

Technische Universität Wien  
Department für Raumentwicklung, Infrastruktur-  
und Umweltplanung  
FB Stadt- und Regionalforschung

Karlsplatz 13  
A-1040 Wien

# **Wohnverhältnisse in Wien**

## **Zu den Anforderungen einer integrationsorientierten Wohnungspolitik**

### **Endbericht**

**Technische Universität Wien**  
**Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung**  
Auftragnehmer

an

**Magistrat der Stadt Wien**  
**Magistratsabteilung 50 –**  
Auftraggeber

Wien, Dezember 2009

Kommunikation  
Tel.: +43 1 58801 26621 bzw. 26633  
Fax: +43 1 58801 26699  
brigitte.sadegh@srf.tuwien.ac.at

## **Wohnverhältnisse in Wien. Zu den Anforderungen einer integrationsorientierten Wohnungspolitik. (Kurzfassung)**

Wohnverhältnisse sind das Ergebnis eines wechselseitigen Prozesses von Angebots- und Nachfrageentwicklung. Ökonomischen und soziodemographischen Trends wie Globalisierung, Zuwanderung, sozialem Wandel oder Alterung wie auch technologischem Fortschritt kommen dabei zentrale Bedeutung zu, weil sie Nachfrage- und Angebotsstrukturen immer wieder neu gestalten. Die Eigenheiten des Gutes ‚Wohnung‘ bzw. das Angebots- und Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt prägen die Marktdynamik und damit auch die aktuellen Wohnverhältnisse einer Stadt – ausgedrückt in Wohnqualität, Wohnkosten und Wohnchancen.

Wohnqualität, Wohnkosten und Wohnchancen wurden auf der Ebene von Haushaltstypen empirisch untersucht. Die Haushalte wurden dazu nach soziodemographischen Merkmalen, nach Merkmalen der Zahlungsfähigkeit sowie nach migrationsbezogenen Merkmalen in homogene Gruppen klassifiziert. Dies ermöglicht die Charakterisierung gruppenspezifischer Wohnverhältnisse sowie die Identifikation segmentierter Wohnverhältnisse für einzelne benachteiligte Gruppen. Bereits hier wurde deutlich, dass einzelne Dimensionen der Wohnqualität (z.B. Ausstattung, Belag, Rechtsverhältnis) stark durch die haushaltsspezifische Zahlungsfähigkeit (bzw. den Grad der Armutsgefährdung) und den Migrationshintergrund determiniert werden. Dies mit der Konsequenz, dass ökonomisch schwache Haushalte und nicht-österreichische Haushalte unter bestimmten Umständen Probleme haben, ausreichende Wohnstandards bei guten Preis/Qualitäts-Relationen zu realisieren. Dies gilt vor allem dann, wenn es solchen Haushalten – aus welchen Gründen auch immer – nicht gelingt, sich in den Segmenten des sozialen Wohnbaus zu versorgen.

Gruppenspezifische Wohnchancen werden als relative Zugänglichkeit zu bestimmten Wohnungssegmenten bzw. zu bestimmten Wohnqualitäten verstanden – relativ zu den Wohnchancen aller übrigen Haushaltsgruppen. Das hierzu eingesetzte Verfahren der Korrespondenzanalyse erlaubt, die haushaltsbezogenen Chancen in eine Reihung zu bringen, diese Chancen in der marktlichen Konkurrenzsituation unter den Haushaltsgruppen nach bestimmten Dimensionen der Wohnverhältnisse zu visualisieren und schließlich auch segmentierende Merkmalen zu identifizieren. Die zunehmende Heterogenisierung moderner Haushaltsformen manifestiert sich hier in einem komplexen Bild gruppenspezifischer Wohnchancen, in dem sich sozialer Status, Wohnraumbedarf, Lebensstile und Migrationshintergründe auf unterschiedliche Weise überlagern: während die Wohnchancen in den Segmenten mit freier bzw. bedingt freier Preisbildung (Eigentum, Hauptmiete, Untermiete) weitgehend durch typspezifische Zahlungsfähigkeit determiniert werden, werden die Chancen in den Segmenten des sozialen Wohnens (Gemeindewohnungen, gemeinnützige Bauträger) aus dem Migrationshintergrund sowie aus dem tatsächlichen Bedarf gemäß der Haushaltszusammensetzung oft sehr deutlich bestimmt.

Zur Herstellung eines Raumbezuges wurde das Wiener Stadtgebiet in einem weiterem Analyseschritt in homogene Wohnraum- und Sozialraumtypen untergliedert. Während sich die Wohnraumtypisierung auf baulich strukturelle gebietliche Merkmale bezieht, lassen sich Sozialräume anhand ähnlich ausgeprägter sozio-demographischer und sozio-migratorischer Haushaltsmerkmale identifizieren. Die kombinierte Betrachtung der räumlichen Lage beider Raumtypen zeigt Trends der räumlichen Allokation von Wohnverhältnissen auf: so wird unter anderem deutlich, dass junge, stark durch Zuwanderung geprägte Sozialräume hauptsächlich in schlecht ausgestatteten Altbaugebieten in relativ kleinen Wohnungen leben, während der besser ausgestattete Altbaubestand mit großen Wohnungen vor allem von Gruppen mit hohem Bildungsgrad bewohnt werden. Die oben definierten Wohnchancen wurden – als haushaltstypspezifische Chancen auf einzelne Wohnraumtypen - um die räumliche Dimension erweitert, um zu analysieren ob und wie sich die Segmentlinien des Wohnungsmarktes auch in räumlicher Hinsicht fortsetzen.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Analysen ergeben sich als zentrale Anforderungen einer integrationsorientierten Wohnungspolitik:

- Gewährleistung eines vielfältigen Wohnungsangebots gegenüber heterogenisierten Haushaltstypen und deren Wohnansprüchen
- Ausbau des Angebots an frei zugängigen Mietwohnungen und gleichzeitig Preisbeschränkungen im Untermietsegment
- Einschränkung der Fehlbelegung im sozialen Wohnbau
- Angebotserweiterung an Mietwohnungen die nach sozialen Kriterien belegt werden
- Mischformen im Angebot (Eigentum, Miete, Sozialwohnungen) in Neubauanlagen
- Vermeidung neuer sozialer Brennpunkte durch Belegungskonzepte nach integrationsräumlichen Bedingungen

## **Housing conditions in Vienna: Requirements of an integration-oriented housing policy. (Abstract)**

Housing conditions result from two-way processes occurring in the dynamics of demand and supply on urban housing markets. In this context, economic, technological and socio-demographic trends of development are regarded highly important in terms of impacting both demand and supply composition. The economic characteristics of dwellings/apartments as traded goods as well as the particular behavior of supply and demand sides strongly affect urban housing conditions in regard to housing quality, costs and housing chances.

In this study housing quality, costs and housing chances are investigated empirically on the level of individual households. They have been classified into types of household subject to their individual profiles in terms of socio-economic attributes, ability to pay and immigrant background, respectively. Thus, it is possible to characterize group-specific housing conditions and to identify segmented housing conditions of disadvantaged groups. Already at this stage it began to show that individual dimensions of housing quality (e.g. amenities, flat occupancy or type of contract) are heavily determined by household-specific ability to pay (degree of risk of poverty) and immigrant background. Consequently, low-income households and households with non- Austrian citizenship frequently face problems in maintaining decent levels of housing quality at acceptable cost-value ratios. This is especially true for households that are not able (for whatever reasons) to access social housing schemes.

Group-specific housing chances are referred to as relative chances of accessing individual housing segments and housing qualities, respectively. Adopting the statistical technique of correspondence analysis allows for ranking group-specific chances, visualizing the group's competitive position on the market for particular dimensions of housing conditions and eventually identifying housing attributes that are likely to segment the market. Today's household compositions becoming more and more heterogenous results in a complex pattern of group-specific housing chances that reflects manifold overlaps of social status, lifestyle, housing needs and immigrant background. While on market segments with unregulated pricing chances are largely determined by a household's ability to pay, social housing schemes become accessible subject to particular sets of migrational qualifications and social needs.

In order to establish a spatial context of housing conditions the urban area of Vienna was sub-divided into areas of homogenous housing and socio-demographic structures. While the former classification focusses on characteristics of houses and built environment the latter keeps a societal perspective by identifying areas of alike neighborhoods. Spatial allocation trends of housing conditions are disclosed by overlapping the above defined areas: among other findings it became apparent that neighborhoods with large shares of young population and immigrants tend to live in areas that are primarily made up of old buildings, small flats and few amenities. At the same time bigger-sized flats with better standard are mainly occupied by neighborhoods with high average levels of education. Thus, group-specific housing chances can be put into a spatial dimension by investigating the links between household types and individual areas of homogenous housing structures. Put differently, the assumption that housing market segments create spatial segments could be verified.

Based on this analysis, housing policies centered on integration should meet the following requirements:

- providing a wide variety of homes in order to meet the needs of the increasingly heterogenous demand on the housing market, in general;
- increasing supply quantities in the rented flat segment while regulating pricing in the sublease segment, in particular;
- reducing misallocation and increasing supply quantities in social housing segments through an increase of mobility;

- establishing a mixture of contract types (i.e. owner occupied flats, rented flats and social housing) in new housing supply;
- avoiding trouble hotspots by adopting allocation concepts centered on spatial integration through a mixture of contract types particularly in centrally located housing areas.

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>8</b>
1.1 Stadtrelevante Trends zu veränderter Wohnungsnachfrage.....	8
1.2 Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund der Besonderheiten des Gutes .....	10
1.3 Forschungsfragen .....	12
1.4 verwendete Literatur.....	13
<b>2. Grundlagen der empirischen Arbeit</b> .....	<b>15</b>
2.1 Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008 – Sowi-Erhebung 2008 .....	15
2.2 Mikrozensus: SDS / Subsample Jahresdatensatz 2007 – MZ 2007 .....	32
2.3 Vergleichbarkeit und Repräsentativität.....	38
<b>3. Wohnverhältnisse nach Haushaltstypen</b> .....	<b>39</b>
3.1 Haushaltstypen in Wien.....	39
3.2 Wohnverhältnisse nach Haushaltstypen .....	55
3.2.1 Wohnungsgröße .....	56
3.2.2 Wohnungsausstattung .....	60
3.2.3 Art des Wohngebäudes .....	67
3.2.4 Rechtsform .....	73
3.2.5 Wohnkosten.....	79
3.2.6 Wohnverhältnisse nach Ergebnissen des Mikrozensus 2007 .....	84
3.3 Zusammenfassung: Zur gruppenspezifischen Differenzierung der Wohnverhältnisse .....	86
<b>4. Allokationsdefizite in den Wohnverhältnissen ausgewählter Gruppen</b> .....	<b>89</b>
4.1 Wohnsituation armutsgefährdeter Haushalte .....	89
4.2 Wohnkosten armutsgefährdeter Haushalte.....	93
4.3 Wohnzufriedenheit vor dem Hintergrund ungleicher Wohnverhältnisse-Kosten-Relationen .....	94
<b>5. Wohnchancen nach Haushaltstypen</b> .....	<b>95</b>
5.1 Rechtsverhältnis des Wohnens.....	96
5.2 Art des Wohngebäudes.....	101
5.3 Ausstattungsqualität .....	105
5.4 Wohnzufriedenheit .....	108
5.5 Zusammenfassung.....	111
<b>6. Wohnchancen nach Wohnraumtypen</b> .....	<b>113</b>
6.1 Wohnraumtypisierung .....	113

6.2	Sozialraumtypisierung .....	117
6.3.	Trends der räumlichen Allokation in den Wohngebieten Wiens .....	121
6.4	Trends in den Wohnchancen nach Wohnraumtypen .....	123
<b>7.</b>	<b>Wichtigste Befunde und Empfehlungen aus integrationspolitischer Perspektive</b>	<b>128</b>
7.1	Kennzeichen und Defizite in den Wohnchancen .....	128
7.2	Anforderungen an eine integrationsorientierte Wohnungspolitik .....	129
<b>8.</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>132</b>
<b>9.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>136</b>
8.1.	Clusteranalyse 1 / Haushaltstypisierung / Variante A.....	136
8.2	Clusteranalyse 2 / Haushaltstypisierung / Variante B.....	151
8.3	Weitere Auswertungen .....	158

# 1. Einleitung

Die zu einem bestimmten Zeitpunkt identifizierten Wohnverhältnisse der Bevölkerung einer Stadt sind das Ergebnis/Abbild eines wechselseitigen Prozesses von Angebots- und Nachfrageentwicklung. Aktuellen ökonomischen, sozialen und demographischen Trends kommt dabei Bedeutung zu, weil sie Strukturen von Angebot und Nachfrage immer wieder beeinflussen und Marktdynamiken prägen. Den Eigenheiten des gehandelten Gutes bzw. deren Wirkungen auf das Angebots- und Nachfrageverhalten kommt dabei besondere Bedeutung zu, da sie die Marktdynamik und damit die aktuellen Wohnverhältnisse in einer Stadt – ausgedrückt in Wohnqualität und Wohnchancen – in besonderer Weise gestalten und damit zu sozial, baulich und räumlich differenzierten Wohnverhältnissen führen.

## 1.1 Stadtrelevante Trends zu veränderter Wohnungsnachfrage

### ***Globalisierung und Wettbewerbsdruck***

Als wichtiger Raum prägender Trend zählt der steigende Wettbewerb zwischen den Städten vor dem Hintergrund der Globalisierung wichtiger wirtschaftlicher Aktivitäten. Dieser steigende Wettbewerbsdruck führt offensichtlich dazu, dass eine Stadt sich möglichst attraktiv gestalten muss, um sich gut im europäischen Stadtgefüge positionieren zu können (vgl. Jensen-Butler, 1997). Diese Entwicklung gewann im Speziellen für eine Stadt wie Wien aus zwei Gründen stark an Bedeutung (Cheshire, 1999):

- Die technologische Entwicklung zur verbesserten Kommunikation und Produktion bewirkt die zunehmende Mobilität von Unternehmen des sekundären und vor allem des tertiären Sektors bei der Standortwahl.
- Die zunehmend flexibilisierte Standortwahl von Unternehmen auf globaler Ebene hängt auch mit der Vereinheitlichung von Wirtschaftssystemen zusammen: Im nun erweiterten Wirtschaftsraum der EU entsteht so eine zunehmend unbeschränkte Faktormobilität. Dadurch werden mobile wirtschaftliche Unternehmen zunehmend von nationalen Bedingungen bei der Suche nach für sie geeigneten Standorten unabhängig – regionale, städtische bzw. kleinräumige gebietsspezifische Bedingungen hingegen gewinnen an Bedeutung. Eine erhöhte Mobilität gilt aber nicht nur für Unternehmen bei ausländischen Direktinvestitionen sondern auch für (qualifizierte) Arbeitskräfte bei der Wahl ihres Arbeitsortes.

Damit bewirkt der mit der Globalisierung und Integration steigende Wettbewerbsdruck, dass sich Städte global gesehen nun durch Spezialisierung und Betonung spezifischer Charakteristika positionieren müssen (Cheshire 1999). Städte versuchen somit, die komparativen Vorteile gegenüber anderen Städten – bei knappen öffentlichen Mitteln – möglichst effizient und zielorientiert zu pflegen und auszubauen.

Angesichts dieser technologischen und institutionell-integrativen Entwicklung ist für die europäischen Städte ein zunehmender Wettbewerbsdruck zu erwarten, durch welchen nicht nur Städte wie Wien betroffen sind. (vgl. Giffinger, et al, 2004) Jedenfalls stellt diese Entwicklung besondere Anforderungen an das Angebot von Wohnungen: Einerseits bedarf es des qualitativ hochwertigen Angebots von Wohnungen für zahlungskräftige Haushalte in attraktiven Lagen; andererseits muss das Wohnungsangebot bei Nachfrage aus dem Ausland und für oft zeitlich beschränkten Aufenthalt leicht zugänglich, transparent und schnell verfügbar sein.

### ***Tertiärisierung und sozialer Wandel***

Die wirtschaftliche Entwicklung ist seit langem vom technologischen Fortschritt und vom Übergang in post-fordistische Arbeitsverhältnisse geprägt. Dies hat nicht nur zu einer weltweiten Verschiebung von Industriezentren sondern auch zu einem oft dramatischen Verlust

von gewerblich-industriellen Aktivitäten und Arbeitsplätzen in den städtischen Kerngebieten geführt. Zugleich kam es aber speziell in den Städten zu einer verstärkten Entwicklung im Dienstleistungssektor bzw. in einzelnen Branchen (Häußermann, et al., 1987).

Dabei ist dieser Prozess der Tertiärisierung in Städten selbst einem strukturellen Wandel unterworfen: Durch den Umbau des Wohlfahrtsstaates verloren traditionelle Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, bislang meist als öffentliche Dienste organisiert, an Bedeutung. Auch die Wohnbautätigkeit durch Gebietskörperschaften verlor stark an Bedeutung und wurde zunehmend durch kostenbewusste Baukonzepte von (gemeinnützigen) Bauträgern im sozialen Mietwohnungssegment bzw. durch nachfrager- und nutzerorientierte sowie themenzentrierte Baukonzepte in den höheren Preissegmenten ersetzt.

Der Strukturwandel durch Tertiärisierung spiegelt sich zudem auf gesamtstädtischer Ebene in den Veränderungen wirtschaftlicher Aktivitäten und Schwerpunkte wieder. Demzufolge mündete der Umbau des Wohlfahrtsstaates auch in einen Wandel der Arbeitsverhältnisse. Vor allem im Dienstleistungssektor nehmen die Arbeitsmöglichkeiten zu. Allerdings werden die Arbeitsbedingungen stärker segmentiert: Während auf der einen Seite gut dotierte Jobs hohe Ausbildungsqualität und Flexibilität bezüglich Arbeitsort und in der Arbeitszeit voraussetzen, wird es für die wenig qualifizierten Bevölkerungsgruppen immer schwieriger, langfristige und sichere Arbeitsbedingungen zu finden; Teilzeitarbeit, zeitlich begrenzte Projektarbeit und Arbeitslosigkeit nehmen daher deutlich zu. Die Struktur der Nachfrage nach ihrer Zahlungsfähigkeit von Wohnkosten polarisiert sich daher in mehr oder weniger großem Ausmaß in Richtung geringerer Zahlungsfähigkeit von größer werdenden benachteiligten Gruppen auf der einen und in Richtung immer größerer Zahlungsfähigkeit von kleinen Gruppen beruflicher Aufsteiger und Vermögender auf der anderen Seite.

### **Alterung**

Gesellschaften in hoch entwickelten Staaten altern seit Jahrzehnten deutlich. Die durchschnittliche Lebenserwartung der österreichischen Bevölkerung stieg bis zum Jahr 2004 auf 75,6 Jahre bei Männern bzw. auf 81,0 Jahre bei Frauen. Im Jahr 2050 werde die Lebenserwartung bei Männern bei 84,4 und bei Frauen bei 89,4 Jahren liegen. Trotz einer prognostizierten Zunahme der Bevölkerung von Wien zwischen 2005 und 2035 von etwa 17 % (vor allem durch Zuwanderung jüngerer Personen) wächst der Anteil der älteren Bevölkerung (von über 65 Jahren) im selben Zeitraum etwas schneller. Bevölkerungsszenarien gehen von einem starken Alterungsprozess aus – mit einem Plus von 97.000 Einwohnern mit über 65 Jahren (=38%) bis zum Jahr 2035 (Lebhart, et al., 2007, S. 20/21 bzw. 37/38).

Dieser Alterungsprozess hat neben rein demographischen Effekten insbesondere auch Effekte auf das Wohnstandort- und Umzugsverhalten und damit auf die sozialräumliche Differenzierung innerhalb des Stadtgebietes. Folgt man den Ausführungen der Lebenszyklustheorie (Steinbach, 1980) dann erfolgen mit dem Wechsel von (Familien-) Lebenszyklusphasen (Kinder, Ausbildungsphase, Familiengründung und Haushaltsbildung, Scheidung, Auszug der Kinder, Verwitmung) auch Veränderungen in den Anforderungen an die Wohnungsgröße und an den Wohnstandort. In Kombination mit anderen sozialen Einflussfaktoren einerseits und den Angebotsbedingungen andererseits kommt es daher in der Regel zu einem mehrmaligen Wohnungsumzug je älter Personen werden und je stärker sich die Lebenszyklusphasen mit entsprechenden Wohnertwartungen voneinander unterscheiden. Speziell bei älteren Bewohnergruppen kommt eine neuerliche Bewertung der Wohnsituation hinzu, nachdem die Ansprüche sich aufgrund längerer Lebenserwartung sich nochmals deutlich gegenüber früheren Lebenszyklusphasen verändern. Inwiefern gestiegene Mobilitätsbereitschaft aber tatsächlich auch im Wohnungsumzug mündet, ist schließlich von individuellen Faktoren genauso abhängig wie von den Bedingungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt. Sehr oft nämlich entsteht demographisch geprägte Segregation durch passives Verharren älter werdender Bewohner bei gleichzeitigem Auszug mobiler jüngerer Bewohner (vgl. Giffinger, 1999) – dies umso mehr je höher die Transaktionskosten des Umzugs (Information-, Vertrags-, Umzugskosten, Kreditkosten, etc.) sind.

## **Zuwanderung**

Städte in den hoch entwickelten Staaten Europas sind seit einigen Jahrzehnten verstärkt Ort der Zuwanderung. Wien zeichnet sich ebenfalls durch Zuwanderung aus, wobei sich aber die Struktur und die Ursachen der Zuwanderung in den letzten Jahrzehnten verändert haben (Giffinger, Wimmer, 2003). Sie bildete sich anfänglich aus sog. Gastarbeitern, die ab den 1960er Jahren nach Wien kamen und sich zunehmend etablierten. Hauptzuwanderungsgruppen kamen dabei vor allem aus Jugoslawien (bzw. ehemaligen Jugoslawien) und den neu gegründeten Staaten nach der Jugoslawienkrise sowie aus der Türkei. Nach 1989 veränderten sich die Migrationsmuster deutlich, auch interkontinentale Wanderungsströme (Pakistan, China, afrikanische Länder) nach Wien verstärkten sich. Zuwanderung von unterschiedlichen ethnischen Gruppen hat jedenfalls verschiedene Effekte auf die Stadtentwicklung: In Städten wie Wien trägt sie nicht nur deutlich zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bei; sie verjüngt auch die demographische Struktur einer alternden städtischen Gesellschaft, da vor allem junge erwerbsfähige Personen zuwandern und sich deren reproduktives Verhalten sukzessive jenem der österreichischen Bewohner annähert.

Damit wird die anwesende städtische Gesellschaft ethnisch vielfältiger. Die Zuwanderung unterschiedlicher Gruppen bedeutet einen zusätzlichen Attraktivitätsfaktor, da sprachliches, kulturelles und wirtschaftliches Potential hinzukommen kann. Um dieses Potential im Sinne gebietlichen Kapitals auch in Wert zu setzen, bedarf es jedoch einer sowohl gezielten als auch umfassenden Integrationsleistung der Stadt, um sozialräumliche Prozesse in Form ethnischer Segregation als Chance für die Stadtentwicklung zu nutzen, und um nicht zum Risiko für gesellschaftliche Segmentation einer fragmentierten Stadtentwicklung zu werden, die alle Möglichkeiten der sozialen und räumlichen Mobilität für einzelne Gruppen in bestimmten Stadtteilgebieten unmöglich machen würden (Giffinger, 1999; bzw. 2007). Somit stellt Zuwanderung für den Wohnungsmarkt zumeist eine besondere Herausforderung dar, weil ein adäquates Angebot üblicherweise in kurzer Zeit für eine Nachfragegruppe mit bestimmten Erwartungen und meist nur geringer Zahlungsfähigkeit verfügbar sein sollte.

### **1.2 Wohnverhältnisse vor dem Hintergrund der Besonderheiten des Gutes**

Wohnungen zeichnen sich durch Langlebigkeit aus, sofern nicht bautechnische Mängel, Abnutzung oder gezielte Desinvestitionen zu einem frühzeitigen Ausscheiden gealterter und nicht mehr nachgefragter Wohnungen führen. Aus filtertheoretischer Sicht bleiben Wohnungen in den einzelnen Teilmärkten solange genutzt, solange sie den Qualitätserwartungen der jeweiligen Nachfragegruppe entsprechen oder durch Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen diesen angepasst werden. (Rothenberg, 1991, Eekhoff, 1987). Gerade in Wien hat die Stadterneuerung und Wohnungsverbesserung seit den 1980er Jahren massive Aufmerksamkeit erfahren, so daß der Bestand an Altbauwohnungen – vor allem aus der Gründerzeit und Zwischenkriegszeit - noch immer sehr groß ist und sich der gründerzeitliche Wohnungsbestand durch sukzessiv verbesserte Wohnqualität auszeichnet.

Wohnungen zeichnen sich durch eine geringe Veränderbarkeit einmal gebauter Strukturen aus. Dies betrifft insbesondere die Wohnungsgröße und -struktur als Abbild einer zeitabhängigen Konzeption und eines sich ändernden gesellschaftlichen Verständnisses von Wohnen. Das heißt, einmal gebaute Wohnungen in mehrgeschossigen Wohngebäuden lassen sich in ihren wesentlichen Qualitätsmerkmalen Größe, Lage im Gebäude, Belichtung, Belüftung, etc. kaum noch verändern. Selbstverständlich konnten und können durch Wohnungszusammenlegungen (oder –teilungen) marginal noch solche Merkmale verändert werden; am Markt wichtige Veränderungen in diesen Merkmalen erfolgten jedoch nur durch Neubau von Wohnungen, die aus veränderten wohnungspolitisch neuen Konzeptionen resultieren. Da der Wiener Wohnungsbestand sich durch (zum Teil sehr große) Bestandteile aus der Gründerzeit, der Zwischenkriegszeit und den verschiedenen Perioden der Nachkriegszeit (hohe Neubauaktivität bis in die 60er Jahre, intensive Sanierungsaktivitäten ab den 70er Jahren, verstärkter Neubau in den 1990er Jahren) auszeichnet, ist der Wohnungsbestand heute relativ unterschiedlich. Umbau und Erweiterung vor allem im Dachgeschoßausbau haben dabei

nur bei massiven Eingriffen Auswirkungen auf manche der ursprünglichen Struktureigenschaften. Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen hingegen haben zu einer deutlichen Verbesserung in der Ausstattung der Mehrheit von Altbauwohnungen geführt.

Wohnungen sind an ihre Standorte gebunden. Dies ist eines der zentralen Merkmale, die Wohnungen von anderen Gütern unterscheiden. Dies hat einerseits Auswirkungen auf die Beurteilung von Angeboten durch die Nachfrage, da neben den wohnungsspezifischen Merkmalen insbesondere auch nachbarschaftsspezifische Merkmale wie zum Beispiel die Nutzungsstrukturen (wirtschaftliche Aktivitäten, Sozialgruppen), die städtebauliche Qualität, die Grünraum- und allgemeine Versorgungsqualität bewertet werden. Daneben zählt auch die standörtliche Erschließung des Wohnstandortes durch städtische Infrastruktureinrichtungen zu den wichtigen Ausstattungsfaktoren der Wohnqualität. Nicht zuletzt sind nachbarschafts- und standortbezogene Ausstattungsmerkmale Teil der Wohnqualität, da sie speziell auf den Bodenpreis und damit in Abhängigkeit der Nutzungsform auf die Preisbildung wirken. Die nachbarschaftsbezogenen Merkmale genauso wie die standortbezogenen Merkmale verändern sich zudem im Baubestand im Laufe der Jahrzehnte aufgrund von Veränderungen in der infrastrukturellen Erschließung aber auch aufgrund kleinräumiger wirtschaftlicher Umstrukturierung und sozialräumlicher Prozesse, was seinen Niederschlag in den (Miet-)Preisen bei Neubau oder Neuvermietung im Bestand findet. Speziell Prozesse der Gentrifikation zeichnen sich durch rasche Änderungen in den Nutzerstrukturen (durch Preiserhöhungen und Verdrängung alteingesessener BewohnerInnen) sowie starken Modernisierungen der Bau- und Wohnqualität aus. Speziell die Frage der (Miet-)Preisbildung ist in Wien aber sehr differenziert zu sehen, da seit gut drei Jahrzehnten Änderungen im Mietengesetz bzw. Mietrechtsgesetz bzw. in Gesetzen zur Stadterneuerung (Wohnungen und Gebäude) immer wieder Neuerungen passierten und im wesentlichen von starker Mieterschutz zu immer klareren marktorientierten Mieten bei zunehmend individueller Definition des Mietvertrages (befristet auf wenige Jahre) im Altbaubestand führten und zugleich Mietpreise im Sozialen Wohnungssegment zunehmend auf den tatsächlichen Bereitstellungskosten aufbauen. Preise für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen entstehen daher immer deutlicher auf Basis der Kosten sowie auf Basis der marktlichen Bewertung von Eigenschaften der Lage in jeweiligen Nachbarschaften sowie des innerstädtischen Standortgefüges. (Feilmayr, 2004). Allerdings setzen sich bislang stadtteilbezogene Prozesse der Gentrifikation kaum durch, da gerade im Altmietwohnungsbestand zum Teil noch immer geschützte Altmietverträge bestehen bzw. kaum starke Nachfragegruppen in bislang sehr billige Wohnquartiere hereindrängen.

Die Nachfrage unterliegt zudem Besonderheiten, die die individuellen haushaltsspezifischen Erwartungen einerseits und gruppenspezifischen sozialen Bedingungen andererseits strukturieren. Auf der Ebene der Haushalte besteht eine Besonderheit in dem Umstand, dass alleine aufgrund von Familienlebenszyklusphasen und durch soziale Mobilität sich die Anforderungen an die Wohnung im Laufe der Zeit verändern. Dies sind traditionelle Argumente und Faktoren, die relativ ähnliche Anforderungen in Abhängigkeit von Familienstatus und sozialem Status unter meist fordistischen Bedingungen in früheren Jahrzehnten noch homogenen Charakter hatten. (Steinbach, 1980; Heuer, 1985) Spätestens durch den sozialen Wandel – gekennzeichnet durch weniger linear aufsteigende Berufskarrieren, zeitweiser Arbeitslosigkeit oder geringer Beschäftigung, aber auch durch veränderte Phasen im Familienlebenszyklus – Scheidungen, längere Ausbildungszeiten, längere demographisch bedingte Pensionen – haben sich traditionelle Muster gruppenspezifischer Erwartungen an die Wohnung bzw. seine nachbarschafts- und standortbezogenen Merkmale verändert.

Nicht zuletzt zeichnen sich städtische Gesellschaften seit den 1990er Jahren durch verstärkte soziale Polarisierung und soziokulturell geprägte Differenzierung vor allem bei Existenz verschiedener Zuwanderungsgruppen aus. Die Nachfrage nach Wohnungen zeichnet sich daher heute durch zunehmend heterogene und differenzierte Anforderungsprofile bezüglich Wohnnachbarschaften und Standortmerkmalen sowie durch sehr große Unterschiede in der Zahlungsfähigkeit aus. Diese Diversifizierung ist somit geprägt von bestimmten Erwartungen

an den Sozialraum (im Sinne des Aktivitäts- und Wahrnehmungsraumes), der bestimmte Wohnformen und entsprechende Wohnqualität zur Realisierung bestimmter Lebensstile vermittelt. Hier spielen somit individuelle Erwartungen und sozio-kulturelle Prägungen zusammen, so dass keine eindeutigen und linearen Beziehungen zwischen haushaltsspezifischen sozioökonomischen oder soziodemographischen Merkmalen und einzelnen Elementen der Wohnqualität (Wohnung, Umgebung, Standort) zu erwarten sind.

Gerade die haushaltsspezifischen Nachfragestrukturen haben sich daher in den letzten Jahren auch in Wien heterogenisiert. Gründe dafür sind einerseits die veränderten sozioökonomischen Bedingungen, die seit den 1990er Jahren zu veränderten Anforderungen an die Wohnqualität sowie an die Rechtsform der Benutzung beigetragen haben. Hier ist an erster Stelle der Trend zum Ein-Personen-Haushalt aber auch der Trend zur Eigentumbildung zu nennen. Darüber hinaus ist die zunehmende Präkarisierung der Arbeitsverhältnisse von vielen Personen und Haushalten und die Armutsgefährdung ein deutlicher Faktor für eingeschränkte Zahlungsfähigkeit und damit für eingeschränkte Chancen auf dem Wohnungsmarkt geworden. Nicht zuletzt haben die verschiedenen Zuwanderungsgruppen nach Wien schon seit den 1960er Jahren besondere Bedingungen am Wohnungsmarkt vorgefunden: Personen mit Migrationshintergrund wurden lange Zeit entweder klar durch Zutrittsregelungen bei der Wohnungswahl benachteiligt oder ihre Erwartungen und Zahlungsfähigkeit wurden aufgrund fehlender oder unsicherer Aufenthalts-, Arbeits- und Integrationsbedingungen deutlich eingeschränkt. Daraus resultieren sehr unterschiedliche Bedingungen und Chancen für Haushalte mit Migrationshintergrund, auf dem Wiener Wohnungsmarkt - vergleichbar zu anderen Haushaltsgruppen - annähernd ähnliche oder gleiche Wohnverhältnisse zu erlangen.

### **1.3 Forschungsfragen**

Um nun aktuelle Wohnverhältnisse der Haushalte am Wiener Wohnungsmarkt herauszuarbeiten, werden verschiedene Fragen zur Haushaltsklassifizierung und danach zu den nach Haushaltstypen unterschiedlichen Wohnverhältnissen im Detail behandelt.

Die empirischen Analysen stützen sich auf zwei Befragungen: primär auf die 2008 im Auftrag des Magistrats der Stadt Wien vom Institut für Staatswissenschaft und dem Institut für empirische Sozialforschung durchgeführte sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung (Sowi 2008) sowie ergänzend auf die Ergebnisse der Mikrozensususerhebung 2007 der Statistik Austria. Im Zentrum der Sowi 2008- Befragung standen unter anderem Fragen zur sozialen Situation der Personen und Haushalte sowie zum Wohnen. In Kapitel 2 werden diese beiden Datenquellen in ihren wichtigsten Strukturen dargestellt.

Angesichts der oben benannten demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Trends werden dann in Kapitel 3 eingangs Gruppen von Haushalten definiert. Hierzu wird auf explorativem Weg in Kapitel 3.1 der Frage nachgegangen ‚Welche Typen von Haushalten lassen sich in der Gesamtmenge unterschiedlicher Haushalte in Wien identifizieren?‘ Diese Frage erscheint insofern wichtig, als damit verschiedene Haushaltsformen durch eine mehrdimensionale Betrachtung herausgearbeitet werden können. Den verschiedenen Trends, die zu deren heterogenen Ausgestaltung beitragen, kann damit Rechnung getragen werden. (Klassifikation Variante A: Typisierung nach sozio-demographischen Merkmalen)

Neben dieser Frage wird zweitens der Frage nach bestimmten Haushaltsformen aus stärker politisch-normativer Sicht nachgegangen. Nachdem ‚Wohnqualität‘ eine wichtige Bedeutung auf die soziale Entwicklung in einer Stadt hat bzw. die Allokation von Haushalten auf bestimmte Wohnverhältnisse aus wohnungspolitischer wie auch aus ökonomischer Sicht sehr bedeutsam ist, werden zwei Dimensionen der Haushaltsbildung noch explizit untersucht: Einerseits wird versucht, homogene Gruppen von Haushalten gemäß ihrer Zahlungsfähigkeit zu identifizieren, da Armutsgefährdung oder geringe Zahlungsfähigkeit vermutlich auch zu Problemen in der Wohnungsversorgung führen. (Klassifikation Variante B: Typisierung nach Zahlungsfähigkeit) Andererseits werden Haushalte nach ihrem Migrationshintergrund klassi-

fiziert, um sowohl deren Chancen auf Teilmärkten als auch deren Wohnverhältnisse herauszuarbeiten. (Klassifikation Varianten C1 und C2: Typisierung nach Migrationsmerkmalen). Auch hinsichtlich dieser Gruppierung bietet sich eine differenzierte Betrachtung an, da Migrationshintergründe inzwischen sehr heterogen sind (Aufenthaltsstatus, Aufenthaltsdauer, etc.). Im Fokus stehen somit Haushaltstypen, deren Zahlungsfähigkeit aufgrund geringer Haushaltseinkommen beschränkt ist, sowie Haushaltstypen, deren Handlungsspielraum aufgrund migrationsbedingter Einflussfaktoren eingeschränkt ist.

Wohnverhältnisse werden schließlich im Kapitel 3.2 in zwei Dimensionen betrachtet: nach der Wohnqualität und nach dem Rechtsstatus der Benutzung. In beiden Dimensionen wird eine relativ große Vielfalt an genutzten Wohnungen in Wien erwartet, zumal da sich die Qualitätsniveaus durch Erneuerung sowie durch Neubau in den letzten Jahren deutlich verbessert und diversifiziert haben. Gleichzeitig haben sich die Strukturen in den Rechtsformen der Benutzung angesichts unterschiedlich intensiver Bautätigkeit und wechselnder Vergabebedingungen verändert, so dass eine Analyse der Wohnqualität einerseits und der Rechtsformen der Benutzung andererseits naheliegend ist. Besonderes Augenmerk wird dabei jeweils den Wohnverhältnissen differenziert nach den oben benannten Haushaltstypisierungen geschenkt.

Kapitel 4 konzentriert sich auf die Wohnverhältnisse ausgewählter Gruppen. Angesichts der sozialen Problematik zur Leistbarkeit von Wohnungen, die städtische Wohnungsmärkte üblicherweise aufweisen, konzentrieren sich die empirischen Analysen auf die armutsgefährdete Gruppe von Haushalten in Wien. Im Besonderen wird hier den Fragen nachgegangen, inwiefern solche armutsgefährdeten Haushalte durch die soziale Wohnungspolitik Zutritt zu bestimmten Segmenten finden und damit auch ausreichend gute Wohnverhältnisse vorfinden und wie im speziellen deren Wohnzufriedenheit beschrieben werden kann.

Im Abschnitt 5 werden die unterschiedlichen Wohnchancen nach Haushaltstypen herausgearbeitet, d.h. Wohnchancen nach haushaltstypspezifischen sozio-demographischen Merkmalen, nach Merkmalen der Zahlungsfähigkeit sowie nach Merkmalen des Migrationshintergrundes. Unter der Wohnchance eines Haushalts wird dabei die relative Zugänglichkeit zu einem bestimmten Wohnungssegment, bzw. zu bestimmten Wohnqualitäten verstanden – relativ im Verhältnis zu den Wohnchancen der übrigen Haushaltsgruppen. Dies ermöglicht eine Reihung der Haushalte gemäß ihrer Wohnchancen auf einzelne Dimensionen der Wohnverhältnisse.

Zur Darstellung der räumlichen Ungleichverteilung der Wohnverhältnisse über das Wiener Stadtgebiet wird schließlich in Abschnitt 6 mittels Wohnraumtypisierung und Sozialraumtypisierung der Zusammenhang zwischen sozialen und baulichen Gebietsstrukturen herausgearbeitet. Darauf aufbauend werden die zuvor ermittelten Haushaltstypen auf die Wohnraumtypen bezogen und deren Wohnchancen in einen wohnraumtypspezifischen räumlichen Kontext gesetzt. Anders ausgedrückt, hier wird der Frage nachgegangen, ob und wie sich die Segmentierung des Wohnungsmarktes auch in räumlicher Hinsicht fortsetzt.

Kapitel 7 schließlich fasst die empirischen Ergebnisse in den wesentlichen Segmentationslinien zusammen; dies unter besonderer Beachtung von benachteiligten Gruppen und deren Wohnchancen nach strukturellen Kriterien der Wohnverhältnisse sowie nach räumlichen Trends, die zur räumlichen Ungleichverteilung und gegebenenfalls Segregation beitragen. Nicht zuletzt werden aus integrationsorientierter Sicht Anforderungen an die Wohnungspolitik nach sozialen und migrationsbezogenen sowie räumlichen Kriterien abgeleitet.

#### **1.4 verwendete Literatur**

Backhaus, K. et al (2003): Multivariate Analysemethoden, Berlin, Heidelberg, New York; Springer

Cheshire, P. (1999): Cities in competition: articulating the gains from integration. In: Urban Studies, 36, 843-864.

- Eekhoff J. (1987): *Wohnungs- und Bodenmarkt*. Tübingen: J.C.B.Mohr.
- Feilmayr W. (2004) Immobilienpreise aus hedonischen Regressionen. Ges. für Regionalwissenschaft (Hrsg.) Seminarberichte 47, S. 74 - 98
- Giffinger, R. (1999) *Wohnungsmarktbarrieren und Stadtentwicklung*. Basel, Berlin, Boston: Birkhäuser
- Giffinger R. und Wimmer H. (2003) Kleinräumige Segregation und Integration; in H. Fassmann, I. Stacher (Hrg.) *Österreichischer Migrations- und Integrationsbericht*; S. 109 – 119, Drava, Klagenfurt,.
- Giffinger R. (2007) *Integration im Stadtraum - Aktuelle Trends und Herausforderungen*; Vortrag: Österreichisch-Französisches Zentrum für Annäherung in Europa, Französisches Kulturinstitut, Wien; 04.10.2007 - 05.10.2007.
- Heuer J.H.P. (1985): *Lehrbuch der Wohnungswirtschaft*. Frankfurt/Main: F. Knapp.
- Jensen-Butler C. (1997): Competition between cities, urban performance and the role of urban policy: a theoretical framework, In: Jensen-Butler C., Shachar A., Van Weesep J. (Hrsg.) 1997: *European Cities in Competition*, S. 3 – 42. Aldershot: Avebury.
- Lebhart G., Marik-Lebeck S. und Klotz J. (2007) Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Wien 2005 – 2035. In Stadtentwicklung Wien – MA 18 (Hrsg.) *Werkstattberichte* Nr. 86.
- Rothenberg J., Galster G.C., Butler R.V. und Pitkin J.R. (1991): *The Maze of Urban Housing Markets: Theory, Evidence and Policy*. Chicago: University Press.
- Steinbach J. (1980): Theoretische und Methodische Grundlagen für ein Modell des sozialbestimmten räumlichen Verhaltens. In D. Bökemann (Hrsg.) *Wiener Beiträge zur Regionalwissenschaft*, Bd. 3, Wien: Eigenverlag des Instituts für Stadt- und Regionalforschung.

## 2. Grundlagen der empirischen Arbeit

Datenbasis für die empirischen Analysen sind folgende Datenquellen und Statistiken:

### 2.1 Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008 – Sowi-Erhebung 2008

Der Datensatz wurde zwischen Mai und Dezember 2008 im Auftrag des Magistrats der Stadt Wien vom Institut für Staatswissenschaft und dem Institut für empirische Sozialforschung erhoben. Im Zentrum der Befragung standen die Bereiche Leben und Lebensqualität in Wien: neben einer Reihe von sozio-demographischen, sozio-migratorischen und sozio-ökonomischen Merkmalen wurden die Haushalte auch nach subjektiven Merkmalen (z.B. Wohnwünsche, Wohnzufriedenheit, subjektiver gesellschaftlicher Stellenwert) befragt.

Befragt wurden grundsätzlich einzelne Personen ab 15 Jahren. Weitere im Haushalt lebende Personen wurden über die befragte Person erhoben, wenn auch die soziale/familiäre Position dieser Person innerhalb des Haushalts nicht genau gekennzeichnet wurde. Aus diesem Grund sind die Angaben über die soziale/familiäre Position der übrigen im Haushalt lebenden Personen zum Teil mit Unschärfen behaftet. Da die befragten Personen jeweils zum Haushalt und unter anderem zur Wohnsituation befragt wurden, können Haushalte den jeweiligen Wohnungen und Wohnverhältnissen zugeordnet werden. Insgesamt wurden 8.700 Haushalte in die Befragung einbezogen (die in Form von 8.400 telefonischen Interviews sowie 300 face-to-face Befragungen in türkischer bzw. serbokroatischer Sprache durchgeführt wurde), da aber Teile der Befragung nur für einzelne Gruppen gemacht wurden, besteht der Datensatz bezüglich Haushalte mit einzelnen Angaben zur Wohnung aus nur etwa 50 Prozent der Gesamterhebung („Split A“). (Fragen zu sozialen Aktivitäten oder der Aufgabenverteilung im Haushalt wurden hingegen von Haushalten im Subsample „Split B“ beantwortet). Die im Datensatz enthaltene Variable „weight“ dient zur Gewichtung der einzelnen Fälle im Sinne einer Annäherung an Häufigkeitsverhältnisse in der Grundgesamtheit.

Eine Grundausswertung soll die wichtigsten Merkmale der Zusammensetzung der Erhebung kurz darstellen, wie auch die Unterschiede in den Häufigkeitsverteilungen zwischen Gesamt- und Subsample. Die Häufigkeitsverteilungen der Haushaltsgröße der gesamten Stichprobe unterscheiden sich nur in geringem Maße von jenem Teilsample, das durch Split A gebildet wird.

Tab.1 und 2 zeigen die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach Zahl der HH-Mitglieder (Gesamterhebung bzw. Subsample („Split A“); gewichtete Häufigkeiten)

### Zahl der HH-Mitglieder (Gesamterhebung)

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 Pers	1904	21,9	21,9	21,9
	2 Pers	2903	33,4	33,4	55,3
	3 - 4 Pers	3196	36,7	36,7	92,0
	5+ Pers	697	8,0	8,0	100,0
	Total	8700	100,0	100,0	

Tabelle 1: Zahl der HH-Mitglieder (Gesamterhebung)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

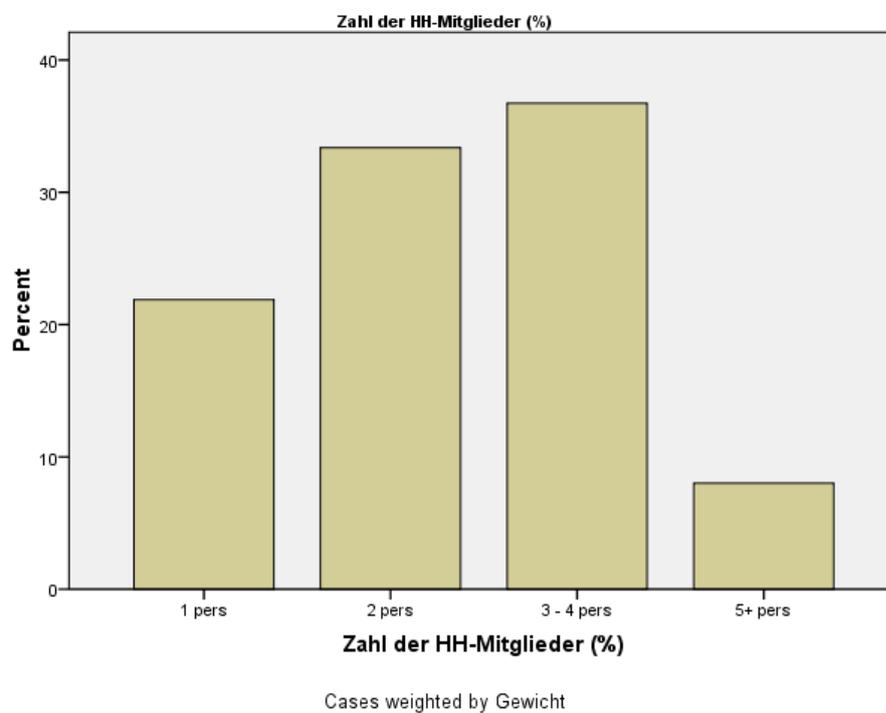


Abbildung 1: Zahl der HH-Mitglieder (Gesamterhebung)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

### Zahl der HH-Mitglieder (Subsample, 'Split A')

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 Pers	959	21,6	21,6	21,6
	2 Pers	1449	32,6	32,6	54,1
	3 – 4 P Pers	1659	37,3	37,3	91,4
	5+ Pers	383	8,6	8,6	100,0
	Total	4450	100,0	100,0	

Tabelle 2 Zahl der HH-Mitglieder (Subsample 'Split A')

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

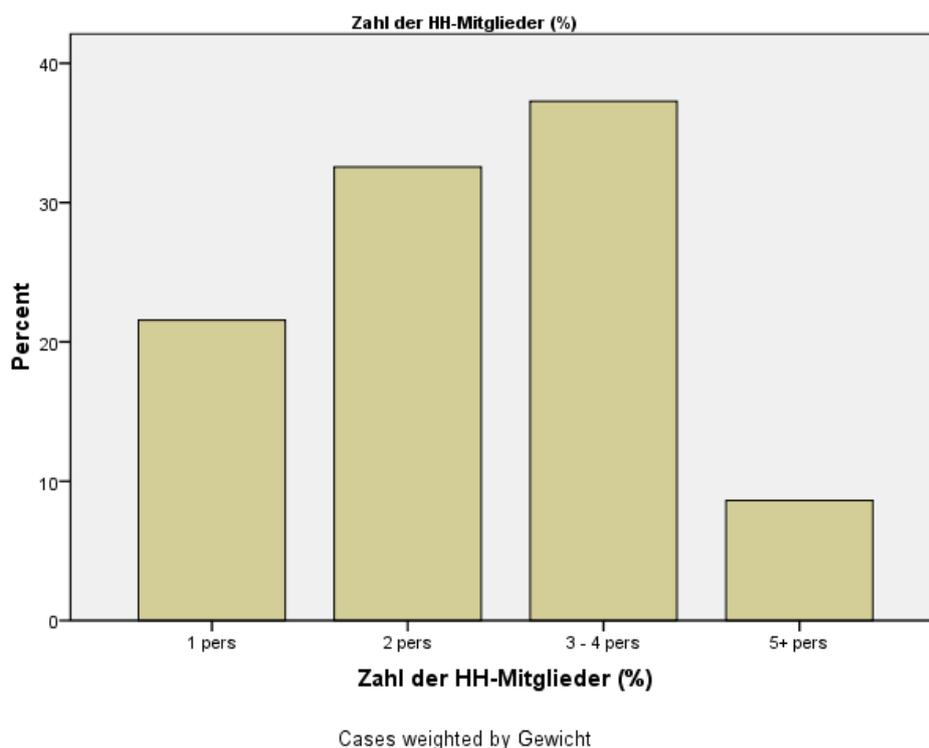


Abbildung 2: Zahl der HH-Mitglieder (Subsample 'Split A')

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

Das Subsample ‚Split A‘ zeigt somit eine dem Gesamtsample ähnliche HH-Größenstruktur. Die meisten der wohnungsbezogenen Informationen, die den folgenden Analysen zugrunde liegen, entstammen diesem Subsample.

Das Rechtsverhältnis der Wohnnutzung wurde nur für die im Subsample (,Split A') enthaltenen Haushalte ermittelt; aus diesem Grund unterbleibt der Vergleich mit der Gesamterhebung.

### Rechtsverhältnis Wohnung (Subsample, ,Split A')

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Eigentum	1238	27,8	27,8	27,8
Hauptmiete v. priv. ET	1393	31,3	31,3	59,1
Hauptmiete v. Genossenschaft	717	16,1	16,1	75,2
gemeinnütz., priv. geförderter Bauträger	124	2,8	2,8	78,0
Gemeindewohnung	826	18,6	18,6	96,6
Untermiete od. sonstiges Rechtsverhältnis	153	3,4	3,4	100,0
Total	4450	100,0	100,0	

Tabelle 3: Rechtsverhältnis Wohnung (Subsample, ,Split A')

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

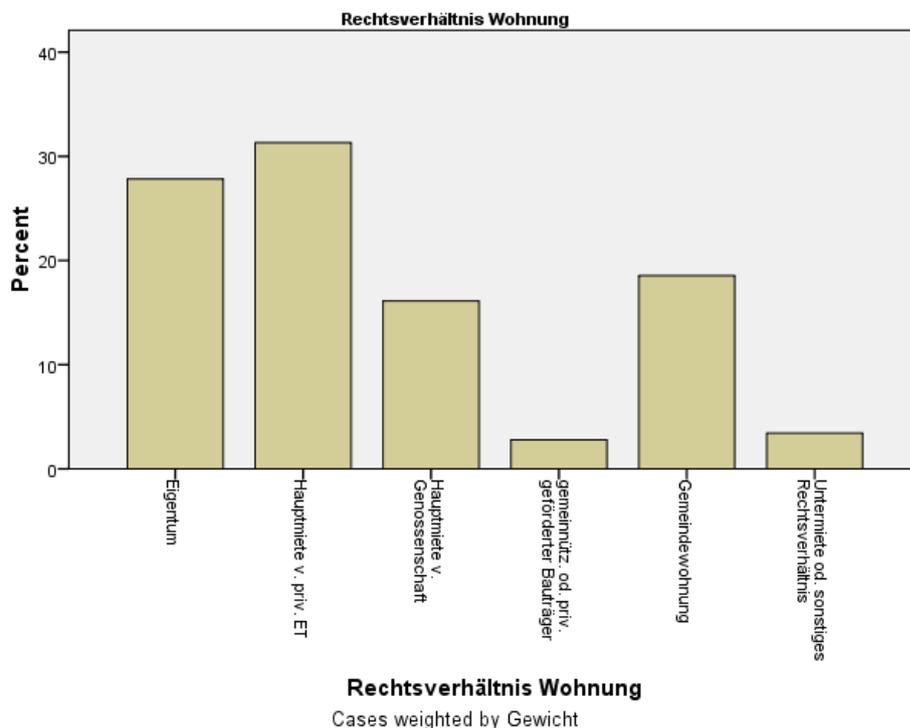


Abbildung 3: Rechtsverhältnis Wohnung (Subsample, ,Split A');

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

Der Migrationshintergrund der befragten Haushalte wird im Rahmen der Grundausswertung mit Hilfe zweier Merkmale charakterisiert: 1.) dem Geburtsland der Auskunftsperson, sowie 2.) der Staatsangehörigkeit.

Tab.4 und 5 zeigen die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach Geburtsland der Auskunftsgebenden Person (Gesamterhebung bzw. Subsample („Split A“); gewichtete Häufigkeiten)

#### Herkunft / Geburtsland (Gesamterhebung)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Österreich (AT)	7189	82,6	82,6	82,6
ehem. Jugoslawien (YG) ohne Slowenien (SI)	349	4,0	4,0	86,7
Türkei (TR)	200	2,3	2,3	89,0
Deutschland (DE)	293	3,4	3,4	92,3
anderes westl. EU-Land	108	1,2	1,2	93,6
Ungarn (HU)	46	,5	,5	94,1
Tschechien (CZ) und Slowakei (SK)	98	1,1	1,1	95,2
Polen (PL)	91	1,0	1,0	96,3
anderes Ost-EU Land inkl SI	91	1,1	1,1	97,3
Südostasien	46	,5	,5	97,8
Nordafrika	17	,2	,2	98,0
restliches Afrika	19	,2	,2	98,2
Vorderasien	30	,3	,3	98,6
anderes Land	122	1,4	1,4	100,0
Total	8700	100,0	100,0	

Tabelle 4: Geburtsland (Gesamterhebung); Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

### Geburtsland (Subsample, ,Split A')

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Österreich (AT)	3575	80,3	80,3	80,3
ehem. Jugoslawien (YG) ohne Slowenien (SI)	236	5,3	5,3	85,6
Türkei (TR)	174	3,9	3,9	89,6
Deutschland (DE)	147	3,3	3,3	92,9
anderes westl. EU-Land	45	1,0	1,0	93,9
Ungarn (HU)	21	,5	,5	94,3
Tschechien (CZ) und Slowakei (SK)	45	1,0	1,0	95,3
Polen (PL)	46	1,0	1,0	96,4
anderes Ost-EU Land inkl SI	45	1,0	1,0	97,4
Südostasien	15	,3	,3	97,7
Nordafrika	10	,2	,2	98,0
restliches Afrika	10	,2	,2	98,2
Vorderasien	14	,3	,3	98,5
anderes Land	67	1,5	1,5	100,0
Total	4450	100,0	100,0	

Tabelle 5: Geburtsland (Subsample, ,Split A')

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

Die im Vergleich zwischen Gesamterhebung und Subsample deutlich differierenden Prozentanteile in den Kategorien ‚ehem. Jugoslawien‘ und ‚Türkei‘ erklären sich daraus, dass in der Schnittmenge zwischen Split A und Split B vor allem Haushalte mit Auskunftspersonen mit diesen Geburtsländern enthalten sind. (304 Haushalte sind sowohl in Split A und Split B enthalten: unter diesen Haushalten haben ca. 41% das Geburtsland ehem. Jugoslawien und ca. 44% das Geburtsland Türkei.

