangordnung: Die jeweils besten Werte werden in beiden Fällen von den EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote erzielt. Es folgen die EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote und am letzten Rang stehen die neuen Mitgliedstaaten. Österreich liegt bei dem in der Durchschnittszeile notierten Gesamtindikator für die Qualität Wohnbedingungen genau im Mittel der EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote und beim entsprechenden Gesamtindikator für die verschiedenen Aspekte der Zufriedenheit knapp darunter.

Zur Interpretation von Korrelationen

Die erwähnte Identität der beiden Rangordnungen ist ein erster Hinweis auf das Bestehen von engen Zusammenhängen zwischen den Wohnbedingungen und verschiedensten Aspekten der Lebenszufriedenheit. Etwas detailliertere Auskunft gibt ein Blick auf die der Tabelle beige-fügten Grafiken 4.1 bis 4.3, wobei deren Interpretation (so wie jede Korrelationsanalyse) zu beachten hat, daß die zwischen zwei Variablen erscheinenden Zusammenhänge entweder auf wechselseitige Bedingungsverhältnisse oder auf eine gemeinsame Abhängigkeit von einer unbestimmten Anzahl externer Faktoren zurückzuführen sein können.

In ihrem Zusammenhang betrachtet ergeben die vorangehenden Grafiken folgendes Bild:

Höhere Wohnungs- und Belagsqualität führen zu höherer Zufriedenheit mit der Wohnung

Je höher die durchschnittliche Wohnungsqualität in einer der untersuchten Staatengruppen, desto höher ist die Zufriedenheit mit der Wohnung. Gleiches gilt tendenziell auch für das jeweilige Ausmaß des pro Person zur Verfü-

gung stehenden Wohnraumes. In beiden Fällen ist das Vorliegen eines direkten Kausalzusammenhangs zwischen dem jeweiligen Qualitätsniveau (der Wohnung bzw. der Belagssituation) und dem entsprechenden Zufriedenheitsausmaß unmittelbar einleuchtend.

Neben der Zufriedenheit mit der Wohnung ist auch jene mit den sozialen Kontakten tendenziell mit höherer Qualität der Wohnung und der Belagssituation verknüpft. In abgeschwächtem Maß gilt dies auch für die Zufriedenheit mit dem Familienleben. In diesen beiden Fällen dürften zumindest teilweise auch gemeinsame Abhängigkeiten von externen Faktoren wie etwa der sozioökonomischen Stärke der Haushalte gegeben sein.

Je höher die durchschnittliche Qualität der Wohngebäude in einer der untersuchten Staatengruppen, desto höher ist die Zufriedenheit mit der Wohnung. So wie beim Zusammenhang zwischen den wohnungsbezogenen Qualitätsdimensionen und der Wohnungszufriedenheit dürfte auch hier ein direkter Kausalzusammenhang vorliegen.

Die tendenziell positiven Zusammenhänge zwischen der mittleren Qualität des Wohngebäudes und der Zufriedenheit mit dem Wohngebiet sowie jener mit den sozialen Kontakten verweisen dagegen wieder auf gemeinsame Abhängigkeiten von externen Faktoren wie etwa der sozioökonomischen Stärke der Haushalte.

Unklare Ergebnisse bei den Zufriedenheitseffekten der Qualität des Wohngebiets

Einige hier nicht lösbare Fragen wirft die Qualität des Wohnumfelds auf: Die erwarteten positiven Effekte dieses Qualitätsfaktors für die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet, mit der Wohnung und mit den sozialen Kontakten zeigen sich nämlich nur im Vergleich von EU-Staaten mit hoher bzw. geringer Eigentümerquote, wobei die Staatengruppe mit geringerer Eigentümerquote in allen drei Fällen sowohl höhere Qualitätswerte als auch bessere Zufriedenheitsergebnisse aufweist. Sowohl bei der Gruppe der EU10-Staaten als auch in Österreich wird jedoch der zu vermutende Kausalzusammenhang zwischen der Qualität des Wohnumfelds und den drei genannten Zufriedenheitsdimensionen durch gegenläufige Effekte anderer, unbekannter Faktoren gestört. Österreich wie auch die neuen Mitgliedstaaten weisen nämlich einerseits Wohnumfeldqualitäten auf, die über den Mittelwerten der beiden zuvor erwähnten Staatengruppen liegen, andererseits zeigen sie aber schlechtere bzw. keine besseren

Ergebnisse bei der Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und den sozialen Kontakten.

Ausschlaggebend für Zufriedenheit ist nicht absolute Höhe der Wohnkosten sondern Ausmaß der subjektiven Kostenbelastung

Die unter 4.3 zusammengefaßten Grafiken machen deutlich, daß es im Hinblick auf positive Zufriedenheitseffekte von kostengünstigen Wohnungen weniger auf das absolute Niveau der Wohnkosten als auf die subjektiv erlebte Wohnkostenbelastung ankommt: Höheres absolutes Niveau der Wohnkosten ist nämlich tendenziell sogar an höhere Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohngebiet und dem Lebensstandard gebunden, was nur darauf zurückzuführen sein kann, daß hier als externer Faktor das steigende Einkommen ins Spiel kommt: Es verbindet sich einerseits mit einem höheren absoluten Niveau der Wohnkosten und andererseits mit besseren Wohnbedingungen, die dann ihrerseits zu höherer Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohngebiet und dem Lebensstandard führen.

Anders die Situation bei der subjektiven Wohnkostenbelastung: Der Vergleich der von den verschiedenen Staatengruppen erzielten Durchschnittsergebnisse zeigt, daß sich hier bessere Indikatorwerte (also geringere Belastungen) tendenziell mit höherer Zufriedenheit bezüglich der Wohnung, des Lebensstandards und des Wohngebiet verbinden, wobei durchwegs die EU15-Staaten mit geringem Eigentümeranteil besser abschneiden als jene mit höherer Eigentümerquote. Am letzten Platz der Rangreihe (mit den schlechtesten Belastungs- und Zufriedenheitswerten) stehen jeweils die neuen Mitgliedstaaten.

Während bei den Zusammenhängen zwischen der subjektiv erlebten Wohnkostenbelastung einerseits und der Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Lebensstandard andererseits das Vorliegen von direkten Kausalbezügen plausibel erscheint, dürfte die Beziehung zwischen der Kostenbelastung und der Wohngebietszufriedenheit eher indirekt laufen: Geringere Belastung verweist auf größere sozioökonomische Stärke, die ihrerseits eher eine Ansiedlung in Wohngebieten mit zufriedenstellendem Wohnumfeld ermöglicht.

