



Bundesministerium
für Verkehr,
Innovation und Technologie

NACHHALTIGwirtschaftlicher
k o n k r e t

Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse

Endbericht

Projektleitung

Peter Moser

Mitarbeit

Eva Stocker



Stadt+Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3

A-1070 Wien

T: +43/1/523 89 53*

F: +43/1/523 89 535

office@srz-gmbh.com

www.srz-gmbh.com

Wien im Dezember 2001

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

verfaßt im Auftrag des

Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines beauftragten Projekts aus der zweiten Ausschreibung der Programmlinie *Haus der Zukunft* im Rahmen des Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften*, welches 1999 als mehrjähriges Forschungs- und Technologieprogramm vom Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet wurde.

Die Programmlinie *Haus der Zukunft* intendiert, konkrete Wege für innovatives Bauen zu entwickeln und einzuleiten. Aufbauend auf der solaren Niedrigenergiebauweise und dem Passivhaus-Konzept soll eine bessere Energieeffizienz, ein verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, nachwachsender und ökologischer Rohstoffe, sowie eine stärkere Berücksichtigung von Nutzungsaspekten und Nutzerakzeptanz bei vergleichbaren Kosten zu konventionellen Bauweisen erreicht werden. Damit werden für die Planung und Realisierung von Wohn- und Bürogebäuden richtungsweisende Schritte hinsichtlich ökoeffizientem Bauen und einer nachhaltigen Wirtschaftsweise in Österreich demonstriert.

Die Qualität der erarbeiteten Ergebnisse liegt dank des überdurchschnittlichen Engagements und der übergreifenden Kooperationen der Auftragnehmer, des aktiven Einsatzes des begleitenden Schirmmanagements durch die Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik und der guten Kooperation mit dem Forschungsförderungsfonds der gewerblichen Wirtschaft bei der Projektabwicklung über unseren Erwartungen und führt bereits jetzt zu konkreten Umsetzungsstrategien von modellhaften Pilotprojekten.

Das Impulsprogramm *Nachhaltig Wirtschaften* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie auch in der Schriftenreihe "Nachhaltig Wirtschaften konkret" publiziert, aber auch elektronisch über das Internet unter der Webadresse www.hausderzukunft.at dem Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula

Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Kurzfassung des Endberichts

Projektziele

Für sparsamen, haushälterischen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut „Boden“, insbesondere auch mit dem für Wohnnutzungen bebauten Land, gibt es eine Vielzahl ökologischer und volkswirtschaftlicher Argumente. Dennoch finden diese Argumente nur sehr dürtigen Niederschlag in der gesellschaftlichen Praxis. Das Forschungsprojekt ist als ein Beitrag zu verstehen, mit dem die Akzeptanz und die Attraktivität verdichteter Wohnformen in der Gesellschaft verstärkt werden sollen.

Projekthalt

Die Studie konzentriert sich auf die Darstellung der Gründe für die zögerliche Realisierung flächensparender, verdichteter Wohnformen einerseits und für die dominierende Bevorzugung des freistehenden Einfamilienhauses andererseits. Dies bedeutet, aus einer möglichst unvoreingenommenen Position heraus die Frage nach den „Stärken“ des Einfamilienhauses aufzuwerfen: Die dazu gehörenden Leitfragen waren auf zwei Ebenen zu stellen: Einerseits auf der Ebene der Wohnform, also des (potentiellen) Angebots; andererseits auf der Ebene der Nutzer und Interessenten, also der (potentiellen) Nachfrage.

Auf der Nachfrager- bzw. Nutzerseite konzentrierte sich die Erhebung auf die Wünsche und Vorstellungen, die bei der Entscheidung für die gewählte, bzw. im Falle von Nachfragern für die gerade präferierte Wohnform, relevant (gewesen) sind. Darüber hinaus wurde eruiert, welche äußeren Faktoren zur Ausformung der jeweiligen Wunsch- bzw. Vorstellungsbilder beigetragen haben. Hierbei standen all jene Personengruppen im Mittelpunkt des Interesses, die in der Raumplanung, der Bauförderung, der Fertighausproduktion, der Werbung etc. aktiv sind.

Auf der Angebotsebene standen etwa folgende Fragen im Mittelpunkt: Was bieten verdichtete Wohnformen nicht, was das Einfamilienhaus sehr wohl bietet? Was können verdichtete Wohnformen besser als das Einfamilienhaus? Hier ging es also darum, „Leistungsunterschiede“ zwischen den Wohnformen herauszuarbeiten. Die Bandbreite der in den Vergleich einbezogenen Wohnformen ist terminologisch begrenzt durch den direkten Zugang jeder Wohnung zu ebenerdigen Freiraum.

Methoden

Im Vordergrund standen Methoden der empirischen Sozialforschung, und zwar jene des qualitativen Interviews, der standardisierten Befragung, sowie eines Ansatzes aus der Delphi-Methode. Die empirischen Grundlagen der Forschungsergebnisse sind:

- 158 ausgewertete Fragebögen; das sind 15 % aller in drei verschiedenen Siedlungstypen in Niederösterreich, Burgenland und Vorarlberg verteilten Fragebögen,
- 20 Intensivinterviews, die – in den drei Siedlungstypen - mit Bewohnern bzw. Interessenten geführt wurden,
- 18 Experteninterviews mit Vertreterinnen und Vertretern der Landeswohnbauförderungsämter, der Raumplanungsbehörden, der Fertighaushersteller und der Bausparkassen
- Diskussionen beim workshop „Das eigene Heim“ über vorläufige Endergebnisse.

Ergebnisse

Die kurze Darstellung der wichtigsten Ergebnisse konzentriert sich auf den Vergleich zwischen Einfamilienhausbewohnern und Bewohnern anderer Wohnformen.

- **Wohnungsspezifische Gründe für den Wohnungswechsel**

Platzmangel und Freiraummangel sind bei beiden Personengruppen die am häufigsten genannten Gründe für den Auszug. Auffallend ist nur, daß ein Fünftel der EF-Interessenten „unangenehme Nachbarn“ angaben. Vielleicht macht gerade das die Vorstellung, mit Nachbarn in verdichteten Wohnformen zu leben, besonders unattraktiv.

- **In Frage kommende andere Wohnformen**

Sowohl bei den Bewohnern als auch bei den Interessenten an EF-Häusern wurden in der Phase des Wohnungswechsels kaum andere Wohnformen in Betracht gezogen: Nur 30 % der heutigen EF-Bewohner, bzw. nur knapp ein Viertel der EF-Interessenten erwogen Alternativen, wobei das Reihenhaus an erster Stelle und die Eigentumswohnung an zweiter Stelle der Alternative zum vorrangig gewünschten EF-Haus steht. Bewohner verdichteter Wohnformen waren nicht in so starkem Maße auf ihr Wohnprojekt bzw. Reihenhaus fixiert: 57 % von ihnen dachten auch an ein Einfamilienhaus.

- **Wahl des Ortes und des Grundstückes, Standortkriterien**

Die Lagequalitäten werden von allen Bewohnergruppen am häufigsten (60 %) unter den wichtigen Gründen bei der Wahl genannt. Die kostengünstige Anschaffung des Grundstückes kommt erst an zweiter Stelle – allerdings gilt dies nicht bei den Bewohnern verdichteter Wohnformen: bei diesen spielt der Preis des Grundstücks eine ebenso wichtige Rolle wie dessen Lagequalitäten (über 70 %). Nähe zur Natur, minimaler Verkehrslärm, Lage zur Sonne und die Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Schule sind die wichtigsten Kriterien bei beiden Bewohnergruppen.

- **Wunsch nach „eigenem“**

Etwas eigenes zu haben, ein eigenes Heim, einen eigenen Garten, ist unter den Einfamilienhausbewohnern eine deutlich häufiger genannte wichtige Begründung für ihre Entscheidung zur gewählten Wohnform, als bei Bewohnern verdichteter Wohnformen. Bei letzteren rangiert das Schaffen von adäquaten Spielmöglichkeiten für die Kinder an erster Stelle, das vom „eigenen Heim“ erst an vierter der „speziellen Wünsche“.

- **Informationsträger**

Beide Gruppen holten sich ihre Anregungen primär aus dem Freundeskreis; Printmedien (Bauzeitschriften) sind für (spätere) Einfamilienhausbewohner wichtiger als für (spätere) Bewohner verdichteter Wohnformen. Fertighauskataloge werden von letzteren überhaupt nicht als Informationsmaterial verwendet.

Schlußfolgerungen und Empfehlungen

- Eine verstärkte Förderung flächensparenderer Wohnformen würde diese zweifellos attraktiver machen. Eine Koppelung der Förderungshöhe an das Ausmaß des Grundverbrauchs könnte zum anvisierten Ziel auch etwas beitragen. Hilfestellung in diese Richtung sollte die Landesplanung anbieten, etwa bei Bürgermeisterschulungen und Empfehlungen für die örtlichen Raumordnungskonzepte. Baulandverträge mit einem „sanften“ Baugebot sollten häufiger als Instrument zur Attraktivierung flächensparender Wohnbebauungsformen eingesetzt werden.

- Die architektonische Weiterentwicklung der Fertighausprodukte in Richtung flächensparender Kombinationsmöglichkeiten könnte diese auch für andere Nutzergruppen interessant machen.
- Flächensparendere Wohnformen werden in dem Maße attraktivere Alternativen, als sie dem Wunsch nach „eigenem“, der vom freistehenden Einfamilienhaus für viele erfüllt wird, besser gerecht werden; d.h. die individuelle (Um)gestaltung muß leichter möglich sein; das Rechtsinstitut „Wohnungseigentum“, das die Eigentümergemeinschaft als oberste Instanz kennt, ist diesbezüglich eher hinderlich.
- Eine stärkere Präsenz flächensparender Wohnformen in den (Werbe)Medien der Wohnbauförderung, der Bausparkassen, der Bauvereinigungen – und zwar auch als „Hintergrundbild vom Lebenstraum“ - würde langfristig bewußtseinsbildend wirken. ■

Single Family Homes and Low-Rise Densified Housing – an Analysis of Motives

SUMMARY

Aims of the project

There are numerous economic and ecological arguments for the economical use of the limited land available, especially land used for housing. However, these arguments find very little expression in social practice. The study is a contribution towards increasing the social acceptance and attraction of densified housing.

Subject matter

The study concentrates on describing the reasons for the slow realisation of space-saving, densified forms of housing on the one hand, and the dominant preference for detached single-family homes on the other. This meant to investigate the pros and cons of single-family homes. The questions were posed both on the supply and the demand side.

Investigations on the demand side concentrated on asking the users to tell their wishes, their desires, and the reasons which were relevant when deciding upon the type of home. However, the survey went beyond simply describing the decisive motives for the choices of housing. The study analyses the determining factors and the basic conditions under which the motives come or came into being.

On the supply side the study focussed the comparison between the offers of either housing type. The (objective) differences should be worked out. In order to maintain a fair comparison low-rise densified housing was defined as a home which has its own direct access to private space on the ground. (Thus multistorey apartment blocks were excluded.)

Methods

The methods of empirical social analysis are in the foreground, including structured, qualitative interviews, standardised oral and written questionnaires as well as one technique from the Delphi method (feedback). The ex-ante evaluation of the proposed measures is based partly on random sampling and partly on expert evaluation.

Used data

In course of the survey the following empirical data were produced and taken as a base for the analysis:

- 158 answered questionnaires; that is 15 % of all questionnaires which were distributed in the three different habitation-patterns in the Austrian provinces Lower Austria, Burgenland and Vorarlberg.
- 20 in-depth interviews with people living or interested in either of the two dwelling forms (interviews were taken in all three habitation-patterns).
- 18 in-depth interviews with experts (housing subsidy offices, town and country planning offices, building construction industries, banks).
- discussions about the preliminary results at the workshop "A home of your own".

Results

● Reasons within the (former/present) apartment for moving out

Not having enough space – in the interior as well as outside – is the reason most frequently mentioned by both groups. One fifth of the group „interested in single-family home“ said that unpleasant neighbours were another reason to move. Perhaps, this kind of experience makes it quite unlikely that a person is looking forward to living in densified housing forms together with close neighbours.

● Considering alternative dwelling types

In the period before leaving the former apartment only some 25 to 30 % of those who live (want to live) in single-family homes actually considered alternatives (semi-detached houses, terrace houses, grouped single-family houses). The other group, now living in densified housing types, were not that much staring at their (finally chosen) type of home: 57 % had thought about moving into a single-family home.

● Choice of location, site criteria

Qualitative criteria of the location – natural surrounding, minimum traffic noise, orientation to the sun, distance to kindergarten and school – are most important to all groups (60 %). The price of the premises was ranked only second important – except by people living in densified housing types. Over 70 % of them called the price equally important as the site criteria.

● Desire for “having something of your own”

To have a home or a garden of your own was mentioned by single-family home owners significantly more often as a reason which influenced their decision than it did among the other group. However, among all groups the importance of this motif increases with the distance to the city. Residents of densified housing types put the wish to offer best playgrounds for their children on top; the „own home“ was ranked on fourth place only.

● The impact of external information

Both groups collected decisive information basically during discussions with friends. Printed media (e.g. housing magazines) are more important for later single-family home residents. They were the only ones who looked up catalogues of prefabricated houses for information.

Conclusions and Recommendations

● Higher subsidies for space saving dwelling forms would certainly make them more attractive. The amount of subsidies should depend on the size of the building site. Spatial planning departments should support local authorities in promoting low-rise densified housing (recommendations for local development plans, training courses for local authorities etc).

● Prefabricated housing should be developed further; easy combining of prefab houses should make them attractive for new users.

● Space saving dwelling forms will become more attractive if they satisfy better the desire for “having something of you own”. Individual alterations should easily be possible.

● Low-rise densified housing systems should be presented more frequently in commercial advertising of state subsidy brochures and magazines of building and loan associations, societies and developers.



INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung	<i>Kurzfassungsseite 1</i>
Summary	<i>Summary 1</i>
Inhaltsverzeichnis	<i>I</i>
Tabellenverzeichnis	<i>II</i>
Abbildungsverzeichnis	<i>II</i>
Literaturverzeichnis	<i>III</i>
1 Einleitung	1
1.1 Historischer Kontext der Problematik	1
1.2 Zentrale Fragestellungen	4
1.3 Verwertbarkeit der Forschungsarbeit	6
2 Projektstruktur, Methoden und Daten	7
2.1 Die Untersuchungsebene der Bewohnerhaushalte	10
2.1.1 Erhebungsmethodik	10
2.1.2 Datenstruktur des Fragebogenrücklaufs	11
2.2 Die lokale Untersuchungsebene	14
2.3 Die überörtliche Untersuchungsebene	15
2.4 Zusammenführung der Ergebnisse	15
3 Ergebnisse	17
3.1 Gründe für den Wohnungswechsel	18
3.2 Entscheidungskriterien für die Wohnung	18
3.2.1 Orts- und Grundstückswahl	19
3.2.2 Wünsche betreffend das Haus selbst	22
3.2.3 Ökonomische Erwägungen	24
3.3 Sonstige Rahmenbedingungen	29
3.3.1 Zur Rolle der Informationsträger	29
3.3.2 Bodenmarkt und Raumplanung	31
4 Schlußfolgerungen und Empfehlungen	33
ANHÄNGE	<i>Anhang Seite</i>
Anhang 1 Interviewleitfaden Einfamilienhausbewohner	1
1a Interviewstatements zu Persönlichkeitsdimensionen	11
2 Interviewleitfaden Einfamilienhausinteressent	15
3 Interviewleitfaden Bewohner verdichteter Wohnformen	25
4 Interviewleitfaden Interessent an verdichteten Wohnformen	35
5 Fragebogen Einfamilienhausbewohner	45
6 Fragebogen Einfamilienhausinteressent	51
7 Fragebogen Bewohner verdichteter Wohnformen	57
8 Fragebogen Interessent an verdichteten Wohnformen	63
9 Fragebogen Bürgermeister, Planungsreferenten	69
10 Gesprächsleitfaden Experten (überörtliche Ebene)	73

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Schulbildung erwachsener Haushaltsmitglieder	12
2	Berufliche Stellung erwachsener Haushaltsmitglieder	13
3	Haushalte nach gewichtetem monatlichem Pro-Kopf-Nettoeinkommen	13
4	Wohnungsspezifische Gründe für den Wohnungswechsel	18
5	Wichtigste Gründe bei der Wahl des Ortes und des Grundstückes	19
6	Wohnbauförderung „sehr wichtig“, Haushalte nach Einkommen und Wohnform	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Wichtigkeiten von Standortkriterien	21
2	Spezielle Wünsche, von der Wohnform zu erfüllen	22
3	Wünsche, von der Wohnform zu erfüllen nach Siedlungs- und Bewohnertyp	23
4	Wichtigkeit der Wohnbauförderungsmittel	25
5	Bereitschaft, in andere Wohnform zu wechseln	27
6	Mithilfe beim Hausbau	28
7	Informationsquellen bei der Wohnformgestaltung	29

Literaturverzeichnis

- ARCHITEKTURZENTRUM WIEN, Dietmar STEINER, Wir Häuselbauer – Bauen in Österreich, Wien 1998.
- Eckhard BERGMANN, Lenkung der Flächenausweisung über Zuweisungen? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 8/1999, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 1999.
- Pierre BOURDIEU et al., Der Einzige und sein Eigenheim, Schriften zu Politik & Kultur 3, Hamburg 1998.
- Joachim BRECH, Klaus NOVY, Marlo RIEGE, Gruppenbezogene Wohneigentumsformen, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Heft Nr. 40; Bonn 1990.
- Claudia DOUBEK, Gerhard ZANETTI, Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte; Forschungsbericht des Österreichischen Instituts für Raumplanung (ÖIR) im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK); Wien 1998.
- Claudia DOUBEK, Petra WINKLER, Siedlungsentwicklung in Österreich, Band I: Trends 1971-1991; Expertengutachten des Österreichischen Instituts für Raumplanung (ÖIR) im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Schriftenreihe Nr. 121; Wien 1995.
- Claudia DOUBEK et al., Siedlungsentwicklung in Österreich, Band II: Szenarien 1991-2011; Expertengutachten des Österreichischen Instituts für Raumplanung (ÖIR) im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Schriftenreihe Nr. 127; Wien 1996.
- Rudolf HÄBERLI, Boden-Kultur – Vorschläge für eine haushälterische Nutzung des Bodens in der Schweiz; Zürich 1991.
- Hartmut HÄUßERMANN, Walter SIEBEL, Soziologie des Wohnens; München 1996.
- Florian ISMAIER, Siedlungsstrukturelle Lenkungswirkungen der Wohnbauförderung – Analyse am Beispiel des Landes Salzburg; Diplomarbeit TU Wien 1998.
- Alexander KEUL, Dimensionen der Wohnqualität, in: Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, Mitteilungen und Berichte 1-4/1992; Salzburg 1993.
- Ernst KNOTH, Georg SCHADT, Wirksamkeit von Instrumenten der Steuerung der Siedlungsentwicklung; Wien 1992.
- Franz KUZMICH, Kurt LEITNER, Ausgewählte Siedlungen und Siedlungsprojekte in Niederösterreich, Schriftenreihe der Niederösterreichischen Wohnbauforschung, Band 1, Hrsg. Amt der NÖ Landesregierung; St. Pölten 2000.
- Michael ORNETZEDER, Harald ROHRACHER, Erfahrungen und Einstellungen von NutzerInnen als Basis für die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte, Forschungsbericht, Wien 2001.
- ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz), Hrsg., Österreichisches Raumordnungskonzept 1991, Schriftenreihe Nr. 96; Wien 1992.

Herbert PRADER, Franz FEHRINGER, Möglichkeiten positiver Einflußnahme auf typische Wohn- und Siedlungsformen im ländlichen Raum, Forschungsbericht gefördert vom Bundesministerium für Bauten und Technik, Wohnbauforschung, Wien 1987.

Georg SCHADT et al., Möglichkeiten und Grenzen integrierter Bodenpolitik in Österreich; ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz), Schriftenreihe Nr. 123; Wien 1995.

Nicole SCHNEIDER, Annette SPELLERBERG, Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität; Opladen 1999.

Pierre STRITTMATTER, Markus GUGGER, Der Beitrag von Bund und Kantonen zur häuslicher Bodennutzung; Liebefeld-Bern 1991.



1 Einleitung

rationale
Argumente für sparsamen,
nachhaltigen Umgang
mit Boden brachten bislang
wenig Erfolg

Die hier vorgelegte Untersuchung ist ein Beitrag zu dem seit vielen Jahrzehnten in der Raumordnung behandelten Thema vom sparsamen, haushälterischen Umgang mit dem kostbaren, nicht vermehrbaren Gut „Boden“. In jüngerer Zeit wurde dem seit langem propagierten Prinzip der Sparsamkeit jenes der Nachhaltigkeit hinzugefügt. Die Vielzahl der immer wieder vorgebrachten rationalen Argumente, die für diese Prinzipien sprechen, hat jedoch bislang noch nicht zu einem zufriedenstellenden Ergebnis geführt: An der Art des „Landverbrauchs“ für Einfamilienhaussiedlungen haben diese Argumente – gemessen am angestrebten Ziel und dem erwünschten Zeitraum – noch sehr wenig geändert.

1.1 Historischer Kontext der Problematik

„Flächenfresser“
Einfamilienhaus

Die Kernproblematik, in die diese Studie historisch hineingestellt ist, läßt sich sehr einfach klar auf den Punkt bringen: Es geht darum, die Fragen nach den Ursachen für die zögerliche Realisierung verdichteter, flächensparender Wohnformen umfassend aufzuwerfen und nach neuen, ergänzenden, wirksameren Mitteln und Wegen zu suchen, die zu einer breiteren Akzeptanz führen.

Fülle von Argumenten für
sparsamen Landverbrauch

Problemdarstellung im
Österreichischen
Raumordnungskonzept 1991

Die kurz angerissene Problematik ist, wie schon angedeutet, keineswegs neu. Auch die Reihe der Versuche, die Zersiedelung und den durch den tausendfachen Bau von Einfamilienhäusern verursachten „Flächenfraß“ einzubremsen, ist recht lange. Es gibt also schon reichlich Erfahrungen.

Die vorliegende Arbeit wird aber nicht zum wiederholten Male ausbreiten, was zu diesem Thema schon unternommen wurde, und wird die interessierten Leserinnen und Leser auch nicht mit Exzerpten quälen. Wir gehen davon aus, daß die gewichtigen Gründe, die für den haushälterischen Umgang mit dem Boden oft und oft in der Literatur und auf Kongressen angeführt wurden, hinlänglich bekannt sind. Stellvertretend für die Fülle der in der Geschichte schon vorgebrachten Aspekte und Argumente für den sparsameren Landverbrauch, sei hier auf das Österreichische Raumordnungskonzept 1991 (ÖRK 91) hingewiesen. Dieser Querverweis scheint uns besonders dadurch legitimiert, daß das ÖRK 91 in einem mehrjährigen Diskussionsprozeß entstanden ist, an dem alle für die Raumordnung und Raumentwicklung rele-

vanten Akteure der österreichischen Gesellschaft beteiligt waren (ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz). Das ÖRK 91 ist somit weit mehr als eine individuelle Meinungsäußerung. Es ist das Konsensprodukt von gesellschaftlichen Kräften, die keineswegs immer die gleichen Interessen verfolgen.

**exorbitanter
Flächenverbrauch für
Ein- und Zweifamilienhäuser**

Zwischen 1971 und 1980 wurden 87 % des für Wohnzwecke verbauten Landes in Österreich für rund 260.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in offener und gekuppelter Bauweise verbraucht. Das waren 49 % aller in dieser Zeit errichteten Wohnungen in Österreich. Im selben Zeitraum entstanden nur 32.000 Wohnungen im verdichteten Flachbau. Das entspricht nur 6 % aller Wohnungen und nur 3 % des gesamten Baulandverbrauchs.

Für die 80er Jahre nahm man im ÖRK 91 ähnliche Relationen an. Der Flächenverbrauch durch Ein- und Zweifamilienhäuser hat in diesem Jahrzehnt auch tatsächlich einen gewichtigen Beitrag zur Zersiedelung der Landschaft geliefert: 1991 machen die Ein- und Zweifamilienhäuser 45 % sämtlicher Wohnungen (49 % einschließlich der landwirtschaftlichen Gebäude) aus. Ihr Flächenanteil beträgt hingegen fast das Doppelte: 83 %, bzw. 85 % des Nettobaulandes für Wohngebäude werden von Ein- und Zweifamilienhäusern beansprucht.¹

**gesellschaftliche
Wohnleitbilder und Folgen**

Die nur unzulänglich erfüllte Forderung nach sparsamem Umgang mit dem Boden ist keineswegs Selbstzweck. Die Problematik wird erst in den Folgen des exzessiven Landverbrauchs für diese Wohnform erkennbar. Diesbezüglich stellt das ÖRK 91 Thesen über „gesellschaftliche Wohnleitbildern“ und dessen Folgen auf:

**Wohnhausbau auf
landwirtschaftlichem Grund**

● *In ländlich agrarischen Gebieten scheint immer noch die Vorstellung vorzuherrschen, „Jeder baut auf seinem Grund“. Die jahrzehntelange Duldung der Praxis, daß bäuerliche Grundbesitzer für sich bzw. für die weichenden Erben das Recht erhalten, auf eigenem landwirtschaftlichen Grund (nicht einmal mehr in unmittelbarer Nachbarschaft zum elterlichen Hof) das „eigene Haus“ bauen, hat zu Siedlungzersplitterung bzw. Zersiedelung auch in Regionen geführt, die keinem besonderen Siedlungsdruck von außen her ausgesetzt sind. (...)*

¹ ÖSTAT, Häuser- und Wohnungszählung 1991, bereinigte Werte, zitiert nach DOUBEK Claudia, 1995. Jüngere Daten über den Flächenverbrauch sind erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Großzählung 2001 verfügbar.