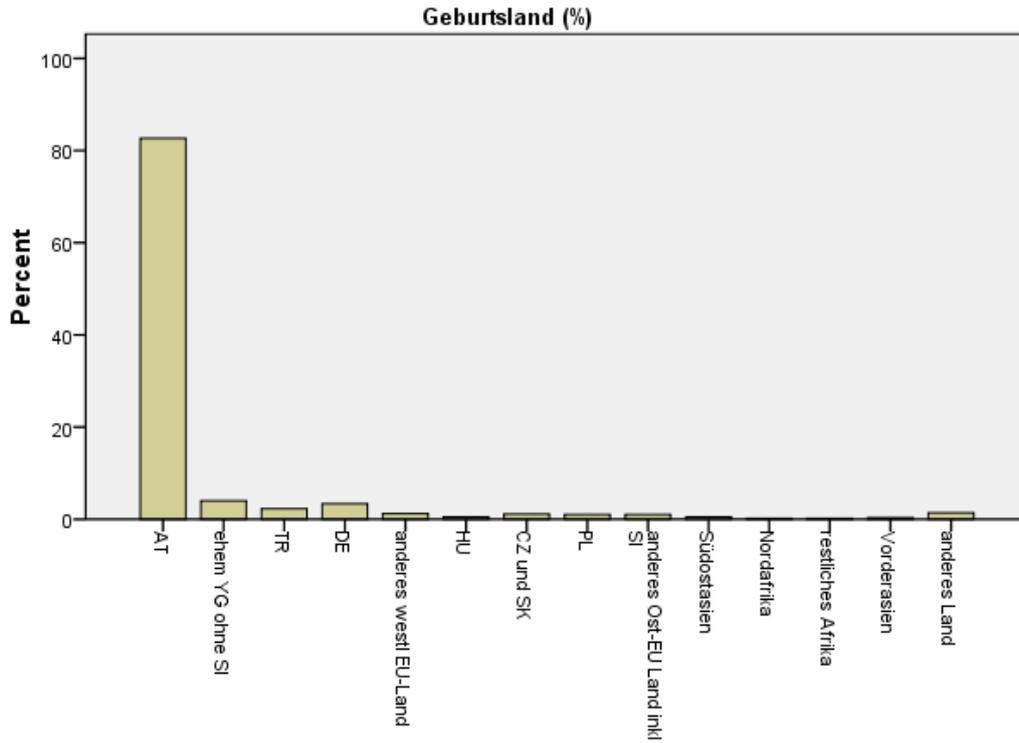


Abbildung 4: Geburtsland (Gesamterhebung)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

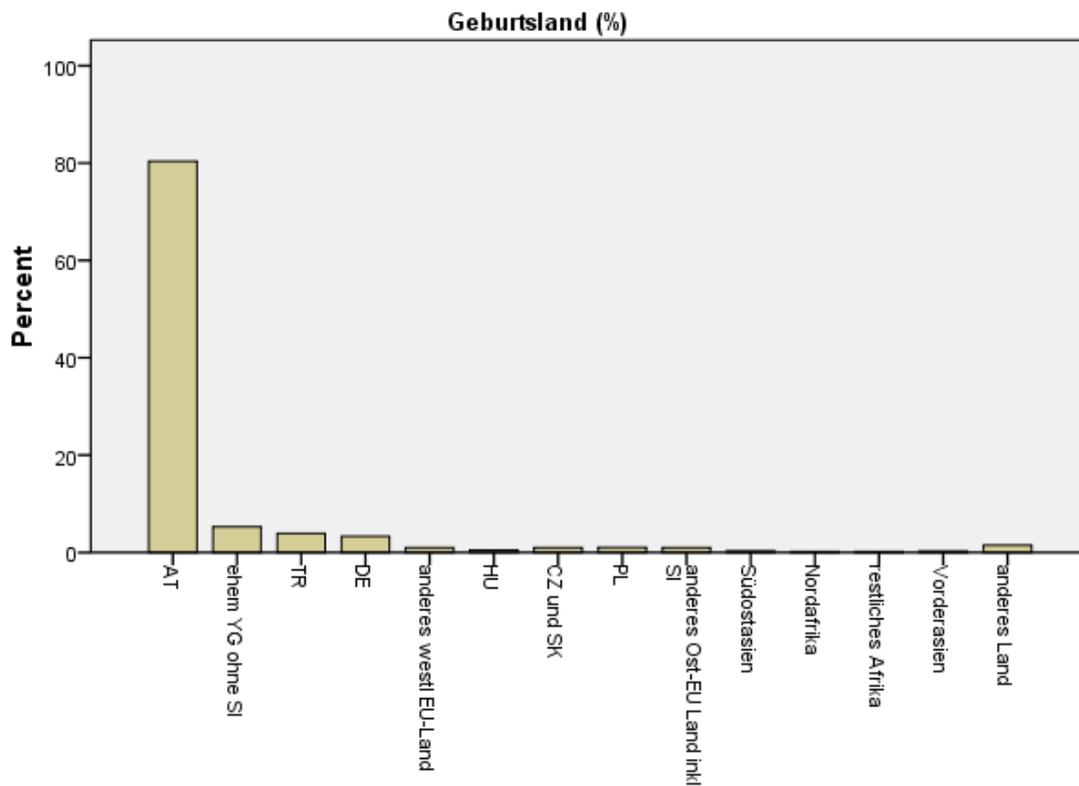


Abbildung 5: Geburtsland (Subsample, 'Split A')

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

Tab.6 und 7 zeigen die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach Geburtsland (gruppiert) der Auskunft gebenden Person (Gesamterhebung bzw. Subsample („Split A“); gewichtete Häufigkeiten)

**Geburtsland gruppiert (Gesamterhebung)**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Österreich (AT)	7189	82,6	82,6	82,6
ehem. Jugoslawien (YG) ohne Slowenien (SI) plus Türkei (TR)	550	6,3	6,3	89,0
Deutschland (DE) plus anderes westl. EU-Land	401	4,6	4,6	93,6
Ungarn (HU) plus Tschechien (CZ) und Slowakei (SK) plus Polen (PL) plus anderes Ost-EU Land inkl SI	326	3,8	3,8	97,3
anderes Land	234	2,7	2,7	100,0
Total	8700	100,0	100,0	

Tabelle 6: Geburtsland gruppiert (Gesamterhebung); Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

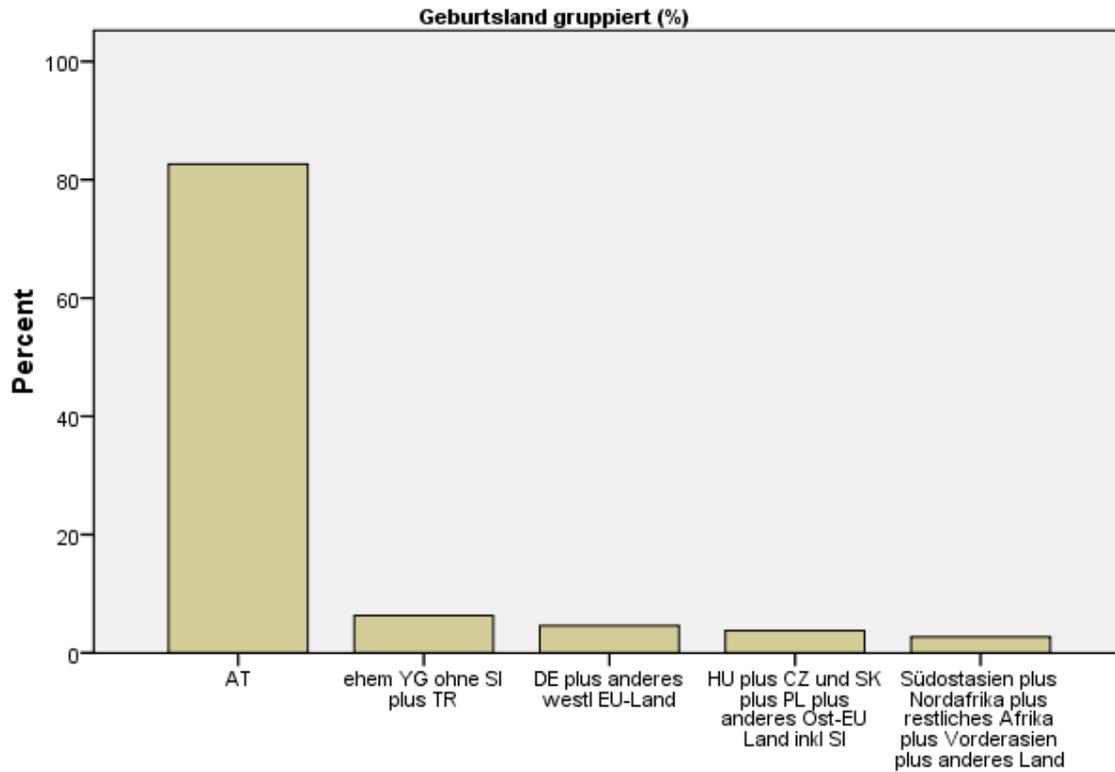


Abbildung 6: Geburtsland gruppiert (Gesamterhebung)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

### Geburtsland gruppiert (Subsample, ‚Split A‘)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Österreich (AT)	3575	80,3	80,3	80,3
ehem. Jugoslawien (YG) ohne Slowenien (SI) plus Türkei (TR)	410	9,2	9,2	89,6
Deutschland (DE) plus anderes westl. EU-Land	192	4,3	4,3	93,9
Ungarn (HU) plus Tschechien (CZ) und Slowakei (SK) plus Polen (PL) plus anderes Ost-EU Land inkl SI	157	3,5	3,5	97,4
anderes Land	116	2,6	2,6	100,0
Total	4450	100,0	100,0	

Tabelle 7: Geburtsland gruppiert (Subsample, ‚Split A‘)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

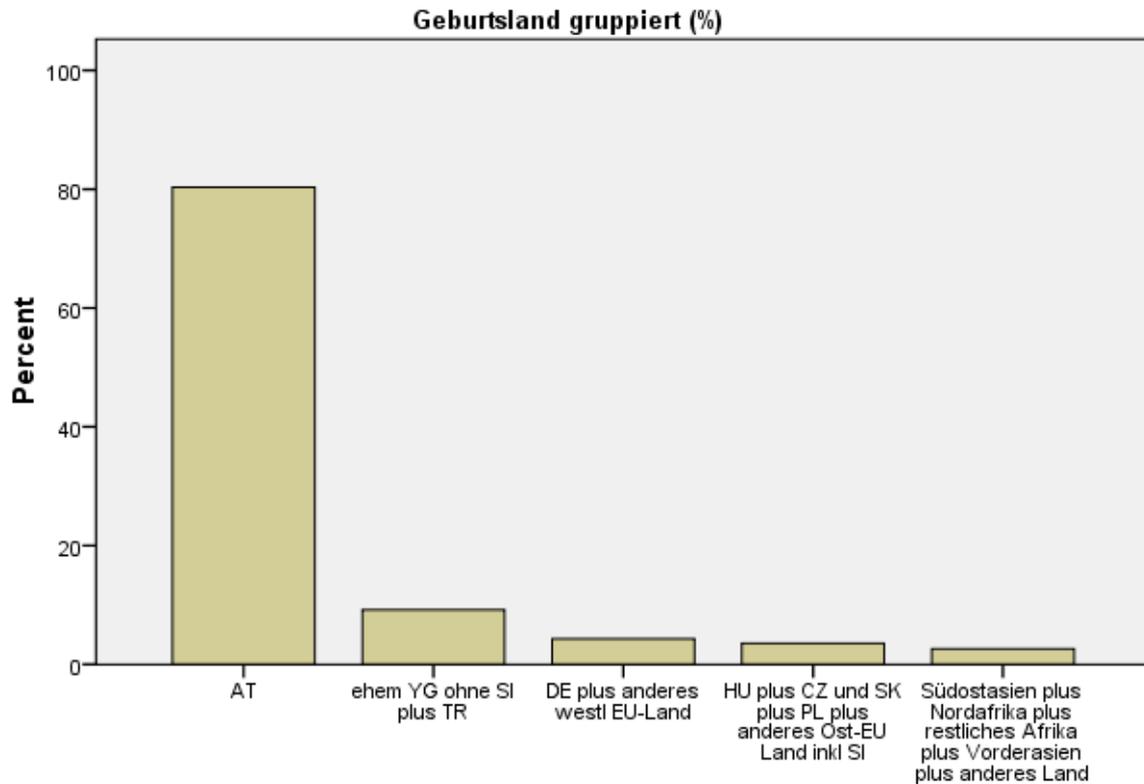


Abbildung 7: Geburtsland gruppiert (Subsample, ‚Split A‘)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

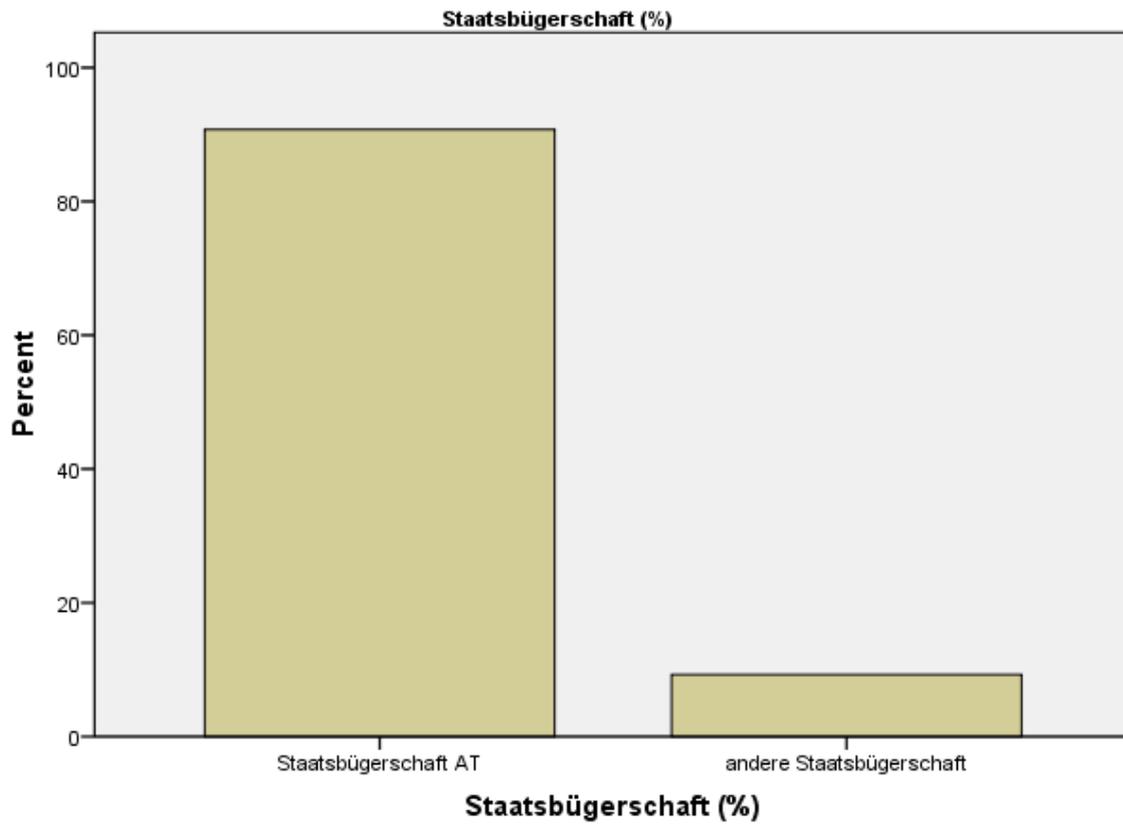
Tab.8 und 9 zeigen die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach Staatsangehörigkeit der Auskunft gebenden Person (Gesamterhebung bzw. Subsample ‚Split A‘); gewichtete Häufigkeiten)

**Staatsbürgerschaft (Gesamterhebung)**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	7896	90,8	90,8	90,8
andere Staatsbürgerschaft	804	9,2	9,2	100,0
Total	8700	100,0	100,0	

Tabelle 8: Staatsbürgerschaft (Gesamterhebung)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen



Cases weighted by Gewicht

Abbildung 8: Staatsbürgerschaft (Gesamterhebung)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

### Staatsbürgerschaft (Subsample, ‚Split A‘)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	3963	89,1	89,1	89,1
andere Staatsbürgerschaft	487	10,9	10,9	100,0
Total	4450	100,0	100,0	

Tabelle 9: Staatsbürgerschaft (Subsample, ‚Split A‘)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

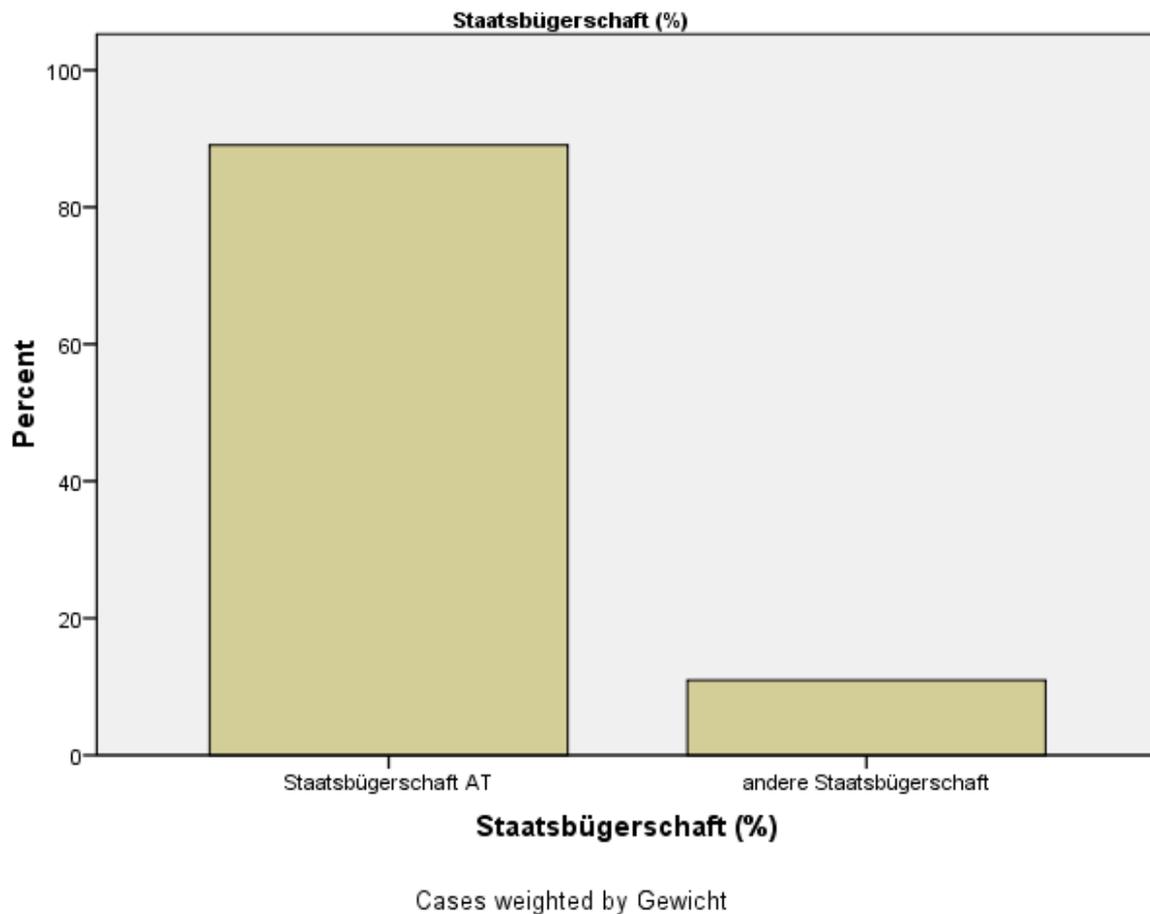


Abbildung 9: Staatsbürgerschaft (Subsample, ‚Split A‘)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

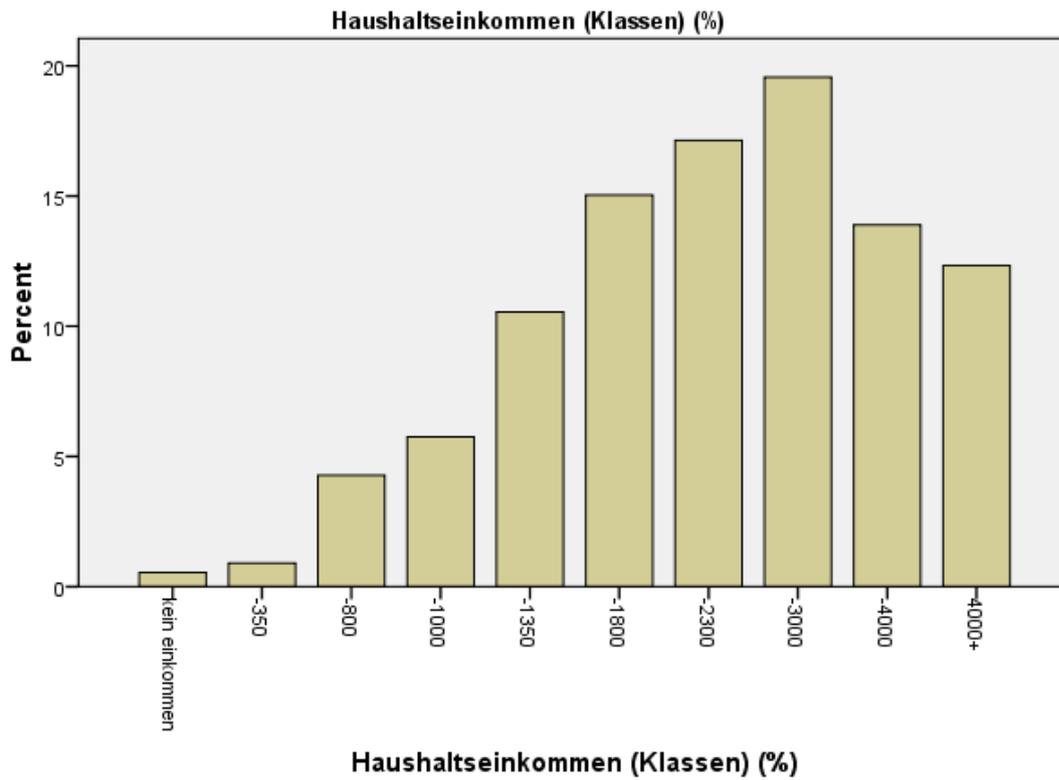
Tab.10 und 11 zeigen die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach Haushaltseinkommen (klassifiziert) (Gesamterhebung bzw. Subsample („Split A“); gewichtete Häufigkeiten)

**Haushaltseinkommen (Klassen) (Gesamterhebung)**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
0 kein Einkommen	38	,5	,5	,5
1 -350	63	,9	,9	1,5
2 -800	297	4,3	4,3	5,7
3 -1000	399	5,8	5,8	11,5
4 -1350	732	10,5	10,5	22,0
5 -1800	1044	15,0	15,0	37,1
6 -2300	1190	17,1	17,1	54,2
7 -3000	1358	19,6	19,6	73,8
8 -4000	965	13,9	13,9	87,7
9 4000+	856	12,3	12,3	100,0
Total	6942	100,0	100,0	

Tabelle 10: Haushaltseinkommen (Klassen) (Gesamterhebung)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen



Cases weighted by Gewicht

Abbildung 10: Haushaltseinkommen (Klassen) (Gesamterhebung)

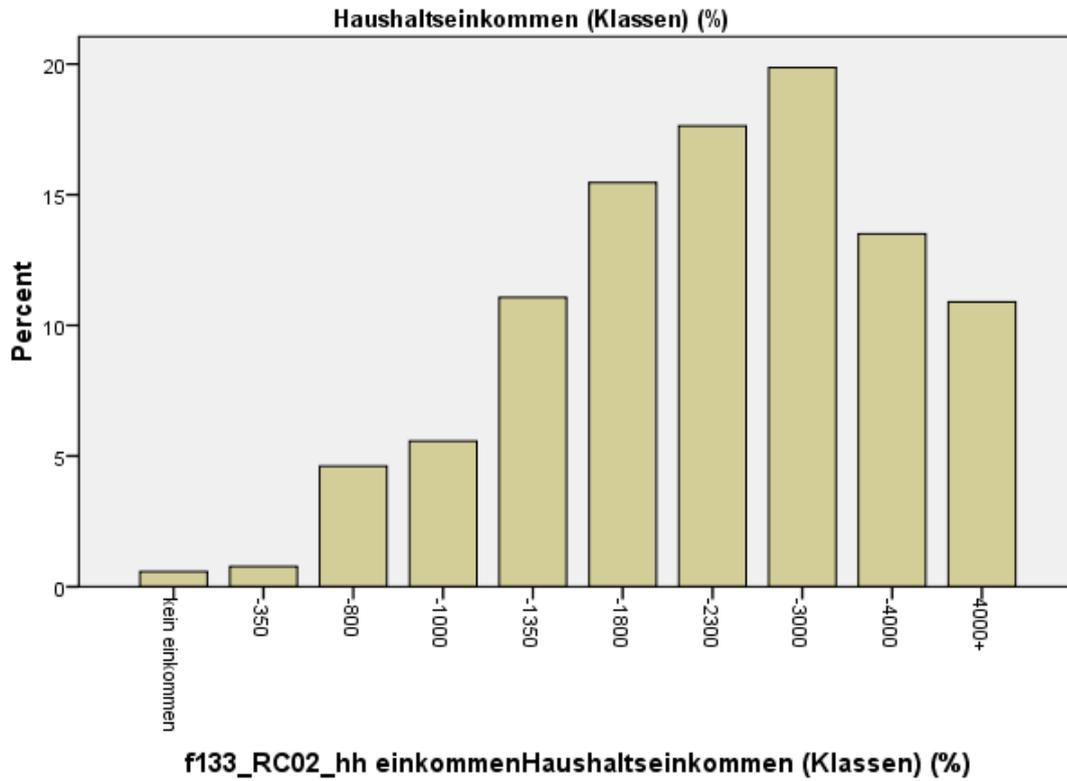
Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

### Haushaltseinkommen (Klassen) (Subsample, ,Split A')

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
0 kein Einkommen	21	,6	,6	,6
1 -350	28	,8	,8	1,4
2 -800	165	4,6	4,6	6,0
3 -1000	199	5,6	5,6	11,5
4 -1350	395	11,1	11,1	22,6
5 -1800	552	15,5	15,5	38,1
6 -2300	630	17,6	17,6	55,7
7 -3000	710	19,9	19,9	75,6
8 -4000	482	13,5	13,5	89,1
9 4000+	389	10,9	10,9	100,0
Total	3571	100,0	100,0	

Tabelle 11: Haushaltseinkommen (Klassen) (Subsample, ,Split A')

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen



Cases weighted by Gewicht

Abbildung 11: Haushaltseinkommen (Klassen) (Subsample, „Split A“)

Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen

## **2.2 Mikrozensus: SDS / Subsample Jahresdatensatz 2007 – MZ 2007**

Als zweite Grundlage der empirischen Analysen dienen die Informationen des Mikrozensus 2007 (als Subsample des Jahresdatensatzes 2007, das etwa 5% der Haushalte des Gesamtdatensatzes umfasst), wie sie von Statistik Austria für Forschungszwecke als Download zur Verfügung gestellt werden (Mikrozensus, Standardisierte Datensätze, SDS).

Im Mikrozensus werden ebenfalls Personen befragt, im Gegensatz zur Sozialwissenschaftlichen Grundlagenforschung für Wien repräsentiert der einzelne Daten-record hier jedoch eine im Haushalt lebende Person, die über eine Identifikationsnummer ihres Haushalts verfügt; Dies bedeutet, dass mittels der im Mikrozensus identifizierten Haushaltsreferenzperson (Person mit dem größten ökonomischen Einfluss im Haushalt; sie ist nicht notwendigerweise identisch mit der Auskunft gebenden Person) die Angaben zu den im Haushalt lebenden Personen eindeutig auf Haushalte aggregierbar sind. Gleichzeitig ergibt sich aus dieser Spezifizierung ein klares Bild über die personelle Haushaltszusammensetzung. Im Mikrozensus wird eine Vielfalt an Informationen zur jeweiligen Wohnung abgefragt, sodass die Wohnverhältnisse sowohl bezogen auf Haushalte als auch Personen eindeutig darstellbar sind. In Summe sind in diesem Datensatz für Gesamtösterreich 4.000 Haushalte mit ca. 10.000 Personen (ungewichtet) enthalten, davon 1123 Personen in 524 Wiener Haushalten.

Die nachfolgende Grundausswertung des Mikrozensus-Datensatzes stellt übersichtsartig einige Schlüsselmerkmale in ihren Häufigkeitsverteilungen innerhalb der Wiener Haushalte dar. Die personenbezogenen Merkmale beziehen sich dabei immer auf die Haushaltsreferenzperson. Die Häufigkeitsverteilungen basieren auf gewichteten Dateneinträgen.

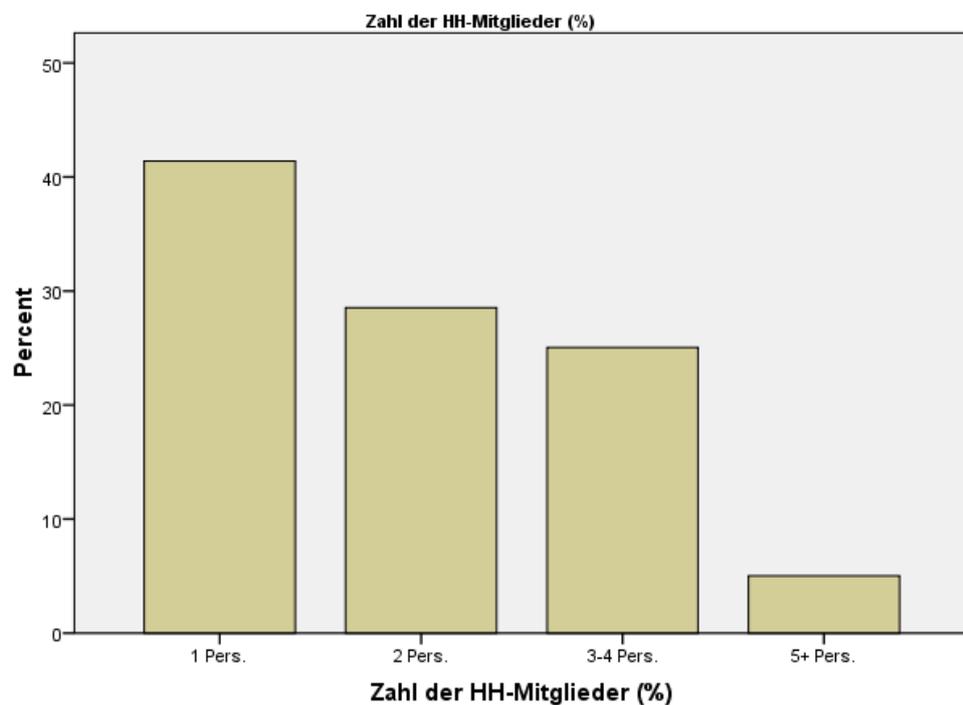
Tab.12 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach Zahl der HH-Mitglieder (gewichtete Häufigkeiten)

### Zahl der HH-Mitglieder

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
1 Pers.	63176	41,4	41,4	41,4
2 Pers.	43544	28,5	28,5	69,9
3-4 Pers.	38206	25,0	25,0	95,0
5+ Pers.	7651	5,0	5,0	100,0
Total	152577	100,0	100,0	

Tabelle 12: Zahl der HH-Mitglieder

Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007



Cases weighted by Quartalsgewicht

Abbildung 12: Zahl der HH-Mitglieder

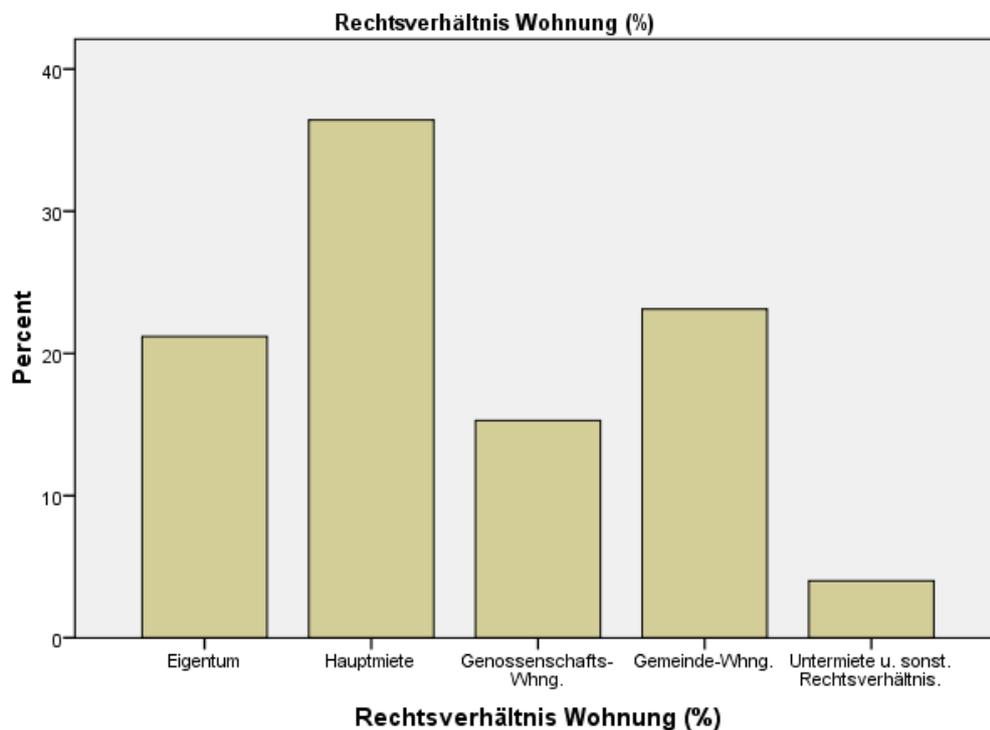
Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007

Tab.13 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach dem Rechtsverhältnis der Wohnungsbenutzung (gewichtete Häufigkeiten)

### Rechtsverhältnis Wohnung

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Eigentum	32328	21,2	21,2	21,2
Hauptmiete	55561	36,4	36,4	57,6
Genossenschafts-Whng.	23318	15,3	15,3	72,9
Gemeinde-Whng.	35263	23,1	23,1	96,0
Untermiete u. sonst. Rechtsverhältnis.	6108	4,0	4,0	100,0
Total	152577	100,0	100,0	

Tabelle 13: Rechtsverhältnis Wohnung; Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007



Cases weighted by Quartalsgewicht

Abbildung 13: Rechtsverhältnis Wohnungsbenutzung

Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007

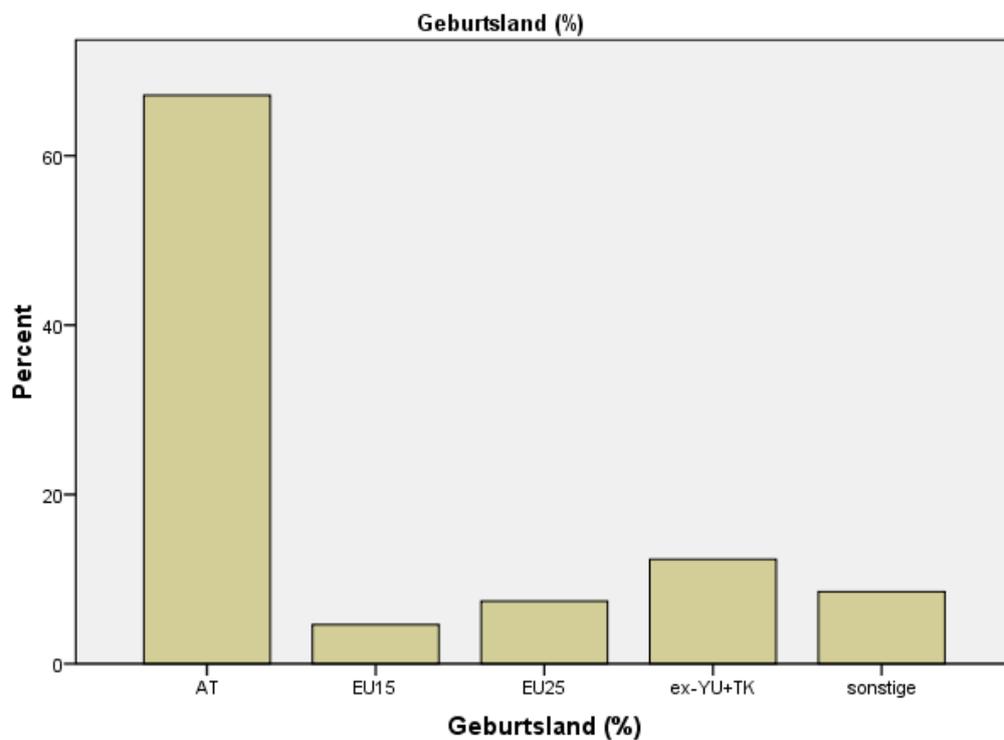
Tab.14 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach dem Geburtsland der Haushaltsreferenzperson (gewichtete Häufigkeiten)

### Geburtsland

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Österreich (AT)	102445	67,1	67,1	67,1
EU15	7048	4,6	4,6	71,8
EU25	11274	7,4	7,4	79,2
ex-YU+TK	18811	12,3	12,3	91,5
sonstige	13000	8,5	8,5	100,0
Total	152577	100,0	100,0	

Tabelle 14: Geburtsland

Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007



Cases weighted by Quartalsgewicht

Abbildung 14: Geburtsland; Quelle Statistik Austria

MZ Subsample Jahresdatensatz 2007

Unter EU25 sind die EU Mitgliedsstaaten mit Beitritt seit 2004 zusammengefasst.

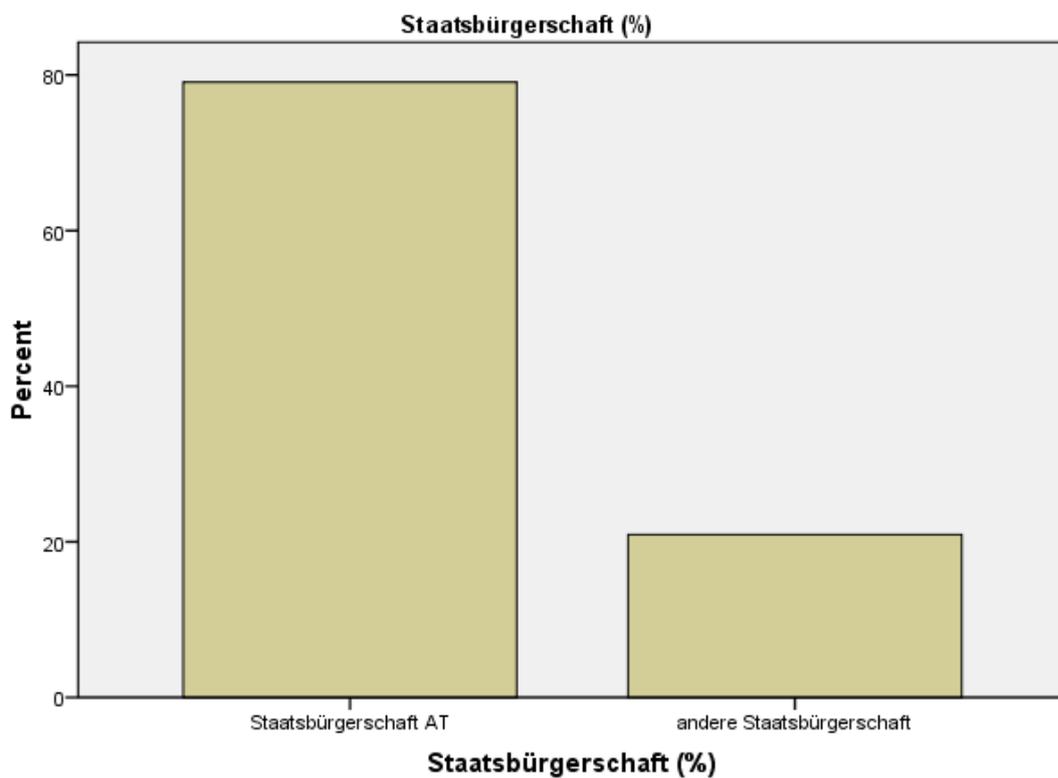
Tab.15 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach der Staatsbürgerschaft der Haushaltsreferenzperson (gewichtete Häufigkeiten).

### Staatsbürgerschaft

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	120663	79,1	79,1	79,1
andere Staatsbürgerschaft	31914	20,9	20,9	100,0
Total	152577	100,0	100,0	

Tabelle 15: Staatsbürgerschaft

Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007



Cases weighted by Quartalsgewicht

Abbildung 15: Staatsbürgerschaft

Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007

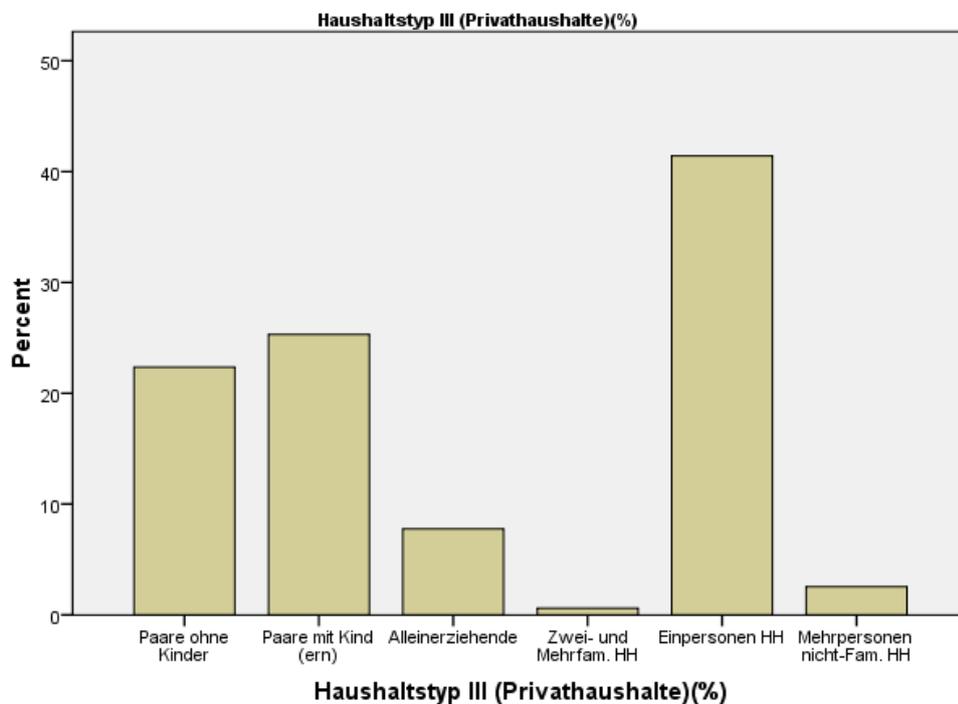
Tab.16 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach dem Haushaltstyp III laut Statistik Austria (gewichtete Häufigkeiten).

### Haushaltstyp III (Privathaushalte)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
1,00 Paare ohne Kinder	34112	22,4	22,4	22,4
2,00 Paare mit Kind(ern)	38619	25,3	25,3	47,7
3,00 Alleinerziehende	11856	7,8	7,8	55,4
5,00 Zwei- und Mehrfam. HH	923	,6	,6	56,0
6,00 Einpersonen HH	63176	41,4	41,4	97,4
7,00 Mehrpersonen nicht-Fam. HH	3892	2,6	2,6	100,0
Total	152577	100,0	100,0	

Tabelle 16: Haushaltstyp III

Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007



Cases weighted by Quartalsgewicht

Abbildung 16: Haushaltstyp III;

Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007

## 2.3 Vergleichbarkeit und Repräsentativität

Im Vergleich der beiden Datenquellen lässt sich bezüglich der Struktur der erhobenen Merkmale folgendes festhalten:

- Die Sowi - Erhebung 2008 umfasst deutlich mehr Informationen zu Personen, Haushalten und Wohnungen in Wien als das MZ 2007-Subsample. Während die personen- und haushaltsbezogenen Informationen noch weitestgehend in den Merkmalen vergleichbar sind, ist dies bei den wohnungsbezogenen Informationen leider nicht der Fall. Gleichzeitig erfasst die Sowi – Erhebung 2008 deutlich mehr Fälle (= Personen und Haushalte) als der MZ 2007.
- Die Sowi - Erhebung 2008 konzentriert sich bei der Erfassung der Wohnverhältnisse sehr stark auf Merkmale der Ausstattung, die heute zeitgemäß den Anforderungen der Haushalte bei der Wohnungssuche entsprechen, vernachlässigt allerdings alle Basisinformationen, die in den Großzählungen der Gebäude- und Wohnungserhebung 2001 oder im MZ 2007 schon erhoben worden waren – z.B. Alter der Wohnung, Ausstattung nach Kategorien. Gleichzeitig erhebt die Sowi – Erhebung 2008 aber sehr wohl ergänzende Merkmale zum Wohnhaus (Loggia, Balkon, andere Funktionalräume) sowie zur Wohnlage und nachbarschaftlicher und viertelsbezogener Wohnqualität.

Direkte Vergleiche der beiden Datenquellen bzw. vergleichbare Analysen für Wien erscheinen daher unmöglich. Nichts desto trotz soll der MZ 2007 zur Auswertung mancher Detailfragen und zur Untermauerung mancher Schlussfolgerungen herangezogen werden. Eine bessere Abstimmung der Fragen und der damit gemessenen Inhalte in den beiden Erhebungen hätte aber ohne Zweifel viele zusätzliche Erkenntnisse ermöglicht.

Zur Repräsentativität der Sowi – Erhebung 2008:

Gravierendster Unterschied in den erhobenen personen- und haushaltsbezogenen Strukturen zeigt sich bei der Haushaltsgröße: Trotz Gewichtung in beiden Datensätzen zeigt sich, dass die durchschnittliche HH-Größe in der Sowi – Erhebung 2008 bei 2,6 Personen pro HH liegt, hingegen im MZ 2007 nur bei 2,12. Im Sowi – Datensatz 2008 liegen die Anteile für Ein-Personen-HH bei 22 % für 3 bis 4 Personen-HH bei gut 37 %. Demgegenüber liegen im MZ 2007 die Anteile für Ein-Personen-HH bei über 41 % bzw. für 3 bis 4 Personen-HH bei 25 %. (vgl. hierzu Tab. 1 und Abb. 1 bzw. Tab. 12 und Abb. 12)

Laut Statistik Austria<sup>1</sup> liegt die durchschnittliche HH-Größe in Österreich 2008 2,31, in Wien bei 1,99 Personen pro Haushalt. Ein Wert von 2,6 wird in keinem Bundesland erreicht. Damit ist in der Sowi – Erhebung 2008 die Zahl der großen Haushalte stark überrepräsentiert! Dieser Umstand ist nicht weiter interpretierbar, zumal die Technik der Sample-Ziehung der Sowi – Erhebung nicht bekannt ist. Eine nähere Betrachtung der entsprechenden Punkte des SOWI-Fragebogens zeigt jedoch, daß die Bestimmung der Haushaltsstruktur mit Unschärfen behaftet ist.

Daneben gibt es auch Abweichungen im Vergleich der beiden Datensätze bezüglich der Rechtsform der Wohnungsbenutzung; allerdings fallen diese relativ gering aus: Die Sowi – Erhebung 2008 berücksichtigt mit knapp 28 % um ca. 7 % mehr Eigentumswohnungen als der MZ 2007. Umgekehrt ist der Anteil der Hauptmietwohnungen im Sowi - Datensatz 2008 um ca. 5 % kleiner als im MZ 2007. Davon abgesehen kommen die beiden Datensätze aber zu sehr ähnlichen Strukturen.

---

1

([http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/haushalte/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html); 20.10.2009)

### 3. Wohnverhältnisse nach Haushaltstypen

Die Wohnverhältnisse in Wien werden nun für verschiedene Typen von Haushalten dargestellt. Hierzu ist als erstes die Definition von Typen auf Basis der Sowi - Erhebung 2008 vorzunehmen. Danach können dann die Wohnverhältnisse in verschiedenen Dimensionen herausgearbeitet werden. Ziel ist somit die Charakterisierung der Wohnverhältnisse in den Dimensionen Wohnqualität oder –bedingungen sowie in weiterer Folge der Wohnchancen spezifiziert nach sozio-demographischen / sozio-ökonomischen / sozio-migratorischen Gruppen.

#### 3.1 Haushaltstypen in Wien

Angesichts der in Kapitel 1.1 benannten wirtschaftlichen und soziodemographischen Prozessen wird als erstes davon ausgegangen, dass sozialer Wandel und demographische Alterung zu neuen Formen von Haushalten geführt hat, die sich von jenen des traditionellen Familienlebenszyklusmodells klar unterscheiden. Durch die kombinierte Betrachtung von haushalts- und personenspezifischen Merkmalen sollen anstelle traditioneller Familientypen zeitgemäße sozio-demographische Haushaltsstrukturtypen identifiziert werden.

Danach wird der Zahlungsfähigkeit sowie der Armutsgefährdung von Haushalten besondere Beachtung geschenkt. Aufgrund verschiedener Ereignisse geraten Haushalte immer wieder in Situationen, welche die Zahlungsfähigkeit ihrer laufenden Wohnkosten stark differenzieren bzw. grundsätzlich ihre Wahlmöglichkeiten am Wohnungsmarkt stark verändern. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei den Haushalten mit relativ größter Armutsgefährdung gewidmet. Anhand der Kombination von Informationen zum Haushaltseinkommen und zur subjektiven Einschätzung der aktuellen finanziellen Situation sollen Haushaltstypen zur aktuellen Zahlungsfähigkeit identifiziert werden.

Nicht zuletzt werden die erfassten Haushalte auch nach ihren migrationsspezifischen Bedingungen erfasst. Aufgrund sich ändernder Zuwanderungsströme und sehr unterschiedlicher individueller und haushaltsspezifischer Migrationsgeschichten haben sich im Laufe der Jahrzehnte in Wien Gruppen mit sehr unterschiedlicher Herkunft, Aufenthaltsdauer und Haushaltsformation herausgebildet. Auch diesbezüglich sollen möglichst migrationsbezogene Gruppen identifiziert werden, die sich im Vergleich zueinander in ihren migratorischen Merkmalen deutlich unterscheiden.

Generelles Ziel dieser drei Typisierungsansätze ist die Identifikation von solchen Typen, die die jeweils benannte Dimension (sozialer Wandel, aktuelle Zahlungsfähigkeit, Migration) operationalisieren. Gleichzeitig sollen diese Typen aber so gebildet werden, dass sie eine statistisch klare Differenzierung der Wohnverhältnisse erlauben. Die Identifikation solcher Typen ist daher ein iterativer Prozess, in dem als erstes einzelne Merkmale in ihrer statistisch diskriminierenden Kraft untersucht werden. Ziel ist die Identifikation von Haushaltstypen (in mehrdimensionaler Beschreibung ihrer soziodemographischen Struktur oder ihrer aktuellen Zahlungsfähigkeit oder ihren Migrationsmerkmalen), die sich in ihren Wohnverhältnissen schließlich signifikant voneinander unterscheiden.

Um solche derzeit typischen und homogenen Haushaltsgruppen aus der Gesamtheit aller erfassten Haushalte in den drei benannten Varianten herauszuarbeiten, werden mit Hilfe eines explorativen Verfahrens möglichst homogene Typen von Haushalten identifiziert. Um also aus der Gesamtheit der in der Sowi – Erhebung 2008 erfassten Haushalte typische Strukturen herauszuarbeiten, wird mit Hilfe des multivariaten Verfahrens einer zwei-stufigen agglomerativen Clusteranalyse<sup>2</sup> ein zweifaches Ziel verfolgt: erstens soll die Zahl der Cluster zur Abbildung typischer Haushaltsformen überschaubar sein, zweitens sind die Klumpungen der Haushalte nach statistischen Gütekriterien so vorzunehmen, dass die in Clustern zusammengefaßten Gruppen von Haushalten untereinander möglichst homogen sind und sich gegenüber den anderen Clustern deutlich unterscheiden. Das gewählte Two-Step Clusteranalyseverfahren erlaubt die simultane Berücksichtigung nominal und metrisch skaliertes Merkmale, zudem muss die optimale Anzahl der Cluster nicht a priori vorgegeben werden; einer Optimierung des Modells nach rein statistischen Kriterien folgt eine Prüfung auf inhaltliche Plausibilität, indem festgestellt wird, ob die Klumpungen hinsichtlich einzelner Merkmalskombinationen sinnvoll unterscheidbaren Haushaltstypen zugeordnet werden können.

In der Folge werden nur solche Ergebnisse der Clusteranalyse – jeweils eingesetzt zur Gruppenfindung in den drei benannten Dimensionen – vorgestellt, die als optimierte Ergebnisse gefunden werden konnten (siehe Unterkapitel 3.1.1 und 3.1.2), und die hinsichtlich der Kennzeichnung der Wohnverhältnisse klar unterschiedliche Aussagen liefern (siehe Kapitel 3.2.)

### 3.1.1 Klassifikation Variante A: sozio-demographische Typisierung

Um nun den Wirkungen wirtschaftlicher wie auch soziodemographischer Trends auf die Haushaltsausgestaltung Rechnung zu tragen, wurden verschiedene Varianten von Eingangsvariablen für die Clusterbildung in die Analyse mit einbezogen. In jener Variante, die schließlich ein klares Klumpen von Haushalten bei insgesamt nur 10 verschiedenen Haushaltstypen ergab, zeigen sich folgende haushaltsbezogenen Merkmale als Typ bildend:

Variablenname	Merkmale	Inhaltliche Beschreibung
Partner im hh:	ja / nein (nominal),	Partnerstatus
Kind(er) im hh	ja / nein (nominal)	Kindersituation
beruflicher Status	keine Erwerbstätigkeit / kleiner und mittlerer Status / hoher Status (nominal)	Soziale/berufliche Position
Alter	Im Durchschnitt der erwachsenen Personen (metrisch)	Demographische Position
Haushaltseinkommen/Person	Als Obergrenze der EK-Klasse (metrisch) <sup>3</sup>	Ökonomische Position

<sup>2</sup> Referenzen zum eingesetzten Two-Step Clusteranalyseverfahren:

Zhang, T., R. Ramakrishnan, Livny, M. (1996). BIRCH: An efficient data clustering method for very large databases. In: Proceedings of the ACM SIGMOD Conference on Management of Data. Montreal, Kanada: ACM.

Chiu, T., D. Fang, J. Chen, Y. Wang, Jeris, C. (2001). A Robust and Scalable Clustering Algorithm for Mixed Type Attributes in Large Database Environment. In: Proceedings of the seventh ACM SIGKDD international conference on knowledge discovery and data mining. San Francisco, Kalifornien: ACM.

<sup>3</sup> Da Informationen über das Haushaltseinkommen nur in klassifizierter Form vorlagen, wurde es metrisch re-skaliert, um daraus einen Richtwert auf pro-Person-Basis zu gewinnen. Etwaige Unschärfen die sich durch die Truncierung der höchsten Einkommensklasse (4000+) ergeben, müssen dabei in Kauf genommen werden. Demzufolge dient das Merkmal ‚Haushaltseinkommen pro Person‘ vor allem als Arbeitsvariable zur Darstellung der Verteilung innerhalb des Sowi-Wien Datensatzes, eine Interpretation der Absolutwerte bzw. ein Vergleich mit anderen Datensätzen sollte unterbleiben.

In das Verfahren wurden alle 8704 Haushalte mit einbezogen; allerdings standen für 21,3 (20,2 gewichtet) Prozent der Fälle nicht alle Informationen zur Verfügung, sodass schließlich 6.849 (6942 gewichtet) Haushalte einem der 10 identifizierten Cluster eindeutig zugeordnet wurden. In der Verteilung zeigt sich, dass auf die Typen 1, 5, 6, 9 und 10 jeweils deutlich mehr als 10 % der Haushalte fallen. Auf den größten Haushaltstyp (Nummer 10) entfallen 1112 (1070) Haushalte, auf den kleinsten (Nummer 4) nur 338 (336) Haushalte.

