

4

Wohnbedingungen und Wohnzufriedenheit

Martin Diewald, Wolfgang Zapf

1. Die Entwicklung der Wohnverhältnisse in der Bundesrepublik

Die Wohnungsversorgung in der Bundesrepublik hat sich in den letzten 30 Jahren sowohl quantitativ als auch qualitativ für die große Mehrheit der Bevölkerung spürbar verbessert. Kennzeichnend für diese Verbesserung sind vor allem eine Reduzierung des Wohnungsfehlbestands, die allgemeine Annäherung an den Standard »ein Raum pro Person« und eine deutlich bessere Ausstattung der Wohnungen mit Heizungs- und Sanitäreinrichtungen. Die Eigentümerquote ist deutlich gestiegen, ohne jedoch die vergleichbarer Länder zu erreichen. Allerdings hat, nach einem kräftigen Schub in der zweiten Hälfte der 60er Jahre, die Mietbelastung inzwischen wieder steigende Tendenz.¹

Trotzdem wird vielfach von einer »neuen Wohnungsnot« gesprochen. Die heutige Situation ist offensichtlich weniger dramatisch als die Wohnungsnot in der Zeit um die Jahrhundertwende und nach den beiden Weltkriegen. Aufgrund der Heterogenität des Wohnungsbestands, unterschiedlicher Miethöhen, ungleicher Besitz- und Eigentumsverhältnisse und aufgrund von demographischen Mobilitätsprozessen kann man jedoch von Spannungen zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand, zwischen Nachfragepotential und Wohnungsangebot ausgehen (Ipsen/Mussel 1981).

Im folgenden wird zunächst geprüft, inwiefern infolge solcher Ungleichgewichte von »Wohnungsnot« gesprochen werden kann. Dazu muß präzisiert werden, hinsichtlich welcher Wohnungsmerkmale bei welchen Teilen der Bevölkerung gegebenenfalls Defizite bestehen, die diesen Begriff rechtfertigen. In einem weiteren Schritt wird untersucht, wie die Bewohner ihre Wohnsituation wahrnehmen und bewerten und inwieweit ein Zusammenhang zwischen objektiven Wohnbedingungen und subjektiven Wahr-

¹ Zur Entwicklung der Wohnverhältnisse in der Bundesrepublik s. Glatzer 1980, Neef 1981, Herlyn/Herlyn 1983.

nehmungen und Bewertungen der Wohnsituation besteht. Schließlich wird in einem dritten Schritt dargestellt, wie sich Wohnbedingungen und Unzufriedenheit mit der Wohnung auf entsprechende Veränderungsabsichten auswirken.

2. Zur Ungleichheit objektiver Wohnbedingungen

Ein Gesichtspunkt der Ungleichheit objektiver Wohnbedingungen ist ihre Abhängigkeit vom Haustyp und der »Wohnform«.² Beide Determinanten nehmen in der Wohnungspolitik aufgrund der jeweils diskutierten Vor- und Nachteile eine herausgehobene Stellung ein. Tabelle 4.1 gibt einen Überblick darüber, wie sich der verfügbare Wohnraum³ und die Ausstattung der Wohnung mit Heizungs- und Sanitärinstallationen⁴ nach Haustyp und Wohnform unterscheiden. Im Unterschied zu diesen beiden Merkmalen ist hinsichtlich der Belastung der Haushalte durch Wohnkosten⁵ kein nennenswerter Unterschied festzustellen.

Bei der Versorgung mit Wohnraum unterscheiden sich die Bewohner von Ein- und Mehrfamilienhäusern deutlich, wobei die Versorgung mit zunehmender Anzahl der Wohnparteien kontinuierlich abnimmt. Des weiteren sind Eigentümer generell besser versorgt als Mieter. Man könnte vermuten, daß dies an der unterschiedlichen Finanzkraft der jeweiligen Haushalte liegt. Diese Vermutung bestätigt sich jedoch zumindest für das Haushaltseinkommen nicht; die Unterschiede sind nur sehr geringfügig und statistisch nicht signifikant. Eine andere Erklärungsmöglichkeit ist, daß die Entscheidung für den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses eine eher »endgültige« Entscheidung ist und die Anforderungen an die Wohnqualität daher höher sind als beim Mietsverhältnis, das als eher vorübergehend und teilweise als Übergangsstation bis zum Erwerb von Wohnungseigentum angesehen wird.

2 Hier unterscheiden wir Mieter in Mehrfamilienhäusern, Wohnungseigentümer, Mieter von Einfamilienhäusern sowie Eigentümer von Einfamilienhäusern.

3 Wohnraum: Operationalisiert als Zahl der Wohnräume pro Haushalt (d.h. ohne Küche und sonstige Räume und Abstellmöglichkeiten), dividiert durch die Zahl der Haushaltsmitglieder.

4 Verfügung über die heute als Standard geltende Ausstattung der Wohnung mit eigenem WC, eigenem Bad und Zentralheizung.

5 Operationalisiert als Anteil der »Gesamtkosten für die Wohnung«, d.h. entweder Miete, Umlage und Heizung oder Zins- und Tilgungsbelastung plus laufende Kosten am Haushaltseinkommen (aufsummierte Monatsnettoeinkommen aller Haushaltsmitglieder). Hierin besteht ein Unterschied zu den meisten anderen Untersuchungen und der amtlichen Statistik, in denen die Nebenkosten nicht miteinbezogen sind. Dieser Unterschied muß beim Vergleich mit anderen Studien beachtet werden.

Tabelle 4.1: Versorgung mit Wohnraum sowie Heizungs- und Sanitärinstallationen nach Haustypen und Wohnformen

	N	Wohnräume pro Person			eta	Wohnungsausstattung				eta
		Ø	weniger als 1 %	mindestens 2 %		komplett %	ohne WC %	ohne Bad %	ohne ZH ^a %	
Haustyp					.23					.27
Bauernhaus freistehendes	58	1,59	20,7	34,5		29,3	17,2	20,7	68,4	
Einfamilienhaus Reihen- oder Doppelhaus	432	1,71	14,4	31,7		75,2	3,1	3,9	24,0	
2-3 Wohnparteien	196	1,64	11,2	31,1		70,1	3,6	6,2	30,9	
5-9 Wohnparteien	443	1,45	14,7	30,5		58,4	8,8	14,8	38,0	
10-19 Wohnparteien	532	1,34	23,1	22,4		64,8	4,6	7,8	34,6	
20 und mehr Wohnparteien	211	1,25	16,1	18,4		59,2	7,7	15,4	36,1	
	97	1,19	25,3	16,3		88,7	1,1	4,4	8,0	
Wohnform					.24					.15
Mieter Mehrfamilienhaus	1018	1,29	20,5	22,5		63,7	5,2	10,7	34,1	
Mieter Einfamilienhaus	139	1,52	18,7	25,2		56,6	10,3	16,2	43,4	
Wohnungseigentümer	95	1,58	20,0	27,4		74,5	8,5	7,8	16,1	
Eigentümer Einfamilienhaus	429	1,74	12,8	33,3		74,8	3,6	3,1	24,9	
Insgesamt	2004	1,46	17,6	26,3		67,1	6,0	9,0	32,0	

a) ZH = Zentralheizung

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

Eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Wohnraum kann vor allem in Häusern mit 5 – 9 und mit 20 und mehr Parteien lokalisiert werden. Hier verfügen 23% bzw. 25% der Haushalte über weniger als einen Wohnraum pro Person.⁶

Bezüglich der Wohnungsausstattung finden wir bei den Haustypen eine deutliche Abweichung nach unten, nämlich die Bauernhäuser, und, im Kontrast dazu, mit der im Schnitt besten Ausstattung die Häuser mit 20 und

⁶ Die Grenze von 1,0 Räumen pro Haushaltsmitglied orientiert sich an dem Standard, daß jedes Haushaltsmitglied sich in einen eigenen Raum zurückziehen kann, obwohl die konventionellen Wohnungsgrundrisse dem natürlich häufig entgegenstehen. Während diese Grenze einen Standard darstellt, sind der ebenfalls aufgeführte Grenzwert 2,0 und die später vorkommenden 1,5 Räume pro Person willkürlich gewählt. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung der Verteilung.

mehr Wohnparteien. Dies dürfte vor allem auf das unterschiedliche Alter der Bausubstanz zurückzuführen sein (vgl. Statistisches Bundesamt 1981). Im übrigen sind Einfamilienhäuser besser ausgestattet als Mehrfamilienhäuser. Ein Blick auf die Wohnform zeigt bei den beiden Haustypen erhebliche Unterschiede nach dem Eigentumsverhältnis, vor allem bei den Einfamilienhäusern: Hier ist der Unterschied auch statistisch signifikant.

