



Wunsch & Wirklichkeit

Wohnbaustudie zur Wohnzufriedenheit im geförderten Wohnbau in der Stadt Salzburg



Wohnanlagen: Itzling Pflanzmann, Stieglgründe, Paradiesgarten, Humboldtstraße

November 2016



STADT : SALZBURG

**HEIMAT
ÖSTERREICH**



**LAND
SALZBURG**

Eine Studie des

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Schillerstraße 25, Stiege Nord, A-5020 Salzburg
Tel. +43-(0)662-62 34 55
www.sir.at

Autoren

Ing. Inge Strauß – SIR
Dr. Rosemarie Fuchshofer

Auftraggeber
Konfinanzierung

Stadt Salzburg Stadtplanung MA 5 und Wohnungsamt MA 3
Wohnbauforschung des Landes Salzburg
Bauträger: gswb, Heimat Österreich, Salzburg Wohnbau und „Die Salzburg“

Für einen besseren Lesefluss wird hier auf die Doppelverwendung von weiblichen und männlichen Endungen verzichtet. In jedem Fall sind selbstverständlich beide Formen gemeint.

Inhalt

1. Projektabriss / Ziel und Inhalt der Studie	1.1. Warum wir das gemacht haben	Seite 4
	1.2. Wer das gemacht hat /Autorinnen	4
	1.3. Wer das beauftragt hat / Beteiligte	5
	1.4. Auswahl der Wohnanlagen, Daten, Prozedere	5
2. Kurzbeschreibung der Wohnanlagen	2.1. Humboldtstraße (Salzburg Wohnbau)	8
	2.2. Paradiesgarten (GSWB)	10
	2.3. Stieglgründe (Die Salzburg)	12
	2.4. Itzling Pflanzmann (Heimat Österreich)	14
3. Ergebnisse der Bewohnerbefragung		16
	3.1. Wohndauer / Veränderungswunsch	18
	3.2. Wohnraumbedarf und Bedarfsabdeckung	19
	3.3. Wohnzufriedenheit im Detail	22
	3.4. Vorzüge und Verbesserungsbedarf	27
	3.5. Nutzung der Infrastruktur (Balkon, Gemeinschaftseinrichtungen)	28
	3.6. Störfaktoren	31
	3.7. Kosten und Kostenakzeptanz	33
	3.8. Mobilität	35
	3.9. Statements zur Wohnsituation	37
	3.10. Bewertung der Dienstleistungen	39
4. Zusammenfassende Schlussfolgerung aus der Bewohnerbefragung		41
5. Anhang		46

1 Ziel und Inhalt der Studie

1.1. Warum wir das gemacht haben

Wohnungsmarkt und Wohnversorgung

In Salzburg wurde immer das Ziel eines hochwertigen, geförderten Wohnbaues verfolgt. Die Wohnbauförderung unterstützt durch relativ weit gefasste Zugangskriterien eine gute soziale Durchmischung im geförderten Wohnbau. Durch Architektenwettbewerbe und die Begleitung durch ambitionierte Bauträger und Experten konnten viele Projekte auch als „Modellprojekte“ umgesetzt werden. Wie sich diese Innovationen auf lange Sichte bewähren und warum die eine Siedlung auf längere Sicht das beste Image besitzt und keinerlei Probleme auftreten und sich in einer anderen Siedlung soziale Probleme häufen und viele Wohnungswechsel auftreten, zeigt sich erst nach einigen Jahren des Bewohnens. Es sind dies oft keine scharfen, offensichtlichen Kriterien, die auf längere Zeit über die Zufriedenheit der Bewohner entscheiden.

In dieser Studie soll eine vergleichende Untersuchung bestehender Salzburger Wohnbauprojekte unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit durchgeführt werden. Ziel ist ein integrativer Ansatz: ökonomische, ökologische und sozio-kulturelle Aspekte werden gleichermaßen untersucht.

Erkenntnisse/Nutzen

- Welche Konzepte haben sich bewährt?
- Welche Faktoren, begünstigen das FUNKTIONIEREN einer Siedlung / Wohnanlage?

- Welche Faktoren beeinflussen die Zufriedenheit der Bewohner positiv wie negativ?
- Welche Faktoren sind beeinflussbar – und von wem?
- Welche zukünftigen Anforderungen gilt es zu beachten?
- Welche Anforderungen kann man vorgeben für Projektentwicklung und Planung

1.2. Wer das gemacht hat /Autorinnen

Das **SIR- Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen** ist ein gemeinnütziges Unternehmen und seit mehr als 30 Jahren ein bewährtes und zuverlässiges Kompetenzzentrum für Gemeinden und Regionen in folgenden Aufgabefeldern: Raumordnung und Regionalplanung - Wohnen und Wohnbauforschung - Dorf- und Stadtentwicklung - Energieeffizienz und erneuerbare Energie

Das interdisziplinäre SIR-Mitarbeitersteam bietet Dienstleistungen in der Erstellung von Konzepten und Studien, Begleitung und Moderation von Modellprojekten, Politik- und Behördenberatung, Wohnberatung, sowie von Fortbildungs- und Öffentlichkeitsarbeit an.

Wohnbauforschung Referenzen:

- Studie „Soziales Wohnen in Salzburg“ 2003, Folgestudie 2007 für die Stadt Salzburg
- Studie „Entwicklung der Betriebskosten im Wohnbau“ 2005 und 2013 für die AK-Salzburg
- Koordination und Dokumentation der Modellwohnbauprojekte Radstadt-West, Glantreppelweg, Stiegelgründe, Richard Knollerstraße, Stadtwerk Lehen und Parklife.
- Seit 2005 Regionalpartner für klima:aktiv in Salzburg
- Studie „Altersgerechtes Wohnen“ 2009 für die Stadtplanung der Stadt Salzburg
- Projektleitung EU-Projekt Concerto und Modellwohnbau „Stadtumbau Lehen“ 2006 – 2013
- Studie „Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg“ 2015

Frau Dr. Rosemarie Fuchshofer – Institut StadtLandBerg

Studium der Soziologie und der Publizistik. Abschluß als Mag.rer.soc.oec. im April 1994. Dissertation im Bereich der Gemeindeforschung 2004

Sozialwissenschaftliche Forschung:

Diplomarbeit: empirische Studie über den Lungau "Asylwerber und ländlicher Raum" am Beispiel des Salzburger Lungaus. (1994)

Regionalentwicklungsstudie "Heidi wohnt hier nicht mehr" 2000 bis 2002

Dissertation: "Village People": Dorfbewohner zwischen Globalisierung und Provinzialität.

Bürgerbefragungen in Zusammenarbeit mit dem SIR-Salzbürger Institut für Raumordnung und Wohnen für die Erstellung der neuen Räumlichen Entwicklungskonzepte von etlichen Salzburger Gemeinden.

Sozialwissenschaftliche Betreuung in der Einwohnphase von vielen Projekten des geförderten Wohnbaus in Salzburg.

1.3. Wer das beauftragt hat / Beteiligte

Stadt Salzburg: Amt für Stadtplanung und Verkehr (05/03) und das Wohnungsamt der Stadt Salzburg (03/03)

Zusatzförderung: Land Salzburg- Salzburger Wohnbauforschung

Weiters haben sich an der Erstellung der Studie folgende Bauträger beteiligt:

Heimat Österreich Wohnungs- & Siedlungs gmbH

Gswb gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH

„Die Salzburg“ gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

Salzburg Wohnbau GmbH

Gerlich Hausverwaltung

1.4. Was untersucht wurde: Auswahl und Beschreibung der Wohnanlagen

Ziel der Untersuchung waren Wohnanlagen in der Stadt Salzburg, die bereits mindestens seit 5 Jahren bewohnt sind mit einem Anteil geförderter Mietwohnungen und zumindest teilweiser Zuteilung durch das Wohnungsamt der Stadt Salzburg.

Die ausgewählten Wohnanlagen sollen beispielhaft für den geförderten Wohnbau in der Stadt Salzburg sein. In diesem ersten Schritt der Wohnzufriedenheitserhebung wurden 4 Wohnanlagen ausgewählt, die sich in verschiedenen Stadtteilen der Stadt Salzburg befinden, Baujahr zwischen 2002 und 2011. Weiterführend zu dieser Studie sollen weitere Wohnsiedlungen nach dem ähnlichen Schema untersucht werden, um breitere Vergleichsmöglichkeiten zu haben und in weiterer Folge auch weitere Schlussfolgerungen ziehen zu können. In diesem Bericht werden die Erkenntnisse aus diesen ersten 4 Befragungen zusammengefasst und interpretiert. Zusätzlich wurde für jeden Bauträger ein Detailbericht für das jeweilige Bauvorhaben erstellt.

1.4.1. Bestandsaufnahmen und Daten

Für jede Siedlung wurde ein Datenblatt erstellt und von der Hausverwaltung ausgefüllt. Hier geht es um die Erhebung vergleichbarer Daten (Wohnungsanzahl, Baujahr, m² Wohnnutzfläche) aber auch um qualitätsrelevante Aussagen (Energiekennzahlen, Lüftung, ...).

Weiters wurde für jede Siedlung ein Standortcheck durchgeführt (Wohnungscheckliste der Stadtplanung Salzburg).

Diese messbaren Fakten liefern objektivierbare Parameter, die im Vergleich zu den „gefühlten“ Bewertungen der Bewohner relevant für die Schlussfolgerungen und Auswertungen sind.

1.4.3. Methoden und Untersuchungsverfahren

- Datenblätter und Sekundäranalysen

Das Datenblatt wird von der Hausverwaltung ausgefüllt. Als Beilagen wird um Planunterlagen (Lageplan und beispielhafte Grundrisse) ersucht. (Leerexemplar des Datenblattes im Anhang)

- Objektbegehungen

Bei jedem Objekt wurde mit dem Hausverwalter (teils auch Hausbetreuer) eine Begehung vor Ort durchgeführt, Allgemeinräume besichtigt und über Erfahrungen diskutiert. Die Fotos bei dieser Begehung helfen dann auch bei der Auswertung und Interpretation der Befragungsergebnisse.

- Hausverwaltungen und Professionisten vor Ort

Es wurde ein Interview mit der Hausverwaltung, teils gemeinsam mit dem Gebietsbetreuer oder Hausbetreuer durchgeführt. Dabei wurde über Erfahrungen in der Wartung und im Betrieb, sowie über die Rückmeldungen der Bewohner an die Hausverwaltung gesprochen. Besonders von Interesse sind Details oder Abläufe, die sich als besonders aufwendig oder schadensanfällig erwiesen haben oder die verstärkt zu Beschwerden oder Problemen im täglichen Leben führen. Ein Leitfaden für dieses Interview befindet sich im Anhang.

- Bewohnerbefragungen und Stiegenhausgespräche

Es wurde ein Fragebogen ausgearbeitet, der um speziell relevante oder von der Hausverwaltung gewünschte Fragen ergänzt werden konnte. Dieser Fragebogen wurde mit einem Begleitbrief (zur Information der Bewohner) an jeden Bewohner (über 16 Jahre) geschickt oder von der Hausverwaltung ausgeteilt. Der Fragebogen enthält Fragen bezüglich

der Größe der Wohnung, der Zufriedenheit und der Wünsche der Bewohner. In verschiedenen Fragenformaten (Ankreuzfragen, offene Fragen ...) wird den Bewohnern die Möglichkeit geboten ihre Erfahrungen und Meinung sowohl zur eigenen Wohnsituation als auch zur ganzen Wohnanlage zu artikulieren.

Die Fragebögen konnten zurückgeschickt werden (Porto zahlt Empfänger), teils wurden sie eingesammelt oder konnten bei einer Adresse in der Wohnanlage abgegeben werden.

Der Rücklauf ist durchaus sehr unterschiedlich zwischen den Wohnanlagen.

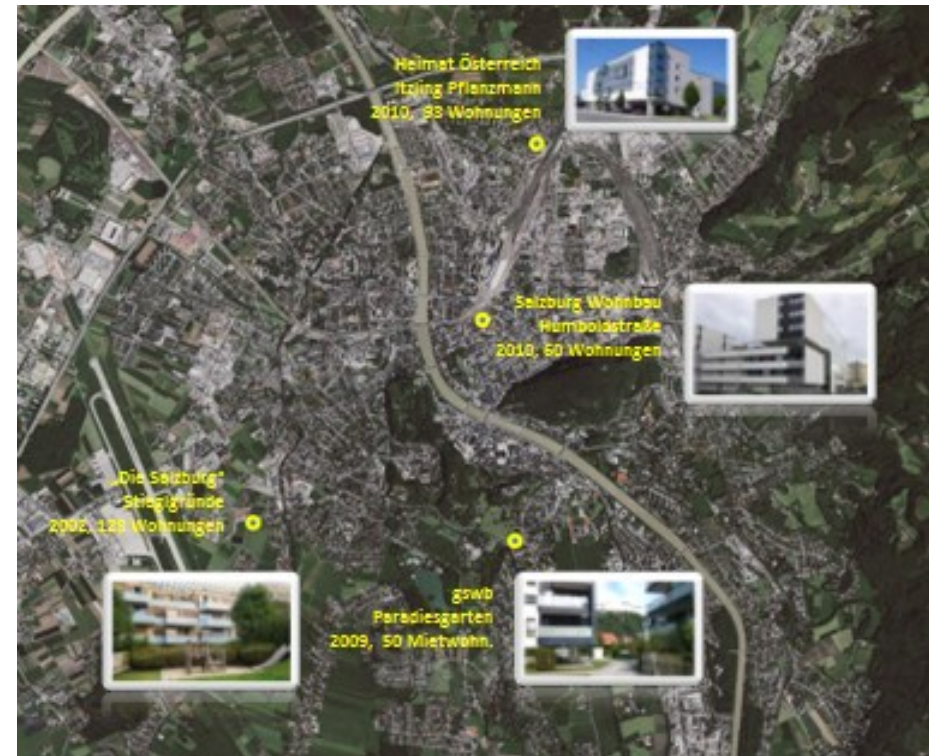
Bei geringerem Rücklauf oder sehr unterschiedlichen Aussagen in den Fragebögen wurden dann noch vor Ort Gespräche mit Bewohnern gesucht oder eine zweite Bitte um Rücksendung der Fragebögen ausgesprochen.

2. Beschreibung der Wohnanlagen / Bewertungsparameter

In dieser Studie wurden folgende Wohnanlagen untersucht:

Bezeichnung	Lage	Bauträger	Zahl der Wohnungen
Humboldtstraße	Humboldtstraße Neustadt	Salzburg Wohnbau	60 Wohnungen (11 Miete, 32 Miet-Kauf, 17 Eigentum)
Paradiesgarten	Nonntaler Hauptstraße	Gswb Habitat/Gerlich Hausverwaltung	50 geförderte Mietwohnungen und 67 Eigentumswohnungen
Stieglgründe	Klostermayerhofweg in Maxglan	„Die Salzburg“ und ÖSW	128 geförderte Mietwohnungen
Itzling Pflanzmann	Kirchenstraße – Bahnhofstraße Itzling	Heimat Österreich	98 geförderte Mietwohnungen

Die Auswahl der Wohnanlagen erfolgte durch die Bauträger.
Baualter: 2002 Stieglgründe, 2009 Paradiesgarten, 2010 Itzling Pflanzmann und Humboldtstraße.



2.1. Humboldtstraße (Salzburg Wohnbau)



Innenhofsituation für den Freiraum

Standortbewertung



60 Wohnungen, gemischt geförderte Miete, Miet-Kauf und Eigentum
Fertigstellung 2010

Planung / Ausführende

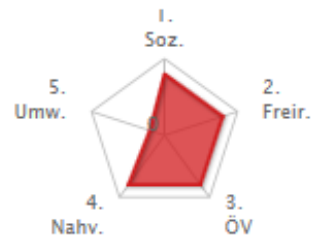
Architektur: Arch. Willi Lankmayer und LC4

Parallel zu den Bahngleisen wurde eine L-förmige Bebauung mit unterschiedlicher Höhenstaffelung gewählt, die einen geschützten Innenhofbereich erzeugt, in den die Balkone und Freiräume orientiert sind.

Abfrage für undefined, X: 13.0432 Y: 47.8091

Einrichtungstyp	Punkte	Distanz	Name	Adresse
➤ A1.1 Qualität der sozialen Infrastruktur	20/20			
➤ A1.2 Freirauminfrastruktur	20/20			
➤ A1.3 Qualität des Anschlusses an den ÖV	20/20			
➤ A1.4 Qualität der Nahversorgung	20/20			
➤ A1.5 Externe Umwelteinflüsse	5/20			
Gesamtbewertung:	85/100			

[Druckansicht \(neues Fenster\)](#)



Aktueller Zustand

Der Bauzustand ist sehr gut. Baualter zum Zeitpunkt der Begehung 6 Jahre.

Energie / Technik / Ökologischer Standard

Das Gebäude ist ein Niedrigenergiehaus ($LEK_T = 22$, $HWB 26 \text{ kWh/m}^2\text{a}$) und mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Auf dem Dach befindet sich eine thermische Solaranlage.

Freiraum und Gemeinschaftsinfrastruktur

Im Innenhofbereich befindet sich ein Kleinkinderspielplatz. Jeder Wohnung ist ein privater Freiraum in Form eines Balkons oder Terrasse vorgelagert.



Der Kleinkinderspielbereich ist gut einsichtig, durch die Bäume und die Nachbarhäuser teils beschattet.



Die Terrassen der ebenerdigen Wohnungen sind durch Bepflanzung vom Gemeinschaftsgarten getrennt.



Im Keller gibt es Gemeinschaftswaschküchen, es gibt keinen eigenen Trockenraum, in der geräumigen Waschküche werden individuelle Wäscheständer aufgestellt.

