



**August Gächter**

# **Wohnen in Tirol**

**Bestimmungsgründe der Wohnsituation in Tirol**

**28.12.2010**

Bericht an das Zentrum für MigrantInnen in Tirol (ZeMiT) im Rahmen des vom Europäischen Integrationsfonds (EIF), dem Bundesministerium für Inneres (BMI) und dem Land Tirol (Fachbereich Integration, Abteilung Soziales) kofinanzierten Projekt „Integrationsindikatoren und -monitoring im regionalen Kontext - Schwerpunkt Wohnen in Tirol“.

Die Projektlaufzeit war zwischen 1. Jänner und 31. Dezember 2010. Im Projektzeitraum wurden zwei wissenschaftliche Studien erstellt. Der vorliegende Bericht von August Gächter baut auf den Ergebnissen der ersten Studie „Die Auswirkung sozialer Ungleichheit auf die Wohnqualität in Tirol“ des ZeMiT-Projektmitarbeiters Till Mayrhofer auf.

In der zweiten Studie „Wohnungsmarkt, Wohnsituation und Wohnungsvergabe in ausgewählten Tiroler Gemeinden“ der ZeMiT-Projektmitarbeiterin Andrea Moser und Laura Masuch wurden versucht, zum einen die Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund in Tirol zu analysieren und zum anderen die Wohnungsvergabepaxen ausgewählter Gemeinden in Tirol zu dokumentieren. Den Bericht sowie die Studien finden sich auf der Homepage des IMZ – Informations- und Monitoringzentrum für Migration und Integration in Tirol zum Download:

<http://www.imz-tirol.at/leitbilder-artikel-interviews-uvm.html#Wohnen>

Außerdem organisierte das ZeMiT im November 2010 eine Fachtagung mit dem Titel „Wohnen und Migrationsgesellschaft in Tirol“, in welcher über die Praxen der öffentlichen Wohnungsvergabe und deren Auswirkungen auf die sozialräumliche Verteilung von Menschen mit Migrationshintergrund diskutiert wurde. Erfreulicherweise war das Interesse vor allem seitens der für die Wohnungsvergabe zuständigen BeamtInnen in den einzelnen Gemeinden sehr groß. Dadurch entwickelte sich die Tagung zu einer interessanten und praxisnahen Veranstaltung. Zusätzlich fanden zwei Stadtteilbegehungen in Innsbruck statt. Die Ergebnisse dazu finden sich ebenfalls zum Download auf der IMZ-Homepage.



## Inhalt

Inhalt.....	3
Überblick.....	4
1. Fragestellung und Vorgehensweise.....	4
1.1. Fragestellung.....	4
1.2. Hypothesen.....	6
1.3. Methoden und Daten.....	10
2. Ergebnisse.....	12
2.1. Die Wohnfläche (Quadratmeter pro Kopf).....	12
2.2. Die Anzahl der Wohnräume.....	16
2.3. Die Wohnkosten (Euro pro Quadratmeter).....	18
3. Schlussfolgerungen.....	21
4. Literatur.....	23
Anhang: Ergebnistabelle.....	24

## Überblick

Da die Wohnsituation in Tirol je nach staatlicher Herkunft der Haushalte sehr unterschiedlich ist, stellte sich die Frage, inwiefern das direkt mit der staatlichen Herkunft zusammenhänge und in welchem Maß es durch Ungleichheiten in anderen Bereichen, etwa der Zusammensetzung der Haushalte, den Einkommenschancen, dem Zugang zu Genossenschafts- und Gemeindewohnungen und anderem mehr geschuldet sei. Die Untersuchung zeigt, dass vor allem Familienherkunft aus dem ehemaligen Jugoslawien und den neueren EU Mitgliedsstaaten direkt den Wohnstandard senkt, dass insgesamt aber die Haushaltszusammensetzung und die Einkommenschancen zentral sind. Für die Wohnkosten ist der Zugang zu Wohnungseigentum, zu Genossenschafts- und Gemeindewohnungen von überragender Bedeutung. Alles andere, insbesondere auch die staatliche Herkunft, tritt dahinter zurück.

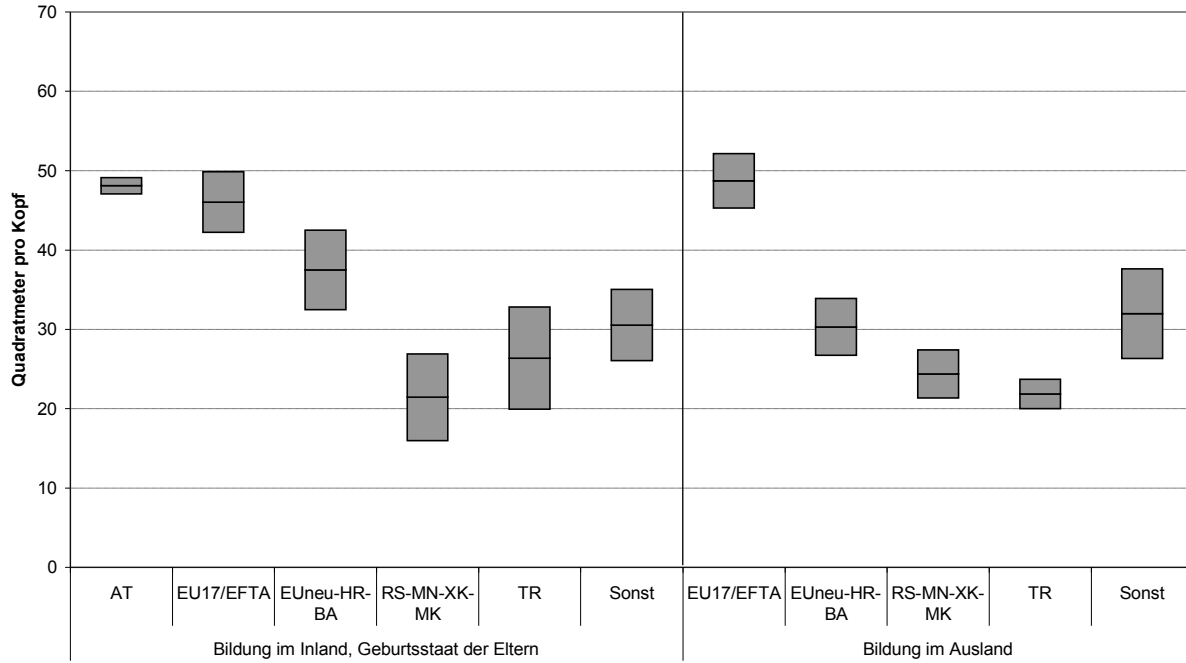
## 1. Fragestellung und Vorgehensweise

### 1.1. Fragestellung

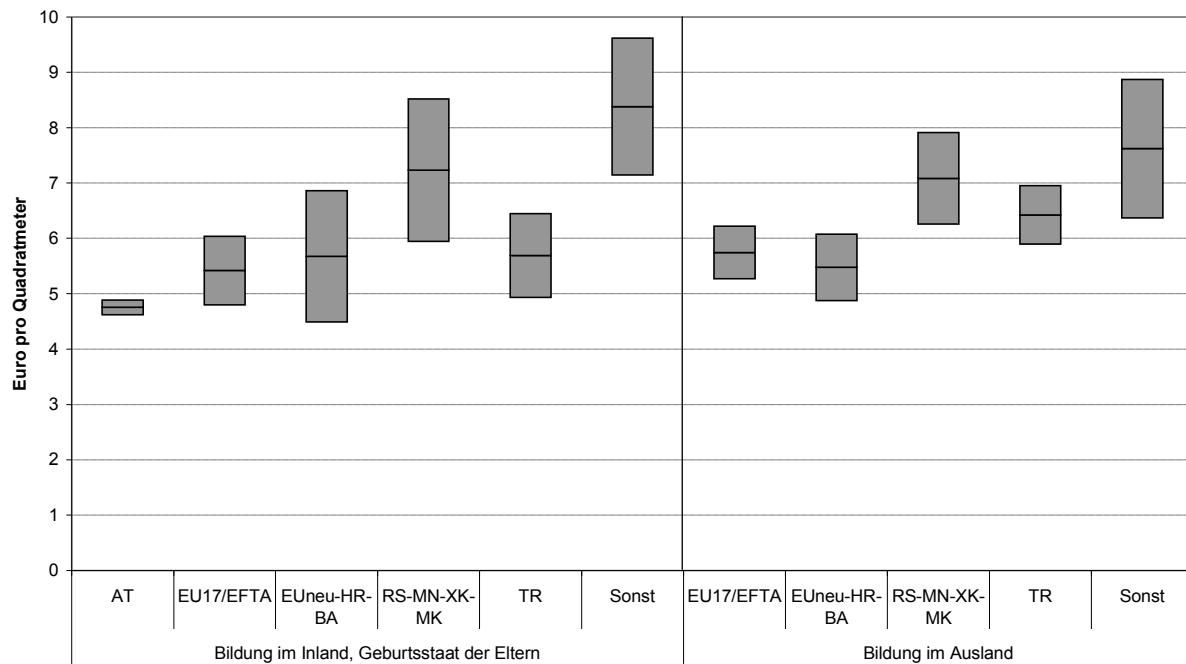
Das primäre Interesse der vorliegenden Untersuchung gilt der Frage, ob die Wohnsituation von Haushalten in Tirol in irgendeiner Weise davon abhängt, ob sie bzw die Eltern eingewandert sind und woher. Auf den ersten Blick ist dies in ausgeprägter Weise der Fall. Die nachstehende Abbildung zeigt, wie sehr sich die verfügbare Wohnfläche (Quadratmeter pro Kopf) von Haushalten unterscheidet, die an eine Hausverwaltung bezahlen. (Die Höhe der Balken zeigt die durch Stichprobenschwankungen begründete Unsicherheit des Ergebnisses an). Deutlich ist zu sehen, dass Haushalte, die nicht erste oder zweite Einwanderergeneration sind, auf rund 48 Quadratmeter pro Kopf wohnen (ganz links), und dass dieser Wert in etwa auch für die zweite Generation mit Eltern aus EU15/EFTA Staaten (plus Malta und Zypern) (zweite von links) sowie auf die entsprechende erste Generation (Mitte, rechts der Linie) zutrifft. Am wenigsten Wohnraum, nämlich nur 20 bis 30 Quadratmeter pro Kopf steht der zweiten ebenso wie der ersten Generation aus Serbien, Kosovo, Montenegro und Mazedonien (RS-XK-MN-MK) und aus der Türkei (TR) zur Verfügung.