Ein zweiter Gesichtspunkt der Ungleichheit objektiver Wohnbedingungen betrifft die Frage, wie es um die Wohnungsversorgung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen bestellt ist. Untersucht man die Verteilung der genannten Wohnbedingungen nach Sozialmerkmalen, so kann als erstes Ergebnis festgehalten werden, daß die einzelnen sozialstrukturellen Determinanten bei den verschiedenen Wohnungsmerkmalen ein unterschiedliches Gewicht haben (vgl. Tabelle 4.2). Mit anderen Worten: Hinsichtlich der einzelnen Wohnbedingungen sind es jeweils unterschiedliche Personengruppen, die besonders gut oder besonders schlecht versorgt sind. Im folgenden werden, jeweils für die verschiedenen Wohnbedingungen, die wichtigsten Gruppen näher spezifiziert.⁷

Tabelle 4.2: Sozialstrukturelle Determinanten objektiver Wohnbedingungen
(Multiple Klassifikationsanalysen)

	Wohnräume pro Person		Wohnungsausstattung		Anteil Wohnkosten am Netto-Haushaltseinkommen		Anteil Eigentümer	
	eta	beta	eta	beta	eta	beta	eta	beta
Alter	.18	.10	.24	.10	.07	.08	.20	.18
Statuslagen ^a	.26	.11	.33	.22	.11	.14	.21	.12
Haushaltsform ^b	.48	.50	.17	.16	.13	.22	.25	.16
Einkommen ^c	.32	.14	.16	.16	.25	.35	.06	.10
Berufsstatus	.17	.20	.21	.18	.16	.06	.19	.12
Ortstyp	.13	.24	.14	.12	.05	.12	.47	.45
mult.R ²	.32		.16		.11		.31	

a) Zur Definition der verschiedenen Statuslagen vgl. Kapitel 2

b) Zur Definition der verschiedenen Haushaltsformen vgl. Kapitel 20

c) gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen im Haushalt, vgl. Kapitel 3

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

⁷ Die Verteilung der genannten Wohnungsmerkmale nach verschiedenen Sozialmerkmalen ist in den Veröffentlichungen zur Wohnungsstichprobe 1978 beschrieben (vgl. Statistisches Bundesamt 1981). Ein Vergleich unserer Daten mit denen der amtlichen Statistik ergab hierin auch keine wesentlichen Abweichungen, was als Beleg für die gute Repräsentativität unserer Befragung gewertet werden kann.

Wohnraum. Wie Tabelle 4.2 zeigt, variiert der verfügbare Wohnraum vor allem nach Haushaltsformen. Große Haushalte scheinen generell Schwierigkeiten zu haben, entsprechend geräumige Wohnungen zu finden (die Variable »Räume pro Person« korreliert mit der Haushaltsgröße mit $r = -0,54$), und zwar verschärft bei niedrigem Einkommen und in städtischer Wohnlage, d.h. wenn die Möglichkeit fehlt, in einem Eigenheim zu wohnen (vgl. Tabelle 4.3). Daß die Wohnungen auch für einen großen Teil der einkommensstärkeren großen Haushalte beengt sind, weist darauf hin, daß hier der Nachfrage vermutlich kein adäquates Angebot gegenübersteht. Besonders kraß ist der Wohnraummangel für einkommensschwächere kinderreiche Familien: Hier geben 10% der Befragten sogar an, über höchstens 0,5 Räume pro Person zu verfügen! Einkommensschwächere Haushalte haben insgesamt auch beengtere Wohnungen als einkommensstär-

Tabelle 4.3: Über- und Unterversorgung mit Wohnraum bei ausgewählten Bevölkerungsgruppen

	N	Ø	Wohnräume pro Person		
			kleiner als 1,0 %	mindestens 1,5 %	mindestens 2,0 %
Eltern mit 1–2 Kindern	652	1,15	26,0	17,6	7,4
beide unteren Einkommensquintile ^a	200	1,03	36,0	12,5	4,0
in Großstadt	159	1,00	33,9	10,7	3,8
Eltern mit 3 und mehr Kindern	147	0,90	56,4	5,5	–
beide unteren Einkommensquintile ^a	72	0,83	70,0	2,4	–
in Mietshäusern	64	0,79	92,2	6,3	–
Erweiterte Familien	66	1,21	30,0	27,3	9,1
beide unteren Einkommensquintile ^a	15	0,99	46,7	–	–
in Mietshäusern	12	0,83	80,0	7,7	7,7
Einpersonenhaushalte	418	2,10	–	71,6	70,6
beide oberen Einkommensquintile ^a	168	2,25	–	71,0	71,0
in Einfamilienhäusern	76	3,18	–	94,0	94,0
Rentner	450	1,81	5,6	66,9	48,0
beide oberen Einkommensquintile ^a	127	1,99	3,1	72,5	51,3
darunter: verwitwet	79	2,25	1,2	77,7	67,0
Insgesamt	2011	1,46	17,6	42,1	26,3

a) gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen im Haushalt, vgl. Kapitel 3

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

kere: Die Raumzahl pro Kopf variiert von 1,24 im untersten Einkommensquintil über 1,49 im vierten bis zu 1,81 im obersten Quintil.

Niedriges Einkommen allein impliziert allerdings noch keinen Wohnraummangel. So behalten auch einkommensschwache Rentner ihre Familienwohnungen, selbst wenn sie alleinstehend oder verwitwet sind. Allerdings sind sie für ehemalige Arbeiter wesentlich beengter als für Rentner aus anderen Berufsgruppen (1,58 vs. 1,90 Räume pro Person). Bei den Erwerbstätigen ist der Abstand zwischen den Arbeitern, die mit 1,24 Räumen pro Person noch immer die am schlechtesten versorgte Berufsgruppe sind, und den Angestellten und Beamten mit 1,33 allerdings geringer; die gehobenen Selbständigen⁸ sind mit 1,72 Räumen pro Person die bestversorgte Gruppe. Die schlechtere Versorgung der Arbeiter beruht jedoch nicht allein auf niedrigerem Einkommen: Auch bei gleichem Einkommen haben Arbeiter weniger große Wohnungen als andere Berufsgruppen. Man kann vermuten, daß dies auf schichtspezifischen Normen und Ansprüchen beruht.

Einpersonenhaushalte haben generell viel Wohnraum zur Verfügung, besonders die gar nicht so kleine Gruppe von Einpersonenhaushalten in Einfamilienhäusern (4% der Befragten). Dabei handelt es sich überwiegend um alte Menschen, deren Familie sich durch Verwitwung und Wegzug der Kinder aufgelöst hat, die aber ihre Häuser nicht aufgegeben haben.

Im allgemeinen ist die Versorgung mit Wohnraum ein Bereich, in dem die Landbewohner bessere Lebensbedingungen aufweisen als die Bewohner von Großstädten (1,55 vs. 1,34 Räume pro Person); Klein- und Mittelstädte nehmen eine mittlere Position ein. Dies ist zum größten Teil ein Ausdruck des stark unterschiedlichen Anteils von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen (siehe unten), die generell geräumiger als gemietete Häuser bzw. Wohnungen sind (vgl. Tabelle 4.1).

