

Wohnzufriedenheitsmodell (WZM)

Die ideale Wohnimmobilie für ein zufriedenes und glückliches Leben

Master-Thesis zur Erlangung des akademischen Grades

Master of Science

im Universitätslehrgang Real Estate Management

eingereicht von

Dipl.-Kfm. Mag. Jürgen Bauer

09155016

eingereicht am 27. April 2020

Department für Bauen und Umwelt

an der Donau-Universität Krems

Betreuer/in: Magistra Hania Bomba

Krems, am 27. April 2020



Abstract – Master-Thesis

Titel: Wohnzufriedenheitsmodell (WZM)

Untertitel: Die ideale Wohnimmobilie für ein zufriedenes und glückliches Leben

Name AutorIn: Jürgen Bauer

Seitenanzahl: 106

Hintergrund: Wohnen ist ein Bedürfnis, das sich seit je her durch alle Ebenen der Bedürfnishierarchie erstreckt. Es reicht vom Grundbedürfnis eines Ortes zum Schlafen, über Sicherheit, weiter zu hedonistischen Beweggründen wie Prestige und Sozialstatus, bis hin zu einem Ort der Verwirklichung. Die Vorerhebung hat ergeben, dass es sehr wenig einschlägige Fachliteratur zu der Verbindung Wohnimmobilie und Zufriedenheit gibt, die Wohnsituation aber im persönlichen Gespräch für alle Menschen eine große Rolle für das persönliche Wohlbefinden spielt.

Forschungsfrage – Hypothese: F1. Macht Eigentum glücklicher als Miete? F2. Haben Alter, Familienstand, Einkommen, Wohnkosten und Größe des Wohnraums einen direkten Einfluss auf die Zufriedenheit? F3. Erhöht die Bestätigung der getroffenen Wohnentscheidung die Zufriedenheit? H1. (Wohn-)Zufriedenheit lässt sich durch qualitative und quantitative Kriterien, die aus typischen Wohnsituationen, Familienstrukturen und Lebensumständen entstehen, festmachen.

Methode: Qualitative ExpertInneninterviews zur Erhebung der zu quantifizierenden Kriterien und Erstellung eines Fragebogens, mit dem Ziel, den Einfluss der Kriterien auf die Wohnzufriedenheit auszuarbeiten. Definition und Gewichtung qualitativer Haupt- und Sub-Kriterien für Wohnzufriedenheit. Empirische Überprüfung von unterschiedlichen Wohnverhältnissen und der gesamten Lebenssituationen mittels Fragebogen (Online via LimeSurvey). Aufbereitung und Clustering der Ergebnisse, Annahmen zur Bewertung und Kategorisierung der Ergebnisse. Darstellung von Korrelationen in grafischer Form, Details zu positiven und negativen Ausreißern in der Erhebung und deskriptive Beschreibung der Ergebnisse, sowie Überführung in ein Wohnzufriedenheitsmodell.

BetreuerIn: Magistra Hania Bomba

Weitergabe gesperrt: Ja ☐ | Nein ☒
Datum: 27. April 2020

Schlagwortkatalog: Wohnen, Leben, Zufriedenheit, Mikrolage, Makrolage, Glück, Raumplanung, Immobilien

**Abstract – Master-Thesis****Title: Model for Living Conditions**

Subtitle: The perfect place for a happy and satisfied life

Name Author: Jürgen Bauer**Number of pages:** 106

Background: Living is one of the essential personal needs and aims the need of a place to sleep, further, to feel secure and finally it might be a hedonistic aim like prestige and social status and a place to fulfill personal realization. Pre-surveys showed that there are only a few specialist literatures concerning real estate and satisfaction, although the way of living is one of the most important factors for all humans and their well-being as several talks have shown.

Research question – hypothesis: Q1. Are owners happier than renters? Q2. Are there any relations between age, marital status, income, living expenses and size of the apartment or house and the personal level of satisfaction? Q3. Does the confirmation of the choice of the living situation have any impact on the level of satisfaction?

H1. (Living-)satisfaction is measurable by qualitative and quantitative criteria, such as typical living circumstances, family structures or living situations.

Method and evidence: Qualitative expert interviews were conducted to collect quantitative criteria and to develop the questionnaire, with the aim to evaluate the impact of those criteria on the living satisfaction. Several criteria and sub-criteria were described and weighted. Empirical survey of different (living-)situations and was conducted with a questionnaire (online via LimeSurvey). The collected information and figures have been clustered and assumptions for evaluation, correlation and categorization were made. Results were displayed in charts and details concerning positive and negative outliers and descriptive description of the results as well as establishment of the model for living conditions.

Supervisor: Magistra Hania Bomba
Transmission prohibited: Yes ☐ | No ☒
Date: April 27th, 2020
Subject catalogue: living, life, happiness, satisfaction, real estate

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich, Dipl.-Kfm. Mag. Jürgen Bauer, erkläre hiermit an Eides statt,

1. dass ich meine Master-Thesis selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe,
2. dass ich meine Master-Thesis oder wesentliche Teile daraus bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe,
3. dass ich, falls die Master-Thesis mein Unternehmen oder einen externen Kooperationspartner betrifft, meinen Arbeitgeber über Titel, Form und Inhalt der Master-Thesis unterrichtet und sein Einverständnis eingeholt habe.

DANKSAGUNGEN / WIDMUNGEN

Ich möchte mich vor allem bei meiner Familie und meinen Freunden bedanken, welche mich bei praktischen Fragen unterstützt haben.

Bester Dank an meine Lehrgangsleitung Herrn DI Rainer Altmann und an Frau Magistra Elisabeth Neumayer.

Besonderer Dank gilt Frau Magistra Hania Bomba, für die hilfreiche Betreuung während der Verfassung meiner Master-Thesis.

Erwähnt seien an dieser Stelle auch die ExpertInnen, die durch ihre Erfahrung dazu beigetragen haben, die Befragung an die konkreten aktuellen Bedürfnisse anzupassen, die TeilnehmerInnen des Studienlehrgangs, die ihre Erfahrung und Kompetenz eingebracht haben und die über 200 TeilnehmerInnen der umfassenden Online-Befragung für ihre Zeit und ihre konstruktiven Beiträge, die es ermöglicht haben, das Wohnzufriedenheitsmodell in der vorliegenden Form zu entwickeln.

INHALTSVERZEICHNIS

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	III
DANKSAGUNGEN / WIDMUNGEN	IV
INHALTSVERZEICHNIS	V
1 Kurzfassung	1
1.1 Deutsch	1
1.2 Englisch	1
2 Einleitung	2
3 Ausgangssituation und Problemstellung	5
3.1 Definitionen	5
3.1.1 Zufriedenheit und Glück	5
3.1.2 Wohnen	9
3.1.3 Wohnumwelt	10
3.1.4 Wohnqualität	12
3.1.5 Wohnzufriedenheit	13
3.1.6 Lebensqualität und Lebenszufriedenheit	17
3.2 Historische Entwicklung des Wohnens	17
3.3 Individualisierung des Wohnens	18
3.4 Aktuelle Wohnformen	20
3.4.1 Das bescheidene Wohnkonzept	21
3.4.2 Das funktionale Wohnkonzept	22
3.4.3 Das konventionelle Wohnkonzept	23
3.4.4 Das häusliche Wohnkonzept	24
3.4.5 Das kommunikative Wohnkonzept	25
3.4.6 Das anspruchsvolle Wohnkonzept	26
3.4.7 Sonderform: Einpersonenhaushalt	26
3.5 Vergleichbare Studien	26
3.6 Historische Entwicklung der Forschung zu Glück und Zufriedenheit	27
3.7 Forschungsfragen und Hypothese	29
3.7.1 Forschungsfragen	29
3.7.2 Hypothese	29
4 Methodik in der Datenerhebung bzw. -auswertung	29
4.1 Vorgangsweise – Methoden	30

4.2	Beschreibung des Vorgehens	30
4.3	Argumente für eine ExpertInnenbefragung	32
4.4	Argumente für Fragebogen	33
4.5	Fragebogen-Design	36
5	Fragebogen Auswertung	40
5.1	Demographische Daten	40
5.1.1	Frage P1 – Alter	40
5.1.2	Frage P2 – Geschlecht	41
5.1.3	Frage P3 – Familienstand	41
5.1.4	Frage P4 – Ausbildung	42
5.1.5	Frage P5 – Wohngegend	42
5.1.6	Frage P6 – Anzahl Erwachsene und Minderjährige	43
5.1.7	Frage P7 – Nettoeinkommen	45
5.1.8	Frage P8 – Auto	46
5.2	Wohnsituation	47
5.2.1	Frage W1 – Haus oder Wohnung	47
5.2.2	Frage W2 – Miete oder Eigentum	47
5.2.3	Frage W3 – Finanzierung	48
5.2.4	Frage W4 – Monatliche Ausgaben für Wohnen	48
5.2.5	Frage W5 – Anzahl der Wohneinheiten am Wohnsitz	49
5.2.6	Frage W6 – Dauer	49
5.2.7	Frage W7 – Flächenangaben und Parkmöglichkeiten	49
5.2.8	Frage W8 – Gründe für die Wahl des Wohnraums	50
5.3	Zufriedenheit mit Makrolage, Mikrolage und Infrastruktur	51
5.3.1	Frage I1 – Makrolage: Gründe für die Auswahl des Wohnraums	51
5.3.2	Frage I2 – Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung	52
5.3.3	Frage I3 – Mikrolage	54
5.4	Zufriedenheit mit der Wohnsituation	55
5.4.1	Frage G1 – Zufriedenheit mit dem Leben	55
5.4.2	Frage G2 – Wichtigkeit des Wohnens	56
5.5	Beantwortung der Forschungsfragen	58
5.5.1	Forschungsfrage F1	59
5.5.2	Forschungsfrage F2	65
5.5.3	Forschungsfrage F3	70

5.6	Wohnzufriedenheitsmodell	71
6	Erkenntnisse und Weiterentwicklungsmöglichkeiten	75
6.1	Weiterentwicklungsmöglichkeiten BauträgerInnen	77
6.2	Weiterentwicklungsmöglichkeiten MaklerInnen	77
7	Fazit	78
8	Literaturverzeichnis	80
9	Webquellenverzeichnis	84
10	Abbildungsverzeichnis	85
11	Tabellenverzeichnis	86
12	Anhang	87
	ExpertInnenbefragung	87
	Fragebogen	90

1 Kurzfassung

1.1 Deutsch

Diese vorliegende Master-Thesis beschreibt den Zusammenhang zwischen Wohnsituation und subjektivem Zufriedenheitsempfinden. Als Methodik wurde neben der Literaturrecherche auch eine Befragung in Form einer empirischen Studie (quantitativ) herangezogen. Es wurden Personen, die eine Immobilie zum dauerhaften Wohnen erworben oder gemietet haben, nach ihren Erfahrungen mit der Immobilie und deren Auswirkung auf ihre persönliche Lebenssituation befragt.

Die Ergebnisse zeigen einen eindeutigen Zusammenhang zwischen einer als objektiv positiv behafteten Wohnsituation und der Zufriedenheit der BewohnerInnen. Dies kann auch daraus resultieren, dass positiv denkende Menschen generell auch mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, während negativ denkende Menschen neben ihrer Wohnsituation auch ihre gesamte Lebenssituation schlechter bewerten.

1.2 Englisch

This master thesis describes the relationship between the living situation and the subjective feeling of happiness. In addition to literature research, the method used was a survey in the form of an empirical study (quantitative). Individuals who have acquired or rented a property for permanent housing were asked about their experiences with the property and its impact on their personal life situation.

The results clearly show a connection between a positive housing situation and the satisfaction of the residents. This can also result from the fact that people with positive thinking are generally satisfied with their living situation, while people who think negatively also rate their overall living situation worse in addition to their housing situation.

2 Einleitung

Die vorliegende Arbeit beschreibt den Einfluss der Wohnsituation auf die Wohnzufriedenheit und somit auch auf die Lebenszufriedenheit.

Besonders in Zeiten, wo sich Menschen vermehrt in ihren Wohnräumen aufhalten müssen, wie im Erstellungszeitraum, im März 2020 (Coronavirus SARS-CoV-2), wo die österreichische Bevölkerung von Bundeskanzler Kurz, Gesundheitsminister Anschober und Innenminister Nehammer dazu aufgefordert wird, zu Hause zu bleiben, kommt den eigenen vier Wänden besondere Bedeutung zu:

„Wir sind als Republik Österreich ein Team,

in dem jede und jeder einen Beitrag zu leisten hat.

Ab Montag müssen wir unser soziales Leben auf ein Minimum reduzieren, das ist notwendig, um ältere und vulnerable Gruppen bestmöglich zu schützen.“¹

Vorliegende Arbeit betrachtet die für die befragten Personen wesentlichen Faktoren des Bereichs Wohnens, die für das Wohlfühlen ausschlaggebend sind. Hierzu zählen neben dem Hauptfaktor Kosten, der Wohnraum selbst sowie das Wohnumfeld. Wie diese Faktoren zusammenspielen und welche Abhängigkeiten erhoben werden konnten, wird ebenso analysiert, wie die Auswirkung von persönlichen Einstellungen und subjektivem Glücksempfinden der befragten Personen.

Wohnen ist nicht nur ein Grundbedürfnis, das bereits vor dem Sesshaft werden der Menschen für Schutz vor Wettereinflüssen und wilden Tieren diente, sondern erreichte mit Fortschreiten der Sozialisierung einen immer wichtigeren Stellenwert mit weiteren gesellschaftlichen und persönlichen Funktionen. So galt es seit jeher als ein Akt der Höflichkeit, Familie und Freundeskreis seine Türen geöffnet zu halten und Gäste in seine Räumlichkeiten zu laden.

Je mehr sich die Distanzen, die Menschen für Urlaube und berufliche Reisen zurücklegen, vergrößern, kommt ein umso höherer Stellenwert dem Wohnraum zu, der neben der Kleidung als dritte Haut getragen wird und der zu Regeneration und zum Energietanken genutzt wird. Hier findet sich das was den Menschen wichtig ist, die Familie, Erinnerungen an das eigene Leben und das der Vorkommen in Form von Fotos und anderen Gegenständen, die besonders für diejenigen, die um deren Geschichte Bescheid wissen, wichtig sind. Auch wird Hab und Gut als materielle Errungenschaft zuweilen in den eigenen Räumen gehortet, was die persönliche Wertigkeit noch weiter steigert und das Bedürfnis, diesen vor fremdem Zugriff zu schützen. Dem natürlichen, menschlichen Drang nach einer Projektionsfläche der eigenen Identität ist geschuldet, dass besonders mit Immobilie und deren Ausstattung der Versuch gestartet wird, etwas Dauerhaftes für die Zukunft zu schaffen und zu hinterlassen. Sind es zumeist keine Pyramiden, Tempel

¹ Vgl. Kurz unter <https://www.bundestkanzleramt.gv.at/bundestkanzleramt/nachrichten-der-bundesregierung/2020/bundesregierung-praesentiert-aktuelle-beschluesse-zum-coronavirus.html> (Stand 14.03.2020)

oder Schlösser, so ist dennoch zu beobachten, dass der Weitergabe von Wohnraum aus Sicht der älteren Generation besonderer Stellenwert eingeräumt wird.

Was diese zentrale Rolle noch wichtiger erscheinen lässt, ist die Tatsache, dass sich die Wohnkosten besonders in städtischen Ballungszentren laufend erhöhen und das Bedürfnis nach Rückzug in bewegten und beruflich fordernden Zeiten steigt. Besonders im mitteleuropäischen Raum ist die Ortsverbundenheit nach wie vor stärker ausgeprägt als im anglo-amerikanischen Raum und die Anhaftung wird durch generationsübergreifende Weitergabe und Weiterentwicklung insbesondere von höherwertigen Immobilien und des dazugehörigen Mobiliars weiter erhöht.

Eine vorausschauende Planung der laufenden Wohnkosten zahlt sich bei unerwarteten Änderungen der Lebenssituation aus, wenn es beispielsweise nicht zu den erhofften Steigerungen des Einkommens kommt oder wenn es zu einem Jobverlust oder einer Trennung kommt.

Planbar ist auch die Wohnsituation im Alter. So kann die Anschaffung von Eigentum die Sicherheit für die Versorgung im hohen Alter bieten. Möglichkeiten wie Leibrente oder die Veräußerung des Eigenheims, um sich einen angenehmen und finanziell unabhängigen Lebensabend zu ermöglichen, kann hierbei eine mögliche Strategie sein.

So verwundert es nicht, dass Wohlfühlen, Wohnzufriedenheit und die daraus erhoffte Lebenszufriedenheit im Zentrum von Lebensentscheidungen stehen und Unterstützung bei diesen Entscheidungen gesucht werden, die bisweilen bei Familie, Freunden, ArchitektInnen, BaumeisterInnen, MaklerInnen gesucht werden, währenddessen die Folgen von Fehlentscheidungen oft bei RechtsanwältInnen oder PsychologInnen landen.

Ein überschaubare und klare Darstellung von Faktoren, die für die Lebenszufriedenheit wesentlichen Kriterien der „idealen“ Wohnsituation zu schaffen, ist das erklärte Ziel, um Haus- und Wohnungssuchenden einen Leitfaden zu geben.

Entscheidungskriterien zu Auswahl einer Immobilie sollen mit konkreten, am Markt befindlichen Immobilienangeboten oder Möglichkeiten der Neuschaffung zu vergleichen werden können, um eine Entscheidung auf Basis von qualitativen und quantitativen Kriterien treffen zu können.

Dabei ist auch nicht auszuschließen, dass den Suchenden zahlreiche Themen im Vorfeld nicht bewusst waren oder sie zu einzelnen Themen keine Meinung haben oder diese im familiären Umfeld nicht gleichgewichten oder gänzlich divergierend betrachten. Somit soll auch der aktive Dialog inspiriert werden, um das bestmögliche Ergebnis im Sinne einer „balanced-scorecard“ für alle Beteiligten zu erzielen.

Den rasch ändernden Lebenssituationen ist geschuldet, dass Realitäten aufgrund ihrer vergleichsweise langfristiger Beständigkeit, auch wenn individuell treffend geplant, im Zeitablauf ihre Treffsicherheit für die persönlichen Bedürfnisse verlieren können.

Dies Haus ist mein und doch nicht mein.

Der nach mir kommt, kann's auch nur leihn.

Und wird's dem Dritten übergeben,

er kann's nur haben für sein Leben.

Den Vierten trägt man auch hinaus.

Sag: Wem gehört denn nun dies Haus?²

² <http://www.hausinschriften.com> (Stand 04.04.2020)

3 Ausgangssituation und Problemstellung

3.1 Definitionen

3.1.1 Zufriedenheit und Glück

In der Literatur findet man die Begriffe „Glück“ und „Zufriedenheit“ häufig im Rahmen der Glücksforschung nach intrinsischen und extrinsischen Faktoren aufgeteilt.³ Alle Betrachtungen zeigen, dass der Forschung nach Zufriedenheits- und Glückskriterien und deren Erhöhungsmaßnahmen besonderer Stellenwert in ökonomisch kritischen Zeiten eingeräumt wurde.⁴ Gelegentlich werden Glück und Zufriedenheit gleichgesetzt, eine Unterscheidung wird zumeist aufgrund von Dauer und Eigenschaft des Gefühls getroffen:⁵

Während sich „Glück“ als eine Momentaufnahme beschreiben lässt, als ein kurzzeitiges Hochgefühl, das nicht beständig ist, ist „Zufriedenheit“ als Wohlbefinden mit der momentanen Situation definiert. Es ist im Gegensatz zu Glück nicht durch überschwängliche Gefühlsausbrüche gekennzeichnet, sondern wird vielfach als Wohlbefinden mit der momentanen Situation und ein Gefühl der inneren Ruhe empfunden. Zufriedenheit bedeutet somit, das zu haben oder vorzufinden, was man benötigt und ein Freisein von jeglichen Bedürfnissen, quasi ein Grundzustand, nichts zu vermissen.⁶

3.1.1.1 Glück

Aus philosophischer Betrachtung des Glücksbegriff ergibt sich die Basis der modernen Glücksforschung, die zeitlich und technokratisch losgelöst ist und sich in den wesentlichen intrinsischen Aspekten des Glücks findet.

Moderne PhilosophInnen vermeiden weitgehend das Thema Glück. Viele akademische PhilosophInnen widmen sich ausschließlich wissenschaftstheoretischen Aufgaben. Existenzphilosophie, Phänomenologie und Konstruktivismus beschränken sich auf die Beschreibung von Problemen und Fragen. Daran lässt sich ablesen, dass die Philosophie heute die den Menschen bedrängenden Fragen unbeantwortet lässt.

³ Vgl. Wallacher 2012, S. 78

⁴ Vgl. Schmid 2015, S. 8

⁵ Vgl. Brettschneider 2015, S. 8

⁶ Vgl. <https://www.landsiedel-seminare.de/positive-psychologie/zufriedenheit.html> (Stand 10.03.2020)

Glück im dreidimensionalen Menschenbild:

Platon: Glück ist Teilhabe am Agathon und Kalogathia.

Augustinus: Glück ist Gott haben und Dasein für den Mitmenschen.

Glück im zweidimensionalen Menschenbild:

Aristoteles: Glück ist Tugend und Tüchtigkeit

Thomas von Aquin: Glück ist die Gebote Gottes zu halten

Pico della Mirandola: Glück ist der Mensch selbst

Martin Luther: Glück ist die Gnade Gottes

Rene Descartes: Glück ist Zufriedenheit

Immanuel Kant: Glück ist Pflicht

Glück im eindimensionalen Menschenbild:

Epikur: Glück ist Unerschütterlichkeit und körperliche Gesundheit

Thomas Hobbes: Glück heißt den Begierden folgen

John Locke: Glück ist ein Höchstmaß an Vergnügen

David Hume: Glück ist, was allen nützt⁷

Die im Ablauf der Zeit darauf folgenden Philosophien des deutschen Idealismus, des Materialismus und auch die linguistische Philosophie können hier ausgeklammert werden, zumal sie sich ausschließlich dem eindimensionalen Menschenbild widmen und hierzu nur andere Variationen der oben angeführten Beschreibungen liefern.⁸ Glücksempfinden geht oft einher mit einem wahrgenommenen „Sinn“ und „Glück“ kann somit ein Ersatzbegriff für „Sinn“ verstanden werden.⁹

Wo Sinn erfahrbar wird und somit alles als zusammenhängend und stimmig empfunden wird, ist Glück die Folge. Das Wichtigste im Leben ist somit Sinn, auf allen dafür möglichen Ebenen.¹⁰

Der Duden definiert Glück als eine „angenehme und freudige Gemütsverfassung, in der man sich befindet, wenn man in den Besitz oder Genuss von etwas kommt, was man sich gewünscht hat“. Es sei ein „Zustand der inneren Befriedigung und Hochstimmung“.

⁷ Vgl. https://www.gluecksarchiv.de/inhalt/philosophie_denkrichtungen.htm (Stand 10.03.2020)

⁸ Vgl. https://www.gluecksarchiv.de/inhalt/philosophie_denkrichtungen.htm (Stand 10.03.2020)

⁹ Vgl. Schmid 2015, S. 45

¹⁰ Vgl. Schmid 2015, S. 47

GlücksforscherInnen sprechen von einem subjektiven Wohlbefinden, das für jeden Menschen etwas anderes bedeuten kann. Für PsychologInnen ist es gekennzeichnet vom häufigen Auftreten positiver Gefühle und seltenem Auftreten negativer Emotionen.¹¹ Manche PhilosophInnen und PsychologInnen wie Mayring, der sich auf Chaplin, John und Goldberg bezieht, unterscheiden bei Glück auch zwischen einem dauerhaften Lebensglück, das er „*trait*“ nennt und einem sehr kurzfristigen extrem starken Gefühl in und mit einer bestimmten Situation, welches er als „*state*“ bezeichnet.¹²

- „*trait*“: Charakterzug – intern gegeben
- „*state*“: Zustand – von außen zugeführt

	State	Trait
Stabilität	Temporäre, vorübergehende Gefühle	Stabile dauerhafte Gefühle
Kausalität	Situativ hervorgerufene Gefühle	In Person selbst begründete Gefühle
Dauer	Kurz (auf einige Minuten beschränkt)	Lange (mindestens einen Tag lang)
Häufigkeit	Selten, aber markant	Häufig
Gefühle	Auf bestimmte Situationen beschränkt	In unterschiedlichen Situationen

Tabelle 1: State-Trait Ansatz (in Anlehnung an Chaplin, John und Goldberg)

Ersteres bildet somit einen fließenden Übergang zur in Kapitel 3.1.1.2 beschriebenen Zufriedenheit mit biographischer Entwicklung, allgemeiner Lebenszufriedenheit und sozialer Offenheit und zweiteres zeichnet sich durch die im folgenden dargestellten Merkmale eines aktuellen Glückserlebens aus:¹³

- extrem positive Emotion
- höhere Sensibilität
- positive Sicht
- ideale Vorstellungen
- gesteigertes Selbstwertgefühl
- soziale Aufgeschlossenheit
- Spontaneität und Produktivität¹⁴

Die UNO hat Glücks-Grundbedingungen aufgestellt:

- mindestens 2.500 Kalorien pro Tag
- einen Wasserverbrauch von 100 Litern am Tag
- mindestens sechs Quadratmeter Wohnraum
- einen Platz zum Kochen
- eine sechsjährige Schulbildung¹⁵

¹¹ Vgl. <https://www.br.de/themen/wissen/glueck-gluecksforschung-gehirn-100.html> (Stand 10.03.2020)

¹² Vgl. Mayring 1991, S. 14

¹³ Vgl. Mayring 1991, S. 14

¹⁴ Vgl. Mayring 1991, S. 88

¹⁵ <https://www.br.de/themen/wissen/glueck-gluecksforschung-gehirn-100.html> (Stand 10.03.2020)

Bei all diesen Auflistungen geht es um vergleichbare Kategorien und deren Bewertung. In Don Quijote lässt Cervantes seinen Titelhelden bereits kritisch über Vergleiche referieren, indem er formuliert, dass Vergleiche verhasst sind und unterbleiben sollen.

3.1.1.2 Zufriedenheit

Mit Zufriedenheit verhält es sich wie mit Glück und die Definitionen unterliegen ebenso einem zeitlichen und kulturellen Wandel sowie regionalen Unterschieden.

Hierbei wird bei den „Inneren Faktoren“ nach Persönlichkeit, ererbten Charaktereigenschaften und persönlichen Bewertungsmaßstäben und Ansprüchen unterschieden, während sich die „Äußeren Faktoren“ in soziodemographische, politische und wirtschaftliche Faktoren unterteilen lassen:¹⁶

Innere Faktoren	Äußere Faktoren		
Persönlichkeit	Soziodemografische Faktoren	Politische Faktoren	Wirtschaftliche Faktoren
Ererbte Anlage und Charaktereigenschaften (z.B. Optimismus)	Lebensalter	Beteiligungsmöglichkeiten am politischen Prozess der Entscheidungsfindung und Willensbildung	Einkommenshöhe und (Un-)Gleichheit der Vermögensverteilung
Persönliche Bewertungsmaßstäbe und Ansprüche	Partnerschaft und enge soziale Bindungen		Arbeitsplatzsicherheit
	Gesundheit, Religiosität, Bildungsgrad		Arbeitszufriedenheit

Tabelle 2: Lebenszufriedenheit nach Wallach

So selbstverständlich der Begriff „Zufriedenheit“ in Berichten, in Medien und im tagtäglichen Sprachgebrauch verwendet wird, so uneinig sind sich die Sender, wenn man nach den Kriterien fragt, die sie als für ihr Gefühl und ihre Einstellung essentiell erachten. Allgemein ist ersichtlich, dass ein gewisser Grad an Erfüllung dessen, was sich die Betroffenen in der Vergangenheit ersehnt haben, das subjektive Zufriedenheitsgefühl verstärkt, während ein im Grunde zufriedener Mensch speziell aus der Erfüllung all seiner Wünsche ein Gefühl der Unzufriedenheit ableitet.

„Happiness is a function of accepting what is.“¹⁷

Bereits vor 50 Jahren zu Beginn der 1970er Jahre wurde das „Dimensions of Welfare“-Modell entwickelt, das sich einer messbaren Unterscheidung der Unterscheidungskriterien in objektive Wohlfahrt (Welfare) und subjektives Wohlbefinden (Happiness) widmet. Wohlfahrt ist hier als Grad der Bedürfnisbefriedigung zu verstehen, während Wohlbefinden Zufriedenheit aufgrund der Befriedigung materieller und sozialer Bedürf-

¹⁶ Vgl. Wallach 2012, S. 78

¹⁷ <https://www.wernererhard.com/happiness.html> (Stand 17.03.2020)

nisse definiert. Dies sind Sicherheit („having“), soziale Integrität („loving“) und – in Anlehnung an die klassische Maslowsche Bedürfnispyramide – ein Leben mit Selbstverwirklichungsmöglichkeiten („being“).¹⁸

	Welfare	Happiness
Level of Living	(1) Having - Income - Education - Employment - Health - Housing	(4) Dissatisfaction Attitudes - Perceived antagonisms - Perceived discrimination - Perceived unjust privileges
Quality of Life	(2) Loving - Community attachment - Family attachment - Friendship pattern (3) Being - Personal prestige - Insubstitutability - Political resources - Doing	(5) Satisfaction Attitudes - Perceived happiness - Perceived need-satisfaction

Tabelle 3: Wohlfahrtskonzept (Dimensions of Welfare)¹⁹

Im Gegensatz zu Maslows Bedürfnispyramide geht das Wohlfahrtskonzept davon aus, dass sich die Kriterien parallel zu entwickeln haben und keine Hierarchie aufweisen, die ein Erreichen der unteren Kriterien als Startschuss für das darüber liegende Kriterium voraussetzt.

Lebensqualität entsteht gemäß dem Konzept der Lebensqualität für die Sozialberichterstattung nicht schon aufgrund des Eintretens gewisser Ereignisse, sondern hängt zusätzlich von der Wahrnehmung durch die betroffenen Individuen und deren persönlich empfundenen Zufriedenheitszugewinn ab.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im allgemeinen Sprachgebrauch Glück und Zufriedenheit meist gleichbedeutend verwendet werden und eine Unterscheidung meist dahingehend getroffen wird, wie lange dieses (positive) Gefühl vorherrscht.

3.1.2 Wohnen

Definitionen des Begriffs Wohnen reichen von der Beziehung der Menschen zu ihrer Umwelt, über Interaktionen zwischen Menschen und ihrer Umwelt bis zu emotionaler Verbundenheit mit einem Ort, und soziokulturelle Aspekte des neuzeitlichen Zusammenlebens in einem Familienverbund. Hier geht es mehrheitlich um Routine und gewohnte Abläufe im Zusammenhang mit Gewohnheiten und weniger um das Erleben von neuen Erfahrungen.²⁰ Seit dem Beginn des Sesshaftwerdens des Menschen spielt

¹⁸ Vgl. Allardt 1976, S. 228

¹⁹ Vgl. Allardt 1976, S. 236

²⁰ Vgl. Harloff 1993, S. 45

der Wohnraum eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des intersozialen Zusammenlebens und der kulturellen Entwicklung.²¹

Die Metapher von der dritten Haut soll den unmittelbaren Zusammenhang zwischen der ersten, nämlich der körperlichen Haut, der zweiten Haut in Form von Kleidung mit den als dritte Haut bezeichnenden, den Menschen schützend umschließenden Räumlichkeiten, als Schutz und Identität unterstreichen.²² Dass hierbei seit jeher auf Beständigkeit Wert gelegt wird, unterstreicht den konservativen, das Ego betonenden Charakter des Bauens und Wohnens.²³

Wohnen ist ein Bedürfnis, das sich seit je her durch alle Ebenen der Bedürfnishierarchie erstreckt. Es reicht vom Grundbedürfnis eines Ortes zum Schlafen, über Sicherheit, weiter zu hedonistischen Beweggründen wie Prestige und Sozialstatus, bis hin zu einem Ort der Verwirklichung. Die Vorerhebung hat ergeben, dass es sehr wenig einschlägige Fachliteratur zu der Verbindung Wohnimmobilie, Leben, Zufriedenheit und Glück gibt, die Wohnsituation aber im persönlichen Gespräch für alle Menschen eine große Rolle für das persönliche Wohlbefinden spielt. Die erste im Eigentum erworbene Immobilie soll alle Bedürfnisse optimal befriedigen und dauerhafte Zufriedenheit bieten.