Auch bei den Wohnkosten (Euro pro Quadratmeter ohne Heizkosten und ohne Garage) gibt es Unterschiede. Sie sind in der zweiten Abbildung auf die gleiche Weise sichtbar gemacht. Deutlich ist zu sehen, dass der Quadratmeterpreis bei AT unter €5 liegt, bei allen anderen aber darüber und bis in Höhen von um die €8 hinaufreicht.

**Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von Haushalten, die an eine Hausverwaltung zahlen  
95%-Vertrauensbereiche, Tirol, Anfang 2008 bis Mitte 2010**



**Wohnkosten pro Quadratmeter von Haushalten, die an eine Hausverwaltung zahlen  
95%-Vertrauensbereiche, Tirol, Anfang 2008 bis Mitte 2010**



Die Frage ist nun, ob diese Unterschiede auch auf den zweiten Blick bestehen bleiben. Es muss ja nicht sein, dass tatsächlich die Familienherkunft der entscheidende Faktor ist. Vielleicht unterscheidet sich die Wohnsituation vor allem entlang sozialer Kriterien und die eingewanderten Haushalte sind nur einfach sozial unterschiedlich verteilt. Die Abbildungen würden dann den falschen Eindruck vermitteln, die Unterschiede könnten durch einen anderen Umgang mit der Herkunft der Einwander/innen und ihrer Kinder behoben werden, während das Problem in Wahrheit ganz woanders liegt. Eine genauere Betrachtung muss daher versuchen, alle denkbaren Einflüsse auf den verfügbaren Wohnraum und die Wohnkosten mit einzubeziehen und darunter den spezifischen Beitrag der Herkunft bzw des Umgangs mit ihr zu isolieren. Dem gilt diese Untersuchung. Sie baut auf Vorarbeiten von Mayrhofer (2010) auf, geht aber inhaltlich und in der Präzision der ergebnisse deutlich darüber hinaus.

## 1.2. Hypothesen

Als Einwanderung definiert wurde Zuzug nach Österreich nach dem höchsten bisherigen Bildungs- bzw Ausbildungsabschluss. Dabei wurden – wie auch schon in den beiden Abbildungen oben – fünf Herkunftsvarianten unterschieden. Für die Gruppierungen waren einerseits sachliche Gründe ausschlaggebend, vor allem die Rechtsstellung und die Zeitdauer seit ihrem Eintreten, andererseits waren aber Zusammenfassungen nötig, weil die Fallzahlen in Tirol zum Teil sehr gering sind.

1. Bevölkerung, die den höchsten Abschluss in einem anderen EU15-Staat als Österreich, in einem EFTA-Staat, in Malta oder Zypern gemacht hat (EU17/EFTA);
2. höchsten Abschluss in einem EU Mitgliedsstaat von 2004 bzw 2007 außer Malta und Zypern gemacht oder in Kroatien oder in Bosnien-Herzegowina (EUneu-HR-BA);
3. höchsten Abschluss in Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien gemacht (RS-XK-MN-MK);
4. höchsten Abschluss in der Türkei gemacht (TR);
5. höchsten Abschluss in einem anderen Staat der Welt gemacht (Sonst).

Bei jeder der fünf Bildungsherkünfte wurde zwischen Besitz und Nichtbesitz der österreichischen Staatsangehörigkeit unterschieden. Die Wohnsituation von Eingebürgerten ist signifikant besser als die von ausländischen Staatsangehörigen (Reichel 2010:175-179). Es gibt hier aber eine Doppeldeutigkeit, die in der Interpretation der Ergebnisse bedacht werden muss. Da die Wohnsituation im Einbürgerungsverfahren von der Behörde mit in Betracht gezogen wird, muss man erwarten, dass nicht die Wohnsituation von der Einbürgerung beeinflusst wird, sondern umgekehrt die Einbürgerung von der Wohnsituation. Andererseits ermöglicht Drittstaatsangehörigen erst die Einbürgerung den Erwerb von Grund und Boden. Der Erwerb von Wohnungseigentum ist zumeist an den Erwerb eines Grundanteils gebunden. Die Einbürgerung erleichtert auch den Zugang zu Kredit und Förderungen. Sie könnte also doch in gewissem Umfang auch eine Verbesserung der Wohnsituation zur Folge haben. Eingebürgert zu sein oder nicht wurde daher bei jeder der fünf Gruppierungen von Einwander/innen als Einflussvariable berücksichtigt.

Als „zweite Generation“ definiert wurden all jene, die ihren bisher letzten beendeten formalen Bildungs- bzw Ausbildungsgang in Österreich absolviert hatten, deren beide Elternteile aber im Ausland geboren wurden. Sie wurden nach den elterlichen Geburtsstaaten in die gleichen fünf Herkunftsgruppierungen eingeteilt. Waren die beiden Elternteile nicht in der gleichen Staatengruppe geboren, wurde jene herangezogen, die in der obigen Liste zuerst kommt.

Mit den fünf Herkunftstypen und drei Zuständen (nicht eingebürgert, eingebürgert, zweite Generation) standen in Summe 15 verschiedene, auf Migration bezogene Kategorien zur Verfügung, deren Einfluss auf die Wohnsituation getestet werden konnte. Die Referenzkategorie bildeten als 16. die Personen mit in Österreich gemachtem höchsten Abschluss und nur einem oder keinem eingewanderten Elternteil (AT). Die Analyse in der vorliegenden Untersuchung zeigt, wie stark die Wohnsituation der 15 Kategorien von jener der Referenzkategorie verschieden ist, wenn der Einfluss anderer Umstände und Gegebenheiten mit berücksichtigt wird.

Die Aufenthaltsdauer wurde nicht einbezogen, weil der Großteil der Bevölkerung nicht eingewandert ist und es nicht möglich war, diesem Teil eine (fiktive) Aufenthaltsdauer zuzuweisen. Um das zu tun, müsste man die Frage beantworten können, um wie viel besser sich die einzelnen Mitglieder der nicht migrierten Bevölkerung am Ort auskennen, um wie viel besser sie vernetzt sind, um wie viel „einheimischer“ sie wirken oder zu wirken beanspruchen können. Es erschien als zu riskant für die Ergebnisse, hier eine einfache Annahme zu machen.

Die Wohnsituation ist mit Sicherheit nicht nur vom Migrationsbezug eines Haushalts abhängig, sondern auch, und vermutlich viel mehr, von anderen Einflüssen, wie etwa der Einkommenssituation und der Zahl der Haushaltsmitglieder. Das Einkommen stand für die Untersuchung nicht direkt zur Verfügung. Statt dessen wurde Information über die berufliche Stellung und die Bildung verwendet. Über die Zusammensetzung des Haushalts lag detaillierte Information vor. Drittens wurde auch noch die ebenfalls recht detaillierte Information über die Rechtsverhältnisse verwendet. Viertens lag auch noch Information über Merkmale des Wohnorts vor.

Einkommenssituation:

- Unterscheidet man zwischen einfachen Tätigkeiten (Hilfs- und Anlerntätigkeiten), mittleren Tätigkeiten und höheren Tätigkeiten, sowie Beschäftigungslosigkeit, so hat man vier Kategorien der beruflichen Stellung, die eine relativ deutliche Abstufung der Einkommen erwarten lassen. Hilfs- und Anlerntätigkeiten wurden als Referenzkategorie gewählt. Die anderen drei wurden jeweils als ja/nein Variable berücksichtigt.
- Die berufliche Stellung ist in vier Kategorien nur grob gefasst. Um Differenzierungen innerhalb der Kategorien ansatzweise Rechnung zu tragen, ist es hilfreich, auch die höchste abgeschlossene Ausbildung als möglichen Einfluss auf die Wohnsituation zu berücksichtigen. Bildung stellt außerdem so etwas wie eine Prognose der künftigen Einkommensmöglichkeiten dar, was für Vermieter, Verkäufer und Kreditgeber relevant sein kann.
- Das Ausmaß der Berufstätigkeit könnte Einfluss auf die Wohnsituation haben. Haushalte ohne Vollzeitbeschäftigte werden vielleicht auf weniger Raum und zu niedrigeren Preisen wohnen.
- Der Einfluss der Bildung ist am Arbeitsmarkt keineswegs linear. In Hinsicht auf die Arbeitslosigkeit, zum Beispiel, ist es vor allem wichtig, mehr Bildung als nur Pflichtschule zu haben, während Lehre, Matura oder Universität keinen so großen Unterschied mehr macht. Ebenso könnte es im Wohnungsbereich sein. Daher ist es geboten, den Einfluss der Bildung auf die Wohnsituation nicht rein linear zu denken und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- Alter: Mit steigendem Alter nimmt meist das Einkommen zu und folglich werden Zubauten oder Umzüge in größere oder teurere Wohnungen möglich. Das Alter hat aber nicht nur einen Zusammenhang mit dem Einkommen, sondern auch mit dem Vorhandensein von Kindern im Haushalt. Dadurch kann zunächst eine größere Wohnung nötig werden oder eine weniger urban gelegene, später das Gegenteil.

- Da die Kinder im Haushalt zuerst mehr, dann wieder weniger werden, und da die Einkommenszuwächse nicht in allen Altersphasen gleich hoch sein müssen, müssen beim Alter Vorkehrungen getroffen werden, dass sein Einfluss auf die Wohnsituation nicht als linear vorausgesetzt wird.
- Das Geschlecht hat in Österreich erheblichen Einfluss auf das Einkommen.
- Die Wohnsituation von Alleinerzieher/innen könnte durch das Fehlen eines zweiten Einkommens und die Notwendigkeit, die Arbeitszeit gering zu halten, um die Kinderbetreuung sachgerecht erledigen zu können, negativ beeinflusst sein.
- Ob, in welchem Ausmaß und in welcher beruflichen Stellung der/die Partner/in berufstätig ist, könnte ebenfalls Einfluss auf die Wohnsituation haben.