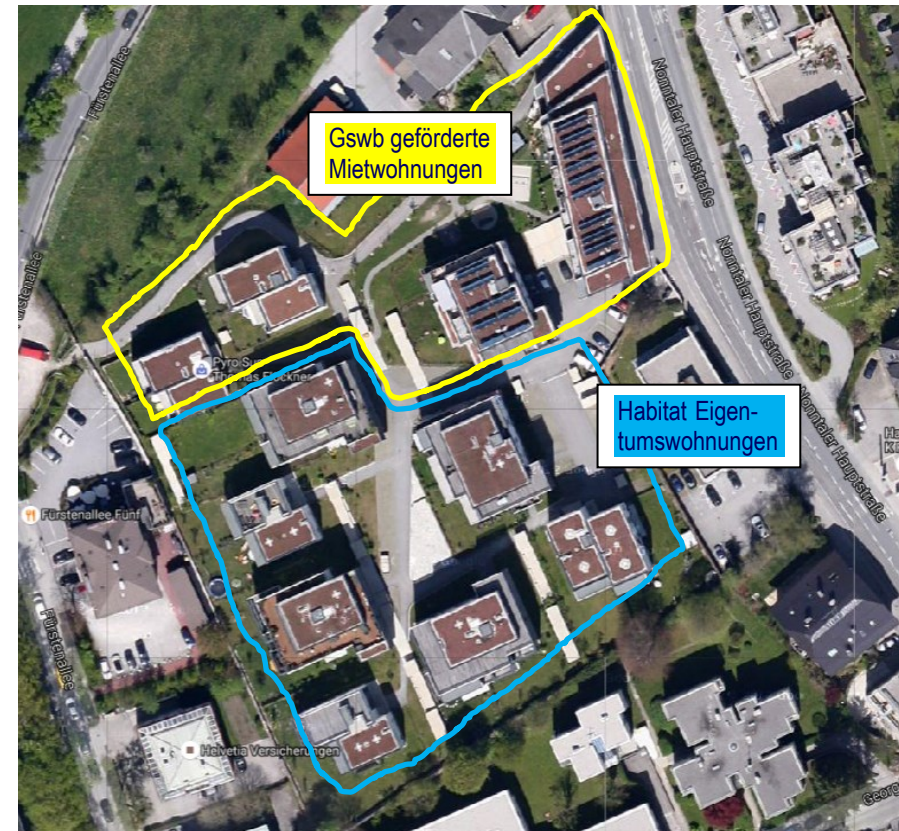


Bei den Eingangsbereichen befinden sich großzügige, ebenerdige Fahrradräume, die mit Lochblechwänden verschlossen und belüftet sind.

2.2. Paradiesgarten (GSWB)



50 geförderte Mietwohnungen (gswb) und 67 frei finanzierte Eigentumswohnungen (Verwaltung Dr. Gerlich). Baujahr 2009



Planung: Kofler Architects

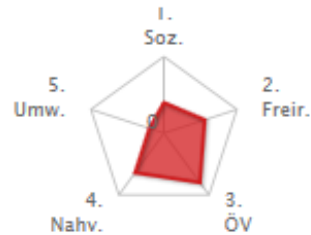
Ausführende: Hillebrand GmbH

Standortbewertung

Abfrage für undefined, X: 13.0484 Y: 47.7907

Einrichtungstyp	Punkte	Distanz	Name	Adres:
➤ A1.1 Qualität der sozialen Infrastruktur	10/20			
➤ A1.2 Freirauminfrastruktur	14/20			
➤ A1.3 Qualität des Anschlusses an den ÖV	20/20			
➤ A1.4 Qualität der Nahversorgung	16/20			
➤ A1.5 Externe Umwelteinflüsse	5/20			
Gesamtbewertung:	65/100			

[Druckansicht \(neues Fenster\)](#)



Aktueller Zustand

Der Bauzustand ist sehr gut. Baualter zum Zeitpunkt der Begehung 7 Jahre. Alle Wohnungen barrierefrei.

Besonderheit

Im Nordteil 50 geförderte Mietwohnungen, im Süden Eigentumswohnungen. Baurechtsgründe Stift Nonnberg in der Altstadtzone

Energie / Technik / Ökologischer Standard

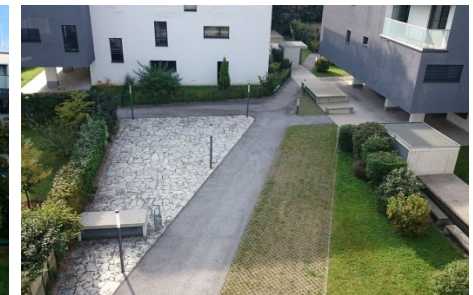
Die Gebäude ist ein Niedrigenergiehaus ($LEK_7 = 18$, $HWB 12 \text{ kWh/m}^2\text{a}$) und mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Auf dem Dach befindet sich eine thermische Solaranlage.

Freiraum und Gemeinschaftsinfrastruktur

Im Mietwohnungsteil befindet sich ein Kleinkinderspielplatz.



Der Kleinkinderspielbereich ist gut einsichtig, vor den Balkonen und Gärten des straßenseitigen Gebäudes situiert.



Großzügige Freibereiche im Teil der Eigentumswohnungen.



Im Keller gibt es Waschküchen und Trockenräume, diese werden aber nur wenig genutzt.



Großzügige überdachte Fahrradstellflächen bei den Eingangsbereichen und Fahrradräume im Keller.

2.3. Stieglgründe (Die Salzburg)



128 geförderte Mietwohnungen („die Salzburg“ und ÖSW)

Fertigstellung 2002

Modellwohnbau des Landes Salzburg: Energieeffiziente Bauweise, soziale Begleitung des Besiedelungsprozesses, Energiemonitoring

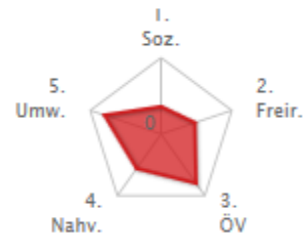
Planung / Ausführende

Architektur: archsolar, Architekt Wolfgang Schwarzenbacher im Team mit Arch.Six (Bauphysik) und Stöckl Landschaftsarchitektur



Standortbewertung

Abfrage für undefined, X: 13.016 Y: 47.7922				
Einrichtungstyp	Punkte	Distanz	Name	Adresse
A1.1 Qualität der sozialen Infrastruktur				
	9/20			
A1.2 Freirauminfrastruktur				
	12/20			
A1.3 Qualität des Anschlusses an den ÖV				
	20/20			
A1.4 Qualität der Nahversorgung				
	14/20			
A1.5 Externe Umwelteinflüsse				
	20/20			
Gesamtbewertung:		75/100		
Druckansicht (neues Fenster)				



Aktueller Zustand

Der Bauzustand ist gut. Baualter zum Zeitpunkt der Begehung 14 Jahre.

Energie / Technik / Ökologischer Standard

Das Gebäude ist ein Niedrigenergiehaus ($LEK_T = 21$, $HWB 33 \text{ kWh/m}^2\text{a}$) und mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet (dezentral). Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Pelletsheizung und einer 380m^2 thermischen Solaranlage.

Freiraum und Gemeinschaftsinfrastruktur

Der Freiraum wurde von Beginn an von einem Landschaftsplaner entwickelt.



Spielbereiche sind von den privaten Gartenanteilen durch Bepflanzung und Geländebewegungen getrennt.



Die Erschließung intern ist autofrei, überdachte Fahrradstellplätze bei den Eingängen.



Ein Gemeinschaftspavillon für Feste und Bewohneraktivitäten. Der Wohnbund hat die Besiedlung und Einwohnphase begleitet.



Schiebbare Holzelemente dienen als Sonnenschutz für die Wohnungen.

2.4. Itzling Pflanzmann (Heimat Österreich)



98 geförderte Mietwohnungen
Fertigstellung 2010
Im Erdgeschoß von Bauteil A ist ein Lidl Markt

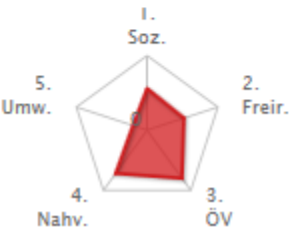
Planung / Ausführende

Architektur:
Arch.mag.arch. Fritz Lorenz, Salzburg

Standortbewertung

Abfrage für undefined, X: 13.0516 Y: 47.8236	
Einrichtungstyp	Punkte
➤ A1.1 Qualität der sozialen Infrastruktur	14/20
➤ A1.2 Freirauminfrastruktur	13/20
➤ A1.3 Qualität des Anschlusses an den ÖV	20/20
➤ A1.4 Qualität der Nahversorgung	18/20
➤ A1.5 Externe Umwelteinflüsse	5/20
Gesamtbewertung:	70/100

[Druckansicht \(neues Fenster\)](#)



Aktueller Zustand

Der Bauzustand ist sehr gut. Baualter zum Zeitpunkt der Begehung 6 Jahre. Alle Wohnungen barrierefrei.

Energie / Technik / Ökologischer Standard

Das Gebäude ist ein Niedrigenergiehaus ($LEK_T = 19$, $HWB 10-12 \text{ kWh/m}^2\text{a}$) und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Fernwärme und einer thermischen Solaranlage.

Freiraum und Gemeinschaftsinfrastruktur



Der Freiraum zwischen den Häusern wirkt als Innenhof und wird als Spielbereich genutzt.



Der angrenzende Freibereich ist offen zur Nachbarschaft und wird auch von anderen Personen genutzt.



Ein verschmutztes Stiegenhaus wurde in Eigeninitiative von den Bewohnern ausgemalt (die HÖ bezahlt die Farbe).



Waschküchen und Trockenräume im Keller, sowie Fahrradabstellräume.

3. Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Es wird geplant, es wird gebaut. Wir gehen davon aus, dass im gemeinnützigen Wohnbau alle Beteiligten unter den gegebenen Rahmenbedingungen das Optimum anstreben: ökologisch, ökonomisch, sozial. Im sozialen Wohnbau in Salzburg sind die Standards hoch, ebenso die Hürden, die auf dem Weg von der Projektierung bis zur Schlüsselübergabe zu nehmen sind. Wie bewerten aber die Betroffenen, die BewohnerInnen Qualität, Funktionalität und subjektive ökonomische Vertretbarkeit ihres unmittelbaren Wohnumfeldes? Wie beeinflussen Faktoren wie Lage, Architektur außen (Erscheinungsbild) und innen (Grundriss, Raumaufteilung), Freiraum und hausinterne Schnittflächen gemeinsamer Interaktion (Stiegenhäuser, Gänge, Tiefgaragen, Waschküchen, Abstellflächen etc.) die subjektive Bewertung der Qualität einer Wohnanlage? Wie fällt der Belastungs- und Stresstest durch die Gruppe der qualifizierten Laien und hauptbeteiligten Dauernutzer aus? Kommt das, was Profis und Experten in Förderrichtlinien, Gesetzen, Konzepten und Plänen als beste Lösung befunden haben bei den Endnutzern, der Kundschaft so an? „Leistbares Wohnen“ bedeutet in diesem Kontext nicht nur die Frage der individuellen Finanzierbarkeit durch den Endverbraucher sondern auch: was kann sozialer Wohnbau unter den gegebenen Umständen *leisten*.

Beschreibung der Grundgesamtheit

Um gültige Aussagen aus den Befragungsergebnissen ableiten zu können, ist es notwendig zu gewährleisten, dass die durch die Erhebung erfasste Zielgruppe bzw. das Sample eine genügende Deckung mit der Grundgesamtheit aufweist. Je höher die Quote der erreichten Personen, umso geringer die Gefahr, dass Einzelaussagen die Übertragbarkeit der Ergebnisse auf die Gesamtgruppe erschweren. Dann kommt es zu dem Effekt, den die Kundencenter, Hausverwaltungen und Anlagenbetreuer nur zu gut kennen: geäußert werden die Beschwerden und festgestellten Mängel, das – erwartbare - einwandfreie Funktionieren von Wohnanlage und Dienstleistungen wird nicht oder kaum kommuniziert.

Nutzerbefragungen haben den Zweck, die für allerlei faktenfreie Argumentationen verantwortlich gemachte, sogenannte *Schweigende Mehrheit* und ihre Meinungen, Bewertungen hinsichtlich der realen Gegebenheiten gezielt anzusprechen und zu hören und deren Positionen in die Analysen und abgeleiteten Schlussfolgerungen einzubeziehen. Je weniger Fragebögen und Fallzahlen den jeweiligen (Detail)Auswertungen zu Grunde liegen, umso höher die Wahrscheinlichkeit, dass statistische Ausreißer zu viel Gewicht in der Gesamtwertung bekommen.

Für die Gesamtheit der vier beforschten Wohnanlagen können die Daten als valid und gesichert angesehen werden. In den Detailauswertungen zeigt sich in einigen Fragestellungen durchaus eine starke Präsenz von Beschwerdeführern, die sich im aber Gesamtkontext betrachtet stark relativiert.

Insgesamt kamen 145 Fragebögen zur Auswertung. Diese verteilen sich wie in Tabelle 1 abgebildet auf die untersuchten Wohnanlagen.

Tabelle 1: Verteilung der Fragebögen auf die untersuchten Wohnanlagen

Wohnanlage	Wohnbaugesellschaft	Ausgewertete Fragebögen	
Stieglgründe	Die Salzburg	49	33,8%
Itzling Pflanzmann	Heimat Österreich	26	17,9%
Humboldtstraße	Salzburg Wohnbau	23	15,9%
Paradiesgarten	GSWB / Mieteranteil	27	18,6%
	HV Gerlich / Eigentümeranteil	20	13,7%
	gesamt	145	100%

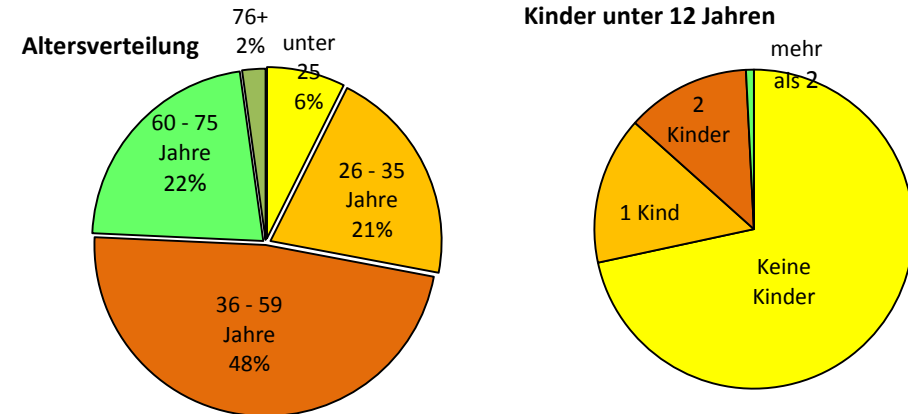
Ein geringer Rücklauf in einzelnen Wohnanlagen bedeutet nicht zwingend ein Manko, da Befragungsinstrumente auch immer als Ventile der Unzufriedenheit genutzt werden. Die überdurchschnittlich hohe Rücklaufquote in den Stieglgründen lässt dahingehende interpretieren, dass es sich um die einzige Wohnanlage im Studienkontext handelt, die eine Planungs- und Besiedlungsbegleitung aufweist und die Bewohner mit Befragungs- und Beteiligungsinstrumenten vertraut sind und sie als positives Medium klassifizieren.

Die Alltagsgestaltung, der Tagesrhythmus und das Nutzungsverhalten unterschiedlicher Alters- und Personengruppen stellt die Grundlage so manches Nachbarschaftskonfliktes dar. Die Nutzungspräferenzen hinsichtlich Spielplatz, Tiefgarage, Fahrradraum und Waschküche sind ebenso spezifisch wie der Umstand, welches Verhalten der Hausbewohner als störend und welches als individuelles Recht auf persönliche Entfaltung gesehen wird.

Das Forschungsdesign zielt auf diesem Hintergrund darauf ab, die individuellen Perspektiven aller Bewohnergruppen und demografischer Kategorien zu erfassen. Deshalb wurde eine Bewohnerbefragung und keine Haushaltsbefragung durchgeführt, bei der alle Bewohnerinnen über 16 Jahren (Wahlalter bei Kommunalwahlen) einen Fragebogen zugestellt bekommen haben.

Trotzdem wurde vielen Haushalten die Beantwortung offenbar delegiert und nur ein Fragebogen pro Wohnung ausgefüllt. Die klassische Rollenverteilung in der Zielgruppe scheint (noch) zu funktionieren: es wurde ein erheblicher Überhang bei den männlichen Befragten festgestellt. Diese stellen 64,5% der Befragten, auf 35,5% der ausgefüllten Fragebögen war „weiblich“ angekreuzt. Bei den 7 Fragebögen auf denen die Angaben fehlen, darf angenommen werden, dass sie ein Gemeinschaftsergebnis darstellen, auf vier Fragebögen wurde dies dezidiert angesprochen.

Grafik1: Altersstruktur der Befragten und Kinder in den befragten Haushalten



Die geringe Anzahl von Haushalten mit Kindern unter 12 Jahren dürfte mit dem Zeitpunkt des Bezugs bzw. der Wohndauer in der jeweiligen Wohnanlage korrelieren: die Mehrzahl der jungen Bewohner sind dem Kindesalter entwachsen. 71,7% haben angegeben, dass keine Kinder (<12) im gemeinsamen Haushalt leben. Aufgrund der geringen Fluktuation in den Wohnanlagen kommt es kaum zu Zuzug bzw. Nachbesetzung durch potentielle Eltern. Mehr als die Hälfte leben nach eigenen Angaben in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten: 26,7% allein in der Wohnung, zwei Personenhaushalte stellen weitere 26,7%, drei Personen in 16,3%. In 30,4% der befragten Haushalte würden demnach vier Personen und mehr leben. Diese Zahlen scheinen dahingehend wenig valid, da aus mehreren Haushalten mehr als ein Fragebogen eingelangt ist, es also gerade bei den Mehrpersonenhaushalten zu Doppelzählungen kommen kann, zum anderen erscheint es durchaus plausibel, dass einige Befragte die Frage „Mit wie vielen anderen Personen leben Sie in der Wohnung“ missverstanden haben und die Gesamtzahl der Haushaltsmitglieder angegeben haben.

Fast drei Viertel der Befragten sind erwerbstätig (72,8%), lediglich 27,2% haben „nein“ angekreuzt. Bei den fehlenden Angaben (missing 20) kann davon ausgegangen werden, dass es sich z.T. um Personen über dem Erwerbsalter oder Befragten in Ausbildung handelt.

Statistisch gesehen lebt aktuell in jedem fünften österreichischen Haushalt ein Hund. Da Haustiere, besonders Hunde aber auch außerhalb der Wohnungen freilaufende Katzen immer wieder Anlass zu Beschwerden sind, wurde auch die Zahl der Haustiere abgefragt. Auf 19,5% der Fragebögen wurde angegeben, dass mit zumindest einem Haustier die Wohnung geteilt wird, bei 7,5% der Befragten sind es zwei oder mehr. Wobei sich die höchste angegebene Anzahl 22 wohl auf ein Aquarium und seine Bewohner beziehen dürfte.



