

LMU

LUDWIG-
MAXIMILIANS-
UNIVERSITÄT
MÜNCHEN

INSTITUT FÜR SOZIOLOGIE

Dipl. Soz. Maximilian Sonnauer

Wohn- und Lebenssituation in München (2017)

Ergebnisbericht des Instituts für Soziologie
der Ludwig-Maximilians-Universität München

1. Einleitung

Die Knappheit von Wohnraum ist ein Thema, das die Bewohner*innen Münchens beschäftigt (so vergeht kaum eine Woche, in der nicht eine der großen, lokalen Tageszeitungen Berichte publiziert). Thematisiert werden dabei häufig der starke Anstieg der Mietpreise und damit korrespondierend die Probleme Geringverdienender, angemessenen städtischen Wohnraum zu finden.

Die amtliche Statistik der Stadt München berichtet zwei unterschiedliche Maßzahlen zur Einschätzung des städtischen Mietniveaus. Laut Wohnungsmarktbarometer liegt der mittlere Preis bei neuvermieteten Wohnungen bei 19,65€ Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Dagegen werden im Münchner Mietspiegel nicht nur Neu- sondern auch Bestandsmieten berücksichtigt. Hier wird für das Jahr 2017 eine durchschnittliche Quadratmetermiete von 11,23€ benannt.

In der Befragung für die Erstellung des Mietspiegels für das Jahr 2017 wurde erstmals nach der Informationsquelle gefragt, durch welche die Befragten von ihrer Wohnung erfahren hatten. In den statistischen Analysen zeigt sich, dass bei einer Wohnungsfindung über Freunde, Bekannte oder Kollegen die Miete deutlich näher an der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Bei anderen Informationsquellen, beispielsweise Portale wie immobilienscout24.de, finden sich dagegen höhere Mieten. Diese Erkenntnis legt die Vermutung nahe, dass günstigere Wohnungen in München möglicherweise häufig nicht auf dem „freien Markt“ angeboten werden, sondern direkt über persönliche Kontakte vermittelt werden.

Diese offiziellen Zahlen der Stadt München konzentrieren sich hinsichtlich der Wohnsituation der Bürger vor allem auf Preise. Neben dem Preis gibt es bei Immobilien allerdings noch weitere wichtige Bestimmungsfaktoren, die für „gutes“ Wohnen relevant sind. Die Befragung „Wohn- und Lebenssituation in München“ setzt hier unmittelbar an. Sie untersucht, aus welchen Gründen Umzüge erfolgten, auf welchem Weg die Wohnungen und Häuser gefunden wurden, wie zufrieden die Münchner*innen mit ihrem Wohnraum sind und in welchem Maß soziale Kontakte hier Einfluss nehmen.

In den folgenden Abschnitten werden zunächst die Fragebogenkonstruktion sowie die Durchführung der Befragung dargestellt. Im Anschluss werden relevante deskriptive Befunde zur aktuellen Wohnsituation, der letzten Wohnungssuche sowie der Wohnzufriedenheit dargestellt. Abschließend werden Ursachen der Wohnzufriedenheit untersucht. Hier zeigt sich unter anderem, dass mit zunehmendem persönlichem Kontakt in der Nachbarschaft, die Zufriedenheit mit dem eigenen Wohnraum steigt.

2. Vorbereitung und Durchführung der Befragung

Das Befragungsprojekt „*Wohn- und Lebenssituation in München (2017)*“ wurde in Zusammenarbeit mit Soziologiestudent*innen zweier Forschungspraktika an der Ludwig-Maximilians-Universität München durchgeführt.

Im Herbst 2017 wurde zunächst ein Befragungsinstrument in Form eines Papierfragebogens entwickelt. Dieser beinhaltet Fragen zur aktuellen Wohnsituation, Wohnlage, sozialen Kontakten und Wohnungsfindung. Die einzelnen Items wurden zu weiten Teilen aus einschlägigen Befragungen wie dem sozioökonomischen Panel (SOEP), der allgemeinen Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften (ALLBUS) oder dem Münchner Mietspiegel übernommen, jedoch auf die Bedürfnisse des vorliegenden Projektes angepasst. Die Feldphase begann im Dezember 2017 und dauerte bis Mitte Januar 2018. Die Grundgesamtheit der Befragung umfasste sämtliche Münchner Haushalte.

Mittels des Random-Route Verfahrens wurden insgesamt 800 Fragebögen im gesamten Münchner Stadtgebiet verteilt. Dieses Verfahren ist ein gut erprobtes Mittel, um in Befragungen mittels Papierfragebogen eine Zufallsauswahl der Wohnpopulation zu erreichen. Hierzu wurden zunächst in den Münchner Stadtbezirken zufällig Startadressen ausgewählt. Um unterschiedlichen Auswahlwahrscheinlichkeiten aufgrund der Einwohnerzahl entgegenzuwirken, wurden Startpunkte proportional häufiger in bevölkerungsreichen Stadtteilen gezogen (Ramersdorf-Perlach, Neuhausen-Nymphenburg, Thalkirchen-Obersendling). Von jedem dieser Startpunkte aus wurden nach einem vorgegebenen Bewegungsmuster 50 Fragebögen in die Briefkästen der nach diesem Verfahren ausgewählten Haushalte eingeworfen. Da im Fragebogen vor allem Informationen über den Haushalt gesammelt wurden, war es unerheblich, welches Haushaltsmitglied den Fragebogen letztlich ausfüllte.