#### Zusammensetzung des Haushalts:

- Mit Partner/in oder ohne zu leben, kann erheblichen Einfluss auf die Wohnsituation haben.
- Die Zahl der Kinder kann erheblichen Einfluss auf die Wohnsituation haben.
- Der Einfluss der Kinderzahl auf die Wohnsituation ist möglicherweise nicht linear, da eine bestimmte Belagsdichte kaum zu überschreiten ist, sondern dann eben in eine größere Wohnung ausgewichen werden muss, wofür ja sozialpolitisch auch vorgesorgt ist.
- Haushalte, die nicht aus einer oder – selten – mehreren Familien bestehen, sondern aus lauter einzelnen Erwachsenen, könnten einen anderen Wohnraumbedarf als Familien haben sowie möglicherweise auch andere Kosten und eine andere Finanzkraft.
- Studierende sehen ihre Anwesenheit am Studienort häufig als temporär, was auch ihre Wohnsituation beeinflussen kann.
- Das Geschlecht der Person, die den Haushalt repräsentiert, kann Einfluss auf die Wohnsituation haben, besonders wenn man an die zahlreichen Einpersonenhaushalte denkt.

#### Rechtsverhältnis bzw rechtlich definiertes Marktsegment:

- In Miete zu wohnen statt im Eigentum, könnte einen Unterschied für die Wohnsituation machen, nicht zuletzt weil der Planungshorizont ein anderer ist. Für begrenzte Zeit könnten höhere Preise oder eine beengtere Wohnsituation in Kauf genommen werden.
- Für befristete Mietverträge sollte das noch stärker gelten.
- Ein Teil des sozialen Wohnbaus wird durch Genossenschaften abgedeckt. Erwartet wird, dass genossenschaftlich zu wohnen sich unter ansonsten gleichen Bedingungen günstig auf die Wohnsituation auswirkt.
- Noch mehr wird das vom Wohnen in Gemeindewohnungen erwartet.
- Die vier Ausstattungskategorien A bis D sind inzwischen sehr ungleich verteilt, weil der weit überwiegende Teil der Bevölkerung in A wohnt. Erwartet wird, dass in C oder D die Preise niedriger sind und die Wohnfläche pro Kopf geringer.



- Das Jahr des Vertragsabschlusses könnte sich eventuell ebenfalls auf die Wohnsituation auswirken, da die Wohnkosten tendenziell rascher gestiegen sind als die Gesamtinflation.

Merkmale des Wohnorts:

- Im engeren Sinn ist der Wohnort das Haus oder die Wohnanlage. Sie umfasst eine größere oder kleinere Anzahl an Wohneinheiten. Größere Wohnanlagen könnten preisgünstiger sein, sodass auch mehr Wohnraum pro Kopf zur Verfügung stünde.
- In Innsbruck könnten durch seine herausragende Stellung im Bundesland die Wohnverhältnisse anders sein. Das könnte sich auch auf Innsbruck-Land erstrecken. Erwartet würden höhere Preise und kleinere Wohnungen.
- Bei anderen zentralen Orten könnte das in geringerem Maß der Fall sein.
- Ländliche Orte lassen niedrigere Preise und daher eventuell auch größere Wohnungen erwarten. Möglicherweise sind bei der Wohnungsgröße aber Abstriche möglich, weil außen viel Freiraum verfügbar ist.
- Osttirol könnte durch seine Ferne von urbanen Gebieten nochmals eine eigene Wohnsituation aufweisen.

Für die Menge des einem Haushalt verfügbaren Wohnraums ist sicher die Höhe der Zahlungen (ohne Heizung und Garage) eine wichtige Variable.

Letztlich standen daher 45 Variablen und eine Konstante zur Verfügung, nämlich 15 zur Charakterisierung des Migrationsbezugs der Haushaltsreferenzperson, 14 zur Charakterisierung der Einkommenssituation des Haushalts, 6 zur Charakterisierung der wohnrechtlichen Verhältnisse, 5 zur Charakterisierung der Zusammensetzung des Haushalts, 4 bzw 5 zur Charakterisierung des Wohnorts, eine zu den Wohnkosten.

Was fehlt, ist Information über weiteren Wohnraum außer der Hauptsitzwohnung. Viele Leute haben ein Ferienhaus, einen Schrebergarten, ein Haus in einem anderen Land und nehmen das als Ausgleich für eine vielleicht nicht optimale Wohnsituation am Hauptwohnsitz. Es wäre wünschenswert gewesen, dies in der Analyse berücksichtigen zu können, aber alle Fragen im Mikrozensus beziehen sich ausschließlich auf den Hauptwohnsitz.

Keinerlei Information lag auch über die Vermögenssituation vor. Auch sie könnte Einfluss auf die Wohnsituation haben, vor allem weil die Kreditwürdigkeit in gewissem Maß mit ihr zusammenhängt.

Die Analyseeinheit für die Untersuchung ist der Haushalt. Das Geschlecht, Alter, die Bildung und die berufliche Situation sind jene der Haushaltsreferenzperson (HRP). Diese Rolle wird aufgrund von Berufstätigkeit, Alter und Bildung rechnerisch durch die Bundesanstalt Statistik Österreich zugewiesen. Es handelt sich also nicht um die Rolle des „Haushaltsvorstands“, wie er zuweilen in Meldedaten (noch) anzutreffen ist.

### 1.3. Methoden und Daten

Die Daten für die Prüfung der Hypothesen entstammen dem Mikrozensus der Bundesanstalt Statistik Österreich. Verwendet werden konnten nur jene Haushalte, die Zahlungen an eine Hausverwaltung leisten, da nur von diesen die Wohnkosten abgefragt werden. Verwendet wurden alle zehn Quartale von Anfang 2008 bis Mitte 2010. Vom letzten der zehn Quartale wurde die ganze Stichprobe verwendet, von den vorangehenden neun nur jeweils die Letztbefragten. (Haushalte, die in die Mikrozensusstichprobe geraten, werden in fünf aufeinander folgenden Quartalen befragt). Auf diese Weise wurde vermieden, dass der gleiche Haushalt mehr als einmal in der Analyse vorkommt, zugleich wurde das Gewicht auf die unmittelbare Gegenwart gelegt und die für die Analyse verfügbare Stichprobe maximiert. Das ergibt für Tirol 2.816 Fälle (Haushalte, nicht Personen), wobei rund 1.000 Fälle auf das letzte der zehn Quartale entfallen und rund 200 auf jedes der früheren neun. Die Ergebnisse spiegeln also zu gut einem Drittel die Situation im zweiten Quartal 2010 und zu jeweils etwa dreißig Prozent jene im Jahr 2009 bzw im Jahr 2008. Die Beschränkung auf die Daten seit 2008 ergibt sich, weil erst ab da im Mikrozensusgrundprogramm die Information über die Geburtsstaaten der Eltern abgefragt wurde.

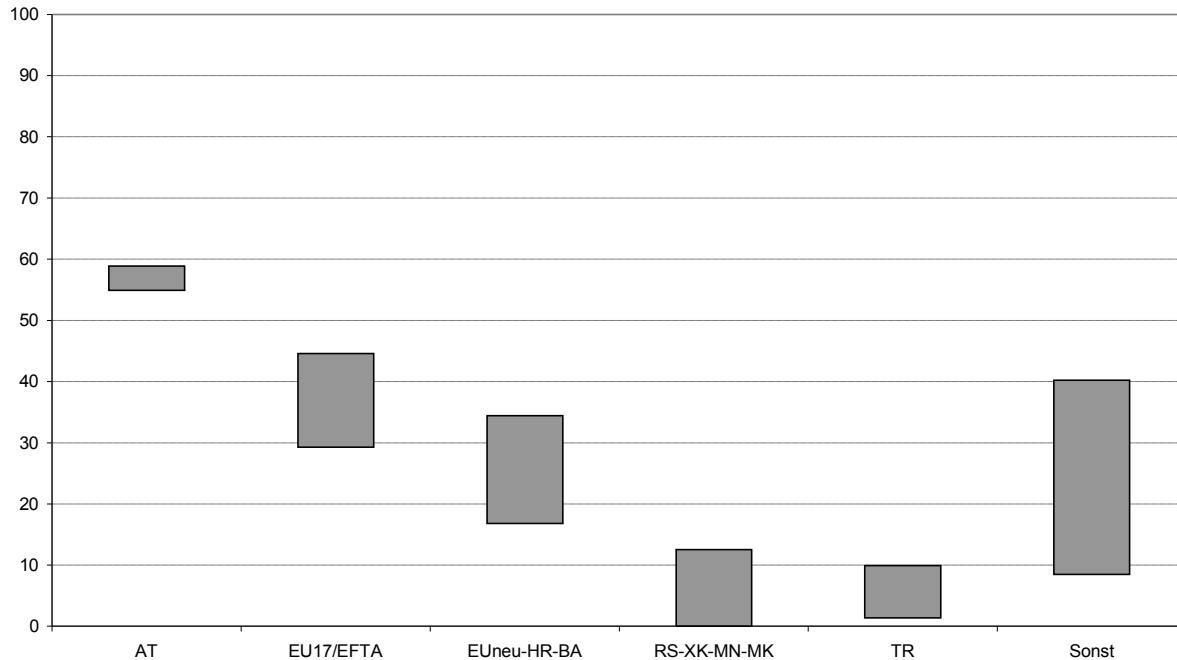
Die Daten wurden mit Hilfe linearer Regression ausgewertet. Das ermöglicht die gleichzeitige Berücksichtigung einer Vielzahl von Einflüssen auf jene Variable, deren Verschiedenheit zwischen den Haushalten erklärt werden soll.