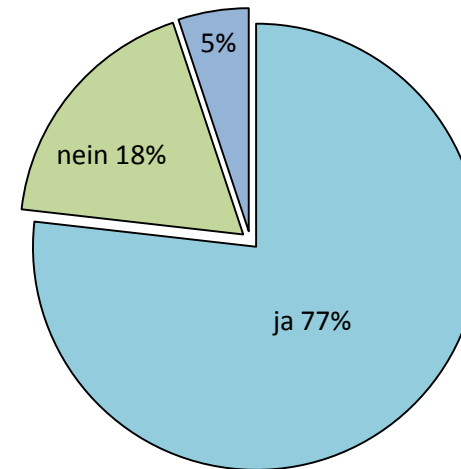
3.1. Wohndauer / Veränderungswunsch

In den Angaben zur Wohnsitzdauer spiegeln die jeweiligen Erstbezugsdaten wider, sie bestätigen aber auch eine geringe Fluktuation in den Reihen der MieterInnen. Etwa ein Fünftel der Befragten hat angegeben zwischen 5 und 10 Jahren in der Wohnanlage zu leben, etwa ein Fünftel (21,5%) ist vor 2004

eingezogen, 25,1% haben weniger als 5 Jahre Wohnerfahrung mit der untersuchten Wohnumgebung.

Grafik: *Bleibeabsicht*

Planen Sie in der Siedlung wohnhaft zu bleiben?



Mehr als drei Viertel der Befragten planen weiter in der Wohnanlage zu bleiben.

18% äußern einen Wunsch nach Veränderung ihres Wohnsitzes.

5% haben ja + nein angekreuzt, und ihre Ambivalenz meist mit den Kosten begründet.

Der Bleibewunsch ist bei der Mehrheit der Befragten ausgeprägt, wobei sich die Zahlen zwischen 52% (Paradiesgarten/Mieter) und 82% (Humboldtstraße und Stieglgründe) bewegen. Auf den ersten Blick erstaunlich, dass sich in der Wohnanlage in absoluter Toplage der höchste Anteil generell umzugswilliger Befragter findet.

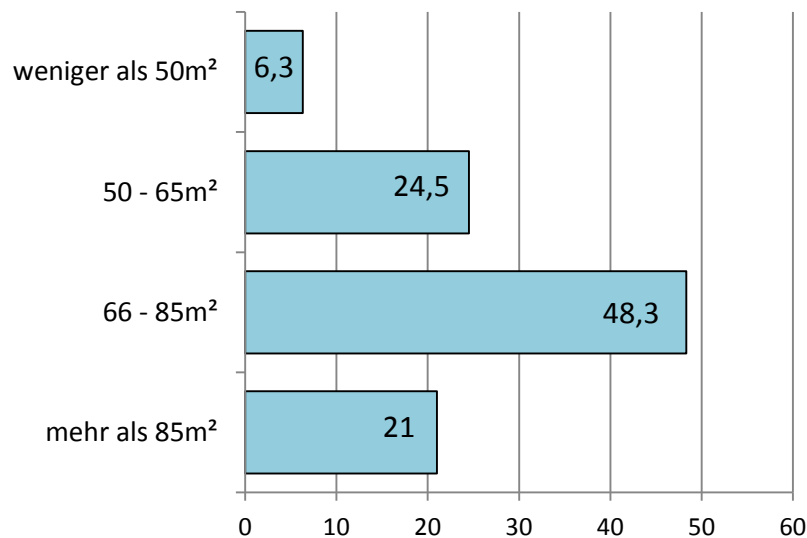
Als Begründung für Umzugswünsche wird meist angegeben, die aktuelle Wohnung sei zu groß oder zu klein für die individuellen Bedürfnisse, zu teuer oder weise subjektiv definierte Mängel auf.

3.2. Wohnraumbedarf und Bedarfsabdeckung

Der Anteil großer Wohnungen (>85m²), resp. der Befragten, die in solchen Wohnungen leben, variiert stark zwischen den einzelnen Wohnanlagen zwischen 8% (Paradiesgarten), 12% (Stieglgründe), 23% Pflanzmann und 51% (Humboldtstraße; enthält aber auch einen Eigentumsanteil). Darum ist der Durchschnitt nur bedingt aussagekräftig.

Grafik : Zur Verfügung stehender Wohnraum nach Größe

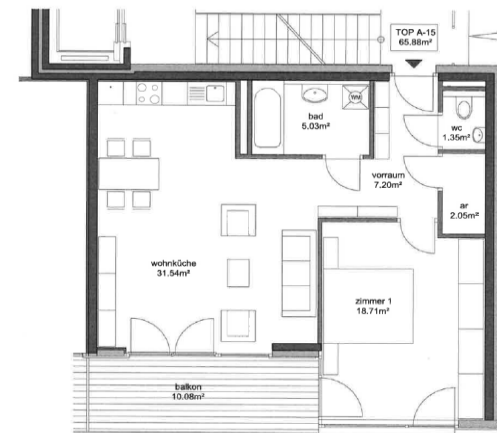
Zur Verfügung stehender Wohnraum in m²



Die Mehrheit der Befragten wohnt in den klassischen 66 – 85 m² Wohnungen. Einem Viertel stehen 50 – 65m² zur Verfügung, lediglich 6% leben in Wohnungen mit weniger als 50m². Für die überwiegende Mehrheit der Befragten (83,1%) reicht nach eigenem Dafürhalten der ihnen zur Verfügung stehende Wohnraum aus, um das individuelle Wohnraumbedürfnis abzudecken, 16,9% beantworten die Frage mit „nein“.

Auf die etwas detailliertere Frage nach der Beurteilung der Wohnungsgröße antworteten 4,3%, sie wohnen in einer „viel zu kleinen“ Wohnung. Für 22,7% ist die zur Verfügung stehende Wohnung „etwas zu klein“. Die überwiegende Mehrheit (69,5%) gibt an, die Wohnung, in der sie leben „passt genau“ und lediglich 3,5% haben mehr Platz zur Verfügung, als sie benötigen („zu groß“). Nach Wohnanlagen differenziert ist die Deckungsgleichheit zwischen Wunsch und Wirklichkeit hinsichtlich der Wohnungsgröße in der Wohnanlage Pflanzmann (81% passt genau) und den Stieglgründen (76%) am größten, im Paradiesgarten (46%) am geringsten.

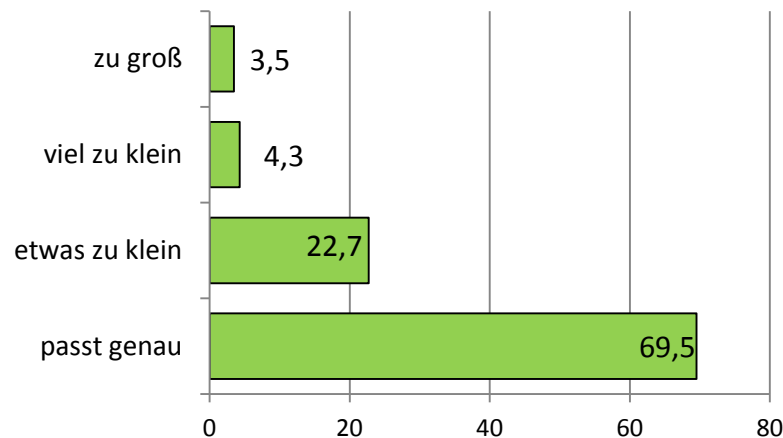
In der Wohnanlage Paradiesgarten leben verhältnismäßig große Haushalte in vergleichsweise kleinen Wohnungen, in den Stieglgründen sind die großen Wohnungen nicht mehr, aber die Personen, die sich den Wohnraum teilen, (Kinder teils schon aus dem Haus) weniger.



Beispiel: Grundriss 2-Zi Humboldtstr

Grafik: Bedarfsgenauigkeit der aktuellen Wohnungsgröße

Bedarfsgenauigkeit der Wohnungsgröße



Dieser *gefühlte Nutzungsdruck pro Quadratmeter* schlägt sich im Folgenden in den Zufriedenheitswerten der einzelnen Wohnanlagen signifikant nieder. Wobei nicht allein die (höhere) Quadratmeterzahl den Ausschlag gibt, sondern Grundriss, Raumaufteilung und individuelle Variabilität in der Nutzung eine ebenso große Rolle spielen.

Um eine genauere Einschätzung zur Funktionalität und Nutzerfreundlichkeit von Wohnungsgrundrissen, Raumaufteilung und Zusatzausstattung (zweites WC, Balkon/Loggia, privater Gartenanteil) zu gewinnen wurden individuelle Änderungswünsche der Bewohner abgefragt. Um die individuellen Bewertungen der Befragten objektivieren zu können wurde eine optionale Bitte um eine Skizze der Wohnung ausgesprochen: „Können (und möchten) Sie für uns eine ungefähre Skizze der Raumaufteilung Ihrer Wohnung anfertigen?“

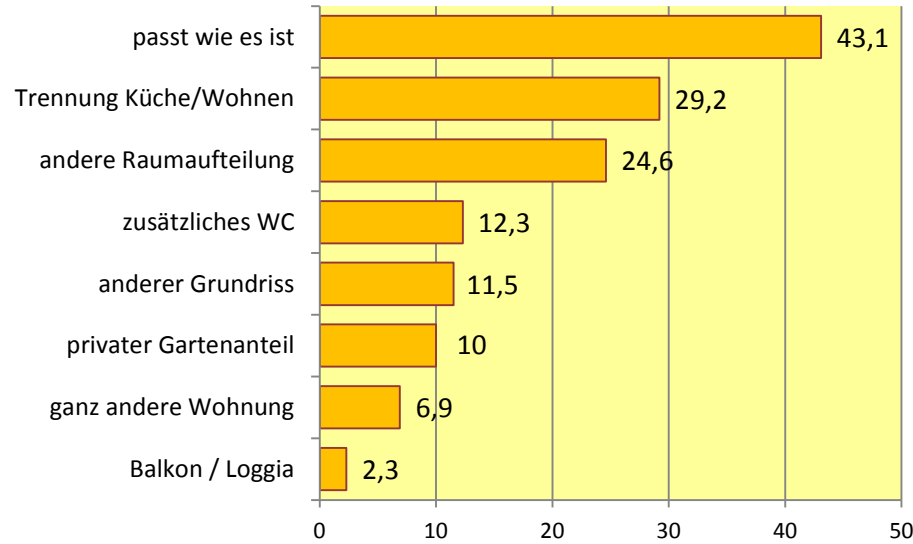
Die Frage „Wenn Sie etwas an Ihrer Wohnung verändern könnten, wäre das ...“ fanden sich auf den 145 ausgewerteten Fragebögen 182 Antworten zu diesem Thema. In der Wohnanlage Paradiesgarten waren es etwas mehr als zwei Änderungswünsche pro Befragtem, in Pflanzmann, den Stieglgründe etwas mehr als einer. Am wenigsten Änderungsbedarf formulierten die Bewohner der Wohnanlage Humboldtstraße. Die Anmerkungen betreffend „sonstige Änderungen“ gehen den Wohnbaugesellschaften im jeweiligen Anhang zum Detailbericht gesondert zu.

Die Mehrheit der Antworten entfiel erfreulicherweise auf „passt wie es ist“: 43,1% aller Nennungen, wobei die Streubreite von 50% in den Stieglgründen bis lediglich 9% in der Wohnanlage Paradiesgarten reicht. Das mittlerweile zum Standard gewordene Raumkonzept der Integration von Küche und Wohnzimmer würden 29,2% (von allen) gerne ändern. Dies korreliert mit der Zahl an Mehrpersonenhaushalten bzw. den Haushalten mit Kindern. Hinsichtlich privater Gartenanteile gibt es eine geringe Zahl *subjektiv Unter-versorgte*, die Zusatzwünsche hinsichtlich Balkon/Loggia sind zu vernachlässigen. Hier herrscht quasi Vollversorgung.



Grafik: Individuelle Änderungswünsche hinsichtlich der Planung

Individuelle Änderungswünsche

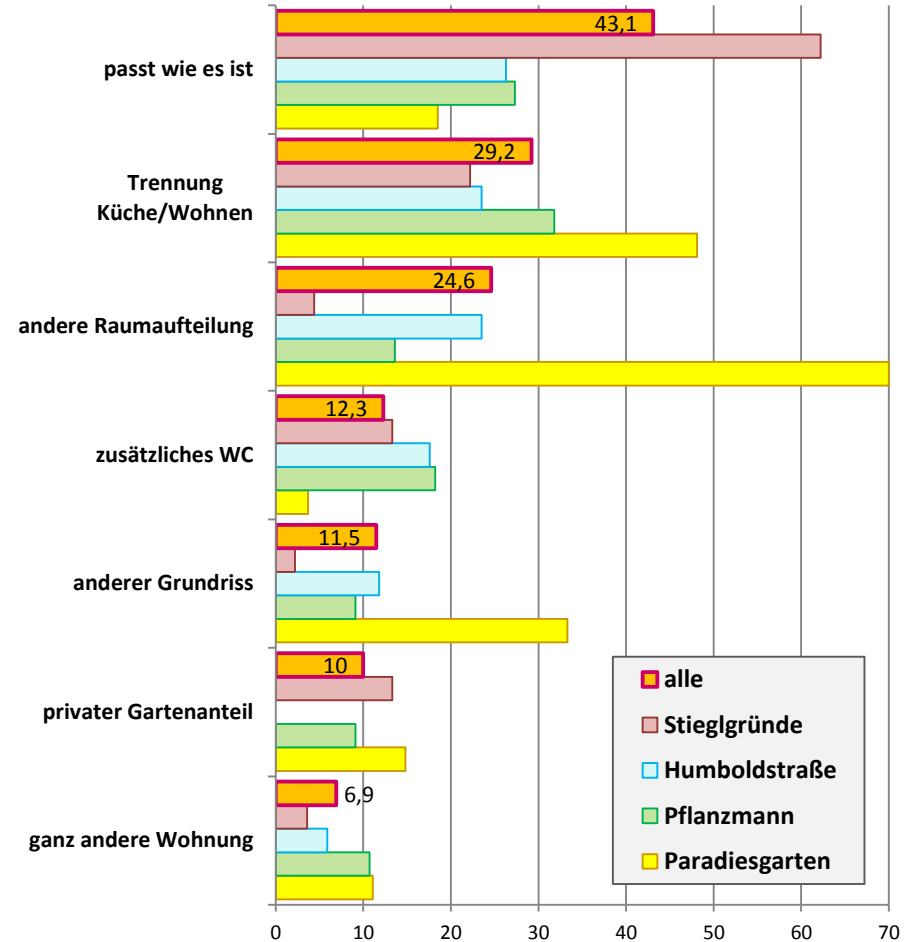


Eine andere Raumaufteilung wünschen sich ein Viertel aller Befragten, wobei hier die Zahl derer, die mit dem Status quo unzufrieden sind, in der Wohnanlage Paradiesgarten, mit mehr als einem Drittel überdurchschnittlich hoch liegt.

In den Detailauswertungen werden zur besseren Veranschaulichung die absoluten Fallzahlen dargestellt. Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, werden in der folgenden Grafik aber relative (Prozent)Zahlen benutzt. Allerdings können, aufgrund der geringen Fallzahlen die Ergebnisse lediglich eine Tendenz aufzeigen, da sich viele mehrfach, andere aber, für die es „passt wie es ist“, zu diesem Punkt gar nicht geäußert haben.

Grafik: Individuelle Änderungswünsche nach Wohnanlagen

Individuelle Änderungswünsche



3.3. Wohnzufriedenheit

Die Österreicher haben den nicht unverdienten Ruf, ein Volk der Nörgler zu sein. In Anbetracht dessen, dass hierzulande und gerade in Kontexten wie *Wohnen* gern und viel und eher geschimpft als gelobt wird, sind die generellen Zufriedenheitswerte, die bei der Befragung zu Tage getreten sind, enorm hoch. Etwa ein Drittel (32,6%) zeigt sich „sehr zufrieden“; weitere 52,6% sind „zufrieden“. Lediglich 15% derjenigen, die einen ausgefüllten Fragebogen retourniert haben, geben die Bewertungen „geht so“ (9,2%) oder „nicht zufrieden“ (5,7%) ab.

In der folgenden Detailbewertung lässt sich die eine oder andere – subjektiv empfundene, begründete Unzufriedenheit differenzierter darstellen. Es gibt in der Gesamtgruppe, so wie in allen Wohnanlagen generell einen zahlenmäßig kleinen Cluster an *multifaktoriell Unzufriedenen*, der sich vehement und in vielen Belangen sehr kritisch zu Wort meldet. Aufgrund der relativ kleinen Gruppen die den Detailauswertungen zu Grunde liegen, fallen diese statistischen Ränder stärker ins Gewicht.

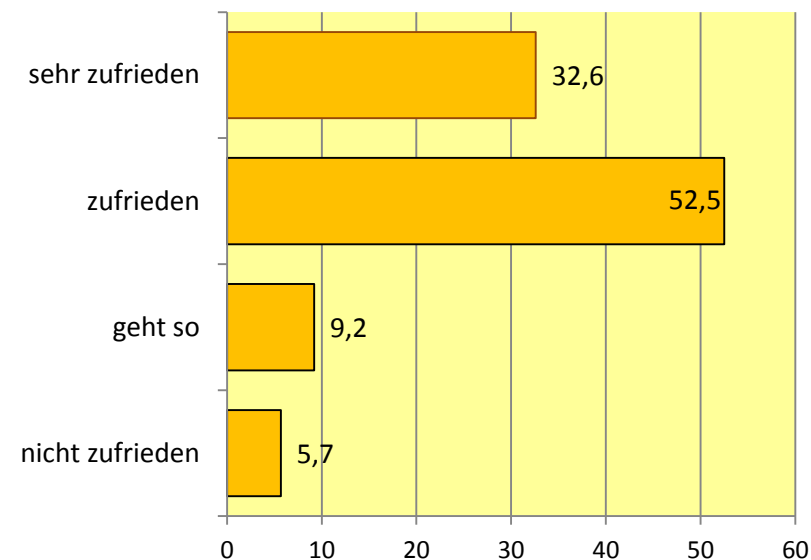


Die angeführten Kritikpunkte sollten von den Zuständigen / Verantwortlichen im Einzelfall betrachten und bewerten werden. Punktuelle Kritik kann auch als Chance zur Verbesserung gesehen werden. Vielfach liegen Maßnahmen zum Abstellen persönlicher Unzufriedenheit von Wohnparteien jedoch weder in der Macht noch in der Kompetenz derer, die dafür für zuständig erklärt

werden. Generelle können die Ergebnisse als Bestätigung der Qualität der untersuchten Wohnanlagen gelten. Es sind aber auch nicht die schwierigsten Adressen.