**TSC\_CM009 TwoStep Cluster Number (ungewichtet)**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid				
1 Typ1	922	10,6	13,5	13,5
2 Typ2	376	4,3	5,5	19,0
3 Typ3	441	5,1	6,4	25,4
4 Typ4	338	3,9	4,9	30,3
5 Typ5	861	9,9	12,6	42,9
6 Typ6	798	9,2	11,7	54,5
7 Typ7	443	5,1	6,5	61,0
8 Typ8	486	5,6	7,1	68,1
9 Typ9	1072	12,3	15,7	83,8
10 Typ10	1112	12,8	16,2	100,0
Total	6849	78,7	100,0	
Missing				
System	1855	21,3		
Total	8704	100,0		

Tabelle 17: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante A (ungewichtet)

**TSC\_CM009 TwoStep Cluster Number**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid				
1 Typ1	962	11,1	13,9	13,9
2 Typ2	395	4,5	5,7	19,5
3 Typ3	398	4,6	5,7	25,3
4 Typ4	336	3,9	4,8	30,1
5 Typ5	877	10,1	12,6	42,7
6 Typ6	904	10,4	13,0	55,8
7 Typ7	435	5,0	6,3	62,0
8 Typ8	441	5,1	6,4	68,4
9 Typ9	1125	12,9	16,2	84,6
10 Typ10	1070	12,3	15,4	100,0
Total	6942	79,8	100,0	
Missing				
System	1758	20,2		
Total	8700	100,0		

Tabelle 18: : Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante A (gewichtet)

## Haushaltstyp Variante A (%)

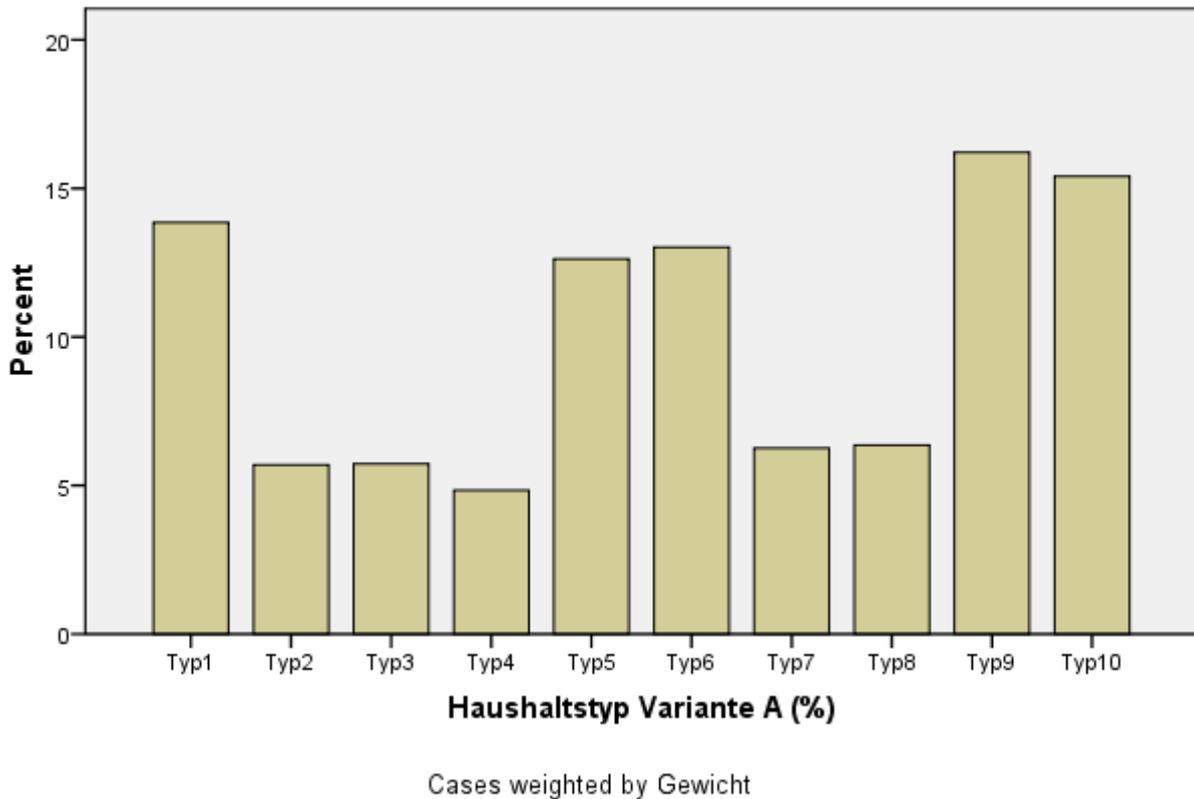


Abbildung 17: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante A (gewichtet)

Wodurch unterscheiden sich nun diese Haushaltstypen bzw. durch welche Merkmale zeichnen sie sich aus?

**Haushaltstyp 1** zeichnet sich aus durch:

- Partner lebt im gemeinsamen Haushalt
- ein oder mehrere schulpflichtige Kinder
- durchwegs unteren bis mittleren beruflichen Status
- relative junge Haushaltsmitglieder
- deutlich unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen

Damit entspricht diese relativ große Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚Partner-Haushalt mit Kindern bei niedriger Position‘

**Haushaltstyp 2** zeichnet sich aus durch:

- Alleinerzieher- oder junger Partner-Haushalt
- ein oder mehrere schulpflichtige Kinder
- keine aktuelle Erwerbstätigkeit
- jüngste Haushaltsgruppe

- niedrigste HH-Einkommensgruppe

Damit entspricht diese zweit kleinste Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚junger Haushalt mit Kindern bei sehr niedriger Position‘

**Haushaltstyp 3** zeichnet sich aus durch:

- Partner lebt im gemeinsamen Haushalt
- ein oder mehrere schulpflichtige Kinder
- eher hohen beruflichen Status
- relative junge Haushaltsmitglieder
- etwas unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen

Damit entspricht diese relativ kleine Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚Haushalt mit Kindern bei mittlerer Position‘

**Haushaltstyp 4** zeichnet sich aus durch:

- Ein-Personen-HH, ohne Partner
- ein oder mehrere schulpflichtige Kinder
- eher kleinen bis mittleren beruflichen Status
- relative junge Haushaltsmitglieder
- deutlich unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen

Damit entspricht diese sehr kleine Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚junger Alleinerzieher-Haushalt mit Kindern bei niedrig bis mittlerer Position‘

**Haushaltstyp 5** zeichnet sich aus durch:

- Partner lebt im gemeinsamen Haushalt ohne schulpflichtige Kinder
- kleineren oder mittleren beruflichen Status
- fast durchschnittliches Alter
- knapp überdurchschnittliches Einkommen

Damit entspricht diese eher große Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚Haushalt ohne Kinder mit mittlerer Position‘

**Haushaltstyp 6** zeichnet sich aus durch:

- Ein-Personen-HH
- Ohne schulpflichtige Kinder
- kleineren oder mittleren beruflichen Status
- relative junge Person
- leicht überdurchschnittliches Einkommen

Damit entspricht diese eher große Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚junger Ein-Personen-Haushalt ohne Kinder mit relativ guter Position‘

**Haushaltstyp 7** zeichnet sich aus durch:

- Ein-Personen-HH
- Ohne schulpflichtige Kinder
- Fast ausschließlich hohen Status
- relativ junge Person

- sehr hohes Einkommen

Damit entspricht diese eher kleine Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚relativ junger Ein-Personen-HH ohne Kinder mit sehr hoher (relativ bester) Position‘

**Haushaltstyp 8** zeichnet sich aus durch:

- Partner lebt im gemeinsamen Haushalt
- ohne schulpflichtige Kinder
- Sehr hohen Status
- Genau durchschnittlichem Alter
- Sehr hohes HH-Einkommen

Damit entspricht diese eher kleine Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚Durchschnittlich alter, kinderloser Paar-HH mit hoher Position‘

**Haushaltstyp 9** zeichnet sich aus durch:

- Ein-Personen-HH
- ohne schulpflichtige Kinder
- ohne aktuelle Erwerbstätigkeit
- Person im jungen Pensionsalter
- Durchschnittliches Einkommen

Damit entspricht diese große Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚Ein-Personen-Pensionisten-HH ohne Kinder mit eher niedriger Position‘

**Haushaltstyp 10** zeichnet sich aus durch:

- Partner lebt im gemeinsamen Haushalt
- ohne schulpflichtige Kinder
- ohne aktuelle Erwerbstätigkeit
- höchstes durchschnittliches Alter
- leicht überdurchschnittliches Einkommen

Damit entspricht diese sehr große Gruppe an Haushalten in Wien dem Typ ‚Pensionisten-HH ohne Kinder mit mittlerer Position‘

Die folgenden Grafiken verdeutlichen nochmals die Eigenschaften der einzelnen Typen in den drei nominalen und 2 metrischen Variablen. Die detaillierten Statistiken mit den entsprechenden Informationen zur Clusterbeschreibung finden sich im Anhang.

Die Abbildungen 18 bis 20 zeigen die Haushaltstyp-spezifische Zusammensetzung der Merkmalsausprägungen hinsichtlich Partner, Kind(er) und beruflichem Status, d.h. den nominal skalierten Merkmalen dieses Clustermodells. Diese Merkmale wurden durch Verkreuzung einzelner Variablen aus dem SOWI Datensatz gewonnen.

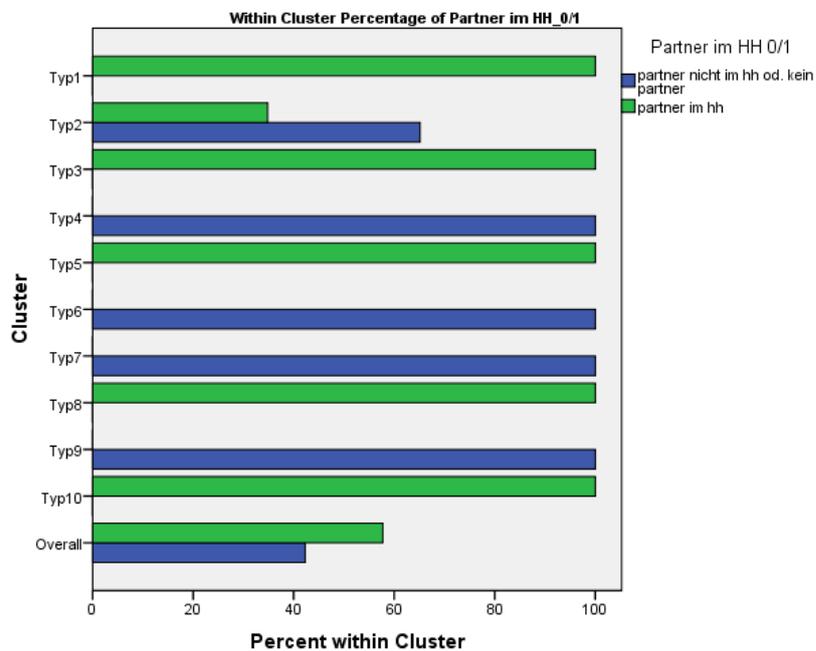


Abbildung 18: Haushaltstyp-spezifische Zusammensetzung: Partner im HH

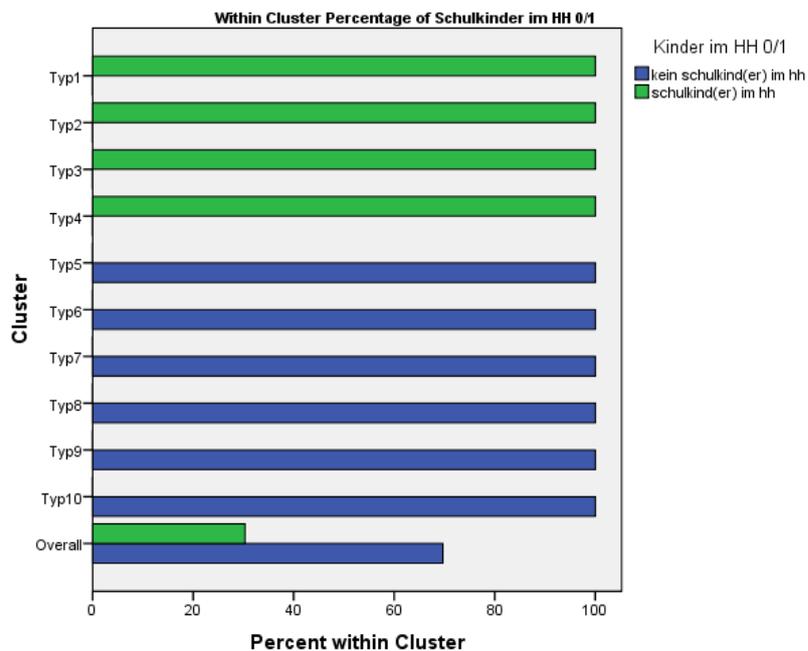


Abbildung 19: Haushaltstyp-spezifische Zusammensetzung: Kind(er) im HH

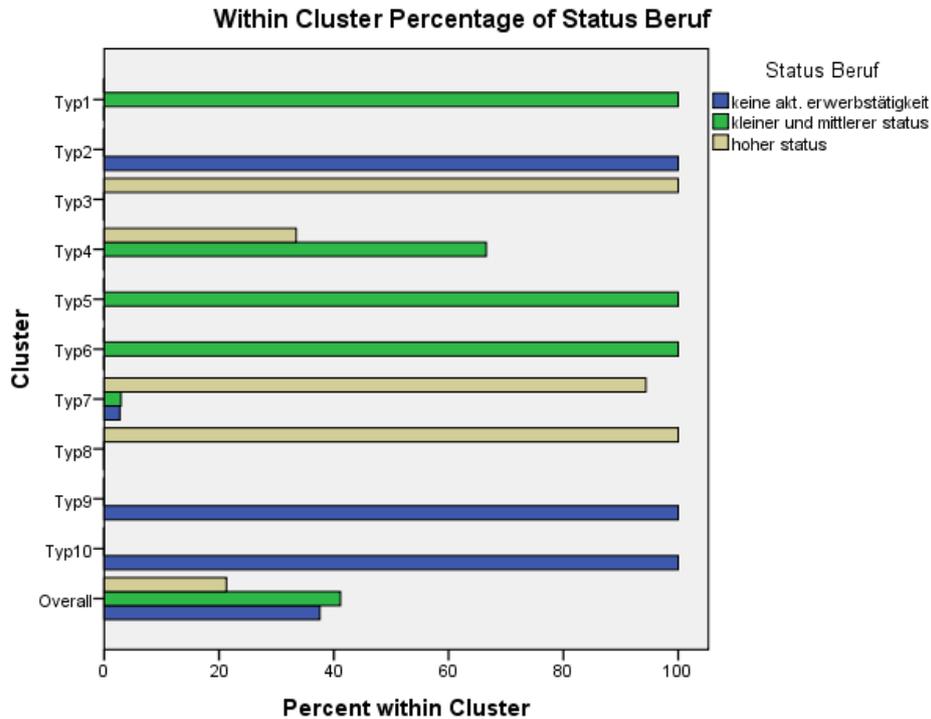


Abbildung 20: Haushaltstyp-spezifische Zusammensetzung: beruflicher Status

Für die metrisch skalierten Merkmalsvariablen des Modells zeigen die Abbildungen 21 und 22 die Haushaltstyp-spezifischen Mittelwerte für Alter und Haushaltseinkommen / Pers. sowie eine Darstellung der Variation dieser Merkmale innerhalb der Cluster. Hinsichtlich Alter ist mit Ausnahme des Haushaltstyps 2 eine relativ große Kompaktheit ersichtlich. Typ 2 bildet sich aus jungen Haushalten mit Kindern dabei sowohl Partner, als auch Nicht-Partner Haushalten; die Varianz des Alters ist in dieser Gruppe vergleichsweise hoch. In Bezug auf das Haushaltseinkommen / Person zeichnet sich Typ 7 durch eine vergleichsweise größere Bandbreite aus: Einpersonenhaushalte in sehr hoher Position bzw. sehr hohen Einkommen.

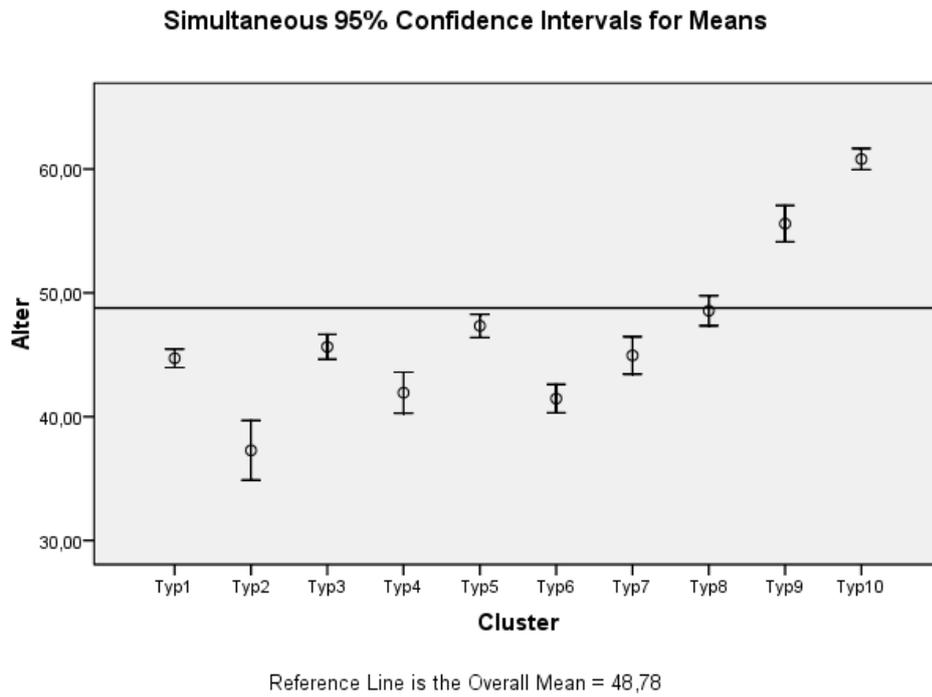


Abbildung 21: Haushaltstyp-spezifische Mittelwerte: Alter

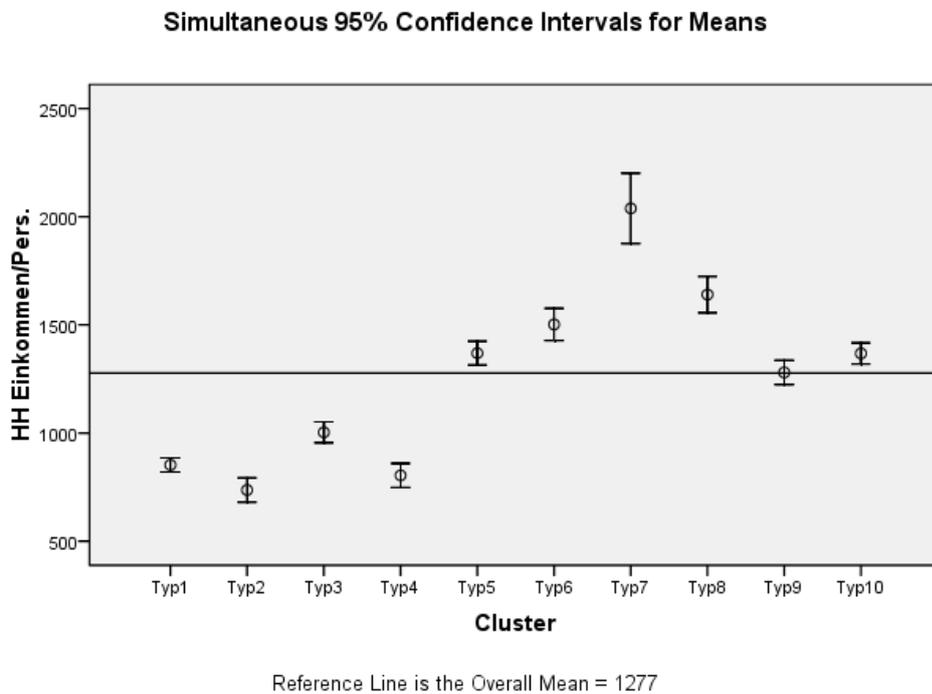


Abbildung 22: Haushaltstyp-spezifische Mittelwerte: Haushaltseinkommen / Person

Zur Identifikation der HH-Typen nach soziodemographischen und sozio-ökonomischen Merkmalen kann folgendes festgehalten werden:

- Alle 10 HH-Typen zeichnen sich fast durchgehend durch die eindeutige Zuordnung spezifischer Merkmale aus. Eine Ausnahme bildet das Merkmal ‚beruflicher Status‘, da nicht jede der HH-Typ-Gruppen eindeutig einer der drei Kategorien (niedrig, mittel, hoch) zugeordnet ist, sondern manche HH-Typ-Gruppen eine Kombination des Status (niedrig-mittel oder mittel-hoch) auszeichnen. In Kombination mit dem durchschnittlichen Haushaltseinkommen konnten aber alle 10 Typen leicht in ihrer Position am Wohnungsmarkt bezüglich ihrer relativen Zahlungsfähigkeit unterschieden werden.
- Die HH-Typen 1 ‚Partner-Haushalt mit Kindern bei niedriger Position‘, 5 ‚Haushalt ohne Kinder mit mittlerer Position‘ und 6 ‚junger Ein-Personen-Haushalt ohne Kinder mit relativ guter Position‘ sind in Wien durchschnittlich häufig vertreten. Am häufigsten findet man die HH-Typen 9 ‚Ein-Personen-Pensionisten-HH ohne Kinder mit eher niedriger Position‘ und 10 ‚Pensionisten-HH ohne Kinder mit mittlerer Position‘; am wenigsten vertreten sind die HH-Typen 4 ‚junger Alleinerzieher-Haushalt mit Kindern bei niedrig bis mittlerer Position‘, 3 ‚Haushalt mit Kindern bei mittlerer Position‘ und 2 ‚junger Haushalt mit Kindern bei sehr niedriger Position‘.
- Die relativ geringste Position am Wiener Wohnungsmarkt weisen die HH des Typs 2 ‚junger Haushalt mit Kindern bei sehr niedriger Position‘ auf, gefolgt von jenen des Typs 4 ‚junger Alleinerzieher-Haushalt mit Kindern bei niedrig bis mittlerer Position‘.
- Die relativ stärkste Position aufgrund ihrer Struktur und ihrer beruflich-finanziellen Position weisen die HH des Typs 7 ‚relativ junger Ein-Personen-HH ohne Kinder mit sehr hoher (relativ bester) Position‘ und jene des Typs 8 ‚Durchschnittlich alter, kinderloser Paar-HH mit hoher Position‘ auf.

### 3.1.2 Klassifikation Variante B: Typisierung nach Merkmalen der Zahlungsfähigkeit

Aufgrund der wirtschaftlichen Umstrukturierung der städtischen Wirtschaft sowie krisenhaften Erscheinungen in zahlreichen Branchen erfahren zahlreiche Personen im erwerbsfähigen Alter sich verschlechternde Einkommenssituationen. Geringe Löhne und Gehälter für niedrige berufliche Positionen, Teilzeitanstellungen und Arbeitslosigkeit wirken stark restriktiv auf die Einkommenssituation von Haushalten und damit auch auf die Zahlungsfähigkeit der Wohnkosten. Trotz deutlicher Transferleistungen zu den Haushalten mit geringem Einkommen in Österreich erweist sich der finanzielle Handlungsspielraum angesichts deutlicher Einkommensdifferenzierung über alle Haushalte als sehr unterschiedlich. Die Einkommenssituation eines Haushaltes als absolutes und lineares Kriterium stellt allerdings einen oft unzureichenden Hinweis zur Zahlungsfähigkeit dar, da haushaltsspezifisch oder individuell auftretende soziale Ereignisse massiv sich auf die Zahlungsfähigkeit auswirken können: Scheidungen und Haushaltsteilungen, Verschuldung von Familienmitgliedern, gesundheitliche Probleme, Migrationsentscheidungen einzelner Haushaltsmitglieder, etc. stellen solche zeit- und einkommensunabhängigen Ereignisse dar, die durch ihr plötzliches Eintreten die ‚objektiven‘ Einkommensverhältnisse und damit die Zahlungsfähigkeit stark relativieren.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen wird zur Identifikation der Zahlungsfähigkeit aufgrund von Armutsgefährdung nun in explorativer Weise nach Haushaltstypen gesucht, die sich in ihren ‚objektiven Kriterien‘ des Haushaltseinkommens einerseits und ihrer subjektiven Einschätzung zur momentanen Bewältigung der allgemeinen Lebenshaltungs- und Wohnkosten andererseits klar voneinander unterscheiden. Analog zur Methodik in Kapitel 3.1.1 werden in dieser nun folgenden Clusteranalyse nur 2 Merkmale herangezogen:

#### 1.) Haushaltseinkommen pro Person

Im Gegensatz zu Abschnitt 3.1.1 werden hier nun metrisch skalierte Werte verwendet, die sich aus den Mittelwerten ihrer jeweiligen Einkommensklassen ergeben. Als ungewichtete arithmetische Mittelwerte ihrer jeweiligen Klasse dürfen die in den Sta-

tistiken unten angeführten Werte daher nur relativ zueinander, aber nicht absolut als Einkommenswerte interpretiert werden;

2.) haushaltsspezifische Bewertung des derzeitigen Ausreichens des Haushaltseinkommens für Lebens- und Wohnkosten

Diese subjektive Wertung spiegelt das Verhältnis zwischen Haushaltseinkommen und Haushaltsbedarf (ähnlich Konsumäquivalent) für eine Basisversorgung unter Berücksichtigung der aktuellen Belastungen gut wieder.

Als Ergebnis entstehen drei Cluster, die folgende Häufigkeiten aufweisen:

**TSC\_HHAR\_CM001 Haushaltstyp Variante B (ungewichtet)**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 Typ 1	3065	35,2	45,0	45,0
	2 Typ 1	2563	29,4	37,6	82,5
	3 Typ 1	1190	13,7	17,5	100,0
	Total	6818	78,3	100,0	
Missing	System	1886	21,7		
Total		8704	100,0		

Tabelle 19: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante B (ungewichtet)

**TSC\_HHAR\_CM001 Haushaltstyp Variante B (gewichtet)**

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 Typ 1	3132	36,0	45,3	45,3
	2 Typ 1	2499	28,7	36,2	81,5
	3 Typ 1	1277	14,7	18,5	100,0
	Total	6908	79,4	100,0	
Missing	System	1792	20,6		
Total		8700	100,0		

Tabelle 20: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante B (gewichtet)

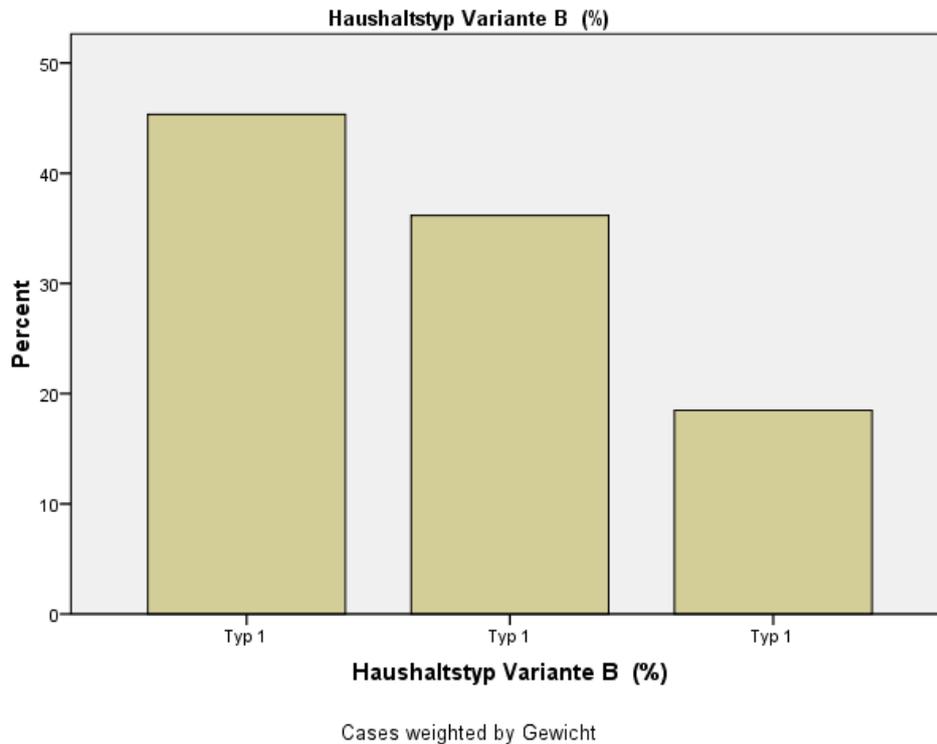


Abbildung 23: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante B (gewichtet)

Durch welche Merkmale zeichnen sie sich nun diese Haushaltstypen aus?

**Haushaltstyp 1** zeichnet sich aus durch:

- mittleres Haushaltseinkommen pro Person
- HH-Einkommen reicht gut aus

Dies sind somit ‚Mittelstandshaushalte mit ausreichender Zahlungsfähigkeit‘ – als die größte Gruppe mit 45 % aller Haushalte.

**Haushaltstyp 2** zeichnet sich aus durch:

- Sehr hohes Haushaltseinkommen pro Person
- HH-Einkommen reicht bei weitem (sehr gut) gut aus

Dies sind somit ‚Haushalte mit ausgezeichneter Zahlungsfähigkeit‘ – als die zweitgrößte Gruppe mit 37,6 % an allen Haushalten.

**Haushaltstyp 3** zeichnet sich aus durch:

- niedriges Haushaltseinkommen pro Person
- HH-Einkommen reicht nicht aus

Dies sind somit ‚armutsgefährdete Haushalte ohne ausreichende Zahlungsfähigkeit‘ – als die relativ kleine Gruppe von 17,5% an allen Haushalten.

Die folgenden Grafiken verdeutlichen nochmals die Eigenschaften der einzelnen Typen in der nominalen und der metrischen Variable. Die detaillierten Statistiken mit den entsprechenden Informationen zur Clusterbeschreibung finden sich im Anhang.

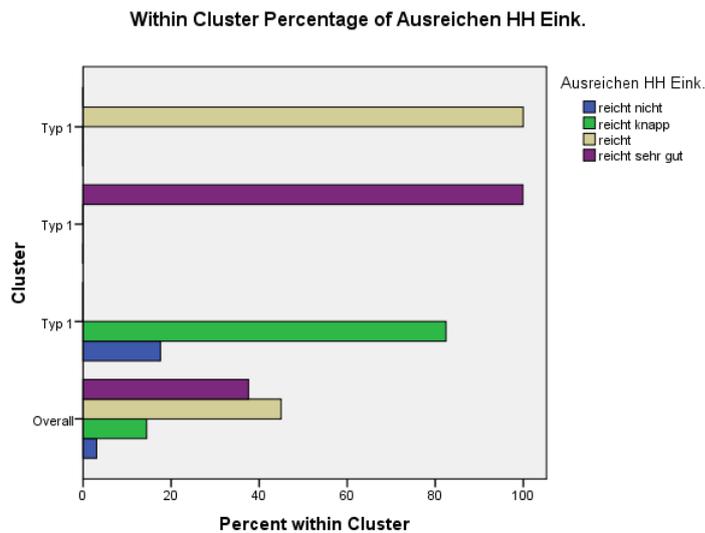


Abbildung 24: Haushaltstyp-spezifische Zusammensetzung: Ausreichen des Haushaltseinkommens

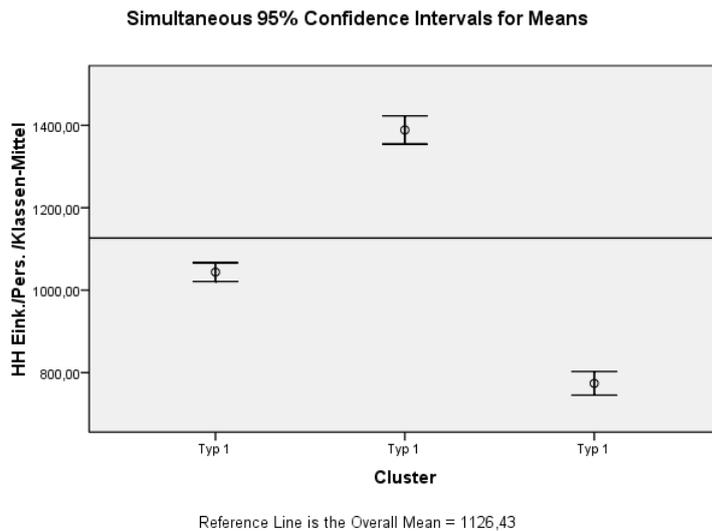


Abbildung 25: Haushaltstyp-spezifische Mittelwerte: Haushaltseinkommen / Pers.; Klassenmittel

Die Typisierung bringt somit eine klare Differenzierung in der Zahlungsfähigkeit der HH aufgrund der kombinierten Betrachtung nach ‚objektiven‘ Merkmalen und ‚subjektiven‘ Einschätzungen der aktuell bestehenden Zahlungsfähigkeit. Damit kommt klar zum Ausdruck, dass in etwa 18,5 % Probleme in ihrer Zahlungsfähigkeit haben und damit die Armutsgefährdung ein deutliches Problem in Wien darstellt. Obwohl diese Clusteranalyse ohne a-priori Festlegung einer Einkommensgrenze der Armutsgefährdung durchgeführt wurde, bildet Typ3 die Gruppe armutsgefährdeter Haushalte gut ab: die EU-Definition von 60% des mittleren Einkommens wurde so auf explorativem Wege relativ genau getroffen.

### 3.1.3 Klassifikation Variante C: (normative) Gruppendifinition nach Merkmalen des Migrationshintergrundes

Wien ist seit Jahrzehnten eine Stadt der Zuwanderung. Ausmaß der Zuwanderung sowie Ströme der Zuwanderung haben sich dabei im Laufe der Jahrzehnte in Abhängigkeit von geopolitischen Veränderungen einerseits sowie von Zuwanderungs- und Aufnahmebedingungen in Österreich andererseits verändert. (vgl. Giffinger, 1999; ....)

Dies hat unter anderem dazu beigetragen, dass sich in Wien derzeit drei große Gruppen von Personen mit Migrationshintergrund unterscheiden lassen. Gemäß den Statistischen Jahrbüchern der Stadt Wien wuchs in der Periode von 2001 bis 2008 die Gruppe der BewohnerInnen mit ‚ausländischer Staatsbürgerschaft‘ von 250.000 auf etwa 339.100 Personen und die Gruppe von BewohnerInnen mit österreichischer Staatsbürgerschaft, die im Ausland geboren wurden, von etwa 152.000 Personen auf 206.000 Personen. Daneben etablierte sich bis 2008 als 2. oder 3. Generation eine Gruppe von ca. 41.200 BewohnerInnen, die in Österreich geboren wurden, aber keine österreichische Staatsbürgerschaft besitzen. Dies ergibt in Summe etwa 587.000 BewohnerInnen mit Migrationshintergrund in Wien.

In Hinblick auf diese Bevölkerungsgruppen (nach Geburtsland, hier geboren mit ausländischer Staatsbürgerschaft bzw. ausländische Staatsbürgerschaft) sind die einzelnen Zuwanderungsgruppen in der Sowi - Erhebung 2008 – erfasst als Haushalte durch die Merkmale der befragten Person im Haushalt - wie folgt berücksichtigt:

Differenziert nach dem Geburtsland der befragten Person im Haushalt (siehe auch Tab. 4) sind von den insgesamt 8.700 befragten Personen (= Haushalten) genau 82,6% in Österreich geboren; die restlichen 17,3% sind gemäß der befragten Person im Ausland geborene BewohnerInnen Wiens. Tab. 21 verdeutlicht die Größe der einzelnen Zuwanderungsgruppen, wobei die Herkunftsländer primär nach der Größe der Gruppe bzw. nach unterschiedlichen institutionellen Bedingungen unterschieden wurden. Die Gruppe an BewohnerInnen (= Haushalten) aus dem ehemaligen Jugoslawien (ohne Slowenien) sowie aus der Türkei stellen die traditionellen und gleichzeitig größten Gruppen aus einzelnen Ländern dar. Daneben wurden noch die Zuwanderungsgruppen aus den EU-15-Ländern (ohne ÖsterreicherInnen) sowie jene aus den EU-10-Beitrittsländern (inklusive Slowenien) voneinander getrennt dargestellt, da die erstgenannte Gruppe vor allem aus ökonomisch höher entwickelten Staaten kommen und auch schon länger als EU-BürgerInnen einen zu österreichischen Einwohnern ähnlichen Status am Wiener Wohnungsmarkt besitzen – und dadurch weniger unterschiedlich sind als jene Zuwanderungsgruppen, die aus den Beitrittsländern der letzten Runde seit 2005 kommen. Durch die Zusammenfassung der beiden EU-Landesgruppen sind die entsprechenden Zuwanderungsgruppen quantitativ ausreichend gut erfasst. Die Gruppe ‚10 übrige Länder‘ in Tab. 21 stellt eine sehr heterogene Gruppe dar, die aber nicht noch weiter nach Herkunftsländern aufgeteilt werden kann. Diese Gruppe als Nicht-EU-Bürger unterscheidet sich hinsichtlich Aufenthalts- und Niederlassungsrecht nochmals deutlich von der EU-Herkunftsländer-Gruppe.

Hinsichtlich der Staatsbürgerschaft der befragten Person im Haushalt konnten in der Sowi - Erhebung 2008 804 (gewichtet) befragte Personen (= Haushalte) mit ausländischer Staatsbürgerschaft (9,2% des Gesamtsamples) erhoben werden. Davon wurden in Österreich 71 Personen geboren.

Die normative Gruppendifinition nach Merkmalen des Migrationshintergrundes wird in der Folge als Variante C1 bezeichnet.

### Geburtsland (Variante C1)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1 Österreich (AT)	7189	82,6	82,6	82,6
2 ex YG ohne SI	349	4,0	4,0	86,7
3 Türkei (TR)	200	2,3	2,3	89,0
4 EU15 ohne Österreich (AT)	401	4,6	4,6	93,6
6 EU-neu inkl SI	326	3,8	3,8	97,3
10 übrige Länder	234	2,7	2,7	100,0
Total	8700	100,0	100,0	

Tabelle 21: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen nach Geburtsland der befragten Person (gewichtet)

### Staatsbürgerschaft (Variante C1)

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	7896	90,8	90,8	90,8
andere Staatsbürgerschaft	804	9,2	9,2	100,0
Total	8700	100,0	100,0	

Tabelle 22: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen nach Staatsbürgerschaft der befragten Person (gewichtet)

In Ergänzung zu dieser Gruppendifinition wurde mittels Kombination weiterer Merkmalsausprägungen versucht, Haushalte nach der Dominanz des Migrationshintergrundes zu typisieren (Variante C2). Dies soll eine ordinale Reihung der Haushalte unabhängig von ihrem genauen Herkunftsland ermöglichen. Als gruppenbildende Merkmale dienen hier: Geburtsland Österreich bzw. nicht Österreich (0/1), Staatsbürgerschaft Österreich bzw. nicht Österreich (0/1) sowie die Information ‚Eltern oder Partner zugewandert‘ (0/1).

Danach lassen sich vier (quantitativ relevante) Gruppen definieren:

Typ0: ‚kein Migrationshintergrund‘:Geburtsland Österreich / Staatsbürgerschaft Österreich / Eltern bzw. Partner nicht zugewandert.

Typ1: ‚schwacher Migrationshintergrund‘:Geburtsland Österreich / Staatsbürgerschaft Österreich / Eltern bzw. Partner zugewandert.

Typ3: ‚mittlerer Migrationshintergrund‘:Geburtsland nicht Österreich / Staatsbürgerschaft Österreich.

Typ4: ‚starker Migrationshintergrund‘:Geburtsland nicht Österreich / Staatsbürgerschaft nicht Österreich.

Die so definierten Gruppen weisen folgende Häufigkeiten auf: (Die Haushalte des Typs 2, - Geburtsland Österreich, Staatsbürgerschaft nicht Österreich- spielen in bezug auf ihre Fallanzahl keine wesentliche Rolle, und werden deshalb bei den Wohnverhältnis-analysen der Variante C2 nicht berücksichtigt.; siehe Tabelle 23)

**Migrationshintergrund (Variante C2)**

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Typ 0 kein Migrationshintergrund	5783	66,5	66,5	66,5
Typ 1 Migrationshintergrund schwach	1335	15,3	15,3	81,8
Typ 2	71	,8	,8	82,6
Typ 3 Migrationshintergrund mittel	777	8,9	8,9	91,6
Typ 4 Migrationshintergrund stark	733	8,4	8,4	100,0
Total	8700	100,0	100,0	

Tabelle 23: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen nach Migrationshintergrund (gewichtet)

### 3.2 Wohnverhältnisse nach Haushaltstypen

In diesem Abschnitt sollen die Wohnverhältnisse der Haushaltstypen - jeweils spezifiziert nach Variante A (sozio-demographische Typisierung) und B (Typisierung nach Merkmalen der Zahlungsfähigkeit) - herausgearbeitet werden. Dazu werden einzelne Merkmale der Wohnverhältnisse herangezogen, und deren Ausprägungen in ihrer Häufigkeitsverteilung, bzw. in ihrer Verteilung der Mittelwerte unter den Haushaltstypen untersucht: so ergeben sich haushaltstypenspezifische Profile für die einzelnen Dimensionen der Wohnverhältnisse. Bei nominal skalierten Merkmalen werden sie anhand der prozentualen Verteilung ihrer Ausprägungen innerhalb von Haushalten eines bestimmten Typs sichtbar.

Die im Datensatz der Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien verfügbaren Merkmale beziehen sich auf Wohnungsgröße, Anzahl der Wohnräume, einige Ausstattungsmerkmale, Wohn- bzw. Betriebskosten, die Rechtsform, die Art des Wohngebäudes sowie auf das Vorhandensein weiterer Aufenthaltsmöglichkeiten (Kleingarten, Wochenendhaus etc.). Alle Daten zu Wohnverhältnissen wurden durch verkreuztes Abfragen mehrerer Merkmalsvariablen plausibilisiert, indem eine Auftrennung fehlender Werte im Sinne von ‚trifft nicht zu‘ und ‚nicht beantwortet‘ geleistet wurde. Die Ausprägungskategorien nominal skalierten Variablen wurden großteils neu gruppiert, um eine hinsichtlich des Forschungsgegenstands trennscharfe Klassifizierung zu gewährleisten. Die Ausweisung typspezifischer Mittelwerte und Häufigkeiten erfolgte mit gewichteten Daten.

Zur leichteren Lesbarkeit der folgenden Tabellen werden nochmals die 10 identifizierten sozio-demographischen HH-Typen sowie die HH-Typen nach ihrer Zahlungsfähigkeit kurz angeführt:

Variante A:

**Haushaltstyp 1:** ‚Partner-Haushalt mit Kindern bei niedriger Position‘

**Haushaltstyp 2:** ‚junger Haushalt mit Kindern bei sehr niedriger Position‘

**Haushaltstyp 3:** ‚Haushalt mit Kindern bei mittlerer Position‘

**Haushaltstyp 4:** ‚junger Alleinerzieher-Haushalt mit Kindern bei niedriger bis mittlerer Position‘

**Haushaltstyp 5:** ‚Haushalt ohne Kinder mit mittlerer Position‘

**Haushaltstyp 6:** ‚junger Ein-Personen-Haushalt ohne Kinder mit relativ guter Position‘

**Haushaltstyp 7:** ‚relativ junger Ein-Personen-HH ohne Kinder mit relativ bester Position‘

**Haushaltstyp 8:** ‚Durchschnittlich alter, kinderloser Paar-HH mit hoher Position‘

**Haushaltstyp 9:** ‚Ein-Personen-Pensionisten-HH ohne Kinder mit eher niedriger Position‘

**Haushaltstyp 10:** ‚Pensionisten-HH ohne Kinder mit mittlerer Position‘

Variante B:

**Haushaltstyp 1:** ‚Mittelstandshaushalte mit ausreichender Zahlungsfähigkeit‘

**Haushaltstyp 2:** ‚reiche Haushalte mit ausgezeichneter Zahlungsfähigkeit‘

**Haushaltstyp 3:** ‚armutsgefährdete Haushalte ohne ausreichende Zahlungsfähigkeit‘

Variante C:

Grundsätzlich lassen sich unterschiedliche Migrationsbiographien (Geburtsland, Staatsbürgerschaft, Familienzusammensetzung, sozialer Status, etc.) zu Typen von Haushalten mit unterschiedlichem Migrationshintergrund vereinheitlichen (siehe Variante C2). Da jedoch die institutionelle Unterscheidung nach Staatsbürgerschaft in Kombination mit EU-Status bzw. Nicht-EU-Status nach wie vor als sehr bedeutsam erachtet wird, werden einige Dimensionen der Wohnverhältnisse nach Variante C1 untersucht.

### 3.2.1 Wohnungsgröße

		Anzahl Wohnräume / Pers.	
		Mean	Standard Deviation
HHT Variante A	Typ 1	,92	,31
	Typ 2	,97	,41
	Typ 3	1,02	,30
	Typ 4	1,15	,47
	Typ 5	1,33	,51
	Typ 6	1,97	,95
	Typ 7	2,25	1,10
	Typ 8	1,50	,56
	Typ 9	2,23	1,07
	Typ 10	1,60	,58

Tabelle 24: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Anzahl Wohnräume / Person

#### Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Anzahl Wohnräume / Person

		Anzahl Wohnräume / Pers.	
		Mean	Standard Deviation
HHT VARIANTE B	Typ 1	1,53	,83
	Typ 2	1,66	,90
	Typ 3	1,47	,86

Tabelle 25: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Anzahl Wohnräume / Person

Die Verteilung der Wohnräume je Person im HH zeigt den deutlichen Zusammenhang der Wohnungsgröße in Abhängigkeit von soziodemographischen Merkmalen. Typ-1-HH ‚Partner-Haushalt mit Kindern bei niedriger Position‘ und Typ-2-HH ‚junger Haushalt mit Kindern bei sehr niedriger Position‘ weisen dabei eine sehr geringe Zahl an Wohnräumen (kleiner 1) auf, was –bezogen auf die Wohnfläche– auf deutliche Einbußen beim Wohnen mit Kindern schließen lässt. Umgekehrt zeigt sich, dass Typ-7-HH ‚relativ junger Ein-Personen-HH ohne Kinder mit relativ bester Position‘ sehr großen Handlungsspielraum hat. Anders die Situation bei Typ-9-HH ‚Ein-Personen-Pensionisten-HH ohne Kinder mit eher niedriger Position‘: Aufgrund demographischer Ereignisse (Auszug, Verwitwung) verfügen solche Ein-Personen-Pensionisten-HH über mehr als 2 Wohnräume, auch wenn sie eine niedrige soziale Position haben.

Die durchschnittliche Anzahl der Wohnräume je Person liegt differenziert nach der Zahlungsfähigkeit der HH relativ knapp zueinander. Auch HH mit deutlich geringerer Zahlungsfähigkeit verfügen über eine durchschnittlich ähnliche Anzahl an Wohnräumen wie ökonomisch starke Haushalte. Die Zahlungsfähigkeit erweist sich damit als ein relativ unbedeutendes Kriterium in Bezug auf die Wohnungsgröße.

		Anzahl Wohnräume / Pers.	
		Mean	Standard Deviation
Geburtsland	1 Österreich (AT)	1,59	,84
	2 ex YG ohne SI	1,00	,57
	3 Türkei (TR)	,91	,61
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	1,72	,99
	6 EU-neu inkl SI	1,55	,86
	10 übrige Länder	1,39	,90

Tabelle 26: Haushaltstyp Variante C: Herkunftsspezifische Mittelwerte: Anzahl Wohnräume / Person

			Anzahl Wohnräume / Pers.	
			Mean	Standard Deviation
Staatsbürgerschaft	Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	1,58	,86	
	andere Staatsbürgerschaft	1,24	,76	

Tabelle 27: Haushaltstyp Variante C: Nationalitätsspezifische Mittelwerte: Anzahl Wohnräume / Person

Die Tabellen 25 und 26 verdeutlichen klar, dass den Personen in Haushalten mit Migrationshintergrund im Durchschnitt deutlich weniger Wohnräume zur Verfügung stehen als österreichischen Haushalten bzw. Haushalten, die aus anderen Ländern der EU zugezogen sind. Auffallend ist der geringe Wert der Wohnräume bei Haushalten mit dem Herkunftsland Türkei. In dieser Gruppe steht im Durchschnitt nicht einmal ein Wohnraum pro Person zur Verfügung, was -aus sozialer Perspektive- auf vergleichsweise problematische Wohnbedingungen der Überbelegung hinweist.

		Wohnfläche / Pers. (m2)	
		Mean	Standard Deviation
HHT Variante A	Typ 1	22,82	7,43
	Typ 2	22,91	8,61
	Typ 3	25,40	7,18
	Typ 4	28,59	10,82
	Typ 5	33,17	11,34
	Typ 6	49,98	22,59
	Typ 7	57,29	28,75
	Typ 8	38,17	13,91
	Typ 9	56,69	26,87
	Typ 10	40,36	14,29

Tabelle 28: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Wohnfläche (m2) / Person

		Wohnfläche / Pers. (m2)	
		Mean	Standard Deviation
HHT VARIANTE B	Typ 1	38,60	20,78
	Typ 2	41,91	22,94
	Typ 3	36,86	21,34

Tabelle 29: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Wohnfläche (m2) / Person

Ein ähnliches Bild wie bei der Zahl der Wohnräume je Person zeigt sich bei der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person. Wer Kinder im HH hat, verfügt über deutlich weniger Wohnfläche als Haushalte ohne Kinder. Es sind einerseits wieder Typ 1 und 2 (Kinder, niedrige Position) und andererseits Typ 7 (jung, Ein-personen-HH, hoher Status) und 9 (Ein-Personen-HH, Pension), die die jeweiligen maximalen Werte zeigen. Die Diskrepanz in der verfügbaren Wohnfläche bei –in dieser Hinsicht- am schlechtesten und am besten gestellten Haushalten ist enorm: die verfügbare Wohnfläche ist bei den am besten gestellten Haushalten 2,6-fach größer.

Ähnliche Ergebnisse zeigt die durchschnittlich verfügbare Wohnfläche je Bewohner nach der Zahlungsfähigkeit der HH. Allerdings sind hier die Unterschiede zwischen den drei HH-Typen weitaus kleiner. Es bestätigt sich die schon oben gewonnene Einsicht: Wer sehr geringe Zahlungsfähigkeit aufweist, wohnt nicht unbedingt in beengten Verhältnissen. Allokationsmechanismen auf dem Wiener Wohnungsmarkt richten sich also wenig nach Wohnungsgrößen; hohe Zahlungsfähigkeit und berufliche Position, keine Kinder oder langjährige Nutzungsverhältnisse (Pensionisten) sind hingegen wichtig.

		Wohnfläche / Pers. (m2)	
		Mean	Standard Deviation
Geburtsland	1 Österreich (AT)	39,91	21,16
	2 ex YG ohne SI	25,41	13,79
	3 Türkei (TR)	22,69	20,46
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	43,21	23,81
	6 EU-neu inkl SI	39,34	21,71
	10 übrige Länder	34,55	23,04

Tabelle 30: Haushaltstyp Variante C: Geburtslandspezifische Mittelwerte: Wohnfläche (m2) / Person

			Wohnfläche / Pers. (m2)	
			Mean	Standard Deviation
Staatsbürgerschaft	Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	Öster-	39,69	21,52
	andere Staatsbürgerschaft		31,29	19,26

Tabelle 31: Haushaltstyp Variante C: Nationalitätsspezifische Mittelwerte: Wohnfläche (m2) / Person

Auch bezüglich der Wohnfläche in m<sup>2</sup>, die den BewohnerInnen im Durchschnitt der Haushalte zur Verfügung steht, zeigt sich ähnliches Bild wie vorher bezüglich der Wohnräume. Haushalte mit Staatsbürgerschaft ‚Ausland‘ haben weniger Wohnfläche als österreichische Haushalte zur Verfügung. Differenziert nach dem Geburtsland zeigt sich, dass einerseits solche aus den Ländern der EU-14 schon deutlich mehr und Haushalte aus den EU-10 Ländern gleich viel Wohnfläche wie die österreichischen Haushalte haben. Andererseits verfügen Haushalte mit Herkunft ‚Türkei‘ über sehr viel weniger und jene aus dem ‚ehemaligen Jugoslawien‘ trotz ihrer oft schon langjährigen Aufenthaltsdauer über weniger Wohnfläche als die österreichischen Haushalte.

### 3.2.2 Wohnungsausstattung

Die in der SOWI-Erhebung 2008 enthaltenen Daten zur Wohnungsausstattung wurden dahingehend genutzt, um die Ausstattungsqualität der Wohnung als wesentliche Dimension der Wohnverhältnisse in ihrer Verteilung nach Haushaltstypen darzustellen.

			Lärmschutzfenster 0/1		Total
			0 keine Lärmschutzfenster	1 Lärmschutzfenster	
HHT Variante A	Typ 1	Count	279	240	519
		% within HHT Variante A	53,8%	46,2%	100,0%
	Typ 2	Count	145	77	222
		% within HHT Variante A	65,3%	34,7%	100,0%
	Typ 3	Count	115	86	201
		% within HHT Variante A	57,2%	42,8%	100,0%
	Typ 4	Count	108	70	178
		% within HHT Variante A	60,7%	39,3%	100,0%
	Typ 5	Count	291	184	475
		% within HHT Variante A	61,3%	38,7%	100,0%
	Typ 6	Count	340	147	487
		% within HHT Variante A	69,8%	30,2%	100,0%
	Typ 7	Count	167	58	225
		% within HHT Variante A	74,2%	25,8%	100,0%
	Typ 8	Count	132	78	210
		% within HHT Variante A	62,9%	37,1%	100,0%
	Typ 9	Count	297	216	513
		% within HHT Variante A	57,9%	42,1%	100,0%
	Typ 10	Count	257	283	540
		% within HHT Variante A	47,6%	52,4%	100,0%
Total	Count	2131	1439	3570	
	% within HHT Variante A	59,7%	40,3%	100,0%	

Tabelle 32: Haushaltstyp Variante A: Lärmschutzfenster (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten

**Haushaltstyp Variante B: Lärmschutzfenster (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten**

			Lärmschutzfenster 0/1		Total
			0 keine Lärm-schutzfenster	1 Lärmschutz-fenster	
HHT VARIANTE B	Typ 1	Count	946	696	1642
		% within HHT VARIANTE B	57,6%	42,4%	100,0%
	Typ 2	Count	739	463	1202
		% within HHT VARIANTE B	61,5%	38,5%	100,0%
	Typ 3	Count	428	277	705
		% within HHT VARIANTE B	60,7%	39,3%	100,0%
Total	Count	2113	1436	3549	
	% within HHT VARIANTE B	59,5%	40,5%	100,0%	

Tabelle 33: Haushaltstyp Variante B: Lärmschutzfenster (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten

Die Häufigkeit bzw. Anteile an Wohnungen mit Lärmschutzfenstern nach HH-Typen der Variante A oder B sind in dieser Form nur wenig diskriminierend, eine Verknüpfung mit dem (fehlenden) Baualter ist leider nicht möglich. Trotzdem identifizieren Tabelle 34 und Tabelle 35 eindeutig die schlechter ausgestatteten Haushaltsgruppen: differenziert nach dem Geburtsland haben am häufigsten Haushalte aus der Türkei (72,4%) und Ex-Jugoslawien (70,2%) keine Lärmschutzfenster. Nach Staatsbürgerschaft belaufen sich diese Anteile auf 68,8% (andere Staatsbürgerschaft) und 59,8% (österreichische Staatsbürgerschaft). Ein Fehlen dieses Ausstattungsmerkmals kann auch als ein relativ geringer Anteil sanierter Wohnungen innerhalb dieser Haushaltsgruppen interpretiert werden.

			Lärmschutzfenster 0/1		Total
			0 keine laerm- schutzfenster	1 laerm- schutz- fenster	
Geburtsland	1 Österreich (AT)	Count	2114	1461	3575
		%	59,1%	40,9%	100,0%
	2 ex YG ohne SI	Count	165	70	235
		%	70,2%	29,8%	100,0%
	3 Türkei (TR)	Count	126	48	174
		%	72,4%	27,6%	100,0%
4 EU15 ohne Ös- terreich (AT)	Count	123	69	192	
	%	64,1%	35,9%	100,0%	
6 EU-neu inkl SI	Count	106	51	157	
	%	67,5%	32,5%	100,0%	
10 übrige Länder	Count	70	46	116	
	%	60,3%	39,7%	100,0%	
Total	Count	2704	1745	4449	
	%	60,8%	39,2%	100,0%	

Tabelle 34 Geburtslandspezifische Häufigkeiten: Ausstattungsmerkmal Lärmschutzfenster

			Lärmschutzfenster 0/1		Total
			0 keine laerm- schutzfenster	1 laerm- schutz- fenster	
Staatsbürgerschaft	Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	Count	2369	1595	3964
		%	59,8%	40,2%	100,0%
	andere Staatsbürgerschaft	Count	335	152	487
		%	68,8%	31,2%	100,0%
Total	Count	2704	1747	4451	
	%	60,8%	39,2%	100,0%	

Tabelle 35 Nationalitätsspezifische Häufigkeiten: Ausstattungsmerkmal Lärmschutzfenster

**Haushaltstyp Variante A: Garten, Balkon od. Terrasse (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten**

			Garten, Balkon od. Terrasse 0/1		Total
			0 nein	1 ja	
HHT Variante A	Typ 1	Count	193	326	519
		% within HHT Variante A	37,2%	62,8%	100,0%
	Typ 2	Count	84	139	223
		% within HHT Variante A	37,7%	62,3%	100,0%
	Typ 3	Count	62	138	200
		% within HHT Variante A	31,0%	69,0%	100,0%
	Typ 4	Count	64	114	178
		% within HHT Variante A	36,0%	64,0%	100,0%
	Typ 5	Count	226	249	475
		% within HHT Variante A	47,6%	52,4%	100,0%
	Typ 6	Count	287	201	488
		% within HHT Variante A	58,8%	41,2%	100,0%
	Typ 7	Count	119	106	225
		% within HHT Variante A	52,9%	47,1%	100,0%
	Typ 8	Count	84	127	211
		% within HHT Variante A	39,8%	60,2%	100,0%
	Typ 9	Count	268	244	512
		% within HHT Variante A	52,3%	47,7%	100,0%
	Typ 10	Count	166	374	540
		% within HHT Variante A	30,7%	69,3%	100,0%
Total		Count	1553	2018	3571
		% within HHT Variante A	43,5%	56,5%	100,0%

Tabelle 36: Haushaltstyp Variante A: Garten, Balkon od. Terrasse (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten

**Haushaltstyp Variante B: Garten, Balkon od. Terrasse (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten**

			Garten, Balkon od. Terrasse 0/1		Total
			0 nein	1 ja	
HHT VARIANTE B	Typ 1	Count	734	908	1642
		% within HHT VARIANTE B	44,7%	55,3%	100,0%
	Typ 2	Count	459	743	1202
		% within HHT VARIANTE B	38,2%	61,8%	100,0%
	Typ 3	Count	342	363	705
		% within HHT VARIANTE B	48,5%	51,5%	100,0%
Total		Count	1535	2014	3549
		% within HHT VARIANTE B	43,3%	56,7%	100,0%

Tabelle 37: Haushaltstyp Variante B: Garten, Balkon od. Terrasse (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten

Auch diese Kennzeichnung der Wohnqualität nach den Ausstattungsmerkmalen Garten, Balkon oder Terrasse hängt vermutlich stark vom Baualter, der Lage im Stadtgebiet und der entsprechenden städtebaulichen Konzeption ab. Leider gibt es hierzu keine Erhebung der entsprechenden Merkmale in der Sowi – Erhebung 2008. Gleichzeitig sind dies aber Merkmale, die bei Neu- oder Wieder-Vergabe einer Wohnung den Preis oder die Miete beeinflussen bzw. bestimmten HH-Typen zur Realisierung eines bestimmten Lebensstils sehr wichtige Ausstattungsmerkmale sind.