Spirale der Baulandausweisungen	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>In landschaftlich attraktiven Gebieten mit intensiver Tourismus- und Erholungsfunktion kann der Nachfrage- druck mit dem Motto „Hier will jeder bauen“ charakterisiert werden. Nicht nur die „grundbesitzende“ einheimische Bevölkerung, sondern auch „Zuwandernde“ (...) Der Nachfragedruck hat Bodenpreisentwicklungen zur Folge, die es zahlreichen Einheimischen ohne ererbten Grund- besitz im Bauland unmöglich machen, sich in der eigenen Gemeinde anzusiedeln, während gleichzeitig zahlreiche Zweitwohnungen den größten Teil des Jahres leerstehen.</i>
Anpassung der Verkehrsinvestitionen an Einfamilienhaussiedlungen	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Auf das großstadtnahe, verkehrsmäßig gut erschlos- sen Umland konzentriert sich die Zuwanderung sowohl aus der Stadt als auch aus peripheren Teilen der Ein- zugsbereiche. Die umfangreichen Verkehrsinvestitionen der letzten Jahrzehnte im Straßenbau und in den Groß- stadt-Ballungsräumen auch in den öffentlichen Verkehr ermöglichen einer großen Zahl von Menschen die Real- sierung des Wunschbildes „Arbeiten in der Stadt – Woh- nen auf dem Land“. Die diesem Wunschbild entspre- chende Wohnform ist das flächenvergeudende Einfamili- enhaus in offener Verbauung. Der Siedlungsflächenver- brauch wird dadurch laufend erhöht, Berufsverkehr erzwingt laufend weitere Verkehrsinvestitionen, während auf den öffentlichen Verkehr hin orientierte Gestaltung der Stadtentwicklung seitens der Umlandgemeinden un- terbleibt. (...)</i>
Verkehrskollaps	<p>Die Fortführung dieser thesenartigen Kausalkette zeigt auf einen Boom an flächenfressenden und verkehrser- zeugenden Einkaufszentren am Stadtrand, auf unerfüllba- re Ansprüche an das öffentliche Verkehrssystem, einen kollabierenden Individualverkehr mit hohen Schadstoff- belastungen der Umwelt und eine Vergeudung öffentli- cher Mittel durch eine unökonomische Nutzung der Infra- struktur.</p>
Umweltbelastung	
Vergeudung öffentlicher Gelder	
„Chancen“ der siedlungspolitischen Instrumente	<p>Das ÖRK 91 konzidiert der Siedlungspolitik trotz der aus- geführten komplexen Problematik einen beachtlichen Handlungsspielraum. Bei entsprechendem Einsatz des verfügbaren Instrumentariums müßte der Siedlungsflä- chenbedarf pro Wohneinheit doch beeinflussbar sein. Und optimistisch beispielhaft wird darauf hingewiesen, daß</p>
gekuppelte Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>bereits der erste Schritt zur Reduzierung des Flächen- bedarfs freistehender Einfamilienhäuser, nämlich die „Kupplung“ von zwei Häusern an der Grundstücksgrenze, eine Reduktion der durchschnittlichen Grundstücksgröße um 40 % ermöglicht.</i>

- Reihenhaus** ● *Zweigeschossige Reihenhäuser, der „nächste Schritt“, ermöglichen bereits eine Reduktion um 62 %. Flächenbedarf und Grundstückskosten reduzieren sich natürlich im selben Ausmaß. Die Wohnflächen bleiben dabei völlig unverändert.*

**Bedeutung für das Programm
„Haus der Zukunft“**

Berücksichtigt man bei der hier im Österreichischen Raumordnungskonzept 91 beispielhaft ausgeführten Problematik, daß es sich hierbei um vergleichsweise langsame, undramatisch, schleichend sich vollziehende Prozesse handelt, die sich der auf schnelllebige Aktion orientierenden Wahrnehmung entziehen, dann versteht man sofort, daß diese Problematik auch ein Jahrzehnt nach der Veröffentlichung des ÖRK 91 für die Frage nach dem Haus der Zukunft von höchst aktuellem Interesse ist. Trotz – oder gerade wegen – der Trägheit dieser Siedlungs- und Wohnformentwicklung soll im Bereich der Grundlagenstudien erkundet werden, wie die auch im ÖRK 91 mitverantwortlich gemachten Wohnleitbilder beeinflusst werden können.

Angesichts dieses Hintergrundes konzentriert sich nicht nur die Forschungstätigkeit sondern auch der Bericht auf jene Aspekte, die als relativ neu, zielführend und damit erwähnenswert erscheinen. Der Darstellung der Raumordnungsproblematik – sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht – werden wir unter Verweis auf die einschlägige Fachliteratur nur soviel Raum geben, wie er für das grundlegende Problemverständnis benötigt wird.

1.2 Zentrale Fragestellungen

Die Arbeit hält sich sehr eng an die Ausschreibungsdetails für Grundlagenstudien, im besonderen an den dort unter 1.3 formulierten Anspruch des ausschreibenden Ministeriums: „... es sollen sowohl die wesentlichsten Motive zugunsten der Errichtung bzw. des Kaufes eines Einfamilienhauses, als auch potentielle Vorteile verdichteter Wohnformen erhoben werden“.

**Fragestellungen auf der
Angebots- und der
Nachfrageebene**

Bezogen auf die Position der Forschenden im Projekt bedeutet dies, aus einer möglichst unvoreingenommenen Position heraus die Frage nach den „Stärken“ des Einfamilienhauses zu stellen: Sie gilt es möglichst klar darzustellen, sie herauszufiltern aus einem Konglomerat von realen und eingebildeten qualitativen Vorteilen, von Mythen und tatsächlichen Kosten. Die dazu gehörenden Leitfragen sind auf zwei Ebenen zu stellen: Einerseits auf

der Ebene der Wohnform, also des (potentiellen) Angebots; andererseits auf der Ebene der Nutzer und Interessenten, also der (potentiellen) Nachfrage.

**„Leistungen“
verdichteter Wohnformen**

Auf der Angebotsebene stehen etwa folgende Fragen im Mittelpunkt: Was bieten verdichtete Wohnformen nicht, was das Einfamilienhaus sehr wohl bietet? Was können verdichtete Wohnformen besser als das Einfamilienhaus? Hier geht es also darum, „Leistungsunterschiede“ zwischen den Wohnformen herauszuarbeiten, bzw. die terminologischen Abgrenzungskriterien zu definieren und auf diese Weise die Bandbreite der Wohnformen jenseits des Einfamilienhauses einzugrenzen. Dies ist notwendig, wenn die potentiellen Nachfrager mit Alternativen zur jeweils vorgestellten Wohnform konfrontiert werden sollen.

**praktische Eingrenzung
„verdichteter“ Wohnformen**

Da theoretisch einer verdichteten Bebauung eines Grundstückes kaum Grenzen gesetzt sind und daher fast alle Wohnformen eine höhere Bebauungsdichte als das freistehende Einfamilienhaus aufweisen, mußte eine operationale Grenze eingezogen werden. Ein wesentliches Kriterium der Unterteilung verdichteter Wohnformen ist der direkte Zugang jeder Wohnung (Wohneinheit) zum ebenerdigen Freiraum. Beim freistehenden Einfamilienhaus ist die Wohneinheit allseitig von ebenerdigen privat nutzbarem Freiraum umgeben; beim Doppelhaus ist es um eine Seite weniger, beim Reihenhaus bleiben in der Regel zwei Hausseiten übrig, an die privat nutzbarer Freiraum angrenzt. Bei Gruppenwohnhäusern hängt es von der architektonischen räumlichen Situierung der Anlage ab. Mit dem Kriterium sind solche Wohnanlagen und Mehrwohnungshäuser als Alternativen zum Einfamilienhaus ausgeschlossen, in denen sich auch Wohneinheiten befinden, denen kein direkt zugänglicher privat nutzbarer ebenerdiger Freiraum zugeordnet ist.

**Zugänglichkeit zu
ebenerdigen,
privat nutzbarem Freiraum**

**Doppelhaus
Reihenhaus
Gruppenwohnanlage**

Fragen an die Nutzerseite

Auf dieser Nachfrager- bzw. Nutzerseite konzentriert sich die Erhebung auf die Wünsche und Vorstellungen die zur Entscheidung für die gewählte, bzw. im Falle von Nachfragern für die gerade präferierte Wohnform. Darüber hinaus wird eruiert, welche äußeren Faktoren zur Ausformung der jeweiligen Wunsch- bzw. Vorstellungsbilder beigetragen haben. Die diesbezüglichen Fragen sollen Antworten und Hinweise für einen möglichst treffsicheren Einsatz von Mitteln liefern, die zu einer höheren Akzeptanz verdichteter Wohnformen beitragen. Damit rücken auch die für die Wünsche und ihre Realisierung „verantwortlichen“ Parameter in das Zentrum der Studie und

werden Fragen betreffend die Rahmenbedingungen aufgeworfen:

das äußerliche „setting“ für die Wohnformentscheidung

Welche Motive sind in welchen Haushalten unter welchen Wohnverhältnissen und mit welchen finanziellen Möglichkeiten für die Wohnformentscheidung relevant? Und wer gestaltet auf welche Art und Weise jene äußeren Verhältnisse, in denen der individuelle Haushalt seine Motive plaziert? Welche Rolle spielen Raumordnungsregelungen, Förderungsbestimmungen, Werbeträger, Fertighausprodukte etc.?

1.3 Verwertbarkeit der Forschungsarbeit

Daß die Arbeit in der Programmlinie „Haus der Zukunft“ in der Kategorie der „Grundlagenstudien“ angesiedelt wurde, bedeutet nach unserem Verständnis nicht, daß eine unmittelbare Verwertung der Forschungsergebnisse in der gesellschaftlichen Praxis völlig unmöglich wäre. Gerade beim einleitend dargestellten Thema ist es unseres Erachtens angebracht, sich schon bei der Gestaltung des Forschungsprojektes an der Verwertung der erarbeiteten Ergebnisse zu orientieren, d.h. die Arbeit möglichst strikt an der übergeordneten Intention der Reduzierung des Landverbrauchs auszurichten und auch – so gut wie möglich – die dafür kompetenten gesellschaftlichen Akteure anzusprechen und zu benennen.

Vorab-Evaluation von Handlungsmöglichkeiten

Das bedeutet, daß ein nicht unbeträchtlicher Teil des Arbeits- und somit des Zeitaufwandes nicht nur in die Erforschung der Motive und ihrer Hintergründe fließt, sondern auch in die Einschätzung von Handlungsmöglichkeiten, die im Zuge der Recherchen zu entwickeln sind. Diese Einschätzung sollte durch die Gegenüberstellung der Vorstellungen ermöglicht werden, die im Zuge der Befragungen und Interviews herausgearbeitet werden konnten.

Eine Erfolgsgarantie für den Einsatz von Zeit und Geld kann es freilich nicht geben. Die Arbeit kann aber weitergehende Überlegungen vorstrukturieren.

2 Projektstruktur, Methoden und Daten

Die im Rahmen der Studie durchzuführenden Untersuchungen fanden auf drei Ebenen statt:

- die Ebene der Bewohnerhaushalte,
- die lokale Untersuchungsebene (Gemeindeämter),
- die überörtliche Untersuchungsebene (Landesplanung, Wohnbauförderung, Bauwirtschaft etc).

Expertengespräche, Befragungen

Auf allen drei Ebenen kommen die Methoden des Expertengesprächs und der standardisierten (mündlichen) bzw. schriftlichen Befragung zur Anwendung. Die Ebene der Bewohnerhaushalte und die lokale Untersuchungsebene werden in drei verschiedenen Siedlungstypen in Österreich eingezogen; d.h. daß Bewohnerhaushalte in

räumliche Gliederung der Erhebungen

- Stadtumlandgemeinden (Typ 1),
- ländliche Gemeinden mit relativ eigenständiger gewerblicher Wirtschaft (Typ 2) und
- ländliche Gemeinden mit dominanter Landwirtschaft (Typ 3)

befragt bzw. interviewt wurden. In allen drei Siedlungstypen wurden auch die Expertengespräche und Befragungen der lokalen Untersuchungsebene durchgeführt. Die Typisierung lehnt sich an Arbeiten in der Regionalforschung an.²

Siedlungstyp 1: Stadtumlandgebiete

Die Stadtumlandgebiete sind jene Räume zwischen den verdichteten städtischen Kernen und den flächenexpansiven dispers besiedelten ländlichen Räumen. Sie sind infolge der Lage am Rande einer großen Stadt von deren Entwicklungsprozessen in besonderer Weise betroffen. Die Gemeinden zeichnen sich durch eine gute Erreichbarkeit der Zentren aus – sei es durch öffentliche Verkehrsmittel oder durch gute Einbindung in das Straßennetz. In Bezug auf die vorliegende Untersuchung ist das wichtigste Charakteristikum dieser Gemeinden, daß sie als Wohnstandort von jenen Haushalten bevorzugt werden, die in der Stadt arbeiten und am Land wohnen (wollen).

Stadtumland von Wien, Bregenz, Dornbirn

Im Wiener Stadtumland wurden Befragungen und Expertengespräche u.a. in folgenden Gemeinden durchgeführt: Achau, Hennersdorf, Enzersfeld, Laab im Walde, Pressbaum, Purkersdorf, Sooß, St. Andrä-Wördern, Sulz im Wienerwald, Wolfsgaben. Darüber hinaus wurden in

² z.B. O. Boustedt, Grundriß der empirischen Regionalforschung, Hannover 1975. ÖROK, Siedlungsentwicklung in Österreich, ÖROK-Schriftenreihe Nr. 121 und 127; Wien 1995, 1996.

Vorarlberg einige Stadtumlandgemeinden einbezogen, deren berufstätige Wohnbevölkerung zu einem großen Teil in der Landeshauptstadt oder in Dornbirn beschäftigt ist: Doren, Hohenweiler, Langen. Andere Stadtumlandgemeinden von Bregenz und Dornbirn wurden wegen ihrer relativ eigenständigen Wirtschaftskraft dem zweiten Siedlungstyp zugeordnet.

Siedlungstyp 2: „eigenständige“ Landgemeinden Das für das Forschungsprojekt wichtigste Merkmal des zweiten Siedlungstyps ist die relative kommunalwirtschaftliche Eigenständigkeit der Gemeinde, die in Österreich sehr häufig durch den Fremdenverkehr als dominierender Wirtschaftszweig gewährleistet wird. Auspendelnde Bevölkerung spielt eine deutlich geringere Rolle als in den Stadtumlandgemeinden; d.h. der Wohnungsbestand – auch der an Ein- oder Zweifamilienhäusern – dient vor allem der Befriedigung des Wohnbedürfnisses der im Ort arbeitenden Bevölkerung. Bei jenen Gemeinden dieses Typs, in denen die Tourismus- und Erholungsfunktion dominiert, verschärft sich das Wohnbaulandproblem wegen des baulandpreistreibenden Nachfragedrucks von Zweitwohnungsinteressenten.

Bregenzer Wald und Waldviertel Erhebungen zum Siedlungstyp 2 wurden u.a. in Vorarlberg, und zwar in den Gemeinden Hörbranz, Krumbach, Lochau, Sulzberg durchgeführt. Auch in Niederösterreich wurden Gemeinden dieses Typs, und zwar im Waldviertel (Zwettl, Horn, u.a.) in die Feldarbeit einbezogen.

Siedlungstyp 3: agrarisch geprägte Gebiete Der dritte Siedlungstyp ist durch eine überdurchschnittlich hohe Agrarquote, eine niedrige Siedlungsdichte und durch geringe Einwohnerzahlen gekennzeichnet. Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze sind kaum oder gar nicht zu finden, die Verkehrserschließung ist für nicht-agrarische Investitionen meist unzureichend.

Bregenzer Wald, Mittelburgenland, Weinviertel Als Beispiele für diesen Siedlungstyp wurden einige Gemeinden im Bregenzer Wald ausgesucht: Lingenau, Langenegg, Möggers, Riefensberg. Befragt wurden auch Haushalte im burgenländischen Bezirk Oberpullendorf (Stoob, Neutal) sowie in ländlichen Gemeinden im nördlichen Weinviertel (z. B. Staatz).

Außer der Zugehörigkeit von Gemeinden zu einem der drei Siedlungstypen mußten notwendigerweise Auswahlkriterien bestimmt werden, um einerseits einem Mindestanfordernis an Repräsentativität gerecht zu werden und damit andererseits der Erhebungsaufwand zeitlich und finanziell nicht ausufert.

Eine Beschränkung der Erhebungen auf das Wiener Umland hätte unseres Erachtens keine Aussagen erlaubt, die auf andere Regionen Österreichs übertragbar wären. Außerdem wäre durch eine solch einseitige Betrachtung der bekannte Entwicklungsvorsprung verdichteter Wohnformen in Vorarlberg außer Acht gelassen worden. Mit der Einbeziehung von Siedlungsgebieten in Ostösterreich (Niederösterreich, Burgenland), die doch eine gewisse Selbständigkeit gegenüber der Bundeshauptstadt aufweisen können, wurde versucht, dem möglicherweise auch regional unterschiedlich definierten Problem hinreichend gerecht werden.

Wenn auch die Gesamtproblematik in den Stadtumlandgemeinden die schärfste Zuspitzung erfährt, sollte dennoch nicht übersehen werden, daß die Notwendigkeit, Alternativen zum Einfamilienhaus zu propagieren, überall dort gegeben ist, wo der Nachfragedruck auf Wohnbauland hoch ist. Wie schon im Österreichischen Raumordnungskonzept 1991 festgestellt wurde, beschränkt sich die Problematik keineswegs nur auf die Stadtrandgebiete und die im Einzugsbereich der Großstadt liegenden Landgemeinden.

**Thesen zur Erhebung
in Siedlungstypen**

Eine unserer Hypothesen besagte, daß die Bereitschaft, flächensparende Wohnformen in die Überlegungen des Wohnhausbaues oder -kaufs einzubeziehen, in (groß-)städtischen Siedlungsbereichen größer sei als in rein agrarischen Regionen. Auch könne man in diesen von anderen Hintergrundmotiven als bei der „großstadtflüchtenden“ Bevölkerung ausgehen. Der Entscheidung, die Erhebung in den drei unterschiedlichen Siedlungstypen durchzuführen, beruhte somit auf unserer Annahme, daß die Motive für einen Einfamilienhausbau bzw. für dessen Alternativen in diesen Siedlungsräumen auch unterschiedlich ausgeformt werden.

**unterschiedliche
Grundvoraussetzungen
in den Siedlungstypen**

Hinzu kommt, daß auch die Rahmenbedingungen in den drei Siedlungstypen – abgesehen von den haushaltsspezifischen Möglichkeiten – sehr unterschiedlich sein können: In den dominant agrarisch genutzten Gemeinden mit vergleichsweise geringer Bautätigkeit und fehlendem Druck auf den Bodenmarkt stehen Wohnraum suchende Haushalte unter viel geringerem Zwang zum Flächensparen; außerdem ist die Chance in diesen relativ dünn besiedelten Ortschaften, zur gleichen Zeit mehrere Interessenten für eine Reihenhausbau- oder eine Gruppenhausanlage zu finden, minimal. Ein solcher Wunsch scheitert

somit schon am Mangel an Partnern, bzw. am Fehlen eines dieser Wohnform entsprechenden Marktes in solchen Gebieten.

2.1 Die Untersuchungsebene der Bewohnerhaushalte

2.1.1 Erhebungsmethodik

Die Bewohnerhaushalte wurden in vier Kategorien gegliedert:

- 1 Bewohner von Einfamilienhäusern
- 2 Interessenten an Einfamilienhäusern
- 3 Bewohner von verdichteten Wohnformen
- 4 Interessenten an verdichteten Wohnformen.

Entstehungsgeschichte vor Bezug

Bei den beiden Bewohnergruppen (1 und 3) stand die Entstehungsgeschichte, die zu der aktuell realisierten Wohnform geführt hat, im Mittelpunkt der Befragung; bei den Interessenten (2 und 4) waren es die aktuellen Motive und Entscheidungsfaktoren. Neben den sozio-ökonomischen Möglichkeiten und der früheren Notwendigkeit bzw. dem früheren Wunsch nach dem realisierten Wohnungs(form)wechsel des Bewohnerhaushalts wurde auch das subjektive Gewicht der „externen“ Faktoren bei der Entscheidung eruiert; d.h., daß auch die vor Ort gebotenen Gegebenheiten bezüglich ihres Einflusses auf die getroffene Wahl in Erfahrung gebracht wurden. Gerade diesen Einschätzungen wurde große Bedeutung beigemessen, weil sie als direkte Beiträge oder Korrektive zu Strategien für verdichtete Wohnformen zu werten sind.

In den Expertengesprächen³ und zum Teil auch in den schriftlichen Befragungen⁴ wurden nachstehende Themen angeschnitten:

- A wohnungsspezifische Gründe für den Wohnungswechsel
- B Flächenansprüche, Lage des Hauses (im Ort, Entfernung zu Arbeitsplatz, Infrastruktureinrichtungen, etc.), Einflußfaktoren bei der Gestaltung (Vorbilder, Orientierungen, etc.)
- C Stellenwert von Alternativen zur gewählten Wohnform

³ Leitfaden für das Expertengespräch mit EFH-Bewohnern Anhang 1, mit EFH-Interessenten Anhang 2, mit Bewohnern verdichteter Wohnformen Anhang 3, mit Interessenten an verdichteten Wohnformen Anhang 4.

⁴ Fragebogen für EFH-Bewohner Anhang 5, für EFH-Interessenten Anhang 6, für Bewohner verdichteter Wohnformen Anhang 7, für Interessenten an verdichteten Wohnformen Anhang 8.

D Finanzierung, Bedeutung der Wohnbauförderung, Beurteilung der jetzigen Wohnsituation im Vergleich zur früheren (nur bei Bewohnern, nicht bei Interessenten)

Fragebogenstruktur Der Fragebogen für die schriftliche Befragung war – dem Erhebungsinstrument entsprechend – eine stark reduzierte Fassung des Gesprächsleitfadens. Er beschränkte sich auf die unseres Erachtens wichtigsten Informationen und sollte durch seine Kürze helfen, die Hemmschwelle beim Beantworten niedrig zu halten. Rund 15 % aller verteilten Fragebögen wurden beantwortet und an uns zurückgeschickt.

statement-Batterie zu Persönlichkeitsdimensionen Sowohl in die schriftliche Befragung als auch in die Expertengespräche war ein Paket von Aussagen (siehe Anhang 1a) eingebettet, zu denen die befragte Person anzugeben ersucht wurde, in wie weit die Aussage für sie selbst stimmt. Auf diese Weise sollten einige Persönlichkeitsdimensionen (Status, Mobilität, Offenheit, etc.) abgebildet werden, die bei der Bevorzugung der jeweiligen Wohnform vielleicht eine Rolle spielen können.

2.1.2 Datenstruktur des Fragebogenrücklaufs

42 % der beantworteten Fragebögen stammen von Bewohnerhaushalten in Einfamilienhäusern; 28 % von Interessenten an Einfamilienhäusern und 30 % der Bögen kamen von Haushalten in verdichteten Wohnformen. In dieser Gruppe verteilen sich die Antwortbögen gleichermaßen auf Reihenhausbewohner und Haushalte in Wohnprojekten. An Interessenten verdichteter Wohnformen konnten wegen fehlender Kontakte keine Fragebögen verteilt werden. In dieser Bewohnergruppe kamen lediglich zwei Intensivinterviews zustande. Wegen der schwierigen Erreichbarkeit der Einfamilienhausinteressenten stammen die Antworten dieser Gruppe ausschließlich von Personen, die sich unter anderem auch in Musterhausparcs informieren.

schwierige Erreichbarkeit von Einfamilienhaus- und Wohnprojektinteressenten

Verteilung nach Siedlungstypen Der größte Teil des Rücklaufs der Fragebögen (fast 60 %) stammt aus Stadtumlandgemeinden, wobei alle Einfamilienhausinteressenten diesem Siedlungstyp (1) zuzurechnen sind. 26 % der retournierten Fragebögen kamen aus ländlichen Gemeinden oder kleineren Städten mit einer relativ eigenständigen Wirtschaft (Siedlungstyp 2). Die übrigen Antworten gaben Bewohnerhaushalte in vorwiegend landwirtschaftlichen Gegenden (Typ 3).

Haushaltsstruktur Über 90 % der Bewohnerhaushalte bestanden zum Zeitpunkt vor dem Bezug des Hauses aus nur zwei Erwachsenen. Bei den restlichen waren es maximal vier Erwachsene. In 44 % der Familien wurde das Haus für zwei Kinder geplant. In rund einem Fünftel der Haushalte gab es vor dem Einzug in das Haus keine Kinder.

Wohndauer Über 80 % der Einfamilienhausbewohner und der Bewohner verdichteter Wohnformen leben bereits seit fünf oder mehr Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung. Den

beabsichtigter Wohnungswechsel Einfamilienhausinteressenten ist der Wohnungswechsel größtenteils sehr ernst gemeint: 31 % wollen so schnell wie möglich, 43 % mittelfristig (also innerhalb der nächsten fünf Jahre) in die neue Wohnung einziehen.

Bildungsstruktur der Haushalte Betrachtet man die Schulbildung der erwachsenen Personen im Haushalt, dann zeigt sich folgende Struktur:

Tabelle 1

Schulbildung erwachsener Haushaltsmitglieder

höchste abgeschlossene Schulbildung	Anteil in %
nur Pflichtschule	3,7
Pflichtschule und Lehre	30,3
Fachschule, Handelsschule	17,0
Matura	23,6
Fachhochschule	7,1
Universität	18,3

Akademikerüberhang in verdichteten Wohnformen

Der hohe Akademikeranteil ist vor allem in der Gruppe der Bewohner verdichteter Wohnformen geschuldet: Obwohl diese nur 30 % des Rücklaufes ausmachen, wohnt mehr als die Hälfte der Universitätsabsolventen in diesem Wohntyp. Rund ein Drittel aller Erwachsenen in Haushalten verdichteter Wohnformen sind Akademiker, bei den Einfamilienhausinteressenten sind es nur knapp ein Fünftel und unter den erwachsenen Einfamilienhausbewohnern haben nur 7 % einen Universitätsabschluss.

Berufliche Position

Der größte Teil der Erwachsenen ist in einem Angestelltenverhältnis erwerbstätig; die zweitgrößte Gruppe stellen die öffentlich Bediensteten. Die nicht erwerbstätigen Haushaltsmitglieder (Pensionisten, ausschließlich im Haushalt Beschäftigte, Studenten) machen knapp 8 % der Erwachsenen aus (siehe Tabelle 2).

kaum Arbeiter in verdichteten Wohnformen

Betrachtet man die entsprechende Verteilung innerhalb der drei Bewohnergruppen, so fallen bei den verdichteten Wohnformen das Fehlen von Arbeitern (nur 3 %) sowie der hohe Anteil der öffentlich Bediensteten (35 %) beson-

ders auf. Unter den Einfamilienhausbewohnern hingegen finden sich in der Stichprobe 16 % Arbeiter und 15 % öffentlich Bedienstete. Bei denen, die sich heute aktuell für ein Einfamilienhaus interessieren liegen die entsprechenden Werte jeweils dazwischen: 23 % öffentlich Bedienstete und 10 % Arbeiter.

Tabelle 2

Berufliche Stellung erwachsener Haushaltsmitglieder

Berufliche Stellung	Anteil in %
Freischaffende oder Selbständige	7,8
Angestellte	50,5
Öffentlich Bedienstete	23,4
Arbeiter	10,6
in Pension	1,8
nur im Haushalt Tätige	4,7
Studentinnen, Studenten	1,2

Haushaltseinkommen

Die Verweigerungsrate bei Einkommensangaben ist auffallend niedrig: Nur 15 % gaben auf die Frage nach dem gesamten monatlichen Nettohaushaltseinkommen keine Antwort. Bei jeweils rund 11 % liegen die Werte unter öS 20.000.- bzw. öS 50.000.- oder darüber; ein Viertel der Haushalte hat ein Nettoeinkommen von öS 20.000.- bis unter öS 30.000.-; ein knappes Drittel verdient monatlich zwischen öS 30.000.- und öS 40.000.-.