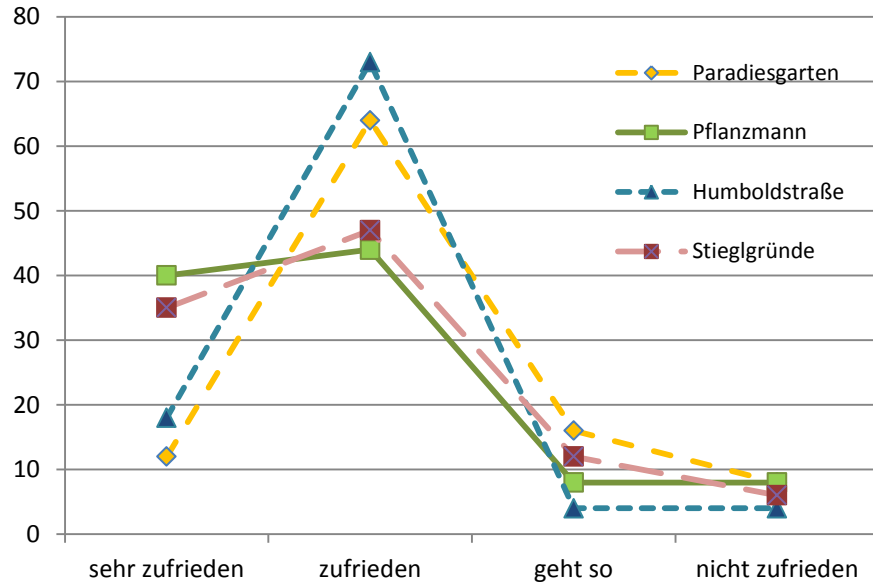
Grafik: Generelle Zufriedenheit mit der persönlichen Wohnsituation

Generelle Zufriedenheit



Legt man die Ergebnisse der einzelnen Wohnanlagen in Mittelwerte um, schneidet die Wohnanlage Pflanzmann mit einem Mittelwert von 1,84 am besten ab, gefolgt von den Stieglgründen (1,90) und der Humboldtstraße (1,95). Die eher ernüchternden Daten für den Paradiesgarten (2,2) lassen sich zum einen aus dem hohen Erwartungsdruck der aus der Lage und der Bezeichnung resultiert, wie auch dem bereits angesprochenen hohen Nutzungsdruck und die, aus Sicht der Befragten vielfach unpraktische Raumaufteilung erklären.

Grafik: Generelle Zufriedenheit mit der persönlichen Wohnsituation (Vergleich)



Wohnzufriedenheit im Detail

Um Qualität und Funktionalität einer Wohnanlage in den Augen ihrer Nutzer darstellen zu können, wurden die Befragten um Bewertungen hinsichtlich einer Reihe von Faktoren und Variablen gebeten. Je nach Wohnanlage fallen die Bewertungen unterschiedlich aus, allerdings lässt sich aus dem Gesamtergebnis eine generelle Tendenz von Akzeptanz und Verbesserungspotentialen ablesen.

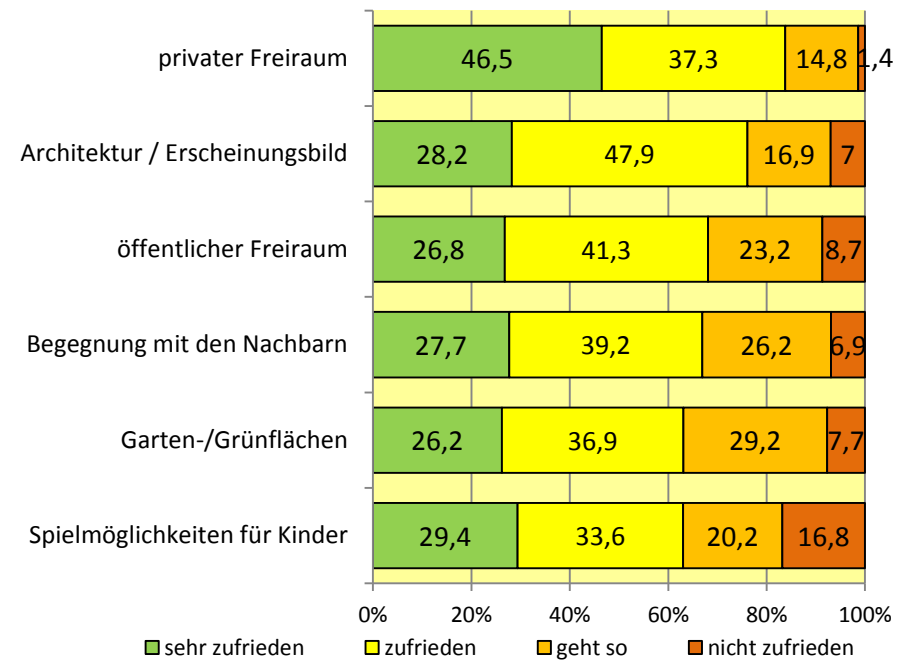
Klar wird auch, dass in unterschiedlichen Phasen der Bestandsdauer korrelierend mit den Lebensphasen seiner Haupt-Nutzergruppen unterschiedliche Gewichtungen vorgenommen werden. So verschiebt sich z.B. die Wichtigkeit der Spielmöglichkeiten für Kinder, des Freiraumes in der Wohnanlage, der

Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen etc. mit dem *Herauswachsen* der Kinder der Erst-Bezugs-Generation.

Aufgrund der geringen Fluktuation und Nachbesetzungen in den untersuchten Wohnanlagen gibt es für wenige Jahre einen enorm hohen aber rasch abnehmenden, respektive nach 15 Jahren Bestand kaum mehr wahrnehmbaren Bedarf. Diese These der *Synchronität der Alterung von Wohnanlagen und ihren Nutzern* und wie die Planung darauf mit variablen Raumkonzepten reagieren könnte, könnte durch die Untersuchung weiterer (auch älterer) Wohnanlagen überprüft werden.

Grafik: Detailzufriedenheit Gestaltung der Wohnanlage / Funktionalität der Räume

Funktionalität der Räume



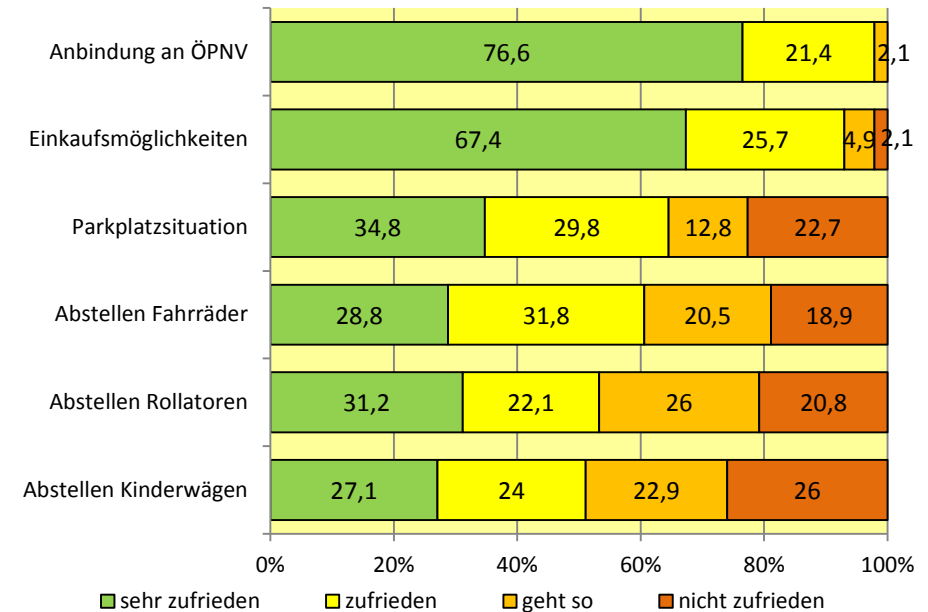
In den Kategorien „*außerhalb meiner privaten Räume*“ schneidet vor allem die Schnittstelle zwischen Wohnung und Freiraum (Balkon/Loggia/Terrasse) sehr gut ab (nicht zufrieden 1,4%; *geht so* 14,8%). Architektur und äußeres Erscheinungsbild findet wenig direkte Kritiker (7%), die überwiegende Mehrheit entscheidet sich für „*zufrieden*“ (47,9%). Aus den Antworten zu Freiraum und Grünanlagen lässt sich ablesen, dass hier etwa ein Drittel der Befragten insgesamt Mängel konstatieren. An den Spielmöglichkeiten für die Kinder scheiden sich, wie so oft im Kontext *Wohnen&Kinder* die Geister: hier ist die Gruppe der „*Nicht Zufriedenen*“ (wahrscheinlich der tatsächlichen *Verbraucher*) am größten (16,8%).



Die Lage der untersuchten Wohnanlagen ist zwar geografisch sehr unterschiedlich, gemeinsam ist ihnen aber die gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die optimale Nahversorgung. Dies wird auch von den Befragten so gesehen.

Grafik: Detailzufriedenheit Mobilitätserfordernisse und ihre Vehikel

Mobilitätserfordernisse und ihre Vehikel



Die Unzufriedenheit mit der Parkplatzsituation steigt mit der Distanz zum Zentrum: während in der Wohnanlage Humboldtstraße trotz gänzlich fehlender Besucherparkplätze nur 5% „*nicht zufrieden*“ angekreuzt haben, sind es in den Stieglgründen 33% und in der Wohnanlage Pflanzmann 31%. Allerdings geht aus den Kommentaren hervor, dass es sich weniger um Probleme mit den Tiefgaragenplätzen, sondern um die (subjektiv als solche eingeschätzte) unautorisierte Fremdnutzung der Besucherparkplätze handelt, die hier angesprochen und bewertet wurden.

Tabelle 2: Defizite in der Parkplatzsituation nach untersuchten Wohnanlagen

Wie zufrieden sind sie aktuell mit der Parkplatzsituation?		
Wohnanlage	geht so	nicht zufrieden
Stieglgründe	17%	33%
Itzling Pflanzmann	8%	31%
Humboldtstraße	14%	5%
Paradiesgarten	15%	26%

Die Einschätzung der Problematik hinsichtlich der fehlenden Abstellflächen für Kinderwägen korreliert mit den Ergebnissen und den bereits beschriebenen Erkenntnissen hinsichtlich generellem Platzmangel für „Kinder und ihr Zubehör“ und der Tatsache, dass in drei der vier untersuchten Wohnanlagen die Gruppe der tatsächlichen oder potentiellen Eltern kleiner Kinder sehr hoch ist.

Diese Kategorien stellen in der Aufmerksamkeit der Planenden aber augenscheinlich einen kaum beachteten Nebenschauplatz, eine „Winke(r)-Funktion“ dar und verfügen nicht über die starke Lobby der Fahrradnutzer, die zumindest bei den neu gebauten Wohnanlagen zu einer massiven Verbesserung der Abstell-situation beigetragen hat.

Die hohe Unzufriedenheit in der Wohnanlage Humboldtstraße (18% nicht zufrieden; 46% geht so) mit den Fahrradabstellräumen korreliert mit der hohen Nutzungsfrequenz, der Anzahl der Fahrräder pro Haushalt und der Tatsache, dass das Fahrrad von den Bewohnern dort tatsächlich als Transportmittel im Alltag und nicht nur als Freizeit- und Sportgerät benutzt wird. In den persönlichen Kommentaren wurden vielfach Diebstähle, bzw. die mangelnde Einbruchssicherheit angesprochen.

Tabelle 3: Defizite bei den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nach untersuchten Wohnanlagen

Wie zufrieden sind sie aktuell mit den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder?		
Wohnanlage	geht so	nicht zufrieden
Stieglgründe	9%	23%
Itzling Pflanzmann	25%	4%
Humboldtstraße	46%	18%
Paradiesgarten	20%	32%

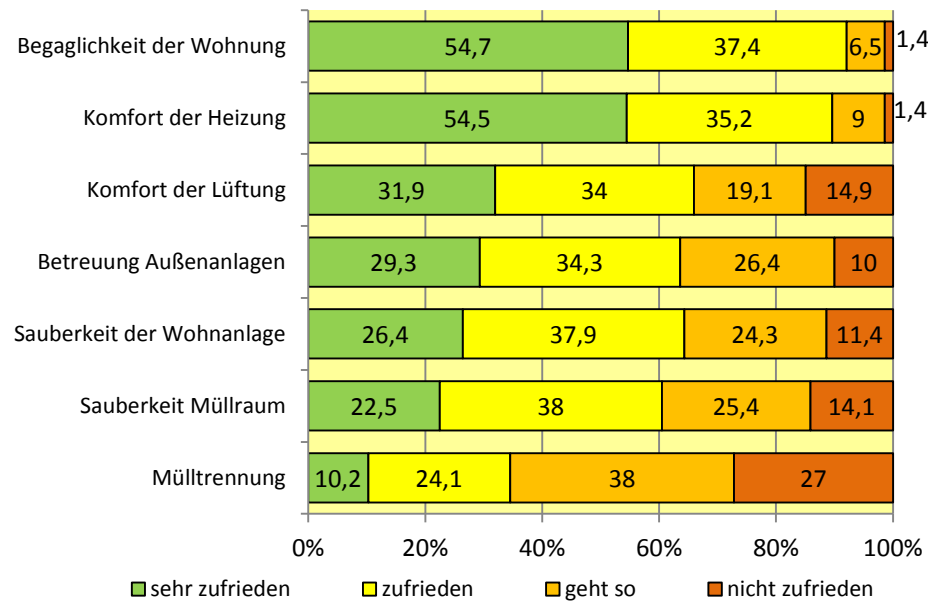
Eher theoretischer Natur, angesichts des Altersschnitts der Bewohner, ist die Einschätzung der Abstellfläche für Rollatoren (die Frage wurde nur von 77 von 145 Befragten beantwortet; bei den Kinderwagenabstellplätzen haben sich 49, bei den Fahrradabstellplätzen 14 und bei den Parkplätzen nur 4 Personen der Antwort *enthalten*). Generell kann konstatiert werden, dass es aus Sicht der Bewohner an Manövrierfläche und Abstellplatz für Dinge aller Art außerhalb der Wohnungen mangelt. Was sich im Hinblick auf Grundpreise/Errichtungskosten, gesetzlichen Vorgaben und Beschränkungen in absehbarer Zeit aber kaum beheben lassen wird.



Die hohen Standards hinsichtlich der Heizung, Raumklima und Schallschutz sind auf alle Fälle bei den Endverbrauchern angekommen. In diesen Kategorien gibt es so gut wie keine (außer von den notorisch Unzufriedenen) negativen Wortmeldungen.

Grafik: Detailzufriedenheit Sauberkeit und Komfort

Sauberkeit und Komfort



Hinsichtlich der Wohnraumlüftung sind die Bewohner geteilter Meinung. Je nach Wohnanlage variiert der Anteil der weniger Zufriedenen insgesamt (*geht so* 19% und *nicht zufrieden* 14.9%). Das Ergebnis korreliert stark mit der Ausrichtung, der Bauweise, dem Glasanteil an der Fassade und den Beschattungsmöglichkeiten.

Tabelle 3: Defizite bei der Wohnraumlüftung nach untersuchten Wohnanlagen

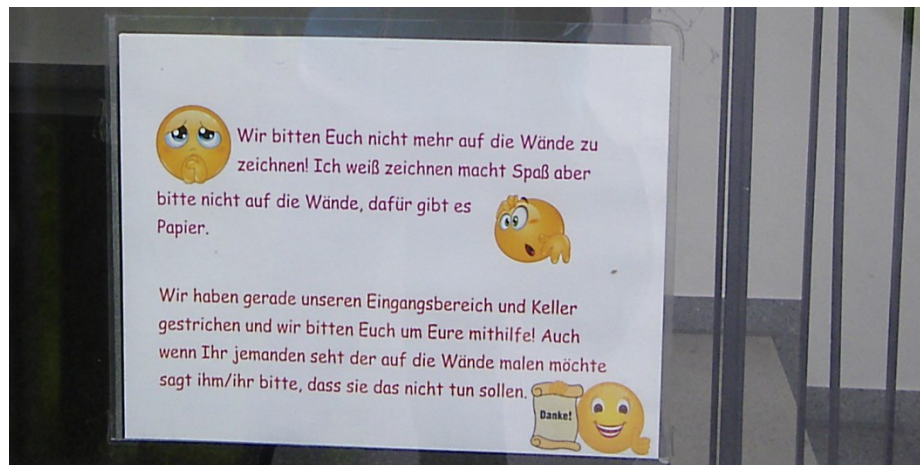
Wie zufrieden sind sie aktuell mit dem Komfort der Lüftung in Ihrer Wohnung?		
Wohnanlage	geht so	nicht zufrieden
Stieglgründe	19%	17%
Itzling Pflanzmann	24%	8%
Humboldtstraße	13%	4%
Paradiesgarten	15%	30%

In diesem Kontext ist vor allem die Architektur gefragt. Die in den Kommentaren mehrfach beklagten Schlafzimmer mit, aus brandschutztechnischen Gründen, nicht zu öffnenden Fenstern auf einen vollverglasten ostseitigen Laubengang beeinträchtigen die persönliche Wohnqualität erheblich. Derart aufgeheizte Räume lassen sich in zunehmend heißen Sommern von Wohnraumlüftungen nicht optimal temperieren. Sonnenschutz bzw. Schattenspende (Jalousien, Markisen, etc.) werden zukünftig ein ebenso wichtiges Element der Behaglichkeit in den Innenräumen sein, wie Heizung und Lüftung. Der optionale Einbau bzw. die Nachrüstung auf eigene Kosten mit standardisierten Elementen wird im geförderten Mietwohnbau eher ein Minderheitenprogramm bleiben. Um den kreativen Wildwuchs an Sonnenschirmen, Sonnensegeln, Bast- und Rohrmatten und sonstigen nicht mit der Fassade fest verbundenen Beschattungen mit eher symbolischen Wirkungsgraden zu vermeiden, braucht es eine objektangepasste Mindestausstattung. Dann werden auch die Bewertungen beim Komfortfaktor Lüftung besser ausfallen. Forderungen wie die einer Mieterin der Wohnanlage Paradiesgarten (*„Lüftung gehört umgerüstet auf Klima“* FB 0205) dürften allerdings einer grundsätzlichen Fehleinschätzung von Möglichkeiten und Bedingungen im gemeinnützigen Wohnbau geschuldet sein.