Wie Menschen wohnen, beeinflusst sie in zahlreichen Lebensbereichen und -phasen. Dies reicht von Selbst- und Fremdwahrnehmung, Einstellung zu sich und anderen, dem zwischenmenschlichen Zusammenleben bis zu sozialen Interaktionen und gesundheitlichen Aspekten und Symbol der sozialen Zugehörigkeit.²⁴ Aktuelle Wohnformen²⁵ werden mit unterschiedlichen Personentypen assoziiert und tragen einen wesentlichen Teil zum wahrgenommenen Status der BewohnerInnen bei.

Dabei ist jedes Individuum als einzigartig mit einzigartigen Wünschen und Vorstellungen zu betrachten und ein etwaiges Vergleichen – wenn überhaupt möglich – so kontraproduktiv auf die Zufriedenheit einwirkend. Sören Kierkegaard bringt es klar auf den Punkt und prägt eine negative Zufriedenheitsthese, indem er festhält: „das Vergleichen ist das Ende des Glücks und der Anfang der Unzufriedenheit“.²⁶

3.1.3 Wohnumwelt

Die Kreise, die man sich um seinen Wohnraum skizzieren kann, sind vielschichtig und unterliegen unterschiedlichen Definitionen. Aktuell anwendbare Wohnkonzepte beinhalten immer auch die Gestaltung der näheren Wohnumgebung, die Verkehrsanbindung, die Erreichbarkeit von Einrichtungen für die tägliche Versorgung sowie die Verfügbarkeit von Hilfs- und Pflegediensten.²⁷

²¹ Vgl. Funke 2006, S. 58

²² Vgl. Funke 2006, S. 13

²³ Vgl. Selle in Funke 2006, S. 15

²⁴ Vgl. Reichl 2014, S. 100

²⁵ Siehe Kapitel Aktuelle Wohnformen, S. 19

²⁶ Vgl. Dorn/Tacke 2017, S. 1

²⁷ Vgl. Opitz 2014, S. 43

Wie wichtig die Wohnumwelt für das Glücksempfinden der BewohnerInnen sein kann und wie vielschichtig sich die, das Glück determinierenden Elemente sein können, zeigt sich in dem, die Atmosphäre einer Stadt beschreibenden Gedicht: „Augen in der Großstadt“ von Kurt Tucholsky (1930):

*„Wenn du zur Arbeit gehst / am frühen Morgen,
wenn du am Bahnhof stehst / mit deinen Sorgen:
da zeigt die Stadt / dir asphaltglatt
im Menschentrichter / Millionen Gesichter:
Zwei fremde Augen, ein kurzer Blick, / die Braue, Pupillen, die Lider –
Was war das? vielleicht dein Lebensglück...“²⁸*

Die Ansichten, wie weit die Wohnumgebung reicht, sind vielschichtig und zum Teil konträr.²⁹ Es werden sowohl rein geographische Kriterien als auch Zeitdiagramme zu hauptsächlich genutzten Zielorten des täglichen Lebens (z.B. zum Arbeitsort oder zu Freizeitaktivitäten) zur Abgrenzung herangezogen.³⁰ Harloff und Ritterfeld unterscheiden Wohnumwelt in Wohnungsumgebung und Wohnumgebung. Wohnungsumgebung ist die Gegend um den Wohnraum, die binnen 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist, während Wohnumgebung sehr subjektiv festgelegt ist: sie ist die Fläche um den Wohnraum, mit dem sich BewohnerInnen identifizieren und die sie ständig frequentieren.³¹

Die Wohnumwelt wird als „zwiebelschalenartiges Muster“ um die Wohnung herum gezeichnet, nach dem sich die BewohnerInnen für ein Land, eine Region, eine Stadt, ein Wohnviertel, eine Nachbarschaft, für ihre unmittelbare Wohnumgebung und die im Zentrum liegende Wohneinheit entscheiden.³²

Eine sehr verständliche und für den österreichischen Markt angepasste Form kann die Wohnumwelt nach Brauer (2008) in drei Teilbereichen darstellen:

Die Makroumwelt (z.B. Land, Bundesland, Bezirk),
die Mesoumwelt (z.B. Stadt-, Ortsteil) und
die Mikroumwelt (z.B. Straße, Gebäude, Stiege, Stockwerk, Wohnung).³³

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Wohnen nicht an der Haus- oder Wohnungstüre endet, sondern auch von der Lage und den äußeren Rahmenbedingungen bestimmt wird.

²⁸ Tucholsky in: Flade 2015, S. 10

²⁹ Vgl. u.a. Flade 2006, S. 16

³⁰ Vgl. Porteous in: Flade 2006, S. 15

³¹ Vgl. Flade in: Linneweber, Lantermann, Kals 2010, S. 268

³² Vgl. Walden 1993, S. 39f.

³³ Vgl. Brauer 2008, S. 149

3.1.4 Wohnqualität

Die Einschätzung der Wohnqualität setzt die Bewertung von unterschiedlichen Bereichen von Wohnraum und Wohnumwelt voraus, weil das Qualitätsurteil sich aus einzelnen wenigen oder einer gewissen Kombination von Kriterien bildet. Vielfach ist dies eine Kombination aus technischen, funktionalen und psychologischen Qualitätsmerkmalen:³⁴

Wohnqualitätskriterien		
Technische Merkmale	Funktionale Merkmale	Psychologische Merkmale
Statik	Raumangebot	Zufriedenheit
Isolierung	Geplante Raumnutzung	Wohlbefinden
Brandschutz	Ergonomische Aspekte	Geborgenheitsgefühl
Sanitäreinrichtungen	Gebrauchsfähigkeit von Räumen	Sicherheitserleben
Beleuchtung	für bestimmte Aktivitäten	Ästhetischer Eindruck
Heizung und Klimaanlage		Privatheit
Energieverbrauch		Umweltaneignung
Belüftung		Ortbindung
Schallschutz		Identität

Tabelle 4: Wohnqualitätskriterien nach Preiser, Rabinowitz und White (1998)

Bei Wohnqualität geht es darum, die unterschiedlichen Lebensbereiche Beruf, Familienleben, Kindererziehung und den wesentlichen Faktor, Erholung reibungslos zusammenspielen zu lassen. Somit soll die Wohnsituation Möglichkeiten zur Erholung innerhalb und außerhalb der eigenen vier Wände ermöglichen.

Die Nähe zu Erholungsgebieten, zu Infrastruktur wie Sportstätten und auch die Entspannung durch angenehme, ruhige Atmosphäre in den Wohnräumlichkeiten trägt zur Erhöhung der Wohnqualität und darüber mittelbar auch zu einer Erhöhung der Lebensqualität bei.³⁵

Neben dem „Housing Quality“-Instrument von Evans (2000), mit dem geschulte ExpertInnen anhand von klar definierten Kriterien wie Größe, Lärm- und Lichtverhältnissen, Einsehbarkeit und Bausubstanz die Wohnqualität mit hoher Deckung mit dem psychischen Wohlbefinden erheben, sind hier zur Messung das PEQI-Modell (Perceived Environmental Quality Index) von Amerigo und Aragonés (1997) mit dem Bewohnern ihr Mikroumfeld bewerten können und das PREQ-Modell (Perceived Residential Environmental Index) von Bonaiuto und Bones (2002) zur Bewertung der stadtplanerischen, architektonischen und sozialen Aspekte inklusive der verfügbaren Infrastruktur, Umweltschutz und Instandhaltungsgrad der unmittelbaren Wohnumgebung, zu erwähnen.

Das HOME-Instrument (Home Observation Measurement of the Environment) von Bradley (1994) dient hingegen hauptsächlich zu einer Vorortbewertung von Wohnqualität bezogen auf die Zielgruppe Kinder.³⁶

³⁴ Vgl. Preiser, Rabinowitz und White in: Linneweber, Lantermann, Kals 2010, S. 270

³⁵ Vgl. Reichl 2014, S. 23

³⁶ Vgl. Linneweber, Lantermann, Kals 2010, S. 270

Zusammenfassend wird Wohnqualität nicht nur durch technische und funktionale Aspekte bestimmt, sondern es sind auch psychologische Faktoren daran beteiligt, wenn durch die Wohnsituation ein positiver Einfluss auf die Lebensqualität erzielt werden soll.

3.1.5 Wohnzufriedenheit

Kurt Tucholsky fasst die Idealvorstellung des Wohnens in seinem Werk „Das Ideal“ bereits 1929 treffend zusammen:

„Ja, das möchtest: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehen – aber Abends zum Kino hast du nicht weit.“³⁷

Der Traum vom Wohnen ist seit Jahrzehnten erstaunlich beständig. Auch fast 80 Jahre nachdem Kurt Tucholsky „Das Ideal“ formuliert hat, stellt ein Immobiliendienstleister fest: Den eigenen Strand direkt vor der Haustür und trotzdem nahe einer Großstadt – so stellen sich die Menschen ihre ideale Immobilie vor. In einer Studie wurden den Befragten Anwesen von Prominenten zur Wahl gestellt, von denen das Wohnhaus von Calvin Klein am Strand von Long Island das größte Gefallen fand. Allerdings werden vermutlich für die meisten solche Häuser ein Traum bleiben. Und selbst wenn sie die Möglichkeit hätten, ein Strandhaus oder eine Finca zu erwerben, würden sich in der Realität viele doch für Alternativen entscheiden, die sich näher am Arbeitsplatz oder bei der Familie befinden. Von unserem Wunschtraum müssen wir also in der Regel einige Abstriche machen, zudem die teils widersprüchlichen Ansprüche oft kaum zu verwirklichen sind.³⁸

Wohnzufriedenheit ist in der Literatur zeitlich und inhaltlich differenziert anzutreffen und wird sehr unterschiedlich verwendet. In aktuellen Wohnstudien wird Wohnzufriedenheit als ein wichtiges Element der Wohn- und Lebensqualität definiert. Erhebungen und statistische Auswertungen beziehen sich hierbei auf unterschiedliche Wohnsituationen und Formen des menschlichen Zusammenlebens. Es wird darauf abgestellt, „inwieweit die tatsächliche Situation den Erwartungen der BewohnerInnen entspricht“.³⁹

Dabei wird zum Thema Wohnzufriedenheit keine eindeutige Definition vorgegeben, in der Literatur findet sich keine konkrete Begriffsbestimmung und Abgrenzung. So wird die Frage nach der Definition von Begriffen und deren Aufzählung ein für diesen Fall passendes Verständnis bei den interagierenden Personen geschaffen.⁴⁰

³⁷ Tucholsky in Gill 2010, S. 174

³⁸ Vgl. Schittich 2012, S. 8

³⁹ Vgl. Mayer 2002, S. 24

⁴⁰ Vgl. Dangschat 1999, S. 17

Standortqualität und Objektqualität beeinflussen die Wohnzufriedenheit der Kunden. Von Demografie und Objektqualität hängt die Sozialstruktur der Kunden ab.⁴¹

Soll die Wohnzufriedenheit zu einem generellen Zuwachs des subjektiven Glücksempfindens beitragen, so kann dies nicht durch eine isolierte Betrachtung der Wohneinheiten per se erreicht werden, sondern sind weitere Faktoren, wie die Wahl des Standortes, die Nachbarschaftssituation und die Raumplanung ins Kalkül zu ziehen.⁴²

So entstehen durch vermeintlich klar zuordenbare Eigenschaften der Mikro- und Makrolage neue, die wahrgenommene Zufriedenheit mit dem Wohnraum verbundene Faktoren. Die als positiv festgehaltene Ruhelage am Land kehrt sich schnell in Unzufriedenheit mit der Herausforderung der langen Anfahrtszeiten zum Arbeitsplatz sowie der schlechten Infrastruktur im dünn besiedelten Gebiet.⁴³

Somit sind bei dem Versuch, die Wohnzufriedenheit zu messen, wesentliche quantitative Faktoren wie Alter, Geschlecht und Einkommen um subjektive Faktoren, wie Persönlichkeit, die persönliche Lebenssituation, sowie ein interaktives System aus Umwelt- und Personenmerkmalen zu ergänzen und der Wechselwirkung zwischen Wohnzufriedenheit und der allgemeinen Lebenszufriedenheit ein besonderer Stellenwert einzuräumen.⁴⁴

Vielfach ist dabei zusätzlich das sogenannte Zufriedenheitsparadoxon anzutreffen. Dieses besagt, dass das Zufriedenheitsempfinden durch eine Verkleinerung des Gap zwischen Erwartung und Wirklichkeit erhöht wird und Personen aufgrund ihrer Persönlichkeit und ihrer Erfahrungen generell ein sehr differenziertes Empfinden aufweisen.⁴⁵ Die Wohnzufriedenheit ergibt sich aus früheren Wohnerfahrungen und wird stark durch Vergleiche mit anderen Personen und deren Wohnsituationen beeinflusst.⁴⁶ Ältere Personen sind mit ihrer Wohnsituation generell zufriedener als jüngere und je länger die Wohnsituation erlebt wurde, umso höher ist die Hemmschwelle, einen Umzug zu planen, was auch auf emotionale Bindungen und Sesshaftigkeit zurückzuführen ist.⁴⁷

In der Praxis findet man in solchen Fällen sehr häufig Personen, die Voraussetzungen entweder durch Eigenleistungen verbessern (z.B. Verschönerungsmaßnahmen durch Ausmalen), Widrigkeiten komplett aus dem Raum schaffen (z.B. neue Fenster als zusätzliche Lärmschutzmaßnahme verbauen lassen), oder sich mit gewissen Umständen arrangieren (z.B. „es ist laut, dafür wohne ich zentral“).

⁴¹ Eicherner, Kamis 2018, S. 341

⁴² Vgl. Reichl 2014, S. 13

⁴³ Vgl. Kinder 2013, S. 4

⁴⁴ Vgl. Kinder 2013, S. 4

⁴⁵ Vgl. Häusermann, Siebel 1996, S. 218

⁴⁶ Vgl. Flade, Marans, Ealden in: Linneweber, Lantermann, Kals 2010, S. 272

⁴⁷ Vgl. Low & Altman, Gustavsen in: Linneweber, Lantermann, Kals 2010, S. 273

Zu guter Letzt kann ein Umstand, der die Wohnzufriedenheit trübt, auch zu einem Wechsel des Wohnraumes führen und somit trachten sowohl BauträgerInnen, ImmobilienentwicklerInnen wie auch an der Vermittlung und Finanzierung beteiligte Stellen danach, durch entsprechende Wohnzufriedenheit für Kontinuität und Stabilität zu sorgen.⁴⁸

In Anlehnung an die Bedürfnispyramide von Maslow (1954) unterscheiden sich auch die Wohnbedürfnisse in ihrer wahrgenommenen Wichtigkeit.

Sie können hierarchisch in physiologische Wohnbedürfnisse, Sicherheitsbedürfnisse, soziale Wohnbedürfnisse, persönliche Wohnbedürfnisse und Selbstverwirklichung unterschieden werden:⁴⁹



Abbildung 1: Wohnbedürfnisse in Anlehnung an Maslow (1954)

So fallen unter physiologische Wohnbedürfnisse die Möglichkeit des Rückzugs aus der Gesellschaft, die Vermeidung von Umwelteinflüssen und die Möglichkeit, sich zu erholen. Das Bedürfnis nach Sicherheit ist speziell in Zeiten und Gegenden, wo sich die Menschen auf der Straße unsicher fühlten und auch in Zeiten möglicher Ansteckungsgefahr wie zum Beispiel ab Februar 2020 zu Zeiten der Corona-Pandemie für die BewohnerInnen ein wichtiger Faktor. Der Wohnraum erfüllt zudem eine soziale Funktion, indem er als Ort der Familie das Zentrum für gemeinsame Beschäftigungen und interfamiliären Zusammenhalt bildet. Diesem Aspekt kommt besonders in Zeiten, in denen die Bevölkerung sich viel in ihrem Wohnraum aufzuhalten hat (z.B.: bei den ab März 2020 von der Regierung verhängten Ausgangsbeschränkungen und Quarantänemaßnahmen) besondere Bedeutung zu. An der Spitze der Wohnbedürfnispyramide stehen die persönlichen Wohnbedürfnisse, wo Aneignung des Wohnraums durch Individualisierung und altruistische Themen wie Nachhaltigkeit und Ökonomie erfolgen.⁵⁰

⁴⁸ Vgl. Linneweber, Lantermann, Kals 2010, S. 272

⁴⁹ Vgl. Reichl 2014, S. 42

⁵⁰ Vgl. Reichl 2014, S. 42

Dadurch lässt sich auch die klassische Unterscheidung zwischen „Haus“ („house“) und „Zuhause“ („home“) erklären, die sich beispielsweise bei Flade (2006), Harloff und Ritterfeld (1993) als auch bei Reichl (2014) finden.

So entsteht aus dem physischen Objekt, aus Baustoffen, Architekturkunst und dem Zusammenspiel von Menschen und Maschinen errichtet, durch persönliche, soziale und emotionale Prozesse nach einer Angewöhnungsphase durch Aneignung ein Ort für Rückzug und Entspannung, der den darin Wohnenden Identität und Sicherheit geben kann.

Da Wohnzufriedenheit sich neben messbaren, objektiven Kriterien (Größe, Preis, Lage) auch aus einer Vielzahl von sehr subjektiven Lebensumständen wie Familienstand, Alter, Beschäftigung usw. zusammensetzt, kann Wohnen nicht isoliert betrachtet werden und kann nicht kausal durch die Errichtung und Bereitstellung von ausgezeichneten Wohnungen erzielt werden, sondern es ist erforderlich, die Lebenszusammenhänge und Lebensphasen ebenso wie das Wohnumfeld zu berücksichtigen.⁵¹

Wohnzufriedenheit hat jedenfalls eine hohe Auswirkung auf die wahrgenommene Lebensqualität. Diese setzt sich aus objektiven und subjektiven Bestandteilen zusammen und kann das quantifizierte Wohlbefinden in fünf Kategorien ausdrücken:

- Physisches,
- soziales,
- materielles,
- aktivitätenbezogenes,
- emotionales Wohlbefinden.⁵²

Ältere Menschen sind mit ihrer Wohnsituation im Durchschnitt zufriedener und legen mehr Wert auf die Sicherheit im Wohngebiet und auf eine für sie passende Wohnsituation, die ihnen auch im hohen Alter ermöglicht, ohne fremde Hilfe auszukommen. Zudem legen sie mehr Wert auf einen Wohnraum im Eigentum statt Miete als jüngere Menschen.⁵³ Während ein Wohnraumwechsel Menschen im mittleren Alter weniger Probleme bereitet, stellt der Wechsel im Alter meist eine größere Herausforderung dar und gilt rechtzeitig und genau geplant zu werden.⁵⁴

Wohnzufriedenheit geht oft mit positiven Gefühlen, angenehmen Erinnerungen einher und ist in Zeiten des politischen oder wirtschaftlichen Wandels ein immer größer werdendes Ziel. Wohnen soll einen Anker bieten und unterstützt besonders in Form eines Eigenheims den Wunsch nach Heimat, Stabilität, Familienleben und nach einem Ort der Ruhe und Entspannung.⁵⁵

⁵¹ Vgl. Reichl 2014, S. 25

⁵² Vgl. Sonnenberg 2007, S. 21ff

⁵³ Vgl. Harloff, Ritterfeld 1993, S. 273

⁵⁴ Vgl. Reichl 2014, S. 44

⁵⁵ Vgl. Reichl 2014, S. 45

Zusammenfassend wird Wohnzufriedenheit aus der persönlichen individuellen Situation der Wohnenden determiniert und wird durch Erfahrungen mit konkreten Wohnsituationen, durch Vergleiche mit dem unmittelbaren Umfeld und der persönlichen Erwartungshaltung gebildet. Die persönliche Komponente und die gemeinsame Geschichte der Wohnung oder des Hauses und der darin wohnenden Personen macht aus einem „Haus“ erst ein „Zuhause“.

3.1.6 Lebensqualität und Lebenszufriedenheit

Lebensqualität und das daraus ableitbare Zufriedenheitsniveau setzt sich aus subjektiven und objektiven Kriterien zusammen, die nicht zwingend dasselbe aussagen müssen und deren Übergänge zumeist fließend gestaltet sind. Unter Lebensqualität verstehen wir gute Lebensbedingungen, die mit einem positiven subjektiven Wohlbefinden einhergehen. Lebensbedingungen stellen wiederum alle beobachtbaren und greifbaren Lebensverhältnisse wie Einkommen, Wohnverhältnisse, Arbeitsbedingungen, Familienbeziehungen und soziale Kontakte, Gesundheit, soziale und politische Beteiligung, dar. Das subjektive Wohlbefinden ergibt sich dabei aus den subjektiven Einschätzungen der Betroffenen über die individuellen Lebensbedingungen und über das Leben im Allgemeinen. Dazu zählen auch Angaben zum subjektiven Zufriedenheitsempfinden und generelle kognitive und emotionale Empfindungen wie Hoffnung, Angst, Glück, Einsamkeit, Erwartungen, Ansprüche, Kompetenzen, Unsicherheiten, wahrgenommene Konflikte und persönliche Prioritäten. Zusammengefasst sind dies die Komponenten der Lebensqualität und der individuellen Wohlfahrt.⁵⁶

Zusammenfassend stellt der Faktor Wohnen nur einen kleinen Teil der Lebensqualität und Lebenszufriedenheit, der sich allerdings auch auf andere, die Lebensqualität und Lebenszufriedenheit bestimmende Faktoren maßgeblich auswirkt, dar. Er beeinflusst das Leben in unterschiedlichen Lebensphasen auf unterschiedliche Art und Weise, was sich nicht nur in quantitativen Größen ausdrückt, sondern wie beispielsweise eine gesunde Lebensweise seine Auswirkungen auch erst im Laufe der Zeit zeigen kann.

3.2 Historische Entwicklung des Wohnens

Die frühesten Bauwerke erfüllen in der Regel hauptsächlich den Zweck, die Erinnerung an einen Menschen über sein Ableben hinaus zu erhalten. Es waren Begräbnisbauten in unterschiedlichen Ausprägungen und Größen. So wurde auf einem Hügel im westlichen Pembrokeshire vor rund 4.000 Jahren im Zeitalter des Neolithikums eine Grabkammer errichtet, um an die verstorbene Person zu erinnern.⁵⁷

Die Anthropologisierung des Wohnens kann auf das allen Lebewesen instinktiv anhaftende Bedürfnis nach Sicherheit und physischen Schutz – niemand will erfrieren oder überfallen werden – reduziert werden. Die Form der, diesem Zweck zugrundeliegenden Behausung, unterscheidet sich beim Menschen vor allem deshalb von einem Fuchsbau

⁵⁶ Vgl. Zapf 1984, S. 23

⁵⁷ Vgl. Botton 2008, S. 123

oder einer Bienenwabe, weil dieser, wie Karl Marx so klar dargelegt hat, über die Fähigkeit, seine Welt selbst zu entwerfen, verfügt.⁵⁸ Im Ablauf der Zeit hat sich die Art und Weise des Wohnens maßgeblich geändert, was jedoch in jeder Epoche gleich war, ist, dass es eine wechselseitige Anpassung von Menschen und deren Lebensstilen sowie den physischen Wohnungen gegeben hat.⁵⁹

In Österreich sind nach dem zweiten Weltkrieg drei Etappen der Entwicklung des Wohnbaus zu beobachten:⁶⁰

1. Die Phase des Wiederaufbaus von 1945 bis 1968 steht vor allem im Zeichen der Entwicklung von praktikablen Eigentumswohnbauten, die die Distanzen zum Arbeitsort geringzuhalten und effizient gestaltet sein sollen, um die Produktivität und das Bevölkerungswachstum in dieser Phase zu erhöhen.
2. Zwischen 1968 und 1989 begann die Urbanisierung sich auch den Themen Individualisierung und Motivation durch die vorliegende Wohnsituation zu nähern und es wurden durch Bund und Land Ein- und Mehrfamilienhäuser den Förderungsprogrammen der Wohnungen gleichgestellt. Hier findet sich ein Boom bei Eigenheimerrichtungen und ein Übergang von Mietsituationen in (geförderten) Besitz.
3. Von 1989 bis heute widmet sich dem erhöhten Wohnbedürfnis der „Baby-Boomer“ und dem Wohnbedürfnis von Zuwanderinnen und Zuwanderern. Die Ausweitung des Angebots führte schließlich zu einer Wandlung von der bisherigen Wohnungsknappheit zum Vorteil der KonsumentInnen in einen Käufermarkt.⁶¹

3.3 Individualisierung des Wohnens

Es ist beim Wohnen, wie auch in anderen Lebensbereichen, der Wunsch nach Individualität des einzelnen zu erkennen. Der Wohnraum wird erst dann als sein persönliches „Zuhause“ betrachtet, wenn die eigene Persönlichkeit Einzug gehalten hat. Hierbei ist nicht von der Anmietung oder dem Eigentumsübergang die Rede, sondern vielmehr der persönlichen Gestaltung der Räume, der Auswahl der Farben und der individuellen Note der Bewohnenden. Durch die Gestaltung und Individualisierung scheint auch der Wunsch nach Kommunikation mit der Umwelt verbunden zu sein, sich durch die Sprache der Dinge und Farben auszudrücken, um anderen Menschen zu zeigen, wer man ist.⁶²

Daraus abgeleitet, ist ein Grund für die Errichtung und Verschönerung eines Eigenheims, der Wunsch, bedeutsam zu sein und in Erinnerung zu bleiben. Manche Menschen wollen durch ihren Wohnraum für die Umwelt bedeutsam zu erscheinen oder sich an flüchtige Seiten der eigenen Vergangenheit zu erinnern.⁶³

⁵⁸ Vgl. Häußermann, Siebel in: Maak 2014, S. 26

⁵⁹ Vgl. Häusermann, Siebel 1996, S. 13

⁶⁰ Vgl. Deutsch 2001, S. 14f

⁶¹ Vgl. Deutsch 2001, S. 14f

⁶² Vgl. Botton 2008, S. 126

⁶³ Vgl. Botton 2008, S. 125

Ein Ort wird erst dann zum Zuhause, wenn er in Besitz genommen wird und eine persönliche Geschichte erhält. Dazu zählen auch Erinnerungen an Ereignisse, die mit diesem Ort verbunden sind und es entsteht eine emotionale Verbindung, die das Zusammengehörigkeitsempfinden der Personen, die diesen Ort frequentieren, erhöht. Der Ort verleiht dem Leben Struktur und vermittelt den Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch den Gästen Sicherheit und Zusammengehörigkeit.⁶⁴

Dies erkennt man besonders, wenn man sich die Wohnräume von älteren Personen vor Augen führt, wo gewachsene Strukturen und von üblichen Tagesabläufen geprägte Anordnungen vorzufinden sind. Die Orte sind Teil des Lebens und das Leben gestaltet die Orte mit Erinnerungen.

Haus, Wohnung und Wohnumfeld bieten Zuhause, Beständigkeit, zeitliche Kontinuität und werden zu einem Teil der persönlichen Identität in einer Zeit des immer schneller werdenden Wandels bietet sich hier ein Ort des Rückzugs, zum Auftanken und in positiven Gefühlen und angenehmen Erinnerungen zu schwelgen.

Die räumliche Verankerung entsteht durch reale und vergleichsweise überschaubare soziale Netzwerke in Form von Nachbarschaft oder regional beschränkter Infrastruktur wie Vereinen, Lokalen und Geschäften.⁶⁵

„Ein Mensch, der die Zimmer seiner Wohnung möbliert, dekoriert, mit Reiseandenken und Pflanzen vollstellt, sie mit Büchern und Ausstellungskatalogen füllt, eine Katze darin wohnen lässt, einen Sessel platziert usw., eignet sich ein Stück Umwelt an.“⁶⁶

Conceptual Living: Die Wohnsituation stellt als aktiver Gestaltungsprozess die aktuelle Lebenssituation dar:

Es bedeutet, seinen Lebensraum als einen Raum zu erschließen, den es ebenso zu konzipieren gilt, wie Lebensstile. Die physische Raumstruktur gibt dabei das grobe Muster vor, während die Einrichtung präzise auf die einzelnen Bedürfnisse der Lebensstile und Lebensphasen reagiert.⁶⁷

Für die Konkretisierung dessen, was Menschen ihr Zuhause nennen, kann hierzu ein Ort herangezogen werden, dem es gelingt, dauerhaft wichtige Wahrheiten näherzubringen, die von der weiten Welt ignoriert werden oder auf die sich die ständig abgelenkte, unentschlossene Persönlichkeit nur mit Mühe konzentrieren kann.⁶⁸

⁶⁴ Vgl. Reichl 2014, S. 44

⁶⁵ Vgl. Reichl 2014, S. 45

⁶⁶ Vgl. Flade 1987, S. 33

⁶⁷ Vgl. Baumgartner et al. 2013, S. 27

⁶⁸ Vgl. Botton 2008, S. 122

3.4 Aktuelle Wohnformen

Die Nachfrage nach Wohnen hängt gemäß der Wohnmatrix von Eichener/Kamis im Wesentlichen von drei Komponenten ab:

- dem Alter und dem Haushaltstyp
(jüngere oder ältere Singles, jüngere oder ältere Paare, Familien etc.),
- der Wohnkaufkraft,
- dem Wohnkonzept.⁶⁹

Wohnkonzepte sind konkrete Erwartungen an Wohnraum, die die Person zufriedenstellen können, gleichsam die Vorstellung von der für die betroffene Person ideale Wohnung oder dem idealen Haus.

Das Wohnkonzept spiegelt nicht unbedingt die tatsächliche Wohnsituation wider, sondern die Vorstellung davon, wie man gern wohnen möchte. Nach einer repräsentativen Studie in Deutschland möchte die Hälfte der unter 30-Jährigen und immerhin ein Drittel der älteren Menschen „deutlich anders“ wohnen als gegenwärtig.⁷⁰

So gliedern Eichinger/Kamis (2018) auf Basis der Studien „Wohntrends 2020“ (von 2008) und „Wohntrends 2030“ (2013), alle im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., in folgende sechs Wohnkonzepte hinsichtlich ihrer soziodemografischen Merkmale, der Interessen- und Wohnprofile sowie der konkreten Anforderungen an die Wohnung:⁷¹

⁶⁹ Vgl. Eichener, Kamis 2018, S. 290

⁷⁰ Vgl. Eichener, Kamis 2018, S. 290

⁷¹ Vgl. Eichener, Kamis 2018, S. 291ff

3.4.1 Das bescheidene Wohnkonzept

Geringe Ansprüche an die technische Ausstattung und Modernität der Immobilie haben zumeist ältere Mieterinnen⁷² im Pensionsalter. Bei diesem Konzept sind soziale Interaktionen und Teilnahme an Vereinsaktivitäten sehr ausgeprägt und die Nachbarschaft hat einen sehr hohen Stellenwert.

Aufgrund der Altersstruktur und dem Ausbleiben einer Nachfolge schrumpft dieses Konzept von derzeit 14% zunehmend und die Realitäten nach dem Auszug werden sukzessive modernisiert oder anderen Verwendungszwecken zugeführt.