In den Ergebnissen wird der Einfluss jeder einzelnen Einflussvariablen berichtet. Dabei wird jeweils mit jener begonnen, welche den größten Erklärungsbeitrag zu den Unterschieden zwischen den Haushalten beisteuert. Dieser Beitrag wird gewohnheitsmäßig am Betrag des standardisierten Regressionskoeffizienten abgelesen, obwohl diese Praktik seit Jahrzehnten in der Kritik steht (Hanushek/Jackson 1977:78f). Im vorliegenden Bericht wurde er stattdessen am Betrag des t-Werts abgelesen, wie das in der neueren Literatur empfohlen wird (Wolf/Best 2010:625-628; Bring 1999:212f).

Da die Preisinformation, wie bereits erwähnt, nur vorliegt, wenn an eine Hausverwaltung bezahlt wird, zeigt die nachstehende Abbildung, wie groß der Anteil der Haushalte ist, der in Eigentum ohne Hausverwaltung lebt und somit aus der Betrachtung herausfällt. Dabei handelt es sich um Einfamilienhäuser und kleine, selbstverwaltete Wohnbauten mit mehreren Einheiten. Die Höhe der Balken zeigt den Bereich, in dem trotz zufälliger Stichprobenschwankungen das wahre Ergebnis mit 95 prozentiger Sicherheit liegt. Wo sie sich nicht überlappen, zeigt dies einen statistisch relevanten Unterschied zwischen zwei Bevölkerungsteilen beim Anteil der Haushalte an, die nicht an eine Hausverwaltung bezahlen.

Die Abbildung zeigt zum einen, dass zwischen 55% und 59% der Haushalte, deren Referenzperson den bisher höchsten formalen Bildungs- oder Ausbildungsabschluss in Österreich gemacht hat, in Eigentum ohne Hausverwaltung leben, mit Bildung aus den EU17/EFTA Staaten aber nur 37±8%, mit Bildung aus der übrigen EU, aus Kroatien oder Bosnien nur 26±9%, aus Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien nur 6±7%, aus der Türkei 6±4% und aus der übrigen Welt 24±16%. Die Haushalte mit Referenzpersonen, deren Bildung aus Serbien und der Türkei stammt, gehen daher zu 94% in die Analyse ein, jene mit Referenzpersonen mit in Österreich gemachten Abschlüssen aber nur zu 43%.

**Anteil der Haushalte, der in Eigentum ohne Hausverwaltung lebt, nach dem Bildungsstaat der Haushaltsreferenzperson, Tirol, Anfang 2008 bis Mitte 2010, 95%-Vertrauensbereiche**



Zum anderen ist in diesen Daten unschwer ein sozialpolitisch interessanter Befund zu erkennen, nämlich ein eindeutiger Trend: je weniger wohlhabend das Herkunftsland desto seltener lebt ein Bevölkerungsteil im Eigenheim oder anderem Eigentum ohne Hausverwaltung. Nicht in der Abbildung zu sehen sind die Haushalte der zweiten Generation bzw sind sie in der Kategorie Österreich enthalten. Würde man sie eigens ausweisen, und zwar nach den Herkunftsländern der Eltern, dann würde das genau gleiche Muster wieder sichtbar werden, wie die Abbildung es für die erste Generation zeigt, nur wäre die statistische Unsicherheit um einiges größer (folglich die Balken markant höher) und das Niveau des Musters (also die Mitte der Balken) läge um etwa 4 Prozentpunkte höher. Der Zugang zu Eigentum ohne Hausverwaltung hat sich in Tirol bisher offenbar zwischen den Generationen kaum bewegt. Spannend wäre die Frage, ob sich dieser einfache, aus der Abbildung sprechende Befund in einer Analyse, die alle relevanten Umstände und Gegebenheiten mit in Betracht zieht, die zu seinem Entstehen beitragen könnten, erhalten würde. Das wurde in der vorliegenden Untersuchung beiseite gelassen, sollte aber bei nächster Gelegenheit untersucht werden.

## 2. Ergebnisse

### 2.1. Die Wohnfläche (Quadratmeter pro Kopf)

Der Einfluss von 42 Variablen (plus 3 quadratische Terme, um nichtlineare Einflüsse von Alter, Bildung und Kinderzahl einzufangen, plus Konstante, insgesamt also 46) auf die einem Haushalt zur Verfügung stehende Anzahl Quadratmeter pro Kopf der Haushaltsmitglieder wurde analysiert. Es gelang, 59% der Unterschiede zwischen den Haushalten zu erklären.

Die wesentliche Frage war, ob die geografische Herkunft der Familie einen nennenswerten Einfluss auf die Quadratmeter pro Kopf hat. Wie sich herausstellt, tragen die 15 herkunftsbezogenen Variablen nur rund ein Neuntel des Erklärungswerts bei, gleich viel wie die sechs Rechtsvariablen, etwas mehr als die Preisvariable und mehr als die vier Wohnortvariablen sowie viel mehr als die Konstante, aber nur etwa die Hälfte des Beitrags der 14 erwerbsbezogenen Variablen und weniger als ein Drittel der fünf auf die Haushaltszusammensetzung bezogenen Variablen. Die letzteren beiden Variablengruppen bestreiten zusammen deutlich mehr als die Hälfte des Erklärungswertes des Modells.

Alle nachstehend für jeweils eine einzelne Einflussvariable berichteten Ergebnisse gelten stets nach Berücksichtigung des gleichzeitigen Einflusses aller anderen Variablen.

- Die wesentlichen Einflüsse auf die Quadratmeter pro Kopf, die einem Haushalt zur Verfügung stehen, sind – in dieser Reihenfolge – paarweise statt allein zu leben, der Preis pro Quadratmeter, alleinerziehend zu sein, ein Nichtfamilienhaushalt zu sein (zB Wohngemeinschaft), Kinder im Haushalt zu haben (wobei bei 3,7 Kindern die Quadratmeter pro Kopf am geringsten sind), in Kategorie C oder D zu wohnen, in einer Gemeindeförderung zu leben, in einem höher qualifizierten Beruf tätig zu sein, die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, studierend zu sein, und in einer Gemeinde von weniger als 20.000 Einwohner/innen und mindestens 3% Agraranteil zu wohnen (im Vergleich zu allen anderen Gemeinden außer Innsbruck). Nur letzteres und der höher qualifizierte Beruf wirken steigend auf die Anzahl Quadratmeter pro Kopf, alle anderen verringend.
- Erst nach diesen zwölf Einflussvariablen kommt an dreizehnter Stelle die erste Herkunftsvariable, nämlich die Bildung bzw Ausbildung in Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein. Nach Berücksichtigung des Einflusses der anderen 36 Variablen geht das mit 8,3 Quadratmeter pro Kopf weniger Wohnraum einher.
- Unmittelbar darauf kommt, die Bildung in den EU Mitgliedsländern von 2004 und 2007 sowie in Kroatien und Bosnien abgeschlossen zu haben und nicht eingebürgert zu sein. Dies geht mit 6,1 Quadratmetern pro Kopf weniger Wohnraum einher.
- An 15. Stelle kommt Beschäftigungslosigkeit der Haushaltsreferenzperson und an 16. ihre Beschäftigung in einer mittel qualifizierten Tätigkeit. Beide wirken sich positiv aus im Vergleich zu Beschäftigung in einer Hilfs- oder Anlernertätigkeit. Ebenfalls positiv wirkt sich die normale wöchentliche Arbeitszeit der Partnerin bzw des Partners. Je größer sie ist, desto mehr Wohnraum pro Kopf steht zur Verfügung. Negativ wirkt sich aus, in einer Genossenschaftswohnung eingemietet zu sein oder einen befristeten Mietvertrag zu haben.
- Ab der Befristung beginnt der Nachweis des Einflusses auf die Quadratmeter pro Kopf zunehmend unsicherer zu werden.

- Nach der Befristung kommt an 20. Stelle, die Bildung bzw Ausbildung außerhalb Europas, in der ehemaligen Sowjetunion oder in Albanien gemacht zu haben und bereits eingebürgert zu sein. Falls dieser Einfluss tatsächlich besteht, geht damit eine Verringerung des Wohnraums um durchschnittlich 6,6 Quadratmeter pro Kopf einher.
- Mit dem Alter geht möglicherweise steigender Wohnraum einher, aber die Zunahmen werden im höheren Alter immer flacher.
- Zweite Generation aus Familien zu sein, die aus den EU Mitgliedsländern von 2004 und 2007 sowie Kroatien und Bosnien eingewandert sind, wirkt sich möglicherweise ebenfalls negativ aus.
- Dasselbe gilt für die zweite Generation aus Familien, die von außerhalb Europas, der ehemaligen Sowjetunion oder Albanien zugezogen sind.
- Zweite Generation aus Familien zu sein, die aus den EU15/EFTA Staaten – vorwiegend Deutschland und Südtirol – zugezogen sind, wirkt sich möglicherweise etwas negativ aus.
- In Osttirol sind unter ansonsten gleichen Bedingungen die Quadratmeter pro Kopf möglicherweise etwas geringer als in Nordtirol. Ebenso in Innsbruck im Vergleich zum übrigen Tirol. Männliches Geschlecht der Haushaltsreferenzperson kann eventuell einen schwach negativen Einfluss haben.
- Zweite Generation aus Familien zu sein, die aus der Türkei zugezogen sind, wirkt sich möglicherweise etwas positiv aus.
- Allenfalls negativ wirkt sich aus, die Bildung bzw Ausbildung außerhalb Europas, in der ehemaligen Sowjetunion oder in Albanien gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein, oder sie in der Türkei gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein, oder sie in den EU Mitgliedsländern von 2004 und 2007 sowie in Kroatien und Bosnien abgeschlossen zu haben und bereits eingebürgert zu sein.
- In Miete statt im Eigentum zu wohnen, hat möglicherweise einen schwach negativen und mehr Bildung einen schwach positiven Einfluss. Ebenso gehen mit jüngeren Nutzungsverträgen möglicherweise geringfügig mehr Quadratmeter pro Kopf einher.
- Ob die Partnerin bzw der Partner beschäftigt ist oder nicht und in welcher beruflichen Stellung hat keine einigermaßen sicher nachweisbare Wirkung. Auch die eigene normale Arbeitszeit pro Woche hat keinen nachweisbaren Einfluss.
- Die Bildung bzw Ausbildung in den EU15/EFTA Staaten gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein, ist eventuell ein schwach positiver Einfluss, ebenso sie in der Türkei gemacht zu haben und bereits eingebürgert zu sein. Schwach negativ wirkt sich möglicherweise aus, die Bildung bzw Ausbildung in Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien bzw in den EU15/EFTA Staaten gemacht zu haben und bereits eingebürgert zu sein oder zweite Generation aus Familien zu sein, die aus Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien eingewandert sind. Dies sind die fünf nachweislich am wenigsten einflussreichen Variablen in der Liste.