Wohnungsausstattung. Die Ausstattung der Wohnungen mit eigenem WC, eigenem Bad und Zentralheizung ist erst in jüngerer Zeit zum Standard geworden, so daß vor allem ältere Befragte und Bewohner alter Häuser nicht über eine derartige Ausstattung verfügen. Die Unterversorgung betrifft vor allem Rentner aus Arbeiterberufen: Während die Rentner anderer Berufsgruppen zu 60% über eine Standardausstattung verfügen, ist das bei ihnen nur zu 38% der Fall. Unter den erwerbstätigen Berufsgruppen liegen allein die Arbeiter unter dem Durchschnitt, und zwar vor allem die un- und angelernten; die Wohnungen von Facharbeitern und Meistern sind, bis auf die Zentralheizung, in etwa durchschnittlich ausgestattet. Wie die multivariate Analyse (vgl. Tabelle 4.2) zeigt, kann die unterschiedliche Wohnungsaus-

⁸ Selbständige mit mindestens 2 Mitarbeitern bzw. Landwirte mit mindestens 10 ha Land.

stattung bei verschiedenen Berufsgruppen, wie schon bei der Wohnraumversorgung, sowohl auf schichtspezifischen Normen als auch auf unterschiedlichem Einkommen beruhen: Die Ausstattungsqualität nimmt zwar unabhängig von der Berufsgruppe mit steigendem Einkommen kontinuierlich zu, aber bei gleichem Einkommen haben Arbeiter schlechter ausgestattete Wohnungen als andere Berufsgruppen, die sich untereinander nicht signifikant unterscheiden. Deutlich unter dem Durchschnitt liegen jedoch nur Befragte im untersten Einkommensquintil; auch hier verfügen jedoch 51% über die komplette Standardausstattung. Im besonderen sind die Wohnungen von Alleinwohnenden, die sich noch in der Ausbildung befinden und oft neu auf den Wohnungsmarkt drängen, unterdurchschnittlich ausgestattet. Dies fällt um so mehr auf, als die Jüngeren (in der Altersstufe bis 35 Jahre) dem Alter nach den höchsten Ausstattungsgrad aufweisen. Es handelt sich dabei vor allem um junge Familien mit Kindern. Betrachtet man die Haushaltsformen für sich, so ist in der Ausstattung der Unterschied zwischen Familien mit Kindern einerseits und den restlichen Haushaltsformen andererseits auffallend. Im Unterschied zum Wohnraum haben wir für die Wohnungsausstattung keine Stadt/Land-Unterschiede feststellen können.

Tabelle 4.4: Über- und Unterversorgung mit Heizungs- und Sanitärinstallationen bei ausgewählten Bevölkerungsgruppen

	N	Anteil mit WC Bad, ZH %	WC %	Anteil ohne Bad %	ZH %
Alleinwohnende	407	54,5	11,5	19,6	40,6
in Ausbildung	43	46,2	17,6	15,7	53,1
Unverheiratete Erwachsene	458	62,2	5,6	10,0	36,2
Ehepaare ohne Kinder	64	56,3	8,1	15,3	35,0
Unvollständige Familien	78	53,8	6,6	9,7	47,2
Rentner	450	51,1	17,0	11,7	45,5
beide untere Einkommensquintile ^a	133	40,5	36,9	19,0	51,9
Arbeiter	627	57,5	6,2	11,6	41,9
un-, angelernt	198	48,5	11,6	17,4	49,0
Familien mit Kindern	781	75,6	0,7	4,4	25,2

Insgesamt	2012	67,1	5,8	8,9	31,3

a) gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen im Haushalt, vgl. Kapitel 3

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

Wohneigentum. In unseren Befragungen spielen die Untermieter keine Rolle mehr (1978: 1%, 1980: 3%), so daß wir es mit »Mietern« und »Eigentümern« zu tun haben.

Der in vielen Umfragen dokumentierte Wunsch nach Wohneigentum bedeutet vor allem die Suche nach Wohnsicherheit sowie Verfügungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in der persönlichen Wohnumwelt (Ipsen/Mussel 1981, S. 390). So gehört die Förderung der Bildung von Wohneigentum zu den vorrangigsten, auch von den Gewerkschaften geforderten Zielen der Wohnungspolitik. Wir können auch von einem anhaltenden Trend zur Erhöhung des Wohneigentums ausgehen (vgl. Glatzer 1980). Das Verhältnis von Wohnungs- zu Hausbesitzern beträgt im Durchschnitt 1:3. Überdurchschnittlich viele Wohnungsbesitzer finden wir altersmäßig bei den 20–35jährigen – und hier vor allem bei den Angestellten und Beamten –, unter den Haushaltsformen bei den Einpersonenhaushalten (Jüngere wie Rentner) und den Ehepaaren ohne Kinder. Anteilsmäßig überdurchschnittlich viele Hausbesitzer gibt es bei den 40–59jährigen, den Familien mit mehr als zwei Kindern und den erweiterten Familien sowie unter den Berufsgruppen bei den gehobenen Selbständigen.

Der Eigentumsstatus hängt am stärksten von der Haushaltsform ab (vgl. Tabelle 4.2): Hier besteht, ähnlich wie bei der Wohnungsausstattung, eine deutliche Trennlinie zwischen kleinen Haushalten und Haushalten mit einem hohen Raumbedarf. Während der Eigentümeranteil bei den Einpersonenhaushalten und Ehepaaren ohne Kinder 23%, bei unverheirateten Erwachsenen 30% und bei unvollständigen Familien 32% beträgt, sind es bei Eltern mit 1–2 Kindern 45%, bei 3 und mehr Kindern 55% und bei erweiterten Familien sogar 77%.

Auch das Alter spielt eine Rolle: Läßt man die 18–19jährigen, die in der Mehrzahl noch bei ihren Eltern wohnen, einmal außer acht, finden wir mit steigendem Alter eine stetige Zunahme des Eigentümeranteils, der dann in der Altersgruppe ab 60 Jahren zurückgeht. Betrachtet man die Variablen Alter und Haushaltsform zusammen, so scheint der Erwerb von Wohneigentum vor allem lebenszyklisch bedingt zu sein.

Rentner, die vorher Arbeiter waren, verfügen mit 27% wesentlich seltener über Wohneigentum als Rentner anderer Berufsgruppen mit 43%. Bei den Erwerbstätigen finden wir jedoch eine fast gleichmäßige Verteilung des Wohneigentums auf Arbeiter, Angestellte und Beamte. Lediglich die unteren Angestellten und Beamten liegen mit 31% Eigentümern deutlich unter dem Durchschnitt von 39%; deutlich darüber liegen lediglich die gehobenen Selbständigen mit 68% und die Landwirte mit 83%.

Ein erklärungsbedürftiges Ergebnis ist die geringe Varianz des Eigentümeranteils nach dem Haushaltseinkommen (vgl. Tabelle 4.2).⁹ Es liegt die Vermutung nahe, daß die Qualität der Eigentumswohnungen bzw. -häuser bei den verschiedenen Einkommensgruppen unterschiedlich ist. Diese Annahme wurde für den Wohnraum, die Ausstattung mit Heizungs- und

Sanitärinstallationen und das Alter des Gebäudes überprüft. Die Ergebnisse bestätigen die Hypothese. Stellt man die beiden oberen den beiden unteren Einkommensquintilen gegenüber, sind die Unterschiede bezüglich der Räume pro Person (1,55 vs. 1,92), der Ausstattung mit Zentralheizung (63,6% vs. 87,3%) und der Standardausstattung (61,3% vs. 85,2%) auf dem 1%-Niveau signifikant, bezüglich des Alters der Gebäude auf dem 5%-Niveau. Bezüglich der Ausstattung mit Bad und WC ist jedoch kein signifikanter Unterschied festzustellen (96,2% bzw. 96,1% vs. 94,9 bzw. 94,6%). Wir konnten auch die These bestätigen, daß sich das Wohneigentum der im Schnitt einkommensschwächsten Berufsgruppe, der Arbeiter, qualitativ von dem der Angestellten, Beamten und Selbständigen unterscheidet. In der Tendenz erhielten wir dieselben Ergebnisse wie für die verschiedenen Einkommensgruppen, wenn auch die Unterschiede weniger deutlich ausfielen (vgl. Herlyn/Herlyn 1983).

Der Wunsch nach Wohneigentum kann vor allem auf dem Land realisiert werden: Nur 15% Wohneigentümern in Großstädten stehen 26% in Vororten von Großstädten, 39% in Klein- und Mittelstädten und sogar 69% auf dem Land gegenüber. Betrachtet man den Anteil an Eigenheim-Bewohnern, so fällt der Unterschied zugunsten des Landes sogar noch drastischer aus: Hier stehen 12% in Großstädten, 17% in Vororten von Großstädten und 27% in Klein- und Mittelstädten immerhin 52% auf dem Land gegenüber. Schon diese groben Daten zeigen, daß bei einem weiterhin anhaltenden Trend zum Wohneigentum mit einer weiteren Zersiedelung der Landschaft gerechnet werden muß, wenn keine alternativen Konzepte (»Stadthaus«) entwickelt bzw. durchgesetzt werden.