Berücksichtigt man die Haushaltsgröße und gewichtet die Personen, dann ergibt sich nachstehende Struktur der Haushalte:

Tabelle 3

Haushalte nach gewichtetem monatl. Pro-Kopf-Nettoeinkommen

Pro-Kopf-Einkommen in öS	Anteil in %
unter 10.000	29,8
10.000 bis unter 15.000	37,4
15.000 bis unter 20.000	18,3
20.000 und mehr	14,5

**Einfamilienhausbewohner
in den höheren
Einkommensklassen
stärker vertreten**

Große Unterschiede zwischen den Bewohnergruppen sind in den oberen beiden Klassen erkennbar: Ein Viertel der Bewohnerhaushalte verdichteter Wohnformen hat ein gewichtetes Pro-Kopf-Nettoeinkommen von öS 15.000.- bis unter öS 20.000.- ; nur bei weiteren 5 % liegt es in der obersten Klasse. Bei den Einfamilienhausbewohnern und -interessenten (zusammen) hingegen betragen die entsprechenden Werte: 15,4 % bzw. 18,6 % (öS 20.000.- und mehr).

2.2 Die lokale Untersuchungsebene

Auf dieser Untersuchungsebene ging es um die Bestimmungsfaktoren vor Ort: In den entsprechend der Siedlungstypologie ausgewählten Gemeinden wurden die Rahmenbedingungen für die Einfamilienhaussiedlung bzw. die verdichtete Wohnform dokumentiert. Dies erfolgte anhand qualitativer Recherchen und Interviews mit den zuständigen Experten und Verantwortlichen (Bürgermeister, Bauausschußmitgliedern, örtlichen Bauträgern etc.). Im besonderen wurden die kommunalen Planungen für örtliche Entwicklungskonzepte und die Flächenwidmung angesprochen und die Meinungen bzw. Einstellungen der in der Kommune maßgeblichen Personen zur Thematik erhoben.

**schriftliche Fragebögen
an Gemeindeämter**

In all jenen Gemeinden, in denen Erhebungen unter der Wohnbevölkerung (siehe Untersuchungsebene Bewohnerhaushalte) stattfanden, wurden auch Fragebögen an die Gemeindeämter geschickt bzw. persönlich hingbracht.⁵ Darüber hinaus wurde um ausführlichere Gespräche angefragt.

geringe Antwortbereitschaft

Diese schriftliche Kurzbefragung lehnte sich an jene umfangreiche Untersuchung an, die in den 90er Jahren u.a. die Chancen flächensparender bodenpolitischer Maßnahmen darstellte.⁶ Wegen unserer Bedachtnahme auf die Maximierung des Rücklaufes wurden die Fragen auf die unbedingt erforderliche Anzahl beschränkt und außerdem auf Zahlenmaterial verzichtet, das in vielen Gemeinden vermutlich nur sehr aufwendig zu erstellen wäre. Von einigen angeschriebenen Gemeinden wurde der Fragebogen auch umgehend beantwortet, vom Großteil jedoch nicht. Leider blieb trotz mehrmaligen Nachfragens und Ersuchens die Antwortbereitschaft weit hinter unseren Erwartungen. Nur acht Gemeinden retournierten die Bögen.

Die Fragestellungen auf der lokalen Untersuchungsebene konzentrierten sich auf wohnungspolitische Zielsetzungen der örtlichen Raumentwicklung und auf den quantitativen und qualitativen Stellenwert flächensparenden, verdichteten Bauens in der Gemeinde.

⁵ Fragebogen an Bürgermeister bzw. Baureferenten im Anhang 9.

⁶ G. Schadt et al, Möglichkeiten und Grenzen integrierter Bodenpolitik in Österreich, ÖROK Schriftenreihe Nr. 123, Wien 1995

2.3 Die überörtliche Untersuchungsebene

Expertengespräche:
Gesetzgeber,
Aufsichtsbehörde,
Fertighaushersteller,
Werbung

Die dritte Untersuchungsebene befaßte sich mit dem nicht am Wohnort selbst lokalisierten strukturellen Rahmen, der für die Entstehung und Herausbildung der zu untersuchenden Motive mitverantwortlich ist. Im besonderen ging es um die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Raumordnung und der Wohnbauförderung sowie um die Aktivitäten der Fertighaushersteller, des Baustoffhandels, der Werbung etc.. Doch nicht nur diese „äußerlichen“ Gegebenheiten, sondern auch ihre Effekte auf die Subjekte (Bewohnerhaushalte) waren Gegenstand der Untersuchung auf dieser Ebene.⁷

Im Vergleich zu den beiden anderen Untersuchungsebenen in diesem Projektteil der Anwendung der gewonnenen Resultate ein besonderer Stellenwert zu; der empirische Teil - in Form von schriftlichen Experteninterviews - diente einerseits der Absicherung der theoretischen Erklärungsmuster, andererseits der Formulierung von Handlungsoptionen, die zu einer höheren Akzeptanz verdichteter Wohnformen führen könnten.

Evaluation der Effekte
der Gesetze,
der Förderung,
der Werbung

Inhaltlich konzentrierten sich die Expertengespräche auf Fragestellungen zu folgende Themen: Effekte der Raumordnungsgesetze, der Wohnbauförderung, der Werbung in Fachzeitschriften, in Baumärkten, der Aktivität der Bauparkassen. Neben der Sammlung solcher Einschätzungen wurde auch um die Beurteilung von Vorschlägen zur Werbung für Alternativen zum Einfamilienhaus gebeten.

50 % Beteiligung

Die Hälfte aller angeschriebenen Personen beteiligte sich an dieser Form des schriftlichen Interviews – dies ist umso erfreulicher, als fast keine Antwortvorgaben gemacht wurden, sondern explizit immer um offene Beantwortung und Kommentare zur dargelegten Problematik gebeten worden war.

2.4 Zusammenführung der Ergebnisse

Rückkoppelung der
Zwischenergebnisse

Schon bei den schriftlichen Befragungen der örtlichen und der überörtlichen Ebene waren Rückkoppelungen eingebaut: Die Experten der lokalen Ebene wurden mit den Zwischenresultaten aus den Bewohnergesprächen und –befragungen konfrontiert. Die Experten der überörtlichen Ebene wurden zusätzlich mit den relevantesten Aussagen

⁷ Gesprächsleitfaden siehe Anhang 10.

ex-ante Evaluation

konfrontiert, die aus den Interviews mit Bürgermeistern und kommunalen Wohnbauakteuren gewonnen wurden.

Eine zusätzliche Rückkoppelung und Zusammenführung erfolgte im Rahmen des eintägigen Workshops, auf dem die vorläufigen Endergebnisse präsentiert wurden.

3 Ergebnisse

inhaltliche Berichtsstruktur

Die in diesem Teil des Endberichts präsentierten Ergebnisse sind inhaltlich nach den möglichen Motiven für die jeweilige Wohnformentscheidung strukturiert. Beginnend mit einer sehr knapp gehaltenen Darstellung der Gründe, warum Bewohner oder Interessenten von Einfamilienhäusern und alternativen Wohnformen ihre frühere bzw. derzeitige Wohnung verlassen wollen (Kap. 3.1), konzentriert sich der Ergebnisberichtsteil dann auf die entscheidenden Kriterien für die Wahl der Wohnform (Kap. 3.2). Im abschließenden Unterkapitel werden jene gesellschaftlichen Rahmenbedingungen beleuchtet, die indirekt die Wohnwunschentstehung beeinflussen (Kap. 3.3).

Motiv und Bedürfnis synonym

Wenn im folgenden von Motiven gesprochen wird, dann wird der Begriff synonym mit dem des Bedürfnisses verstanden. Im Unterschied zum Trieb sind Motive und Bedürfnisse auch sozial bedingt, sind demnach bis zu einem gewissen Grad erlernbar, bzw. steuerbar. Dies ist der wesentliche Grund dafür, auch die Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, von denen angenommen wurde, daß sie für die Motiv- bzw. Bedürfnisbildung relevant sind.

Die für die Erhebungsarbeit gewählte Gliederung auf den drei empirischen Ebenen wird im Ergebnisbericht nicht übernommen. Der Bericht ist also keine Aneinanderreihung der Resultate aus jedem einzelnen Untersuchungsschritt. Statt dessen werden die Ergebnisse der einzelnen Erhebungen thematisch zusammengefaßt. Einzelergebnisse aus Teilerhebungen – wie z.B. statistische Auswertungen der schriftlichen Befragung der Bewohner- und Interessentenhaushalte – werden nur dort besonders hervorgehoben, wo sie der Darstellung oder Erklärung des Gesamtergebnisses dienlich sind.

Entscheidung für Wohnform nicht an Persönlichkeitstyp gebunden

Auch jene Aussagen, die (in den ausführlichen Bewohnerinterviews) Persönlichkeitsmerkmale deutlich machen sollten, werden in diese inhaltliche Berichtsstruktur eingebunden.⁸ Eine rein statistische Auswertung dieser Aussagen macht wegen der zu geringen Fallzahl wenig Sinn. Auch auf die Herausbildung von Persönlichkeitstypen (mit je spezifischer Wohnform) war die Studie gar nicht angelegt. Im Gegenteil, es hat sich gezeigt, daß die Motivenstruktur der befragten Personen sich über das gesamte Spektrum der möglichen Motivlagen – vom Sicherheitsmotiv bis zur Selbstverwirklichung – erstreckt.

⁸ siehe dazu die „Interviewstatements zu Persönlichkeitsdimensionen“, Anhang 1a.

3.1 Gründe für den Wohnungswechsel

Sowohl aus den Intensivinterviews als auch aus der schriftlichen Befragung⁹ wurde erkennbar, daß wohnungsspezifische Gründe zwar eine wesentliche Rolle für den Wohnungswechsel spielen; zur der Wahl zwischen den beiden hier zur Diskussion gestellten Wohnformen tragen sie jedoch nicht entscheidend bei.

Tabelle 4

Wohnungsspezifische Gründe für den Wohnungswechsel

	Einfamilienhaus- bewohner	Einfamilienhaus- interessent	Bewohner verdichteter Wohnform
Platzmangel	60,0%	52,9%	65,8%
Freiraummangel	43,6%	58,8%	60,5%
Grundriss, Ausstattung	21,8%	5,9%	26,3%
miese Umgebung	7,3%	11,8%	15,8%
Lärm	16,4%	23,5%	18,4%
unangenehme Nachbarn	1,8%	20,6%	2,6%

schlechte Erfahrungen mit Nachbarn

In beiden Bewohnergruppen spielten Platz- und Freiraummangel die wesentlichen Rollen für das Verlassen der alten Wohnung. Auffallend sind nur zwei Werte bei den Einfamilienhausinteressenten: Grundrißmängel scheinen nicht jenen Stellenwert zu haben, den sie bei den beiden anderen Gruppen früher hatten – zur Zeit, als diese ihre Wohnung wechselten. Daß jedoch ein Fünftel unter anderem wegen unangenehmer Nachbarn wegziehen möchte, ist ein Signal, das auch in einer kleinen Stichprobe nicht übersehen werden sollte. Möglicherweise machen gerade solche Hintergründe die Vorstellung, mit Nachbarn in anderen Wohnformen zu leben, besonders unattraktiv.

3.2 Entscheidungskriterien für die Wohnung

Alle drei Personengruppen – Bewohner von oder Interessenten an Einfamilienhäusern und Bewohner verdichteter Wohnformen – wurden sowohl über Standortkriterien ihrer Wohnung befragt¹⁰ als auch gebeten, ihre Wünsche mitzuteilen, die sie sich mit dem Bau bzw. Kauf des Hauses bzw. der Wohnung in der Anlage erfüllen wollten.¹¹ Ökonomische Erwägungen werden im letzten Unterkapitel behandelt. Generell ist zu sagen, daß die Motivstrukturen der Personen sich über das gesamte Spektrum der möglichen Motivlagen – vom Schutz- und Sicherheitsbedürfnis bis hin zur Selbstverwirklichung – erstreckten.

⁹ Bei den Interessenten bezog sich diese Frage auf die derzeitige Wohnsituation.

¹⁰ Fragen 4 und 5 in den Fragebögen (Anhänge 5 bis 8)

¹¹ Fragen 8 und 9 in den Fragebögen (Anhänge 5 bis 8)

3.2.1 Orts- und Grundstückswahl

**Grundstückspreis
immer im Hinterkopf
der Wunschbildung?**

**Frage der
Leistbarkeit bei höheren
Einkommen weniger relevant**

Daß der Grundstückspreis bei allen ein vorrangiges Kriterium ist, war zu erwarten. (Bei den Einfamilienhausbewohnern und -interessenten müssen die Prozentwerte für „Grundstück geerbt“ hinzugezählt werden, um zu einem fairen Vergleich mit der anderen Bewohnergruppe zu kommen.) Die Differenzierung nach der Einkommenssituation der Haushalte zeigt – nicht sonderlich überraschend –, daß die relative Bedeutung des Grundstückspreises in den höheren Einkommensklassen etwas zurückgeht. Das Lagekriterium nimmt dafür an Bedeutung zu. Nicht die Präferenz für die eine oder andere Wohnform ist bei der Grundstückswahl letztlich entscheidend, sondern die ökonomische Stellung des Haushalts.

Um die dominierende Rolle des Grundstückspreises bei der Wunschbildung und vor allem bei der Entscheidung etwas zu isolieren, wurde in den ausführlichen Interviews auch gefragt, ob es im Zuge der Grundstückssuche welche gegeben hätte, die den Wünschen und Ansprüchen besser entsprochen hätten als das letztlich gekaufte. Solche Situationen kamen jedoch – zumindest in der Erinnerung der Gesprächspartner – nicht sehr oft vor. Nur wenige Einfamilienhausbewohner erklärten, daß sie wegen des höheren Preises ein besser gelegenes Grundstück nicht genommen hätten. Dennoch kann man davon ausgehen, daß die objektive Leistbarkeit der subjektiven Wunschvorstellung gewisse Grenzen setzt.

Tabelle 5

Wichtigste Gründe bei der Wahl des Ortes und des Grundstücks

	Einfamilienhaus- bewohner	Einfamilienhaus- interessent	Bewohner verdichteter Wohnform
kostengünstige Anschaffung	36%	42%	70%
Grundstück geerbt, geschenkt	36%	23%	7%
Lage war maßgeblich	44%	72%	73%
Freunde, Familie in der Nähe	30%	33%	23%

Die Lage des Ortes und des Grundstückes wird von Leuten, die sich für ein Wohnprojekt entschieden haben, doch häufiger (73 %) als wichtiges Kriterium genannt als von Einfamilienhausbewohnern (44 %). Den heutigen Einfamilienhausinteressenten hingegen ist sie genauso wichtig wie den Bewohnern verdichteter Wohnformen (72 %).

Entfernung zum Arbeitsort

In den Intensivinterviews wurde deutlich, daß – unabhängig von der ins Auge gefaßten Wohnform – andere Kriterien für die Ortswahl nur bei den „Stadtflüchtlings“ eine

Rolle spielen: Die Entfernung zur Stadt, in der man arbeitet, durfte nicht allzu groß werden. Die in Kauf genommenen Wegzeiten streuen jedoch relativ stark.¹²

Nähe von Freunden
für „Stadtflüchtlinge“
kaum von Bedeutung

Die Nähe von Freunden und/oder der Familie spielt bei Einfamilienhausbewohnern eine größere Rolle, insbesondere gilt dies in Gemeinden, deren Bewohner größtenteils im Ort selbst auch ihre sozialen, häufig auch arbeitsbedingten Kontakte haben. Bei ehemaligen Stadtbewohnern, die ins Umland gezogen sind, ist die Präsenz von Freunden im Ort unbedeutend. Zwar lassen sich leichte Unterschiede zwischen den Bewohnern (bzw. Interessenten) der beiden Wohnformen feststellen, aber der Hauptunterschied liegt im Siedlungstyp begründet: Die Nähe von Freunden ist in den rein agrarischen Gemeinden das dominante Entscheidungskriterium. Nur die Erbschaft des Grundstückes beeinflusst die „Wahl“ noch stärker.

Im Detail wurden auch noch andere mögliche Gründe für die Standortentscheidung abgefragt. Auf einer vierteiligen Wichtigkeitsskala („sehr wichtig“ bis „völlig unwichtig“) sollten die Befragten die Bedeutung der angeführten Standortkriterien angeben. Die Ergebnisse (Urteile „wichtig“ und „sehr wichtig“ zusammen) sind in Abbildung 1 nach ihrer Nennungshäufigkeit (gesamt) absteigend dargestellt.

vorrangige Kriterien:
Nähe zur Natur,
minimaler Verkehrslärm,
Lage zur Sonne

Bedeutung von Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr: abhängig vom Siedlungstyp

Bei allen Gruppen – und auch in allen Siedlungstypen – nehmen die Nähe zur Natur, die Minimierung des Verkehrslärms und die Lage des Grundstücks in Bezug auf die Himmelsrichtung und die Wetterseite sowie die Nähe zu Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen Spitzenpositionen ein. Unterschiedlich wichtig sind die Kriterien „Einkaufsmöglichkeiten“ und „öffentliche Verkehrsmittel“. In den kleineren Stadtgemeinden (Siedlungstyp 2) spielt die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für alle Bewohnergruppen (70 bis 80 %) eine deutlich größere Rolle als in den übrigen Siedlungstypen. Für die heutigen Einfamilienhausinteressenten, die, wie erwähnt, durchwegs Großstädter sind, ist dieses Kriterium jedoch ebenfalls sehr wichtig (79 %). Auch hinsichtlich der Bedeutung der öffentlichen Verkehrsanbindung bei der Standortwahl hebt sich diese Gruppe ab: Für drei Viertel von ihnen ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ein wichtiges

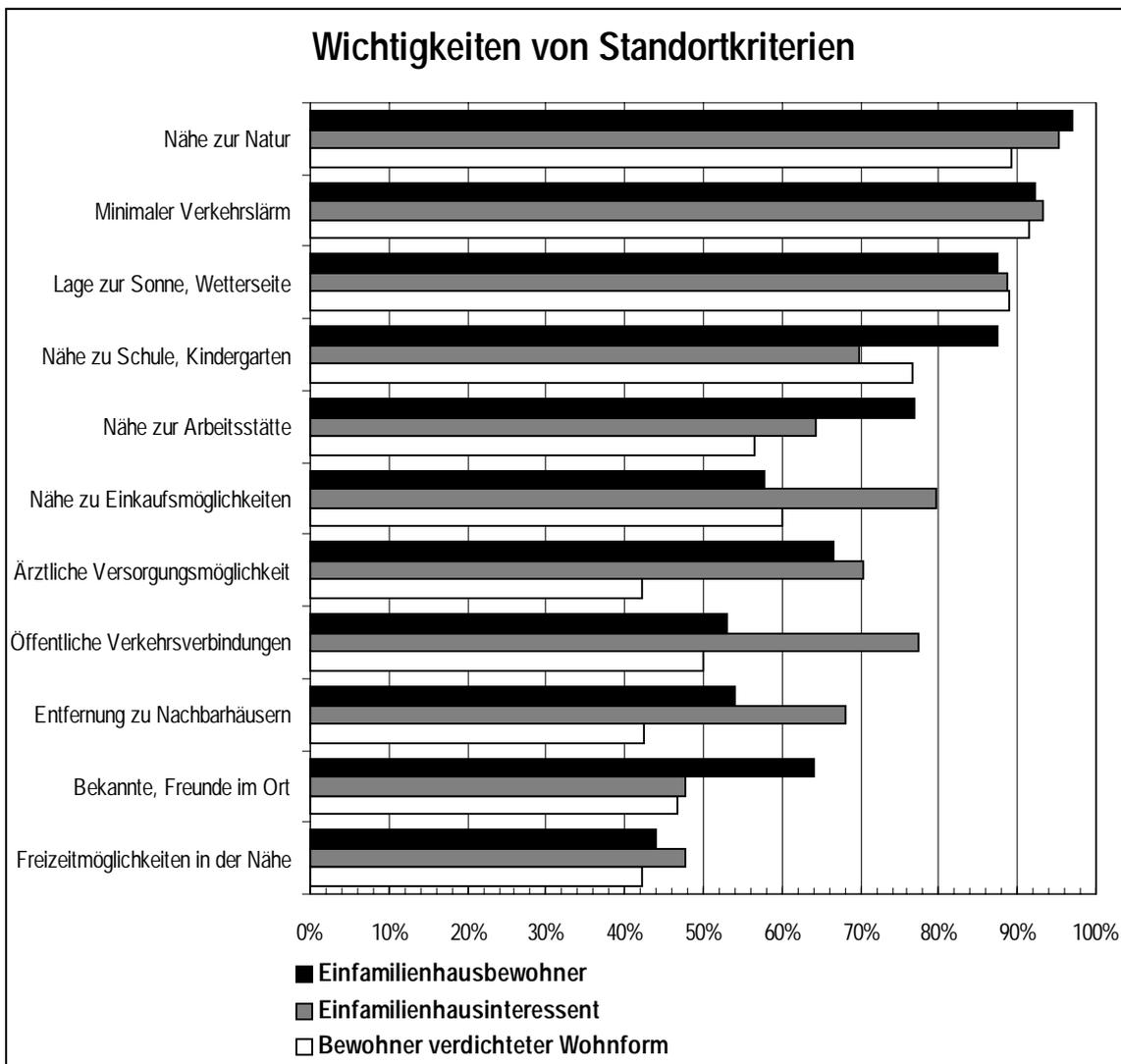
¹² Eine statistische Auswertung macht wegen der geringen Anzahl der Intensivinterviews keinen Sinn.

Entscheidungskriterium. Bei den anderen Gruppen liegt der entsprechende Wert bei 60 % und sinkt mit der Entfernung zur Großstadt.

**scheinbare Sonderstellung
der Einfamilienhaus-
interessenten**

Die vergleichsweise höhere Wichtigkeit beider Kriterien bei den Einfamilienhausinteressenten erklärt sich wohl auch daraus, daß bei den beiden anderen Bewohnergruppen diese Kriterien im Laufe der Zeit in den Hintergrund gerückt sind und man sich an die Phase des Wohnungswechsels nicht mehr so gut erinnert. Außerdem hat man Defizite im öffentlichen Verkehr durch Verbesserung der individuellen Mobilität wettgemacht.

Abbildung 1



Entfernung zu Nachbarn

Die Bewohner verdichteter Wohnformen heben sich von den beiden anderen Gruppen nur in Bezug auf die Kriterien „ärztliche Versorgungsmöglichkeiten“ und – etwas weniger – „Entfernung zu Nachbarhäusern“ ab. Daß bei den Kriterien weniger Bedeutung zugemessen wird, dürfte sich aus engeren nachbarlichen Kontakten (vor

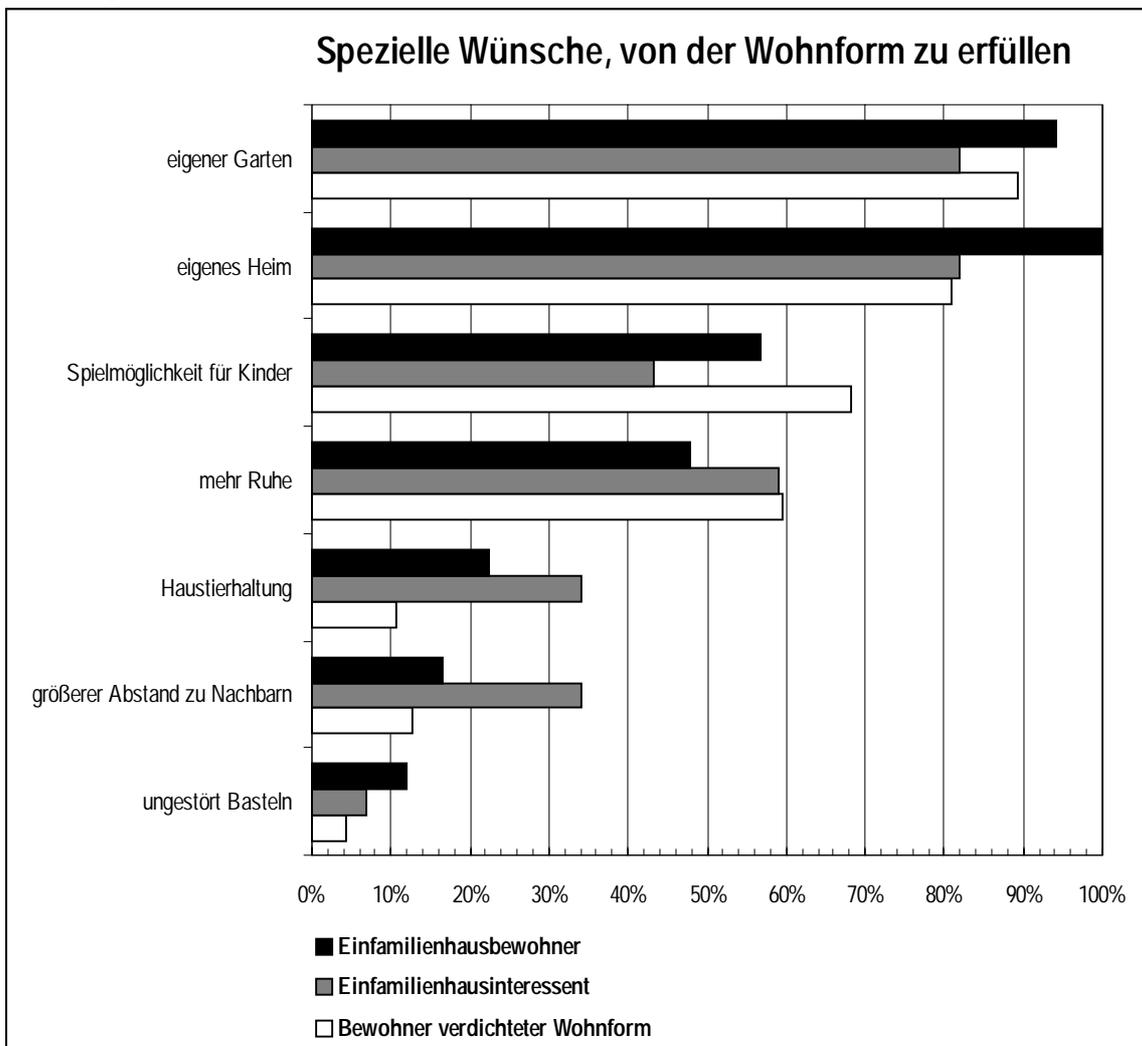
allem bei Wohnprojekten) erklären; wenn dann auch noch Ärzte unter den Wohnprojektsteilnehmern sind, dann bringt man die medizinische Betreuung selbst mit.