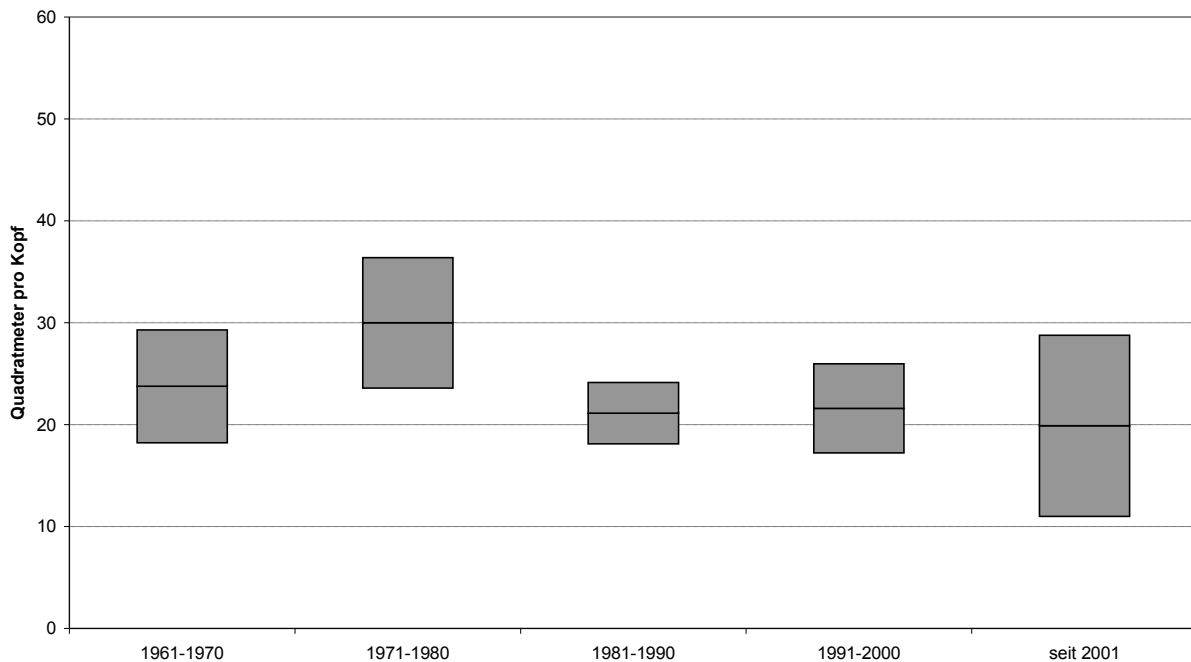
Wie man sieht, wirken 12 der 15 Variablen, die Migration bezeichnen, negativ auf die Wohnfläche pro Kopf. Insbesondere trifft das auch auf jene beiden zu, bei denen man sich über die tatsächliche Existenz einer Wirkung relativ sicher sein kann. Zwei der drei positiven Wirkungen entfallen auf den Herkunftsstaat Türkei, nämlich auf zweite Generation und auf Abschluss im Ausland und ein-

gebürgert, wobei aber besonders beim zweiten die tatsächliche Existenz eines Effekts, positiv oder negativ, stark in Frage steht. Nichts desto trotz handelt es sich hier um ein weiteres klischeesprengendes Ergebnis in einer Reihe, die allmählich länger wird, und deren Befund klar ist: die Ausgangsbedingungen für die aus der Türkei eingewanderte Bevölkerung und ihre Kinder sind schlecht, die Aufstiegsorientierung aber ist stärker als bei anderen Einwander/innen.

Die am klarsten nachweisbare negative Wirkung der staatlichen Herkunft auf den Wohnraum pro Kopf wurde bei nicht eingebürgerten Einwander/innen aus Serbien beobachtet. Die Teilnehmer/innen der Fachtagung „Wohnen und Migrationsgesellschaft“ in Innsbruck am 2010-11-04 diskutierten die These, dass unter den Einwander/innen aus Serbien besonders die Langansässigen den Durchschnitt drückten. Das lässt sich nicht bestätigen. Wie die nachstehende Abbildung zeigt, haben die Einwander/innen der 1970er Jahre, die heute noch in Tirol leben, aller Wahrscheinlichkeit nach im Durchschnitt etwa 32 Quadratmeter pro Kopf zur Verfügung, jene aus den 1960er Jahren etwa 28 qm/Kopf, alle späteren aber unter 25 qm/Kopf. Die Abbildung zeigt anhand der Höhe der Balken aber auch, dass die genannten Durchschnitte relativ unsicher sind. Da alle sich zumindest ein wenig überlappen, kann man sich nicht absolut sicher sein, dass zwischen den Einwander/innen aus Serbien der fünf Zuzugsperioden wirklich ein Unterschied in den Quadratmetern pro Kopf besteht.

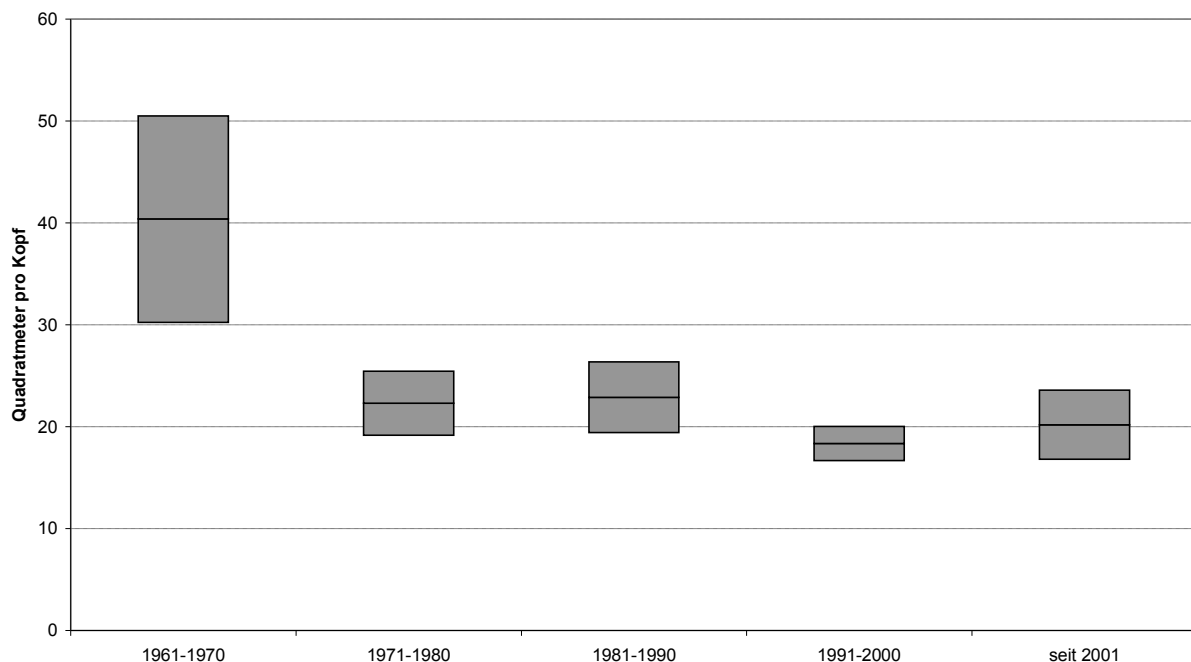
Der deskriptive Befund aus der Abbildung bestätigt sich, wenn man die Zuzugsperiode bei den Einwander/innen aus Serbien im Regressionsmodell berücksichtigt. Die seit vor 1981 Ansässigen aus Serbien machen rund 0,9% der 2.816 Fälle aus. Der Regressionskoeffizient zeigt eine tendenziell über dem Durchschnitt liegende Anzahl Quadratmeter pro Kopf an (0,84), allerdings bei einiger statistischer Unsicherheit.

**Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf, wenn die Haushaltsreferenzperson aus Serbien stammt, nach dem Zuzugsjahrzehnt, 95%-Vertrauensbereich, Tirol, Anfang 2008 bis Mitte 2010**



Zum Vergleich zeigt die nächste Abbildung auch noch die Situation bei den Haushalten, deren Referenzperson die Bildung in der Türkei absolviert hat. Die bereits in den 1960er Jahren zugezogenen Referenzpersonen leben heute in Haushalten mit rund 40 Quadratmetern pro Kopf, doppelt so viel wie die später zugezogenen. Hier ist als Erklärung denkbar, dass die früheren Einwander/innen nach wie vor in denselben Wohnungen leben, in denen sie bereits mit den Kindern lebten, dass aber die Kinder inzwischen ausgezogen sind. Weiters ist denkbar, dass es unter den frühen Einwander/innen von vornherein mehr Einpersonenhaushalte gegeben hat, Wohnungen aber eine Minimalgröße haben, sodass ein höherer Durchschnitt zustande kam. Die etwa 20 Quadratmeter pro Kopf der später zugezogenen Haushaltsreferenzpersonen sind gleich wie bei den zeitgleichen Einwander/innen aus Serbien.

**Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf, wenn die Haushaltsreferenzperson aus der Türkei stammt, nach dem Zuzugsjahrzehnt, 95%-Vertrauensbereich, Tirol, Anfang 2008 bis Mitte 2010**



Die 15 Variablen markieren für jedes der fünf Herkunftsgebiete jeweils drei Zustände. Einzig beim Herkunftsgebiet neuere EU Mitgliedsstaaten, Kroatien und Bosnien ergibt sich über die drei Zustände hinweg ein relativ klares Bild stärkerer Wohnraumeinbußen als bei den anderen Herkunftsgebieten. Denkbar ist, dass es sich um eine Folge des in dieser Bevölkerung trotz längerem Aufenthalt verbreiteten rechtlichen Saisonierstatus handeln könnte.