Von den insgesamt 800 verteilten Fragebögen wurden 180 an das Institut für Soziologie zurückgesandt¹. Die Befragung weist somit eine Rücklaufquote von 22,5% auf.

In Tabelle 1 sind Angaben über die soziale Zusammensetzung der Befragten aufgeführt. Unter den Befragten liegt der Frauenanteil bei 56,8%. Beim Alter ergibt sich ein Mittelwert von 51,7 Jahren.

¹ Wir möchten uns an dieser Stelle herzlichst bei der Münchner Bevölkerung für die Teilnahme an der Befragung bedanken.

Tabelle 1 Soziale Zusammensetzung in Befragung

	Befragung	Fallzahl
Anteil Frauen	56,8%	n=169
Durchschnittsalter (in Jahren)	51,7	n=176
Mittleres Haushaltseinkommen	5173 €	n=143
Anteil Hochgebildete	75,1%	n=177

Zusätzlich sind in Tabelle 1 das mittlere Haushaltseinkommen der Befragten sowie der Anteil der Befragten, die mindestens Fachhochschulreife erreicht haben, abgebildet. Das durchschnittliche Einkommen je Haushalt liegt in der Befragung bei 5138€. Hinsichtlich des höchsten Ausbildungsabschlusses geben 75,1% der Befragten an, mindestens die Fachhochschulreife erworben zu haben. Hier zeigt sich eine Überrepräsentanz der Befragten mit höherer Bildung (laut Zensus 2011 liegt dieser Anteil in München in der Grundgesamtheit bei 29,9%).

Für die Interpretation der weiteren Ergebnisse muss demnach berücksichtigt werden, dass in der Befragung eine selektive Teilnahme vorliegt.

3. Die aktuelle Wohnsituation

Im Folgenden werden Angaben zur bestehenden Wohnsituation der Befragten dargestellt. Wie Tabelle 2 zu entnehmen ist, wohnen die Befragten durchschnittlich seit 14,6 Jahren in ihren Wohnungen und Häusern auf einer mittleren Wohnfläche von 96 Quadratmetern. Die korrespondierenden Medianwerte² von 9,3 Jahren Wohndauer und 85,0 Quadratmeter Wohnfläche zeigen, dass in beiden Fällen eine rechtsschiefe Verteilung vorliegt³. Unter den Befragten, die nicht in Eigentum wohnen, beträgt die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter 14,2€, die Medianmiete ist mit 13,7€ auf ähnlichem Niveau. Beide Werte der Miete befinden sich zwischen den in der Einleitung erwähnten Werten aus der amtlichen Statistik der Stadt München (11,23€ im Mietspiegel und 19,65€ im Wohnungsmarktbarometer).

² Der Median ist der mittlere beobachtete Wert, von ihm aus befinden sich jeweils 50% links bzw. rechts der Verteilung. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel ist dieser unabhängig von der Fallzahl und somit nicht verzerrt durch extrem hohe oder niedrige Werte.

³ Bei einer rechtsschiefen Verteilung stehen vielen Beobachtungen mit niedrigen Werten, wenige Beobachtungen mit hohen Werten gegenüber. Mittelwerte sind dadurch verzerrt, da Wahrscheinlichkeiten für über- und unterdurchschnittliche Werte nicht identisch sind.

Tabelle 2 Merkmale aktueller Wohnsituation

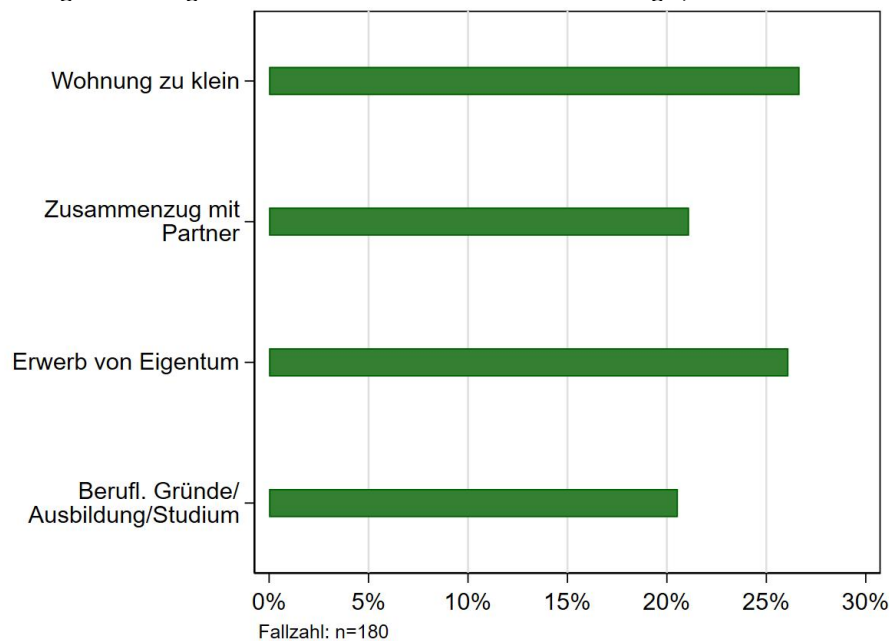
	<u>Mittelwert</u>	<u>Median</u>
Wohndauer (in Jahren)	14,6	9,3
Wohnfläche (in qm)	96,0	85,0
Miete (€ pro qm)	14,2	13,7
Anzahl Zimmer	3,6	3,0
Personen im Haushalt	2,2	2,0
	<u>Anteile</u>	
Vor Umzug in München gelebt	67,1%	
Eigentümer	43,3%	
Freistehendes/Reihen-/Doppelhaus	31,3%	