3.2.2 Wünsche betreffend das Haus selbst

„spezielle Wünsche“,
die mit dem Haus
erfüllt werden sollten

Die Entscheidung für den Standort des eigenen Hauses bzw. der Hausanlage war für viele der früheren Interessenten schon nicht leicht, weil nicht immer alle Wunschvorstellungen erfüllbar waren. Noch komplexer sind die Wünsche an das Haus selbst. Sie spiegeln sehr oft mögliche Handlungsmotivationen der Person wider. Sowohl in den Intensivinterviews als auch in den schriftlichen Befragungen wurde nach „speziellen Wünschen“, die man sich mit dem Haus erfüllen wollte, gefragt. Abbildung 2 weist solche Wünsche in Prozent aller Befragten jeder Bewohnergruppe aus.

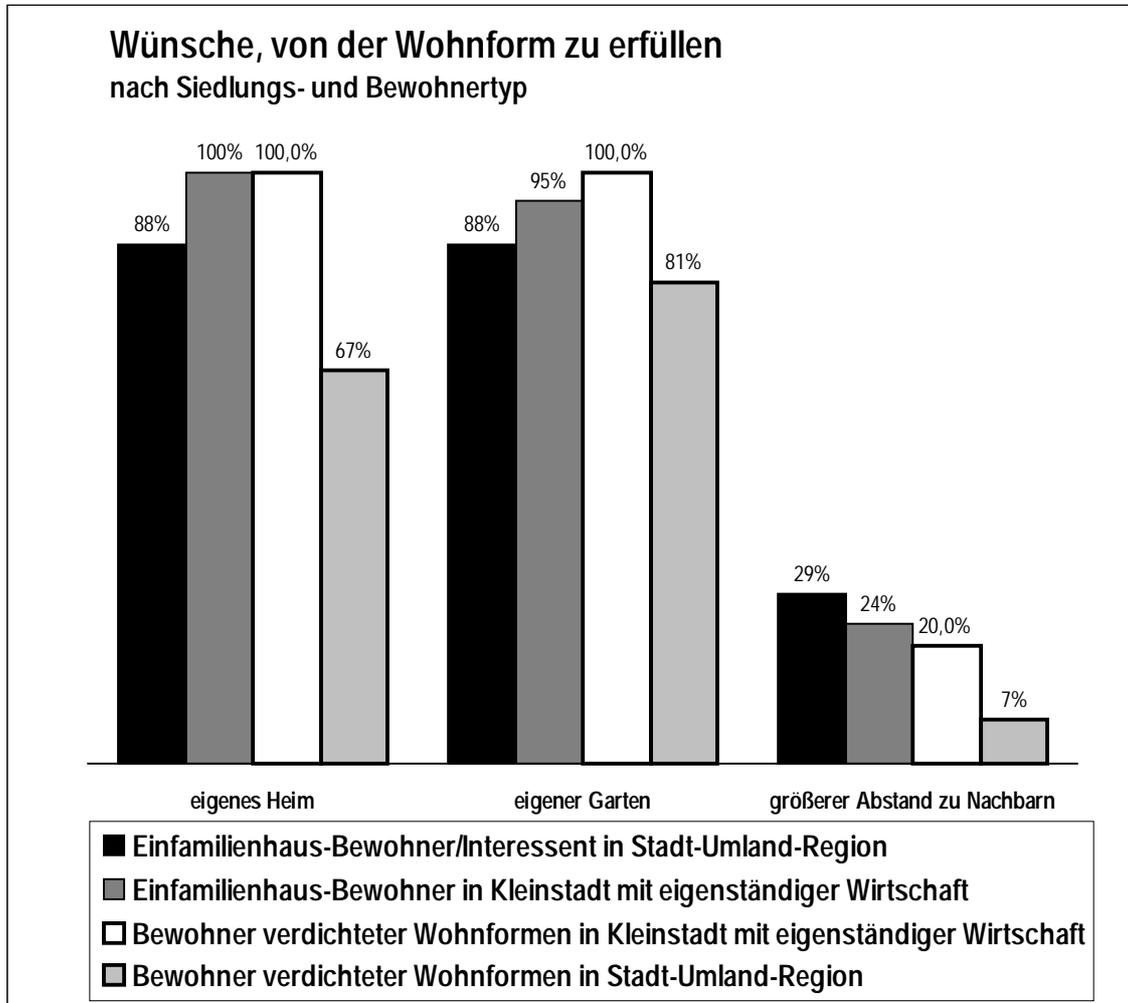
Abbildung 2



Die in Abbildung 2 dargestellten Auswertungsergebnisse zeigen keine sehr auffallenden Unterschiede zwischen den Bewohnergruppen, zumindest nicht in den relevanten

speziellen Wünschen, wie etwa nach „eigenem Garten“ oder „eigenem Heim“. Lediglich bei den Einfamilienhausbewohnern ragt die ausnahmslose Nennung des Wunsches nach dem eigenen Heim etwas heraus. Wünsche dieser Art unterscheiden sich allerdings stark nach den Siedlungstypen (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3



**Wunsch nach „eigenem“
nimmt mit der Entfernung
von der Großstadt zu**

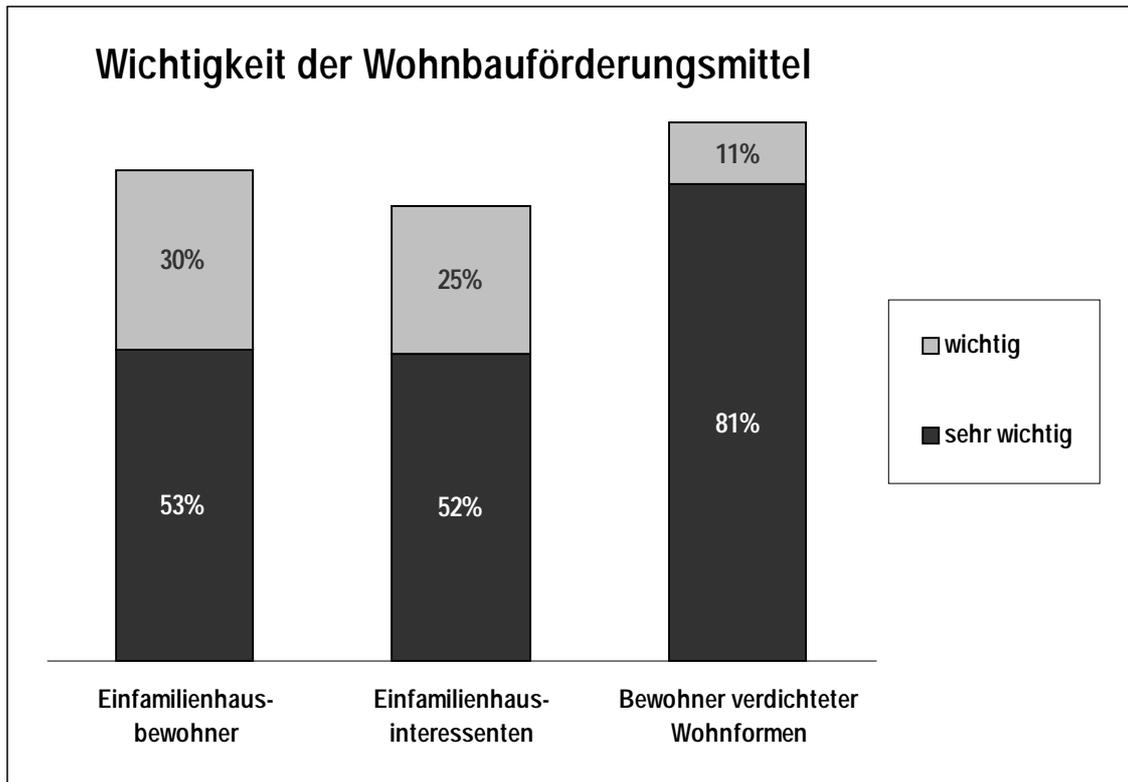
Der Wunsch nach dem „eigenen Heim“ ist nur von zwei Dritteln der Bewohner verdichteter Wohnformen im Stadtumland als wichtiges Motiv angeführt; auch der Wunsch nach „eigenem Garten“ ist etwas weniger stark ausgeprägt als bei den Vergleichsgruppen bzw. in den anderen Siedlungstypen. Einfamilienhausbewohner und -interessenten im Stadtumland und noch mehr in den eigenständigen kleinstädtischen Siedlungsbereichen äußern diesen Wunsch nach „eigenem“ – Heim oder Garten – noch viel häufiger. Auch Reihenhausbewohner in diesem Siedlungstyp setzen ihn an die Spitze der Wichtigkeiten. Es zeigt sich, daß beide Haustypen das Bedürfnis nach Selbstverwirklichung zu befriedigen imstande sind.

Motive „hinter“ den Wünschen	Der Wunsch nach dem „eigenen Heim“ impliziert mehrere mögliche Motive. So könnte dieser Wunsch das Motiv der Sicherheit, der Geborgenheit und der Beständigkeit zum Ausdruck bringen. Möglicherweise steckt auch ein Wunsch dahinter, „auf eigenen Beinen stehen zu wollen“, und drückt somit das Motiv der Unabhängigkeit aus.
grenzenloses Kinderspiel kontra ausgrenzendes Eigentum?	Die Spielmöglichkeit für die eigenen Kinder war für fast 90 % der Bewohner verdichteter Wohnformen ein wichtiges Anliegen. Großzügig angelegte Spielräume und Spielplätze in manchen Anlagen (Wohnprojekten) belegen die Verwirklichung dieses Wunsches. Bei den Einfamilienhausbewohnern und -interessenten liegt der entsprechende Wert hingegen bei knapp unter 50 %. In einigen Intensivinterviews kam die Problematik der gleichzeitigen Erfüllung beider Wünsche zur Sprache. Wenn man Kinderspiel mit „Grenzenlosigkeit“ gleichsetzt und Eigentum mit „Ab- und Ausgrenzung“, dann wird das Grundsätzliche des Problems erkennbar. In Vorarlberger Reihenhäusern, deren Bewohner auch Gesprächspartner waren, scheint ein marktfähiger Lösungsansatz gefunden zu sein. Das Wohnungseigentum, das am Haus nur ein Miteigentum einräumt, ist offenbar kein befriedigendes Angebot. Probleme, die bei Reihenhäusern gemeinsame Bauteile betreffen, sollten durch andere Verträge geregelt werden, als sie das Wohnungseigentumsgesetz vorsehen würde. Der Wunsch nach „grenzenlosem Kinderspiel“ wäre durch architektonische und pädagogische Leistungen erfüllbar. Jedenfalls existieren hier schon etliche Problemlösungen.
Reihenhauseigentum ohne WEG	
ökonomische Sicherstellung für Wohnformwahl irrelevant	<p>3.2.3 Ökonomische Erwägungen</p> <p>Daß ein Haus eine ökonomische Sicherstellung bietet – in dem Sinne, daß es belehnbar und allenfalls verkäuflich ist – wird zwar grundsätzlich akzeptiert, es ist aber nur in geringem Maße ein sehr wichtiges Entscheidungsmoment bei der Wohnformwahl: Gerade ein Drittel der (antwortenden) Befragten (beider Bewohnergruppen) mißt diesem Aspekt große Wichtigkeit bei. Daß die Kinder „einmal etwas zu erben haben sollen“, spielt in der Entscheidungsphase für das Haus kaum eine Rolle.</p>
Kosten-Nutzen-Relation zwiespältige Bedeutung	Beim Aspekt der „Kosten-Nutzen-Relation“ teilen sich die Meinungen: Einerseits wird den damit verbundenen Überlegungen ein hoher Stellenwert beigemessen – zwischen 36 und 45 Prozent der jeweiligen Bewohnergruppe gaben an, daß die Optimierung dieser Relation bei der Entschei-

dungsfindung sehr wichtig war. Andererseits wird aber auch nicht selten bezweifelt, daß das eigene Haus tatsächlich die optimale Relation darstellt. Welche Bedeutung die Kosten-Nutzen-Relation bei der Entscheidungsfindung tatsächlich hat, darauf kann die Frage nach der Kostenkalkulation eine Erklärung bieten: 60 % kalkulierten nur ungefähr; gerade jeweils ein Viertel der Einfamilienhaus- und der Bewohner verdichteter Wohnformen hatten die zukünftigen laufenden Wohnkosten vorher kalkuliert. Die heutigen Interessenten machen sich diese Mühe schon weit häufiger (39 %).

Wohnbauförderungsmittel Wie wichtig der Einsatz der Wohnbauförderungsmittel bei der Realisierung der Wohnwünsche ist, wird u.a. in Abbildung 4 ersichtlich: Für die Bewohner verdichteter Wohnformen scheint die Förderung noch wichtiger zu sein, als für die Einfamilienhausbauer und -interessenten.

Abbildung 4



Daß der Stellenwert der Wohnbauförderung mit steigendem Haushaltseinkommen abnimmt, kann niemanden überraschen. Der oben abgebildete Zusammenhang mit der Wohnform verdeckt diese Tatsache keineswegs. In Tabelle 6 sind diejenigen Haushalte aufgelistet, für die die Wohnbauförderung „sehr wichtig“ war (ist), und zwar differenziert nach der gewählten Wohnform und dem gewichteten Pro-Kopf-Nettohaushaltseinkommen.

Tabelle 6
Wohnbauförderung „sehr wichtig“, Haushalte nach Einkommen und Wohnform

gewichtetes Pro-Kopf- Nettohaushaltseinkommen in ATS	Einfamilienhausbewohner und -interessenten	Bewohner verdichteter Wohnformen
(1) unter 10.000	74,1%	75,0%
(2) 10.000 bis unter 15.000	62,5%	93,8%
(3) 15.000 bis unter 20.000	35,7%	70,0%
(4) 20.000 u.mehr	29,4%	50,0%

**Wohnbauförderung für
flächensparendes Bauen
auch in einkommens-
stärkeren Haushalten
sehr wichtig**

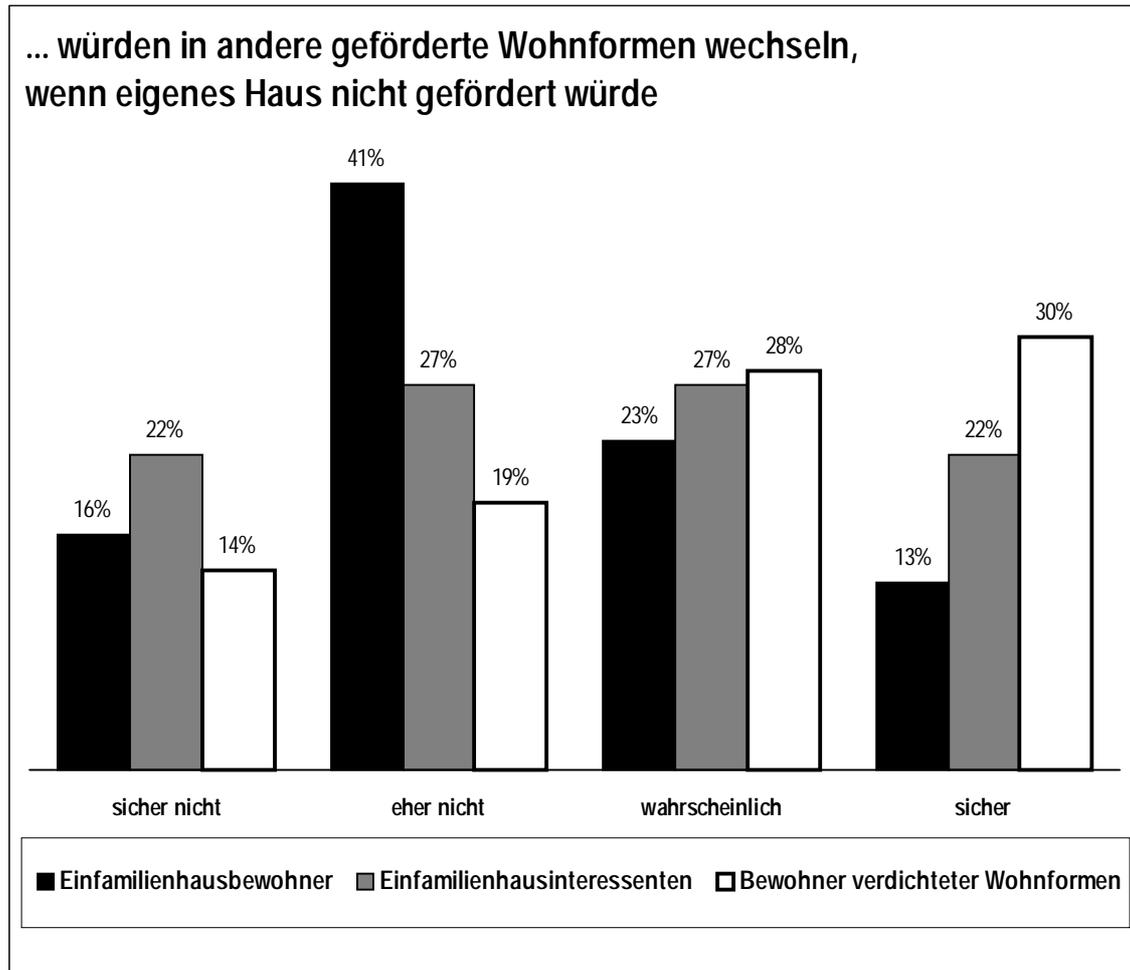
Es zeigt sich, daß die Wichtigkeit der Wohnbauförderung zwar mit steigendem Einkommen sinkt; sie sinkt aber in den beiden Bewohnergruppen sehr unterschiedlich. In der Pro-Kopf-Einkommensklasse (3) war die Wohnbauförderung unter den Einfamilienhausbewohnern nur mehr zu 35,7 % sehr wichtig; bei der Vergleichsgruppe war der Anteil noch doppelt so hoch. Erst in den „reichsten“ Haushalten verdichteter Wohnformen sinkt Anteil auf 50 %, bei den Einfamilienhausbewohnern waren es in dieser Klasse nur mehr knapp 30 %, für die die Wohnbauförderung sehr wichtig war. Dieser Bedeutungsunterschied wurde auch in zahlreichen Intensivinterviews bestätigt. Einige Bewohner und Interessenten von verdichteten Wohnformen meinten, daß sie ohne diese Fördermittel ihre „Wunschwohnform“ nicht oder nur sehr schwer hätten umsetzen können. Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung verstärken diese Aussage (siehe Abbildung 5).

**Einfamilienhausbewohner
stärker auf ihr Haus fixiert**

30 % (28 %) der Bewohner von verdichteten Wohnformen hätten sicher (wahrscheinlich) eine andere Wohnform (z.B. gefördertes Einfamilienhaus) in Betracht gezogen, wenn sie keine Fördermittel für ihr Projekt oder Reihenhäuser erhalten hätten. Im Vergleich dazu waren sich nur 13 % der Einfamilienhausbewohner sicher, daß sie im Falle einer Nicht-Förderung ihres Einfamilienhauses zu einem anderen (geförderten) Wohntyp gewechselt hätten; 57 % der Einfamilienhausbewohner hätten auch ohne Fördermittel ziemlich sicher ihr Haus gebaut. Sie sind also im Vergleich zu den Bewohnern der anderen Wohnform viel unbeweglicher, um nicht zu sagen, viel stärker auf ihr Haus und die damit verbundenen Wünsche fixiert.

70 bzw. 77 % der Einfamilienhausbewohner bzw. der -interessenten hatten vor dem Umzug nie eine Alternative zum Einfamilienhaus in Betracht gezogen – unabhängig von der Förderungsaussicht. Bei den Bewohnern verdichteter Wohnformen waren es nur 43 %, für die nichts anderes in Frage kam als die letztlich realisierte Wohnform.

Abbildung 5



Reduktion der Fördermittel für flächensparende Wohnformen kontraproduktiv

ohne Wohnbauförderung kein Einfluß auf die Bebauungsform

gesamtstrategische Überlegungen erforderlich

Eine Reduktion des Mitteleinsatzes im Bereich des flächensparenden Wohnhausbaues oder ein erschwerter Zugang zur Förderung ist angesichts der offenkundigen Bedeutung der Wohnbauförderung für solche Projekte jedenfalls kontraproduktiv und mit den Intentionen des Programmes „Nachhaltig Wirtschaften“ unvereinbar. Nahezu alle Experten unterstrichen die Bedeutung der Wohnbauförderung für flächensparende Wohnformen: „Ohne Fördermittel gibt es keinen ernst zu nehmenden staatlichen Einfluß auf die Bebauungsform.“ Uneins ist man sich nur in der Einschätzung des Effektes des verstärkten Fördermitteleinsatzes. Hier überwiegen doch eher die vorsichtigen Beurteilungen, je nachdem, ob auch an den Förderbestimmungen für Einfamilienhäuser etwas geändert wird oder ob und in welchem Maße die Förderung an das Ausmaß des Grundverbrauches gekoppelt wird.

Unbestritten ist die Wohnbauförderung als wichtiges Steuerungsinstrument für die Zielerreichung; die einzelnen Ansatzpunkte müßten jedoch im Rahmen einer Ge-

samtstrategie, also nicht isoliert, überlegt werden: Höhe der Förderung (Gefahr der sozialen Stigmatisierung), Änderung des Verhältnisses zur Einfamilienhausförderung, Extraförderung für Planungsmehraufwand bei flächensparenden Gesamtanlagen, Objekt- oder Flächenbezug, Orientierung am Grundstücksverbrauch, Berücksichtigung von Nebenwirkungen auf Bodenpreisentwicklung.

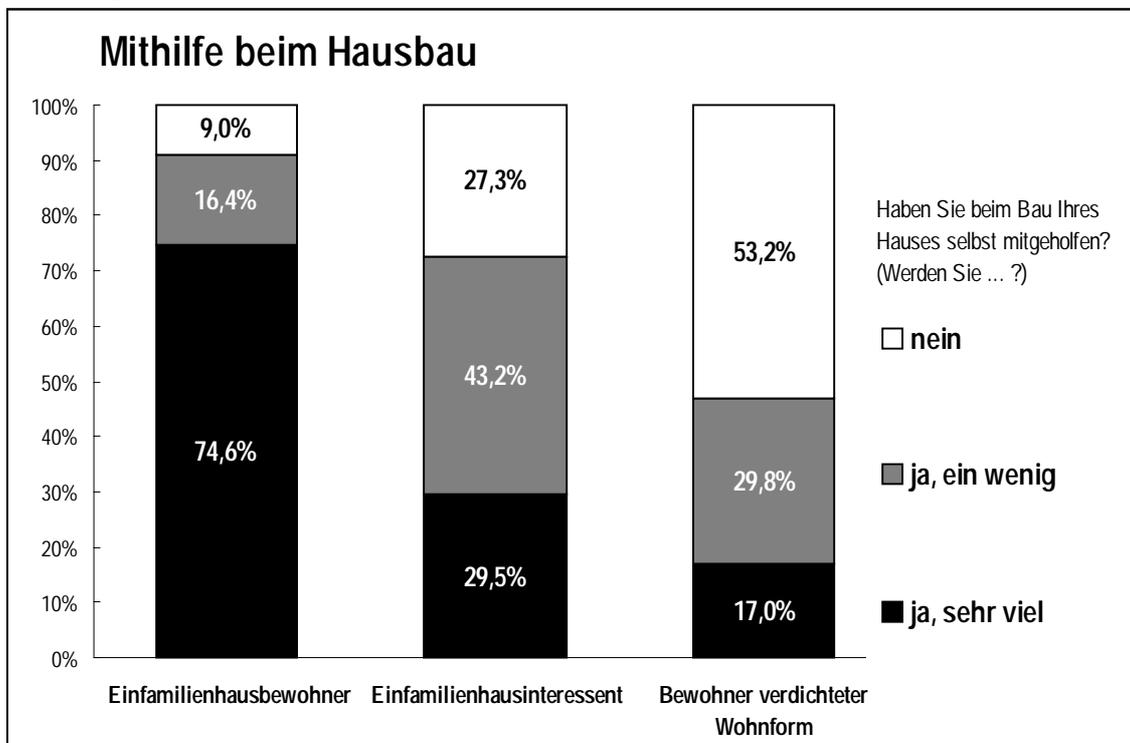
Änderungsaussichten im Stadtumlandbereich am größten

Die Chancen, mittels der Wohnbauförderungspolitik das flächensparende Bauen beeinflussen zu können, bzw. die Attraktivität anderer Wohnformen als das Einfamilienhaus steigern zu können, sind nach einigen Experten am höchsten im großstädtischen Umland. In den ländlichen Siedlungsbereichen werden die Erfolgsaussichten sehr gering eingeschätzt.

Selbstbaumöglichkeit beim Einfamilienhaus größer

Ein weiterer ökonomischer Aspekt, der sich meistens nachteilig für alternative Wohnformen auswirkt, liegt im höheren Selbstbauanteil bei Einfamilienhäusern. Die Mithilfe beim Bau des Hauses wird fast durchgängig mit Kosteneinsparung begründet. Der Anteil derer, die selbst mitgeholfen haben, ist bei den Einfamilienhausbewohnern und auch bei den -interessenten um vieles größer als bei den Bewohnern verdichteter Wohnformen (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6



kluge Planung ermöglicht Selbsthilfe

Der signifikant geringere Selbsthilfeanteil beim Bau verdichteter Wohnformen wird auch von zahlreichen Exper-

ten als Nachteil kritisiert, der jedoch durch kluge Planungen beseitigt werden könnte. Sie schlagen daher auch vor, daß der planerische Mehraufwand durch Extraförderung gestützt werden könnte.

