

**Wohnungsnachfrage
in Wien
Projektbericht**

Wien, 10/2009

Inhaltsverzeichnis

1	Daten zur Untersuchung	3
2	Einleitung	4
3	Residentielle Mobilität	6
	3.1 Mobilität	6
	3.2 Wohnungssuche	11
4	Erwartungen an die Wunschwohnung	14
	4.1 Wunschwohnung	14
	4.2 Wohnumgebung	25
	4.3 Exkurs: spezielle Wohnformen	28
	4.4 Nachbarschaft	32
5	Verzichtbereitschaft	34
	5.1 Besonderheiten der Wohnung	34
	5.2 Ausstattung des Wohnhauses	38
	5.3 Merkmale der Wohnumgebung	44
6	Wohnungssuchende	50
	6.1 Zusammensetzung der Wohnungssuchenden	52
	6.2 Residentielle Mobilität	58
	6.3 Erwartungen an die Wunschwohnung	63
	6.4 Verzichtbereitschaft	70
7	Spezifische Bedürfnisse von PensionistInnen	76
8	GemeindebaubewohnerInnen	79
	8.1 Erwartungen der GemeindebaubewohnerInnen	79
	8.2 Wohnungssuchende mit Ziel Gemeindebau	89
9	Zusammensetzung und Wünsche der Wohnungssuchenden im Zeitvergleich	90
10	Anhang	98
	10.1 Fragebogen	98
	10.2 Ergänzende Abbildungen	113
11	Tabellenverzeichnis	121
12	Abbildungsverzeichnis	122

1 Daten zur Untersuchung

Thema:	Wohnungsnachfrage in Wien
AuftraggeberIn:	MA 50 Wohnbauforschung
Beauftragtes Institut:	SORA Institute for Social Research and Analysis, Wien
Wissenschaftliche Leitung:	Günther Ogiris, MA Mag. ^a Aleksandra Ptaszynska
AutorInnen:	Günther Ogiris, MA Mag. ^a Aleksandra Ptaszynska Werner Sturmberger Christoph Waldhauser
Erhebungsgebiet:	Wien, Österreich
Grundgesamtheit:	In Wien lebende Personen ab dem 18. Lebensjahr
Stichprobenumfang:	2.000 (davon 1.200 18- bis 35jährige und 800 35+jährige)
Stichprobendesign/-ziehung:	Nach Bezirken vorab geschichtete Zufallsauswahl mit Screening, nachträgliche disproportionale Auswahl nach Alter
Art der Befragung:	Telefoninterviews (IPR)
Befragungszeitraum:	Juli 2009
Gewichtung:	nach Geschlecht, Alter, Staatsbürgerschaft, Bildung, Erwerbsstatus und Bezirk (IPR)

2 Einleitung

Für die Erwartungen an das Wohnen gibt es keine allgemeine Formel. Die Vorstellungen unterscheiden sich je nach Lebensphase, wobei Alter, Geschlecht, Familienstand, Schichtzugehörigkeit und Herkunft wichtige Einflusskriterien darstellen. Manche der Unterschiede sind sehr logisch und nachvollziehbar – beispielsweise hat für Familien mit Kindern ein Kinderspielplatz eine größere Bedeutung als für kinderlose WienerInnen, für ältere Menschen ist dagegen ein Aufzug und eine altersgerechte Bauweise besonders wichtig. Andere Unterschiede sind wiederum weniger klar.

Das Ziel des im vorliegenden Zwischenbericht beschriebenen Projekts ist es, zu untersuchen, welche Kriterien heute für die Wohnungswahl ausschlaggebend sind. Dabei stehen folgende Forschungsfragen im Zentrum:

- Wie stellen sich Wohnungssuchende ihre zukünftige Wohnung vor?
- Welche Faktoren sind ausschlaggebend für die Entscheidung, eine Wohnung zu beziehen?
- Welche Merkmale von Wohnung und Wohnanlage führen zu einer starken Nachfrage?
- Welche Zusatzausstattung steigert die Attraktivität einer Wohnung bzw. Wohnhausanlage maßgeblich?
- Wie wirkt sich die Immobilien- und Finanzkrise auf die Wohnungssuche in Wien aus? Wird die Krise bei der Wohnungssuche mitbedacht?

Im Rahmen des Projekts wurde eine repräsentative telefonische Befragung unter Wienerinnen und Wienern ab 18 Jahren durchgeführt. Repräsentativität wurde dabei über die Art der Stichprobenziehung gewährleistet - eine nach Bezirken vorab geschichtete Zufallsauswahl. Um fundierte Aussagen über junge WienerInnen treffen zu können, die sehr mobil sind und dadurch eine große Gruppe der Wohnungssuchenden darstellen, wurde zusätzlich disproportional nach Alter geschichtet. Konkret bedeutet das, dass die Gruppe der 18 bis 35jährigen überproportional in die Stichprobe aufgenommen wurde. Insgesamt wurden 2.000 WienerInnen befragt: 1.200 zwischen 18 und 35 Jahren und 800 WienerInnen über 35 Jahren.

Die Größe der Stichprobe ermöglicht dabei genauere Aussagen und eine Analyse von kleineren Untergruppen. Auf diese Weise können auch Aussagen über Personen mit Migrationshintergrund getroffen werden.

Die Befragung wurde vom Institut für Panelresearch (IPR) durchgeführt. Die Dauer der Telefoninterviews betrug 20 Minuten. Der Fragebogen findet sich im Anhang des Berichts.

Im vorliegenden Zwischenbericht werden erste Ergebnisse der telefonischen Befragung dargestellt. Es handelt sich dabei um eine deskriptive Auswertung der Daten – es werden Häufigkeitsverteilungen und Unterschiede zwischen Untergruppen dargestellt.

3 Residentielle Mobilität

3.1 Mobilität

Statistisch betrachtet lässt sich für Wien festhalten, dass die Wiener Wohnbevölkerung ab 18 Jahren im Schnitt seit 16,3 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung lebt – ein Viertel der Befragten wohnt seit weniger als drei Jahren in ihrer Wohnung, die Hälfte der Befragten seit mehr als zehn Jahren und sogar ein Viertel seit mehr als 25 Jahren. Natürlich steigt die durchschnittliche Wohndauer entsprechend dem Alter der Befragten, wobei es jedoch kaum nennenswerte Unterschiede zwischen Männern und Frauen gibt – tendenziell wohnen die Frauen der entsprechenden Altersgruppen länger in ihrer Wohnung als gleichaltrige Wiener – einzige Ausnahme stellt die Gruppe der 18-29jährigen dar in der sich diese Tendenz umkehrt.

Bedeutend für die Einschätzung der Mobilität ist dabei natürlich auch noch die Anzahl der Wohnungswechsel. Im Wiener Durchschnitt liegt diese bei 3,7 Umzügen, wobei die Hälfte der Befragten bereits mehr als dreimal die Wohnung gewechselt haben, ein Viertel sogar mehr als viermal, ein Viertel der Befragten jedoch lediglich einmal oder nie.

Auch hier lässt sich natürlich beobachten, dass mit zunehmendem Alter die Anzahl der Wohnungswechsel steigt.

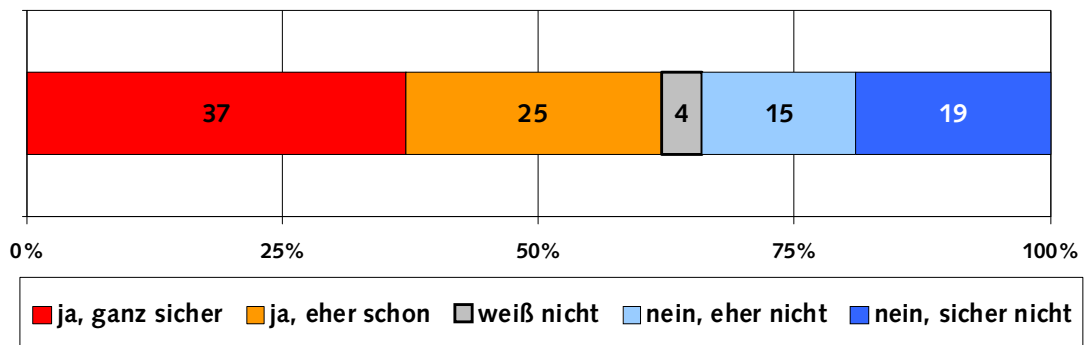
Tabelle 1: Anzahl der Wohnungswechsel seit dem 18. Lebensjahr

	Mittelwert	Perzentil 25	Median	Perzentil 75	Modus
Mann, 18-29	2,2	1	2	3	1
Frau, 18-29	2,3	1	2	3	1
Mann, 30-44	3,8	2	3	5	3
Frau, 30-44	3,4	2	3	4	2
Mann, 45-59	4,8	2	3	6	3
Frau, 45-59	4,0	2	3	5	3
Mann, 60plus	5,4	1	3	4	3
Frau, 60 plus	3,6	1	2	4	1
Wien gesamt	3,7	1	3	4	3

N=2007, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 3

Wenn man nach den Zukunftsabsichten fragt, zeigt sich folgendes Bild: gesamt lediglich etwa ein Drittel (34%) plant, nicht für immer in der aktuellen Wohnung zu verbleiben. Dabei lässt sich ein eindeutiger Alterseffekt festmachen: so geben lediglich 10% der 18-29jährigen an „ganz sicher“ für immer in der jetzigen Wohnung bleiben zu wollen, bei den 30-44jährigen sind es immerhin 22%, bei 45-59jährigen bereits 41% und bei der Gruppe 60+ sogar 71%. Auch scheint die Herkunft der betreffenden Person eine Rolle zu spielen: lediglich 18% der im Ausland geborenen Befragten beantwortete diese Frage mit „ja, ganz sicher“, während 28% derselben Gruppe ganz sicher nicht in ihrer Wohnung bleiben wollen – zum Vergleich: 44% der in Wien geborenen wollen ganz sicher in ihrer Wohnung bleiben, bei Befragten aus den Bundesländern 38%.

Abbildung 1: Absicht, für immer in derzeitiger Wohnung zu bleiben

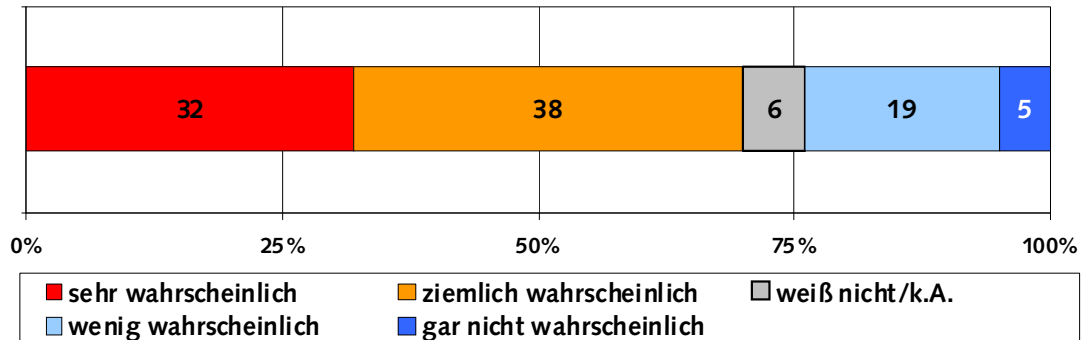


N=2007, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 4

Als besonders wegzugsresistent können weiters Paare ohne Kinder gelten – 48% wollen ganz sicher in der aktuellen Wohnung bleiben; einen ähnlichen Wert erreichen dabei noch Haushalte mit mindestens einem Kind (46%).

Männer und Frauen unterscheiden sich kaum bei dieser Frage – Abweichungen gibt es lediglich in der Bestimmtheit der Beantwortung: so wollen 32% der Männer und 41% der Frauen ganz sicher in ihrer Wohnung bleiben.

Dabei halten immerhin 70% der Personen, die nicht in der derzeitigen Wohnung bleiben wollen, gleichzeitig einen Wohnungswechsel für wahrscheinlich. Auch hier lässt sich wiederum ein Alterseffekt festmachen: vor allem jüngere halten einen Wohnungswechsel für wahrscheinlich. In Zahlen bedeutet dies, 47% der 18-29jährigen halten einen Wohnungswechsel für sehr wahrscheinlich, ihnen stehen bei den 45-59jährigen lediglich 16% und in der Gruppe 60+ lediglich 12% gegenüber. Betrachtet man nun die unterschiedlichen Werte anhand der Herkunft, ergeben sich keinerlei nennenswerte Unterschiede.

Abbildung 2: Wahrscheinlichkeit eines Wohnungswechsels

N=766, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 5

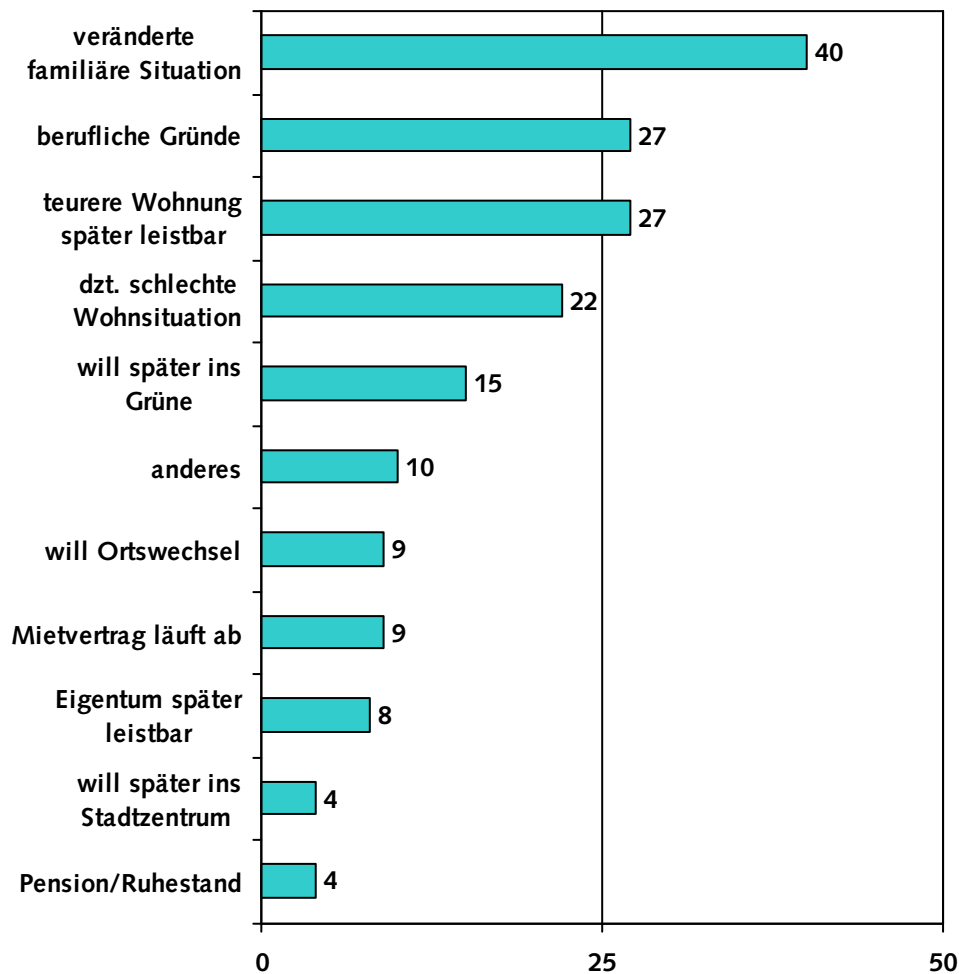
Als überaus mobil können jedoch mit Werten jenseits von 50% sowohl Befragte gewertet werden, die noch im elterlichen Haushalt (53% - „sehr wahrscheinlich“) oder in Wohngemeinschaften oder ähnlichen Wohnformen (57%) leben.

Größere Unterschiede ergeben sich auch beim Vorhandensein von Kindern im Haushalt: 41% der Haushalte ohne Kinder halten einen Wohnungswechsel für sehr wahrscheinlich, ihnen stehen lediglich 20% bei den Haushalten mit Kindern gegenüber.

Als Hauptgrund für einen Wohnungswechsel kann dabei eindeutig eine veränderte familiäre Situation ausgemacht werden – 40% der Befragten, die einen Wohnungswechsel für eher wahrscheinlich halten, geben dies bei einer offenen Frage an. Es folgen berufliche Gründe (27%), die Annahme, dass man sich später einmal eine teurere bzw. schönere Wohnung leisten kann (27%), eine aktuell als schlecht empfundene Wohnsituation (22%) und der Wunsch, später einmal im Grünen zu wohnen (15%) – alle anderen Gründen rangieren unterhalb der 10%-Marke.

Im Detail ergeben sich bei den einzelnen Gründen der Befragten, die für sich oder jemand anderen im Haushalt eine Wohnung suchen natürlich Abweichungen je nach Untergruppen– die wichtigsten sollen nun kurz festgehalten werden:

Abbildung 3: Gründe für einen potentiellen Wohnungswechsel



N=534, Zustimmung in Prozent, Mehrfachnennungen

Fragen im Wortlaut: siehe Anhang Frage 6

- **Veränderte familiäre Situation (40%):** Besonders häufig wird dies Personen, die noch im elterlichen Haushalten wohnen, angegeben (73%), gefolgt von Haushalten mit mehr als 4 Mitgliedern (vierköpfiger Haushalt 51%, 5 oder mehr Personen im Haushalt 55%) – unterdurchschnittlich sind hingegen PensionistInnen (14%) und Haushalte mit mindestens einem Kind.
- **Berufliche Gründe (27%):** Besonders häufig werden diese von Befragten mit Hochschulabschluss angegeben (38%), besonders selten dann, wenn die Befragten lediglich über einen Pflichtschulabschluss verfügen (15%). Auch

Befragte, die nicht in Österreich geboren wurden, führen diese überdurchschnittlich oft an – 41%. Deutlich unter dem Durchschnitt bleiben dabei Menschen über 60 (10%), jene, die in Wien geboren wurden (20%) und Haushalte mit mindestens einem Kind. Tendenziell führen Männer diesen Grund auch häufiger an als Frauen: 34% der Männer stehen 21% der Frauen gegenüber.

- **Teure/schönere Wohnung später leistbar (27%):** Dies trifft vor allem auf junge Befragte zu – die Gruppe der 18-29jährigen erreicht hierbei einen Wert von 34% - die Gruppe der 45-59jährigen dagegen lediglich 17%. So findet man diesen Wunsch auch vor allem bei Menschen mit niedrigen Bildungsabschlüssen (Lehre: 35%; BMS: 36%) besonders ausgeprägt.
- **Derzeit schlechte Wohnsituation (22%):** Dabei scheint es sich primär um ein Problem der Menschen in der zweiten Lebenshälfte zu handeln – 44% der Gruppe 60+ und 35% der 45-59jährigen führen diesen Grund an. Auffällig hoch ist hierbei auch der Wert für Befragte mit dem Bildungsabschluss Lehre: 37%.
- **Will später ins Grüne (15%):** Überdurchschnittlich oft wird dies von Personen in 3-Personen Haushalten genannt (25%), analog dazu geben dies auch 28% der Befragten, die mit Kind und Partner leben an, bei AlleinerzieherInnen sind es 27%. Menschen in Ausbildung (8%) und in Pension (5%) äußern diesen Grund dagegen besonders selten.
- **Sonstige Gründe:** Da die restlichen Gründen nur selten genannt werden sollen hier noch in aller Kürze die auffälligsten Abweichungen vom Durchschnitt angeführt werden. So ist etwa für 16% der PensionistInnen ist der Ruhestand der Grund für den Wohnungswechsel – sie liegen damit 12 Prozentpunkte über dem Durchschnitt. 19% der Befragten mit Pflichtschulabschluss nennen einen auslaufenden Mietvertrag als Grund, bei im Ausland geborenen Menschen sind es 17% - der Durchschnitt liegt bei 9%. Wenig überraschend sind es vor allem Befragte in Ausbildung, die einen Ortswechsel anstreben – mit einem Wert von 20% liegen sie dabei 11 Prozentpunkte über dem Durchschnitt.

Entscheidende Faktoren der residentiellen Mobilität sind einerseits die Herkunft der betreffenden Personen, das Alter sowie der Familienstatus: vor allem jüngere und im Ausland geborene Personen können sich nur selten vorstellen für immer in der aktuellen Wohnung zu bleiben. Als besonders wegzugsresistent können dagegen Paare gelten.

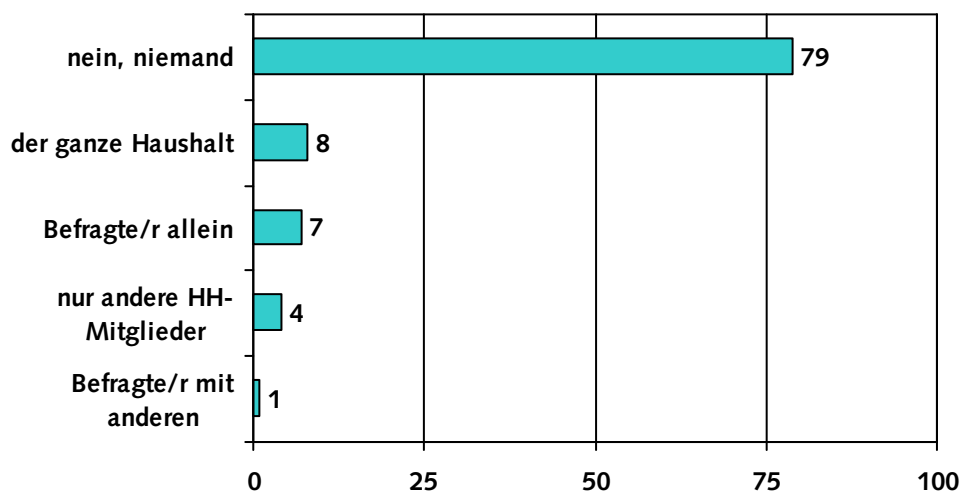
Einen Wohnungswechsel halten einerseits Personen im elterlichen Haushalt oder in Wohngemeinschaften und ähnlichen Wohnformen für sehr wahrscheinlich – bei Haushalten mit Kindern ist die Wahrscheinlichkeit eines Wohnungswechsels dabei deutlich geringer, als bei jenen ohne Kinder.

Als Hauptgrund für einen Wohnungswechsel kann eine veränderte familiäre Situation gelten, gefolgt von beruflichen Gründen, sowie der Überzeugung sich später einmal eine bessere Wohnung leisten zu können.

3.2 Wohnungssuche

Danach gefragt, ob jemand im Haushalt gerade konkret einen Wohnungswechsel plant, geben rund ein Fünftel der Befragten, an, dass dies zutreffen würde. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um den gesamten Haushalt (8%) oder die/den Befragte/n selbst (7%).

Abbildung 4: konkreter Wohnungswechsel in Planung



N=2007, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 7, Angaben in Prozent

Als besonders mobil kann dabei einerseits, mit einem Wert von 17% die Gruppe der 18-29jährigen, sowie der in Ausbildung befindlichen Personen gelten (20%). In den Haushalten von PensionistInnen oder Hausarbeit verrichtenden Personen gibt es dagegen vergleichsweise kaum geplante Wohnungswechsel.

Als besonders wechselfreudige Haushaltsformen können jene gelten, in denen die Befragten bei ihren Eltern, allein mit einem Kind oder in WG-ähnlichen Konstellationen leben. So geben gut ein Drittel der Befragten, die im elterlichen Haushalt wohnen an, selbst konkret einen Wohnungswechsel zu planen; bei Wohngemeinschaften liegt dieser Wert bei 18%. Bei beinahe einem Fünftel aller türkisch sowie serbisch, kroatisch oder bosnisch sprechenden Haushalte plant der gesamte Haushalt einen Umzug.

Zeitpunkt des Wohnungswechsels

Gefragt nach dem Zeitpunkt des Wohnungswechsels geben 64% der Befragten mit einem bevorstehendem Umzug im oder des Haushalts an, dieser würde innerhalb der nächsten 2 Jahre von statten gehen, 18% planen dies für die nächsten fünf Jahre und 5% wollen dies später tun.

Dabei ist festzuhalten, dass Männer einen solchen Wohnungswechsel längerfristiger zu planen scheinen – 54% wollen in den nächsten zwei Jahren umziehen - bei den Frauen sind dies 72%; 25% der Männer in den nächsten fünf Jahren, bei den Frauen 13%. Auch lässt sich hier ein eindeutiger Alterseffekt festmachen. Je älter desto langfristiger sind die Umzugspläne.

Auch Menschen, die nicht in Wien sondern in anderen österreichischen Bundesländern geboren wurden, weisen für diesen 5-Jahreszeitraum einen mit 30% besonders hohen Wert auf.

Besonders rasch umziehen wollen dagegen AlleinerzieherInnen, 78% haben dies in den nächsten beiden Jahren vor und die Gruppe der 18-29jährigen, bei welchen der Wert für diesen Zeitraum mit 76% fast genauso hoch liegt.

Aktive Wohnungssuche (vgl. Kapitel 6.1 Zusammensetzung der Wohnungssuchenden)

Jede bzw. jeder fünfte Befragte (20%) plant für sich oder jemanden im Haushalt einen Wohnungswechsel. Die Hälfte derer, die einen solchen Plan gefasst haben, ist aktiv auf der Suche nach einer neuen Wohnung. Verglichen mit den Werten einer Studie aus dem Jahr 2002 kommt dies einer Steigerung um 4 Prozentpunkte gleich.¹ Allgemein treten bei dieser Frage dieselben Tendenzen in Erscheinung wie schon bei der Frage nach dem Zeitpunkt des Wohnungswechsels.

Auch hier zusammenhängend mit dem Zeitpunkt des Wohnungswechsels, geben 57% der Frauen an, aktiv auf Wohnungssuche zu sein – ihnen stehen dabei 49% der männlichen Befragten gegenüber.

57% der 44-59jährigen und 54% der Gruppe 60+ befinden sich nicht aktiv auf Wohnungssuche – einen ähnlichen Wert erreichen mit 55% Personen, die in den Bundesländern geboren wurden. Überdurchschnittlich aktiv dagegen präsentieren sich die Gruppe der 30-44jährigen (66% derjenigen, die einen Wohnungswechsel planen, sucht aktiv), der Hausfrauen/-männer (65%) sowie die Alleinerzieher-Innen (69%).

Rund ein Fünftel der WienerInnen befindet sich auf Wohnungssuche, gut die Hälfte dieser Gruppe sucht aktiv nach einer Wohnung – insgesamt befindet sich so jede/r zehnte aktiv auf Wohnungssuche. Besonders aktiv sind dabei vor allem junge Menschen, wie etwa jene, die noch im elterlichen Haushalt wohnen, oder sich in Ausbildung befinden.

Gut zwei Drittel aller wohnungssuchenden WienerInnen wollen ihre Umzugspläne innerhalb der nächsten 2 Jahren realisieren. Je älter die Befragten sind, desto eher hegen sie Umzugspläne, die ein Zeitfenster von 2 Jahren überschreiten. Frauen wollen dabei deutlich eher umziehen als Männer.

¹ Czasny, Karl et al.: Neueste Trends bei Wohnungsnachfrage – Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Stadt- und Regionalforschung GmbH – Wien, Juni 2002, Seite 33;

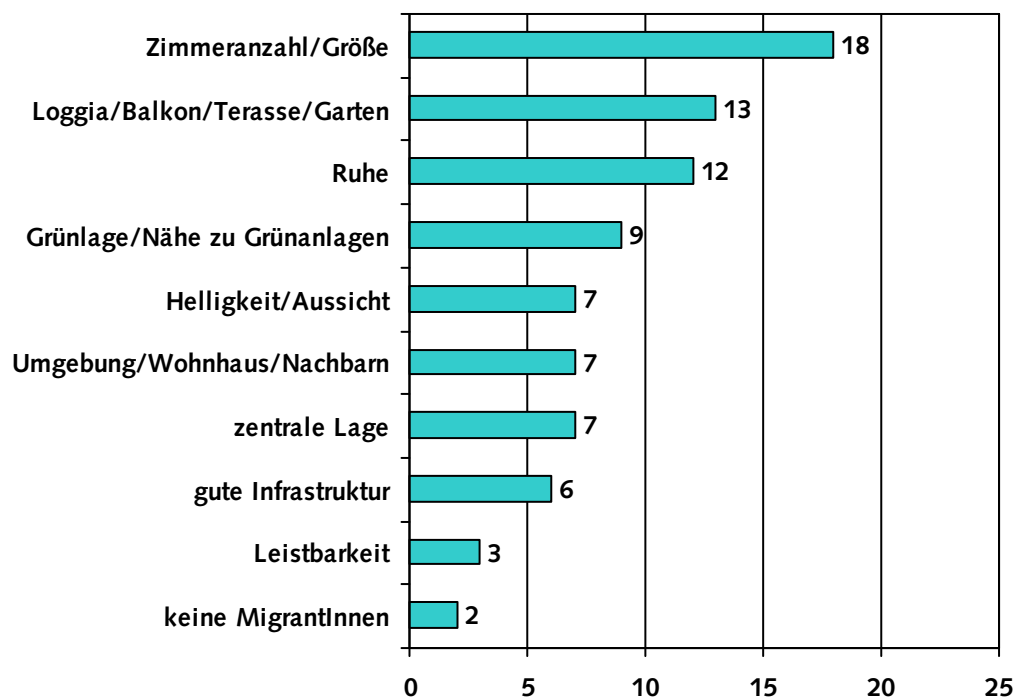
4 Erwartungen an die Wunschwohnung

4.1 Wunschwohnung

Unabhängig davon, ob sie gerade aktiv auf Wohnungssuche sind oder nicht, wurden den Befragten einige Fragen zu ihrer Wunschwohnung gestellt.

Zunächst wurden sie im Rahmen einer offenen Frage nach den zwei wichtigsten Eigenschaften gefragt, die das Wunschheim haben sollte. Die offenen Antworten der Befragten wurden für die Analyse in Kategorien zusammengefasst. Die am häufigsten genannten Eigenschaften wurden gruppiert.²

Abbildung 5: wichtigste Eigenschaften des Wunschheims – erste Nennung



N=2007, Fragen im Wortlaut: siehe Anhang Frage 12 (1.)

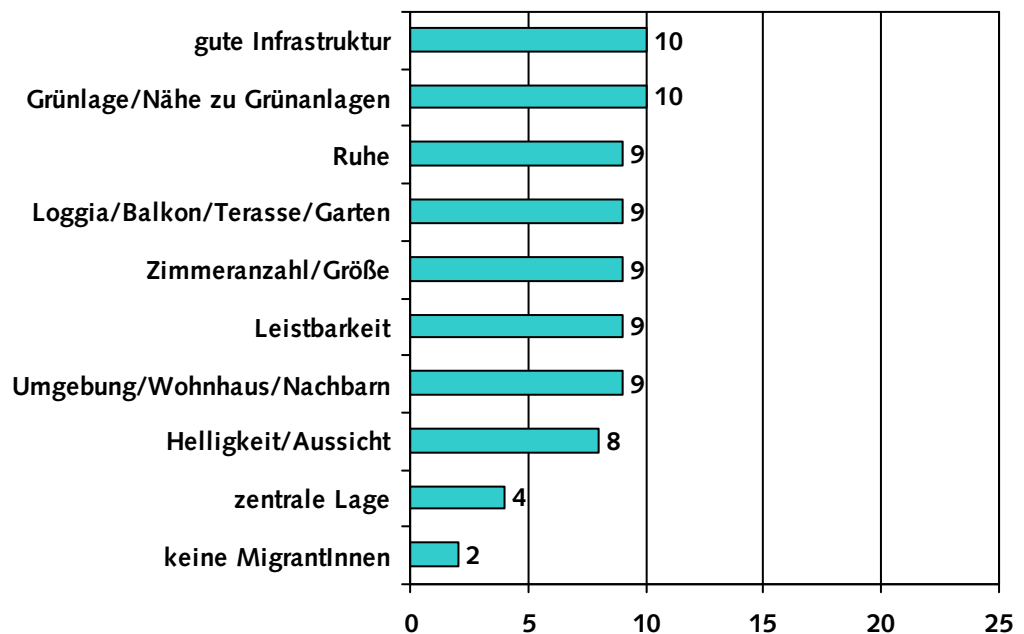
Die am häufigsten genannte wichtigste Eigenschaft, die die Wunschwohnung der Befragten haben sollte, ist eine adäquate Größe bzw. Zimmeranzahl – für 18% ist

² Sehr spezifische, individuelle Wünsche wurden in der Kategorie „sonstiges“ zusammengefasst.

dies bei der Wohnungswahl das wichtigste Kriterium. An zweiter Stelle steht ein Balkon bzw. Loggia oder Terrasse und/oder Garten (13%), an dritter Stelle die Ruhe (12%). (siehe Abbildung 5)

Als zweitwichtigstes Merkmal werden von den Befragten vor allem die gute Infrastruktur sowie Nähe zu Grünanlagen genannt. Die weiteren Auswahlkriterien werden beinahe genauso oft genannt und sind in der Häufigkeit ihrer Nennung dicht beieinander. (siehe Abbildung 6)

Abbildung 6: wichtigste Eigenschaften des Wunschheims – zweite Nennung



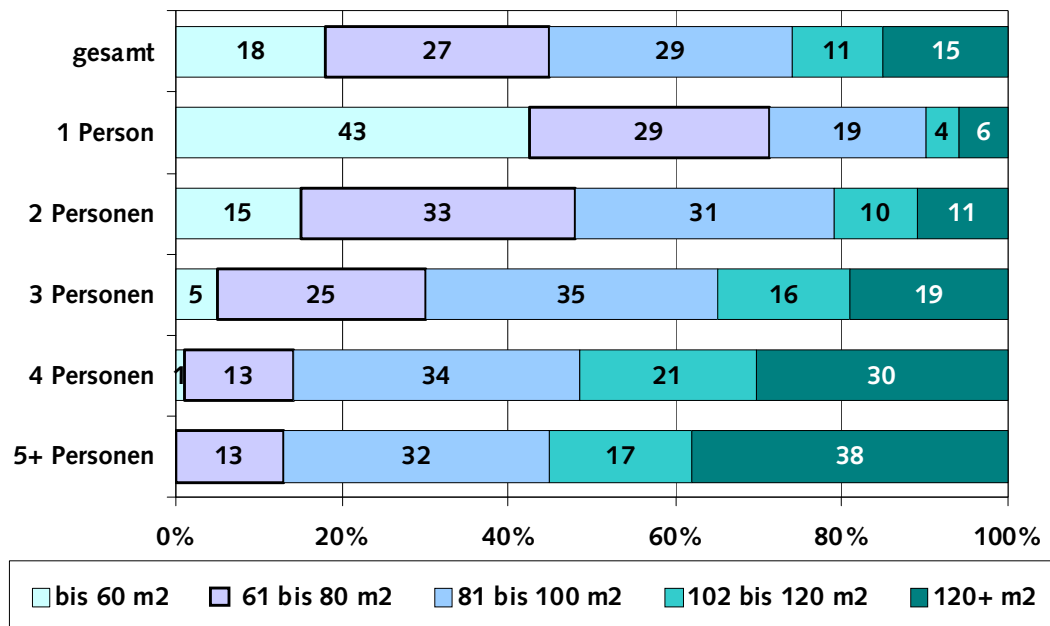
Fragen im Wortlaut: siehe Anhang Frage 12 (2.)

Wohnungsgröße

Aktuell liegt die Durchschnittliche Wohnungsgröße der Befragten bei 82m² - im Durchschnitt haben die Wienerinnen und Wiener damit etwa 42m² pro Person zur Verfügung. Wie aus dem vorhergehenden Abschnitt hervorgeht ist die Größe und die Zimmeranzahl der Wohnung das mit Abstand wichtigste Kriterium bei der Wahl einer Wohnung. In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass die Wunschwohnungen der WienerInnen im Durchschnitt um 13m² größer sind als ihre aktuellen – die durchschnittliche Wohnungsgröße würde demnach auf 95m² anwachsen.

Was die Größe der Wunschwohnung betrifft, so liegen die Nennungen zwischen 25 und 500 m². Der häufigste Wert in der Verteilung (Modus) sind 100 m². Ein Viertel der Befragten wünscht sich Wohnungen, die 70 m² und kleiner sind. Ein weiteres Viertel wiederum wünscht sich Wohnflächen von 110 m² und mehr. Aktiv Wohnungssuchende, die eine Wohnung mit weniger als 60m² suchen, sind in erster Linie PensionistInnen und StudentInnen.

Abbildung 7: Größe der Wunschwohnung nach Anzahl der darin wohnenden Personen

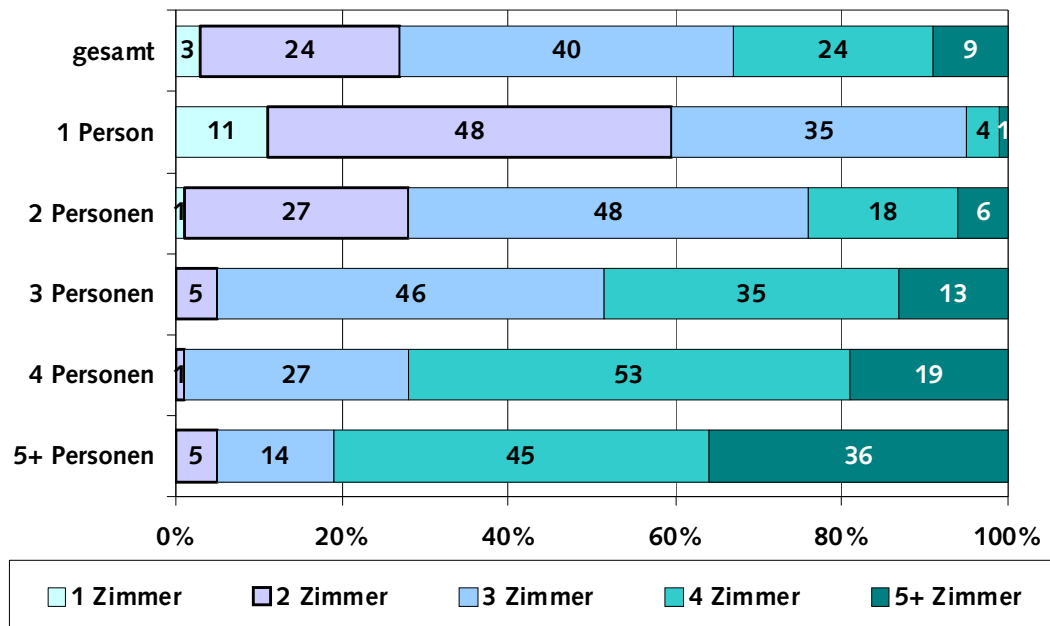


N=2007, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 13

Natürlich hängt die gewünschte Wohnungsgröße stark davon ab, wie viele Personen in diese Wunschwohnung einziehen sollen. Abbildung 7 gibt einen Überblick über die Verteilung der „Wunschquadratmeter“ nach Haushaltsgröße.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Frage nach der gewünschten Zimmeranzahl. Die größte Gruppe der Befragten wünscht sich 3-Zimmer-Wohnungen. Vor allem von Zwei- und Drei-Personen-Haushalten wird diese Zimmeraufteilung bevorzugt. Abbildung 8 zeigt ein detailliertes Bild zu diesem Thema.

Abbildung 8: Zimmeranzahl der Wunschwohnung nach Anzahl der darin wohnenden Personen

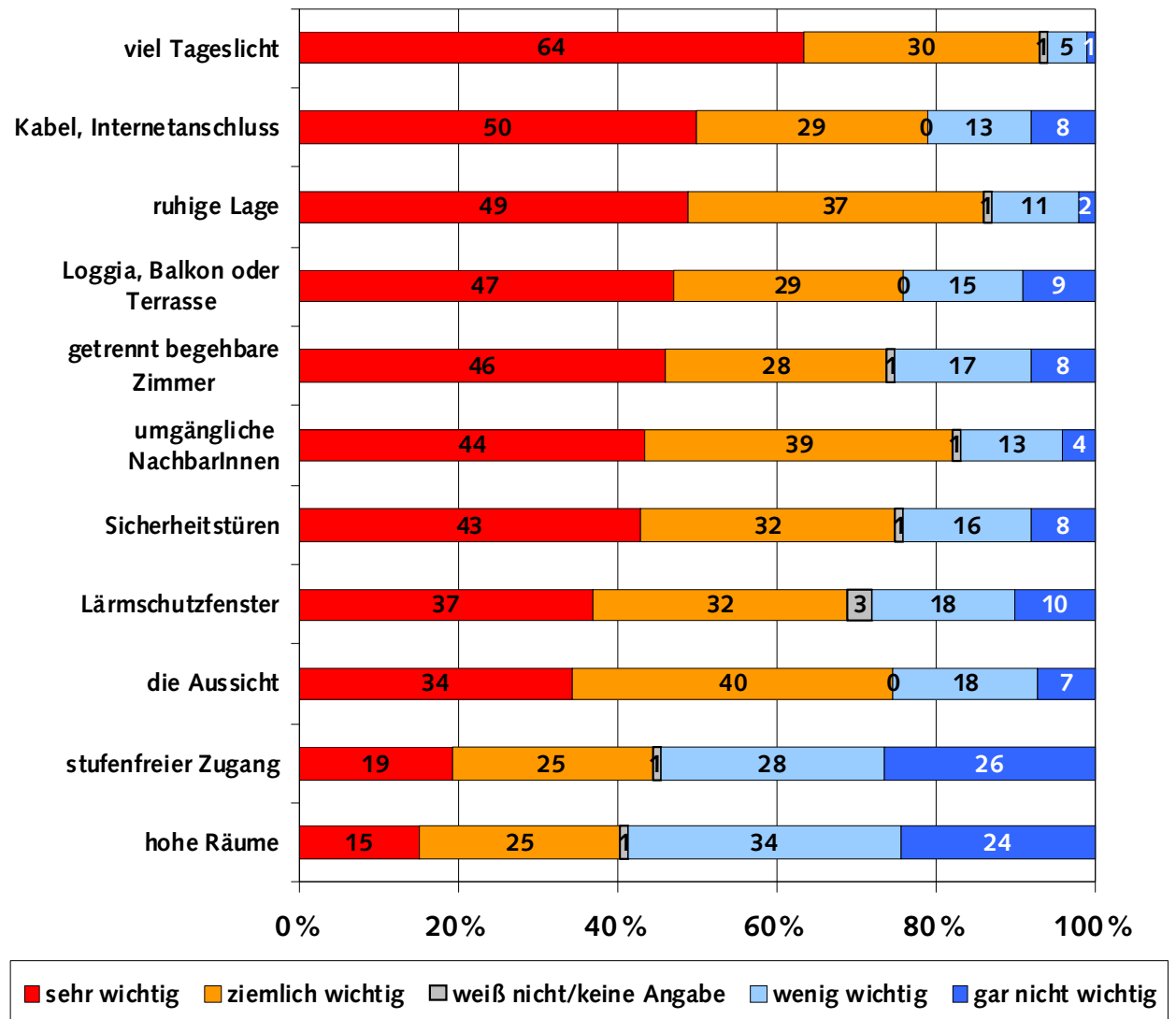


Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 14

Weitere Wohnungseigenschaften

Welche Merkmale bzw. Eigenschaften sollte eine Wohnung auf jeden Fall haben? An allererster Stelle steht der Wunsch nach einer hellen Wohnung - über 90% der Befragten finden viel Tageslicht sehr wichtig bzw. wichtig.