Die Sauberkeit in der Wohnanlage, im Müllraum und vor allem die fehlende Trennmoral hinsichtlich des Mülls vieler Mitbewohner werden als verbesserungswürdig eingestuft. Diese Faktoren sind stark verbraucherabhängig und von der Anlagenbetreuung nur zu einem bestimmten Grad beeinflussbar.

Aushänge in Stiegenhäusern und Ermahnungen von der Hausverwaltung fruchten in diesem Kontext erfahrungsgemäß so gut wie gar nicht. Weil die, die sich nicht daran halten, keine Aushänge lesen und an Hausversammlungen nicht teilzunehmen pflegen. Die Verfügbarkeit eines konstant verfügbaren, objektzuständigen Anlagenbetreuers (vulgo *Hausmeister*) wird dort, wo es ihn/sie gibt vielfach lobend erwähnt und in den Kommentaren sehr positiv bewertet. Hier wird ausdrückliches persönliches Lob ausgesprochen.

Bewährt im Kontext Sauberkeit der Wohnanlagen und Müll haben sich zudem eine hohe Informationsdichte und frühe Interventionen im Rahmen von begleiteten Einwohnphasen und eine gewisse soziale Kontrolle der Bewohner untereinander.

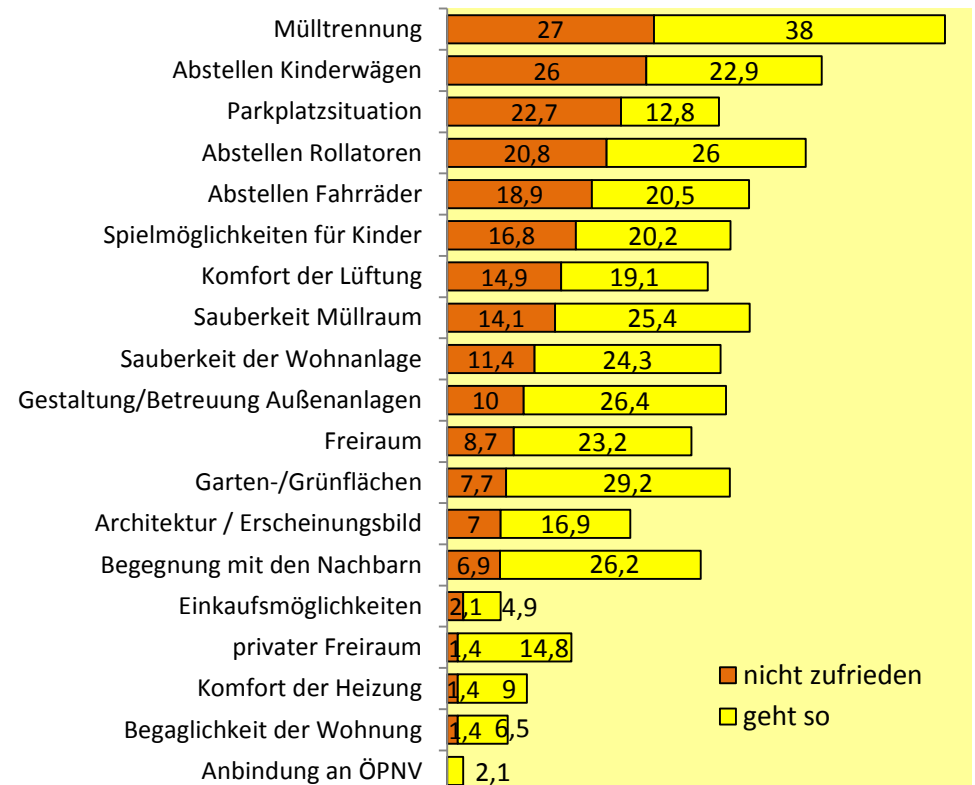


3.4. Vorzüge und Verbesserungsbedarf

Leitet man aus den Wertungskategorien „geht so“ und „nicht zufrieden“ eine Übersicht der subjektiv empfundenen Verbesserungspotentiale ab, so sieht die Reihenfolge für alle untersuchten Wohnanlagen zusammengenommen so aus:

Grafik: Verbesserungspotentiale

Ableitung subjektive Verbesserungspotentiale aus den Wertungen "nicht zufrieden" und "geht so"

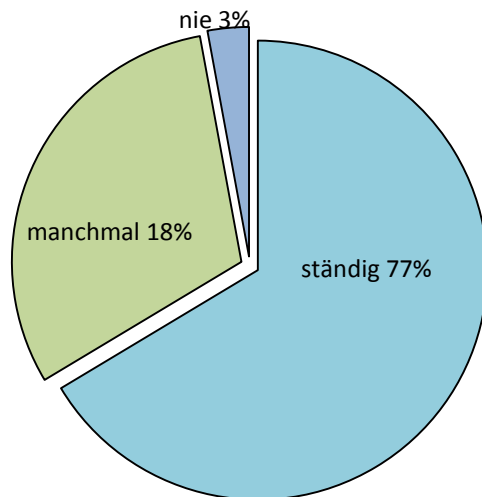


3.5. Nutzung der Infrastruktur (Balkon und Gemeinschaftseinrichtungen)

Balkone oder Loggien stellen für die Befragten einen wesentlichen Qualitätsfaktor ihrer Wohnzufriedenheit dar. Sie dienen als Schnittstelle zwischen drinnen und draußen, zwischen öffentlich und privat, sind geschützter Freiraum und werden von den Bewohnern nach eigenen Angaben weit häufiger und intensiver genutzt als objektzugehörige Garten- und Grünflächen.

Grafik: Nutzungshäufigkeit Balkon/Loggia

Wie oft nutzen sie Ihren Balkon/Ihre Loggia?



Drei Viertel der Befragten nutzen den Balkon nach eigenen Angaben „ständig“ (77%), weitere 18% „manchmal“ und lediglich 3% der Befragten geben an, ihre private, wohnungszugehörige Freiluftloge „nie“ zu nutzen.

In zwei Wohnanlagen (Pflanzmann/Stieglgründe) wurde die Kategorie „nie“ von niemandem angekreuzt.

Nach der konkreten Verwendung der Fläche befragt, wird die Fläche vor allem als privater Kleingarten und Schnittstelle zur Natur genutzt („Blumen und Pflanzen“ von 82,1% genannt), 66,4% hängen dort ihre Wäsche auf, für mehr als die Hälfte dient der Balkon als Wohnraumerweiterung („Essplatz“ 54,5%),

für etwas weniger als ein Drittel als Raucherecke (29,9%); 16,4% nutzen ihn als zusätzliche Abstellfläche und 14,9% als Spielfläche für Kinder.

Speziell die Nutzung als Raucherecke und die (in den Hausordnungen verbotene) Verwendung als Grillplatz und Partyzone wird in den persönlichen Kommentaren im Kontext Störfaktoren aber mehrfach als Konfliktpotential angesprochen.

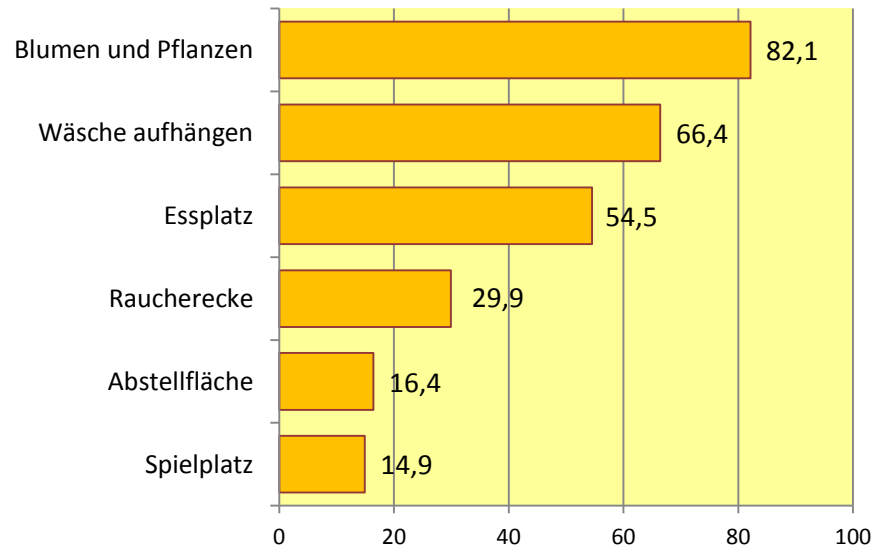
Diese vereinzelt Problemwahrnehmungen stehen aber in keinem vergleichbaren Verhältnis zu den Positiven, die dieser vielgenutzten und vergleichsweise kostengünstig herstellbaren Zusatzausstattung zugemessen werden.

Lage, Größe, Abstand/Abgrenzungsmöglichkeit zum Nachbarn und Beschattungsmöglichkeit der Balkone sind wesentliche Qualitätsmerkmale der untersuchten Wohnanlagen.



Grafik: Verwendungszweck Balkon/Loggia

Wozu nutzen Sie Ihren Balkon / Loggia ?



Gemeinschaftseinrichtungen

Die in den untersuchten Wohnanlagen am häufigsten genutzte Gemeinschaftsinfrastruktur sind die Fahrradabstellräume. Waschküche und Trockenraum werden nur mehr von einer kleinen Gruppe genutzt. Eine Ausnahme bilden die Stieglgründe, weil es dort, wie aus den Kommentaren hervorgeht, nicht in allen Bädern einen privaten Waschmaschinenanschluss gibt und die gemeinsame Waschküche noch von mehr als einem Viertel der Befragten „ständig“ frequentiert wird. Ähnliches gilt für die Trockenräume. Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten im eigentlichen Sinne gibt es nur in den Stieglgründen, dort hat ca. ein Fünftel der Befragten angegeben, diese Einrichtungen zu nutzen.

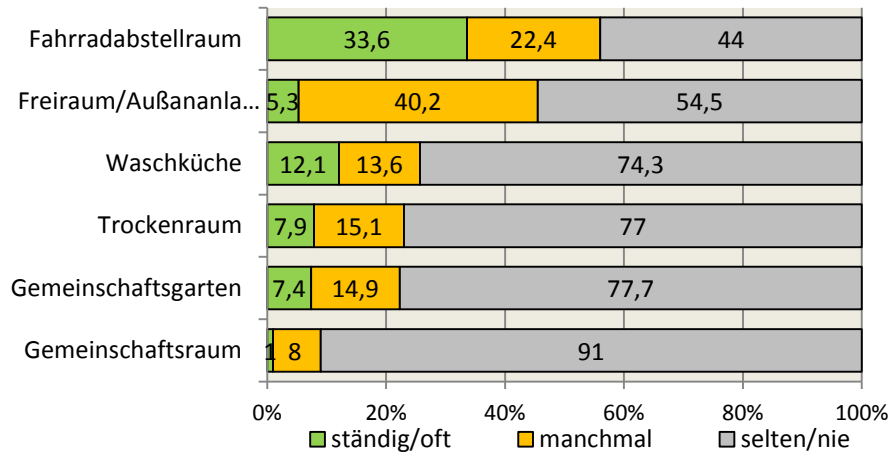
Eher überraschend, dass mehr als die Hälfte der Bewohner (54,4%) aller Wohnanlagen angeben, den objektzugehörigen Freiraum nie zu nutzen, 40% sind Gelegenheitsnutzer. Weit höher ist die Zahl der Nutzer der Grünanlagen in den Stieglgründen. Diese Wohnanlage sticht bei allen gemeinschaftsbezogenen Kriterien als diejenige, mit dem höchsten Nachbarschaftsbezug und der geringsten Separierung und dem Rückzug ins rein Private hervor.



Gemeinschaftsgarten in den Stieglgründen

Grafik: Nutzung Gemeinschaftseinrichtungen

Nutzung gemeinsamer Infrastruktur



Freiraum und Außenanlagen stellen zum einen Begegnungsmöglichkeiten mit den Nachbarn, aber auch Konflikt- und Reibungsflächen dar. Je diverser die *Belegschaft* einer Wohnanlage (Alter, soziale Herkunft, ethnische Zugehörigkeit, Tagesrhythmus, Anspruch an Privatheit) umso schwieriger, aber gleichzeitig auch umso notwendiger wäre eine semiöffentliche Interaktionsfläche. Solange die Kinder klein sind und sich Mütter (Eltern) um die Sandkiste scharen, funktioniert zumindest in diesem Segment die Kommunikation. Hundebesitzer treffen sich im Gelände, eventuelle noch Raucher in oder vor den Hauseingängen. Diejenigen, die den Freiraum nutzen werden von den anderen Bewohnern aber vielfach in die Rubrik „Störfaktoren“ (nächstes Kapitel) eingeordnet. Der ideale Freiraumnutzer ist der, der nicht hingehört, und wenn doch, dann wenigstens nicht zu hören, zu sehen, zu riechen ist.

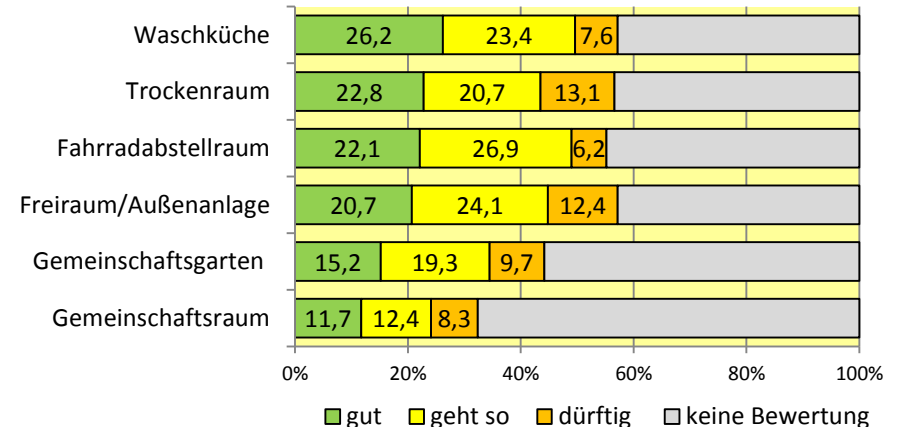
Gemeinsame formulierte, anerkannte Spielregeln und informelle Übereinkünfte über erwünschtes Nutzerverhalten und Toleranzgrenzen fehlen. Beschwerden bei der Hausverwaltung ersetzen die direkte Kommunikation. Bassena-Romantik war einmal, als Arbeitersiedlungen noch von homogenen sozialen Gruppen bewohnt wurden. Nachbarschaft im gemeinnützigen sozialen Wohnbau führt nicht automatisch zu einer Bewohner-Gemeinschaft, ei-

ner Gruppe mit gleichen Interessen. Nachbarschaft ist vielfach die Konkurrenz um knappe (Raum)Ressourcen, ein im Idealfall friktionsfreies funktionales Nebeneinander. Dies wird besonders in Bezug auf Gemeinschaftseinrichtungen und Freiraumnutzung deutlich.



Grafik: Bewertung der Ausstattung der Gemeinschaftseinrichtungen

Bewertung der Ausstattung der Gemeinschaftsinfrastruktur



Aufgrund der geringen Nutzungsfrequenzen der Gemeinschaftsinfrastruktur hält sich auch die Kritik an mangelnder Ausstattung in Grenzen. Ungefähr die Hälfte der Befragten hat überhaupt eine Bewertung abgegeben, lediglich zwischen 6% und 13% halten das jeweilige Angebot für „dürftig“. Zumindest hier scheint es einen pragmatischen Zugang zu geben: es werden keine hohen Ansprüche an etwas gestellt, das man nicht selber braucht.

3.6. Störfaktoren

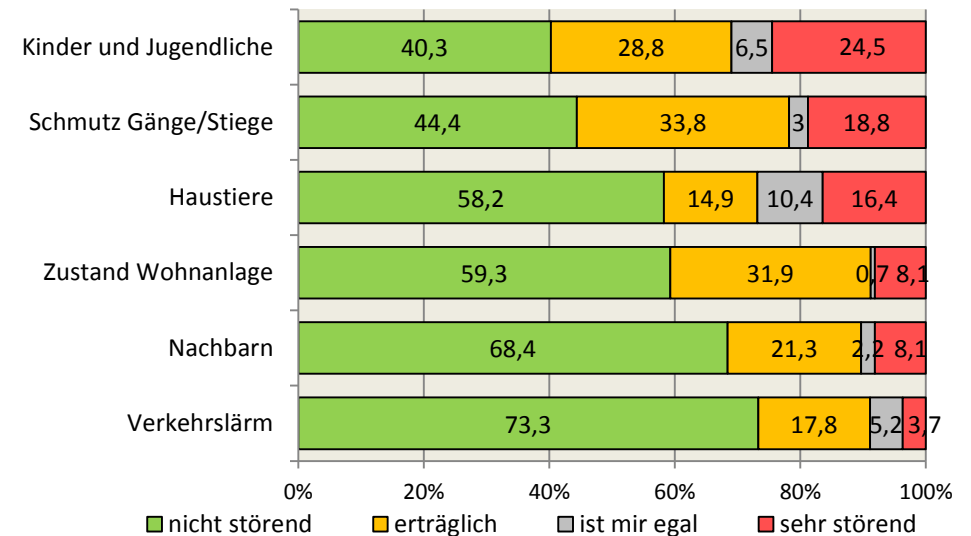
Dort, wo sich Menschen, die sich ihre Hausgenossen nicht selber ausgesucht haben, ihren Lebensraum und ihr Umfeld teilen (müssen) wird der Alltag nicht friktionsfrei laufen (können). Unterschiedliche Lebensstile, Tagesabläufe, Interessenslagen, Ruhebedürfnis auf der einen, Bewegungsdrang und gemeinsame Aktivität auf der anderen Seite führen zu Konkurrenzsituationen, Konflikten, Streitigkeiten.

Der Anspruch an Privatheit, individuelle Handlungsfreiheit und Gestaltung des eigenen Alltags kollidiert zwangsläufig mit den Erfordernissen des Zusammenlebens im Verbund, dem Teilen von Binnen-Verkehrs-Flächen und Infrastruktur. Dies führt zu Nutzungskonflikten und immer wieder auch zu erheblichen Beschwerden bei Hausverwaltungen bis hin zu öffentlich, über Medien ausgetragenen Nachbarschaftsstreitigkeiten.



Grafik: Störfaktoren

Subjektiv wahrgenommene Störfaktoren



Dass der Verkehrslärm auf der Störfaktoren-Skala nur mehr den letzten Platz einnimmt, spricht für die Lage der Wohnanlagen und für die hohe Qualität und den hervorragenden Standard des Lärmschutzes, den die Anlagen aufweisen. Die „Nachbarn“ im Allgemeinen werden nur von einer kleinen Gruppe generell als Störfaktoren klassifiziert, was für eine hohe Sozialverträglichkeit und Akzeptanz, trotz der generell heterogenen BewohnerInnenschaft der Wohnanlagen spricht.