Korrelationen zwischen Wohnqualität und Zufriedenheit auf einzelstaatlicher Ebene

Die abschließende Tabelle 4.2 ergänzt die Betrachtung der drei mit einander verglichenen Staatengruppen durch eine Darstellung der auf einzelstaatlicher Ebene sichtbaren Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Aspekten der Wohnqualität einerseits und den einzelnen Zufriedenheitsdimensionen andererseits.

Tab. 4.2 Korrelationen zwischen verschiedenen Aspekten der Wohnbedingungen und der Zufriedenheit

Zufriedenheit mit ...	Korrelation mit verschiedenen Aspekten der Wohnqualität ¹⁾						
	Belags-Situation	Wohnung	Wohnhaus	Soziales Umfeld	Wohnumfeld insgesamt	Wohn-situation insgesamt	Fehlen von subjektiver Belast. durch Wohnkosten
der Wohnung	0,71	0,84	0,70	-0,04	0,14	0,80	0,44
dem Wohngebiet	0,74	0,64	0,57	-0,08	0,26	0,70	0,56
den sozialen Kontakten	0,73	0,73	0,61	-0,19	0,05	0,67	0,53
dem Familienleben	0,69	0,76	0,47	0,18	0,38	0,73	0,38
dem Lebensstandard	0,84	0,70	0,62	0,74	0,16	0,70	0,60
dem eigenem Leben	0,73	0,71	0,58	-0,18	0,16	0,69	0,54
Durchschnittliche Korrelation	0,74	0,73	0,59	0,07	0,19	0,71	0,51

Datenbasis: EU-SILC 2005, Eurobarometer, EQLS

1) Korrelationen zwischen den jeweiligen Mittelwerten von 24 EU25-Staaten bei den betreffenden Indikatoren zu den Wohnbedingungen und zur Wohnzufriedenheit

Höchste Zufriedenheitsrelevanz haben Belagsdichte und Wohnungszufriedenheit

Es zeigt sich dabei, daß die Belagssituation und die Wohnungsqualität die jeweils engsten Zusammenhänge mit den verschiedenen Dimensionen der Lebenszufriedenheit aufweisen, wobei hier (wie auch bei den in der Folge noch zu erwähnenden Beziehungen) wieder auf die schon zuvor diskutierten Unterschiede zwischen direkter kausaler Beeinflussung der Zufriedenheit durch den jeweiligen Qualitätsaspekt und indirekten, über externe Faktoren vermittelten Zusammenhängen zu hinzuweisen ist.

Die Zufriedenheitsbezüge sind bei der Qualität des Wohnhauses sowie beim Kostenaspekts der Wohnqualität zwar deutlich schwächer ausgeprägt als bei den beiden zuvor erwähnten Qualitätsaspekten, aber immer noch wesentlich stärker als die Bezüge zwischen der Qualität des Wohnumfelds und den einzelnen Zufriedenheitsaspekten. Hier ist nur ein einziger enger Zusammenhang sichtbar, und zwar jener zwischen der sozialen Qualität des Wohnumfelds und der Zufriedenheit mit dem Lebensstandard.

Im Hinblick auf die überraschend schwach ausgeprägten sonstigen Zufriedenheitsbezüge der Qualität des Wohnumfelds ist zum einen daran zu erinnern, daß die vorliegende Analyse nur gesamtstaatliche Mittelwerte vergleicht und nichts über die Situation auf der Haushaltsebene aussagt. Zum anderen muß festgestellt werden, daß die vorliegenden Qualitätsindikatoren sich nur auf die Umweltqualität sowie auf die soziale Qualität des Wohnumfelds (Kriminalität und Vandalismus) beziehen und damit

wesentliche Aspekte der Qualität von Wohngebieten, wie etwa die Versorgung mit Infrastruktur und die Verkehrsanbindung unberücksichtigt lassen.

4.2 Österreich

Für die Analyse der Beziehungen zwischen den verschiedenen Aspekten der Wohnqualität und der Wohnzufriedenheit bestehen in Österreich, wie bereits in Kapitel 1 erwähnt, günstigere methodische Voraussetzungen als auf gesamteuropäischer Ebene, da in Österreich bei der EU-SILC-Erhebung im Unterschied zu fast allen übrigen europäischen Staaten auch nach der jeweiligen Wohnzufriedenheit gefragt wird. Dieser Umstand ermöglicht die Untersuchung von Bezügen zwischen Wohnqualität und Wohnzufriedenheit auf der **Haushaltsebene** und bietet darüber hinaus einen weiteren Vorteil: Da die EU-SILC-Daten im Gegensatz zu den im Rahmen des vorliegenden Projekts für die europäische Ebene verfügbaren Zufriedenheitsdaten detaillierte sozialstrukturelle Aufgliederungen gestatten, können für Österreich die Beziehungen zwischen Wohnqualität und Wohnzufriedenheit in den verschiedenen Wohnsektoren und Haushaltstypen gesondert analysiert werden.

Zusammenhänge zwischen Wohnqualität und Wohnzufriedenheit in den einzelnen Wohnsektoren

Die anschließende Tabelle 4.3 und die sie ergänzende Grafik 4.4 präsentieren die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Dimensionen der Wohnqualität (inklusive Belastung durch Wohnkosten) und der bereits in Abschnitt 2.2 dargestellten Wohnzufriedenheit in den verschiedenen **Wohnungssektoren** (vgl. Grafik 2.7). Sie machen folgendes deutlich:

Eigenheime

Während sich bei den an erster Stelle der Zufriedenheitsrangreihe stehenden Hauseigentümern sehr geringe durchschnittliche Wohnkostenbelastung¹ mit sehr guten Ergebnissen im Bereich der Wohnumwelt (wenig Lärm und sonstige Umweltprobleme, hohe Sicherheit), sowie mit den besten Resultaten beim Ausstattungsstandard und einer relativ guten Gebäudequalität verbindet, weisen die Wohnungen der am letzten Platz der Rangreihe stehenden privaten Mieter nicht allein den schlechtes-

¹ Die niedrige durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei Besitzern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen resultiert, wie schon in Kapitel 3.1 erwähnt, aus dem relativ hohen Anteil jener Fälle, in denen die beim Erwerb aufgenommenen Darlehen bereits zurückgezahlt sind.