Abbildung 9: Wichtigkeit von Merkmalen der Wohnung



N=2007, Sortiert nach „sehr wichtig“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 17

Der Wunsch nach viel Tageslicht und einer schönen Aussicht ist vor allem bei Frauen und älteren Menschen (60+ Jahre) stark ausgeprägt. Auch die ruhige Lage ist in den gleichen Gruppen überdurchschnittlich wichtig.

Eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse wünschen sich ebenfalls Frauen mit 54% deutlich stärker als Männer (39%). Die Wichtigkeit eines solchen eigenen Freiraums steigt darüber hinaus mit steigender Bildung.

Lärmschutzfenster sind vor allem für Menschen über 45 Jahren wichtig (44% sehr wichtig). Frauen ist der Schutz vor Lärm tendenziell wichtiger als Männern (42% vs. 32%).

Umgängliche NachbarInnen zu haben, ist wieder besonders ein Anliegen der älteren Generation, PensionistInnen weisen die höchsten Werte auf (61% sehr wichtig).

Wenn es darum geht, in welchem Stockwerk sich die Wunschwohnung befinden sollte, gibt es sehr unterschiedliche Wünsche der Befragten. 22% wünschen sich eine Wohnung im Erdgeschoß (in diese Kategorie fällt auch das Einfamilienhaus). 21% plädieren für den ersten Stock. 32% hätten gerne eine Wohnung im zweiten Stock oder höher. 17% träumen von einer Dachgeschosswohnung. Die übrigen 9% haben diesbezüglich keine speziellen Wünsche.

Bei der Frage, ob bei einem Wohnungswechsel eher Eigentum oder Miete in Frage kommt, halten sich die zwei Möglichkeiten die Waage. 44% der WienerInnen würden Eigentum bevorzugen, 45% plädieren für Miete, der Rest ist unentschlossen oder hat keine Präferenzen.

Von denjenigen, die eher an Mietmodellen interessiert sind, verteilen sich die Antworten auf vier etwa gleich große Gruppen: 26% wünschen sich eine private Vermietung, 28% ein Genossenschaftsmodell, 24% eine Gemeindewohnung, den übrigen 22% ist es egal.

Maximale finanzielle Belastung

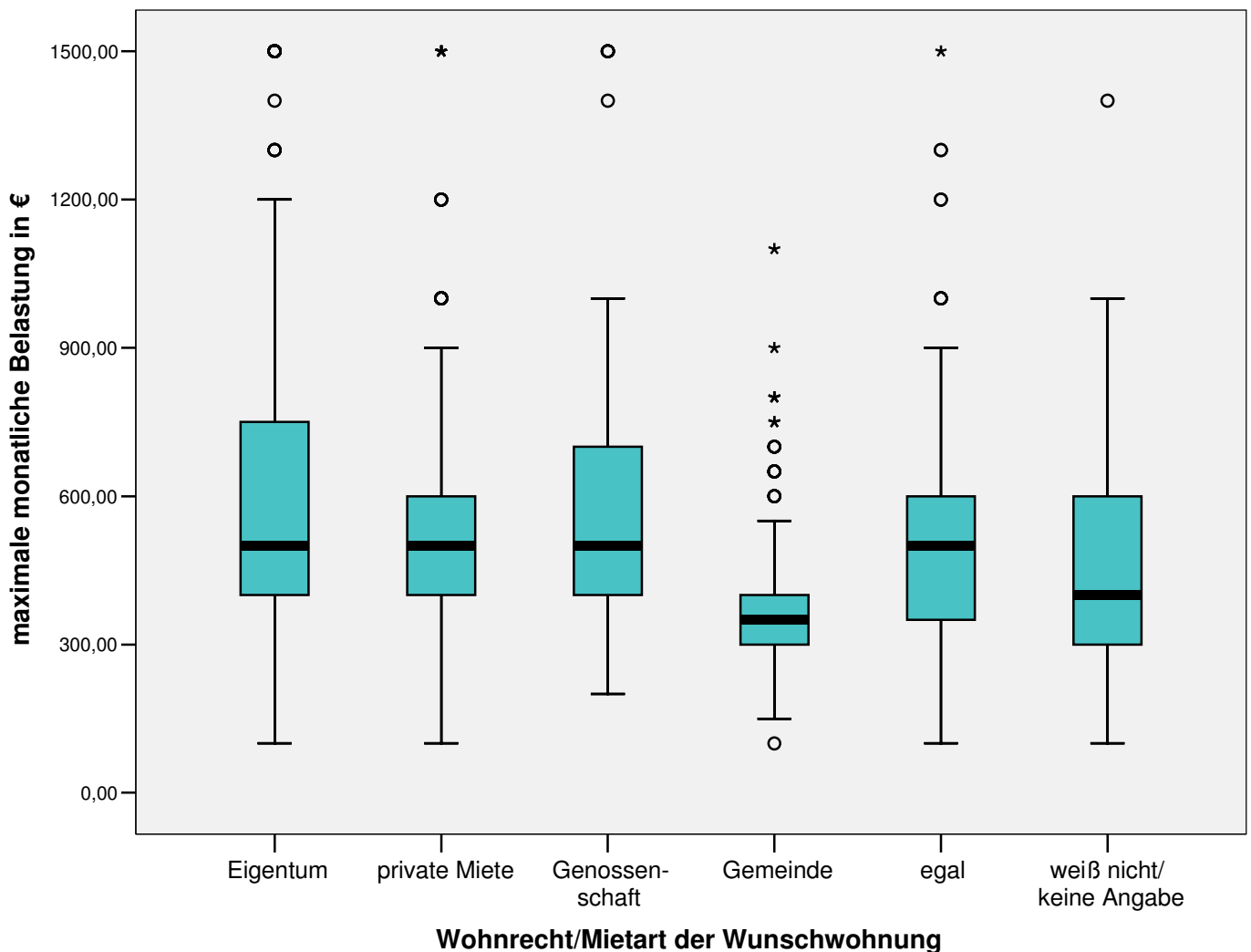
Und wie viel sind die Befragten bereit, für ihre Wunschwohnung monatlich auszugeben? Die Antworten variieren natürlich stark nach Einkommen und beeinflussen auch die Wohnrechtsform, die die Befragten als besonders wünschenswert erachten.

Eine gute Möglichkeit, um die Unterschiede nach Wohnform grafisch darzustellen, bietet das Boxplot. Die Box entspricht dem Bereich, in dem die

mittleren 50% der Daten liegen (das untere und obere Quartil). Die sogenannten „Whisker“, also die von der Box wegführenden Linien zeigen die weitere Spannweite der Daten. Extreme „Ausreißer“ werden dabei extra ausgewiesen. Der Strich innerhalb der Box kennzeichnet den Median – also den Zentralwert (50% der Daten sind kleiner als dieser Wert).

Abbildung 10 gibt einen Überblick über die maximale monatliche finanzielle Belastung, die sich die Befragten vorstellen können, differenziert nach gewünschter Wohnrechtsform.

Abbildung 10: maximale monatliche Belastung in € nach gewünschter Wohnrechtsform



Boxplots; Fragen im Wortlaut: siehe Anhang Frage 21 sowie Fragen 19 und 20

Der Eigenmittelbetrag bzw. die Anfangszahlung, die sich die Befragten vorstellen können, ist natürlich stark einkommensabhängig. Insgesamt können sich etwa 14% der WienerInnen keine Anfangszahlung leisten – sie geben einen Betrag von unter 1.000€ an. 21% können nicht einschätzen, wie hoch eine Anfangszahlung maximal sein könnte, damit eine Wohnung oder ein Haus in Frage kommt. Für 10% kommen auch Eigenmittelbeträge von 100.000€ und mehr durchaus in Frage. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle detaillierter dargestellt.

Tabelle 2: maximaler Eigenmittelbetrag bzw. Anfangszahlung nach HH-Nettoeinkommen

↓ Eigenmittelbetrag	gesamt	Haushaltsnettoeinkommen				
		bis unter 1000 €	1000 bis unter 1500 €	1500 bis unter 3000 €	3000 € od. mehr	weiß nicht/keine A.
unter 1000 Euro	14	34	20	8	4	18
1000 bis unter 5000 Euro	18	32	30	21	8	4
5000 bis unter 10.000 Euro	14	9	17	21	8	9
10.000 bis unter 50.000 Euro	19	5	15	23	26	17
50.000 bis unter 100.000 Euro	8	1	4	9	16	7
100.000 Euro oder mehr	10	1	3	5	24	14
weiß nicht/keine Angabe	21	21	12	15	18	42

Fragen im Wortlaut: siehe Anhang Fragen 22 und 62

Eigenschaften des Wohnhauses bzw. der Wohnhausanlage

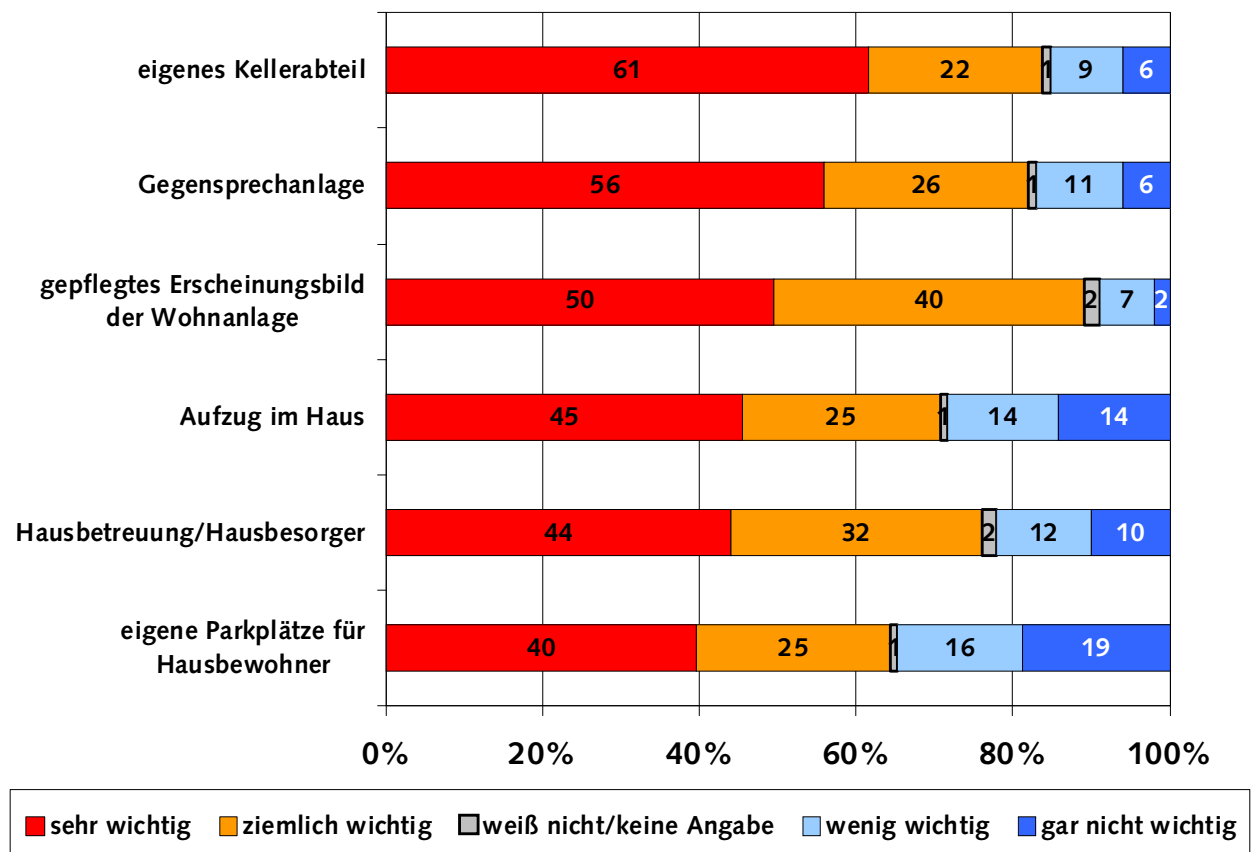
Was das Alter des Wohnhauses bzw. der Wohnhausanlage betrifft, in der die WienerInnen wohnen wollen, so wünscht sich ein Viertel ein ganz neu gebautes Haus. 31% würden in einem Haus wohnen wollen, das nicht älter als 20 Jahre ist. 10% bevorzugen ein Haus, dass zwischen 20 und 60 Jahren alt ist und 13% wünschen sich eine Wohnung in einem über 60 Jahre alten Haus. 21% haben keine Präferenzen bezüglich des Alters des Hauses.

21% der WienerInnen wünschen sich ein Ein- oder Zweifamilienhaus, weitere 14% ein Reihenhaus. Bei Wohnungen werden die Wohnhäuser mit weniger

Wohnungen bevorzugt: 25% hätten gerne eine Wohnung in einem Wohngebäude mit 3 bis 10 Wohnungen, 18% in einem Haus mit nicht mehr als 20 Wohnungen. In größeren Wohngebäuden mit 21 bis 30 Wohnungen würden 7% der WienerInnen wohnen wollen, weitere 6% sogar in einem Haus mit 30 Wohnungen und mehr.

Was den Befragten besonders wichtig ist, ist ein eigenes Kellerabteil im Haus, eine Gegensprechanlage sowie ein gepflegtes Erscheinungsbild der Anlage. Gefolgt werden diese Ausstattungsmerkmale von einem Aufzug im Haus, einem HausbesorgerIn und eigenen Parkplätzen für die HausbewohnerInnen.

Abbildung 11: Wichtigkeit von Merkmalen der Wohnhausanlage (1)



Die Wichtigkeit des gepflegten Erscheinungsbilds der Anlage nimmt mit dem Alter stark zu - während in der Altersgruppe unter 30 diese nur von 33% als sehr wichtig eingestuft wird, sind es bei Personen zwischen 45 und 59 schon 57%

und bei den über 60Jährigen sogar 63%, die ein gepflegtes Äußeres der Anlage für sehr wichtig halten.

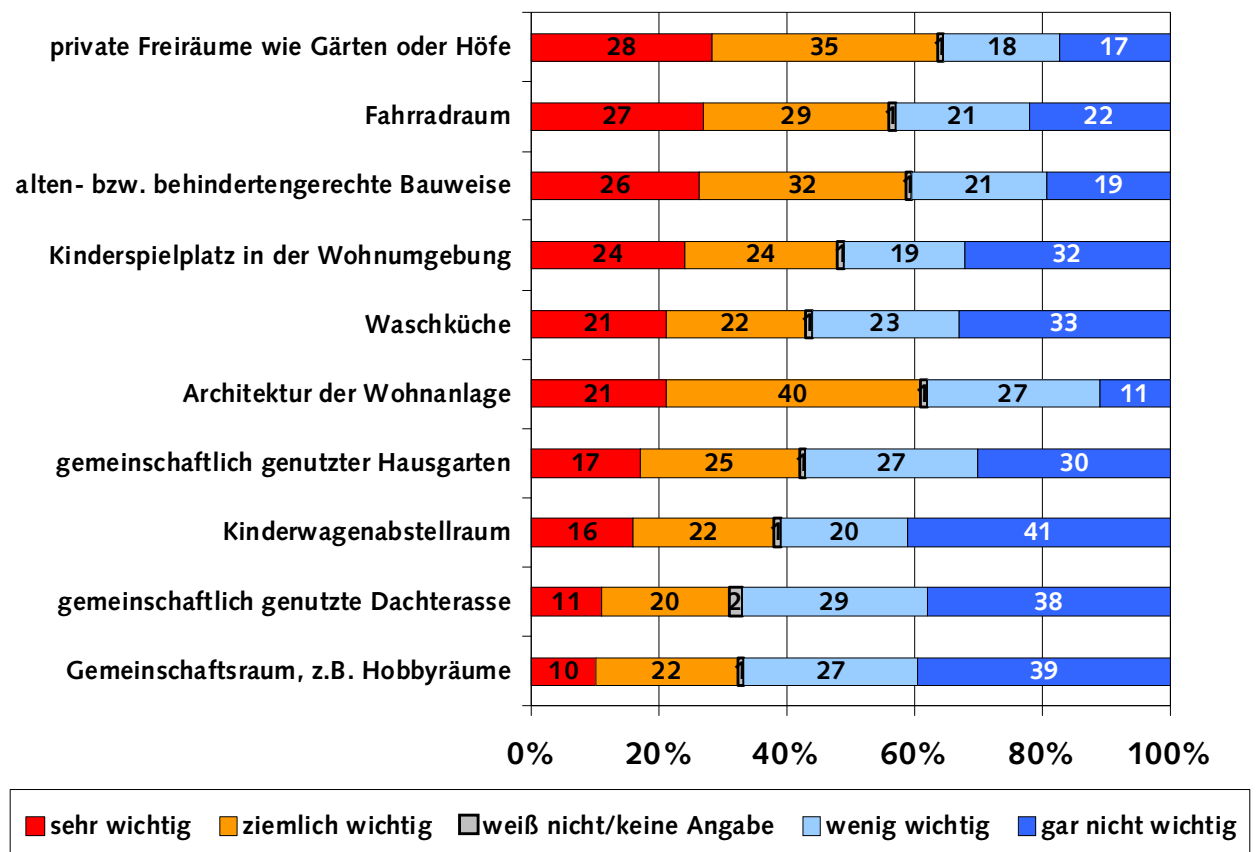
Entsprechend sind es vor allem PensionistInnen – vor allem Frauen - die HausbesorgerInnen bzw. eine Hausbetreuung als überdurchschnittlich wichtig empfinden (Personen in Pension: 66% sehr wichtig).

Ein Aufzug im Haus ist verständlicherweise vor allem älteren WienerInnen besonders wichtig – 66% der über 60Jährigen halten ihn für ein sehr wichtiges Ausstattungsmerkmal.

Und was ist bei der Wohnhausanlage vergleichsweise etwas weniger wichtig?

Private Freiräume wie Gärten oder Höfer werden immerhin noch von über 50% als sehr oder ziemlich wichtig erachtet, genauso verhält es sich mit Fahrradräumen und einer alten- bzw. behindertengerechten Bauweise.

Abbildung 12: Wichtigkeit von Merkmalen der Wohnhausanlage (2)



Kinderspielplätze in der Wohnumgebung werden von fast 50% der WienerInnen als sehr oder ziemlich wichtig betrachtet. Natürlich sind die Werte bei Personen mit Kindern unter 16 Jahren deutlich höher. Während nur 35% der Personen ohne Kinder im Haushalt Kinderspielplätze für wichtig halten, sind es bei Personen mit Kindern 57%. Eigene Kinderwagenabstellräume sind vergleichsweise weniger wichtig als Fahrradräume. Auch hier zeigt sich klarerweise der Unterschied zwischen Personen mit und ohne Kindern: 30% ohne Kinder und 42% mit Kindern finden diese sehr oder ziemlich wichtig.

Die Wienerinnen und Wiener haben recht klare Vorstellungen von ihrer Wunschwohnung. Wichtigste Eigenschaft der Wunschwohnung ist dabei die richtige Größe und Zimmeranzahl. Tendenziell wünschen sich die WienerInnen größere Wohnungen – durchschnittlich wünschen sie sich 13m² mehr Wohnraum als ihnen jetzt zur Verfügung steht. Die am häufigsten gewünschte Wohnungskonfiguration ist eine 3-Zimmerwohnung sowie 100m² Wohnraum.

Jeweils mehr als vier Fünftel aller Befragten betrachten Tageslicht, Ruhe und umgängliche Nachbarn als wünschenswerte Eigenschaften der Wohnung. Weniger eindeutig ist die Situation jedoch beim gewünschten Stockwerk der Wohnung, hier lassen sich keine eindeutigen Präferenzen ausmachen.

Dies gilt auch für die Wohnrechtsform der Wunschwohnung – Miete und Eigentum halten sich hierbei die Waage. Jene die sich für Mietwohnungen interessieren verteilen sich jedoch gleichmäßig auf Gemeinde-, Genossenschafts- und private Mietwohnungen. Auffällig ist jedoch, dass jene die nach einer Gemeindewohnung suchen, bereit nur deutlich geringe Mietbelastungen im Kauf nehmen als bei anderen Wohnrechtsformen.

JedeR siebte WienerIn kann sich keine Anfangszahlung leisten, für jedeN ZehnteN sind dagegen auch Eigenmittelbeträge von EURO 100.000.- durchaus vorstellbar. Die Höhe der Eigenmittelbeträge hängt dabei natürlich stark von der Höhe des Haushaltseinkommens ab.

Etwa ein Drittel der WienerInnen wünscht sich eine in Wohnung in einem Haus, das nicht älter als 20 Jahre ist, ein Viertel möchte in einem neuen Wohnhaus wohnen. Weiters gilt, dass vor allem Wohnhäuser mit wenigen Wohnungen bevorzugt werden.

Jeweils mehr als vier Fünftel der Befragten befinden bei der Ausstattung der Wohnanlage das eigene Kellerabteil, die Gegensprechanlage sowie das gepflegte Erscheinungsbild der Anlage für besonders wichtig. Dagegen befinden immerhin

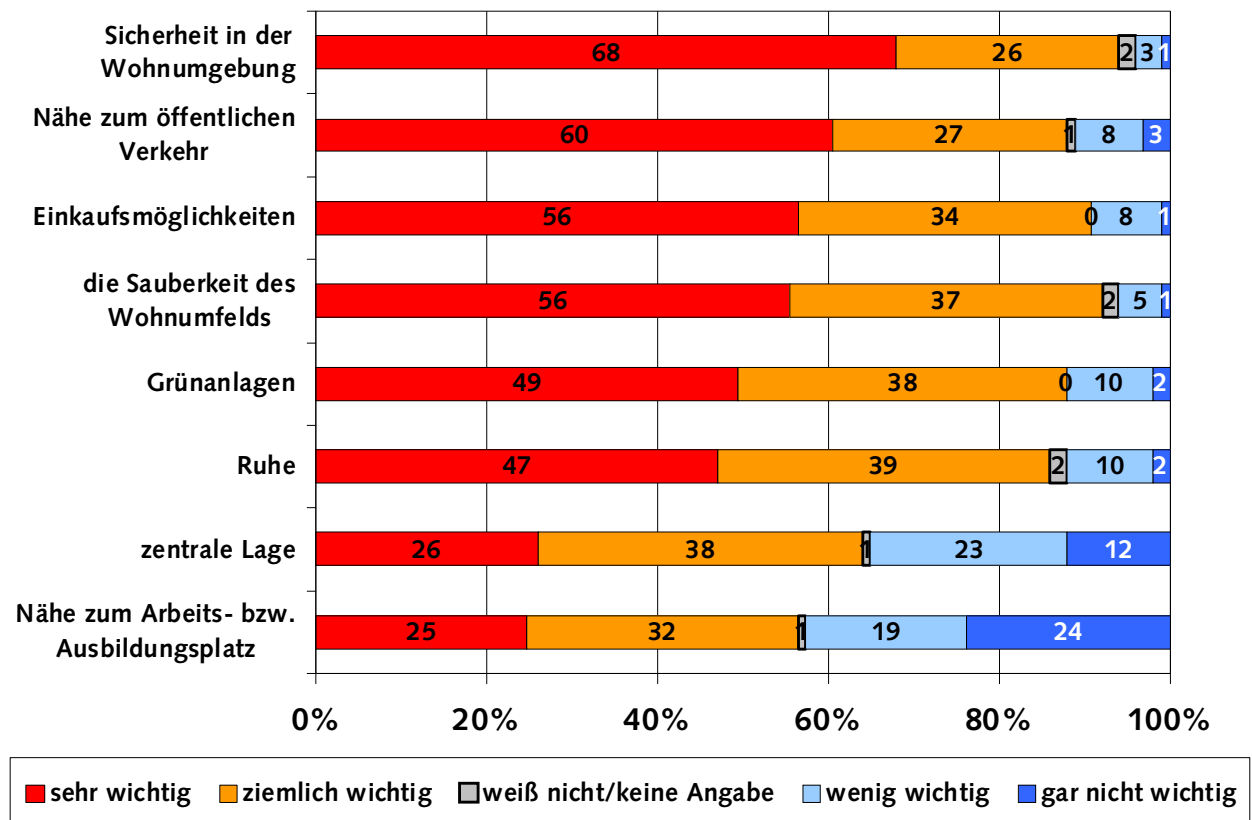
mehr als drei Fünftel der WienerInnen Kinderwagenabstellräume, eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse und Gemeinschaftsräume für unwichtig.

4.2 Wohnumgebung

Für zwei Drittel der Befragten ist die Sicherheit der Wohnumgebung ein sehr wichtiger Aspekt. Von ähnlicher Bedeutung ist die zentrale Lage der Wohnung: 60% bewerten die Nähe zum öffentlichen Verkehr, 56% das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten und die Sauberkeit des Wohnumfelds als sehr wichtig.

Grünanlagen spielen ebenfalls eine wichtige Rolle – fast 90% der Befragten halten diese für sehr wichtig bzw. wichtig. Es gibt hierbei allerdings einen Bildungs-Gap – die Wichtigkeit der Grünanlagen nimmt mit steigender Bildung zu: Das Vorhandensein von Grünanlagen ist lediglich für 37% der befragten PflichtschulabsolventInnen sehr wichtig. Es bewerten jedoch 57% der HochschulabsolventInnen Grünanlagen als sehr wichtig.

Abbildung 13: Wohnumgebung (1)



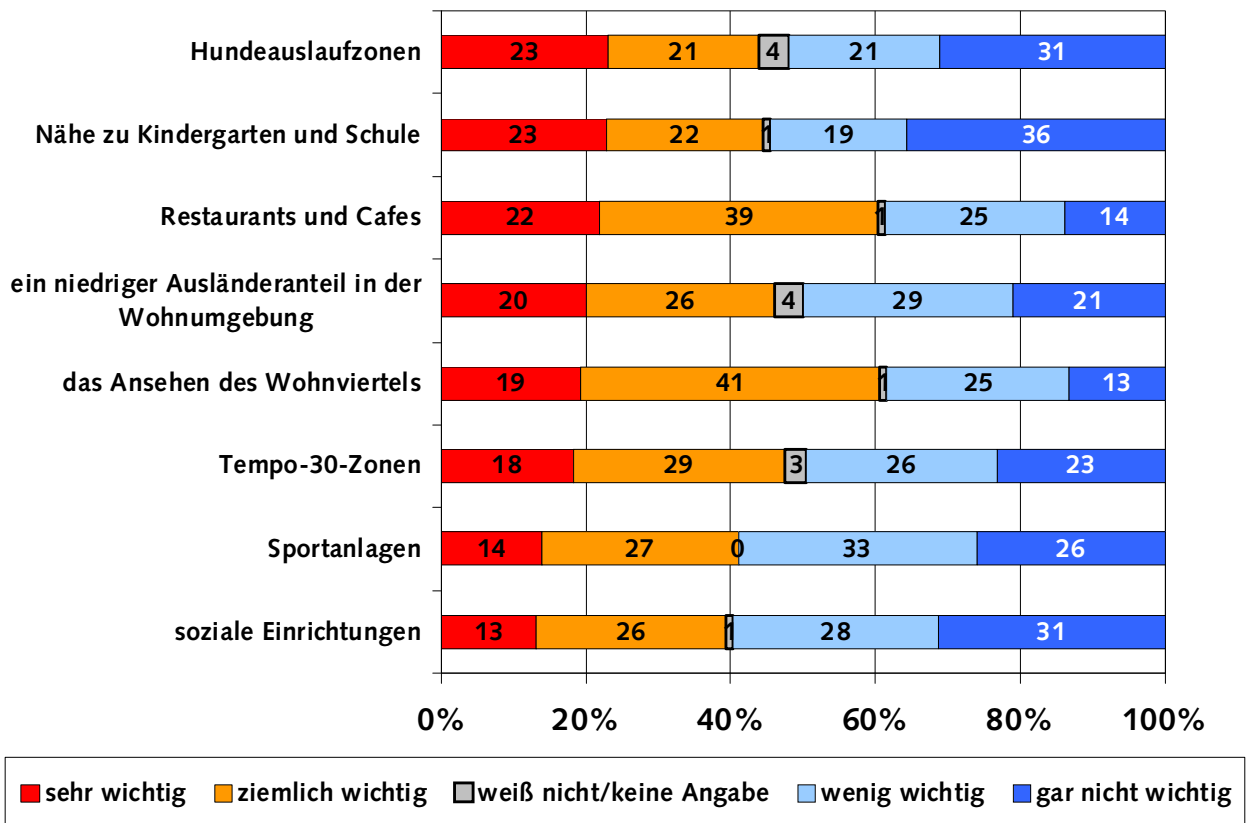
Ruhe in der Wohnumgebung stellt für 53% der Deutschsprachigen einen sehr wichtigen Aspekt dar. Dieser Meinung können sich jedoch nur 11% der

Türkischsprachigen und 22% der Serbisch oder Kroatisch Sprechenden anschließen.

Ein geteiltes Bild ergibt sich bei der Frage nach dem niedrigen Ausländeranteil in der Wohnumgebung. Für 50% ist das ein wenig bis gar nicht wichtiger Aspekt, 46 % messen dem mehr Bedeutung zu.

Von etwas geringerer Bedeutung sind für die Befragten das Vorhandensein von sozialen Einrichtungen und Hundenauslaufzonen sowie die Nähe zu Kindergarten und Schule. Hier gibt jeweils rund ein Drittel an, diese für gar nicht wichtig zu halten.

Abbildung 14: Wohnumgebung (2)



Beim Blick in die Untergruppen fällt auf, dass die Bedeutung der Nähe von Kindergarten und Schule mit dem Alter der Befragten zusammenhängt. Für Junge unter 24 (20% sehr wichtig) und Ältere über 55 (8%) hat dieser Aspekt

erwartungsgemäß nur eine geringe Bedeutung. Knapp 70% der 25-35jährigen halten ihn jedoch für sehr oder ziemlich wichtig.

Werden die Daten nach Sprachgruppen betrachtet, so zeigt sich, dass vor allem Türkischsprachige (70%) die Nähe zum öffentlichen Verkehr sehr schätzen. Interessant ist auch, dass die Nähe zu Kindergarten und Schule für 40% der Deutschsprachigen keine Bedeutung hat. Allerdings teilen nur 4% der türkischsprachigen diese Meinung.

Markant ist der Unterschied in der Bedeutung des Ausländeranteils in Wohnumgebungen. Während 23% der Deutschsprachigen sagen, sie halten einen niedrigen Ausländeranteil für sehr wichtig, sehen das nur 2-3% der Türkisch- oder Serbokroatischsprechenden genauso. Interessanterweise lässt sich in diesem Punkt keine Unterscheidung nach Geschlecht treffen.

Die Bedeutung von Sportanlagen unterscheidet sich für Männer und Frauen. Während 56% der Männer Sportanlagen für sehr oder ziemlich wichtig halten, stimmen dem nur 36% der Frauen zu.

Besondere Bedeutung bei der Wunschwohnung messen die WienerInnen auch der Beschaffenheit des Umfelds bei: hier sind es gleich 6 Faktoren, die von mehr als 80% aller Befragten als wichtig empfunden werden: Sicherheit und Sauberkeit, Nähe zum öffentlichen Verkehr und zu Einkaufsmöglichkeiten sowie Grünanlagen und Ruhe. Als deutlich weniger wichtig werden dagegen soziale Einrichtungen, Sportanlagen, die Nähe zu Kindergärten und Schulen sowie Hundenauslaufzonen wahrgenommen – ungefähr 2 von 5 WienerInnen halten diese für wichtig.

Ein ambivalentes Bild ergibt sich jedoch bei der Bedeutung eines niedrigen Ausländeranteils in der Wohnumgebung – immerhin 56% der in Wien geborenen WienerInnen halten dies für wünschenswert. Für Befragte, die in den Bundesländern (44%) oder im Ausland (26%) geboren wurden, liegen diese Werte deutlich niedriger.

4.3 Exkurs: spezielle Wohnformen

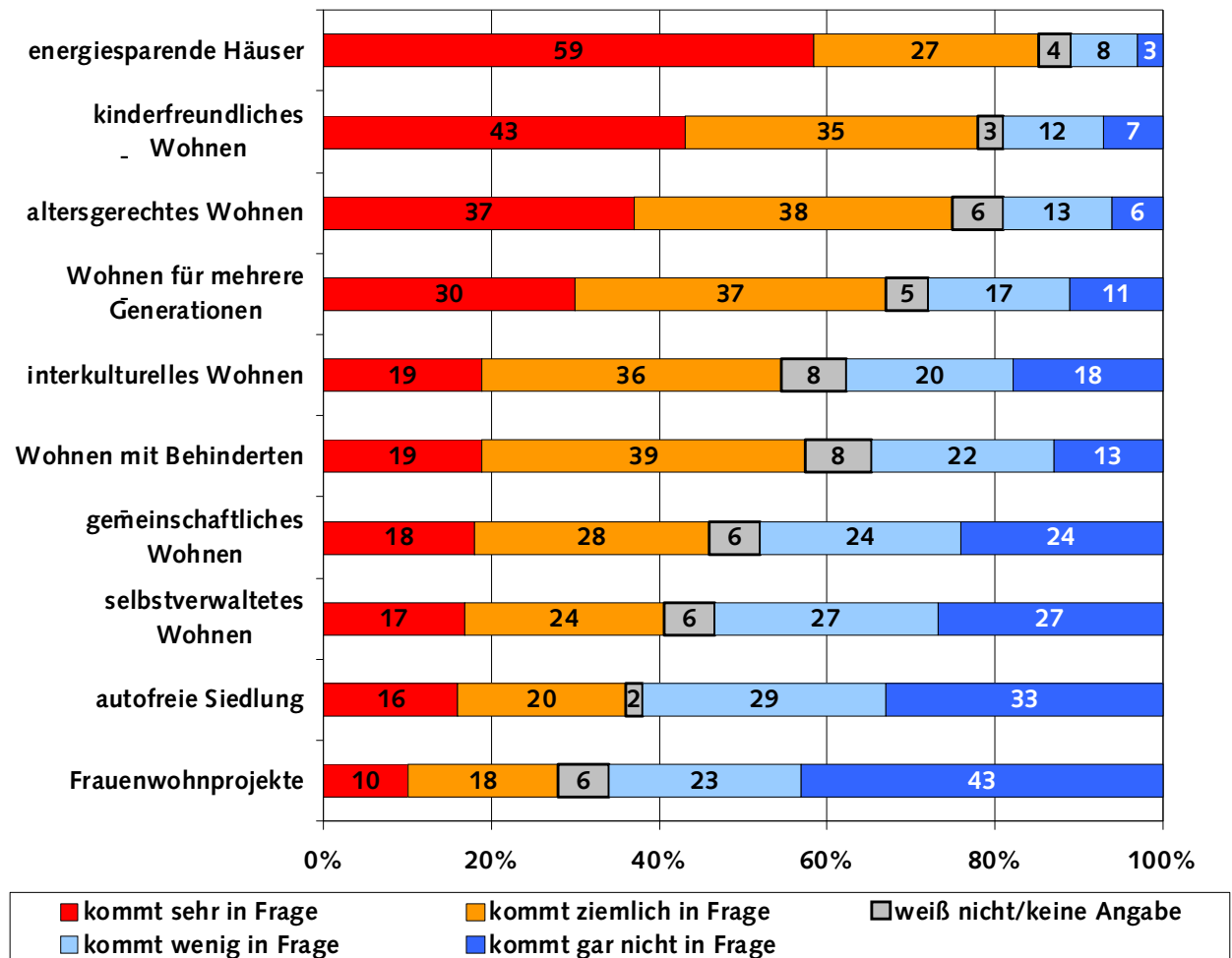
- Von herausragender Wichtigkeit ist für die Menschen **energiesparendes Wohnen**: knapp 60% aller Befragten wünschen sich sehr derartige Häuser. Energiesparende Bauweise interessiert fast alle Befragten (86%), unter den aktiv Wohnungssuchenden sind es 84%. Geht es nach den Interessen und Wünschen der Wienerinnen und Wiener, dann wird energiesparendes Wohnen zur allgemeinen Norm und nicht ein Programm für energiebewusste Zielgruppen.

Darüber hinaus fällt noch auf, dass die generell beliebte Wohnform der energiesparenden Häuser unter türkisch und serbokroatisch sprechenden Menschen unterdurchschnittlich beliebt ist. Für lediglich 34% der Türkischsprachigen und 28% der Slawischsprachigen kommt diese Wohnform sehr in Frage.

- Erst mit großem Abstand folgt **kinderfreundliches Wohnen** (kommt für 43% sehr in Frage) (vgl. Abbildung 57 im Anhang) – das bedeutet jedoch auch, dass beinahe vier Fünftel der WienerInnen Interesse an kinderfreundlichem Wohnen zeigen: das am stärksten ausgeprägte Interesse an einer solchen Wohnform zeigen mit 98% Befragte aus türkischsprachigen Haushalten. Generell ist das Ausmaß der Befürwortung dabei maßgeblich vom Vorhandensein von Kindern im Haushalt abhängig: für 85% der Befragten, die in Haushalten mit Kindern wohnen kommt diese Wohnform in Frage. Die Altersgruppen der 30 bis 44-jährigen (86%) ist dabei auch jene Gruppe mit der stärksten Nachfrage, die der Über-60jährigen, die mit der geringsten (68%).
- Drei Viertel aller WienerInnen empfinden **altersgerechtes Wohnen** als attraktiv (vgl. Abbildung 53 im Anhang): vor allem PensionistInnen halten diese Form des Wohnens für wünschenswert (89%), Menschen in Ausbildung dagegen weniger (58%).

Altersgerechtes Wohnen interessiert dabei vor allem ältere Menschen mit niedrigem Einkommen: 96% der PensionistInnen mit weniger als 1000 Euro persönlichem Monatsnettoeinkommen empfinden diese Wohnform als wünschenswert, bei jenen mit mehr als 1000 Euro sind es dagegen 84%.

Abbildung 15: spezielle Wohnformen



N=2007, Sortiert nach „kommt sehr in Frage“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 26

- Das Interesse am **Wohnen für mehrere Generationen** ist mit 67% im Durchschnitt relativ hoch und auch über alle Erwerbsgruppen hinweg recht stabil: Etwa $\frac{3}{4}$ der 3- oder 4-Personen-Haushalte können sich mit dieser Wohnform anfreunden, am beliebtesten ist diese für Befragte aus türkischsprachigen Haushalten (80%). Vor allem für Befragte in Ausbildung (58%) und in kinderlosen Haushalten (60%) ist dies jedoch weniger attraktiv (vgl. Abbildung 41 im Anhang).
- Die Mehrheit der Wienerinnen und Wiener interessiert sich für **interkulturelles Wohnen** (vgl. Abbildung 59 im Anhang). 54% sagen, dass

für sie interkulturelles Wohnen sehr oder ziemlich in Frage kommt. Für ein Drittel der Wienerinnen und Wiener kommt interkulturelles Wohnen wenig oder überhaupt nicht in Frage. Besonders interessiert an interkulturellen Wohnprojekten ist die zugewanderte Bevölkerung zwischen 30 und 59 Jahren.

Das Interesse ist in der jüngeren Generation (bis 29 Jahre) größer als bei den Personen über 60 Jahren. 3,5 Prozent der Wienerinnen und Wiener formulieren aktiv ihre Ablehnung interkultureller Nachbarschaft. Unter diesen sind vor allem ältere BewohnerInnen.

- Deutlich mehr als die Hälfte der WienerInnen zeigt Interesse an **Wohnen mit Behinderten** (vgl. Abbildung 58 im Anhang): Vor allem jüngere Menschen können dieser Wohnform wenig abgewinnen – lediglich die Hälfte der 18-29jährigen zeigt Interesse daran. Befragte in serbisch-, kroatisch- und bosnischsprachigen Haushalten (41%) und Befragte in Haushalten mit 5 Personen oder mehr (43%) haben die größten Vorbehalte dagegen kommt für beinahe 2/3 der Befragten mit einem Haushaltseinkommen unter 1000 Euro diese Wohnform in Frage.
- Etwa zwei Fünftel der WienerInnen zeigen Interesse an **selbstverwaltetem Wohnen** (vgl. Abbildung 56 im Anhang) – besondere Unterschiede ergeben sich dabei bei einer Betrachtung nach: Geschlecht (Männer sind deutlich öfter an selbstverwaltetem Wohnen interessiert (47%)), Alter (vor allem Menschen über 60 zeigen kaum Interesse (31%)), Haushaltsgröße (3- bzw. 4-Personenhaushalte haben überdurchschnittliches Interesse, Singlehaushalte dagegen nur geringes (34%)), Bildung (vor allem Befragte mit Matura können sich eine solche Wohnform vorstellen (47%)). Besonders niedrig ist dabei die Nachfrage bei Befragten in Haushalten mit weniger als 1000 Euro Haushaltseinkommen – nur für ein Drittel der Befragten dieser Gruppe kommt dies in Frage.
- Etwa ein Drittel der WienerInnen kann sich vorstellen in einer **autofreien Siedlung** zu wohnen (vgl. Abbildung 54 im Anhang) – ein Angebot in diese Richtung, würde Nachfrage finden: Befragte mit einem Haushaltseinkommen unter 1000 Euro finden besonderen gefallen an einer solchen (57%), auch Befragte, die in Haushalten ohne PKW leben (55%). Die niedrigsten Werte

erreichen Befragte mit Hochschulabschluss (29%), sowie Befragte, die in Haushalten mit 5 Personen oder mehr leben (19%)

- Nur etwa jede/r Vierte findet Interesse an **Frauenwohnprojekten** (vgl. Abbildung 55 im Anhang): Nach Geschlechtern betrachtet besteht der größte Unterschied in der Gruppe 60+, ansonsten sind die Werte für Frauen und Männer weitgehend gleich gelagert. Die Gruppe der 18-29jährigen Frauen ist besonders offen für die Wohnform (32%), auch für jene mit einem Haushaltseinkommen unter 1000 Euro (36%) kommt dies überdurchschnittlich oft in Frage.