Die Wohnfläche verteilt sich durchschnittlich auf 3,6 Zimmer und wird von 2,2 Personen genutzt. Die Medianwerte sind erneut niedriger, die mittlere Zimmerzahl liegt nach den Angaben der Befragten bei 3,0 Zimmern und wird von 2 Personen bewohnt. Von den Befragten geben 67,1% an, vor ihrem letzten Umzug bereits in München gelebt zu haben, dagegen berichten 12,4% zuvor in Deutschland, aber außerhalb Bayerns gelebt zu haben. Der Anteil derer, die vor dem Umzug nach München im Ausland lebten, liegt lediglich bei 3,5%.

Das Verhältnis zwischen Wohnen in Eigentum und zur Miete ist in der Stichprobe näherungsweise ausgeglichen, 43,3% wohnen in Eigentum und 56,7% zur Miete. In der Stichprobe findet sich ein Anteil von 31,3% der Befragten, die in einem freistehenden, Reihen- oder Doppelhaus leben. Hier zeigen sich klare Unterschiede zwischen Eigentum und Miete. Unter Eigentümer*innen leben 61,5% in einem solchen Haus, bei Mieter*innen liegt dieser Anteil nur bei 7,8%.

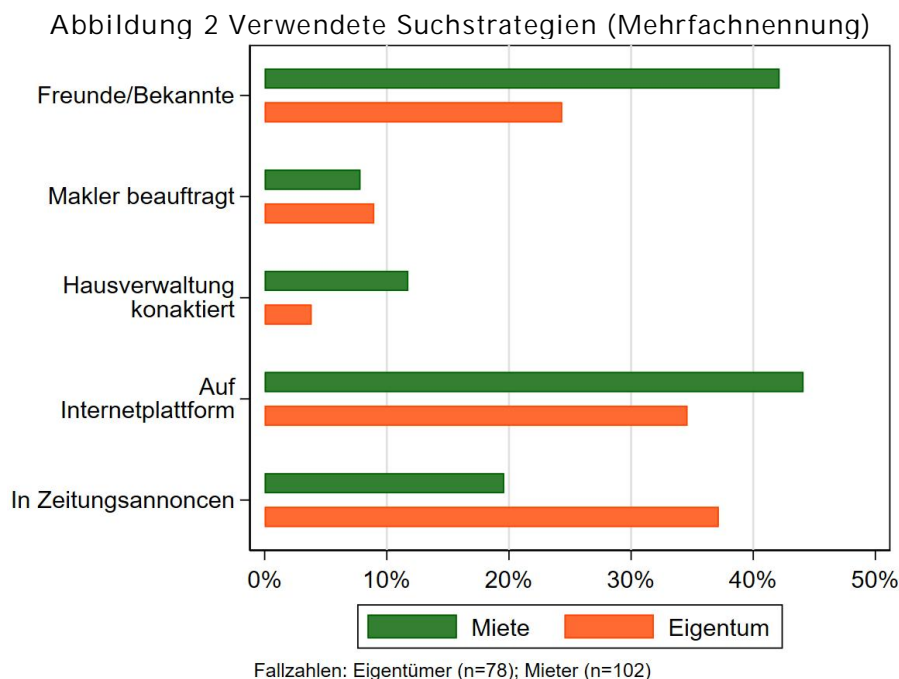
Neben den Merkmalen der bestehenden Wohnsituation wurde untersucht, aus welchen Gründen der letzte Umzug erfolgte. In Abbildung 1 sind die vier meistgenannten Gründe zusammengefasst. Ein Umzug aufgrund einer zu kleinen Wohnung erfolgte bei 26,7% der Befragten. Der Erwerb von Eigentum wurde mit 26,1% am zweithäufigsten genannt. Weitere 21,1% nannten den Zusammenzug mit dem Lebenspartner als Grund für den letzten Umzug. Einen Umzug aufgrund der beruflichen Situation nannten 20,6% der Befragten. Während die ersten drei Gründe auf Personen zutreffen, die zuvor bereits in München lebten, sind berufliche Gründe vor allem für diejenige Gruppe von Befragten relevant, die zuvor nicht in München lebte.