Eigentumswohnungen und mietfreie Wohnungen	<p>ten Ausstattungsstandard, die schlechteste Gebäudequalität und eine nur mittlere Umweltqualität auf, sondern sind zudem mit der höchsten Wohnkostenbelastung verbunden. Bei den Untermietern ist darüber hinaus mit der ungünstigsten wohnrechtlichen Position ein weiteres wesentliches, im Rahmen von EU-SILC nicht erfaßtes Qualitätsdefizit im Spiel, das sich mit großer Wahrscheinlichkeit ebenfalls zufriedenheitsmindernd auswirkt.</p> <p>Bei den an zweiter und dritter Stelle der Zufriedenheitsrangreihe stehenden Wohnungseigentümern und Bewohnern von mietfreien Wohnungen verbindet sich im erstgenannten Fall eine im Schnitt relativ niedrige Wohnkostenbelastung² mit sehr guten Resultaten bei Gebäudequalität und Wohnungsausstattung. Nur die Umweltqualität fällt deutlich hinter jene der Hauseigentümer zurück, was damit zusammenhängt, daß Eigenheime eher in ländlichen Regionen und Eigentumswohnungen eher in Städten liegen. Das große Plus der mietfreien Wohnungen sind die äußerst niedrigen Wohnkosten, die mit sehr guter Umweltqualität aber nur durchschnittlicher Wohnungs- und Gebäudequalität einher gehen.</p>
Gemeinnützige Miet- und Genossenschaftswohnungen	<p>Der Hauptgrund für den Zufriedenheitsrückstand der Bewohner von gemeinnützigen Mietwohnungen auf die in Eigentumswohnungen und mietfreien Wohnungen lebenden Haushalte ist nicht bei der Wohnqualität, sondern bei der im Durchschnitt deutlich höheren Wohnkostenbelastung zu suchen. Man erkennt dies daran, daß die Wohnungen der Gemeinnützigen beim Indikator für die Gesamtqualität der Wohnsituation gleich hinter den Eigenheimen rangieren, wobei die Gebäudequalität bei den Gemeinnützigen an erster Stelle aller Bestandssektoren steht, was ein sehr gutes Licht auf die Instandhaltungs- und Sanierungspraxis der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wirft.</p>
Kommunale und private Hauptmietwohnungen	<p>Die im Vergleich mit den Nutzern von gemeinnützigen Mietwohnungen deutlich geringere Wohnzufriedenheit der Bewohner von Gemeindewohnungen und von privaten Hauptmietwohnungen ist vor dem Hintergrund folgender Gegebenheiten im Bereich der Wohnbedingungen zu sehen: Wenn auch die Wohnkostenbelastung bei den beiden letztgenannten Wohnungstypen ähnlich hoch ist wie in den Wohnungen der Gemeinnützigen, so fällt doch</p>

² Vgl. die vorangehende Fußnote zur Wohnkostenbelastung bei Besitzern von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

die Wohnqualität in beiden Fällen erheblich ab. Während bei den privaten Mietwohnungen in allen drei Qualitätsdimensionen ähnlich schlechte Werte erzielt werden, liegt bei den Gemeindewohnungen das Hauptproblem im Bereich der Wohnumwelt, und hier wieder vor allem bei der schlechten sozialen Qualität des Wohnumfelds (häufiges Vorhandensein von Kriminalität, Gewalt, Vandalismus).

Tab. 4.3: Wohnqualität in den Hauptsektoren des österreichischen Wohnungsbestands

a) Defizite in den einzelnen Dimensionen der Wohnqualität

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

Erläuterungen:

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

b) Gesamteinschätzung der Wohnqualität

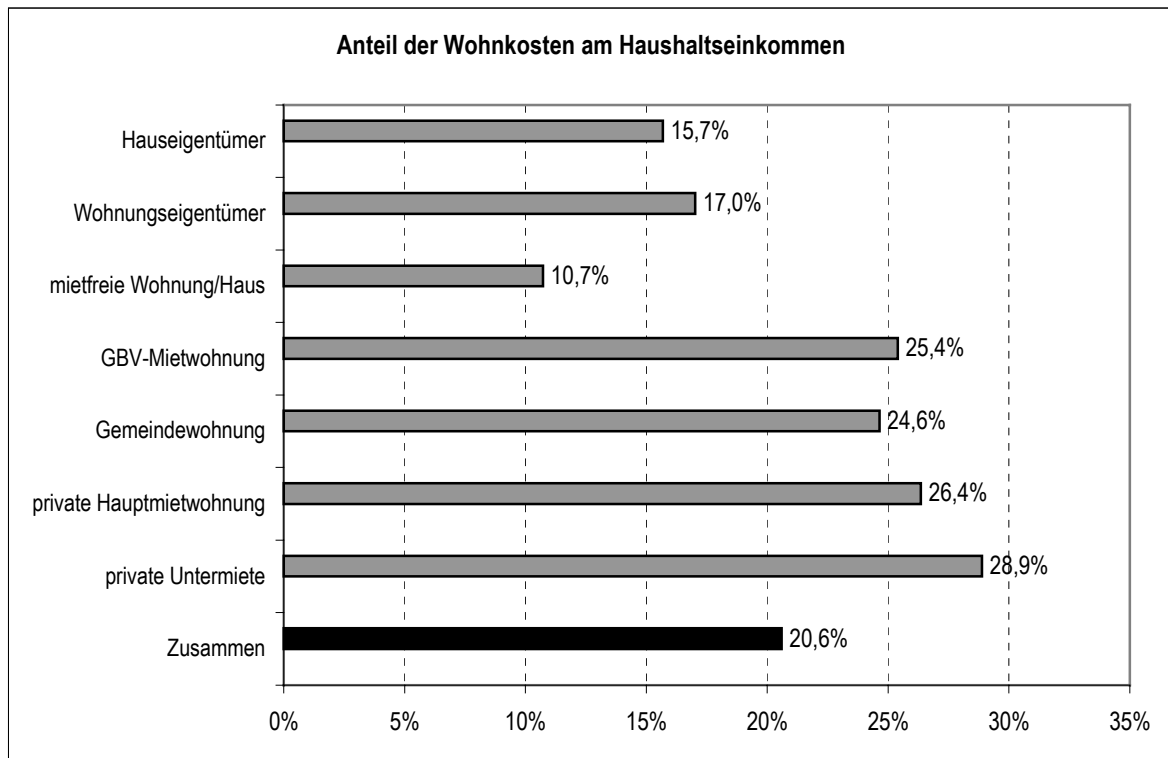
Rechtsverhältnis	Summe der Qualitätsdefizite				Rangziffern ⁵			
	Wohnung ¹	Gebäude ²	Umwelt ³	insges. ⁴	Wohnung	Gebäude	Umwelt	insges.
Hauseigentümer	11,6	12,3	33,7	57,6	1	3	2	1
Wohnungseigentümer	14,0	11,2	50,1	75,3	2	2	5	3
mietfreie Wohnung/ Haus	34,3	16,5	28,8	79,7	4	4	1	4
GBV-Mietwohnung	17,2	9,2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