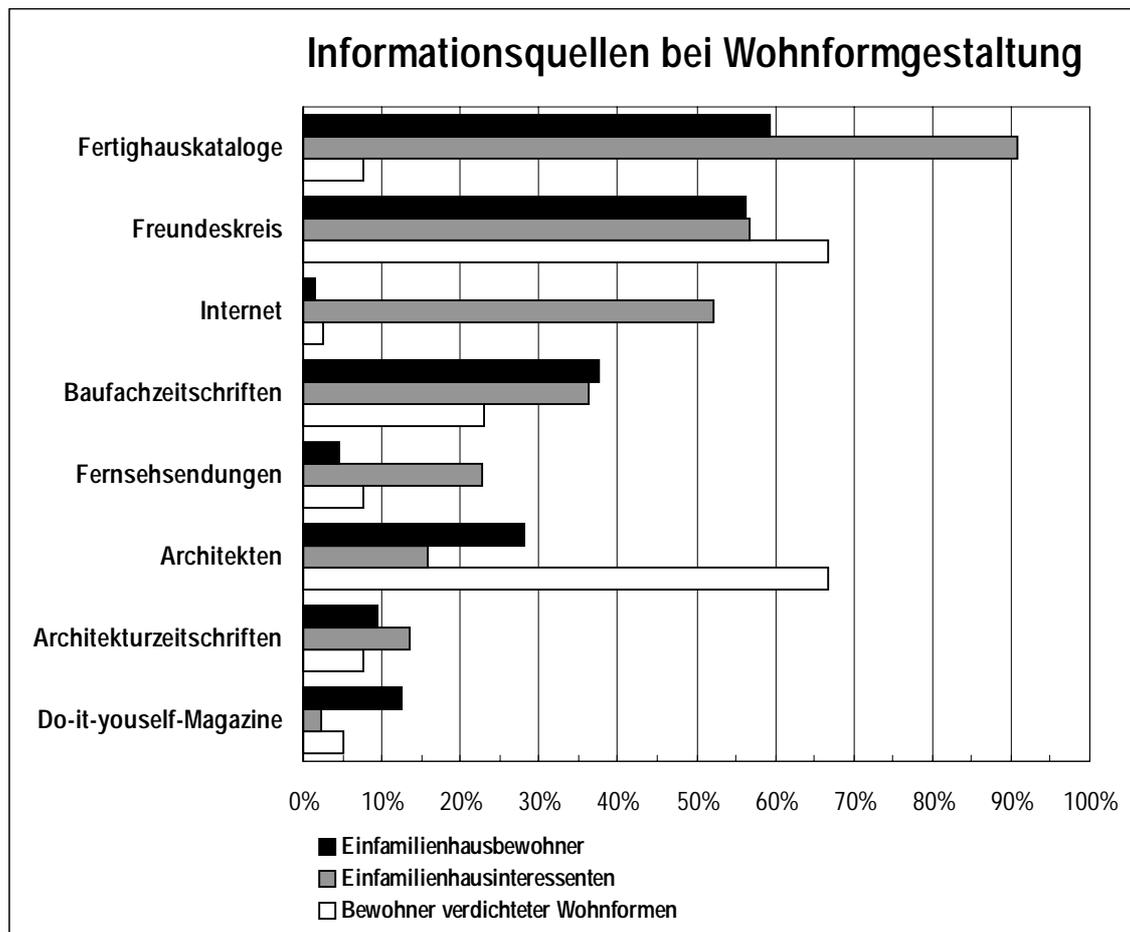
3.3 Sonstige Rahmenbedingungen

Neben den bisher behandelten Einflußgrößen, die von den Interessenten- und Bewohnerhaushalten mehr oder weniger bewußt in die Entscheidungsfindung einbezogen werden, ist noch eine Reihe von Rahmenbedingungen für die Motivbildung verantwortlich, die hier zumindest ansatzweise dargelegt werden sollen.

3.3.1 Zur Rolle der Informationsträger

Meinungs- und Wünschbildner in Printmedien, Fernseh- und Kinofilmen, in der Werbung usw. spielen eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Im Projekt wurde versucht, eine empirische Grundlage für die Einschätzung dieser Rolle zu bilden, indem nach dem Konsum bzw. der Verwendung einschlägiger Medien in der Phase der Wohnungsentscheidung gefragt wurde.

Abbildung 7



direktes Gespräch	<p>In Abbildung 7 sind die relativen Häufigkeiten einiger externer Faktoren aufgelistet, denen ein gewisser Einfluß auf die Wohnformwahl unterstellt wurde. Nach wie vor scheint das direkte Gespräch mit Freunden und Bekannten die wichtigste Informationsquelle zu sein, und zwar für alle Bewohnergruppen. Hinsichtlich des zweiten „zwischenmenschlichen“ Kontaktes gehen die Informationsquellen schon stark auseinander: Zwei Drittel der Bewohner verdichteter Wohnformen bedienen sich bei der Planung und Gestaltung eines Architekten(teams); nur 28 % der Einfamilienhausbewohner tut das.</p>
Fertighauskataloge	<p>Noch eklatanter ist der Unterschied zwischen den Bewohnergruppen bei der Verwendung von Fertighauskatalogen: Während rund 60 % der Einfamilienhausbewohner diese als Informationsquellen benützt haben, waren sie für die andere Gruppe völlig unwichtig. Der hohe Anteil bei den Einfamilienhausinteressenten erklärt sich daraus, daß diese alle in Musterhausparcs befragt worden sind. Daß das Internet von den Einfamilienhausbewohnern und den Bewohnern von verdichteten Wohnformen fast gar nicht als Informationsträger verwendet wird, liegt daran, daß dieses Medium zum Zeitpunkt des Wohnungswechsels dieser beiden Gruppen noch gar keine Rolle gespielt hat.</p>
gegen Dominanz des Einfamilienhauses verstärkte Medienpräsenz alternativer Wohnformen	<p>Daß die erwähnten Printmedien bei den (früheren) Interessenten bzw. jetzigen Bewohnern verdichteter Wohnformen vergleichsweise wenig genutzt wurden, ist wohl größtenteils auf die Dominanz der Einfamilienhauspräsentation zurückzuführen. Eine Änderung dieser Dominanz zugunsten von Alternativen wird von der überwiegenden Mehrheit der interviewten Experten als zumindest „langfristig bewußtseinsbildend“ eingeschätzt und daher befürwortet. Die Meßbarkeit der zugebilligten Langzeitwirkung wird allerdings bezweifelt, da zu viele Einzelfaktoren interaktiv wirksam sind.</p>
Änderungspotential bei Fertighausherstellern, Bauvereinigungen, Bausparkassen	<p>Sowohl den Fertighausproduzenten als auch den (gemeinnützigen) Bauvereinigungen wird diesbezüglich eine Vorreiterrolle zudedacht: Gerade weil verdichtete Wohnformen nicht nur eine „Privatsache“ sind, läge es an diesen Bauträgern, für Alternativen zum Einfamilienhaus in den eigenen Medien zu werben. Für ebenso wichtig wird eine Änderung der gängigen Werbeschiene von Bausparkassen erachtet. Ihr Produkt – die Finanzierung des Wohnraumes – sollte nicht so vorrangig mit dem „Traum vom freistehenden Eigenheim“ transportiert werden, auch</p>

dann nicht, wenn es als ein wie immer geartetes „Öko-Haus“ mit „gesunden“ Baumaterialien errichtet würde.

**Notwendigkeit
akkordierter Änderungen**

Die angeregten Änderungen der Werbekonzeptionen wären allerdings nur sinnvoll, wenn maßgebliche andere Rahmenbedingungen – z.B. kommunale Bodenpolitiken, Raumplanungsaktivitäten, Wohnbauförderung etc. – entsprechend modifiziert würden. Dies sollte tunlichst synchron geschehen; nur dann wird der direkten oder indirekten Werbung für alternative, flächensparende Wohnformen seitens der Experten eine Erfolgschance zugemessen.

**Negativ-Image:
Selbstbau unvereinbar mit
verdichteter Wohnform**

Als größtes Hindernis für die Bewerbung von zahllosen Bauprodukten mittels verdichteter Wohnformen wird der Umstand betrachtet, daß Selbstbau oder Eigenarbeit dort nicht möglich sei. Daher beziehen sich die Angebote der Baumärkte und des „Do-it-yourself“ fast ausschließlich auf das Einfamilienhaus. Erst wenn das „Negativ-Image“ verdichteter Wohnformen abgebaut ist, dann hätte eine entsprechende Änderung der Werbeschiene für Bauprodukte eine Chance. Allerdings geht es nicht nur um eine versäumte Image-Produktion, sondern auch um tatsächliche Entwicklungsrückstände der Bauindustrie und der Bau-trägerplanung, die die Eigenleistungsanteile zukünftiger Nutzer eher hinderlich anstatt förderungswürdig sehen.

3.3.2 Bodenmarkt und Raumplanung

**Knappheit zwingt zu
sparsamem
Flächenverbrauch**

Ein nicht unwesentlicher Faktor für oder gegen flächensparendes Bauen ist die jeweilige lokale Grundstücksmarktsituation: In Gemeinden im großstädtischen Umland, die von Stadtbewohnern als alternative Wohnsitze nachgefragt werden, ist früher oder später die Knappheit an entsprechenden Baulandflächen maßgeblich; die Bodenpreise sind dort hoch genug, so daß keine allzu großen bodensparenden Gestaltungsmaßnahmen erforderlich zu sein scheinen. Der Preis alleine zwingt schon zu geringerem Flächenverbrauch, was nicht unbedingt heißt, daß alternative Wohnformen dadurch gefördert werden, sondern vorerst eine Verkleinerung der durchschnittlichen Parzellengröße.

**in Abwanderungsgemeinden
ist Flächensparen unattraktiv**

Die Bodenmarktthese gilt reziprok für Gemeinden, die sich von Abwanderung bedroht fühlen; hier werden – nicht nur wegen der relativ geringen Grundstückspreise – individuelle Wohn(flächen)wünsche seitens der Gemeindepolitik großzügigst erfüllt. Unterdurchschnittliche Baulandpreise machen flächensparende Wohnformen wenig

attraktiv. In beiden Strukturgegebenheiten scheint somit der Grundstücksmarkt die dominante, ja nahezu allein herrschende Rolle zu spielen und kommunale und auch überörtliche Raumordnungspolitik überflüssig zu machen.

**Funktionen der Bodenpolitik
in dominierendem
Grundstücksmarkt**

**Bewußtseinsbildung,
Bebauungsplanung,
Vertragsraumordnung**

Im Prinzip wurde der Zusammenhang zwischen Bodenmarktgegebenheiten und den Chancen flächensparenden Bauens von den meisten interviewten Experten in dieser etwas vereinfacht wiedergegebenen Form gesehen. Einige Gesprächspartner sind auch der Auffassung, daß Flächensparen grundsätzlich über den Bodenpreis erreicht werden sollte. Dennoch werden der Bodenpolitik und der Raumordnung von der überwiegenden Mehrheit durchaus Funktionen bezüglich flächensparender Wohnbauungen zugebilligt. Eine Einflußnahme der Landesplanung bzw. des Landesgesetzgebers auf kommunale Widmungspraktiken wird von einem guten Teil der Experten als hilfreich erachtet, wenn auch mit nicht sehr großen Erfolgchancen bedacht. Im Vordergrund stehen hierbei Schulungen für Bürgermeister, die Fixierung des Flächensparens in übergeordneten Planungsinstrumenten, größere Verbindlichkeiten in Entwicklungsprogrammen und Bebauungsplänen, Rückwidmungsdrohung und schließlich, trotz der Problematik der Verfassungswidrigkeit, eine häufigere Anwendung von Baulandverträgen.

„best practice“-Gemeinden?

Nicht viele, aber doch einige Gemeinden wurden wegen ihrer erfolgreichen Widmungspolitik zugunsten flächensparender Wohnformen beispielhaft genannt: im Umland von Graz, Linz und der Stadt Salzburg; Hallein, Oberndorf im Land Salzburg sowie einige kleinere Gemeinden in Nieder- und Oberösterreich. Generell wird jedoch konstatiert, daß entsprechende Bodenpolitiken das Problembewußtsein und das Wollen in der Gemeinde voraussetzen und daß die Chancen bei großem Baudruck, geringem Baulandangebot und gleichzeitig hohen Grundstückspreisen am höchsten sind.

4 Schlußfolgerungen und Empfehlungen

- Wunsch nach „eigenem“ mehr berücksichtigen** Flächensparendere Wohnformen werden in dem Maße attraktivere Alternativen, als sie dem Wunsch nach „eigenem“, der vom freistehenden Einfamilienhaus für viele erfüllt wird, besser gerecht werden. Hinter diesem Wunsch stehen so wesentliche Motive (Bedürfnisse) nach Schutz und Sicherheit bis hin zur Selbstverwirklichung.
- klügere Planung** Für die bauliche Konzeption verdichteter Wohnformen heißt das, daß die individuelle (Um)gestaltung leichter möglich gemacht werden muß. Dies wäre durch kluge Planung im voraus erreichbar. Der erforderliche zusätzliche Planungsaufwand sollte durch Zusatzförderung abgegolten werden.
- WEG hinderlich** Auf der rechtlichen Ebene sind jene Möglichkeiten auszuloten, die bei verdichteten Wohnformen diese individuelle Gestaltung durch die Bewohner erleichtern. Das Rechtsinstitut „Wohnungseigentum“, das die Eigentümergemeinschaft als oberste Instanz kennt, ist diesbezüglich eher hinderlich.
- Bereitschaft zu flächensparendem Wohnbau von WBF besonders abhängig** Die Wohnbauförderungspolitik bzw. -gesetzgebung hat einen nicht zu unterschätzenden Einfluß auf die Wunschbildung. Die Bereitschaft zu verdichteten Wohnformen ist deutlich mehr von der Förderungszusicherung abhängig als der Bau und Kauf eines Einfamilienhauses.
- Wohnbauförderung an Grundverbrauch koppeln** Eine verstärkte Förderung flächensparender Wohnformen würde diese zweifellos attraktiver machen. Eine Kopplung der Förderungshöhe an das Ausmaß des Grundverbrauchs könnte zum anvisierten Ziel beitragen. Der Unterschied zur Einfamilienhausförderung muß spürbarer, Die Wohnbauförderung ist als eines der wichtigsten Steuerungsinstrumente, mit dem die Bebauungsform beeinflusst werden kann.
- kommunale Widmungspolitik** Eine aktive, die flächensparende Wohnbebauung unterstützende Widmungspolitik der Gemeinden (Bebauungsplanung) ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung von akzeptablen Alternativen zum Einfamilienhaus. Baulandverträge mit einem „sanften“ Baugesamt sollten häufiger als Instrument zur Attraktivierung flächensparender Wohnformen eingesetzt werden.
- Raumordnungsgesetze** Dort wo diesbezügliche „Lücken“ vorhanden sind, wäre der jeweilige Landesgesetzgeber aufgerufen, jene Raumordnungsgesetze zu diskutieren, die den Gemeinden die erforderlichen Instrumente, wie z.B. Recht auf Bauland-

verträge, Widmung von Vorbehaltsflächen für verdichtete Wohnformen u.a. - in die Hand geben.

- | | |
|--|---|
| bewußtseinsbildende Maßnahmen | Vorrangig wäre jedoch, die schon derzeit vorhandenen gesetzlichen Möglichkeiten intensiver zu nutzen. Dazu sollten bewußtseinsbildende Maßnahmen - wie etwa Bürgermeisterschulungen - seitens der Landesbehörden durchgeführt werden. |
| „best practice“-Gemeinden | Das in zahlreichen anderen Bereichen erprobte „best practice“-Verfahren könnte auch zum Thema „flächensparende, verdichtete Wohnformen“ angewendet werden. Vorbildlich agierende Gemeinden sollten im Detail dargestellt und analysiert werden und anderen Kommunen als Beispiel dienen. Die erforderliche Dokumentationsarbeit wäre noch zu leisten. |
| Weiterentwicklung der Fertighaus- und Bauteilproduktion in Richtung Selbstbau | Der Bauindustrie, aber insbesondere den Fertighausproduzenten kommt eine sehr wichtige Rolle im Bemühen um verdichtete Wohnformen zu: Die architektonische Weiterentwicklung der Produkte in Richtung flächensparender Kombinationsmöglichkeiten könnte Fertighäuser auch für andere Nutzergruppen interessant machen. Vergleichende Studien (z.B. skandinavische Wohnanlagen mit hohem Eigenleistungsanteil) wären anzuregen, um die diesbezüglichen Defizite in der österreichischen Bauteilproduktion zu reduzieren. Das „Negativ-Image“, daß verdichtete Wohnformen und Selbstbau unvereinbar seien, sollte in der Realität widerlegt werden. |
| Werbung und Information der Bauvereinigungen und Bausparkassen | Bauvereinigungen und Bausparkassen, aber auch die Landeswohnbauförderungsstellen, sollten angeregt werden, in ihren Informations- und Werbebroschüren auch Alternativen zum dominanten Einfamilienhaus zu platzieren. Die unkritische ständige Wiederholung des „Traums vom Eigenheim“ sollte abgelöst werden. |

ANHANG 1

Interviewleitfaden
Einfamilienhausbewohner

Interviewleitfaden: Einfamilienhausbewohner

Gemeinde:

Wir führen derzeit eine Studie über verschiedene Wohnformen durch. Dürfte ich Ihnen dazu einige Fragen stellen?

A.1 Sie sind Bewohner eines Einfamilienhauses. Wie lange wohnen Sie schon hier?

- weniger als 1 Jahr 1 bis unter 3 Jahre 3 bis unter 5 Jahre 5 o.m. Jahre

A.2.1 Ist das Ihr Hauptwohnsitz?

- JA NEIN, Nebenwohnsitz NEIN, Ferienwohnsitz

A.2.2 Haben Sie noch eine zweite Wohnung, die Sie bewohnen?

- JA, im Ort JA, in einer anderen kleinen Gemeinde JA, in der Stadt NEIN

A.3 In was für einer Wohnung haben Sie gewohnt, bevor Sie hierher gezogen sind?

- Eigentumswohnung Mietwohnung Einfamilienhaus Reihenhaus
 sonstige Wohnform, und zwar:

A.4 Wo war diese Wohnung? Hier im Ort?

- JA, hier im Ort NEIN, in einer anderen kleinen Gemeinde NEIN, in der Stadt

Bleiben wir noch ein wenig bei Ihrer früheren Wohnung:

A.5 Was war schlecht an Ihrer früheren Wohnung, dass Sie dort ausgezogen sind? Welche wohnungsspezifischen Gründe gab es für den Wohnungswechsel?

(Platzmangel, Freiraummangel, Grundriß und Ausstattungsqualität der Wohnung, miese Umgebung, Lärm, unangenehme Nachbarn, Probleme mit Hausherrn, mit der Hausverwaltung, etc)

A.5.1 Welche Gründe waren besonders maßgeblich?

Bleiben wir noch in der Vergangenheit, genauer gesagt, in jener Zeit, als Sie über den Wohnungswechsel angefangen haben, nachzudenken. Bitte erinnern Sie sich an Ihre damalige Situation! Wir versuchen nun zu rekonstruieren, wie es zu Ihrer Entscheidung für Ihr Einfamilienhaus gekommen ist und welche Kriterien dafür ausschlaggebend waren.

Beginnen wir mit Ihren damaligen

B.1 PERSÖNLICHEN FLÄCHENANSPRÜCHEN

B.1.1 Aus wie vielen Personen bestand Ihr Haushalt damals? (Zahlen einsetzen!)

Erwachsene

Kinder

B.1.2 Für wieviele Haushaltsmitglieder war das Haus damals gedacht worden? (Zahlen einsetzen!)

Erwachsene (eigener Haushalt)

Kinder (eigener Haushalt)

B.1.3 Wurde auch Wohnraum für Gäste vorgesehen?

NEIN

JA, und zwar Zimmer

B.1.4 Wurde bei der Entscheidung für das Haus auch an Erweiterungs- oder Ausbaumöglichkeiten gedacht?

NEIN

JA, und zwar weil

B.1.5 Wie viele Räume sollte Ihre Wohnung haben? (Zahlen einsetzen!)

Wohnräume Küche Bad WC Abstellraum

Sonderräume (Hobby, Geräte, Werkstatt, etc)

Garagen (Auto, Fahrräder)

Sonstige, und zwar:

B.1.6 Und an wieviel Quadratmeter Nutzfläche (ca.) war damals gedacht worden? (Zahlen einsetzen!)

reine Wohnnutzfläche (ohne Keller, ohne Garage)m²

Besprechen wir nun einige Überlegungen in Bezug auf

B.2 DIE LAGE DES HAUSES

B.2.1 Warum haben Sie Ihr Haus hier auf diesem Grundstück, in diesem Ort gebaut? Was waren die wichtigsten Gründe?

(wenn Grundstück geerbt, geschenkt bekommen, dann weiter zu B.3)

Zu ein paar Standortkriterien (Entfernung zum Arbeitsplatz, zu Schule, Kindergarten etc.) möchte ich Sie noch befragen:

B.2.2 Wie weit durfte Ihr Arbeitsplatz von Ihrem Wohnhaus entfernt sein, bzw. wie lange durfte die maximale Wegzeit sein? Wie wichtig waren diesbezügliche Überlegungen?

- das spielte (überhaupt) keine Rolle
- das war nicht besonders wichtig
- das war wichtig, und zwar folgendermaßen:

B.2.3 Wurde die Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten bei der Entscheidung für den Standort bedacht? Gab es maximale Entfernungen?

- NEIN, spielte (überhaupt) keine Rolle
- das war nicht besonders wichtig
- JA, wurde bedacht, und zwar folgendermaßen:

(falls Kinder vorhanden waren/sind)

B.2.4 Wurde bei Ihrer Entscheidung auch an Kinderbetreuungseinrichtungen und an die Schule gedacht? Wenn ja, wie wichtig war das bei der Standortwahl? Gab es maximale Entfernungen, Grenzwerte für Sie?

- das spielte (überhaupt) keine Rolle
- das war nicht besonders wichtig
- das war wichtig, und zwar folgendermaßen:

B.2.5 Gab es außer diesen gerade besprochenen Faktoren noch andere, die bei der Entscheidung für die Lage Ihres Hauses eine Rolle spielten? Lassen Sie bei der Beantwortung dieser Frage vorerst einmal die Grundstückskosten außer acht! Was war für Sie bei der Standortwahl noch von Bedeutung? (offene Antworten abwarten! Danach erst abfragen!)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
Freizeitmöglichkeiten in der Nähe (Sport, Hobbies, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärztliche Versorgungsmöglichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Verkehrsverbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimaler Verkehrslärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekannte, Freunde im Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zu Nachbarhäusern (Abstände, Einsichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage zur Sonne, Wetterseite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B.2.6 Wie wirkten sich die Grundstückspreise auf Ihre Standortwahl aus? Bei welchen der soeben besprochenen Lagequalitäten haben Sie bei Ihrer Entscheidung letztlich „zurückgesteckt“? Worauf haben Sie verzichtet?

Fielen Grundstücke, die Ihnen zugesagt haben, aus der engeren Wahl, weil sie zu teuer waren?

Bleiben wir noch in jener Zeit, als Sie noch in Ihrer früheren Wohnung gewohnt haben und über den Wohnungswechsel nachgedacht haben. Erinnern Sie sich bitte an die damaligen Überlegungen betreffend

B.3 PLANUNG UND BAU DES HAUSES

B.3.1 Wie erfolgten die Gestaltung und die Planung des Hauses?

(eigene Vorstellungen, Gestaltungsideen, Planung gemeinsam mit Architekt)

B.3.2 Haben Sie sich (zusätzlich) Informationen über das Hausbauen geholt?

Gab es Vorbilder über das Aussehen des Hauses?

Wenn ja, welche Informationsquellen waren das?

(Fertighauskataloge, Baufachzeitschriften, Architekturzeitschriften, Do-it-yourself-Magazine, Fernsehsendungen, Internet, Freundeskreis, ...)

B.3.3 Haben Sie beim Bau des Hauses selbst mitgeholfen?

NEIN JA, ein wenig JA, sehr viel

Wenn JA

B.3.4 Warum haben Sie beim Bau selbst mitgearbeitet? (ohne Selbstbau(anteil) wäre

der Hausbau finanziell unmöglich, Kostenersparnis, Möglichkeit der Selbstgestaltung, Mithilfe von Freunden und Bekannten)

B.4 WELCHE SPEZIELLEN WÜNSCHE wollten Sie sich mit Ihrem Haus erfüllen?

(eigenes Heim, eigener Garten, adäquatere Spielmöglichkeit für die Kinder, Ruhe, Abstand zu Nachbarn, Haustiere, ungestört Basteln, ...)

B.5 GAB ES SONST NOCH ÜBERLEGUNGEN, die Ihre damalige Entscheidung für die letztlich gewählte Wohnform wesentlich beeinflusst haben?

(erst offen antworten und gewichten lassen, dann, falls erforderlich, Motivvorgaben abfragen und nach Wichtigkeit einstufen lassen!)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
1) man hat dann eine Kapitalanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) ökonomische Sicherstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) Verkaufsmöglichkeit bei Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) Erbschaft für die Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Relation Kosten-Nutzen auf Dauer am günstigsten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

wenn 1) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.1 Haben Sie damals an eine Wertsteigerung des Grundstückes gedacht?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 2) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.2 Spielte die Möglichkeit, das Grundstück belehnen zu können, eine Rolle?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 3) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.3 Wurde an die Möglichkeit gedacht, Haus und Grund bei Bedarf wieder verkaufen zu können?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 5) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.4 Haben Sie damals die zu erwartenden laufenden Wohn- und Energiekosten im Einfamilienhaus vorkalkuliert?

JA JA, ungefähr NEIN, nicht

Wir haben nun über eine ganze Reihe von Überlegungen gesprochen, die bei Ihrer Entscheidung, in ein Einfamilienhaus zu ziehen, eine mehr oder weniger große Rolle gespielt haben. Die folgenden Fragen betreffen nun Alternativen zum Einfamilienhaus.

C.1 Haben Sie bei Ihren damaligen Überlegungen, die frühere Wohnung zu verlassen, auch an andere Wohnformen als das Einfamilienhaus gedacht?

- JA, oft JA, manchmal NEIN, nie

C.2 Konnten Sie sich damals vorstellen,

C.2.1 in ein Doppelhaus zu ziehen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: **Warum wurde das nicht realisiert?**

wenn NEIN oder VIELLEICHT: **Warum nicht? Worin sehen Sie einen Qualitätsverlust? Was stört Sie am Doppelhaus?**

C.2.2 in ein Reihenhaus zu ziehen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: **Warum wurde das nicht realisiert?**

wenn NEIN oder VIELLEICHT: **Warum nicht? Worin sehen Sie einen Qualitätsverlust? Was stört Sie am Reihenhaus?**

C.2.3 an einem Wohnprojekt teilzunehmen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: **Warum wurde das nicht realisiert?**

wenn NEIN oder VIELLEICHT: **Warum nicht? Worin sehen Sie Nachteile eines Wohnprojektes?**

Bevor wir zum Schluß auf Ihre jetzige Wohnsituation eingehen, möchte ich Sie noch bitten, folgende Sätze ganz kurz, spontan zu kommentieren (**STATEMENTBATTERIE**).

Gegen Ende unseres Interviews möchten wir noch einen Faktor ansprechen, der beim Hausbau immer eine große Rolle spielt, nämlich die Finanzierung. Betrachten wir kurz die Mittelaufbringung für den Grundstückskauf und den Bau des Hauses insgesamt:

D.1 Sagen Sie bitte ungefähr, auf welche Quellen sich die Finanzierung verteilt:

Quelle	Größe des Anteils ca.
Eigenmittel	
private Fremdmittel (Verwandte, Erbschaften)	
Bankkredit	
WBF-Darlehen	
WBF-Zuschüsse	
Sonstige	
GESAMT	100 %

(wenn keine WBF-Mittel genannt werden, weiter zu D.3)

D.2.1 Wie wichtig waren für Sie die Wohnbauförderungsmittel?

- sehr wichtig wichtig eher unwichtig völlig unwichtig

(wenn UNWICHTIG, weiter zu D.3)

D.2.2 Hätten Sie andere geförderte Wohnformen in Betracht gezogen, wenn Sie für Ihr Haus keine Förderungsmittel erhalten hätten?