Abbildung 1 Meistgenannte Gründe für letzten Umzug (Mehrfachnennung)



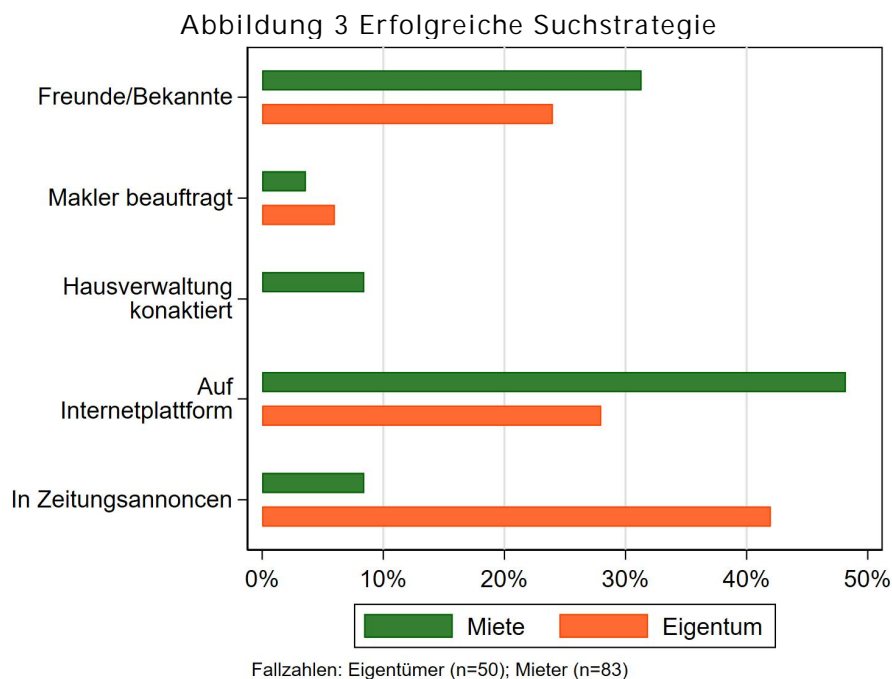
Umzüge aufgrund befristeter Mietverhältnisse, (Eigenbedarfs-)Kündigungen oder zu hoher Wohnkosten werden nur von einem sehr geringen Teil der Befragten angegeben. Da Personen mit hohem sozioökonomischem Status in der Stichprobe überrepräsentiert sind, sollte dieser Befund jedoch nicht verallgemeinert werden. Neben den Gründen, weshalb der letzte Umzug erfolgte, wurden in der Befragung auch die bei der Wohnungssuche angewandten Strategien erhoben. In Abbildung 2 sind die Nennungen sämtlicher genutzter Suchstrategien, getrennt nach Miet- und Eigentumssuche, abgebildet.

Personen, die nach einer Mietwohnung suchten, nutzen mit 44,1% am häufigsten Angebote auf Internetplattformen. Mit 42,2% ist der Anteil derer, die sich an Freunde und Bekannte wendeten, nur geringfügig kleiner. Der Immobilienmarkt in Tageszeitungen wurde von 19,6% der Befragten genutzt, gefolgt von eigener Kontaktaufnahme bei Hausverwaltungen (11,8%) sowie dem Engagieren eines Maklerbüros (7,8%).



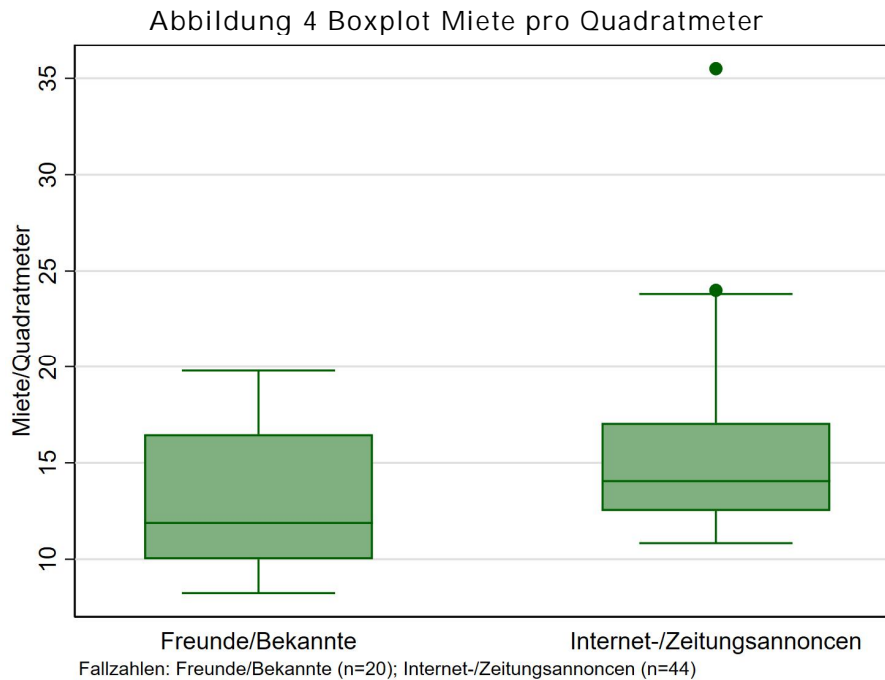
Aus der Grafik geht hervor, dass sich die verwendeten Suchstrategien je nach Suchobjekt unterscheiden. Im Gegensatz zu vermietetem Wohnraum nutzten Personen, die Wohneigentum suchten, mit 37,2% Zeitungsannoncen am häufigsten. Eine Erklärung hierfür ist, dass Befragte in ihrem Eigentum durchschnittlich 10 Jahre länger leben als in gemietetem Wohnraum. Der Erwerb erfolgte demnach häufig bevor Online-Immobilienportale an Relevanz gewannen. Mit 34,1% wurden Internetplattformen am zweithäufigsten bei der Suche nach Wohneigentum genutzt. Die Suche über Freunde und Bekannte ist mit 24,4% deutlich seltener als bei der Suche nach mietbarem Wohnraum. Einen Auftrag an Immobilienmakler*innen vergaben 9,0% der Befragten, Kontakt zu Hausverwaltungen nahmen 3,8% auf.