Soziodemografisches Profil	Wohnprofil	Anforderungen an das Wohnen
- Altersgruppe 65+ - Niedrige bis mittlere Kaufkraft - Tendenz: altersbedingt abnehmend, die nachrückende Generation ist anspruchsvoller »Kittelschürzengeneration«	- Geringe Ansprüche an die Wohnung - Klassische Geschosswohnung zur Miete, in der Regel ältere Baujahre - Zufrieden mit einfacher Ausstattung - Sehr geringe Mobilität	- Vitale Nachbarschaften (Möglichkeit für Nachbarschaftshilfe) - Soziale Infrastruktur im Quartier (Kirchgemeinde, Vereinsleben, Seniorentreff ...) - Objektiv notwendig: altersgerechte Ausstattung, muss aber für Mieter kostenfrei sein; sehr geringe Bereitschaft, zusätzliche Entgelte zu entrichten (etwa für Hilfen im Alltag oder Notrufsysteme) - Beim Umzug in eine betreute Wohnanlage (in der Regel öffentlich gefördert) werden Betreuungsleistungen gern angenommen

Abbildung 2: Das bescheidene Wohnkonzept

⁷² Der Autor bezieht sich hier ausdrücklich auf Mieterinnen und nicht Mieter.

3.4.2 Das funktionale Wohnkonzept

In diesem Wohnkonzept finden sich ebenfalls Personen, die zur Miete wohnen. Das ausschlaggebende Kriterium ist jedoch nicht die Altersstruktur, sondern die sehr beschränkte finanzielle Leistungsfähigkeit der BewohnerInnen. Rund 5% der Haushalte fallen in dieses Konzept, hegen aufgrund von schlecht bezahlter bis gar keiner Erwerbstätigkeit ein eher tristes Dasein und sind zumeist generell mit ihrem Leben unzufrieden.

In Großstädten findet sich das funktionale Konzept bei rund 30% der Haushalte und hier geht der Trend in Richtung kostengünstigem Wohnen auf engem Raum – mit nur geringen Renovierungs- und Modernisierungstätigkeiten.

Soziodemografisches Profil	Wohnprofil	Anforderungen an das Wohnen
▪ Haushalte jeden Alters mit niedriger Wohnkaufkraft ▪ Tendenz: zunehmend ▪ »Hartz-IV-Empfänger«, »Niedrigverdiener«	▪ Wenig materielle Optionen ▪ Hohe Unzufriedenheit mit der Wohn- und der gesamten Lebenssituation ▪ Auf kleine Mietwohnungen beschränkt ▪ Einfache Ausstattung	▪ Preiswerte (Bestands-) Wohnungen, die nicht stigmatisieren und keine Ghettos bilden ▪ Funktionale Wohnungen für Alleinerziehende ▪ Preiswerte Wohnungen für Studierende und Haushaltsgründer ▪ Kostengünstige Lösungen: »trendy« statt »billig« ▪ Kostengünstige Badmodernisierung

Tabelle 5: Das funktionale Wohnkonzept

3.4.3 Das konventionelle Wohnkonzept

Als „konventionell“ wird die klassische Mittelschicht beschrieben, die sich, zumeist als DoppelverdienerInnen oder DoppelpensionsbezieherInnen den Luxus der Investition in die eigenen vier Wände oder in die Erhaltung der Immobilie leisten können. 14% der Haushalte zählen zu diesem Konzept.

Oftmals wird hier auch die ehemals gemietete Wohnung von den MieterInnen erworben und auf neueren Stand gebracht. Speziell in Sicherheit und altersgerechten Komfort wird bei diesem Konzept oft investiert.

Soziodemografisches Profil	Wohnprofil	Anforderungen an das Wohnen
▪ Ältere Haushalte (Paare) ▪ Mittlere Wohnkaufkraft ▪ Tendenz: abnehmend ▪ »Kleinbürgertum«	▪ Hohe Lebenszufriedenheit, man hat sich eingerichtet ▪ Konventionelle Wohnung ▪ In der Regel Mietwohnung, zunehmend auch privatisierte Bestandswohnungen ▪ Gehobene, solide Qualität ▪ Ruhige Wohnlage	▪ Konventionell-gediegenes Ambiente ▪ Bezahlbarer Wohnkomfort: Lichtkulissen, Bäder, Medien, Arbeitsmöglichkeiten, Smart-Home-Technologien ▪ Gesundes Wohnen ▪ Sicherheit in der Wohnung und im Wohnumfeld

Tabelle 6: Das konventionelle Wohnkonzept

3.4.4 Das häusliche Wohnkonzept

Speziell für Familien und Personen mit Kindern ist Wohnraum sehr wichtig und besteht entsprechend viel Interesse am Erwerb im Eigentum, Erweiterungen und individueller Gestaltung.

Für die 13% diesem Konzept zuordenbaren Haushalte sind Nachhaltigkeit und Nachnutzbarkeit – sofern leistbar – ein wesentliches Thema.

Soziodemografisches Profil	Wohnprofil	Anforderungen an das Wohnen
▪ Familien/Familiengründer ▪ Paare in der Postfamilienphase mit starker Fixierung auf die Kinder/Enkel ▪ Mittlere Wohnkaufkraft ▪ Tendenz: gleichbleibend (weniger Familien, mehr postfamiliäre Paare) ▪ »Familien und Postfamiliäre«	▪ Wohnung als Lebensmittelpunkt ▪ Große Bedeutung von Nachbarschaft und Wohnumfeld ▪ Großes Interesse am Wohneigentum, idealerweise in Form eines Einfamilienhauses, aus finanziellen Gründen häufig Beschränkung auf die Mietwohnung ▪ Große Wohnung oder Haus	▪ Große Küchen mit Essplatz ▪ Balkon, Terrasse oder Garten ▪ Kinderareale ▪ Bei Postfamiliären: kombinierte Arbeits-/Gästezimmer ▪ Zweitbad (auch bei Postfamiliären) ▪ Hauswirtschaftsraum ▪ Wirtschaftliche Energiesparlösungen ▪ Gesundes Wohnen

Tabelle 7: Das häusliche Wohnkonzept

3.4.5 Das kommunikative Wohnkonzept

Dieses urban geprägte Wohnkonzept findet sich bei 15% der Haushalte mit einer besonderen Häufung in Großstädten und ist gekennzeichnet von vergleichsweise hoher Affinität zu Wohnen und sozialen Kontakten.

Durch das Lebensmodell der zumeist Mieterinnen, die Freiheit und Flexibilität schätzen und großes Interesse an Design, Mode und Reisen aufweisen, wird zwar ein hohes Einkommen lukriert, aber entsprechend viel Geld für Konsum ausgegeben, weshalb besonders bei jungen Menschen dieses Konzepts die Ansprüche die Kaufkraft oft übersteigen.

Soziodemografisches Profil	Wohnprofil	Anforderungen an das Wohnen
▪ Überwiegend junge bis mittelalte Singles und Paare, in Zukunft verstärkt in höhere Altersgruppen vorrückend ▪ Hoher Anteil von Akademikern ▪ Bei den Jüngeren: niedrige bis mittlere Wohnkaufkraft mit Steigerungsperspektive (Studierende, Jungakademiker) ▪ Bei den Mittelalten: mittlere bis hohe Wohnkaufkraft ▪ Tendenz: zunehmend ▪ »Neue Urbaniten«	▪ Intensive soziale Beziehungen und Netzwerke, persönlich und virtuell ▪ Starkes Bedürfnis nach urbanem Umfeld ▪ Hohe Flexibilität und Mobilität in allen Lebensbereichen, auch beim Wohnen ▪ Eindeutige Präferenz für das Wohnen zur Miete ▪ Wohnen als Lebensgefühl ▪ Ansprüche gehen bei den jüngeren über die Kaufkraft hinaus	▪ Trendiges Ambiente, unkonventionelles Design ▪ Mischung aus Altem und Neuem beim Design ▪ Große Bedeutung von Arbeitsmöglichkeiten, Medien, Smart-Home-Technologien ▪ Interesse am Heimkino ▪ Interesse an Wohlfühlbädern und Wellness

Tabelle 8: Das kommunikative Wohnkonzept

3.4.6 Das anspruchsvolle Wohnkonzept

Die sogenannten „BesserverdienerInnen“ waren bisher eher am Stadtrand in Eigentumshäusern zu finden, suchen aber aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz immer mehr auch repräsentative Wohnungen in zentraler Lage, wobei hier vermehrt angemietet wird.

Immerhin 26% der Haushalte sind dem leistungsorientierten Konzept, das auch in puncto Wohnen hohe Ansprüche aufweist, zuzurechnen.

Soziodemografisches Profil	Wohnprofil	Anforderungen an das Wohnen
▪ Alle Altersgruppen ▪ Alle Haushaltstypen (Singles, kinderlose Paare, Familien, Geschiedene) ▪ Hohe Wohnkaufkraft ▪ Tendenz: zunehmend ▪ »Besserverdienende«	▪ Leistung und Optimierung in allen Lebensbereichen ▪ Hohe Anforderungen an alle Lebensbereiche, auch an das Wohnen ▪ Vielseitig interessiert ▪ Benötigen Raum für Individualität und Arbeiten ▪ Hohes Umweltbewusstsein ▪ Klassisch: Wohnen im Einfamilienhaus, zunehmend auch Interesse an komfortablen Geschosswohnungen im Eigentum, zunehmend auch zur Miete (wegen beruflicher und privater Mobilität)	▪ Exklusives Ambiente und Design ▪ Sichtbare Materialien (Stahl, Glas, Granit, Holz ...) ▪ Luxusbäder ▪ Arbeitsmöglichkeiten, Medien, Smart-Home-Technologien ▪ Kamin(-ofen) ▪ Ganzjährig nutzbare Hybridwohnbereiche (innen/außen) ▪ Wellness-Wohnen

Tabelle 9: Das anspruchsvolle Wohnkonzept

3.4.7 Sonderform: Einpersonenhaushalt

Verglichen mit Mehrpersonenhaushalten, sind die Ansprüche auf Komfortausstattungs-details wie Balkon, hoher technischer Standard der Ausstattung, Modernität des Gebäudes und das Platzangebot bei Einpersonenhaushalten unterdurchschnittlich ausgeprägt. Hier steht die Nähe zu Infrastruktur wie Einkaufszentren, Sport- und Freizeiteinrichtungen, kulturellen Hot-Spots wie Kino, Theater und Veranstaltungszentren sowie allen voran der Preis bei Anschaffung und Erhaltung im Vordergrund der Entscheidung.⁷³

3.5 Vergleichbare Studien

In einer vom Gallup-Institut im Auftrag des österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) durchgeführten Studie mit rund 1.000 befragten Personen zu Wohnzufriedenheit in Österreich wurde dem gemeinnützigen Wohnbau mit 91 Prozent

⁷³ Vgl. Wüst 2015, S. 26f

ein hoher Stellenwert am Zufriedenheitsempfinden der befragten Personen eingeräumt und von den Befragten die künftige Leistbarkeit des Wohnraums als größte Sorge angegeben. Nur 68 Prozent der Befragten beurteilen hierbei generell Wohnen in Österreich als positiv. Es äußerten sich rund 90 Prozent mit Rechtsform, Lage, Größe, Ausstattung und Grundriss zufrieden.⁷⁴

3.6 Historische Entwicklung der Forschung zu Glück und Zufriedenheit

Generell geht die Glücksforschung auf Jeremy Bentham zurück, der 1789 als erster eine Verbindung zwischen Glück und Politik hergestellt hat und es als ausdrückliches Ziel der Politik formuliert hat, möglichst vielen Menschen Glückseligkeit zu ermöglichen.⁷⁵

Im internationalen Vergleich findet man erstmals den Begriff „Quality of Life“ beim Ökonom Arthur C. Pigou 1920 in England. Es wurde die Wohlfahrt einer Gesellschaft in Zusammenhang, mit finanzieller Ausstattung und dem Wert nichtökonomischer Aspekte, die sich in Empfindungen, Wahrnehmungen und Wünschen äußern, gesetzt.⁷⁶

Anfang der 1960er Jahre entstand in den USA eine qualitative Wohlfahrtsforschung, die sich gewisser Sozialindikatoren bediente, um das individuelle Glücksempfinden des Einzelnen durch politische Maßnahmen und Steuerungsmaßnahmen positiv beeinflussen zu können. In Deutschland gilt die Ära Willy Brandts, der das Thema Lebensqualität ins Zentrum seines innenpolitischen Schaffens rückte und diese nicht nur durch Einkommen und Konsum bewertete, als Anfangszeitpunkt der Forschung zu diesem Thema. Diese wurde in den 80-er-Jahren wieder aufgenommen und schließlich um den Faktor Nachhaltigkeit erweitert.⁷⁷

Dabei wurde in Deutschland auf die Heterogenität der Wünsche Rücksicht genommen und unterschiedliche Lebenssituationen ausdrücklich als wünschenswert dargestellt, sofern sie für die betroffenen Personen passend erscheinen:

⁷⁴ Vgl. "Bau.zeitung" Nr. 02/2016, S. 11

⁷⁵ Vgl. Brettschneider 2015, S. 9

⁷⁶ Vgl. Opitz 2014, S. 141

⁷⁷ Vgl. Opitz 2014, S. 140

Zur Wahrung der Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse findet sich im Artikel 72 Abs. 2:

„Weder gibt es einheitliche Lebensverhältnisse im Bundesgebiet, die gewahrt werden könnten, noch ist ihre Einheitlichkeit oder Gleichartigkeit ein realistisches oder auch nur wünschbares Ziel. Angesichts der tatsächlich vorhandenen Ungleichartigkeit der Lebensverhältnisse konnte nur auf eine Zielvorstellung abgestellt werden, aber auch nur auf die Gleichwertigkeit, nicht auf die Gleichartigkeit.“⁷⁸

Es ergeben sich drei methodische Ansätze im Rahmen der Lebens- und somit Wohnqualitätsforschung:

1. *Objektivistischer Ansatz:* Hierbei werden die Lebens- und Wohnbedingungen quantifiziert und bewertet.
2. *Subjektivistischer Ansatz:* Persönliche Einschätzung der betroffenen Personen zu Themen und Wahrnehmungen, die ihre Lebens- und Wohnzufriedenheit bestimmen.
3. *Multidimensionaler Ansatz:* Lebens- und Wohnqualität setzt sich sowohl aus objektiven Kriterien als auch aus subjektiver Wahrnehmung zusammen.⁷⁹

Zu Beginn der 70-er-Jahre wurde in den USA die erste umfassende Studie zur subjektiven Lebensqualität („Quality of American Life“) von Campbell erstellt und der finnische Soziologe Erik Allardt entwarf das wegweisende Lebensqualitäts-/Wohlfahrtskonzept der „Dimensions of Welfare“⁸⁰, das bereits die subjektive und objektive Betrachtung in einem multidimensionalen Studiendesign zusammenführte. Auf diesem gründen u. a. die internationale Wohlfahrtsmessung der OECD und der die deutsche Wohlfahrtsforschung zwanzig Jahre lang begleitende „Wohlfahrtssurvey der Bundesrepublik Deutschland“, der 1978 als erste landesweite Bevölkerungsumfrage zu den Lebensbedingungen eingeführt wurde. Beispiele für den sich in der Raumbeobachtung wiederfindenden objektivistischen Ansatz sind die diesbezüglichen Analysen des BBSR, der Lebensqualität-Atlas für die BRD von 1995, die europäische Erhebung „Urban Audit“ oder zahlreiche regionale Lebensqualitätsstudien von Politik und Wirtschaft sowie Beratungsunternehmen, wie zum Beispiel die „World-Wide Quality of Living Survey“ von Mercer.⁸¹ Subjektive Aspekte werden im Wesentlichen durch Bevölkerungsumfragen erhoben, wie zum Beispiel die seit 1969 in deutschen Kommunen stattfindenden „Kommunalen Repräsentativerhebungen“, die „Laufenden Bevölkerungsumfragen“ des Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), die in den Jahren 2001 bis 2006 durchgeführte Online-Umfrage „Perspektive Deutschland“ oder die Bürgerbefragungen der EU „European Quality of Life Survey“ und „Urban Audit Perception Survey on Quality of Life in European Cities“.⁸²

⁷⁸ <https://dipbt.bundestag.de/doc/btd/07/059/0705924.pdf>, Schlussbericht der Enquete-Kommission Verfassungsreform gemäß Beschluss des Deutschen Bundestages – Drucksache 7/214 (neu) – S. 131 (Stand 12.03.2020)

⁷⁹ Vgl. Opitz 2014, S. 140

⁸⁰ Siehe S. 11

⁸¹ Vgl. Opitz 2014, S. 140

⁸² Vgl. Opitz 2014, S. 140f

Die Auswertung des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP), das von 1992 bis 2009 durchgeführt wurde, zeigt klare Zusammenhänge zwischen Wohnen und Lebenszufriedenheit, was den Schluss nahelegt, dass sich Menschen mit ihrem Wohnraum, insbesondere bei Wohneigentum, identifizieren und Einfluss auf andere Bereiche des Lebens durch die Wohnsituation besteht.⁸³

3.7 Forschungsfragen und Hypothese

Folgende im Rahmen der Literaturrecherche vermuteten und von den ExpertInnen bei den geführten Interviews geäußerten Annahmen werden als Forschungsfragen aufgenommen und in der Auswertung der Befragung einem Plausibilitätscheck unterzogen.

3.7.1 Forschungsfragen

Folgende Forschungsfragen werden im Rahmen der Befragung evaluiert:

- F1. Macht Eigentum zufriedener als Miete?
- F2. Haben Alter, Familienstand, Einkommen, Wohnkosten und Größe des Wohnraums einen direkten Einfluss auf die Zufriedenheit?
- F3. Erhöht die Bestätigung der getroffenen Wohnentscheidung die Zufriedenheit?

In Kapitel 5.5 (Beantwortung der Forschungsfragen, S. 58) werden die Forschungsfragen auf Basis der aggregierten Daten aus dem Fragebogen quantitativ und qualitativ überprüft.

3.7.2 Hypothese

Es wird die Hypothese aufgestellt, dass es einen signifikanten Zusammenhang zwischen der Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation und weiteren in der Befragung erhobenen Kriterien wie allgemeinen demographischen Faktoren, dem Einkommen, dem Alter, dem Familienstand, der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, der Größe des Wohnraums, der persönlichen Einstellung, der Erwartungshaltung und dem Gesundheitsempfinden gibt.

H. (Wohn-)Zufriedenheit lässt sich durch qualitative und quantitative Kriterien, die aus typischen Wohnsituationen, Familienstrukturen und Lebensumständen entstehen, festmachen.

4 Methodik in der Datenerhebung bzw. -auswertung

Die der Arbeit zugrundeliegende Methodik ist neben der Literaturrecherche und ExpertInnenbefragung eine Befragung in Form einer empirischen, quantitativen Studie.

Darauf aufbauend wurde eine qualitative Beschreibung der erhobenen „best-practices“ vorgenommen, um Optimierungspotential für den privaten Wohnbau zu identifizieren

⁸³ Vgl. Brettschneider 2015, S. 7

und ein Modell, das Wohnzufriedenheitsmodell (WZM) als geclusterte höchste Aggregationsstufe zur Evaluierung von Anforderungen an das Wohnen und Darstellung der spezifischen Charakteristika eines konkreten Wohnobjekts gegenüberzustellen.

4.1 Vorgangsweise – Methoden

Empirische Erhebung von unterschiedlichen Wohnverhältnissen und der gesamten Lebenssituationen mittels Fragebogen (Online via LimeSurvey). Erhebung von präferierten Wohnsituationen Aufbereitung und Clustering der Ergebnisse, Annahmen zur Bewertung und Kategorisierung der Ergebnisse, Darstellung von Korrelationen in grafischer Form, Details zu positiven und negativen Ausreißern in der Erhebung und deskriptive Beschreibung der Ergebnisse.



Abbildung 3: Methode – Vorgehensweise

4.2 Beschreibung des Vorgehens

Nach der ausführlichen theoretischen Beschreibung der Ergebnisse der Literaturrecherche, wird eine kompakte Befragung von erfahrenen Personen, die über lange und intensive Erfahrung im Bereich „Bauen und Wohnen“ verfügen, durchgeführt. Hier werden die in der Literaturrecherche erhobenen Faktoren hinterfragt und gewichtet, sowie zusätzliche Faktoren abgefragt. Als Ergebnis dieser ExpertInneninterviews liegt eine Liste von Detailfragen vor, die in einem zweiten Schritt mit entsprechender Gewichtung zu Themenkomplexen zusammengefasst werden.

Frage kurz	Thema	Ergebnis	Muste NF gewic	Muste AN gewic
Wohnung/Haus	Wohnraum	1,11%	10	11,09%
Eigentum	Monetäre Faktoren	2,09%	10	20,88%
Ausbezahlt oder Hypothek/Kredit	Monetäre Faktoren	2,17%	8	17,35%
Kosten	Monetäre Faktoren	2,09%	10	20,88%
Wohndauer	Monetäre Faktoren	1,12%	5	5,62%
Wohnfläche generell	Monetäre Faktoren	2,01%	5	10,04%
Wohnfläche(Erwachsene)	Monetäre Faktoren	1,93%	5	9,64%
Wohnfläche (alle Bewohner)	Monetäre Faktoren	2,01%	5	10,04%
Gartengröße	Mikrolage / Wohnumfeld	1,05%	10	10,49%
Balkongröße	Mikrolage / Wohnumfeld	1,22%	9	11,01%
Anzahl Parkplätze	Mikrolage / Wohnumfeld	1,14%	10	11,36%
Anzahl Garagenplätze	Mikrolage / Wohnumfeld	1,31%	6	7,87%
Passt zu mir	Wohnraum	1,26%	10	12,60%
Zukunftssicher	Wohnraum	1,01%	5	5,04%
Leistbarkeit	Wohnraum	1,41%	10	14,11%
Wohlfühlfaktor	Wohnraum	1,21%	8	9,68%

Abbildung 4: Vorschau auf Fragengruppen und Detailfragen

Darauf basierend werden Personen, die eine zum dauerhaften Wohnen erworbene oder angemietete Immobilie bewohnen zu ihrem subjektiven Zufriedenheitsempfinden im Zusammenhang mit der Immobilie und generell zu ihrem Leben befragt.

Durch die, in der Befragung erhobenen Antworten, wird eine umfassende Betrachtung der Wohnsituation und des persönlichen Umfeldes sowie der Zufriedenheitseinschätzung geschaffen werden. Das Gesamtbild besteht aus in Summe 28 Einzelfragen (von denen durch Bedingungen vier reduziert werden können), die sich in 6 Themenkomplexe zusammenfassen lassen:

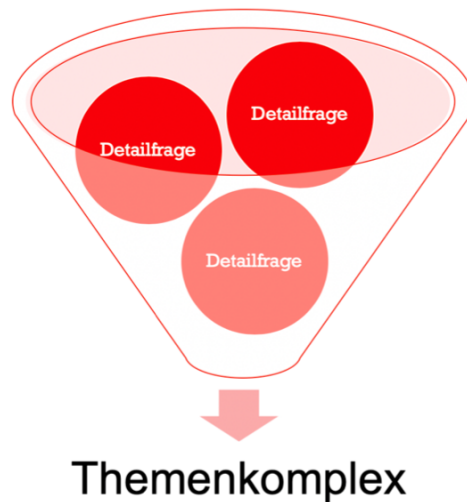


Abbildung 5: Themenkomplex

Die betrachteten Detailfragen werden über Gewichtungsfaktoren zu Themenkomplexbewertungen aggregiert, um schließlich pro Themenkomplex eine Bewertung der beantwortenden Person zu erhalten.

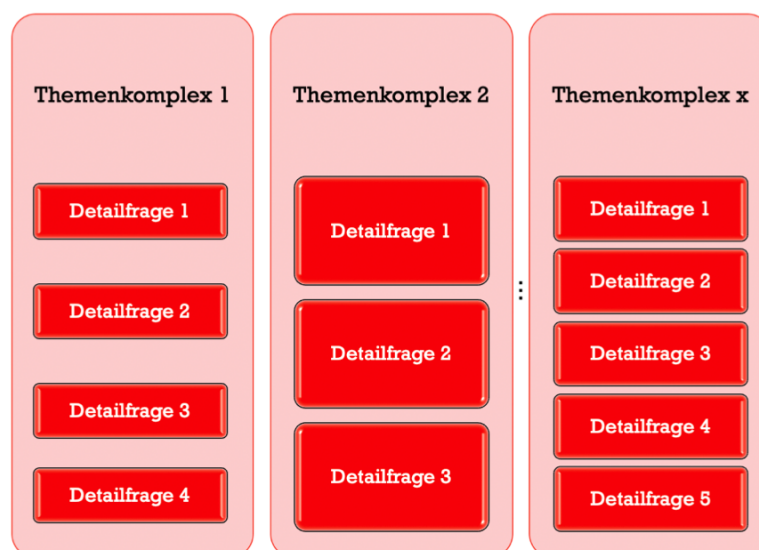


Abbildung 6: Detailfragenaggregation

Durch die Erhöhung der Informationsdichte wird die Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Wohntypen erreicht und es werden mit dieser Vorgehensweise die Fragenkategorien und Detailfragen identifiziert, die den wesentlichsten Beitrag am Zufriedenheitsempfinden der befragten Personen leisten.

Ziel ist es, auf Basis eines Fragenkatalogs anhand konkreter Erwartungen an eine Wohnung oder ein Haus, verfügbare Immobilien auf ihre Eignung zu überprüfen und auf Basis dieser Evaluierung die Anzahl an Besichtigungsterminen zu reduzieren. Dadurch soll auf der einen Seite für die vermarktenden Unternehmen die Treffsicherheit erhöht werden, auf der anderen Seite kann dadurch bereits im Vorfeld eine Bedarfsschätzung bei der Entwicklung von Immobilienprojekten erfolgen.

Im Folgenden wird die Vorgehensweise der ExpertInnenbefragung und des Fragebogens dargestellt.

4.3 Argumente für eine ExpertInnenbefragung

Aus der Literatur wurden zahlreiche Faktoren, die eine Wohnimmobilie aufweisen soll, erhoben und in eine für die zu befragenden Personen verständliche Sprache gebracht. Es wurde stets der Anspruch an den Fragebogen gestellt, die Verständlichkeit und die Akzeptanz durch Personen, die über einen unterschiedlichen und nicht im Vorfeld bekannten Wissensstand zu technischen und fachlichen Begrifflichkeiten des Wohnens aufweisen, zu erreichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Sprache und Wortwahl nicht zu einer Verzerrung der Ergebnisse führen. Es wurde jeweils ein Experte oder eine Expertin aus den Bereichen Immobilienentwicklung und Immobilienverwaltung sowie eine Expertin aus dem Bereich Immobilienvermarktung für die ExpertInnenbefragung vorgesehen. Die befragten Personen verfügen über jeweils mindestens 20 Jahre einschlägige Berufserfahrung in ihrem Aufgabengebiet und haben eine ihrer ausgeübten Tätigkeit zuträgliche universitäre Ausbildung abgeschlossen.

Ein Überblick über die verwendete Darstellung, die in der ExpertInnenbefragung mit diesen abgestimmt und ergänzt wurde, findet sich im Anhang. Hierbei ist zu bemerken, dass die Darstellung alle in den ExpertInnenbefragungen erhobenen Begrifflichkeiten beinhaltet und, dass versucht wurde, bei der Bezeichnung allgemein verständliche Begriffe zu identifizieren, unter denen sich sowohl WirtschaftlerInnen und TechnikerInnen, als auch die Befragten eine klare Vorstellung bilden können. Es galt dabei zu vermeiden, dass es aufgrund eines unterschiedlichen Bildungsstandes der befragten Personen zu Ungenauigkeiten bei der Befüllung kommt oder gar die Befragung abgebrochen wird. Im Rahmen von drei Befragungen von ExpertInnen wurden die, in der Literaturrecherche erhobenen Themenkomplexe, als höchste Aggregationsstufe der ebenfalls abgefragten Detailfragen überprüft und ergänzt.

In einem zweiten Schritt wurden die ExpertInnen über den finalen Detailfragenkatalog mittels eines Online-Tools in Kenntnis gesetzt und ersucht, die Themenkomplexe in einer Skala von 1-10 zu gewichten.

*Gesamt (1...unwichtig, 10...sehr wichtig)										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Zufriedenheit der Bewohner	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Persönliche Faktoren der Bewohner	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Monetäre Faktoren	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnraum	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mikrolage / Wohnumfeld	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Makrolage	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Abbildung 7: Gewichtung Themenkomplexe durch ExpertInnen

Ebenso wurde mit den Detailfragen, die für die quantitative Erhebung vorgesehen sind, vorgegangen.

*Ich bin Experte für ⓘ Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:										
☐ Bauträger ☐ Immobilienverwalter ☐ Makler ☐ Sonstiges:										

*Zufriedenheit (1=unwichtig 10=sehr wichtig)										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Generelle Zufriedenheit mit dem Leben	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Macht es glücklicher, wenn die Wohnsituation wieder gewählt werden würde?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Abbildung 8: Gewichtung Detailfragen durch ExpertInnen

4.4 Argumente für Fragebogen

Durch die Bereitstellung von elektronisch zu befüllenden Fragebögen soll eine hohe Akzeptanz der Befragten erreicht und die statistische Relevanz erhöht werden. Es war der Anspruch an die Befragung, neben persönlichen Fragestellungen ein umfassendes Bild zu den Themen Zufriedenheit, allgemeine Lebensumstände, geographisches Umfeld und Immobilie per se zu erstellen, um jegliche, das Wohlbefinden betreffenden Faktoren zu überprüfen und Abhängigkeiten erkennen zu können.

Da die Fragen mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten versehen sind, sind nur eindeutig und quantitativ auswertbare Angaben möglich. Die erfolgte Auswertung der geschlossenen Fragen ist mittels mathematisch-statistischer univariater und multivariater

Verfahren angelegt und erfordert hierzu eine möglichst große und zufällig gewählte Auswahl an ProbandInnen, um die Repräsentativität der Stichprobe, bezogen auf die Grundgesamtheit, so hoch wie möglich zu halten. Die zwei, bei quantitativen Methoden wesentlichen Vorgehensweisen, Deduktion und Induktion, werden sich gegenseitig ergänzend, eingesetzt. Während bei der Deduktion bereits vorhandenes Wissen auf neue Sachverhalte übertragen wird, um Rückschlüsse zu ziehen, werden bei der Induktion neue Aspekte untersucht, um bisher unbekannte Zusammenhänge darzustellen.⁸⁴

Die Zielsetzung, möglichst zeit- und kosteneffizient eine hohe Anzahl an BefragungsteilnehmerInnen zu erreichen und die Auswertbarkeit individualisierbar und flexibel zu gestalten, hat die Entscheidung für ein erprobtes Open-Source-Befragungstool ergeben.

Die Adressierung der BefragungsteilnehmerInnen erfolgte über Online-Plattformen wie poll-pool.com, Social-Media-Plattformen wie facebook, xing, linkedin, instagram, direkte Kontaktierung via Nachrichtendienste sms, whatsapp, hangouts, telegram, skype und auf dem persönlichen Wege.

Zusätzlich wurden 250 Karten im Visitenkartenformat mit einem QR-Code, der direkt zu der Website der Befragung führt, in Einkaufsstraßen verteilt.



Abbildung 9: Einladungskarte für Fragebogen

Auf besondere Marketingmaßnahmen wie ein Gewinnspiel oder breit gestreuten Versand via Mailing-Listen wurde verzichtet, da der Qualität der Befüllung der Vorrang gegenüber künstlich erhöhter Quantität eingeräumt wurde. Dies gilt auch für die Überlegung, die Befüllung des Fragebogens anonym zu gestalten. Zumal zahlreiche Fragen sehr persönliche Daten wie Einkommen, Empfindungen und Eigenschaften betreffen, wird durch die anonyme Befragung versucht, eine Erhöhung der Ehrlichkeit bei der Beantwortung zu erreichen.