Wohnkosten. Bei den Wohnkosten sind Mieter und Eigentümer getrennt zu betrachten, denn es handelt sich jeweils um unterschiedliche Arten von Kosten, deren Beeinflussung das Ziel jeweils unterschiedlicher, zum Teil konkurrierender, wohnungsbaulicher Maßnahmen ist. Im Bevölkerungsdurchschnitt unterscheidet sich die Belastung des Haushalts-Nettoeinkommens durch Wohnkosten für Mieter (22%) und Eigentümer (21%) kaum; die Verteilung ist jedoch bei den Mietern gleichmäßiger als bei den Eigentümern (vgl. Tabelle 4.5).

Bei dem großen Anteil von Eigentümern mit geringer Wohnkostenbelastung dürfte es sich, abgesehen von sehr hohen Einkommen, vor allem um ererbtes Wohneigentum handeln. Auf der anderen Seite ist auch der Anteil der stark Belasteten bei den Eigentümern höher als bei den Mietern,

9 Der Anteil der Eigentümer wächst bei Verwendung des nach der Haushaltsgröße gewichteten Haushalts-Nettoeinkommens nur von 34% im untersten Quintil auf 41% im obersten. Bei Verwendung des ungewichteten, feiner abgestuften Haushalts-Nettoeinkommens wächst allerdings der Eigentümeranteil von 25% bei einem Einkommen von höchstens 800 DM bis auf 51% bei einem Einkommen von 4000 DM und mehr.

Tabelle 4.5: Wohnkostenbelastung von Mietern und Eigentümern

	N	Anteil Wohnkosten am Netto-Haushaltseinkommen					
		insgesamt %	unter 13 % %	13 bis 20 % %	20 bis 25 % %	25 bis 33 % %	über 33 % %
Mieter	1196	22,6	14,6	29,5	15,2	13,9	26,8
Eigentümer	766	20,8	26,8	17,8	8,4	10,3	36,6
Insgesamt	1962	21,8	19,0	25,5	11,8	12,2	31,5

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

ein Ergebnis, das den weitverbreiteten Wunsch nach Wohneigentum auch der Einkommensschwächeren und die hohen Baukosten widerspiegelt.

Der Einfluß der in Tabelle 4.2 aufgeführten Sozialmerkmale unterscheidet sich bei Mietern und Eigentümern nicht wesentlich. Für beide Gruppen gilt, daß ein niedriges Einkommen auch eine hohe Belastung durch Wohnkosten bedingt, für Mieter geringfügig stärker als für Eigentümer (beta = .38 bzw. .33). Betrachtet man den Einfluß des Ortstyps, so ist er für Mieter geringer (beta = .10) als für Eigentümer (beta = .26); die Richtung der Unterschiede ist jedoch für beide Gruppen die gleiche: Die Belastung durch Wohnkosten differiert, bei Kontrolle der anderen Sozialmerkmale, nur wenig nach der Größe der Gemeinde (Dorf, Klein-, Mittel-, Großstadt), sondern jeweils für Dorf, Klein- oder Mittelstadt danach, ob die Gemeinde eher ländlich oder eher industriell geprägt ist. In ländlichen Gemeinden ist die Wohnkostenbelastung geringer.

Für die Gruppe der Mieter sind in Tabelle 4.6 einige besonders wenig bzw. stark belastete Bevölkerungsgruppen aufgeführt. Besonders hart betroffen sind verwitwete Rentner mit niedrigem Einkommen: Durch Verwitwung sinkt meist das Haushaltseinkommen, aber die alte Wohnung wird oft beibehalten (Räume pro Person bei verheirateten Rentnern: 1,36, bei verwitweten: 2,03). Zu den besonders stark Belasteten zählen auch die Einpersonenhaushalte insgesamt, insbesondere die einkommensschwachen sowie diejenigen Alleinwohnenden, die noch in der Ausbildung stehen: Sie geben im Schnitt ein Drittel ihres Nettoeinkommens für die Wohnung aus.

Zu den noch relativ günstig Dastehenden zählen insbesondere Ehepaare mit und ohne Kinder bei hohem Einkommen. Sie bilden den größten Anteil der Altersgruppe von 35–59 Jahren, die voll im Erwerbsleben steht und sich noch in älteren Miet- und Eigentumsverhältnissen befindet. Dies gilt jedoch vor allem für Eltern mit höchstens zwei Kindern; Eltern mit drei und mehr Kindern haben auch als finanziell Gutgestellte (beide oberen Einkommens-

quintile) mit 19,7% eine nur wenig unter dem Durchschnitt liegende Wohnkostenbelastung.

Tabelle 4.6: Hohe und geringe Belastung durch Wohnungskosten bei Mietern ausgewählter Bevölkerungsgruppen

	N	Anteil Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen			
		Ins- gesamt %	kleiner als 13 %	größer als 25 %	größer als 33 %
Einpersonenhaushalte	308	27,3	6,6	57,0	35,6
darunter in Ausbildung	26	32,8	9,6	55,3	57,3
untere beide Einkommensquintile ^a	73	36,2	4,4	72,7	62,1
Unvollständige Familien	45	27,7	15,4	57,9	52,4
Rentner	279	24,3	16,0	46,4	32,3
beide unteren Einkommensquintile ^a	88	32,3	12,5	57,4	38,7
verwitwet, beide unteren Einkommensquintile ^a	43	34,8	3,0	4,8	58,4
Ehepaare ohne Kinder, beide oberen Einkommensquintile ^a	23	16,8	35,9	27,8	18,8
Eltern mit 1–2 Kindern, beide oberen Einkommensquintile ^a	77	16,3	24,5	8,3	2,6
Familien mit Kindern, beide oberen Einkommensquintile ^a	88	16,1	24,5	7,3	2,3
Insgesamt	1962	21,8	19,0	43,7	31,5

a) gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen im Haushalt, vgl. Kapitel 3

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

Unsere Ergebnisse zu den objektiven Wohnbedingungen lassen sich abschließend folgendermaßen zusammenfassen:

Trotz aller Verbesserungen erweist sich die Wohnungsversorgung als eines der hartnäckigsten Wohlfahrtsprobleme. Sowohl bei der Versorgung mit Wohnraum und Heizungs- und Sanitärinstallationen als auch bei der Belastung mit Wohnkosten gibt es jeweils Bevölkerungsgruppen mit massiver Benachteiligung. Allerdings sind diese Problemgruppen nicht für alle Wohnungsmerkmale identisch. Die Ausstattung der Wohnungen mit Heizungs- und Sanitäreinrichtungen korreliert nicht mit der Anzahl der Wohnräume pro Person und dem Anteil der Wohnkosten am Haushalts-Nettoeinkommen ($r = .01$ bzw. $.009$); die Anzahl der Wohnräume pro

Person korreliert mit dem Anteil der Wohnkosten am Haushalts-Nettoeinkommen nur mit $r = .14$.

Die einzige Bevölkerungsgruppe, die in allen drei untersuchten Bereichen deutlich benachteiligt ist, sind die Einkommensschwachen. Dies spricht für die These, daß »eine angemessene Wohnungsversorgung weitgehend ein Einkommensproblem« ist (Glatzer 1980, S. 123). Allerdings muß die These modifiziert werden, denn die Einkommensvariable reicht zur Erklärung der Benachteiligungen nicht aus. Sie ist nur für die Wohnkostenbelastung die erklärungskräftigste Variable. Zum Teil verstärkt ein unterdurchschnittliches Einkommen vorwiegend anders bedingte Mangellagen als daß sie sie originär produziert. Ein Beispiel hierfür ist der Wohnraummangel für große Haushalte, der auch stark durch ein fehlendes Angebot an geeigneten Wohnungen bestimmt ist.

Unsere Daten rechtfertigen nur bedingt den Begriff »neue Wohnungsnot«, denn die vorgefundenen Versorgungsprobleme betreffen überwiegend altbekannte Problemgruppen: Einkommensschwache, kinderreiche Familien, Rentner. Auch die sogenannten »neuen Nachfrager« sind unterdurchschnittlich versorgt: Junge Familien mit 1–2 Kindern und junge Einpersonenhaushalte, die sich noch in der Ausbildung befinden.