Bei der Abfrage der letztlich erfolgreichen Suchstrategie (Abbildung 3), mittels derer die Befragten auf ihre gegenwärtige Wohnung/Haus aufmerksam wurden, zeigen die Daten ein ähnliches Muster. Unter Mieter*innen wurde Wohnraum am häufigsten über Internetplattformen gefunden (48,2%), eine erfolgreiche Suche mit Hilfe sozialer Kontakte berichten 31,3%. Die verbleibenden 20 Prozentpunkte verteilen sich auf die weiteren drei Dimensionen aus Abbildung 3. Befragte, die gegenwärtig in Eigentum wohnen, fanden dieses zu 42,0% über Tageszeitungen. Finden des Wohnraums über Kontakte und Internetplattformen ist mit Anteilen von 28,0% und 24,0% in etwa gleich hoch. Die übrigen 6,0% der Befragten fanden ihr Wohneigentum über Immobilienmakler.



Insgesamt zeigt sich, dass informelle Wege der Wohnungsfindung in München eine große Bedeutung haben. Dies deckt sich mit dem anfangs erwähnten Preisefekt von Wohnungsfindung über Kontakte aus dem Münchner Mietspiegel. In der vorliegenden Befragung ist aufgrund zu geringer Fallzahlen eine valide Berechnung dieses möglichen Preisvorteils nicht durchführbar. Um zumindest einen deskriptiven Eindruck zu vermitteln, ist in Abbildung 4 die Miete pro Quadratmeter, unterteilt danach ob der gegenwärtige Wohnraum über Freunde/Bekannte oder Internet-/Zeitungsannoncen gefunden wurde, in Form eines Boxplot⁴ abgebildet. Die Median-Kaltmiete pro Quadratmeter liegt in der Gruppe der Befragten, die Wohnraum über Kontakte fanden, bei 11,9€ und ist somit günstiger als bei formeller Wohnungsfindung. Wurde der Wohnraum über Internet- oder Zeitungsannoncen gefunden liegt sie bei 14,1€. Die Größe der Boxen und der äußeren Zäune zeigt, dass innerhalb beider Gruppen eine starke Streuung der Mieten vorliegt. Dennoch sind die in der Grafik erkennbaren Unterschiede der Kaltmiete ein Indiz, dass Wohnungen, die auf informellem Weg gefunden werden, tatsächlich günstiger sind.

⁴ Boxplots liefern Informationen über die Verteilung einer Variablen. Die horizontale Linie innerhalb der Box ist der mittlere Wert (Median). An den Rändern der Box befinden sich die Werte von 25% und 75% der Verteilung der Variablen. Die „Zäune“ außerhalb der Box sind jeweils der 1,5fache Abstand zwischen dem Median und den 25% bzw. 75% Werten. Punkte außerhalb der „Zäune“ werden üblicherweise als Extremwerte definiert. Allgemein gilt, je größer die Streuung einer Variablen, desto größer ist auch der Boxplot.