Die Eingaben der zu befragenden Personen wurden durch exakt definierte Einstiegsfragen geclustert und auf Verwendbarkeit evaluiert. Anschließend erfolgte die Auswertung der Fragebögen und eine Eliminierung von unplausibel erscheinenden Antwortkombinationen sowie eine manuelle Auswertung der wenigen, erforderlichen Freitextfelder.

⁸⁴ Vgl. Reuber, Pfaffenbach 2005, S. 39f und S. 44

Auf Basis der aufgestellten Forschungsfragen wurde das Fragebogendesign mit den ExpertInnen in der Erhebungsphase verfeinert und die Erhebbarkeit der erforderlichen Parameter bereits im Vorfeld sichergestellt.

Der verwendete Fragebogen wurde mittels eines Pre-Tests auf Anwendbarkeit überprüft und überarbeitet. So konnten unklare Fragen bereits im Vorfeld erkannt und optimiert werden.

Eine wichtige Anforderung an die Erstellung des Fragebogens war es, ihn übersichtlich und verständlich zu gestalten, um die Auswertungsergebnisse so realitätsnahe wie möglich zu erhalten und die Abbruchhäufigkeit bei der Befüllung zu reduzieren. Es hat sich dabei gezeigt, dass die Komplexität der Befragung sehr hoch ist und die Bereitschaft der TeilnehmerInnen, lange Frage- und Antworttexte zu lesen gering ist.

Vielfach wurden der Einleitungstext sowie die Beschreibungen zu den Fragen nicht gelesen, sondern bei Unklarheiten abgebrochen oder Kontakt zum Absender gesucht. Durch die Erfahrungen aus dem Pre-Test wurde der Fragebogen nochmals gekürzt und die Struktur der Fragen neu gegliedert. Es wurden schließlich 6 Fragekategorien geschaffen, wobei die Fragen zu diesen Kategorien jeweils auf einer Seite dargestellt wurden. Somit mussten die Befragten inklusive Start-Seite und Danke-Seite nur 6 Seiten besuchen.

Eine Herausforderung stellte die technische Ausstattung der Befragten dar. Während die Befüllung auf Laptop und Standgeräten mit unterschiedlichen Browsern problemlos von statten ging, bereitete manchen Befragten die Befüllung auf mobilen Endgeräten Schwierigkeiten. Zum einen lässt die Lesbarkeit auf kleinen Bildschirmen zu wünschen übrig, zum anderen funktionierten die, bei zwei Fragen aufwändig konstruierten „Gaming“-Effekte mit Regler zu verstellende Antwortmöglichkeit und ein „Turmbau“ mit Elementen, die den Befragten wichtig sind, auf veralteten Geräten nicht:

Die Elemente konnten vereinzelt nicht von der linken Seite zur gewünschten Reihung auf die rechte Seite verschoben werden.

Hierbei wurde zum einen persönliche Hilfe angeboten, zum anderen im Rahmen des Pre-Tests die obligatorische Befüllung dieser Frage deaktiviert, sodass auch bei einer Nichtbefüllung dieser Frage die Befüllung abgeschlossen werden konnte.

Ihre Auswahl	Ihre Rangfolge
Geld	Gesundheit
Familie und Freunde	
Freizeit	
Soziales Engagement	
Wohnen	
Beruf und Selbstverwirklichung	

Abbildung 10: Fragebogen: Turmbau

Ähnlich verhielt es sich mit der Fragestellung, wo es darum ging, einen Regler zu den derzeit empfundenen Gefühlen und Eigenschaften zu verschieben. Dies erschien aus dem Grund sinnvoll, weil hier sehr flexibel zwischen zwei konträren Ausprägungen eingestuft werden sollte. Bei ganz alten Geräten mit Android-Betriebssystem bis Version 2.3 konnte diese Funktion nicht ausgeführt werden. Um die Befüllung hier trotzdem abschließen zu können, wurde erstens die Beschreibung der Frage um den Zusatz, dass jeder Regler bewegt werden muss und keine Mittelstellung möglich ist ergänzt und zweitens ebenfalls auf die Einstufung als verpflichtende Antwort verzichtet.

19 Fühlen Sie sich derzeit

Jeder Regler muss bewegt werden.

Sollten Regler nicht bewegt werden können: Diese Frage einfach überspringen.

Eigenschaft 1	Wert	Eigenschaft 2
gesund	10	krank
glücklich	10	unglücklich
sportlich	30	unsportlich
gesellig	20	introvertiert

Abbildung 11: Fragebogen – Regler

4.5 Fragebogen-Design

Aufgrund der hohen Anzahl an abgefragten Parametern wurde die Gruppierung der Fragen bereits im Vorfeld vorgenommen und die knapp 30 Fragestellungen, die wiederum zum Teil bis zu 10 Ausprägungen beinhalten, in vier Gruppen eingeteilt.

Dies soll zum ersten die Übersichtlichkeit und einen durchgängigen Pfad bei der Beantwortung ermöglichen, zum zweiten die optische Aufbereitung und die subjektiv wahrgenommene Beantwortungsdauer so gering wie möglich halten.

Gruppen-ID	Gruppenreihenfolge	Gruppenname	Beschreibung	
13	1	Angaben zur Wohnsituation		  
14	2	Fragen zur Immobilie		  
15	3	Fragen zum persönlichen Glücksempfinden		  
12	4	Fragen zur Person		  

Abbildung 12: Fragebogen – Gruppen

Bei der Beantwortung werden Fragen, die sich durch bereits gegebene Antworten ausschließen, nicht dargestellt. So wird zum Beispiel die Zufriedenheit mit einer Wohnung und die Absicht, sie wieder anzumieten einer Person, die ein Haus im Eigentum bewohnt, nicht angezeigt. Auch die Auswahl der Treibstoffart bei Fahrzeugen wird konsequenterweise nur den Personen angezeigt, die angegeben haben, über ein Fahrzeug zu verfügen.

Auch erhöhen der Fortschrittsbalken und die Anzeige der bereits absolvierten Fragestellungen in Prozentwerten das Gefühl, dass sich der Aufwand für die Befüllung in Grenzen hält und das Ende des Fragebogens in Sicht ist. So konnte – trotz großem Umfang des Fragebogens und einem Medianwert von 7 Minuten und 37 Sekunden für die Befüllung – eine Drop-Out-Quote bei der Befüllung von unter 5% erreicht werden und die Zahl der nicht zu verwertenden Teilbefüllungen auf ein Minimum reduziert werden.

Abbildung 13 bis Abbildung 16 zeigen die Detailfragen zu diesen vier Fragengruppen.

Die Fragengruppe „Angaben zur Wohnsituation“ beinhaltet 8 Detailfragen:

Hier wird sowohl die Form des Wohnraumes abgefragt als auch quantitative Merkmale und Ausprägungen. Es wird erhoben, ob es sich um ein Haus oder eine Wohnung handelt, ob es sich um ein Mietverhältnis handelt oder die Immobilie im Besitz ist. Durch die Erhebung der Dauer, für die die Wohnsituation bereits genutzt ist, soll sichergestellt werden, dass diese keine Übergangslösung darstellt.

Die Fragen zur Größe von Wohnraum, Balkon, Terrasse und Anzahl von Parkplätzen und Garagen sowie den monatlichen Ausgaben für Wohnen sollen eine Abschätzung ermöglichen, ob es sich um eine einfache oder hochwertige Wohnsituation handelt.

☐	Fragen-ID	Fragenreihenfolge	Code	Frage	Frage- typ	Gruppe	Zwingend notwendig	Sonstiges	
☐	148	0	W1	Wohnen Sie in einer Wohnung oder einem Haus?	Liste (Optionsfelder)	Angaben zur Wohnsituation	*		  
☐	150	1	W2	Miete oder Eigentum	Liste (Optionsfelder)	Angaben zur Wohnsituation	*	⊙	  
☐	168	2	W3	Ausbezahlt oder Hypothek/Kredit	Liste (Optionsfelder)	Angaben zur Wohnsituation	*		  
☐	265	3	W4	Wieviel geben Sie pro Monat für Wohnen aus?	Liste (Optionsfelder)	Angaben zur Wohnsituation	*		  
☐	149	4	W5	Wieviele Wohneinheiten gibt es an Ihrem Wohnsitz (im Wohnhaus, in der Wohnanlage)?	Liste (Optionsfelder)	Angaben zur Wohnsituation	*		  
☐	144	5	W6	Wie lange wohnen Sie schon an dem Wohnsitz (in Jahren)?	Liste (Optionsfelder)	Angaben zur Wohnsituation	*		  
☐	145	6	W7	Flächenangaben und KFZ-Plätze	Mehrfache numerische Eingabe	Angaben zur Wohnsituation	*	⊙	  
☐	167	7	W8	Was war Ihnen wichtig, als Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus gewählt haben?	Matrix	Angaben zur Wohnsituation	*	⊙	  

Abbildung 13: Fragebogen – Wohnsituation

Die Fragengruppe „Fragen zur Immobilie“ beinhaltet drei Detailfragen:

In dieser Gruppe werden Fragen zu Wohnumfeld, Mikrolage, Infrastruktur und Makrolage gestellt, um die Auswirkungen dieser Faktoren auf die Wohnzufriedenheit überprüfen zu können.

☐	Fragen-ID	Fragenreihenfolge	Code	Frage	Frage- typ	Gruppe	Zwingend notwendig	Sonstiges	
☐	199	0	I1	Frage zur Makrolage: Wie zufrieden sind Sie mit	Matrix	Fragen zur Immobilie	*	⊙	  
☐	207	1	I2	Wie zufrieden sind Sie mit der Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung?	Matrix	Fragen zur Immobilie	*	⊙	  
☐	221	2	I3	Mikrolage: Wie zufrieden sind Sie mit	Matrix	Fragen zur Immobilie	*	⊙	  

Abbildung 14: Fragebogen – Wohnsituation

Die Fragengruppe „Fragen zum persönlichen Glücksempfinden“ beinhaltet 8 Detailfragen:

Durch allgemeine Fragen zu Zufriedenheit und Glücksempfinden der befragten Personen soll erhoben werden, worauf es glücklichen und zufriedenen Menschen besonders ankommt und inwieweit der Faktor Wohnen hierbei eine Rolle spielt. Zusätzlich geht es in dieser Fragengruppe um die Beantwortung der Forschungsfrage (F1), ob Eigentum oder Miete die BewohnerInnen glücklicher und zufriedener macht. Durch die Antworten auf die Frage, ob die Wohnsituation wiedergewählt werden würde, soll eine weitere Forschungsfrage (F3) überprüft werden.

Indem die Befragten allgemeine aus ihrer Sicht relevante weitere Zufriedenheitsthemen nennen und reihen, soll Input für die Überprüfung der Forschungsfragen zu Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit gesammelt werden.

☐	Fragen-ID	Fragenreihenfolge	Code	Frage	Frage- typ	Gruppe	Zwingend notwendig	Sonstiges	
☐	235	0	G1	Sind Sie generell mit Ihrem Leben	Liste (Optionsfelder)	Fragen zum persönlichen Glücksempfinden	*		  
☐	237	1	G2	Welche der folgenden Themen haben Einfluß auf Ihre Zufriedenheit	Reihenfolge	Fragen zum persönlichen Glücksempfinden		⊗	  
☐	262	2	G3a	Wären Sie zufriedener, wenn Sie die Wohnung besitzen würden?	Liste (Optionsfelder)	Fragen zum persönlichen Glücksempfinden	*	⊙	  
☐	312	3	G3b	Wären Sie zufriedener, wenn Sie das Haus besitzen würden?	Liste (Optionsfelder)	Fragen zum persönlichen Glücksempfinden	*	⊙	  
☐	313	4	G4a	Wären Sie zufriedener, wenn Sie die Wohnung gemietet hätten?	Liste (Optionsfelder)	Fragen zum persönlichen Glücksempfinden	*	⊙	  
☐	314	5	G4b	Wären Sie zufriedener, wenn Sie das Haus gemietet hätten?	Liste (Optionsfelder)	Fragen zum persönlichen Glücksempfinden	*	⊙	  
☐	264	6	G5	Würden Sie die Wohnsituation wieder wählen?	Liste (Optionsfelder)	Fragen zum persönlichen Glücksempfinden	*	⊙	  
☐	315	7	G6	Fühlen Sie sich derzeit (jeder Regler muss bewegt werden)	Mehrfache numerische Eingabe	Fragen zum persönlichen Glücksempfinden	*	⊗	  

Abbildung 15: Fragebogen – Glücksempfinden

Die Fragengruppe „Fragen zur Person“ beinhaltet 9 Detailfragen:

Diese Fragengruppe beschäftigt sich mit der Demographie und allgemeinen, die Person der BefragungsteilnehmerInnen betreffenden Informationen und soll einen Rückschluss auf weitere die Wohnzufriedenheit beeinflussende Faktoren ermöglichen, die in der zweiten Forschungsfrage (F2) auf ihre Wirksamkeit überprüft werden.

☐	Fragen-ID	Fragenreihenfolge	Code	Frage	Frage- typ	Gruppe	Zwingend notwendig	Sonstiges	
☐	121	0	P1	Wie alt sind Sie?	Liste (Klappbox)	Fragen zur Person	*		  
☐	122	1	P2	Geschlecht	Liste (Optionsfelder)	Fragen zur Person			  
☐	123	2	P3	Derzeitiger Familienstand	Liste (Optionsfelder)	Fragen zur Person			  
☐	124	3	P5	Ich wohne in	Liste (Optionsfelder)	Fragen zur Person	*		  
☐	125	4	P4	Höchste abgeschlossene Ausbildung	Liste (Optionsfelder)	Fragen zur Person	*	⊙	  
☐	126	5	P6	Anzahl der im Haushalt lebenden Personen (Erwachsene / Minderjährige)	Matrix	Fragen zur Person	*	⊗	  
☐	129	6	P7	Haushaltsnettoeinkommen und persönliches Nettoeinkommen pro Monat	Matrix	Fragen zur Person		⊗	  
☐	131	7	P8	Verfügen Sie in Ihrem Haushalt über ein Auto?	Liste (Optionsfelder)	Fragen zur Person	*		  
☐	132	8	P9	Welche Antriebsform(en)	Mehrfachauswahl	Fragen zur Person	*		  

Abbildung 16: Fragebogen – zur Person

5 Fragebogen Auswertung

Der Fragebogen wurde im Zeitraum vom 20. Februar 2020 bis 15. März 2020 bereitgestellt, es haben sich 201 Personen⁸⁵ gültig am Fragebogen beteiligt, die mittlere Dauer der Befüllung beträgt 12 Minuten und 36 Sekunden, der Median der Befüllungszeit ist mit 7 Minuten und 37 Sekunden im geplanten Bereich.

5.1 Demographische Daten

5.1.1 Frage P1 – Alter

Die Verteilung nach abgefragten Altersklassen stellt sicher, dass alle Beantwortungen vollständig erfolgt und plausibel verteilt sind.

P1: Wie alt sind Sie?		
Altersklasse	Anzahl	In Prozent
bis 19 Jahre	0	0,00%
20 bis 29 Jahre	21	10,45%
30 bis 39 Jahre	43	21,39%
40 bis 49 Jahre	70	34,83%
50 bis 59 Jahre	48	23,88%
60 bis 69 Jahre	12	5,97%

Tabelle 10: Frage P1: Wie alt sind Sie?

Die Verteilung nach Altersklassen zeigt eine Häufung bei 40- bis 50-Jährigen, was für die Repräsentanz spricht und plausible Studienergebnisse erwarten lässt.

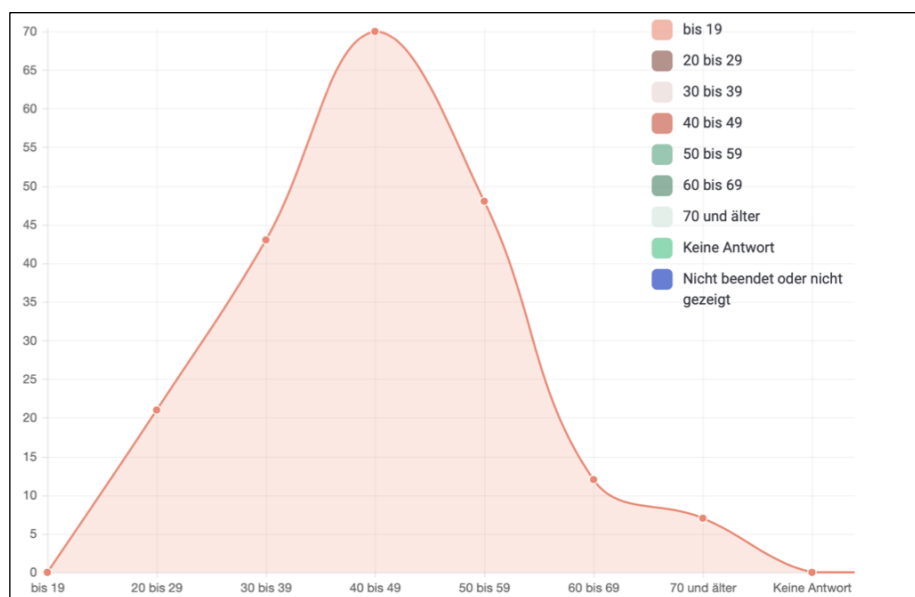


Abbildung 17: Frage P1: Wie alt sind Sie?

⁸⁵ 23 Beantwortungen wurden entfernt, da sie unplausibel oder unvollständig waren

5.1.2 Frage P2 – Geschlecht

Es haben 120 Frauen und 80 Männer geantwortet und eine befragte Person hat diese optionale Frage nicht befüllt.

P2: Geschlecht		
Antwort	Anzahl	In Prozent
männlich	80	39,80%
weiblich	120	59,70%
Keine Antwort	1	0,50%

Tabelle 11: Frage P2: Geschlecht

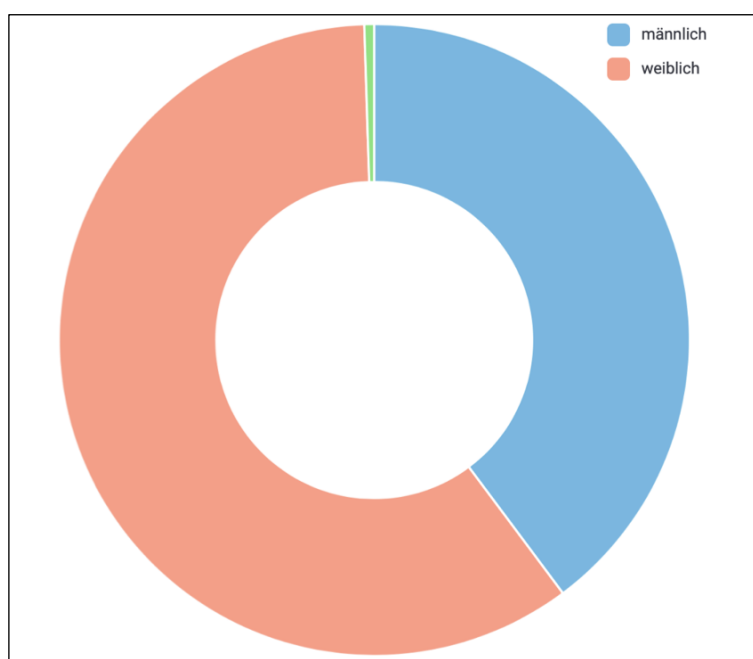


Abbildung 18: Frage P2: Geschlecht

5.1.3 Frage P3 – Familienstand

Über 60% der StudienteilnehmerInnen gaben an, aktuell verheiratet (29,85%) zu sein oder in einer Partnerschaft (32,84%) zu leben. Die Antworten von rund einem Drittel legen nahe, dass die Befragten alleine leben, nämlich „ledig“ (19,40%), „geschieden“ (14,43%) und „verwitwet“ (1,99%).

P3: Familienstand		
Antwort	Anzahl	In Prozent
Ledig	39	19,40%
Partnerschaft	66	32,84%
Verheiratet	60	29,85%
Geschieden	29	14,43%
Verwitwet	4	1,99%
Keine Antwort	3	1,49%

Tabelle 12: Frage P3: Familienstand

Lediglich 3 Personen (1,49%) wollten ihren Familienstand nicht bekannt geben.

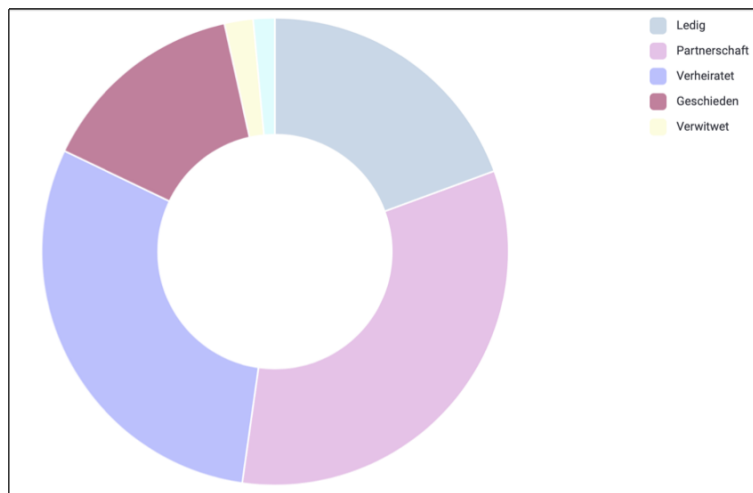


Abbildung 19: Frage P3: Familienstand

5.1.4 Frage P4 – Ausbildung

Bei der Ausbildung zeigte sich bei der betrachteten Gruppe eine Häufung bei AbsolventInnen von universitären oder höherwertigen theoretischen Ausbildungen.

Rund 40% gaben an ein Studium und rund 15% ein Postgraduate Studium abgeschlossen zu haben. BerufsschulabsolventInnen lagen bei etwas über 10% und lediglich einen Pflichtschulabschluss gaben nur rund 2,5% an.

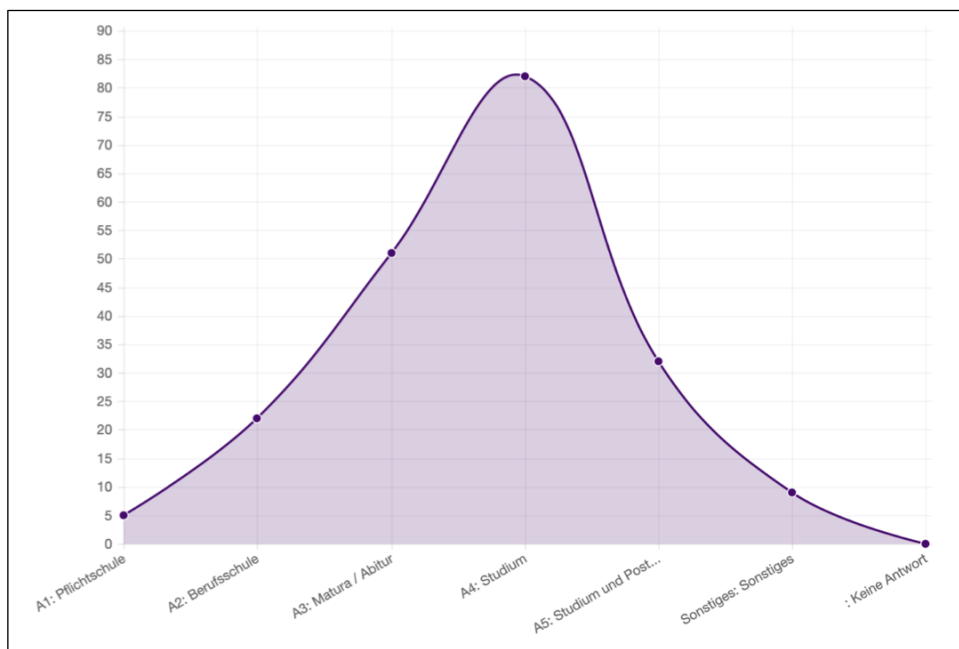


Abbildung 20: Frage P4: Ausbildung

5.1.5 Frage P5 – Wohngegend

Rund 65% der Befragten gaben an, in einer Stadt zu leben, wobei trotz der erlaubten subjektiven Einschätzung durch die Befragten davon ausgegangen werden kann, dass

unter Großstadt die Bundeshauptstadt Wien und unter Städten, die ebenfalls mit Schwerpunkt in der Verteilung der StudienteilnehmerInnen betrachteten niederösterreichischen Städte, St. Pölten und Krems zu verstehen sind.

P5: Wohngegend		
Antwort	Anzahl	In Prozent
Großstadt	87	43,28%
Kleinstadt	44	21,89%
Stadttrand	25	12,44%
am Land	45	22,39%

Tabelle 13: Frage P4: Wohngegend

Die knapp über 22% am Land lebenden UmfrageteilnehmerInnen stellen mit den am Stadttrand lebenden Personen mehr als ein Drittel der Umfragegesamtheit dar.

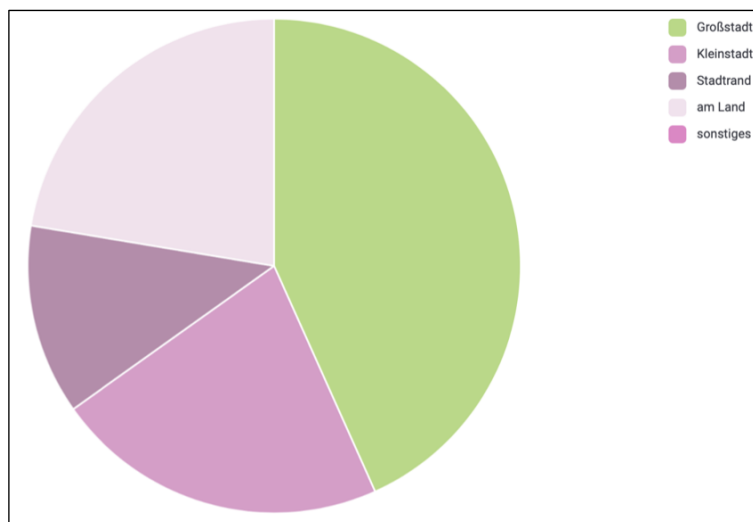


Abbildung 21: Frage P5: Wohngegend

5.1.6 Frage P6 – Anzahl Erwachsene und Minderjährige

Es sind durchschnittlich 2,23 Personen pro Haushalt eingemeldet worden, wobei über die Hälfte der befragten Haushalte aus zumindest zwei Erwachsenen besteht und nur rund 6% der Haushalte aus fünf oder mehr Personen (Erwachsene und Minderjährige).

P6: Anzahl Erwachsene		
Antwort	Anzahl	In Prozent
1	80	39,80%
2	103	51,24%
3	11	5,47%
4	7	3,48%

Tabelle 14: Frage P6: Anzahl Erwachsene

Bei den befragten Personen wohnen nur bei rund 15% mehr als eine minderjährige Person und in über 70% der Haushalte sind ausschließlich erwachsene Personen ansässig.

P6: Anzahl Minderjährige		
Antwort	Anzahl	In Prozent
0	141	70,15%
1	28	13,93%
2	26	12,94%
3	4	1,99%
4	2	1,00%

Tabelle 15: Frage P6: Anzahl Minderjährige

Es gab keine Befragungsteilnehmer, die in Haushalten mit mehr als vier Erwachsenen oder in Haushalten mit mehr als vier minderjährigen Personen wohnen.

P6: Anzahl Minderjährige und Erwachsene					
		Erwachsene			
		1	2	3	4
Minderjährige	0	33,33%	32,34%	3,48%	1,00%
	1	2,49%	9,45%	1,00%	1,00%
	2	3,98%	6,97%	1,00%	1,00%
	3	-	1,49%	-	0,50%
	4	-	1,00%	-	-

Tabelle 16: Frage P6: Verteilung Erwachsene und Minderjährige

Eine Häufung von minderjährigen Personen zeigt sich bei Haushalten mit zwei bis vier erwachsenen Personen und bei Haushalten mit vier Erwachsenen sind zu 70% auch ein bis drei minderjährige Personen anzutreffen.

Unter 20% der befragten Personen, die in Singlehaushalten wohnen, bewohnen diese mit minderjährigen Personen, davon 10% mit zwei und rund 6% mit einer.

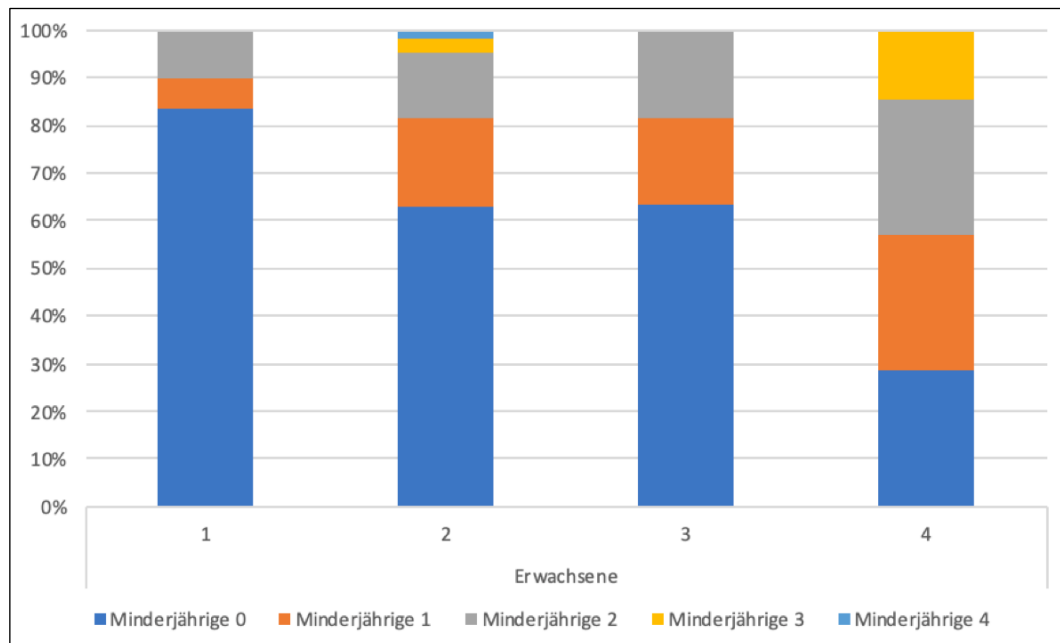


Abbildung 22: Frage P6: Verteilung Erwachsene und Minderjährige

Es zeigt sich, dass exakt 1/3 der Befragten in Einpersonenhaushalten wohnen und fast ebenso viele mit (32,34%) der Haushalte sich aus zwei Erwachsenen ohne minderjährige Personen zusammensetzen. Die Single-Haushalte werden zu 56,71% durch Frauen und 41,79% durch Männer gebildet, nur eine befragte Person hat das Geschlecht nicht angegeben und stellt die fehlenden rund 1,50%.

5.1.7 Frage P7 – Nettoeinkommen

Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen (nach Haushalt und nach persönlich zuordenbarem Einkommen differenziert abgefragt) wird von rund 80% der Befragten angegeben.

Es zeigt sich eine Häufung in den Schwellenbereichen zwischen 2.000 und über 5.000 Euro beim Haushaltseinkommen, wohin gehend das persönliche Einkommen pro Monat bei rund 93% unter 5.000 Euro angesiedelt ist und der Schwerpunkt im Bereich zwischen 2.000 und 3.000 Euro zu suchen ist.

Lediglich 6,29% der beantwortenden Personen (5% bei Kalkulation inklusive der Nichtbeantwortungen) geben ein persönliches Einkommen unter 1.000 Euro an.