Gemäß dieser Annahme überrascht das Ergebnis nach sozio-demographischen Merkmalen nicht: die höchsten relativen Häufigkeiten zeigen Typ-3-HH , Haushalt mit Kindern bei mittlerer Position‘ sowie Typ-10-HH ‚Pensionisten-HH ohne Kinder mit mittlerer Position‘. Während bei den Typ-3-HH dies Ausdruck des aktuell präferierten Lebensstils ist, zeigt die hohe relative Häufigkeit bei Typ-10-HH offenbar die geringe Wohnungsmobilität gegenüber veränderten HH-strukturen. Pensionierte HH bleiben auch (nach Auszug) ohne Kinder in einmal gewählter Wohnqualität. Gleichzeitig bevorzugen Typ-6-HH , junger Ein-Personen-Haushalt ohne Kinder mit relativ guter Position‘ deutlich andere Wohnqualität. Trotz hoher Position am Wohnungsmarkt sind ihnen diese Ausstattungsmerkmale nicht sehr wichtig.

Auch in Bezug auf Geburtsland und Staatsbürgerschaft werden benachteiligte Haushaltsgruppen deutlich: während Haushalte mit dem Geburtsland Österreich nur zu 39,6% über keines der Ausstattungsmerkmale Garten, Balkon od. Terrasse verfügen, beläuft sich dieser Anteil bei Haushalten aus Ex-Jugoslawien bzw. der Türkei auf 72,3% bzw. 62,6%. Analog dazu die Häufigkeiten nach Staatsbürgerschaft: 64,9% der Haushalte mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft stehen hier 40,2% der österreichischen Haushalte gegenüber.

			Garten, Balkon od. Terrasse 0/1		Total
			0 nein	1 ja	
Geburtsland	1 Österreich (AT)	Count	1414	2161	3575
		%	39,6%	60,4%	100,0%
	2 ex YG ohne SI	Count	170	65	235
		%	72,3%	27,7%	100,0%
	3 Türkei (TR)	Count	109	65	174
		%	62,6%	37,4%	100,0%
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	Count	101	92	193
		%	52,3%	47,7%	100,0%
	6 EU-neu inkl SI	Count	70	86	156
		%	44,9%	55,1%	100,0%
	10 übrige Länder	Count	47	69	116
		%	40,5%	59,5%	100,0%
Total		Count	1911	2538	4449
		%	43,0%	57,0%	100,0%

Tabelle 38 Geburtslandspezifische Häufigkeiten: Ausstattungsmerkmale Garten, Balkon, Terasse

			Garten, Balkon od. Terrasse 0/1		Total
			0 nein	1 ja	
Staatsbürgerschaft	Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	Count	1595	2368	3963
		%	40,2%	59,8%	100,0%
	andere Staatsbürgerschaft	Count	316	171	487
		%	64,9%	35,1%	100,0%
Total		Count	1911	2539	4450
		%	42,9%	57,1%	100,0%

Tabelle 39 Nationalitätsspezifische Häufigkeiten: Ausstattungsmerkmale Garten, Balkon, Terasse

### 3.2.3 Art des Wohngebäudes

			Art des Wohngebäudes			Total
			EFH od. Reihenhaus	Wohnhaus 3-30 Whng.	Wohnhaus >30 Whng.	
HHT Variante A	Typ 1	Count	174	529	258	961
		% within HHT Variante A	18,1%	55,0%	26,8%	100,0%
	Typ 2	Count	81	193	121	395
		% within HHT Variante A	20,5%	48,9%	30,6%	100,0%
	Typ 3	Count	108	195	95	398
		% within HHT Variante A	27,1%	49,0%	23,9%	100,0%
	Typ 4	Count	57	193	86	336
		% within HHT Variante A	17,0%	57,4%	25,6%	100,0%
	Typ 5	Count	133	511	233	877
		% within HHT Variante A	15,2%	58,3%	26,6%	100,0%
	Typ 6	Count	83	569	252	904
		% within HHT Variante A	9,2%	62,9%	27,9%	100,0%
	Typ 7	Count	41	284	110	435
		% within HHT Variante A	9,4%	65,3%	25,3%	100,0%
	Typ 8	Count	84	254	103	441
		% within HHT Variante A	19,0%	57,6%	23,4%	100,0%
	Typ 9	Count	150	631	344	1125
		% within HHT Variante A	13,3%	56,1%	30,6%	100,0%
	Typ 10	Count	289	476	305	1070
		% within HHT Variante A	27,0%	44,5%	28,5%	100,0%
Total	Count	1200	3835	1907	6942	
	% within HHT Variante A	17,3%	55,2%	27,5%	100,0%	

Tabelle 40: Haushaltstyp Variante A: Art des Wohngebäudes. Typspezifische Häufigkeiten

Die generelle Bedeutung der Gebäudetypen wird zunächst aus den Spaltensummen deutlich: die Baustruktur wird von Gebäuden mit 3-30 Wohnungen, dominiert (55,2%), gefolgt von größeren Wohnhäusern (27,5%). Einfamilien- und Reihenhäuser haben mit 17,3% die kleinste Bedeutung in der Querschnittsbetrachtung über alle Haushaltstypen.

Jüngere Ein-Personen-Haushalte (Typ-6-HH und Typ-7-HH) weisen mit ca. 9% den geringsten Anteil im Einfamilien- und Reihenhausegment auf. Hier sind vor allem Haushalte mit Kindern sowie Pensionisten-Paar-Haushalte (Typ-10-HH) vertreten. Die zuvor genannten Ein-Personen-Haushalte leben vorrangig in Wohngebäuden mit 3-30 Wohnungen (Anteile über 60%). Geht man davon aus, dass sich ein erheblicher Anteil dieser Gebäude aus gründerzeitlichen Baustrukturen bildet, wird auch die vergleichsweise schlechte Ausstattung die-

ser Wohnungen aus Tabelle 32 plausibel (die Typ-6-HH und Typ-7-HH weisen dort den höchsten Anteil an Wohnungen ohne Lärmschutzfenster auf). Pensionisten-Haushalte (Typ-9-HH und Typ-10-HH) haben gemeinsam mit niedrig positionierten Haushalten mit Kindern (Typ-2-HH) den größten Anteil in den sehr großen Wohnbauten.

**Haushaltstyp Variante B: Art des Wohngebäudes. Typspezifische Häufigkeiten**

			Art des Wohngebäudes			Total
			EFH od. Reihenhaus	Wohnhaus 3-30 Whng.	Wohnhaus >30 Whng.	
HHT VARIANTE B	Typ 1	Count	538	1742	853	3133
		%	17,2%	55,6%	27,2%	100,0%
	Typ 2	Count	489	1362	648	2499
		%	19,6%	54,5%	25,9%	100,0%
	Typ 3	Count	164	712	401	1277
		%	12,8%	55,8%	31,4%	100,0%
Total	Count	1191	3816	1902	6909	
	%	17,2%	55,2%	27,5%	100,0%	

Tabelle 41: Haushaltstyp Variante B: Art des Wohngebäudes. Typspezifische Häufigkeiten

Die Häufigkeitsverteilung der Art des Wohngebäudes in Hinsicht auf die Zahlungsfähigkeit der Haushalte zeigt den (erwarteten) geringen Anteil der armutsgefährdeten Haushalte ohne ausreichende Zahlungsfähigkeit (Typ-3-HH) im Einfamilien- bzw. Reihenhausesegment. Dieser Haushaltstyp ist –verglichen mit den übrigen Haushaltstypen der Variante B – in den sehr großen Wohngebäuden stärker vertreten. Der Anteil an Wohngebäuden mit 3-30 Wohnungen ist hingegen in allen Haushaltstypen nahezu gleich hoch.

			Art des Wohngebäudes			Total
			EFH od. Reihenhaus	Wohnhaus 3-30 Whng.	Wohnhaus >30 Whng.	
Geburtsland	1 Österreich (AT)	Count	1441	3861	1888	7190
		%	20,0%	53,7%	26,3%	100,0%
	2 ex YG ohne SI	Count	16	213	121	350
		%	4,6%	60,9%	34,6%	100,0%
	3 Türkei (TR)	Count	14	119	67	200
		%	7,0%	59,5%	33,5%	100,0%
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	Count	51	258	92	401
		%	12,7%	64,3%	22,9%	100,0%
	6 EU-neu inkl SI	Count	47	193	87	327
		%	14,4%	59,0%	26,6%	100,0%
	10 übrige Länder	Count	35	131	67	233
		%	15,0%	56,2%	28,8%	100,0%
	Total	Count	1604	4775	2322	8701
		%	18,4%	54,9%	26,7%	100,0%

Tabelle 42: Haushaltstyp Variante C: Art des Wohngebäudes. Häufigkeiten nach Geburtsland

			Art des Wohngebäudes			Total
			EFH od. Reihenhaus	Wohnhaus 3-30 Whng.	Wohnhaus >30 Whng.	
Staatsbürgerschaft	Staatsbürgerschaft Öster- reich (AT)	Count	1527	4267	2102	7896
		%	19,3%	54,0%	26,6%	100,0%
	andere Staatsbürgerschaft	Count	76	508	219	803
		%	9,5%	63,3%	27,3%	100,0%
Total		Count	1603	4775	2321	8699
		%	18,4%	54,9%	26,7%	100,0%

Tabelle 43: Haushaltstyp Variante C: Art des Wohngebäudes. Häufigkeiten nach Staatsbürgerschaft

Nach der Art des Wohngebäudes lassen sich generell keine besonderen Abweichungen im Vergleich der österreichischen Haushalte und solchen mit ausländischer Herkunft oder Staatsbürgerschaft erkennen – mit einer Ausnahme: der Zugang zum Einfamilienhaus und Reihenhaus ist für die Haushalte mit Herkunft ‚ehemaliges Jugoslawien‘ und ‚Türkei‘ offenbar deutlich schwieriger (diese Gruppen haben gleichzeitig auch die höchsten Anteile in den sehr großen Wohngebäuden), aber auch für Haushalte aus den anderen EU-Ländern noch nicht im gleichen Ausmaß möglich wie für österreichische Haushalte. Vermutlich ist diese Ungleichverteilung über die Rechtsform der Benutzung zu erklären.

Für das Wohnsegment ‚Wohnhaus‘ wurde die Verfügbarkeit einer Reihe von segment-typischen Ausstattungsmerkmalen erhoben: Lift, Raum für Kinderwagen, Fahrradabstellraum, Gemeinschaftsräume, Kinderspielplatz (indoor/outdoor), Grünflächen und Gemeinschafts-Waschküche. Die Summe dieser Merkmale dient hier als Anhaltspunkt zur Beurteilung der Ausstattungsqualität eines Wohnhauses bzw. einer Wohnhausanlage.

		Wohnhaus / Anzahl Ausstattungsmerkmale	
		Mean	Standard Deviation
HHT Variante A	Typ 1	3,54	2,47
	Typ 2	3,69	2,20
	Typ 3	3,69	2,43
	Typ 4	3,76	2,37
	Typ 5	3,52	2,43
	Typ 6	2,79	2,20
	Typ 7	2,81	2,19
	Typ 8	3,52	2,42
	Typ 9	3,10	1,97
	Typ 10	4,00	2,20

Tabelle 44: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Anzahl Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses

Tabelle 44 bestärkt die Vermutung, daß die Zahlungsbereitschaft für Ausstattungsmerkmale bei den jungen Ein-Personen-Haushalten (Typ-6-HH und Typ-7-HH) weitaus geringer ist als bei den übrigen Haushaltstypen der Variante A (vgl. auch Tabelle 32). Haushalte mit Kindern sowie Pensionisten-Partner-Haushalte weisen hingegen eine hohe durchschnittliche Anzahl von Ausstattungsmerkmalen im Wohnhaus auf. Die durchschnittliche Zahl an Ausstattungsmerkmalen ist im Segment ‚Wohngebäude mit 3-30 Wohnungen‘ mit 3 generell geringer als im Segment der sehr großem Wohngebäude (4,2 siehe Anhang, Tabelle 69); demgemäß haben Haushalte die überproportional im erstgenannten Segment vertreten sind eine vergleichsweise geringere durchschnittliche Ausstattungsqualität.

		Wohnhaus / Anzahl Ausstattungsmerkmale	
		Mean	Standard Deviation
HHT VARIANTE B	Typ 1	3,47	2,33
	Typ 2	3,50	2,27
	Typ 3	3,16	2,30

Tabelle 45: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Anzahl Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses

Die Durchschnittswerte der Anzahl an Ausstattungsmerkmalen in Hinsicht auf die Zahlungsfähigkeit der Haushalte zeigen, daß armutsgefährdete Haushalte (Typ-3-HH) die geringste Ausstattungsqualität im Wohnhaussegment haben. Dies, obwohl bereits aus Tabelle 41 resultiert, daß dieser Haushaltstyp in den sehr großen Wohngebäuden (mit tendenziell höherer Ausstattungsqualität) im Vergleich mit Typ-1-HH und Typ-2-HH am stärksten vertreten sind.

		Wohnhaus / Anzahl Ausstattungsmerkmale	
		Mean	Standard Deviation
Geburtsland	1 Österreich (AT)	3,53	2,27
	2 ex YG ohne SI	2,16	2,33
	3 Türkei (TR)	2,71	2,07
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	2,71	2,15
	6 EU-neu inkl SI	3,56	2,29
	10 übrige Länder	3,37	2,21

Tabelle 46 Geburtslandspezifische Häufigkeiten: Anzahl Ausstattungsmerkmale im Wohnhaus

Hinsichtlich Herkunftsland und vor allem Nationalität lassen sich ebenfalls klare Unterschiede ausmachen: Die Gruppe von Haushalten mit dem Geburtsland Ex-Jugoslawien verfügt mit 2,16 über die geringste durchschnittliche Anzahl von Wohnhaus-typischen Ausstattungsmerkmalen, hinsichtlich der Nationalität ist mit Mittelwerten von 2,60 (nicht-österreichische Staatsbürgerschaft) bzw 3,48 (österreichische Staatsbürgerschaft) die deutlich schlechtere Ausstattungslaität erkennbar.

			Wohnhaus / Anzahl Ausstattungsmerkmale	
			Mean	Standard Deviation
Staatsbürgerschaft	Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	3,48	2,28	
	andere Staatsbürgerschaft	2,60	2,19	

Tabelle 47 Nationalitätsspezifische Häufigkeiten: Anzahl Ausstattungsmerkmale im Wohnhaus

### 3.2.4 Rechtsform

Die Rechtsform des Wohnens bildet neben der Wohnqualität eine wesentliche Dimension der Wohnverhältnisse. Zur Untersuchung der Häufigkeitsverteilung auf die Haushaltstypen wurde die Klassifizierung der Rechtsformen aus der Sowi-Befragung leicht modifiziert, um so eine problem-bezogene Gruppierung zu erhalten.

Haushaltstyp Variante A: Rechtsform. Typspezifische Häufigkeiten

			Rechtsform Wohnen					Total	
			Eigentum	Hauptmiete priv.	Hauptmiete Genossenschaft	gemeinnütz. od. geförderter Bauträger	Gemeindewohnung		Untermiete od. sonstiges Rechtsverhältnis
HHT Variante A	Typ 1	Count	139	152	90	13	113	12	519
		% within HHT Variante A	26,8%	29,3%	17,3%	2,5%	21,8%	2,3%	100,0%
	Typ 2	Count	52	64	23	1	76	6	222
		% within HHT Variante A	23,4%	28,8%	10,4%	,5%	34,2%	2,7%	100,0%
	Typ 3	Count	76	63	36	6	16	4	201
		% within HHT Variante A	37,8%	31,3%	17,9%	3,0%	8,0%	2,0%	100,0%
	Typ 4	Count	29	54	41	2	43	8	177
		% within HHT Variante A	16,4%	30,5%	23,2%	1,1%	24,3%	4,5%	100,0%
	Typ 5	Count	114	141	76	20	116	8	475
		% within HHT Variante A	24,0%	29,7%	16,0%	4,2%	24,4%	1,7%	100,0%
	Typ 6	Count	84	203	83	32	67	18	487
		% within HHT Variante A	17,2%	41,7%	17,0%	6,6%	13,8%	3,7%	100,0%
	Typ 7	Count	50	90	35	8	21	20	224
		% within HHT Variante A	22,3%	40,2%	15,6%	3,6%	9,4%	8,9%	100,0%
	Typ 8	Count	77	60	37	6	24	6	210
		% within HHT Variante A	36,7%	28,6%	17,6%	2,9%	11,4%	2,9%	100,0%
	Typ 9	Count	132	154	69	9	120	28	512
		% within HHT Variante A	25,8%	30,1%	13,5%	1,8%	23,4%	5,5%	100,0%
	Typ 10	Count	201	116	86	13	114	12	542
		% within HHT Variante A	37,1%	21,4%	15,9%	2,4%	21,0%	2,2%	100,0%
Total		Count	954	1097	576	110	710	122	3569
		% within HHT Variante A	26,7%	30,7%	16,1%	3,1%	19,9%	3,4%	100,0%

Tabelle 48: Haushaltstyp Variante A: Rechtsform. Typspezifische Häufigkeiten

Die Häufigkeitsverteilung im Durchschnitt aller Haushaltstypen (Spaltensummen ‚Total‘, Tabelle 48) gibt Auskunft über die generelle Bedeutung der einzelnen Rechtsformen: Mietverhältnisse mit privaten Eigentümern bilden demnach mit 30,7% den größten Teil in den Rechtsformen, gefolgt von Eigentum (26,7%), Gemeindewohnung (19,9%) und Mietverhältnissen von Genossenschaften (16,1%). Die Segmente ‚Untermiete und sonstige Rechtsform‘ und ‚gemeinnütziger oder privater geförderter Bauträger‘ spielen mit 3,4% bzw. 3,1% eine vergleichsweise geringe Rolle, die Häufigkeitswerte dieser Gruppen sind in Verbindung mit den Haushaltstypen aufgrund der geringen Fallzahlen nur mit Vorsicht zu interpretieren.

Die jüngeren Ein-Personen-Haushalte (Typ-6-HH und Typ-7-HH) sind vorrangig in Hauptmietverhältnissen zu finden (Anteile über 40%), kinderlose Paare (Typ-8-HH und Typ-10-HH pensioniert) sowie Paarhaushalte mit Kindern und mittlerer Position (Typ-3-HH) sind vor allem im Eigentumssegment anzutreffen. Gemeinsam ist den genannten Haushaltstypen, dass sie eine mittlere bis hohe Position, bzw. einen hohen beruflichen Status aufweisen. Die Verteilung innerhalb dieser Gruppe in die Segmente ‚Miete‘ und ‚Eigentum‘ ist mit den unterschiedlichen Anforderungen von Ein-Personen-Haushalten und familienähnlichen Haushaltszusammensetzungen begründbar: die Haushaltstypen 6 und 7 haben offensichtlich ein relativ geringeres Interesse, ihre Wohnung als Eigentum zu halten als die übrigen Haushalte der gut positionierten Gruppe, für sie steht die kurzfristige Möglichkeit zum Umzug im Vordergrund. Mit zunehmendem Alter (Typ-8-HH und Typ-10-HH) gewinnt dagegen die längerfristige Perspektive der sicheren Verfügbarkeit der Wohnung an Bedeutung: da es die Position am Wohnungsmarkt erlaubt, befinden sich diese Haushalte zum Großteil im Eigentumssegment. Ebenso verhält es sich bei vergleichsweise jüngeren Haushalte des Typs 3: hier ist die sichere Verfügbarkeit der Wohnung wohl aufgrund der familiären Situation von großer Bedeutung.

Eine zweite Gruppe von Haushalten zeichnet sich durch die generell niedrigere Position bzw. einen niedrigen Status aus: Während Typ-1-Haushalte zum größten Teil im Segment der privaten Hauptmiete anzutreffen sind, wohnen Haushalte des Typs 2 (junger Haushalt mit Kindern ohne aktuelle Erwerbstätigkeit) bereits überwiegend in Gemeindewohnungen (34,2%). Haushalte des Typs 4 und des Typs 9 zeichnen sich durch eine etwas höhere Position aus: sie wohnen am häufigsten in Mietverhältnissen (30,5% bzw. 30,1%), gefolgt von Gemeindewohnungen (24,3% bzw. 23,4%). Bei unterschiedlichen sozio-demographischen Merkmalen, haben diese beiden Haushaltstypen doch ein vergleichbares Profil hinsichtlich der Rechtsform des Wohnens, wenn auch Typ 9 zu einem höherem Anteil im Eigentumssegment anzutreffen ist.

Zusammenfassend ergibt sich aus diesen Befunden, dass die Wahl der Rechtsform sowohl von der Position (beruflicher Status, Zahlungsfähigkeit) als auch dem Lebensstil bzw. der Phase des Lebenszyklus determiniert wird.

			Rechtsform Wohnen						Total
			Eigentum	Hauptmiete priv.	Hauptmiete Genossenschaft	gemeinnütz. od. geförderter Bauträger	Gemeindewohnung	Untermiete od. sonstiges Rechtsverhältnis	
HHT VARIANTE B	Typ 1	Count	412	543	272	39	325	50	1641
		% within HHT VARIANTE B	25,1%	33,1%	16,6%	2,4%	19,8%	3,0%	100,0%
	Typ 2	Count	426	308	211	52	174	31	1202
		% within HHT VARIANTE B	35,4%	25,6%	17,6%	4,3%	14,5%	2,6%	100,0%
	Typ 3	Count	111	240	93	17	208	37	706
		% within HHT VARIANTE B	15,7%	34,0%	13,2%	2,4%	29,5%	5,2%	100,0%
Total	Count	949	1091	576	108	707	118	3549	
	% within HHT VARIANTE B	26,7%	30,7%	16,2%	3,0%	19,9%	3,3%	100,0%	

Tabelle 49: Haushaltstyp Variante B: Rechtsform. Typspezifische Häufigkeiten

Die Häufigkeitsverteilung der Rechtsformen in Bezug auf die Zahlungsfähigkeit der Haushalte zeigt den relativ geringsten Anteil der armutsgefährdeten Haushalte ohne ausreichende Zahlungsfähigkeit (Typ-3-HH) im Eigentumssegment (15,7%). In diesem Segment sind

Haushalte des Typs 2 , Haushalte mit ausgezeichneter Zahlungsfähigkeit‘ die am stärksten vertretene Gruppe (35,4%). Im Segment ‚Hauptmiete von privatem Eigentümer‘ wohnen hingegen die verbleibenden Haushalte der Typen 1 und 3 am häufigsten. Die typspezifischen Anteile der Rechtsform ‚Hauptmiete von Genossenschaft‘ lässt vermuten, daß der in dieser Rechtsform übliche Finanzierungsbeitrag eine Barriere für einkommensschwache Haushalte darstellen kann: sie belaufen sich auf 17,6% (Typ-2-HH) und 13,2% (Typ-3-HH). Im Kontrast dazu steht das Segment der Gemeindewohnung: hier ist der Haushaltstyp 3 dominierend, gefolgt von Typ-1 und Typ-2 Haushalten.

			Rechtsform Wohnen					Total	
			Eigentum	Hauptmiete priv.	Hauptmiete Genossenschaft	gemeinnütz. od. geförderter Bauträger	Gemeindewohnung		Untermiete od. sonstiges Rechtsverhältnis
Geburtsland 1 Österreich (AT)	Count		1091	1080	632	64	606	102	3575
	%		30,5%	30,2%	17,7%	1,8%	17,0%	2,9%	100,0%
2 ex YG ohne SI	Count		21	79	17	49	57	13	236
	%		8,9%	33,5%	7,2%	20,8%	24,2%	5,5%	100,0%
3 Türkei (TR)	Count		9	41	11	5	87	22	175
	%		5,1%	23,4%	6,3%	2,9%	49,7%	12,6%	100,0%
4 EU15 ohne Österreich (AT)	Count		41	108	16	1	20	7	193
	%		21,2%	56,0%	8,3%	,5%	10,4%	3,6%	100,0%
6 EU-neu inkl SI	Count		42	48	34	2	23	8	157
	%		26,8%	30,6%	21,7%	1,3%	14,6%	5,1%	100,0%
10 übrige Länder	Count		33	38	6	4	33	1	115
	%		28,7%	33,0%	5,2%	3,5%	28,7%	,9%	100,0%
Total	Count		1237	1394	716	125	826	153	4451
	%		27,8%	31,3%	16,1%	2,8%	18,6%	3,4%	100,0%

Tabelle 50: Haushaltstyp Variante C: Rechtsform. Häufigkeiten nach Herkunft

			Rechtsform Wohnen						Total
			Eigentum	Hauptmiete priv.	Hauptmiete Genossenschaft	gemeinnütz. od. geförderter Bauträger	Gemeindewohnung	Untermiete od. sonstiges Rechtsverhältnis	
Staatsbürgerschaft	Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	Count	1180	1188	678	75	729	114	3964
		%	29,8%	30,0%	17,1%	1,9%	18,4%	2,9%	100,0%
	andere Staatsbürgerschaft	Count	58	205	39	49	97	39	487
		%	11,9%	42,1%	8,0%	10,1%	19,9%	8,0%	100,0%
Total		Count	1238	1393	717	124	826	153	4451
		%	27,8%	31,3%	16,1%	2,8%	18,6%	3,4%	100,0%

Tabelle 51: Haushaltstyp Variante C: Rechtsform. Häufigkeiten nach Nationalität

Tabelle 44 zeigt, dass ausländische und österreichische Haushalte unterschiedlichen Zugang zu den einzelnen Wohnungssegmenten nach der Rechtsform finden. Österreichische Haushalte (Nationalität) konzentrieren sich mit jeweils ca. 30 % auf das Eigentumssegment und jenes der Hauptmiete. Wohnungen des geförderten Mietwohnungssegmentes (Genossenschaften und Gemeinn. Bauvereinigungen) bzw. Wohnungen der Gemeinde Wien bewohnen sie zu ca. 18 bis 19 %. Demgegenüber leben Haushalte mit ausländischer Nationalität mit überwiegender Mehrheit (42 %) in Mietwohnungen sowie zu 18% in geförderten Mietwohnungen und zu beachtlichen knapp 20% in Gemeindewohnungen. Auffallend ist ihr geringer Anteil im Eigentumswohnungssegment.

Nach der Herkunft laut Tabelle 43 zeigt sich eine ähnliche Aufteilung der österreichischen Haushalte wie nach der Nationalität über die einzelnen Rechtsformen. Ein anderes Bild zeigt sich jedoch für die Haushalte nach ihrer ausländischen Herkunft: Haushalte mit Herkunft ‚ehemaliges Jugoslawien‘ haben kaum Zugang zu Eigentumswohnungen. Dafür konzentrieren sie sich im Vergleich zu den österreichischen Haushalten etwas mehr im Hauptmietwohnungssegment und vor allem im Segment der geförderten Mietwohnungen und Gemeindewohnungen. Nochmals anders ist die Verteilung bei den Haushalten mit Herkunft ‚Türkei‘: kaum Zugang zum Eigentumssegment, geringe Konzentration im privaten und geförderten Hauptmietsegment und dafür aber sehr hohe Konzentration im Segment der Gemeindewohnungen.

Auch die Haushalte aus den beiden EU-Ländergruppen zeigen sehr spezifische Verteilungen: Die Haushalte mit Herkunft aus den ‚EU-14-Ländern‘, die schon seit den 90iger Jahren gleiche Zutrittsrechte haben konzentrieren sich im Vergleich zu den österreichischen Haushalten auf die Hauptmietwohnungen, weniger auf das Eigentumssegment oder auf geförderte Miet- oder Eigentumswohnungen. Demgegenüber zeigen die Haushalte aus den EU-10-Ländern die zweithöchste Konzentration im Eigentumssegment und im geförderten Mietwohnungssegment.

Die Verteilung der Haushalte nach ihrer Herkunft (in der Grundtendenz auch jene zur Nationalität) zeigt, dass der Zutritt zu Segmenten nach Herkunftsländergruppen sehr unterschiedlich ist. Besonders hervorzuheben sind der gute Zugang

- Der Haushalte mit Herkunft ‚Türkei‘ zum Gemeindewohnungssegment

- Der Haushalte mit Herkunft ‚EU-10 Länder‘ zum (meist neugebauten) geförderten Mietwohnungssegment
- Der Haushalte mit Herkunft ‚EU-14 Länder‘ zum Hauptmietwohnungssegment
- Der Haushalte aus Österreich zum Eigentumswohnungssegment.

Aus diesen Tendenzen zur Allokation lassen sich an sich schon erste allokatonspolitische Probleme und integrationspolitische Herausforderungen erkennen: Haushalte mit Herkunft ‚Türkei‘ sind aus sozialen Gründen offenbar stark auf die Verfügbarkeit von Gemeindewohnungen angewiesen. Gleichzeitig zeigt sich aber, dass sie – aus welchen Gründen auch immer – kaum Zutritt zum geförderten Neubauwohnungssegment finden – so wie etwa die Haushalte aus den Beitrittsländern von 2005 oder auch aus dem ‚ehemaligen Jugoslawien‘. Mit anderen Worten: Die segmentspezifischen Zutrittsbedingungen für die beiden Gruppen mit Herkunft aus den beiden traditionellen und ehemaligen ‚Gastarbeiterländern‘ stellen sich deutlich unterschiedlich dar.

Umgekehrt zeigt sich, dass Haushalte aus Österreich sich inzwischen primär auf das Eigentumswohnungssegment konzentrieren. In diesem Segment finden sich darüber hinaus vor allem Haushalte aus den beiden EU-Ländergruppen. Das Segment des Hauptmietwohnungsbestandes stellt jenes Segment mit der deutlichsten Durchmischung dar, aus allen Ländergruppen konzentrieren sich darin Haushalte. Auch hier zeigt sich, dass spezifische Zutrittsbedingungen unterschiedliche Segmentwirkung haben.

### 3.2.5 Wohnkosten

Die folgende Tabelle 52 stellt zunächst die mittleren Wohnkosten / Quadratmeter, sowie die Standardabweichung in den einzelnen Rechtsformen des Wohnens dar. Als Wohnkosten werden jene Kosten verstanden, die monatlich an die Hausverwaltung bzw. den Wohnungseigentümer bezahlt werden. Um auf Ebene der Haushaltstypen die Vergleichbarkeit der Wohnkosten zu ermöglichen, wurde das Eigentums- und das Mietsegment getrennt untersucht, da bei den Eigentumswohnungen nur die Betriebskosten betrachtet werden konnten. Deren Finanzierungskosten wurden nicht explizit erhoben. (Tabelle 53 bis Tabelle 56)

		Wohnkosten/m2	
		Mean	Standard Deviation
Rechtsform Wohnen	Eigentum	2,94	1,58
	Hauptmiete priv.	6,47	2,72
	Hauptmiete Genossenschaft	6,25	1,83
	gemeinnütz.od. geförderter Bauträger	6,42	1,94
	Gemeindewohnung	5,94	1,67
	Untermiete od. sonstiges Rechtsverhältnis	6,79	2,99

Tabelle 52: Rechtsform-spezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2

Die mittleren Wohnkosten pro m<sup>2</sup> trennen das Wohnungseigentum<sup>4</sup> klar von den übrigen Rechtsformen, innerhalb derer weitaus geringere Unterschiede bestehen: sowohl Untermiet- als auch Hauptmietverhältnisse weisen mit 6,79 und 6,47 Euro/m<sup>2</sup> die höchsten Wohnkosten auf.

		Wohnkosten/m2	
		Mean	Standard Deviation
HHT Variante A	Typ 1	6,64	1,92
	Typ 2	6,22	2,04
	Typ 3	6,95	2,50
	Typ 4	6,59	1,84
	Typ 5	6,41	2,17
	Typ 6	6,86	2,37
	Typ 7	6,73	2,62
	Typ 8	6,63	2,30
	Typ 9	5,58	2,07
	Typ 10	5,49	1,86

Tabelle 53: Segment Miete: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2

<sup>4</sup> In dieser Darstellung sind Zinsrückzahlungen für eventuelle Darlehen allerdings nicht berücksichtigt. Der Kaufpreis der Eigentumswohnung wurde in der Sowi-Umfrage nicht erhoben.

In der nach sozio-demographischen Merkmalen differenzierten Darstellung der Wohnkosten im Mietsegment lässt sich nur eine geringe Variation der mittleren Werte erkennen, einzig die Haushaltstypen 9 und 10 (Pensionisten-Haushalte) weisen erkennbar niedrigere Werte auf als die übrigen Haushaltstypen: hier wirken sich offenbar langjährige Nutzungsverhältnisse mindernd auf die Wohnkosten aus; junge Haushalte mit vermutlich relativ kurzfristigen Verträgen zahlen hingegen um mehr als 1 Euro/m<sup>2</sup> mehr an Miete. Auffallend ist zudem, dass die Mietkosten nicht in direktem Zusammenhang mit der Position am Wohnungsmarkt steigen: HH-Typen, die sich durch niedrige oder mittlere Positionen an Wohnungsmarkt auszeichnen, haben kaum niedrigere bzw. zum Teil sogar höhere Mietpreise/m<sup>2</sup> zu bezahlen.

		Wohnkosten/m2	
		Mean	Standard Deviation
HHT VARIANTE B	Typ 1	6,38	2,23
	Typ 2	6,17	2,27
	Typ 3	6,43	2,09

Tabelle 54: Segment Miete: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2

Tabelle 54 verdeutlicht noch stärker als Tabelle 36, dass die relativen Wohnkosten gegenläufig zur Zahlungsfähigkeit der Haushalte verteilt sind. Der Typ-2-Haushalt ‚reicher Haushalt mit ausgezeichneter Zahlungsfähigkeit‘ zahlt mit 6,17 Euro/m<sup>2</sup> die geringsten Wohnkosten, gefolgt von Typ-1-Haushalten mit 6,38 Euro/m<sup>2</sup> und schließlich den armutsgefährdeten Haushalten (Typ 3) mit 6,43 Euro/m<sup>2</sup>. Auch wenn die Abweichungen zwischen den typspezifischen Werten nur gering sind ist dieser Befund insofern überraschend, als die durchschnittliche Wohnungsgröße zwischen diesen Haushaltstypen zwar leicht variiert (siehe Tabelle 29), ein Effekt sinkender Wohnkosten bei steigender Wohnungsgröße aber nicht notwendigerweise unterstellt werden kann. Die Verteilung der Wohnkosten auf Haushaltstypen soll daher Gegenstand weiterer Analysen sein.

		Wohnkosten/m2	
		Mean	Standard Deviation
HHT Variante A	Typ 1	3,25	1,91
	Typ 2	2,94	1,83
	Typ 3	2,83	1,32
	Typ 4	3,29	2,56
	Typ 5	2,50	,95
	Typ 6	3,82	2,37
	Typ 7	3,49	1,51
	Typ 8	2,87	1,36
	Typ 9	3,64	2,66
	Typ 10	2,82	1,41

Tabelle 55: Segment Eigentum: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2

Im Eigentumssegment bilden die Betriebskosten den wesentlichen Bestandteil der hier erfassten Wohnkosten (Kosten der Finanzierung des Wohnungseigentums wurden nicht erfasst).

		Wohnkosten/m2	
		Mean	Standard Deviation
HHT VARIANTE B	Typ 1	3,25	1,96
	Typ 2	2,78	1,28
	Typ 3	3,79	2,74

Tabelle 56: Segment Eigentum: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2

Während die Verteilung der Wohnkosten bei Eigentumswohnungen hinsichtlich der Haushaltstypisierung Variante A keine unmittelbare Interpretation zulässt, zeigt Tabelle 56 eine ähnliche Tendenz wie die Verteilung typ-spezifischer Mittelwerte im Mietsegment. Der inverse Zusammenhang zwischen Wohnkosten und haushalts-spezifischer Zahlungsbereitschaft wird hier sogar noch deutlicher: für Haushalte des Typs 2 betragen sie 2,78 Euro/m<sup>2</sup> während Haushalte des Typs 3 durchschnittliche Wohnkosten in der Höhe von 3,79 Euro/m<sup>2</sup> in Eigentumswohnungen zu tragen haben. Die Verteilung der Wohnkosten – in Form der Mietpreise bzw. Betriebskosten bei Eigentumswohnungen – über die verschiedenen Haushaltstypen verdeutlicht somit (1) ein klares allokatonspolitisches Problem durch die ungleiche und sogar inverse Belastungsverteilung zwischen Haushalten mit hoher bzw. niedriger Position und (2) ein vermutlich virulentes wohnungspolitisches Problem durch die Fehlallokation und daraus ableitbarer und notwendiger Transferleistungen zur Bezahlung der hohen Wohnkosten bei armutsgefährdeten Haushalten.

		Wohnkosten/m2	
		Mean	Standard Deviation
Geburtsland	1 Österreich (AT)	6,13	2,21
	2 ex YG ohne SI	6,45	1,91
	3 Türkei (TR)	6,60	1,93
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	7,41	2,92
	6 EU-neu inkl SI	6,60	2,25
	10 übrige Länder	6,92	2,86

Tabelle 57: Segment Miete: Haushaltstyp Variante C: Mittelwerte nach Geburtsland/Herkunft: Wohnkosten / m2

			Wohnkosten/m2	
			Mean	Standard Deviation
Staatsbürgerschaft	Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	Öster-	6,14	2,17
	andere Staatsbürgerschaft		7,18	2,57

Tabelle 58: Segment Miete: Haushaltstyp Variante C: Mittelwerte nach Staatsbürgerschaft: Wohnkosten / m2

Tabelle 50 und 51 zeigen deutlich, dass Haushalte mit Migrationshintergrund höhere Wohnkosten haben als österreichische Haushalte; sie zahlen im Durchschnitt um 1 Euro/m<sup>2</sup> mehr. Differenziert nach ihrer Herkunft zeigen sich erhebliche Unterschiede – wobei die Gruppen aus den verschiedenen Herkunftsländern mehr oder weniger deutlich über den Durchschnittskosten der österreichischen Haushalte liegen. Zu höchsten Wohnkosten wohnen die Haushalte mit Herkunft EU-15 sowie jene aus sonstigen Ländern. Aber auch die Gruppe der Haushalte mit Herkunft ‚Türkei‘ und ‚EU-10-Länder‘ wohnen vergleichsweise teuer; nur die jugoslawische Gruppe nähert sich in bezug auf die Wohnkosten den österreichischen Haushalten.

		Wohnkosten/m2	
		Mean	Standard Deviation
Geburtsland	1 Österreich (AT)	3,11	1,86
	2 ex YG ohne SI	3,23	2,29
	3 Türkei (TR)	5,76	3,93
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	3,40	1,98
	6 EU-neu inkl SI	3,64	2,45
	10 übrige Länder	3,50	2,18

Tabelle 59: Segment Eigentum: Haushaltstyp Variante C: Mittelwerte nach Geburtsland/Herkunft: Wohnkosten / m2

			Wohnkosten/m <sup>2</sup>	
			Mean	Standard Deviation
Staatsbürgerschaft	Staatsbürgerschaft Österreich (AT)	Öster-	3,13	1,85
	andere Staatsbürgerschaft		4,04	3,17

Tabelle 60: Segment Eigentum: Haushaltstyp Variante C: Mittelwerte nach Geburtsland/Herkunft: Wohnkosten / m<sup>2</sup>

Die Wohnkosten für Eigentumswohnungen zeigen eine ähnliche Differenzierung wie die Mietkosten. Die absoluten Angaben liegen allerdings etwas hoch, da hierin eigentlich ausschließlich Betriebskosten berücksichtigt sein sollten. Offenbar sind sie aber eine Mischung aus Betriebs- und Finanzierungskosten. Betrachtet man daher nur die relativen Unterschiede, dann zeigt sich auch hier, dass ausländische Haushalte fast einen Euro pro m<sup>2</sup> mehr an Betriebskosten zahlen und vor allem die türkische Gruppe sehr hohe Kosten gegenüber der österreichischen Gruppe hat. Alle anderen Haushaltsgruppen weisen nur gering höhere Wohnkosten als die österreichische Gruppe im Eigentumswohnungssegment auf.

### 3.2.6 Wohnverhältnisse nach Ergebnissen des Mikrozensus 2007

Neben der Sowi-Erhebung 2008 gibt auch der MZ 2007 Auskunft über die Wohnverhältnisse der Bewohner und Haushalte. Als Messinstrument, das die repräsentative Erhebung von Wohnverhältnissen auf nationaler Ebene garantiert, interessieren hier – im Vergleich zur Sowi-Erhebung, vor allem die Ergebnisse zu den in Wien befragten Personen und Haushalten. Es werden daher auch nur die Wienergebnisse dargestellt, allerdings wurden diese auch mit den österreichweiten Ergebnissen verglichen und in ihrer Plausibilität im Einzelfall bewertet.

Das MZ 2007-Subsample erlaubt die Identifikation von 524 Haushalten und entsprechende wohnungs- und haushaltsbezogene Analysen. Hinsichtlich der Kennzeichnung der Wohnverhältnissen ist nochmals festzuhalten, dass die erhobenen Merkmale in der Sowi-Erhebung 2008 leider nicht mit jenen des MZ 2007 abgestimmt worden war. Es liegen daher nur teilweise vergleichbare Ergebnisse vor, allerdings bietet der MZ 2007 eine Reihe weiterer Merkmale zur Wohnungsausstattung und zum Baualter, sodass ergänzende Befunde erzielt werden können.

Betrachtet man die Haushalte – hier definiert über die Merkmale der Haushaltsreferenzperson (nicht befragte Person wie in der Sowi-Erhebung 2008) – nach ihrer Herkunft (Geburtsland des Haushatsvorstandes), dann zeigt sich folgende Verteilung über die wichtigsten Gruppen:

Haushalte nach Herkunft	Anteil (Summe 524) in %
Österreich	67,1
EU 15 ohne Österr.	4,6
EU 10	7,4
Ex-Jugoslawien (YG)	8,4
Türkei (TR)	3,9
Sonstige	8,5

Tabelle 61: Haushalte nach Herkunft / Geburtsland

Angesichts dieser Verteilung ist evident, dass detaillierte Auswertungen nach spezifischen Gruppenmerkmalen nur bedingt zulässig sind, da die Besetzung der einzelnen Zellen (Häufigkeiten) in vielen Spezifikationen nur sehr kleine Werte aufweisen.

Besondere Aufmerksamkeit gilt den Wohnkosten pro m<sup>2</sup>. Damit sollen einerseits die Ergebnisse der Sowi-Erhebung 2008 abgesichert werden und andererseits abgesicherte Hinweise zur Differenzierung der Kosten gegeben werden.

Wien Geburtsland	Wohnkosten/m <sup>2</sup>	
	Mean	Standard Deviation
1 Österreich	5,10	2,40
2 EU15 ohne Ö	5,60	2,63
3 EU25 10 neue	6,55	3,58
4 Ex-Jugoslawien (ohne Slowenien)	5,70	2,18
5 Türkei	5,63	1,23
6 sonstige	6,30	3,31

Tabelle 62: Haushalte nach Herkunft / Geburtsland

Tabelle 55 verdeutlicht die nach Herkunft unterschiedlichen Wohnkosten, weitaus am günstigsten für österreichische Haushalte und am höchsten für ‚sonstige Herkunft‘, aber auch für Haushalte mit Herkunft EU 10, also aus den Beitrittsländern der letzten Runde. Darüber hinaus liegen die durchschnittlichen Wohnkosten aller anderen Herkunfts-Gruppen im mittleren Bereich relativ knapp beisammen, jedoch deutlich über dem österreichischen Durchschnittswert.

Wie lassen sich diese nach Herkunftsgruppen unterschiedlichen durchschnittlichen Wohnkosten nun erklären? Ein wesentlicher Faktor ist in der Vertragslänge zu sehen, da mit abnehmender Vertragslänge, also jüngerem Baudatum und kürzerem Nutzungszeitraum die Wohnkosten vermutlich steigen. Tatsächlich zeigt sich ein deutlich negativer Zusammenhang in der empirischen Verteilung von Wohnkosten pro m<sup>2</sup> und Vertragslänge: je länger Wohnungen schon genutzt werden, desto günstiger sind die Wohnkosten pro m<sup>2</sup>. In dieser Perspektive verwundert es daher nicht, dass die Haushalte mit Herkunft EU 10 diejenige Gruppe ist, die erst in den letzten Jahren (mit Ausnahme der polnischen Zuwanderung) verstärkt nach Wien zuwanderte, und daher im Durchschnitt sehr aktuelle und kurzfristige Mietverträge hat und somit ihre Wohnkosten relativ hoch sind.

Außerdem zeigt sich, dass die durchschnittliche Mietvertragsdauer über alle befragten Haushalte in den einzelnen Segmenten unterschiedlich ist: die längste Mietvertragsdauer zeigt sich mit 19,25 Jahren im Segment der Gemeindewohnungen; die vergleichsweise kürzeste mit 12,5 Jahren im Segment der Sozialwohnungen (v.a. Genossenschaftswohnungen).

Offenbar stellt auch die Ausstattung der Wohnungen nach den gesetzlich definierten Ausstattungskategorien einen wichtigen Mietpreisfaktor dar: Kategorie-A-Wohnungen, also die am besten ausgestatteten Wohnungen, zeigen höhere Wohnkosten als solche Wohnungen, die etwas schlechter ausgestattet sind. (Anm.: eine weitere Differenzierung der Kategorie-Mietkosten ist wegen zu geringer Fallzahlen nicht sinnvoll und aussagekräftig). Wichtig ist dabei jedoch, dass derzeit offenbar Haushalte mit ausländischer Herkunft keine höheren Mietkosten zu zahlen haben als vergleichsweise österreichische Haushalte. Dies war laut MZ 1993 anders: zugewanderte Haushalte aus dem ehemaligen Jugoslawien oder der Türkei hatten für schlechter ausgestattete Wohnungen im Durchschnitt sogar höhere Wohnkosten als österreichische Haushalte in vergleichsweise besser ausgestatteten Wohnungen. Mit anderen Worten, es kann derzeit kein deutlicher Nachfrageüberhang bestehen. Offenbar haben aber speziell die Haushaltgruppen mit Herkunft aus den beiden ‚traditionellen Gastarbeiterländern‘ Probleme, die am besten ausgestatteten Wohnungen (Kategorie-A) zu mieten. Ein

Drittel dieser Haushaltsgruppe wohnt noch immer in relativ schlecht ausgestatteten Wohnungen.

Nicht zuletzt sei noch auf die durchschnittlichen Wohnkosten der befragten Haushalte dem Rechtsverhältnis der Benutzung hingewiesen. Mit 3,73 Euro pro m<sup>2</sup> liegen die Durchschnittskosten im Eigentumssegment deutlich höher als im Vergleich zu den Ergebnissen der Sowi 2008 Erhebung (siehe Tab. 45). Allerdings wurden im MZ 2007 explizit neben den Betriebskosten auch die Kosten zur Eigentumsfinanzierung berücksichtigt. Daneben zeigen sich in der Kostendifferenzierung nach der Rechtsform ähnliche Bedingungen wie in der Sowi 2007 Erhebung: deutlich am höchsten sind die Wohnkosten für die Untermiete und am geringsten für Gemeindewohnungen. Auch hier zeigt sich, dass die durchschnittlichen Wohnkosten pro m<sup>2</sup> für Wohnungen im Segment der Hauptmiete (meist älterer Bestand), der sozialen Mietwohnungen (oft Neubau) und der Gemeindewohnungen in enger Abfolge liegen. Allerdings liegen die im MZ 2007 beobachteten Wohnkostenniveaus geringfügig niedriger als jene in der Sowie-2008-Erhebung.

Auch die Werte in den Standard-Abweichungen scheinen plausibel zu sein: bei Eigentumswohnungen wurde auch die Finanzierung im MZ 2007 berücksichtigt, sodass hier sehr unterschiedliche Belastungen bei der Finanzierung zum Tragen kommen; in der Sowi 2008 Erhebung ist dieser Wert hingegen relativ klein, da weitestgehend nur Betriebskosten berücksichtigt werden sollten. Warum der Wert für die Standardabweichung bei Untermietwohnungen in der MZ 2007 Erhebung so groß ist, kann nicht weiter erklärt werden; allerdings ist auch jener in der Sowie 2007 Erhebung am relativ größten. Vermutlich sind diese Preisdifferenzen auf das sehr heterogene und wenig übersichtliche Segment zurückzuführen

Wien Rechtsverhältnis Wohnung	Wohnkosten/m <sup>2</sup>	
	Mean	Standard Deviation
1 Eigentum	3,73	3,07
2 Hauptmiete	5,71	2,80
3 Genossenschafts-Whng.	5,82	1,58
4 Gemeinde-Whng.	5,24	1,23
5 Untermiete, sonst. Rechtsverh.	8,24	5,39

Tabelle 63: Wohnkosten nach Rechtsform der Benutzung

### 3.3 Zusammenfassung: Zur gruppenspezifischen Differenzierung der Wohnverhältnisse

Was sind die wichtigsten Befunde aus den bisherigen Analysen?

- Aufgrund des europäischen Integrationsprozesses haben sich die Migrationsströme nach Wien in den beiden letzten Jahrzehnten verändert. Damit kam es auch zu veränderten Zutrittsbedingungen einzelner Gruppen aufgrund unterschiedlicher Zeitpunkte der EU-Mitgliedschaft und aufgrund unterschiedlicher Herkunftsregionen. Ergebnis daraus sind deutlich unterschiedliche Wohnverhältnisse im Vergleich der Haushalte aus EU 14 Länder gegenüber jenen aus EU 10 Ländern (EU-Erweiterung 2005): Die erste Gruppe präferiert vor allem Hauptmiete (meist im Altbaubestand), die

zweite Gruppe neben der Hauptmiete vor allem das geförderte Mietwohnungssegment (oft Neubau ab den 1970er Jahren oder später) und tendenziell auch das Eigentumssegment. Die unterschiedlichen Präferenzen weisen auf unterschiedliche Wohnerfahrungen und Wohnansprüche bei der Wohnungswahl hin: Zugewanderte Personen und Haushalte aus westeuropäischen Mitgliedstaaten bevorzugen den frei zugänglichen aber auch etwas teureren Mietwohnungsmarkt, hier vor allem den Altbaubestand, während Haushalte aus Ost- und Zentraleuropa neben dem frei zugänglichen Wohnungsteilmarkt insbesondere das geförderte Segment bevorzugen. Der Umstand, dass Haushalte aus den neuen Mitgliedsstaaten auch bei relativ geringem sozioökonomischen Status in das Eigentumssegment eindringen, deutet schließlich darauf hin, dass verfestigende Aufenthaltsstrategien durch die Eigentumbildung verfolgt werden.

- Angesichts des traditionell unbeschränkten Zutritts für zugewanderte Haushalte zum Segment der (Altbau-)Hauptmietwohnungen überrascht es daher, dass Haushalte mit türkischer Herkunft heute nur noch unterdurchschnittlich und jene aus dem ehemaligen Jugoslawien nur durchschnittlich leicht Zutritt zu diesem Segment finden. Gleichzeitig ist zu betonen, dass aufgrund verschiedener neuer Möglichkeiten des Zutritts (Notfallwohnungen, Einbürgerungen, ausschließlich Kriterien des sozialen Bedarfs) die türkische Gruppe vor allem in das Gemeindewohnungssegment eindringt. Deutlich wird damit der höhere soziale Bedarf gegenüber der ehemals jugoslawischen Gruppe, die inzwischen eine deutliche Präferenz für das soziale (Neubau-)Wohnungssegment, jedoch nicht für das Gemeindewohnungssegment zeigt.
- Untermieten sind die derzeit kostspieligste Wohnform, Gemeindewohnungen nach wie vor die günstigste; Hauptmiet- und Sozialwohnungssegment (also vorwiegend Altbau- und Neubauwohnungen) haben sich weitgehend in den Wohnkosten angeglichen. Zurückzuführen ist dieser aktuelle Zustand vermutlich einerseits auf den Abbau von Zutrittsbarrieren, der segmentspezifisch unterschiedliche Kostenstrukturen unterbunden hat, sowie andererseits auf eine verstärkte Kostenorientierung in der Preisgestaltung. Dies war Mitte der 1990er Jahre noch deutlich anders, als segmentspezifisch deutliche Unterschiede bestanden. (Giffinger, 1999)
- Im Vergleich der durchschnittlichen Dauer bestehender Nutzungsverträge nach der Rechtsform der Benutzung bestehen Mietverhältnisse am längsten im Gemeindewohnungssegment. (siehe Kapitel 3.2.6) Die Wohnmobilität ist damit in jenem Segment von Wohnungen am geringsten, in dem über viele Jahrzehnte eine klare Mietpreisbeschränkung bestand und derzeit Mietpreisanpassungen nur nach bestimmten Regeln passieren kann – unabhängig von sonstigen Marktverhältnissen. Da der Bezug einer Wohnung in diesem Segment – geregelt nach sozialen Kriterien des Bedarfs – im Durchschnitt schon relativ lange zurück liegt, stellt sich daher aus rein ökonomischer Sicht die Frage der Fehlbelegung je länger Haushalte bei sozialem Aufstieg in solchen Wohnungen wohnen. Umgekehrt muß jedoch angeführt werden, dass bei ausschließlicher Belegung nach sozialen Kriterien vor allem in Großwohnanlagen der Gemeinde die soziale Segregation extrem forciert würde, die keine soziale Durchmischung zuließe. Dem Risiko der Ineffizienz durch Fehlbelegung stünde dann das Risiko starker sozialer Segregation gegenüber.
- In allen betrachteten Dimensionen der Wohnungsausstattung sind sowohl Haushalte aus Ex-Yugoslawien als auch der Türkei klar benachteiligt: differenziert nach der Nationalität ergibt sich ein starkes Ausstattungsgefälle von österreichischen zu nicht-österreichischen Haushalten. Bemerkenswert erscheint hier, dass die Differenzierung der mittleren Anzahl an Ausstattungsfeatures im Wohnhaussegment nach der Zahlungsfähigkeit der Haushalte weniger starke Unterschiede erzeugt, als die Differenzierung nach der Nationalität oder dem Herkunftsland. Das heißt, der Migrationshintergrund determiniert die Unterschiede in den Wohnverhältnissen stärker als die Zahlungsfähigkeit.

- Klar erkennbar sind die nach wie vor unterschiedlichen Wohnverhältnisse nach Migrationshintergrund: Der verfügbare Wohnraum (Anzahl von Wohnräumen je Person) ist in türkischen und auch ex-yugoslawischen Haushalten deutlich niedriger als in österreichischen Haushalten. Diese Ungleichheit in den Belagsverhältnissen ist dabei primär als Ausdruck der restriktiven Situation dieser Haushalte zu sehen. Dass damit jedoch auch tradierte Haushaltsformen bzw. Familienstrukturen noch weiter verfestigt werden, die zu Lasten von Frauen und Jugendlichen gehen, ist zu vermuten.
- Weiters fällt auf, dass ehemalige Jugoslawische sowie türkische Haushalte schon sehr guten Zugang zum Gemeindewohnungsbau sowie sozialer Mietwohnungsbau finden. Inzwischen liegt der Anteil aller Haushalte mit Herkunft aus Türkei in Gemeindewohnungen bei knapp 50%. Allerdings leben die beiden Gruppen relativ stark konzentriert vor allem in sehr großen Wohnbauten. Dies kann jedoch als ein Hinweis darauf gesehen werden, dass in solchen Anlagen segregative Tendenzen bereits zu einem weitgehenden Austausch der Bevölkerung geführt haben. Ob dies zu einer Verbesserung der Integrationsmöglichkeiten – vor allem bei ungünstiger Lage dieser Wohnhausanlagen - beiträgt, ist zu bezweifeln.
- Nicht zuletzt ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die durchschnittlichen Belagsziffern (Personen/Wohnung) sehr hoch sind und mit den Ergebnissen des MZ 2007 nicht übereinstimmen. Betrachtet man die durchschnittlichen Belagsziffern differenziert nach der Herkunft der Haushalte, dann zeigt sich, dass Haushalte mit dem Herkunftsland Österreich eine durchschnittliche Belagsziffer von 2,55 Personen aufweisen, während Haushalte mit den Herkunftsländern Türkei (3,47 Personen), ehemaliges Jugoslawien (3,02 Personen) und ‚übrige Länder‘ mit 3,17 Personen deutlich darüber liegen. Die Herkunftsländer ‚EU15 ohne Österreich‘ und EU-neu inkl. Slowenien weisen mit 2,33 bzw. 2,48 Personen geringfügig geringere Belagsziffern auf.
- In der Kostenstruktur wird ein weiteres Dilemma für eine sozial orientierte Wohnungsstruktur deutlich: Zwar sind die Wohnverhältnisse nicht dramatisch unterschiedlich, allerdings weisen sozial schwächere Haushalte bzw. armutsgefährdete Haushalte die vergleichsweise höchsten Kosten je m<sup>2</sup> auf, aus dem Ausland zugewanderte Haushalte zahlen zudem höhere Wohnkosten pro m<sup>2</sup> als österreichische Haushalte.
- Eine genauere Betrachtung der Sozialstruktur im Segment ‚Untermiete und sonstige Rechtsform‘ (siehe Tabelle 49 und Tabelle 50) zeigt den geringen Entscheidungsspielraum einzelner Haushaltsgruppen wenn –bei knappem Haushaltsbudget- der Zugang zum sozialen Wohnbau nicht möglich ist: in der Haushaltstypisierung nach Variante B sind die ökonomisch schwächsten Haushalte (Typ3/Variante B) am stärksten auf dieses Segment angewiesen. Gruppiert nach Herkunftsland sind es Haushalte mit den Herkunftsländern Türkei, dem ehemaligen Jugoslawien und den neuen EU-Ländern die sich überdurchschnittlich häufig im Segment ‚Untermiete und sonstige Rechtsform‘ versorgen. Angesichts der schlechten durchschnittlichen Preis/Qualitäts-Relation dieser Wohnungen erfolgen derartige Wohnentscheidungen entweder in Ermangelung alternativer Angebote oder einer nur kurzfristigen Wohnabsicht.