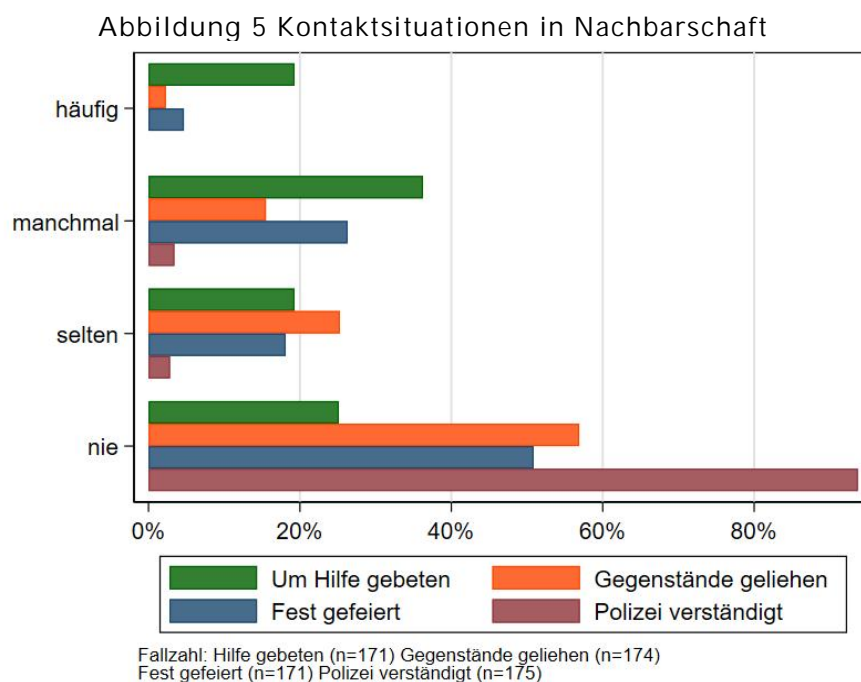
4. Soziale Kontakte

Im folgenden Abschnitt werden die Befunde zu sozialen Kontakten dargestellt. Der Fragebogen enthielt zwei fünfstufige⁵ Globaleinschätzungen über Häufigkeit und Qualität des Kontakts in der Nachbarschaft. Die Kontakthäufigkeit wird durchschnittlich mit 2,9 als mittel-häufig angegeben. Die Qualität des Kontakts wird mit einem Mittelwert von 2 eher positiv bewertet. Zusätzlich wurde die Häufigkeit konkreter Situationen zu Nachbarschaftshilfe und Konflikten abgefragt.

In Abbildung 5 sind die Nennungen der Befragten über ihre konkreten Kontakte mit Nachbar*innen in den letzten zwölf Monaten abgebildet. Allgemeines bitten um Unterstützung, beispielsweise in Form von Blumengießen während eines Urlaubs, ist die am weitesten verbreitete Form des Nachbarschaftskontaktes, 56% der Befragten geben an, dies häufig oder manchmal in Anspruch genommen zu haben. Der Austausch von Lebensmitteln oder Haushaltsgeräten ist dagegen deutlich weniger verbreitet, der Anteil der Nennungen dies häufig oder manchmal getan zu haben liegt bei 20,1%. Gemeinsame Feste mit den Nachbarn feierten unter den Befragten 35,7% manchmal oder häufig. Als Signal für negative Nachbarschaftskontakte kann die letzte Ausprägung, Verständigung der Polizei aufgrund von Ruhestörung, gesehen werden. Hier zeigt sich, dass es keinen Fall gibt, in-

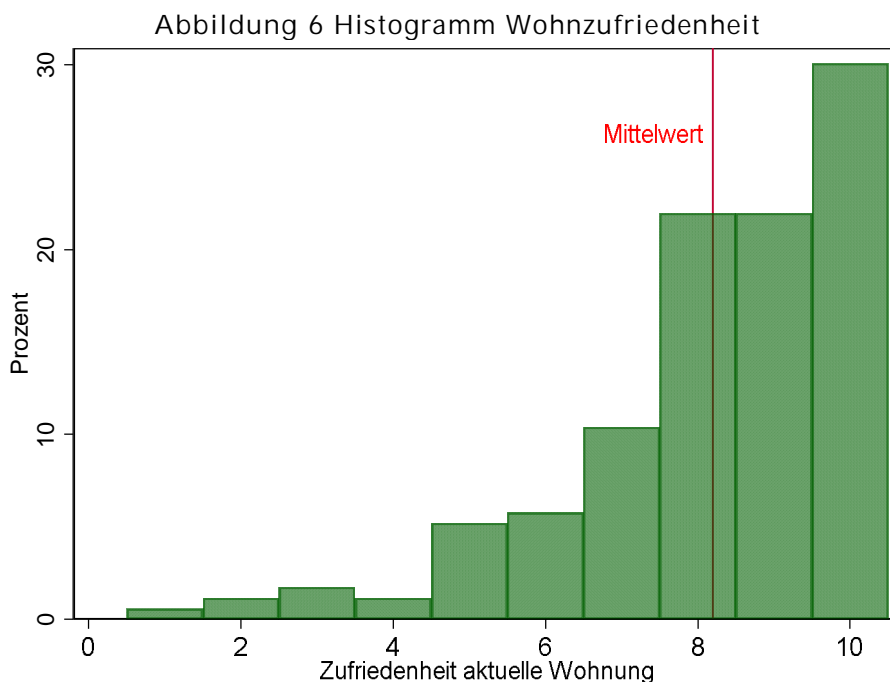
⁵ Beide Einschätzungen haben einen Wertebereich von 1-5. Ein Wert von 1 besagt, dass sehr häufiger Nachbarschaftskontakt vorliegt bzw. dass dieser sehr positiv bewertet wird. Entsprechend ist ein Wert von 5 als kein bzw. sehr negativer Nachbarschaftskontakt zu verstehen.

dem dies häufig getan wurde, zu 6% wurde dies überhaupt (manchmal oder selten) getan, und in der überwiegenden Mehrheit (94%) nie.