Besonders geringe Attraktivität besitzen Frauenwohnprojekte für Befragte mit Matura (20%), aus türkischsprachigen Haushalten (16%), aus Haushalten mit 5 oder mehr Personen (14%) und im Ausland geborene Befragte (23%).

Das generelle Bild, das sich in den Daten widerspiegelt, zeigt, dass für türkisch oder serbisch/kroatisch Sprechende die abgefragten alternativen Wohnformen viel eher in Frage kommen als für Deutschsprachige.

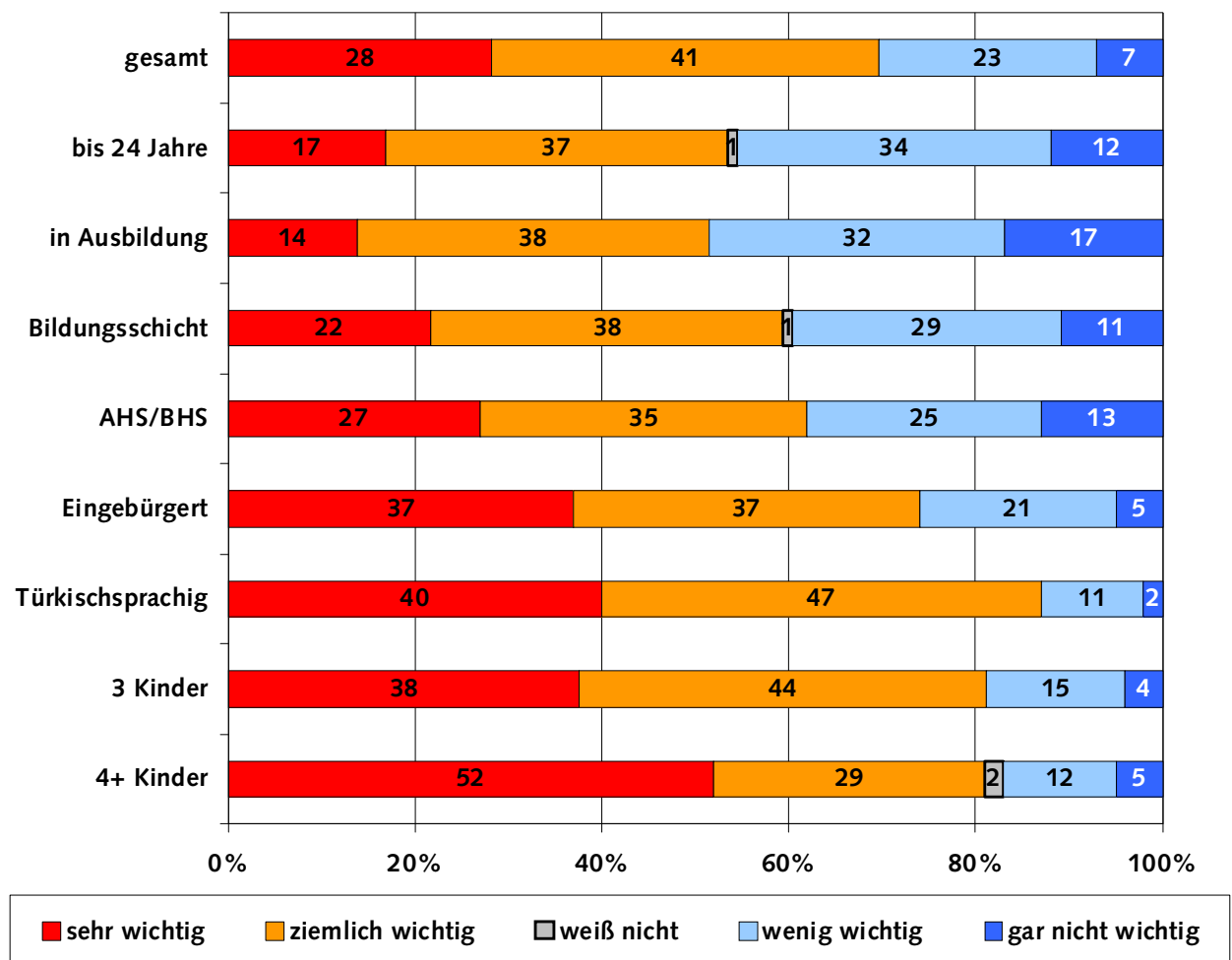
Am eindeutigsten fällt der Befund hierbei sicherlich beim energiesparendem Wohnen aus. Dieses ist mit 86% bereits deutlich mehr als ein bloßes Nischenprogramm sondern bereits voll in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

Auf den Plätzen folgen kinderfreundliches Wohnen, Generationenwohnen und altersgerechtes Wohnen, dies ist für mehr als 2/3 der Befragten interessant. Es lassen sich zwar für alle Wohnformen interessierte Gruppen ausmachen, diese sind jedoch anders als energiesparendes Wohnen nicht für die gesamte Bevölkerung interessant.

4.4 Nachbarschaft

Die Wichtigkeit des Kontakts zu NachbarInnen bereitet ein differenziertes Bild. 69% der Befragten ist der Kontakt zu den NachbarInnen wichtig oder sehr wichtig (28%). Knapp ein Viertel (23%) hält den Kontakt für wenig wichtig, und für lediglich 7% ist er ganz entbehrlich. Bei einem Blick in die Untergruppen fällt auf, dass besonders Menschen in Ausbildung (14%) und Junge bis 24 Jahre (17%) den Kontakt zu NachbarInnen für nicht sonderlich wichtig erachten. Generell lässt sich sagen, dass mit zunehmender Bildung der Kontakt zu den NachbarInnen an Bedeutung verliert.

Abbildung 16: Wichtigkeit von Nachbarschaft



N=2007, Sortiert nach „kommt sehr in Frage“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 29

Gruppen in denen der Kontakt besonders wichtig ist, sind Familien mit mehr als 4 Kindern (52%), türkischsprachige Befragte (40%), und eingebürgerte MigrantInnen (37%).

Mehr als zwei Drittel der WienerInnen halten den Kontakt zu den Nachbarn für wichtig – nach Untergruppen betrachtet entsteht dabei allerdings ein stark differenziertes Bild. Es lässt sich jedoch festhalten, dass mit steigender Bildung der Kontakt u den Nachbarn an Bedeutung verliert.

5 Verzichtbereitschaft

Nicht immer kann die tatsächlich verfügbare oder leistbare Wohnung allen Wünschen entsprechen, die Wohnungssuchende an die zukünftige Wohnung stellen. Die Befragten wurden mit der Frage konfrontiert, worauf sie am ehestens verzichten würden, wenn die Wunschwohnung nicht leistbar wäre – auf Wünsche im Bereich der Wohnung selbst, der Wohnanlage oder der Wohnumgebung. Ganz klar stellt hier die Wohnung selbst das zentrale Anliegen der WienerInnen dar – nur 16% sagen, sie würden auf ihre Wünsche in Bezug auf die Wohnung selbst verzichten. 35% würden im Bereich der Wohnumgebung Abstriche machen, geringfügig mehr Befragte (37%) würden sich in Bezug auf die Wohnanlage beschränken. Die restlichen 12% können sich für keine der Antwortmöglichkeiten entscheiden.

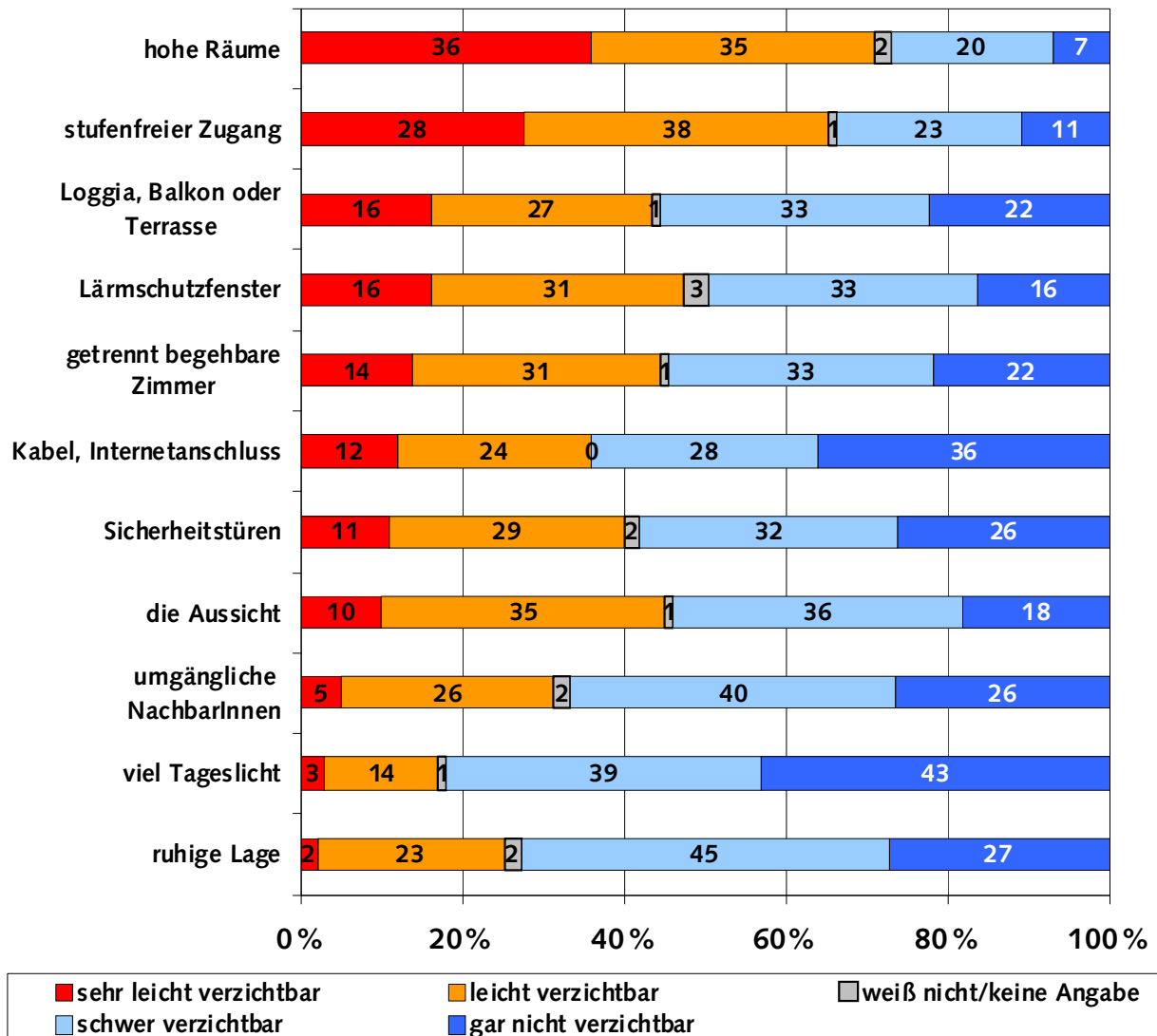
5.1 Besonderheiten der Wohnung

Befragt nach der Verzichtbarkeit einzelner Ausstattungsmerkmale der Wohnung, lassen sich mit einer Zustimmung jenseits der 60% Marke zwei klar favorisierte Eigenschaften ausmachen: als am verzichtbarsten werden demnach hohe Räume und stufenfreier Zugang wahrgenommen. Für die Planung von Wohnungen, ist diese Ergebnis jedoch wenig relevant, da einerseits diese hohen Räume de facto nur in Altbauten anzutreffen sind und andererseits ein barrierefreier Zugang zur Wohnung fixer Bestandteil neuer Anlagen ist, um eine gleichberechtigte Partizipation gehbehinderter oder gebrechlicher Personen am Wohnungsmarkt zu gewährleisten.

Als am wenigsten verzichtbar werden dagegen Tageslicht und eine ruhige Lage der Wohnung empfunden – interessant dabei ist allerdings, dass beinahe die Hälfte der Befragten Lärmschutzfenster für verzichtbar hält (47%), welche damit genau wie getrennt begehbare Zimmer (45%), eine schöne Aussicht (45%) und das Vorhandensein einer Loggia, eines Balkons oder einer Terrasse (43%) im Mittelfeld rangieren.

Dagegen halten 40% der Befragten Sicherheitstüren für verzichtbar, nur 36% könnten sich vorstellen auch ohne Kabel- und Internetanschluss auszukommen und lediglich 31% der Befragten, könnte auf umgängliche NachbarInnen verzichten.

Abbildung 17: Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale der Wohnung



sortiert nach „sehr leicht verzichtbar“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 31

Doch betrachten wir nun ausgewählte Ausstattungsmerkmale anhand der wichtigsten Unterschiede zwischen den Gruppen:

- **Stufenfreier Zugang:** Hierbei lässt sich wenig verwunderlich ein Alterseffekt beobachten – während in der Gruppe der 18-29jährigen 76% der Befragten einen solchen für verzichtbar halten (40% für sehr verzichtbar), sind es in der Gruppe 60+ gerade einmal 42% (13% - „sehr leicht verzichtbar“).
- **Getrennt begehbare Zimmer:** für gesamt 80% der AlleinerzieherInnen sind diese unverzichtbar – damit liegen sie 25 Prozentpunkte über dem Wiener

Durchschnitt; bei Paaren mit Kindern liegt dieser Wert bei hohen 72%, für kinderlose Singles sind diese dagegen weit weniger essentiell (44%).

Ein weiterer beachtlicher Unterschied lässt sich wiederum bei einer Betrachtung nach der Haushaltssprache erkennen – hier scheint das Bedürfnis nach getrennt begehbaren Zimmern, vor allem bei in Befragten türkischsprachiger Haushalte besonders hoch zu sein – 74% der Befragten halte diese für tendenziell unverzichtbar.

- **Kabel- und Internetanschluss:** Hier sind es vor allem zwei Effekte die ins Auge stechen – einerseits ein leichter Alters- und andererseits ein stark ausgeprägter Bildungseffekt. So halten 22% der Befragten die älter als 60 Jahre sind, einen solchen für sehr leicht verzichtbar; in der Gruppe der Befragten, die im elterlichen Haushalt wohnen geben dagegen 51% an, gar nicht auf Kabel- oder Internet verzichten zu können. Auch halten jeweils 47% der Befragten mit AHS/BHS oder Hochschulabschluss diesen für unverzichtbar – damit korrespondierend erreichen Befragte in Ausbildung mit 56% den höchsten Wert bei dieser Antwortkategorie. Bei der Betrachtung nach Haushaltssprachen sind es hierbei wieder die Befragten in türkischsprachigen Haushalten, die ins Auge springen: lediglich 12% halten Kabel und Internet für unverzichtbar – gesamt 56% für verzichtbar.
- **Sicherheitstüren:** Betrachtet nach Lebenssituation sind es vor allem Befragte in Wohngemeinschaften und ähnlichen Wohnformen, bei denen ein solches Sicherheitsbedürfnis besonders niedrig ausfällt: die Hälfte hält Sicherheitstüren für verzichtbar. Dagegen befinden etwa 37% der AlleinerzieherInnen diese als „gar nicht verzichtbar“ (im Wiener Durchschnitt sind dies 26%), dafür jedoch lediglich 26% für „schwer verzichtbar“ (Wien gesamt: 32%). Interessant ist auch die Betrachtung nach Erwerbsstatus: das höchste Sicherheitsbedürfnis haben hierbei PensionistInnen: 70% halten Sicherheitstüren für unverzichtbar, um unteren Ende der Skala stehen dagegen Befragte in Ausbildung mit einem Wert von 46% (Wien gesamt: 58%).
- **Aussicht:** Tendenziell ergibt die Betrachtung nach Untergruppen ein sehr homogenes Bild – die Unterschiede sind dabei wiederum welche in der befunden Qualität von Un-/Verzichtbarkeit, nicht so sehr in ihrem Ausmaß. So halten etwa 27% der PensionistInnen eine gute Aussicht für „gar nicht verzichtbar“ (Wien gesamt: 18%); Befragte in türkischsprachigen Haushalten weichen auch hier wiederum ab: lediglich 11% halten die Aussicht für „gar nicht verzichtbar“, dafür befinden 51% diese für „schwer verzichtbar“, gesamt daher 62% gegenüber 54% im Wiener Durchschnitt.

- **Umgängliche NachbarInnen:** Hier macht sich wiederum ein Alterseffekt bemerkbar – so halten lediglich 13% der Befragte zwischen 18 und 29 und 15% der Befragten die noch bei den Eltern wohnen diese für „gar nicht verzichtbar“; in der Gruppe 60+ sind es dagegen 43%, bei PensionistInnen 45% (Wien gesamt: 26%). Besonders wichtig sind verträgliche NachbarInnen auch für Befragte in türkischsprachigen Haushalten: gesamt 83% halten dies für unverzichtbar.
- **Viel Tageslicht:** Auch hier sind es vor allem ältere Menschen die Tageslicht als wichtig erachten: 58% der Generation 60+ (und gar 61% der PensionistInnen) können laut eigenen Angaben gar nicht darauf verzichten, bei den Befragten im elterlichen Haushalt sind es dagegen nur 15%. Im krassen Gegensatz dazu stehen Befragte aus türkischsprachigen Haushalten – 11% halten viel Tageslicht für gar nicht verzichtbar, dafür jedoch 57% für schwer verzichtbar, gesamt also 68% und somit 14 Prozentpunkte unter dem Wiener Durchschnitt.
- **Ruhige Lage:** Besonders augenscheinlich ist auch hier wieder der Zusammenhang mit dem Alter der Befragten. So befinden 87% der Übersechzigjährigen die ruhige Lage als unverzichtbar – ihnen stehen auf Seiten der 18-29jährigen lediglich 57% gegenüber (Wien gesamt: 72%). Während im Wiener Durchschnitt lediglich 25% der Befragten eine ruhige Lage als verzichtbar erleben, sind es bei Haushalten in denen vornehmlich türkisch gesprochen wird, dagegen 56%, gefolgt von serbokroatischen-sprachigen Haushalten mit 42%.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass also auch hier die elementaren Bedürfnisse nach Ruhe und Helligkeit, aber auch nach Sicherheit ihren Ausdruck finden. So dürfte auch bei der Umgänglichkeit der NachbarInnen vornehmlich deren akustische Verträglichkeit im Vordergrund stehen.

Als verhältnismäßig wenig verzichtbar gelten demnach auch noch die Ausstattung mit Kabel- und Internetanschluss aber auch das Vorhandensein einer Loggia, eines Balkons oder einer Terrasse. Als verzichtbar werden dagegen ein stufenfreier Zugang sowie hohe Räume gehandelt.

5.2 Ausstattung des Wohnhauses

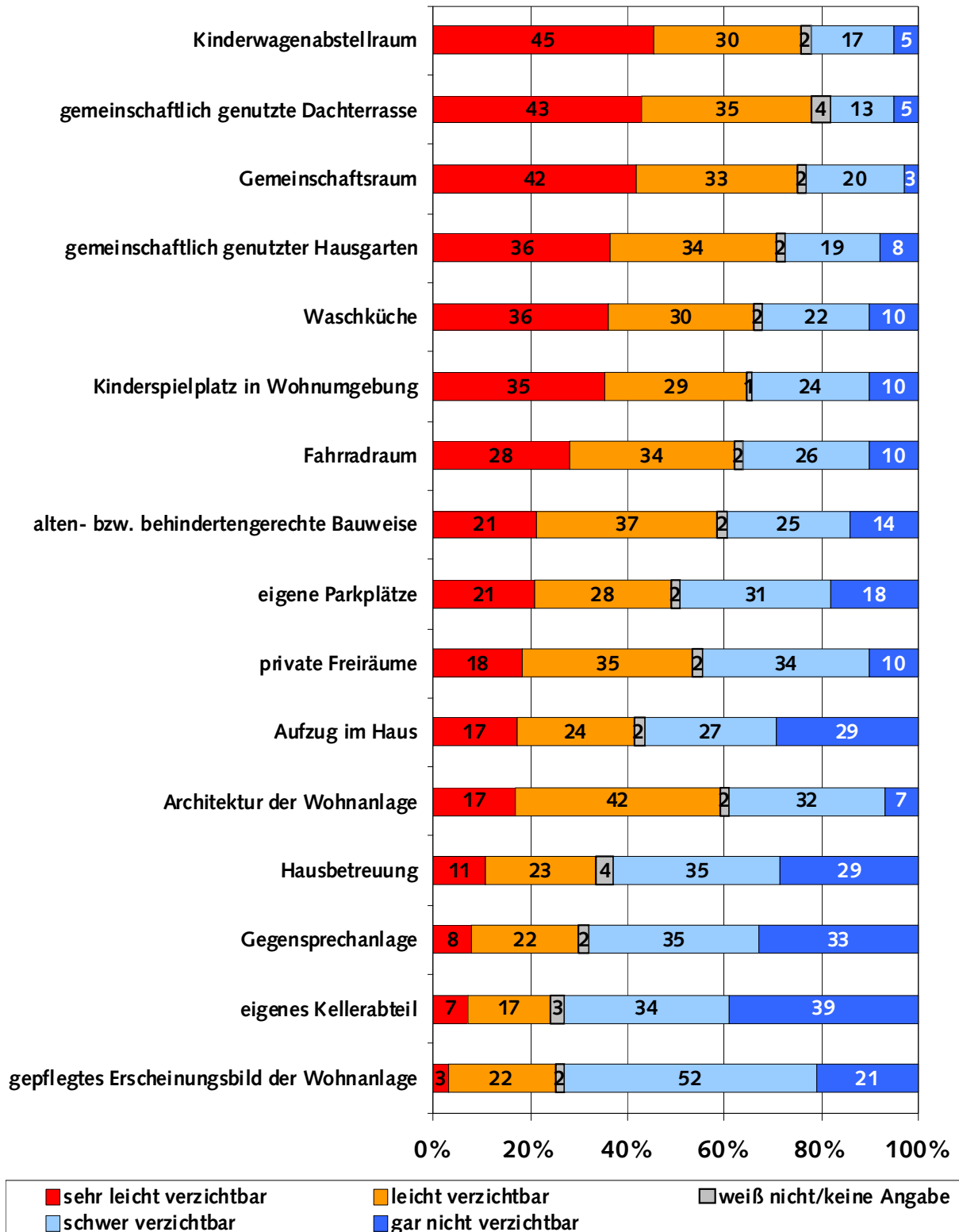
Die Ergebnisse zur Ausstattung der Wohnhausanlage sind als recht spannend zu werten, da sie zwei klare Tendenzen erkennen lassen – generell scheint die Verzichtbarkeit bei der Ausstattung der Wohnanlage hoch zu sein, im speziellen vor allem bei gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen: so befinden etwa 76% der Interviewten einen Kinderwagenabstellraum für verzichtbar. Dies setzt sich wie folgt fort: gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse (79%), Gemeinschafts- und Hobbyräume (6%), gemeinschaftlich genutzter Hausgarten (71%), Waschküche (65%), Kinderspielplatz in der Wohnumgebung (65%), Fahrradraum (62%), alten- bzw. behindertengerechte Bauweise (59%), Architektur der Anlage (59%), private Freiräume wie Gärten oder Höfe (53%).

Mit knapp weniger als 50% Zustimmung werden eigene Parkplätze (49%) und ein Aufzug im Haus bewertet (42%). Als tatsächlich wenig verzichtbar gilt dagegen, das eigene Kellerabteil (nur 24% der Befragten halten dies für verzichtbar), dicht gefolgt vom gepflegten Erscheinungsbild der Wohnanlage (25%), was bedeutet dass das Erscheinungsbild eindeutig wichtiger als die Architektur der Anlage selbst ist – bedenkt man, dass die Architektur der Anlage weitreichende Auswirkungen auf etwa Lärmbelastung oder Helligkeit der Wohnungen hat, ist dies doch recht überraschend. Auf den Plätzen landen dahinter das Vorhandensein einer Gegensprechanlage (30%) und die/der HausbesorgerIn (33%).

Betrachten wir nun die einzelnen Ausstattungsmerkmale im Detail:

- **Kinderwagenabstellraum:** Wenig überraschend lassen sich hier klare Tendenzen nach Alter und Lebenssituation der Befragten erkennen. 61% der Übersechzigjährigen können dabei „sehr leicht“ auf einen Kinderwagenabstellraum verzichten. Bei Singles sind dies sogar 64% der Befragten, bei Paaren mit Kind dagegen lediglich 27%. Interessant hier ist, dass ein Drittel der Befragten dieser Gruppe eine Kinderwagenabstellraum für unverzichtbar ansehen, jedoch nur 22% der AlleinerzieherInnen (Wien gesamt: 22%). Bei den Gruppen nach Haushaltssprachen sind es die Befragten in türkischsprachigen Haushalten, die besonderen Wert auf Kinderwagenabstellräume legen: 39% halten diese für unverzichtbar.

Abbildung 18: Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale der Wohnanlage



N=2007, sortiert nach „sehr leicht verzichtbar“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 32

- **Gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse:** Hier entsteht ein sehr homogenes Bild bei der Betrachtung der Untergruppen, Unterschiede sind vor allem qualitativer Natur. Als erwähnenswerte Abweichungen können die folgenden gelten: mehr als die Hälfte der Singles (53%) bewertet diese als sehr leicht verzichtbar dagegen nur etwa ein Drittel der Paare mit Kindern.
- **Gemeinschaftsräume:** Die einzigen beiden nennenswerten Ausnahmen bilden hier die Befragten aus türkischsprachigen Haushalten, deren Verzichtsbereitschaft für diese Einrichtungen quantitativ mit der des Durchschnitts vergleichbar ist (türkischsprachig: 69%; Wien gesamt: 75%), jedoch qualitativ niedriger ausfällt – so geben lediglich 18% an, sehr leicht darauf verzichten zu können, im Durchschnitt sind dies 42%. Qualitativ niedriger fällt auch die Verzichtsbereitschaft bei Paaren mit Kindern aus: 32% halten Gemeinschaftsräume für „sehr leicht verzichtbar“, insgesamt 71% für verzichtbar.
- **Gemeinschaftlich genutzter Hausgarten:** Auch hier sind es die bereits bei den Gemeinschaftsräumen festgestellten Gruppen, die die größten Unterschiede ausmachen. Im Durchschnitt liegt die Verzichtbarkeit für Hausgärten bei 70% - bei Paaren mit Kindern liegt sie bei 65%, vor allem aber die Zahl derer die Hausgärten als leicht verzichtbar erleben, liegt bei 26% und somit 10 Prozentpunkt unter dem Durchschnitt. Deutlich geringer fällt die Verzichtsbereitschaft jedoch bei Befragten aus türkischstämmigen Haushalten auf – immerhin 47% befinden diese als schwer oder gar nicht verzichtbar – im Durchschnitt sind es dagegen lediglich 27%.
- **Waschküche:** Auch hier sind die Unterschiede eher gradueller Natur: so halten Befragte in Wohngemeinschaften etwa Waschküchen zu 46% für sehr leicht und zu 19% für leicht verzichtbar, gesamt liegen sie damit jedoch nur einen Prozentpunkt über dem Wiener Durchschnitt von 65%. Umgekehrt verhält es sich dagegen bei PensionistInnen, bei denen 18% angeben, nicht auf eine Waschküche verzichten zu können – die Gesamtabweichung zur Unverzichtbarkeit im Wiener Durchschnitt beträgt allerdings mit 36% lediglich 4 Prozentpunkte (Wien gesamt: 32%). Tatsächlich schwer verzichtbar ist die Waschküche jedoch für Befragte in türkischsprachigen Haushalten – gesamt 56% halten diese für unverzichtbar.
- **Kinderspielplatz in der Wohnumgebung:** Wenig überraschend sind nah gelegene Kinderspielplätze vor allem für Singles (81%) und Übersechzigjährige (81%) leicht verzichtbar (Wien Gesamt: 64%). Geringere Verzichtbarkeit findet man bei AlleinerzieherInnen (51%) und bei Paaren mit

Kindern (40%). Besonders gering ist dabei auch der Wert für Befragte aus türkischsprachigen Haushalten (28%).

- **Fahrradraum:** Hierbei sind die Ergebnisse recht wenig konklusiv, wie gehabt sind die Unterschiede eher qualitativer als quantitativer Natur: so geben 44% der Übersechzigjährigen an „sehr leicht“ auf einen Fahrradraum verzichten zu können (Wien gesamt: 28%) – gesamt halten jedoch lediglich 69% eine solchen für verzichtbar – im Wiener Durchschnitt liegt der Wert bei 62%. Eine tatsächlich höhere Verzichtbarkeit findet man dagegen bei Singles – 73%.
- **Alten- bzw. Behindertengerechte Bauweise:** Während im Durchschnitt 39% der Befragten einen solchen für verzichtbar halten, sind es mit 69% bzw. 70% in der Gruppe der Übersechzigjährigen bzw. PensionistInnen deutlich mehr. In der Gruppe der 18-29jährigen und bei den in Ausbildung befindlichen Befragten liegt der Wert dagegen lediglich bei 16%, bei Befragten im elterlichen Haushalt gar nur bei 15% und bei Befragten mit serbischer, kroatischer oder bosnischer Haushaltssprache lediglich bei 12%.
- **Eigene Parkplätze für HausbewohnerInnen:** Die größten Unterschiede ergeben sich hierbei bei einer Betrachtung anhand der Lebenssituation, dabei unterscheiden sich Haushalte mit nur einem Erwachsenen grundlegend von jenen mit Paaren. So befinden ein Drittel aller Singles und 36% aller AlleinerzieherInnen Parkplätze für sehr leicht verzichtbar, dagegen jedoch nur 11% aller Paare mit Kindern und nur 14% aller Paare ohne Kinder (Wien gesamt: 21%).
- **Private Freiräume wie Gärten oder Höfe:** Essentielle Unterschiede bestehen hier lediglich bei einer Betrachtung anhand der im Haushalt verwendeten Sprache. So halten 62% aller Befragten in türkischsprachigen Haushalten für tendenziell unverzichtbar. In kroatisch-, serbisch- oder bosnischsprachigen Haushalten sind es dagegen lediglich 33% (Wien gesamt: 44%).
- **Aufzug im Haus:** Wenig überraschend sind dagegen die Befunde für den Bedarf an Aufzügen – hier sind es vor allem Menschen in Ausbildung (27%) und Befragte in Haushalten mit mehr als 5 Personen (33%) die Aufzüge als sehr leicht verzichtbar erachten (Wien gesamt: 17%). Dagegen wollen vor allem Menschen über 60 (49%), PensionistInnen (51%) und Befragte aus türkischsprachigen Haushalten (48%) diese nicht missen (Wien gesamt: 29%).

- **Architektur der Wohnanlage:** Hier lassen sich nur wenig eindeutige Tendenzen ausmachen – so halten 66% der Befragten in elterlichen Haushalten und 73% der Befragten in Haushalten mit mehr als 5 Personen die Architektur der Wohnanlage für verzichtbar und liegen somit klar über dem Durchschnitt von 59%. Schwer darauf verzichten wollen hingegen Personen, die Hausarbeit verrichten – mit einem Wert von 51% liegen sie 12 Prozentpunkte über dem Durchschnitt.
- **Hausbetreuung/HausbesorgerIn:** Hierbei lässt sich wiederum ein eindeutiger Alterseffekt ausmachen – halten im Durchschnitt 64% der Befragten eine Hausbetreuung für tendenziell unverzichtbar, so sind es in der Gruppe der 18-29 jährigen 49%, bei den 30-44jährigen 57%, bei den 45-59jährigen 66% und in der Gruppe 60+ dagegen 78%. Am geringsten fällt dieser Wert dagegen mit 45% bei Befragten in serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten aus. Bei türkischsprachigen Haushalten liegt der Wert bei 71%.
- **Gegensprechanlage:** Der am deutlichsten erkennbare Effekt ist hierbei der bei der Betrachtung von Altersgruppen. So halten in der jüngsten Altersgruppe (18-29) lediglich 23% ein Gegensprechanlage für unverzichtbar, in der Gruppe der Personen über 60 jedoch 44%, womit beide Werte klar vom Durchschnitt von 33% abweichen. Besonders drastisch fällt dieser Wert mit 13% bei Befragten in serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten aus.
- **Eigenes Kellerabteil:** Auch hier treten bei einer Betrachtung anhand der Altersgruppen die deutlichsten Unterschiede zu tage – so halten lediglich 23% der 18-29jährigen ein Kellerabteil für verzichtbar; bei den 30-44jährigen sind es bereits 33% und bei den 44-59jährigen sogar 52%, knapp dahinter folgt die Gruppe der Übersechzigjährigen mit 48% (der Durchschnitt liegt bei 39%). Besonders hohe Werte erreichen demnach auch PensionistInnen mit 50% und Hausfrauen/männer mit 51%. Besonders niedrig dagegen liegt dieser Wert bei Befragten in serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten mit lediglich 18%.
- **Gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlage:** Auch lässt sich festhalten, dass dieses den älteren Menschen tendenziell wichtiger ist als jüngeren. So befinden dies lediglich 11% der 18-29jährigen als „gar nicht verzichtbar“, 17% der 30-44jährigen aber dagegen bereits 27% der 45-59jährigen und 29% der Übersechzigjährigen. Den mit Abstand niedrigsten Wert aber lässt sich bei Befragten in serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten mit 5% finden. Bei Befragten aus türkischsprachigen Haushalten

liegt dieser Wert zwar sogar einen Prozentpunkt darunter, dafür haben aber 69% dieser Gruppe das Erscheinungsbild der Wohnanlage als schwer verzichtbar empfunden – insgesamt daher 73%, was auch dem Wert des Durchschnitts aller Befragten entspricht.

Als Conclusio lässt sich daher festhalten, dass die Bewertung der Ausstattung der Wohnanlage vor allem von Einzelinteressen geprägt ist – anstatt gemeinsamer Organisation der BewohnerInnen steht vor allem Serviceorientierung und die Erfüllung subjektiver Interessen im Vordergrund. Wie wir jedoch aus vorangegangenen Projekten wissen, ist gerade die Organisation der Mieter untereinander ein oft wiederkehrender Wunsch in vielen Wohnanlagen. Es ist anzunehmen, dass die Akzeptanz gemeinsamer semi-privater Bereiche der Wohnanlage maßgeblich vom Verhältnis der Mieter zueinander gekennzeichnet ist.

Nur sehr geringe Verzichtsbereitschaft herrscht so beim eigenen Kellerabteil, bei der Gegensprechanlage, beim Erscheinungsbild der Wohnanlage, bei einem Aufzug im Haus sowie der Hausbetreuung. Alle Anderen Ausstattungsmerkmale werden mindestens von der Hälfte der WienerInnen als verzichtbar wahrgenommen.

5.3 Merkmale der Wohnumgebung

Auch hier ist der Ergebnis stark von subjektiven Bedürfnislagen der Befragten geprägt und hält doch einige Überraschungen parat: so halten etwas mehr als ein Drittel der Befragten die Nähe zu Kindergarten und Schule für verzichtbar, dagegen stehen allein 38% die dies für sehr leicht verzichtbar halten. Als besonders verzichtbar werden auch Sportanlagen (73%) und soziale Einrichtungen (73%) erlebt und liegen damit noch vor Hundenauslaufzonen (68%) und Tempo-30-Zonen (67%) – während hier jedoch in Anbetracht der massiven Bedenken die mit Hunden einhergehen (etwa Verkotung von Gehsteigen, Bissgefahr oder Lärmbelästigung durch Bellen) die Ablehnung von Hundenauslaufzonen verständlich erscheint, bleibt die Abneigung gegenüber Tempo-30-Zonen noch zu klären: schlussendlich bedeuten Tempo-30-Zonen eine geringere Schadstoff- und Lärmbelästigung wie auch eine vermindertes Unfallrisiko.

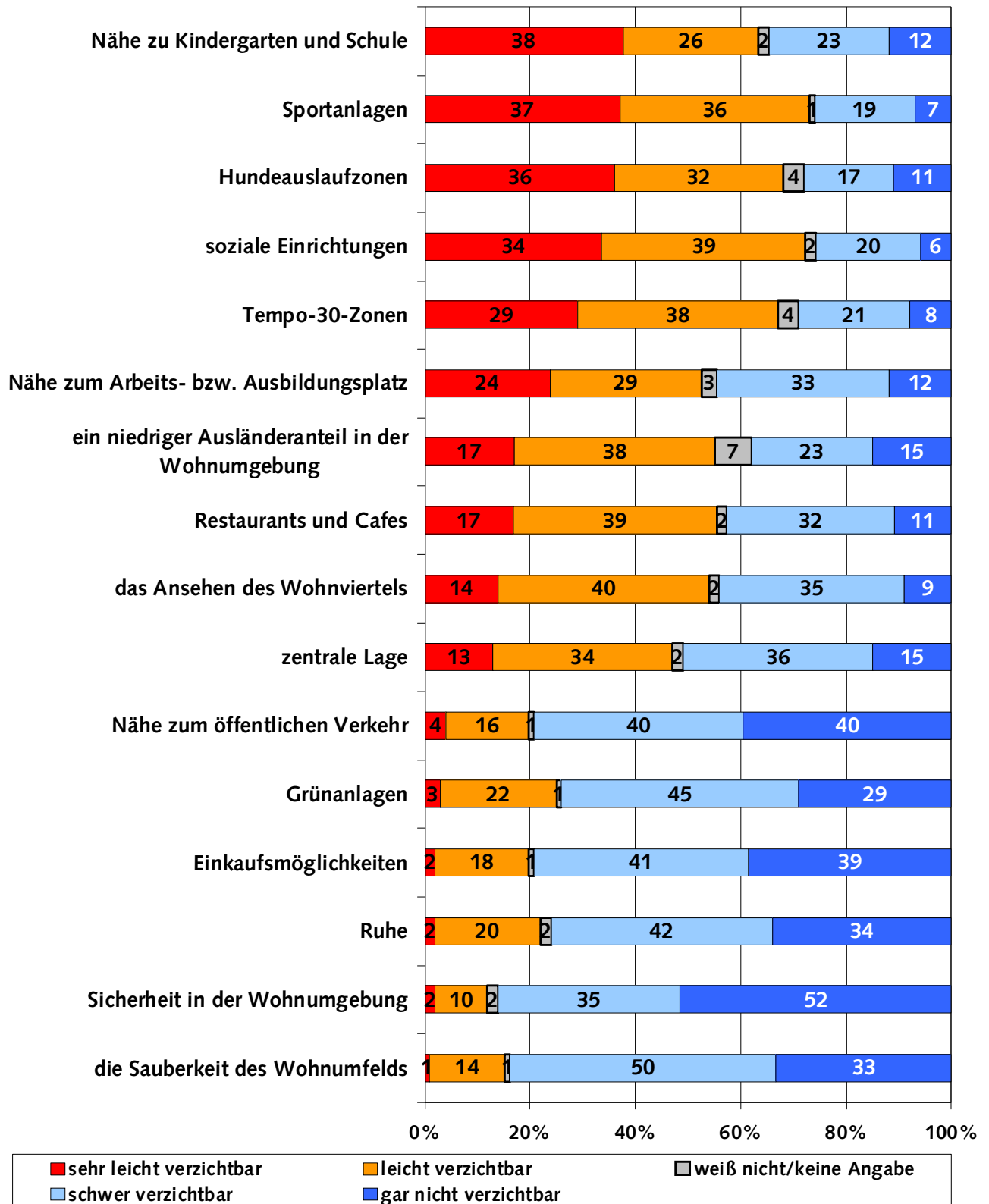
Die Nächsten fünf Eigenschaften zeichnen sich allesamt durch ihre relativ hohe Ambivalenz aus: 56% halten so etwa Restaurants und Cafés, 55% einen niedrigen Ausländeranteil in der Wohnumgebung, 54% das Ansehen des Wohnviertels, 53% die Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz (24% sogar für sehr leicht verzichtbar) und 47% eine zentrale Lage für verzichtbar.

Dagegen können folgende sechs Eigenschaften als essentiell gelten: So halten fast vier Fünftel aller Befragten die Nähe zum öffentlichen Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten für unverzichtbar. Darüber liegen sogar noch die Sicherheit der Wohnumgebung (87%) und die Sauberkeit des Wohnumfeldes (83%). Knapp unterhalb dieser 80%-Marke liegen das Vorhandensein von oder die Nähe zu Grünanlagen mit 74% und Ruhe mit 77%.

Betrachten wir nun wieder die einzelnen Variablen für sich:

- **Nähe zu Kindergarten und Schule:** Hier sind es vor allem jüngere Bevölkerungsgruppen, die dies als weniger verzichtbar erleben. Im Durchschnitt haben 38% der Befragten diesen Eigenschaft als sehr verzichtbar bewertet, in der Gruppe der 18-29jährigen sind es dagegen nur 20%, bei der Gruppe 60+ dagegen 63%. Wenig verzichtbar ist dies natürlich auch für Lebensformen mit Kindern, so geben 51% der AlleinerzieherInnen und 65% der Paare mit Kindern an, die Nähe zu primären Bildungseinrichtungen sei tendenziell unverzichtbar. Ebenfall hohe Werte erreichen Befragte in türkischsprachigen Haushalten mit 76% und Befragte in serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten mit 43%.