P7: Nettoeinkommen		
Betrag in Euro pro Monat	Haushalt ■	persönlich ■
bis 1.000,-	1,49%	6,29%
1.001,- bis 2.000,-	9,95%	19,40%
2.001,- bis 3.000,-	21,39%	27,36%
3.001,- bis 5.000,-	25,37%	20,40%
über 5.000,-	22,89%	6,97%
Keine Antwort	18,91%	20,90%

Tabelle 17: Frage P7: Nettoeinkommen

Speziell bei dieser für viele sehr sensiblen Frage haben erwartungsgemäß rund ein Fünftel der Befragten auf eine Antwort verzichtet und keine Angabe zu Ihrer Vermögenssituation getätigt.

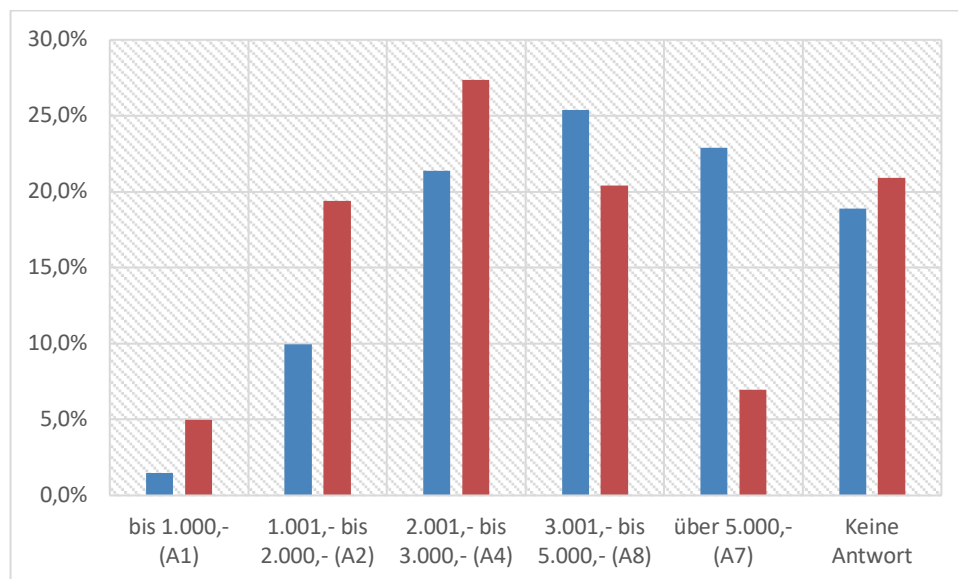


Abbildung 23: Frage P7: Nettoeinkommen

5.1.8 Frage P8 – Auto

Vergleichsweise viele der Befragten gaben an, in ihrem Haushalt über mindestens ein Auto zu verfügen. So gaben nur 14,93% an, dass sich in ihrem Haushalt kein Auto befindet.

P7: Auto		
Frage nach Auto	Antworten	In Prozent
1 Auto	89	44,28%
2 Autos	67	33,33%
mehr als 2 Autos	15	7,46%
Kein Auto	30	14,93%

Tabelle 18: Frage P8: Auto

So verfügen rund 40% der befragten Haushalte über zwei oder mehr Fahrzeuge, knapp 70% gaben an, zumindest ein Fahrzeug mit Dieselantrieb zu besitzen, rund 46% mindestens eines mit Benzinmotor und rund 2,5% meldeten ein Fahrzeug mit Elektroantrieb in ihrem Haushalt.

5.2 Wohnsituation

5.2.1 Frage W1 – Haus oder Wohnung

Rund 55% der Befragten wohnen in einer Wohnung und 45% in einem Haus.

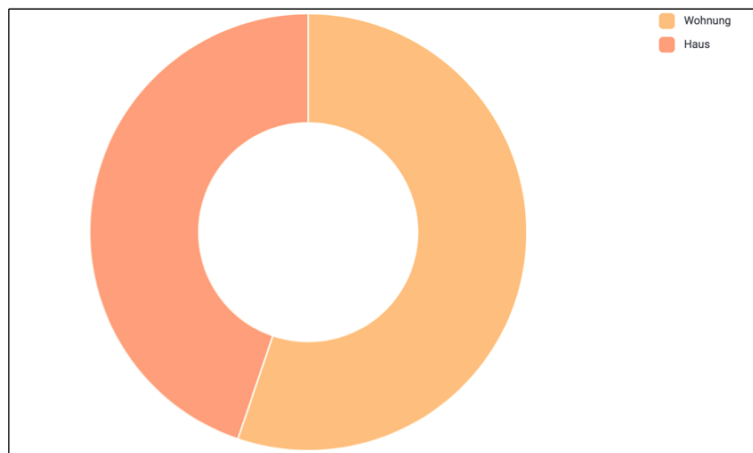


Abbildung 24: Frage W1: Haus oder Wohnung

5.2.2 Frage W2 – Miete oder Eigentum

Fast 60% der BefragungsteilnehmerInnen geben an, im Eigentum zu wohnen, rund ein Drittel in Miete und knapp 10% in einer Genossenschaftswohnung.

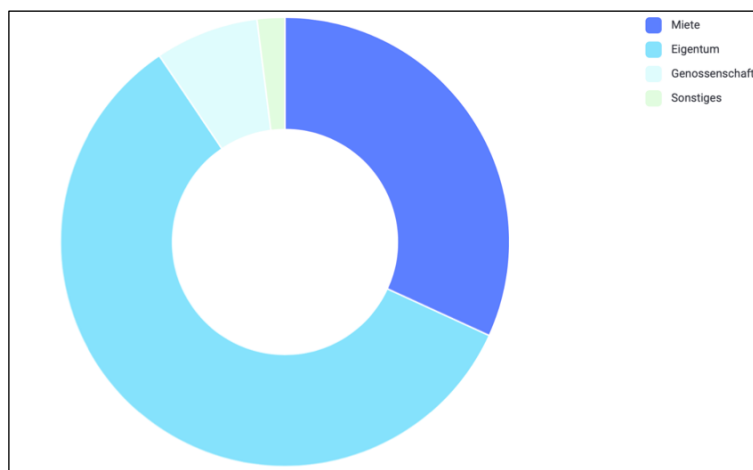


Abbildung 25: Frage W2: Miete oder Eigentum

5.2.3 Frage W3 – Finanzierung

50% der Wohnsituationen sind Bar, durch Partner/Partnerin oder durch Familie finanziert und knapp 45% geben an, eine Finanzierung mittels Kredites zu nutzen.

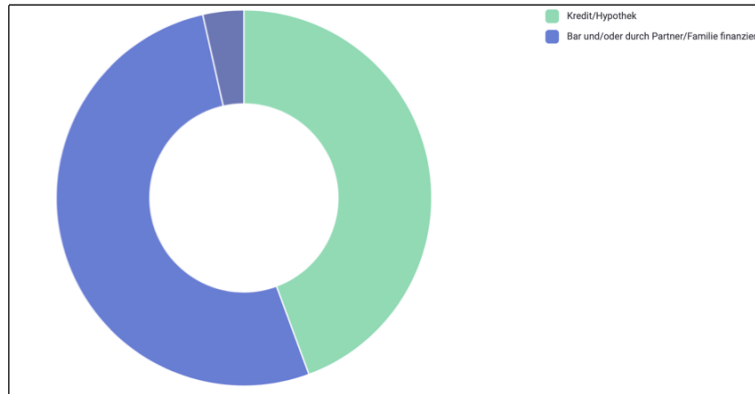


Abbildung 26: Frage W3: Finanzierung

5.2.4 Frage W4 – Monatliche Ausgaben für Wohnen

Die abgefragten Ausgaben sollen alle, für das Wohnen aufgewendeten Beträge inklusive Instandhaltung, Instandsetzung und Aufwände für Finanzierung und Verwaltung sowie Miete und Steuern beinhalten.

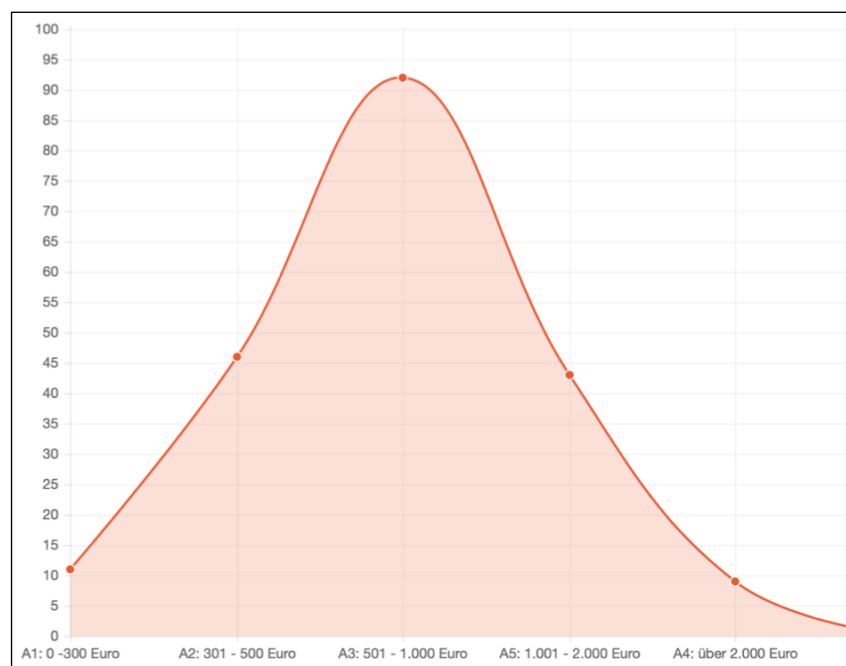


Abbildung 27: Frage W4: Monatliche Ausgaben für Wohnen

Die Häufung mit rund 45% der Antworten liegt bei € 500,- bis € 1.000,- pro Monat und nur jeweils rund 10% der Befragten geben an, unter € 300,- oder über € 2.000,- monatlich für das Wohnen auszugeben.

5.2.5 Frage W5 – Anzahl der Wohneinheiten am Wohnsitz

Die Mehrzahl der Befragten wohnt mit etwas über 40% der Antworten in Häusern mit ein bis zwei Wohneinheiten und knapp ein Drittel in klassischen Mehrparteienhäusern mit über 10 Wohneinheiten.

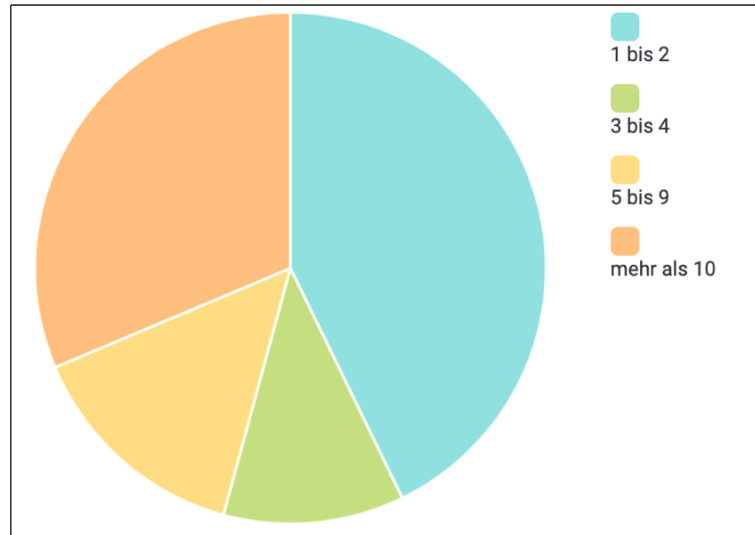


Abbildung 28: Frage W5: Anzahl der Wohneinheiten am Wohnsitz

5.2.6 Frage W6 – Dauer

Rund 70% der BefragungsteilnehmerInnen bewohnen ihren Wohnsitz bereits über vier Jahre, was die Dauerhaftigkeit des beabsichtigten Wohnens unterstreicht und nahelegt, dass sie die Wohnsituation bewusst gewählt und entsprechende dauerhafte Überlegungen hierzu angestellt haben.

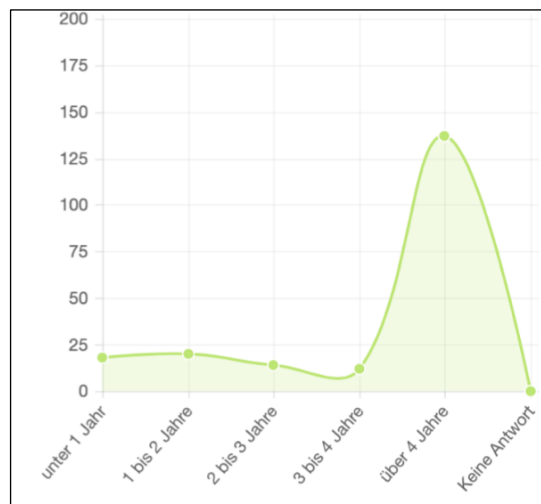


Abbildung 29: Frage W6: Wohndauer

5.2.7 Frage W7 – Flächenangaben und Parkmöglichkeiten

Alle BefragungsteilnehmerInnen haben Angaben zu ihrer Wohnfläche, der Fläche von Garten, Balkon und Terrasse sowie Anzahl der Parkplätze und Garagenplätze gemacht.

Mit einem Median an Wohnfläche von 67 m² und 50 m² Gartenfläche sowie 5 m² Balkon oder Garten, kann von geregelten und großzügigen Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Nur rund 15% der Befragten verfügen weder über Garten-, noch Balkon- oder Terrassenflächen.

W7: Flächenangaben und Parkmöglichkeiten					
	Wohnfläche	Gartenfläche	Balkon / Terrasse	Parkplätze	Garagenplätze
Durchschnitt	130,84 m ²	561,61 m ²	29,55 m ²	1,62	3,13
Median	67 m ²	50 m ²	5 m ²	1	0
Standardabweichung	88,89 m ²	1199,65 m ²	113,2 m ²	3,73	28,2
Summe	26.299,7 m ²	112.884 m ²	5.939,85 m ²	327	630

Tabelle 19: Frage W7: Flächenangaben und Parkmöglichkeiten

Das Minimum der Wohnfläche bei reiner Betrachtung der Erwachsenen, die im Haushalt leben, liegt bei 18,5 m², bezieht man Minderjährige in die Betrachtungen mit ein, so liegt die minimale m²-Anzahl pro Person, die im Haushalt lebt bei 12,67 m².

5.2.8 Frage W8 – Gründe für die Wahl des Wohnraums

Die Gründe für die Wahl des Wohnraums sind klar Kosten und Wohlfühlen und weniger das spontane Orientieren am ersten Eindruck oder die langfristige Planung für etwaige zukünftige Anpassungserfordernisse.

Interessant ist weiter, dass die Zukunftssicherheit von 16% und der erste Eindruck von 18% der Befragten als nicht so wichtig oder unwichtig eingestuft wurde. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Wahl des Wohnraums nicht impulsiv (erster Eindruck), sondern die Entscheidung sehr überlegt und durch Abwägen getroffen wird.

W8: Gründe für die Auswahl des Wohnraums				
	sehr wichtig	wichtig	nicht so	unwichtig
Fühle mich wohl	79%	19%	1%	0%
Kann ich mir leisten	70%	27%	3%	0%
Passt zu mir	63%	28%	8%	0%
Guter erster Eindruck	47%	35%	17%	1%
Zukunftssicher	45%	38%	15%	1%

Tabelle 20: Frage W8: Gründe für die Wahl des Wohnraums

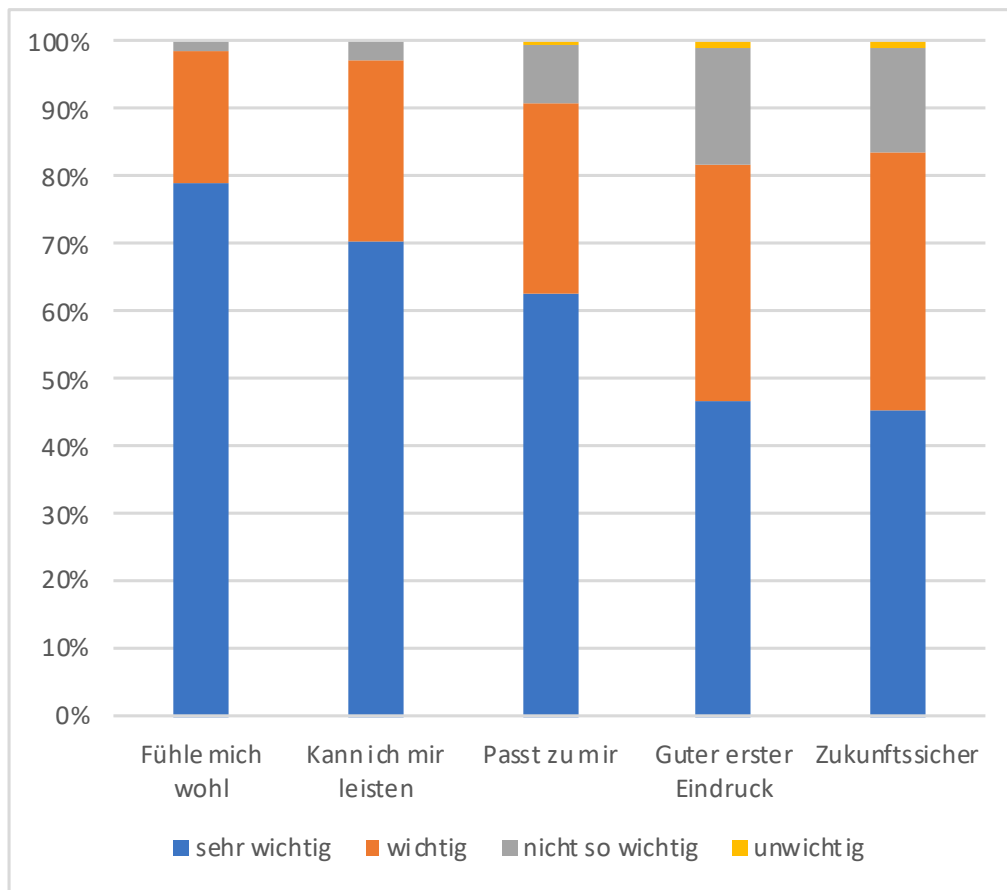


Abbildung 30: Frage W8: Gründe für die Wahl des Wohnraums

5.3 Zufriedenheit mit Makrolage, Mikrolage und Infrastruktur

5.3.1 Frage I1 – Makrolage: Gründe für die Auswahl des Wohnraums

Die Zufriedenheit mit der Makrolage wird dem österreichischen Immobilienmarkt von allen BefragungsteilnehmerInnen bestätigt, zumal über 98% der Befragten sehr zufrieden oder zufrieden mit ihrem Heimatland Österreich sind. Ähnlich verhält es sich mit der Stadt beziehungsweise dem Ort, an dem sich der Wohnraum befindet. 95% der Befragten sind damit sehr zufrieden oder zufrieden, während nur knapp 5% damit wenig zufrieden sind. Bei beiden Kategorien findet sich keine Antwort, die auf starke Unzufriedenheit beziehungsweise Gleichgültigkeit hindeutet.

I1: Makrolage: Gründe für die Auswahl des Wohnraums					
	sehr zufrieden	zufrieden	wenig zufrieden	unzufrieden	nicht wichtig
Land	72,14%	26,37%	1,49%	0,00%	0,00%
Stadt / Ort	59,20%	35,82%	4,98%	0,00%	0,00%
Verkehrsanbindung	47,76%	32,84%	10,95%	4,48%	3,98%
Nachbarschaft	42,79%	44,78%	10,95%	1,00%	1,00%
Klimatische Bedingungen	31,84%	57,71%	5,97%	1,49%	2,99%

Tabelle 21: Frage I1: Makrolage: Gründe für die Auswahl des Wohnraums

Aber auch mit der Verkehrsanbindung sind rund 80% der befragten Personen mindestens zufrieden und nur rund 15% wenig zufrieden oder unzufrieden. Hier zeigt sich auch mit rund 4% der höchste Wert an „nicht wichtig“-Angaben, der zu 100% von Befragten mit mindestens einem eigenem KFZ stammt und daraus schließen lässt, dass für Menschen mit eigenem KFZ der öffentliche Verkehr nicht von großer Bedeutung ist.

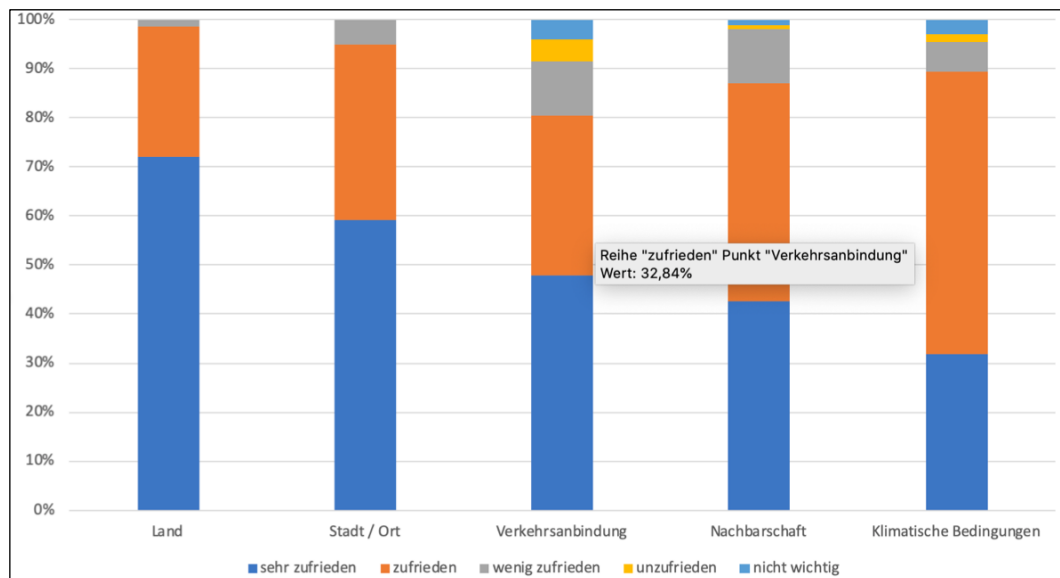


Abbildung 31: Frage I1: Makrolage: Gründe für Wohnraum

Diese Frage wurde, obwohl optional ausgestaltet, von allen TeilnehmerInnen vollständig beantwortet.

5.3.2 Frage I2 – Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung

Von einer Determinierung des Begriffs „unmittelbare Umgebung“ wurde bei dieser Fragestellung bewusst Abstand genommen und auf das persönliche Empfinden der Befragten abgestellt.

Die Zufriedenheit mit der Infrastruktur wird von den Befragten differenzierter gesehen und der Schwerpunkt bei Erholungsgebieten wie Parks und Grünflächen gelegt, was von fast 90% bei der Beantwortung mit zufrieden und sehr zufrieden eingestuft wurde, gefolgt von Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen wie Arztpraxen, sowie Kranken- und Pflegeeinrichtungen. Ausbildungsstätten wie Universitäten, Schulen und Kindergärten werden erfahrungsgemäß nur von Personen erwartet, die selbst oder für Kinder entsprechenden Bedarf haben oder erwarten.

Auffällig ist, dass die Zufriedenheit mit dem kulturellen Angebot und Gastronomie vergleichsweise gering ausfällt. Dies kann auch durch hohes Anspruchsniveau oder das Bedürfnis nach Abwechslung der befragten Personen erklärt werden. Die Wichtigkeit eines Parkplatzes oder einer Garage ist nachvollziehbarerweise nur für Personen relevant, die über ein Fahrzeug verfügen.

Auffallend bei der Frage nach einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug ist, dass hier mehr als die rund 2,5% ElektroautobesitzerInnen das bestehende Angebot an Lademöglichkeiten in der unmittelbaren Wohnumgebung als „nicht unwichtig“ gewählt haben. Daraus kann geschlossen werden, dass rund 40% der Befragten, für die das Thema Elektroladestation nicht unwichtig ist und sie somit Interesse an einer Ladestation haben, möglicherweise in der Zukunft die Anschaffung eines Elektrofahrzeuges planen.

Die Zufriedenheit der ElektroautobesitzerInnen mit der Ladeinfrastruktur ist sehr unterschiedlich, eine Person mit Elektroauto meldete auch ein, dass das Vorhandensein einer Ladestation in der direkten Wohnumgebung nicht wichtig ist.

I2: Zufriedenheit mit der Infrastruktur					
	sehr zufrieden	zufrieden	wenig zufrieden	unzufrieden	nicht wichtig
Grünfläche/Park/Naherholungsgebiet	59,20%	30,35%	4,48%	1,99%	3,98%
Einkauf (täglicher Bedarf)	53,73%	34,33%	7,96%	2,99%	1,00%
Parkplatz/Garage	43,28%	29,85%	7,96%	4,48%	14,43%
Arzt/Kranken-/Pflegeeinrichtung	35,82%	48,76%	7,46%	2,49%	5,47%
Einkaufszentrum	34,33%	35,82%	12,44%	4,98%	11,94%
Universität/Schule/Kindergarten	31,34%	33,83%	4,98%	3,98%	25,87%
Restaurant/Café/Imbiss	28,36%	35,82%	22,89%	7,46%	5,47%
Kino/Theater/Kultur	24,38%	38,31%	13,93%	8,46%	14,93%
E-Mobility-Lademöglichkeit	8,96%	13,43%	8,96%	7,96%	60,70%

Tabelle 22: Frage I2: Infrastruktur

Nur eine befragte Person hat bei einer Antwortmöglichkeit keine Angabe gemacht. Dies war bei der Frage nach der Zufriedenheit mit Einkaufszentren in der unmittelbaren Wohnumgebung.

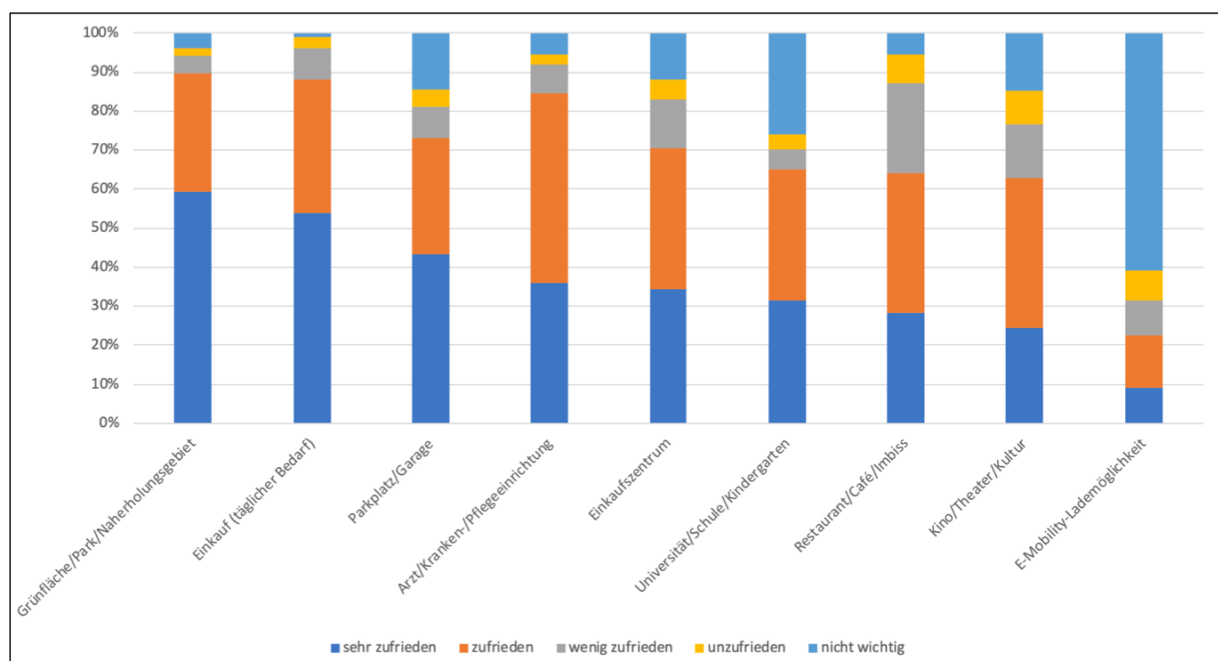


Abbildung 32: Frage I2: Infrastruktur

5.3.3 Frage I3 – Mikrolage

Die Frage zur Zufriedenheit mit der Immobilie per se zeigt, dass es den BewohnerInnen auf gute Lichtverhältnisse, Ruhe und gute Ausstattung auf ausreichend Raum gefolgt von einem guten Preis-/Leistungsverhältnis ankommt, während die Modernität der Ausstattung sowie technische Details zum Wohnen (Wohnraumtechnik wie Heizung und Elektroinstallation), die nicht unmittelbar gesehen werden und wovon ausgegangen wird, dass sie funktionieren, weniger Bedeutung eingeräumt wird.

I3: Mikrolage					
	sehr zufrieden	zufrieden	wenig zufrieden	unzufrieden	nicht wichtig
Helligkeit	63,18%	29,85%	5,97%	0,50%	0,50%
Ruhelage	53,73%	36,82%	7,46%	1,49%	0,50%
Raumaufteilung	51,24%	43,28%	5,47%	0,00%	0,00%
Platzverhältnisse	50,75%	40,30%	6,97%	1,49%	0,50%
Ausstattung	46,77%	48,76%	2,99%	0,50%	1,00%
Preis-/Leistungsverhältnis	45,77%	47,76%	4,98%	0,00%	1,49%
Mitbewohner	43,78%	27,36%	4,48%	1,49%	22,89%
Aussicht	40,30%	40,80%	13,93%	2,49%	2,49%
Äußeres Erscheinungsbild	33,33%	46,77%	14,43%	1,99%	3,48%
Modernität der Ausstattung	28,86%	53,73%	10,45%	1,99%	4,98%
Technische Ausstattung	26,37%	62,69%	7,46%	0,00%	2,99%
Ökologisch und nachhaltig	17,41%	46,27%	15,42%	2,49%	18,41%

Tabelle 23: Frage I3: Mikrolage

Auffällig ist, dass den MitbewohnerInnen nicht nur bei den hierbei betroffenen 27 Single-Haushalten (13,5%) wenig Bedeutung in Bezug auf Zufriedenheit eingeräumt wird, sondern auch bei Mehrpersonenhaushalten.

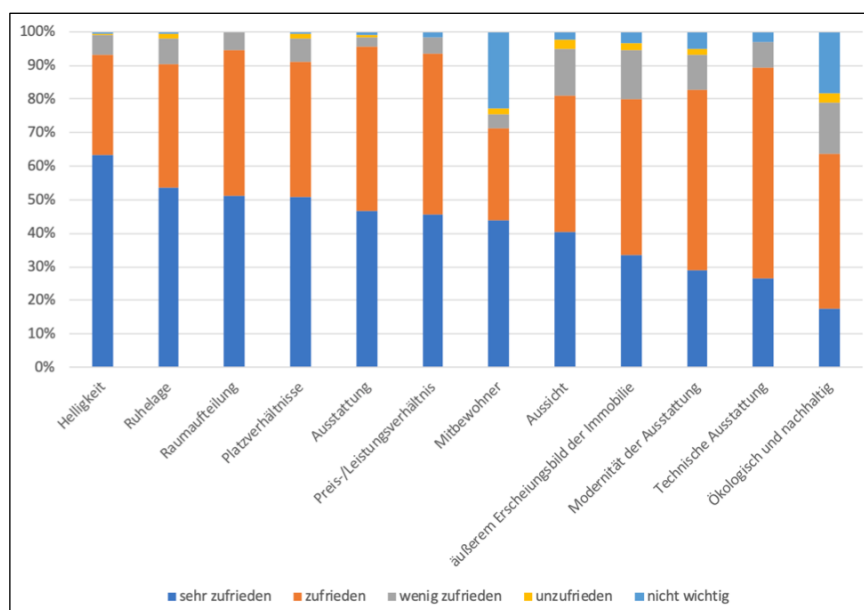


Abbildung 33: Frage I3: Mikrolage

Nur eine befragte Person hat bei der Antwortmöglichkeit zur Aussicht keine Angabe gemacht, sonst wurde die Frage von allen TeilnehmerInnen vollumfänglich beantwortet.