Datenbasis: EU-SILC 2004

Erläuterung:

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

Grafik 4.4: Wohnkostenbelastung¹ in den Hauptsektoren des heimischen Wohnungsbestands²



Erläuterungen:

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

Datenbasis: EU-SILC 2004

**Wohnzufriedenheit in
Abhängigkeit von
Wohnsektor und
Haushaltstyp**

Anhand der anschließenden Tabellen 4.4 und 4.5 sowie der Grafiken 4.5 und 4.6 soll nun auch noch ein Blick auf den Zusammenhang zwischen den unterschiedlichen Dimensionen der Wohnqualität (einschließlich der Belastung durch Wohnkosten) und der Wohnzufriedenheit geworfen werden, der neben den einzelnen Wohnsektoren auch die verschiedenen **Haushaltstypen** gesondert betrachtet.

Dabei ist im Hinblick auf die Wohnzufriedenheitsdifferenzen zwischen den einzelnen Haushaltstypen zu berücksichtigen, daß sich die diesbezüglichen Unterschiede generell aus **zwei Ursachenquellen** speisen:

Tab. 4.4: Wohnzufriedenheit¹ in Österreich in Abhängigkeit von Rechtsverhältnis und Haushaltstyp

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

(N= 4.519)

Datenbasis: EU-SILC 2004

Erläuterungen:

- 1 Die der Erhebung zugrunde liegende Skala der Wohnzufriedenheit ist in Abschnitt 2.2 erläutert.
- 2 Bei doppelt eingeklammerten Werten ist die Besetzungszahl der jeweiligen Zelle in der ungewichteten Stichprobe kleiner als 20.

**Zufriedenheitsdifferenzen
zwischen unterschiedlichen
Haushaltstypen haben
zwei Ursachen**

- Zum einen gibt es so etwas wie eine für den jeweiligen Haushaltstyp spezifische Wohnzufriedenheitstendenz, welche daraus resultiert, daß gewisse Aspekte der Wohnsituation für bestimmte Haushaltstypen schwerer zu bewältigen sind als für andere: So ist etwa bei Haushalten mit mehr als zwei Kindern und bei Alleinerziehern die Wohnkostenproblematik von höherer Brisanz als bei den Haushalten mit einem oder zwei Kindern³, während bei Einpersonenhaushalten das Problem der sozialen Isolation eine in anderen Haushaltstypen unbekanntere Bedeutung hat.
- Zum anderen bewirken die Mechanismen des Wohnungsmarktes, daß sich gewisse Haushaltstypen vermehrt in ganz bestimmten Sektoren des Wohnungsmarkts befinden und daher entsprechend verstärkt den in den betreffenden Sektoren gegebenen Zufriedenheitsbedingungen ausgesetzt sind. Letzteres führt dazu, daß ein Teil der zuvor angeführten haushaltsspezifischen Wohnzufriedenheitsunterschiede in Wahrheit nur eine Widerspiegelung der eingangs erläuterten sektorspezifischen Wohnzufriedenheitsbedingungen ist.

³ Vgl. Grafik 4.5

Tab. 4.5: Verteilung von Haushaltstypen und Bestandssektoren im heimischen Wohnungswesen**a) Prozentanteile der verschiedenen Haushaltstypen in den einzelnen Rechtsverhältnissen**

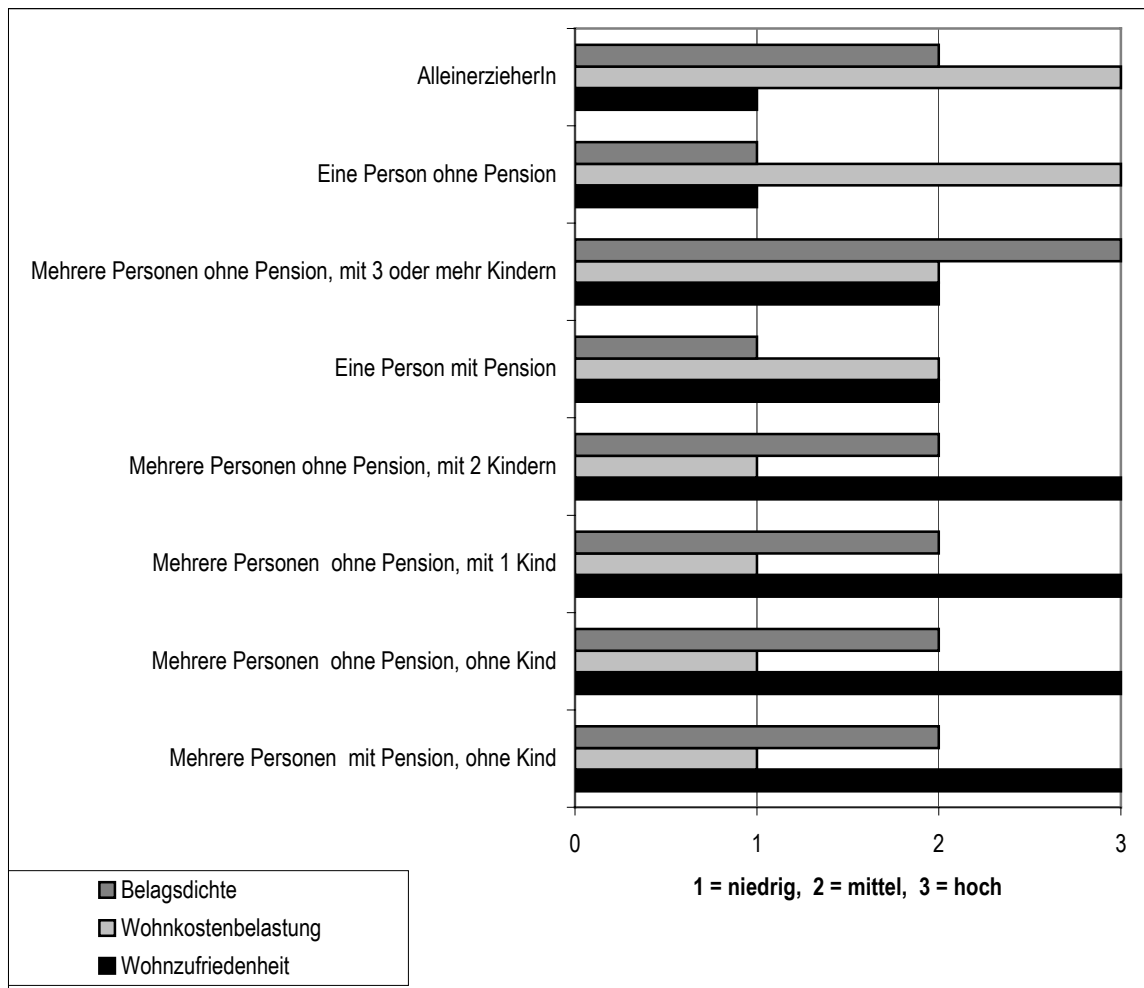
Rechtsverhältnis	Einpersonenhaushalt		Mehrpersonenhaushalt ohne Kind		Mehrpersonenhaushalt ohne Pension			AlleinerzieherIn	Insgesamt
	mit Pension	ohne Pension	mit Pension	ohne Pension	zwei Erwachsene und				
					ein Kind	zwei Kinder	3 o.m. Kindern		
Hauseigentümer	9,7	7,4	15,8	29,3	15,0	15,2	5,9	1,7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