Abbildung 19: Bedeutung einzelner Aspekte der Wohnumgebung



N=2007, sortiert nach „sehr leicht verzichtbar“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 33

- **Sportanlagen:** Der bei weitem größte Unterschied liegt bei Befragten, die noch im elterlichen Haushalt leben, vor – bei dieser Gruppe befinden 47% die Nähe zu Sportanlagen als tendenziell unverzichtbar – im Durchschnitt sind dies dagegen lediglich 26%. Die Tendenzen in allen anderen Untergruppen sind ansonsten ähnlich und unterscheiden sich lediglich im Verhältnis zwischen besonderer und mäßiger Un-/Verzichtbarkeit. So halten 26% der 18-29jährigen die Nähe zu Sportanlagen für sehr leicht verzichtbar, 25% der 30-44jährigen, 40% der 45-59jährigen und 56% der Gruppe 60+ (Wien gesamt: 37%). Bei Befragten in serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten liegt dieser Wert bei 27% wird aber wieder durch 46% der Befragten dieser Gruppe ausgeglichen die diese für leicht verzichtbar halten (der entsprechende Durchschnittswert beträgt hier 36%). Am ehesten auf die Nähe zu Sportanlagen können Befragte in türkischsprachigen Haushalten verzichten – lediglich 16% halten dies für unverzichtbar (Wien gesamt: 26%).
- **Hundenauslaufzonen:** Vor allem bei Befragten aus türkisch- oder serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten hält kaum jemand Hundenauslaufzonen für unverzichtbar- die Werte liegen dabei bei 9% bzw. 10% und somit deutlich unter dem Durchschnitt von 28%. Die Tendenzen in den restlichen Untergruppen ähneln einander dagegen sehr stark und unterscheiden sich lediglich qualitativ – so ist das Ausmaß der Verzichtbarkeit in den Gruppen näherungsweise gleich groß, aber bei Befragten, die im elterlichen Haushalt leben (48% geben an Hundenauslaufzonen seien „sehr leicht verzichtbar), die sich in Ausbildung befinden (53%) oder die über einen Hochschulabschluss verfügen (47%) stärker ausgeprägt als in anderen Gruppen – der Wiener Durchschnittswert liegt bei 36%.
- **Soziale Einrichtungen:** Wenig überraschend sind es vor allem jüngere Personengruppen, die auf Tageszentren oder Pensionistenklubs leichter verzichten können – so halten etwa 81% der 18-29jährigen sowie der 30-44jährigen soziale Einrichtungen für verzichtbar. Hohe Werte finden wir auch bei Befragten in türkisch- sowie serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten mit 84% respektive 80%. Wenig überraschend liegen die Werte in der Gruppe 60+ (56%) und bei PensionistInnen (54%) deutlich darunter.
- **Tempo-30-Zonen:** Hierbei finden sich lediglich zwei erwähnenswerte Abweichungen: während Befragte, die im elterlichen Haushalt leben, auf Tempo-30 Zonen besonders leicht verzichten können (41%) erreichen Befragte aus türkischsprachigen Haushalten hier lediglich einen Wert von 15% - beide Werte liegen somit deutlich abseits des Durchschnittswertes von

29%; in der Tendenz der Verzichtbarkeit mit 75% respektive 71% relativiert sich dieser Wert jedoch (Wiener Durchschnitt liegt bei 67%).

- **Nähe zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz:** Die Werte dieser Variable variieren stark abhängig vom Erwerbsstatus – während im Durchschnitt 45% der Befragten diese als unverzichtbar erleben, sind dies bei Personen in Ausbildung 68% und bei Erwerbstätigen 55%, bei Personen die Hausarbeit verrichten liegt der Wert dagegen bei 50%, bei PensionistInnen bei 12%. Überdurchschnittlich hohe Werte ergeben sich dabei auch für Befragte aus türkisch- sowie serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten mit jeweils 63%, aber auch für Befragte in Haushalten mit mehr als 5 Personen (60%).
- **Niedriger Ausländeranteil in der Wohnumgebung:** Bei dieser Frage lassen sich zwei deutliche Effekte nachvollziehen – einerseits Alter und andererseits Bildung – die sich wie folgt ausdrücken. Im Durchschnitt halten 38% der Befragten einen niedrigen AusländerInnenanteil für unverzichtbar. Deutlich darüber liegt dieser Wert mit 56% respektive 55% bei Befragten über 60 und jenen, die sich in Pension befinden. Deutlich darunter dagegen bei Befragten in Ausbildung (20%), mit Hochschulabschluss (22%), aus türkisch- (26%) sowie serbisch-, kroatisch- oder bosnisch- (18%) und anderssprachigen Haushalten (20%).
- **Restaurants und Cafés:** Hier sind es vor allem zwei Personengruppen, die dem gastronomischen Angebot der Wohnumgebung wenig Bedeutung beimessen – einerseits sind dies AlleinerzieherInnen (67% halten dies für verzichtbar) und Befragte aus türkischsprachigen Haushalten (80%) - der Wiener Durchschnitt liegt dabei bei 56%. Deutlich darunter liegen jedoch mit 40% Befragte, die im elterlichen Haushalt wohnen.
- **Ansehen des Wohnviertels:** Die Zellverteilungen über die Antwortkategorien hinweg sind bei dieser Variable besonders homogen – hier sind es vor allem ältere Menschen, die dem Ansehen mehr Bedeutung beimessen. Deutliche Unterschiede finden sich dagegen bei Betrachtung nach der im Haushalt gesprochenen Sprache: 59% der Befragten aus türkischsprachigen Haushalten halten das Ansehen für „schwer verzichtbar“ (lediglich 1% dagegen für „gar nicht verzichtbar“); bei serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten geben jedoch lediglich 28% an, sie würden das Ansehen als „schwer verzichtbar“ ansehen (0% in der Kategorie „gar nicht verzichtbar“).

- **Zentrale Lage:** Vor allem jüngere Menschen tendieren zu dieser, auch wenn die Unterschiede zum Durchschnitt der Befragten eher gering ausfallen – knapp mehr als die Hälfte der Befragten (51%) hält diese für unverzichtbar – bei den 18-29jährigen sind dies hingegen 58% und bei Personen in Ausbildung 63%. Besonders hoch sind die Werte jedoch bei Befragten aus türkisch- (71%) und serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten (58%).
- **Nähe zum öffentlichen Verkehr:** Wie bereits weiter oben beschrieben, ist dies eine der essentielleren Eigenschaften der Wohnanlage – so halten eben auch vier Fünftel aller Befragten diese für unverzichtbar. Die Unterschiede sind hier nun eher gradueller Natur – so betrachten 51% der PensionistInnen diese als „gar nicht verzichtbar“ und 31% für „schwer verzichtbar“ (die Werte der Gruppe 60+ liegen dabei bei 50% und 32%) – im Durchschnitt liegen dagegen beide Werte bei 40%. Von diesem weichen auch noch recht deutlich die Werte der Befragten aus türkischsprachigen Haushalten mit 65% für „schwer verzichtbar“ und 26% für „gar nicht verzichtbar“ ab, obgleich sie mit daher gesamt 91% für Unverzichtbarkeit im allgemeinen Trend liegen.
- **Grünanlagen:** Die quantitativ größten Unterschiede in der Bewertung von Grünanlagen finden sich bei der Gruppe 60+ und PensionistInnen – jene liegen mit jeweils 82% für Unverzichtbarkeit eindeutig über dem Durchschnitt von 74%. Darunter liegen hingegen 18-29jährige mit 60% sowie Befragte aus serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten mit 62% (wobei lediglich 11% Grünanlagen als völlig unverzichtbar erleben). Deutlich weichen auch die Werte von Befragten aus türkischsprachigen Haushalten mit 65% für schwer verzichtbar und 11% für völlig unverzichtbar ab.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Auch hier sind die Unterschiede eher gradueller Natur. Der größte Unterschied lässt sich hier aber zwischen Personen in Ausbildung und PensionistInnen festmachen – während in ersterer Gruppe lediglich 24% die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten als völlig unverzichtbar erleben sind es bei PensionistInnen dagegen 60% (Durchschnitt liegt hierbei bei 39%).
- **Ruhe:** Als die Gruppen mit dem größten Bedürfnis nach Ruhe können PensionistInnen mit einem Wert von 86% (Gruppe 60+: 87%) gelten – der Durchschnitt liegt dabei bei 76%. Geringer fällt diese dagegen bei 18-29jährigen mit 61% und bei Personen in Ausbildung mit 70% aus. Nach Haushaltssprachen betrachtet weisen jene, die Türkisch angeben, mit 46% das mit Abstand geringste Bedürfnis aus, zwei Drittel der Befragten aus

serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten halten Ruhe jedoch für unverzichtbar.

- **Sicherheit in der Wohnumgebung:** Durchschnittlich halten 87% der Befragten diese für unverzichtbar. Die Unterschiede sind mit Ausnahme von Befragten aus serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten (77%) hier vornehmlich gradueller Natur. So halten 66% der Gruppe 60+ und 68% der PensionistInnen diese für völlig unverzichtbar, dagegen nur 40% der Hochschulabsolventen, 38% der Personen in Ausbildung und 31% der Befragten aus türkischsprachigen Haushalten.
- **Sauberkeit des Wohnumfelds:** Hier wiederholen sich beinahe eins zu eins die zuvor festgestellten Effekte – der Durchschnittswert liegt hierbei bei 83%, wobei 33% Sauberkeit als völlig unverzichtbar beschreiben. Das höchste Sauberkeitsbedürfnis haben hierbei PensionistInnen mit 94% (Gruppe 60+ 94%) und AlleinerzieherInnen mit 95%. Deutlich darunter liegen Befragte in Ausbildung mit 75%, Befragte aus serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Haushalten mit 65% sowie jene aus Haushalten mit mehr als fünf Personen (67%). Befragte aus türkischsprachigen Haushalten liegen bei einem Wert von 81%, wobei lediglich 16% Sauberkeit als völlig unverzichtbar einstufen.

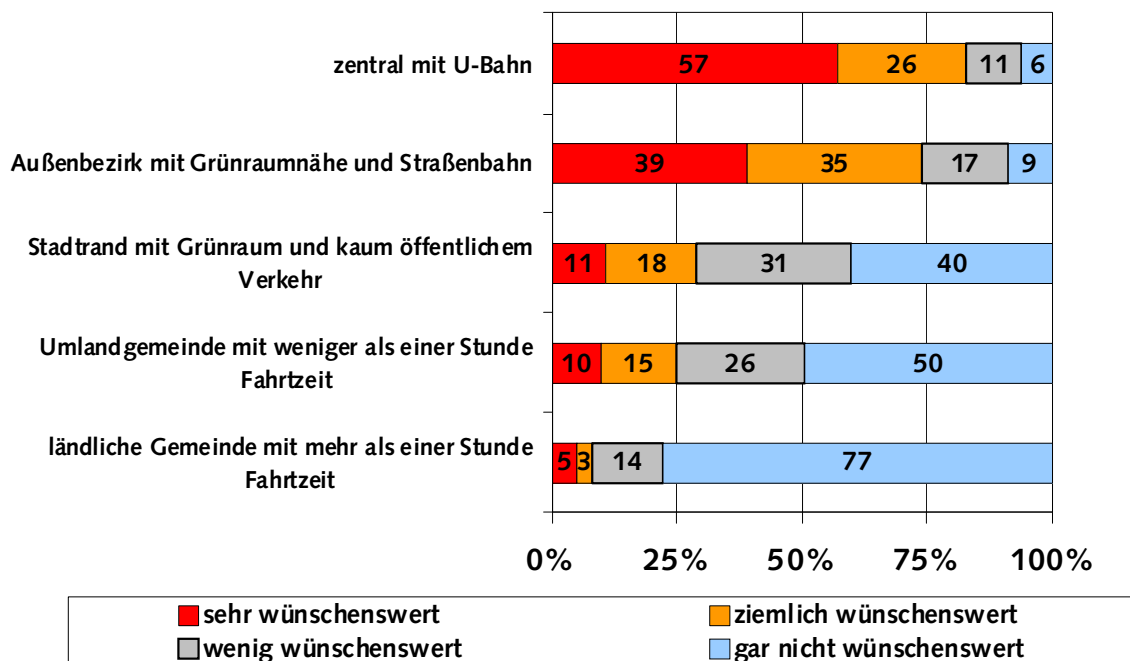
Zusammenfassend kann man also festhalten, dass Infrastruktur - in diesem Fall Grünanlagen, öffentlicher Verkehr und Nahversorgung, sowie Sicherheit und Sauberkeit - als unverzichtbar erlebt werden. Weniger eindeutig lässt sich dies für Attraktivität und die Lage der Wohngegend sagen: die Nähe zum Arbeitsplatz, das Ansehen der Gegend, die Zentralität, der Anteil von MigrantInnen und das Vorhandensein von Restaurants und Cafés ist eher als zweitrangig zu beschreiben. Besonders leicht können die Befragten dagegen auf Nähe zu Kindergärten und Schulen, Sportanlagen, Hundenauslaufzonen, soziale Einrichtungen und Tempo-30-Zonen verzichten.

6 Wohnungssuchende

Eine Gruppe, die in diesem Kapitel besondere Berücksichtigung finden soll, sind diejenigen Befragten, die sich mit der Wohnungssuche entweder selbst auseinandersetzen oder deren Haushaltsmitglieder konkrete Umzugspläne haben und dadurch die Befragten in die Wohnungssuche involviert sind. Da wir davon ausgehen, dass diese Gruppe durch die Beschäftigung mit der Thematik sich in ihren Wünschen und Vorstellungen von der nicht wohnungssuchenden Wiener Bevölkerung unterscheidet, wird diese Gruppe im folgenden Kapitel im Detail beschrieben.

Insgesamt befinden sich 20% der Befragten auf Wohnungssuche, 53% dieser Gruppe befinden sich aktiv auf Wohnungssuche.

Abbildung 20: Wünsche der Wohnungssuchenden bezüglich der Lage der Wohnung



N = 261, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „sehr wichtig“; auf 100 fehlende Prozentpunkte setzen sich aus „Weiß nicht“- Antworten oder „keine Angabe“ zusammen;

82% der aktiv wohnungs-suchenden WienerInnen empfinden es dabei als wünschenswert zentral mit U-Bahn Anbindung zu wohnen, 74% empfinden auch das Leben in Außenbezirken mit Anbindung an den öffentlich Verkehr als erstrebenswert. Auch wenn U-Bahn und Straßenbahn den Wohnungsmarkt beleben, gibt es Nachfrage jedoch auch außerhalb, am Stadtrand oder im Umland: Im Vergleich dazu fällt diese jedoch mit 29% für Außenbezirke mit geringer Anbindung an den öffentlichen Verkehr deutlich geringer aus. Dieser Effekt verstärkt sich, wenn die WienerInnen nach der Attraktivität von Umland-gemeinden mit weniger als einer Stunde Fahrzeit (24%) und jener mit mehr als einer Stunde Fahrzeit (8%) befragt werden.

Jede/r zehnte Wiener/in befindet sich aktiv auf Wohnungssuche, wobei die WienerInnen gern in Wien wohnen. Mehr als vier Fünftel suchen nach einer Wohnung mit zentraler Lage, drei Viertel können sich auch vorstellen in Außenbezirken mit geringere Verkehrsanbindung zu wohnen.

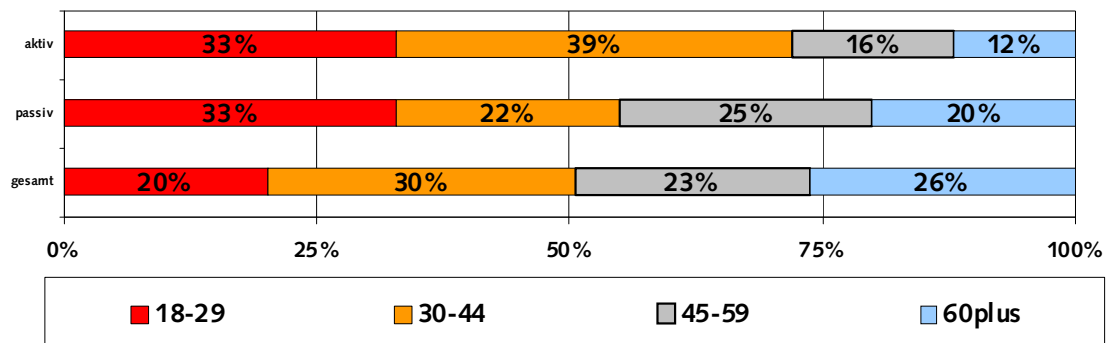
Dagegen kann sich nur rund ein Viertel der WienerInnen vorstellen in eine der Umlandgemeinden zu ziehen.

6.1 Zusammensetzung der Wohnungssuchenden

Gesamt sind 20% der Wiener Bevölkerung auf der Suche nach einer neuen Wohnung, die Hälfte (53%) davon sucht aktiv. Im Jahr 2002 befanden sich dagegen lediglich 16% der Befragten auf Wohnungssuche.³

Wie setzt sich diese Gruppe der Wohnungssuchenden nun aber zusammen und wie unterscheidet sie sich von der Gesamtbevölkerung – zunächst ist hier vor allem auffällig, dass mehr Frauen als Männer sich auf Wohnungssuche befinden – das Verhältnis liegt hier bei 57% zu 43% (gesamt: 52% zu 48%)

Abbildung 21: Altersstruktur der Wohnungssuchenden



N=2007, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 5

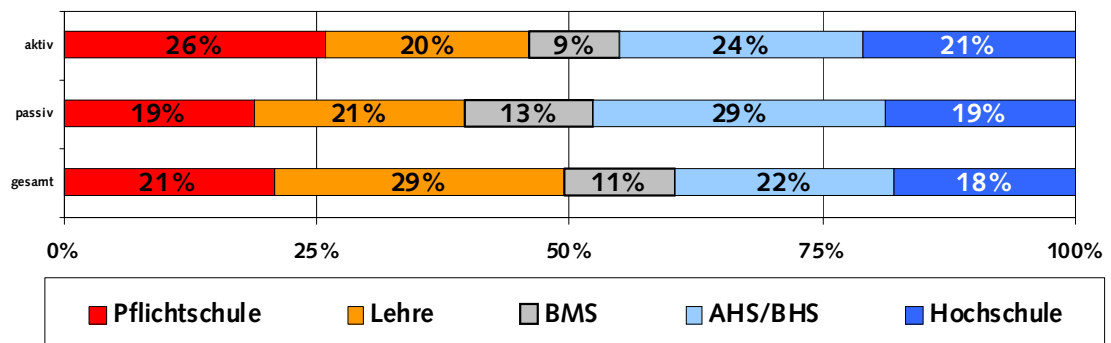
Auch unterscheidet sich die Altersstruktur der Wohnungssuchenden recht deutlich von der Gesamtbevölkerung – vor allem die aktiv Suchenden sind dabei deutlich jünger als die Gesamtbevölkerung – 72% sind jünger als 45 Jahre, die größte Gruppe stellen dabei die 30-44jährigen. Bei den passiv Suchenden sind dies dagegen die mit 33% die 18-29jährigen die hier genau wie bei den aktiv Suchenden deutlich überrepräsentiert sind (gesamt: 20%) – es lässt sich daher festhalten, dass vor allem die aktiv Suchenden besonders jung sind – lediglich 28% dieser Gruppe sind älter als 45 Jahre.

Geringer fallen dagegen die Unterschiede bei den Bildungsabschlüssen aus – mit 26% leicht überrepräsentiert (5 Prozentpunkte Unterschied zum Durchschnitt)

³ Czasny, Karl et al.: Neueste Trends bei Wohnungsnachfrage – Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Stadt- und Regionalforschung GmbH – Wien, Juni 2002, Seite 33;

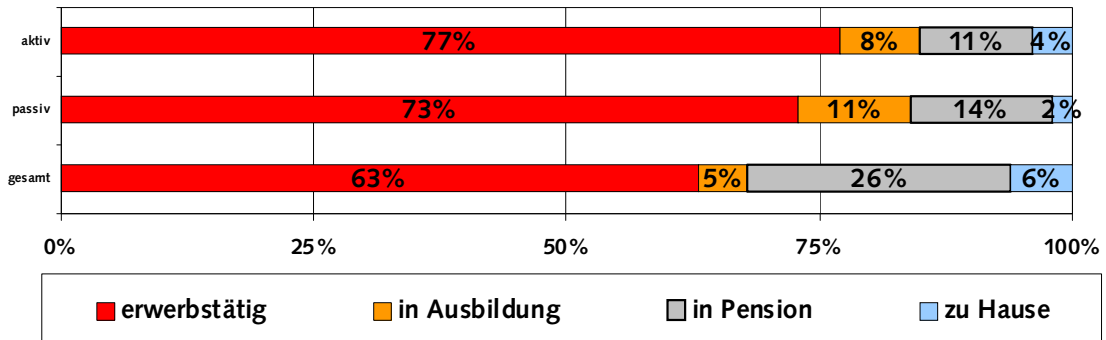
nehmen sich die Befragten mit Pflichtschulabschluss unter den Wohnungssuchenden aus. Mit neun Prozentpunkten liegen die Befragten mit Lehrabschluss dagegen recht deutlich unter dem Durchschnitt (29%) – die Werte für AMS/BHS bzw. Hochschulabschluss liegen dagegen wenige Prozentpunkte über dem Durchschnitt. Auch bei passiv Suchenden sind es vor allem Befragte mit Lehrabschluss, die unter dem Durchschnitt liegen (21%) – AMS/BHS AbsolventInnen liegen hier dagegen mit 7 Prozentpunkten recht deutlich über dem Durchschnitt von 22%.

Abbildung 22: höchste Bildungsabschlüsse der Wohnungssuchenden



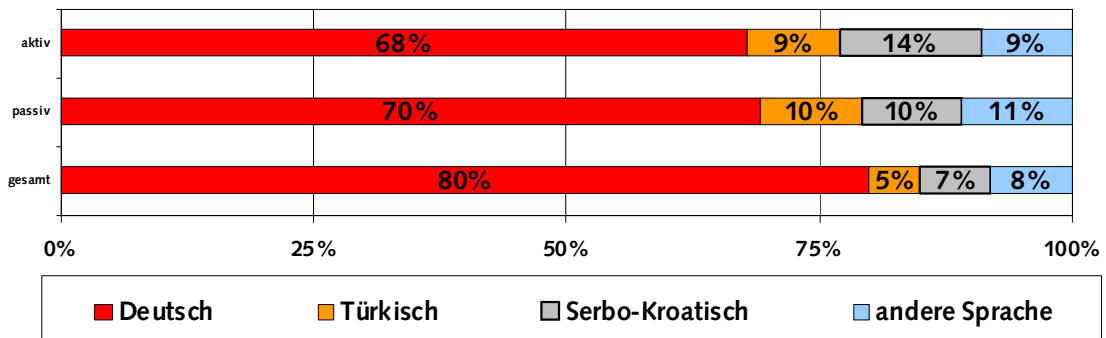
N=2007, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 5

Betrachtet man die Wohnungssuchenden entlang des Erwerbsstatus finden man die größten Unterschiede bei Erwerbstätigen, die mit 77% sehr deutlich über dem Durchschnitt von 63% liegen (auch bei passiv Suchende liegt dieser Wert mit 10 Prozentpunkten noch recht deutlich darüber). Deutlich unterrepräsentiert sowohl bei aktiv (11%), als auch bei passiv (14%) Wohnungssuchenden sind dagegen Pensionistinnen, die 26% der Wiener Gesamtpopulation ausmachen. Weniger auffällig dennoch überdurchschnittlich ist die Gruppe der Personen in Ausbildung mit 8% bei aktiv und 11% bei passiv Suchenden (gesamt: 5%).

Abbildung 23: Wohnungssuchenden nach Erwerbsstatus

N=2007, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 5

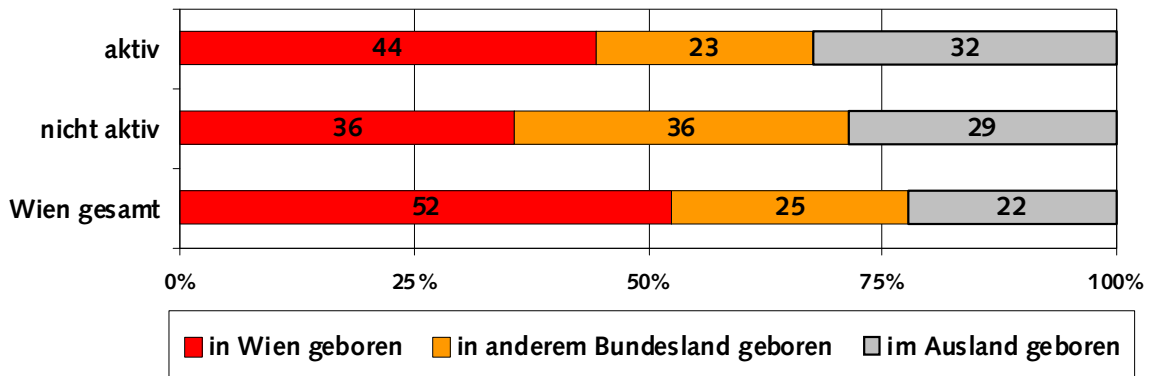
Bei einer Betrachtung nach Haushaltssprachen lässt sich feststellen, dass sich vor allem jene mit nicht deutscher Haushaltssprache sowohl aktiv als auch passiv überdurchschnittlich oft auf Wohnungssuche befinden: Serbisch-, kroatisch- oder bosnischsprachigen Befragte machen dabei 14% der aktiv und 10% der passiv Wohnungssuchenden aus (Anteil der Bevölkerung: 7%), türkischsprachige Personen dagegen 9% bzw. 10% (5%).

Abbildung 24: Wohnungssuchenden nach primärer Haushaltssprache

N=2007, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 5

Ein Drittel der aktiv Wohnungssuchenden Wienerinnen und Wiener ist im Ausland geboren (32%), ein Viertel (24%) kommt aus den Bundesländern, etwas weniger als die Hälfte (44%) der Wohnungssuchenden sind in Wien geborene WienerInnen. (vgl. Abbildung 6)

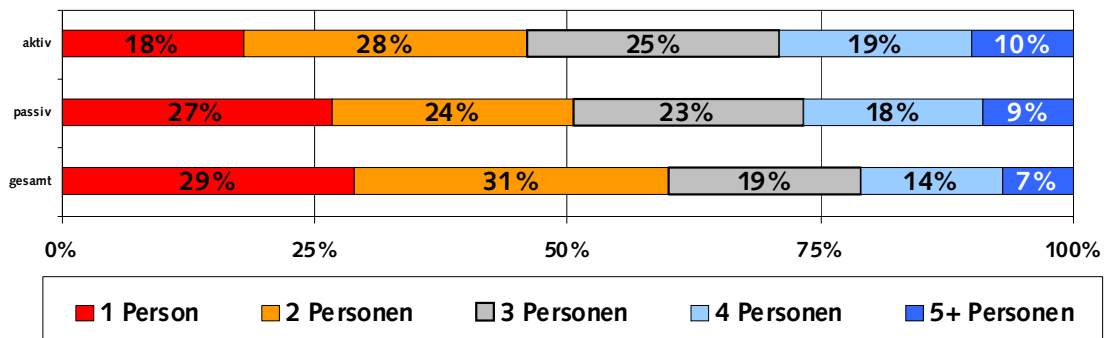
Abbildung 25: Zusammensetzung der Wohnungssuchenden nach Herkunft im Vergleich zur Gesamtbevölkerung



N= 2007, Angaben in Prozentwerten

Betrachtet man die Gruppe der aktiv Wohnungssuchenden nach der aktuellen Lebens- und Wohnsituation, stellt man fest, dass 35% der Befragten dieser mit PartnerInnen und Kindern in einem Haushalt leben; 12% leben noch im elterlichen Haushalt und weitere 12% sind Alleinerziehende.

Abbildung 26: Wohnungssuchenden nach Haushaltsgröße



Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 5

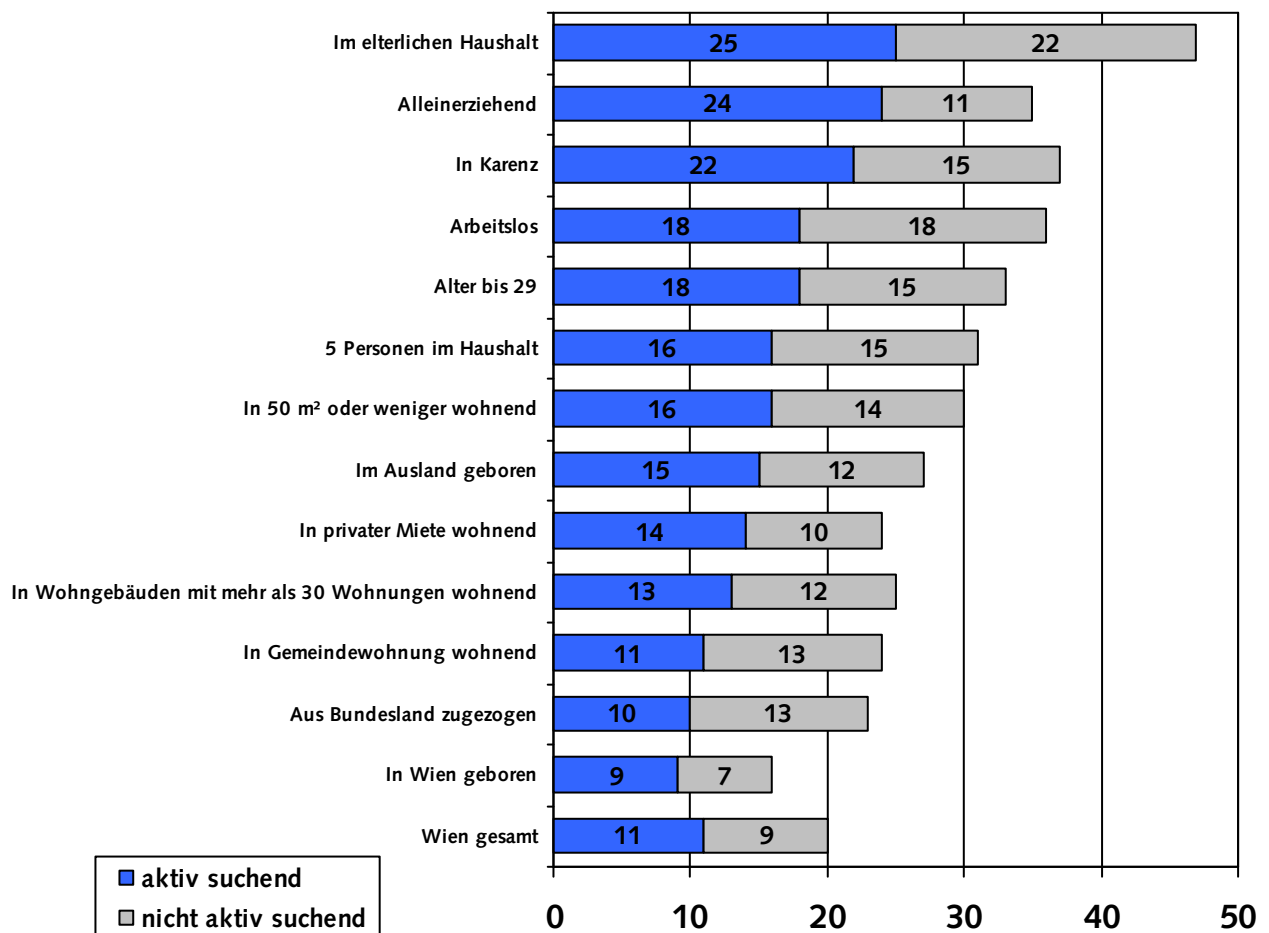
Bei einer Betrachtung nach der Haushaltsgröße fällt auf, dass es vor allem Personen aus 2- (28%) und 3-Personenhaushalten (25%) sind, die sich auf Wohnungssuche befinden. Deutlich unterrepräsentiert sind dabei Singlehaushalte mit 18%, in der Gesamtgesellschaft machen diese jedoch 29% aus. Bei passiv Wohnungssuchenden stellen diese dagegen mit 27% die größte Gruppe gefolgt von 2- (24%) und 3-Personenhaushalten (23%).

Besonders aktive Personengruppen am Wohnungsmarkt

Führt man die Ergebnisse bezüglich konkret geplanter Wohnungswechsel und bereits aktiver Wohnungssuche zusammen, sind es vor allem die folgenden Personengruppen, die besonders herausstechen (vgl. Abbildung 7, nächste Seite):

- **Personen über 18 Jahren, die noch in der elterlichen Wohnung leben:** Fast die Hälfte (47%) plant derzeit auszuziehen, und jedeR vierte (25%) sucht aktiv eine neue Wohnung.
- **Junge Menschen** ganz allgemein sind überdurchschnittlich oft auf der Suche nach einer neuen Wohnung (33%).

Abbildung 27: konkreter Wohnungswechsel in Planung



N=2007, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 9, Angaben in Prozent

- Sehr aktiv wohnungssuchend sind auch **Personen in Karenz**: Jede Vierte (22%) sucht aktiv nach einer Wohnung, weitere 15 planen einen Wohnungswechsel, suchen aber noch nicht.
- Überdurchschnittlich oft werden Wohnungswechsel geplant **von Personen, die im Ausland geboren sind** (27%). Aber auch **Menschen, die aus den Bundesländern zugezogen sind**, sind deutlich aktiver am Wohnungsmarkt (23%) als die in Wien geborenen Wienerinnen und Wiener (16%).
- Häufig gibt es auch Pläne für einen Wohnungswechsel in **kinderreichen Haushalten** (33%), bei **Alleinerziehenden** (36%) und bei **arbeitslosen Personen** (35%).
- Überdurchschnittlich oft, sind die Wünsche nach einem Wohnungswechsel bei Personen im Bereich **privater Miete** (24%), in den **Gemeindewohnungen** (24%) und in großen **Wohnanlagen mit mehr als 30 Wohnungen**.

Die Wohnungssuchenden WienerInnen sind tendenziell jung und erwerbstätig. Deutlich Überrepräsentiert im Vergleich zur Gesamtpopulation sind Befragte, die eine andere Sprache als deutsch, als primäre Haushaltssprache angeben. So sind Menschen die nicht in Wien, sondern in den Bundesländern oder im Ausland geboren wurden auch deutlich aktiver auf dem Wohnungsmarkt als die WienerInnen selbst.

Die drei aktivsten Gruppen am Wohnungsmarkt sind dabei AlleinerzieherInnen, Personen in Karenz sowie jene, die noch im elterlichen Haushalt wohnen.

6.2 Residentielle Mobilität

20% der Befragten geben an, derzeit selbst konkret einen Wohnungswechsel zu planen oder durch andere Personen im Haushalt von Umzugsplänen betroffen zu sein. Innerhalb dieser Gruppe befinden sich 53% aktiv auf Wohnungssuche, der Rest setzt sich zwar schon konkret mit Umzugsplänen auseinander, sucht aber noch nicht aktiv.

Während im Durchschnitt 43% der Befragten angeben, mit ihrer jetzigen Wohnung sehr zufrieden und 40% zufrieden zu sein, geben lediglich 17% der aktiv Wohnungssuchenden an, sehr zufrieden und 30% zufrieden zu sein. Für passiv Wohnungssuchende liegen die Werte mit 26% und 45% zwar deutlich höher, jedoch auch noch immer deutlich unter dem Durchschnitt.

Bei den Gründen für einen Wohnungswechsel unterscheiden sich aktiv Wohnungssuchende kaum vom Durchschnitt jener die weitere Wohnungswechsel in ihrem Leben für wahrscheinlich erachten. Jedoch führen 34% der Wohnungssuchenden die derzeit schlechte Wohnsituation an (Durchschnitt liegt bei 22%) und lediglich 18% berufliche Gründe im Durchschnitt sind dies dagegen 27%.

40% der aktiv Wohnungssuchenden ziehen mit dem gesamten Haushalt um, bei 38% der/die Befragte allein, bei 16% ein anderes Haushaltsmitglied und 6% der Befragten tun dies mit anderen Personen.

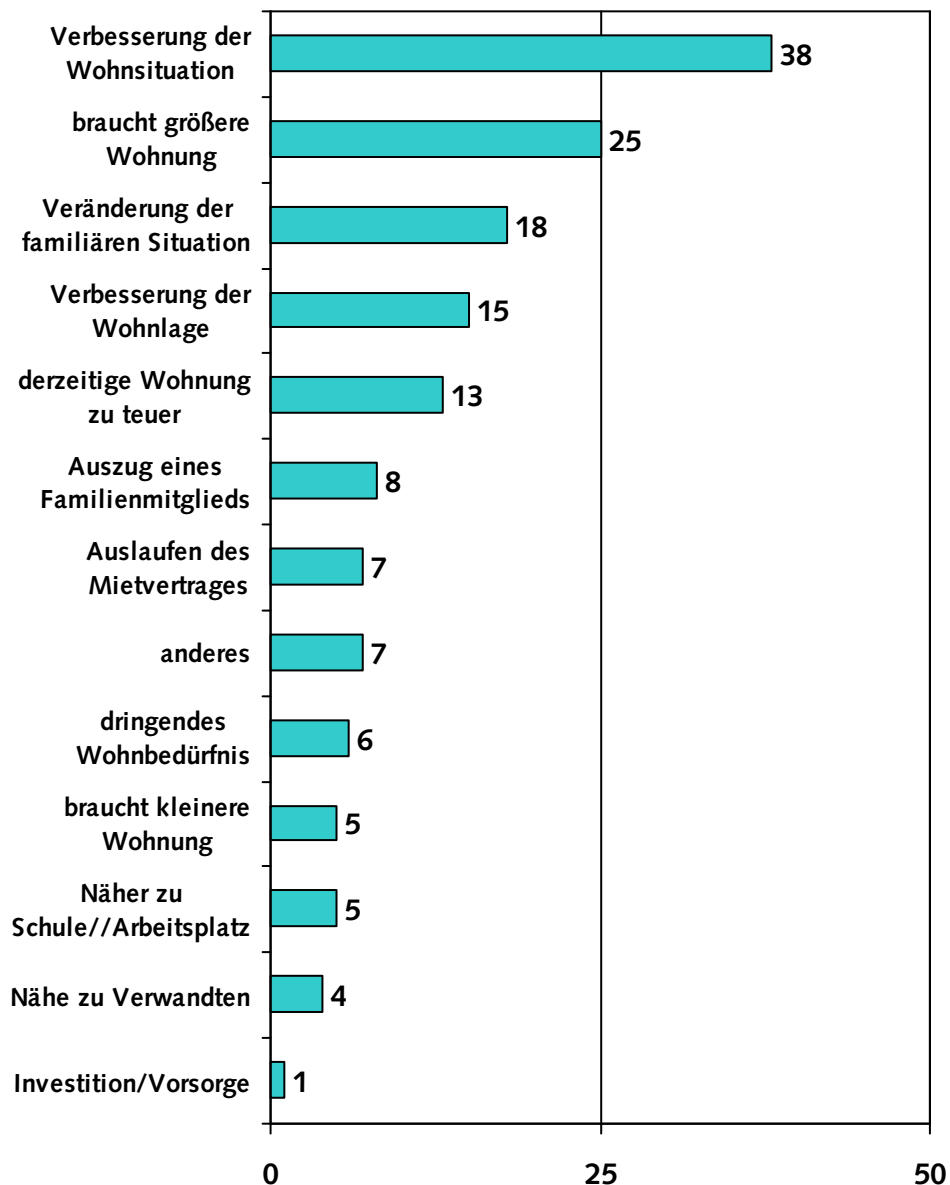
81% der aktiv Wohnungssuchenden wollen in den nächsten zwei Jahren umziehen, 12% innerhalb von fünf Jahren und 7% geben an, später umziehen zu wollen oder den Zeitpunkt noch nicht zu kennen. Die Werte der passiven Wohnungssuchenden weichen hier mit 46%, 26% und 26% deutlich davon ab. Im Durchschnitt wollen daher 64% der Wohnungssuchenden innerhalb der nächsten zwei und 18% innerhalb der nächsten 5 Jahre umziehen.

Gründe für den Wohnungswechsel

Der bei weitem größte Teil (38%), der aktiv Wohnungssuchenden, erhofft sich eine Verbesserung der Wohnsituation. Rund ein Viertel gab bei dieser offenen Frage mit der Möglichkeit von Mehrfachnennungen an, sie würden eine größere Wohnung benötigen. Fast die Hälfte (44%) der aktiv Wohnungssuchenden haben weniger als 25m² pro Person Wohnraum zur Verfügung.

Daran anschließend folgen eine veränderte familiäre Situation (18%), eine Verbesserung der Wohnlage (15%) und zu hohe Kosten durch die aktuelle Wohnung (13%) als Gründe für die Wohnungssuche. 8% geben als Grund den Auszug eines Familienmitglieds an, 7% das Auslaufen des Mietvertrages, 6% würden dringend eine Bleibe brauchen, 5% suchen eine kleinere Wohnung – für 5% ist die Nähe zu Schule oder Arbeitsplatz ausschlaggebend, für 4% die zu Verwandten.

Abbildung 28: Gründe für den Wohnungswechsel



N=213 Zustimmung in Prozent; Mehrfachnennungen;

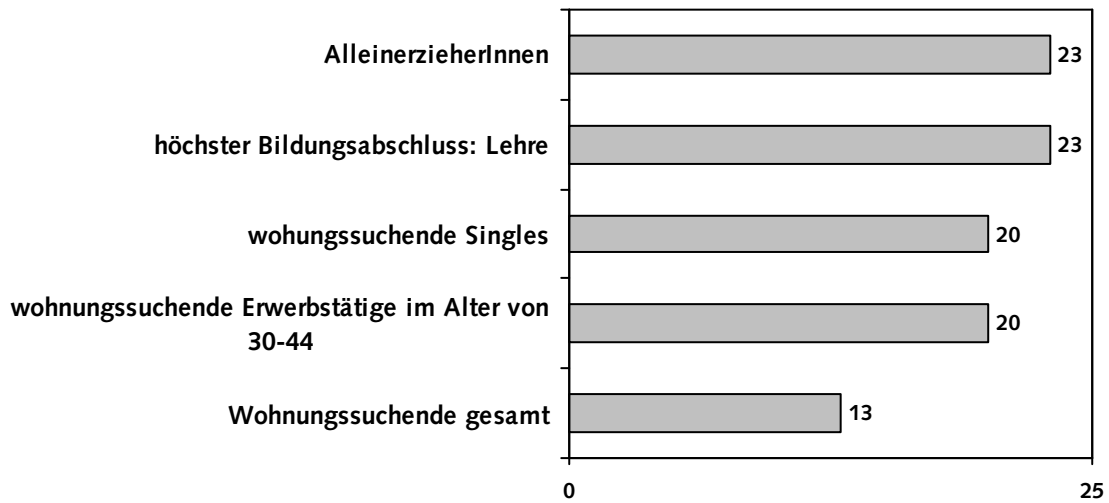
Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 10

Im Detail ergibt sich dabei folgendes Bild:

- **Verbesserung der Wohnsituation (38%):** Vor allem Menschen über 45 erhoffen sich diese – in der Gruppe der 45-59jährigen 48%, bei den über 60jährigen 49%. Den höchsten Wert erreichen allerdings mit 52% AlleinerzieherInnen.
- **Bedarf nach größerer Wohnung (25%):** Diesen Grund nennen vor allem Befragte mit Hochschulabschluss (43%), die Altergruppe der 30-44jährigen (34%) und AlleinerzieherInnen (35%).
- **Veränderung der familiären Situation (18%):** Zwei Fünftel der AlleinerzieherInnen führen dies als Grund für die Wohnungssuche an – auf den Plätzen folgen mit 29% die 45-59jährigen und knapp dahinter Personen, die im elterlichem Haushalt leben (27%), (21% dieser Gruppe nennen auch den Auszug eines Familienmitglieds als Grund).
- **Verbesserung der Wohnlage (15%):** Betrachtet man dies nach der aktuellen Lebenssituation ergeben sich teils beträchtliche Unterschiede – vor allem Befragte, die im elterlichen Haushalt leben (27%), führen dies als Grund an – dahinter liegen mit 24% kinderlose Paare und mit 23% Singles. Betrachtet nach dem Bildungsabschluss erreichen vor allem Befragte mit Lehre mit 25% einen besonders hohen Wert.
- **Derzeitige Wohnung zu teuer (13%):** Im Durchschnitt nennen 13% der aktiv Wohnungssuchenden finanzielle Probleme als Grund für einen geplanten Wohnungswechsel. In einer Studie aus dem Jahr 2002⁴ liegt dieser Wert dagegen bei 8%.