Eher scheiden sich die Geister bei Hunden und Katzen, bei den Haustieren fällt die Quote derer, die diese dezidiert als „nicht störend“ bezeichnen unter 60%, 16,4% in der Gesamtgruppe empfinden sie als „sehr störend“. Wobei der Anteil der Haushalte mit Haustieren und daraus resultierend die *Anfallshäufigkeit potentieller Störenfriede* nicht direkt mit der Problemwahrnehmung korreliert. In der Wohnanlage mit dem höchsten Haustieranteil, aber generell hohem Toleranzpotential und sozialer Akzeptanz, den Stieglgründen, haben nur 13% der Befragten Haustiere als „sehr störend“ klassifiziert. Bei der

starken Problemwahrnehmung in der Wohnanlage Pflanzmann handelt es sich u.a. um *externe* Faktoren, also siedlungsfremde Hunde und ihre Besitzer, die den öffentlichen Teil der Grünanlage als Hundewiese nutzen.

Tabelle 4: Störfaktor Haustiere nach untersuchten Wohnanlagen

Haushalte mit Tieren und Wahrnehmung als Störfaktor		
Wohnanlage	Haushalte mit Tieren	Tiere als Störfaktor
Stieglgründe	40%	13%
Itzling Pflanzmann	21%	44%
Humboldtstraße	9%	0%
Paradiesgarten	33%	12%

Schmutz in Gängen und Stiegenhäusern wird von 18,8% als akuter Störfaktor gesehen, 33,8% finden den in ihrer Wohnanlage vorgefundenen Zustand lediglich „erträglich“.

Eher erschreckend, aber nicht überraschend ist, dass Kinder und Jugendliche als derjenige Faktor angegeben werden, von dem sich insgesamt die größte Gruppe, nämlich ein Viertel der Befragten (24,5%) „sehr gestört“ fühlt. Wobei die Stieglgründe das Ergebnis noch beschönigen, in den drei anderen Wohnanlagen fällt der Anteil der Befragten, die sich von „lärmenden Kindern und Jugendlichen“ sehr gestört fühlen noch weit höher aus (alle über 30%). Hier gibt es allerdings doch eine sehr deutliche Korrelation zwischen dem Anteil der Haushalte mit Kindern und der Problemwahrnehmung. Sollte es stimmen, wie in einzelnen Kommentaren angemerkt wurde, dass unbeaufsichtigte Kinder unter 12 Jahren in den Wohnanlagen bis Mitternacht in im Freien lärmern, so ist liegt die Lösungskompetenz nicht bei der Hausverwaltung sondern der Obsorge- und Erziehungspflicht der Eltern.

Tabelle 5: Störfaktor Kinder und Jugendliche nach untersuchten Wohnanlagen

Haushalte mit Kindern und Wahrnehmung als Störfaktor		
Wohnanlage	Haushalte mit Kindern u. 12J.	Kinder/Jugendliche als Störfaktor
Stieglgründe	24%	13%
Itzling Pflanzmann	37%	39%
Humboldtstraße	41%	32%
Paradiesgarten	33%	31%

Auch in diesem Kontext wird, wie bei vielen anderen, wenig die persönliche Kommunikation gesucht. Um dieses Problem zu lösen (und nicht nur auszusitzen, bis die Kinder aus den Wohnanlagen *herausgewachsen* sind) braucht es neben einer entsprechenden Spielplatzplanung die Verfügbarkeit von (objektübergreifenden) Bewegungsräumen, Bolzplätzen und offener Infrastruktur für Heranwachsende. Sportliche Großereignisse wie die Fußball Europameisterschaft, (die unmittelbar zum Erhebungszeitraum stattgefunden hat und die Situation temporär erheblich verschärfen) sollten durch spielpädagogische Maßnahmen (Stadtviertelturniere) und temporäre Übereinkünfte (regulierte Spielerlaubnis auf begrenzten Grünflächen zu bestimmten Zeiten) begleitet werden. Und der persönliche Hinweis an Kinder (und ihre Eltern), dass Spielen nicht automatisch mit Schreien verbunden sein muss, sollte den Nachbarn erlaubt sein.

Zusammenfassend lässt sich aber konstatieren, dass ein Großteil der Befragten in den Wohnanlagen ihren Alltag weitgehend ungestört gestalten kann. Dass die Nachbarschaft nur von 8% als dezidiert störend eingestuft wird, überrascht angesichts der öffentlichen Problemwahrnehmung und Problemdarstellung.

Das Ergebnis bestätigt aber die Erfahrungen, die im Rahmen von Einwohnerebegleitungen gemacht wurden: 90 – 95% der Bewohner von Wohnanlagen im gemeinnützigen sozialen Wohnbau wollen ungestört leben und verhalten sich selbst sozialkompatibel. Ein kleiner, variabler Prozentsatz von 5 – 10% kann als potentielle Problemträger eingeschätzt werden. Jedes Paradies hat eine Schlange. Die Herausforderung lautet: wie und mit welchen Mitteln der problematischen Minderheit begegnen.

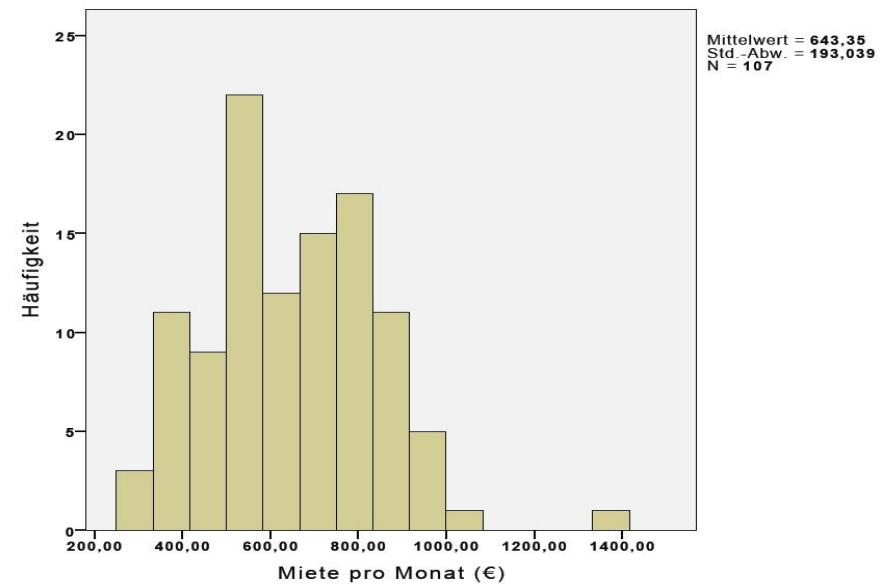


3.7. Kosten und Kostenakzeptanz

Die Abfrage der Höhe der aktuellen Miete, der Betriebs- und Nebenkosten im Zuge der Erhebung dient weniger der objektiven Berechnung (diese lassen sich aus den Daten der Hausverwaltungen verlässlicher und effizienter abfragen) und Darstellung der Wohnkosten, sondern vielmehr dem Kontext zur darauffolgenden Frage der Einschätzung der Angemessenheit der Höhe von Miete, Betriebs- und Nebenkosten.

Nur auf 107 der ausgewerteten Fragebögen wurden Angaben zur Miethöhe gemacht. Der Mittelwert liegt dabei bei € 643,35 die Standardabweichung bei € 193,04. Ohne Referenzwerte der dazugehörigen Wohnungsgröße und evtl. Abfederungsfaktoren, wie bezogene Mietbeihilfe lassen sich aus den Daten aber keine gültigen Schlussfolgerungen über ein Preis-Leistungsverhältnis ziehen. Dies ist auch nicht die Intention der vorliegenden Studie.

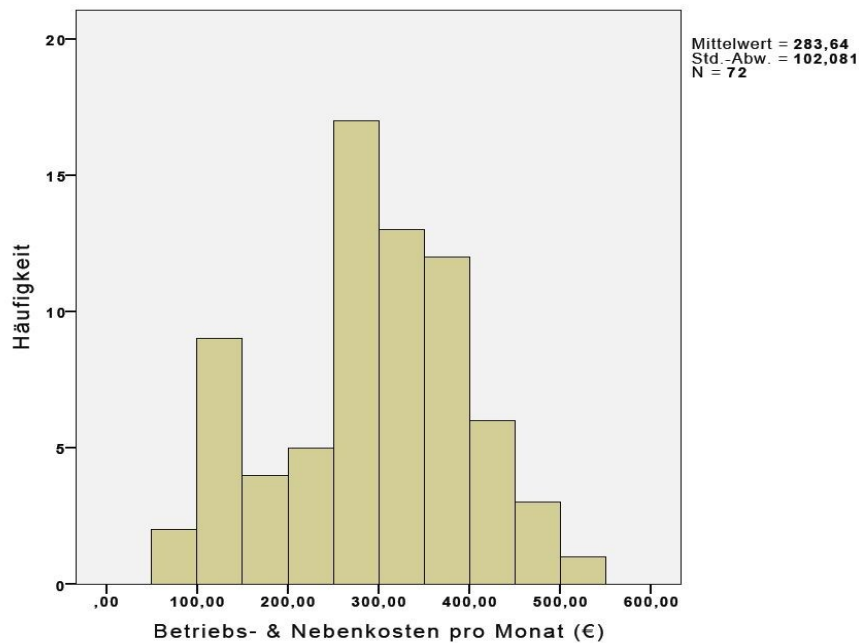
Grafik 16: Durchschnittliche Miete pro Monat



Der niedrigste angegebene Wert lag bei € 258,-. Immerhin 13,1% der Befragten haben angegeben € 400,- oder weniger Miete monatlich zu bezahlen. Mehr als € 1.000 bezahlen aktuell nach eigenen Angaben 1,4% (oder 2 Befragte), wobei es sich bei diesen um Bewohner weitervermieteter freifinanzierter Eigentumswohnungen handelt, also keine geförderten Mietwohnungen.

Angaben zu Betriebs- und Nebenkosten wurden lediglich auf der Hälfte der abgegebenen Fragebögen gemacht (N=72), was den Schluss nahelegt, dass, wie viele Hausverwaltungen aus eigener Erfahrungen bestätigen können, dass das Lesen und Verstehen von Betriebskostenabrechnungen und das Einschätzen von Nebenkosten zu den großen Mythologien der Mehrheit von Mietparteien allgemein gezählt werden kann.

Grafik: Durchschnittliche Betriebs- und Nebenkosten pro Monat



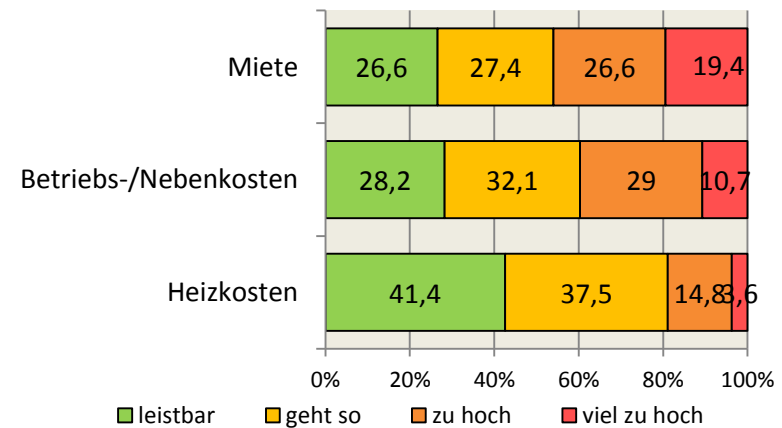
Der Durchschnitt (Mittelwert) der angegebenen Betriebs- und Nebenkosten liegt bei € 283,64 die Standardabweichung bei € 102,08. In die niedrigste Kategorie € 150,- oder weniger fallen 16,7%, Kosten von mehr als € 400,- haben 14% der Befragten angegeben. Die Höhe der Heizkosten wurde nicht explizit abgefragt, da es durch unterschiedliche Heizsysteme und externe Anbieter (Fernwärme), sowie durch Akontozahlungen und Abrechnungsmodi als schwierig eingeschätzt wurde, die Höhe zu eruieren.

Allerdings wurde auch im Hinblick auf die Energiekosten für Wärme die Einschätzung der Leistbarkeit abgefragt. In diesem Kontext zeigt sich, dass die hohen Standards in Wärmedämmung und Energieeffizienz von den Nutzern wahrgenommen werden. Die aktuellen Mietkosten wurden nur von etwas mehr als der Hälfte der Befragten (54%) als „leistbar“ oder mit „geht so“ kategorisiert, und etwas mehr als ein Viertel stuft sie als „zu hoch“ (26,6%) und fast ein Fünftel (19,4%) als „viel zu hoch“ ein.

Die Höhe der Heizkosten wird dagegen von fast 80% mehr oder weniger (41,4% „leistbar“; 37,5% „geht so“) gutgeheißen. Als „viel zu hoch“ wurden die Heizkosten lediglich von 6,3% der Befragten eingeschätzt.

Grafik: Individuelle Einschätzung der Leistbarkeit der Wohnkosten

Einschätzung Leistbarkeit der Wohnkosten



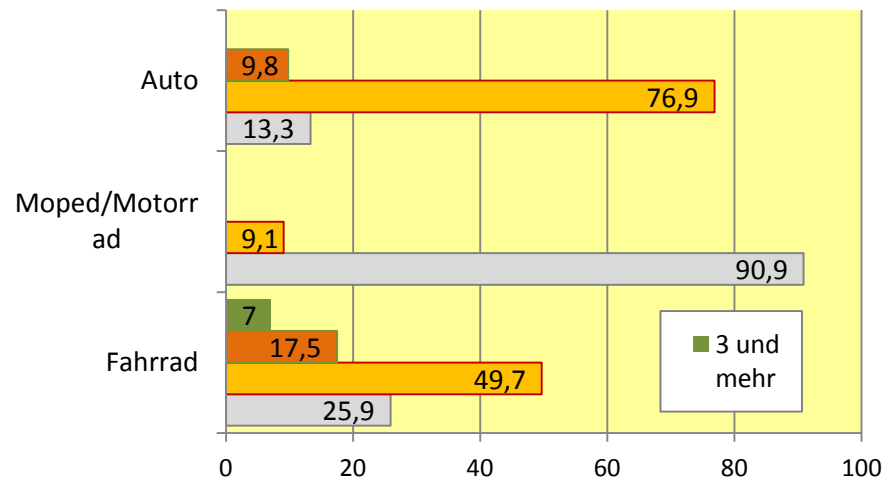
3.8. Mobilität

Die geografische Lage der Wohnanlagen, die die Grundlage für die Wohnzufriedenheitsstudie bilden, ist mit Ausnahme der Stieglgründe zentrumsnah und durchwegs gut bis sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Lage, Erreichbarkeit und Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel wurden vielfach auch als besonders positives Merkmal klassifiziert.

Stellplatzverordnung, Kosten für Tiefgaragenabstellplätze, Mobilitätsverhalten, Affinität zum eigenen KFZ in der Hauptzielgruppe des sozialen Wohnbaus, stellen gerade in der Stadt Salzburg eine Herausforderung für Planung und nutzerfreundliche, wie finanzierbare Umsetzung von Wohnbauvorhaben im Zentralraum dar. Und während sich die junge urbane Bildungsschicht bereits vom eigenen Auto als unabdingbare Notwendigkeit für die Alltagsgestaltung verabschiedet hat, ist der Motorisierungsgrad der Befragten durchaus (noch) hoch.

Grafik 19: Anzahl der zur Verfügung stehenden Fahrzeuge in den Haushalten

Anzahl der Fahrzeuge in den Haushalten



Lediglich 13,3% der Befragten haben angegeben, dass ihrem Haushalt kein eigenes Auto zur Verfügung steht, 76,9% verfügen über ein Auto, weiter knappe 10% über einen Zweitwagen (wobei außer im Eigentümergebiet der Wohnanlage Paradiesgarten jeder Mietpartei lediglich ein Stellplatz zugeordnet ist). Einspurige KFZ finden sich in 9,1% der Haushalte. Drei Viertel der Haushalte besitzen ein oder mehrere Fahrräder, wobei 17,5% angeben zwei und 7% drei Fahrräder und mehr zu haben. Eine verschwindende Minderheit (5%) hat angegeben, keinen privaten fahrbaren Untersatz zu haben (und damit auch keinerlei Stellfläche zu beanspruchen).

Die Frage nach ausreichend adäquaten Stellplätzen für Fahrräder, die Erreichbarkeit (Zahl der zu öffnenden Türen, steile Rampe in den Keller) Überdachung, Diebstahlsicherung wurde bereits in einem vorangegangenen Kapitel thematisiert. Ebenso die kaum vorhandenen Abstellflächen für Fahrradanhänger, Kinderräder und spielzeugähnliche Fahrzeuge (Scooter, Bobbycars, Dreiräder, etc.).



Im Zusammenhang mit der vermehrten Nutzung von E-Bikes wird es zu einer Anpassung der Infrastruktur hinsichtlich Ladestationen und Brandschutz (Brandlast) kommen müssen.

Eine zunehmende Herausforderung für die Stellplatznutzung stellt die wachsende Zahl der Mieter dar, die bei Zustelldiensten und Reinigungsunternehmen arbeiten, die über ihre Dienstfahrzeuge 24 Stunden/Tag verfügen (müssen). Diese können aufgrund der Höhe (Kastenwägen) nicht in die Tief-

garagen einfahren und werden dann vielfach – verbotenerweise - auf Besucherparkplätzen geparkt.

Um das Mobilitätsverhalten und dessen Einfluss auf die Bereitstellung von Infrastruktur darzustellen wurde abgefragt, mit welchen Verkehrsmittel hauptsächlich die täglichen Wege zurückgelegt werden und daraus Nutzungspräferenzen errechnet.