- sicher nicht eher nicht wahrscheinlich sicher weiß nicht

D.3.1 Sie sind ja heute um einige Erfahrungen reicher als vor Ihrer Entscheidung, hier wohnen zu wollen: Würden Sie in Bezug auf Ihre Wohnsituation heute nochmals so entscheiden wie damals?

- NEIN, sicher nicht eher nicht JA, wahrscheinlich JA, sicher weiß nicht

D.3.2 Was würden Sie heute anders machen?

D.4 Im Vergleich zu früher haben Sie es sich ganz gewiß verbessert. Gibt es auch Verschlechterungen gegenüber Ihrer früheren Wohnsituation?

(weitere Wege, mehr Fläche bedeutet mehr Arbeit, mehr Kosten, ...)

(wenn KEINE Verschlechterungen genannt werden, weiter zu D.5)

D.4.1 Waren Ihnen diese Verschlechterungen oder nachteiligen Aspekte schon vor Ihrer Übersiedlung hierher bewusst?

- NEIN JA, zum Teil und zwar:

D.4.2 Wären diese negativen Aspekte durch eine Entscheidung für eine andere als die jetzige Wohnform vermeidbar gewesen?

- NEIN JA, zum Teil und zwar (durch welche Wohnform?):

**D.5.1 Zum Schluß unseres Gespräches möchte Ich Sie noch folgendes fragen:
Warum, glauben Sie, wollen so viele Leute in einem Einfamilienhaus wohnen?**

D.5.2 Und was motiviert Leute, Ihrer Meinung nach, statt für ein Einfamilienhaus sich für ein Reihenhaus zu entscheiden?

D.5.3 Welche Motive haben, Ihrer Meinung nach, Leute, die andere verdichtete Wohnformen, wie etwa Wohnprojekte, bevorzugen?

Wir sind hiermit am Ende des eigentlichen Interviews. Vielen Dank für das Gespräch! Aus statistischen Gründen möchte ich Sie nur noch um ein paar Angaben zu Ihrer Person und zu den anderen Haushaltsmitgliedern bitten. Die Fragen beziehen sich auf den Zeitpunkt VOR Ihrem Einzug hier!!

Statistikbogen	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
Stellung im Haushalt									
Zielperson selbst	<input type="checkbox"/>								
Ehepartner, Lebensgefährte der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Kind der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Eltern der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Enkel der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
sonstiger Mitbewohner	<input type="checkbox"/>								
Geschlecht									
männlich	<input type="checkbox"/>								
weiblich	<input type="checkbox"/>								
Alter									
unter 6	<input type="checkbox"/>								
6 bis unter 16	<input type="checkbox"/>								
16 bis unter 20	<input type="checkbox"/>								
20 bis unter 30	<input type="checkbox"/>								
30 bis unter 40	<input type="checkbox"/>								
40 bis unter 50	<input type="checkbox"/>								
50 bis unter 60	<input type="checkbox"/>								
60 bis unter 70	<input type="checkbox"/>								
70 oder älter	<input type="checkbox"/>								
Höchster Schulbildungsabschluß									
nur Pflichtschule	<input type="checkbox"/>								
Pflichtschule mit Lehre	<input type="checkbox"/>								
Fachschule, Handelsschule	<input type="checkbox"/>								
Matura	<input type="checkbox"/>								
Fachhochschule	<input type="checkbox"/>								
Hochschule, Universität	<input type="checkbox"/>								
Beruf P1 _____ P1									
Beruf P2 _____ P2									
Beruf P3 _____ P3									
Beruf P4 _____ P4									
Berufstätigkeit									
voll berufstätig (über 36 Std/Woche)	<input type="checkbox"/>								
Teilzeit (12 bis 36 Stunden)	<input type="checkbox"/>								
geringfügig (unter 12 Stunden)	<input type="checkbox"/>								
in Karenz	<input type="checkbox"/>								
arbeitslos	<input type="checkbox"/>								
in Pension	<input type="checkbox"/>								
im Haushalt tätig, ohne eig. Einkom.	<input type="checkbox"/>								
Schüler, Student	<input type="checkbox"/>								
Sonstiges	<input type="checkbox"/>								
Berufliche Stellung (bei Pensionisten, Karenzierten, Arbeitslosen: frühere Stellung)									
Freischaffend oder Selbständig	<input type="checkbox"/>								
Angestellt	<input type="checkbox"/>								
öffentlich Bedienstet	<input type="checkbox"/>								
Arbeiter	<input type="checkbox"/>								

Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (alle HH-Mitglieder) **VOR dem Bezug:**

öS _____

ANHANG 1a

Interviewstatements zu Persönlichkeitsdimensionen

9. Wenn ich ein gutes Angebot bekäme, kann ich mir vorstellen, einen Job im Ausland anzunehmen.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

10. Es macht mir nichts aus, wenn meine Nachbarn Ausländer sind.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

11. Brauchtum, wie etwa zu Ostern oder Weihnachten hat einen fixen Platz in meinem Leben.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

12. Wichtige Entscheidungen treffe ich mit meiner Familie / PartnerIn.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

13. Ich denke, dass die Kriminalität in der Stadt eher zunimmt als am Land.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

14. Bei größeren Anschaffungen achte ich darauf Markenware zu kaufen.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

15. Falls ich meinen Arbeitsplatz verliere, kann ich mir gut vorstellen, an einer Umschulung teilzunehmen.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

16. An Sonn- und Feiertagen halte ich die Sonntagsruhe ein.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

17. Ab und zu fühle ich mich von meinen Nachbarn beobachtet.

sehr
 überhaupt nicht

zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 zutreffend

18. Es macht mir nichts aus, wenn ich, um zu meinen Verwandten zu kommen, einen weiteren Weg auf mich nehmen muss.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

19. Ich fühle mich mit der Arbeit im Haushalt überfordert.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

20. Das Motto „Selbst ist der Mann / die Frau“ bestimmt mein Leben.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

21. Ich fühle mich sehr mit der Umwelt verbunden.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

22. In einem Einfamilienhaus gibt es viele lästige Pflichten zu erfüllen.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

23. Ab und zu gehe ich auch in ein Restaurant, das ich nicht kenne.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

24. Traditionen sind ein wichtiger Bestandteil in meinem Leben.

sehr zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤
 überhaupt nicht zutreffend

ANHANG 2
Interviewleitfaden
Einfamilienhausinteressent

Interviewleitfaden: Einfamilienhausinteressent

Gemeinde:

Wir führen derzeit eine Studie über verschiedene Wohnformen durch. Dürfte ich Ihnen dazu einige Fragen stellen?

A.1 Sie haben vor, ein Einfamilienhaus zu bauen; wann glauben Sie, daß Sie in das neue Haus zu ziehen werden?

- so schnell wie möglich mittelfristig (ca. 5 Jahre) langfristig, 5 bis 10 Jahre
 Zeitpunkt völlig ungewiß

A.2 Soll das Haus dann Ihr Hauptwohnsitz werden?

- JA NEIN, Nebenwohnsitz NEIN, Ferienwohnsitz

A.3 Werden Sie die Wohnung, in der Sie jetzt wohnen, weiter benützen?

- JA, für mich JA, aber nicht für mich selbst NEIN weiß nicht

Bleiben wir noch ein wenig bei Ihrer jetzigen Wohnung:

A.4.1 Was für eine Wohnung ist das, in der Sie zur Zeit wohnen? (Rechtsverhältnis)

- Eigentumswohnung Mietwohnung Genossenschaftswgh. Dienstwohnung
 sonstiges Rechtsverhältnis, und zwar:

A.4.2 In was für einem Haus befindet sich Ihre jetzige Wohnung? (Haustyp)

- altes Mehrfamilienhaus (Villa) Gründerzeithaus. Zwischenkriegswohnanlage
 Nachkriegswohnanlage Bauernhaus jüngeres Mehrfamilienhaus
 sonstige Haustyp, und zwar:

A.4.3 Wer ist der Hauseigentümer? (Eigentümerkategorie)

- Privatperson jurist. Person, Institution Bauvereinigung Gemeinde
 sonstiger Eigentübertyp, und zwar:

A.4.4 Wo befindet sich das Haus, in dem Sie jetzt wohnen?

- hier im Ort in einer anderen kleinen Gemeinde in der Stadt

A.4.5 Was ist so schlecht oder so mangelhaft an Ihrer jetzigen Wohnung, dass Sie ausziehen wollen? Welche wohnungsspezifischen Gründe gibt es für den geplanten Wohnungswechsel? (Platzmangel, Freiraummangel, Grundriß und Ausstattungsqualität der Wohnung, miese Umgebung, Lärm, unangenehme Nachbarn, Probleme mit Hausherrn, mit der Hausverwaltung, etc)

A.4.6 Welche dieser Gründe sind ganz besonders maßgeblich?

Schauen wir nun in die Zukunft und versuchen wir herauszufinden, welche Kriterien ausschlaggebend sind für Ihre Entscheidung für das Einfamilienhaus.

Beginnen wir mit Ihnen

B.1 PERSÖNLICHEN FLÄCHENANSPRÜCHEN

B.1.1 Aus wie vielen Personen besteht Ihr Haushalt jetzt? (Zahlen einsetzen!)

Erwachsene

Kinder

B.1.2 Für wieviele Haushaltsmitglieder ist das Haus gedacht? (Zahlen einsetzen!)

Erwachsene (eigener Haushalt)

Kinder (eigener Haushalt)

B.1.3 Ist auch Wohnraum für Gäste vorgesehen?

NEIN

JA, und zwar Zimmer

B.1.4 Denken Sie heute auch schon an Erweiterungs- oder Ausbaumöglichkeiten für Ihr Haus?

NEIN

JA, und zwar weil

B.1.5 Wie viele Räume soll Ihre Wohnung haben? (Zahlen einsetzen!)

Wohnräume Küche Bad WC Abstellraum

Sonderräume (Hobby, Geräte, Werkstatt, etc)

Garagen (Auto, Fahrräder)

Sonstige, und zwar:

B.1.6 Und wieviel Quadratmeter Nutzfläche (ca.) soll das Haus haben?

(Zahlen einsetzen!)

reine Wohnnutzfläche (ohne Keller, ohne Garage)m²

Besprechen wir nun einige Überlegungen in Bezug auf

B.2 DIE LAGE DES HAUSES

B.2.1 Wissen Sie schon, in welchem Ort Sie bauen werden?

JA, in

zu B.2.2a!

NEIN, noch nicht sicher

NEIN, völlig offen

zu B.2.2b!

B.2.2a Warum wollen Sie in diesem Ort bauen?

B.2.2b Haben Sie gewisse Vorstellungen von dem Ort, in dem Sie Ihr Haus bauen wollen?

B.2.3 Haben Sie schon ein Grundstück, auf dem das Haus gebaut wird?

- JA zu B.2.4a!
 NEIN, noch nicht sicher NEIN, völlig offen zu B.2.4b!

B.2.4a Was sind die wichtigsten Gründe für dieses Grundstück?

(wenn Grundstück geerbt, geschenkt bekommen, dann weiter zu B.3)

B.2.4b Welche Kriterien spielen bei Ihrer Grundstückswahl eine Rolle?

Zu ein paar Standortkriterien (Entfernung zum Arbeitsplatz, zu Schule, Kindergarten etc.) möchte ich Sie noch befragen:

B.2.5 Wie weit darf Ihr Arbeitsplatz von Ihrem zukünftigen Wohnhaus entfernt sein, bzw. wie lange darf die maximale Wegzeit sein?

Wie wichtig sind diesbezügliche Überlegungen?

- das spielte (überhaupt) keine Rolle
 das war nicht besonders wichtig
 das war wichtig, und zwar folgendermaßen:

B.2.6 Wird die Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten bei der Entscheidung für den Standort bedacht? Gibt es für Sie ein Entfernungsmaximum?

- NEIN, spielte (überhaupt) keine Rolle
 das war nicht besonders wichtig
 JA, wurde bedacht, und zwar folgendermaßen:

(falls Kinder vorhanden waren/sind)

B.2.7 Denken Sie bei Ihrer Entscheidung über den Standort auch an Kinderbetreuungseinrichtungen und an die Schule?

Wenn ja, wie wichtig sind diese Überlegungen?

Gab es hier maximale Entfernungen, Grenzwerte für Sie?

- das spielte (überhaupt) keine Rolle
 das war nicht besonders wichtig
 das war wichtig, und zwar folgendermaßen:

B.2.8 Gibt es außer diesen gerade besprochenen Faktoren noch andere, die bei der Entscheidung für die Lage Ihres Hauses eine Rolle spielen? Lassen Sie bei der Beantwortung dieser Frage vorerst einmal die Grund-

stückskosten außer acht! Was ist für Sie bei der Standortwahl sonst noch von Bedeutung? (offene Antworten abwarten! Danach erst abfragen!)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
Freizeitmöglichkeiten in der Nähe (Sport, Hobbies, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärztliche Versorgungsmöglichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Verkehrsverbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimaler Verkehrslärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekannte, Freunde im Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zu Nachbarhäusern (Abstände, Einsichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage zur Sonne, Wetterseite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B.2.9 Welche Rolle spielt der Grundstückspreis bei Ihrer Entscheidung?

Haben Sie für sich eine Obergrenze? (Schilling pro m²)

Gab es schon Grundstücke, die Ihnen zugesagt haben, die Sie aber aus der engeren Wahl ausscheiden mußten, weil sie zu teuer waren?

Reden wir nun über das Haus selbst, und zwar über

B.3 PLANUNG UND BAU DES HAUSES

B.3.1 Wie erfolgen die Gestaltung und die Planung des Hauses?

(eigene Vorstellungen, Gestaltungsideen, Planung gemeinsam mit Architekt)

B.3.2 Holen Sie sich (zusätzlich) Informationen über das Hausbauen?

Gibt es Vorbilder über das Aussehen des Hauses?

Wenn ja, welche Informationsquellen waren das?

(Fertighauskataloge, Baufachzeitschriften, Architekturzeitschriften, Do-it-yourself-Magazine, Fernsehsendungen, Internet, Freundeskreis, ...)

B.3.3 Werden Sie beim Bau des Hauses selbst mithelfen?

NEIN JA, ein wenig JA, sehr viel

Wenn JA

B.3.4 Warum werden Sie beim Bau selbst mithelfen? (ohne Selbstbau(anteil) wäre der Hausbau finanziell unmöglich, Kostenersparnis, Möglichkeit der Selbstgestaltung, Mithilfe von Freunden und Bekannten)

B.4 WELCHE SPEZIELLEN WÜNSCHE wollen Sie sich mit Ihrem Haus erfüllen?

(eigenes Heim, eigener Garten, adäquatere Spielmöglichkeit für die Kinder, Ruhe, Abstand zu Nachbarn, Haustiere, ungestört Basteln, ...)

B.5 GIBT ES SONST NOCH ÜBERLEGUNGEN, die Ihre Entscheidung für diesen Hausbau wesentlich beeinflussen?

(erst offen antworten und gewichten lassen, dann, falls erforderlich, Motivvorgaben abfragen und nach Wichtigkeit einstufen lassen!)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
1) man hat dann eine Kapitalanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) ökonomische Sicherstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) Verkaufsmöglichkeit bei Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) Erbschaft für die Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Relation Kosten-Nutzen auf Dauer am günstigsten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

wenn 1) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.1 Denken Sie heute an eine mögliche Wertsteigerung des Grundstückes?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 2) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.2 Spielt die Möglichkeit, das Grundstück belehnen zu können, eine Rolle?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 3) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.3 Denken Sie heute an die Möglichkeit, Haus und Grund bei Bedarf wieder verkaufen zu können?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 5) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.4 Kalkulieren Sie die zu erwartenden laufenden Wohn- und Instandhaltungskosten im Einfamilienhaus jetzt schon mit?

JA JA, ungefähr NEIN, nicht

Wir haben nun über eine ganze Reihe von Überlegungen gesprochen, die bei Ihrer Entscheidung, in ein Einfamilienhaus zu ziehen, eine mehr oder weniger große Rolle spielen. Die folgenden Fragen betreffen nun Alternativen zum Einfamilienhaus.

C.1 Denken Sie selbst auch an andere Wohnformen als das Einfamilienhaus?

- JA, oft JA, manchmal NEIN, nie

C.2 Können Sie sich vorstellen,

C.2.1 in ein Doppelhaus zu ziehen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: **Heißt das, daß Sie sich mit dieser Alternative genauso intensiv befassen wie mit dem Einfamilienhaus?**

wenn NEIN oder VIELLEICHT: **Warum nicht? Worin sehen Sie einen Qualitätsverlust? Was stört Sie am Doppelhaus?**

C.2.2 in ein Reihenhaus zu ziehen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: **Nehmen Sie diese Möglichkeit genauso Ernst wie das Einfamilienhaus?**

wenn NEIN oder VIELLEICHT: **Warum nicht? Worin sehen Sie einen Qualitätsverlust? Was stört Sie am Reihenhaus?**

C.2.3 an einem Wohnprojekt teilzunehmen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: **Bemühen Sie sich um diese Möglichkeit genauso wie um das Einfamilienhaus?**

wenn NEIN oder VIELLEICHT: **Warum nicht? Worin sehen Sie Nachteile eines Wohnprojektes?**

Bevor wir zum Schluß noch auf die Finanzierungsformen eingehen, möchte ich Sie bitten, folgende Sätze ganz kurz, spontan zu kommentieren (**STATEMENTBATTERIE**).

Gegen Ende unseres Interviews möchten wir noch einen Faktor ansprechen, der beim Hausbau immer eine große Rolle spielt, nämlich die Finanzierung. Betrachten wir kurz die Mittelaufbringung für den Grundstückskauf und den Bau des Hauses insgesamt:

D.1 Sagen Sie bitte ungefähr, wie Sie die Finanzmittel verteilen werden:

Quelle	Größe des Anteils ca.
Eigenmittel	
private Fremdmittel (Verwandte, Erbschaften)	
Bankkredit	
WBF-Darlehen	
WBF-Zuschüsse	
Sonstige	
GESAMT	100 %

(wenn keine WBF-Mittel genannt werden, weiter zu D.3)

D.2.1 Wie wichtig sind für Sie die Wohnbauförderungsmittel?

sehr wichtig wichtig eher unwichtig völlig unwichtig

(wenn UNWICHTIG, weiter zu D.3)

D.2.2 Würden Sie andere geförderte Wohnformen in Betracht ziehen, wenn Sie für Ihr Haus keine Förderungsmittel erhalten würden?

sicher nicht eher nicht wahrscheinlich sicher weiß nicht

**D.3.1 Zum Schluß unseres Gespräches möchte Ich Sie noch folgendes fragen:
Warum, glauben Sie, wollen so viele Leute in einem Einfamilienhaus wohnen?**

D.3.2 Und was motiviert Leute, Ihrer Meinung nach, statt für ein Einfamilienhaus sich für ein Reihenhaus zu entscheiden?

D.3.3 Welche Motive haben, Ihrer Meinung nach, Leute, die andere verdichtete Wohnformen, wie etwa Wohnprojekte, bevorzugen?

Wir sind hiermit am Ende des eigentlichen Interviews. Vielen Dank für das Gespräch! Aus statistischen Gründen möchte ich Sie nur noch um ein paar Angaben zu Ihrer Person und zu den anderen Haushaltsmitgliedern bitten.

Statistikbogen**Stellung im Haushalt**

	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
Zielperson selbst	<input type="checkbox"/>								
Ehepartner, Lebensgefährte der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Kind der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Eltern der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Enkel der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
sonstiger Mitbewohner	<input type="checkbox"/>								

Geschlecht

männlich	<input type="checkbox"/>								
weiblich	<input type="checkbox"/>								

Alter

unter 6	<input type="checkbox"/>								
6 bis unter 16	<input type="checkbox"/>								
16 bis unter 20	<input type="checkbox"/>								
20 bis unter 30	<input type="checkbox"/>								
30 bis unter 40	<input type="checkbox"/>								
40 bis unter 50	<input type="checkbox"/>								
50 bis unter 60	<input type="checkbox"/>								
60 bis unter 70	<input type="checkbox"/>								
70 oder älter	<input type="checkbox"/>								

Höchster Schulbildungsabschluß

nur Pflichtschule	<input type="checkbox"/>								
Pflichtschule mit Lehre	<input type="checkbox"/>								
Fachschule, Handelsschule	<input type="checkbox"/>								
Matura	<input type="checkbox"/>								
Fachhochschule	<input type="checkbox"/>								
Hochschule, Universität	<input type="checkbox"/>								

Beruf P1 _____ P1

Beruf P2 _____ P2

Beruf P3 _____ P3

Beruf P4 _____ P4

Berufstätigkeit

voll berufstätig (über 36 Std/Woche)	<input type="checkbox"/>								
Teilzeit (12 bis 36 Stunden)	<input type="checkbox"/>								
geringfügig (unter 12 Stunden)	<input type="checkbox"/>								
in Karenz	<input type="checkbox"/>								
arbeitslos	<input type="checkbox"/>								
in Pension	<input type="checkbox"/>								
im Haushalt tätig, ohne eig. Einkom.	<input type="checkbox"/>								
Schüler, Student	<input type="checkbox"/>								
Sonstiges	<input type="checkbox"/>								

Berufliche Stellung (bei Pensionisten, Karenzierten, Arbeitslosen: frühere Stellung)

Freischaffend oder Selbständig	<input type="checkbox"/>								
Angestellt	<input type="checkbox"/>								
öffentlich Bedienstet	<input type="checkbox"/>								
Arbeiter	<input type="checkbox"/>								

Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (alle HH-Mitglieder) **VOR dem Bezug:**

öS _____

ANHANG 3

Interviewleitfaden Bewohner verdichteter Wohnformen

Interviewleitfaden: Bewohner verdichteter Wohnformen

Gemeinde:

Wir führen derzeit eine Studie über verschiedene Wohnformen durch. Dürfte ich Ihnen dazu einige Fragen stellen?

A.1.1 Sie sind Bewohner eines Reihenhauses (Wohnprojektes). Wie lange wohnen Sie schon hier?

- weniger als 1 Jahr 1 bis unter 3 Jahre 3 bis unter 5 Jahre 5 o.m. Jahre

A.1.2 Waren Sie schon in der Planungs- und Bauphase an der Geschichte der Anlage beteiligt?

- JA, von Anfang an dabei NEIN, erst nach Fertigstellung NEIN, später zugezogen

A.2.1 Ist das Ihr Hauptwohnsitz?

- JA NEIN, Nebenwohnsitz NEIN, Ferienwohnsitz

A.2.2 Haben Sie noch eine zweite Wohnung, die Sie bewohnen?

- JA, hier im Ort JA, in einer anderen kleinen Gemeinde JA, in der Stadt NEIN

A.3 In was für einer Wohnung haben Sie gewohnt, bevor Sie hierher gezogen sind?

- Eigentumswohnung Mietwohnung Einfamilienhaus Reihenhaus
 sonstige Wohnform, und zwar:

A.4 Wo war diese Wohnung? Hier im Ort?

- JA, hier im Ort NEIN, in einer anderen kleinen Gemeinde NEIN, in der Stadt

Blieben wir noch ein wenig bei Ihrer früheren Wohnung:

A.5 Was war schlecht an Ihrer früheren Wohnung, dass Sie dort ausgezogen sind? Welche wohnungsspezifischen Gründe gab es für den Wohnungswechsel?

(Platzmangel, Freiraummangel, Grundriß und Ausstattungsqualität der Wohnung, miese Umgebung, Lärm, unangenehme Nachbarn, Probleme mit Hausherrn, mit der Hausverwaltung, etc)

A.5.1 Welche dieser Gründe waren besonders maßgeblich?

Bleiben wir noch in der Vergangenheit, genauer gesagt, in jener Zeit, als Sie angefangen haben, über Ihren Wohnungswechsel nachzudenken. Bitte erinnern Sie sich an Ihre damalige Situation! Wir versuchen nun zu rekonstruieren, wie es zu Ihrer Entscheidung für Ihr Reihenhaus (das Wohnprojekt) gekommen ist und welche Kriterien dafür ausschlaggebend waren.

Beginnen wir mit Ihren damaligen

B.1 PERSÖNLICHEN FLÄCHENANSPRÜCHEN

B.1.1 Aus wievielen Personen bestand Ihr Haushalt damals? (Zahlen einsetzen!)

Erwachsene

Kinder

B.1.2 Für wieviele Haushaltsmitglieder war das Haus damals gedacht worden? (Zahlen einsetzen!)

Erwachsene (eigener Haushalt)

Kinder (eigener Haushalt)

B.1.3 Wurde auch Wohnraum für Gäste vorgesehen?

NEIN

JA, und zwar Zimmer

B.1.4 Wurde bei der Entscheidung für das Haus (Wohnprojekt) auch an Erweiterungs- oder Ausbaumöglichkeiten gedacht?

NEIN

JA, und zwar weil

B.1.5 Wie viele Räume sollte Ihre Wohnung haben? (Zahlen einsetzen!)

Wohnräume Küche Bad WC Abstellraum

Sonderräume (Hobby, Geräte, Werkstatt, etc)

Garagen (Auto, Fahrräder)

Sonstige, und zwar:

B.1.6 Und an wieviel Quadratmeter Nutzfläche (ca.) war damals gedacht worden? (Zahlen einsetzen!)

reine Wohnnutzfläche (ohne Keller, ohne Garage)m²

Besprechen wir nun einige Überlegungen in Bezug auf

B.2 DIE LAGE DES HAUSES (WOHNPROJEKTES)

wenn Interviewpartner NICHT von Anfang an dabei (Antwort A.1.2 = NEIN), weiter zu B.2.1b !!!!

B.2.1a Warum wurde das Wohnprojekt hier auf diesem Grundstück, in diesem Ort gebaut? Was waren die wichtigsten Gründe?

(wenn Grundstück geerbt, geschenkt bekommen, dann weiter zu B.3)

B.2.1b Warum haben Sie Ihr Haus (Ihre Wohnung) hier auf diesem Grundstück, in diesem Ort gekauft? Was waren die wichtigsten Gründe für die Wahl dieses Standortes?

Ich möchte Sie noch gerne zu ein paar Standortkriterien (Entfernung zum Arbeitsplatz, zu Schule, Kindergarten etc.) befragen:

B.2.2 Wie weit durfte Ihr Arbeitsplatz von Ihrer Wohnung entfernt sein, bzw. wie lange durfte die maximale Wegzeit sein? Wie wichtig waren diesbezügliche Überlegungen?

- das spielte (überhaupt) keine Rolle
- das war nicht besonders wichtig
- das war wichtig, und zwar folgendermaßen:

B.2.3 Wurde die Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten bei der Entscheidung für den Standort bedacht? Gab es maximale Entfernungen?