Durchschnittlich betrachtet führen dies nur jede/r Achte Befragte als Grund für die Wohnungssuche an, in einzelnen Gruppen aber überschreiten die Werte die 20%-Marke: Besonders häufig wird Wohnungswechsel aus finanziellen Problemen heraus von **Alleinerziehenden und Singles** angestrebt. Bei wohnungssuchenden AlleinerzieherInnen liegt der Wert bei 23%, bei Personen mit abgeschlossener Lehre ebenfalls bei 23%, bei wohnungssuchenden Singles bei 20% und in der Gruppe der wohnungssuchenden 30-44-jährigen Erwerbstätigen bei 20%.

⁴ Czasny, Karl et al.: Neueste Trends bei Wohnungsnachfrage – Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Stadt- und Regionalforschung GmbH – Wien, Juni 2002, Seite 41;

Abbildung 29: Finanzielle Probleme als Motiv für Wohnungswechsel

N = 261 aktiv Wohnungssuchende, Angabe in Prozentwerten

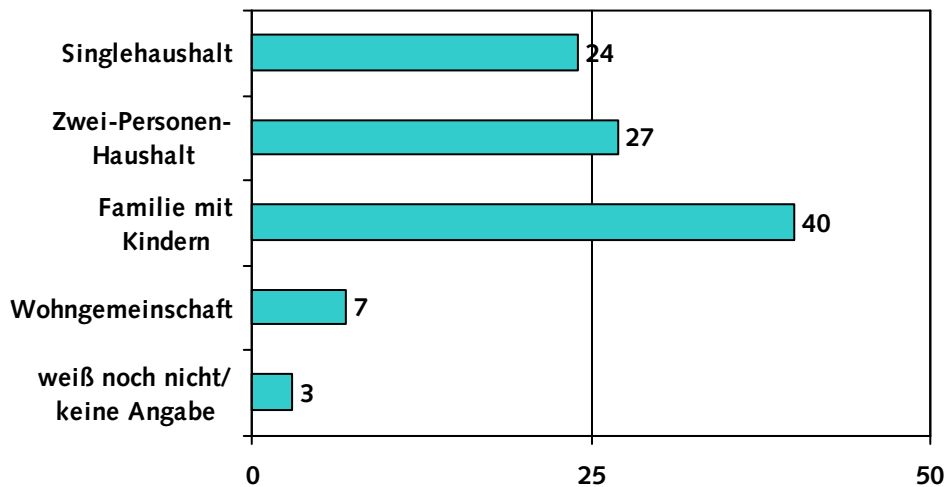
Dabei handelt es sich in erster Linie um Abstiegsphänomene in der Mittelschicht und nur zu einem kleineren Teil um wirklich einkommensschwache Haushalte. Bei 70% liegt das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen bei über 1.500,- Euro.

- Auslaufende Mietverträge (7%): Deutlich über der zehn Prozentmarke liegen hierbei lediglich Singles mit 17% und im Ausland geborene Personen mit 16%.

Art des zukünftigen Haushalts

Die Form des zukünftigen Haushalts ist in 40% der Fällen eine Familie mit Kindern, gefolgt von einem zwei Personen- (27%) und Singlehaushalt (24%) – 7% werden dagegen in eine Wohngemeinschaft ziehen. Dabei ist festzuhalten, dass die aktuellen Haushaltsgrößen relativ stabil bleiben: 75% aller Singlehaushalte bleiben auch nach dem Umzug solche, für Zweipersonenhaushalte erreicht der Wert 57%, 4 und 5 Personenhaushalte nehmen auch nach dem Umzug in 66% bzw. 75% aller Fälle die Form eines Haushalts mit Kindern an.

Die Altersgruppe mit dem höchsten Anteil an Familien mit Kindern sind mit 64% die 30-44jährigen. Bei Zweipersonenhaushalten erreichen dagegen die 45-59jährigen mit 52% den höchsten Wert. Bei Wohngemeinschaften dominiert mit 19% die Gruppe der 18-29jährigen - 40% der sich Ausbildung befindlichen Befragten geben ebenfalls Wohngemeinschaften an. Bei Singlehaushalten erreicht dagegen die Altersgruppe 60+ (37%) die höchsten Werte.

Abbildung 30: zukünftige Haushaltsform

N=213, Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 11

Während 82% aller WienerInnen angeben mit ihrer Wohnsituation zufrieden zu sein, sind dies bei aktiv Wohnungssuchenden lediglich 47%. Die Gründe für der aktiv Wohnungssuchenden für einen Wohnungswechsel findet man so auch überwiegend in der derzeitigen als schlecht empfundenen Wohnsituation, dem Wunsch sich eine teure Wohnung zu leisten oder in einer veränderten familiären Situation. Dabei planen 40% der Wohnungssuchenden mit allen Haushaltsmitgliedern umzuziehen, 38% wollen diese allein tun. Der Großteil (81%) der aktiv Wohnungssuchenden rechnet damit diesen Plan innerhalb der nächsten zwei Jahre zu realisieren.

Die meisten der aktiv Wohnungssuchenden wollen mit einem Wohnungswechsel ihre Wohnsituation verbessern (vor allem trifft dies auf AlleinerzieherInnen zu). Auf den Plätzen folgen dabei der Bedarf nach einer größeren Wohnung, sowie eine veränderte familiäre Situation. Immerhin jede/r Achte gibt mittlerweile an, dass die derzeitige Wohnung schlichtweg zu teuer geworden sei – davon sind vor allem Singles, sowie AlleinerzieherInnen betroffen.

Die häufigste zukünftige Haushaltsform ist dabei jene einer Familie mit Kindern, gefolgt von 2-Personen- und Singlehaushalten.

6.3 Erwartungen an die Wunschwohnung

Wunschwohnung

Zentrale Eigenschaften der Wunschwohnung

Die Befragten konnten im Rahmen einer offenen Frage zwei Eigenschaften angeben, die die Wunschwohnung haben sollte. Wichtigste Eigenschaft bei der ersten Nennung ist dabei die ausreichende Größe und Zimmeranzahl der Wohnung (17%), gefolgt vom Vorhandensein einer Loggia, eines Balkons, einer Terrasse oder eines Gartens (16%) und Ruhe (12%). Bei nicht aktiv Suchenden sind dabei auch noch die Umgebung, das Wohnhaus und die NachbarInnen von Bedeutung (11%) sowie das Vorhandensein von Grünanlagen oder die Nähe zu diesen (10%)

Bei der zweiten Nennung ist die zentrale Eigenschaft für aktiv Suchende die Leistbarkeit (16%), gefolgt von guter Infrastruktur (11%) und einer freundlichen Umgebung, angenehmen NachbarInnen und ein sauberes Wohnhaus (10%). Nicht aktiv Suchende nennen auch hier wiederum Ruhe (11%) sowie die Zimmeranzahl und Größe (11%) und auch das Vorhandensein von Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten (11%). Der größte Unterschied findet sich dabei bei der Leistbarkeit mit zehn Prozentpunkten – ein Anhaltspunkt dafür, dass die finanziellen Möglichkeiten bei der konkreten Wohnungssuche an Bedeutung gewinnen.

Größe der Wohnung und Zimmeranzahl

Bei der Größe der Wunschwohnung unterscheiden sich aktiv Wohnungssuchende vor allem durch den überdurchschnittlich hohen Bedarf an Wohnungen mit weniger als 60m² - 27% der Wohnungssuchenden wünschen sich so eine Wohnung (Durchschnitt 18%). Passiv Suchende liegen lediglich beim Bedarf von Wohnungen zwischen 61 und 80m² mit 8 Prozentpunkten deutlich über dem Durchschnitt von 27%. Der Bedarf an Wohnungen unter 60m² ist dabei mit 19% deutlich geringer als bei aktiv Suchenden.

Dies bedeutet weiters, dass 65% der aktiv Wohnungssuchenden eine größere Wohnung suchen, dagegen lediglich 13% dieser Gruppe eine Wohnung von

gleicher Größe suchen. Ein Fünftel der aktiv Wohnungssuchenden (22%) sucht eine kleinere Wohnung - dies entspricht etwa 2% der Gesamtbevölkerung. Eine kleinere Wohnung zu suchen, bedeutet normalerweise nicht, dass man dies aus finanzieller Not tut. Zwei Drittel dieser Gruppe haben mehr als EURO1.500,- netto im Monat zur Verfügung. In dieser Gruppe sind dabei weder Arbeitslose noch Sozialhilfeempfänger überrepräsentiert.

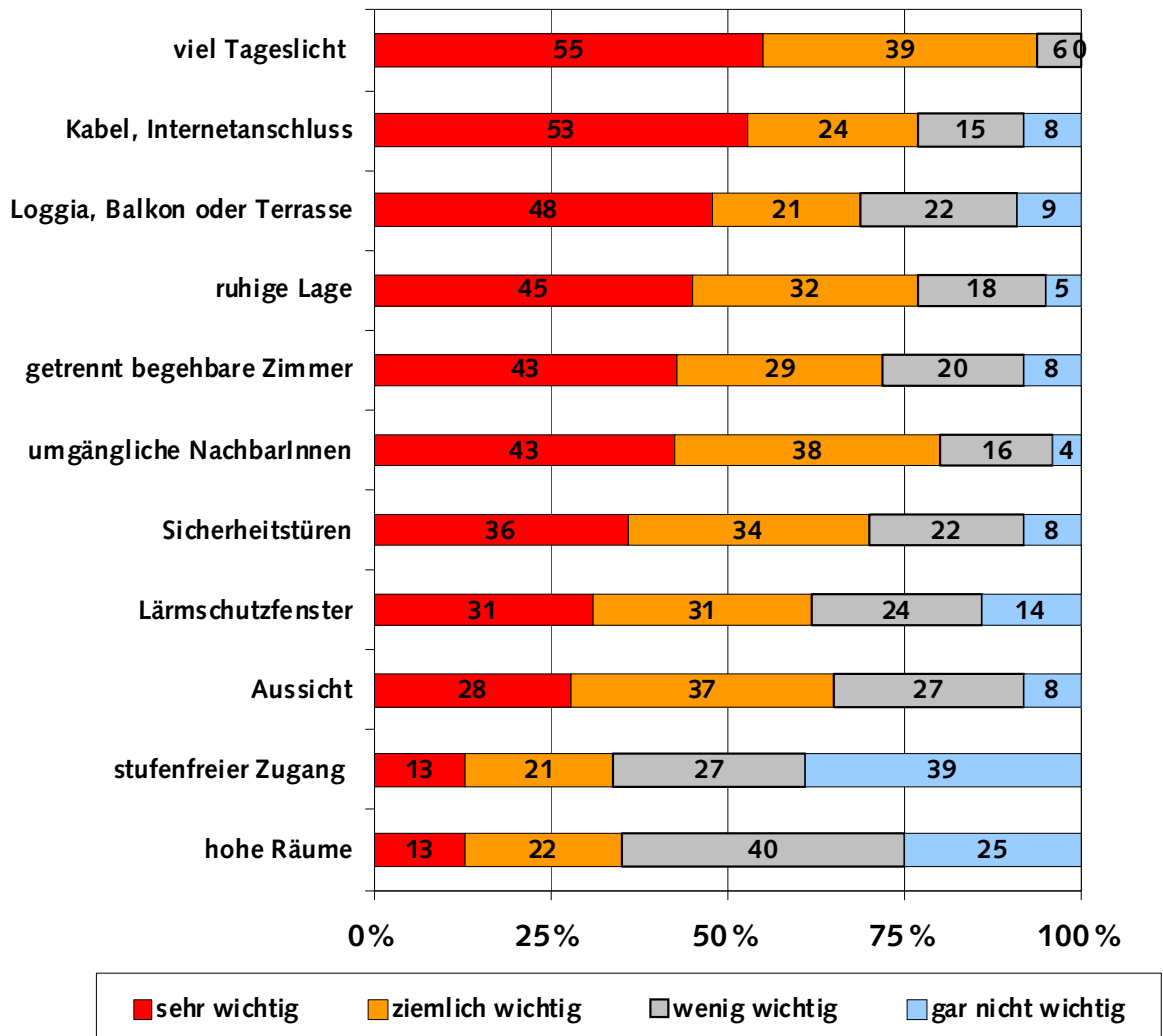
Die größte Untergruppe innerhalb derer, die eine kleinere Wohnung suchen, sind Personen, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen wollen (29%). Weitere große Untergruppen sind PensionistInnen und Personen aus Haushalten, in denen sich die Familiensituation geändert hat. Die Hälfte, der aktiv Wohnungssuchenden, die auf der Suche nach einer kleineren Wohnung sind, wohnen aktuell in einer Wohnung mit mehr als 95m². 40% der Befragten derselben Gruppe haben dabei in ihrer aktuellen Wohnung mehr als 50m² pro Person zur Verfügung.

32% der aktiv Suchenden wünschen sich zumindest zwei Zimmer, 35% Prozent drei, bei nicht aktiv Suchenden suchen lediglich ein Fünftel nach einer Wohnung mit mindestens zwei Zimmern, dagegen 45% nach einer Wohnung mit mindestens drei Zimmern. Obgleich sich die Werte vom Durchschnitt von 24% (mindestens 2 Zimmer) und 40% (mindestens 3 Zimmer) nicht sehr stark abheben, unterscheiden sich die beiden Gruppen zueinander deutlich. Ein-Zimmer-Wohnungen werden nur von jedem 20igsten Wohnungssuchenden nachgefragt. Singles suchen demnach üblicherweise eine Zwei-Zimmer-Wohnung.

Ausstattung der Wohnung

Bei der Ausstattung der Wohnung gibt es lediglich einen größeren Unterschied zum Durchschnitt der Befragten: So geben 38% der aktiv Wohnungssuchenden an, ein stufenfreier Zugang sei „gar nicht wichtig“ – im Durchschnitt sind es dagegen 26%. Tendenziell entsprechen sich die Anforderungen, die aktive Wohnungssuchende an eine Wohnung stellen jenen der Gesamtbevölkerung – auch hier genießen Helligkeit und Ruhe, sowie die Ausstattung mit Kabel- und Internetanschluss einen besonders hohen Stellenwert, während auch hier stufenfreien Zugänge und hohen Räumen wenig Bedeutung beigemessen wird.

Abbildung 31: Wünsche der Wohnungssuchenden bezüglich der Ausstattung der Wohnung



N=261, Sortiert nach „sehr wichtig“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 17

Bei den Fragen nach dem Wunschstockwerk, in dem sich die neue Wohnung befinden soll, und der zukünftigen Wohnrechtsform gibt es keine nennenswerten Abweichungen vom Durchschnitt.

Auch bei der Art der Vermietung gibt es kaum Unterschiede – 32% der aktiv Wohnungssuchenden würde gerne in eine privat vermietete Wohnung ziehen, 27% geben an, ihnen sie die Form der Vermietung gleichgültig und jeweils nur 19% möchten in einen Gemeindebau oder eine Genossenschaftswohnung ziehen. Vor allem bei letztgenannten ist der Abstand mit 9 Prozentpunkten zum Durchschnitt von 28% besonders groß.

Generell lässt sich jedoch ein starker Trend zu Eigentumswohnungen beobachten: Mehr als ein Drittel (38%) aller Wohnungssuchenden will eine Eigentumswohnung erwerben. Dabei gibt es vor allem einen Trend von der privaten Miete zum Privateigentum: 13% aller Wohnungssuchenden streben einen solchen Wechsel an. 8% der Wohnungssuchenden planen einen Wechsel aus dem Bereich der Genossenschaftswohnungen zum Eigentum und 6% aus den Gemeindewohnungen zur privaten Eigentumswohnung.

Mietbelastung

Bei der monatlichen Mietbelastung zeigen sich aktiv Wohnungssuchende sparsamer als der Durchschnitt – lediglich 17% können sich vorstellen, mehr als 600 Euro auszugeben (Durchschnitt: 26%). Bei der Höhe des verlangten Eigenmittelbetrages bestehen dagegen keinerlei nennenswerte Unterschiede.

Ausstattung der Wohnanlage

Bei den Ausstattungsmerkmalen zeigen Wohnungssuchende tendenziell weniger stark ausgeprägte Wünsche, obgleich die Unterschiede eher gradueller Natur sind und meist nur wenige Prozentpunkte ausmachen. Als Ausnahmen können die folgenden angesehen werden:

- Während im Durchschnitt 45% einen Aufzug für sehr wichtig halten, sind es bei aktiv Wohnungssuchenden lediglich 35%.
- 54% empfinden eigene Parkplätze für wichtig, im Durchschnitt sind es dagegen 65%.
- 27% der aktiv Wohnungssuchenden befinden einen Kinderwagenabstellraum als wichtig – im Durchschnitt sind es dagegen 38%.

- Eine alten- und behindertengerechte Bauweise halten 42% für wichtig (Durchschnitt: 58%).
- 44% befinden private Freiräume wie Gärten oder Höfe für tendenziell unwichtig; dieser Wert liegt somit 9 Prozentpunkte über dem Durchschnitt.
- Die Architektur der Wohnanlage befinden 53% der aktiv Wohnungssuchenden für wichtig (Durchschnitt: 61%).
- Lediglich 66% befinden eine Hausbetreuung für wichtig, der Wert liegt somit 10 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt

Bei der Art und dem Alter des Wohnhauses gibt es keinerlei nennenswerte Abweichungen – der gravierendste Unterschied läßt sich bei Reihenhäusern finden: lediglich 6% der Wohnungssuchenden können sich diese Wohnform vorstellen, im Durchschnitt sind es 14%.

Wohnumgebung

Auch bei den Merkmalen der näheren Umgebung gibt es wenige größere Unterschiede – als Ausnahmen können jedoch die folgenden gelten:

- So befinden 32% der Wohnungssuchenden die Nähe zum Arbeits- und Ausbildungsplatz für „sehr wichtig“ – der Wert liegt hierbei 7 Prozentpunkte über dem Durchschnittswert.
- 16% befinden Einkaufsmöglichkeiten für tendenziell unwichtig – im Durchschnitt sind es dagegen lediglich 9%.
- Ruhe erachten ein Fünftel der Befragten für tendenziell unwichtig – dagegen lediglich 12% des Durchschnitts.
- 21% der Wohnungssuchenden halten die Nähe oder das Vorhandensein von Grünanlagen für weniger wichtig – der Durchschnittswert liegt dagegen bei 12%.
- Sportanlagen erachten im Durchschnitt 26% für „gar nicht wichtig“ und 33% der Befragten für „wenig wichtig“ – die entsprechenden Werte für aktiv Wohnungssuchende liegen dabei bei 19% respektive 40%.
- Im Durchschnitt erachten 21% der Befragten eine Wohnumgebung mit niedrigem AusländerInnenanteil für „gar nicht wichtig“, bei Wohnungssuchenden sind es dagegen 32%.

- Gesamt erachten 60% der Wohnungssuchenden Hunderauslaufzonen für eher unwichtig und liegen somit 8 Prozentpunkte über dem Durchschnitt.
- Lediglich 37% der Wohnungssuchenden erachten Tempo-30-Zonen für wichtig, im Durchschnitt sind es dagegen 47%.
- 39% aller Befragten erachten soziale Einrichtungen für wichtig, bei Wohnungssuchenden sind es dagegen nur 28%.

Exkurs: spezielle Wohnformen

Auch bei den speziellen Wohnformen gibt es großteils nur geringe Unterschiede zum Wiener Durchschnitt - größere werden im Folgenden aufgelistet:

- Für eine autofreie Siedlung können sich allgemein nur wenige Befragte begeistern – für 62% kommt dies nicht in Frage, bei Wohnungssuchenden liegt dieser Wert dagegen bei 69%.
- Bei selbstverwalteten Wohnen optieren jeweils 27% aller Befragten für „kommt wenig in Frage“ bzw. „kommt gar nicht in Frage“. Wohnungssuchende scheinen dieser Wohnform tendenziell etwas weniger abgeneigt zu sein: 17% können sich diese Wohnform gar nicht vorstellen, 33% können ihr wenig abgewinnen.
- Für altersgerechtes Wohnen können sich vor allem aktiv Wohnungssuchende tendenziell weniger begeistern – für 64% kommt diese Wohnform in Frage, im Durchschnitt sind dies dagegen 75%, bei passiv Wohnungssuchenden jedoch bereits 85%.

Dies bedeutet, dass aktiv Wohnungssuchende sich tendenziell eher seltener vorstellen zu können, neuartige Wohnformen zu erproben. Anders formuliert heißt dies, dass diese spezifischen Wohnformen etwas an Attraktivität einbüßen, wenn sie tatsächlich als Alternativen zu normalen Wohnformen in Konkurrenz treten. Die Experimentierfreudigkeit sinkt so mit der Konkretisierung eines Wohnungswechsels.

Gefragt nach der wichtigsten Eigenschaft der Wunschwohnung nennen aktiv Wohnungssuchende eine ausreichende Anzahl an Zimmern, sowie die ausreichende Größe an erster Stelle. Auf den Plätzen folgen das Vorhandensein einer Loggia, eines Balkons oder einer Terrasse sowie Ruhe. Bei der zweiten Nennung nimmt dagegen die Leistbarkeit den ersten Platz ein, gefolgt von guter Infrastruktur und umgänglichen NachbarInnen.

Circa zwei Drittel der Wohnungssuchenden sind auf der Suche nach einer größeren Wohnung, nur jede/r Achte sucht eine Wohnung gleicher Größe. Rund ein Fünftel der aktiv Wohnungssuchenden wünscht sich eine kleiner Wohnung. Dies sind vor allem Personen, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, PensionistInnen sowie jene mit veränderter familiärer Situation.

Am begehrtesten sind Wohnungen mit zwei beziehungsweise drei Zimmern – jeweils ca. ein Drittel der aktiv Wohnungssuchenden wünscht sich eine solche Wohnung. So sind auch Singles hauptsächlich auf der Suche nach zumindest zwei Zimmern.

Bei der Ausstattung der Wohnung unterscheiden sich aktiv Wohnungssuchende in ihren Wünschen kaum von der Gesamtbevölkerung: auch sie wünschen sich vor allem Tageslicht, Ruhe sowie Kabel- und Internetanschluss.

Auch bei der Ausstattung der Wohnanlage unterscheiden sich die aktiv Wohnungssuchenden kaum von der Wiener Bevölkerung: auch hier liegen das eigene Kellerabteil, die Gegensprechanlage und das gepflegte Erscheinungsbild der Anlage an vorderster Stelle.

Bei der Beschaffenheit der Wohnumgebung lässt sich jener Effekt wiederum feststellen: aktiv Wohnungssuchende sind auch hier in Wünschen etwas gebremster. Von hervorragender Bedeutung ist jedoch auch für sie: Sicherheit, Sauberkeit und Ruhe.

Bei der Mietbelastung zeigen sich aktiv Wohnungssuchende merklich sparsamer als der Durchschnitt der WienerInnen – lediglich 17% sind bereit mehr als 600 Euro auszugeben.

Auch sind aktiv Wohnungssuchende tendenziell weniger leicht für spezifische Wohnformen zu begeistern, auch wenn die Unterschiede sich im Bereich weniger Prozentpunkte bewegen.

Auffällig dagegen ist der starke Trend zu Eigentumswohnungen: beinahe zwei Fünftel aller Wohnungssuchenden haben den Wunsch eine Eigentumswohnung zu erwerben.

6.4 Verzichtbereitschaft

Bei der Frage, in welchem Bereich des Wohnens - also bei der Wohnung selbst, bei der Wohnanlage oder der Wohnumgebung – die Befragten bereit wären, Abstriche zu machen, ergeben sich für Wohnungssuchende keine nennenswerten Abweichungen vom Durchschnitt der Befragten. Begutachten wir aber nun die einzelnen Aspekte genauer:

Besonderheit der Wohnung

Wie bereits zuvor, wollen wir in diese Kapitel nur auf die tatsächlichen substanziellen Unterschiede zwischen Wohnungssuchenden und dem Durchschnitt eingehen. Im betreffenden Fall finden wir diese bei der Ausstattung der Wohnung mit Loggia, Balkon oder Terrasse sowie bei stufenfreiem Zugang, Lärmschutzfenstern und Sicherheitstüren.

- Im Durchschnitt befinden 22% aller Befragten eine Loggia, einen Balkon oder eine Terrasse für unverzichtbar, ein Drittel für schwer verzichtbar. Bei aktiv Wohnungssuchenden belaufen sich die entsprechenden Werte dagegen auf 30% bzw. 27%, bei nicht aktiv Suchenden dagegen auf 18% respektive 40%.
- Während im Durchschnitt lediglich 47% aller Befragten Lärmschutzfenster für verzichtbar halten, sind es bei aktiv Wohnungssuchenden dagegen 56%.
- 24% aller aktiv Wohnungssuchenden halten einen stufenfreien Zugang zur Wohnung für unverzichtbar, dagegen sind es im Durchschnitt aller Befragten 34%.
- Nur 19% der Wohnungssuchenden halten Sicherheitstüren für unverzichtbar – dieser Wert liegt somit 7 Prozentpunkte unter dem entsprechenden Durchschnittswert.

Ausstattung des Wohnhauses

Substantielle Unterschiede lassen sich hier bei folgenden Variablen feststellen:

- 29% aller Befragten halten einen Aufzug im Haus für völlig unverzichtbar, bei Wohnungssuchenden sind es dagegen lediglich 22%.

- 11% der Wohnungssuchenden hält eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse für unverzichtbar – im Durchschnitt sind es dagegen 18%.
- Im Durchschnitt halten 73% aller Befragten ein eigenes Kellerabteil für unverzichtbar, bei Wohnungssuchenden sind es dagegen 64%.
- Auch bei Parkplätzen sind Wohnungssuchende verzichtbereiter: durchschnittlich 21% halten eigene Parkplätze für „sehr leicht verzichtbar“, bei Wohnungssuchenden sind dies dagegen 31%.
- Für 68% aller Befragten gelten Gegensprechanlagen als unverzichtbar, bei Wohnungssuchenden sind es dagegen nur 60%.
- Einen Kinderwagenabstellraum halten 45% aller Befragten für „sehr leicht verzichtbar“, bei aktiv Wohnungssuchenden liegt der Wert zehn Prozentpunkte höher.
- Durchschnittlich halten 58% aller Befragten eine alten- bzw. behindertengerechte Bauweise für verzichtbar, bei Wohnungssuchenden liegt der Wert sogar bei 75%.
- 84% aller Wohnungssuchenden halten Gemeinschaftsräume für verzichtbar – dieser Wert liegt somit 9 Prozentpunkte über dem Durchschnittswert.
- 59% aller Befragten halten die ansprechende Architektur der Wohnanlage für verzichtbar, bei Wohnungssuchenden liegt der Wert dabei sogar bei 66%.
- Im Durchschnitt halten 64% alle Befragten eine Hausbetreuung für unverzichtbar, bei Wohnungssuchenden sind es lediglich 54%.

Merkmale der Wohnumgebung

Markante Unterschiede lassen sich hier bei folgenden Variablen festmachen:

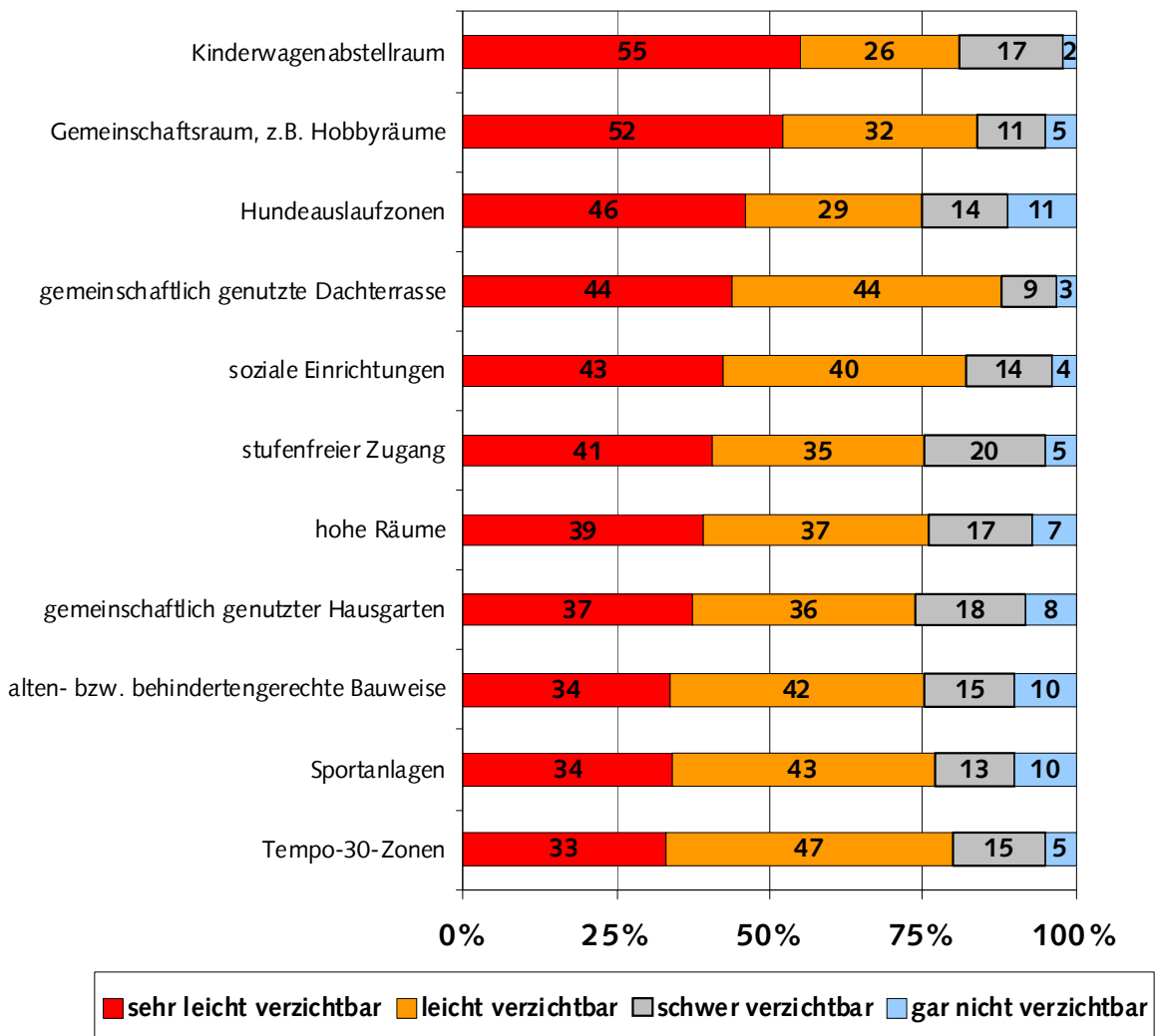
- Durchschnittlich betrachtet halten 53% aller Befragten die Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz für verzichtbar, bei Wohnungssuchenden liegt dieser Wert dagegen 10 Prozentpunkte niedriger.
- 39% aller Befragten halten die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für „gar nicht verzichtbar“, 41% für schwer verzichtbar. Bei aktiv Wohnungssuchenden sind es dagegen lediglich 28% in der nächst-schwächeren Kategorie dagegen 50% - Unterschiede bestehen daher nicht im quantitativen Ausmaß der Unverzichtbarkeit, sondern in der empfundenen Stärke dieser.

- Lediglich 68% der Wohnungssuchenden hält Ruhe für unverzichtbar, der Durchschnittswert liegt dabei bei 76%.
- 52% aller Befragten halten Sicherheit in der Wohnumgebung für völlig unverzichtbar, 35% für schwer verzichtbar, bei Wohnungssuchenden liegen die Werte dagegen bei 43% respektive 41%. Wohnungssuchende zeigen demnach auch hier eine tendenziell höhere Verzichtbereitschaft.
- 45% aller Wohnungssuchenden halten Hunderauslaufzonen, 28% für leicht verzichtbar, die Durchschnittswerte liegen dagegen bei 36% bzw. 32%. Das Niveau der Verzichtbarkeit liegt also auch hier etwas höher als der Durchschnitt.
- 76% aller Wohnungssuchenden halten Tempo-30-Zonen für verzichtbar – im Durchschnitt liegt der Wert dagegen bei 67%.
- Im Durchschnitt halten 34% aller Befragten soziale Einrichtungen für sehr leicht verzichtbar; bei Wohnungssuchenden liegt dieser sogar bei 41%.

Verzichtbereitschaft der Wohnungssuchenden im Überblick

Betrachtet man nun aber alle Qualitäten der Wohnung, der Wohnumgebung und der Wohnanlage gemeinsam, wird deutlich, dass die Wohnungssuchenden kaum bereit sind im Bereich der Wohnung Abstriche hinzunehmen – einzig „Hohe Räume“ werden von mehr als $\frac{3}{4}$ der Befragten (76%) als verzichtbar wahrgenommen. Abstriche werden eher im Bereich der Wohnanlage in Kauf genommen und in geringerem Umfang auch bei der Beschaffenheit der Wohnumgebung. Die restlichen Merkmale liegen so im Bereich der Wohnanlage und der Wohnumgebung.

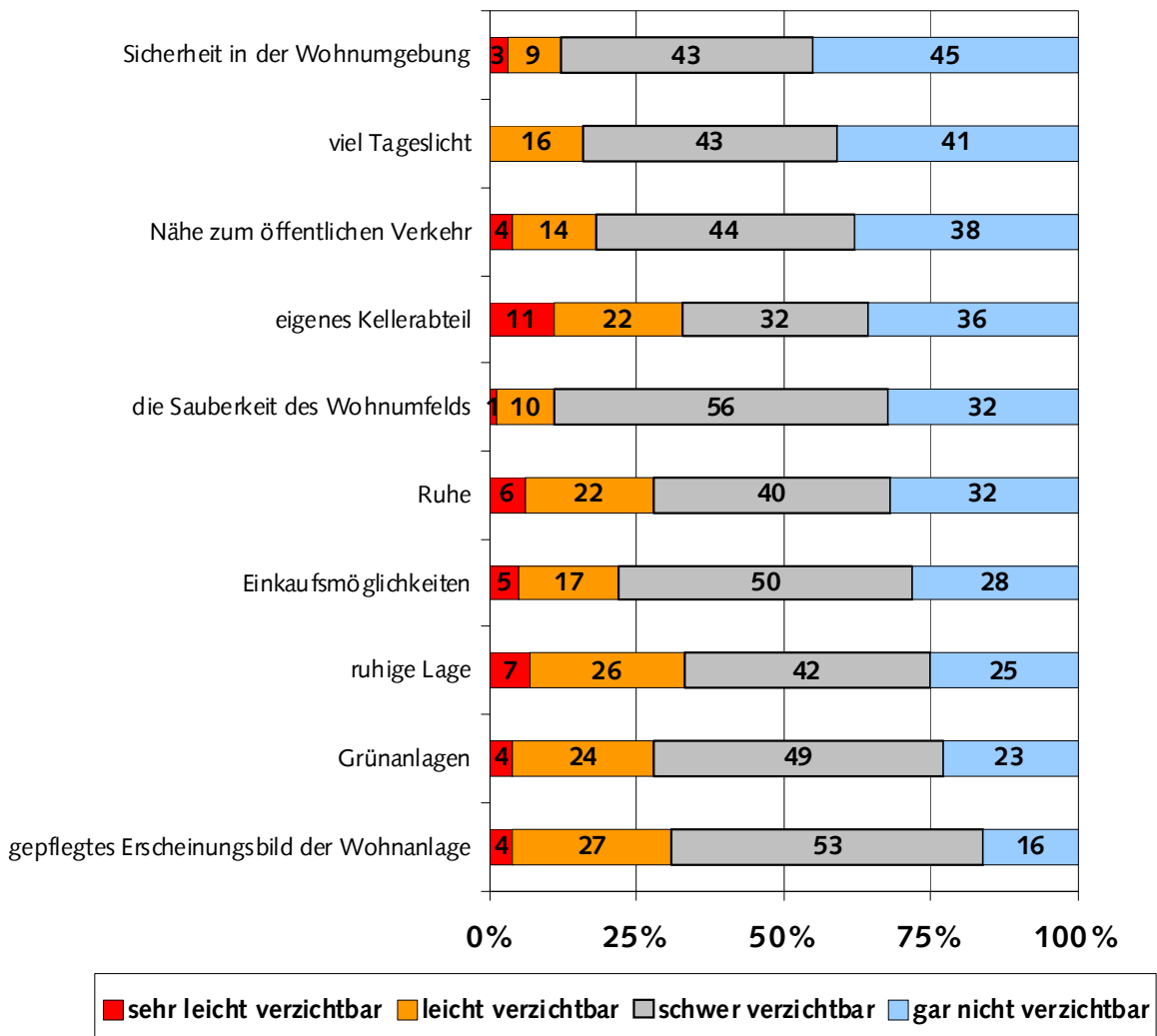
Abbildung 32: Verzichtbereitschaft der Wohnungssuchenden bei Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung (1)



N =261, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „sehr leicht verzichtbar“

Besonders kompromisslos sind die aktiv Wohnungssuchenden bei der Sicherheit der Wohnumgebung und der Sauberkeit des Wohnumfeldes. Vom Wohnumfeld erwarten sie sich darüber hinaus eine ruhige Lage, die Nähe zum öffentlichen Verkehr, zu Einkaufsmöglichkeiten und zu Grünanlagen. Von der Wohnanlage erwarten sie sich, dass diese mit eigenem Kellerabteil und einem gepflegtem Erscheinungsbild aufwarten kann. Die Wohnung soll dabei Ruhe und viel Tageslicht garantieren.

Abbildung 33: Verzichtsbereitschaft der Wohnungssuchenden bei Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung (1)



N =261, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „gar nicht verzichtbar“

Die Verzichtbereitschaft der Wohnungssuchenden was die Ausstattung der Wohnanlage, Wohnumgebung und der Wohnung selbst betrifft, weicht kaum vom Durchschnitt Wiener Bevölkerung ab.

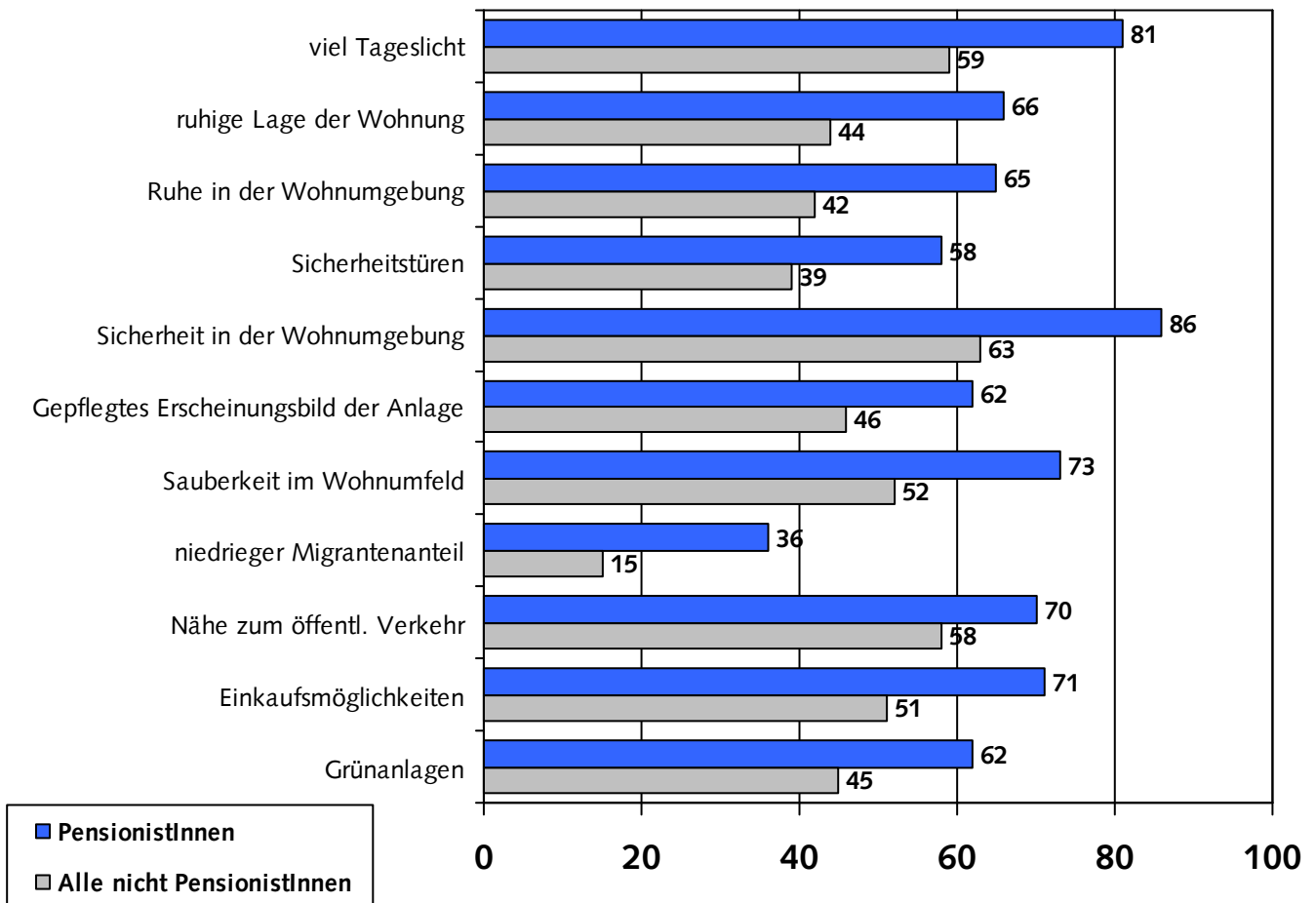
Auch sie sind mit der Ausnahme von hohen Räumen nicht bereit Abstriche im Bereich der Wohnung in Kauf zu nehmen. Lediglich im Bereich der Wohnanlage und der Wohnumgebung lassen sich verzichtbare Merkmale ausmachen.