## 4. Allokationsdefizite in den Wohnverhältnissen ausgewählter Gruppen

Die Bedingungen des Wohnungsmarktes tragen wesentlich dazu bei, welche Wohnverhältnisse einzelne Gruppen von Haushalten erreichen können. Armutsgefährdete Haushalte verdienen dabei besondere Beachtung, da sie die vergleichsweise geringsten und oft nur unzureichende Chancen auf dem Wohnungsmarkt vorfinden bzw. am stärksten auf außerökonomische Mechanismen der Wohnungszuweisung angewiesen sind. Innerhalb dieser Gruppe befinden sich auch zugewanderte Gruppen, die abgesehen von ihrer schwachen sozioökonomischen Position aus Gründen der geringen Marktkennntnis, aber auch aus Gründen der Benachteiligung (Zutrittsregelungen, Förderungen) nur unzureichende Möglichkeiten zur Wohnungsversorgung haben. Dabei kommt dem Geburtsland der zugewanderten Haushalte und Personen eine zusätzliche Bedeutung bei: einerseits wandern solche Haushalte unter völlig unterschiedlichen sozioökonomischen und familialen Bedingungen nach Wien zu, andererseits finden sie hier sehr unterschiedliche Aufnahmebedingungen am Arbeitsmarkt und Zutrittsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt (sprachlich und informationsbedingte Barrieren, Zutrittsberechtigung). Daher soll nun der Frage nachgegangen werden, wodurch sich unter allen armutsgefährdeten Haushalten die Wohnverhältnisse der Haushalte mit Migrationshintergrund und differenziert nach dem Geburtsland im Detail auszeichnen und inwiefern sie sich von österreichischen Haushalten unterscheiden. Im Mittelpunkt der Analysen stehen daher als nächstes die armutsgefährdeten Haushalte differenziert nach dem Geburtsland der befragten Person.

### 4.1 Wohnsituation armutsgefährdeter Haushalte

Wie bereits weiter oben festgehalten, umfasst die Sowi-Erhebung 2008 insgesamt 1277 armutsgefährdete Haushalte (nach Variante B), die sich dann zusätzlich nach dem Migrationshintergrund unterscheiden lassen, wobei für 11 Haushalte keine Angaben zum Migrationshintergrund vorliegen.

Innerhalb der Gruppe der armutsgefährdeten Haushalte stehen in der strikten Trennung nach der Staatsbürgerschaft 1121 (= 87,8%) Haushalte mit befragter Person mit österreichischer Staatsbürgerschaft genau 156 Haushalten (= 12,2) mit befragter Person mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft gegenüber.

Differenziert man diese Haushaltsguppe nach dem Geburtsland der befragten Person, dann zeigt sich in der Sowi-Erhebung 2008 folgende Struktur:

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 Österreich (AT)	958	75,0	75,0	75,0
	2 ex YG ohne SI	66	5,2	5,2	80,2
	3 Türkei (TR)	73	5,7	5,7	85,9
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	48	3,8	3,8	89,7
	6 EU-neu inkl SI	69	5,4	5,4	95,1
	10 übrige Länder	63	4,9	4,9	100,0
	Total	1277	100,0	100,0	

Tabelle 64: Geburtsland armutsgefährdeter Haushalte

Gegenüber der Gesamtverteilung aller in der Sowi-Erhebung 2008 erfaßten Haushalte unterscheidet sich die Gruppe der armutsgefährdeten Haushalte wie folgt: Es sind mit 75 % vorwiegend österreichische Haushalte armutsgefährdet; aus dem Ausland zugewanderte Haushalte stellen in Summe der verschiedenen Herkunftsländer nur insgesamt ¼ der armutsgefährdeten Haushalte.

Da die Besetzungen der einzelnen Felder von zugewanderten Haushalten in den einzelnen Klassen von Wohnverhältnissen schon sehr klein sind, werden diese auch nicht näher dargestellt. Ähnliches gilt auch bei den nun folgenden Auswertungen bezüglich der Rechtsform der Benutzung und der Wohnkosten. Auch diese Zahlen bzw. daraus ableitbaren Trends basieren meist nur auf sehr wenigen Beobachtungen, sodass sie mit entsprechender Vorsicht zu interpretieren sind.

In Hinblick auf die Rechtsform der Benutzung zeigt sich generell, dass armutsgefährdete Haushalte offenbar Zugang zum Gemeindewohnungssegment finden: dies gilt vor allem für österreichische Haushalte, aber insbesondere auch für ehemals jugoslawische, türkische und ‚übrige Länder‘ Haushalte. Am relativ stärksten konzentriert ist inzwischen die türkische Gruppe neben dem Untermietsegment vor allem im Gemeindewohnungssegment. Darüber hinaus zeigt nur die ehemals jugoslawische Gruppe eine relativ starke Konzentration im gemeinnützigen und geförderten Wohnungssegment sowie alle armutsgefährdeten Haushalte eine sehr geringe Konzentration im Eigentumssegment – dies unabhängig vom Geburtsland.

		Rechtsform						Total
		1 Eigentum	2 Hauptmiete priv.	3 Hauptmiete Genossenschaft,	4 gemeinnütz., gefördert	6 Gemeindegewohnung.	7 Untermiete & sonstige	
Geburtsland	1 Österreich Count (AT)	92	169	76	12	141	19	509
	%	18,1%	33,2%	14,9%	2,4%	27,7%	3,7%	100,0%
	2 ex YG Count ohne SI	1	20	4	2	14	3	44
	%	2,3%	45,5%	9,1%	4,5%	31,8%	6,8%	100,0%
	3 Türkei Count (TR)	5	15	3	0	28	9	60
	%	8,3%	25,0%	5,0%	,0%	46,7%	15,0%	100,0%
4 EU15 Count ohne Österreich (AT)	2	19	0	0	2	1	24	
%	8,3%	79,2%	,0%	,0%	8,3%	4,2%	100,0%	
6 EU-neu inkl SI	8	9	9	2	5	4	37	
%	21,6%	24,3%	24,3%	5,4%	13,5%	10,8%	100,0%	
10 übrige Länder	2	9	1	1	17	1	31	
%	6,5%	29,0%	3,2%	3,2%	54,8%	3,2%	100,0%	
Total	Count	110	241	93	17	207	37	705
	%	15,6%	34,2%	13,2%	2,4%	29,4%	5,2%	100,0%

Tabelle 65: Armutsgefährdete Haushalte: Geburtsland x Rechtsform

Betrachtet man schließlich die Verteilung der Haushalte in einem bestimmten Segment nach dem Geburtsland, dann zeigt sich folgendes: Mehr als 2/3 aller Haushalte im Gemeindegewohnungssegment sind nach wie vor österreichische Haushalte; gefolgt von den türkischen Haushalten mit gut 13 %. Zugewanderte Haushalte, die armutsgefährdete sind, finden gleichzeitig am ehesten im Gemeindegewohnungssegment Zugang, Genossenschaftswohnungen und Eigentumswohnungen weisen für zugewanderte Haushalte die offenbar höchsten Barrieren auf.

		f14_RC05 f14_RC05 rechtsform rc05						Total
		1 Eigentum	2 Hauptmiete priv.	3 Hauptmiete Genossenschaft,	4 gemeinnütz., gefördert	6 Gemeindewhng	7 Untermiete &sonstige	
Geburtsland	1 Österreich (AT) Count	92	169	76	12	141	19	509
	%	83,6%	70,1%	81,7%	70,6%	68,1%	51,4%	72,2%
	2 ex YG ohne SI Count	1	20	4	2	14	3	44
	%	,9%	8,3%	4,3%	11,8%	6,8%	8,1%	6,2%
	3 Türkei (TR) Count	5	15	3	0	28	9	60
	%	4,5%	6,2%	3,2%	,0%	13,5%	24,3%	8,5%
	4 EU15 ohne Österreich (AT) Count	2	19	0	0	2	1	24
	%	1,8%	7,9%	,0%	,0%	1,0%	2,7%	3,4%
	6 EU-neu inkl SI Count	8	9	9	2	5	4	37
	%	7,3%	3,7%	9,7%	11,8%	2,4%	10,8%	5,2%
10 übrige Länder Count	2	9	1	1	17	1	31	
%	1,8%	3,7%	1,1%	5,9%	8,2%	2,7%	4,4%	
Total	Count	110	241	93	17	207	37	705
	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabelle 66: Armutsgefährdete Haushalte: Geburtsland x Rechtsform (Spaltenprozent)

Die Rechtsverhältnisse der Wohnungsbenutzung unterscheiden sich zudem in der Fristigkeit der Benutzung: österreichische Haushalte haben zu 95% keine Befristung; die relativ meisten befristeten Mietverhältnisse findet man demgegenüber bei der Gruppe von Haushalten aus den EU-15-Ländern, aber auch bei der ehemals jugoslawischen Gruppe.

			f15_RC01 f15_RC01_Befristung Mietverhältnis 0/1		Total
			0 keine Befristung oder kein Mietverh.	1 Befristung Mietverhältnis	
Geburtsland	1 Österreich (AT)	Count	480	24	504
		%	95,2%	4,8%	100,0%
	2 ex YG ohne SI	Count	37	8	45
		%	82,2%	17,8%	100,0%
	3 Türkei (TR)	Count	51	6	57
		%	89,5%	10,5%	100,0%
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	Count	16	8	24
		%	66,7%	33,3%	100,0%
	6 EU-neu inkl SI	Count	33	2	35
		%	94,3%	5,7%	100,0%
	10 übrige Länder	Count	28	2	30
		%	93,3%	6,7%	100,0%
	Total	Count	645	50	695
		%	92,8%	7,2%	100,0%

Tabelle 67: Armutsgefährdete Haushalte: Geburtsland x Befristung d. Mietverhältnis

## 4.2 Wohnkosten armutsgefährdeter Haushalte

Schon die Tabellen 53 und 55 zeigten im Vergleich aller Haushalte die relativ höchsten durchschnittlichen Miet- bzw. Betriebskosten für die armutsgefährdete Gruppe (Typ 3 Variante B) mit 6,43 € pro m<sup>2</sup> bzw. mit 3,79 € pro m<sup>2</sup>. Differenziert man die Miet- bzw. Betriebskosten nun nach der Herkunft der Haushalte, dann zeigen sich im Miet- bzw. im Eigentumssegment folgende Charakteristika.

- Die durchschnittlichen Wohnkosten liegen für die meisten armutsgefährdeten Gruppen in etwa auf dem Niveau der gesamtstädtischen Durchschnittskosten aller Gruppen. Abweichungen sollten dabei nicht zu stark betont werden, da die Fallzahlen bei der Analyse der Wohnkosten bei den armutsgefährdeten Haushalten sehr klein sind.
- Das Faktum, dass deren Mietkosten in etwa im Durchschnitt aller Haushalte liegen, verdeutlicht, dass sozial schwache und armutsgefährdete Haushalte nicht kostengünstiger wohnen als Haushalte mit höherer sozialer Position.
- Ähnliche Befunde gelten angesichts sehr kleiner Fallzahlen mit entsprechendem Vorbehalt auch für die Betriebskosten je m<sup>2</sup> im Eigentumssegment. Betriebskosten sind auch hier für die armutsgefährdete Gruppe im Durchschnitt nicht geringer als im Durchschnitt aller Haushalte. Zugewanderte ausländische Haushalte haben eher höhere Betriebskosten zu zahlen als österreichische Haushalte.

### 4.3 Wohnzufriedenheit vor dem Hintergrund ungleicher Wohnverhältnisse-Kosten-Relationen

Die im Rahmen der Sowi 2008-Studie erhobene Wohnzufriedenheit in Form von Schulnoten ist vorsichtig zu interpretieren, da die Anspruchsniveaus und Bewertungsschemas von befragten Haushalten/Personen immer auf Erfahrungen und sozialen Normen beruhen, die bei der Auswertung nicht berücksichtigt werden können. Daher können die Ergebnisse als nichts anderes als Plausibilitätstests angesichts erkannter Wohnverhältnisse – Kosten – Relationen dienen.

In dieser Perspektive überrascht es daher nicht, dass

- Österreichische Haushalte mit knapp 70% mit ihrer Situation deutlich zufriedener sind als alle anderen Gruppen,
- Die Haushalte mit Herkunft EU-neu die zufriedenste Gruppe darstellt, und
- Die ehemals jugoslawische und türkische Gruppe von zugewanderten Haushalten das deutlich höchste Niveau von Unzufriedenheit aufzeigt.

Diese markanten Unterschiede verdeutlichen nochmals den Umstand, dass die traditionellen Zuwanderungsgruppen aus Nicht-EU-Mitgliedsstaaten nicht nur bereits sehr lange in Österreich sind, sondern insbesondere ihre relativ geringen Möglichkeiten, gute Wohnverhältnisse bei vergleichbaren Kosten zu realisieren. Demgegenüber fällt es Haushalten aus den neuen Beitrittsländern bei der Wohnungssuche in Wien deutlich leichter, bessere Wohnverhältnis/Wohnkosten-Relationen zu erzielen.

			Wohnzufriedenheit / Schulnoten					Total
			1	2	3	4	5	
Geburtsland	1 Österreich (AT)	Count	359	307	201	62	26	955
		%	37,6%	32,1%	21,0%	6,5%	2,7%	100,0%
	2 ex YG ohne SI	Count	21	16	13	1	14	65
		%	32,3%	24,6%	20,0%	1,5%	21,5%	100,0%
	3 Türkei (TR)	Count	9	21	16	9	19	74
		%	12,2%	28,4%	21,6%	12,2%	25,7%	100,0%
	4 EU15 ohne Österreich (AT)	Count	10	18	15	4	0	47
		%	21,3%	38,3%	31,9%	8,5%	,0%	100,0%
	6 EU-neu inkl SI	Count	28	23	10	4	4	69
		%	40,6%	33,3%	14,5%	5,8%	5,8%	100,0%
	10 übrige Länder	Count	12	19	22	3	7	63
		%	19,0%	30,2%	34,9%	4,8%	11,1%	100,0%
Total		Count	439	404	277	83	70	1273
		%	34,5%	31,7%	21,8%	6,5%	5,5%	100,0%

Tabelle 68: Armutgefährdete Haushalte: Geburtsland x Wohnzufriedenheit

## 5. Wohnchancen nach Haushaltstypen

Im folgenden Abschnitt werden die unterschiedlichen Wohnchancen nach Haushaltstypen, bzw. Gruppen von Haushalten herausgearbeitet. Grundlage dieser Identifikation von Wohnchancen sind die in Abschnitt 3 definierten Typen nach sozio-demographischen Merkmalen, nach Merkmalen der Zahlungsfähigkeit sowie nach Merkmalen des Migrationshintergrundes. Unter der Wohnchance eines Haushalts wird hier die relative Zugänglichkeit zu einem bestimmten Wohnungssegment, bzw. zu bestimmten Wohnqualitäten verstanden – relativ im Verhältnis zu den Wohnchancen der übrigen Haushaltsgruppen. Dies ermöglicht eine Reihung der Haushalte gemäß ihrer Wohnchancen auf einzelne Dimensionen/Eigenschaften der Wohnverhältnisse. Dies sind in den folgenden Ausführungen: das Rechtsverhältnis des Wohnens, die Art des Wohngebäudes, die Ausstattungsqualität und die Wohnzufriedenheit.

In methodischer Hinsicht werden die haushaltsspezifischen Wohnchancen auf Basis von Korrespondenzanalysen ermittelt, einem strukturentdeckendem, explorativem Verfahren. Dieses Verfahren basiert – analog zur Hauptkomponentenanalyse – auf der Reduktion auf genau jene Dimensionen, die zur Darstellung der entsprechenden Zeilen- und Spaltenprofile (= relative Häufigkeiten von Beobachtungen gegliedert nach Merkmalsausprägungen) notwendig sind. Ziel der Korrespondenzanalyse ist somit die Identifikation von möglichst wenigen Dimensionen, die auf die Zeilen- und Spaltenprofile einer Häufigkeitsmatrix größtmöglichen Einfluss nehmen, sodass diese möglichst in einem zwei- oder maximal dreidimensionalen Raum als Punkte dargestellt werden können. Dieses Verfahren ermöglicht damit die Visualisierung von Häufigkeiten nominaler oder auch ordinaler Merkmale aus Datentabellen (wie sie beispielsweise in den vorangegangenen Abschnitten dieser Arbeit eingesetzt wurden), um damit Zusammenhänge zwischen Merkmalsdimensionen aufzudecken, die bei anderen Darstellungsarten aus den Daten nicht ohne weiteres ersichtlich wären. Neben der visuellen Darstellung des Zusammenhangs zwischen zwei Merkmalen erlaubt die Korrespondenzanalyse auch Aussagen über die Ähnlichkeit bzw. Unähnlichkeit zwischen den einzelnen Merkmalsträgern (d.h. hier beispielsweise Haushaltsgruppen, oder Rechtsverhältnisse des Wohnens). Eine ausführliche Beschreibung der Methode findet sich bei Backhaus et al (2003).

Was bedeuten nun die haushaltstyp-spezifischen Wohnchancen inhaltlich? Die Entscheidung eines Haushalts für eine bestimmte Rechtsform oder für eine bestimmte Wohnqualität wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise dem Haushaltsbudget, dem Informationsstand über das Angebot, rechtlichen Rahmenbedingungen, eigenen Präferenzen oder Wohnwünschen. Betrachtet man die Summe dieser Entscheidungen innerhalb einer Gruppe von Haushalten ergibt sich eine (gedachte) durchschnittliche Entscheidung, die diese Gruppe in bezug auf die jeweilige Dimension der Wohnverhältnisse repräsentiert. Sie ist das Ergebnis verschiedener (nicht beobachteter) Prozesse, die –haushaltsspezifisch– innerhalb unterschiedlich vieler Freiheitsgrade erfolgt: so muss ein Haushalt, dessen Wohnbudget stark limitiert ist, auch Angebotssegmente wahrnehmen, die den eigenen Präferenzen bezüglich Wohnqualität nicht vollumfänglich entsprechen. Umgekehrt kann ein Haushalt mit großem Budget aus einer vergleichsweise großen Anzahl von Angeboten schließlich jenes wählen, das seinen Wohnwünschen am besten entspricht. Für die rechtlichen Rahmenbedingungen der Wohnentscheidung, wie beispielsweise dem Zugang zu einzelnen Segmenten der Rechtsform nach Staatsangehörigkeit ist ebenfalls anzunehmen, dass die Haushaltstypen über unterschiedlich viele Freiheitsgrade verfügen. Auf diese Weise repräsentiert die durchschnittlich getroffene Entscheidung eines Haushaltstyps das Ergebnis einer Vielzahl von Einzelentscheidungen - unabhängig davon, ob diese das Resultat einer zwangsähnlichen Situation oder eines bewussten Entscheidungsprozesses innerhalb eines größeren Entscheidungsspielraums sind. Anders ausgedrückt, gruppenbezogene Wohnchancen – interpretiert aus beobachteten Verhalten der Wohnungswahl und oftmals langjährig beste-

henden Wohnnutzung – sind daher nur vor dem Hintergrund differenzierter haushaltsspezifischer Wohnwünsche und entsprechender Zahlungsfähigkeit einerseits und dem wahrgenommenen Angebot mit entsprechend differenzierten Kosten und Zutrittsbarrieren andererseits zu interpretieren.

Werden in der empirischen Analyse diese gruppenspezifischen Entscheidungsergebnisse (abgebildet in den Wohnverhältnissen der befragten Haushalte) in einem gemeinsamen Korrespondenzraum mit einzelnen Dimensionen von Wohnverhältnissen dargestellt, lässt sich die gruppenspezifische Chance auf eine bestimmte Ausprägung dieser Dimension anhand eines Distanzvergleiches unter allen Gruppen relativ zueinander (= ordinal im Sinne größerer oder ‚kleinerer‘ Wohnchancen) bestimmen. Damit ist auch klar, dass die hier definierten Chancen unter jenen Bedingungen entstehen, die zur Zeit der jeweiligen Datenerhebung auf dem Immobilienmarkt herrschten. Die in diesem Abschnitt dargestellten haushaltstypspezifischen Wohnchancen beziehen sich daher auf ceteris paribus Bedingungen: bei Veränderung wesentlicher Rahmenbedingungen (z.B. im Bereich des Wohnrechts oder der Wohnungspolitik) würden sich diese Chancen definitionsgemäß ebenso verändern.

## 5.1 Rechtsverhältnis des Wohnens

Die Dimensionen 1 und 2 in Abbildung 26 spannen den gemeinsamen Korrespondenzraum der Merkmalsgruppen ‚Geburtsland‘ und ‚Rechtsverhältnis der Wohnung‘ auf; Der Koordinatenursprung (Punkt mit Koordinaten 0/0) des in der Abbildung dargestellten Biplots ergibt sich aus den Centroiden der Zeilen (Herkunftsland) und Spalten (Rechtsverhältnis) der impliziten Kreuztabelle, die sich aus den Häufigkeiten des gemeinsamen Auftretens je einer Merkmalsausprägung ergibt: die Zeilen- und Spaltencentroide resultieren aus den durchschnittlichen Zeilen- und Spaltenprofilen, d.h. aus der Division der jeweiligen Randsummen durch die Gesamthäufigkeit. In Abbildung 26 bildet das durchschnittliche Zeilenprofil also die relative Häufigkeitsverteilung der Wohnungen nach dem Rechtsverhältnis über alle Haushalte (summiert nach den Geburtsländern) ab, das durchschnittliche Spaltenprofil die relative Häufigkeitsverteilung der Haushalte nach Geburtsländern über alle Wohnungen (summiert über alle Rechtsverhältnisse). Punkte, die sich im Biplot nahe dem Ursprung befinden, repräsentieren die Merkmalsprofile von solchen Gruppen von Merkmalsträgern, die dem jeweiligen Durchschnittsprofil ähnlich ist, andere Gruppen von Merkmalsträger mit untypischer Häufigkeitsverteilung werden durch vom Ursprung weiter entfernt liegende Punkte im Koordinatensystem dargestellt. So weisen die Haushalte in Wohnungen mit Rechtsverhältnis ‚gemeinnütziger od. privater geförderter Bauträger‘ eine völlig andere Zusammensetzung nach Geburtsländern der Wohnungsnutzer auf als der Durchschnitt über alle Rechtsverhältnisse. Haushalte mit dem Geburtsland ‚ehemaliges Jugoslawien (ohne Slowenien)‘ zeichnen sich wiederum durch eine relativ weit vom Durchschnitt entfernte Zusammensetzung der Wohnrechtsverhältnisse aus. Gleiches gilt auch für Haushalte mit Herkunft ‚Türkei‘.

Die inhaltliche Interpretation der Dimensionen ist keine Voraussetzung für die Darstellung der Korrespondenz. Sie fällt im allgemeinen leichter, wenn eines oder beide Merkmale ordinal skaliert sind: in Abbildung 26 ist es unmöglich, Rechtsverhältnis des Wohnens oder Geburtsland in eine Reihung zu bringen, weshalb in diesem Fall eine Benennung, bzw. Interpretation der Dimensionen unterbleibt.

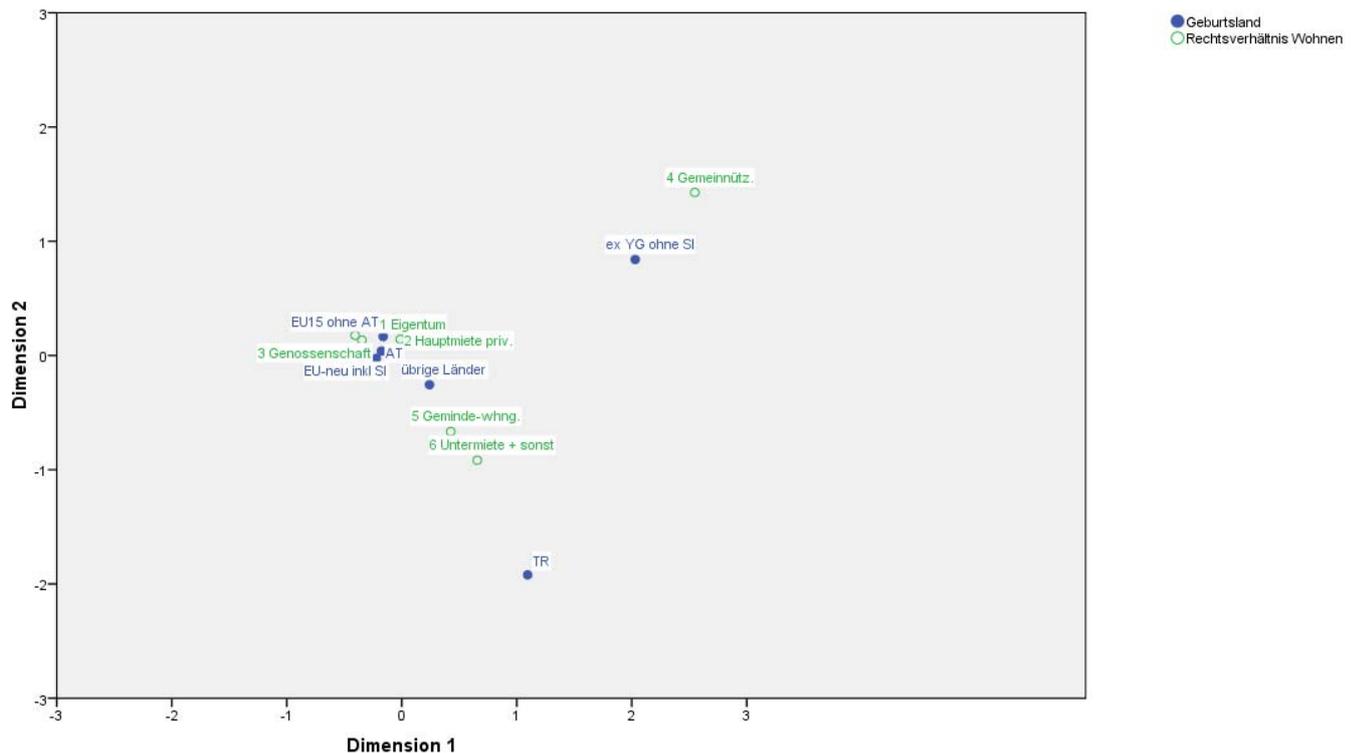


Abbildung 26: Korrespondenzanalyse: Geburtsland x Rechtsverhältnis

Aus Abbildung 26 ist ersichtlich, dass sich Haushalte aus den Herkunftsländern ‚EU15 ohne Österreich‘, ‚Österreich‘ sowie den neuen EU-Ländern in bezug auf die Wahl des Wohnrechtsverhältnisses relativ ähnlich sind. Diese Gruppe von Haushalten unterscheidet sich in dieser Hinsicht stark von Haushalten aus den Herkunftsländern Türkei und Ex-Jugoslawien. Umgekehrt dazu weisen die Rechtsverhältnisse ‚Eigentum‘, ‚Miete von Genossenschaft‘ und ‚Hauptmiete von privatem Eigentümer‘ ähnliche Profile in Bezug auf die Herkunftsländer der dort lebenden Haushalte auf. Die Segmente ‚Gemeindewohnung‘, ‚Untermiete und sonstiges Rechtsverhältnis‘ sowie ‚gemeinnütziger od. privater geförderter Bauträger‘ zeigen hingegen zur zuvor genannten Gruppe stark differierende Herkunftsländeprofile.

Die typspezifischen Wohnchancen lassen sich nun aus der Reihung der Distanzen einzelner Haushaltstypen zu einem Rechtsverhältnis ableiten: die im Biplot dargestellten Distanzen sind allerdings keine euklidische Distanzen sondern Chi-Quadrat Distanzen, das Ausmaß etwaiger Unschärfe bei einer diesbezüglichen Interpretation hängt mit dem Informationsverlust bei der Re-skalierung des ursprünglich multidimensionalen Merkmalsraums auf zwei Dimensionen (zum Zweck der graphischen Darstellbarkeit) zusammen: die in diesem Abschnitt erstellten Korrespondenzanalysen erklären jedoch bereits mit zwei Dimensionen einen sehr hohen Anteil der Gesamtvarianz, weshalb der entstehende Fehler vernachlässigt werden kann.

Im Hinblick auf die Wohnchancen einzelner Gruppen (nach Typen klassifiziert) bezüglich bestimmter Wohnverhältnisse (differenziert nach Merkmalsausprägungen) ist weniger die bislang beschriebene Distanz zum Centroid (als Ausdruck der Unähnlichkeit zum durchschnittlichen Merkmalsprofil) von Interesse sondern vielmehr die Lage/Nähe der Punkte zueinander von Bedeutung. So sind die Wohnchancen von Haushalten aus der EU (inkl. Österreich) in den Segmenten ‚Eigentum‘, ‚Miete von Genossenschaft‘ und ‚Hauptmiete von privatem Eigentümer‘ am höchsten, gefolgt von Gemeindewohnungen und Untermietverhältnissen. Die beiden letztgenannten Segmente bilden für Haushalte mit dem Herkunftsland Türkei die chancenreichsten Rechtsformen, während sie für Haushalte aus Ex-Jugoslawien durch das Segment ‚gemeinnütziger od. privater geförderter Bauträger‘ gebildet wird. Die

Position der Rechtsverhältnisse ‚Gemeindewohnung‘ und ‚Untermiete‘ zeigt auch, dass sich die aus der Türkei stammenden Haushalte bei der Realisierung ihrer wahrscheinlichsten Rechtsformen in einer Konkurrenzsituation mit Haushalten aus den EU-Ländern befinden: deren Distanz zu den Segmenten ‚Gemeindewohnung‘ und ‚Untermiete‘ ist mit jener der aus der Türkei stammenden Haushalte vergleichbar. Daraus lässt sich schließen, dass aus der Türkei stammende Haushalte bei der Entscheidung über die Rechtsform weniger Freiheitsgrade haben als Haushalte aus Österreich oder den übrigen EU-Ländern. Damit wird jedoch auch der große Belegungs- und Nutzungsdruck von ‚Gemeindewohnungen‘ durch türkische Haushalte klar ersichtlich.

Bei den nachfolgenden Auswertungen der Ergebnisse der Korrespondenzanalyse sowie zu den Darstellungen mithilfe des Biplots wird das Hauptaugenmerk auf der Lage der Punkte bzw. der Distanz/Nähe zwischen haushaltsspezifischen Merkmalen und wohnungstypspezifischen Merkmalen – interpretiert als relative Wohnchancen – liegen. Nur bei Extremfällen wird auch auf die Lage/Distanz einzelner Profile gegenüber dem Gesamtprofil (= Centroid mit Position 0/0) verwiesen.

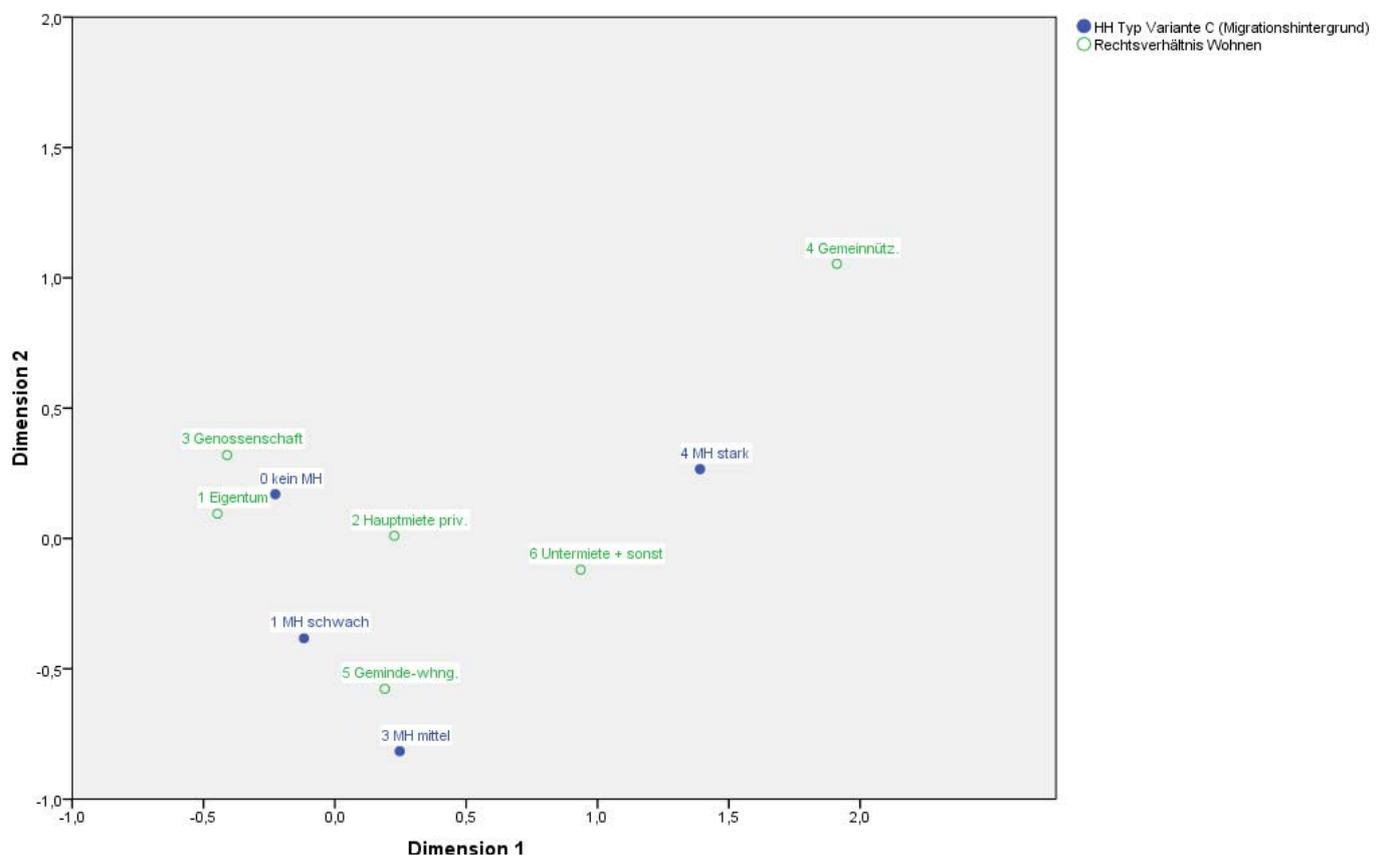


Abbildung 27: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante C x Rechtsverhältnis

Abbildung 27 stellt die Rechtsform des Wohnens im Korrespondenzraum mit der Haushaltstypisierung nach Migrationshintergrund (Variante C) dar. In diesem Biplot kann Dimension 1 unmittelbar als Dominanz des Migrationshintergrunds interpretiert werden; es zeigt sich eine klare Abfolge des Einflusses entlang der x-Achse: Haushalte ohne Migrationshintergrund (Typ 0: Geburtsland Österreich, Staatsangehörigkeit Österreich, Eltern od. Partner nicht zugewandert) haben in Dimension 1 einen geringeren Wert als die übrigen Haushaltstypen. Typ 4 ‚starker Migrationshintergrund‘ bezeichnet Haushalte mit nicht-österreichischem Herkunftsland ohne österreichische Staatsbürgerschaft. Sie liegen weit vom Centroid entfernt,

d.h. ihr Profil hinsichtlich der Wahl der Rechtsform ist untypisch verglichen mit der Gesamtheit an Haushalten. Ebenso untypisch gegenüber der Gesamtheit der Wohnungen ist auch die Verteilung, das Profil der Haushalte im Segment der ‚gemeinnützigen Wohnungen‘; es liegt fernab vom Centroid.

Während die Haushalte des Typs 0 in den Segmenten ‚Eigentum‘ und ‚Hauptmiete von Genossenschaft‘ am chancenreichsten sind, versorgen sich Haushalte des Typs 4 am häufigsten im Segment ‚Untermiete und sonstige Rechtsform‘. Wie in Abschnitt 3.3 bereits zusammenfassend festgestellt wurde ist dies das kostspieligste Segment bei gleichzeitig geringer Wohnqualität. Nachgeordnet versorgen sich Haushalte dieses Typs 4 noch mit in etwa gleichen Chancen in den Segmenten ‚gemeinnützige Wohnungen‘ und ‚private Hauptmietwohnungen‘. Typ1 (schwacher Migrationshintergrund: Geburtsland und Staatsangehörigkeit Österreich, Eltern oder Partner zugewandert) und Typ3 (mittlerer Migrationshintergrund: Staatsangehörigkeit Österreich, Geburtsland nicht Österreich) liegen jeweils am nächsten zum Segment der Gemeindewohnung: sie sind (verglichen mit Typ 0 und Typ 4) am chancenreichsten in diesem Segment – es wird sichtbar, dass die Erlangung der österreichischen Staatsbürgerschaft diese Chance wesentlich erhöht. Die extreme Position des Rechtsverhältnisses ‚gemeinnütziger od. privater geförderter Bauträger‘ ist durch die spezifische (untypische) Zusammensetzung nach Haushaltstypen der Variante C bedingt. ‚Hauptmiete von privatem Eigentümer‘ befindet sich in der Nähe des Centroids, und repräsentiert damit die am häufigsten auftretende Rechtsform über alle Haushaltstypen. Die Segmente ‚Eigentum‘ und ‚Hauptmiete von Genossenschaft‘ sind mit zunehmender Dominanz des Migrationshintergrunds schlechter zugänglich.

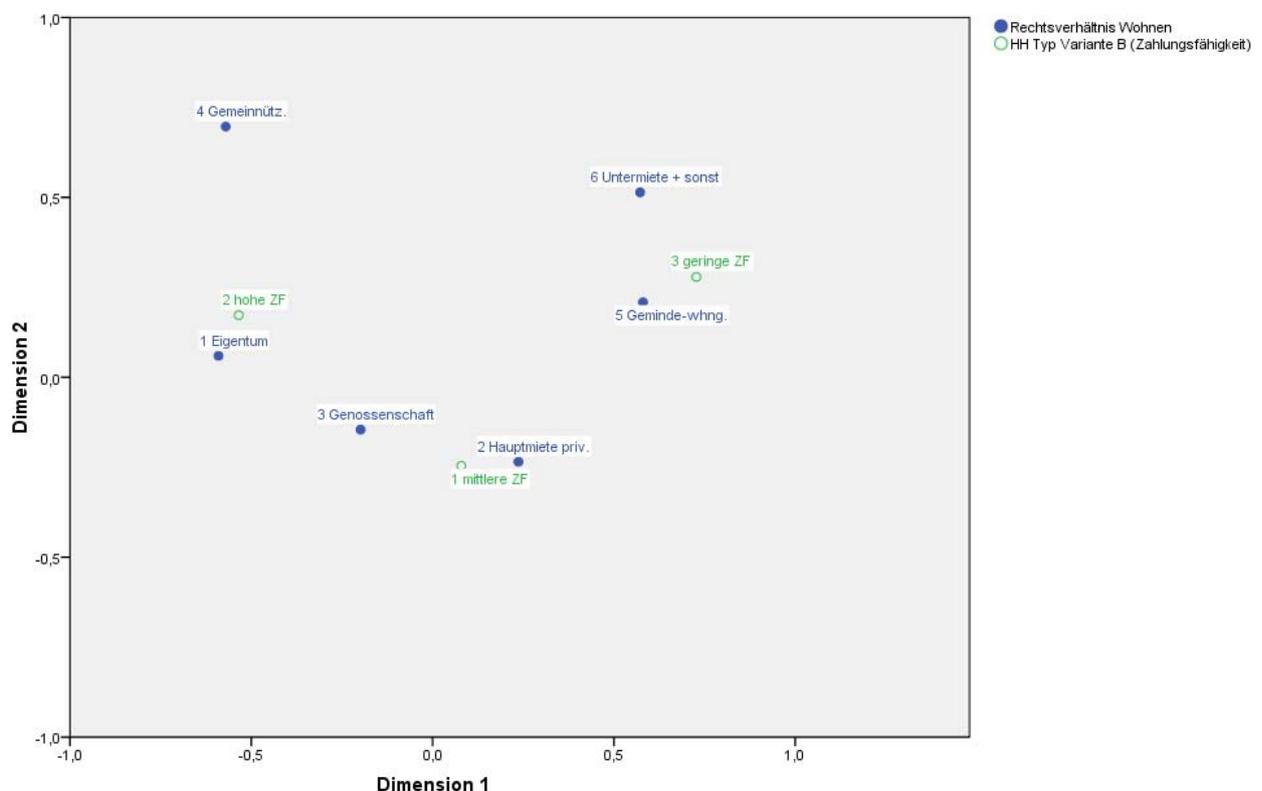


Abbildung 28: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante B x Rechtsverhältnis

Die haushaltstyp-spezifische Zahlungsfähigkeit bildet eine wesentliche Determinante für die Wohnchancen nach dem Rechtsverhältnis der Benutzung. In Abbildung 28 bildet Dimension

1 die Zahlungsfähigkeit in abnehmender Reihung der Haushaltstypen 2 (hohe Zahlungsfähigkeit), 1 und 3 (mittlere bzw. geringe Zahlungsfähigkeit) ab. Aus dem Bi-Plot klar erkennbar steht das Segment ‚Eigentum‘ nahezu ausschließlich Haushalten mit hoher Zahlungsfähigkeit offen, Haushalte mit mittlerer Zahlungsfähigkeit sind im Segment ‚Miete von privatem Eigentümer‘ am chancenreichsten, während sich Haushalte mit geringer Zahlungsfähigkeit in den Segmenten ‚Gemeindewohnung‘ und ‚Untermiete‘ versorgen. Während jedoch Gemeindewohnungen das kostengünstigste Rechtsverhältnissegment des Wohnens darstellen, sind Untermietverhältnisse (bei gleichzeitig geringerem Ausstattungsstandard) im Durchschnitt weitaus teurer (siehe Abschnitt 3.2.5). Nur Haushalte mit hoher Zahlungsfähigkeit haben sehr gute Chancen auf eine ‚Eigentumswohnung‘ und relativ gute Chancen auf eine ‚gemeinnützige Wohnung‘. Gleichzeitig weisen die ‚gemeinnützigen Wohnungen‘ betrachtet nach der Zahlungsfähigkeit der Haushalte eine deutlich ungleiche Verteilung gegenüber dem Profil des gesamten Wohnungsbestandes auf.

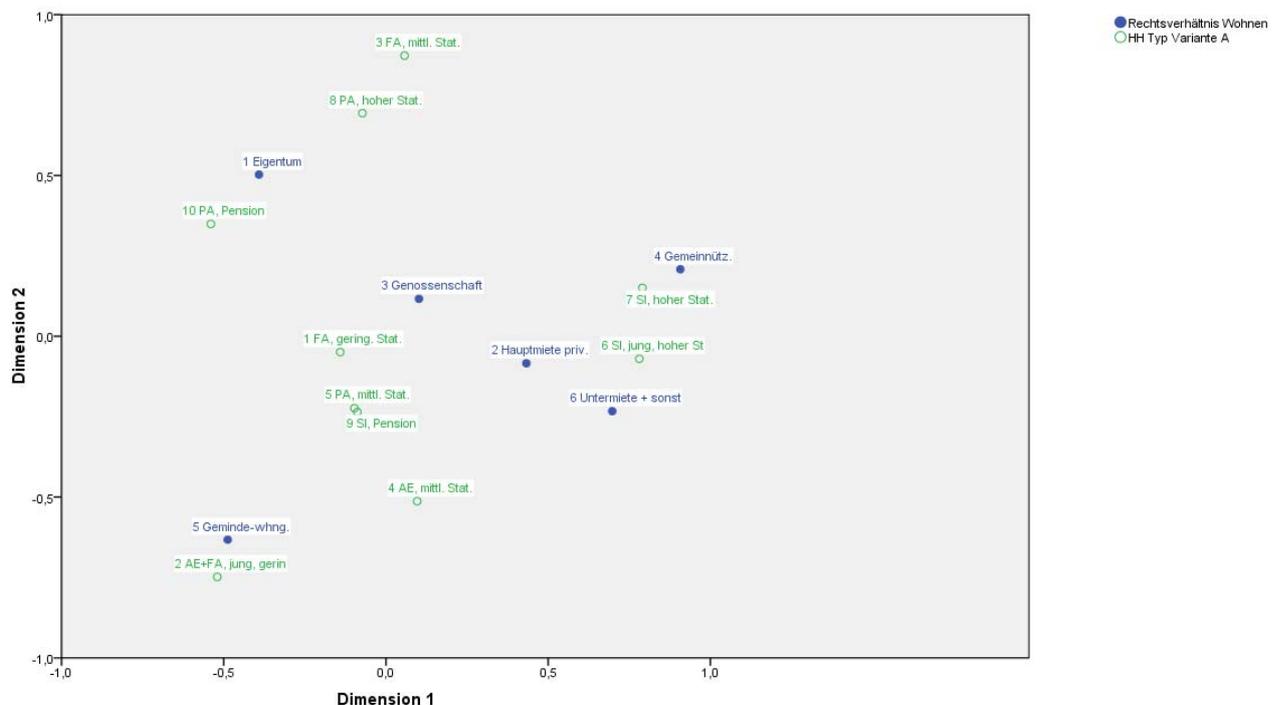


Abbildung 29: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante A x Rechtsverhältnis

In Abbildung 29 ist der Zusammenhang zwischen Haushalten nach sozio-demographischer Typisierung und der Rechtsform des Wohnens dargestellt. Gegenüber dem gesamtstädtischen Profil über alle Wohnungen, weisen die Segmente ‚Eigentumswohnungen‘, ‚Gemeinnützige Wohnungen‘ und ‚Gemeindewohnungen‘ deutlich abweichende Profile in Bezug auf Haushaltstypen nach soziodemographischen Merkmalen auf. Die Haushaltsgruppen Typ 3 (Familien bzw. familien-ähnliche HH-Zusammensetzung, mittlerer Status), Typ 8 (Paare mit hohem Status / keine Kinder im Haushalt) und Typ 10 (Paare in Pension) haben die größten Chancen, sich im ‚Eigentumssegment‘ zu versorgen. ‚Junge Alleinerzieher- und Familienhaushalte mit geringem Status‘ (Typ 2) haben im Segment der ‚Gemeindewohnungen‘ die größten Chancen, ‚Alleinerzieherhaushalte mit mittlerem Status‘ (Typ 4) haben in den Segmenten ‚Gemeindewohnung‘ und ‚Hauptmiete von privatem Eigentümer‘ etwa gleich große Chancen. ‚Paare (ohne im Haushalt lebende Kinder) mit mittlerem Status‘ (Typ 5) sowie

„Single-Haushalte im Pensionsalter“ zeigen ein ähnliches Verhalten in Bezug auf die Wahl der Wohnrechtsform: sie versorgen sich in den Segmenten „Hauptmiete von Genossenschaft“, „privater Hauptmiete“ und „Gemeindewohnung“. „Familienhaushalte mit geringem Status“ haben die relativ größte Chance im Segment der „Hauptmiete von Genossenschaft“.

## **5.2 Art des Wohngebäudes**

Die Art des Wohngebäudes wurde in der SOWI-Erhebung nach Ein/Zweifamilienhaus, Reihenhause, sowie Wohnhaus mit weniger bzw. mehr als 30 Wohneinheiten differenziert. Für die folgenden Analysen wurden die Segmente Ein/Zweifamilienhaus und Reihenhause zusammengefasst, nachdem anzunehmen ist, dass sie ähnlich exklusive, hochqualitative Segmente bilden. Dieses kombinierte Segment liegt folglich auch weiter vom Centroid des gemeinsamen Korrespondenzraums zwischen Art des Wohngebäudes und Haushaltstypen nach Migrationshintergrund entfernt als die beiden übrigen Wohngebäude-Segmente (siehe Abbildung 30).

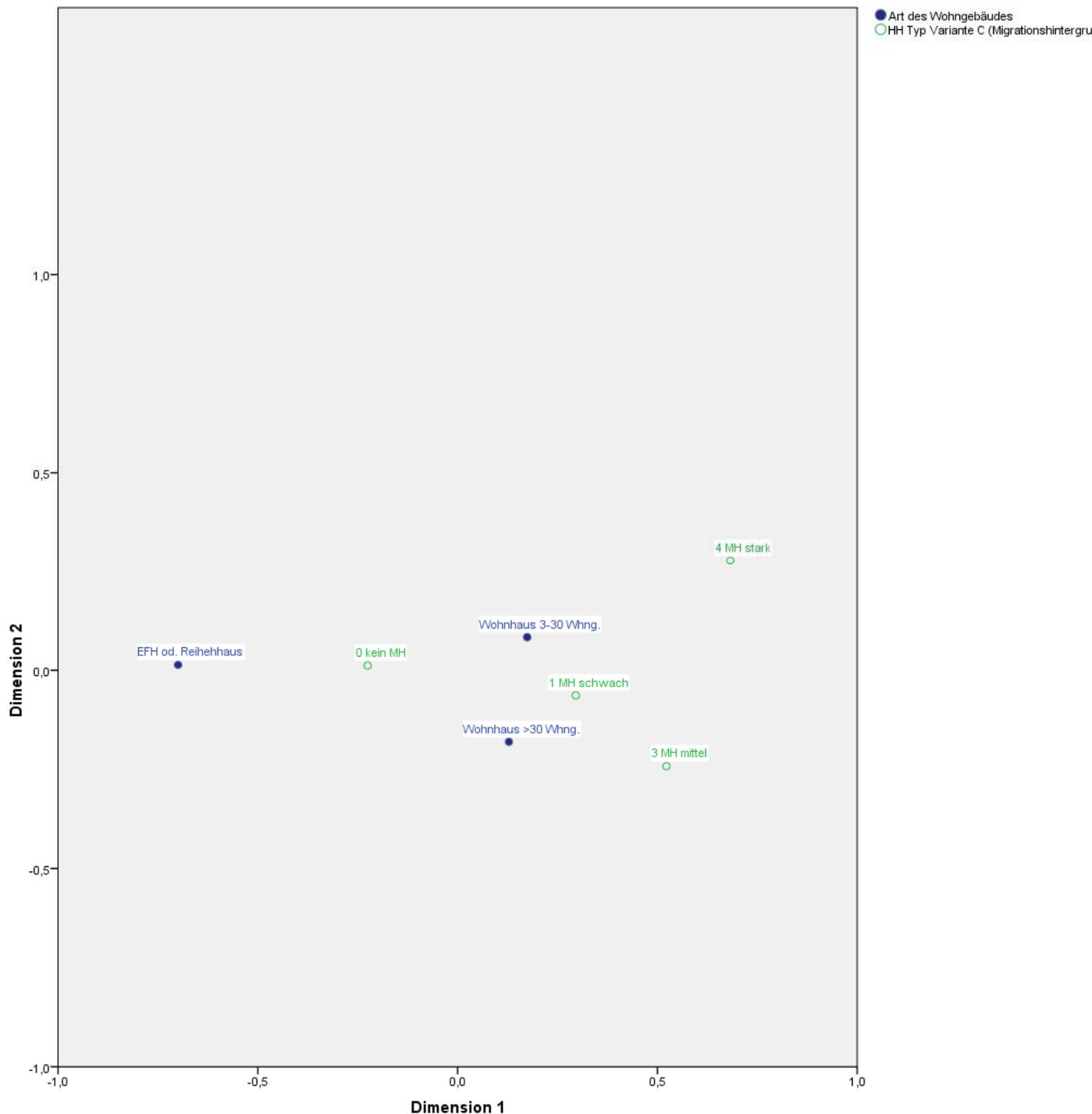


Abbildung 30: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante C x Art des Wohngebäudes

Die wesentlichste Erkenntnis aus dem in Abbildung 30 dargestellten Biplot bezieht sich auf die Chancen der Haushalte ohne Migrationshintergrund (Typ 0): ihnen steht das Segment ‚Einfamilien- oder Reihenhhaus‘ genauso offen wie die beiden übrigen Wohnsegmente in größeren Wohngebäuden. Hier haben allerdings Haushalte mit schwachem Migrationshintergrund (Typ1) bessere Chancen, das Segment ‚Einfamilien- oder Reihenhhaus‘ ist hingegen für diese Haushalte bereits wesentlich schwieriger zu erreichen. Dies gilt für Haushalte mit mittlerem bzw. starkem Migrationshintergrund (Typ3 bzw. Typ4) umso mehr: sie versorgen sich daher (in Konkurrenz mit den Typ1-Haushalten) ebenfalls in den größeren Wohngebäuden.

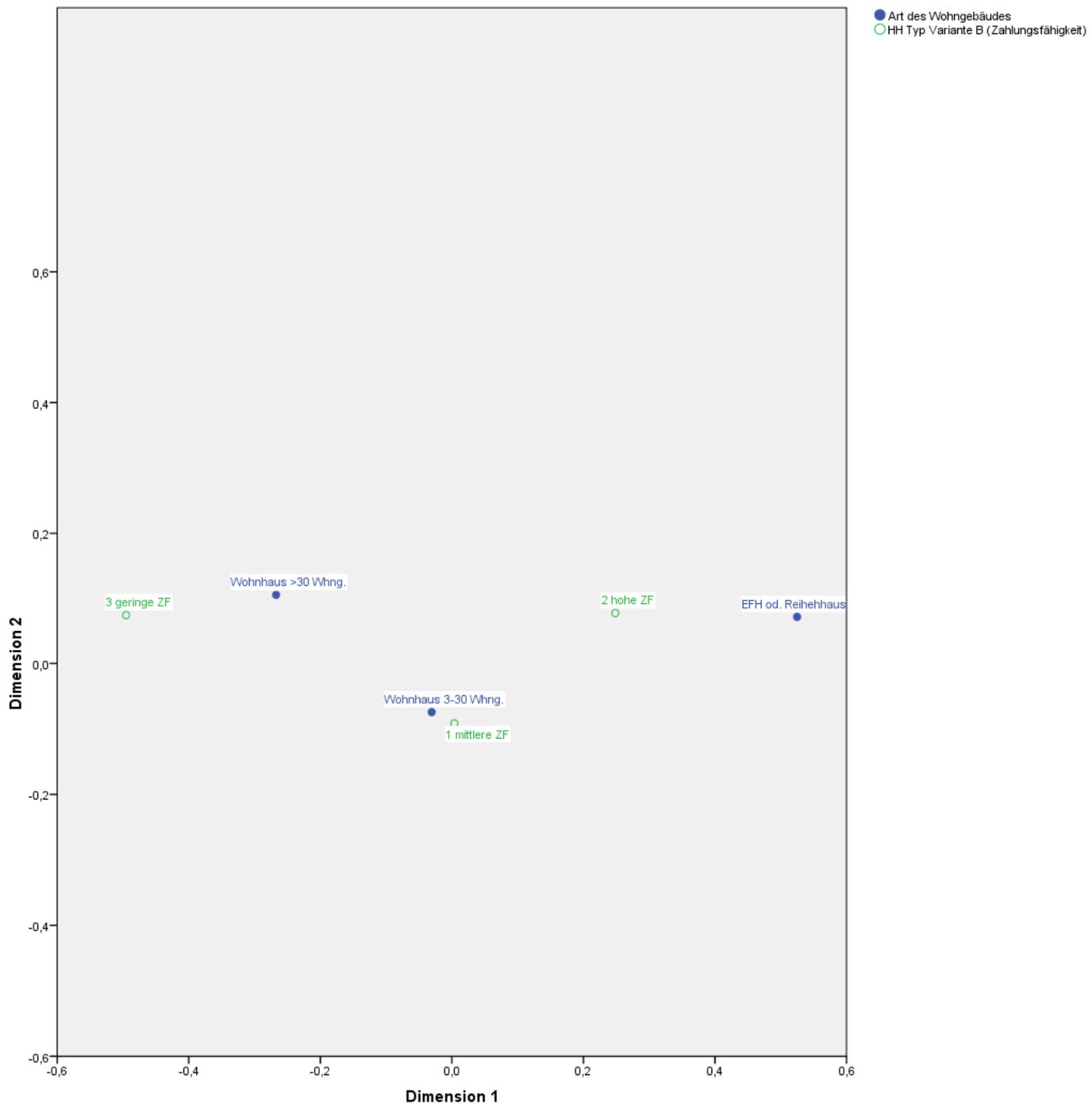


Abbildung 31: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante B x Art des Wohngebäudes

Abbildung 31 lässt die Schlussfolgerung zu, dass die haushaltsspezifische Zahlungsfähigkeit eine wesentliche Determinante der Größe bzw. der Art des Wohngebäudes ist: erwartungsgemäß steht das Segment ‚Einfamilien- oder Reihenhaus‘ de facto ausschließlich Haushalten mit hoher Zahlungsfähigkeit offen. Wohngebäude mit 3 bis 30 Wohnungen bieten für Haushalte mit mittlerer Zahlungsfähigkeit die größten Wohnchancen, während sich diese für Haushalte mit geringerer Zahlungsfähigkeit im Segment der sehr großen Wohnanlagen (mehr als 30 Wohnungen) ergeben.