Die Belastung durch Wohnkosten scheint sich immer mehr zum allgemeinen Problem zu entwickeln. Zur Zeit ist sie für verschiedene Gruppen in der Bevölkerung sehr unterschiedlich. Es gibt, wie wir gesehen haben, Gruppen mit extrem niedriger und Gruppen mit extrem hoher Belastung. Aller Voraussicht nach wird jedoch die Kostenbelastung für alle Gruppen zunehmen. Eine Kostenbelastung von 22%, wie sie im Wohlfahrtsurvey 1978 durchschnittlich war, ist bei den heutigen Baukosten und der Modernisierung bzw. Vernichtung von billigen Altbauten auf lange Sicht nicht mehr erreichbar.

Schließlich erwies sich die Wohnungsversorgung als ein Lebensbereich, in dem wir ein Land/Stadt-Gefälle zugunsten ländlicher Gemeinden finden konnten, und zwar bezüglich der Wohnraumversorgung, der Eigentumsverhältnisse und der Wohnkostenbelastung.

3. Wahrnehmungen und Bewertungen der Wohnungssituation

Das Zufriedenheitsniveau bei den Wohnbedingungen. Das Niveau der Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen wurde in drei Bereichen gemessen: als Zufriedenheit mit der Wohnung, als Zufriedenheit mit der Wohngegend und als Zufriedenheit mit den Verkehrsverhältnissen. Aufgrund der bisherigen Ausführungen über die objektiven Wohnbedingungen kann für das Zufriedenheitsniveau mit der Wohnung keine eindeutige Prognose gestellt werden. Einerseits ist aufgrund der spürbaren Verbesserung der Wohnver-

hältnisse für den Bevölkerungsdurchschnitt ein hohes Zufriedenheitsniveau zu erwarten; andererseits bestehen offenbar weiterhin gravierende Versorgungslücken und -ungleichheiten, und der weitverbreitete Traum vom Einfamilienhaus ist längst nicht für alle auch Realität. Mögliche Reaktion hierauf wäre ein eher niedriges Zufriedenheitsniveau oder aber »resignative Zufriedenheit« (Ipsen 1978).

Wir finden, im Vergleich zur Zufriedenheit in den anderen von uns erhobenen Lebens- und Problembereichen (insgesamt 31), bezüglich der Wohnung und der Wohngegend ein leicht überdurchschnittliches Zufriedenheitsniveau, bezüglich der Verkehrsverhältnisse ein leicht unterdurchschnittliches (vgl. Tabelle 4.7).

Tabelle 4.7: Zufriedenheitsniveau bei Wohnbedingungen

	Eher zufrieden ^a		hochzufrieden		Eher unzufrieden	
	%	Rang ^b	%	Rang	%	Rang
Wohnung	83,2	13	29,2	5	6,8	9
Wohngegend	83,5	11	32,7	3	8,9	12
Verkehrsverhältnisse	73,9	22	24,5	9	16,9	22

a) Zufriedenheitsskala 0–10; Eher Zufriedene = 6–10; Hochzufriedene = 10; eher Unzufriedene = 0–4

b) Rangplatz in einer Rangfolge von 31 Lebens- und Problembereichen

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Befragte)

Auffallend ist in allen drei Bereichen der relativ große Anteil von »Hochzufriedenen«.

Die Korrelationen zwischen den drei Skalen sind mittelmäßig bis gering:

Wohnung – Wohngegend	$r = .36$
Wohnung – Verkehrsverhältnisse	$r = -.13$
Wohngegend – Verkehrsverhältnisse	$r = -.27$

Es ist also für die meisten Befragten nicht möglich, bei ihren Wohnentscheidungen eine gute Wohnung, eine angenehme Wohngegend und günstige Verkehrsverhältnisse gleichzeitig zu optimieren: Auf allen drei Skalen liegen bei 7 und mehr Punkten insgesamt 47% der Befragten, bei 9 oder 10 Punkten nur noch 14%. Demonstrieren läßt sich dies an dem naheliegenden Beispiel des Ortstyps: Befragte in Groß- und Mittelstädten äußerten die relativ geringste Zufriedenheit mit der Wohnung und der Wohngegend, aber vor allem die Großstädter äußerten gleichzeitig die höchste Zufriedenheit mit den Verkehrsverhältnissen. Bei den Bewohnern ländlicher Gegenden verhält es sich genau umgekehrt: Sie äußern sich am

zufriedensten über die Wohnung und in noch stärkerem Ausmaß über die Wohngegend, während sie mit den Verkehrsverhältnissen deutlich unzufriedener als die Städter sind. Hier lassen sich also ebenfalls deutliche Unterschiede in der Wohnqualität zwischen Stadt und Land nachweisen.

Wohnbedingungen und Wohnungszufriedenheit. Um die Chancen beurteilen zu können, inwiefern durch eine Verbesserung der objektiven auch eine Verbesserung der subjektiven Wohnqualität erreicht werden kann, werden wir im folgenden den Zusammenhang zwischen einigen Wohnbedingungen und der Wohnungszufriedenheit untersuchen.

Eine zentrale Diskussion im Wohnungsbau dreht sich um die Vor- und Nachteile verschiedener Haustypen und Eigentumsverhältnisse. Die entsprechenden Argumente sind bekannt und brauchen an dieser Stelle nicht mehr wiederholt werden.¹⁰ In der Tat bestehen zwischen den aus den beiden Variablen Eigentumsverhältnis und Haustyp gebildeten Wohnformen deutliche Unterschiede im Zufriedenheitsniveau, wie Tabelle 4.8 zeigt ($\eta = .30$). Darüberhinaus finden wir bei den Mehrfamilienhäusern eine Abnahme der Wohnungszufriedenheit mit steigender Anzahl der Wohnparteien. Sie sinkt von 7,6 bei 2 – 4 Parteien über 7,2 bei 5 – 9 und 6,9 bei 10 – 19 Parteien auf 6,5 bei Häusern mit 20 und mehr Parteien, eine zumindest partielle Bestätigung für die Vorbehalte gegenüber Häusern mit vielen Wohnparteien.

Tabelle 4.8: Wohnungszufriedenheit in Abhängigkeit von Wohnformen

Wohnungszufriedenheit ^a		Mieter in Mietshäusern	Mieter in Einfamilienhäusern	Wohnungseigentümer	Eigentümer Einfamilienhäuser
0–4 niedrig	%	11,6	8,5	5,0	0,9
5–6	%	24,7	18,1	9,8	10,1
7–8	%	35,1	40,0	38,0	31,5
9–10 hoch	%	28,5	33,4	47,2	57,4
Durchschnitt		7,1	7,6	8,2	8,6

a) Werte auf der Zufriedenheitsskala von 0–10

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

Wohneigentum scheint einen stärkeren positiven Einfluß auf die Wohnungszufriedenheit auszuüben als die ebenfalls wahrgenommenen

¹⁰ Siehe dazu Herlyn/Herlyn 1983.

Vorteile eines Einfamilienhauses gegenüber Mietshäusern. Zwei Erklärungen bieten sich dafür an. Zum einen könnten die eigentumsspezifischen Vorteile wie Unabhängigkeit und Sicherheit besonders schwer bei der Bewertung der Wohnsituation wiegen, schwerer als zum Beispiel das auch für gemietete Räume geltende Merkmal »Ruhe«. Zum anderen kann die bessere Ausstattung der Eigentumswohnungen und Eigenheime (vgl. Tabelle 4.1) für die höhere Bewertung ausschlaggebend sein. Die zweite Hypothese kann mit Hilfe einer multiplen Klassifikationsanalyse überprüft werden (Tabelle 4.9), in der der Einfluß der objektiven Wohnungsmerkmale zusammen mit den ja ebenfalls objektive Wohnbedingungen konstituierenden Merkmalen Haustyp und Eigentumsverhältnis auf die Wohnungszufriedenheit untersucht werden.