Auch bei den unverzichtbaren Eigenschaften der Wohnung, Wohnumgebung und der Wohnanlage unterscheiden sich die aktiv Wohnungssuchenden kaum vom Durchschnitt der Wiener Bevölkerung. Von Der Wohnung erwarten sich die aktiv Wohnungssuchenden vor allem Ruhe und Sauberkeit. Bei der Wohnanlage sind das Vorhandensein eines eigenen Kellerabteils und das gepflegte Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung. Die restlichen Merkmale sind jedoch allesamt dem Wohnumfeld zuzurechnen: ruhige Lage, gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur, sowie die Nähe zu Grünanlagen.

7 Spezifische Bedürfnisse von PensionistInnen

PensionistInnen teilen einerseits mit dem Rest der Bevölkerung viele Wünsche, etwa nach Ruhe und viel Tageslicht, haben aber bezüglich der Wohnung, Wohnanlage und -umgebung auch spezifische Interessen. Besonders ausgeprägt sind diese Unterschiede bei den Themen „Barrierefreiheit und Komfort der Wohnanlage und -umgebung“ sowie „Nachbarschaft“.

Abbildung 34: Spezifische Bedürfnisse von PensionistInnen (1)



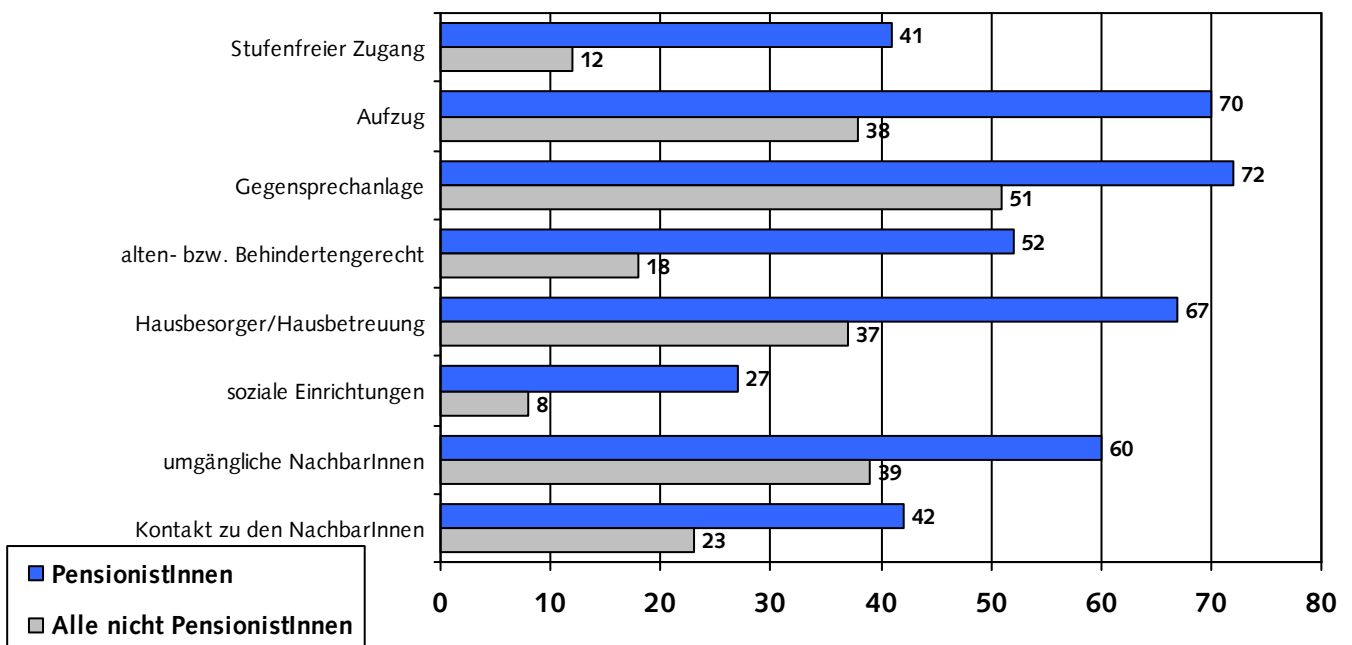
N =2007, Angabe in Prozentwerten, „sehr wichtig und wichtig“

- **Ruhe und Tageslicht:** Vier von fünf PensionistInnen halten Tageslicht für sehr wichtig, während dies nur auf 58% der Erwerbstätigen zutrifft. Zwei Drittel der PensionistInnen halten eine ruhige Lage für sehr wichtig.
- **Sicherheit und Sauberkeit:** Deutlich mehr als die Hälfte der PensionistInnen halten Sicherheitstüren für besonders wichtig (57%, Andere: 39%)

Ein gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlage sowie Sauberkeit sind ebenfalls für eine Mehrheit der PensionistInnen sehr wichtig. Acht von zehn geben an, dass Sicherheit für sie besonders wichtig ist. Im Rest der Wohnbevölkerung ist das nur für etwas mehr als sechs von zehn Personen der Fall.

- **Infrastruktur und öffentlicher Verkehr:** 62% messen Grünanlagen ein sehr hohe Bedeutung bei (Andere: 45%). Aber auch die Nähe zum öffentlichen Verkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten sind für sieben von zehn befragte PensionistInnen sehr wichtig.

Abbildung 35: Spezifische Bedürfnisse von PensionistInnen (1)



N =2007, Angabe in Prozentwerten, „sehr wichtig und wichtig“

- **Barrierefreiheit und Komfort der Wohnanlage und -umgebung:** Besonders deutlich sind die Unterschiede zwischen PensionistInnen und Erwerbstätigen beim Thema Barrierefreiheit ausgeprägt. Die Hälfte der befragten PensionistInnen hält eine alten- bzw. behindertengerechte Bauweise für sehr wichtig (Andere: 18%). Hohe Zustimmungsraten finden etwa ein stufenfreier Zugang, Aufzüge und soziale Einrichtungen wie Tageszentren oder Pensionistenklubs in der Wohnumgebung. Zwei Drittel der PensionistInnen gibt an, dass ein Hausbesorger bzw. eine Hausbetreuung für Sie sehr wichtig ist.
- **Nachbarschaft:** 61% der PensionistInnen geben an, dass ihnen umgängliche Nachbarn sehr wichtig seien - 42% halten auch den Kontakt zu den NachbarInnen für sehr wichtig.

Bei der Betrachtung der Unterschiede in der Bewertung der Merkmale der Wunschwohnung bezüglich Ausstattung sowie Beschaffenheit der Wohnhausanlage und der Wohnumgebung, fällt auf, dass vor allem PensionistInnen in ihren Bedürfnislagen stark vom Rest der Bevölkerung abweichen.

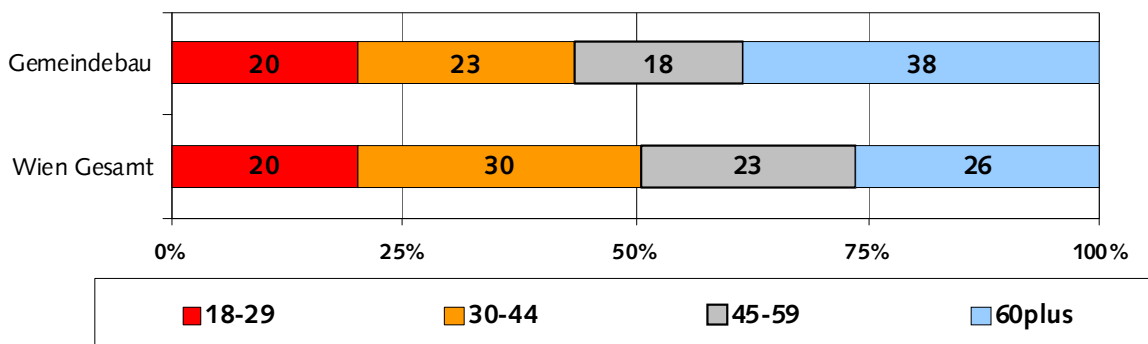
Einerseits teilen sie viele Bedürfnisse mit dem Rest der Bevölkerung, sind aber in diesen eindeutiger als der Rest der Bevölkerung: Dies trifft etwa auf die Bereiche Ruhe und Tageslicht, Sicherheit und Sauberkeit sowie Infrastruktur und öffentlicher Verkehr zu. In anderen Bereichen unterscheiden sie sich jedoch stark vom Rest der Bevölkerung. So haben PensionistInnen besonders hohe Anforderungen in Punkto Barrierefreiheit und Komfort der Wohnanlage und Wohnumgebung. Auch die Ansprüche an die Qualität der Nachbarschaft sind bei PensionistInnen anders als beim Rest der WienerInnen besonders hoch.

8 GemeindebaubewohnerInnen

8.1 Erwartungen der GemeindebaubewohnerInnen

Eingangs scheint es sinnvoll auf die sozio-strukturelle Zusammensetzung des Gemeindebaus hinzuweisen. So leben zwar im Gemeindebau genauso viele junge Menschen (18-29jährige, 20%) wie in Wien gesamt, Menschen über 60 sind jedoch mit einem Anteil von 38% deutlich überrepräsentiert (und damit einhergehend PensionistInnen). Dagegen sind lediglich 41% der Menschen im Gemeindebau zwischen 20 und 59 Jahre alt, in ganz Wien sind es dagegen 53%.

Abbildung 36: Alterstruktur der GemeindebaubewohnerInnen

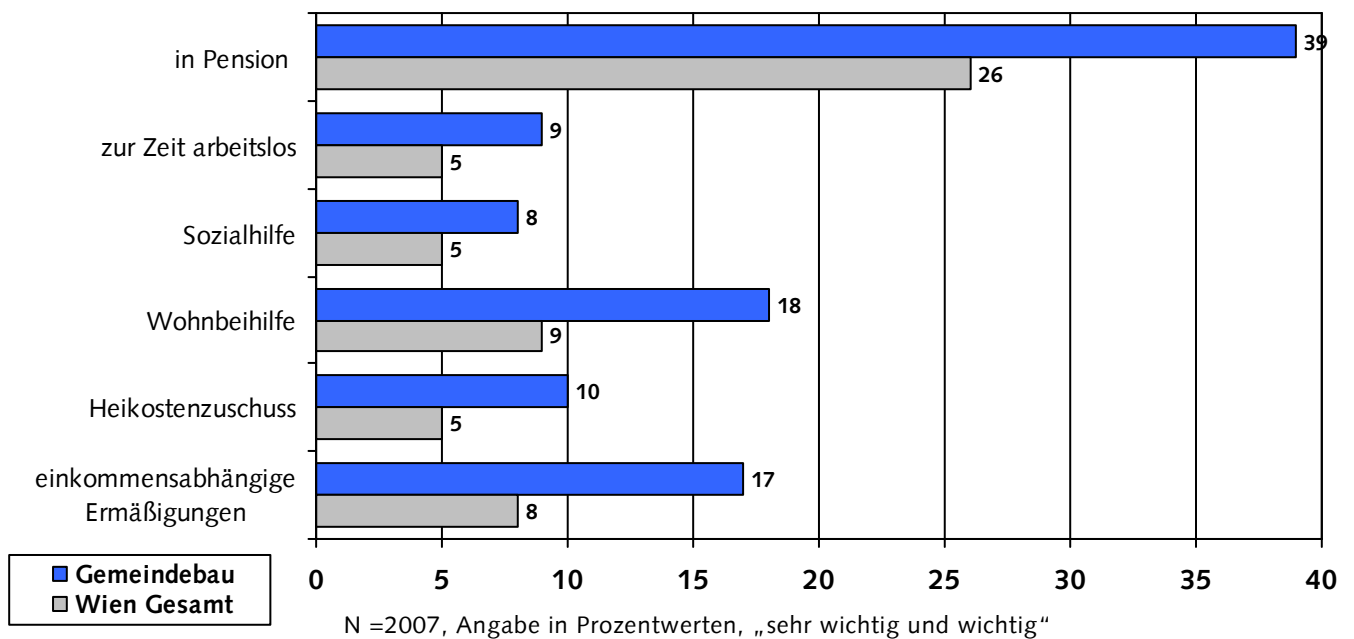


N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „gar nicht verzichtbar“

Der Alterstruktur entsprechend sind 39% der GemeindebaubewohnerInnen PensionistInnen (Wien gesamt: 26%) – 9% sind arbeitslos (Wien gesamt: 5%).

Dass der Gemeindebau eine wichtige Rolle im Bereich der Armutsbekämpfung spielt, lassen dabei auch folgende Zahlen erahnen: So geben 8% der GemeindebaubewohnerInnen an Sozialhilfe zu beziehen (Wien gesamt: 5%), 18% beziehen Wohnbeihilfe (Wien gesamt: 5%), jedeR Zehnte erhält einen Heizkostenzuschuss (Wien gesamt: 5%) und beinahe jedeR Fünfte (17%) nimmt einkommenabhängige Ermäßigungen in Anspruch (Wien gesamt: 8%).

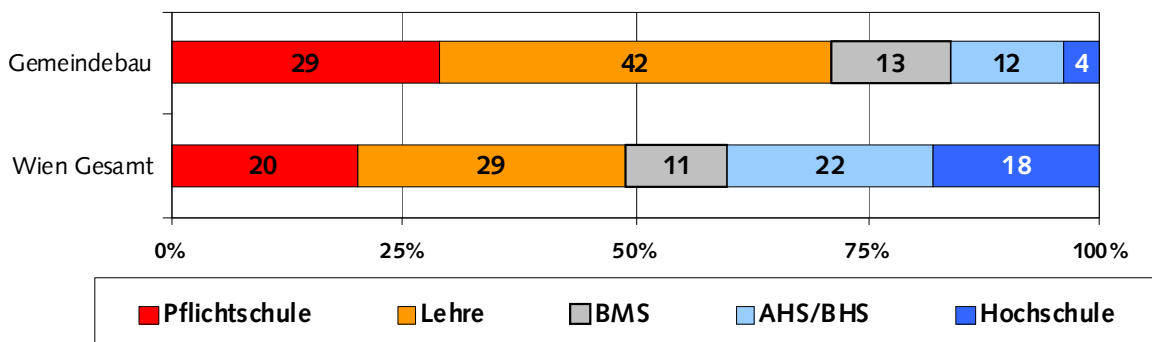
Abbildung 37: Erwerbssituation und der Bezug von Sozialleistungen im Gemeindebau



Der durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnraum pro Person beläuft sich in Wien auf 41,4m², im Gemeindebau liegt dieser Wert dagegen bei 35,4m².

Auch bei den Bildungsabschlüssen lässt sich eine klare Divergenz ausmachen: Menschen ohne Matura sind über- (84%, Wien gesamt: 60%) Menschen mit (16%, Wien gesamt: 40%) unterrepräsentiert. Die größte Gruppe im Gemeindebau stellen dabei mit 42% jene BewohnerInnen mit Lehrabschluss, die kleinste Gruppe ist die der HochschulabsolventInnen mit 4%.

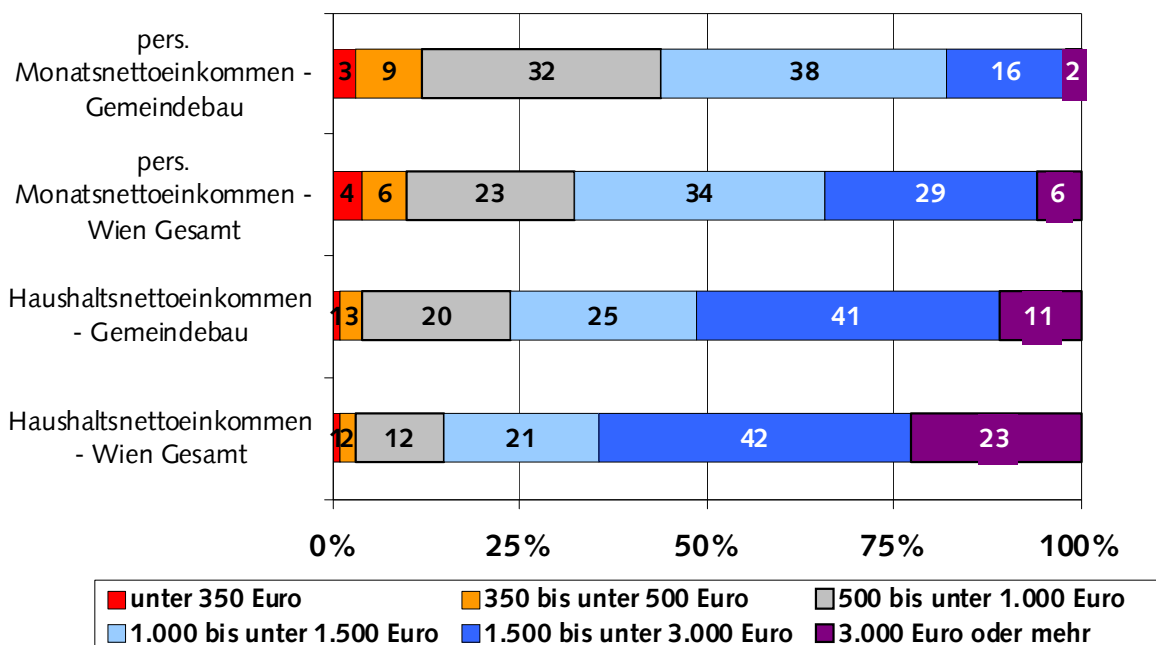
Abbildung 38: Zusammensetzung der GemeindebaubewohnerInnen nach Bildungsabschlüssen.



N = 2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „gar nicht verzichtbar“

Dieses Verhältnis zwischen hohen und niedrigen Bildungsabschlüssen spiegelt sich auch im persönlich Nettomonatseinkommen sowie dem des gesamten Haushalts wieder: So findet sich beim persönlichen Nettohaushalteinkommen ein deutliches Übergewicht bei Einkommen unter 1000 Euro – bei 44% der GemeindebaubewohnerInnen liegt das Einkommen unter diesem Wert (Wien gesamt: 33%). Dieser Effekt lässt sich dabei auch für das Haushaltsnettoeinkommen festhalten, rund die Hälfte (49%) verfügt über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1500 Euro (Wien gesamt: 36%).

Abbildung 39: Zusammensetzung der GemeindebaubewohnerInnen nach Einkommensgruppen

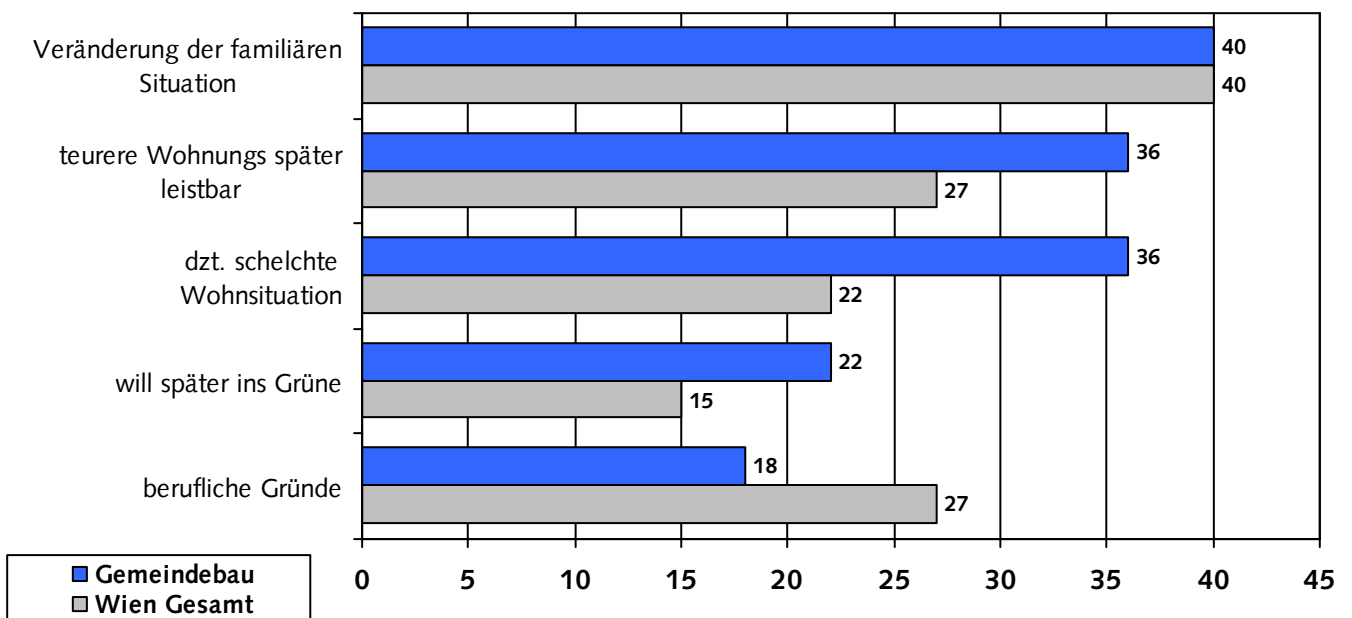


N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „gar nicht verzichtbar“

Betrachtet man die Herkunft der GemeindebaubewohnerInnen lassen sich keine nennenswerten Unterschiede zur Gesamtpopulation ausmachen. Auch bei einer Betrachtung der primären Haushaltssprache lassen sich kaum nennenswerte Unterschiede zu Wien gesamt festmachen.

60% der GemeindebaubewohnerInnen halten einen zukünftigen Wohnungswechsel für wahrscheinlich, in Wien gesamt sind es dagegen 70%. Als Hauptgrund für einen solchen kann mit 40% eine veränderte familiäre Situation ausgemacht werden. Jeweils 36% der GemeindebaubewohnerInnen, die einen zukünftigen Wohnungswechsel für wahrscheinlich halten, führen eine derzeit schlechte Wohnsituation an, oder dass eine teurere Wohnung später einmal leistbar sein wird. Mit 22% rangiert auch der Wunsch später einmal im Grünen zu wohnen deutlich über dem Durchschnitt.

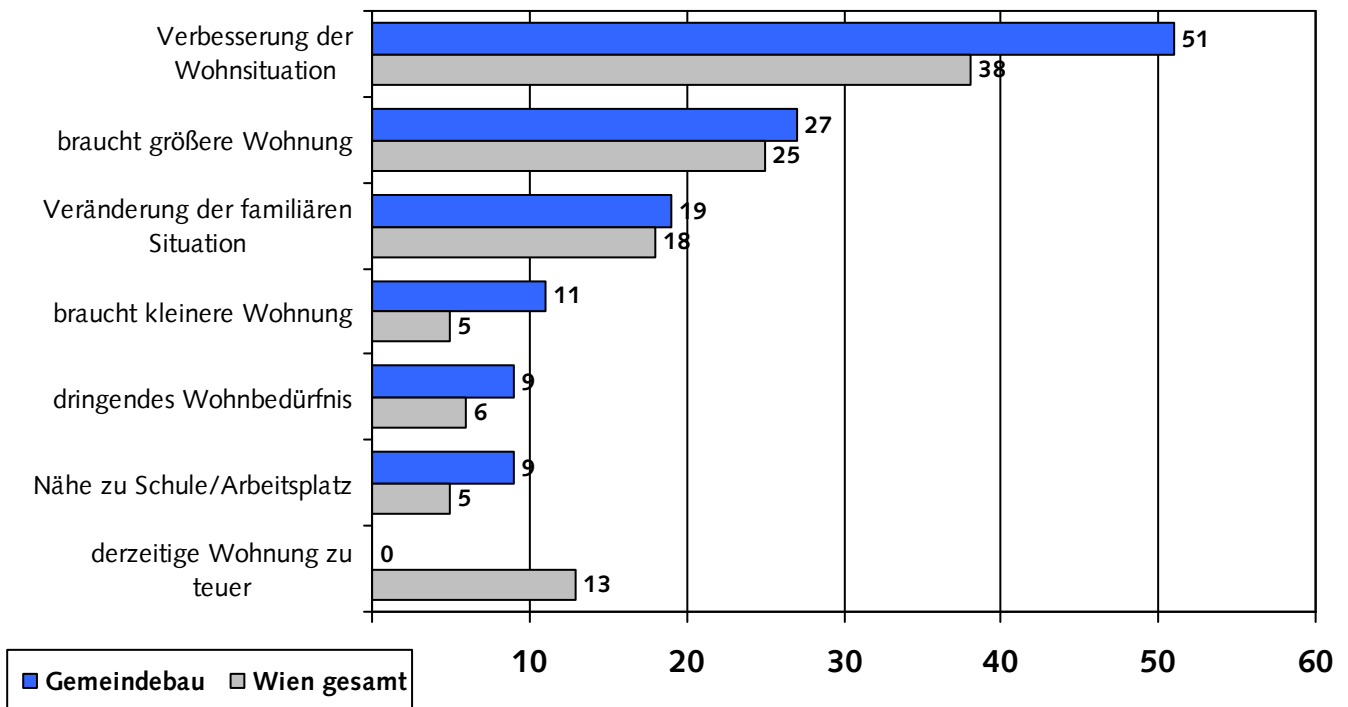
Abbildung 40: Gründe für einen zukünftigen Wohnungswechsel



N =2007, Angabe in Prozentwerten, „sehr wichtig und wichtig“

Gemeindebaubewohner auf Wohnungssuche

Insgesamt befinden sich rund ein Viertel (24%) der GemeindebaubewohnerInnen auf Wohnungssuche, 11% suchen aktiv nach einer neuen Wohnung. Der am stärksten vorherrschende Grund ist eine veränderte Wohnsituation, gefolgt vom Bedarf nach einer größeren Wohnung. Mit 19% noch stark ausgeprägt ist die Veränderung der familiären Situation. Als gute Nachricht kann sicherlich gelten, dass keiner der aktuell im Gemeindebau lebenden Befragten anführt, dass die derzeitige Wohnung zu teuer wäre.

Abbildung 41: Gründe für aktuelle Wohnungssuche

N =214, Angabe in Prozentwerten, „sehr wichtig und wichtig“, Wortlaut siehe Frage 10

Größe und Ausstattung der Wunschwohnung

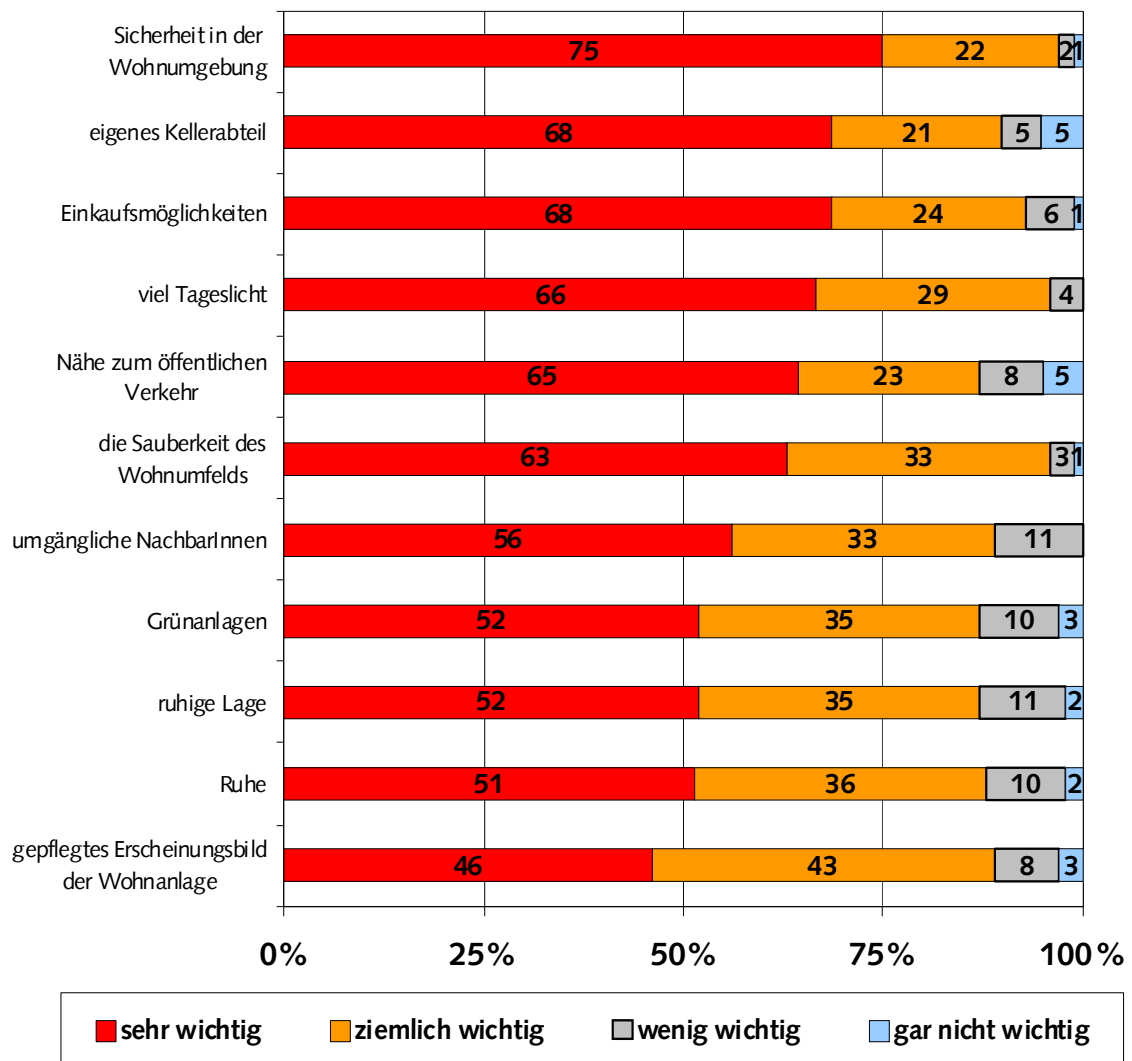
Betrachtet man die Eigenschaften die die Wunschwohnung der Gemeindebau-bewohnerInnen haben soll, gibt es kaum nennenswerte Abweichungen. Lediglich bei der zweiten Nennung liegt der Wert für Leistbarkeit mit 15% deutlich höher als im Wiener Durchschnitt (9%).

Die Wunschgröße der Wohnung beträgt im Durchschnitt 78m², die der aktuellen Wohnung 62m², was bedeutet dass die Wunschwohnung durchschnittlich um 15m² größer sein soll, als die aktuelle. Dabei wünscht sich der überwiegende Teil der Befragten eine Zwei- (36%) oder Drei-Zimmer-Wohnung (42,2%).

Die Wünsche der Gemeindebau-bewohnerInnen unterscheiden sich nur wenig von jenen der gesamten Wiener Bevölkerung. Im Bereich der Wohnung sticht hierbei vor allem die prominente Rolle der ruhigen Lage und des Tageslichts hervor. Im Bereich der Wohnanlage finden wir auch hier wieder die große Bedeutung des eigenen Kellerabteils, sowie das gepflegten Erscheinungsbildes der Anlage. Besonders ausgeprägt ist hier auch das Bedürfnis nach Sicherheit und Sauberkeit, sowie nach einer gut ausgebauten Infrastruktur. Beinahe neun von

zehn (89%) GemeindebaubewohnerInnen halten umgängliche NachbarInnen für wünschenswert, 87% empfinden den Kontakt zu ihren NachbarInnen als wichtig.

Abbildung 42: Wünsche der Wohnungssuchenden bezüglich der Ausstattung der Wohnung



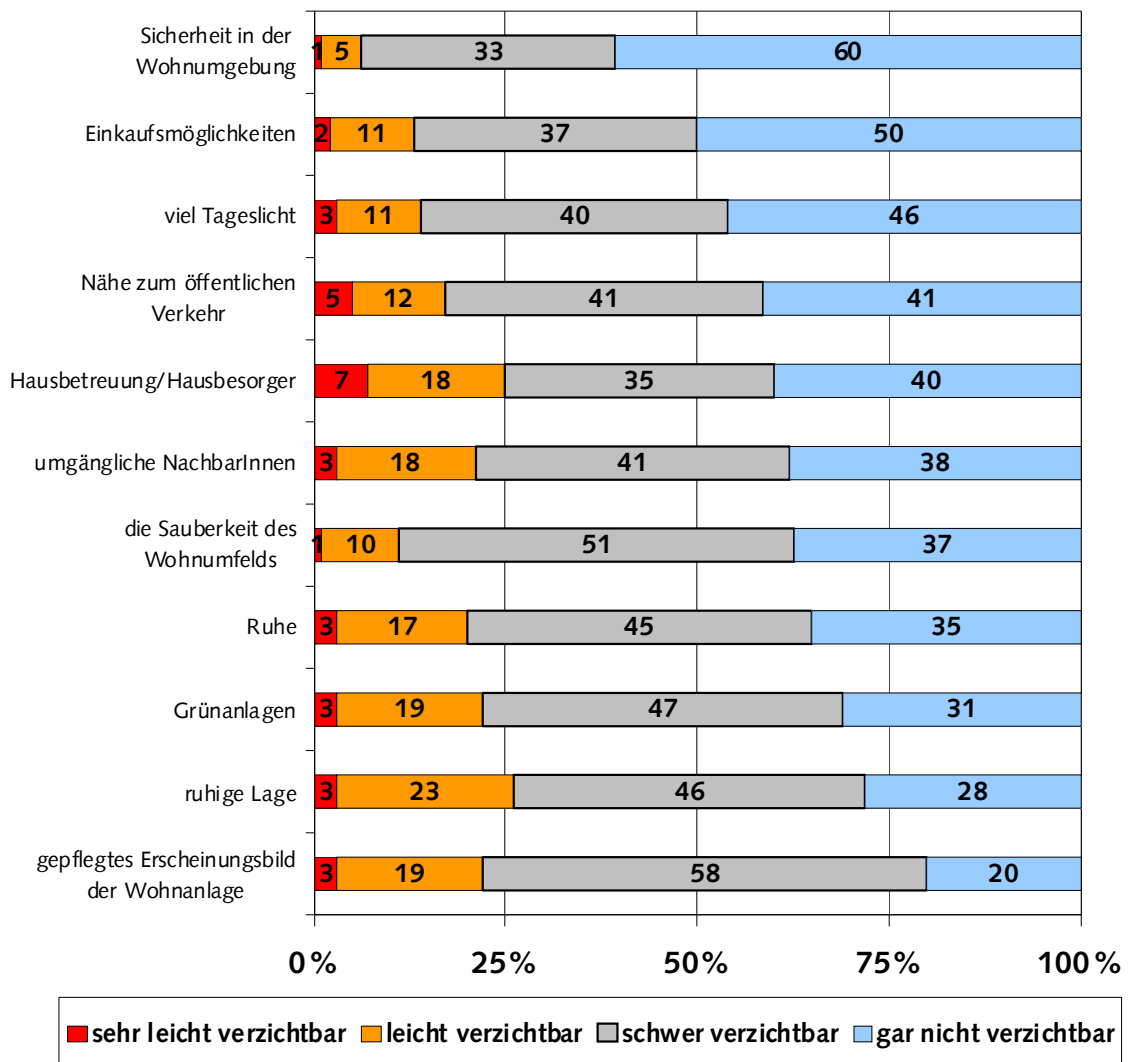
N=498, Sortiert nach „sehr wichtig“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 17, 23, 28

83% der GemeindebaubewohnerInnen empfindet es wünschenswert in zentraler Lage mit U-Bahn-Anbindung zu wohnen, 86% empfindet auch Außenbezirk mit Grünraumnähe und Straßenbahn als erstrebenswert. Immerhin 29% können sich auch vorstellen am Stadtrand mit Grünraum und kaum öffentlichem Verkehr zu leben.

Verzichtsbereitschaft der GemeindebaubewohnerInnen

Wie auch für die Wiener Gesamtpopulation lässt sich hier auch für die GemeindebaubewohnerInnen festhalten, dass Abstriche eher im Bereich der Wohnanlage oder Wohnumgebung (jeweils 34%) als bei der Wohnung selbst in Kauf genommen werden.

Abbildung 43: Verzichtsbereitschaft bei GemeindebaubewohnerInnen (1)

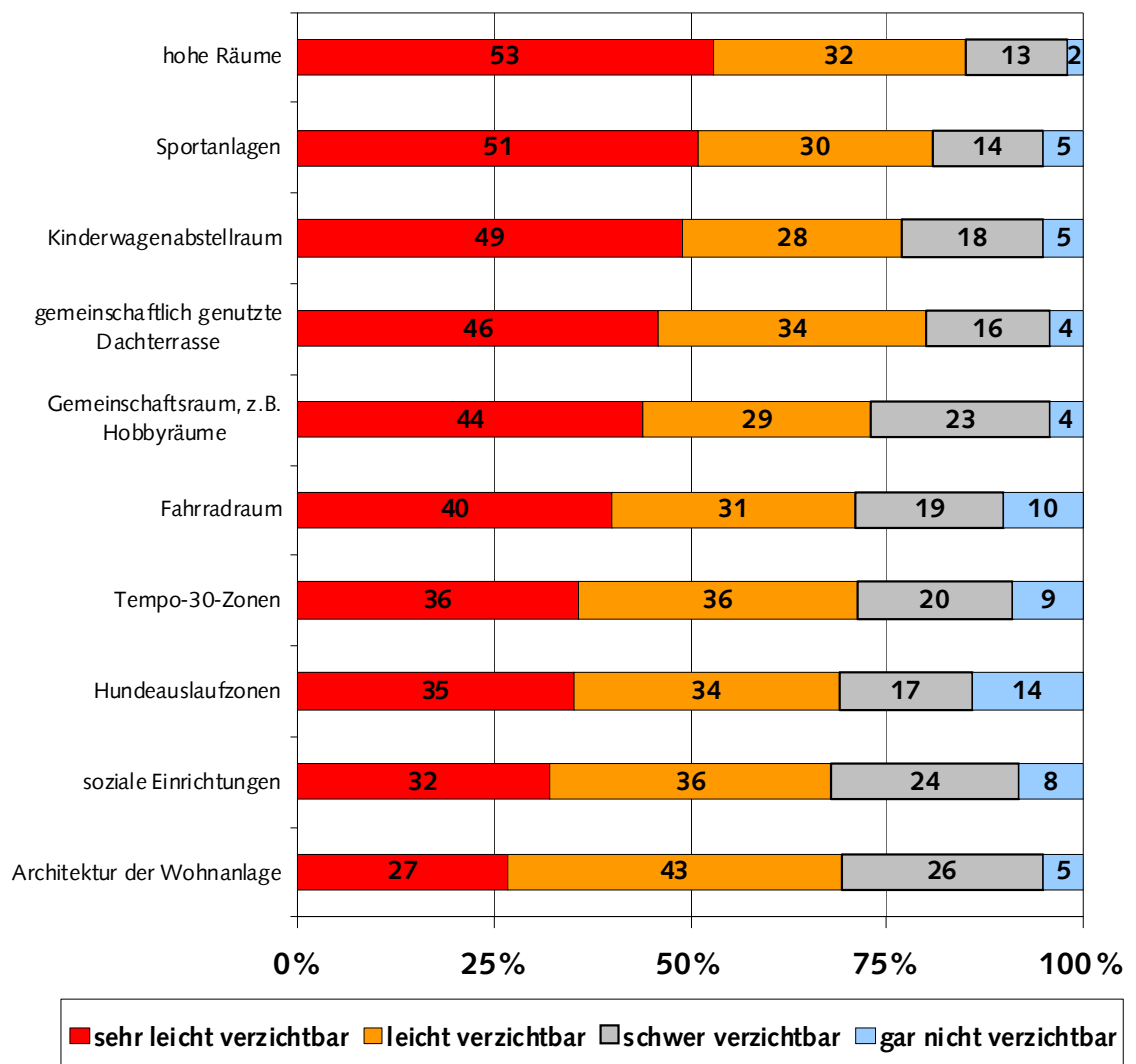


N=498, Sortiert nach „gar nicht verzichtbar“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 31, 32, 33

Die geringste Kompromissbereitschaft zeigen GemeindebaubewohnerInnen bei den Themen Sicherheit ((93%) und Sauberkeit des Wohnumfeldes (88%) der Wohnumgebung. Die Wohnumgebung spielt hierbei auch noch hinsichtlich der

Infrastruktur eine bedeutende Rolle – so zählen Einkaufsmöglichkeiten, die Nähe zum öffentlichen Verkehr und zur Grünanlagen, sowie Ruhe zu deren unverzichtbarsten Eigenschaften. Als unverzichtbar an der Wohnanlage werden dagegen vor allem die Hausbetreuung und das gepflegte Erscheinungsbild erlebt. Als zentrale Eigenschaften der Wohnung können demnach eine ruhige Lage, viel Tageslicht sowie verträglich Nachbar gelten.

Abbildung 44: Verzichtbereitschaft bei GemeindebaubewohnerInnen (2)



N=498, Sortiert nach „sehr leicht verzichtbar“; Frage im Wortlaut: siehe Anhang Frage 31, 32, 33

Als besonders leicht verzichtbar können dagegen im Bereich der Wohnanlage hier wiederum nur hohe Räume gelten. Bei der Wohnhausanlage sind es vor allem gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen, wie etwa Kinderwagen- oder Fahrradabstellräume, aber auch gemeinschaftlich genutzte Räume oder Dachterrassen, jedoch auch die Architektur der Anlage. Bei der Wohnumgebung werden vornehmlich Sportanlagen, Tempo-30-Zonen, Hundeauslaufzonen sowie soziale Einrichtungen (wie etwa Pensionistenclubs) als verzichtbar erlebt.

So lässt sich festhalten, dass sich auch hier die GemeindebaubewohnerInnen lediglich graduell vom der gesamt Wiener Situation unterscheiden – hervorstechend ist allerdings die prominente Rolle, die der oder die Hausbesorger/in bekleidet. Diese erachten 64% aller WienerInnen für unverzichtbar, bei den GemeindebaubewohnerInnen sind dies jedoch sogar 75%.

Aus den Daten der Sozialstatistik lässt sich klar ablesen, dass der Gemeindebau noch immer ein wichtige Funktion im Bereich der Armutsbekämpfung des und der sozialen Umverteilung erfüllt.

Tendenziell halten die GemeindebaubewohnerInnen einen zukünftigen Wohnungswechsel für weniger wahrscheinlich als der Rest Bevölkerung – mit 60% liegt der Wert allerdings noch immer Recht hoch. Bedeutendste Gründe für einen zukünftigen Wohnungswechsel sind eine veränderte familiäre Situation, die spätere Leistbarkeit einer teureren Wohnung sowie eine derzeit schlechte Wohnsituation.

Rund ein Viertel der GemeindebaubewohnerInnen befindet sich auf Wohnungssuche, jeder Neunte betreibt diese aktiv. Mehr als die Hälfte der aktiv Wohnungssuchenden erhofft sich davon eine verbesserte Wohnsituation.