5.4 Zufriedenheit mit der Wohnsituation

5.4.1 Frage G1 – Zufriedenheit mit dem Leben

Bei der Frage nach den Themen, die Einfluss auf die Zufriedenheit haben, galt es für die befragten Personen, den Grad ihrer generellen Zufriedenheit mit dem Leben bekannt zu geben.

G1: Zufriedenheit mit dem Leben					
	sehr zufrieden	zufrieden	wenig zufrieden	unzufrieden	keine Antwort
Gesamt	47,76%	45,27%	6,47%	0,50%	0,00%

Tabelle 24: G1: Zufriedenheit mit dem Leben

Alle Befragten haben diese Frage beantwortet und nur eine Person hat sich als unzufrieden eingestuft. Über 93% der Antworten lassen darauf schließen, dass es sich um zufriedene beziehungsweise sehr zufriedene Menschen handelt.

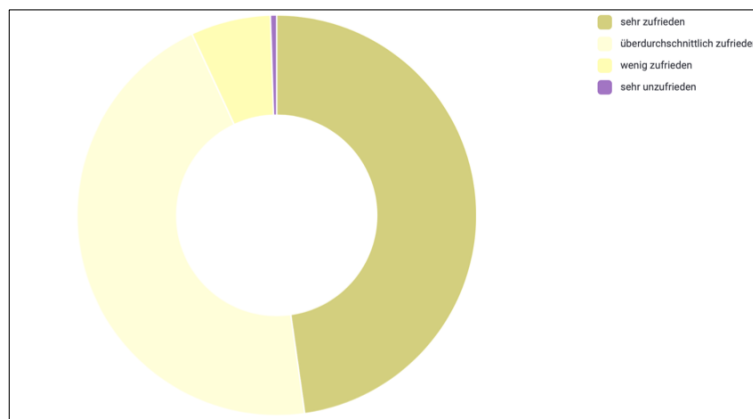


Abbildung 34: G1: Zufriedenheit mit dem Leben

5.4.2 Frage G2 – Wichtigkeit des Wohnens

Bei der Frage nach den Themen, die Einfluss auf die Zufriedenheit haben, galt es für die Befragten, folgende sieben Themen nach ihrer Wichtigkeit zu ordnen:

- Gesundheit
- Geld
- Familie und Freunde
- Freizeit
- Soziales Engagement
- Wohnen
- Beruf und Selbstverwirklichung

Fragen zum persönlichen Glücksempfinden

13 Welche der folgenden Themen haben Einfluß auf Ihre Zufriedenheit

Ordnen Sie die Elemente in die rechte Liste ein (höchste Bewertung oben). Die Elemente können mit der Maus verschoben werden. Doppelklick verschiebt ein Element in die andere Liste.

Ihre Auswahl

Gesundheit
Geld
Familie und Freunde
Freizeit
Soziales Engagement
Wohnen
Beruf und Selbstverwirklichung

Ihre Rangfolge

Abbildung 35: G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit

Die Verteilung zu den Themen zeigt eine Häufung bei Gesundheit, Familie und Freunden bei den vorderen Rängen. Danach folgen weit abgeschlagen und annähernd gleichgewichtet Beruf und Selbstverwirklichung, Wohnen, Geld und Freizeit.

G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit							
	1	2	3	4	5	6	7
Gesundheit	129	47	7	3	3	1	0
Geld	5	16	29	38	34	29	26
Familie und Freunde	46	98	25	16	3	3	0
Freizeit	3	10	33	29	38	46	19
Soziales Engagement	0	2	12	14	18	38	93
Wohnen	2	11	42	38	51	27	13
Beruf und Selbstverwirklichung	7	8	43	48	30	29	15

Tabelle 25: G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit (nach Nennung)

Es wurde die Reihenfolge mit der entsprechenden Positionsnummer in umgekehrter Reihenfolge (1. Rang erhält den Multiplikator 7, 2. Rang den Multiplikator 6, ... 7. Rang den Multiplikator 1) gewichtet und eine Summe pro Thema erstellt.

G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit								
	Summe	1	2	3	4	5	6	7
Gesundheit	1.243	903	282	35	12	9	2	0
Familie und Freunde	1.114	322	588	125	64	9	6	0
Beruf und	667	49	48	215	192	90	58	15
Wohnen	662	14	66	210	152	153	54	13
Geld	614	35	96	145	152	102	58	26
Freizeit	587	21	60	165	116	114	92	19
Soziales Engagement	351	0	12	60	56	54	76	93

Tabelle 26: G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit (gewichtet)

Die Ergebnisse zeigen eindeutig, dass Wohnen neben Beruf und Geld im Mittelfeld der Prioritätensetzung rangiert, während das soziale Engagement bei der befragten Gruppe weit abgeschlagen ist.

Die Wichtigkeit von Gesundheit, wie auch von Familie und Freunden als Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit wird hierbei sowohl BewohnerInnen von Single-Haushalten als auch von Befragten, die mit mehreren Erwachsenen und minderjährigen Personen zusammenwohnen hervorgehoben.

Die Ziffern 1-7 bezeichnen die Reihenfolge der Nennung der vorgegebenen Begrifflichkeiten Gesundheit, Familie und Freunde, Beruf und Selbstverwirklichung, Wohnen, Geld, Freizeit und Soziales Engagement:

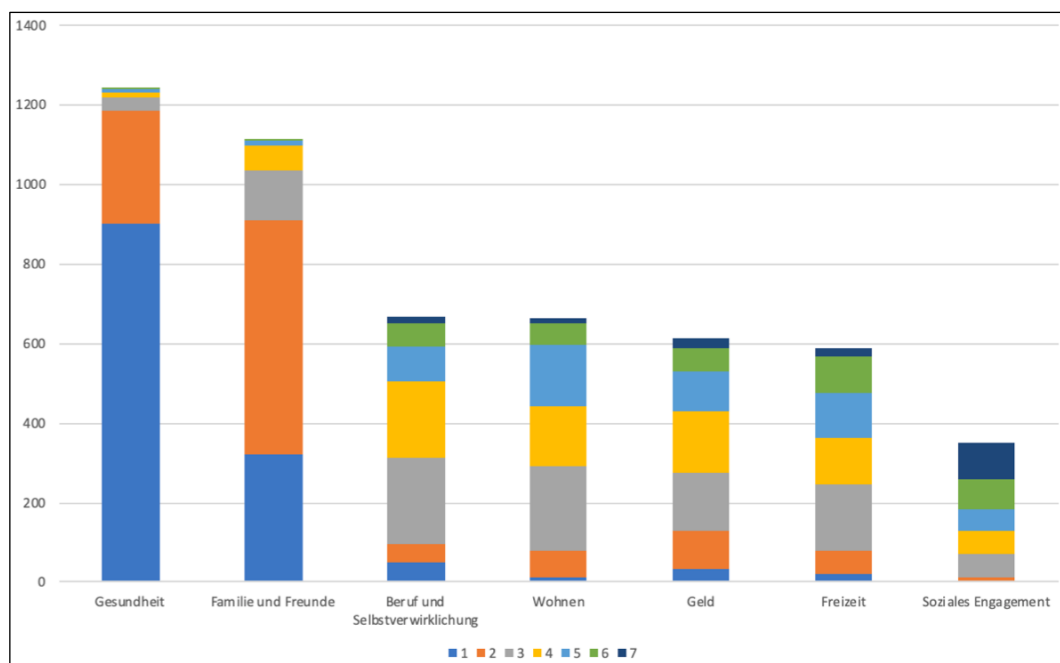


Abbildung 36: G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit

5.5 Beantwortung der Forschungsfragen

Die Bestimmung von Zufriedenheit und Glücksempfinden ist im Wesentlichen über zwei Fragestellungen erhoben worden:

1. Sind Sie generell in Ihrem Leben zufrieden?
2. Fühlen Sie sich derzeit glücklich?

Die Abhängigkeit der beiden Fragestellungen kann, nachdem beide im Rahmen der Datenaufbereitung in eine ordinale Darstellung (Zufriedenheit von 1-4 und Glück von 1-7) gebracht wurden, folgenderweise beschrieben werden:

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,41433901
R Square	0,17167681
Adjusted R Square	0,16751438
Standard Error	0,57834701
Observations	201

ANOVA					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	13,7956412	13,7956412	41,2443914	9,6744E-10
Residual	199	66,5625678	0,33448527		
Total	200	80,358209			

Tabelle 27: Regressionsanalyse glücklich versus zufrieden

Die Abhängigkeit ist mit einem multiplen Korrelationsmaß von 0,41 vergleichsweise hoch positiv, das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist mit 0,17 gut korreliert und es kann somit davon ausgegangen werden, dass sich Personen, die sich im Moment der Befüllung des Fragebogens als glücklich bezeichneten, damit auch zum Ausdruck bringen wollen, dass sie mit ihrem Leben zufrieden sind.

Somit wird für die weitere Betrachtung der Zufriedenheit das robustere Maß der Frage „Sind Sie generell in Ihrem Leben zufrieden?“ herangezogen.

Folgende Forschungsfragen wurden im Rahmen des Studiendesigns aufgeworfen und sollen auf Basis der Ergebnisse der quantitativen Befragung einer kritischen Würdigung unterzogen werden:

- F1. Macht Eigentum glücklicher als Miete?
- F2. Haben Alter, Familienstand, Einkommen, Wohnkosten und Größe des Wohnraums einen direkten Einfluss auf die Zufriedenheit?
- F3. Erhöht die Bestätigung der getroffenen Wohnentscheidung die Zufriedenheit?

5.5.1 Forschungsfrage F1

F1. MACHT EIGENTUM GLÜCKLICHER ALS MIETE?

Das Glücksempfinden muss nicht zwangsläufig mit Wohneigentum einhergehen, wenn die Entscheidung mit der Mietersituation bewusst getroffen wurde und daraus ein persönlicher Nutzen wie Flexibilität oder Erhöhung des frei verfügbaren Einkommens verbunden ist. Es liegen jedoch zahlreiche Studienergebnisse (wie z.B. die Auswertung des Sozio-ökonomischen Panels – SOEP von 1992 bis 2009) vor, die den Schluss zulassen, dass Eigentum glücklicher macht als Miete und keine, die das Gegenteil behauptet.⁸⁶

Durch die Eigentumssituation, die als ein Akt der dauerhaften Bindung an ein Land, eine Stadt oder Gegend, sowie an eine konkrete Wohnsituation gesehen werden kann, entsteht generell eine intensivere Bindung und es werden Aneignungsaktivitäten wie das eigenständige Adaptieren und Anpassen an die Lebenssituation beobachtet. So wird ein beachtlicher Teil der Freizeit in die Pflege des eigenen Besitzes investiert, während MieterInnen ihre Wohnsituation nicht dermaßen im Zentrum ihres Lebens erachten und dementsprechend zurückhaltender mit zeitlichen und monetären Investitionen umgehen. Dies kann auch damit begründet werden, dass Eigentum näher an der eigenen Persönlichkeit angesiedelt ist als ein Mietverhältnis, das in vielen Fällen bereits beim Akt des Eingehens ein mögliches beziehungsweise fixes Ablaufdatum beinhaltet. So werden Mietverträge für Wohnungen in der Regel nicht unbefristet eingegangen, sondern mit einer bestimmten Frist versehen. Dies erzeugt wiederum bei den BewohnerInnen Zurückhaltung bei Aneignungsaktivitäten, die bei einem möglichen Auszug aus selbstbestimmten Gründen oder solchen, die von Vermieterseite eingefordert werden, in einem gänzlichen oder zumindest teilweisen Verlust des investierten Kapitals münden.

Der Wunsch nach Eigenheim ist besonders bei Personen ausgeprägt, die diese Form des Wohnens bereits in ihrer Kindheit im Elternhaus erfahren haben und es zeigte sich im Rahmen der Studie, dass der Weg von Miete zu Eigentum bei weitem angestrebter ist, als die Auflösung von Eigentum und der Übergang in ein Mietvertragsverhältnis. Dies

⁸⁶ Vgl. Brettschneider 2015, S. 7

kann in Einzelfällen durch ökonomische, familiäre oder soziale Gründe (wie z.B. Trennung, Überlassung des Eigentumswohnraums an die Nachkommen, finanzielle oder altersmäßige Erfordernis) durchaus vorkommen, stellt aber nicht den Regelfall dar.

StudienteilnehmerInnen verteilen sich auf rund 45% WohnungsbewohnerInnen (davon rund 47% gemietet) und rund 55% HausbewohnerInnen (davon rund 81% im Eigentum).

Eine ungefilterte Überprüfung der Auswirkung der Eigentumssituation auf die Zufriedenheit der befragten Personen zeigt ein einigermaßen ausgeglichenes Bild zwischen MieterInnen und EigentümerInnen mit einer leichten Tendenz von rund 5% Unterschied in den zufriedenen Kategorien (überdurchschnittlich und sehr zufrieden):

F1: Zufriedenheit durch Eigentum			
	Miete	Eigentum	Genossenschaft
sehr unzufrieden	1,56%	0,00%	0,00%
wenig zufrieden	7,81%	4,24%	6,67%
überdurchschnittlich zufrieden	43,75%	47,46%	40,00%
sehr zufrieden	46,88%	48,31%	53,33%

Tabelle 28: F1: Zufriedenheit durch Eigentum

So sind nach eigenen Angaben rund 91% der MieterInnen (bei Frauen: 92%, bei Männern: 97%) und rund 96% der EigentümerInnen (bei Frauen: 97%, bei Männern: 94%) überdurchschnittlich oder sehr zufrieden. Betrachtet man hingegen die unzufriedeneren Kategorien, so ist der Unterschied augenscheinlicher. Um 84% mehr Befragte auf Mieterseite sehen sich in der Kategorie der wenig zufriedenen Personen und in der schlechtesten Kategorie (sehr unzufrieden) finden sich ausschließlich Personen, die in einem gemieteten Wohnraum leben.

Besonders hervorzuheben und im Sinne der Forschungsfrage eine interessante Erkenntnis ist die Veränderung der Wohnpräferenz mit zunehmendem Alter. Während in der Jugendzeit (bis 29 Jahre) 100% überdurchschnittlich oder sehr zufrieden mit dem Eigentum ist, stellt für die 30- bis 39-Jährigen das Mietverhältnis den angestrebten Zustand dar. Darüberhinausgehend dreht sich die Verteilung abermals, um bei Personen ab 50 Jahren wieder in eine eindeutige Präferenz für das Eigentum umzuschlagen.

F1: Altersverteilung Zufriedenheit durch Eigentum						
	Miete					
	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 und älter
sehr unzufrieden	0,00%	4,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
wenig zufrieden	8,33%	9,09%	0,00%	18,18%	0,00%	0,00%
überdurchschnittlich	41,67%	27,27%	61,11%	45,45%	100,00%	0,00%
sehr zufrieden	50,00%	59,09%	38,89%	36,36%	0,00%	0,00%
	Eigentum					
sehr unzufrieden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
wenig zufrieden	0,00%	6,25%	6,38%	3,03%	0,00%	0,00%
überdurchschnittlich	25,00%	62,50%	48,94%	42,42%	44,44%	60,00%
sehr zufrieden	75,00%	31,25%	44,68%	54,55%	55,56%	40,00%

Tabelle 29: F1: Altersverteilung Zufriedenheit durch Eigentum

Keiner der Befragten ist mit seinem Eigentum sehr unzufrieden und bei den bis 29-jährigen und der Altersklasse ab 50 Jahren gibt es mit dem Eigentum nur überdurchschnittlich oder sehr zufriedene Personen.

Bei den sehr zufriedenen Personen besteht nur im Alter zwischen 30 und 39 Jahren ein Überhang bei Mietverhältnissen, sonst sind bei allen Altersklassen die zufriedensten Personen diejenigen, die im Eigentum wohnen.

Folgende Abbildung zeigt die Anzahl der mit Miete (rot) und Eigentum (grün) sehr zufriedenen Menschen nach Altersklassen:

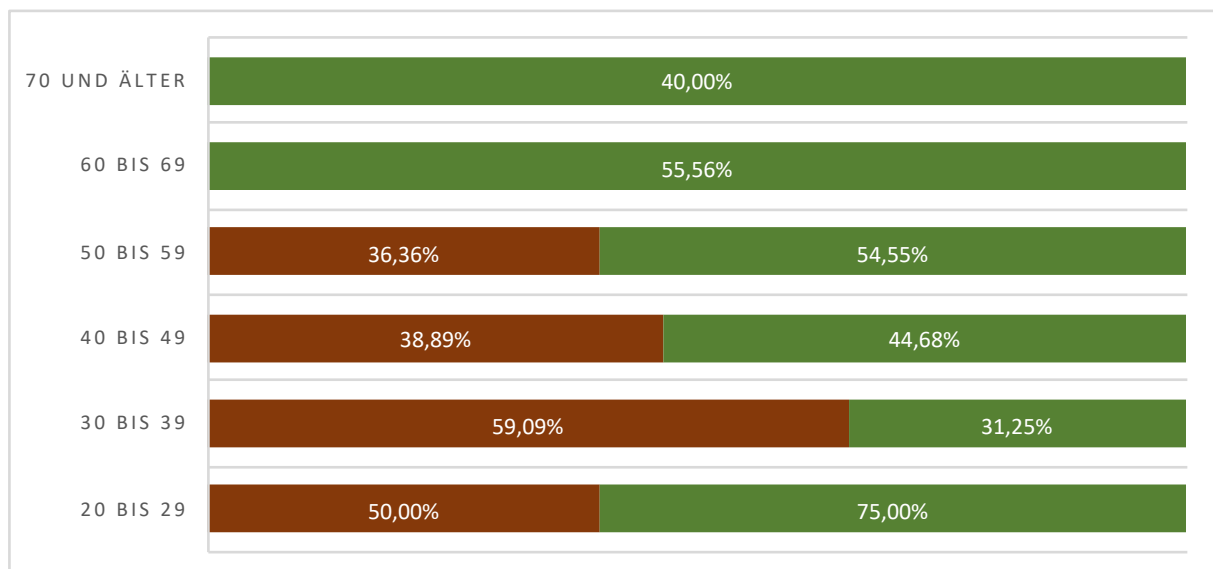


Abbildung 37: F1: Altersverteilung Zufriedenheit durch Eigentum (sehr zufrieden)

Als besondere Erkenntnis kann festgehalten werden, dass scheinbar die Kombination Miete und Wohnung sehr gut angenommen wird, die Mietsituation bei einem Wohnhaus aber zu wenig sehr zufriedenstellenden Wahrnehmungen führte und in fast 10%

der beobachteten Fälle sogar mit sehr unzufrieden bewertet wurde. Auch beim Eigentum kommt das Eigenheim knapp schlechter als die Eigentumswohnung weg.

F1: Haus oder Wohnung: Zufriedenheit durch Eigentum				
	Miete		Eigentum	
	Wohnung	Haus	Wohnung	Haus
sehr unzufrieden	0,00%	9,09%	0,00%	0,00%
wenig zufrieden	9,43%	0,00%	6,67%	2,74%
überdurchschnittlich zufrieden	41,51%	54,55%	40,00%	52,05%
sehr zufrieden	49,06%	36,36%	53,33%	45,21%

Tabelle 30: F1: Haus oder Wohnung: Zufriedenheit durch Eigentum

Abschließend kann festgehalten werden, dass Eigentum im Gegensatz zu Mieten nur in besonderen Kombinationen (sehr junge und ältere Personen) einen signifikanten Einfluss auf die Zufriedenheit hat.

5.5.1.1 Regressionsanalysen zu Forschungsfrage F1

Auch die Regressionsanalyse zeigt nur einen relativ schwachen Zusammenhang zwischen Eigentum und Zufriedenheit:

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,017709
R Square	0,00031361
Adjusted R Square	-0,0047099
Standard Error	0,63536089
Observations	201

ANOVA					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	0,02520103	0,02520103	0,0624277	0,80295694
Residual	199	80,3330079	0,40368346		
Total	200	80,358209			

Tabelle 31: F1: Regressionsanalyse Zufriedenheit durch Eigentum

Betrachtet man die Regressionsanalyse zwischen Eigentum und momentanem Glücksempfinden, so zeigt sich ebenfalls nur ein sehr schwacher Zusammenhang zwischen Eigentum und Zufriedenheit:

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,03400279
R Square	0,00115619
Adjusted R Square	-0,0038631
Standard Error	1,45947771
Observations	201

ANOVA					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	0,49065864	0,49065864	0,23034804	0,63179299
Residual	199	423,884963	2,13007519		
Total	200	424,375622			

Tabelle 32: F1: Regressionsanalyse: Glücksempfinden durch Eigentum

Stellt man diese Betrachtung für StudienteilnehmerInnen mit einem Alter über 50 Jahren dar, so ergibt sich eine beachtliche Steigerung der Signifikanz (0,137) und auch R (0,183) sowie R^2 (0,034) erreichen Werte, die die Zuverlässigkeit der Abhängigkeit der Variable Zufriedenheit von der Variable Eigentum bestätigen.

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,1834
R Square	0,0337
Adjusted R Square	0,0188
Standard Error	0,5792
Observations	67

ANOVA					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	0,759471871	0,759471871	2,2636816	0,1372828
Residual	65	21,80769231	0,335502959		
Total	66	22,56716418			

Tabelle 33: F1: Regressionsanalyse: Zufriedenheit durch Eigentum (>50 Jahre)

Diese kann nochmals erhöht werden, wenn zu diesem Sample die jungen Menschen bis 29 Jahre hinzugefügt werden. Es erfolgt auf diesen Weg abermals eine Steigerung der Signifikanz (0,081) und auch R (0,197) sowie R^2 (0,039) und die Abhängigkeit der Variable Zufriedenheit von der Variable Eigentum kann bestätigt werden.

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,1972
R Square	0,0389
Adjusted R Square	0,0264
Standard Error	0,5877
Observations	79

ANOVA					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	1,076189106	1,076189106	3,1159054	0,08149621
Residual	77	26,59469697	0,345385675		
Total	78	27,67088608			

Tabelle 34: F1: Regressionsanalyse: Zufriedenheit durch Eigentum (<30, >50 Jahre)

Betrachtet man die Verteilung zwischen EigentümerInnen von Häusern und Wohnungen nach dem Gesichtspunkt, ob sie mit ihrer Entscheidung für oder gegen Eigentum zufrieden sind und stellt die Frage, ob sie mit dem jeweiligen Gegenteil von Miete oder Kauf zufriedener wären, zeigt sich eine Auffälligkeit:

Nahezu alle BewohnerInnen von Häusern und Wohnungen, die sich in ihrem Eigentum befinden, behaupten, dass sie mit einem Mietverhältnis nicht zufriedener wären, lediglich eine Person, die eine Eigentumswohnung besitzt und bewohnt, würde lieber in einer Mietwohnung wohnen. Es handelt sich hierbei um eine geschiedene, weibliche Großstadtbewohnerin im Alter zwischen 40 und 49 Jahren die sich selbst als sehr glücklich, ausgeglichen und sportlich bezeichnet. Es wird aus der Angabe im Freitextfeld, dass sie die Wohnsituation zwar als Zweitwohnsitz wiederwählen würde, aber lieber in einem kleinen Haus wohnen würde abgeleitet, dass diese Wohnung zwar durch die zentrale Lage ihre Bedürfnisse des Wohnens nahe am Arbeitsplatz (da sie ihrem Beruf einen sehr

hohen Stellenwert einräumt) erfüllt, aber diese auch bei einem Mietverhältnis erfüllen würde.

Die Frage zeigt ganz eindeutig, dass besonders Menschen, die ihren Wohnraum besitzen, ihren Besitz nicht gegen ein Mietverhältnis tauschen wollen, aber auch, dass MieterInnen von Häusern mit dem Mietverhältnis überdurchschnittlich zufrieden sind, währenddessen WohnungsmieterInnen gerne diese Wohnung zu ihrem Eigentum machen würden.

F1: Zufriedenheit mit Eigentum und Miete				
	Eigentum		Miete	
	Haus	Wohnung	Haus	Wohnung
Ja	100,00%	97,78%	62,50%	45,31%
Nein	0,00%	2,27%	37,50%	54,69%

Tabelle 35: F1: Zufriedenheit mit Eigentum und Miete

Diese Darstellung zeigt sehr klar, dass die Zufriedenheit für Personen, die in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben, deutlich höher ist, als bei Personen mit Mietverhältnissen.

DIE FORSCHUNGSFRAGE F1 WIRD MIT „JA“ BEANTWORTET.

5.5.2 Forschungsfrage F2

F2. HABEN ALTER, FAMILIENSTAND, EINKOMMEN, WOHNKOSTEN UND GRÖÖE DES WOHNRAUMS EINEN DIREKTEN EINFLUSS AUF DIE ZUFRIEDENHEIT?

Es stellt sich die Frage, ob einzelne Faktoren die Zufriedenheit der befragten Personen maßgeblich beeinflussen, oder ob die Faktoren willkürlich gestreut sind und es einer detaillierteren Betrachtung als einer quantitativen Befragung bedarf, um die Ursache für Zufriedenheit oder Unzufriedenheit zu identifizieren.

Die Darstellung der Zufriedenheit nach Altersklassen zeigt eine Tendenz zur sehr zufriedenen Kategorie bei Menschen zwischen 20 und 29 Jahren und zwischen 50 und 69 Jahren. Dieser Wert geht ab dem 70. Lebensjahr auffällig zurück, was bei genauerer Betrachtung im Wesentlichen auf gesundheitliche Gründe zurückzuführen ist. Die wenig bis nicht zufriedenen 30- bis 39-jährigen Befragungsteilnehmerinnen sind im wesentlichen Wohnungsmieterinnen, die ledig oder geschieden sind und in Singlehaushalten leben beziehungsweise angeben, mit einer minderjährigen Person im Haushalt zu wohnen, was darauf hindeutet, dass es sich um alleinerziehende Mütter handelt.

F2: Zufriedenheit nach Altersklassen				
	sehr unzufrieden	wenig zufrieden	überdurchschnittlich zufrieden	sehr zufrieden
20 bis 29	0,00%	9,52%	33,33%	57,14%
30 bis 39	2,33%	9,30%	41,86%	46,51%
40 bis 49	0,00%	4,29%	51,43%	44,29%
50 bis 59	0,00%	6,25%	41,67%	52,08%
60 bis 69	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
70 und älter	0,00%	14,29%	57,14%	28,57%

Tabelle 36: F2: Zufriedenheit nach Altersklassen

Betrachtet man den Familienstand der befragten Personen, so sind die verwitweten Personen, unter denen sich auch eine Frau im Alter zwischen 30 und 39 Jahren befindet, am zufriedensten. Diese Witwen und Witwer haben gemeinsam, dass sie nicht in Großstädten wohnen und alle über ein Auto im Haushalt verfügen. Die Verteilung geschiedener und lediger Personen ist hierbei nur etwas unzufriedener dargestellt, als die von Personen, die sich in einer Partnerschaft befinden.

Lediglich die Gruppe sehr unzufrieden und wenig zufrieden hat einen Überhang bei Personen, die geschieden oder ledig sind.

F2: Zufriedenheit nach Familienstand				
	sehr unzufrieden	wenig zufrieden	überdurchschnittlich zufrieden	sehr zufrieden
Geschieden	0,00%	13,79%	41,38%	44,83%
Ledig	2,56%	10,26%	41,03%	46,15%
Partnerschaft	0,00%	4,55%	45,45%	50,00%
Verheiratet	0,00%	3,33%	50,00%	46,67%
Verwitwet	0,00%	0,00%	25,00%	75,00%
Keine	0,00%	0,00%	66,67%	33,33%

Tabelle 37: F2: Zufriedenheit nach dem Familienstand

Betrachtet man die Zufriedenheit der BefragungsteilnehmerInnen nach der Höhe des Haushaltsnettoeinkommens, so zeigt sich, dass gutverdienende Menschen generell zufriedener sind.

Wenn man davon absieht, dass der Anteil der zufriedensten Menschen in der unteren Einkommensklasse von € 1.000,- bis € 2.000,- pro Monat pro Haushalt mit über 65% der Nennungen vergleichsweise hoch ausfällt, ist der Zusammenhang zwischen Zufriedenheit und Einkommen stark positiv korreliert.

Die Personen, die sich als sehr unzufrieden eingestuft haben, haben keine Angaben zu ihren Einkommensverhältnissen gemacht und scheinen somit in folgender Darstellung nicht auf.

F2: Zufriedenheit nach Haushaltsnettoeinkommen				
	sehr unzufrieden	wenig zufrieden	überdurchschnittlich zufrieden	sehr zufrieden
bis 1.000,-	0,00%	33,33%	33,33%	33,33%
1.001,- bis 2.000,-	0,00%	20,00%	15,00%	65,00%
2.001,- bis 3.000,-	0,00%	6,98%	44,19%	48,84%
3.001,- bis 5.000,-	0,00%	7,84%	54,90%	37,25%
über 5.000,-	0,00%	2,17%	54,35%	43,48%

Tabelle 38: F2: Zufriedenheit nach Haushaltsnettoeinkommen

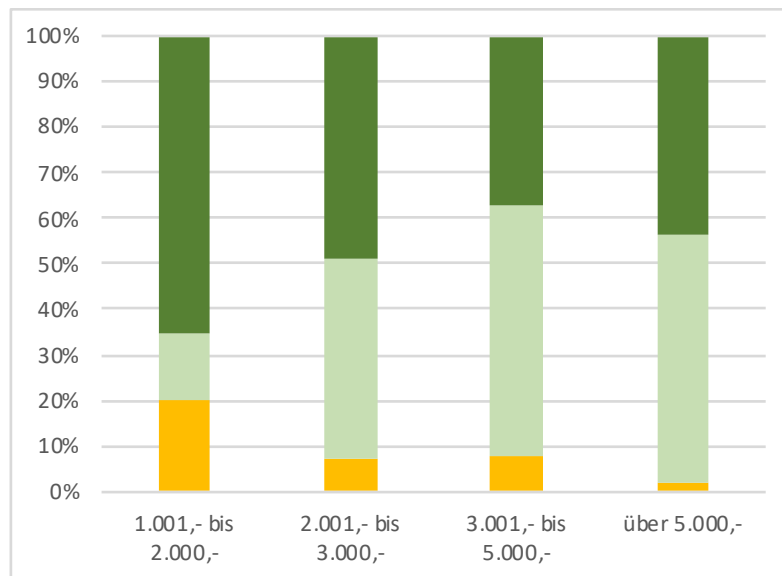


Abbildung 38: F2: Zufriedenheit nach Haushaltsnettoeinkommen

Ein Zusammenhang zwischen Wohnraumgröße und wahrgenommener Zufriedenheit besteht, wenn man in Kleinstwohnungen bis 35m², mittlere Wohneinheiten bis 160m² und darüber liegend Luxusimmobilien ab 160m² unterscheidet.

Es zeigt sich, dass die BewohnerInnen von Wohnungen und Häusern bis 160m² sehr hohe Zufriedenheitswerte angeben, während die LuxusimmobilienbewohnerInnen etwas zurückhaltend mit der Vergabe der Höchstnote sehr zufrieden sind.

F2: Zufriedenheit nach Wohnraumgröße				
	sehr unzufrieden	wenig zufrieden	überdurchschnittlich zufrieden	sehr zufrieden
klein	0,00%	6,00%	42,00%	52,00%
mittel	1,02%	9,18%	38,78%	51,02%
groß	0,00%	1,89%	60,38%	37,74%

Tabelle 39: F2: Zufriedenheit nach Wohnraumgröße

Es wurden bei 80% der Beantwortungen sowohl ein Wert bei persönlichem Nettoeinkommen, bei Haushaltsnettoeinkommen und bei den monatlichen Ausgaben für das Wohnen angegeben.