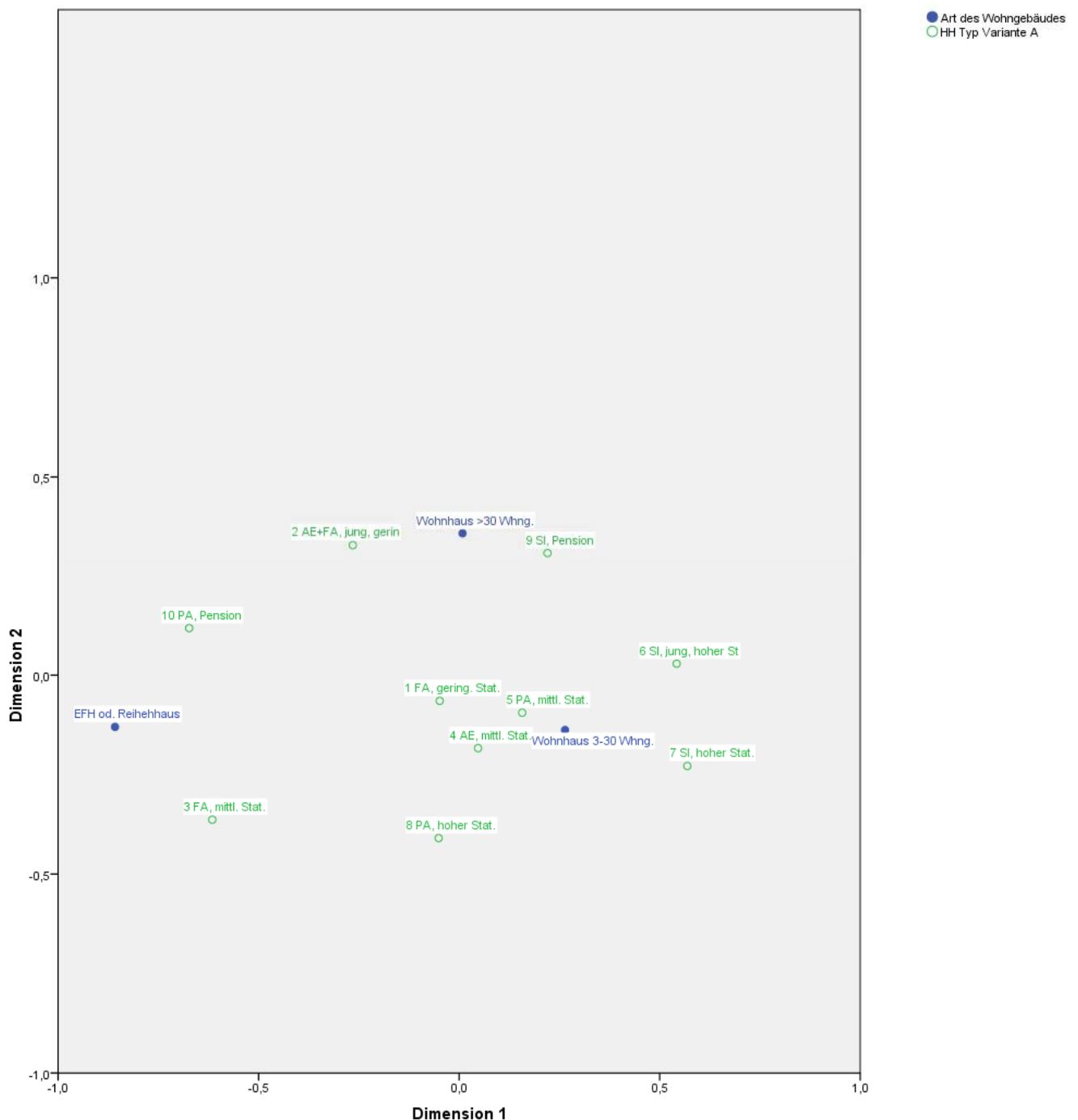


Abbildung 32: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante A x Art des Wohngebäudes

Abbildung 32 zeigt, dass 'Paare im Pensionsalter sowie Familienhaushalte mit mittlerem Status' die höchsten Chancen im Segment 'Einfamilien- oder Reihenhhaus' haben (siehe Abbildung 32). Während Familien mit ausreichend hohem Status dieses Segment wählen, um ihren Präferenzen gerecht zu werden, lässt die Bi-Plot Position des Haushaltstyps 10 die Vermutung zu, dass diese Haushalte ehemalige Familienwohnsitze weiterhin nutzen, auch wenn die Kinder bereits ausgezogen sind. Demgegenüber leben 'Ein-Personenhaushalte im

Pensionsalter' (Typ9) mehrheitlich in sehr großen Wohngebäuden. In diesem Segment haben auch ‚junge Alleinerzieher- und Familienhaushalte‘ (Typ2) ihre größten Chancen. Alle übrigen Haushaltstypen liegen den mittelgroßen Wohngebäuden mit 3-30 Wohneinheiten am nächsten, in diesem Segment kann demnach die relativ größte Heterogenität der Bewohnerstruktur hinsichtlich sozio-demographischer Merkmale angenommen werden.

### 5.3 Ausstattungsqualität

Die in der SOWI-Erhebung 2008 enthaltenen Daten zur Wohnungsausstattung wurden dahingehend genutzt, um die Ausstattungsqualität der Wohnung als wesentliche Dimension der Wohnverhältnisse näherungsweise in einer einzigen Variablen auszudrücken. Da die erhobenen Ausstattungsmerkmale als vom Haushalt erwünschte Wohnungsfeatures zu sehen sind (Balkon, Terrasse, Lärmschutzfenster, etc.), wird die Anzahl der vorhandenen Merkmale als Ausstattungsqualität interpretiert. Anhand der Ausstattungsqualität wird das gesamte Wohnungsangebot in die Kategorien ‚hohe‘, ‚mittlere‘, ‚geringe‘ und ‚sehr geringe‘ Ausstattungsqualität unterteilt.

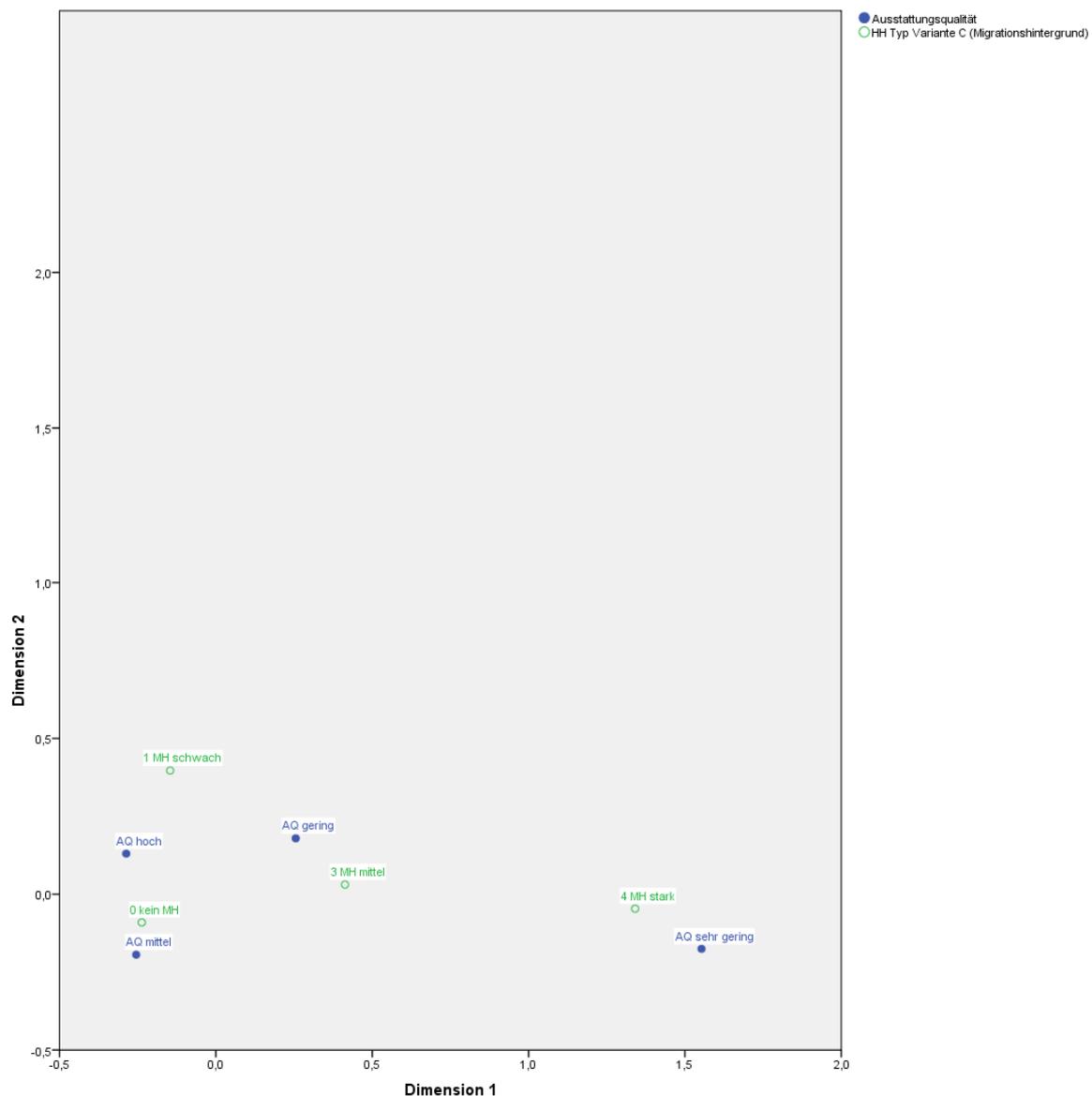


Abbildung 33: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante C x Ausstattungsqualität

Zunächst ist aus Abbildung 33 zu erkennen, dass Dimension 1 mit der Ausstattungsqualität abnimmt und das Centroid zwischen mittlerer und geringer Ausstattungsqualität liegt. Demnach unterscheidet sich das Angebotssegment mit sehr geringer Ausstattungsqualität im Profil der Haushalte nach ihrem Migrationshintergrund deutlich vom gesamtstädtischen Profil in dieser Dimension.

Gleichzeitig zeigt der Bi-Plot anhand der Haushaltstypen nach Migrationshintergrund eine mit Dimension 1 steigende Dominanz des Migrationshintergrundes. In kombinierter Betrachtung bedeutet dies, dass die Chancen auf hohe Ausstattungsqualität mit zunehmender Stärke des Migrationshintergrundes tendenziell sinken, wenngleich bei nur schwachem Migrationshintergrund (Typ 1, Geburtsland und Staatsbürgerschaft Österreich / Eltern bzw. Partner zugewandert) die Chancen auf hohe Ausstattungsqualität in etwa gleich hoch sind wie für Haushalte ohne Migrationshintergrund.

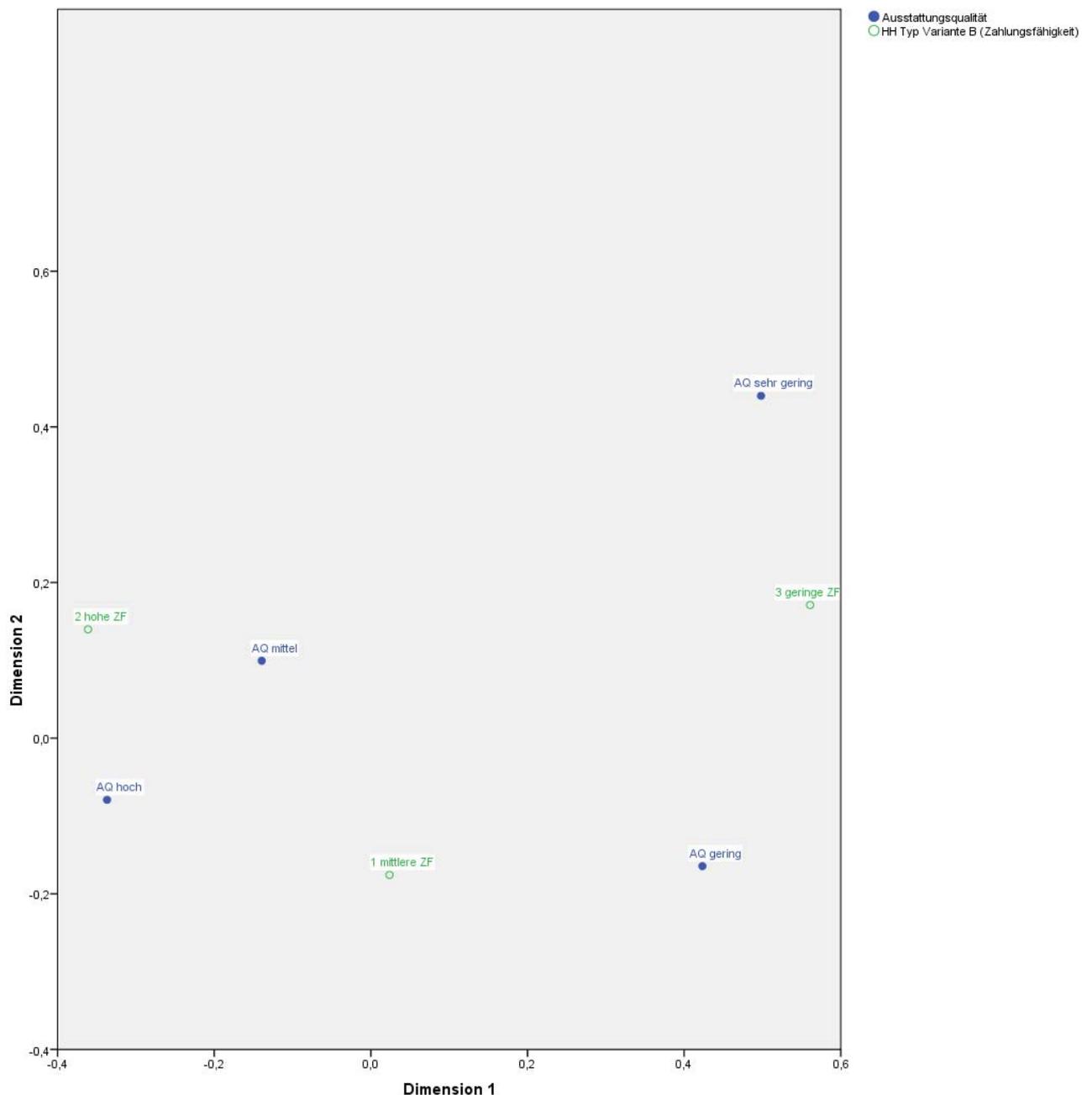


Abbildung 34: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante B x Ausstattungsqualität

Die Darstellung von Ausstattungsqualität und haushaltstypspezifischer Zahlungsfähigkeit im gemeinsamen Korrespondenzraum (Abbildung 34) zeigt den starken Zusammenhang zwischen diesen Größen: Haushalte mit geringer Zahlungsfähigkeit haben äußerst geringe Chancen auf eine sehr gute Ausstattung der Wohnung.

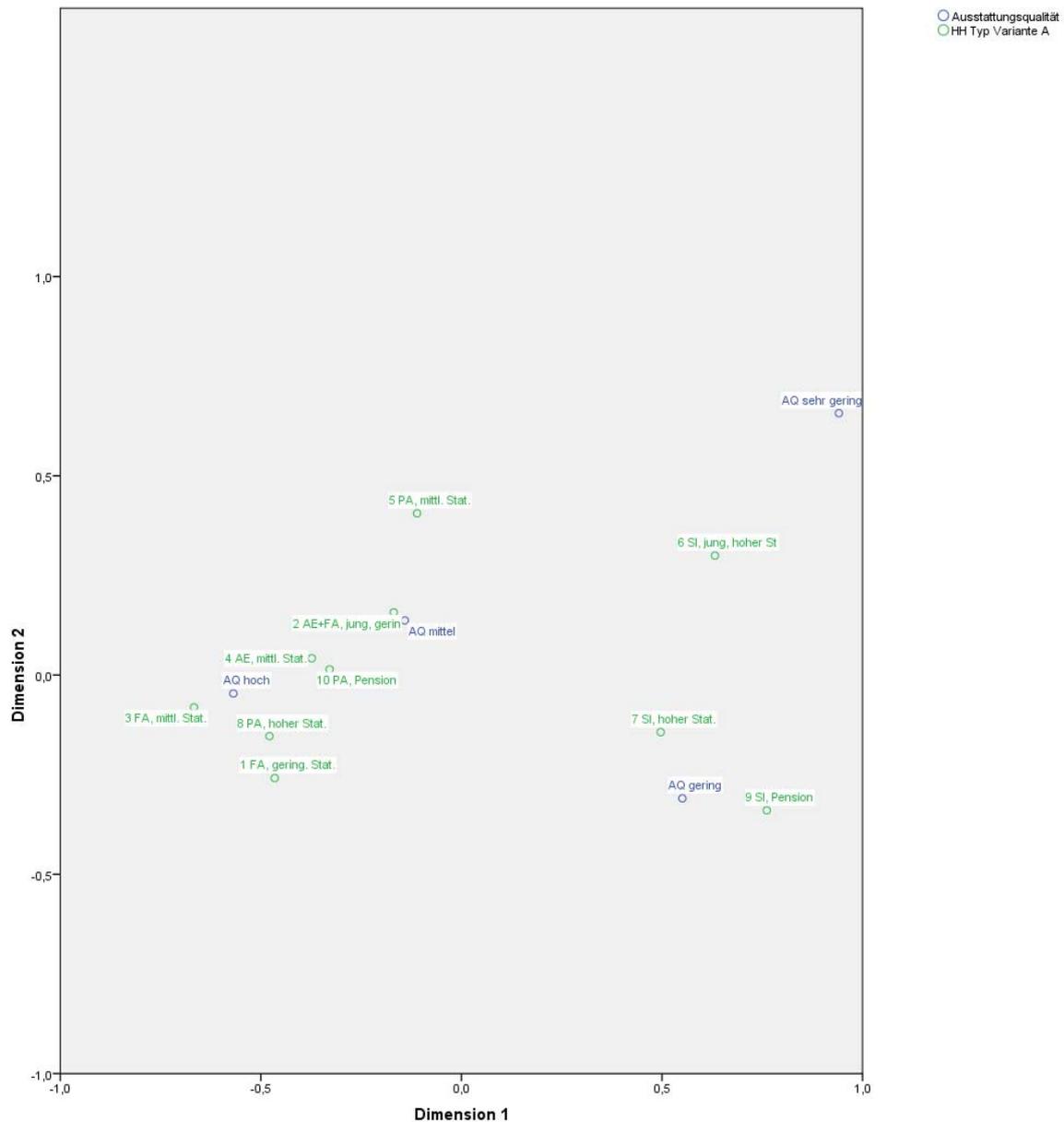


Abbildung 35: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante A x Ausstattungsqualität

Abbildung 35 stellt den Zusammenhang zwischen Haushalten nach sozio-demographischer Typisierung und der durchschnittlichen Ausstattungsqualität der Wohnung dar: Dimension 1 lässt sich hier wieder als abnehmende Ausstattungsqualität interpretieren. Haushalte des Typs 3 ‚Familienhaushalte mit mittlerem Status‘ haben demnach die größten Chancen auf eine hohe Ausstattungsqualität, gefolgt von Haushalten des Typs 8, 4, 10 und 1. Dies bedeutet, dass auch Haushalte mit geringem Status (Typ1 ‚Familien /geringer Status‘) in der Lage sind, hohe Ausstattungsqualitäten zu realisieren; Dies liegt offensichtlich an der hohen durchschnittlichen Ausstattungsqualität der Wohnrechtssegmente des sozialen Wohnbaus bzw. einem Teilbereich des Segments ‚Hauptmiete von privatem Eigentümer‘ in denen sich

dieser Haushaltstyp vorrangig versorgt (siehe Abbildung 29). Junge Alleinerzieher- und Familienhaushalte mit geringem Status haben die größten Chancen auf das Wohnsegment mittlerer Ausstattungsqualität: demnach zeigt der Bi-Plot der Abbildung 35, dass die Chancen auf hohe Ausstattungsqualität weniger vom haushaltsspezifischen Status als von seinem Bedarf determiniert werden. Größere Haushalte, bzw. Haushalte mit Kindern benötigen offenbar eine größere Anzahl an Ausstattungsfeatures als Single-haushalte die auch bei hohem Status auf hohe Ausstattungsqualität vergleichsweise wenig Wert legen. Bei den Haushaltstypen 6 und 7 (hoher Status / Ein-Personenhaushalte jungen bzw. mittleren Alters), liegt dies vermutlich an der Vorläufigkeit der Wohnkarriere, bei den Ein-personenhaushalten im Pensionsalter an der spezifischen Präferenzstruktur, oder einer geringen Zahlungsfähigkeit.

In Summe lässt die Chancenverteilung nach den soziodemographischen Typen bezüglich Ausstattungsqualität folgende Schlussfolgerungen zu: geringe Ausstattungsqualität kann sowohl Resultat einer schlechten haushaltsspezifischen Position am Wohnungsmarkt (Typ9) als auch Folge einer haushaltstypspezifischen Werthaltung (Typ6, Typ7) sein. Dies wird vor allem in Kombination mit den im Abschnitt 6 definierten Wohnraumtypen deutlich (siehe dazu auch Abbildung 50): Wohnungen mit geringer Ausstattungsqualität sind vor allem im Altbausegment zu finden. Erfüllt ein Haushalt die entsprechenden sozio-demographischen und institutionellen Voraussetzungen, kann er auch bei niedrigem Status (Typ 1, Typ2 und eingeschränkt auch Typ4) relativ hohe Ausstattungsqualitäten realisieren, dies vor allem im Segment des sozialen Wohnbaus. Haushalte mit entsprechender sozialer Position sind zur Erreichung einer hohen Ausstattungsqualität auf dieses Segment in weitaus geringerem Maße angewiesen (Typ3, Typ8 und Typ10).

#### **5.4 Wohnzufriedenheit**

Im Unterschied zu den zuvor untersuchten Dimensionen der Wohnchancen stellt Wohnzufriedenheit ein explizit subjektives Merkmal (Ergebnis eines evaluativen kognitiven Prozesses) der Wohnverhältnisse dar: unter Einbeziehung aller Aspekte sollten die Haushalte die Zufriedenheit mit ihrer Wohnung nach dem Schulnotensystem zu Ausdruck bringen. Mittels Korrespondenzanalyse soll nun ermittelt werden, welche Gruppen von Haushalten zu ähnlichen subjektiven Einschätzungen gelangen, bzw. wie sich die Wohnzufriedenheit auf die Haushaltsgruppen verteilt.

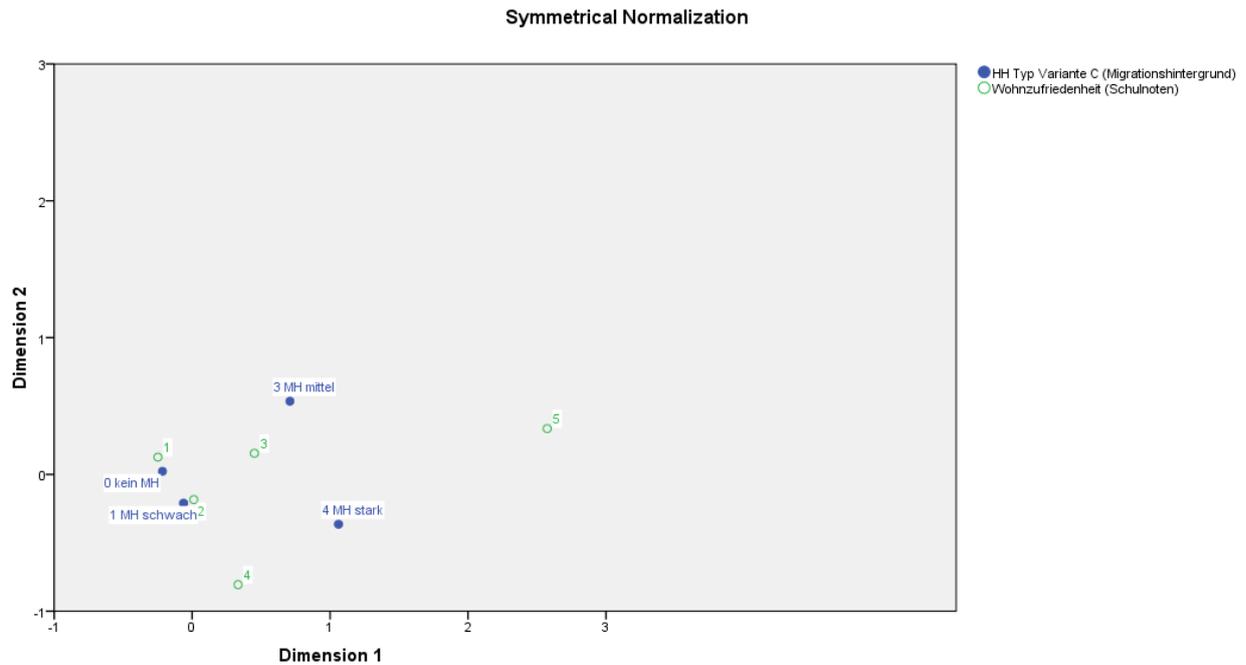


Abbildung 36: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante C x Wohnzufriedenheit

Abbildung 36 stellt die Wohnzufriedenheit für die Haushaltstypisierung nach Migrationshintergrund (Variante C) dar. Dimension 1 des Bi-Plots kann als Dominanz des Migrationshintergrundes interpretiert werden. Mit Ausnahme der umgekehrten Reihenfolge der Noten 3 und 4 lässt sich Dimension 1 jedoch ebenso als Schulnoten in aufsteigender Reihenfolge (d.h. zunehmende Unzufriedenheit) lesen: weist ein Haushalt keinen Migrationshintergrund auf (Typ 0) ist seine Chance mit seiner Wohnsituation sehr zufrieden zu sein, sehr hoch (geringe Distanz zur Note 1); Haushalte mit schwachem Migrationshintergrund (Typ 1) sind nahe der Note 2 positioniert, die Distanz zur Note 1 vergrößert sich, verglichen mit Typ 0. Bei dominanterem Migrationshintergrund (Haushaltstypen 3 und 4), ist die Chance auf eine große Wohnzufriedenheit bereits sehr gering, die jeweils nächstgelegenen Noten sind 3 (für Typ 3) und 4 (für Typ 4); diese beide Gruppen von Haushalten haben auch eine vergleichsweise hohe Wahrscheinlichkeit, völlig unzufrieden mit ihrer Wohnsituation zu sein (die Distanz zur Note 5 ist geringer als für die Haushaltstypen 0 und 1). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es für Haushalte mit stärkerem Migrationshintergrund zunehmend schwieriger ist, Angebote zu finden bzw. zu realisieren die ihren Wohnwünschen gerecht werden.

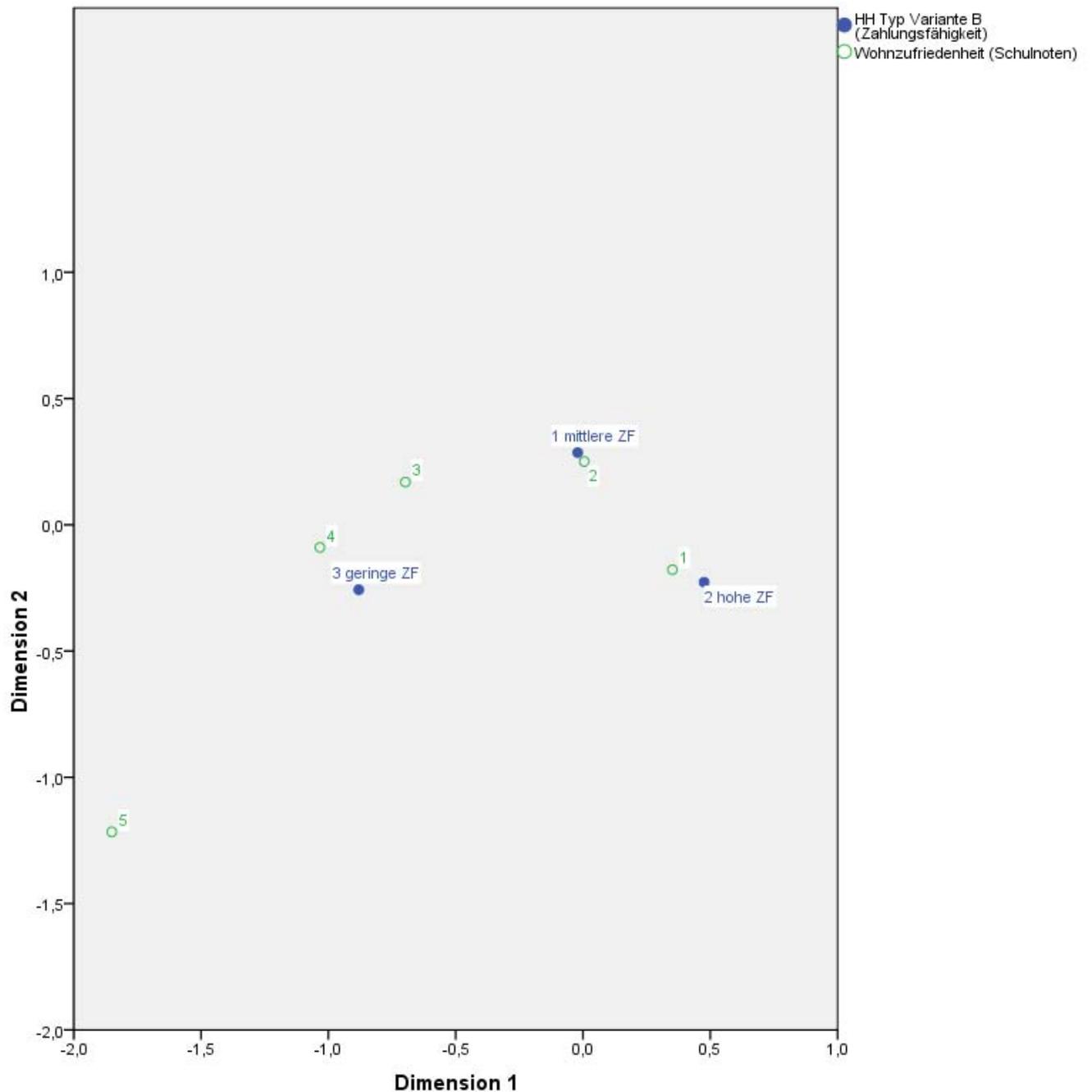


Abbildung 37: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante B x Wohnzufriedenheit

Ähnlich wie der Korrespondenzraum zwischen den Haushaltstypen nach Variante C und der Wohnzufriedenheit lässt sich auch der Bi-Plot für die Typisierung nach Zahlungsfähigkeit (Abbildung 37) relativ leicht interpretieren: Dimension 1 stellt sowohl die Zahlungsfähigkeit in aufsteigender als auch die Notenbewertung in absteigender Reihenfolge dar. Daraus lässt sich folgern, dass die Wohnzufriedenheit mit der haushaltstypspezifischen Zahlungsfähigkeit steigt.

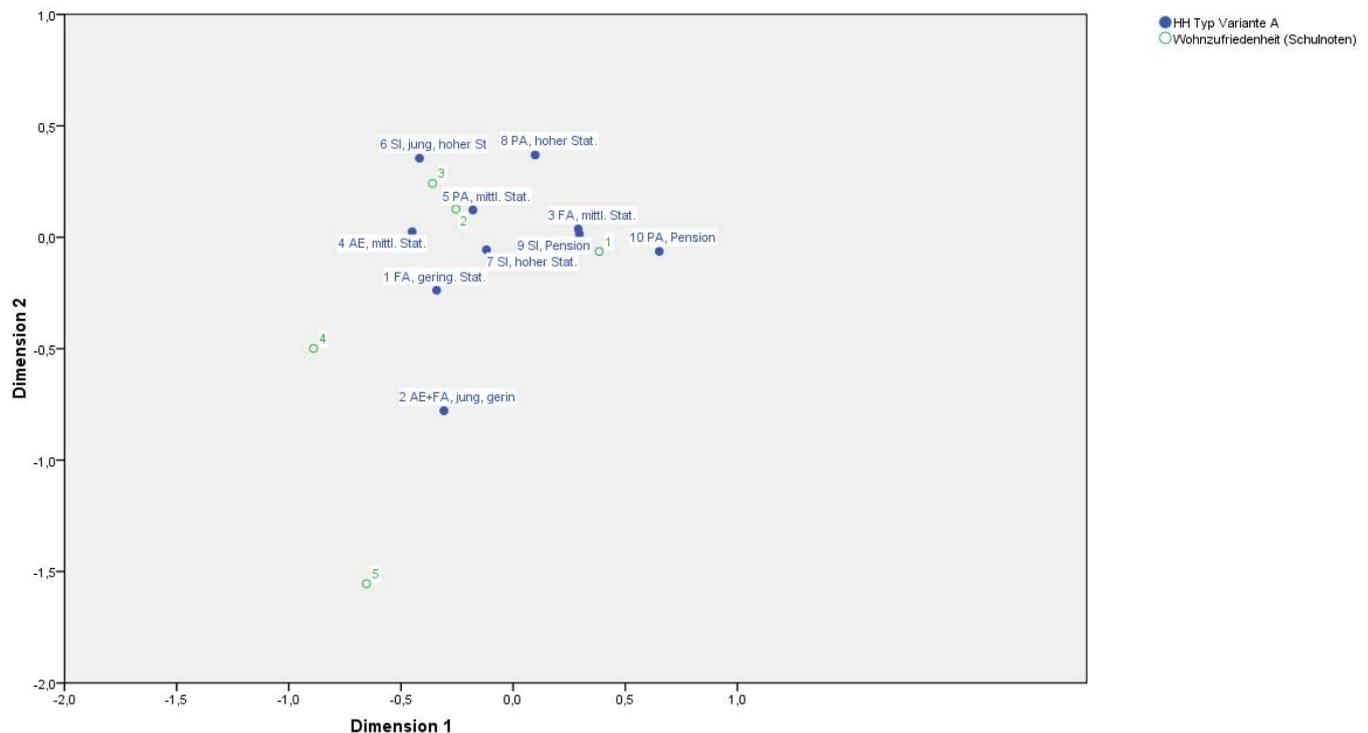


Abbildung 38: : Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante A x Wohnzufriedenheit

„Ein-Personen-Haushalte im Pensionsalter“ und „Paar-Haushalte im Pensionsalter“ (Typ 9, Typ 10), wie auch „Familienhaushalte mit mittlerem Status“ (Typ 3) befinden sich in einer Gruppe von Haushalten, die mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden ist (Abbildung 38). „Paarhaushalte ohne Kinder“ (Typ 5) und „Single-Haushalte mit hohem Status“ (Typ 7) sind nahe der Note 2 zu finden, Typ 8 Haushalte (Paare mit hohem Status) und Typ 4 Haushalte (Alleinerzieher/mittlerer Status) befinden sich zwischen den Noten 2 und 3, junge Single Haushalte schließlich nahe der Note 3. „Familien(ähnliche) Haushalte“ (Typ 1), und vor allem „Alleinerzieherhaushalte“ des Typ 2 sind hingegen in geringerer Distanz zu den Noten 4 und 5 positioniert. Ihnen gemeinsam ist ein relativ geringer Status, was die Folgerung zulässt, dass die durchschnittliche Wohnzufriedenheit mit dem typspezifischen Status eines Haushalts sinkt.

## 5.5 Zusammenfassung

Mit den oben dargestellten Korrespondenzanalysen wurde die Zugänglichkeit zu bestimmten Angebotsgruppen von Wohnungen (differenziert nach bestimmten mehr oder weniger stark segmentierenden Dimensionen) für einzelne – nach unterschiedlichen Kriterien typisierten - Haushaltsgruppen herausgearbeitet. Ganz allgemein und nicht überraschend wurde klar, dass die Chancen auf bestimmte Wohnverhältnisse nicht gleichverteilt sind: alle Typisierungsmerkmale (Varianten A, B und C der Haushaltstypisierung) diskriminieren deutlich die Wohnchancen der Haushalte bezüglich ihres Zutritts zu einzelnen Angebotssegmenten.

- Haushalte differenziert nach sozio-demographischen Merkmalen (Variante A) zeigen ein komplexes Bild in ihren Wohnchancen: die Chancen auf einzelne Rechtsformen orientieren sich eher am Bedarf des Haushalts (resultierend aus der Haushaltszusammensetzung, bzw. dem Stadium der Wohnkarriere) als an seinem sozialen Status. Größere Haushalte mit mittlerem oder hohem Status versorgen sich im Eigentumssegment, entsprechende Haushalte mit geringerem Status im Segment „Gemeindewohnung“ wie auch im genossenschaftlichen Wohnen. Ein-Personen-Haushalte wählen auch bei hohem Status die Segmente „Untermiete“ sowie „gemeinnützige oder private geförderte Bauträger“. Dieses Verteilungsmuster bringt es offen-

sichtlich mit sich, dass (1) nahezu ausschließlich Singlehaushalte in Wohnungen mit der oben definierten geringen bis sehr geringen Ausstattungsqualität leben, und dass (2) größere Haushalte Chancen auf Segmente haben, die sich durch mittlere bis hohe Ausstattungsqualität auszeichnen. Ein eher heterogenes Bild bietet sich bei der Wohnzufriedenheit: einzig die Gruppe junger Alleinerzieher- und Familienhaushalte mit geringem Status ist tendenziell unzufrieden mit ihrer Wohnsituation, die übrigen Haushaltstypen weisen höhere Zufriedenheitswerte auf. Der soziale Status des Haushalts ist dabei nicht das bestimmende Merkmal.

- Haushalte differenziert nach ihrem Migrationshintergrund besitzen deutlich unterschiedliche Wohnchancen in Wien: Haushalte mit starkem bis sehr starkem Migrationshintergrund weisen ein gänzlich anderes Profil hinsichtlich der Rechtsform des Wohnens auf als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Dieser graduelle Effekt bedingt, dass sich österreichische Haushalte mit Migrationshintergrund verstärkt im Segment der Gemeindewohnungen versorgen können, während sich Haushalte mit nicht-österreichischer Staatsangehörigkeit vorwiegend im teuersten Segment ‚Untermiete und sonstige Rechtsform‘ versorgen müssen. In der Darstellung der Haushalte nach Herkunftsland bilden die EU-Staaten (inkl. Österreich), die Türkei sowie das ehemalige Jugoslawien jeweils eigene Gruppen hinsichtlich der Chancen auf die einzelnen Rechtsformen.
- Die Exklusivität des Wohnens (im Sinne der Art und Größe des Wohngebäudes wie auch die Ausstattungsqualität) sinkt mit zunehmender Dominanz des Migrationshintergrundes. Der diesbezügliche Effekt eines schwachen Migrationshintergrundes (Eltern oder Partner zugewandert) ist dabei wesentlich geringer ausgeprägt, als jener der bei den stärkeren Migrationshintergründen (Geburtsland, bzw. Staatsbürgerschaft nicht Österreich). Damit wird schließlich der klar erkennbare negative Zusammenhang zwischen Wohnzufriedenheit und Stärke des Migrationshintergrundes plausibel.
- Die haushaltstypspezifische Zahlungsfähigkeit stellt ein stark diskriminierendes Merkmal in der Verteilung der Wohnchancen dar: Zahlungsschwache Haushalte finden sich in sehr großer Distanz zu Eigentums- und Genossenschaftswohnungen. Armutsgefährdete und zahlungsschwache Haushalte haben die Chance, sich zum einen im Segment der Gemeindewohnungen zu versorgen, zum anderen sind sie auf Wohnungen in ‚Untermiete und sonstige Rechtsform‘ angewiesen. Diese Haushalte wohnen verstärkt in sehr großen Wohngebäuden mit über 30 Wohneinheiten. Nicht überraschend: die Ausstattungsqualität wie auch die Wohnzufriedenheit steigen mit der Zahlungsfähigkeit der Haushalte.

Folgende allgemeine Befunde lassen sich aus der Identifikation der aktuellen Wohnchancen festhalten:

- Bei zunehmender Zahlungsfähigkeit bietet der Wiener Wohnungsmarkt offenbar ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Wohnungen (Rechtsform, Größe, Qualität, Kosten). Bei geringer Zahlungsfähigkeit gewährleistet die Wohnungspolitik ein ebenfalls relativ hochwertiges Angebot – vor allem im sozialen Mietwohnungsbereich der Segmente ‚gemeinnützige Wohnungen‘ und ‚Gemeindewohnungen‘.
- Abgesehen von der Zahlungsfähigkeit fällt auf, dass die Kombination ‚Herkunftsland‘ und institutionelle Bedingungen von großer Wichtigkeit sind: Haushalte aus westeuropäischen Mitgliedsstaaten der EU konzentrieren sich vor allem auf den privaten Mietwohnungssektor, während dem solche aus den Beitrittsländern Zentraleuropas vor allem in das soziale Mietwohnungssegment ‚gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnungen‘ drängen. Die Zutrittschancen in das Segment der ‚Gemeindewohnungen‘ sind vor allem für Haushalte mit geringem Migrationshintergrund gegeben: So haben sich die Wohnchancen der türkischen MigrantInnen durch Einbürgerungen bzw. weitere gesetzliche Änderungen im Zutritt zu diesem Segment deutlich verbessert.

## 6. Wohnchancen nach Wohnraumtypen

In den Abschnitten 3, 4 und 5 wurden gruppenspezifische Wohnverhältnisse und Wohnchancen auf Ebene der Haushalte in Wien dargestellt. Haushalte wurden dazu nach unterschiedlichen Merkmalen, bzw. Merkmalsbündeln gruppiert. Im folgenden Abschnitt stehen nun räumliche Allokationsmuster im Mittelpunkt der Analysen, d.h. es werden Aussagen darüber gemacht, wie sich bestimmte Wohnverhältnisse über die Haushalte in Wien räumlich verteilen, und ob für Haushalte aufgrund spezifischer soziodemographischer und migrationsbezogener Merkmale unterschiedliche Chancen nach Wohnraumtypen erkennbar sind. Allerdings sind die auf Basis der Sowi-Erhebungsdaten gebildeten Haushaltstypen dafür in direkter Form nur eingeschränkt nutzbar, da nicht davon ausgegangen werden kann, daß ihre Verteilung in räumlicher Hinsicht repräsentativ ist. Für eine Gliederung des Stadtgebietes in Sozialraumtypen und Wohnraumtypen ist vielmehr eine flächendeckende Datengrundlage notwendig. In den folgenden Analysen werden daher Anteilswerte bzw. Durchschnittswerte (d.h. keine Individualdaten) aus der Großzählung 2001 sowie der Häuser- und Wohnungszählung 2001 auf der Ebene von Zählsprengeln (=Zählgebiete) dazu verwendet, um homogene Stadtteilgebiete zu identifizieren:

- Die **Wohnraumtypisierung** bezieht sich auf strukturelle, bauliche Merkmale des gebiets-spezifischen Wohnungsbestandes, versucht also baustrukturell ähnliche Stadtteile zu identifizieren.
- Die **Sozialraumtypisierung** versucht, homogene Gebiete in Hinsicht auf soziodemographische und sozio-migratorische Merkmale der dort lebenden Bevölkerung abzugrenzen.

Bereits das Ausmaß der Ähnlichkeit/Unähnlichkeit in den räumlichen Mustern der Sozialraumtypen (SRT) und Wohnraumtypen (WRT) zueinander erlaubt Aussagen zu den räumlichen Allokationsbedingungen sowie zu den gruppenspezifisch unterschiedlichen Wohnverhältnissen: Jeder Zählsprengel kann einem Sozialraumtyp sowie einem Wohnraumtyp zugeordnet werden. Bei völliger Gleichverteilung von Wohnverhältnissen unter der Bevölkerung wären die Häufigkeitsverteilungen der beiden Raumtypen voneinander unabhängig, bestehende (und zu erwartende) strukturelle Zusammenhänge können somit mittels Korrespondenzanalysen sichtbar gemacht werden (siehe Abschnitt 6.3).

In einem weiteren Schritt kann zudem jeder Haushalt mit den im Sowi-Datensatz enthaltenen Zählsprengelcodes einem Wohnraumtyp zugeordnet werden. Da diese Raumtypen jeweils relativ große Stadtteilgebiete bilden, ist die genaue räumliche Lage eines Haushaltes nicht entscheidend, folglich die zuvor genannte räumliche Nicht-Repräsentativität der Sowi-Stichprobe weitgehend unproblematisch für eine gebietliche Zuteilung der Haushalte. Die in Abschnitt 3.1. entwickelten Typisierungsvarianten A, B und C werden dann in Kombination mit den Raumtypen herangezogen, um Aussagen über die räumliche Allokation gruppenspezifischer Wohnverhältnisse zu treffen, wie auch die Chancen einzelner Haushaltstypen auf die verschiedenen Wohnraumtypen zu charakterisieren.

### 6.1 Wohnraumtypisierung

Zur Identifizierung der Wohn- und Sozialraumtypen wurde auf Ebene der ca. 1300 Wiener Zählgebiete ein Datensatz aus sozio-demographischen, sozio-ökonomischen, sozio-migratorischen Merkmalen einerseits und wohnungs- bzw. gebäudebezogenen Merkmalen andererseits zusammengestellt. Diese Daten stammen aus der Großzählung 2001 (Statistik Austria, aufbereitet durch WIGeoGIS Geomarketing, ArcData) sowie aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2001 (Statistik Austria, abgerufen aus der ISIS Datenbank der Statistik Austria).

Zur Wohnraumtypisierung werden folgende Merkmale herangezogen:

- Anteil Kategorie-A-Wohnungen im Zählsprengel (Variable I7t\_01p)

- durchschnittliche Nutzfläche der Wohnungen im Zählsprenkel (Hauptwohnsitzwohnungen am Stichtag) in Quadratmetern (Variable whng\_gr\_mean)
- Anteil der Wohnungen aus den Bauperioden bis 1944 (Variable sh1\_2\_BP)
- Anteil der Wohnungen mit Eigennutzung durch Wohnungs- oder Gebäude-Eigentümer (Rechtsgrund für die Wohnungsbenützung) (Variable sh3\_4\_RF)

Die Typisierung der Zählsprenkel erfolgte mittels zweistufiger agglomerativer Clusteranalyse. Als Ergebnis resultieren vier klar unterscheidbare Cluster, die als Gebiets- bzw. Raumtypen wie folgt interpretiert werden: clusterspezifische Merkmalsausprägungen werden nur dann angeführt, wenn sie sich (als Centroidmittelwerte) jeweils relativ deutlich vom Gesamtmittelwert unterscheiden (siehe auch Abbildung 39 bis Abbildung 42.):

- **Typ1:** (31,8% der Zählsprenkel): geringer Anteil Kategorie-A-Wohnungen / geringe durchschnittliche Nutzfläche / hoher Anteil der Bauperioden bis 1944  
*Typ-Kurzbezeichnung: „kleine Altbauwohnungen, relativ schlecht ausgestattet“*
- **Typ2:** (21,8% der Zählsprenkel): große durchschnittliche Nutzfläche / hoher Anteil der Bauperioden bis 1944  
*Typ-Kurzbezeichnung: „große Altbauwohnungen“*
- **Typ3:** (28,9% der Zählsprenkel): hoher Anteil Kategorie A Wohnungen / geringer Anteil der Bauperioden bis 1944  
*Typ-Kurzbezeichnung: „jüngerer Wohnungsbestand, gut ausgestattet“*
- **Typ4:** (17,5% der Zählsprenkel): große durchschnittliche Nutzfläche / geringer Anteil der Bauperioden bis 1944 / hoher Anteil durch Eigentümer genutzt  
*Typ-Kurzbezeichnung: „jüngerer Wohnungsbestand, große Wohnungen, überwiegend durch Eigentümer genutzt“*

Die folgenden Abbildungen zeigen die raumtypspezifischen Merkmalsausprägungen hinsichtlich der clusterbildenden Merkmalsvariablen:

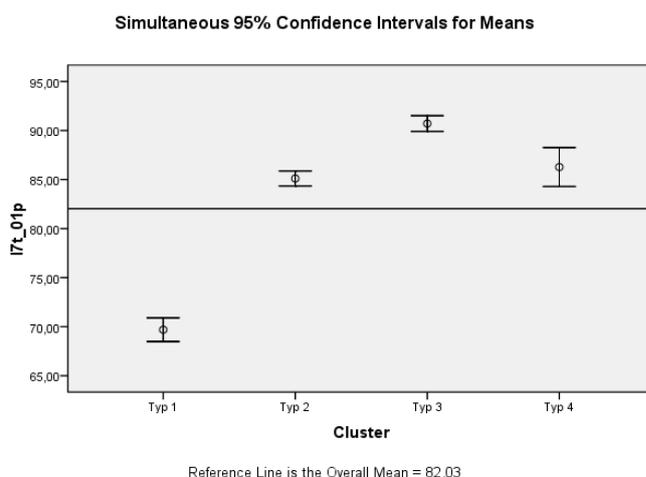


Abbildung 39: Wohnraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil Kategorie A Wohnungen im Zählsprenkel

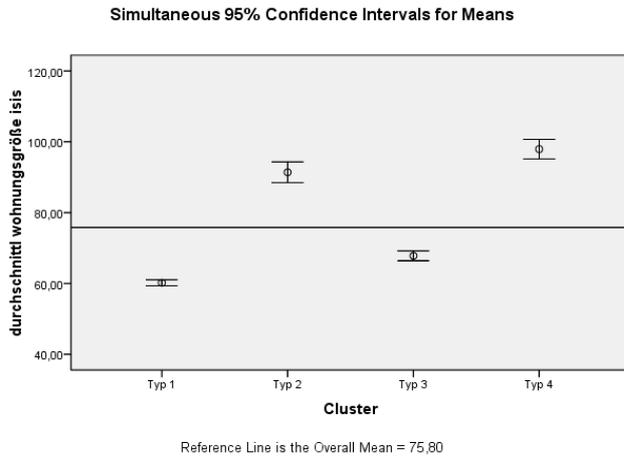


Abbildung 40: Wohnraumtypspezifische Zusammensetzung: durchschnittliche Nutzfläche der Wohnungen im Zählspengel

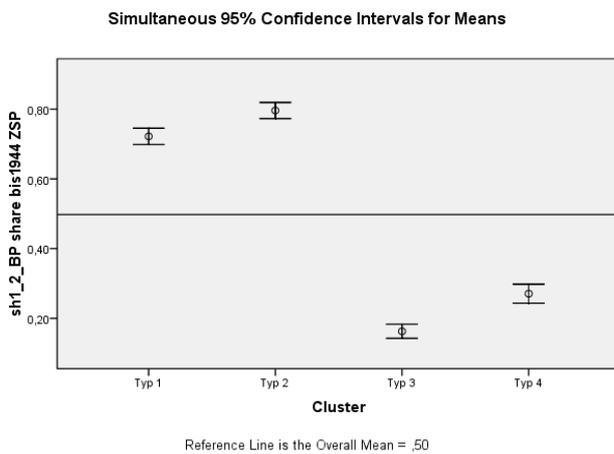


Abbildung 41: Wohnraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil der Wohnungen aus den Bauperioden bis 1944

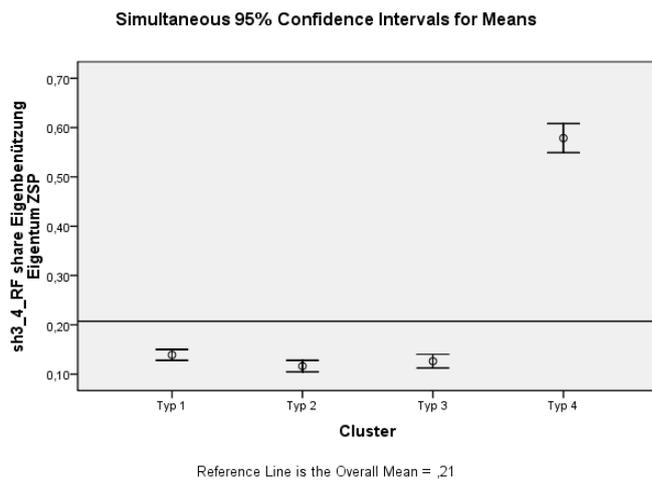


Abbildung 42: Wohnraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil der Wohnungen mit Eigennutzung durch Wohnungs- oder Gebäudeeigentümer

Die räumliche Verteilung der Wohnraumtypen über das Wiener Stadtgebiet ist in Abbildung 43 dargestellt.