Bei GemeindebaubewohnerInnen spielt die Leistbarkeit der Wunschwohnung eine größere Rolle, als bei allen WienerInnen gesamt. Die durchschnittliche Größe der Wunschwohnung liegt bei 78m² und somit 15m² über der durchschnittlichen aktuellen Wohnungsgröße. Der Großteil der GemeindebaubewohnerInnen wünscht sich eine 2- oder 3-Zimmer-Wohnung.

Zentrale Elemente der Wunschwohnung sind auch hier Tageslicht und Ruhe, Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld, sowie eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt sowie auch an die Grünanlagen.

Auch bei der Verzichtbereitschaft gibt es nur geringe Unterschiede zur gesamten Wiener Bevölkerung: so gelten Ruhe und Tageslicht, genauso wie Sauberkeit und Sicherheit sowie Verkehr und Infrastruktur als zentral und unverzichtbar. Im Vergleich zur gesamten Wiener Bevölkerung genießt die Hausbetreuung bzw. der oder die HausbesorgerIn einen besonders hohen Stellenwert.

8.2 Wohnungssuchende mit Ziel Gemeindebau

Zwei Drittel aller Wohnungssuchenden, die eine Wohnung im Gemeindebau suchen, wohnen bereits in einer solchen. 11% aller aktiv Wohnungssuchenden sind auf der Suche nach eine Gemeindebauwohnung, weitere 11% wünschen sich eine Genossenschaftswohnung. 19% der Wohnungssuchenden wünscht sich eine Wohnung in privater Miete und 39% eine Eigentumswohnung.

Personen, die eine Gemeindewohnung suchen, suchen in aller Regel rasch eine Lösung und wollen innerhalb von 2 Jahren (92%) übersiedeln. Die betreffenden Personen suchen dabei überwiegend eine zwei oder drei Zimmerwohnung (86%). Etwas mehr als die Hälfte sucht dabei eine Wohnung bis 60m² (54%), exakt ein Viertel diese Gruppe eine Wohnung über 80m².

29% der Personen, die nach einer Gemeindebauwohnung suchen, sind Singles, ein Drittel (33%) sucht eine Wohnung für eine Familie mit Kindern. 18% der Wohnungssuchenden GemeindebaubewohnerInnen sind kinderreiche Familien.

Das Hauptmotiv der Wohnungssuchenden dieser Gruppe ist die Verbesserung der Wohnsituation (46%), mehr als ein Drittel sucht eine größere Wohnung (37%). Weiters sucht etwa jedeR Achte (13%) derer, die eine Gemeindewohnung möchten, eine kleinere Wohnung, weil die derzeitige Wohnung zu teuer geworden ist. Während die wohnungssuchenden WienerInnen im Durchschnitt bereit sind EURO 513.- monatlich für die Miete (ohne Betriebskosten) aufzubringen, liegt dieser Wert bei Personen auf der Suche nach einer Gemeindewohnung bei EURO 405.- und liegt damit deutlich unter den Werten aller anderen Wohnrechtsformen, die alle über dem Durchschnitt liegen.

Der Großteil der Wohnungssuchenden mit Ziel Gemeindebau wohn bereits dort. Am stärksten werden im Gemeindebau Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen nachgefragt. Mehr als die Hälfte sucht dabei nach einer Wohnung mit weniger als 60m², ein Viertel dagegen wünscht sich mehr als 80m².

Die Personen dieser Gruppe sind dabei auch nur bereit einen wesentlich geringeren Betrag für die Miete aufzubringen, als die Wohnungssuchenden der restlichen Wohnrechtsformen.

9 Zusammensetzung und Wünsche der Wohnungssuchenden im Zeitvergleich

Die Daten der SRZ Studie aus dem Jahr 2002⁵ sind nur eingeschränkt mit denen unserer Studie vergleichbar – dies liegt unter anderem an der hierfür verwendeten Stichprobe. Es wurde dabei eine ungewichtete Stichprobe aus einer Zufallsauswahl der Wiener Haushalte gezogen, die zu gesamt 1942 Interviews führte. In unserer Studie ist die Stichprobe aufgrund methodischer Vorteile gewichtet (für Details siehe Punkt 1). Ein weiterer nicht zu vernachlässigender Grund ist auch darin zu sehen, dass uns der exakte Fragewortlaut sowie die weitere Datenmanipulation des ausführenden Forschungsinstitutes nicht bekannt sind, weshalb die hier gezogenen Vergleiche mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten sind.

Der im Zeitvergleich sicherlich zentralste Unterschied ist der der Wohnungssuchenden an der Gesamtbevölkerung: während nun jedeR fünfte Befragte (20%) für sich oder jemanden im Haushalt einen Wohnungswechsel plant, lag der Wert im Jahre 2002 bei 16%⁶ - was einer Steigerung um 4 Prozentpunkte gleichkommt.

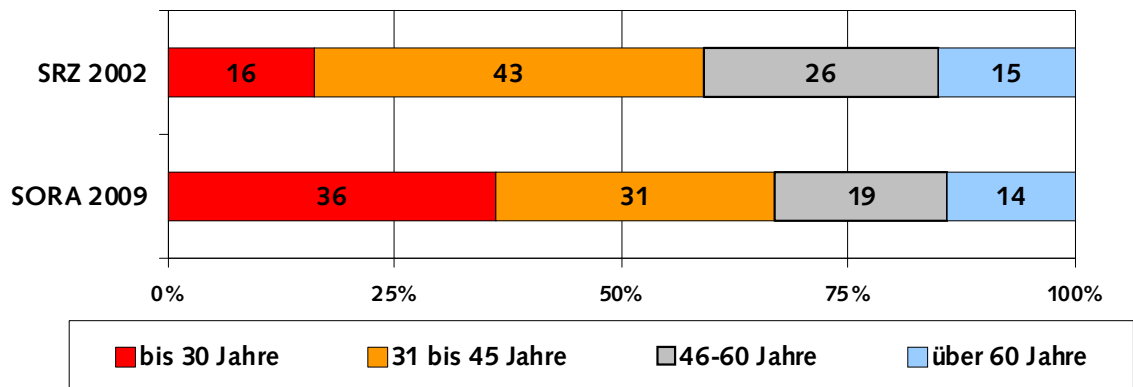
Auffälligster Unterschied bei der Zusammensetzung der Wohnungssuchenden ist dabei sicherlich, dass die Wohnungssuchenden nun deutlich jünger sind⁷. Während 2002 16% der Wohnungssuchenden jünger als oder 30 Jahre alt waren, stellt diese Gruppe nunmehr 36% der Wohnungssuchenden. Dieser Anstieg ging dabei zu Lasten der Gruppe der 31-45jährigen, welche 2002 noch 43% ausmachten – mit nunmehr 31% ist diese Gruppe somit deutlich geschrumpft. Der Anteil der Gruppe der Über-46jährigen an den Wohnungssuchenden lag 2002 dagegen bei 41% - mittlerweile liegt dieser Wert bei 32%.

⁵ Czasny, Karl et al.: Neueste Trends bei Wohnungsnachfrage – Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Stadt- und Regionalforschung GmbH – Wien, Juni 2002,

⁶ ebenda, Seite 33;

⁷ ebenda, Seite 9;

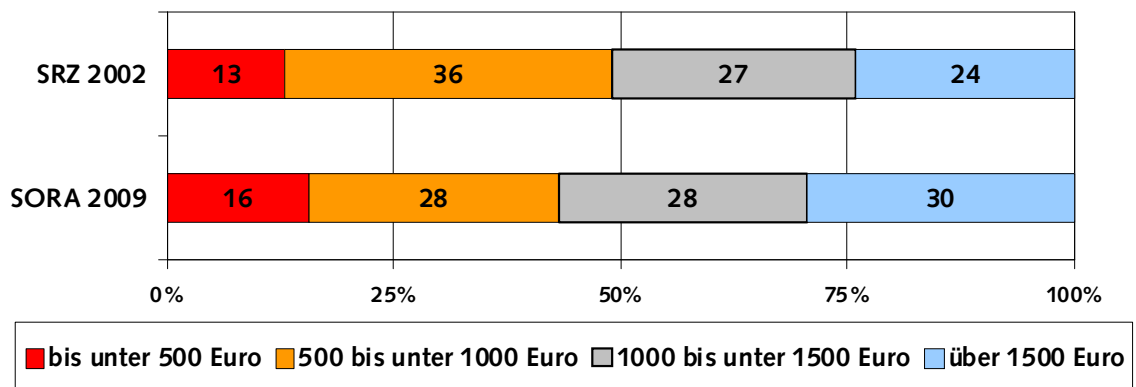
Abbildung 45: Veränderung der Altersstruktur der Wohnungssuchenden im Zeitvergleich



N2002=302, N2009=399, Alle Angaben in Prozentwerten

Der Anteil der Erwerbstätigen an den Wohnungssuchenden ist dabei weitgehend gleich geblieben – 2002 lag der Wert bei 76%, nunmehr bei 74%.⁸ Betrachtet man die Verteilung der Wohnungssuchenden anhand des persönlichen Monatsnettoeinkommens, lässt sich trotz Inflation tendenziell eine verstärkte Polarisierung zwischen Einkommensstarken und –schwachen Nachfragern festhalten.

Abbildung 46: Veränderung des persönlichen Monatsnettoeinkommens der Wohnungssuchenden im Zeitvergleich

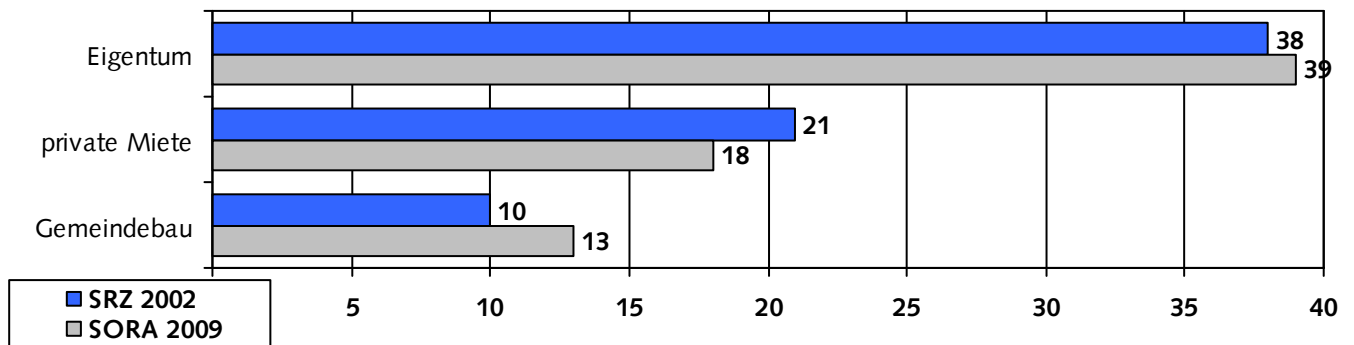


N2002=302, N2009=399, Alle Angaben in Prozentwerten

⁸ Czasny, Karl et al.: Neueste Trends bei Wohnungsnachfrage – Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Stadt- und Regionalforschung GmbH – Wien, Juni 2002, Seite 11;

Die derzeitigen Gründe für einen bevorstehenden Wohnungswechsel und jene im Jahr 2002⁹ sind aufgrund unterschiedlicher Items jedoch nur eingeschränkt vergleichbar – darüber hinaus waren in unserer Frageformulierung Mehrfachnennungen möglich, was auf die Erhebung aus dem Jahre 2002 nicht zuzutreffen scheint. In beiden Zeiträumen nennen rund ein Viertel der Befragten den Bedarf nach einer größeren Wohnung als Motiv – 2002 waren dies 27%, aktuell dagegen 25%. Jede/r zehnte Befragte führte 2002 den Auszug der Kinder als Grund für die Wohnungssuche an, ein Drittel gab dagegen „sonstige familiäre oder private Gründe“ an, obgleich sich nicht vollends erschließt, was diese Formulierung beinhaltet. Die Werte für die Leistbarkeit der aktuellen Wohnung lassen sich dagegen problemlos vergleichen: Im Durchschnitt nennen 13% der aktiv Wohnungssuchenden finanzielle Probleme als Grund für einen geplanten Wohnungswechsel - in der Studie aus dem Jahr 2002 liegt der Wert bei 8%.

Abbildung 47: Wohnrechtsform der gesuchten Wohnung



N2002=302, N2009=399, Angabe in Prozentwerten,

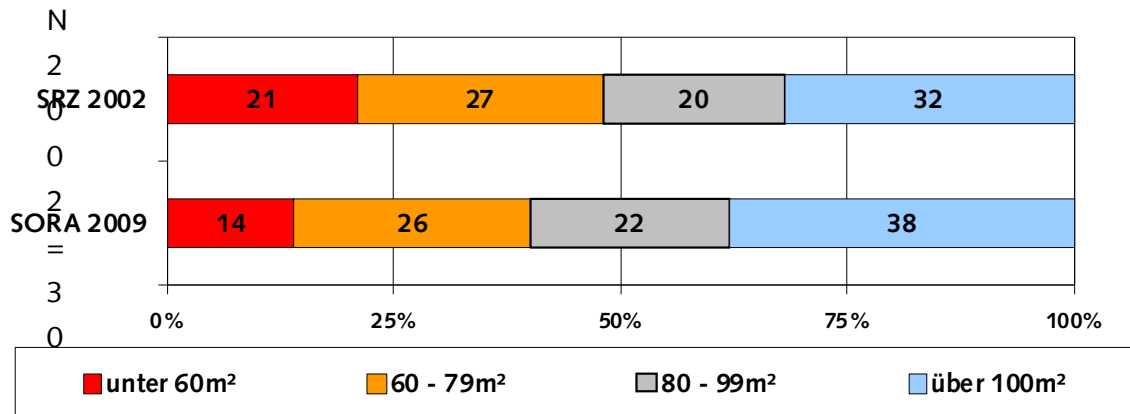
Als besonders stabil im Zeitvergleich¹⁰ kann dagegen die gesuchte Wohnrechtsform gelten; hier kommt es wie in der Abbildung ersichtlich zu keinen nennenswerten Abweichungen. Über Genossenschaftswohnungen können aufgrund mangelnder Datenlage keinerlei Aussagen getroffen werden.

Eindeutige Veränderungen lassen sich dagegen bei der Größe der Wunschwohnung feststellen: Vergleicht man die entsprechenden Kategorien in beiden Studien fällt auf,

⁹ ebenda, Seite 41;

dass vor allem Wohnungen unter 60m² nun weniger stark nachgefragt werden, Wohnungen über 100m² dagegen vermehrt. Es lässt sich so ein eindeutiger Trend hin zu mehr Wohnraum ausmachen.

Abbildung 48: Veränderung des gewünschten Wohnungsgröße im Zeitvergleich



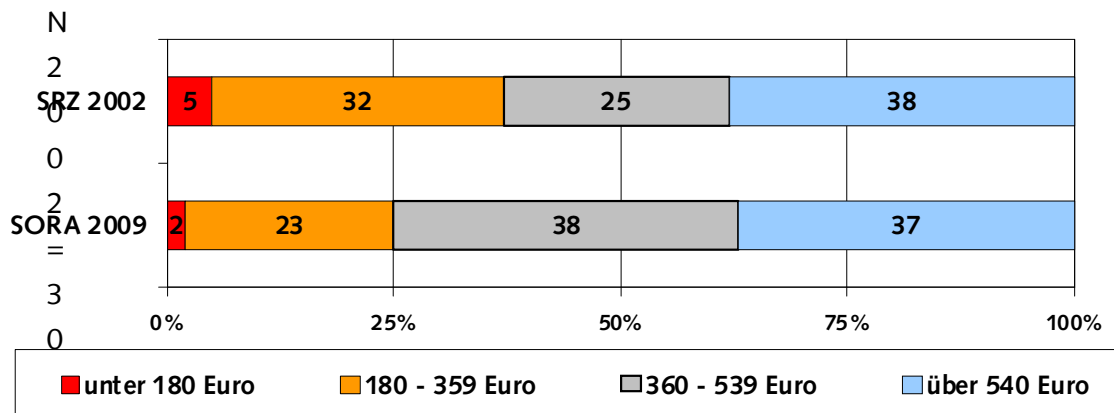
N2002=302, N2009=399, Alle Angaben in Prozentwerten

Für dieses Mehr an Wohnraum scheinen die Befragten auch bereit zu sein, höhere Ausgaben in Kauf zu nehmen. So ist zwar die Gruppe derer, die bereit sind mehr als 540 Euro für das Wohnen aufzuwenden gleichgeblieben, die Gruppe derer, deren mögliche Ausgaben zwischen 360 und 539 Euro liegen ist jedoch auf Kosten der beiden darunter liegenden Gruppen stark angewachsen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass bei den Zahlen für 2002¹¹ nicht bekannt ist, ob diese Energie- und Heizungskosten inkludieren oder wie die aktuellen Werte exkludieren. Der Anstieg könnte jedoch einerseits auf die Inflation, und andererseits auf die, in diesem Zeitraum stark gestiegenen Mieten am Wohnungsmarkt zurückzuführen sein, die eine höhere Investitionsbereitschaft notwendig werden liessen.

¹⁰ ebenda, Seite 45

¹¹ Czasny, Karl et al.: Neueste Trends bei Wohnungsnachfrage – Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Stadt- und Regionalforschung GmbH – Wien, Juni 2002, Seite 89;

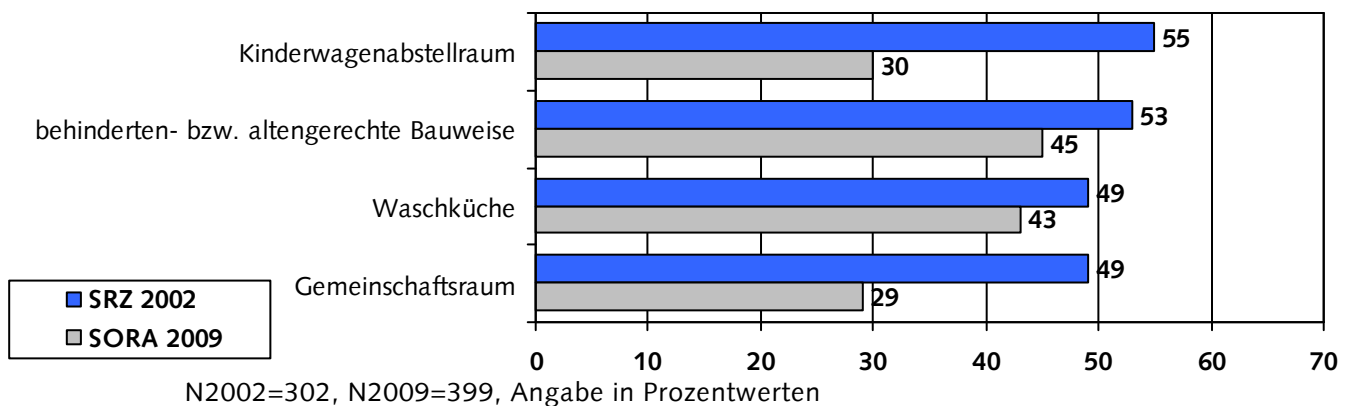
Abbildung 49: Veränderung der maximal laufenden monatlichen Kosten im Zeitvergleich



N2009=399, Alle Angaben in Prozentwerten

In Punkto Ausstattung der Wohnung lässt sich lediglich einmal Merkmal vergleichen: 2002¹² gaben 79% der Befragten an, eine Loggia, ein Balkon oder eine Terrasse wären wichtig, aktuell sind es dagegen 73%.

Abbildung 50: Anforderung an die Ausstattung der Wohnanlage im Zeitvergleich



Als überraschend instabil kann dagegen die Anforderung an die Ausstattung der Wohnanlage gelten. Während im Jahr 2002¹³ noch mehr als die Hälfte der

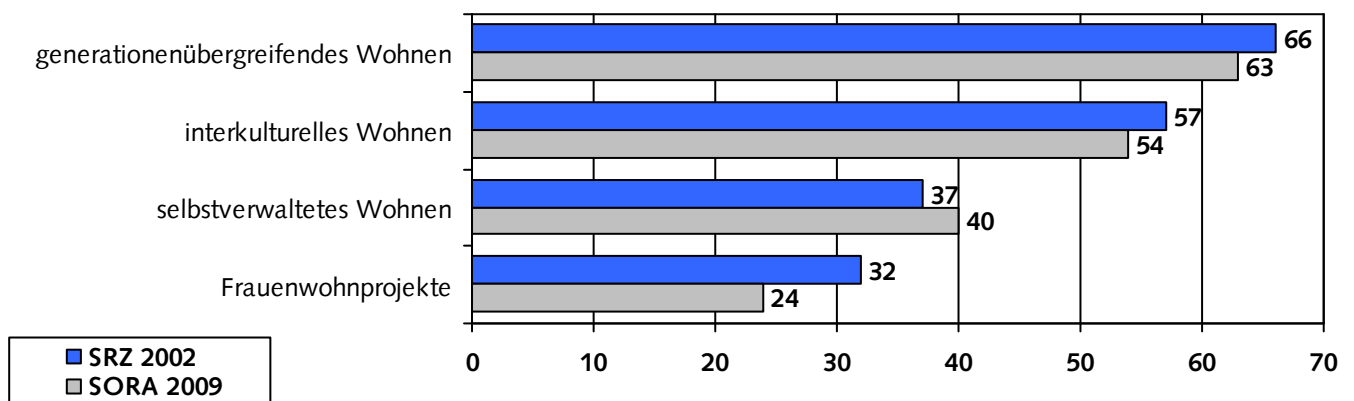
¹² Czasny, Karl et al.: Neueste Trends bei Wohnungsnachfrage – Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Stadt- und Regionalforschung GmbH – Wien, Juni 2002, Seite 49;

¹³ ebenda, Seite 65;

Befragten (55%) Kinderwagenabstellräume als wichtig empfanden, tun dies aktuell nicht einmal mehr ein Drittel (30%). Als am stabilsten lässt sich bei den vier vergleichbaren Merkmalen noch eine alten- bzw. behindertengerechte Bauweise beschreiben – die Bedeutung dieses Merkmals sank um lediglich 8 Prozentpunkte.

Bei der Beschaffenheit der Wohnumgebung ist die Vergleichbarkeit aufgrund unterschiedlicher Formulierungen nur sehr eingeschränkt gegeben, weshalb auf einen Vergleich einzelner Prozentwerte zu Gunsten einer Betrachtung allgemeiner Tendenzen verzichtet wird: Allgemein fällt auf, dass die Bedeutung des Anschlusses an den öffentlichen Nahverkehr, sowie die Nähe zu Grünanlagen und zu Einkaufsmöglichkeiten von den Befragten im Jahre 2002¹⁴ als besonders hoch eingestuft wird. Die Werte liegen dabei tendenziell höher als bei den uns vorliegenden aktuellen Daten, obgleich sie auch bei diesem auf sehr hohem Niveau rangieren (Die Unterschiede bewegen sich dabei in einem Bereich von +5 bis -11 Prozentpunkten). Bei weniger bedeutsamen Eigenschaften wie der Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Sportanlagen oder sozialen Einrichtungen für PensionistInnen lässt sich ein deutlicherer Bedeutungsabfall festmachen. Während zum Beispiel 2002 immerhin 61% der Befragten die Nähe zu Sportanlagen als wichtig beschrieben, sind es aktuell lediglich 39%.

Abbildung 51: Wohnrechtsform der gesuchten Wohnung



N2002=302, N2009=399, Angabe in Prozentwerten

¹⁴ Czasny, Karl et al.: Neueste Trends bei Wohnungsnachfrage – Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Stadt- und Regionalforschung GmbH – Wien, Juni 2002, Seite 77;

Bei speziellen Wohnform zeichnet sich die Nachfrage bei den vergleichbaren Wohnformen durch eine außerordentliche Stabilität aus. Einzig die Attraktivität von Frauenwohnprojekten ist im Vergleich zu 2002 recht deutlich gesunken. Interessant ist auch, dass die Befragten unter Senioren-Wohnprojekten scheinbar etwas völlig anderes verstehen als unter altersgerechtem Wohnen: während 2002 lediglich 38% der Wohnungssuchenden Interesse an Seniorenwohnprojekten bekunden sind es aktuell 73% die altersgerechtes Wohnen als attraktiv beschreiben.

Der im Zeitvergleich sicher zentralste Aspekt ist der Anstieg des Anteils der Wohnungssuchenden an der Wienerbevölkerung von 16% auf 20%.

Eine auffällige Tendenz ist dabei auch das sinkende Alter der Wohnungssuchenden sowie eine leicht steigenden Polarisierung zwischen einkommensstarken und –schwachen Wohnungssuchenden.

Trotz der nur eingeschränkten Vergleichbarkeit der Gründe für einen geplanten Wohnungswechsel, lässt sich festhalten, dass diese weitgehend stabil sind. Zentral sind dabei der Wunsch nach einer größeren Wohnung sowie eine veränderte familiäre Situation. Es lässt sich weiters konstatieren, dass finanzielle Gründe an Boden gewinnen – lagen diese 2002 noch bei 8% geben dies mittlerweile 13% der Befragten an.

Bei der Beschaffenheit der gesuchten Wohnung kann man feststellen, dass die Größer dieser im Zeitvergleich zunimmt, genauso wie der Betrag den die Wohnungssuchenden bereit sind für diese aufzuwenden.

Die Befunde zur Ausstattung der Wohnung, Wohnanlage und –umgebung sind dagegen wenig eindeutig: Bei den vergleichbaren Ausstattungsmerkmalen der Wohnanlage wird ersichtlich, dass diese allesamt an Bedeutung verlieren. Bei der Beschaffenheit der Wohnumgebung fällt der Befund wie folgt aus: jene Merkmale die bereits 2002 zentral waren, wie die Anbindung an den Nahverkehr und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten oder Grünanlagen, sind weiterhin von besonderer Bedeutung. Eher sekundäre Merkmale haben dagegen durchgehend an Bedeutung verloren.

Weitgehend stabil, wenn auch tendenziell leicht abflauend, hat sich dagegen das Interesse an speziellen Wohnformen entwickelt.

10 Anhang

10.1 Fragebogen

FRAGEBOGEN Wohnungsnachfrage in Wien, Juli-August 2009

[Zielpopulation: WienerInnen ab 18 Jahren; n = 1.200 18-35jährige und 800 über 35jährige]

Interviewernummer:

--	--	--

Zielpersonennummer:

--	--	--	--

Guten Tag, mein Name ist ... vom Sozialforschungsinstitut SORA. Wir führen derzeit eine Umfrage zum Thema „Wünsche an das Wohnen in Wien“ durch.

FRAGE 1

Sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnsituation sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht zufrieden?

- sehr zufrieden1
 ziemlich zufrieden2
 wenig zufrieden3
 gar nicht zufrieden4

FRAGE 2

Seit wie vielen Jahren wohnen Sie schon in Ihrer jetzigen Wohnung bzw. Ihrem jetzigen Haus?

--	--

Jahre

FRAGE 3

Wie oft sind Sie in Ihrem Leben seit Ihrem 18. Lebensjahr umgezogen?

--	--

mal

FRAGE 4

Beabsichtigen Sie, für immer in Ihrer derzeitigen Wohnung zu bleiben? (**ZUR GENAUEN EINSTUFUNG NACHFRAGEN**)

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| ja, ganz sicher1 | → WEITER MIT FRAGE 7 |
| ja, eher schon2 | → WEITER MIT FRAGE 7 |
| nein, eher nicht3 | → WEITER MIT FRAGE 5 |
| nein, sicher nicht4 | → WEITER MIT FRAGE 5 |
| weiß nicht5 | → WEITER MIT FRAGE 5 |

FRAGE 5

Halten Sie es grundsätzlich für sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wahrscheinlich, dass Sie in Ihrem Leben noch öfter die Wohnung wechseln werden?

sehr wahrscheinlich	1	→ WEITER MIT FRAGE 6
ziemlich wahrscheinlich	2	→ WEITER MIT FRAGE 6
wenig wahrscheinlich	3	→ WEITER MIT FRAGE 7
<u>gar nicht wahrscheinlich</u>	<u>4</u>	→ WEITER MIT FRAGE 7
weiß nicht	5	→ WEITER MIT FRAGE 7

FRAGE 6

Und warum werden Sie voraussichtlich noch öfter die Wohnung wechseln? (**NICHT VORLESEN, MEHRFACHNENNUNGEN, FELDVERCODUNG**)

Veränderung der familiären Situation/Beziehungen/Kinder	1
will später ins Grüne/aufs Land ziehen/Stadtrandlage	2
will später näher am Stadtzentrum wohnen	3
Pension/Ruhestand	4
befristete Mietverträge/Mietvertrag läuft ab	5
teurere/schönere Wohnung später leistbar	6
Eigentumswohnung/Haus später leistbar	7
derzeit schlechte Wohnsituation	8
berufliche Gründe	9
will nicht immer am selben Ort wohnen	10
anderes (NOTIEREN)	11

FRAGE 7

(**FALLS FRAGE 4 > 1:**) Planen Sie oder jemand in Ihrem Haushalt derzeit schon konkret einen Wohnungswechsel? (**FALLS FRAGE 4 = 1:**) Plant jemand in Ihrem Haushalt derzeit einen Wohnungswechsel?

der ganze Haushalt	1	
Befragte/r allein	2	
Befragte/r mit anderen Haushaltsmitgliedern	3	
<u>nur andere Haushaltsmitglieder</u>	<u>4</u>	
nein, niemand	5	→ WEITER MIT FRAGE 12

FRAGE 8

Und für wann ist das geplant? (**VORLESEN**)

innerhalb der nächsten 2 Jahre	1
innerhalb der nächsten 5 Jahre	2
<u>später</u>	<u>3</u>
weiß noch nicht	4

FRAGE 9

Suchen Sie oder ein Familienmitglied derzeit aktiv eine Wohnung oder ein Haus?

ja	1	
nein	2	→ WEITER MIT FRAGE 12

FRAGE 10

Warum sind Sie derzeit aktiv auf Wohnungs- bzw. Haussuche? (**NICHT VORLESEN, MEHRFACHNENNUNGEN, FELDCODUNG**)

dringendes Wohnbedürfnis/Dach über dem Kopf	1
brauche kleinere Wohnung.....	2
brauche größere Wohnung.....	3
derzeitige Wohnung zu teuer.....	4
Verbesserung der Wohnsituation	5
Verbesserung der Wohnlage.....	6
Investition/Altersvorsorge	7
Veränderung der familiären Situation (Kinder, Scheidung, etc.).....	8
Auszug eines Familienmitglieds	9
Nähe zu Verwandten	10
Näher zu Schule/Kindergarten/Arbeitsplatz	11
Auslaufen des Mietvertrages.....	12
anderes (NOTIEREN).....	13

FRAGE 11

Wie würden Sie am ehesten die Art des zukünftigen Haushalts beschreiben? (**VORLESEN**)

Singlehaushalt	1
Zwei-Personen-Haushalt	2
Familie mit Kindern	3
Wohngemeinschaft.....	4
Pensionistenwohnhaus.....	5
weiß noch nicht.....	6

FRAGE 12

Die nächsten Fragen beziehen sich auf Ihre Wunschwohnung bzw. Ihr Wunschhaus – unabhängig davon, ob Sie derzeit gerade auf Wohnungssuche sind oder nicht. Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen einfach in Bezug auf Ihr persönliches Wunschheim. Denken Sie daran, welche Ausstattungsmerkmale besonders wichtig für eine Miet- bzw. Kaufentscheidung einer Wohnung sind.

Wenn Sie an Ihr Wunschheim denken, was sind die zwei wichtigsten Eigenschaften, die dieses Wunschheim haben sollte? (**NOTIEREN**)

1. _____
2. _____

FRAGE 13

Wie groß sollte Ihre Wunschwohnung ungefähr sein?

			m ²
--	--	--	----------------

FRAGE 14

Wie viele Zimmer sollte die Wohnung mindestens haben – ohne Küche, Bad, WC und Vorraum?

		Anzahl der Zimmer
--	--	-------------------

FRAGE 15

Wie viele Personen würden insgesamt in diese Wohnung einziehen?

--	--

Anzahl der Personen

FRAGE 16

(FALLS FRAGE 15 > 1:) Wie viele davon sind Kinder unter 16?

--	--

Anzahl der Kinder

FRAGE 17

Sind für Sie folgende Merkmale bzw. Eigenschaften der Wohnung sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wichtig?

	sehr wichtig	ziemlich wichtig	wenig wichtig	gar nicht wichtig
1) Loggia, Balkon oder Terrasse	1	2	3	4
2) Lärmschutzfenster	1	2	3	4
3) die Aussicht	1	2	3	4
4) getrennt begehbare Zimmer	1	2	3	4
5) viel Tageslicht	1	2	3	4
6) umgängliche Nachbarn	1	2	3	4
7) stufenfreier Zugang	1	2	3	4
8) hohe Räume	1	2	3	4
9) Kabel, Internetanschluss	1	2	3	4
10) ruhige Lage	1	2	3	4
11) Sicherheitstüren	1	2	3	4

FRAGE 18

In welchem Stockwerk sollte sich die Wunschwohnung befinden?

- im Erdgeschoß (auch Einfamilienhaus).....1
im ersten Stock.....2
im zweiten Stock oder höher3
im Dachgeschoss4

FRAGE 19

Welche Art von Wohnrecht kommt für Sie bei einem Wohnungswechsel am ehesten in Frage - Eigentum oder Miete?

- Eigentum.....1
Miete.....2
egal3
weiß nicht.....4

- WEITER MIT FRAGE 21
→ WEITER MIT FRAGE 20
→ WEITER MIT FRAGE 20
→ WEITER MIT FRAGE 21

FRAGE 20

Welche Art von Vermietung kommt für Sie bei einem Wohnungswechsel am ehesten in Frage - privat, Genossenschaft oder Gemeinde?

- privat.....1
 Genossenschaft.....2
Gemeinde.....3
 egal.....4
 weiß nicht.....5

FRAGE 21

Wie hoch dürfte bei Ihrer zukünftigen Wohnung die maximale, monatliche Belastung sein, ohne Energie bzw. Heizungskosten? Sagen Sie mir bitte den maximalen Betrag in Euro.

Betrag in Euro:

--	--	--	--

FRAGE 22

Und wie hoch dürfte der verlangte Eigenmittelbetrag bzw. die Anfangszahlung maximal sein, damit die Wohnung oder das Haus für Sie in Frage kommt?

- unter 1000 Euro.....1
 1000 bis unter 5000 Euro.....2
 5000 bis unter 10.000 Euro.....3
 10.000 bis unter 50.000 Euro.....4
 50.000 bis unter 100.000 Euro.....5
100.000 Euro oder mehr.....6
 weiß nicht.....7
 keine Angabe.....8

FRAGE 23

Sind Ihnen folgende Einrichtungen bzw. Eigenschaften eines Wohnhauses bzw. der Wohnhausanlage sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wichtig?

	sehr wichtig	ziemlich wichtig	wenig wichtig	gar nicht wichtig
1) Aufzug im Haus	1	2	3	4
2) gemeinschaftlich genutzter Hausgarten	1	2	3	4
3) gemeinschaftlich genutzte Dachterasse	1	2	3	4
4) eigenes Kellerabteil	1	2	3	4
5) eigene Parkplätze für Hausbewohner	1	2	3	4
6) Gegensprechanlage	1	2	3	4
7) Fahrradraum	1	2	3	4
8) Kinderwagenabstellraum	1	2	3	4
9) Waschküche	1	2	3	4
10) alten- bzw. behindertengerechte Bauweise	1	2	3	4
11) private Freiräume wie Gärten oder Höfe	1	2	3	4
12) gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlage	1	2	3	4
13) Gemeinschaftsraum, z.B. Hobbyräume	1	2	3	4
14) Kinderspielplatz in der Wohnumgebung	1	2	3	4
15) Architektur der Wohnanlage	1	2	3	4
16) Hausbetreuung bzw. Hausbesorger	1	2	3	4

FRAGE 24

Wie alt sollte das Wohnhaus idealerweise sein?

- neu gebaut.....1
 bis 20 Jahre alt2
 zwischen 20 und 60 Jahre alt3
 über 60 Jahre alt.....4
 weiß nicht/ ist mir egal5

FRAGE 25

In welcher Art von Haus sollte sich die Wunschwohnung befinden? (**VORLESEN**)

- in einem Ein- oder Zweifamilienhaus1
 in einem Reihnhaus2
 in einem Wohngebäude mit 3 bis 10 Wohnungen3
 in einem Wohngebäude mit 11 bis 20 Wohnungen4
 in einem Wohngebäude mit 21 bis 30 Wohnungen5
 in einem Wohngebäude mit über 30 Wohnungen6

FRAGE 26

Kommen für Sie persönlich folgende Angebote sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht in Frage?

	kommt sehr in Frage	kommt ziemlich in Frage	kommt wenig in Frage	kommt gar nicht in Frage	weiß nicht
1) energiesparende Häuser	1	2	3	4	5
2) autofreie Siedlung	1	2	3	4	5
3) Wohnen mit Behinderten	1	2	3	4	5
4) Wohnen für mehrere Generationen	1	2	3	4	5
5) Frauenwohnprojekte	1	2	3	4	5
6) selbstverwaltetes Wohnen	1	2	3	4	5
7) interkulturelles Wohnen	1	2	3	4	5
8) kinderfreundliches Wohnen	1	2	3	4	5
9) gemeinschaftliches Wohnen	1	2	3	4	5
10) altersgerechtes Wohnen	1	2	3	4	5

FRAGE 27

Halten Sie die folgenden Wohnumgebungen für sich persönlich für sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wünschenswert?

	sehr wün- schens- wert	ziemlich wün- schens- wert	wenig wün- schens- wert	gar nicht wün- schens- wert
1) zentral mit U-Bahn	1	2	3	4
2) Außenbezirk mit Grünraumnähe und Straßenbahn	1	2	3	4
3) Stadtrand mit Grünraum und kaum öffentlichem Verkehr	1	2	3	4
4) Umlandgemeinde mit <u>weniger</u> als einer Stunde Fahrtzeit nach Wien	1	2	3	4
5) ländliche Gemeinde mit <u>mehr</u> als einer Stunde Fahrtzeit nach Wien	1	2	3	4

FRAGE 28

Nun einige Fragen zur näheren Umgebung der Wohnung bzw. des Hauses. Sind Ihnen folgende Aspekte der Wohnumgebung sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wichtig?

	sehr wichtig	ziemlich wichtig	wenig wichtig	gar nicht wichtig
1) Nähe zum öffentlichen Verkehr	1	2	3	4
2) Nähe zu Kindergarten und Schule	1	2	3	4
3) Nähe zu Ihrem Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz	1	2	3	4
4) Einkaufsmöglichkeiten	1	2	3	4
5) Ruhe	1	2	3	4
6) Grünanlagen	1	2	3	4
7) Sportanlagen	1	2	3	4
8) zentrale Lage	1	2	3	4
9) das Ansehen des Wohnviertels	1	2	3	4
10) die Sauberkeit des Wohnumfelds	1	2	3	4
11) Sicherheit in der Wohnumgebung	1	2	3	4
12) ein niedriger Ausländeranteil in der Wohnumgebung	1	2	3	4
13) Hundenauslaufzonen	1	2	3	4
14) Tempo-30-Zonen	1	2	3	4
15) Restaurants und Cafes	1	2	3	4
16) soziale Einrichtungen wie Tageszentren oder Pensionistenklubs	1	2	3	4

FRAGE 29

Ist Ihnen der Kontakt zu den Nachbarn sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wichtig?

sehr wichtig1
 ziemlich wichtig.....2
 wenig wichtig3
 gar nicht wichtig.....4

FRAGE 30

Oft ist die Wunschwohnung zu teuer für die eigenen finanziellen Möglichkeiten. Wenn Ihre Wunschwohnung für Sie nicht leistbar wäre, in welchem Bereich würden Sie am ehesten auf Ihre Wünsche verzichten? (**VORLESEN**) (**NUR EINE NENNUNG**)

im Bereich der Wohnung selbst1
 im Bereich der Wohnanlage2
 im Bereich der Wohnumgebung3
 weiß nicht.....4

FRAGE 31

Könnten Sie auf die folgenden Merkmale der Wohnung sehr leicht, leicht, schwer oder gar nicht verzichten?

	sehr leicht	leicht	schwer	gar nicht
1) Loggia, Balkon oder Terrasse	1	2	3	4
2) Lärmschutzfenster	1	2	3	4
3) die Aussicht	1	2	3	4
4) getrennt begehbare Zimmer	1	2	3	4
5) viel Tageslicht	1	2	3	4
6) umgängliche Nachbarn	1	2	3	4
7) stufenfreier Zugang	1	2	3	4
8) hohe Räume	1	2	3	4
9) Kabel, Internetanschluss	1	2	3	4
10) ruhige Lage	1	2	3	4
11) Sicherheitstüren	1	2	3	4

FRAGE 32

Und könnten Sie auf die folgenden Merkmale der Wohnanlage sehr leicht, leicht, schwer oder gar nicht verzichten?

	sehr leicht	leicht	schwer	gar nicht
1) Aufzug im Haus	1	2	3	4
2) gemeinschaftlich genutzter Hausgarten	1	2	3	4
3) gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse	1	2	3	4
4) eigenes Kellerabteil	1	2	3	4
5) eigene Parkplätze für Hausbewohner	1	2	3	4
6) Gegensprechanlage	1	2	3	4
7) Fahrradraum	1	2	3	4
8) Kinderwagenabstellraum	1	2	3	4
9) Waschküche	1	2	3	4
10) alten- bzw. behindertengerechte Bauweise	1	2	3	4
11) private Freiräume wie Gärten oder Höfe	1	2	3	4
12) gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlage	1	2	3	4
13) Gemeinschaftsraum, z.B. Hobbyräume	1	2	3	4
14) Kinderspielplatz in der Wohnumgebung	1	2	3	4
15) Architektur der Wohnanlage	1	2	3	4
16) Hausbetreuung / Hausbesorger	1	2	3	4

FRAGE 33

Könnten Sie auf die folgenden Merkmale der Wohnumgebung sehr leicht, leicht, schwer oder gar nicht verzichten?

	sehr leicht	leicht	schwer	gar nicht
1) Nähe zum öffentlichen Verkehr	1	2	3	4
2) Nähe zu Kindergarten und Schule	1	2	3	4
3) Nähe zu Ihrem Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz	1	2	3	4
4) Einkaufsmöglichkeiten	1	2	3	4
5) Ruhe	1	2	3	4
6) Grünanlagen	1	2	3	4
7) Sportanlagen	1	2	3	4
8) zentrale Lage	1	2	3	4
9) das Ansehen des Wohnviertels	1	2	3	4
10) die Sauberkeit des Wohnumfelds	1	2	3	4
11) Sicherheit in der Wohnumgebung	1	2	3	4
12) ein niedriger Ausländeranteil in der Wohnumgebung	1	2	3	4
13) Hundebauzonen	1	2	3	4
14) Tempo-30-Zonen	1	2	3	4
15) Restaurants und Cafes	1	2	3	4
16) soziale Einrichtungen wie Tageszentren oder Pensionistenklubs	1	2	3	4

STATISTIK

FRAGE 34

Geschlecht (**EINSTUFEN**)

Mann.....1

Frau2

FRAGE 35

Darf ich Sie für die Statistik fragen wie alt Sie sind?