Die Auswertung dieser Angaben zeigt, dass die monatlichen Ausgaben für das Wohnen rund 19% des Haushaltsnettoeinkommens und rund 32% des persönlichen Einkommens (Median) betragen. Einen Betrag in der Höhe von 30% des Einkommens für Wohnen auszugeben ist durchaus üblich und wird sowohl von MaklerInnen, als auch Banken als erste grobe Einschätzung der Haushaltsrechnung herangezogen.

F2: Prozentueller Anteil der Ausgaben für Wohnen		
in %	Haushaltsnettoeinkommen	Persönliches Nettoeinkommen
Mittelwert	25,48%	40,22%
Median	18,75%	32,00%

Tabelle 40: F2: Prozentueller Anteil der Ausgaben für Wohnen

Betrachtet man die Zufriedenheit nach den monatlichen Ausgaben pro Quadratmeter, so kann festgestellt werden, dass die Personen, die sich selbst als wenig zufrieden einschätzen, den mit Abstand höchsten Betrag (Median) aufwenden. Dies kann auch daraus resultieren, dass diese Gruppe mit 21% (Median) des Haushaltsnettoeinkommens (Mittelwert: 32%) für das Wohnen ausgibt, während es bei der Gruppe der sehr zufriedenen im Median nur 19% sind (Mittelwert: 25%).

F2: Wohnkosten pro Monat				
	wenig zufrieden	überdurchschnittlich zufrieden	sehr zufrieden	Gesamt
Ausgaben pro m2 (Median)	15,79%	12,40%	13,06%	13%

Tabelle 41: F2: Wohnkosten pro Monat

5.5.2.1 Regressionsanalyse zu Forschungsfrage F2 – Wohnraumgröße

Bei der Regressionsanalyse zur Berechnung der Beeinflussung der Zufriedenheit durch Wohnraumgröße zeigt sich, dass ein leicht positiver Zusammenhang ($R=0,068$, $R^2=0,0047$) zwischen der Wohnungsgröße und den eingemeldeten Zufriedenheitszuständen besteht:

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,06820865
R Square	0,00465242
Adjusted R Square	-0,0003493
Standard Error	0,6339806
Observations	201

ANOVA					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	0,37386009	0,37386009	0,93015894	0,33599216
Residual	199	79,9843489	0,4019314		
Total	200	80,358209			

Tabelle 42: F2: Zufriedenheit nach Wohnraumgröße

5.5.2.2 Regressionsanalyse zu Forschungsfrage F2 – Ausgaben für Wohnen

Bei der Regressionsanalyse zur Berechnung der Beeinflussung der Zufriedenheit durch die Ausgaben für das Wohnen zeigt sich, dass auch hier ein leicht positiver Zusammenhang ($R=0,045$, $R^2=0,002$) zwischen den monatlichen Ausgaben für das Wohnen und den eingemeldeten Zufriedenheitszuständen vorliegt:

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,04492474
R Square	0,00201823
Adjusted R Square	-0,0041804
Standard Error	0,63069648
Observations	163

ANOVA					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	0,12951353	0,12951353	0,32559245	0,56906153
Residual	161	64,0422656	0,39777805		
Total	162	64,1717791			

DIE FORSCHUNGSFRAGE F2 WIRD MIT „JA“ BEANTWORTET.

5.5.3 Forschungsfrage F3

F3. ERHÖHT DIE BESTÄTIGUNG DER GETROFFENEN WOHNENTSCHIEDUNG DIE ZUFRIEDENHEIT?

Zur Beantwortung von Forschungsfrage F3 werden die Angaben der BefragungsteilnehmerInnen auf die Frage, „Würden Sie die derzeitige Wohnsituation nochmals wählen?“ herangezogen.

Bei gesamthafter Betrachtung liegt ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Zufriedenheit und der Angabe, ob man die Wohnsituation wiederwählen würde, vor. Einzig eine Person hat angegeben, dass sie sehr unzufrieden ist und dennoch die derzeitige Wohnsituation nochmals wählen würde. Es handelt sich hierbei um einen alleine wohnenden Mann im Alter zwischen 30 und 39 Jahren, der in einem gemieteten und 90m² großen Haus in einer Großstadt wohnt.

F3: Zufriedenheit und Wiederwahl des Wohnraums				
	sehr unzufrieden	wenig zufrieden	überdurchschnittlich zufrieden	sehr zufrieden
nicht wieder wählen	0,00%	25,93%	29,63%	44,44%
wieder wählen	0,59%	2,94%	48,24%	48,24%

Tabelle 43: F3: Zufriedenheit und Wiederwahl des Wohnraums

5.5.3.1 Regressionsanalyse zu Forschungsfrage F3

Die Angabe zur erneuten Wahl der derzeitigen Wohnsituation ist eine sehr valide Größe zur Einschätzung der Zufriedenheit.

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,130458277
R Square	0,017019362
Adjusted R Square	0,012079761
Standard Error	0,630029765
Observations	201

ANOVA					
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	1,367645461	1,367645461	3,44549317	0,06490284
Residual	199	78,99056349	0,396937505		
Total	200	80,35820896			

Tabelle 44: F3: Zufriedenheit und Wiederwahl des Wohnraums

DIE FORSCHUNGSFRAGE F3 WIRD MIT EINEM SEHR EINDEUTIGEN „JA“ BEANTWORTET.

5.6 Wohnzufriedenheitsmodell

Zur Auswertung wurden die in vier Fragengruppen dargestellten Detailfragen in 6 Themenkomplexe mit der in der ExpertInnenbefragung erhobenen Gewichtungen zusammengefasst und dargestellt. Diese Matrix kann einem Immobiliensuchenden dazu dienen, seine Wünsche und Anforderungen als „wollen“ und „brauchen“ formuliert zu strukturieren und zu visualisieren. Aufgrund der persönlichen Angaben wird ein Immobilienwunschprofil erstellt. Dieses beinhaltet alle wesentlichen Angaben, die in einem zweiten Schritt die Möglichkeit bieten, bestehende und zur Vermarktung angebotene Immobilien anhand derselben Kriterien zu bewerten und die auf diesen Weg erstellten Profile zu vergleichen.

Hier wurden die ExpertInnen (ein Immobilienverwalter, ein Bauträger und eine Maklerin) in einer zweiten Befragung, die persönlich oder telefonisch durchgeführt wurde, um Bewertung der Relevanz der identifizierten 62 Detailfragen und 6 Themenkomplexe für die (Lebens-) Zufriedenheit der in der Immobilie wohnenden oder zu wohnen beabsichtigenden Personen in einer Skala von 1 bis 10 ersucht.

Folgende Darstellung zeigt die Einschätzung der Auswirkung der einzelnen Detailfragen auf die Zufriedenheit der BewohnerInnen und bestätigt, dass die Einschätzungen sehr ähnlich gelagert sind.

Somit kann trotz des vergleichsweise geringen Sample von einer für diesen Zweck ausreichenden Zuverlässigkeit ausgegangen werden, um dem Gesamtsystem des Wohnzufriedenheitsmodells Aussagekraft zu verleihen.

Abbildung 39: Detailfragen Wohnzufriedenheitsmodell zeigt innen die für die Befragten weniger wichtigen Themen und außen die Themen, denen sie mehr Bedeutung beimessen. Überraschend war die relativ hohe Varianz bei den Themen Garagenplätze und Gesundheit sowie die insgesamt relativ übereinstimmende Meinung der ExpertInnen.

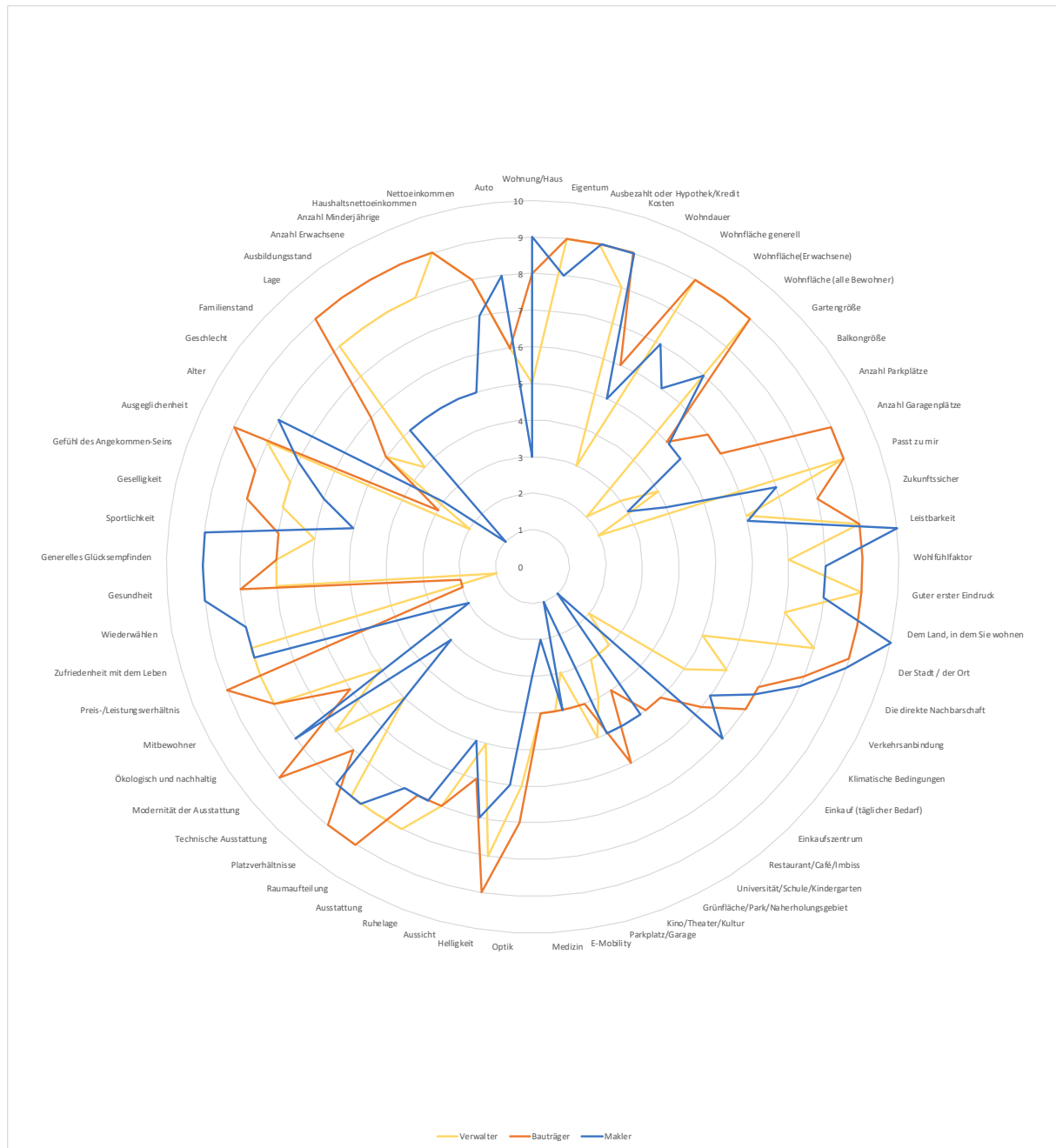


Abbildung 39: Detailfragen Wohnzufriedenheitsmodell

Im nächsten Schritt wurde ein ungewichteter Mittelwert der ExpertInnenmeinungen zu den Angaben zu den Einzelfragen errechnet und eine Gewichtung der einzelnen 62 Fragen in den Themenkomplexen vorgenommen. Somit wurde jeder Detailfrage ein Prozentsatz zugewiesen, der seiner Wichtigkeit auf das Ergebnis des Themenkomplexes entspricht. Mittels der Gewichtung der 6 Themenkomplexe durch die ExpertInnen konnte nun eine gewichtete Gesamtübersicht aller Faktoren des Wohnzufriedenheitsmodells erstellt werden.

Die Themenkomplexgewichtung durch die ExpertInnen stellt sich wie folgt dar:

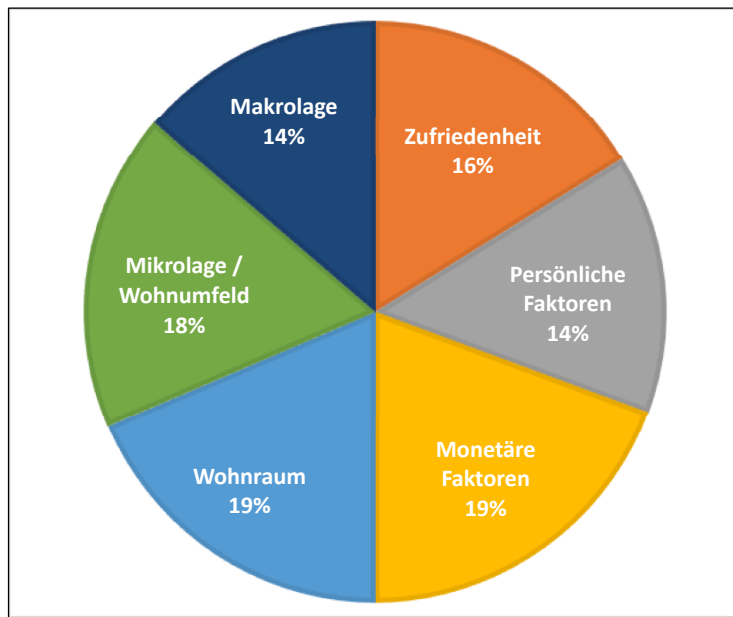


Abbildung 40: Themenkomplexe Wohnzufriedenheitsmodell

Durch Gewichtung der 6 Themenkomplexe und der 62 Detailfragen in den Themenkomplexen konnte der relative Einflussfaktor jeder einzelnen Detailfrage auf das Gesamtergebnis bestimmt werden:

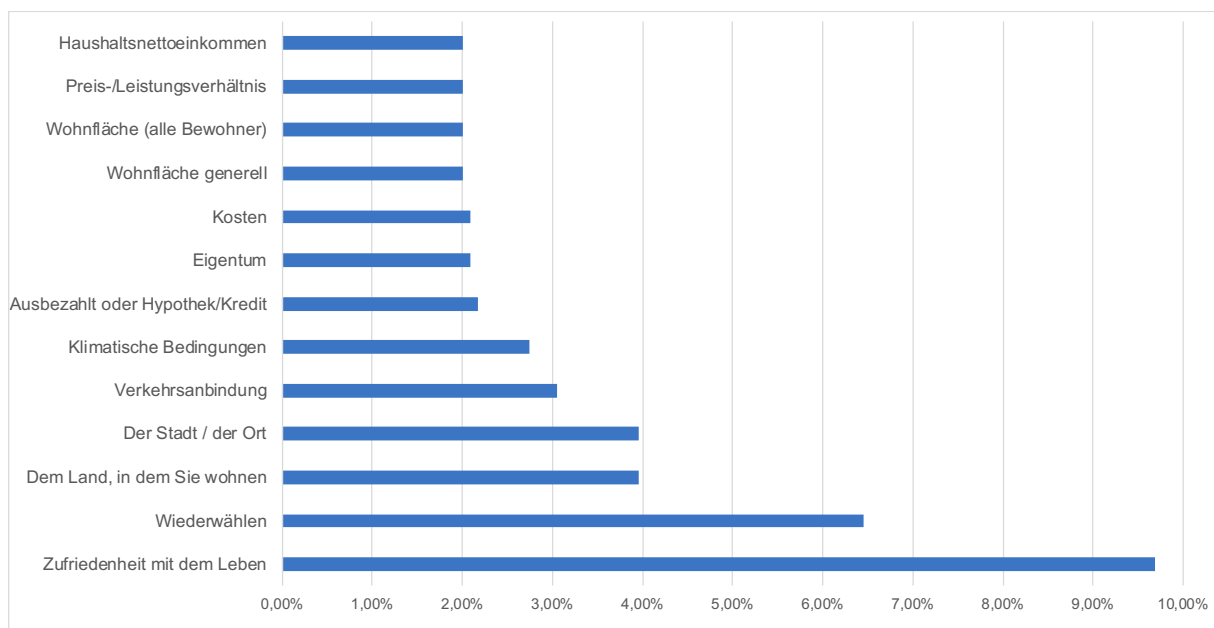


Abbildung 41: Detailfragen (Top 10)

Unter den für das Gesamtergebnis wichtigsten Detailfragen befinden sich Fragen aus den Kategorien Zufriedenheit, Monetäre Faktoren und Makrolage. Besonders die im Zentrum der Erhebung stehende Größe „Zufriedenheit mit dem Leben“ ist mit 9,68% Einfluss auf das Gesamtergebnis hervorzuheben. Der Faktor, dass die betrachtete Wohnsituation wiedergewählt werden würde, scheint mit 6,45% Einfluss auf das Gesamtergebnis gefolgt von dem Land, der Stadt, der Verkehrsanbindung und den

klimatischen Bedingungen sehr wichtig für die Zufriedenheit zu sein. Erst dann folgen Themen zu Kosten, Finanzierungsart, Preis und der Zusammenhang mit dem Einkommen der BewohnerInnen sowie die Frage, ob es sich um eine Wohnform im Eigentum oder Miete handelt.

Anhand eines konkreten Nachfrage- und eines konkreten Angebotsprofils kann mittels des Wohnzufriedenheitsmodells eine kompakte Darstellung zur Eignung der Wohnung oder des Hauses für die nachfragenden Personen erstellt werden.

Frage kurz	Thema	Ergebnis
Zufriedenheit mit dem Leben	Zufriedenheit	9,68%
Wiederwählen	Zufriedenheit	6,45%
Dem Land, in dem Sie wohnen	Makrolage	3,96%
Der Stadt / der Ort	Makrolage	3,96%
Verkehrsanbindung	Makrolage	3,05%
Klimatische Bedingungen	Makrolage	2,74%
Ausbezahlt oder Hypothek/Kredit	Monetäre Faktoren	2,17%
Eigentum	Monetäre Faktoren	2,09%
Kosten	Monetäre Faktoren	2,09%
Wohnfläche generell	Monetäre Faktoren	2,01%
Wohnfläche (alle Bewohner)	Monetäre Faktoren	2,01%
Preis-/Leistungsverhältnis	Monetäre Faktoren	2,01%
Haushaltsnettoeinkommen	Monetäre Faktoren	2,01%
Wohnfläche(Erwachsene)	Monetäre Faktoren	1,93%
Nettoeinkommen	Monetäre Faktoren	1,93%
Lage	Mikrolage / Wohnumfeld	1,92%
Die direkte Nachbarschaft	Mikrolage / Wohnumfeld	1,84%
Ausgeglichenheit	Persönliche Faktoren	1,46%
Leisbarkeit	Wohnraum	1,41%
Gesundheit	Persönliche Faktoren	1,40%
Generelles Glücksempfinden	Persönliche Faktoren	1,35%
Anzahl Garagenplätze	Mikrolage / Wohnumfeld	1,31%
Einkauf (täglicher Bedarf)	Mikrolage / Wohnumfeld	1,31%
Grünfläche/Park/Naherholungsgebiet	Mikrolage / Wohnumfeld	1,31%
Guter erster Eindruck	Wohnraum	1,31%
Gefühl des Angekommen-Seins	Persönliche Faktoren	1,29%
Ausbildungsstand	Persönliche Faktoren	1,29%
Anzahl Erwachsene	Persönliche Faktoren	1,29%
Anzahl Minderjährige	Persönliche Faktoren	1,29%
Passt zu mir	Wohnraum	1,26%
Raumaufteilung	Wohnraum	1,26%
Platzverhältnisse	Wohnraum	1,26%
Geselligkeit	Persönliche Faktoren	1,23%
Balkongröße	Mikrolage / Wohnumfeld	1,22%
Wohlfühlfaktor	Wohnraum	1,21%
Helligkeit	Wohnraum	1,21%
Modernität der Ausstattung	Wohnraum	1,21%
Anzahl Parkplätze	Mikrolage / Wohnumfeld	1,14%
Restaurant/Café/Imbiss	Mikrolage / Wohnumfeld	1,14%
Wohndauer	Monetäre Faktoren	1,12%
Wohnung/Haus	Wohnraum	1,11%
Ausstattung	Wohnraum	1,11%
Ruhelage	Wohnraum	1,06%
Sportlichkeit	Persönliche Faktoren	1,05%
Gartengröße	Mikrolage / Wohnumfeld	1,05%
Universität/Schule/Kindergarten	Mikrolage / Wohnumfeld	1,05%
Zukunftssicher	Wohnraum	1,01%
Parkplatz/Garage	Mikrolage / Wohnumfeld	0,96%
Medizin	Mikrolage / Wohnumfeld	0,96%
Optik	Wohnraum	0,96%
Mitbewohner	Wohnraum	0,96%
Familienstand	Persönliche Faktoren	0,88%
Auto	Persönliche Faktoren	0,88%
Kino/Theater/Kultur	Mikrolage / Wohnumfeld	0,87%
E-Mobility	Mikrolage / Wohnumfeld	0,87%
Aussicht	Wohnraum	0,81%
Einkaufszentrum	Mikrolage / Wohnumfeld	0,79%
Technische Ausstattung	Wohnraum	0,76%
Ökologisch und nachhaltig	Wohnraum	0,66%
Geschlecht	Persönliche Faktoren	0,64%
Alter	Persönliche Faktoren	0,47%

Tabelle 45: Wohnzufriedenheitsanwendungsfall

Diese in der Erhebung auf Nachfrager- und Abgeberseite erhobenen Bewertungen zu einer konkreten Immobilie kann nach der Gewichtung der einzelnen Werte gemäß Wohnzufriedenheitsmodell grafisch dargestellt werden:

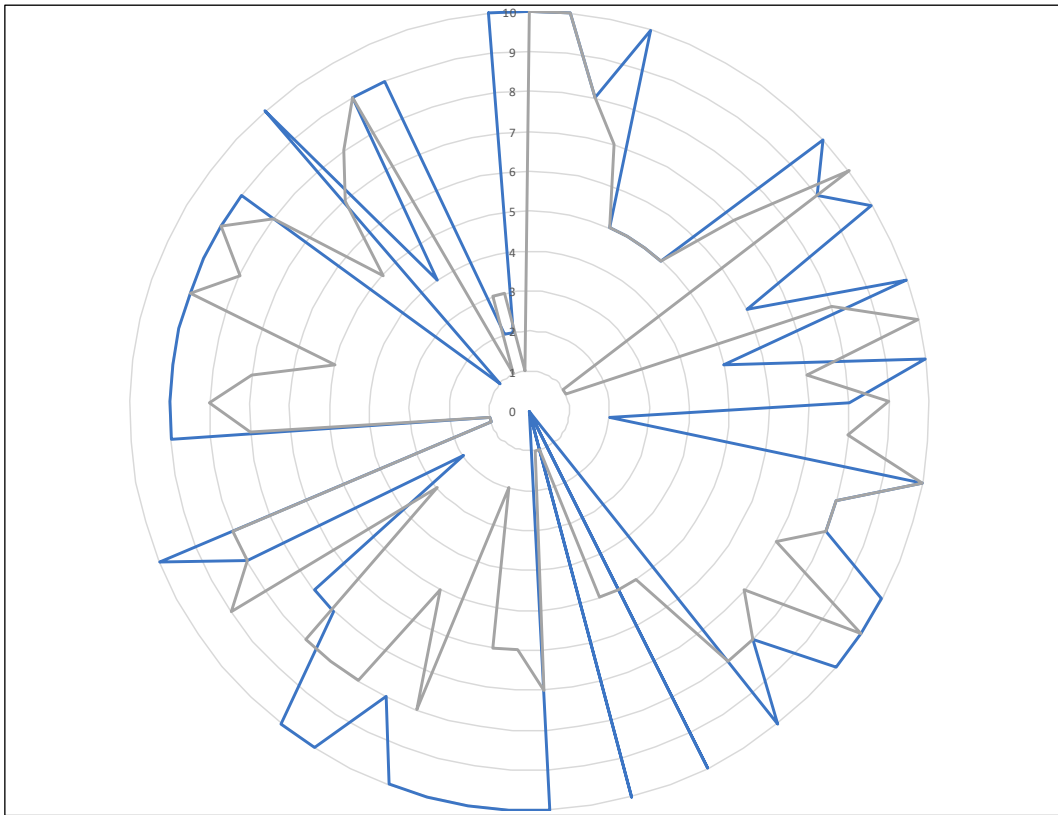


Abbildung 42: Wohnzufriedenheitsmodell – grafisch

Die so identifizierten Unterschiede in der Bewertung können dann zwischen den beiden Parteien in einem Gespräch besprochen werden. So wird der Aufwand für die Abstimmung auf die wesentlichen Punkte beschränkt und der Aufwand auf beiden Seiten so gering wie möglich gehalten werden.

Je nach Qualität der Befüllung und angewandter Methode zur Befüllung können mit dem Wohnzufriedenheitsmodell auf diesem Weg zahlreiche real existierende Immobilien in relativ kurzer Zeit evaluiert werden.

Es wird sichergestellt, dass alle Fragestellungen eine Wohnsituation auch von Laien erfasst werden, nichts Wesentliches vergessen wird und eine Objektivierung von sehr subjektiven Wahrnehmungen und Erwartungen erzielt wird.

6 Erkenntnisse und Weiterentwicklungsmöglichkeiten

Mit überschaubarem Aufwand und vergleichsweise geringer UmfrageteilnehmerInnenzahl wurde die Struktur für eine Quantifizierung von zumeist subjektiven Kriterien der Wohnzufriedenheit geschaffen, die als Basis für umfassendere und noch um einiges mehr automatisierte Erhebungen und Auswertungen herangezogen werden können.

Durch eine im Vorfeld auf Robustheit überprüfte und größere Stichprobe können die Korrelationen optimiert werden und durch zusätzliche Fragestellungen kann das umfassende Gesamtbild einer Wohnsituation präziser gestaltet werden.

Es empfiehlt sich eine Beiziehung weiterer ExpertInnen zu den einzelnen Themen, um weitere mögliche Implikationen auf die Wohnzufriedenheit zu identifizieren und ihre Einflussgröße zu bestimmen.

Durch eine Optimierung der Fragestellungen durch Hinzuziehen von weiteren ExpertInnen sowohl aus dem wirtschaftlichen Bereich als auch aus dem Immobilien-sektor würde sich die erhobene Datenbasis noch robuster gestalten.

So wäre zu klären, inwieweit sich die Kreditgenehmigungsprozesse der Kreditinstitute mit dem Thema Wohnzufriedenheit auseinandersetzen und wie die Erfahrungen bei Hypothekendarlehen mit qualitativen Aspekten der Wohnzufriedenheit sind. Nicht nur die Erfüllung diverser, meist quantitativer Basel-Kriterien und interner Vorgaben, wie die Erfüllung einer mindestens 30-prozentigen Eigenkapitalquote und Bereitstellung von werthaltigen und nachhaltigen Sicherheiten sowie das Vorliegen einer vielversprechenden Haushaltsrechnung kann über die Einbringbarkeit des Hypothekendarlehens (mortgage-loan) entscheiden, sondern auch die Identifikation mit der Immobilie und die generelle Zufriedenheit der KreditnehmerInnen mit Wohnen und Leben.

Hier bietet sich eine weitere Optimierung der Befragung an. Durch eine klarere Abgrenzung der Fragen zu Glück und Zufriedenheit bezüglich Themen des Lebens, zu denen auch das Wohnen zählt, kann eine klarere Einschätzung der Wohnzufriedenheit erreicht werden. Zumal dies im konkreten Fall eine Selbsteinschätzung ist, wäre durch Einbindung einer objektiven Befragungsperson, die diese Bewertung im Rahmen eines umfassenderen Interviews vornimmt, ein weiterer Qualitätszuwachs zu erwarten.

Für ImmobilienbesitzerInnen ist vielfach mit dem Erwerb eines Wohnraums auch eine Erhöhung der Sicherheit verbunden. Bei einer weiteren Erhebung würde dem Rechnung getragen werden und die Auswirkung von Sicherheit – sowohl körperlich und psychisch als auch materiell und finanziell – auf die Wohnzufriedenheit näher beleuchtet werden.

Was zudem aufgrund der limitierten zeitlichen und finanziellen Ressourcen unterblieben ist:

- Zukauf von statistischen Zahlenmaterialien
- Gruppierung der befragten Personen sowohl geografisch als auch nach ihren Wohnsituationen
- Einbindung von ExpertInnen zu den Detailfragestellungen
- Evaluierung von realen Wohnsituationen durch Vorortbewertungen
- Überprüfung der durch die Befragten angegebenen Informationen
- Interviews statt Fragebogen
- Einbindung von psychologisch geschulten Personen
- Verwendung von statistischen Auswerte-Tools und Beiziehung zusätzlicher ExpertInnen

Dadurch würde sich die Verlässlichkeit der erhobenen Daten und somit die Aussagekraft des erstellten Modells weiter erhöhen und ein kommerziell nutzbares Tool geschaffen werden können.

6.1 Weiterentwicklungsmöglichkeiten BauträgerInnen

Eine Weiterentwicklung des Detailfragenkatalogs und eine Befragung in einem ausgewählten Einzugsgebiet bei einem konkreten Immobilienentwicklungsgebiet kann dazu beitragen, das nachgefragte Angebot bereits im Vorfeld abschätzen zu können. Somit kann der Forderungen nach einer aktiven Mitbestimmung der künftigen BewohnerInnen bei Entscheidungen von StadtplanerInnen, ArchitektInnen und BauträgerInnen Rechnung getragen werden und die Wünsche und Bedürfnisse bereits in der Planung berücksichtigt werden.⁸⁷

Durch eine Überlagerung von Erwartungen von ausgewählten Personengruppen im geplanten Errichtungsgebiet mit unterschiedlichen Entwicklungsvarianten kann durch den strukturierten Fragenkatalog weiters eine Nachfragesimulation angestellt werden um mögliche „sunk-costs“ zu vermeiden.

6.2 Weiterentwicklungsmöglichkeiten MaklerInnen

Durch ein systematisches Erheben der Anforderungen auf KäuferInnen- oder MieterInnenseite werden diesen ihre zumeist nur sehr vagen Vorstellungen von ihrem Wohnbedarf vor Augen geführt. Die Quantifizierung und Kategorisierung auf Basis der Detailfragen soll als Basis für einen Abgleich mit konkreten, zur Vermarktung angebotenen Wohnräumen dienen. Es erfolgt zu diesem Zwecke eine Bewertung des Vermarktungsobjekts nach denselben Detailfragestellungen den Maklerunternehmen oder

⁸⁷ Vgl. Häusermann, Siebel 1996, S. 214

eine von ihm betraute, unvoreingenommene Person. Die auf diesem Wege erstellten Diagramme können nun übereinandergelegt werden, um das Matching von konkretem Angebot und konkreter Nachfrage zu visualisieren. Etwaige Abweichungen können durch ein Überprüfen der Detailfragestellungen transparent gemacht werden. Durch die Bereitstellung einer Software (Handy-App oder PC-Programm) wird die Bewertung von Immobilien auch für Laien ermöglicht und der Beratungsaufwand auf bereits auf diesem Wege vorselektierte Objekte reduziert und die Treffsicherheit erhöht.

7 Fazit

Es wurde mit vergleichsweise geringem Aufwand gezeigt, dass es zahlreiche Faktoren im Zusammenhang mit einer Wohnimmobilie gibt, die wesentlichen Einfluss auf die Zufriedenheit der BewohnerInnen haben und bereits im Entscheidungsfindungsprozess berücksichtigt werden können, um dauerhaft an der Immobilie Freude zu haben.