## Legende

### Wohnraumtypisierung (ZSP)

#### TSC\_GEBTYP

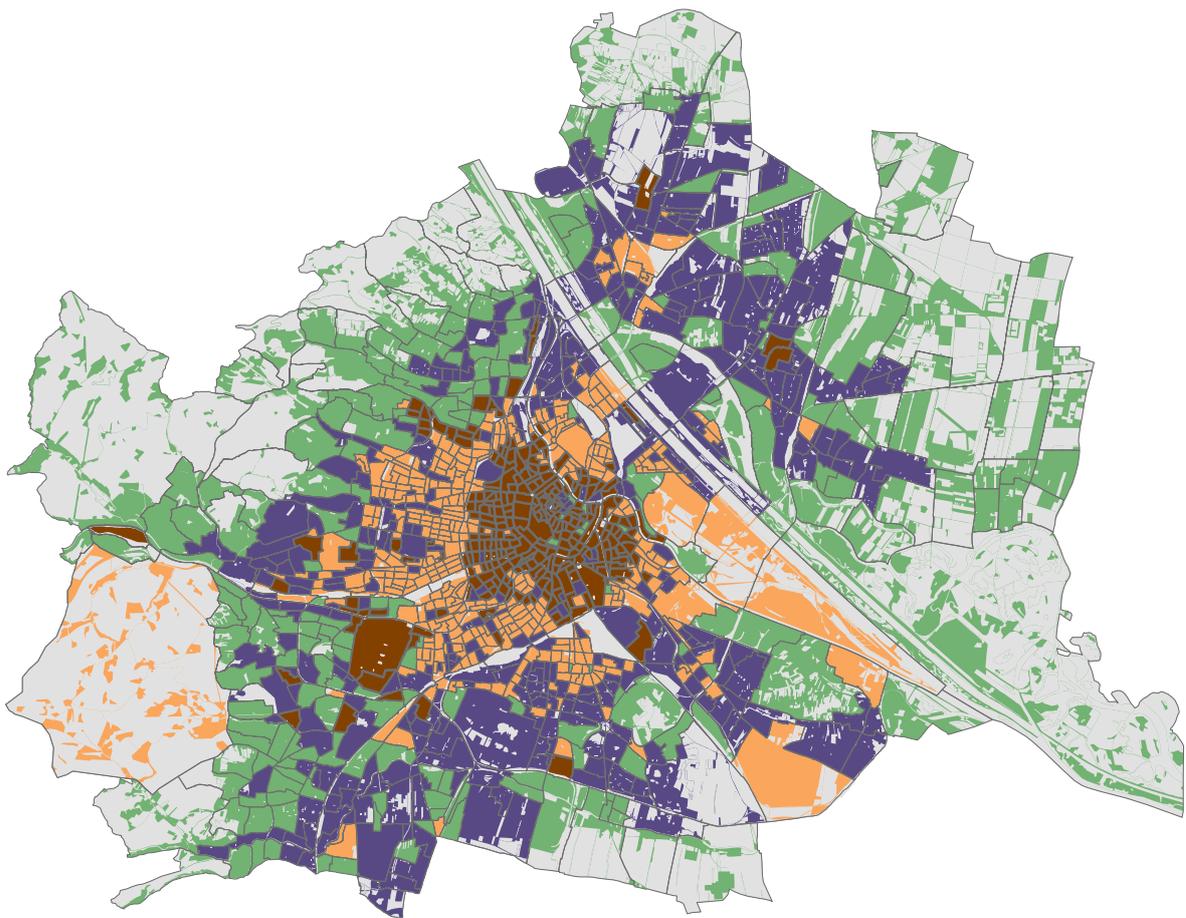


Abbildung 43: räumliche Verteilung der Wohnraumtypen (unbewohnte Gebiete in grau)

## 6.2 Sozialraumtypisierung

Zur Sozialraumtypisierung werden folgende Merkmale herangezogen:

- Anteil Personen mit Universitätsabschluß im Zählsprengel (Variable std\_13p)
- Anteil Personen mit österreichischer Staatsangehörigkeit im Zählsprengel (Variable std\_20p)
- Anteil der ab 60 jährigen Personen im Zählsprengel (Variable std\_08p)

- Anteil 3- und Mehr-Personen-Haushalte im Zählsprengel (Variable std\_11p)

Als Ergebnis resultieren vier klar differenzierte Cluster, die als Sozialraumtypen (SRT) wie folgt interpretiert werden. Hierzu werden nur solche clusterspezifischen Merkmalsausprägungen (als Centroidmittelwerte) angeführt, die sich jeweils relativ deutlich vom Gesamtmittelwert unterscheiden:

- **Typ1:** (25,1% der Zählsprengel): hoher Anteil von Personen mit nicht-österreichischer Staatsangehörigkeit, geringer Anteil von über 60 jährigen Personen  
*Typ Kurzbezeichnung: überwiegend ausländische und jüngere BewohnerInnen*
- **Typ 2:** (30,1% der Zählsprengel) hoher Anteil von Personen mit Universitätsabschluß  
*Typ Kurzbezeichnung: überwiegend BewohnerInnen mit hohem Bildungsgrad*
- **Typ 3:** (33,5% der Zählsprengel) hoher Anteil von 60+ jährigen Personen, geringer Anteil von 3- und Mehr-Personen-Haushalten  
*Typ Kurzbezeichnung: vor allem ältere BewohnerInnen in eher kleinen Haushalten*
- **Typ 4:** (11,3% der Zählsprengel) hoher Anteil von Personen österreichischer Staatsangehörigkeit, geringer Anteil von 60+ jährigen Personen, hoher Anteil von 3- und Mehrpersonenhaushalten  
*Typ Kurzbezeichnung: überwiegend österreichische Familien*

Abbildung 44 bis Abbildung 47 zeigen die Sozialraumtyp-spezifischen Merkmalsausprägungen hinsichtlich der clusterbildenden Merkmalsvariablen:

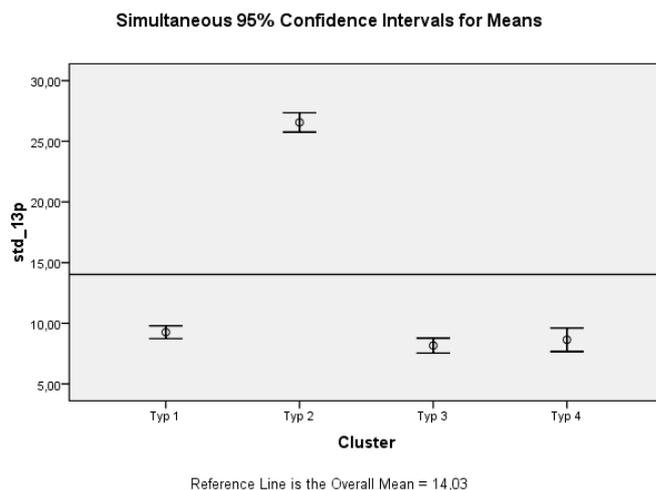


Abbildung 44: Sozialraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil Personen mit Universitätsabschluss im Zählsprengel

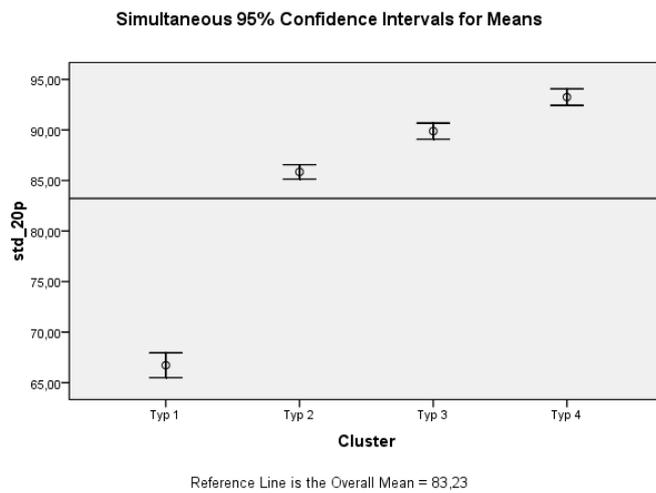


Abbildung 45: Sozialraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil Personen mit österreichischer Staatsangehörigkeit im Zählsprenkel

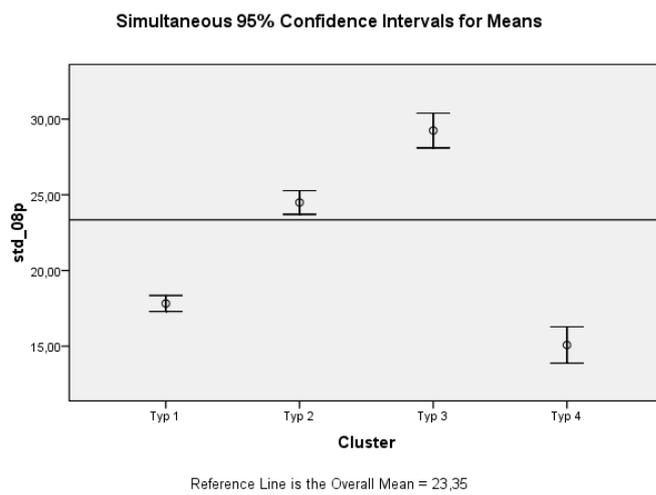


Abbildung 46: Sozialraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil der ab 60 jährigen Personen im Zählsprenkel

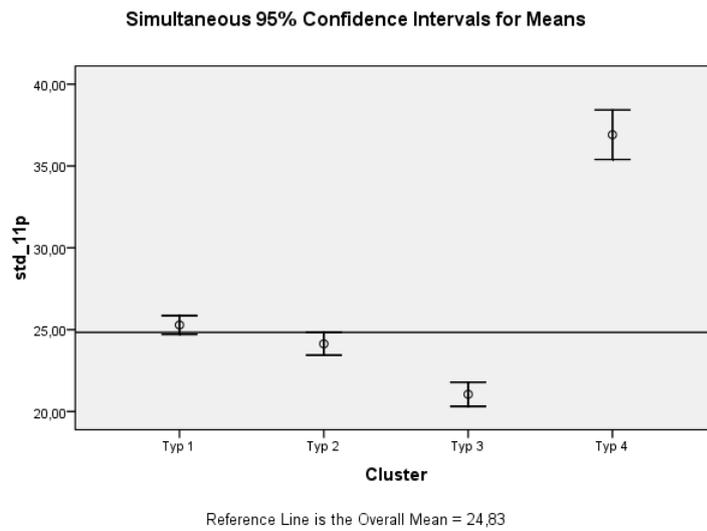


Abbildung 47: Sozialraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil 3- und Mehrpersonenhaushalte im Zählsprenge

Die räumliche Verteilung der Sozialraumtypen über das Wiener Stadtgebiet ist in Abbildung 48 dargestellt:

## Legende

### Sozialraumtypisierung (ZSP)

#### TSC\_GEBTYP

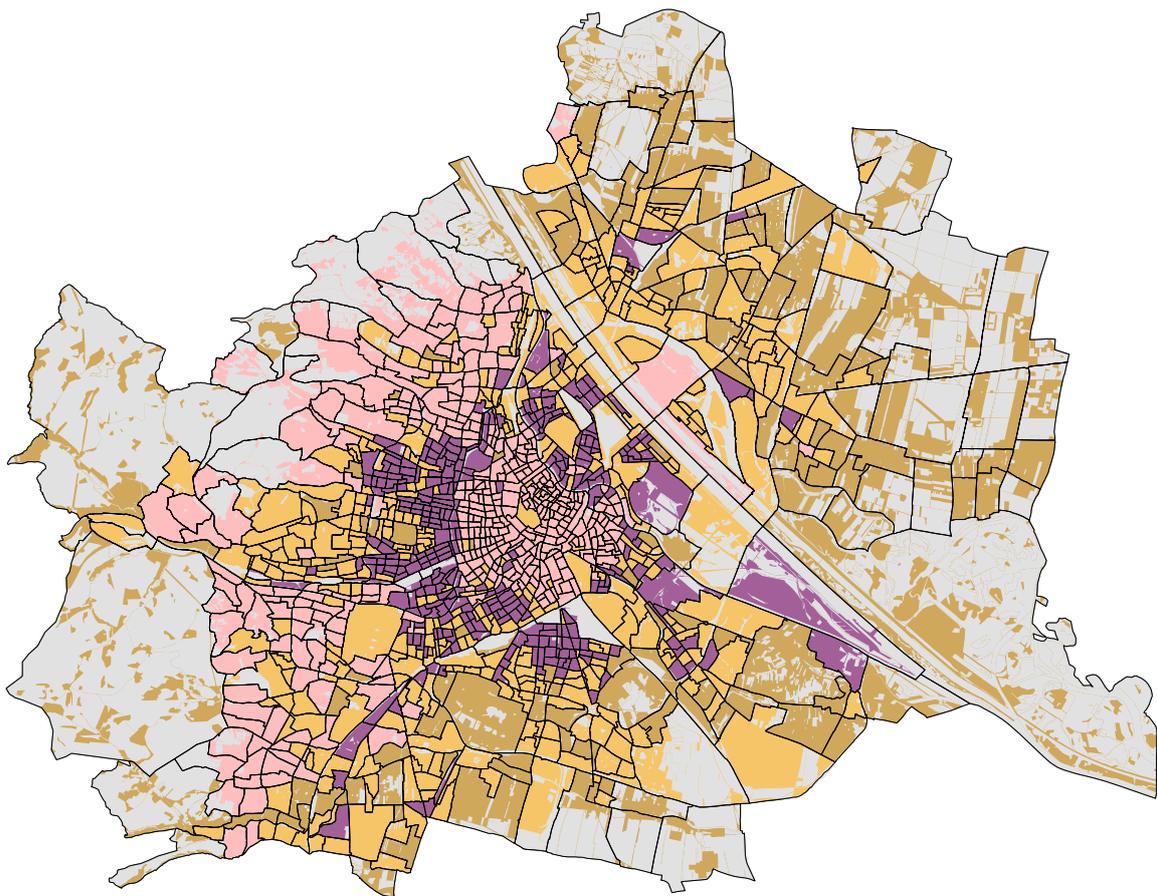
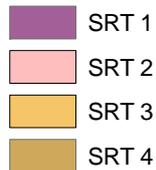


Abbildung 48: räumliche Verteilung der Sozialraumtypen (unbewohnte Gebiete in grau)

### 6.3. Trends der räumlichen Allokation in den Wohngebieten Wiens

Nachdem in 6.1. und 6.2 homogene Raumtypen hinsichtlich sozialer und wohnungsbezogener Merkmale gebildet wurden, soll nun der Frage nachgegangen werden, ob und wie diese beiden Raumtypen miteinander korrespondieren. Nachdem jeder Zählsprenkel sowohl genau einem Wohnraum- als auch Sozialraumtyp zugeordnet werden kann, läßt sich eine Häufigkeitstabelle erstellen, in der jede Zelle einer spezifischen Kombination aus Wohn- und auch Sozialraumtyp entspricht ( $4 \times 4 = 16$  Zellen); die in diesen Zellen befindlichen Häufigkei-

ten (Anzahl von Zählsprengeln) bilden die Grundlage für folgende Korrespondenzanalyse (dargestellt ist der Biplot zwischen SRT und WRT):

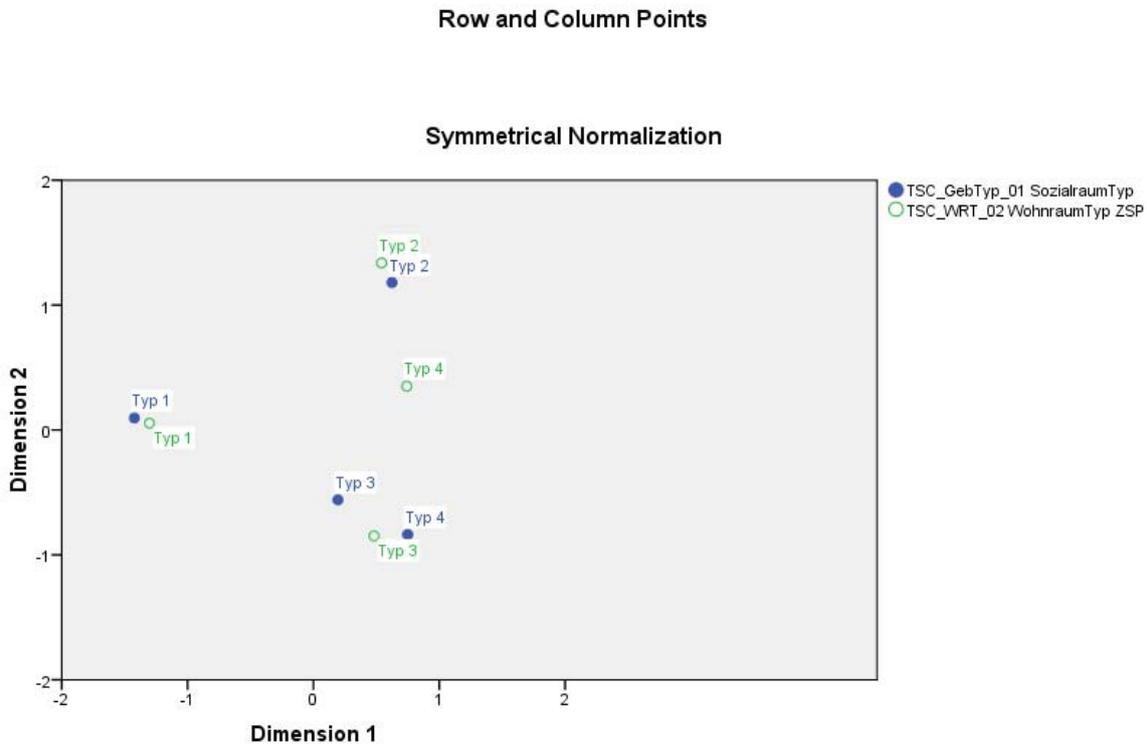


Abbildung 49: Korrespondenzanalyse Sozialraumtyp / Wohnraumtyp (Biplot)

Für die inhaltliche Interpretation der Biplots ist es wichtig, das Aggregationsniveau der zugrundeliegenden Daten zu berücksichtigen: da beide Raumtypisierungen jeweils durchschnittliche Merkmalsbündel des gesamten Zählsprengels repräsentieren ist ein Rückschluß auf einzelne Haushalte bzw. Haushaltstypen naturgemäß kaum möglich: dies gilt für die Sozialraumtypen insofern als die Heterogenität der Haushalte innerhalb eines Zählsprengels in sozialer Dimension nicht abgebildet wird. Für die durch die Wohnraumtypen klassifizierten Wohnverhältnisse ist ebenfalls nicht anzunehmen, daß sie innerhalb eines Zählsprengels völlig gleich sind.

Abbildung 49 zeigt zunächst klar, daß Wohn- und Sozialraumtypen voneinander keineswegs unabhängig sind. Im Falle völliger Unabhängigkeit wäre die Distanz eines bestimmten Sozialraumtyps zu allen Wohnraumtypen gleich, bzw. ähnlich. Da dies nicht der Fall ist, lassen sich aufgrund der dargestellten Verteilungen (bzw. der jeweils beobachteten Distanzen) von Sozialraum- und Wohnraumtypen) folgende Trends in der räumlichen Allokation ableiten.

- Die Sozial- und Wohnraumtypen 1 und 2 liegen paarweise deutlich erkennbar jeweils sehr nah zueinander: dies bedeutet, daß die gebietlichen sozialen und baulichen Strukturen, gebildet aus SRT1 und WRT1 sowie SRT2 und WRT2 stark aneinander gekoppelt sind (die Ursachen hierfür bleiben dabei unberücksichtigt): der Sozialraumtyp SRT1 , *überwiegend ausländische und jüngere BewohnerInnen* wohnt demnach mehrheitlich in Stadtteilen des WRT 1 , *kleine Altbauwohnungen, relativ schlecht ausgestattet* – also in Gebieten mit minderwertiger Wohnungsausstattung. Unter ceteris-paribus Bedingungen ist es (in der Durchschnittsbetrachtung) für die Bewohner eines Zählsprengels des SRT1 gleichzeitig kaum möglich, in Gebiete der Wohnraumtypen 2,3 oder 4 zu wechseln. Das gleiche gilt für SRT2 , *überwiegend BewohnerInnen mit*

*hohem Bildungsgrad* und WRT2 , *große Altbauwohnungen*: Gebiete, die durch einen hohen Anteil von Personen mit Universitätsabschluß gekennzeichnet sind, liegen in Altbaugebieten mit relativ großen Wohnungen. (Anders ausgedrückt: es gibt nur wenige Gebiete in denen diese Kombination nicht auftritt).

- Der allokativer Zusammenhang zwischen den Wohn- und Sozialraumtypen 3 und 4 ist hingegen weniger stark, das Auftreten der Kombination WRT3 und SRT3 weniger wahrscheinlich als beispielsweise WRT1 und SRT1. Sozialraumtyp 3 ,*vor allem ältere BewohnerInnen in eher kleinen Haushalten*‘ wie auch SRT 4 ,*überwiegend österreichische, jüngere Familien*‘ finden sich gemeinsam am ehesten im WRT3 , *jüngerer Wohnungsbestand, gut ausgestattet*‘. Wie aus Abbildung 49 weiters ersichtlich ist, hat WRT4 , *jüngerer Wohnungsbestand, große Wohnungen, überwiegend durch Eigentümer genutzt* ‘ bereits größere Distanzen zu den SRT 2,3 und 4. Am größten ist sie jedoch zum SRT1 , *überwiegend ausländische und jüngere BewohnerInnen*‘, der Gruppe der stark durch Migration geprägten Gebiete. Interpretiert man WRT4 , *jüngerer Wohnungsbestand, große Wohnungen, überwiegend durch Eigentümer genutzt* , als jenes Segment mit den höchsten Zutrittsbarrieren (Eigentum, Kosten, Qualität), unterstützt dieser Befund die Ergebnisse aus der Analyse gruppenspezifischer Wohnchancen (siehe Abschnitt 5), gleichzeitig erweitert er sie um die räumliche Dimension.

#### **6.4 Trends in den Wohnchancen nach Wohnraumtypen**

Nach dieser Analyse allgemeiner räumlicher Allokationstrends wird nun mittels Korrespondenzanalyse der Frage nachgegangen, wie sich die Chancen auf einzelne Wohnraumtypen unter den in Abschnitt 3.1. definierten Haushaltstypen der Varianten A, B und C verteilen: im Unterschied zu den in Abschnitt 5 herausgearbeiteten Wohnchancen nach wohnungsbezogenen Segmentationslinien, werden hier Chancen auf räumlich aggregierte Merkmalsdimensionen des Wohnens ermittelt.

Die Wohnraumtypen gewährleisten somit die Charakterisierung des Wohngebietes gemäß den Typ (signifikant) beschreibenden Merkmalen. Damit ermöglicht die gewählte Vorgangsweise eine räumliche Verortung der Haushaltstypen in bestimmte Wohngebiete, selbst wenn die befragten Haushalte räumlich nicht repräsentativ über das Stadtgebiet Wiens verteilt sind. Dazu werden die einzelnen Haushalte aus dem Sowi-Datensatz 2008 mittels Zählsprenkelcode genau einem der vier Wohnraumtypen zugeordnet. Aus Abbildung 43 ist ersichtlich, daß die Wohnraumtypisierung das Stadtgebiet in teilweise relativ große Gebiete gliedert: da das Ausmaß der räumlichen Nicht-Repräsentativität der Sowi-Erhebung nicht bekannt ist, kann letztlich auch keine Aussage über etwaige Über- oder Untergewichtungen der Zellhäufigkeiten der im folgenden zugrundegelegten Kontingenztafeln getroffen werden.

Abbildung 50 zeigt den Biplot der Korrespondenzanalyse zwischen Haushaltstyp der Variante A (soziodemographische Typisierung) und Wohnraumtyp.

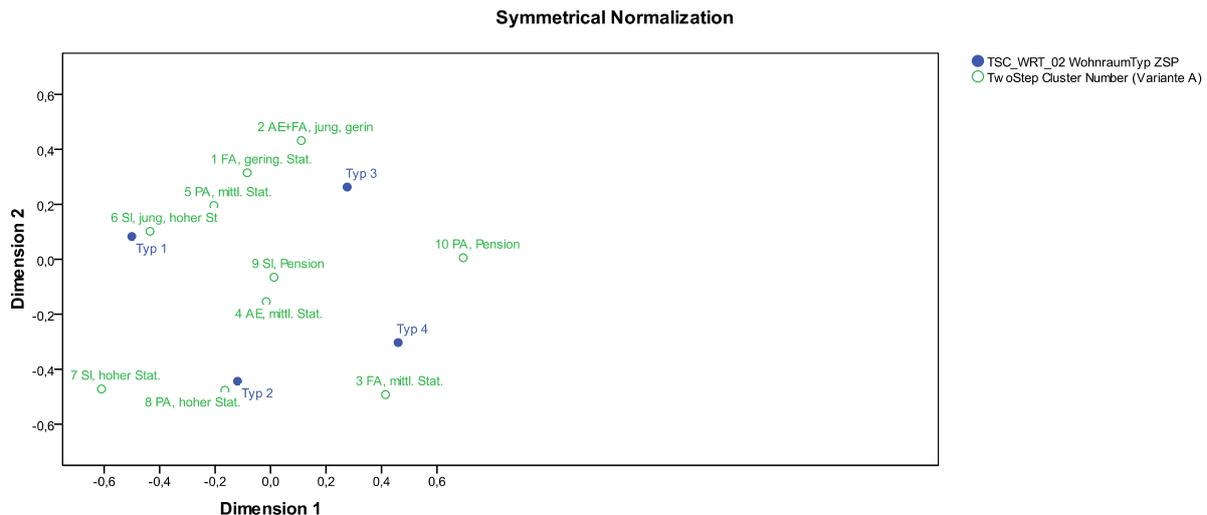


Abbildung 50: Korrespondenzanalyse Haushaltstyp Variante A / Wohnraumtyp (Biplot)

Die Verteilung von Wohnraumtypen gegenüber den soziodemographischen Typen lässt unter Berücksichtigung der oben erzielten Befunde zu den Wohnverhältnissen nun folgende räumlichen Trends in den Wohnchancen erkennen:

- Hinsichtlich der Wohnraumtypisierung liegen in Dimension 1 die WRT 1 und 2 (Altbau) links vom Centroid, während sich der jüngere Baubestand der WRT 3 und 4 rechts vom Centroid des gemeinsamen Merkmalsraums befindet. Dimension 1 kann demnach – interpretiert als Baualtersgruppen - in negative und positive Werte unterteilt werden. In Bezug auf die Haushaltstypen ist ersichtlich, dass WRT1, ‚*kleine Altbauwohnungen, relativ schlecht ausgestattet*‘ in der Nähe jener Haushaltstypen liegen, die entweder keinen Wert auf hohe Wohnqualität legen (Typ 6 ‚junge Einpersonenhaushalte mit hohem Status‘) oder aber nicht unmittelbar in der Lage sind ihre Position am Wohnungsmarkt zu verbessern (Typ 5 ‚Paare mit mittlerem Status‘).
- Demgegenüber weisen die Haushaltstypen 7 (Singlehaushalte mit hohem Status) und 8 (Paare mit hohem Status) eine geringere Distanz zum Wohnraumtyp 2 auf, also zu Gebieten mit ‚*großen Altbauwohnungen*‘. In Verbindung mit den Ergebnissen des Abschnitts 3.2 kann vermutet werden, dass dies Ausdruck spezifischer Lebensstile dieser Haushaltsgruppen ist.
- Die Haushaltstypen 1 (Familien, bzw. familienähnliche Haushalte mit geringem Status), 2 (Alleinerziehende und Familien mit geringem Status) und eingeschränkt auch Typ 9 (Ein-Personen Haushalte im Pensionsalter) sind dem Wohnraumtyp 3 (‚*jüngerer Wohnungsbestand, gut ausgestattet*‘) am nächsten gelegen. Da sich gemäß Tabelle 47 ein wesentlicher Teil der WRT3-Gebiete aus Wohnungen der Gemeinde Wien und gemeinnütziger Bauträger bildet, wird erkennbar, dass diese Haushalte vom sozialen Wohnbau profitieren: sie sind offenbar trotz geringem Status aufgrund ihrer typspezifischen Wohnbedürfnisse in der Lage, gute Wohnqualität in den Stadterweiterungsgebieten der Nachkriegszeit zu realisieren.
- Die ungefähr gleich große Distanz des Haushaltstyps 9 zu WRT3 ‚*jüngerer Wohnungsbestand, gut ausgestattet*‘ und WRT2 ‚*große Altbauwohnungen*‘ lässt vermuten, dass ein Teil dieser Haushalte auch nach Verwitwung in großen Altbauwohnungen verbleibt. Wohnraumtyp 4, ‚*jüngerer Wohnungsbestand, große Wohnungen, überwiegend durch Eigentümer genutzt*‘ weist die größte Nähe zu Haushalten der Typen 3 (Familien, bzw. familienähnliche Haushalte mit mittlerem Status) und 10 (Paare im Pensionsalter) auf: die Kombination mit den Ergebnissen aus Abschnitt 5.2., Abbildung 32 lässt die Interpretation zu, dass Familien mit ausreichendem Status diesen

(vergleichsweise exklusiven) Raumtyp wählen, um ihren spezifischen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, während Paare im Pensionsalter ehemalige Familienwohnsitze auch nach dem Auszug der Kinder weiter nutzen.

Abbildung 51 stellt den Biplot der Korrespondenzanalyse zwischen Haushaltstypen der Variante B (Merkmale der Zahlungsfähigkeit) und den Wohnraumtypen dar.

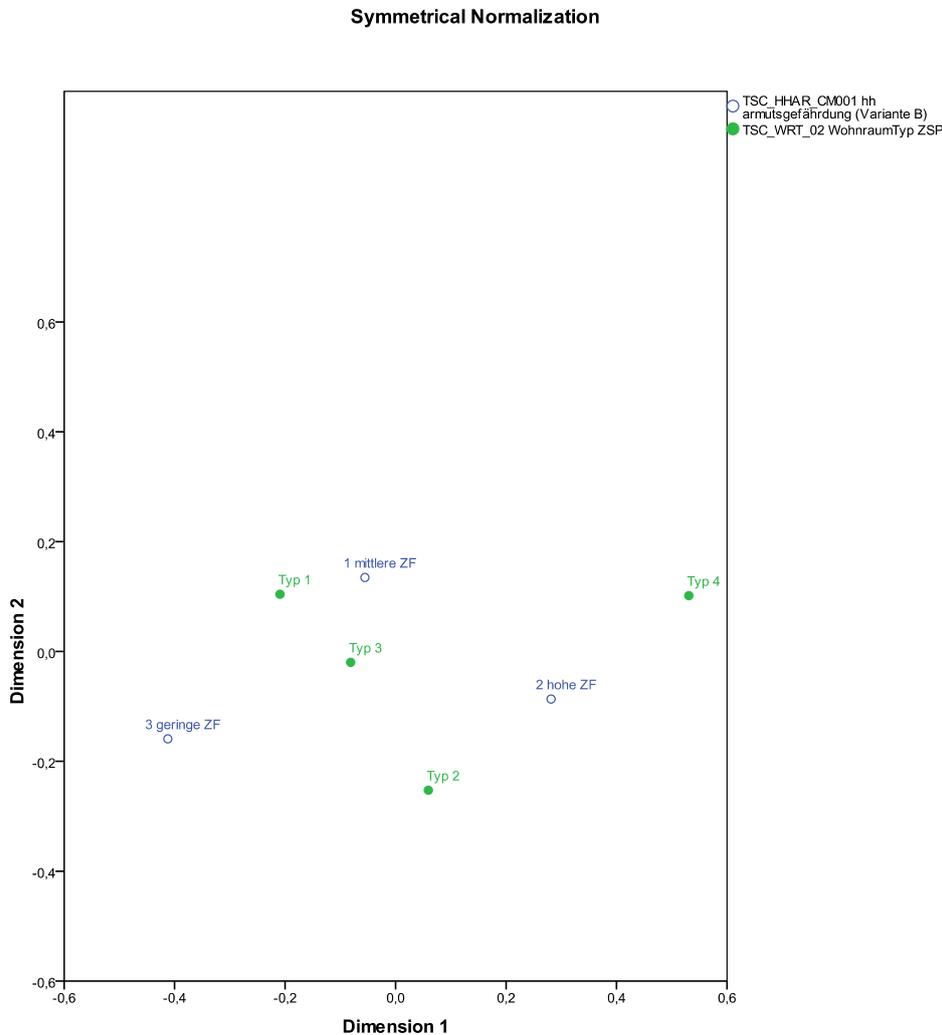


Abbildung 51: Korrespondenzanalyse Haushaltstyp Variante B / Wohnraumtyp (Biplot)

Die Verteilung von Wohnraumtypen gegenüber den Typen nach der Zahlungsfähigkeit lässt unter Berücksichtigung der oben erzielten Befunde zu den Wohnverhältnissen nun folgende räumlichen Trends in den Wohnchancen erkennen:

- In Abbildung 51 lässt sich Dimension 1 als haushaltstypspezifische Zahlungsfähigkeit interpretieren, in Bezug auf die Wohnraumtypisierung liegen Strukturen mit kleineren Wohnungsgrößen im negativen, Strukturen mit größeren Wohnungen im positiven Bereich der Dimension 1.
- Die relativ schlechte Position der zahlungsschwachen (zum Teil armutsgefährdeten) Haushalte (Typ3) am Wohnungsmarkt wird anhand der großen Distanz zu den einzelnen Wohnraumtypen sichtbar: ein Vergleich mit jener Distanz, die Haushalte mit mittlerer Zahlungsfähigkeit (Typ1) zu WRT1 und WRT3 haben, verdeutlicht die Konkurrenzsituation und das Verdrängungsrisiko der zahlungsschwachen Haushalte so-

wohl um Gebiete mit kleinen, schlecht ausgestatteten Altbauwohnungen als auch um Gebiete, die einen jüngeren, gut ausgestatteten Wohnungsbestand aufweisen.

- Der Wohnraumtyp 2, ‚große Altbauwohnungen‘ ist für Haushalte mit geringer oder mittlerer Zahlungsfähigkeit nur schwierig zu erreichen, wie auch die Einfamilienhausgebiete in relativ exklusiver Lage (Wohnraumtyp 4). Dieser Raumtyp steht nahezu ausschließlich Haushalten mit sehr guter Zahlungsfähigkeit offen.

Abbildung 52 zeigt den Biplot der Korrespondenzanalyse zwischen Haushaltstyp der Variante C2 (Haushalte nach Dominanz des Migrationshintergrunds) und den Wohnraumtypen.

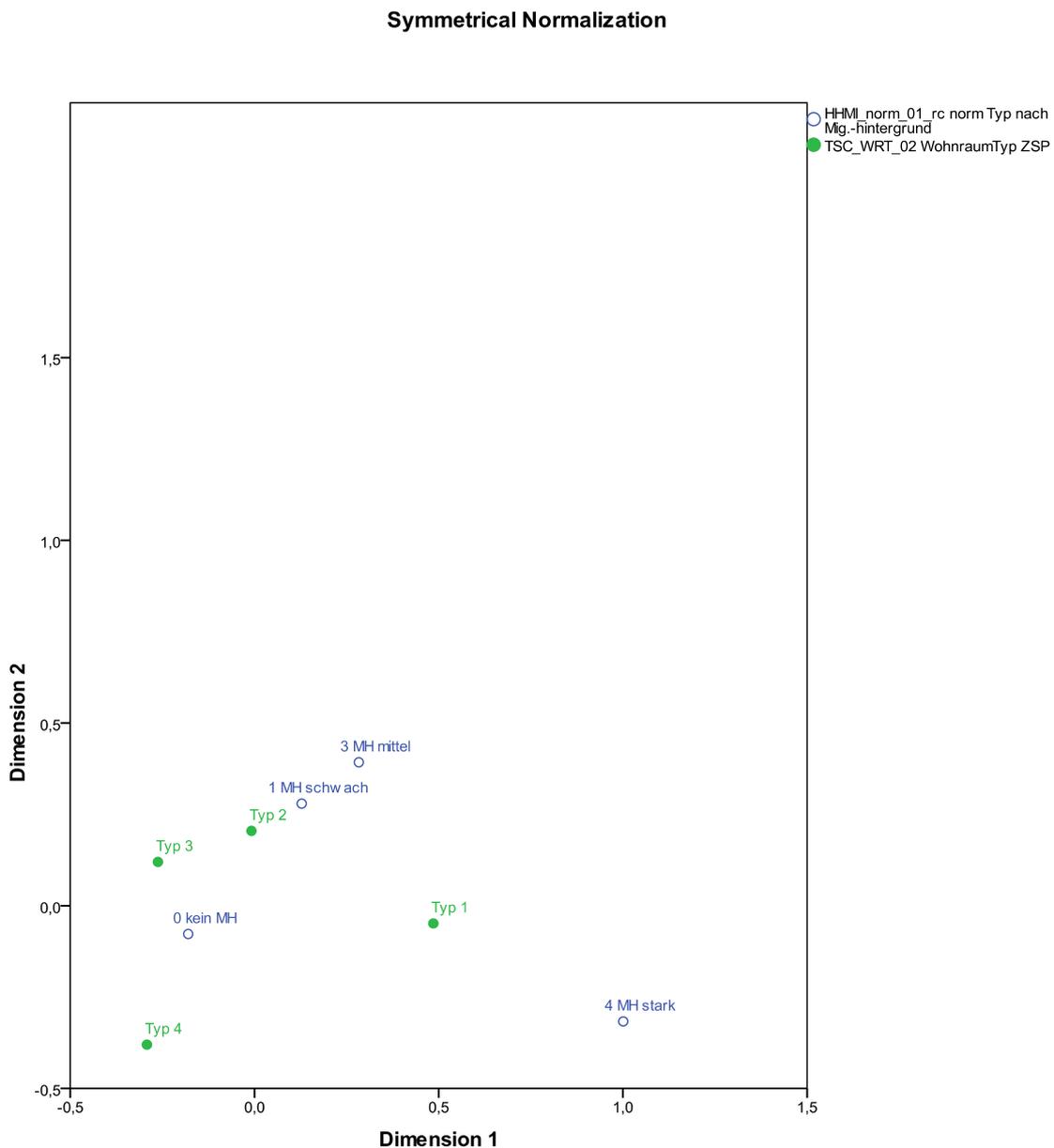


Abbildung 52: Korrespondenzanalyse Haushaltstyp Variante C2 / Wohnraumtyp (Biplot)

Die Verteilung von Wohnraumtypen gegenüber den Typen nach Migrationshintergrund lässt unter Berücksichtigung der oben erzielten Befunde zu den Wohnverhältnissen nun folgende räumlichen Trends in den Wohnchancen erkennen:

- Die Stärke des Migrationshintergrundes nimmt in Abbildung 52 mit Dimension 1 zu; die Wohnraumtypen 3 und 4, die als gemeinsames Merkmal einen jüngeren Gebäu-

debestand haben liegen im negativen Bereich der Dimension1, während alte Baustrukturen (WRT1 und 2) im positiven Bereich liegen.

- Klar erkennbar, diskriminiert der Migrationshintergrund die Chancen auf die einzelnen Wohnraumtypen: während WRT3 ; *jüngerer Wohnungsbestand, gut ausgestattet* und WRT4 *„jüngerer Wohnungsbestand, große Wohnungen, überwiegend Eigentum“* für Haushalte ohne Migrationshintergrund relativ leicht erreichbar ist, scheint es für Haushalte mit starkem Migrationshintergrund (HHT4) nahezu ausgeschlossen, sich in einem Gebiet mit überwiegend jüngerem Wohnungsbestand zu versorgen.
- Haushalte ohne Migrationshintergrund (HHT0) haben etwa gleich große Distanzen zu den Wohnraumtypen 3, 4 und 2, können also unter verschiedenen strukturierten Gebieten bei hoher Wohnqualität wählen. Für Haushalte mit schwachem (HHT1) und mittelstarkem (HHT3) Migrationshintergrund verringert sich sukzessive sowohl die Breite diesbezüglicher Wahlmöglichkeiten als auch die Qualität der Wohnraumtypen (geringer werdende Distanz zu Wohnraumtyp 1 *„kleine Altbauwohnungen, relativ schlecht ausgestattet“*).

Die Überlagerung von Wohnraumtypen und Sozialraumtypen unterstützt die Argumente einer relativ deutlichen Segmentierung des Wiener Wohnungsmarktes über viele Jahrzehnte. Beide Muster erweisen sich als persistent. Gleichzeitig nehmen sie offenbar auch auf die aktuelle Verteilung der Chancen einzelner Haushaltstypen deutlich Einfluss:

- Bezogen auf die Haushaltstypisierung der Varianten A (sozio-demographische Merkmale) und B (Merkmale der Zahlungsfähigkeit) lassen sich die Wohnraumtypen 1 und 3 bzw. 2 und 4 als Segmente identifizieren: während WRT2 und WRT4 aus unterschiedlichen Gründen ein relativ exklusives Segment mit entsprechend hohen marktlichen Zutrittsbarrieren darstellt, bilden WRT1 und WRT3 zusammen jenen Raumtyp, der es auch Haushalten mit geringerem sozialen Status ermöglicht, eine mittlere bzw. hohe Wohnqualität zu realisieren. Gleichzeitig findet sich in WRT1 jedoch auch der schlecht ausgestattete Wohnungsbestand, der für einzelne Haushaltstypen die wahrscheinlichste Wohnmöglichkeit darstellt.
- Gemäß der soziodemographischen Kennzeichnung besteht einerseits eine Chancenvielfalt, sofern die soziale Position hoch ist bzw. eine hohe Zahlungsfähigkeit gegeben ist. Gleichzeitig ist der Zutritt zum sozialen Mietwohnungssegment (Gemeinde, gemeinnützige Bauträger) offenbar deutlich nach sozialen Kriterien geregelt.
- Zudem wird angesichts der Chancerverteilung bei sehr geringer Zahlungsfähigkeit evident, dass der Zutritt zu exklusiveren Wohngebieten wenig wahrscheinlich ist. Dies gilt auch bei stark dominantem Migrationshintergrund. Daneben fällt auf, dass bei mittlerem Migrationshintergrund (2. Generation, Einbürgerung) inzwischen der Zutritt schon zu mehreren Wohnraumtypen in etwa gleichem Ausmaß eröffnet, und nicht mehr auf das schlecht ausgestattete Altbausegment beschränkt ist.

## 7. Wichtigste Befunde und Empfehlungen aus integrationspolitischer Perspektive

Betrachtet man die Ergebnisse der Typisierung der Haushalte, dann wird evident, wie sehr sozialer Wandel und Migration auf die Formation von Haushalten Einfluss genommen haben. Sowohl in der soziodemographischen wie auch in der Typisierung nach Zahlungsfähigkeit oder Migrationshintergrund lassen sich klare Muster erkennen, die in Hinblick auf die aktuelle Wohnungsversorgung relevant sind. Tatsächlich lassen sich Segmentationslinien im Sinne von Zutrittsbarrieren für bestimmte Typen von Haushalten identifizieren, die zu divergenten Wohnverhältnissen bzw. zu sehr unterschiedlichen Chancen bei der Wohnungsversorgung beitragen. Siehe die detaillierten Befunde in den Zusammenfassungen der Kapitel 3.3, 4. und 5. Diese Befunde werden in Kapitel 5.1 zusammengefasst. Darauf aufbauend werden eine Reihe von Anforderungen an die Wohnungspolitik erarbeitet. Diese Anforderungen werden insbesondere unter dem Anspruch gesehen, dass eine integrationsorientierte Wohnungspolitik die Wohnchancen – und damit zielorientiert die Wohnverhältnisse – sozial schwacher Haushaltsgruppen, wie sie in der Wiener Situation identifiziert werden konnten, effektiv verbessert. Diese Anforderungen werden in Kapitel 7.2 dargestellt.

### 7.1 Kennzeichen und Defizite in den Wohnchancen

Wohnchancen für die Haushalte auf dem Wiener Wohnungsmarkt segmentieren sich deutlich, im Wesentlichen nach zwei Dimensionen: der Zahlungsfähigkeit und dem Migrationshintergrund. Haushalte aus Österreich oder mit geringem Migrationshintergrund (eingebürgert) finden umso mehr ein vielfältiges Angebot (Rechtsform, Qualität, Größe) vor, je höher ihre Zahlungsfähigkeit ist. Dies gilt auch für die Haushalte aus allen EU-Mitgliedsländern. Haushalte aus den westeuropäischen Mitgliedsländern präferieren dabei deutlich stärker das Hauptmietsegment, während Haushalte aus den neuen Mitgliedsländern sich vor allem Zutritt zum Genossenschaftssegment verschaffen.

Umgekehrt sind die Wohnchancen nach qualitativ hochwertigen Wohnungen oder nach bestimmten Wohnformen (Rechtsform, Art des Wohnens) umso geringer, wenn geringe Zahlungsfähigkeit sich mit zunehmend starkem Migrationshintergrund kombiniert. Diesbezüglich ist jedoch zu betonen, dass gegenüber den 1990er Jahren zugewanderte Haushalte nicht mehr ausschließlich auf das private Altbaumietsegment mit sehr schlechter Qualität eingeschränkt sind. Vor allem Haushalte aus der Türkei finden bei Einbürgerung oder in der 2-ten Generation insbesondere verbesserte Wohnformen im Gemeindewohnungen und ehemals jugoslawische Haushalte im sozialen (Neubau-)Mietwohnungssegment.

Auf dem Wiener Wohnungsmarkt gewährleistet das soziale (Miet-)Wohnungsangebot vergleichsweise hochwertige Wohnverhältnisse – dies vor allem nach traditionellen Kriterien des Bedarfs nach Haushaltgröße und sozialer Position auf dem Wohnungsmarkt. Dies hat hochwertige Wohnverhältnisse für sozial schwächere Gruppen bei allerdings gleichzeitig hohen Wohnkosten zur Folge. Aufgrund dieser meist nach sozialen Kriterien definierten Zutrittsbedingungen leben daher Haushalte mit mittlerer bis geringer Zahlungsfähigkeit in relativ guter Wohnqualität. Die hohen Wohnkosten von oft armutsgefährdeten Haushalten stellen daher eine besondere Anforderung an notwendige Beihilfen.

In der kombinierten Betrachtung der Ergebnisse aus den Abschnitten 5 und 6 wird der -in Bezug auf Wohnchancen und Wohnverhältnisse- ausgleichende Effekt des sozialen Wohnbaus sichtbar: gerade für schlecht am Markt positionierte Haushaltsgruppen ermöglicht er hochwertige Wohnverhältnisse, die diesen Gruppen auf dem freien Wohnungsmarkt nicht zugänglich wären. Allerdings lässt sich darüber hinaus klar feststellen, dass einzelne Gruppen mit sehr geringer Zahlungsfähigkeit, dominantem Migrationshintergrund oder sozial nicht bedürftige Haushalte dann in teuren und qualitativ schlechten Wohnverhältnissen wohnen, wenn sie auf das Untermietsegment angewiesen sind. Die Zutrittsbarrieren zu allen anderen

Segmenten (aus welchen Gründen auch immer) stellen offenbar die Voraussetzung dafür dar, dass im Untermietsegment Preis-Qualitätsrelationen in keinem plausiblen Verhältnis stehen.

Hinsichtlich der Wohnzufriedenheit zeigen sich überraschend positive Zusammenhänge: je größer und vielfältiger die Chancen der Haushalte, um ihre Wohnansprüche zu realisieren, desto eher sind sie auch zufrieden. Effekte kognitiver Dissonanzen, die zu einem höheren Grad der Unzufriedenheit bei dieser Haushaltsgruppe hätte beitragen können, lassen sich nicht konstatieren. Offenbar genügt die Vielfalt und Qualität an Wohnformen zumindest denjenigen Haushalten, die in Wien wohnen wollen und bislang nicht – aus welchen Gründen auch immer – in die suburbanen Gebiete abwandert sind. Gleichzeitig bringt die Analyse der Wohnzufriedenheit jedoch schon zum Ausdruck, dass offenbar die Wohnzufriedenheit bei denjenigen Haushalten eher gering sind, die weniger vielfältige Chancen bei ihrer Wohnungsversorgung bezüglich Rechtsform, Kosten, Größe und Belagsverhältnissen sehen.

Nicht zuletzt lässt sich aus den wohnraumbezogenen Befunden schließen, dass haushalts-spezifische Segmentationslinien nicht unmittelbar zu einer starken räumlichen Konzentration aufgrund der räumlichen Konzentration bestimmter Angebotsbestände beitragen. Sogar für Haushalte mit mittlerem Migrationshintergrund bestehen Zutrittsmöglichkeiten zu verschiedenen Wohnraumtypen, die weit über die traditionellen Zuwanderungsgebiete hinausführen. Gleichzeitig ist aber doch auf zwei Sonderfälle hinzuweisen: bei starkem Migrationshintergrund (ausländische BewohnerInnen) oder sehr geringer Zahlungsfähigkeit sind die Wohnchancen im Wohnraumtyp 1 nach wie deutlich am größten. Mit anderen Worten, ausländische Haushalte und armutsgefährdete Haushalte würden sich bei verstärktem Zuwachs wieder in wenigen Gebieten Wiens konzentrieren.

## **7.2 Anforderungen an eine integrationsorientierte Wohnungspolitik**

Auch ohne Details über die zukünftige Nachfrageentwicklung zu kennen, lässt sich anhand der oben identifizierten Strukturen und Probleme schließen, dass das Wohnungsangebot auf dem Wiener Wohnungsmarkt mehr denn je neuen Herausforderungen begegnen muss. Zentrale Herausforderungen liegen aufgrund der Befunde einerseits in der Frage der Integrationsbedingungen (Stärke des Migrationshintergrundes) für zugewanderte ausländische Haushalte und andererseits in Verbindung mit den Arbeitsmöglichkeiten und Einkommensverhältnissen in der Frage des Armutsrisikos. Daraus leiten sich im Vergleich zu anderen Gruppen stark eingeschränkte Wohnchancen sowie deutlich minderwertigere Wohnverhältnisse ab.

Eine Wohnungspolitik, die ehemals fordistischen Arbeits- und Lebensverhältnissen unter Wachstumsbedingungen und steigendem Wohlstand eines zunehmend größeren Teils der städtischen Gesellschaft gerecht geworden war, ist durch eine Wohnungspolitik zu ersetzen, die den Anforderungen geringer Zahlungsfähigkeit und starker Zuwanderung ausländischer Haushalte gerecht werden kann: Offenbar stellen genau diese Gruppen zunehmend heterogene Nachfrager dar, die unter eher marktlichen Bedingungen (siehe Segmente von Eigentumswohnungen, Hauptmiet- und Untermietwohnungen) Probleme in der Wohnungsversorgung haben.

Die Forderung nach einer integrationsorientierten Wohnungspolitik ist daher in dem Sinne zu verstehen, dass Wohnchancen gezielt für einzelne Gruppen verbessert werden sollten. Das Hauptkriterium, dem derartige Vorschläge genügen sollen, liegt in der gruppenbezogenen Effektivität von Maßnahmen vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Budgets (Wohnbauförderung, Wohnbeihilfen). Auf Basis der in den Abschnitten 3, 4, 5 und 6 identifizierten benachteiligten Gruppen, bzw. ungleichen Chancenverteilungen wie auch dem Aufzeigen problematischer räumlicher Allokationstrends werden folgende Anforderungen als vordringlich erachtet:

- Das Angebot an Mietwohnungen (Bestand oder Neubau), die nach sozialen Kriterien belegt werden, soll weiterhin gewährleistet sein, da offenbar zahlreiche Haushalte eine schwache Position bzw. sehr geringe Zahlungsfähigkeit aufweisen.
- Da der Bestand an Gemeindewohnungen sehr groß ist und die Nutzungsdauer im Durchschnitt der Belegungen sehr lange ist, besteht das Risiko der Fehlbelegung bei sozialem Aufstieg der BewohnerInnen. Eine Fehlbelegungsabgabe wäre naheliegend, aber nicht empfehlenswert, da dadurch sozialräumliche Prozesse der sozialen Segregation sehr stark akzentuiert würden. Gleichzeitig sollte aber die Weitergabe bzw. Übernahme von Mietwohnungen an Familienmitgliedern genau nach sozialen Kriterien geprüft werden. Die Fehlallokation (bei Übernahme der Wohnung über Generationen, bei Verwitmung) bedeutet ja zugleich auch das Fehlen von sozial zu belegenden Wohnungen.
- Das Wohnungsangebot in den drei Segmenten, die eher freier (oder bedingt freier) Preisbildung unterliegen (Eigentum, Hauptmiete, Untermiete), sollte möglichst gut an jene Nutzergruppen angepasst sein, die aufgrund ihrer Präferenzen und Zahlungsfähigkeit diese Formen präferieren. Wie sehr dabei die Eigentumbildung forciert werden soll, kann aus diesen empirischen Befunden jedoch nicht erschlossen werden.
- Deutlicher Handlungsbedarf besteht für das Untermietsegment. Da dieses deutlich zu hohe Preise und Kosten zeigt (bei gleichzeitig meist unzureichender Qualität) sollte ein soziales Mietwohnungsangebot möglichst direkt für diese Gruppen (Armutgefährdung, oft starker Migrationshintergrund) bereitgestellt werden. Diese Bereitstellung sollte aus Gründen der Effektivität direkt an solche stark bedürftigen Haushalte vergeben werden. Ob dabei Neubaumietwohnungen (genossenschaftlich, gemeinnütziger Bauträger) überhaupt in Frage kommen, ist angesichts unzureichender Umzugseffekte sowie bei relativ hohen Bereitstellungskosten (Grund- und Baukosten) kritisch zu prüfen bzw. eher in Frage zu stellen. Schon bestehende und frei gemachte Wohnungen im sozialen und geschützten Mietwohnungssegment böten sich hierzu besser an.
- Das Faktum, dass Haushalte mit Zuwanderungshintergrund heute nicht mehr nur auf das residuale Altbaumietwohnungssegment angewiesen sind bzw. dass Haushalte aus den neuen EU-Mitgliedstaaten offenbar guten Zugang zum Segment gemeinnütziger Mietwohnungen finden, hat zu einer deutlichen Entspannung im Altbausegment bei schlecht ausgestatteten Billigwohnungen im Vergleich zu den 1990er Jahren geführt. Vor allem zugewanderte Personen und Haushalte aus der Türkei finden heute Zugang zu Gemeindemietwohnungen und jene aus dem ehemaligen Jugoslawien zu gemeinnützigen Wohnungen. Allerdings wohnen diese Haushalte dann oft in den sehr großen Wohnanlagen mit eher schlechter Wohnqualität. Offenbar passiert hier eine neue Form der Marginalisierung – in sehr großen Wohnanlagen. Unter der Perspektive der Verlagerung von räumlich konzentriert lebenden Haushalten mit Migrationshintergrund entsteht somit klar die Anforderung, wohnungspolitische Konzepte der Belegung auch klar nach integrationsräumlichen Bedingungen zu erarbeiten, um neue soziale Brennpunkte jedenfalls zu vermeiden.
- Zwei klare Nachteile einer räumlichen Verlagerung von Haushalten mit Migrationshintergrund in peripher liegende Siedlungen oder Großwohnanlagen sind gegenüber den zentral gelegenen Altbauwohngebieten (trotz hoher Dichte und anderer mangelhafter städtebaulicher Eigenschaften) leicht ersichtlich: die geringe Flexibilität und Belastbarkeit in der Nutzung von Bauten vor allem ab den 1950er Jahren (keine gewerbliche Nutzung); das weitgehende Fehlen von lokalen Arbeitsplätzen in den peripher gelegenen Siedlungen. Aus integrationsorientierter Perspektive erscheinen daher Wohnungen und Wohnanlagen besser geeignet, die in den zentral gelegenen Altbaugebieten liegen.

- Aus integrationsorientierter Perspektive ist jedoch nicht nur das Angebot an leistbaren Altbauwohnungen zu sichern, sondern auch jenes leistbare Angebot zu gewährleisten, das im Zuge von Baulückenbebauung, bei Dachgeschoßausbau oder bei sonstigen Neubauten durch eine größtmögliche Vielfalt an Wohnungen (Eigentum, freie Miete, sozial belegte Wohnungen) bereitgestellt werden kann.

Auf Basis der in dieser Arbeit geleisteten Befunde zu den Wohnverhältnissen und Wohnchancen ist evident, dass Anforderungen nur hinsichtlich der daraus erkennbaren Defizite in den Wohnchancen und entsprechenden Problemlagen gemacht werden kann. Selbstverständlich könnten und sollten diese Befunde zu den Anforderungen deutlich präzisiert und umfassender gemacht werden. Hierzu müssten aber neben den Wohnchancen szenarienhaft die Trends in der gruppenspezifischen Nachfrageentwicklung und die Bereitstellungskosten in den einzelnen Segmenten - bei gegebener Zahlungsfähigkeit - berücksichtigt werden.