5. Wohnzufriedenheit

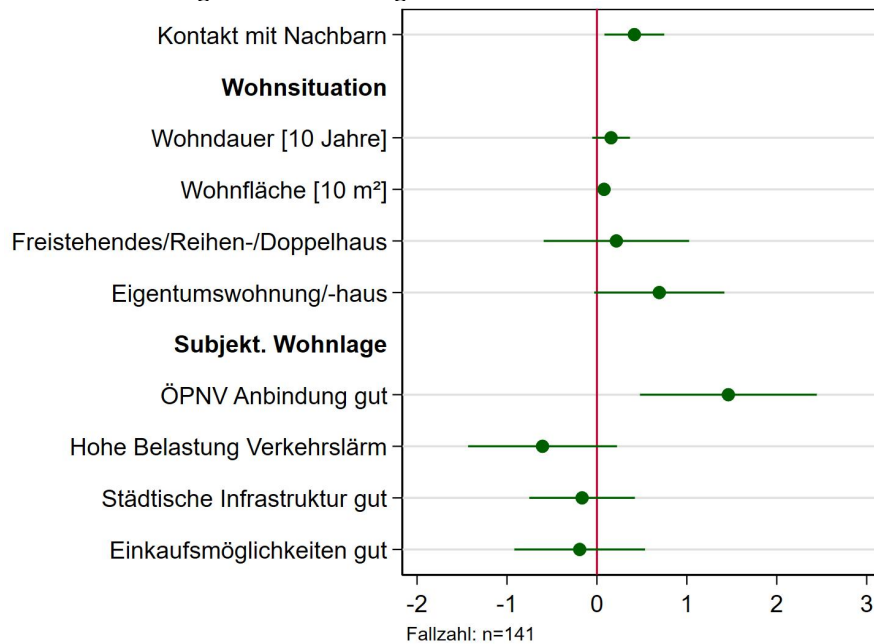
Im folgenden Abschnitt wird auf die Zufriedenheit der Befragten mit ihrer aktuellen Wohnsituation eingegangen und wie sich diese zwischen unterschiedlichen Gruppen unterscheidet. Die Wohnzufriedenheit wurde mittels einer 11-stufigen Skala mit Werten von 0 bis 10 untersucht, wobei höhere Werte mit einer größeren Zufriedenheit einhergehen. In Abbildung 6 sind die angegebenen Zufriedenheitswerte mittels Histogramm dargestellt. Im Durchschnitt berichten die Befragten Münchner*innen einen Zufriedenheitswert von 8,2 Skalenpunkten (rote vertikale Linie in der Abbildung). Aus der unterschiedlichen Höhe der einzelnen Balken lässt sich ablesen, dass einer großen Zahl sehr zufriedener Befragter ein geringerer Anteil von eher Unzufriedenen gegenübersteht. Allgemein ist ein derartiges Ergebnis am Wohnungsmarkt wenig überraschend, da bei niedriger Zufriedenheit grundsätzlich eine Änderung des Zustandes mittels Umzug möglich ist. Die extrem hohe Nachfrage am Münchner Wohnungsmarkt ist hierbei jedoch eine mögliche Hürde.



Dieser Logik folgend wurde in der Befragung ebenfalls untersucht, ob Personen seit ihrem letzten Umzug nochmals aktiv nach einer Wohnung suchten. Knapp ein Viertel der Befragten (23,6%) gibt an, in der Vergangenheit nach einer Wohnung gesucht zu haben. Aus dieser Gruppe berichtet wiederum etwas mehr als die Hälfte (insgesamt 23 Beobachtungen), die Suche wieder aufgegeben zu haben. Aufgrund der geringen Fallzahl ist eine detaillierte Auswertung der genannten Beweggründe für den Abbruch der erneuten Wohnungssuche nicht möglich, es lässt sich jedoch eine klare Tendenz erkennen, dass vor allem hohe Preise ein Hauptgrund hierfür sind. Allgemein zeigen die Daten, dass Befragte, die auf Wohnungssuche sind oder waren, tendenziell unzufriedener mit ihren Wohnungen sind.

Um auch den Einfluss unterschiedlicher Dimensionen auf die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation sehen zu können, wurde ein lineares Regressionsmodell geschätzt. Dessen Ergebnisse sind in Abbildung 7 zusammengefasst. Die geschätzten Koeffizienten (Punkte in der Grafik) sind dabei als mittlere Veränderungen auf der Zufriedenheitsskala zu interpretieren, wenn die jeweilige erklärende Variable um eine Einheit steigt. Neben den Punktschätzern sind zu jeder Einflussgröße auch die sogenannten Konfidenzintervalle aufgeführt (horizontale Linien an den Punkten). Sofern die Konfidenzintervalle nicht die vertikale Null-Linie schneiden, kann (vereinfacht) von statistischer Signifikanz gesprochen werden. Dies bedeutet, dass der beobachtete Zusammenhang mit einer Wahrscheinlichkeit von weniger als 5% auf Zufall beruht.