Die übersichtliche Darstellung dieser Detailfragen soll Immobiliensuchende zum Nachdenken anregen und dazu beitragen, dass die Anforderungen strukturiert und vollständig evaluiert werden. Somit können Fehlentscheidungen bereits vor einem Erwerb verhindert werden und beträchtliche Kosten eingespart werden. Durch die Weiterentwicklung in Form eines datenbankgestützten strukturierten Fragebogens können sowohl die Anforderungen der Suchenden als auch konkrete Immobilienangebote erfasst werden und die Abweichungen transparent dargestellt werden. So können beide Seiten vom Wohnzufriedenheitsmodell (WZM) und der damit verbundenen Erhöhung der (Wohn-)Zufriedenheit profitieren.

Zumal die gestellten Fragen zum Teil sehr sensible persönliche Bereiche betreffen, wurde auf eine anonyme Befragung abgestellt. Dies hatte zur Folge, dass Fragen zur genauen Interpretation der Fragestellung nur von wenigen Befragten per Email oder telefonisch gestellt wurden und somit möglicherweise vorhandene Unklarheiten die Ergebnisse verzerren könnten. Die Vermutung liegt nahe, dass die abgefragten monatlichen Wohnausgaben nicht von allen TeilnehmerInnen gleich beantwortet wurden und dass die subjektive Einschätzung zu Verzerrungen der Ergebnisse führt.

Die auffälligsten Ergebnisse sind, dass der erwartete positiv korrelierte Zusammenhang zwischen Wohnsituation, Kosten des Wohnens und Zufriedenheit vorhanden ist, aber die Korrelation nicht so stark und eindeutig. Der Korrelation zwischen den abgefragten Variablen Glück und Zufriedenheit wiederum ist durchgängig erkennbar, was darauf schließen lässt, dass sich bei positiv denkenden Menschen diese Einstellung in allen Bereichen des Lebens widerspiegelt.

Interessant ist auch die Erkenntnis, dass Menschen, die ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung besitzen, diesen Besitz nicht gegen ein Mietverhältnis tauschen würden, obwohl sie in der Betrachtung ihrer generellen Zufriedenheit nicht wesentlich anders abschneiden, als MieterInnen. Hier ist auch die Auffälligkeit bei den 30 bis 39-Jährigen zu beobachten, die ein Mietverhältnis dem Wohnen im Eigentum vorziehen, währenddessen alle anderen Altersklassen eine leichte Tendenz zum Eigentum erkennen lassen.

BewohnerInnen von Genossenschaftswohnungen liegen mit über 50% sehr zufrieden. Angaben an der Spitze, gefolgt von Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Die zufriedensten Menschen findet man im Alter zwischen 20 und 29 Jahren und zwischen 50 und 69 Jahren. Dazwischen konnten durchschnittliche Bewertungen erhoben werden und nach dem 70. Lebensjahr sinkt der Zufriedenheitsgrad ebenfalls, was bei genauerer Betrachtung im Wesentlichen auf gesundheitliche Gründe zurückzuführen ist. Dagegen weisen Witwen und Witwer über alle Altersklassen die höchsten Zufriedenheitswerte auf.

Wenngleich Ökologie bei der Auswahl des Wohnraums keinen allzu hohen Stellenwert aufweist, vermeldeten Personen, die im Grünen wohnen und Parks und Grünflächen in ihrer unmittelbaren Wohnumgebung vorfinden überdurchschnittlich hohe Zufriedenheitswerte. Für die Auswahl wiederum waren hauptsächlich der Kostenfaktor und der Faktor, dass der Wohnraum zur betroffenen Person und den Lebensumständen passt, ausschlaggebend. Der Wohlfühlfaktor und die Wohnkosten sind den Befragten wichtiger als die Verkehrsanbindung und die vorhandene Infrastruktur am Wohnort bei der Suche einer neuen Wohnimmobilie wird vergleichsweise wenig Wert auf den ersten Eindruck gelegt, sondern dürfte, wie bei kostenintensiven Investitionen zu erwarten, ein sachlich begründeter und umfassender Entscheidungsprozess erfolgen. Mit dem Wohnort und dem Land, in dem sie wohnen, sind die Mehrheit der TeilnehmerInnen sehr zufrieden, während die klimatischen Bedingungen am Wohnort weniger Anklang finden.

Bezüglich der Größe des Wohnraums war auffällig, dass die BewohnerInnen von Kleinwohnungen die höchsten Zufriedenheitswerte aufweisen, während besonders große und luxuriöse Wohnsituationen die BewohnerInnen eher unterdurchschnittlich zufrieden stimmen und die Personen am unzufriedensten sind, die pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich den höchsten Betrag aufwenden.

Zusammenfassend wurden die Wohnverhältnisse von allen Personen vorwiegend positiv bewertet, was auch auf eine sehr konsumentenfreundliche Immobilienlandschaft in Österreich und regulative Vorkehrungen zur laufenden Verbesserung der Wohnsituation zurückzuführen sein dürfte.

8 Literaturverzeichnis

ALLARDT, Erik (1976): About dimensions of welfare, Research report No. 1, University of Helsinki, Helsinki

BÄR, Paul Klaus-Dieter (2008): Architektur-Psychologie: Psychosoziale Aspekte des Wohnens, 1. Auflage, Psychosozial-Verlag, Gießen

BAUMGARTNER, Michael, GATTERER, Harry, LANZINGER, Christof (2013): Zukunft des Wohnens. Die zentralen Trends bis 2025, 1. Auflage, Zukunftsinstitut, Kelkheim

BRAUER, Kerry-U. (2007): Wohnen, Wohnformen, Wohnbedürfnisse: Soziologische und psychologische Aspekte in der Planung und Vermarktung von Wohnimmobilien, 1. Auflage, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, Wiesbaden

BRETTSCHEIDER, Frank (2015): Macht Wohnraum glücklich, 1. Auflage, Universität Hohenheim, Stuttgart

"Bau.zeitung" (2016): Nr. 02/2016 vom 05.02.2016, Österreichischer Wirtschaftsverlag, Wien

BOTTON, Alain de (2008): Glück und Architektur – Von der Kunst daheim zu Hause zu sein, 2. Auflage, Fischer Verlag, Frankfurt am Main

DANGSCHAT, Jens S. (1999): Modernisierte Stadt – gespaltene Gesellschaft. Ursachen von Armut und sozialer Ausgrenzung, Leske + Budrich, Opladen

DEUTSCH, Edwin (2001): Niederösterreichischer Wohnbau Forschung, Band 2 Wohnbedarf, Mobilität und adäquates Wohnen, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung F2-A,B Wohnungsförderung/Wohnbauforschung, St. Pölten

DORN, Christopher, TACKE, Veronika (2017): Einleitung: Vergleich, Leistung und moderne Gesellschaft, 1. Auflage, Springer VS, Wiesbaden

EICHENER, Volker, KAMIS, Alcaj (2018): Strategisches Management für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 1. Auflage, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

FLADE, Antje (1987): Wohnen psychologisch betrachtet, 1. Auflage, Verlag Hans Huber, Bern

FLADE, Antje (2006): Wohnen psychologisch betrachtet, 2. überarbeitete Auflage, Verlag Hans Huber, Bern

FLADE, Antje (2008): Architektur psychologisch betrachtet, 1. Auflage, Verlag Hans Huber, Bern

FLADE, Antje (2015): Stadt und Gesellschaft im Fokus aktueller Stadtforschung: Konzepte-Herausforderungen-Perspektiven, 1. Auflage, Springer Verlag, Hamburg

FUNKE, Dieter (2006): Die dritte Haut: Psychoanalyse des Wohnens, Dieter Funke, 1. Auflage, Psychosozial-Verlag, Gießen

GILL, Julia (2010); Individualisierung als Standard – Über das Unbehagen an der Fertighausarchitektur, 1. Auflage, Transcript Verlag, Bielefeld

GONDRING, Hanspeter (2012): Zukunft der Immobilie: Megatrends der Immobilienwirtschaft, 1. Auflage, Immobilien Manager Verlag, Köln

HARLOFF, Hans J. (1993): Psychologie des Wohnungs- und Siedlungsbaus. Psychologie im Dienste von Architektur und Stadtplanung, 1. Auflage, Verlag für Angewandte Psychologie, Göttingen/Stuttgart

HÄUSSERMANN, Hartmut, SIEBEL, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Einführung in den Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, 1. Auflage, Juventa Verlag, Weinheim, München

HIRSCH, Mathias (2006): Das Haus: Symbol für Leben und Tod, Freiheit und Abhängigkeit, 1. Auflage, Psychosozial-Verlag, Gießen

HORX, Mathias (2011): Wie die Welt von morgen entsteht, 1. Auflage, Deutsche Verlags-Anstalt, München

HORX, Matthias (2005): Wie wir leben werden: Unsere Zukunft beginnt jetzt, 1. Auflage, Deutsche Verlags-Anstalt, München

KEUL, Alexander, G. (1995): Wohlbefinden in der Stadt Umwelt- und gesundheitspsychologische Perspektiven, 1. Auflage, Beltz Psychologie-Verl.-Union, Weinheim

KINDER, Sebastian et al, (2013): Wohnen und Nachbarschaften in Tübingen, 1. Auflage, GSWP – Olaf Schnur, Tübingen

KULMER, A. & GUMMERER, C. (2008): Wohnzufriedenheit im geförderten Geschoßbau in der Steiermark, 1. Auflage, Landentwicklung Steiermark, Graz

MAAK, Niklas (2014): Wohnkomplex: Warum wir andere Häuser brauchen, 1. Auflage, Carl Hanser Verlag, München

MAYER, Vera, ab 2007 KAPELLER, Vera (2002): Wohnpräferenzen von Jugendlichen in Wien, Verlag der österreichischen Akademie der Wissenschaften, Wien

MAYRING, Philipp (1991): Die Psychologie des Glücks, 1. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart

LINNEWEBER, Volker, LANTERMANN, Ernst-Dieter, KALS, Elisabeth (2010): Spezifische Umwelten, und umweltbezogenes Handeln, 1. Auflage, Hofgrefe Verlag für Psychologie, Göttingen

NUSSBAUM, Martha, SEN, Amartya (1993): The Quality of Life, Oxford University Press, New York

OPPITZ, Sandra (2014): Angemessene Lebensverhältnisse als Herausforderung für die kommunale Praxis, 1. Auflage, Technische Hochschule Aachen: Fakultät für Georessourcen und Materialtechnik, Aachen

PACHOWSKY, Reinhold (1997): Immobilienrends für Profis, 1. Auflage, Walhalla Fachverlag, Regensburg

REICHL, Herbert (2014): Humane Lebenswelten: Eine Psychologie des Wohnens und Planens, 1. Auflage, CreateSpace Independent Publishing Platform, Ott nang

REUBER, Paul, PFAFFENBACH, Carmella (2013): Methoden der empirischen Humangeographie, 2. Auflage, Westermann Verlag, Braunschweig

SASSIK, Irene (2011): Wohnen im Gemeindebau, 1. Auflage, Universität Wien, Wien

SCHITTICH, Christian (2012): Best of Detail: Wohnen/Housing, 1. Auflage, Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG, München

SCHMID, Wilhelm (2015): Glück: Alles, was Sie darüber wissen müssen, und warum es nicht das Wichtigste im Leben ist, 14. Auflage, Insel Verlag, Frankfurt am Main

SONNENBERG, Kristin (2007): Wohnen und geistige Behinderung – Eine vergleichende Untersuchung zur Zufriedenheit und Selbstbestimmung in Wohneinrichtungen, 1. Auflage, Diplomica Verlag GmbH, Hamburg

TAPPEINER, Georg, SCHRATTENECKER, Inge, LECHNER, Robert et al. (2001): Wohnträume – Nutzerspezifische Qualitätskriterien für den innovationsorientierten Wohnbau, 1. Auflage, Österreichisches Ökologie-Institut, Wien

WALDEN, Rotraud (1993): Lebendiges Wohnen: Entwicklung psychologischer Leitlinien zur Wohnqualität. Aneignungshandlungen in Wohnumwelten aus der Sicht von Architekten, Bewohnerinnen und Bewohnern, Verlag Peter Lang GmbH, Frankfurt am Main

WALLACHER, Johannes (2012): Mehrwert Glück – Plädoyer für menschengerechtes Wirtschaften, eBook-Edition, 1. Auflage, F. A. Herbig Verlagsbuchhandlungsverlag GmbH, München

WÜEST Partner (2015): Wohnbedürfnisse neu betrachtet. Immo-Monitoring, Zürich

ZAPF, Wolfgang (1984): Individuelle Wohlfahrt: Lebensbedingungen und wahrgenommene Lebensqualität in: Glatzer & Zapf, Lebensqualität in der Bundesrepublik: objektive Lebensbedingungen und subjektives Wohlbefinden, 1. Auflage, Campus Verlag, Frankfurt am Main

9 Webquellenverzeichnis

<https://dipbt.bundestag.de/> (Stand 12.03.2020)

<https://www.br.de/> (Stand 10.03.2020)

<https://www.bundeskanzleramt.gv.at/> (Stand 14.03.2020)

<https://www.gluecksarchiv.de/> (Stand 10.03.2020)

<http://www.hausinschriften.com> (Stand 04.04.2020)

<https://www.landsiedel-seminare.de/> (Stand 13.03.2020)

<https://www.wernererhard.com/> (Stand 17.03.2020)

10 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnbedürfnisse in Anlehnung an Maslow (1954)	15
Abbildung 2: Das bescheidene Wohnkonzept	21
Abbildung 3: Methode – Vorgehensweise	30
Abbildung 4: Vorschau auf Fragengruppen und Detailfragen	30
Abbildung 5: Themenkomplex	31
Abbildung 6: Detailfragenaggregation	31
Abbildung 7: Gewichtung Themenkomplexe durch ExpertInnen	33
Abbildung 8: Gewichtung Detailfragen durch ExpertInnen	33
Abbildung 9: Einladungskarte für Fragebogen	34
Abbildung 10: Fragenbogen: Turmbau	36
Abbildung 11: Fragebogen – Regler	36
Abbildung 12: Fragebogen – Gruppen	37
Abbildung 13: Fragebogen – Wohnsituation	38
Abbildung 14: Fragebogen – Wohnsituation	38
Abbildung 15: Fragebogen – Glücksempfinden	39
Abbildung 16: Fragebogen – zur Person	39
Abbildung 17: Frage P1: Wie alt sind Sie?	40
Abbildung 18: Frage P2: Geschlecht	41
Abbildung 19: Frage P3: Familienstand	42
Abbildung 20: Frage P4: Ausbildung	42
Abbildung 21: Frage P5: Wohngegend	43
Abbildung 22: Frage P6: Verteilung Erwachsene und Minderjährige	45
Abbildung 23: Frage P7: Nettoeinkommen	46
Abbildung 24: Frage W1: Haus oder Wohnung	47
Abbildung 25: Frage W2: Miete oder Eigentum	47
Abbildung 26: Frage W3: Finanzierung	48
Abbildung 27: Frage W4: Monatliche Ausgaben für Wohnen	48
Abbildung 28: Frage W5: Anzahl der Wohneinheiten am Wohnsitz	49
Abbildung 29: Frage W6: Wohndauer	49
Abbildung 30: Frage W8: Gründe für die Wahl des Wohnraums	51
Abbildung 31: Frage I1: Makrolage: Gründe für Wohnraum	52
Abbildung 32: Frage I2: Infrastruktur	53
Abbildung 33: Frage I3: Mikrolage	54
Abbildung 34: G1: Zufriedenheit mit dem Leben	55
Abbildung 35: G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit	56
Abbildung 36: G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit	57
Abbildung 37: F1: Altersverteilung Zufriedenheit durch Eigentum (sehr zufrieden)	61
Abbildung 38: F2: Zufriedenheit nach Haushaltsnettoeinkommen	67
Abbildung 39: Detailfragen Wohnzufriedenheitsmodell	72
Abbildung 40: Themenkomplexe Wohnzufriedenheitsmodell	73
Abbildung 41: Detailfragen (Top 10)	73
Abbildung 42: Wohnzufriedenheitsmodell – grafisch	75

11 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: State-Trait Ansatz (in Anlehnung an Chaplin, John und Goldberg)	7
Tabelle 2: Lebenszufriedenheit nach Wallach	8
Tabelle 3: Wohlfahrtskonzept (Dimensions of Welfare)	9
Tabelle 4: Wohnqualitätskriterien nach Preiser, Rabinowitz und White (1998)	12
Tabelle 5: Das funktionale Wohnkonzept	22
Tabelle 6: Das konventionelle Wohnkonzept	23
Tabelle 7: Das häusliche Wohnkonzept	24
Tabelle 8: Das kommunikative Wohnkonzept	25
Tabelle 9: Das anspruchsvolle Wohnkonzept	26
Tabelle 10: Frage P1: Wie alt sind Sie?	40
Tabelle 11: Frage P2: Geschlecht	41
Tabelle 12: Frage P3: Familienstand	41
Tabelle 13: Frage P4: Wohngegend	43
Tabelle 14: Frage P6: Anzahl Erwachsene	43
Tabelle 15: Frage P6: Anzahl Minderjährige	44
Tabelle 16: Frage P6: Verteilung Erwachsene und Minderjährige	44
Tabelle 17: Frage P7: Nettoeinkommen	46
Tabelle 18: Frage P8: Auto	46
Tabelle 19: Frage W7: Flächenangaben und Parkmöglichkeiten	50
Tabelle 20: Frage W8: Gründe für die Wahl des Wohnraums	50
Tabelle 21: Frage I1: Makrolage: Gründe für die Auswahl des Wohnraums	51
Tabelle 22: Frage I2: Infrastruktur	53
Tabelle 23: Frage I3: Mikrolage	54
Tabelle 24: G1: Zufriedenheit mit dem Leben	55
Tabelle 25: G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit (nach Nennung)	56
Tabelle 26: G2: Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit (gewichtet)	57
Tabelle 27: Regressionsanalyse glücklich versus zufrieden	58
Tabelle 28: F1: Zufriedenheit durch Eigentum	60
Tabelle 29: F1: Altersverteilung Zufriedenheit durch Eigentum	61
Tabelle 30: F1: Haus oder Wohnung: Zufriedenheit durch Eigentum	62
Tabelle 31: F1: Regressionsanalyse Zufriedenheit durch Eigentum	62
Tabelle 32: F1: Regressionsanalyse: Glücksempfinden durch Eigentum	63
Tabelle 33: F1: Regressionsanalyse: Zufriedenheit durch Eigentum (>50 Jahre)	64
Tabelle 34: F1: Regressionsanalyse: Zufriedenheit durch Eigentum (<30, >50 Jahre)	64
Tabelle 35: F1: Zufriedenheit mit Eigentum und Miete	65
Tabelle 36: F2: Zufriedenheit nach Altersklassen	66
Tabelle 37: F2: Zufriedenheit nach dem Familienstand	66
Tabelle 38: F2: Zufriedenheit nach Haushaltsnettoeinkommen	67
Tabelle 39: F2: Zufriedenheit nach Wohnraumgröße	67
Tabelle 40: F2: Prozentueller Anteil der Ausgaben für Wohnen	68
Tabelle 41: F2: Wohnkosten pro Monat	68
Tabelle 42: F2: Zufriedenheit nach Wohnraumgröße	69
Tabelle 43: F3: Zufriedenheit und Wiederwahl des Wohnraums	70

Tabelle 44: F3: Zufriedenheit und Wiederwahl des Wohnraums _____ 70

Tabelle 45: Wohnzufriedenheitsanwendungsfall _____ 74

12 Anhang

ExpertInnenbefragung

Wohnzufriedenheitsmodell (WZM) - Experteninterview

Experte/Expertin für: ☐ Bauen und Wohnen

Beruf: ☐ Projektentwickler ☐ Makler ☐ Immobilienverwalter ☐

Berufserfahrung: ... Jahre

Schätzen Sie bitte die Auswirkung folgender Themenkomplexe und Detailfragen auf die Zufriedenheit mit einer Immobilie ein (1...geringste, 10...höchste), und ergänzen Sie bitte weitere aus Ihrer Sicht weitere relevante Aspekte:

Themenkomplexe (Brainstorming):

- ☐ Persönlichkeit
- ☐ Finanzierbarkeit
- ☐ Makrolage
- ☐ Mikrolage
- ☐ Immobilie - äußeres Erscheinungsbild
- ☐ Wohnraum
- ☐ Ausstattung
- ☐ Umweltgedanke
- ☐ Soziales Umfeld
- ☐ Image und Meinung anderer

Ergänzungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Detailfragen (Brainstorming):

- ☐ *Eigentum versus Miete*
- ☐ *Lichtverhältnisse*
- ☐ *Ausstattung*
- ☐ *technische Ausstattung*
- ☐ *Preis-/Leistungsverhältnis*
- ☐ *Aussicht*
- ☐ *Ausstattung*
- ☐ *Lärmverhältnisse*
- ☐ *Mitbewohner*
- ☐ *Innovationsansprüche*
- ☐ *Meinung Anderer*
- ☐ *Guter erster Eindruck*
- ☐ *Gute Verkehrsanbindung*
- ☐ *Positives Image*
- ☐ *Raumaufteilung / Platzverhältnisse*
- ☐ *Positives, soziales Umfeld*
- ☐ *Dass es Partner/in gefällt*
- ☐ *Ökologie und Nachhaltigkeit*
- ☐ *Innovationsaspekte der Immobilie*
- ☐ *Guter Preis*
- ☐ *Finanzieller Aufwand für Wohnraum*
- ☐ *Leistbare Instandhaltungskosten*
- ☐ *Freizeitgestaltung*
- ☐ *Infrastruktur*
- ☐ *Einkauf (täglicher Bedarf)*
- ☐ *Feinkostladen*
- ☐ *Einkaufszentrum*
- ☐ *Restaurant/Café/Imbiss*
- ☐ *Apotheke*

☐	<i>Elektronikgeschäft</i>
☐	<i>Handwerksbetriebe</i>
☐	<i>Universität/Schule/Kindergarten</i>
☐	<i>Grünfläche/Park/Naherholungsgebiet</i>
☐	<i>Kino/Theater/Kultur</i>
☐	<i>Parkplatz, Garage</i>
☐	<i>E-Mobility-Lademöglichkeit</i>
☐	<i>Arzt/Kranken-/Pflegeeinrichtung</i>
Ergänzungen:	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	
.....	

Fragebogen



Hinweise zur Befüllung des Fragebogens

Im Rahmen meiner Masterarbeit zum Abschluß des Studienlehrgangs "Real Estate Management" an der Donauuniversität Krems, wird durch diesen Fragebogen der Zusammenhang zwischen Wohnraum und Zufriedenheit analysiert.

Bitte beantworten Sie die Fragen möglichst schnell und auf Basis Ihrer konkreten Erfahrungen. Dies dauert nur höchstens 5 Minuten.

Ihre Antworten werden absolut vertraulich behandelt und ausschließlich in anonymer oder aggregierter Form veröffentlicht.

Herzlichen Dank

Jürgen Bauer [Email senden](#)

Teil A: Angaben zur Wohnsituation

A1. Wohnen Sie in einer Wohnung oder einem Haus?

Verfügen Sie über mehrere Wohnsitze, so beziehen Sie sich bitte auf den von Ihnen hauptsächlich genutzten Wohnsitz.

Wohnung ☐

Haus ☐

A2. Miete oder Eigentum

Miete ☐

Eigentum ☐

Genossenschaft ☐

Sonstiges ☐

Sonstiges



A3.	Ausbezahlt oder Hypothek/Kredit	Kredit/Hypothek ☐ Bar und/oder durch Partner/Familie finanziert ☐
A4.	Wieviel geben Sie pro Monat für Wohnen aus? <i>Enthalten: Miete, Betriebskosten, Instandhaltungen, Investitionen, Kreditraten, Zinsen, Steuern, Energiekosten, Einrichtung etc.</i> <i>Bitte die Summe schätzen, die pro Monat von Ihnen persönlich aufgewendet wird.</i> <i>Zahlungen, die durch jemanden anderen bestritten werden, bitte bei der Antwort ignorieren.</i>	
	0 - 300 Euro ☐ 301 - 500 Euro ☐ 501 - 1.000 Euro ☐ 1.001 - 2.000 Euro ☐ über 2.000 Euro ☐	
A5.	Wieviele Wohneinheiten gibt es an Ihrem Wohnsitz (im Wohnhaus, in der Wohnanlage)? <i>Wenn Sie die genaue Anzahl nicht kennen, bitte einfach schätzen</i>	
	1 bis 2 ☐ 3 bis 4 ☐ 5 bis 9 ☐ mehr als 10 ☐	
A6.	Wie lange wohnen Sie schon an dem Wohnsitz (in Jahren)?	
	unter 1 Jahr ☐ 1 bis 2 Jahre ☐ 2 bis 3 Jahre ☐ 3 bis 4 Jahre ☐ über 4 Jahre ☐	
A7.	Flächenangaben und KFZ-Plätze <i>Wenn nicht bekannt, bitte die gesamte Wohnfläche in m2 schätzen</i>	
	Wohnfläche der Wohneinheit (in m2 ca.)	
	Gartenfläche der Wohneinheit (in m2 ca.)	
	Balkonfläche der Wohneinheit (in m2 ca.)	
	Anzahl Parkplätze	
	Anzahl Garagenplätze	



A8. Was war Ihnen wichtig, als Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus gewählt haben?

	sehr wichtig	wichtig	nicht so wichtig	unwichtig
Passt zu mir	☐	☐	☐	☐
Zukunftssicher	☐	☐	☐	☐
Kann ich mir leisten	☐	☐	☐	☐
Fühle mich wohl	☐	☐	☐	☐
Guter erster Eindruck	☐	☐	☐	☐

Teil B: Fragen zur Immobilie

B1. Frage zur Makrolage: Wie zufrieden sind Sie mit

	sehr zufrieden	zufrieden	wenig zufrieden	unzufrieden	nicht wichtig
dem Land, in dem Sie wohnen	☐	☐	☐	☐	☐
mit der Stadt / dem Ort	☐	☐	☐	☐	☐
mit der direkten Nachbarschaft	☐	☐	☐	☐	☐
mit der Verkehrsanbindung	☐	☐	☐	☐	☐
mit den klimatischen Bedingungen	☐	☐	☐	☐	☐



B2. Wie zufrieden sind Sie mit der Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung?

Die Definition für "unmittelbare Umgebung" richtet sich hier nicht nach fachlichen Kriterien wie Entfernung oder Reisezeit, sondern nach Ihrer persönlichen Einschätzung.

	sehr zufrieden	zufrieden	wenig zufrieden	unzufrieden	nicht wichtig
Einkauf (täglicher Bedarf)	☐	☐	☐	☐	☐
Einkaufszentrum	☐	☐	☐	☐	☐
Restaurant/Café/Imbiss	☐	☐	☐	☐	☐
Universität/Schule/Kindergarten	☐	☐	☐	☐	☐
Grünfläche/Park/Naherholungsgebiet	☐	☐	☐	☐	☐
Kino/Theater/Kultur	☐	☐	☐	☐	☐
Parkplatz/Garage	☐	☐	☐	☐	☐
E-Mobility-Lademöglichkeit	☐	☐	☐	☐	☐
Arzt/Kranken-/Pflegeeinrichtung	☐	☐	☐	☐	☐

B3. Mikrolage: Wie zufrieden sind Sie mit

	sehr zufrieden	zufrieden	wenig zufrieden	unzufrieden	nicht wichtig
äußerem Erscheinungsbild der Immobilie	☐	☐	☐	☐	☐
Helligkeit	☐	☐	☐	☐	☐
Aussicht	☐	☐	☐	☐	☐
Ruhelage	☐	☐	☐	☐	☐
Ausstattung	☐	☐	☐	☐	☐
Raumaufteilung	☐	☐	☐	☐	☐
Platzverhältnissen	☐	☐	☐	☐	☐
technischer Ausstattung	☐	☐	☐	☐	☐
Modernität der Ausstattung	☐	☐	☐	☐	☐
Ökologisch und nachhaltig	☐	☐	☐	☐	☐
Mitbewohnern	☐	☐	☐	☐	☐
Preis-/Leistungsverhältnis	☐	☐	☐	☐	☐



Teil C: Fragen zum persönlichen Glücksempfinden

C1. Sind Sie generell mit Ihrem Leben

sehr zufrieden ☐

überdurchschnittlich zufrieden ☐

wenig zufrieden ☐

sehr unzufrieden ☐

C2. Welche der folgenden Themen haben Einfluß auf Ihre Zufriedenheit

Gesundheit ☐

Geld ☐

Familie und Freunde ☐

Freizeit ☐

Soziales Engagement ☐

Wohnen ☐

Beruf und Selbstverwirklichung ☐

C3. Wären Sie zufriedener, wenn Sie die Wohnung besitzen würden?

Ja ☐

Nein ☐

Sonstiges ☐

Sonstiges



C4.	Wären Sie zufriedener, wenn Sie das Haus besitzen würden?	Ja ☐
		Nein ☐
		Sonstiges ☐
	Sonstiges	

C5.	Wären Sie zufriedener, wenn Sie die Wohnung gemietet hätten?	Ja ☐
		Nein ☐
		Sonstiges ☐
	Sonstiges	

C6.	Wären Sie zufriedener, wenn Sie das Haus gemietet hätten?	Ja ☐
		Nein ☐
		Sonstiges ☐
	Sonstiges	

C7.	Würden Sie die Wohnsituation wieder wählen?	Ja ☐
		Nein ☐
		Sonstiges ☐
	Sonstiges	



C8. Fühlen Sie sich derzeit (jeder Regler muss bewegt werden)

Bitte die Regler in Schritten zu dem Begriff ziehen, den Sie als Antwort wählen.

lgesundlkrank

lgücklichlunglücklich

lsportlichlunsportlich

lgeselliglntrovertiert

langekommenlauf der Suche

lausgeglichenlgestresst

Teil D: Fragen zur Person

D1. Wie alt sind Sie?

Bitte Angabe in Jahren

bis 19 ☐

20 bis 29 ☐

30 bis 39 ☐

40 bis 49 ☐

50 bis 59 ☐

60 bis 69 ☐

70 und älter ☐

D2. Geschlecht

männlich ☐

weiblich ☐

D3. Derzeitiger Familienstand

Ledig ☐

Partnerschaft ☐

Verheiratet ☐

Geschieden ☐

Verwitwet ☐



D4. Ich wohne in

Die Einteilung erfolgt nicht nach messbaren Kriterien wie Einwohneranzahl, Quadratmetern etc. sondern nach Ihrem subjektiven Empfinden

- Großstadt ☐
- Kleinstadt ☐
- Stadttrand ☐
- am Land ☐
- sonstiges ☐

D5. Höchste abgeschlossene Ausbildung

- Pflichtschule ☐
- Berufsschule ☐
- Matura / Abitur ☐
- Studium ☐
- Studium und Postgraduate Studium ☐
- Sonstiges ☐

Sonstiges

D6. Anzahl der im Haushalt lebenden Personen (Erwachsene / Minderjährige)

Personen, die noch nicht 18 Jahre alt sind, sind minderjährig.

	0	1	2	3	4	5	6	mehr
Erwachsene	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Minderjährige	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

D7. Haushaltsnettoeinkommen und persönliches Nettoeinkommen pro Monat

Sollten Sie die Frage nicht beantworten wollen, bitte weiter zur nächsten Frage

	bis 1.000,-	1.001,- bis 2.000,-	2.001,- bis 3.000,-	3.001,- bis 5.000,-	über 5.000,-
Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (in Euro)	☐	☐	☐	☐	☐
Persönliches Nettoeinkommen pro Monat (in Euro)	☐	☐	☐	☐	☐



D8. Verfügen Sie in Ihrem Haushalt über ein Auto?

1 ☐

2 ☐

mehr als 2 Autos ☐

nein ☐

D9. Welche Antriebsform(en)

Benzin ☐

Diesel ☐

Elektro ☐

Hybrid ☐

Wasserstoff ☐

Geschafft!

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme

Die anonymisierten und aggregierten Ergebnisse der Befragung finden Sie ab Juni 2020 auf dieser Website:

<http://immobilien.nummer.at>

Herzlichen Dank

Jürgen Bauer [Email senden](#)