Tabelle 4.9: Objektive Wohnbedingungen als Determinanten für Wohnungszufriedenheit (Multiple Klassifikationsanalyse)

	eta	beta
Wohnungsausstattung ^a	.25	.19
Wohnräume pro Kopf	.23	.18
Anteil Wohnkosten am Haushaltseinkommen	(.03)	(.04)
Eigentumsverhältnis	.32	.19
Haustyp	.27	.14
-----	-----	-----
mult.R. ²		.19

a) je 1 Punkt für eigene Toilette, eigenes Bad, Zentralheizung

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

Die Ergebnisse sprechen dafür, daß beide Erklärungen zutreffen. Wohnraum und vor allem die Wohnungsausstattung haben in der Tat, neben dem Eigentumsverhältnis, von den hier untersuchten Determinanten den stärksten Einfluß auf die Wohnungszufriedenheit, während die Wohnkostenbelastung – trotz ganz erheblicher Unterschiede – keine Erklärungskraft hat. Dies überrascht zunächst, zumal die Wohnkostenbelastung ein auch in der öffentlichen Diskussion aufgegriffenes Problem ist. Unser Ergebnis besagt jedoch nicht, daß es keine Unzufriedenheit mit der Wohnkostenbelastung gibt, sondern daß die Wohnkostenbelastung nur sehr begrenzt in die Bewertung der Wohnung mit einfließt. Eine weitere Erklärung ist, daß eine hohe Wohnkostenbelastung, falls sie nicht durch finanzielle Not erzwungen, sondern für eine bessere Wohnqualität bewußt in Kauf genommen wird,

eher ein Indiz für eine hohe Wohnungszufriedenheit ist. Auch bei Kontrolle von Wohnungsgröße und Wohnungsausstattung haben die Variablen Haustyp und Eigentumsverhältnis einen spürbaren Einfluß auf die Wohnungszufriedenheit. Dies spricht für die Bedeutung der spezifischen, mit dem Eigentümerstatus bzw. dem Einfamilienhaus verbundenen Vorteile.

Über den Anteil von 19% erklärter Varianz hinaus kann man auf einen noch höheren Zusammenhang zwischen objektiver und subjektiver Wohnqualität schließen; denn erstere ist in ihrer Gesamtheit nicht genau und vollständig erfaßt. Eine Illustration dafür und für die oben angesprochenen Vor- und Nachteile verschiedener Wohnformen bietet eine Auswertung der beiden offenen Fragen, in denen die Befragten angeben sollten, was ihnen an ihrer jetzigen Wohnung besonders gefällt bzw. nicht gefällt.

Dies soll beispielhaft anhand zweier Kontrastgruppen geschehen, die wir mit rund der Hälfte der Befragten gebildet haben.¹¹ Diese Gruppen wurden nochmals danach unterteilt, ob sie mit ihrer Wohnung zufrieden oder unzufrieden sind, wobei die Bewohner von Einfamilienhäusern deutlich zufriedener sind als die Bewohner von Mietshäusern (85,1% vs. 65,8% »Zufrieden«). Die objektive Wohnqualität ist bei den von uns erhobenen Merkmalen nur hinsichtlich der Wohnraumversorgung deutlich verschieden. Den Bewohnern von Einfamilienhäusern auf dem Land stehen durchschnittlich 1,62 Räume pro Person zur Verfügung, den Bewohnern der Mietshäuser in Großstädten nur 1,27; dagegen bestehen keine Unterschiede in der Wohnungsausstattung. Die nach verschiedenen Bereichen geordneten Antworten auf die beiden offenen Fragen sind in Tabelle 4.10 zusammengefaßt.

Die Größe und die Ausstattung der Wohnungen wurden eingeschränkt bereits in den geschlossenen Fragen erfaßt und erweisen sich auch bei der Auswertung der offenen Fragen als wichtige Wohnungsmerkmale. Die Komponente »Wohnungsgröße« wird von den Befragten häufig genannt, und zwar sowohl als Gegenstand von Lob als auch von Beanstandungen. Eine schlechte Ausstattung wird ebenfalls häufig erwähnt. Dagegen wird relativ selten eine gute Ausstattung gelobt. Es scheint so zu sein, daß eine gute Ausstattung ein sehr wichtiges Kriterium ist, das, wenn es fehlt, zu Unzufriedenheit führt, wenn es vorhanden ist, jedoch schnell als selbstverständlich angesehen wird.

Ein weiteres häufig genanntes Wohnungsmerkmal ist die Ruhe der Wohnung. Zuviel Lärm wird dabei ebenso häufig beklagt wie andererseits von anderen Personen die »ruhige Lage« gelobt wird. Besonders häufig beklagen sich unzufriedene Mietshaus-Bewohner über diesen Punkt, aber auch zufriedene Mietshaus-Bewohner monieren ihn häufiger als Bewohner von Einfamilienhäusern.

11 Diese Analyse ist von Sabine Lang durchgeführt worden (Internes Diskussionspapier Nr. 28 des Sonderforschungsbereichs 3).

Table 4.10: Positive und negative Bewertung von Wohnungsmerkmalen

Wohnungsmerkmal	positive Merkmale					negative Merkmale				
	Einfamilienhaus		Mietshaus		insgesamt	Einfamilienhaus		Mietshaus		insgesamt
	unzufrieden % ^a	zufrieden % ^a	unzufrieden %	zufrieden %		unzufrieden %	zufrieden %	unzufrieden %	zufrieden %	
Größe	5,9	17,1	13,7	14,3	14,9	12,9	5,4	30,5	16,7	12,5
Ruhe	10,6	16,9	15,3	22,7	17,6	9,4	8,7	33,6	19,1	14,9
Ausstattung	8,2	10,9	13,0	18,7	13,0	31,8	11,7	39,7	25,9	21,1
Preis	4,7	1,9	9,2	10,0	5,8	–	1,2	10,7	2,0	2,6
Bequemlichkeit	10,6	14,8	12,2	31,9	17,4	28,2	12,6	32,1	15,5	16,5
Lage	28,2	30,5	26,7	48,2	34,5	–	2,9	9,2	5,6	4,2
Infrastruktur (Verkehr)	4,7	4,5	32,1	29,5	14,9	1,2	5,4	–	0,8	3,0
Unabhängigkeit	32,1	26,4	3,6	6,8	18,6	4,7	1,6	3,0	2,0	2,2
Nachbarn, Kontakte	–	0,8	3,0	7,2	2,7	2,3	1,6	6,1	3,6	2,5

a) Zufriedenheitsskala 0–10; Unzufriedene = 0–6; Zufriedene = 7–10

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

Preiswertigkeit einerseits, zu hohe Wohnkosten andererseits, werden überraschend selten angeführt: Ein weiterer Beleg dafür, daß Kosten kein vorrangiges Kriterium bei der Einschätzung der Wohnung sind.

Das Merkmal »Bequemlichkeit« umfaßt verschiedene Einzelaspekte wie »Heizung«, »praktischer Grundriß« etc. Teilweise wurde auch ganz allgemein »Bequemlichkeit« genannt. Zufriedene Mietshaus-Bewohner erwähnen diesen Aspekt besonders häufig. Unbequemlichkeit wird weit häufiger von unzufriedenen Personen genannt, aber besonders häufig von unzufriedenen Einfamilienhaus-Bewohnern. Bequemlichkeit scheint ein Merkmal zu sein, das, wenn es fehlt, besonders bei Einfamilienhaus-Bewohnern zu Unzufriedenheit führt, und zwar vor allem bei einem unbefriedigenden Grundriß.

Ein sehr häufig angesprochenes Merkmal ist die »Lage«. Dabei wurde die Nennung »verkehrsgünstige Lage« nicht hier, sondern unter dem Aspekt »Infrastruktur« (s.u.) miteinbezogen. »Lage« steht hier für die Umgebung der Wohnung, aber die Häufigkeit der Antworten weist darauf hin, daß sie trotzdem für die Wohnungszufriedenheit von Bedeutung ist. Die Lage wird dabei weitaus häufiger als positives Merkmal erwähnt, und nur selten wird eine schlechte Lage beanstandet. Möglicherweise gibt es viel mehr »gute Wohnungen« als man zunächst annehmen würde. Was als gute Lage angesehen wird, ist ja weitgehend Definitionssache.

Infrastrukturmerkmale beziehen sich hauptsächlich auf die Verkehrsgünstigkeit. Sie wird vor allem von Bewohnern der Mietshäuser in Großstädten hervorgehoben, und zwar besonders von den Unzufriedenen. Wurde hier

Verkehrsgünstigkeit mit fehlender Wohnzufriedenheit – zum Beispiel hohe Lärm- und Umweltbelastung – »erkauft«? Für die Bewohner der ländlichen Einfamilienhäuser scheint dagegen die Verkehrsgünstigkeit weder im Positiven noch im Negativen eine größere Rolle zu spielen.