Bei Einwander/innen mit Bildung aus den neueren EU Mitgliedsländern, dem ganzen ehemaligen Jugoslawien und der Türkei hinkt mit Einbürgerung die Wohnfläche pro Kopf weniger hinter der nicht migrierten Bevölkerung her als ohne Einbürgerung. Umgekehrt ist es bei Einwander/innen mit Bildung aus den EU15/EFTA Staaten und besonders von außerhalb Europas, der ehemaligen Sowjetunion und Albanien. Beim Herkunftsland Türkei hat die zweite Generation im Durchschnitt etwas mehr Wohnraum als die eingebürgerten Einwander/innen. Bei den anderen vier Herkunftsge-

bieten hat die zweite Generation im Durchschnitt jeweils etwas weniger oder ungefähr gleich viel Wohnraum zur Verfügung wie die eingebürgerten Einwander/innen.

Alle Ergebnisse wurden auch für die Wohnfläche pro äquivalisierte Zahl der Haushaltsmitglieder berechnet. Die Haushaltsreferenzperson wurde dabei als ganze Person gezählt, alle anderen Personen ab 6 Jahren als 0,7 Personen und unter 6-Jährige als 0,3 Personen. Das führte zu Ergebnissen, die sich wenig von den pro Kopf Ergebnissen unterscheiden. Es wird daher darauf verzichtet, sie zu berichten.

## **2.2. Die Anzahl der Wohnräume**

Eine einigermaßen komfortable Wohnsituation erfordert mindestens einen Wohnraum mehr als der Haushalt Mitglieder hat.

Der Einfluss von 42 Variablen (plus 3 quadratische Terme, um nichtlineare Einflüsse von Alter, Bildung und Kinderzahl einzufangen, plus Konstante, insgesamt also 46) auf die Differenz zwischen der einem Haushalt zur Verfügung stehenden Zahl der Wohnräume plus 1 und der Zahl der Haushaltsmitglieder wurde analysiert. Es gelang, 47% der Unterschiede zwischen den Haushalten zu erklären.

Die wesentliche Frage war, ob die geografische Herkunft der Familie einen nennenswerten Einfluss auf die Differenz zwischen der Zahl der Wohnräume plus 1 und der Zahl der Haushaltsmitglieder hat. Die Differenz wird im Folgenden kurz als die Überzahl an Wohnräumen bezeichnet. Wie sich zeigt, bestreiten die 15 herkunftsbezogenen Variablen zusammen nicht ganz ein Viertel des Erklärungswerts der Analyse. Sie übertreffen damit ein wenig die 14 erwerbsbezogenen und die 5 haushaltsbezogenen Variablen, die jeweils ein Fünftel des Erklärungswerts ausmachen. Die 4 wohnortbezogenen machen ein Achtel, die 6 rechtsbezogenen und die Preisvariable jeweils rund ein Neuntel und die Konstante ein Vierzigstel aus. Um wie viel die Zahl der Wohnräume die Zahl der Einwohner plus eins übertrifft, hat also einen merklichen Bezug zu Migration.

Alle nachstehend für eine einzelne Einflussvariable berichteten Ergebnisse gelten stets nach Berücksichtigung des Einflusses aller anderen Variablen.

- Die wesentlichen Einflüsse auf die Überzahl an Wohnräumen, die einem Haushalt zur Verfügung stehen, sind – in dieser Reihenfolge – der Preis pro Quadratmeter, paarweise statt allein zu leben, Kinder im Haushalt zu haben, und die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude. Alle wirken sich negativ aus.
- Bereits an fünfter Stelle kommt die Bildung bzw. Ausbildung in Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein. Das geht mit durchschnittlich 0,8 überzähligen Wohnräumen weniger einher als der Bevölkerung zur Verfügung stehen, die bereits zumindest in dritter Generation in Österreich lebt.
- Unmittelbar darauf kommt, die Bildung in den EU Mitgliedsländern von 2004 und 2007 sowie in Kroatien und Bosnien abgeschlossen zu haben und nicht eingebürgert zu sein. Der Nachteil beträgt rund einen halben Wohnraum.
- Ab der siebten Stelle folgen in Kategorie C oder D zu wohnen (negativ), in einer Gemeinde von weniger als 20.000 Einwohner/innen und mindestens 3% Agraranteil zu wohnen (im Vergleich



zu allen anderen Gemeinden außer Innsbruck) (positiv), studierend zu sein (negativ), in einer Gemeindewohnung zu leben (negativ), und das Alter (positiv bis 77 Jahre, dann negativ).

- An zwölfter Stelle kommt die Bildung bzw Ausbildung in der Türkei gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein. Das geht mit durchschnittlich gut 0,4 überzähligen Wohnräumen weniger einher als unter ansonsten gleichen Bedingungen der Bevölkerung zur Verfügung stehen, die bereits zumindest in dritter Generation in Österreich lebt.
- Alleinerziehend zu sein, und Beschäftigungslosigkeit kommen als nächste, beide positiv, sodann das Jahr des Vertragsabschlusses (negativ).
- Zweite Generation aus Familien zu sein, die aus Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien eingewandert sind wirkt sich mit etwa 0,7 geringerer Überzahl an Räumen aus.
- Innsbruck wirkt sich schwach negativ aus.
- Die Bildung bzw Ausbildung außerhalb Europas, in der ehemaligen Sowjetunion oder in Albanien gemacht zu haben und bereits eingebürgert zu sein, sie in der Türkei gemacht zu haben und bereits eingebürgert zu sein, oder sie in Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien gemacht zu haben und bereits eingebürgert zu sein, wirkt sich jeweils negativ mit einem viertel bis halben Raum aus.
- In einem höher qualifizierten Beruf tätig zu sein oder mehr Arbeitsstunden der Partnerin bzw des Partners wirkt sich positiv aus. Auch Bildung wirkt sich positiv aus, aber nach oben hin verflacht die Wirkung immer mehr. In Osttirol zu leben wirkt sich ebenfalls positiv aus. Ebenso wirkt sich möglicherweise eine Partnerin oder ein Partner in einer höher qualifizierten Tätigkeit positiv aus, aber hier beginnen die statistischen Unsicherheiten bereits größer zu werden.
- Zweite Generation aus Familien zu sein, die aus den EU15/EFTA Staaten – vorwiegend Deutschland und Südtirol – zugezogen sind, wirkt sich möglicherweise etwas positiv aus.
- Männliches Geschlecht der Haushaltsreferenzperson kann eventuell einen schwach negativen Einfluss haben, ebenso höhere Wochenarbeitszeit. In einer Genossenschaftswohnung eingemietet zu sein, Beschäftigung in einer mittel qualifizierten Tätigkeit oder Beschäftigungslosigkeit der Partnerin bzw des Partners wirkt sich möglicherweise geringfügig positiv aus.
- Die Bildung in den EU15/EFTA Staaten gemacht zu haben und bereits eingebürgert zu sein, wirkt möglicherweise negativ, während sie außerhalb Europas, in der ehemaligen Sowjetunion oder in Albanien gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein möglicherweise positiv wirkt, beides in der Größenordnung von etwa einem achten Raum.
- In Miete statt in Eigentum zu wohnen, hat möglicherweise einen schwach negativen Einfluss.
- Zweite Generation aus Familien zu sein, die aus der Türkei zugezogen sind, wirkt sich möglicherweise etwas negativ aus, ebenso zweite Generation aus Familien zu sein, die aus den EU Mitgliedsländern von 2004 und 2007 sowie Kroatien und Bosnien eingewandert sind.
- Einen befristeten Mietvertrag, in einem Nichtfamilienhaushalt zu leben oder mit einer Partnerin bzw einem Partner in einer mittleren Tätigkeit wirkt sich möglicherweise schwach positiv aus.
- Zweite Generation aus Familien, die von außerhalb Europas, der ehemaligen Sowjetunion oder Albanien zugezogen sind, zu sein wirkt sich möglicherweise gering negativ aus.

- Allenfalls negativ wirkt sich auch aus, die Bildung bzw Ausbildung, oder sie in den EU Mitgliedsländern von 2004 und 2007 sowie in Kroatien und Bosnien abgeschlossen zu haben und bereits eingebürgert zu sein.
- Die Bildung bzw Ausbildung in den EU15/EFTA Staaten gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein, ist sehr wahrscheinlich ohne Einfluss.

13 der 15 Variablen, die Migration bezeichnen, wirken sich negativ auf die Zahl der Wohnräume plus 1 minus die Zahl der Haushaltsmitglieder aus. Das gilt besonders für jene sieben, über deren Wirkung man sich relativ sicher sein kann. Die hier größere Bedeutung der staatlichen Herkunft entsteht bei nicht Eingebürgerten mit Bildung aus den neueren EU Mitgliedsstaaten, dem ehemaligen Jugoslawien und der Türkei, bei Eingebürgerten nur aus Serbien usw und der Türkei und bei der zweiten Generation mit Eltern aus Serbien usw. Das Phänomen dürfte daher mit der aktuellen und der früheren Gastarbeit verknüpft sein. Warum es bei der zweiten Generation überhaupt auftritt und warum gerade bei jener mit Eltern aus Serbien, müsste noch geklärt werden.

Über die drei Migrationszustände hinweg am nachteiligsten ist die Lage bei Herkunft aus Serbien, Kosovo, Montenegro und Mazedonien. Eine eindeutig günstigste Lage lässt sich nicht ausmachen.

Bei Einwander/innen mit Bildung aus den neueren EU Mitgliedsländern, dem ganzen ehemaligen Jugoslawien und der Türkei hinkt mit Einbürgerung die Wohnraumüberzahl weniger hinter der nicht migrierten Bevölkerung her als ohne Einbürgerung. Umgekehrt ist es bei Einwander/innen mit Bildung aus den EU15/EFTA Staaten und besonders von außerhalb Europas, der ehemaligen Sowjetunion und Albanien. Die Unterschiede zwischen der zweiten Generation und den Eingebürgerten sind geringer, aber im Wesentlichen in die gleiche Richtung.