## 8. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zahl der HH-Mitglieder (Gesamterhebung).....	16
Abbildung 2: Zahl der HH-Mitglieder (Subsample 'Split A').....	17
Abbildung 3: Rechtsverhältnis Wohnung (Subsample, ‚Split A‘);.....	18
Abbildung 4: Geburtsland (Gesamterhebung).....	21
Abbildung 5: Geburtsland (Subsample, ‚Split A‘).....	21
Abbildung 6: Geburtsland gruppiert (Gesamterhebung) .....	23
Abbildung 7: Geburtsland gruppiert (Subsample, ‚Split A‘) .....	25
Abbildung 8: Staatsbürgerschaft (Gesamterhebung).....	26
Abbildung 9: Staatsbürgerschaft (Subsample, ‚Split A‘).....	27
Abbildung 10: Haushaltseinkommen (Klassen) (Gesamterhebung) .....	29
Abbildung 11: Haushaltseinkommen (Klassen) (Subsample, ‚Split A‘) .....	31
Abbildung 12: Zahl der HH-Mitglieder .....	33
Abbildung 13: Rechtsverhältnis Wohnungsbenutzung.....	34
Abbildung 14: Geburtsland; Quelle Statistik Austria .....	35
Abbildung 15: Staatsbürgerschaft .....	36
Abbildung 16: Haushaltstyp III;.....	37
Abbildung 17: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante A (gewichtet) .....	42
Abbildung 18: Haushaltstyp-spezifische Zusammensetzung: Partner im HH.....	45
Abbildung 19: Haushaltstyp-spezifische Zusammensetzung: Kind(er) im HH.....	45
Abbildung 20: Haushaltstyp-spezifische Zusammensetzung: beruflicher Status.....	46
Abbildung 21: Haushaltstyp-spezifische Mittelwerte: Alter.....	47
Abbildung 22: Haushaltstyp-spezifische Mittelwerte: Haushaltseinkommen / Person.....	47
Abbildung 23: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante B (gewichtet) .....	50
Abbildung 24: Haushaltstyp-spezifische Zusammensetzung: Ausreichen des Haushaltseinkommens.....	51
Abbildung 25: Haushaltstyp-spezifische Mittelwerte: Haushaltseinkommen / Pers.; Klassenmittel .....	51
Abbildung 26: Korrespondenzanalyse: Geburtsland x Rechtsverhältnis .....	97
Abbildung 27: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante C x Rechtsverhältnis.....	98
Abbildung 28: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante B x Rechtsverhältnis.....	99
Abbildung 29: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante A x Rechtsverhältnis.....	100
Abbildung 30: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante C x Art des Wohngebäudes.....	102
Abbildung 31: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante B x Art des Wohngebäudes.....	103
Abbildung 32: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante A x Art des Wohngebäudes.....	104
Abbildung 33: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante C x Ausstattungsqualität.....	105
Abbildung 34: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante B x Ausstattungsqualität.....	106
Abbildung 35: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante A x Ausstattungsqualität.....	107

Abbildung 36: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante C x Wohnzufriedenheit .....	109
Abbildung 37: Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante B x Wohnzufriedenheit .....	110
Abbildung 38: : Korrespondenzanalyse: HH Typ Variante A x Wohnzufriedenheit .....	111
Abbildung 39: Wohnraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil Kategorie A Wohnungen im Zählsprenkel.....	114
Abbildung 40: Wohnraumtypspezifische Zusammensetzung: durchschnittliche Nutzfläche der Wohnungen im Zählsprenkel.....	115
Abbildung 41: Wohnraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil der Wohnungen aus den Bauperioden bis 1944.....	115
Abbildung 42: Wohnraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil der Wohnungen mit Eigennutzung durch Wohnungsgesellschaften od Gebäudeeigentümer .....	116
Abbildung 43: räumliche Verteilung der Wohnraumtypen (unbewohnte Gebiete in grau).....	117
Abbildung 44: Sozialraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil Personen mit Universtätsabschluss im Zählsprenkel.....	118
Abbildung 45: Sozialraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil Personen mit österreichischer Staatsangehörigkeit im Zählsprenkel .....	119
Abbildung 46: Sozialraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil der ab 60 jährigen Personen im Zählsprenkel.....	119
Abbildung 47: Sozialraumtypspezifische Zusammensetzung: Anteil 3- und Mehrpersonenhaushalte im Zählsprenkel.....	120
Abbildung 48: räumliche Verteilung der Sozialraumtypen (unbewohnte Gebiete in grau) .....	121
Abbildung 49: Korrespondenzanalyse Sozialraumtyp / Wohnraumtyp (Biplot).....	122
Abbildung 50: Korrespondenzanalyse Haushaltstyp Variante A / Wohnraumtyp (Biplot).....	124
Abbildung 51: Korrespondenzanalyse Haushaltstyp Variante B / Wohnraumtyp (Biplot).....	125
Abbildung 52: Korrespondenzanalyse Haushaltstyp Variante C2 / Wohnraumtyp (Biplot) .....	126

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zahl der HH-Mitglieder (Gesamterhebung) .....	16
Tabelle 2 Zahl der HH-Mitglieder (Subsample 'Split A') .....	17
Tabelle 3: Rechtsverhältnis Wohnung (Subsample, 'Split A') .....	18
Tabelle 4: Geburtsland (Gesamterhebung); Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen .....	19
Tabelle 5: Geburtsland (Subsample, 'Split A').....	20
Tabelle 6: Geburtsland gruppiert (Gesamterhebung); Quelle: IFES Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008, eigene Berechnungen .....	22
Tabelle 7: Geburtsland gruppiert (Subsample, 'Split A') .....	24
Tabelle 8: Staatsbürgerschaft (Gesamterhebung) .....	25
Tabelle 9: Staatsbürgerschaft (Subsample, 'Split A') .....	27
Tabelle 10: Haushaltseinkommen (Klassen) (Gesamterhebung) .....	28
Tabelle 11: Haushaltseinkommen (Klassen) (Subsample, 'Split A') .....	30
Tabelle 12: Zahl der HH-Mitglieder .....	33

Tabelle 13: Rechtsverhältnis Wohnung; Quelle Statistik Austria, MZ Subsample Jahresdatensatz 2007 .....	34
Tabelle 14: Geburtsland .....	35
Tabelle 15: Staatsbürgerschaft .....	36
Tabelle 16: Haushaltstyp III .....	37
Tabelle 17: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante A (ungewichtet).....	41
Tabelle 18: : Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante A (gewichtet).....	41
Tabelle 19: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante B (ungewichtet).....	49
Tabelle 20: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen / Variante B (gewichtet).....	49
Tabelle 21: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen nach Geburtsland der befragten Person (gewichtet) .....	53
Tabelle 22: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen nach Staatsbürgerschaft der befragten Person (gewichtet) .....	53
Tabelle 23: Häufigkeitsverteilung Haushaltstypen nach Migrationshintergrund (gewichtet).....	54
Tabelle 24: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Anzahl Wohnräume / Person .....	56
Tabelle 25: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Anzahl Wohnräume / Person .....	56
Tabelle 26: Haushaltstyp Variante C: Herkunftsspezifische Mittelwerte: Anzahl Wohnräume / Person	57
Tabelle 27: Haushaltstyp Variante C: Nationalitätsspezifische Mittelwerte: Anzahl Wohnräume / Person .....	57
Tabelle 28: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) / Person.....	58
Tabelle 29: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) / Person.....	58
Tabelle 30: Haushaltstyp Variante C: Geburtslandspezifische Mittelwerte: Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) / Person	59
Tabelle 31: Haushaltstyp Variante C: Nationalitätsspezifische Mittelwerte: Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) / Person	59
Tabelle 32: Haushaltstyp Variante A: Lärmschutzfenster (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten.....	60
Tabelle 33: Haushaltstyp Variante B: Lärmschutzfenster (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten.....	61
Tabelle 34 Geburtslandspezifische Häufigkeiten: Ausstattungsmerkmal Lärmschutzfenster .....	62
Tabelle 35 Nationalitätsspezifische Häufigkeiten: Ausstattungsmerkmal Lärmschutzfenster .....	62
Tabelle 36: Haushaltstyp Variante A: Garten, Balkon od. Terrasse (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten .....	63
Tabelle 37: Haushaltstyp Variante B: Garten, Balkon od. Terrasse (0/1 ) Typspezifische Häufigkeiten .....	64
Tabelle 38 Geburtslandspezifische Häufigkeiten: Ausstattungsmerkmale Garten, Balkon, Terasse ...	65
Tabelle 39 Nationalitätsspezifische Häufigkeiten: Ausstattungsmerkmale Garten, Balkon, Terasse...	66
Tabelle 40: Haushaltstyp Variante A: Art des Wohngebäudes. Typspezifische Häufigkeiten .....	67
Tabelle 41: Haushaltstyp Variante B: Art des Wohngebäudes. Typspezifische Häufigkeiten .....	68
Tabelle 42: Haushaltstyp Variante C: Art des Wohngebäudes. Häufigkeiten nach Geburtsland .....	69
Tabelle 43: Haushaltstyp Variante C: Art des Wohngebäudes. Häufigkeiten nach Staatsbürgerschaft .....	70
Tabelle 44: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Anzahl Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses.....	71
Tabelle 45: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Anzahl Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses.....	71

Tabelle 46 Geburtslandspezifische Häufigkeiten: Anzahl Ausstattungsmerkmale im Wohnhaus .....	72
Tabelle 47 Nationalitätsspezifische Häufigkeiten: Anzahl Ausstattungsmerkmale im Wohnhaus.....	72
Tabelle 48: Haushaltstyp Variante A: Rechtsform. Typspezifische Häufigkeiten .....	73
Tabelle 49: Haushaltstyp Variante B: Rechtsform. Typspezifische Häufigkeiten .....	74
Tabelle 50: Haushaltstyp Variante C: Rechtsform. Häufigkeiten nach Herkunft.....	76
Tabelle 51: Haushaltstyp Variante C: Rechtsform. Häufigkeiten nach Nationalität .....	77
Tabelle 52: Rechtsform-spezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2.....	79
Tabelle 53: Segment Miete: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2 .	79
Tabelle 54: Segment Miete: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2 .	80
Tabelle 55: Segment Eigentum: Haushaltstyp Variante A: typspezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2 .....	80
Tabelle 56: Segment Eigentum: Haushaltstyp Variante B: typspezifische Mittelwerte: Wohnkosten / m2 .....	81
Tabelle 57: Segment Miete: Haushaltstyp Variante C: Mittelwerte nach Geburtsland/Herkunft: Wohnkosten / m2.....	81
Tabelle 58: Segment Miete: Haushaltstyp Variante C: Mittelwerte nach Staatsbürgerschaft: Wohnkosten / m2.....	82
Tabelle 59: Segment Eigentum: Haushaltstyp Variante C: Mittelwerte nach Geburtsland/Herkunft: Wohnkosten / m2.....	82
Tabelle 60: Segment Eigentum: Haushaltstyp Variante C: Mittelwerte nach Geburtsland/Herkunft: Wohnkosten / m2.....	83
Tabelle 61: Haushalte nach Herkunft / Geburtsland .....	84
Tabelle 62: Haushalte nach Herkunft / Geburtsland .....	85
Tabelle 63: Wohnkosten nach Rechtsform der Benutzung.....	86
Tabelle 64: Geburtsland armutsgefährdeter Haushalte .....	90
Tabelle 65: Armutsgefährdete Haushalte: Geburtsland x Rechtsform.....	91
Tabelle 66: Armutsgefährdete Haushalte: Geburtsland x Rechtsform (Spaltenprozent).....	92
Tabelle 67: Armutsgefährdete Haushalte: Geburtsland x Befristung d. Mietverhältnis.....	93
Tabelle 68: Armutsgefährdete Haushalte: Geburtsland x Wohnzufriedenheit .....	94
Tabelle 69: Anzahl Ausstattungsmerkmale nach Art des Wohnhauses .....	158
Tabelle 70: Weitere Aufenthaltsmöglichkeit (0/1). Typspezifische Häufigkeiten.....	159
Tabelle 71: Weitere Aufenthaltsmöglichkeit (0/1). Typspezifische Häufigkeiten.....	159

## 9. Anhang

### 8.1. Clusteranalyse 1 / Haushaltstypisierung / Variante A

Auto-Clustering / Identifizieren der optimalen Anzahl von Clustern

Number of Clusters	Schwarz's Bayesian Criterion (BIC)	BIC Change <sup>a</sup>	Ratio of BIC Changes <sup>b</sup>	Ratio of Distance Measures <sup>c</sup>
1	41854,657			
2	33310,521	-8544,136	1,000	1,282
3	26663,578	-6646,943	,778	1,410
4	21968,923	-4694,654	,549	1,390
5	18611,455	-3357,468	,393	1,147
6	15693,755	-2917,700	,341	1,134
7	13129,227	-2564,528	,300	1,639
8	11591,683	-1537,544	,180	1,131
9	10240,890	-1350,793	,158	1,176
10	9102,724	-1138,166	,133	2,161
11	8613,992	-488,733	,057	1,008
12	8129,544	-484,447	,057	1,012
13	7651,590	-477,955	,056	1,256
14	7285,472	-366,118	,043	1,256
15	7008,330	-277,141	,032	1,162

a. The changes are from the previous number of clusters in the table.

b. The ratios of changes are relative to the change for the two cluster solution.

c. The ratios of distance measures are based on the current number of clusters against the previous number of clusters.

### Cluster Distribution

	N	% of Combined	% of Total
Cluster 1	922	13,5%	10,6%
2	376	5,5%	4,3%
3	441	6,4%	5,1%
4	338	4,9%	3,9%
5	861	12,6%	9,9%
6	798	11,7%	9,2%
7	443	6,5%	5,1%
8	486	7,1%	5,6%
9	1072	15,7%	12,3%
10	1112	16,2%	12,8%
Combined	6849	100,0%	78,7%
Excluded Cases	1855		21,3%
Total	8704		100,0%

### Cluster Profiles

#### Centroids

	f110_120_COMP2mean f110_120_COMP2mean_mean_alter_partner		f133_f117_COMP f133_f117_COMP_hh_einkommen/pers,obergrenze	
	Mean	Std. Deviation	Mean	Std. Deviation
Cluster 1	44,7153	8,03633	852,47	349,735
2	37,2726	16,54987	736,51	386,492
3	45,6406	7,47090	1003,13	360,925
4	41,9275	10,77343	804,30	364,002
5	47,3298	9,76496	1368,93	571,987
6	41,4555	11,52784	1501,81	742,759
7	44,9470	11,30916	2038,23	1211,296
8	48,5556	9,50892	1640,20	656,542
9	55,5882	17,04543	1280,08	654,365
10	60,8067	10,14629	1367,97	577,141
Combined	48,7795	13,70714	1277,23	708,776

## Frequencies

f118r1\_RC02 f118r1\_RC02\_partner im hh\_(0/1)recode02

		0 partner nicht im hh od. kein partner		1 partner im hh	
		Frequency	Percent	Frequency	Percent
Cluster	1	0	,0%	922	23,3%
	2	245	8,5%	131	3,3%
	3	0	,0%	441	11,2%
	4	338	11,7%	0	,0%
	5	0	,0%	861	21,8%
	6	798	27,6%	0	,0%
	7	443	15,3%	0	,0%
	8	0	,0%	486	12,3%
	9	1072	37,0%	0	,0%
	10	0	,0%	1112	28,1%
	Combined	2896	100,0%	3953	100,0%

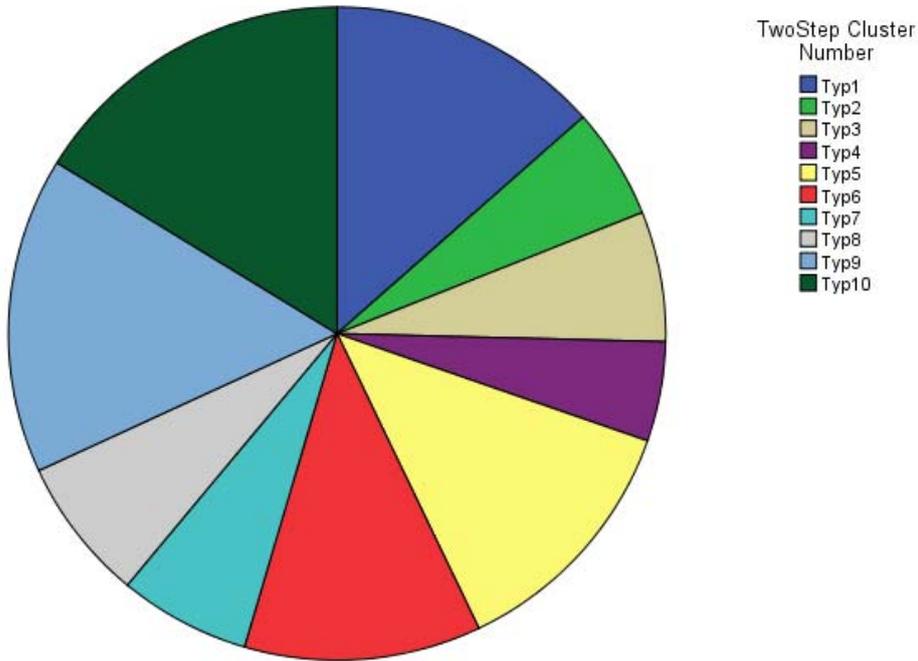
anz38\_RC02 anz38\_RC02\_schulkinder 0/1

		0 kein schulkind(er) im hh		1 schulkind(er) im hh	
		Frequency	Percent	Frequency	Percent
Cluster	1	0	,0%	922	44,4%
	2	0	,0%	376	18,1%
	3	0	,0%	441	21,2%
	4	0	,0%	338	16,3%
	5	861	18,0%	0	,0%
	6	798	16,7%	0	,0%
	7	443	9,3%	0	,0%
	8	486	10,2%	0	,0%
	9	1072	22,5%	0	,0%
	10	1112	23,3%	0	,0%
	Combined	4772	100,0%	2077	100,0%

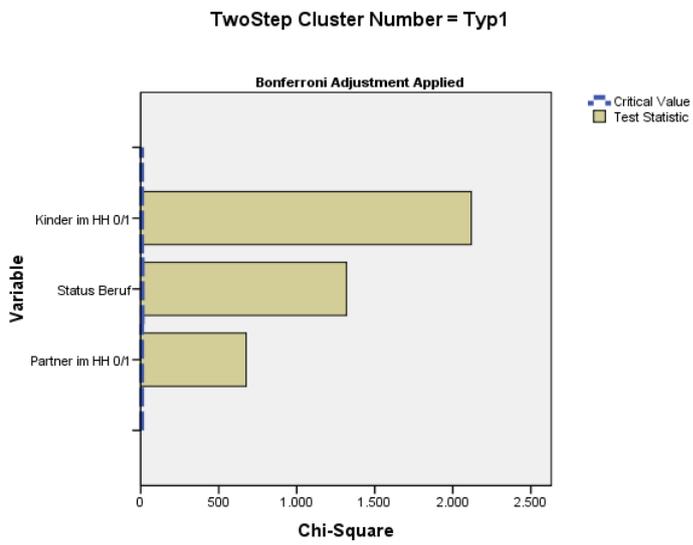
f115\_RC02 f115\_RC02\_status beruf / aktiv (exkl pensionisten)

		0 keine akt. erwerbstätigkeit		1 kleiner und mittlerer status		2 hoher status	
		Frequency	Percent	Frequency	Percent	Frequency	Percent
Cluster	1	0	,0%	922	32,7%	0	,0%
	2	376	14,6%	0	,0%	0	,0%
	3	0	,0%	0	,0%	441	30,2%
	4	0	,0%	225	8,0%	113	7,8%
	5	0	,0%	861	30,5%	0	,0%
	6	0	,0%	798	28,3%	0	,0%
	7	12	,5%	13	,5%	418	28,7%
	8	0	,0%	0	,0%	486	33,3%
	9	1072	41,7%	0	,0%	0	,0%
	10	1112	43,2%	0	,0%	0	,0%
	Combined	2572	100,0%	2819	100,0%	1458	100,0%

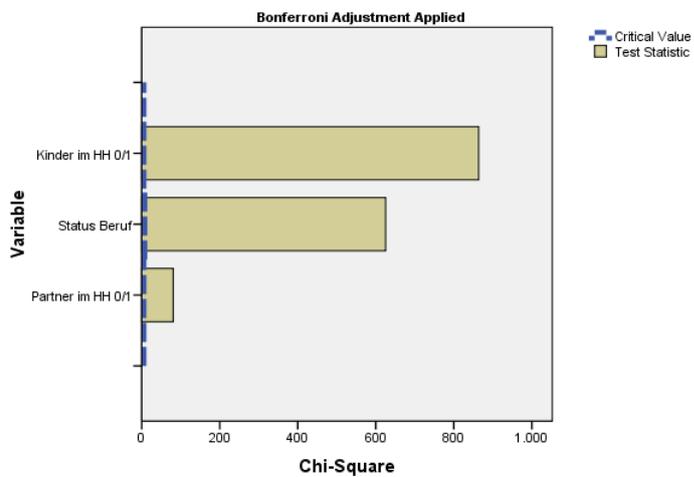
### Cluster Size



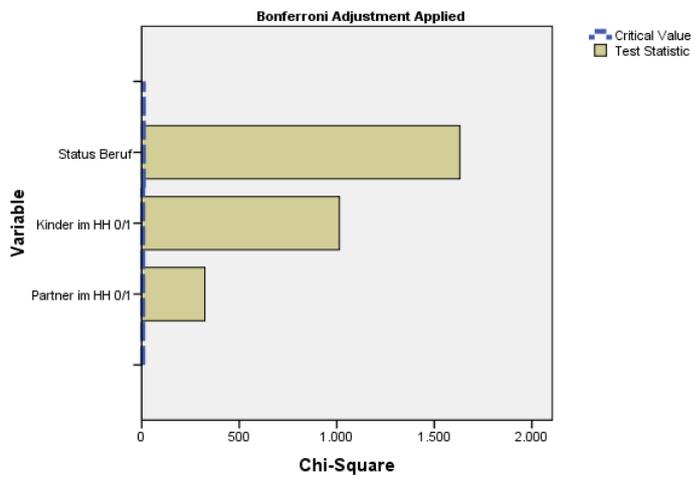
### Categorical Variablewise Importance



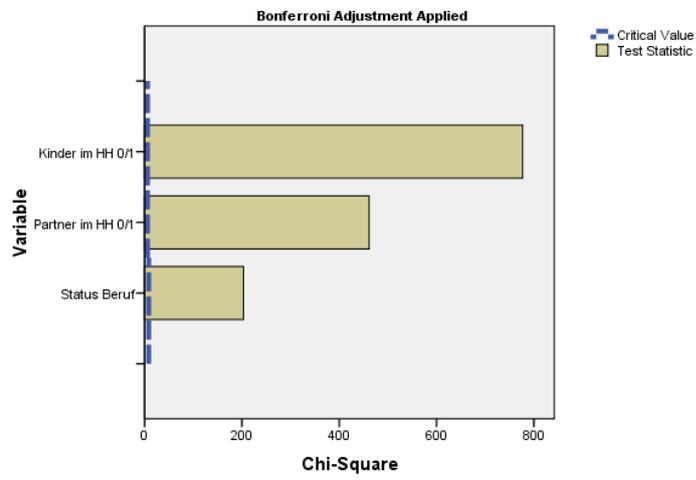
### TwoStep Cluster Number = Typ2



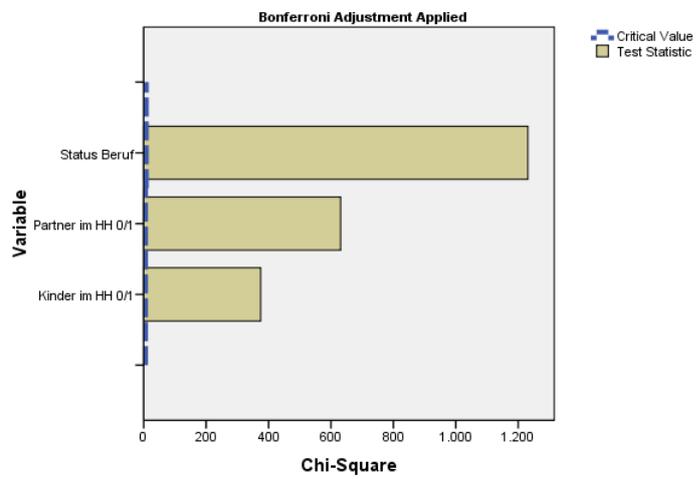
### TwoStep Cluster Number = Typ3



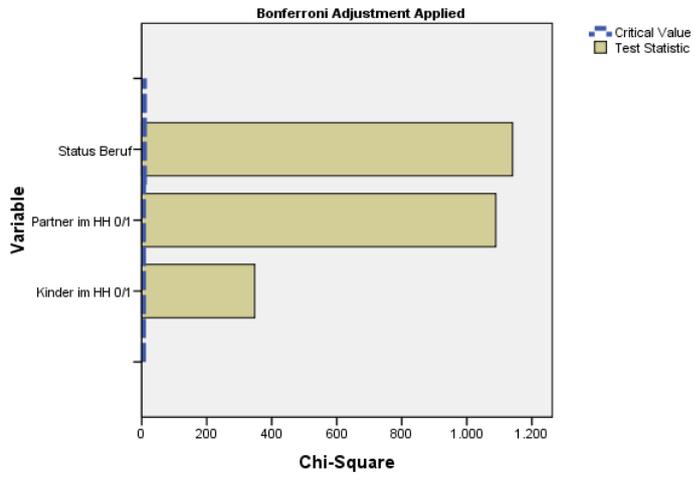
### TwoStep Cluster Number = Typ4



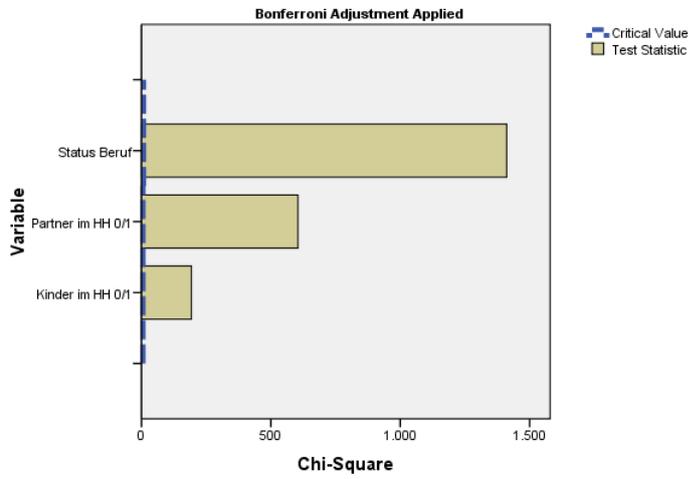
### TwoStep Cluster Number = Typ5



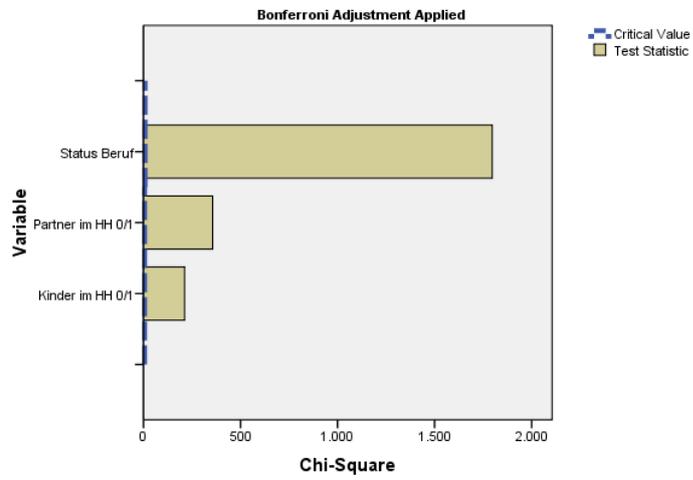
### TwoStep Cluster Number = Typ6



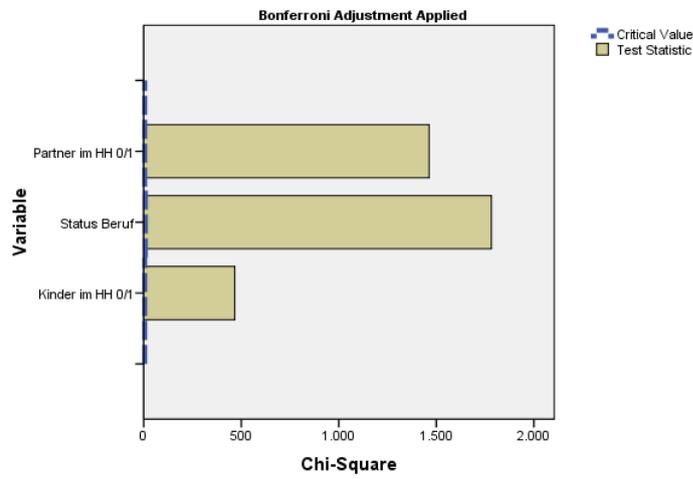
### TwoStep Cluster Number = Typ7



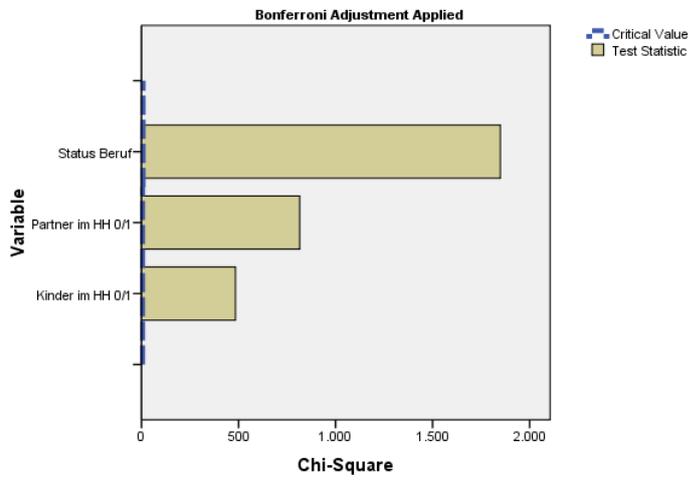
### TwoStep Cluster Number = Typ8



### TwoStep Cluster Number = Typ9

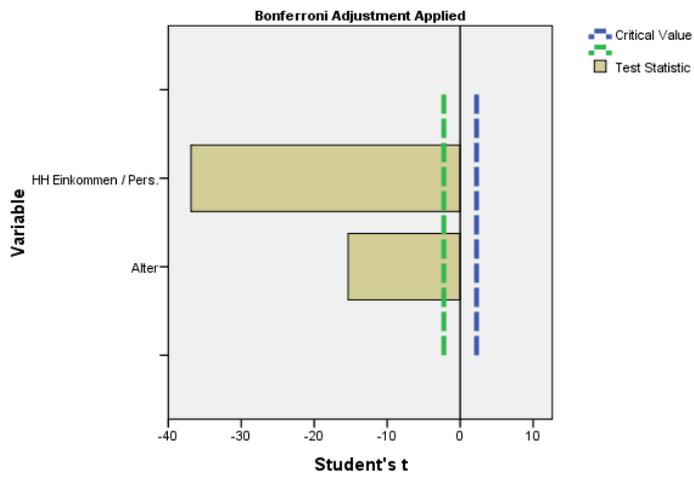


### TwoStep Cluster Number = Typ10

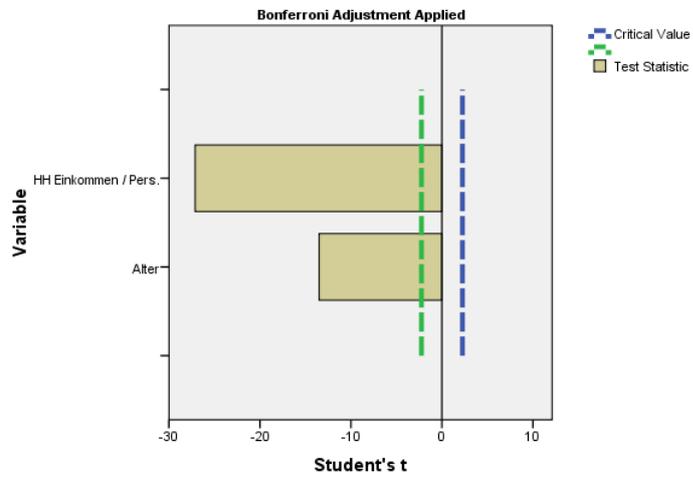


### Continuous Variablewise Importance

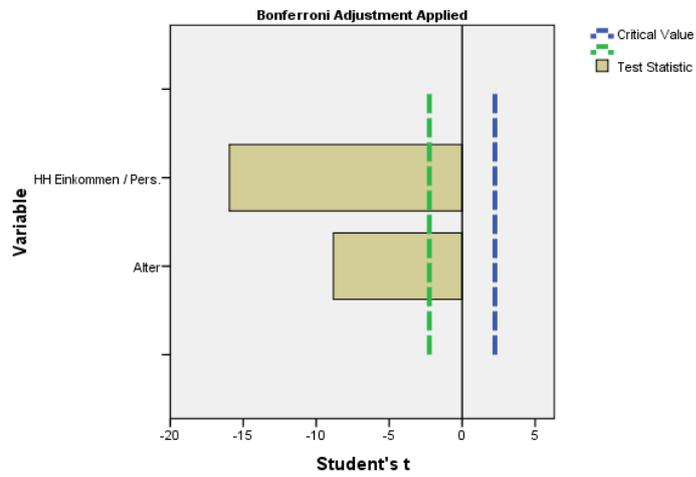
#### TwoStep Cluster Number = Typ1



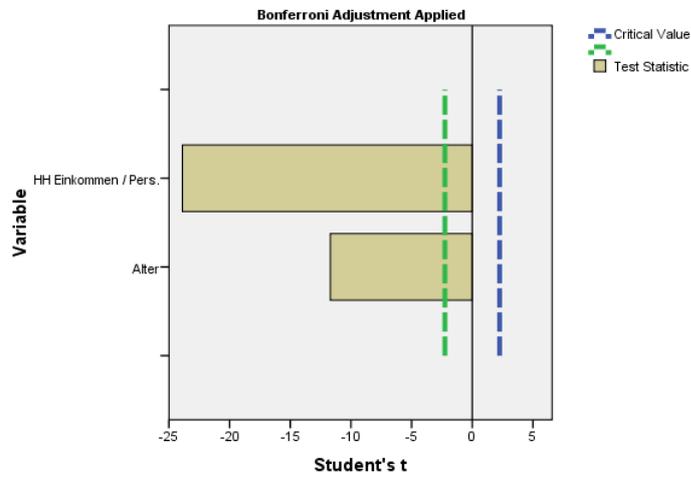
### TwoStep Cluster Number = Typ2



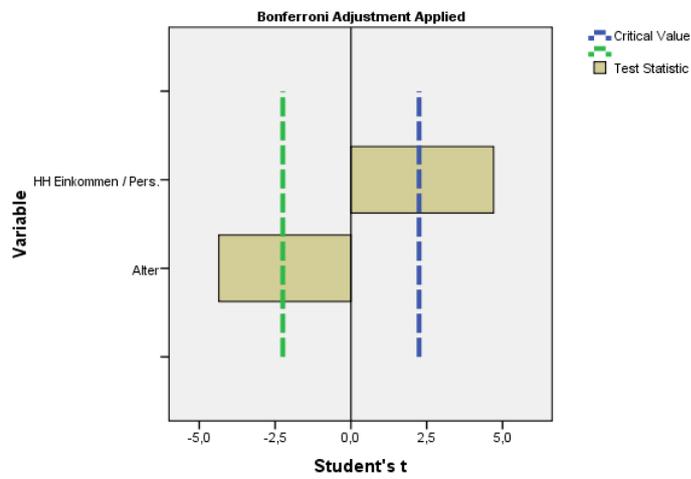
### TwoStep Cluster Number = Typ3



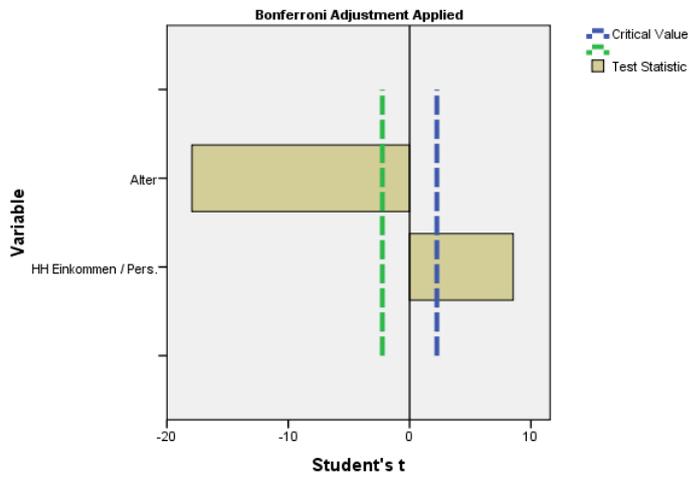
### TwoStep Cluster Number = Typ4



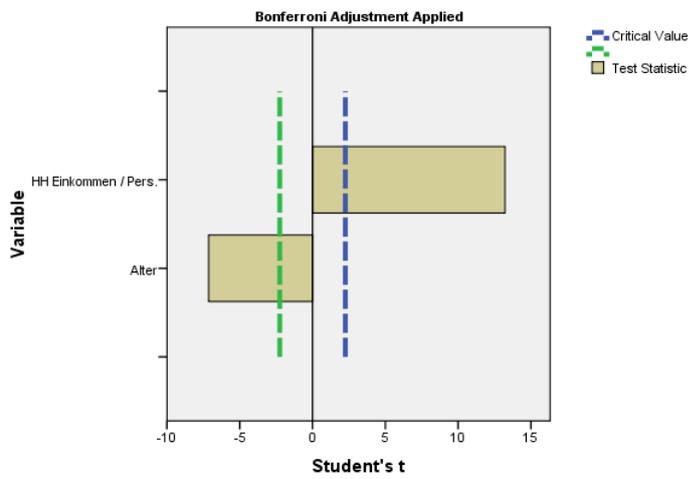
### TwoStep Cluster Number = Typ5



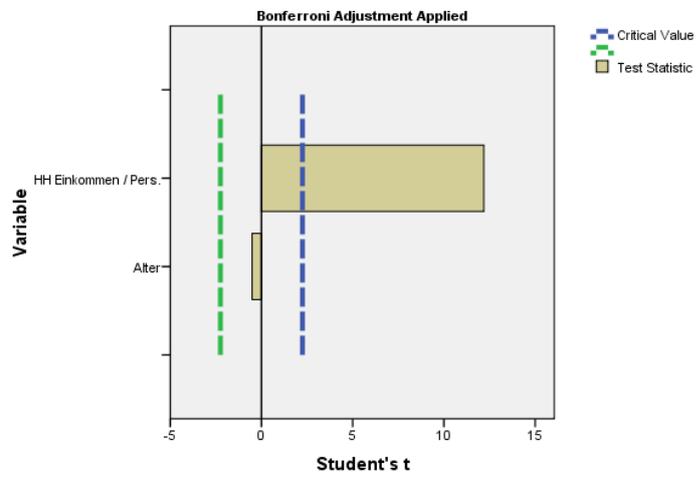
TwoStep Cluster Number = Typ6



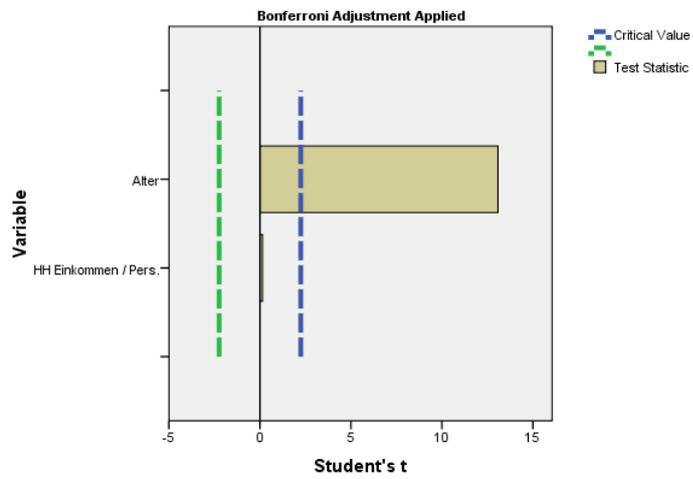
TwoStep Cluster Number = Typ7



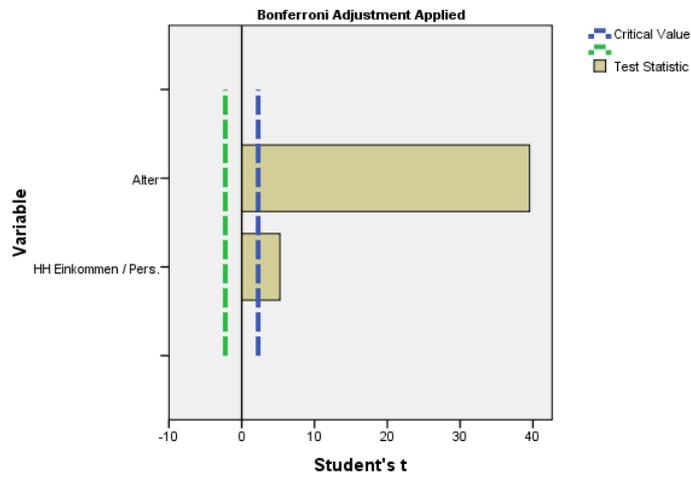
### TwoStep Cluster Number = Typ8



### TwoStep Cluster Number = Typ9



TwoStep Cluster Number = Typ10



## 8.2 Clusteranalyse 2 / Haushaltstypisierung / Variante B

### Auto-Clustering

Number of Clusters	Schwarz's Bayesian Criterion (BIC)	BIC Change <sup>a</sup>	Ratio of BIC Changes <sup>b</sup>	Ratio of Distance Measures <sup>c</sup>
1	19950,165			
2	10584,564	-9365,600	1,000	1,837
3	5506,266	-5078,298	,542	4,391
4	4383,724	-1122,542	,120	1,048
5	3314,401	-1069,323	,114	1,340
6	2527,302	-787,099	,084	1,955
7	2146,353	-380,949	,041	1,199
8	1836,079	-310,275	,033	1,019
9	1532,476	-303,603	,032	1,690
10	1370,816	-161,660	,017	1,749
11	1297,307	-73,509	,008	1,051
12	1229,543	-67,764	,007	1,303
13	1187,794	-41,749	,004	1,106
14	1154,262	-33,532	,004	1,306
15	1138,918	-15,344	,002	1,185

a. The changes are from the previous number of clusters in the table.

b. The ratios of changes are relative to the change for the two cluster solution.

c. The ratios of distance measures are based on the current number of clusters against the previous number of clusters.

### Cluster Distribution

	N	% of Combined	% of Total
Cluster 1	3065	45,0%	35,2%
2	2563	37,6%	29,4%
3	1190	17,5%	13,7%
Combined	6818	100,0%	78,3%
Excluded Cases	1886		21,7%
Total	8704		100,0%

### Cluster Profiles

#### Centroids

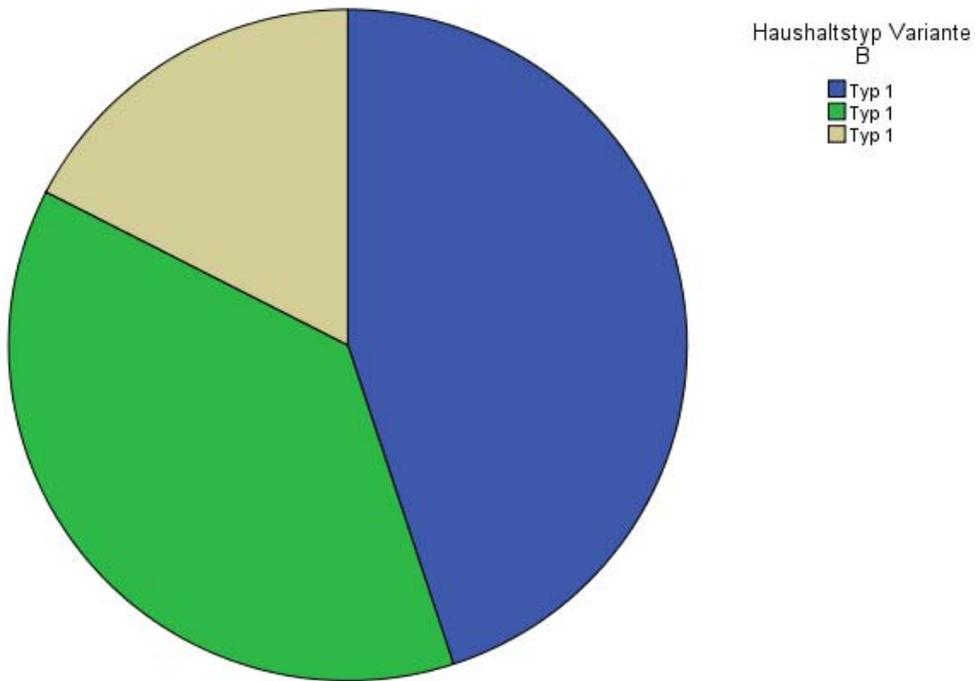
	f133_f117_COMP2 HH Eink./Pers. /Klassen-Mittel	
	Mean	Std. Deviation
Cluster 1	1043,9933	525,59953
2	1388,6818	725,14828
3	773,9104	414,77742
Combined	1126,4277	634,35301

### Frequencies

#### f91\_RC01 Ausreichen HH Eink.

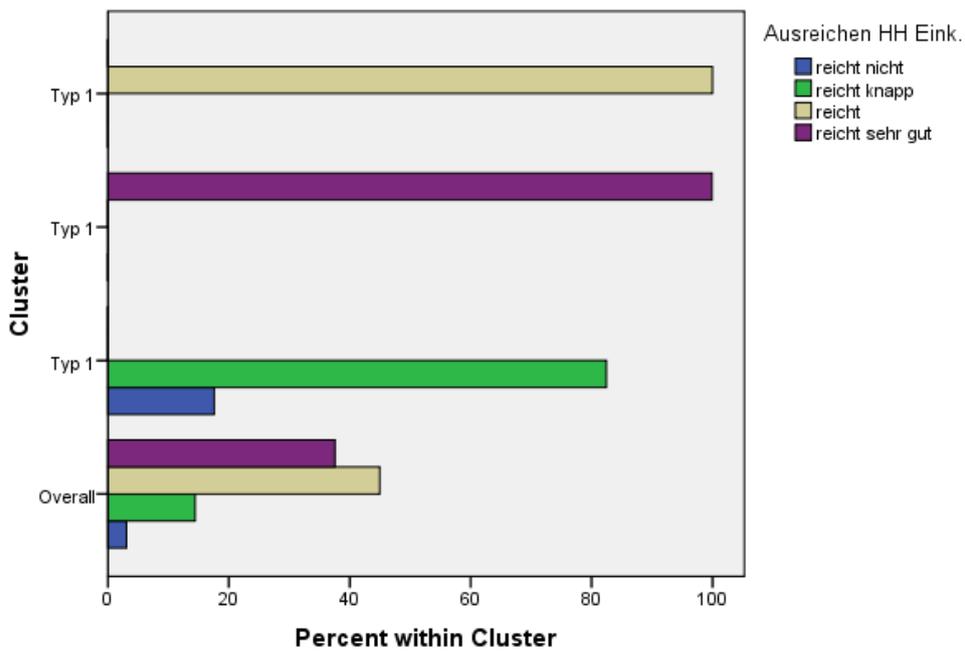
	1 reicht nicht		2 reicht knapp		3 reicht		4 reicht sehr gut	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent	Frequency	Percent	Frequency	Percent
Cluster 1	0	,0%	0	,0%	3065	100,0%	0	,0%
2	0	,0%	2	,2%	0	,0%	2561	100,0%
3	209	100,0%	981	99,8%	0	,0%	0	,0%
Combined	209	100,0%	983	100,0%	3065	100,0%	2561	100,0%

**Cluster Size**



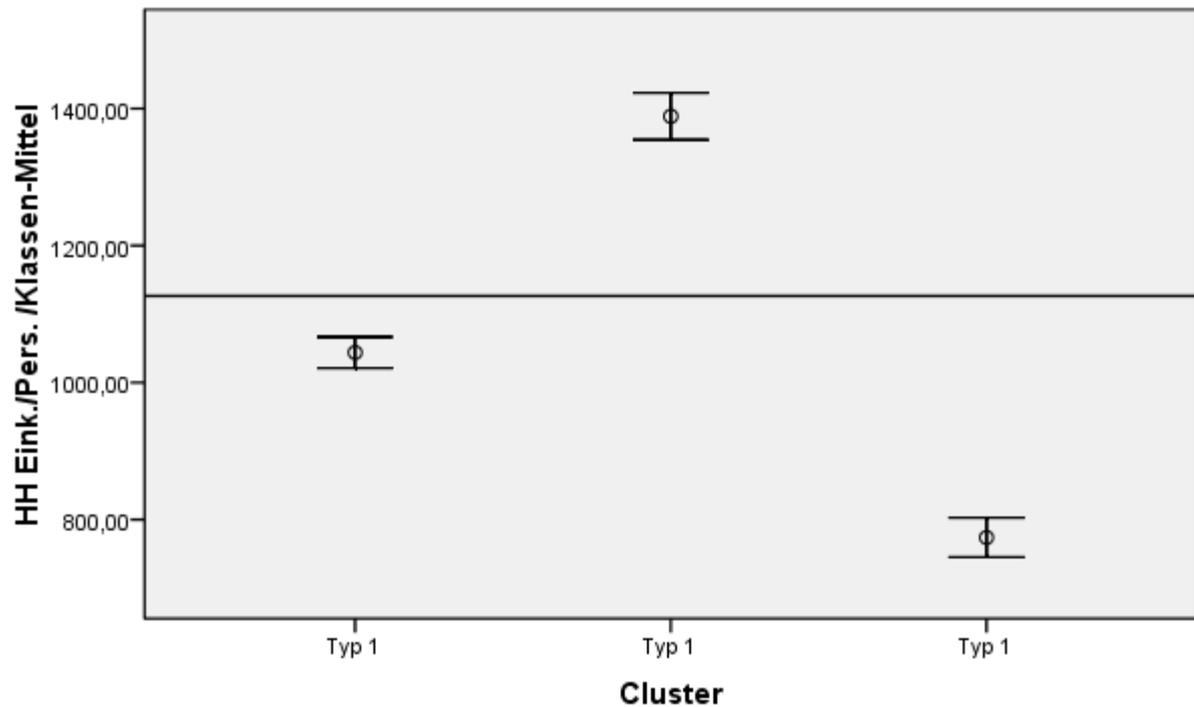
**Within Cluster Percentage**

**Within Cluster Percentage of Ausreichen HH Eink.**



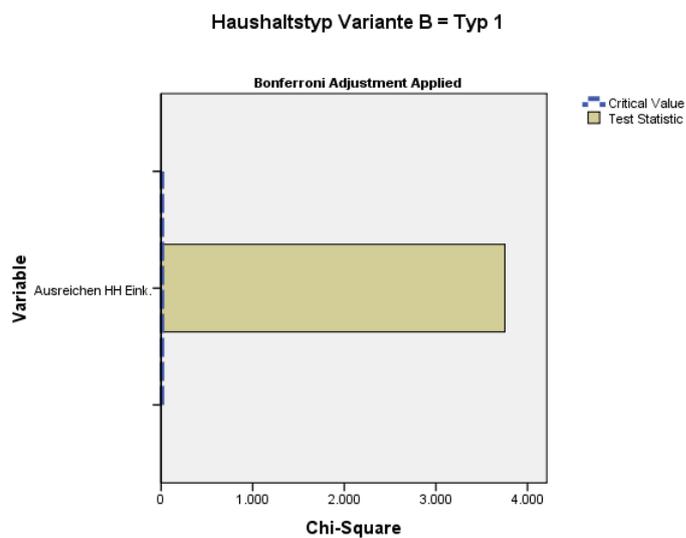
## Within Cluster Variation

### Simultaneous 95% Confidence Intervals for Means

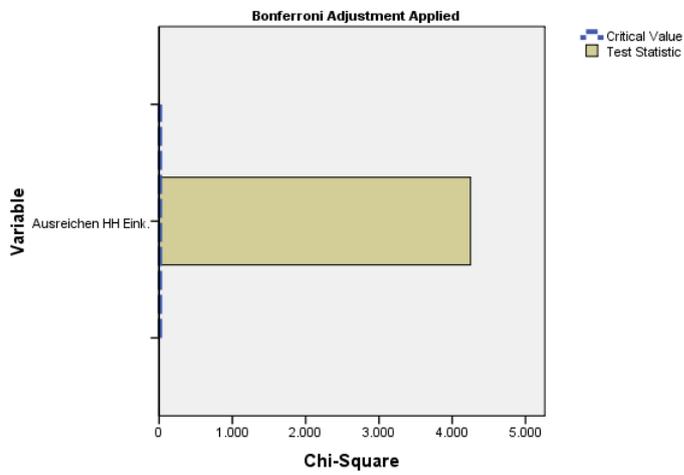


Reference Line is the Overall Mean = 1126,43

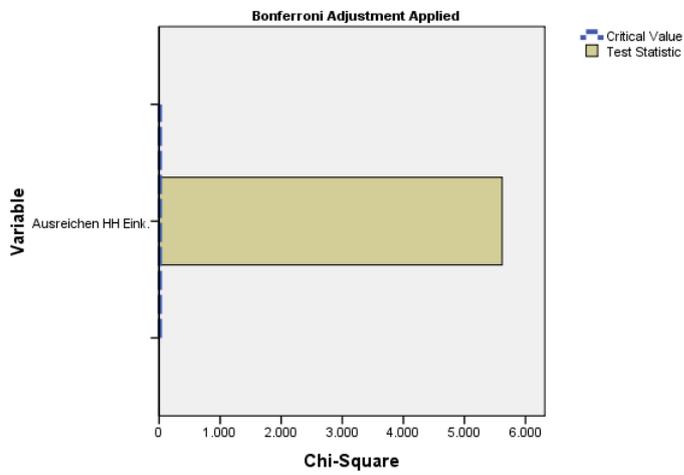
## Categorical Variablewise Importance



Haushaltstyp Variante B = Typ 1

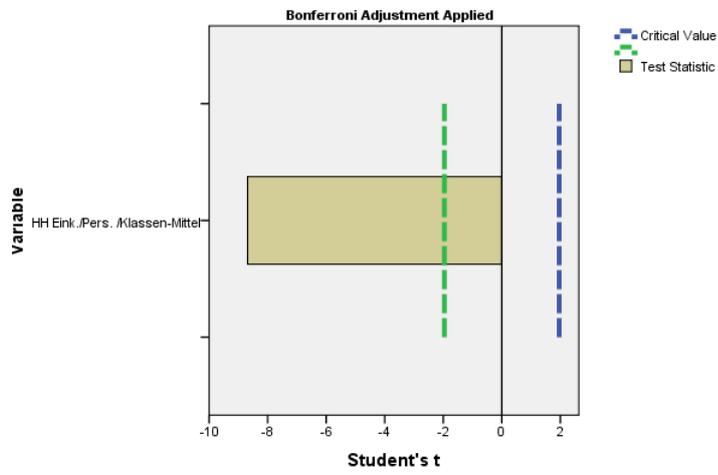


Haushaltstyp Variante B = Typ 1

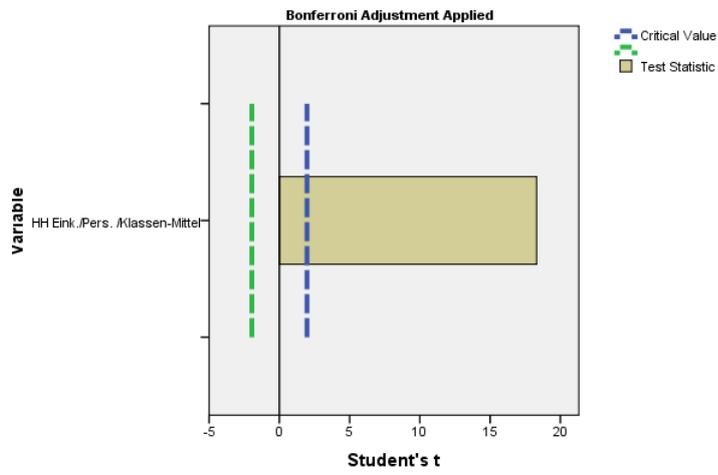


### Continuous Variablewise Importance

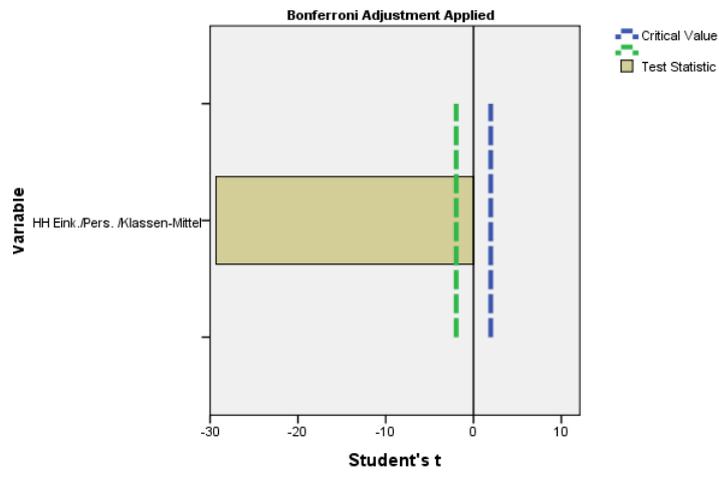
### Haushaltstyp Variante B = Typ 1



### Haushaltstyp Variante B = Typ 1



### Haushaltstyp Variante B = Typ 1



### 8.3 Weitere Auswertungen

#### **Crosstable: Anzahl Ausstattungsmerkmale nach Art des Wohnhauses**

		Anzahl Ausstattungsmerkmale	
		Mean	Standard Deviation
Art des Wohnhauses	Wohnhaus 3-30 Whng.	3,00	2,17
	Wohnhaus >30 Whng.	4,19	2,32

Tabelle 69: Anzahl Ausstattungsmerkmale nach Art des Wohnhauses

#### **Weitere Aufenthaltsmöglichkeit**

Die dem Haushalt zur Verfügung stehenden weiteren Aufenthaltsmöglichkeiten wurden auf Ebene der Haushaltstypen in Bezug auf Vorhandensein (ja/nein) sowie den Ort dieser Wohnmöglichkeiten untersucht.

#### **Haushaltstyp Variante A: Weitere Aufenthaltsmöglichkeit (0/1). Typspezifische Häufigkeiten**

			weitere Aufenthaltsmöglich- keit0/1		Total
			0 nein	1 ja	
HHT Variante A	Typ 1	Count	347	172	519
		% within HHT Variante A	66,9%	33,1%	100,0%
	Typ 2	Count	159	63	222
		% within HHT Variante A	71,6%	28,4%	100,0%
	Typ 3	Count	119	82	201
		% within HHT Variante A	59,2%	40,8%	100,0%
	Typ 4	Count	128	50	178
		% within HHT Variante A	71,9%	28,1%	100,0%
	Typ 5	Count	331	144	475
		% within HHT Variante A	69,7%	30,3%	100,0%
	Typ 6	Count	361	126	487
		% within HHT Variante A	74,1%	25,9%	100,0%
	Typ 7	Count	161	65	226
		% within HHT Variante A	71,2%	28,8%	100,0%
	Typ 8	Count	135	75	210
		% within HHT Variante A	64,3%	35,7%	100,0%
	Typ 9	Count	373	139	512
		% within HHT Variante A	72,9%	27,1%	100,0%
	Typ 10	Count	322	219	541
		% within HHT Variante A	59,5%	40,5%	100,0%

Total	Count	2436	1135	3571
	% within HHT Variante A	68,2%	31,8%	100,0%

Tabelle 70: Weitere Aufenthaltsmöglichkeit (0/1). Typspezifische Häufigkeiten

Die Heterogenität der Art der weiteren Wohnmöglichkeit (Kleingarten, Wochenendhaus) sowie deren Lage (in Wien, in einem anderen Bundesland, im Ausland) lässt eine Vielzahl von Effekten (z.B. Nennung des Elternhauses bei jungen Haushalten) erwarten, die die Verteilung der Verfügbarkeit hinsichtlich sozio-demographisch typisierter Haushalte (Variante A) überlagert: Tabelle 70 ist somit nur eingeschränkt zu interpretieren. Ein-Personen-Haushalte (Typ-6, Typ-7, und Typ-9 weisen mit die geringsten Anteile an der Verfügbarkeit weiterer Wohnmöglichkeiten auf, Paar-Haushalte mit oder ohne Kinder (Typ-3, Typ-10, Typ-1, Typ-8, Typ-5) die größten Anteile.

**Haushaltstyp Variante B: Weitere Aufenthaltsmöglichkeit (0/1). Typspezifische Häufigkeiten**

			weitere Aufenthaltsmöglichkeit0/1		Total
			0 nein	1 ja	
HHT VARIANTE B	Typ 1	Count	1111	531	1642
		% within HHT VARIANTE B	67,7%	32,3%	100,0%
	Typ 2	Count	753	450	1203
		% within HHT VARIANTE B	62,6%	37,4%	100,0%
	Typ 3	Count	555	150	705
		% within HHT VARIANTE B	78,7%	21,3%	100,0%
Total	Count	2419	1131	3550	
	% within HHT VARIANTE B	68,1%	31,9%	100,0%	

Tabelle 71: Weitere Aufenthaltsmöglichkeit (0/1). Typspezifische Häufigkeiten

Aus Tabelle 71 wird ersichtlich, dass die Zahlungsfähigkeit der Haushalte mit der Verfügbarkeit weiterer Wohngelegenheiten zusammenhängt: armutsgefährdete Haushalte des Typs 3 weisen einen weitaus geringen Anteil auf (21,3%) als Haushalte mit ausgezeichneter Zahlungsfähigkeit (Typ-2-HH; 37,4%).