Demgegenüber wird die »Unabhängigkeit« in der Wohnung besonders häufig von den Einfamilienhaus-Bewohnern als positives Element genannt, auch von den Unzufriedenen. Mietshaus-Bewohner machen hierzu weder im Negativen noch im Positiven viele Angaben.

Der Aspekt der Kontakte zu Nachbarn und Vermietern wird nur selten genannt. Dies scheint eine Komponente zu sein, die eher die Wohnumwelt bzw. die sozialen Beziehungen der Befragten betrifft und von diesen auch so gesehen wird.

Die Auswertung der beiden offenen Fragen hat gezeigt, daß die Wohnungszufriedenheit von zahlreichen einzelnen Wohnbedingungen abhängt. Gleichzeitig weist jedoch die offensichtlich unterschiedliche Wichtigkeit von Wohnungsmerkmalen für die beiden untersuchten Gruppen darauf hin, daß Zufriedenheit nicht so sehr vom Versorgungsgrad direkt (als Addition der »Versorgungsgrade« bei den verschiedenen Einzelaspekten), sondern von der Befriedigung individueller Ansprüche und Bedürfnisse abhängig ist.

Sozialmerkmale und Sozialkonstrukte – untersucht wurde der Einfluß des Alters, des Geschlechts, des Haushaltseinkommens, der Bildung, des Berufsstatus, der Haushaltsformen und der Statuslagen – erklären zusammen nur 5% der Varianz. Theoretische Ansätze, die sozialstrukturelle Merkmale von Individuen in den Vordergrund der Erklärung von Zufriedenheit stellen, erweisen sich also hier als wenig erklärungskräftig. Es stellt sich damit die Frage, welche anderen Determinanten zur Erklärung herangezogen werden können.

Wohnzufriedenheit und vergleichende Wahrnehmungen der Wohnung. Eine Annahme lautet, daß Wohnzufriedenheit, wie Zufriedenheit allgemein, entscheidend von Vergleichsprozessen abhängig ist. Zur Prüfung dieser These wurden vier Vergleichsspannen untersucht, von denen in verschiedenen theoretischen Ansätzen behauptet wird, daß sie Zufriedenheit bestimmen (vgl. Kapitel 3):

- die wahrgenommene Differenz zwischen der eigenen Wohnung und der Wohnung des durchschnittlichen Bundesbürgers;
- die wahrgenommene Differenz zwischen der eigenen Wohnung und der durchschnittlichen Wohnung von Freunden und Bekannten;
- die wahrgenommene Differenz zwischen der eigenen Wohnung und der besten Wohnung, die man je zu erreichen hofft;

13 Unterschied der arithmetischen Mittelwerte auf der 10stufigen »Cantril-Leiter«.

- die wahrgenommene Differenz zwischen der eigenen Wohnung und der eigenen Wohnung vor 5 Jahren.

Im Durchschnitt sehen die Befragten eine deutliche Verbesserung gegenüber ihrer Wohnsituation vor 5 Jahren (+0.8¹³), aber einen noch größeren Abstand zwischen ihrer gegenwärtigen und der besten erreichbaren Wohnung (-1.1). Sie bewerten im Schnitt ihre Wohnung als gleichwertig mit der ihrer Freunde (± 0) und sehen - wie beim Einkommen (vgl. Kapitel 3) - den Durchschnittsbürger schlechter als sich selbst (-1.0).

Besonders für die drei erstgenannten Vergleichsspannen lassen sich bezüglich der Wohnungszufriedenheit sehr deutliche Unterschiede nachweisen (vgl. Tabelle 4.11):

Tabelle 4.11: Wohnungszufriedenheit in Abhängigkeit vom Vergleich der eigenen Wohnung mit der Wohnung eines durchschnittlichen Bundesbürgers, mit der Wohnung von Freunden und Bekannten und mit der besten Wohnung, die man je zu erreichen hofft

Einschätzung der eigenen Wohnung ^a im Vergleich zu	Durchschnittliche Wohnzufriedenheit				
	weit höher	etwas höher	gleich	etwas niedriger	weit niedriger
Wohnung des Durchschnittsbürgers	Ø 9,0	8,1	7,5	6,4	4,7
Wohnung von Freunden und Bekannten	Ø 9,3	8,6	8,1	6,8	4,8
»Beste Wohnung«	Ø -	-	8,2	7,8	5,5

- a) weit höher: 3 und mehr Einheiten höher auf zehnstufiger Cantril-Leiter;
 etwas höher: 1 und 2 Einheiten höher;
 gleich: identische Einstufung auf zehnstufiger Cantril-Leiter;
 etwas niedriger: 1 und 2 Einheiten niedriger;
 weit niedriger: 3 und mehr Einheiten niedriger.

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

Auch die Ergebnisse von multiplen Klassifikationsanalysen sprechen für die Behauptung, daß vergleichende Einstufungen der Wohnung ausschlaggebend für die Wohnungszufriedenheit sind: Die vier Vergleichsprozesse erklären, für sich betrachtet, zusammen 42% der Varianz, und zwar in der Reihenfolge »beste Wohnung« (beta = .32), »Durchschnittsbürger« (.27), »Freunde und Bekannte« (.21) und »vor 5 Jahren« (.09). Diese überragende Bedeutung der Vergleichsprozesse für die Vorhersage der Wohnungszufriedenheit bleibt auch bei Kontrolle der objektiven Wohnbedingungen und der Sozialmerkmale fast unvermindert erhalten:

Tabelle 4.12: Die Vorhersage der Zufriedenheit mit der Wohnung mit Hilfe von Sozialmerkmalen, Wohnbedingungen sowie individuellen Vergleichsspannen

	eta	beta
Eigentumsverhältnis	.32	.08
Haustyp	.27	.13
Räume pro Kopf	.23	.10
Wohnungsausstattung	.26	.11
Alter	.17	.10
V/ Beste Wohnung	.56	.32
V/ Freunde und Bekannte	.55	.29
V/ Bundesbürger	.51	.22
V/ Eigene Wohnung vor 5 Jahren	.31	.10

mult.R ²	.44	

V/ = Vergleichsspanne zu

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Befragte)

Sowohl der Vergleich mit dem Durchschnittsbürger als auch der Vergleich mit Freunden und Bekannten erweisen sich also als gute Prädiktoren. Theorien relativer Deprivation erfahren damit eine Bestätigung. Demgegenüber hat die Vergleichsspanne zwischen der Wohnung vor 5 Jahren und der heutigen Wohnung einen vergleichsweise geringen Einfluß. Die Hypothese, daß die wahrgenommene Verbesserung der objektiven Wohnverhältnisse für die Wohnungszufriedenheit ausschlaggebend ist, kann somit, zumindest bei der vorliegenden Operationalisierung, nicht bestätigt werden. Bester Prädiktor ist die »Erwartungsspanne« zwischen der eigenen Wohnung und der besten Wohnung, die man je zu erreichen hofft (= »Erwartungsniveau«).

4. Veränderungsabsichten im Wohnungsbereich

Relative Benachteiligung und Unzufriedenheit können zur Absicht führen, die betreffende Situation zu verändern. Auf die Frage »Planen Sie, in der nächsten Zeit, innerhalb der nächsten 2–3 Jahre, Ihre Wohnsituation zu verändern . . . ?«, antworten nicht weniger als 30% der Befragten mit ja, und zwar in der Reihenfolge »Umziehen« (13%), »Renovieren« (7%), »Modernisieren« (5%), »Bauen« (4%) und »Kaufen« (3%).

Die Veränderungsabsicht hängt davon ab, wie zufrieden jemand mit seiner Wohnung ist (vgl. Tabelle 4.13). Jedoch planen auch eher Zufriedene

Tabelle 4.13: Zufriedenheiten im Wohnbereich und Veränderungsabsicht

	Unzufriedenheit mit . . .				eta
	hoch 0-4 ^a	5-6	7-8	niedrig 9-10	
Veränderungsabsicht %	70,7	43,5	32,2	16,6	.32
Veränderungsabsicht %	40,8	43,4	35,0	25,8	.15
Veränderungsabsicht %	40,5	29,5	32,2	30,8	.10

a) Werte auf einer Zufriedenheitsskala von 0-10

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Befragte)

Aktivitäten zur Verbesserung ihrer Wohnsituation. Unzufriedenheit mit der Wohngegend bzw. den Verkehrsverhältnissen führt in wesentlich geringerem Ausmaß zu Veränderungsabsichten.