### **2.3. Die Wohnkosten (Euro pro Quadratmeter)**

Da neben der Größe und Zusammensetzung des Haushalts der Quadratmeterpreis die einzige sehr wichtige Einflussvariable auf die Quadratmeter pro Kopf und die Anzahl der Räume ist, wurde überprüft, ob er von der Einwanderung des Haushalts bzw der Familie abhängt. Dazu wurde der Preis ohne Heizkosten und ohne Garage herangezogen, die gleiche Methode angewandt wie oben bei der Modellierung des Wohnraums und die haargenau gleichen Daten verwendet. Bei den eingesetzten Variablen gab es zwei Veränderungen. Zum einen ist die Kostenvariable nun diejenige, die modelliert wird. Sie entfällt daher auf der Seite der erklärenden Variablen. Zum zweiten zeigten Voruntersuchungen, dass die den Wohnort charakterisierenden Variablen für den Zweck der Erklärung von Wohnkostenunterschieden differenziert werden mussten. Bei der Modellierung des Wohnraums war es zureichend, zwischen Gemeinden mit Agraranteilen ab 3% und unter 3% zu unterscheiden. Nun wurde es nötig, zwischen solchen ab 7% und unter 7% zu unterscheiden und bei letzteren wieder zwischen solchen mit weniger und mit mehr als 20.000 Einwohner/innen. Es standen also letztlich wieder 45 Variablen und eine Konstante zur Verfügung, um Unterschiede in den Wohnkosten der Haushalte, die an eine Hausverwaltung bezahlen, zu modellieren und zu erklären.

44% der Preisunterschiede in Tirol können auf diese Weise erklärt werden. Im Ergebnis zeigt sich erneut, dass vieles andere wichtiger ist, dass aber trotzdem in einigen Fällen die Herkunft des Haushalts doch einen Einfluss auf den durchschnittlichen Preis haben dürfte. Die 15 migrationsbezogenen Variablen tragen ebenso wie die Konstante und die fünf haushaltsbezogenen Variablen weniger als ein Zehntel zum Erklärungswert der Analyse bei. Bei der Konstanten ist das weit mehr

als bei der Erklärung der Wohnraumunterschiede. Auch die 14 erwerbsbezogenen Variablen tragen nur rund ein Neuntel bei und die fünf wohnortbezogenen rund ein Siebtel. Dominant sind die sechs rechtsbezogenen Variablen. Sie bestreiten rund die Hälfte des Erklärungswerts.

Im Einzelnen:

- In Miete zu wohnen ist der wichtigste Einfluss und preistreibend. Gegenüber Eigentum wirkt es sich mit 2,87€/qm aus. Beinhaltet sind aber nur die laufenden Zahlungen an die Hausverwaltung. Wenn Eigentümer noch andere Kosten zu tragen hätten, wären diese vermutlich weitgehend nicht inkludiert. Als nächstes kommt ein erst kürzer laufender Vertrag, dann Befristung. In Gemeindewohnungen werden etwa 1,47€/qm weniger bezahlt als in anderen Mietwohnungen und in Genossenschaftswohnungen etwa 1,06€/qm weniger. Im kleinstädtischen Bereich zu wohnen senkt den Preis um etwa 0,80€/qm, im ländlichen Bereich um etwa 1,07€/qm. In einer größeren Wohnanlage zu wohnen steigert den Preis etwas, zu studieren steigert ihn ebenfalls. Bis zu zwei Kinder zu haben, senkt ihn ebenfalls etwas, ab drei Kindern steigt er. Bildung bis zur Matura scheint sich preisstärkend auszuwirken, danach tendenziell wieder verringern. Haushalte mit männlicher Haushaltsreferenzperson zahlen etwas mehr (0,24€/qm).
- Dazwischen steht an 4. Stelle die Konstante. Ihr großer Einfluss zeigt an, dass der Preis nicht beliebig variierbar, sondern niveaugebunden ist. Der Spielraum bei den Quadratmeterpreisen ist begrenzt. Wohnraumshopping stößt, wie sich hier zeigt, auf einen stark vorstrukturierten Markt und in jedem Segment auf relativ einheitliche Preise.
- Darauf kommt an 15. Stelle (von 46) die erste Herkunftsvariable, nämlich die Bildung bzw. Ausbildung in Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein. Nach Berücksichtigung des Einflusses der anderen Variablen geht das mit 0,70€/qm höheren Preisen einher.
- Von da an beginnt die Nachweisbarkeit der Einflüsse bereits wieder unsicherer zu werden.
- Allenfalls preiserhöhend wirkt sich aus, die Bildung bzw. Ausbildung außerhalb Europas, in der ehemaligen Sowjetunion oder in Albanien gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein, oder sie in der Türkei gemacht zu haben sowohl mit wie ohne Einbürgerung.
- Mit Partner bzw. Partnerin zu leben und höheres Alter wirken möglicherweise etwas verringern auf den Preis. Ebenso Nichtfamilienhaushalte und eine Partnerin bzw. ein Partner in einer mittleren Tätigkeit. Höhere wöchentliche Arbeitszeit, Innsbruck und eine Haushaltsreferenzperson, die nicht beschäftigt ist wirken sich möglicherweise erhöhend aus.
- Die Bildung/Ausbildung in den EU Mitgliedsländern von 2004 und 2007 sowie in Kroatien und Bosnien abgeschlossen zu haben und nicht eingebürgert zu sein verringert eventuell den Preis ein wenig.
- Zweite Generation aus Familien zu sein, die aus Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien eingewandert sind, wirkt sich möglicherweise steigernd aus (0,54 €/qm), in geringerem Maß auch aus Familien aus EU15/EFTA Staaten zu sein.
- Kategorie C/D und Osttirol scheinen möglicherweise mit geringfügig erhöhten Preisen einher zu gehen. In einer mittleren Tätigkeit beschäftigt zu sein oder eine Partnerin bzw. einen Partner ohne Beschäftigung zu haben, wirkt sich möglicherweise in geringfügig niedrigeren Preisen aus.

- Zweite Generation aus Familien zu sein, die von außerhalb Europas, der ehemaligen Sowjetunion oder Albanien eingewandert sind, wirkt sich möglicherweise ebenfalls steigernd aus (0,51 €/qm).
- Möglicherweise senkend wirkt sich aus, die Bildung in den EU15/EFTA Staaten gemacht zu haben und eingebürgert zu sein oder zweite Generation aus Familien zu sein, die aus den EU Mitgliedsländern von 2004 und 2007 sowie aus Kroatien und Bosnien zugezogen sind.
- Eine Partnerin bzw einen Partner in einer höheren Tätigkeit zu haben, wirkt sich möglicherweise schwach senkend auf den Preis aus, wenn aber die Haushaltsreferenzperson in einer höheren Tätigkeit beschäftigt ist kann der Preis geringfügig höher sein.
- Von außerhalb Europas, der ehemaligen Sowjetunion oder Albanien eingewandert und eingebürgert zu sein, wirkt sich möglicherweise schwach preissteigernd aus.
- Möglicherweise marginal senkend wirkt sich aus, die Bildung in den EU15/EFTA Staaten gemacht zu haben und nicht eingebürgert zu sein.
- Zweite Generation aus Familien zu sein, die aus der Türkei zugezogen sind, dürfte einen geringfügig steigernden Effekt auf die Wohnkosten haben.
- Die Bildung in Serbien, Kosovo, Montenegro oder Mazedonien gemacht und eingebürgert zu sein, wirkt sich eindeutig nicht nachweisbar aus. Dasselbe gilt für die wöchentliche Arbeitszeit des Partners bzw der Partnerin, für Alleinerzieherstatus und für Bildung aus den EU Mitgliedsstaaten 2004 und 2007 sowie Kroatien und Bosnien bei Einbürgerung.

9 der 15 Variablen, die Migration bezeichnen, wirken steigernd auf die Wohnkosten (ohne Heizung und Garage). Nur bei einer der neun – Serbien, nicht eingebürgert – ist die Existenz einer Wirkung wirklich gut gesichert.

Die vergleichsweise günstigsten Preise über alle drei Zustände hinweg sind bei den neueren EU Mitgliedsstaaten, Kroatien und Bosnien zu beobachten. Nicht eingebürgerte Einwander/innen mit Bildung von außerhalb der EU/EFTA Staaten sind eindeutig in der nachteiligsten Situation, wobei diese sich bei Einwander/innen aus der Türkei auch auf die Eingebürgerten erstreckt.

Bei Einwander/innen mit Bildung aus den neueren EU Mitgliedsländern inklusive Kroatien und Bosnien sowie aus der Türkei sind mit Einbürgerung die Wohnkosten günstiger als ohne Einbürgerung. Ebenso gilt das bei der diesbezüglichen zweiten Generation. Umgekehrt ist es bei Einwander/innen mit Bildung aus den übrigen Staaten bzw der entsprechenden zweiten Generation.

### 3. Schlussfolgerungen

Wenn es um mehr oder weniger Quadratmeter pro Kopf geht, sind vor allem die Haushaltszusammensetzung und die Einkommenschancen entscheidend. Als Einzelvariable spielen außerdem die Wohnkosten eine wichtige Rolle. Alles andere, das in die Analyse einbezogen werden konnte, ist vergleichsweise unbedeutend, so auch die staatliche Herkunft der Familie und die Generation seit der Einwanderung. Mit anderen Worten, die soziale Dimension dominiert hier stark über andere Einflüsse. Um weiterzukommen, muss man sich daher fragen, wie sie zustande kommt. Konkret ginge es um eine Reihe von Fragen, die in der Untersuchung klar hervortreten:

- Wodurch wird die Entscheidung mit Partner/in zu leben bestimmt?
- Wodurch wird der Quadratmeterpreis bestimmt?
- Welche Umstände und Gegebenheiten lassen Alleinerzieherhaushalte entstehen?
- Warum stehen in privaten Nichtfamilienhaushalten so viel weniger Quadratmeter pro Kopf zur Verfügung?
- Wodurch (außer durch die Lebensphase) bestimmt sich die Zahl der Kinder im Haushalt?
- Wer hat Zugang zu Gemeindewohnungen?
- Wer hat Zugang zu höher qualifizierten Tätigkeiten?