b) Prozentanteile der verschiedenen Rechtsverhältnisse bei den einzelnen Haushaltstypen

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

Datenbasis: EU-SILC 2004

Grafik 4.5: Wohnzufriedenheit, Wohnkostenbelastung und Belagsdichte nach dem Haushaltstyp



Datenbasis: EU-SILC 2004

Erläuterungen:

Belagsdichte (= Wohnnutzfläche pro Person)

niedrig: 50 m² und mehr

mittel: 25 bis 49m²

hoch: unter 25m²

Wohnkostenbelastung (= Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen)

niedrig: unter 19%

mittel: 19 bis 25%

hoch: 25% und mehr

Wohnzufriedenheit:

niedrig: unter 5,0

mittel: 5,0 und 5,1

hoch: 5,2 und mehr

Um die gesamte Komplexität jenes Wirkungsgefüges zu erfassen, welches das in Tabelle 4.4 dargestellte Wohnzufriedenheitsbild erzeugt, muß man aber noch einen Schritt weiter denken. Es gilt nämlich zu berücksichtigen, daß die soeben erwähnte Wirkungslinie zwischen den Faktoren ‚Wohnsektor‘ und ‚Haushaltstyp‘ keine Einbahnstraße ist, sondern auch in die umgekehrte Richtung verläuft. Das heißt: Die den Gesetzen des Wohnungsmarktes gehorchende und daher ungleichmäßige Verteilung der einzelnen Haushaltstypen auf die verschiedenen Wohnsektoren führt dazu, daß die für einen bestimmten Wohnsektor ermittelte Durchschnittszufriedenheit nicht allein aus den für den betreffenden Sektor spezifischen Wohnzufriedenheitsbedingungen resultiert, sondern zum Teil auch Ausdruck der jeweiligen Zufriedenheitstendenzen bei den in jenem Sektor verstärkt auftretenden Haushaltstypen ist.

Ein Beispiel für dieses Wirkungsmuster sind die Alleinerzieher: Dieser generell durch ein eher niedriges Wohnzufriedenheitsniveau charakterisierte Haushaltstyp ist, wie man Tabelle 4.5 entnehmen kann, bei allen Formen von Mietwohnungen überrepräsentiert und bei den Eigentümerwohnungen⁴ sowie bei mietfreien Wohnungen unterrepräsentiert, was sich im ersten Fall ein wenig negativ und im zweiten ein wenig positiv auf die in den jeweiligen Sektoren erzielte Durchschnittszufriedenheit auswirkt.

**Effekt der Variable
„Haushaltstyp“ schwächer
als Effekt der Variable
„Wohnsektor“**

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

Man erkennt dies auch daran, daß in Tabelle 4.4 die für jeden der Wohnsektoren (also in jeder Zeile) dargestellten haushaltsspezifischen Zufriedenheitsunterschiede im Schnitt deutlich geringer sind als die zwischen den ein-

⁴ Der Terminus ‚Eigentümerwohnungen‘ wird hier als Überbegriff für Eigenheime und Eigentumswohnungen verwendet.

zelen Haushaltstypen (also in jeder Spalte) erscheinenden sektorspezifischen Zufriedenheitsunterschiede: Während die Spannweite der Zufriedenheitsschwankungen pro Zeile (also pro Wohnsektor) durchschnittlich nur 0,8 Zufriedenheitspunkte beträgt, macht sie pro Spalte (also pro Haushaltstyp) 1,5 Zufriedenheitspunkte aus. Am geringsten sind die durch den Faktor ‚Wohnsektor‘ verursachten Zufriedenheitsschwankungen bei den Mehrpersonenhaushalten ohne Kind und ohne Pension (zumeist Seniorenehepaare): Hier betragen die durch den jeweiligen Wohnsektor bedingten Schwankungen bei generell sehr hohem Zufriedenheitsniveau nur 0,5 Zufriedenheitspunkte.

**Abhängigkeit der
haushaltsspezifischen
Zufriedenheitswerte von der
Verteilung der Haushalte auf
die Wohnsektoren**

Abschließend soll die stärkere der beiden eben mit einander verglichenen Wirkungslinien etwas genauer untersucht werden, wobei durch Analyse der vorstehenden Tabelle 4.5 danach gefragt wird, inwieweit die vier schon in Abschnitt 2.2 anhand von Grafik 2.8 registrierten Zufriedenheitsdifferenzen zwischen den verschiedenen Haushaltstypen mit der jeweiligen Verteilung dieser Haushaltstypen auf die unterschiedlichen Wohnsektoren erklärbar sind.