- NEIN, spielte (überhaupt) keine Rolle
- das war nicht besonders wichtig
- JA, wurde bedacht, und zwar folgendermaßen:

(falls Kinder vorhanden waren/sind)

B.2.4 Wurde bei Ihrer Entscheidung auch an Kinderbetreuungseinrichtungen und an die Schule gedacht? Wenn ja, wie wichtig war das bei der Standortwahl? Gab es maximale Entfernungen, Grenzwerte für Sie?

- das spielte (überhaupt) keine Rolle
- das war nicht besonders wichtig
- das war wichtig, und zwar folgendermaßen:

B.2.5 Gab es außer diesen gerade besprochenen Faktoren noch andere, die bei der Entscheidung für die Lage Ihres Hauses eine Rolle spielten? Lassen Sie bei der Beantwortung dieser Frage vorerst einmal die Grundstückskosten außer acht! Was war für Sie bei der Standortwahl noch von Bedeutung? (offene Antworten abwarten! Danach erst abfragen! Nächste Seite!)

sehr

geringe

(völlig)

	wichtig	wichtig	Bedeutung	unwichtig
Freizeitmöglichkeiten in der Nähe (Sport, Hobbies, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärztliche Versorgungsmöglichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Verkehrsverbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimaler Verkehrslärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekannte, Freunde im Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zu Nachbarhäusern (Abstände, Einsichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage zur Sonne, Wetterseite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B.2.6 Wie wirkten sich die Grundstückspreise auf Ihre Standortwahl aus? Bei welchen der soeben besprochenen Lagequalitäten haben Sie bei Ihrer Entscheidung letztlich „zurückgesteckt“? Worauf haben Sie verzichtet? Fielen Grundstücke, die Ihnen zugesagt haben, aus der engeren Wahl, weil sie zu teuer waren?

wenn Interviewpartner NICHT von Anfang an dabei (Antwort A.1.2 = NEIN), weiter zu: B.4 !!

Bleiben wir noch in jener Zeit, als Sie noch in Ihrer früheren Wohnung gewohnt haben und über den Wohnungswechsel nachgedacht haben. Erinnern Sie sich bitte an die damaligen Überlegungen betreffend

B.3 PLANUNG und BAU der WOHNANLAGE

B.3.1 Wie erfolgten die Gestaltung und die Planung des Hauses?

(eigene Vorstellungen, Gestaltungsideen, Planung gemeinsam mit Architekt)

B.3.2 Haben Sie sich (zusätzlich) Informationen über das Hausbauen geholt?

Gab es Vorbilder über das Aussehen des Hauses?

Wenn ja, welche Informationsquellen waren das?

(Architekturzeitschriften, Fernsehsendungen, Bauzeitschriften, Freundeskreis, ...)

B.3.3 Haben Sie beim Bau des Hauses selbst mitgeholfen?

NEIN JA, ein wenig JA, sehr viel

Wenn JA

B.3.4 Warum haben Sie beim Bau selbst mitgearbeitet? (ohne Selbstbau(anteil) wäre der Hausbau finanziell unmöglich, Kostenersparnis, Möglichkeit der Selbstgestaltung, Mithilfe von Freunden und Bekannten)

B.4 WELCHE SPEZIELLEN WÜNSCHE wollten Sie sich mit Ihrer neuen Wohnung, Ihrem Haus erfüllen?

(eigenes Heim, eigener Garten, adäquatere Spielmöglichkeit für die Kinder, Ruhe, Abstand zu Nachbarn, Haustiere, ungestört Basteln, ...)

B.5 GAB ES SONST NOCH ÜBERLEGUNGEN, die Ihre damalige Entscheidung für die letztlich gewählte Wohnform wesentlich beeinflusst haben?

(erst offen antworten und gewichten lassen, dann, falls erforderlich, Motivvorgaben abfragen und nach Wichtigkeit einstufen lassen!)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
1) man hat dann eine Kapitalanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) ökonomische Sicherstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) Verkaufsmöglichkeit bei Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) Erbschaft für die Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Relation Kosten-Nutzen auf Dauer am günstigsten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

wenn 1) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.1 Haben Sie damals an eine Wertsteigerung des Grundstückes (Grundanteils) gedacht?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 2) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.2 Spielte die Möglichkeit, das Grundstück (den Grundanteil) belehnen zu können, eine Rolle?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 3) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.3 Wurde an die Möglichkeit gedacht, Haus und Grund (Wohnung und Grundanteil) bei Bedarf wieder verkaufen zu können?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 5) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.4 Haben Sie damals die zu erwartenden laufenden Wohn- und Energiekosten in der Wohnanlage voraus kalkuliert?

JA JA, ungefähr NEIN, nicht

Wir haben nun über eine ganze Reihe von Überlegungen gesprochen, die bei Ihrer Entscheidung, hierher zu ziehen, eine mehr oder weniger große Rolle gespielt haben. Die folgenden Fragen betreffen nun Alternativen zu Ihrer Entscheidung.

C.1 Haben Sie damals, bei Ihren Überlegungen, die frühere Wohnung zu verlassen, auch an andere Wohnformen als die jetzt gewählte gedacht?

- JA, oft JA, manchmal NEIN, nie

C.2 Konnten Sie sich damals vorstellen,

C.2.1 in ein Einfamilienhaus zu ziehen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: Warum wurde das nicht realisiert?

wenn NEIN oder VIELLEICHT: Warum nicht? Worin sehen Sie einen Qualitätsverlust?

C.2.2 in ein Doppelhaus zu ziehen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: Warum wurde das nicht realisiert?

*wenn NEIN oder VIELLEICHT: Warum nicht? Worin sehen Sie einen Qualitätsverlust?
Was stört Sie am Doppelhaus?*

C.2.3 in ein Reihnhaus zu ziehen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: Warum wurde das nicht realisiert?

*wenn NEIN oder VIELLEICHT: Warum nicht? Worin sehen Sie einen Qualitätsverlust?
Was stört Sie am Reihnhaus?*

*Bevor wir zum Schluß auf Ihre jetzige Wohnsituation eingehen, möchte ich Sie noch bitten, folgende Sätze ganz kurz, spontan zu kommentieren (**STATEMENTBATTERIE**).*

Gegen Ende unseres Interviews möchten wir noch einen Faktor ansprechen, der beim Hausbau immer eine große Rolle spielt, nämlich die Finanzierung. Betrachten wir kurz die Mittelaufbringung für den Grundstückskauf und den Bau des Hauses insgesamt:

D.1 Sagen Sie bitte ungefähr, auf welche Quellen sich die Finanzierung verteilt:

Quelle	Größe des Anteils ca.
Eigenmittel	
private Fremdmittel (Verwandte, Erbschaften)	
Bankkredit	
WBF-Darlehen	
WBF-Zuschüsse	
Sonstige	
GESAMT	100 %

(wenn keine WBF-Mittel genannt werden, weiter zu D.3)

D.2.1 Wie wichtig waren für Sie die Wohnbauförderungsmittel?

- sehr wichtig
 wichtig
 eher unwichtig
 völlig unwichtig

(wenn UNWICHTIG, weiter zu D.3)

D.2.2 Hätten Sie andere geförderte Wohnformen in Betracht gezogen, wenn Sie für Ihr Haus (Ihre Wohnung) keine Förderungsmittel erhalten hätten?

- sicher nicht
 eher nicht
 wahrscheinlich
 sicher
 weiß nicht

D.3.1 Sie sind ja heute um einige Erfahrungen reicher als vor Ihrer Entscheidung, hier wohnen zu wollen: Würden Sie in Bezug auf Ihre Wohnsituation heute nochmals so entscheiden wie damals?

- NEIN, sicher nicht
 eher nicht
 JA, wahrscheinlich
 JA, sicher
 weiß nicht

D.3.2 Was würden Sie heute anders machen?

D.4 Im Vergleich zu früher haben Sie es sich ganz gewiß verbessert. Gibt es auch Verschlechterungen gegenüber Ihrer früheren Wohnsituation?

(weitere Wege, mehr Fläche bedeutet mehr Arbeit, mehr Kosten, ...)

(wenn KEINE Verschlechterungen genannt werden, weiter zu D.5)

D.4.1 Waren Ihnen diese Verschlechterungen oder nachteiligen Aspekte schon vor Ihrer Übersiedlung hierher bewusst?

- NEIN JA, zum Teil und zwar:

D.4.2 Wären diese negativen Aspekte durch eine Entscheidung für eine andere als die jetzige Wohnform vermeidbar gewesen?

- NEIN JA, zum Teil und zwar (durch welche Wohnform?):

**D.5 Zum Schluß unseres Gespräches möchte Ich Sie noch folgendes fragen:
Warum, glauben Sie, wollen so viele Leute in einem Einfamilienhaus wohnen?**

Wir sind hiermit am Ende des eigentlichen Interviews. Vielen Dank für das Gespräch! Aus statistischen Gründen möchte ich Sie nur noch um ein paar Angaben zu Ihrer Person und zu den anderen Haushaltsmitgliedern bitten. Die Fragen beziehen sich auf den Zeitpunkt VOR Ihrem Einzug hier!!

Statistikbogen

Stellung im Haushalt

	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
Zielperson selbst	<input type="checkbox"/>								
Ehepartner, Lebensgefährte der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Kind der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Eltern der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Enkel der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
sonstiger Mitbewohner	<input type="checkbox"/>								

Geschlecht

männlich	<input type="checkbox"/>								
weiblich	<input type="checkbox"/>								

Alter

unter 6	<input type="checkbox"/>								
6 bis unter 16	<input type="checkbox"/>								
16 bis unter 20	<input type="checkbox"/>								
20 bis unter 30	<input type="checkbox"/>								
30 bis unter 40	<input type="checkbox"/>								
40 bis unter 50	<input type="checkbox"/>								
50 bis unter 60	<input type="checkbox"/>								
60 bis unter 70	<input type="checkbox"/>								
70 oder älter	<input type="checkbox"/>								

Höchster Schulbildungsabschluß

nur Pflichtschule	<input type="checkbox"/>								
Pflichtschule mit Lehre	<input type="checkbox"/>								
Fachschule, Handelsschule	<input type="checkbox"/>								
Matura	<input type="checkbox"/>								
Fachhochschule	<input type="checkbox"/>								
Hochschule, Universität	<input type="checkbox"/>								

Beruf P1 _____ P1

Beruf P2 _____ P2

Beruf P3 _____ P3

Beruf P4 _____ P4

Berufstätigkeit

voll berufstätig (über 36 Std/Woche)	<input type="checkbox"/>								
Teilzeit (12 bis 36 Stunden)	<input type="checkbox"/>								
geringfügig (unter 12 Stunden)	<input type="checkbox"/>								
in Karenz	<input type="checkbox"/>								
arbeitslos	<input type="checkbox"/>								
in Pension	<input type="checkbox"/>								
im Haushalt tätig, ohne eig. Einkom.	<input type="checkbox"/>								
Schüler, Student	<input type="checkbox"/>								
Sonstiges	<input type="checkbox"/>								

Berufliche Stellung (bei Pensionisten, Karenzierten, Arbeitslosen: frühere Stellung)

Freischaffend oder Selbständig	<input type="checkbox"/>								
Angestellt	<input type="checkbox"/>								
öffentlich Bedienstet	<input type="checkbox"/>								
Arbeiter	<input type="checkbox"/>								

Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (alle HH-Mitglieder) VOR dem Bezug:

öS _____

ANHANG 4
Interviewleitfaden
Interessent an verdichteten Wohnformen

Interviewleitfaden: verdichtete Wohnform - Interessent

Gemeinde:

Wir führen derzeit eine Studie über verschiedene Wohnformen durch. Dürfte ich Ihnen dazu einige Fragen stellen?

A.1 Sie haben vor, in ein Reihenhaus (Wohnprojekt) zu ziehen; wann glauben Sie, daß Sie in das neue Haus ziehen werden?

- so schnell wie möglich mittelfristig (ca. 5 Jahre) langfristig, 5 bis 10 Jahre
 Zeitpunkt völlig ungewiß

A.2 Soll dieses Haus dann Ihr Hauptwohnsitz werden?

- JA NEIN, Nebenwohnsitz NEIN, Ferienwohnsitz

A.3 Werden Sie die Wohnung, in der Sie jetzt wohnen, weiter benützen?

- JA, für mich JA, aber nicht für mich selbst NEIN weiß nicht

Bleiben wir noch ein wenig bei Ihrer jetzigen Wohnung:

A.4.1 Was für eine Wohnung ist das, in der Sie zur Zeit wohnen? (Rechtsverhältnis)

- Eigentumswohnung Mietwohnung Genossenschaftswgh. Dienstwohnung
 sonstiges Rechtsverhältnis, und zwar:

A.4.2 In was für einem Haus befindet sich Ihre jetzige Wohnung? (Haustyp)

- altes Mehrfamilienhaus (Villa) Gründerzeithaus. Zwischenkriegswohnanlage
 Nachkriegswohnanlage Bauernhaus jüngeres Mehrfamilienhaus
 sonstige Haustyp, und zwar:

A.4.3 Wer ist der Hauseigentümer? (Eigentümerkategorie)

- Privatperson jurist. Person, Institution Bauvereinigung Gemeinde
 sonstiger Eigentübertyp, und zwar:

A.4.4 Wo befindet sich das Haus, in dem Sie jetzt wohnen?

- hier im Ort in einer anderen kleinen Gemeinde in der Stadt

A.4.5 Was ist so schlecht oder so mangelhaft an Ihrer jetzigen Wohnung, dass Sie ausziehen wollen? Welche wohnungsspezifischen Gründe gibt es für den geplanten Wohnungswechsel? (Platzmangel, Freiraummangel, Grundriß und Ausstattungsqualität der Wohnung, miese Umgebung, Lärm, unangenehme Nachbarn, Probleme mit Hausherrn, mit der Hausverwaltung, etc)

A.4.6 Welche dieser Gründe sind ganz besonders maßgeblich?

Schauen wir nun in die Zukunft und versuchen wir herauszufinden, welche Kriterien ausschlaggebend sind für Ihre Entscheidung für das neue Wohnprojekt, neue Haus.

Beginnen wir mit Ihren

B.1 PERSÖNLICHEN FLÄCHENANSPRÜCHEN

B.1.1 Aus wie vielen Personen besteht Ihr Haushalt jetzt? (Zahlen einsetzen!)

Erwachsene

Kinder

B.1.2 Für wieviele Haushaltsmitglieder ist die Wohnung gedacht? (Zahlen einsetzen!)

Erwachsene (eigener Haushalt)

Kinder (eigener Haushalt)

B.1.3 Ist auch Wohnraum für Gäste vorgesehen?

NEIN

JA, und zwar Zimmer

B.1.4 Denken Sie heute auch schon an Erweiterungs- oder Ausbaumöglichkeiten für Ihre Wohnung?

NEIN

JA, und zwar weil

B.1.5 Wie viele Räume soll Ihre Wohnung haben? (Zahlen einsetzen!)

Wohnräume Küche Bad WC Abstellraum

Sonderräume (Hobby, Geräte, Werkstatt, etc)

Garagen (Auto, Fahrräder)

Sonstige, und zwar:

B.1.6 Und wieviel Quadratmeter Nutzfläche (ca.) soll die Wohnung haben?

(Zahlen einsetzen!)

reine Wohnnutzfläche (ohne Keller, ohne Garage)m²

Besprechen wir nun einige Überlegungen in Bezug auf

B.2 DIE LAGE DES HAUSES

B.2.1 Wissen Sie schon, in welchem Ort Sie bauen werden?

JA, in

zu B.2.2a!

NEIN, noch nicht sicher

NEIN, völlig offen

zu B.2.2b!

B.2.2a Warum wollen Sie in diesem Ort bauen?

B.2.2b Haben Sie gewisse Vorstellungen von dem Ort, in dem das Projekt errichtet werden soll?

B.2.3 Haben Sie schon ein Grundstück für das Projekt (Reihenhaus)?

- JA zu B.2.4a!
 NEIN, noch nicht sicher NEIN, völlig offen zu B.2.4b!

B.2.4a Was sind die wichtigsten Gründe für dieses Grundstück?

(wenn Grundstück geerbt, geschenkt bekommen, dann weiter zu B.3)

B.2.4b Welche Kriterien spielen bei der Grundstückswahl für Sie eine Rolle?

Zu ein paar Standortkriterien (Entfernung zum Arbeitsplatz, zu Schule, Kindergarten etc.) möchte ich Sie noch befragen:

B.2.5 Wie weit darf Ihr Arbeitsplatz von Ihrer zukünftigen Wohnung entfernt sein, bzw. wie lange darf die maximale Wegzeit sein?

Wie wichtig sind diesbezügliche Überlegungen?

- das spielte (überhaupt) keine Rolle
 das war nicht besonders wichtig
 das war wichtig, und zwar folgendermaßen:

B.2.6 Wird die Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten bei der Entscheidung für den Standort bedacht? Gibt es für Sie ein Entfernungsmaximum?

- NEIN, spielte (überhaupt) keine Rolle
 das war nicht besonders wichtig
 JA, wurde bedacht, und zwar folgendermaßen:

(falls Kinder vorhanden waren/sind)

B.2.7 Denken Sie bei Ihrer Entscheidung über den Standort auch an Kinderbetreuungseinrichtungen und an die Schule?

Wenn ja, wie wichtig sind diese Überlegungen?

Gab es hier maximale Entfernungen, Grenzwerte für Sie?

- das spielte (überhaupt) keine Rolle
 das war nicht besonders wichtig
 das war wichtig, und zwar folgendermaßen:

B.2.8 Gibt es außer diesen gerade besprochenen Faktoren noch andere, die bei der Entscheidung für die Lage des Projektes eine Rolle spielen? Lassen Sie bei der Beantwortung dieser Frage vorerst einmal die

Grundstückskosten außer acht! Was ist für Sie bei der Standortwahl sonst noch von Bedeutung? (offene Antworten abwarten! Danach erst abfragen!)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
Freizeitmöglichkeiten in der Nähe (Sport, Hobbies, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärztliche Versorgungsmöglichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Verkehrsverbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimaler Verkehrslärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekannte, Freunde im Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zu Nachbarhäusern (Abstände, Einsichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage zur Sonne, Wetterseite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B.2.9 Welche Rolle spielt der Grundstückspreis bei Ihrer Entscheidung?

Haben Sie für sich eine Obergrenze? (Schilling pro m²)

Gab es schon Grundstücke, die Ihnen zugesagt haben, die Sie aber aus der engeren Wahl ausscheiden mußten, weil sie zu teuer waren?

Reden wir nun über Projekt selbst, und zwar über

B.3 PLANUNG und BAU des PROJEKTES

B.3.1 Wie erfolgen die Gestaltung und die Planung?

(eigene Vorstellungen, Gestaltungsideen, Planung gemeinsam mit Architekt)

B.3.2 Holen Sie sich (zusätzlich) Informationen über das Hausbauen?

Gibt es Vorbilder über das Aussehen der Anlage?

Wenn ja, welche Informationsquellen sind dabei maßgeblich?

(Fertighauskataloge, Baufachzeitschriften, Architekturzeitschriften, Do-it-yourself-Magazine, Fernsehsendungen, Internet, Freundeskreis, ...)

B.3.3 Werden Sie beim Bau des Hauses selbst mithelfen?

NEIN JA, ein wenig JA, sehr viel

Wenn JA

B.3.4 Warum werden Sie beim Bau selbst mithelfen? (ohne Selbstbau(anteil) wäre der Hausbau finanziell unmöglich, Kostenersparnis, Möglichkeit der Selbstgestaltung, Mithilfe von Freunden und Bekannten)

B.4 WELCHE SPEZIELLEN WÜNSCHE wollen Sie sich mit Ihrer neuen Wohnung erfüllen?

(eigenes Heim, eigener Garten, adäquatere Spielmöglichkeit für die Kinder, Ruhe, Abstand zu Nachbarn, Haustiere, ungestört Basteln, ...)

B.5 GIBT ES SONST NOCH ÜBERLEGUNGEN, die Ihre Entscheidung für dieses Projekt wesentlich beeinflussen?

(erst offen antworten und gewichten lassen, dann, falls erforderlich, Motivvorgaben abfragen und nach Wichtigkeit einstufen lassen!)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
1) man hat dann eine Kapitalanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) ökonomische Sicherstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) Verkaufsmöglichkeit bei Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) Erbschaft für die Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) Relation Kosten-Nutzen auf Dauer am günstigsten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

wenn 1) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.1 Denken Sie heute an eine mögliche Wertsteigerung des Grundstückes?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 2) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.2 Spielt die Möglichkeit, das Grundstück (Ihren Anteil) belehnen zu können, eine Rolle?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 3) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.3 Denken Sie heute an die Möglichkeit, Haus und Grund - bzw. Ihren Anteil - bei Bedarf wieder verkaufen zu können?

JA kaum NEIN, nicht

wenn 5) nicht völlig unwichtig wichtig:

B.5.4 Kalkulieren Sie die zu erwartenden laufenden Wohn- und Instandhaltungskosten im Haus jetzt schon mit?

JA JA, ungefähr NEIN, nicht

Wir haben nun über eine ganze Reihe von Überlegungen gesprochen, die bei Ihrer Entscheidung, in ein Wohnprojekt (Reihenhaus) zu ziehen, eine mehr oder weniger große Rolle spielen. Die folgenden Fragen betreffen nun Alternativen zu dieser Wohnform.

C.1 Denken Sie bei Ihren jetzigen Überlegungen auch an andere Wohnformen?

- JA, oft JA, manchmal NEIN, nie

C.2 Können Sie sich vorstellen,

C.2.1 in ein Einfamilienhaus zu ziehen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: **Heißt das, daß Sie sich mit dem Einfamilienhaus genauso intensiv befassen wie mit dem Wohnprojekt?**

wenn NEIN oder VIELLEICHT: **Warum nicht? Worin sehen Sie einen Qualitätsverlust?**

C.2.2 in ein Doppelhaus zu ziehen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: **Nehmen Sie diese Möglichkeit genauso Ernst wie das Wohnprojekt?**

wenn NEIN oder VIELLEICHT: **Warum nicht? Worin sehen Sie einen Qualitätsverlust? Was stört Sie am Doppelhaus?**

C.2.3 an einem Reihenhaus teilzunehmen?

- JA NEIN, nicht VIELLEICHT, unter Umständen

wenn JA: **Bemühen Sie sich um diese Möglichkeit genauso wie um das Wohnprojekt?**

wenn NEIN oder VIELLEICHT: **Warum nicht? Worin sehen Sie Nachteile eines Reihenhauses?**

Bevor wir zum Schluß noch auf die Finanzierungsformen eingehen, möchte ich Sie bitten, folgende Sätze ganz kurz, spontan zu kommentieren (**STATEMENTBATTERIE**).

Gegen Ende unseres Interviews möchten wir noch einen Faktor ansprechen, der beim Hausbau immer eine große Rolle spielt, nämlich die Finanzierung. Betrachten wir kurz die Mittelaufbringung für den Grundstückskauf und den Bau des Hauses insgesamt:

D.1 Sagen Sie bitte ungefähr, wie Sie die Finanzmittel verteilen werden:

Quelle	Größe des Anteils ca.
Eigenmittel	
private Fremdmittel (Verwandte, Erbschaften)	
Bankkredit	
WBF-Darlehen	
WBF-Zuschüsse	
Sonstige	
GESAMT	100 %

(wenn keine WBF-Mittel genannt werden, weiter zu D.3)

D.2.1 Wie wichtig sind für Sie die Wohnbauförderungsmittel?

- sehr wichtig
 wichtig
 eher unwichtig
 völlig unwichtig

(wenn UNWICHTIG, weiter zu D.3)

D.2.2 Würden Sie andere geförderte Wohnformen in Betracht ziehen, wenn Sie für Ihr Haus keine Förderungsmittel erhalten würden?

- sicher nicht
 eher nicht
 wahrscheinlich
 sicher
 weiß nicht

**D.3 Zum Schluß unseres Gespräches möchte Ich Sie noch folgendes fragen:
Warum, glauben Sie, wollen so viele Leute in einem Einfamilienhaus wohnen?**

Wir sind hiermit am Ende des eigentlichen Interviews. Vielen Dank für das Gespräch! Aus statistischen Gründen möchte ich Sie nur noch um ein paar Angaben zu Ihrer Person und zu den anderen Haushaltsmitgliedern bitten.

Statistikbogen**Stellung im Haushalt**

	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
Zielperson selbst	<input type="checkbox"/>								
Ehepartner, Lebensgefährte der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Kind der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Eltern der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
Enkel der Zielperson	<input type="checkbox"/>								
sonstiger Mitbewohner	<input type="checkbox"/>								

Geschlecht

männlich	<input type="checkbox"/>								
weiblich	<input type="checkbox"/>								

Alter

unter 6	<input type="checkbox"/>								
6 bis unter 16	<input type="checkbox"/>								
16 bis unter 20	<input type="checkbox"/>								
20 bis unter 30	<input type="checkbox"/>								
30 bis unter 40	<input type="checkbox"/>								
40 bis unter 50	<input type="checkbox"/>								
50 bis unter 60	<input type="checkbox"/>								
60 bis unter 70	<input type="checkbox"/>								
70 oder älter	<input type="checkbox"/>								

Höchster Schulbildungsabschluß

nur Pflichtschule	<input type="checkbox"/>								
Pflichtschule mit Lehre	<input type="checkbox"/>								
Fachschule, Handelsschule	<input type="checkbox"/>								
Matura	<input type="checkbox"/>								
Fachhochschule	<input type="checkbox"/>								
Hochschule, Universität	<input type="checkbox"/>								

Beruf P1 _____ P1

Beruf P2 _____ P2

Beruf P3 _____ P3

Beruf P4 _____ P4

Berufstätigkeit

voll berufstätig (über 36 Std/Woche)	<input type="checkbox"/>								
Teilzeit (12 bis 36 Stunden)	<input type="checkbox"/>								
geringfügig (unter 12 Stunden)	<input type="checkbox"/>								
in Karenz	<input type="checkbox"/>								
arbeitslos	<input type="checkbox"/>								
in Pension	<input type="checkbox"/>								
im Haushalt tätig, ohne eig. Einkom.	<input type="checkbox"/>								
Schüler, Student	<input type="checkbox"/>								
Sonstiges	<input type="checkbox"/>								

Berufliche Stellung (bei Pensionisten, Karenzierten, Arbeitslosen: frühere Stellung)

Freischaffend oder Selbständig	<input type="checkbox"/>								
Angestellt	<input type="checkbox"/>								
öffentlich Bedienstet	<input type="checkbox"/>								
Arbeiter	<input type="checkbox"/>								

Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (alle HH-Mitglieder) **VOR dem Bezug:**

öS _____

ANHANG 5
Fragebogen
Einfamilienhausbewohner

Bitte, beiliegendes Kuvert verwenden und
per Post verschicken!
Porto wird vom Empfänger gezahlt.