Und so weiter. Nur die zweite in dieser Liste an Fragen konnte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung beantwortet werden, was aber nicht heißt, dass die anderen nicht durch ganz ähnlich gelagerte Forschung ebenso beantwortet werden könnten. Eindeutig ist bei den Fragestellungen und auch den Interpretationen erhöhte Aufmerksamkeit auf die sozialen Unterschiede zu legen und ihre Überschneidung mit Migration und Nichtmigration.

Wenn es um mehr oder weniger Wohnräume im Vergleich zur Anzahl der Haushaltsmitglieder geht, zeigt sich, dass die Einflüsse breit gestreut sind. Migration, Einkommenschancen und Haushaltszusammensetzung haben ähnlich großen Einfluss, der Wohnort, das rechtlich definierte Marktsegment und die Wohnkosten sind etwa halb so wichtig. Als Einzelvariable aber sind die Wohnkosten das wichtigste. Die größere Bedeutung der Migration scheint von den Ergebnissen her mit früherer und jetziger Gastarbeit zusammenzuhängen, vermutlich mit Sparen und Hausbau im Herkunftsland, tritt aber interessanter- und nicht ganz erklärlicher Weise auch bei der zweiten Generation mit Eltern aus Serbien auf.

Bei den Wohnkosten erweist sich eindeutig als das wichtigste, zu welchen rechtlichen Segmenten des Wohnungsmarktes man Zugang erhält. Alles andere, das in die Analyse einbezogen werden konnte, ist vergleichsweise wenig bedeutend. Mit diesem Ergebnis in der Hand empfiehlt es sich naturgemäß, auf ähnliche Weise wie in der vorliegenden Untersuchung zu überprüfen, wie stark der Zugang zu den weniger teuren Segmenten von der sozialen Situation und den migrationsbezogenen Merkmalen bestimmt wird.

Angesichts der großen Bedeutung der Wohnkosten für den Wohnraum scheint das vordringlich, und zwar einerseits für jenen Teil des Wohnungsmarkts der hier analysiert wurde, darüber hinaus aber auch für den anderen Teil, nämlich den der Eigenheime und selbstverwalteten Wohnanlagen. Wie gezeigt, besteht auch in der zweiten Generation eine nach wie vor deutlich ausgeprägte Ab-

hängigkeit des Zugangs zu Wohneigentum ohne Hausverwaltung von der geografischen Herkunft der Familie. Die Frage ist, wie diese Abhängigkeit zustande kommt. Es könnte sich um eine reine Einkommensfrage handeln und das Einkommen um eine Frage der Bildung. Es könnten aber auch andere Mechanismen im Spiel sein bis hin zur bewussten Verhinderung des Zuzugs von Einwander/innen und ihren Kindern in Einfamilienhausgebiete. Im ersten Durchgang ließe sich erneut der Mikrozensus nutzen, um die Wahrscheinlichkeit des Eigentums ohne Hausverwaltung in Abhängigkeit von den auch in der vorliegenden Untersuchung genutzten auf Einkommen und Haushaltstruktur bezogenen Variablen zu modellieren. In einem weiteren Schritt müsste man sich zusätzlich fragen, wie das bestehende Eigentum räumlich verteilt ist, nämlich ob es sich in bestimmten Stadtteilen oder bestimmten Gemeinden konzentriert, in anderen, ansonsten durchaus ähnlichen aber mehr oder minder fehle.

Die Analyse zeigte zudem auch, dass die Wohnkosten in jedem einzelnen Segment relativ wenig variieren. Neue rechtlich definierte Marktsegmente einzuführen erscheint daher unter den gegebenen Bedingungen als einzige Möglichkeit, das Preisspektrum im öffentlichen oder öffentlichkeitsnahen Wohnbau zu erweitern, falls das ein Ziel sein sollte.

## 4. Literatur

Bring, Johan (1994) How to Standardize Regression Coefficients; *The American Statistician* 48/3:209-213.

Hanushek, Eric A. / Jackson, John E. (1977) *Statistical Methods for Social Scientists*; Academic Press.

Mayrhofer, Till (2010) *Integrationsindikatoren und -monitoring im regionalen Kontext – Schwerpunkt Wohnen in Tirol, Studie 1: Die Auswirkung sozialer Ungleichheit auf die Wohnqualität in Tirol*; ZeMiT.

Reichel, David (2010) *Staatsbürgerschaft und Integration. Die Bedeutung der Einbürgerung für MigrantInnen in Hinblick auf ihre soziale und ökonomische Integration*; Dissertation, Universität Wien.

Wolf, Christof / Best, Henning (2010) *Lineare Regressionsanalyse*; in: Wolf/Best (Hg) 2010:607-638 [http://www.handbuch-datenanalyse.de/sites/default/files/Wolf\\_Best\\_2010-Kap24.pdf](http://www.handbuch-datenanalyse.de/sites/default/files/Wolf_Best_2010-Kap24.pdf), 2010-10-27.

Wolf, Christof / Best, Henning (Hg) (2010) *Handbuch der sozialwissenschaftlichen Datenanalyse*; Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften <http://www.handbuch-datenanalyse.de/>, 2010-10-27.

## Anhang: Ergebnistabelle

Die Befunde aus dem Abschnitt Ergebnisse sind hier in tabellarischer Form gezeigt. Die horizontalen Linien grenzen die Variablengruppen ab.

	qm/Kopf		Räume		Euro/qm	
	Koeffizient	t-Wert	Koeffizient	t-Wert	Koeffizient	t-Wert
Mann	-0,731	-12,4	-0,043	-11,9	0,238	26,2
Alter	0,188	19,8	0,023	39,6	-0,020	-14,0
Alterquadrat	-0,001	-11,6	0,000	-27,5	0,000	2,6
Schulstufen	0,549	3,9	0,163	18,6	-0,451	-20,6
Schulstufenquadrat	0,011	2,0	-0,005	-13,4	0,019	21,8
Höhere Tätigkeit	4,655	54,3	0,106	19,9	0,026	2,0
Mittlere Tätigkeit	2,018	28,5	0,041	9,3	-0,073	-6,6
Ohne Beschäftigung	4,376	29,8	0,294	32,3	0,220	9,7
Normale Arbeitszeit	-0,003	-5,0	-0,001	-13,7	0,002	16,5
Partner/in: Höhere Tätigkeit	-0,568	-4,7	0,120	16,0	-0,088	-4,7
Partner/in: Mittlere Tätigkeit	-0,584	-6,6	0,021	3,8	-0,166	-12,1
Partner/in: Ohne Beschäftigung	1,676	11,1	0,093	10,0	0,119	5,1
Partner/in: Normale Arbeitszeit	0,014	22,3	0,001	19,4	0,000	1,1
Alleinerziehend	-17,768	-46,1	0,235	-44,5	0,020	39,4
Studierend	-6,841	-300,7	-0,409	-93,3	0,902	-19,8
Partner/in im Haushalt	-25,754	-123,7	-0,495	-93,3	-0,261	-25,7
Anzahl Kinder im Haushalt	-10,468	54,4	-0,489	-26,2	-0,335	22,5
Kinderquadrat	1,375	-148,8	-0,041	31,8	0,088	1,1
Nichtfamilie	-21,551	-127,5	0,035	3,4	-0,325	-12,5
Wohnkosten Euro/qm	-1,641	-155,9	-0,089	-137,1		
Vertragsjahr	0,004	2,9	-0,003	-31,8	0,028	120,3
Kategorie C/D	-21,627	-93,1	-0,670	-46,6	0,230	6,4
Mietwohnung	-0,455	-5,7	-0,037	-7,4	2,866	250,8
Genossenschaft	-1,736	-21,3	0,057	11,2	-1,059	-84,9
Gemeindewohnung	-5,698	-55,4	-0,268	-42,1	-1,471	-92,8
Befristet	-1,803	-21,2	0,023	4,3	1,348	104,3
Anzahl Wohnungen	-0,150	-48,2	-0,013	-68,6	0,034	69,4
Ländlich	3,625	45,6	0,228	46,4	-1,074	-38,5
Städtisch					-0,801	-69,7
Innsbruck Stadt oder Land	-0,918	-15,1	-0,112	-29,8	0,122	11,3
Osttirol	-1,938	-15,9	0,133	17,6	0,102	5,3
Bildung EU17/EFTA	0,274	2,5	-0,010	-1,4	-0,047	-2,8
Bildung EUneu-HR-BA	-6,103	-37,5	-0,541	-53,7	-0,220	-8,8
Bildung RS-XK-MN-MK	-8,286	-38,6	-0,808	-60,7	0,700	21,1
Bildung TR	-1,767	-9,5	-0,432	-37,4	0,340	11,8
Bildung Sonst	-2,503	-8,3	0,147	7,9	0,952	20,3
EU17/EFTA eingebürgert	-0,470	-1,9	-0,135	-8,6	-0,213	-5,5
EUneu-HR-BA eingebürgert	-1,630	-6,1	-0,043	-2,6	-0,009	-0,2
RS-XK-MN-MK eingebürgert	-1,006	-2,3	-0,522	-19,0	-0,109	-1,6
TR eingebürgert	0,176	0,9	-0,264	-21,7	0,490	16,2
Sonst eingebürgert	-6,590	-20,0	-0,522	-25,6	0,201	4,0
Eltern EU17/EFTA	-2,150	-16,1	0,131	15,8	0,170	8,2
Eltern EUneu-HR-BA	-3,583	-19,1	-0,063	-5,4	-0,140	-4,8
Eltern RS-XK-MN-MK	-0,590	-1,5	-0,727	-29,6	0,518	8,5
Eltern TR	2,369	11,6	-0,084	-6,7	0,072	2,3
Eltern Sonst	-10,318	-18,1	-0,202	-5,7	0,511	5,8
Konstante	52,023	16,5	6,647	34,0	-49,366	-102,6
Bestimmtheitsmaß (R-Quadrat)	0,590		0,470		0,442	