Den Beginn macht der in der betreffenden Passage des Abschnitts 2.2 unter Punkt 1 festgehaltenen Umstand, daß innerhalb der Haushalte ohne Kinder die älteren Haushalte (‚mit Pension‘) eher zufrieden mit ihrer Wohnsituation sind als jüngere Haushalte. Die Erklärung dafür liefern zwei sehr deutlich wirksame Verteilungsmechanismen des Wohnungsmarktes: Ältere Haushalte finden sich

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

Die in Abschnitt 2.2 unter Punkt 2 erwähnte Tatsache, daß kinderlose Mehrpersonenhaushalte mit ihrer Wohnsituation eher zufrieden sind als kinderlose Einpersonenhaushalte, hängt vor allem damit zusammen, daß der

erstgenannte Haushaltstyp wesentlich öfter als Besitzer eines Eigenheims in Erscheinung tritt (bei Haushalten mit Pension: 52% vs. 25%, bei solchen ohne Pension: 51% vs. 16%).

Ähnlich verhält es sich mit dem in Abschnitt 2.2 unter Punkt 4 angesprochenen Zufriedenheitsdefizit der Alleinerzieher: Dieser Haushaltstyp ist bei weitem seltener als alle übrigen Haushalte mit Kindern in dem gute Zufriedenheitsbedingungen bietenden Eigenheimsektor zu finden.

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

Die Erklärung für das tatsächlich beobachtete Zufriedenheitsdefizit liegt daher im vorliegenden Fall nahezu ausschließlich in einer haushaltsspezifischen Unzufriedenheitstendenz, welche sich darin äußert, daß Familien mit drei oder mehr Kindern in allen Wohnsektoren geringere Wohnzufriedenheit aufweisen als Familien mit einem oder zwei Kindern. Woraus sich dieses haushaltsspezifische Unzufriedenheitspotential speist, können wir Grafik 4.5 entnehmen. Sie zeigt, daß die geringere Wohnzufriedenheit der Familien mit drei oder mehr Kindern das Resultat einer (jeweils im Vergleich zu den Familien mit weniger Kindern) höheren Wohnkostenbelastung und Belagsdichte ist. Salopp formuliert könnte man daher sagen, daß das größere haushaltsspezifische Unzufriedenheitspotential der Familien mit mehr als zwei Kindern aus dem in dieser Haushaltskonstellation höheren ‚Wohnstreß‘ resultiert.

**Erhöhter Wohnstreß
bei Familien mit
mehr als zwei Kindern**

4.3 Zusammenfassung der Hauptergebnisse und Schlußfolgerungen

Datenbasis und Aufgabenstellung der Studie

Das vorliegende Forschungsprojekt nützt die seit dem Jahr 2007 erstmals auch für europaweite Vergleiche zur Verfügung stehenden Daten der EU-SILC-Erhebung⁵ zur Lebens- und Einkommenssituation der Haushalte, um die österreichischen Wohnbedingungen im europäischen Vergleich darzustellen. Die Verknüpfung der dabei erzielten Resultate mit Ergebnissen des Eurobarometers, des European Quality of Life Surveys und des European Social Surveys zu verschiedenen Dimensionen der Wohn- und Lebenszufriedenheit kann den Einfluß der Wohnbedingungen auf die Wohn- und Lebenszufriedenheit aufzeigen und ermöglicht es, Schlußfolgerungen für die heimische Wohnungspolitik im Hinblick auf mögliche Schwerpunkte von Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnzufriedenheit zu ziehen. Der folgende Abschnitt ist der Präsentation der genannten Schlußfolgerungen gewidmet, beginnt zunächst aber mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse der vorangehenden Kapitel des Berichts aus der Sicht Österreichs.

4.3.1 Zusammenfassung der Hauptergebnisse

Das der **Wohnzufriedenheit** gewidmete zweite Kapitel des Berichts analysiert im ersten Untersuchungsschritt (Abschnitt 2.1.1) die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Dimensionen der Zufriedenheit und der gesamten Lebenszufriedenheit. Es zeigt dabei die hohe Bedeutung der Wohnzufriedenheit für die Lebenszufriedenheit auf und weist darüber hinaus nach, daß die Relevanz der Wohnzufriedenheit für die Lebenszufriedenheit mit zunehmendem Lebensalter stark ansteigt.

Der folgende Abschnitt 2.1.2 ist der **aktuellen Zufriedenheitslage** in den verschiedenen Zufriedenheitsdimensionen für die Staaten der europäischen Union gewidmet, wobei die durchschnittlichen Zufriedenheitsergebnisse Österreichs den entsprechenden Vergleichswerten von drei Staatengruppen gegenübergestellt werden:

Vergleich von drei Staatengruppen

- EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote (Anteil von Wohnungs- und Hauseigentümern unter 60%)
- EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote (ab 60%)
- EU10-Staaten (neue Mitgliedstaaten; außer Polen ebenfalls Eigentümerquoten von mindestens 60%)

⁵ SILC: Statistics on Income and Living Conditions

Charakterisierung der drei Staatengruppen

Die beiden Gruppen von EU15-Staaten unterscheiden sich nicht nur in der Eigentümerquote sondern auch im mittleren BIP pro Kopf und hinsichtlich der jeweils dominierenden Typen von Wohlfahrtsstaaten: Die Gruppe mit der niedrigeren Eigentümerquote versammelt die im Mittel etwas reicheren Staaten, welche durchwegs dem Typus des konservativen oder sozialdemokratischen Wohlfahrtsstaats zuzuordnen sind, während in der zweiten, im Schnitt etwas ärmeren Gruppe von Staaten die liberalen und mediterranen Formen des Wohlfahrtsstaats dominieren.

Die erwähnte Unterscheidung in der Ausrichtung der Sozialpolitik ist auch von einiger wohnungspolitischer Relevanz, muß man doch davon ausgehen, daß liberale und mediterrane Wohlfahrtsstaaten dem freien Wohnungsmarkt eine größere Rolle bei der Sicherstellung der Wohnversorgung ihrer Bevölkerung einräumen als die Staaten der anderen Gruppe, welche tendenziell weniger Scheu vor lenkenden Eingriffen in die Mietengestaltung und in den Wohnungsneubau haben. Die höhere Eigentümerquote der erstgenannten Staatengruppe ist in diesem Sinne nur ein zur Struktur geronnenes Resultat der hier stärker ausgeprägten Marktorientierung der Wohnungspolitik.