Tabella 6: Kreuztabelle zu Verkehrsmitteln und Mobilitätszweck

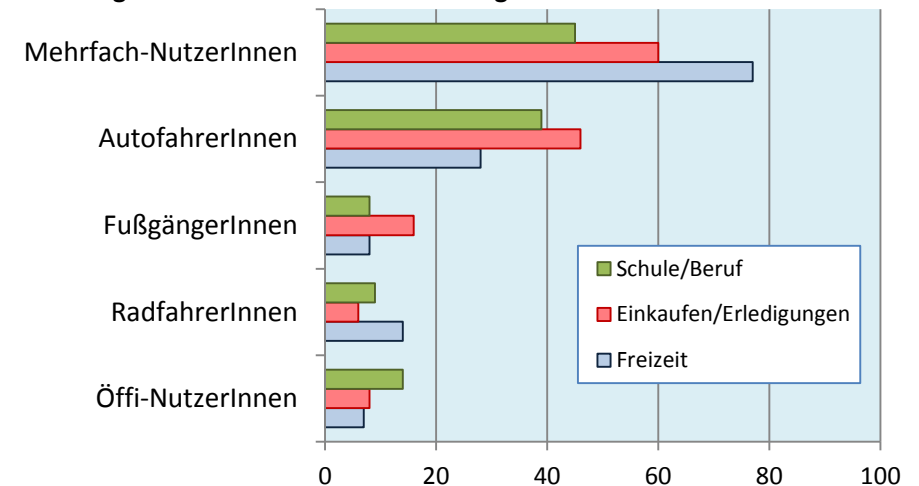
meistbenutztes Verkehrsmittel der Wahl	Zweck					
	Schule / Beruf / Ausbildung		Einkauf / Erledigungen		Freizeit	
	n	%	n	%	n	%
zu Fuß	8	5,5	16	11	8	5,5
Fahrrad	9	6,2	6	4,1	14	9,7
Auto	39	26,9	46	31,7	28	19,3
Bus oder Zug	14	9,7	8	5,5	7	4,8
Mehr als eine Nennung	45	31	60	41,4	77	53,1
keine Angabe	30	20,7	9	6,2	11	7,6

Die Ergebnisse bestätigen die These, dass in den Reihen der Befragten die überkommenen Nutzungsmuster noch stark wirksam sind. Innovative Mobilitätskonzepte bedürfen noch einiger Überzeugungsarbeit, bis sie flächendeckend akzeptiert und von der Mehrheit der betroffenen Akteure auch umgesetzt werden.

Denn, wenn auch die Anzahl der Fahrräder, über die die Befragten verfügen, erheblich ist und lediglich ein Viertel der Haushalte angegeben hat, kein Fahrrad zu besitzen, stellt es für die Mehrheit nur fallweise das Verkehrsmittel der Wahl dar. Die Zahl derer, die das Auto als Hauptverkehrsmittel im Alltag angeben, ist dreimal so hoch, wie die der Alternativen. Lediglich in der Freizeit ist die Anzahl derer, die das Fahrrad bevorzugen wenigstens halb so hoch, wie die der deklarierten KFZ-Nutzer.

Grafik: Bevorzugte Verkehrsmittel nach Nutzungszweck im Vergleich

Bevorzugtes Verkehrsmittel nach Nutzungszweck



3.9. Statements zur Wohnsituation

Über die technischen Faktoren, die Bewertung von Infrastruktur und ihrer Nutzung hinaus ist es ein Anliegen der Studie, weiche Faktoren wie Identifikation, Sicherheitsgefühl, Beheimatung, sozialer Frieden, Stimmung und Atmosphäre in den Wohnanlagen abzufragen. Dies dient auch zum Teil der Überprüfung von vorher in anderer Form abgefragten Inhalten. Den Befragten wurden 12 Statements zur Bewertung vorgelegt, die unterschiedliche Einschätzungen widerspiegeln.

Insgesamt wurden 463 Wortmeldungen ausgewertet, d.h. es kommen auf jeden Fragebogen ungefähr drei zutreffende Sätze, die angekreuzt wurden. Die ersten vier Plätze in der Häufigkeit der Statements, die von den Befragten als zutreffend gewertet wurden, nehmen sehr positive Kategorien ein. Wenn auch keiner der Sätze von allen *unterschrieben* werden konnte, so sind es doch weit mehr als die Hälfte der Bewohner, für die die Aussagen „*Das Meiste passt, wie es ist*“ (60,8%) und „*Ich fühle mich hier sehr zuhause*“ (ebenfalls 60,8%) zutreffen. Auch die Nachbarschaft wird von mehr als der Hälfte (51,7%) als positiv empfunden, wohingegen 17,5% befinden „*Einige machen den anderen das Leben schwer*“. Das Statement mit „*Es ist in der Siedlung oft sehr laut*“ wurde von ca. einem Drittel als zutreffend kategorisiert.

Ein tatsächlich hohes Konfliktpotential („*Es gibt viel Streit zwischen den Nachbarn*“) wird nur von 4,9% konstatiert. Etwas mehr als 10% haben angekreuzt, sie würden aus der Wohnanlage wegziehen, wenn sie könnten. Dies bedeutet aber im Umkehrschluss, dass sich fast 90% nicht mit der Frage befassen, die Wohnanlage zu verlassen.



Wiewohl eine Differenzierung nach Wohnanlagen, aufgrund der geringen Fallzahlen nur bedingt aussagekräftig sein kann, werden ausgesuchte Faktoren zur besseren Illustration der Stimmungsbilder vergleichend dargestellt.

Tabelle 7: Zustimmung zu ausgewählten Statements nach Wohnanlagen

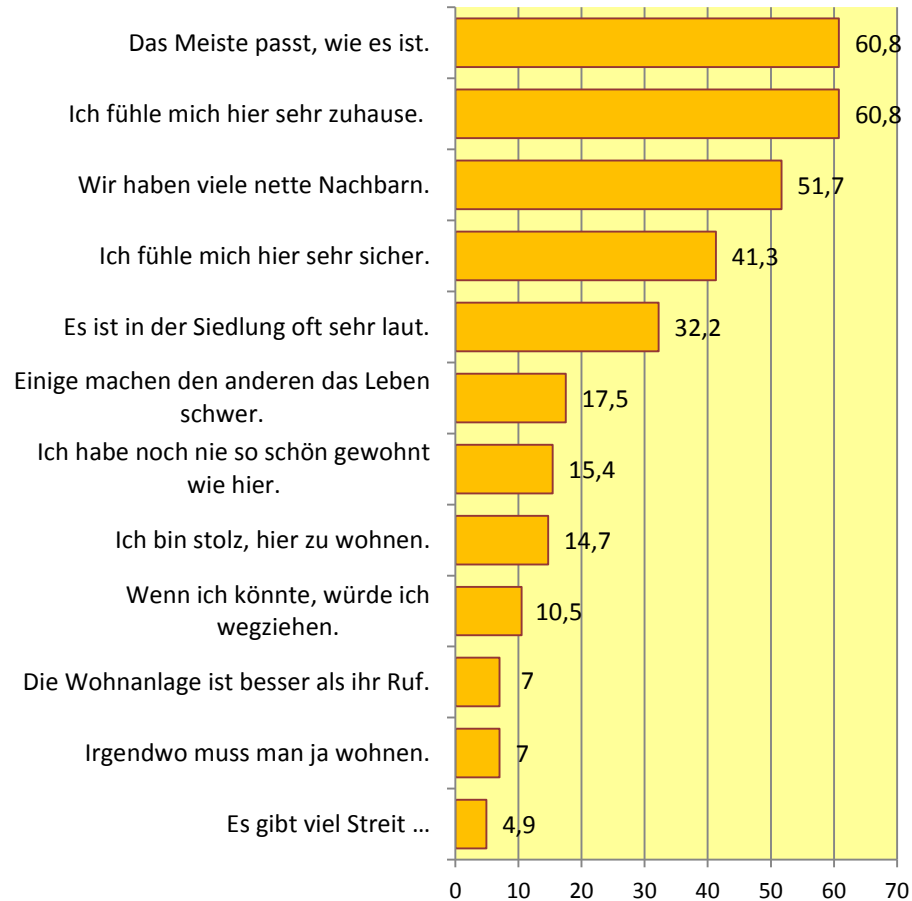
Zustimmung zu Wohlfühlfaktoren				
Wohnanlage	„Ich fühle mich hier sehr zuhause“	„Wir haben viele nette Nachbarn“	„Das meiste passt, wie es ist“	„Ich fühle mich hier sehr sicher“
Stieglgründe	71%	79%	71%	38%
Pflanzmann	31%	27%	58%	27%
Humboldtstraße	78%	35%	65%	52%
Paradiesgarten	65%	48%	60%	40%

Am stärksten beheimatet fühlen sich die Bewohner in der Wohnanlage Humboldtstraße (hier gibt es allerdings auch Eigentümer in den Reihen der Befragten, die sich generell durch eine höhere Identifikation mit der Wohnung auszeichnen), dicht gefolgt von den Stieglgründen. Dort wird einmal mehr die hohe Qualität der Nachbarschaft sichtbar.

Von den sonst so kritisch eingestellten Befragten des Paradiesgartens fühlen sich trotzdem zwei Drittel dort „*sehr zuhause*“. Eher überraschend ist, dass in der Wohnanlage, die weniger als einen halben Kilometer vom Bahnhof entfernt liegt, das subjektive Sicherheitsgefühl am ausgeprägtesten ist (Humboldtstraße 52%). Sehr zurückhaltend mit explizit positiven Stimmungsbildern zeigen sich die Bewohner der Wohnanlage Pflanzmann, obwohl die generellen Zufriedenheitswerte bei der Wohnqualität dort sehr hoch sind (40% „*sehr zufrieden*“, 44% „*zufrieden*“)

Grafik: Stimmungsbilder und subjektive Einschätzungen der Bewohner zu ihrer Wohnanlage

Stimmungsbilder und subjektive Einschätzungen



Die Ergebnisse auf die Anschluss gestellte offene Frage: „Was zeichnet die Wohnanlage für Sie besonders aus? Was unterscheidet Sie von anderen Siedlungen?“ werden den Wohnbaugesellschaften im Originalwortlaut zusätzlich übermittelt.

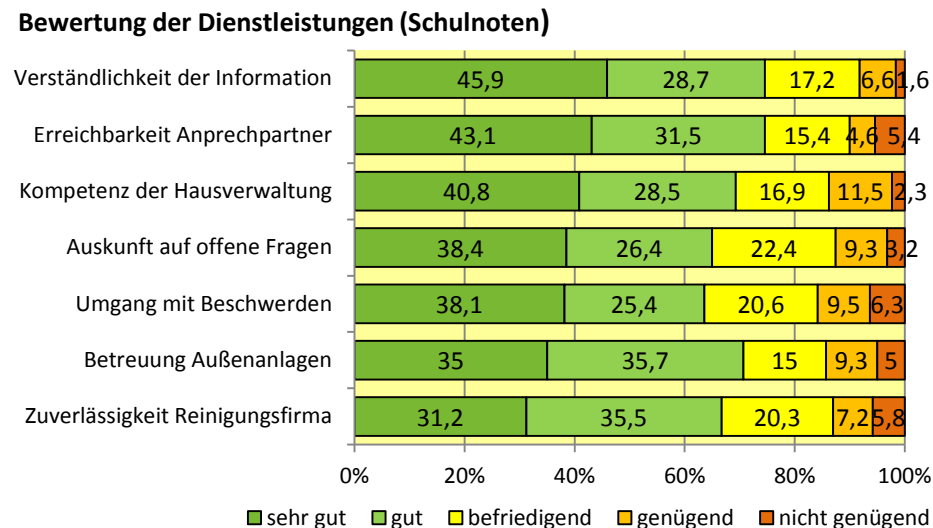


3.10. Bewertung der Dienstleistungen

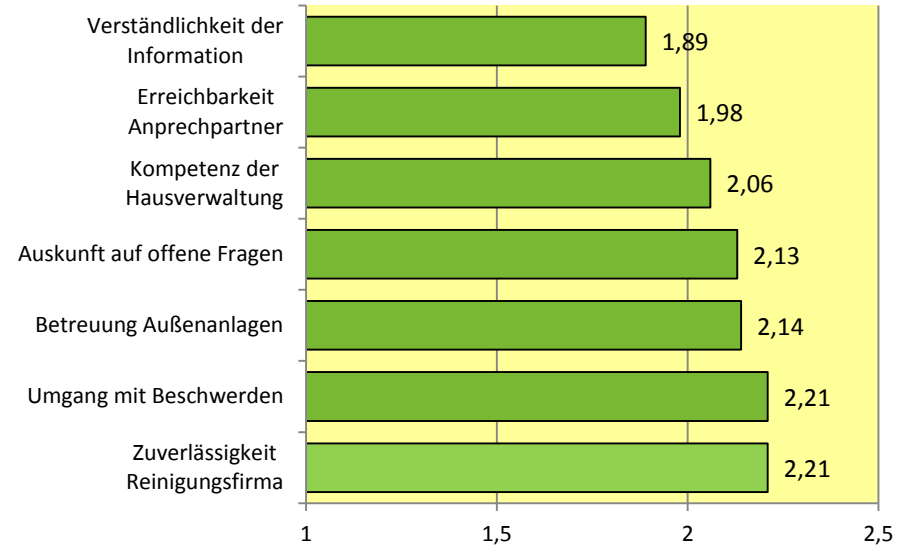
Geht man von den formulierten Gesprächs-, Telefonats-, Mail- und Briefinhalten aus, die in den Kundencentern, Hausverwaltungen und bei den Betreuungsfirmen ankommen, dann bestehen Interaktionen zwischen Bewohnern und zuständigen Mitarbeitern mehrheitlich aus Beschwerden über tatsächliche oder als solche empfundene Missstände.

Befragt man allerdings auch diejenigen Kunden, die nie oder selten mit Beschwerden vorstellig werden, so ergibt sich eine durchwegs sehr gute Bewertung der Dienstleistungen durch die Endnutzer. Eine vergleichsweise sehr kleine Gruppe von Befragten, die *schlechte Noten* verteilen, steht eine überwiegende Mehrheit von Mietern gegenüber, die die Arbeit der zuständigen Mitarbeiter und die erhaltenen Informationen mit *guten*, eine größere Gruppe sogar mit *sehr guten* Noten versehen. Zeit für uns, die Entscheidungsträger und die Vorgesetzten, die Mitarbeiter, die unmittelbar mit dem Kunden konfrontiert sind, einmal ausgiebig zu loben.

Grafik: Benotung der Dienstleistungen



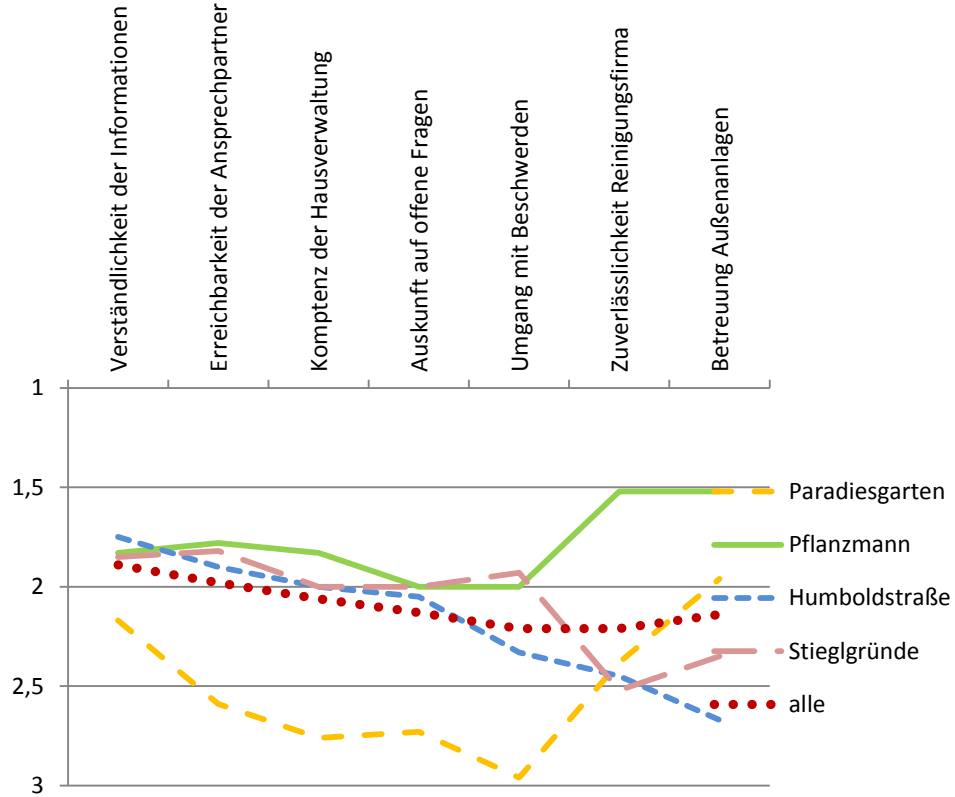
Grafik: Benotung der Dienstleistungen / Mittelwerte



Mittelwerte im Vergleich

In der differenzierten Darstellung der Mittelwerte nach Wohnanlagen spielt auch die unterschiedliche Anspruchs- und Erwartungshaltung der Bewohner eine gewichtige Rolle. Grundlegende Dinge, deren Änderung erwartet wird, und die sich im Verlauf der Befragung als meinungskonstituierend herausgestellt haben, liegen nicht in der Macht und Kompetenz derer, die von den Bewohnern für zuständig erklärt werden.

Grafik: Benotung der Dienstleistungen / Mittelwerte der Wohnanlagen im Vergleich



4. Zusammenfassende Schlussfolgerungen aus der Bewohnerbefragung

4.1. Schlussfolgerungen

Der vorliegenden Wohnbaustudie liegen vier unterschiedliche Wohnanlagen der großen gemeinnützigen Bauträger des Landes Salzburg zugrunde. Sie fußt auf objektiven Daten zu Lage und Beschaffenheit, Planung, Ausführung, ökologischem Standard, bautechnischen und ökonomischen Parametern. Diesem Faktencheck wurde die Perspektive der Endnutzer gegenübergestellt, die mittels eines standardisierten Fragbogens erfasst wurde. Die Kernfragen lauteten:

- Kommt das, was von den Planenden und verantwortlichen Entscheidungsträgern für gut und wichtig gehalten wird, bei der Kundschaft auch an?
- Wie fällt der Praxistest für die Wohnanlagen, die privaten Wohnräume, die Allgemeinräume, die Freiräume nach mehreren Jahren intensiver Nutzung aus?
- Wo drückt der Schuh, führen Schnittstellen und unausweichliche Interaktion in Stiegenhaus, Garage, Waschküche und auf den Freiflächen generell zu Kollisionen?
- Was sind die wichtigsten Faktoren für eine ausgeprägte subjektive Wohnzufriedenheit?