Alter in Jahren

--	--

FRAGE 36Welche Schulbildung haben Sie? (**ZUR GENAUEN EINSTUFUNG NACHFRAGEN**)

Pflichtschule	1
Lehre.....	2
BMS	3
AHS/BHS ohne Matura.....	4
AHS/BHS-Matura	5
Hochschule, Akademie ohne Abschluss	6
Hochschule, Akademie mit Abschluss	7

FRAGE 37

Hat einer Ihrer Elternteile Matura oder eine höhere Ausbildung?

ja	1
nein	2

FRAGE 38Sind Sie derzeit ...? (**VORLESEN BIS BEFRAGTE/R ZUSTIMMT**)

berufstätig (auch Lehrlinge).....	1	→ WEITER MIT FRAGE 39
arbeitslos	2	→ WEITER MIT FRAGE 41
in Karenz (oder Zivil- bzw. Präsenzdienst).....	3	→ WEITER MIT FRAGE 41
zu Hause.....	4	→ WEITER MIT FRAGE 41
in Ausbildung	5	→ WEITER MIT FRAGE 41
in Pension	6	→ WEITER MIT FRAGE 41
nichts davon	7	→ WEITER MIT FRAGE 41

FRAGE 39Sind Sie in Ihrer Hauptbeschäftigung zur Zeit Arbeiter, Angestellter, Beamter oder selbständig tätig?
(**ZUR GENAUEREN EINSTUFUNG NACHFRAGEN**)

Freier Dienstnehmer oder Leiharbeiter	1
Arbeiter (angelernt, ungelernt)	2
Facharbeiter (abgeschlossene Lehre).....	3
Angestellter (nicht leitend)	4
Angestellter (leitend).....	5
Beamter im öffentlichen Dienst	6
Vertragsbediensteter im öffentlichen Dienst.....	7
Selbständig ohne Angestellte (auch Werkvertragnehmer).....	8
Selbständig mit Angestellten	9
Freiberufler (Rechtsanwalt, Notar, Arzt, Architekt etc.)	10
Sonstiges	11

FRAGE 40

Wie viele Stunden in der Woche sind Sie beschäftigt?

Stunden

--	--

FRAGE 41

Sie selbst eingerechnet, wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Anzahl der Personen

--	--

FRAGE 49

Befindet sich Ihre Wohnung ...?

- im Erdgeschoß (auch Einfamilienhaus).....1
 im ersten Stock.....2
 im zweiten Stock oder höher3
 im Dachgeschoss4

FRAGE 50

Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat Ihre Wohnung ohne Loggia oder Balkon?

Wohnfläche in qm:

--	--	--

FRAGE 51

Verfügt Ihr Haushalt über einen eigenen PKW?

- ja1
 nein2

FRAGE 52

Wohnen Sie seit Ihrer Geburt in Wien?

- ja1
 nein2

→ WEITER MIT FRAGE 57
 → WEITER MIT FRAGE 53

FRAGE 53

Seit welchem Jahr wohnen Sie in Wien?

wohnt in Wien seit (Jahr):

--	--	--	--

FRAGE 54

Haben Sie davor in einem anderen Bundesland oder nicht in Österreich gewohnt?

- in einem anderen Bundesland.....1
 nicht in Österreich.....2

FRAGE 55

In welchem Land sind Sie geboren?

- in Österreich 1
 im ehemaligen Jugoslawien (inkl. Slowenien, Kroatien) 2
 in der Türkei..... 3
 in Deutschland 4
 in Polen..... 5
 in einem anderen EU Land..... 6
 in einem europäischen Land 7
 in Südostasien (Indien, China, Japan, Philippinen usw.) 8
 in Nordafrika (arabischer Raum) 9
 im restlichen Afrika 10
 in einem anderen Land..... 11

FRAGE 56

Sind Ihre beiden Elternteile in Österreich geboren?

- ja1
nein2

FRAGE 57

Haben Sie die österreichische Staatsbürgerschaft?

- ja1
nein2

→ WEITER MIT FRAGE 60

FRAGE 58

Haben Sie die österreichische Staatsbürgerschaft seit Ihrer Geburt?

- ja1
nein2

→ WEITER MIT FRAGE 60

FRAGE 59

Seit welchem Jahr haben Sie die österreichische Staatsbürgerschaft?

Staatsbürgerin seit (Jahr):

--	--	--	--

FRAGE 60Welche Sprachen werden in Ihrem Haushalt hauptsächlich gesprochen? (**NICHT VORLESEN**)
(**ZUORDNEN**) (**MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH**)

- Deutsch.....1
türkisch2
serbisch/kroatisch/bosnisch.....3
andere.....4

FRAGE 61(**WENN LAUT FRAGE 38 BERUFSTÄTIG, ARBEITSLOS, IN KARENZ ODER IN PENSION:**) Sagen Sie mir bitte, in welche der folgenden Kategorien Ihr persönliches, monatliches Nettoeinkommen fällt?
(**VORLESEN**)

- unter 350 Euro1
350 bis unter 500 Euro2
500 bis unter 1.000 Euro3
1.000 bis unter 1.500 Euro4
1.500 bis unter 3.000 Euro5
3.000 Euro oder mehr.....6
kein eigenes Einkommen7
weiß nicht.....8
keine Angabe.....9

FRAGE 62

Und wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushaltes? Rechnen Sie bitte alle Einkommen zusammen.

unter 350 Euro	1
350 bis unter 500 Euro	2
500 bis unter 1.000 Euro	3
1.000 bis unter 1.500 Euro	4
1.500 bis unter 3.000 Euro	5
<u>3.000 Euro oder mehr.....</u>	<u>6</u>
weiß nicht.....	7
keine Angabe.....	8

FRAGE 63

Beziehen Sie oder Ihr Haushalt ...?

	ja	nein
1) eine Wohnbeihilfe	1	2
2) einen Heizkostenzuschuss	1	2
3) einkommensabhängige Ermäßigungen	1	2
4) Sozialhilfe	1	2

FRAGE 64

Und zum Abschluss: Wie lautet die Postleitzahl Ihres Wohnbezirks?

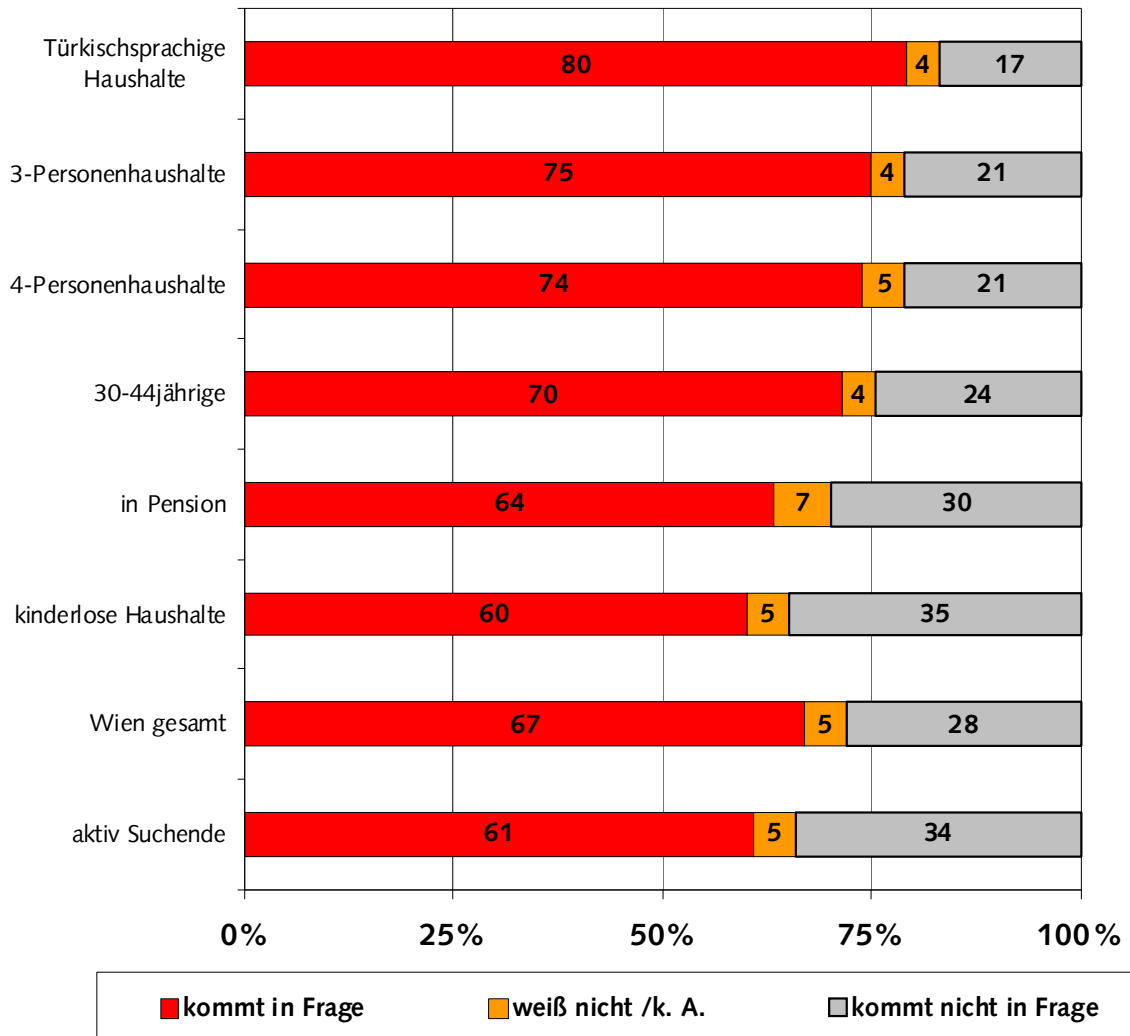
PLZ

--	--	--	--

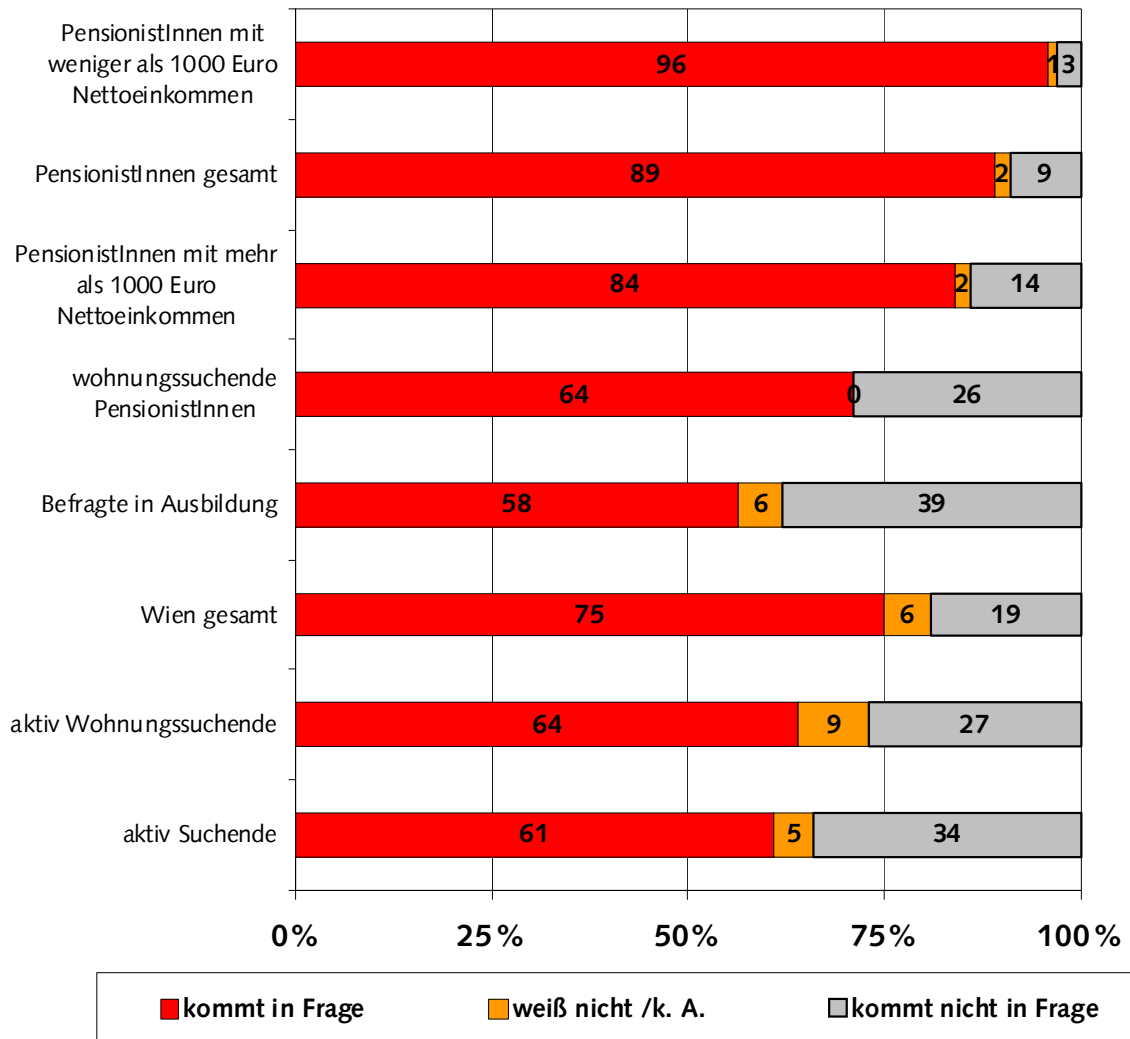
Vielen Dank für das Interview!

10.2 Ergänzende Abbildungen

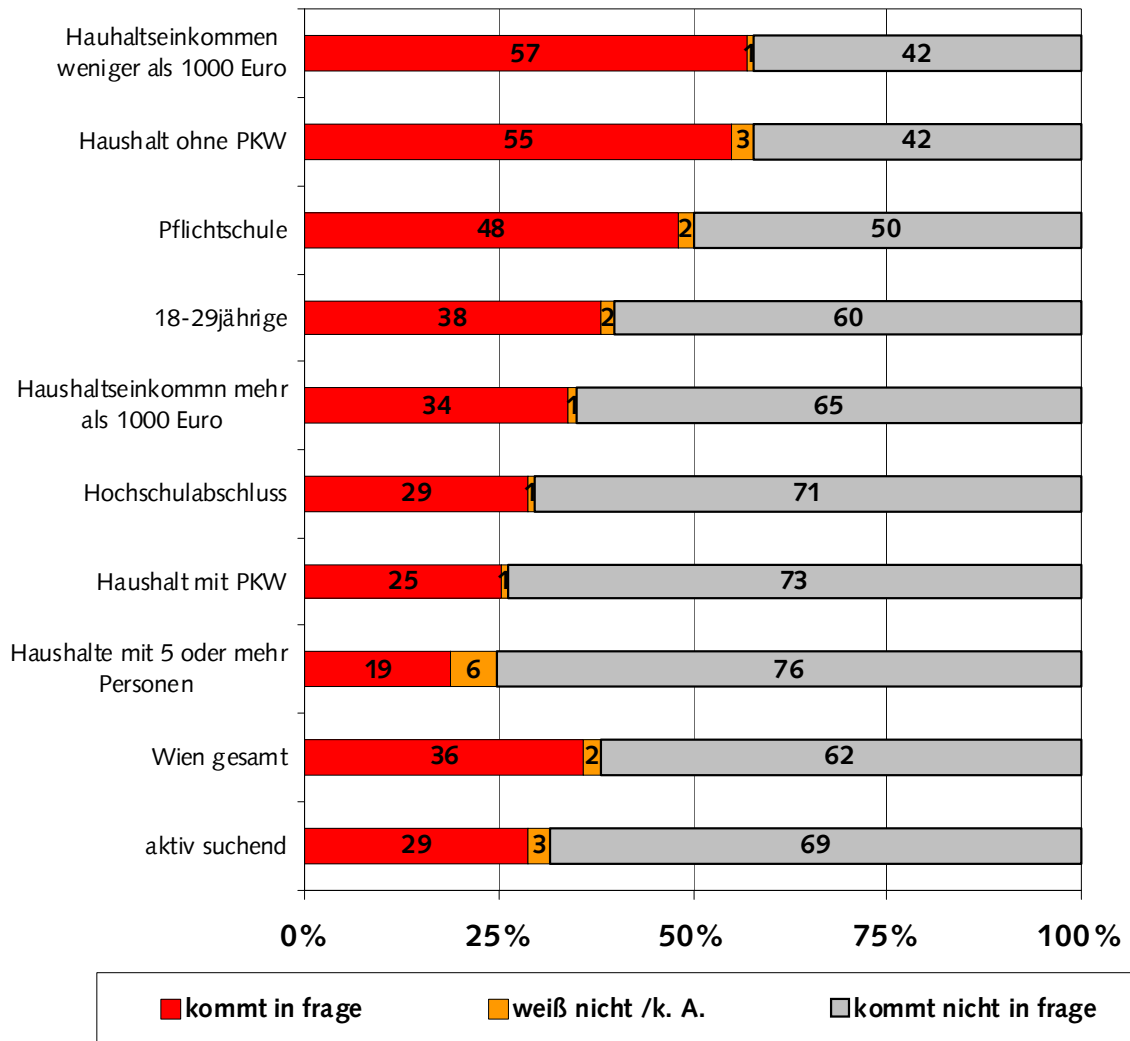
Abbildung 52: Interesse an Wohnen für mehrere Generationen



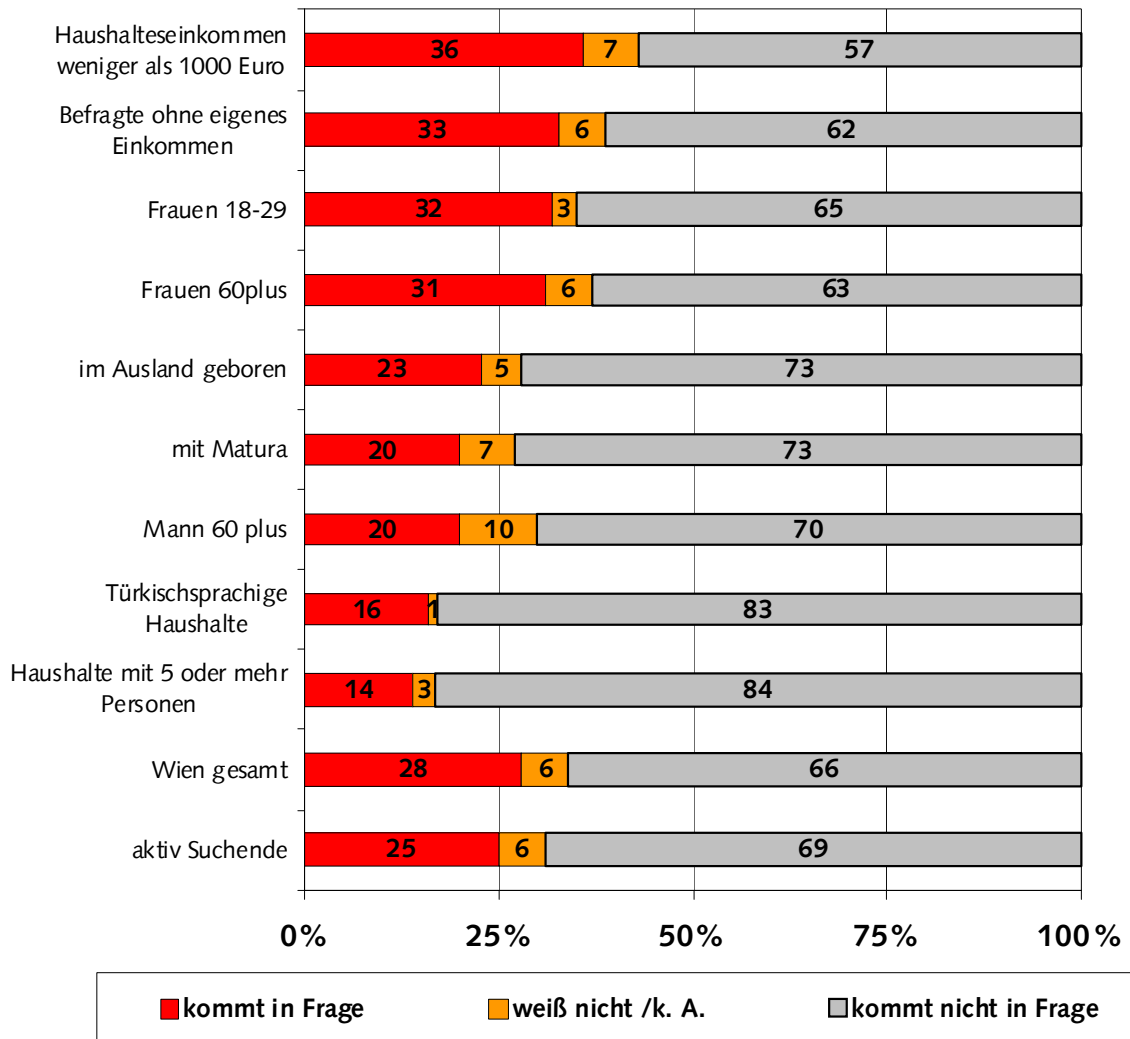
N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „kommt in Frage“

Abbildung 53: Interesse an altersgerechtem Wohnen

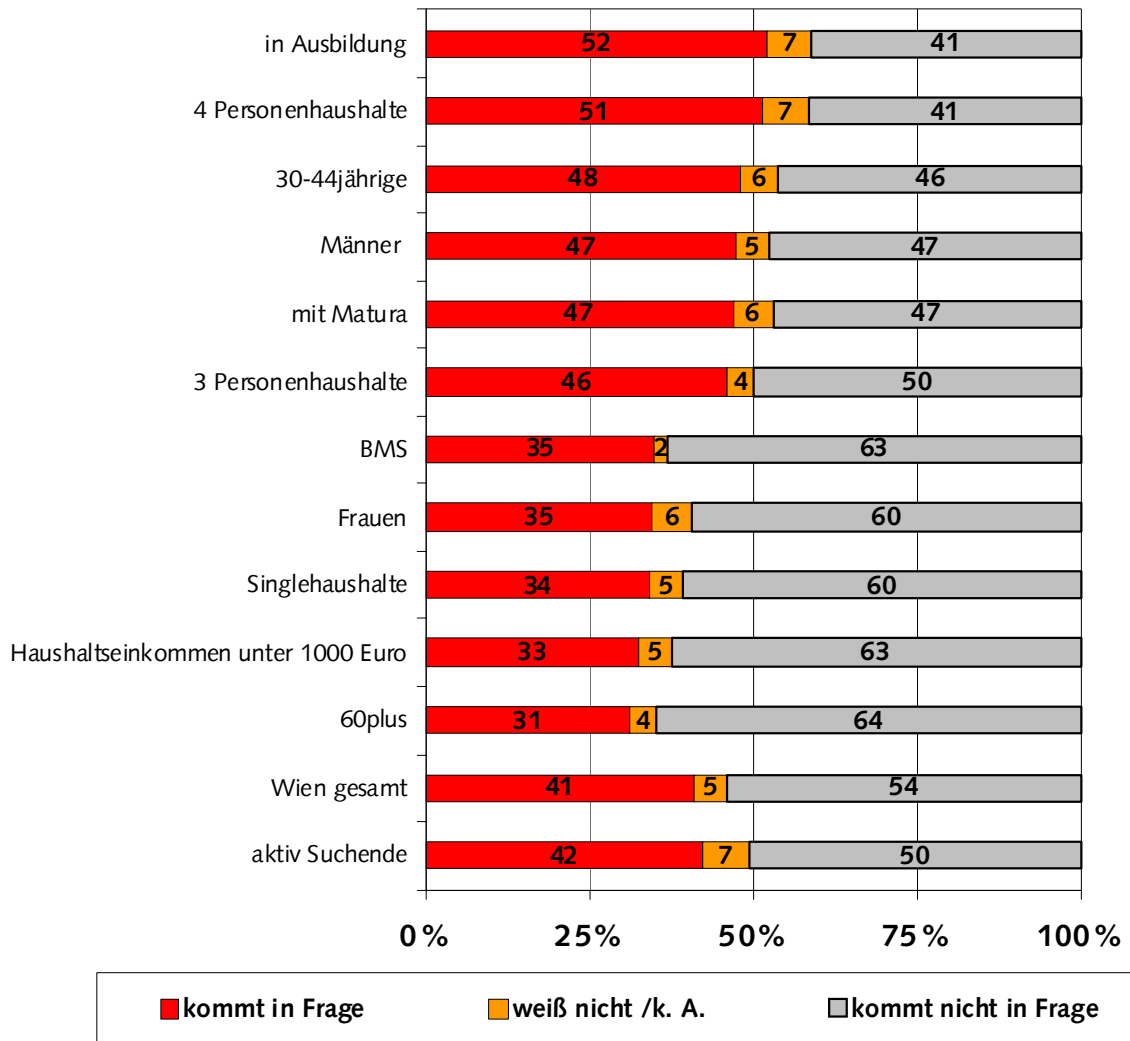
N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „kommt in Frage“

Abbildung 54: Interesse an autofreier Siedlung

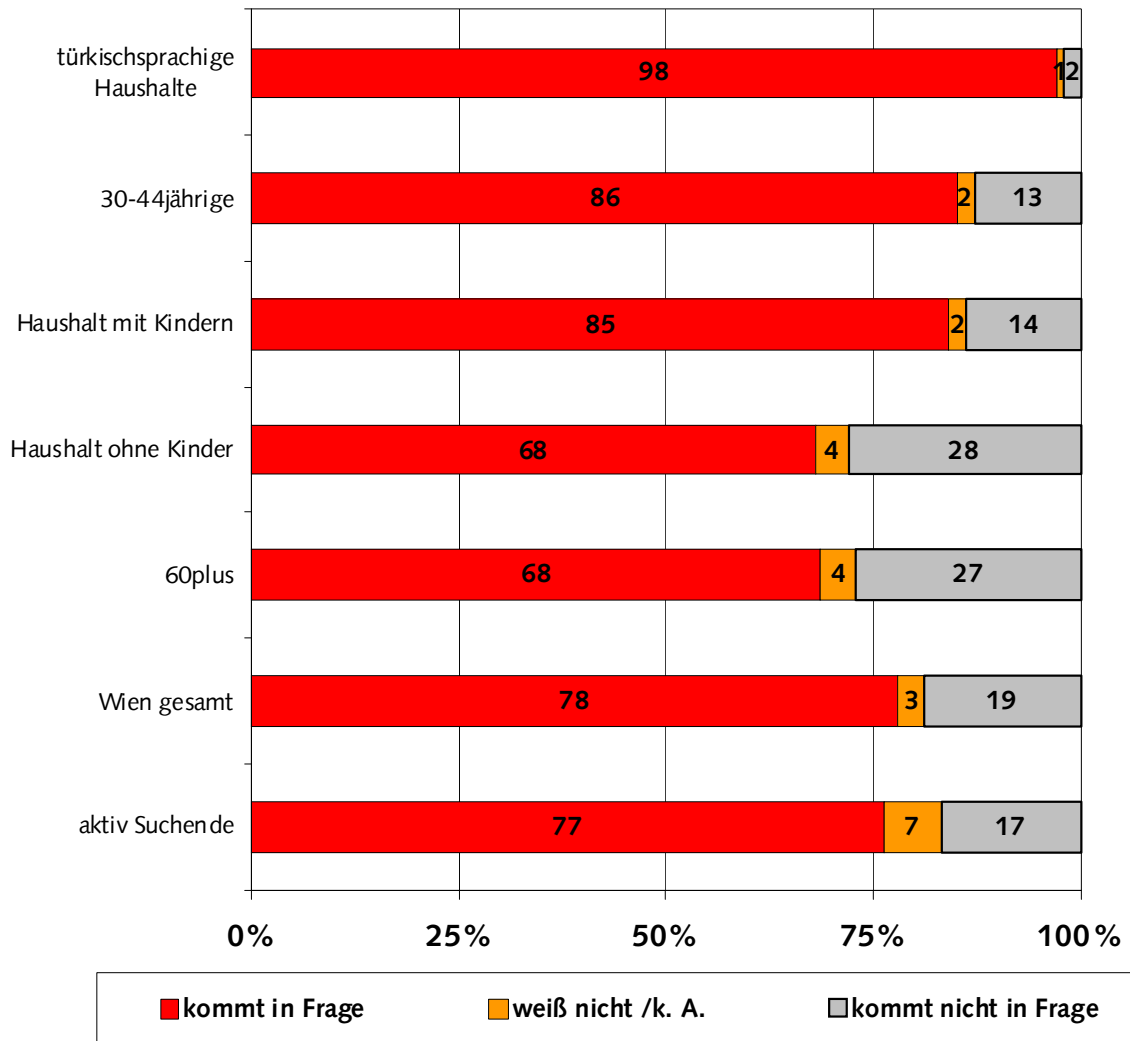
N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „kommt in Frage“

Abbildung 55: Interesse an Frauenwohnprojekten

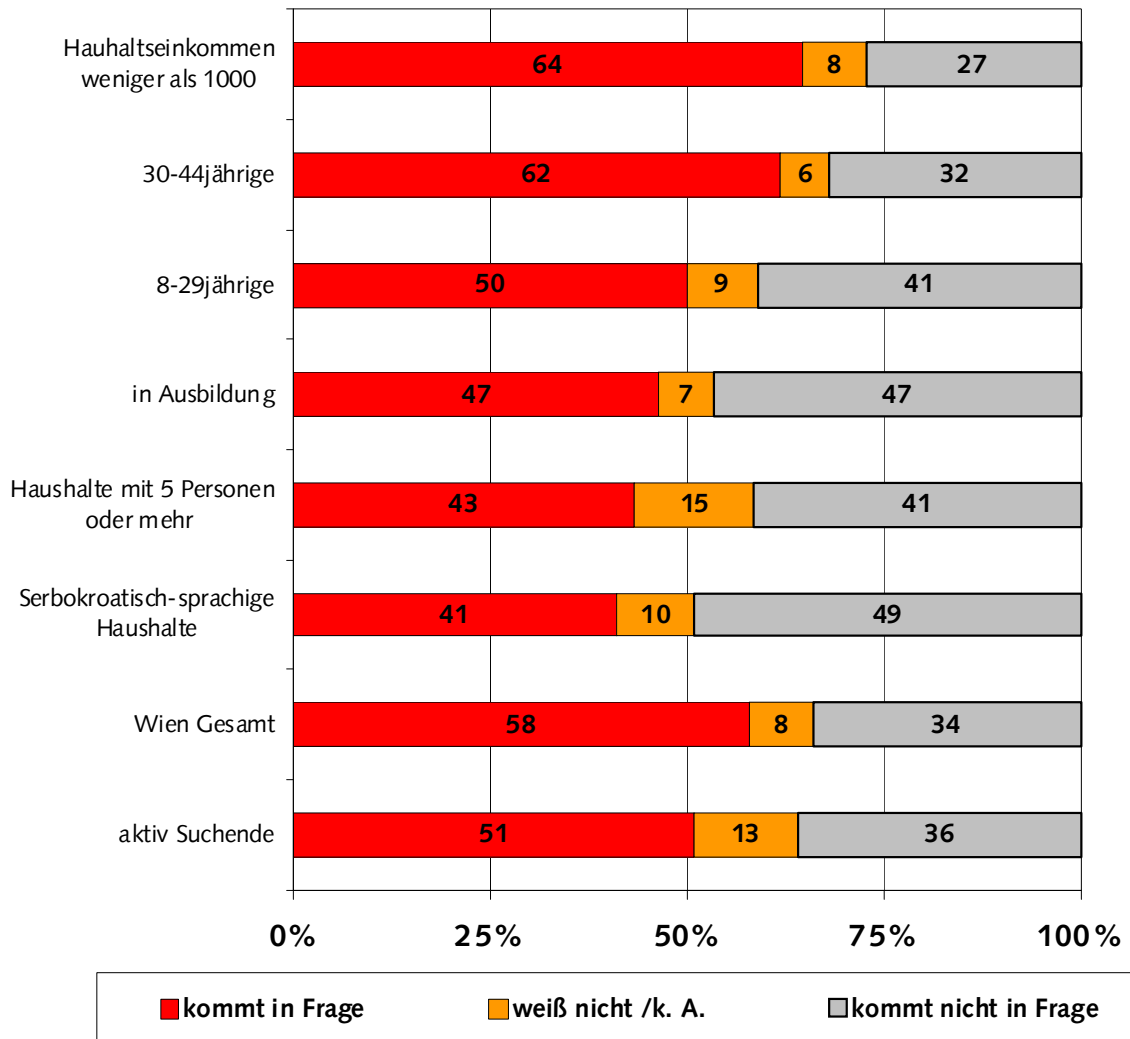
N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „kommt in Frage“

Abbildung 56: Interesse an selbstverwaltetem Wohnen

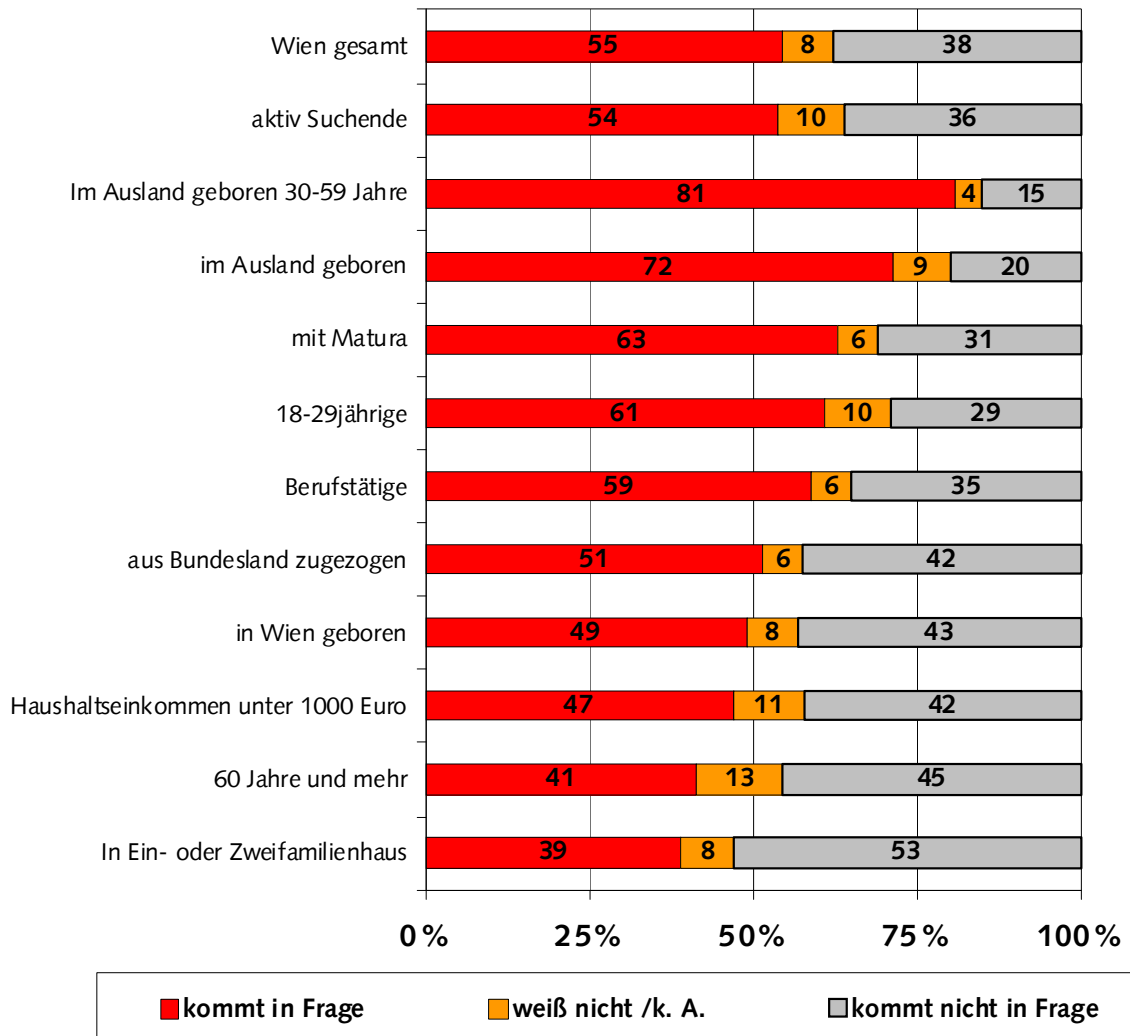
N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „kommt in Frage“

Abbildung 57: Interesse an kinderfreundlichem Wohnen

N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „kommt in Frage“

Abbildung 58: Interesse an Wohnen mit Behinderten

N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „kommt in Frage“

Abbildung 59: Interesse an interkulturellem Wohnen

N =2007, Angabe in Prozentwerten, sortiert nach „kommt in Frage“

11 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl der Wohnungswechsel seit dem 18. Lebensjahr	6
Tabelle 2: maximaler Eigenmittelbetrag bzw. Anfangszahlung nach HH-Nettoeinkommen	21

12 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Absicht, für immer in derzeitiger Wohnung zu bleiben	7
Abbildung 2: Wahrscheinlichkeit eines Wohnungswechsels	8
Abbildung 3: Gründe für einen potentiellen Wohnungswechsel	9
Abbildung 4: konkreter Wohnungswechsel in Planung	11
Abbildung 5: wichtigste Eigenschaften des Wunschheims – erste Nennung	14
Abbildung 6: wichtigste Eigenschaften des Wunschheims – zweite Nennung	15
Abbildung 7: Größe der Wunschwohnung nach Anzahl der darin wohnenden Personen	16
Abbildung 8: Zimmeranzahl der Wunschwohnung nach Anzahl der darin wohnenden Personen	17
Abbildung 9: Wichtigkeit von Merkmalen der Wohnung	18
Abbildung 10: maximale monatliche Belastung in € nach gewünschter Wohnrechtsform	20
Abbildung 11: Wichtigkeit von Merkmalen der Wohnhausanlage (1)	22
Abbildung 12: Wichtigkeit von Merkmalen der Wohnhausanlage (2)	23
Abbildung 13: Wohnumgebung (1)	25
Abbildung 14: Wohnumgebung (2)	26
Abbildung 15: spezielle Wohnformen	29
Abbildung 16: Wichtigkeit von Nachbarschaft	32
Abbildung 17: Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale der Wohnung	35
Abbildung 18: Bedeutung einzelner Ausstattungsmerkmale der Wohnanlage	39
Abbildung 19: Bedeutung einzelner Aspekte der Wohnumgebung	45
Abbildung 20: Wünsche der Wohnungssuchenden bezüglich der Lage der Wohnung	50
Abbildung 21: Altersstruktur der Wohnungssuchenden	52
Abbildung 22: höchste Bildungsabschlüsse der Wohnungssuchenden	53
Abbildung 23: Wohnungssuchenden nach Erwerbsstatus	54
Abbildung 24: Wohnungssuchenden nach primärer Haushaltssprache	54
Abbildung 25: Zusammensetzung der Wohnungssuchenden nach Herkunft im Vergleich zur Gesamtbevölkerung	55
Abbildung 26: Wohnungssuchenden nach Haushaltsgröße	55
Abbildung 27: konkreter Wohnungswechsel in Planung	56
Abbildung 28: Gründe für den Wohnungswechsel	59
Abbildung 29: Finanzielle Probleme als Motiv für Wohnungswechsel	61
Abbildung 30: zukünftige Haushaltsform	62
Abbildung 31: Wünsche der Wohnungssuchenden bezüglich der Ausstattung der Wohnung	65
Abbildung 32: Verzichtbereitschaft der Wohnungssuchenden bei Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung (1)	73
Abbildung 33: Verzichtbereitschaft der Wohnungssuchenden bei Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung (1)	74
Abbildung 34: Spezifische Bedürfnisse von PensionistInnen (1)	76
Abbildung 35: Spezifische Bedürfnisse von PensionistInnen (1)	77
Abbildung 36: Alterstruktur der GemeindebaubewohnerInnen	79
Abbildung 37: Erwerbssituation und der Bezug von Sozialleistungen im Gemeindebau	80
Abbildung 38: Zusammensetzung der GemeindebaubewohnerInnen nach Bildungsabschlüssen.	80

Abbildung 39: Zusammensetzung der GemeindebaubewohnerInnen nach Einkommensgruppen	81
Abbildung 40: Gründe für einen zukünftigen Wohnungswechsel	82
Abbildung 41: Gründe für aktuelle Wohnungssuche	83
Abbildung 42: Wünsche der Wohnungssuchenden bezüglich der Ausstattung der Wohnung	84
Abbildung 43: Verzichtbereitschaft bei GemeindebaubewohnerInnen (1)	85
Abbildung 44: Verzichtbereitschaft bei GemeindebaubewohnerInnen (2)	86
Abbildung 45: Veränderung der Altersstruktur der Wohnungssuchenden im Zeitvergleich	91
Abbildung 46: Veränderung des persönlichen Monatsnettoeinkommens der Wohnungssuchenden im Zeitvergleich	91
Abbildung 47: Wohnrechtsform der gesuchten Wohnung	92
Abbildung 48: Veränderung der gewünschten Wohnungsgröße im Zeitvergleich	93
Abbildung 49: Veränderung der gewünschten Wohnungsgröße im Zeitvergleich	94
Abbildung 50: Anforderung an die Ausstattung der Wohnanlage im Zeitvergleich	94
Abbildung 51: Wohnrechtsform der gesuchten Wohnung	95
Abbildung 52: Interesse an Wohnen für mehrere Generationen	113
Abbildung 53: Interesse an altersgerechtem Wohnen	114
Abbildung 54: Interesse an autofreier Siedlung	115
Abbildung 55: Interesse an Frauenwohnprojekten	116
Abbildung 56: Interesse an selbstverwaltetem Wohnen	117
Abbildung 57: Interesse an kinderfreundlichem Wohnen	118
Abbildung 58: Interesse an Wohnen mit Behinderten	119
Abbildung 59: Interesse an interkulturellem Wohnen	120