Höchstes Zufriedenheitsniveau bei Staaten mit niedriger Eigentümerquote

Die Ergebnisse der europaweiten Zufriedenheitserhebungen sprechen ein klares Urteil über den Erfolg dieser beiden sozial- und wohnungspolitischen Strategien. Denn das mittlere Zufriedenheitsniveau ist sowohl bei der gesamten Lebenszufriedenheit als auch bei der Wohnzufriedenheit und bei fast allen übrigen Zufriedenheitsdimensionen in der Gruppe der EU15-Staaten mit geringerer Eigentümerquote größer als in jener mit höherer Eigentümerquote. Eine Ausnahme bildet nur die Zufriedenheit mit dem Familienleben, bei der ein Gleichstand gegeben ist. Die neuen Mitgliedstaaten schneiden erwartungsgemäß in sämtlichen Zufriedenheitsdimensionen schlechter ab als beide Teilgruppen von EU15-Staaten.

Österreichs Zufriedenheitsergebnisse im Europavergleich

Österreich, das zur Gruppe der EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote zählt, erzielt bei den einzelnen Zufriedenheitsaspekten sehr unterschiedliche Ergebnisse: Sowohl bei der Zufriedenheit mit der Wohnung als auch bei jener mit dem Wohngebiet liegt es am unteren Ende der erwähnten Staatengruppe, und auch bei der Zufriedenheit mit den sozialen Kontakten nimmt es unter den sechs Staaten der genannten Gruppe nur den vierten Rang ein. Bei der Zufriedenheit mit dem Familienleben

sowie jener mit dem Lebensstandard steht es jedoch jeweils an zweiter Stelle. Bei der Lebenszufriedenheit insgesamt schließlich findet es sich - vermutlich wegen der schlechten Ergebnisse bei den beiden unmittelbar wohnbezogenen Teilzufriedenheiten - wieder nur auf dem vierten von sechs Plätzen innerhalb der Gruppe der EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote.

Zufriedenheitstrends der letzten Jahre

Wie der den **jüngsten Veränderungen** der Zufriedenheitslage gewidmete Abschnitt 2.1.3 zeigt, dürfte das relativ schlechte Abschneiden Österreichs bei den beiden unmittelbar auf das Wohnen bezogenen Zufriedenheitsaspekten (Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohngebiet) zum Teil auf die Entwicklung der letzten Jahre zurückzuführen sein: Während zwischen 1999 und 2004 auf der Ebene aller EU15-Staaten die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohngebiet leicht (um 1 bzw. 2 Prozentpunkte) sinkt, ist in Österreich ein markanter Rückgang der entsprechenden Zufriedenheitswerte (minus 9 bzw. minus 5 Prozentpunkte) festzustellen.

Beste Wohnbedingungen in den Staaten mit niedriger Eigentümerquote

Die in Kapitel 3 nachzulesende Darstellung der **Wohnbedingungen** in den einzelnen Staaten und Staatengruppen sowie die in Abschnitt 4.1 dargestellten Analysen der quantitativen Zusammenhänge zwischen Wohnbedingungen und Wohnzufriedenheit machen deutlich, daß die guten Wohnzufriedenheitswerte der EU15-Staaten mit geringer Eigentümerquote Ausdruck eines entsprechend hohen Niveaus der Wohnbedingungen sind: In fast allen Dimensionen der Wohnqualität - von der Belagsdichte, über die Qualität der Wohnung und den Erhaltungszustand des Wohnhauses bis zu verschiedenen Aspekten der Qualität der Wohnumwelt - schneidet die genannte Gruppe von Staaten im Mittel besser ab als die Vergleichsgruppe der EU15-Staaten mit hoher Eigentümerquote. Einzige Ausnahme ist die Belastung der Wohnumwelt durch Emissionen, wo ein kleiner Vorsprung der Staaten mit hoher Eigentümerquote besteht.

Auch im Hinblick auf die Wohnkostenbelastung erzielen die EU15-Staaten mit niedriger Eigentümerquote ein besseres Ergebnis als die Vergleichsgruppe mit hohem Anteil an Haus- und Wohnungseigentümern: Zwar sind im ersten Fall die bei Berücksichtigung der Wohnbeihilfe resultierenden Nettowohnkosten infolge eines geringeren Gewichts der Wohnbeihilfezahlungen etwas höher als im zweiten Fall. Bessere Vergleichswerte findet man jedoch

- beim Ausmaß der Mehrkosten von Wohnverhältnissen mit kurzer Wohndauer,
- beim Anteil der Haushalte mit wohnbezogenen Zahlungsrückständen,
- und vor allem beim Anteil der Haushalte, die die laufenden Wohnkosten als schwere Belastung empfinden.

Die gesonderte Betrachtung der wichtigsten **Wohnsektoren** und **Haushaltstypen** zeigt dasselbe Bild: In jedem Fall (also bei jedem der untersuchten Wohnsektoren und jedem der untersuchten Haushaltstypen) ist sowohl die Wohnqualität als auch die subjektive Belastung durch Wohnkosten im Durchschnitt der EU15-Staaten mit niedrigerer Eigentümerquote geringer als im Durchschnitt der Vergleichsgruppe mit hoher Eigentümerquote.⁶

**Österreichs
Wohnbedingungen
im Europavergleich**

Das Niveau der **österreichischen** Wohnbedingungen liegt in allen Dimensionen der Wohnumwelt mehr oder weniger deutlich über den entsprechenden Mittelwerten der drei Vergleichsgruppen von EU15-Staaten. Auch der Erhaltungszustand der heimischen Wohngebäude ist deutlich besser als im jeweiligen Durchschnitt jeder der drei Vergleichsgruppen von Staaten. Bei der Qualität der Wohnung selbst (Ausstattung mit WC, Bad/Dusche und Lichtverhältnisse) schneidet Österreich jedoch schlechter ab als der Durchschnitt der Staaten mit niedriger Eigentümerquote.

**Österreichs Wohnkosten
im Europavergleich**

Bei den Wohnkosten erzielt Österreich ein gutes Ergebnis: Trotz eines im internationalen Vergleich nur schwach ausgebauten Beihilfesystems resultieren sehr niedrige Nettowohnkosten und auch bei den Wohnverhältnissen mit kurzer Wohndauer sind die Mehrkosten im internationalen Vergleich betrachtet moderat. Ebenfalls sehr niedrig sind die Anteile von Haushalten mit wohnbezogenen Zahlungsrückständen und/oder schwerer Belastung durch die laufenden Wohnkosten.