Die vier untersuchten Wohnanlagen zeichnen sich allgemein durch hohe bis sogar sehr hohe Zufriedenheitswerte aus. Wir können, auch aus Nutzerperspektive, von einer sehr hohen Qualität im geförderten Wohnbau in Salzburg in den letzten Jahren sprechen. Der hohe Standard bildet sich in den Ergebnissen der Befragung eindrucksvoll ab.

Anzumerken ist, dass alle beforschten Objekte ein geringes Baualter aufweisen und mehrheitlich Modellcharakter haben. Eine Erweiterung der Erkennt-

nisgrundlage auf Wohnanlagen älteren Datums (und nicht nur aus dem A+++ Segment) wäre erstrebenswert.

Wohnen im sozialen Wohnbau ist für die Betroffenen keine Übergangs- und Verlegenheitslösung, sondern individuell auf Dauerhaftigkeit konzipiert. Die Gesamtheit der Bewohnerschaft bekundet eine hohe Objektreue und einen ausgeprägten Bleibewunsch in der aktuell bewohnten Wohnanlage. Diese (wünschenswerte) geringe Fluktuation bedeutet wenig Nachzug und damit ein synchrones Altern der Mietergemeinschaft mit den Wohnobjekten. Nutzungsgewohnheiten verändern sich mit den Bedarfslagen. Dies wird im Vergleich der drei kurz besiedelten Anlagen mit den Stieglgründen deutlich: weniger Kinder, weniger Platznot, weniger Nutzungsdruck auf Spielplatz und Freiraum, dafür aber steigende Kosten aufgrund angepasster/geänderter Finanzierungsbedingungen (Förderungsrichtlinien / Berechnungsgrundlagen). An der Wohnanlage Stieglgründe zeigt sich, dass sich der hohe Aufwand im Zuge der Planung, die Besiedlungsbegleitung, Investitionen in Gemeinschaftsinfrastruktur und Bewohnerkommunikation Jahre später noch äußerst positiv in der Zufriedenheit der Befragten niederschlägt: hohe soziale Kohäsion, geringe Störanfälligkeit, kaum Änderungswünsche hinsichtlich der Gestaltung des Objektes, vor allem der Grundrissplanung und Raumaufteilung. So geht *nachhaltig*.

In den *jungen* Siedlungen wird Platzmangel für Kinder und ihre Vehikel artikuliert: (zu)kleine Kinderzimmer, Spielplätze, Abstellflächen für Kinderwägen, Bewegungs-Spielzeuge (Dreiräder, Scooter, Bobby-Cars, etc.) sind knapp, fehlen oft gänzlich. Die Wohnungen werden in dieser Phase hohen Nutzungsdrucks vielfach als zu klein empfunden, um die vielen Dinge, die junge Familien brauchen, unterzubringen. Bewegungsflächen für Heranwachsende sind rar und deren intensive Nutzung in der Phase nach Erstbezug (wenn die meisten kleinen Kinder in den Anlagen wohnen) führen zu einem hohen Konfliktpotential im Kontext „*spielende Kinder*“. Diesem Umstand sollte durch räumliche Situierung und Ausstattung von Spielflächen und objektübergreifenden Bewegungsräumen zumindest für Kinder über dem Kindergartenalter begeg-

net werden. Multifunktionale schallabsorbierende Elemente auf den Spielflächen (z.B. Bolderwände an der Außenseite von Lüftungsschächten oder Müllplätzen), eine entsprechende Materialauswahl und Oberflächengestaltung bei der umliegenden Infrastruktur und eine tatsächliche Freiraumplanung (nicht die Verwertung der Rest-Ober-Fläche) könnten positive Planungsansätze zur Entspannung der Situation darstellen.

Die eigene, individuelle, überschaubare, nur privat genutzte Freifläche (Balkon, Loggia, Terrasse) hat für die Befragten eine höhere Priorität und eine höhere Nutzungsfrequenz als der allgemeine, öffentliche Freiraum. Objektzugehörige Grünanlagen fungieren aus Perspektive der Nutzer im Genossenschaftswohnbau nach wie vor als Abstandsgrün, mehr als Distanzhalter, grüner Schutzschild und Pufferzone denn als Begegnungszone und sollte aus diesem Grund nicht zu sehr mit Funktionen überfrachtet werden. Dort, wo eine allgemein zugängliche Zusatznutzung (Durchwegung, öffentliche Grünfläche, Zugang zum Nahversorger, o.ä.) vorliegt, werden diese Flächen von den Bewohnern selbst eher gemieden und deren Nutzer als Konkurrenz um die eigenen (knappen) Ressourcen klassifiziert.

Die energieeffiziente Bauweise und die daraus folgernde Kostenersparnis vor allem bei den Heizsystemen werden von den Befragten positiv wahrgenommen (Behaglichkeit, Komfort Heizung, Akzeptanz der Heizkosten). Allerdings gilt es darauf zu achten, dass die Investitionen in Haustechnik, die Kosten der Erhaltung und Wartung, den finanziellen Vorteil für die Endnutzer nicht durch erhöhte andere Betriebskosten egalisieren.

Eine gewichtige Rolle in den Bewertungen spielt die Funktionalität der Planung, insbesondere hinsichtlich der Grundrisse, der Raumaufteilung, den Zimmergrößen und die Verfügbarkeit von Abstellflächen. Hier lässt sich eine eindeutige Korrelation zwischen nutzerorientierter Planung und nachhaltig hoher Zufriedenheit feststellen. Die praktische *Bespielbarkeit* der Wohnräume steht im Bewertungs-Ranking über dem Faktor Größe der Wohnung. Planungsfehler und Mängel in dieser Hinsicht sind später nicht korrigierbar. Und während Kälte mittlerweile in den Wohnungen kein Problem mehr darstellt,

ist es Hitze sehr wohl: der hohe Anteil von Glas (Fenstergröße, Fassadenelemente, Laubengänge) hat vielfach noch keine entsprechende standardisierte hochwertige Beschattungstechnik nach sich gezogen. Der Einsatz von Markisen, Jalousien und anderer verbauter Elemente wird weitgehend der Entscheidung (und Finanzierung) der Bewohner überlassen. Dies zieht dann einen Wildwuchs an Sonnenschirmen, Sonnensegeln und sonstigen untauglichen Hilfsmitteln nach sich, die zum einen die Gesamtoptik der Anlagen massiv beeinträchtigen und ihre Funktion als brauchbarer Schattenspender im Tagesverlauf nicht erfüllen können. Die effizienteste Wohnraumlüftung kann dann zu keinem befriedigenden Ergebnis hinsichtlich Wohnraumklima im Sommer führen.



Die untersuchten Wohnanlagen weisen im Gesamtvergleich unterschiedliche Grundsatzmerkmale auf, jede hat ihre ganz eigene Qualität und ihre eigene Charakteristik. Dies wird besonders aus den Statements deutlich, die den Befragten zur Bewertung vorgelegt worden waren, wie auch durch die vielfältigen und zahlreichen Kommentare (die nicht nur Kritik enthielten) deutlich. Demnach zeichnet sich die Wohnanlage Stieglgründe durch ihre hohe Identifikation, die gute, eingespielte Nachbarschaft und die geringe Störanfälligkeit besonders aus. Die Humboldtstraße stellt ein Wohnbeispiel für eine Belegschaft mit urbanen Nutzungsmustern und hoher Wertschätzung der Wohnumgebung dar. Parkplätze und Freiraum haben für die Befragten eine geringere Bedeutung als die Positionierung im Herzen der Stadt, wo sonst kaum leistbarer Wohnraum in dieser Qualität in einem Neubau zu bekommen ist.

Die Premium-Wohnanlage Paradiesgarten mit inkludiertem Festungsblick musste einem enormen Erwartungsdruck von Seiten der Mieter standhalten. Den individuellen Bewertungen wurden Kriterien zu Grunde gelegt, die sich an den angrenzenden Eigentumswohnungen messen. Eine höchstanspruchsvolle Minderheit dämpft die guten Gesamtergebnisse.

In einigen Bereichen (Beschattung, Grundrisse, Nutzungsdruck, Freiraum) sind angesprochene Defizite aber objektiv nachvollziehbar.

Die Wohnanlage Pflanzmann kann, obwohl nicht am *prominentesten* Standort von allen, die höchsten subjektiven Zufriedenheitswerte und die besten Bewertungen hinsichtlich der Dienstleistungen für sich verbuchen: guter Standard, ausreichend Platz, finanzierbar, sorgfältig geführt, gut gewartet und verwaltet, eine Anlagenbetreuung mit hoher Anwesenheitsdichte und ausgeprägter persönlicher Akzeptanz wiegen das geringere Prestige der Wohnadresse in den Augen der Befragten allemal auf. Da weiß man, was man hat.

Mit der Studie „Wunsch und Wirklichkeit“ wurde ein Erhebungsinstrument entwickelt, das eine Ziel- und Qualitätskontrolle im gemeinnützigen sozialen Wohnbau ermöglicht. Aus der Verschränkung von objektiven Parametern, Planungsabsichten, dem Expertenwissen der Hausverwaltungen und Objektbetreuungen im laufenden Betrieb und den Bewertungen der Endnutzer hat sich ein umfassendes, anschauliches und in der Gesamtbetrachtung überaus erfreuliches Bild entwickelt.

Leicht adaptiert kann es auf weitere Wohnanlagen und Siedlungen unterschiedlichen Baualters, verschiedener Förderperioden, unterschiedlicher ökologischer und ökonomischer Standards angewandt werden. Dadurch lassen sich Erfolg und Entwicklung des gemeinnützigen Wohnbaus in Salzburg abbilden und darstellen.

4.2. Sammlung an Details

In den Begehungen vor Ort, den Gesprächen mit Hausbesorgern und Hausverwaltern, sowie den Rückmeldungen der Bewohner sind auch gewisse bauliche und planerische Details angesprochen worden, die in der Erhaltung mühsam sind oder die Wohnqualität einschränken.

Im Nachfolgenden werden übertragbare Details aufgelistet. Diese Liste kann in Folge bei jeder weiteren Wohnsiedlung ergänzt werden und kann für Planer, Bauträger sowie ausführende Firmen in Hinblick auf weitere Projekte wichtige Hinweise geben.



Raumhohe Verglasungen sind aufwendig in der Pflege. Die Bodenfuge ist kaum wirklich zu reinigen, außerdem wirken diese Verglasungen im Stiegenhaus in höheren Stockwerken für viele Leute unangenehm.



Ungenügend geschützte oder frei liegende Regenabfallrohre werden durch Autos oder Kinder oder.... vielfach beschädigt



Hier gleich mit dem Verursacher?



Sichtbetonstufen: Flecken durch Kaugummi, Öl,... lassen sich nicht mehr entfernen. Trotz gründlicher Reinigung wirken diese schnell etwas ungepflegt.



Fixverglaste Laubengänge führen zu einer Überhitzung im Sommer und in der Übergangszeit.



Nicht öffnbare Fenster (speziell von Schlafzimmern) in den Laubengang werden nicht gewünscht. Eine manuelle Lüftungsmöglichkeit von Schlafzimmern muss trotz Komfortlüftung gegeben sein.



Offene Laubengänge bringen Probleme mit Regenwasser, Schnee und Vereisungen im Winter.



Wichtig für das Wohlbefinden der Bewohner ist die Abgrenzung zwischen privatem Freiraum und Öffentlichkeit. Je klarer erkennbar diese erfolgt, umso wohler fühlen sich die Bewohner.



Optimal ist eine Kombination aus räumlichem Abstand, Geländemodellierung und Bepflanzung. So kann auf komplette Zäune verzichtet werden. (Beispiel Wien Aspern)



Verzogene Regenablaufrohre verstopfen leicht und sind teuer in der Wartung.

Regenrohre auch möglichst nicht in der Dämmebene führen (schlecht zu warten).



Keine zu großen Fenster (Gewicht, Beschläge werden belastet). Fenster müssen von der Wohnung aus leicht zu reinigen sein (nicht oben zu öffnen, keine hohen Fixverglasungen).

5 Anhänge

5.1. Datenblatt für Wohnsiedlung



Wohnbaustudie „Wunsch & Wirklichkeit“



- Datenblatt -

Diese Wohnzufriedenheitserhebung stellt eine vergleichende Untersuchung bestehender Salzburger Wohnbauprojekte unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit dar. Ziel ist es die Wohnzufriedenheit und Erfahrungen in der längeren Nutzung zu evaluieren. Welche Konzepte haben sich bewährt? Welche Aspekte haben direkten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit? Was verursacht auf längere Sicht hohe Kosten oder Probleme? Partner dieser Studie sind die Stadt Salzburg, die Wohnbauforschung des Landes Salzburg und die gemeinnützigen Bauträger „Die Salzburg“, gswb, Salzburg Wohnbau und Heimat Österreich. Durchgeführt werden die Erhebungen von Frau Dr. Rosemarie Fuchshofer und dem SIR. Ansprechpartner: Ing. Inge Straßl, SIR – Schillerstraße 25, Salzburg Tel: 0662-023455-37 inge.strassl@salzburg.gv.at

Bezeichnung Wohnanlage:	
Bauträger:	
Ansprechpartner: Name Tel e-mail	
Hausverwaltung: Name Tel e-mail	
Gebietsbetreuung: Name Tel e-mail	
Grunddaten:	
Lage / Standort / Adresse	
Baualter / Fertigstellung	
Spätere Veränderungen / Adaptierungen/ Sanierungen	
Bauzustand / geplante Maßnahmen	
Bauliche Besonderheiten	
Grundstücksgröße / GFZ	
Zahl der Wohnungen	
Rechtsform (Miete / Mietkauf / Eigentum)	
Größe der Wohnungen / Wohnungsschlüssel	
..... 1-Zimmer Wohnungen	Größe von m ² bis m ²
..... 2-Zimmer Wohnungen	Größe von m ² bis m ²
..... 3-Zimmer Wohnungen	Größe von m ² bis m ²
..... 4-Zimmer Wohnungen	Größe von m ² bis m ²
..... größere Wohnungen	Größe von m ² bis m ²
Besonderheiten Eigentümer (Baurecht, Dienstbarkeiten, ...)	
Zuweisung Wohnungsamt	

Bau/ Architektur:	
Art der Bebauung / Stockwerke / Erschließung	
Energiestandard HWB, LEK _y	
Art der Beheizung und Warmwasserbereitung, Solaranlage ...	
Besondere Ausstattung (Lift, Barrierefreiheit...)	
Private Freiräume (Balkone/ Gartenanteile/...)	
Gemeinschaftliche Freiräume / Ausstattung	
Gemeinschaftsräume: welche? Nutzung? Wer koordiniert?	
PKW Parkplätze/ Tiefgarage	
Zahl der Stellplätze (Bewohner und Besucher)	
Fahrradabstellmöglichkeiten (überdacht?) Zahl	
Bewohner:	
Wie viele Personen?	
Besonderheiten: (hohe Anzahl Kinder bzw. betagter Menschen, spezielle Bewohnergruppen...)	
Kosten für die Bewohner:	
Höhe der Miete je m ² Wohnnutzfläche	
Höhe BK / Nebenkosten/ Instandhaltungsfond	
Welche Wohnbauförderung	
Beilagen:	
Lageplan / Freiraumplan	
Einige Mustergrundrisspläne	

5.2. Vorlage für Interview mit Hausverwaltung



Wohnbaustudie „Wunsch & Wirklichkeit“



- Interview Hausverwaltung/ Gebietsbetreuung -

Diese Wohnzufriedenheitserhebung stellt eine vergleichende Untersuchung bestehender Salzburger Wohnbauprojekte unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit dar. Ziel ist es die Wohnzufriedenheit und Erfahrungen in der längeren Nutzung zu evaluieren. Welche Konzepte haben sich bewährt? Welche Aspekte haben direkten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit? Was verursacht auf längere Sicht hohe Kosten oder Probleme? Partner dieser Studie sind die Stadt Salzburg, die Wohnbauforschung des Landes Salzburg und die gemeinnützigen Bauträger „Die Salzburg“, gswb, Salzburg Wohnbau und Heimat Österreich. Durchgeführt werden die Erhebungen von Frau Dr. Rosemarie Fuchshofer und dem SIR. Ansprechpartner: *Ing. Inge Strassl, SIR – Schillerstraße 25, Salzburg Tel: 0062-623455-37 Inge.strassl@salzburg.gv.at*

Bezeichnung Wohnanlage:	
Bauträger:	
Ansprechpartner: Name Tel e-mail	
Hausverwaltung: Name Tel e-mail	
Gebietsbetreuung: Name Tel e-mail	
Wohnanlage:	
Einschätzung Bauzustand	
geplante Maßnahmen / Sanierungen	
Erhaltungsaufwand: besonders aufwendige Bereiche / Details	
Was könnte aus Ihrer Sicht verbessert werden und was ist sehr gut (beispielhaft für andere Siedlungen) gelöst?	
Beheizung / Energiestandard / Lüftung	
Probleme mit Schimmel?	
Stellplätze PKW: Tiefgarage Stellplatzschlüssel / Besucherplätze	
Fahrradabstellplätze: Wie viel? Lage? Überdacht?	
Müllsammlung	

Soziales / Bewohner:	
Einschätzung der generellen Zufriedenheit	Skala 1-5:
Womit sind die Bewohner sehr zufrieden?	
Hauptpunkte für Beschwerden	
Häufigkeit von Beschwerden im Vergleich zu anderen Siedlungen	
Vandalismus?	
Private Freiräume (Balkone/ Gartenanteile/..)	
Gemeinschaftliche Freiräume / Ausstattung	
Freiräume: Wer nutzt sie? Für welche Aktivitäten? Probleme?	
Gemeinschaftsräume: welche? Nutzung? Wer koordiniert?	Waschküchen Trockenräume Gemeinschaftsräume
Gibt es außer Ihnen noch Ansprechpartner an die sich die Bewohner wenden können (Wohnkoordination, BWS, Verwalter...)?	
Wird das Wohnumfeld hauptsächlich von den Bewohnern genutzt oder sind auch andere Personen anzutreffen?	
Finden Feste oder Veranstaltungen statt, die ev. von den Bewohnern selbst organisiert werden?	
Wie beurteilen Sie die Sicherheit in der Wohnanlage (Einbrüche, Kriminalität...)? Gibt es Maßnahmen, um die Sicherheit zu erhöhen?	
Bewohner:	
Wie viele Personen?	
Besonderheiten: (hohe Anzahl Kinder bzw. alter Menschen, spezielle Bewohnergruppen)	
Gibt es Auffälligkeiten oder Bewohnergruppen, die miteinander in Konflikt geraten?	
Fluktuation - Häufige Mieterwechsel?	