Betrachtet man die Veränderungsabsichten im einzelnen, so haben die Wohnungszufriedenheit und in etwas geringerem Ausmaß auch Erwartungs- und Vergleichsdefizite einen Einfluß nur für die weitreichenden Pläne, umzuziehen und zu bauen oder zu kaufen, nicht aber für die Pläne zum Renovieren oder Umbauen. Die Veränderungsabsicht »Umziehen« weist zwar einen mäßigen Zusammenhang ($\eta = .19$) mit der Unzufriedenheit mit der Wohngegend auf, aber der Zusammenhang mit der Unzufriedenheit mit den Verkehrsverhältnissen ist nur schwach ($\eta = .10$). Allerdings ist dieses Ergebnis, berücksichtigt man die Auswertung der beiden offenen Fragen und die nur mäßigen Korrelationen zwischen der Wohnzufriedenheit und der Zufriedenheit mit der Wohngegend bzw. den Verkehrsverhältnissen, plausibel.

Je größer die wahrgenommenen Differenzen zwischen der eigenen Wohnung und der Wohnung des Durchschnittsbürgers ($\eta = .15$), zwischen der eigenen Wohnung und der von Freunden und Bekannten ($\eta = .25$) und die Erwartungsspanne ($\eta = .30$) sind, desto eher besteht eine Veränderungsabsicht. Folgt man den Annahmen der Dissonanztheorie, kann die Veränderungsabsicht also als eine Maßnahme zur Dissonanzreduktion verstanden werden. Erwartungsgemäß sind die aktivsten Gruppen die Jüngeren. Dabei ist sowohl für Mieter- als auch für Eigentümerhaushalte Umziehen die mit Abstand wichtigste Handlungsabsicht (vgl. Tabelle 4.14). Für Eigentümerhaushalte gilt dies jedoch wohl nur, weil viele der 18-24jährigen Befragten noch bei ihren Eltern wohnen und sich die

Tabelle 4.14: *Veränderungsabsichten im Wohnbereich nach Altersgruppen und Eigentumsstatus*

		Veränderungsabsicht insgesamt %	Umziehen %	Bauen/ Kaufen %	Renovieren/ Modernisieren/ Anbauen %
18–24 Jahre	250	50,1	36,1	6,0	7,1
Mieter	165	51,8	39,0	8,7	2,9
Eigentümer	63	52,7	31,0	1,0	20,7
25–39 Jahre	596	46,4	21,6	14,7	10,3
Mieter	408	50,4	26,9	19,1	5,1
Eigentümer	177	35,6	6,6	5,6	4,5
40–59 Jahre	656	25,1	5,9	4,6	14,0
Mieter	319	27,5	11,7	5,4	9,5
Eigentümer	328	22,3	0,5	3,8	17,8
60 Jahre und älter	506	16,5	8,0	1,0	8,2
Mieter	304	15,7	11,0	0,2	4,2
Eigentümer	195	18,1	3,5	–	1,6
Insgesamt	2011	32,3	14,8	6,7	10,6
Mieter	1196	35,7	20,5	9,2	5,7
Eigentümer	766	26,7	5,2	3,0	18,4
^{eta} insgesamt		.29	.29	.23	.09

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

Umzugsabsicht auf den Befragten individuell, nicht aber auf den ganzen Haushalt bezieht. Für diese Interpretation spricht auch die praktische Bedeutungslosigkeit der Umzugsalternative bei zunehmendem Alter der Eigentümer, während sie für Mieter weiterhin die häufigste Handlungsabsicht bleibt: ein Beleg für die These, daß Wohneigentum räumliche Immobilität fördert.

Wenn wir die objektiven Wohnbedingungen in ihrem Einfluß auf die Veränderungsabsichten betrachten, so haben lediglich beengte Raumverhältnisse Veränderungsabsichten zur Folge. Mieter beabsichtigen dabei an erster Stelle einen Umzug (26%), an zweiter den Bau oder Kauf einer Wohnung bzw. eines Hauses (12 %); Eigentümer denken vor allem an Renovieren/Modernisieren/Anbauen (25%). Eine sehr hohe Belastung durch Wohnkosten (mehr als 33% des Haushalts-Nettoeinkommens) führt vor allem in den beiden jüngeren Alterskategorien zu Veränderungsabsichten (43%), während dies

lediglich bei 23% der 40–59jährigen und 13% der über 60jährigen der Fall ist. Ausstattungsmängel, die ja für die Wohnungszufriedenheit einige Bedeutung haben, üben keinen Einfluß auf Veränderungsabsichten aus. Hier haben sich die Älteren offenbar mit ihrer Lage abgefunden und wollen aus anderen Gründen (Kontakte, Gewöhnung) die Wohnung nicht wechseln, während bei den jüngeren Befragten, die in schlecht ausgestatteten Wohnungen leben, ein niedriges Einkommen ihren Bewegungsspielraum einschränkt.

Die multivariate Analyse (vgl. Tabelle 4.15) erlaubt, die Relevanz der einzelnen Faktoren für das Bestehen einer Veränderungsabsicht abschließend zu beurteilen.

Tabelle 4.15: *Determinanten der Veränderungsabsicht im Wohnbereich (Multiple Klassifikationsanalyse)*

	eta	beta	beta	beta	beta	beta
V/ Beste Wohnung	.33	.19	.30			
V/ Freunde und Bekannte	.25	.13	.18			
V/ Bundesbürger	.15	.09	.06			
Zufriedenheit Wohnung	.31	.20				.32
Zufriedenheit Wohngegend	.13	.04				.05
Zufriedenheit Verkehrs- verhältnisse	.06	.08				.10
Alter	.31	.20		.31		
Einkommen ^a	.04	.03		.03		
Wohnräume pro Kopf	.14	.02			.13	
Ausstattung ^b	.01	.05			.03	
Wohnkosten ^c	.01	.01			.04	
----- R ²		.20	.13	.09	.02	.10

V/ = Vergleichsspanne zu

- a) Gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen im Haushalt, vgl. Kapitel 3
- b) Je ein Punkt für Toilette, Bad und Zentralheizung
- c) Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen

Datenbasis: Wohlfahrtssurvey 1978 (N = 2012 Haushalte)

Es zeigt sich, daß vor allem soziale Vergleichsprozesse und Unzufriedenheit mit der Wohnung zu Veränderungsabsichten führen, und zwar besonders dann, wenn die Befragten jünger sind. Der geringe Einfluß der objektiven Wohnbedingungen war, bei Kontrolle der Wohnungszufriedenheit, zu erwarten, aber auch für sich genommen hat lediglich die Beengtheit der Wohnung einen nennenswerten Einfluß. Die Gründe für den geringen

Einfluß von Ausstattungsmängeln sind oben genannt, während der geringe Einfluß der Wohnkosten zu erwarten war; sie spielen auch für die Wohnungszufriedenheit keine Rolle.

Zusammengefaßt bedeutet all dies, daß wir in der Bundesrepublik bei durchschnittlich guten Wohnbedingungen und relativ hoher Wohnzufriedenheit eine Reihe von bedeutsamen Inkongruenzen zwischen verschiedenen Wohnungsmerkmalen und Wohnbereichen finden; Inkongruenzen zwischen Wohnraum, Ausstattung und Kosten sowie Inkongruenzen zwischen der Qualität der Wohnung, der Wohngegend und der Infrastruktur. Wir finden große Unterschiede zwischen sozial ähnlichen Gruppen, klar definierte Problemgruppen mit deutlicher Unterversorgung, aber auch Gruppen mit einem sehr hohen Wohnstandard und sogar ausgesprochene Überversorgung wie bei den Einpersonenhaushalten in Einfamilienhäusern. Auch wenn sich damit Versorgungsprobleme im Wohnbereich zum Teil als Verteilungsproblem erweisen, können die bestehenden Defizite kaum ohne die zusätzliche Bereitstellung von geeigneten Wohnungen überwunden werden. Trotz der starken Abhängigkeit der Wohnungszufriedenheit von sozialen Vergleichsprozessen und trotz subjektiver Fügung in Mängellagen einerseits sowie Unzufriedenheit bei relativ Gutgestellten andererseits ist durch eine Verbesserung der objektiven Wohnbedingungen auch im subjektiven Bereich eine Verbesserung der Wohnqualität zu erwarten.