Die im Rahmen der Staatengruppe mit niedriger Eigentümerquote relativ schlechten Wohnzufriedenheitswerte

⁶ Um Mißverständnisse zu vermeiden, ist bezüglich der Situation in den einzelnen Wohnsektoren auf folgenden Umstand besonders hinzuweisen: Die Tatsache, daß Staaten mit geringer Eigentümerquote im Durchschnitt bessere Wohnqualität und weniger belastende Kostenbedingungen aufweisen als Staaten mit höherer Eigentümerquote, bedeutet nicht, daß auch innerhalb der einzelnen Staaten die jeweiligen Eigentümersektoren ihren Bewohnern ungünstigere Wohnbedingungen bieten als die übrigen Bestandssektoren. Im Gegenteil: Die Eigentümersektoren zeichnen sich zumeist durch im Vergleich zum Durchschnitt des jeweiligen Staates gute Qualitäts- und Belastungsbedingungen aus.

Österreichs dürften daher eher aus den im Vergleich zum Durchschnitt der genannten Gruppe ungünstigen Wert beim Wohnungsbelag sowie beim Ausstattungsniveau der Wohnungen resultieren und weniger mit der Kostendimension der Wohnbedingungen zu tun haben.

Ergebnisse der ergänzenden Analysen der innerösterreichischen Situation

Die den internationalen Vergleich ergänzenden Analysen zur innerösterreichischen Situation (vgl. die Abschnitte 2.2 und 4.2) bestätigen die auf europäischer Ebene nachgewiesenen engen Zusammenhänge zwischen Wohnqualität bzw. Wohnkosten einerseits und Wohnzufriedenheit andererseits. Sie machen darüber hinaus deutlich, daß die wohnsektorspezifischen Zufriedenheitsunterschiede viel bedeutender sind als die vom jeweiligen Haushaltstyp abhängigen Zufriedenheitsdifferenzen.

Von den verschiedenen Haushaltstypen weisen die AlleinerzieherInnen und die Einpersonenhaushalte ohne Pension die geringste Wohnzufriedenheit auf, und die Wohnsektoren mit den größten Zufriedenheitsdefiziten sind die privaten Haupt- und Untermietwohnungen, sowie die Gemeindewohnungen. Die genannten Sektoren belegen in fast allen Dimensionen der Wohnqualität die drei hintersten Rangplätze in der Qualitätshierarchie aller Wohnsektoren und bieten wegen des im Durchschnitt eher geringen Einkommens ihrer Bewohner letzteren auch keine niedrige Wohnkostenbelastung.

4.3.2 Schlußfolgerungen

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie führen die Autoren zu drei Schlußfolgerungen für die heimische Wohnungs- und Sozialpolitik:

1. Gute Wohnbedingungen und hohe Wohnzufriedenheit sind nicht nur aus wohnungs- und sozialpolitischer Hinsicht von großer Relevanz, sondern stellen auch einen der wichtigen Pluspunkte Österreichs im internationalen Standortvergleich dar. Die Tatsache, daß Österreich sowohl bei der Wohnqualität als auch bei den wohnbezogenen Zufriedenheitsdimensionen im Europavergleich zwar gut aber nicht hervorragend abschneidet und in der Längsschnittbetrachtung zuletzt sogar markant schlechtere Ergebnisse erzielte, muß Ansporn für eine höhere Gewichtung wohnungspolitischer Anliegen im Aufgabenkatalog der heimischen Innenpolitik sein.

Dringlichkeit von höherer Gewichtung wohnungspolitischer Anliegen

**Erfordernis einer
konsequenten Fortführung
des bisherigen Weges
der Wohnungspolitik**

2. Die im europäischen Vergleich sehr guten Resultate der durch einen relativ hohen wohnungspolitischen Aktivitätslevel charakterisierten Staaten mit niedriger Eigentümerquote und konservativen oder sozialdemokratischen Wohlfahrtstaatmodellen sollten Österreich in der konsequenten Fortführung seines bisher verfolgten Weges einer aktiven Wohnungspolitik bestärken.
3. Daß die genannte Staatengruppe nicht nur bei den Wohnbedingungen und der Wohnzufriedenheit vor den Staaten mit höherer Eigentümerquote und liberalen oder mediterranen Wohlfahrtstaatmodellen liegt, sondern in den übrigen untersuchten Zufriedenheitsdimensionen sowie bei der gesamten Lebenszufriedenheit das europäischen Spitzenfeld bildet, zeigt die Überlegenheit der in den Staaten mit niedriger Eigentümerquote dominierenden Wohlfahrtstaatsmodelle. Sie sollte die österreichische Sozialpolitik motivieren, mit verstärkten Anstrengungen an der Erhaltung (bzw. Wiedergewinnung) des hohen Leistungsstandards des heimischen Wohlfahrtsystems unter den sich rapide ändernden wirtschaftlichen und demografischen Randbedingungen zu arbeiten.

Wenn die zweite Schlußfolgerung eine konsequente Fortführung der bisher verfolgten aktiven Wohnungspolitik fordert, so gilt es nun abschließend noch stichwortartig zu präzisieren, in welche Richtung einschlägige Maßnahmen nach Ansicht der Autoren zu weisen hätten:

Mietenpolitische Prioritäten

Im Bereich der **Mietenpolitik** geht es derzeit vor allem um eine Anpassung des rechtlichen Rahmens an die aktuellen Erfordernisse eines verbesserten Schutzes der bestehenden Wohnverhältnisse gegen die im Gefolge der steigenden Inflation stärker werdenden Wohnkostenanstiege und eines verbesserten Schutzes der Wohnungssuchenden gegen die infolge verstärkten Nachfragedrucks steigenden Preise von neu angebotenen Kauf- und Mietverträgen.

Förderpolitische Prioritäten

In der **Förderpolitik** gilt es, das Fördervolumen rechtzeitig an den wegen einer kontinuierlich hohen Migration (vor allem in den Ballungszentren und in der Ostregion) steigenden Wohnungsbedarf anzupassen. Da zugleich mit dem steigenden Neubauerfordernis auch der Klimaschutz erhöhte Anforderungen an die Förderkapazität stellt, sind Vorkehrungen zur Sicherstellung eines ausreichenden realen Wachstums der zweckgebundenen Fördermittel zu treffen.