Abbildung 7 Lineare Regression der Wohnzufriedenheit



Zunächst wird der Einfluss von Nachbarschaftskontakt auf die Zufriedenheit untersucht. Hierzu wurde aus den in Abschnitt 4 besprochenen positiven Kontaktsituationen (um Hilfe gebeten, Leihe von Gegenständen, Feste gefeiert) ein Index gebildet.⁶ Höhere Werte des Index (Wertebereich von 1 bis 4) gehen mit einem intensiveren, positiven Nachbarschaftskontakt einher. Die Ergebnisse zeigen, dass mit steigendem Nachbarschaftskontakt die Zufriedenheit im Mittel um 0,41 Skalenpunkte signifikant ansteigt.

Steigt die Wohndauer um 10 Jahre an, so erhöht sich die Wohnzufriedenheit durchschnittlich um 0,16 Punkte auf der 11-stufigen Skala, dieser Effekt ist jedoch nicht statistisch signifikant. Hinsichtlich der Wohnfläche zeigt sich dagegen ein signifikanter Effekt. Steigt diese um 10 Quadratmeter an, so steigt auch die Zufriedenheit um durchschnittlich 0,15 Skalenpunkte. Für die Art des Wohngebäudes gibt es keine signifikanten Unterschiede in der Zufriedenheit, Befragte, die in Häusern leben sind nicht zufriedener als diejenigen, die in Wohnungen leben. Auch zwischen Wohnen zur Miete und in Eigentum sind keine signifikanten Zufriedenheitsunterschiede feststellbar.

Die letzten vier Größen bilden den Einfluss der subjektiven Einschätzung der eigenen Wohnlage auf die Zufriedenheit ab. Zunächst zeigt sich, dass eine von den Befragten als gut oder sehr gut befundene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit einer deutlichen Steigerung der Zufriedenheit um 1,5 Skalenpunkte einhergeht. Hier ist zu berücksichtigen, dass diese Variable zum Teil auch

⁶ Der Index weist mit Cronbachs Alpha von 0,796 hinreichend Reliabilität auf. Die Aufnahme der Variable zur Häufigkeit der Verständigung der Polizei aufgrund von Ruhestörung verschlechterte die Reliabilität erheblich und wurde daher ausgeschlossen.

eine geographisch zentrale Wohnlage abbildet. Zusätzlich streuen die Ergebnisse sehr stark (ablesbar an den breiten Konfidenzintervallen), aus diesen Gründen sollte die Stärke dieses Effekts nicht überinterpretiert werden. Eine hohe Belastung durch Verkehrslärm führt zu einer niedrigeren Zufriedenheit.

Die Koeffizienten der letzten beiden Einflussgrößen, einer guten städtischen Infrastruktur (z.B. öffentliche Bibliotheken) und guter Einkaufsmöglichkeiten, weisen ebenso wenig statistische Signifikanz auf. Demnach haben beide Einflussgrößen in der vorliegenden Befragung keinen Effekt auf die Wohnzufriedenheit.

6. Schluss

Das Befragungsprojekt hatte zum Ziel die Wohnsituation der Münchner Stadtbevölkerung genauer zu untersuchen und zu prüfen, in welcher Form soziale Kontakte diese beeinflussen. Es zeigt sich, dass diese auf unterschiedlichen Ebenen Einfluss nehmen.

Bei der Wohnungssuche fand ein Drittel der Befragten ihren gemieteten Wohnraum über das persönliche Umfeld, beim Erwerb von Wohneigentum profitierte beinahe ein Viertel von sozialen Kontakten. Gerade Personen, die zur Miete leben, profitieren, denn ihre Wohnungen sind tendenziell günstiger. Ob sich beim Erwerb von Eigentum ähnliche Preiseffekte zeigen war nicht Gegenstand der Befragung, könnte jedoch eine interessante Forschungsfrage für die Zukunft sein.

Die allgemeine Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnsituation ist nach den Angaben der Befragten hoch. Hier ist jedoch nochmals zu berücksichtigen, dass Personen mit höheren Bildungsabschlüssen in der Befragung überrepräsentiert sind. Eine bessere finanzielle Ausstattung erlaubt es dieser Gruppe möglicherweise bei Unzufriedenheit mit dem Wohnraum eher umzuziehen -trotz der hohen Münchner Immobilienpreise. In der multivariaten Analyse zeigte sich, dass positive Kontakte in der Nachbarschaft die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation erhöhen. Hinsichtlich der Wohnlage erhöht eine gute ÖPNV-Anbindung (die jedoch auch eine zentrale geografische Lage abbildet) die Zufriedenheit, Belastungen durch Verkehrslärm wirken dagegen negativ auf die Zufriedenheit.

Durch die Befragung konnten interessante Befunde über das Wirken sozialer Kontakte auf das Wohnen in München gefunden werden. Dabei muss jedoch die geringe Zahl von Befragten berücksichtigt werden. Auch wenn die Befunde in der Gesamtschau vorab vermutete Zusammenhänge bestätigen, sollte die Befragung eher als ein Pilotprojekt gesehen werden, das erste Hinweise für weitere Forschung in diesem Feld liefert.