An die
SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3
1070 WIEN



A - 1070 Wien
Lindengasse 26/2/3

T: +43/1/523 89 53 *
F: +43/1/523 89 53 5

e-mail: szr@compuserve.com
<http://www.szr-gmbh.com>

Wien, im Juni 2001

Sehr geehrte Dame! Sehr geehrter Herr!

Die SRZ Stadt + Regionalforschung führt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) eine Grundlagenstudie über Einfamilienhäuser und verdichtete Wohnformen durch. Diese Arbeit gehört zur Programmlinie „Haus der Zukunft“ im (<http://www.hausderzukunft.at>) Rahmen des Impulsprogrammes „Nachhaltig Wirtschaften“.

Der wichtigste Teil unserer Arbeit besteht darin, Bewohnern und Bewohnerinnen Fragen zu stellen und wahrheitsgetreue Antworten zu erhalten. Wir sind daher auf Ihre Bereitschaft zur Mithilfe angewiesen und bitten Sie, ein paar Minuten Ihrer Zeit für die Beantwortung der nachstehenden Fragen zu verwenden.

Wie Sie sehr leicht erkennen können, bleibt Ihre Antwort für uns völlig anonym. Wir sind nicht imstande – und auch nicht daran interessiert – die erhaltenen Antworten auf die konkrete Person zurückzuführen, von der wir sie erhalten haben. Wichtig – und von größtem Interesse für uns – ist hingegen, daß Sie alle Fragen vollständig beantworten und den ausgefüllten Bogen an uns zurückschicken. Leider gibt es dafür bei uns nichts zu gewinnen, nur einen

herzlichen Dank im voraus

Peter Moser
(Projektleiter)

Bitte beantworten Sie die Fragen durch eindeutiges Ankreuzen und/oder durch schriftliche Ergänzungen!

1 Wie lange wohnen Sie schon in Ihrem Einfamilienhaus?

- weniger als 1 Jahr 1 bis unter 3 Jahre 3 bis unter 5 Jahre 5 oder mehr Jahre

2 Falls Sie nicht schon immer in Ihrem jetzigen Haus gewohnt haben, sagen Sie uns bitte, aus welchen Gründen Sie Ihre frühere Wohnung verlassen haben: *(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)*

- Platzmangel
 Freiraummangel
 Grundriß und Ausstattungsqualität der Wohnung
 miese Umgebung
 Lärm
 unangenehme Nachbarn
 Probleme mit Hausherrn, mit der Hausverwaltung
 Sonstiges, und zwar:.....

3 Haben Sie bei Ihren damaligen Überlegungen, die frühere Wohnung zu verlassen, auch an andere Wohnformen als das Einfamilienhaus gedacht (z.B: Reihenhaus, Eigentumswohnung, adaptiertes Bauernhaus) ?

- NEIN JA, und zwar an:

4 Was waren die wichtigsten Gründe bei der Wahl des Ortes und des Grundstückes, auf dem Ihr Haus steht? (alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- kostengünstige Anschaffung
- Lage war maßgeblich
- Grundstück geerbt / geschenkt bekommen
- Freunde / Familie in der Nähe
- Sonstige Gründe, und zwar,.....

5 Wie wichtig waren folgende Punkte bei der Entscheidung zu Ihrem heutigen Einfamilienhaus?

(Bitte bewerten Sie mit „sehr wichtig“, „wichtig“, „geringe Bedeutung“, „(völlig) unwichtig“)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
Freizeitmöglichkeiten in der Nähe (Sport, Hobbies, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärztliche Versorgungsmöglichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Verkehrsverbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimaler Verkehrslärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekannte, Freunde im Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zu Nachbarhäusern (Abstände, Einsichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage zur Sonne, Wetterseite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Arbeitsstätte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Schule / Kinderbetreuungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6 Welche Informationsquellen haben Sie bei der Planung und Gestaltung Ihres Hauses benutzt bzw. wo haben Sie sich Anregungen und Tipps geholt? (alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- Fertighauskataloge
- Baufachzeitschriften
- Architekturzeitschriften
- Do-it-yourself-Magazine
- sonstiges und zwar,
- Fernsehsendungen
- Internet
- Freundeskreis
- Architekten

7 Haben Sie beim Bau des Hauses selbst mit geholfen?

- NEIN
- JA, ein wenig
- JA, sehr viel

8 Welche speziellen Wünsche wollten Sie sich mit Ihrem Haus erfüllen? (alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- eigenes Heim
- eigener Garten
- adäquatere Spielmöglichkeit für die Kinder
- ungestört Basteln
- Sonstige Wünsche, und zwar,.....
- mehr Ruhe
- größeren Abstand zu Nachbarn
- Haustierhaltung

9 Bitte beurteilen Sie, wie wichtig folgende Punkte bei der Entscheidung zum Einfamilienhaus waren:

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
ökonomische Sicherstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erbschaft für die Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Relation Kosten-Nutzen auf Dauer am günstigsten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10 Haben Sie damals die zu erwartenden laufenden Wohn- und Instandhaltungskosten (Strom, Wasser, all-fällige Reparaturen,...) im Einfamilienhaus voraus kalkuliert?

- JA
- JA, ungefähr
- NEIN, nicht

11 Wie wichtig waren für Sie die Wohnbauförderungsmittel?

- sehr wichtig
 wichtig
 eher unwichtig
 völlig unwichtig
 keine verwendet (weiter zu Frage 13!)

12 Hätten Sie andere geförderte Wohnformen in Betracht gezogen, wenn Sie für Ihr Haus keine Förderungsmittel erhalten hätten?

- sicher nicht
 eher nicht
 wahrscheinlich
 sicher
 weiß nicht

13 Bitte beurteilen Sie nun inwieweit folgende Aussagen auf Sie persönlich zutreffen:

1. Ich denke, dass die Kriminalität in der Stadt eher zunimmt als am Land.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

2. Ab und zu fühle ich mich von meinen Nachbarn beobachtet.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

3. Wenn ich ein gutes Angebot bekäme, kann ich mir vorstellen einen Job im Ausland anzunehmen.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

4. Es macht mir nichts aus, wenn meine Nachbarn Ausländer sind.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

5. Es gefällt mir, wenn andere von meinem Haus beeindruckt sind.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

6. Es macht mir nichts, einen weiteren Weg auf mich zu nehmen, um zu meinen Verwandten zu kommen.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

7. Ich fühle mich sehr mit der Umwelt verbunden.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

8. Wichtige Entscheidungen treffe ich mit meiner Familie / PartnerIn.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

9. An Sonn- und Feiertagen halte ich die Sonntagsruhe ein.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

Abschließend noch einige Statistik-Fragen zu Ihrer Person und Ihrem Haushalt:

Bitte denken Sie an die Situation damals, als Sie Ihr Haus geplant haben. Die Fragen beziehen sich auf die Zeit VOR Ihrem Einzug in Ihr Haus!

S1 Für wie viele Haushaltsmitglieder war das Haus gedacht worden? (Bitte Zahlen einsetzen!)

Erwachsene: davon männlich:

Kinder:

S2 Welchen höchsten Schulbildungsabschluß hatten die erwachsenen Haushaltsmitglieder damals?

(Für jeden Erwachsenen das zutreffende Kästchen in der Zeile ankreuzen!)

	nur Pflichtschule	Pflichtschule und Lehre	Fachschule, Handelsschule	Matura	Fachhochschule	Universität	sonstige Ausbildung, und zwar:
erster Erwachsener							
zweiter Erwachsener							
dritter Erwachsener							
vierter Erwachsener							
fünfter Erwachsener							

S3 Welche berufliche Stellung hatten die erwachsenen Haushaltsmitglieder damals?

(Für jeden Erwachsenen das zutreffende Kästchen in der Zeile ankreuzen!)

	Freischaffend oder Selbständig	Angestellte/r	öffentlich Bedienstete/r	Arbeiter	sonstige Position, und zwar:
erster Erwachsener					
zweiter Erwachsener					
dritter Erwachsener					
vierter Erwachsener					
fünfter Erwachsener					

S4 Monatliches Netto-Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammen, VOR dem Bezug des Hauses:

öS _____

- Vielen Dank für Ihre Hilfe-

ANHANG 6
Fragebogen
Einfamilienhausinteressent

Bitte, beiliegendes Kuvert verwenden und
per Post verschicken!
Porto wird vom Empfänger gezahlt.

An die
SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3
1070 WIEN



A - 1070 Wien
Lindengasse 26/2/3

T: +43/1/523 89 53 *
F: +43/1/523 89 53 5

e-mail: sz@compuserve.com
<http://www.srz-gmbh.com>

Wien, im Juni 2001

Sehr geehrte Dame! Sehr geehrter Herr!

Die SRZ Stadt + Regionalforschung führt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) eine Grundlagenstudie über Einfamilienhäuser und verdichtete Wohnformen durch. Diese Arbeit gehört zur Programmlinie „Haus der Zukunft“ im (<http://www.hausderzukunft.at>) Rahmen des Impulsprogrammes „Nachhaltig Wirtschaften“.

Der wichtigste Teil unserer Arbeit besteht darin, Interessenten an Einfamilienhäusern oder alternativen Wohnformen Fragen zu stellen und wahrheitsgetreue Antworten zu erhalten. Wir sind daher auf Ihre Bereitschaft zur Mithilfe angewiesen und bitten Sie, ein paar Minuten Ihrer Zeit für die Beantwortung der nachstehenden Fragen zu verwenden.

Wie Sie sehr leicht erkennen können, bleibt Ihre Antwort für uns völlig anonym. Wir sind nicht imstande – und auch nicht daran interessiert – die erhaltenen Antworten auf die konkrete Person zurückzuführen, von der wir sie erhalten haben. Wichtig – und von größtem Interesse für uns – ist hingegen, daß Sie alle Fragen vollständig beantworten und den ausgefüllten Bogen an uns zurückschicken. Leider gibt es dafür bei uns nichts zu gewinnen, nur einen

herzlichen Dank im voraus

Peter Moser
(Projektleiter)

Bitte beantworten Sie die Fragen durch eindeutiges Ankreuzen und/oder durch schriftliche Ergänzungen!

1 Wann haben Sie vor, in das neue Haus zu ziehen?

- so schnell wie möglich mittelfristig (ca. 5 Jahre) langfristig Zeitpunkt völlig ungewiß

2 Sagen Sie uns bitte, aus welchen Gründen Sie Ihre jetzige Wohnung verlassen wollen:

(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- Platzmangel
 Freiraummangel
 Grundriß und Ausstattungsqualität der Wohnung
 miese Umgebung
 Lärm
 unangenehme Nachbarn
 Probleme mit Hausherrn, mit der Hausverwaltung
 Sonstiges, und zwar:.....

3 Denken Sie bei Ihren Überlegungen, ihre jetzige Wohnung zu verlassen, auch an andere Wohnformen als das Einfamilienhaus (z.B: Reihenhaus, Eigentumswohnung, adaptiertes Bauernhaus) ?

- NEIN JA, und zwar an:

4 Was sind für Sie die wichtigsten Gründe bei der Wahl des Ortes und des Grundstückes für Ihr Haus?

(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- kostengünstige Anschaffung
- Lage war maßgeblich
- Grundstück geerbt / geschenkt bekommen
- Freunde / Familie in der Nähe
- Sonstige Gründe, und zwar,.....

5 Wie wichtig sind folgende Punkte bei Ihrer Entscheidung für Ihr zukünftiges Haus?

(Bitte bewerten Sie mit „sehr wichtig“, „wichtig“, „geringe Bedeutung“, „(völlig) unwichtig“)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
Freizeitmöglichkeiten in der Nähe (Sport, Hobbies, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärztliche Versorgungsmöglichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Verkehrsverbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimaler Verkehrslärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekannte, Freunde im Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zu Nachbarhäusern (Abstände, Einsichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage zur Sonne, Wetterseite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Arbeitsstätte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Schule / Kinderbetreuungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6 Welche Informationsquellen benützen Sie bei der Planung und Gestaltung Ihres Hauses, bzw. wo holen Sie sich Anregungen und Tipps? (alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- Fertighauskataloge
- Baufachzeitschriften
- Architekturzeitschriften
- Do-it-yourself-Magazine
- sonstiges und zwar,
- Fernsehsendungen
- Internet
- Freundeskreis
- Architekten

7 Werden Sie beim Bau des Hauses selbst mithelfen?

- NEIN
- JA, ein wenig
- JA, sehr viel

8 Welche speziellen Wünsche wollen Sie sich mit Ihrem Haus erfüllen? (alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- eigenes Heim
- eigener Garten
- adäquatere Spielmöglichkeit für die Kinder
- ungestört Basteln
- Sonstige Wünsche, und zwar,.....
- mehr Ruhe
- größeren Abstand zu Nachbarn
- Haustierhaltung

9 Wie wichtig sind für Sie folgende Punkte bei der Entscheidung für Ihr zukünftiges Haus:

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
ökonomische Sicherstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erbschaft für die Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Relation Kosten-Nutzen auf Dauer am günstigsten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10 Kalkulieren Sie die zukünftigen laufenden Wohn- und Instandhaltungskosten (Strom, Wasser, allfällige Reparaturen,...) im Haus bei Ihren Überlegungen ein?

- JA
- JA, ungefähr
- NEIN, nicht

11 Wie wichtig ist für Sie die Wohnbauförderung?

- sehr wichtig wichtig eher unwichtig völlig unwichtig
 werde keine Wohnbauförderungsmittel verwenden (weiter zu Frage 13!)

12 Würden Sie andere geförderte Wohnformen in Betracht ziehen, wenn Sie für Ihr Haus keine Förderungsmittel erhalten würden?

- sicher nicht eher nicht wahrscheinlich sicher weiß nicht

13 Bitte beurteilen Sie nun inwieweit folgende Aussagen auf Sie persönlich zutreffen:

1. Ich denke, dass die Kriminalität in der Stadt eher zunimmt als am Land.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

2. Ab und zu fühle ich mich von meinen Nachbarn beobachtet.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

3. Wenn ich ein gutes Angebot bekäme, kann ich mir vorstellen einen Job im Ausland anzunehmen.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

4. Es macht mir nichts aus, wenn meine Nachbarn Ausländer sind.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

5. Es gefällt mir, wenn andere von meinem Haus beeindruckt sind.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

6. Es macht mir nichts, einen weiteren Weg auf mich zu nehmen, um zu meinen Verwandten zu kommen.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

7. Ich fühle mich sehr mit der Umwelt verbunden.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

8. Wichtige Entscheidungen treffe ich mit meiner Familie / PartnerIn.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

9. An Sonn- und Feiertagen halte ich die Sonntagsruhe ein.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

Abschließend noch einige Statistik-Fragen zu Ihrer Person und Ihrem Haushalt:

S1 Für wie viele Haushaltsmitglieder ist das zukünftige Haus gedacht? *(Bitte Zahlen einsetzen!)*

Erwachsene: davon männlich:

Kinder:

S2 Welchen höchsten Schulbildungsabschluß haben die erwachsenen Haushaltsmitglieder heute?

(Für jeden Erwachsenen das zutreffende Kästchen in der Zeile ankreuzen!)

	nur Pflichtschule	Pflichtschule und Lehre	Fachschule, Handelsschule	Matura	Fachhochschule	Universität	sonstige Ausbildung, und zwar:
erster Erwachsener							
zweiter Erwachsener							
dritter Erwachsener							
vierter Erwachsener							
fünfter Erwachsener							

S3 Welche berufliche Stellung haben die erwachsenen Haushaltsmitglieder heute?

(Für jeden Erwachsenen das zutreffende Kästchen in der Zeile ankreuzen!)

	Freischaffend oder Selbständig	Angestellte/r	öffentlich Bedienstete/r	Arbeiter	sonstige Position, und zwar:
erster Erwachsener					
zweiter Erwachsener					
dritter Erwachsener					
vierter Erwachsener					
fünfter Erwachsener					

S4 Derzeitiges monatliches Netto-Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammen?

öS _____

- Vielen Dank für Ihre Hilfe-

ANHANG 7
Fragebogen
Bewohner verdichteter Wohnformen

Bitte, beiliegendes Kuvert verwenden und
per Post verschicken!
Porto wird vom Empfänger gezahlt.

An die
SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3
1070 WIEN



A - 1070 Wien
Lindengasse 26/2/3

T: +43/1/523 89 53 *
F: +43/1/523 89 53 5

e-mail: szr@compuserve.com
<http://www.szr-gmbh.com>

Wien, im Juni 2001

Sehr geehrte Dame! Sehr geehrter Herr!

Die SRZ Stadt + Regionalforschung führt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) eine Grundlagenstudie über Einfamilienhäuser und verdichtete Wohnformen durch. Diese Arbeit gehört zur Programmlinie „Haus der Zukunft“ im (<http://www.hausderzukunft.at>) Rahmen des Impulsprogrammes „Nachhaltig Wirtschaften“.

Der wichtigste Teil unserer Arbeit besteht darin, Bewohnern und Bewohnerinnen Fragen zu stellen und wahrheitsgetreue Antworten zu erhalten. Wir sind daher auf Ihre Bereitschaft zur Mithilfe angewiesen und bitten Sie, ein paar Minuten Ihrer Zeit für die Beantwortung der nachstehenden Fragen zu verwenden.

Wie Sie sehr leicht erkennen können, bleibt Ihre Antwort für uns völlig anonym. Wir sind nicht imstande – und auch nicht daran interessiert – die erhaltenen Antworten auf die konkrete Person zurückzuführen, von der wir sie erhalten haben. Wichtig – und von größtem Interesse für uns – ist hingegen, daß Sie alle Fragen vollständig beantworten und den ausgefüllten Bogen an uns zurückschicken. Leider gibt es dafür bei uns nichts zu gewinnen, nur einen

herzlichen Dank im voraus

Peter Moser
(Projektleiter)

Bitte beantworten Sie die Fragen durch eindeutiges Ankreuzen und/oder durch schriftliche Ergänzungen!

1 Wie lange wohnen Sie schon in der jetzigen Wohnanlage?

- weniger als 1 Jahr 1 bis unter 3 Jahre 3 bis unter 5 Jahre 5 oder mehr Jahre

2 Falls Sie nicht schon immer in der jetzigen Anlage gewohnt haben, sagen Sie uns bitte, aus welchen Gründen Sie Ihre frühere Wohnung verlassen haben: *(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)*

- Platzmangel
 Freiraummangel
 Grundriß und Ausstattungsqualität der Wohnung
 miese Umgebung
 Lärm
 unangenehme Nachbarn
 Probleme mit Hausherrn, mit der Hausverwaltung
 Sonstiges, und zwar:.....

3 Haben Sie bei Ihren damaligen Überlegungen, die frühere Wohnung zu verlassen, auch an andere Wohnformen als die jetzige gedacht (z.B: Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, adaptiertes Bauernhaus) ?

- NEIN JA, und zwar an:

4 Was waren die wichtigsten Gründe bei der Wahl des Ortes und des Grundstückes, auf dem die jetzige Wohnanlage steht? *(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)*

- kostengünstige Anschaffung
- Lage war maßgeblich
- Grundstück geerbt / geschenkt bekommen
- Freunde / Familie in der Nähe
- Sonstige Gründe, und zwar,.....

5 Wie wichtig waren folgende Punkte bei der Entscheidung für das heutige Wohnprojekt?

(Bitte bewerten Sie mit „sehr wichtig“, „wichtig“, „geringe Bedeutung“, „(völlig) unwichtig“)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
Freizeitmöglichkeiten in der Nähe (Sport, Hobbies, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärztliche Versorgungsmöglichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Verkehrsverbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimaler Verkehrslärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekannte, Freunde im Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zu Nachbarhäusern (Abstände, Einsichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage zur Sonne, Wetterseite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Arbeitsstätte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Schule / Kinderbetreuungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6 Welche Informationsquellen haben Sie bei der Planung und Gestaltung der Anlage benutzt bzw. wo haben Sie sich Anregungen und Tipps geholt? *(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)*

- Fertighauskataloge
- Baufachzeitschriften
- Architekturzeitschriften
- Do-it-yourself-Magazine
- sonstiges und zwar,
- Fernsehsendungen
- Internet
- Freundeskreis
- Architekten

7 Haben Sie beim Bau des Hauses selbst mit geholfen?

- NEIN
- JA, ein wenig
- JA, sehr viel

8 Welche speziellen Wünsche wollten Sie sich mit Ihrer jetzigen Wohnung erfüllen?

(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- eigenes Heim
- eigener Garten
- adäquatere Spielmöglichkeit für die Kinder
- ungestört Basteln
- Sonstige Wünsche, und zwar,.....
- mehr Ruhe
- größeren Abstand zu Nachbarn
- Haustierhaltung

9 Bitte beurteilen Sie, wie wichtig folgende Punkte bei der Entscheidung für das Projekt waren:

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
ökonomische Sicherstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erbschaft für die Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Relation Kosten-Nutzen auf Dauer am günstigsten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10 Haben Sie damals die zu erwartenden laufenden Wohn- und Instandhaltungskosten (Strom, Wasser, allfällige Reparaturen,...) im Haus voraus kalkuliert?

- JA
- JA, ungefähr
- NEIN, nicht

11 Wie wichtig waren für Sie die Wohnbauförderungsmittel?

- sehr wichtig
 wichtig
 eher unwichtig
 völlig unwichtig
 es wurden keine WBF-Mittel verwendet (weiter zu Frage 13!)

12 Hätten Sie andere geförderte Wohnformen in Betracht gezogen, wenn Sie für Ihr Haus keine Förderungsmittel erhalten hätten?

- sicher nicht
 eher nicht
 wahrscheinlich
 sicher
 weiß nicht

13 Bitte beurteilen Sie nun inwieweit folgende Aussagen auf Sie persönlich zutreffen:

1. Ich denke, dass die Kriminalität in der Stadt eher zunimmt als am Land.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

2. Ab und zu fühle ich mich von meinen Nachbarn beobachtet.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

3. Wenn ich ein gutes Angebot bekäme, kann ich mir vorstellen einen Job im Ausland anzunehmen.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

4. Es macht mir nichts aus, wenn meine Nachbarn Ausländer sind.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

5. Es gefällt mir, wenn andere von meinem Haus beeindruckt sind.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

6. Es macht mir nichts, einen weiteren Weg auf mich zu nehmen, um zu meinen Verwandten zu kommen.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

7. Ich fühle mich sehr mit der Umwelt verbunden.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

8. Wichtige Entscheidungen treffe ich mit meiner Familie / PartnerIn.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

9. An Sonn- und Feiertagen halte ich die Sonntagsruhe ein.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

Abschließend noch einige Statistik-Fragen zu Ihrer Person und Ihrem Haushalt:

Bitte denken Sie an die Situation damals, als die Anlage noch in Planung war. Die Fragen beziehen sich auf die Zeit VOR Ihrem Einzug in Ihre jetzige Wohnung!

S1 Für wie viele Haushaltsmitglieder war die Wohnung gedacht worden? (Bitte Zahlen einsetzen!)

Erwachsene: davon männlich:

Kinder:

S2 Welchen höchsten Schulbildungsabschluß hatten die erwachsenen Haushaltsmitglieder damals?

(Für jeden Erwachsenen das zutreffende Kästchen in der Zeile ankreuzen!)

	nur Pflichtschule	Pflichtschule und Lehre	Fachschule, Handelsschule	Matura	Fachhochschule	Universität	sonstige Ausbildung, und zwar:
erster Erwachsener							
zweiter Erwachsener							
dritter Erwachsener							
vierter Erwachsener							
fünfter Erwachsener							

S3 Welche berufliche Stellung hatten die erwachsenen Haushaltsmitglieder damals?

(Für jeden Erwachsenen das zutreffende Kästchen in der Zeile ankreuzen!)

	Freischaffend oder Selbständig	Angestellte/r	öffentlich Bedienstete/r	Arbeiter	sonstige Position, und zwar:
erster Erwachsener					
zweiter Erwachsener					
dritter Erwachsener					
vierter Erwachsener					
fünfter Erwachsener					

S4 Monatliches Netto-Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammen, VOR dem Bezug der Wohnung:

öS _____

- Vielen Dank für Ihre Hilfe-

ANHANG 8
Fragebogen
Interessent an verdichteten Wohnformen

Bitte, beiliegendes Kuvert verwenden und
per Post verschicken!
Porto wird vom Empfänger gezahlt.

An die
SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3
1070 WIEN



A - 1070 Wien
Lindengasse 26/2/3

T: +43/1/523 89 53 *
F: +43/1/523 89 53 5

e-mail: szr@compuserve.com
<http://www.szr-gmbh.com>

Wien, im Juni 2001

Sehr geehrte Dame! Sehr geehrter Herr!

Die SRZ Stadt + Regionalforschung führt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) eine Grundlagenstudie über Einfamilienhäuser und verdichtete Wohnformen durch. Diese Arbeit gehört zur Programmlinie „Haus der Zukunft“ im (<http://www.hausderzukunft.at>) Rahmen des Impulsprogrammes „Nachhaltig Wirtschaften“.

Der wichtigste Teil unserer Arbeit besteht darin, Interessenten an Einfamilienhäusern oder alternativen Wohnformen Fragen zu stellen und wahrheitsgetreue Antworten zu erhalten. Wir sind daher auf Ihre Bereitschaft zur Mithilfe angewiesen und bitten Sie, ein paar Minuten Ihrer Zeit für die Beantwortung der nachstehenden Fragen zu verwenden.

Wie Sie sehr leicht erkennen können, bleibt Ihre Antwort für uns völlig anonym. Wir sind nicht imstande – und auch nicht daran interessiert – die erhaltenen Antworten auf die konkrete Person zurückzuführen, von der wir sie erhalten haben. Wichtig – und von größtem Interesse für uns – ist hingegen, daß Sie alle Fragen vollständig beantworten und den ausgefüllten Bogen an uns zurückschicken. Leider gibt es dafür bei uns nichts zu gewinnen, nur einen

herzlichen Dank im voraus

Peter Moser
(Projektleiter)

Bitte beantworten Sie die Fragen durch eindeutiges Ankreuzen und/oder durch schriftliche Ergänzungen!

1 Wann haben Sie vor, in das neue Haus zu ziehen?

- so schnell wie möglich mittelfristig (ca. 5 Jahre) langfristig Zeitpunkt völlig ungewiß

2 Sagen Sie uns bitte, aus welchen Gründen Sie Ihre jetzige Wohnung verlassen wollen:

(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- Platzmangel
 Freiraummangel
 Grundriß und Ausstattungsqualität der Wohnung
 miese Umgebung
 Lärm
 unangenehme Nachbarn
 Probleme mit Hausherrn, mit der Hausverwaltung
 Sonstiges, und zwar:.....

3 Denken Sie bei Ihren Überlegungen, ihre jetzige Wohnung zu verlassen, auch an andere Wohnformen?

(z.B: Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, adaptiertes Bauernhaus) ?

- NEIN JA, und zwar an:

4 Was sind für Sie die wichtigsten Gründe bei der Wahl des Ortes und des Grundstückes für das vorgesehene Wohnprojekt? *(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)*

- kostengünstige Anschaffung
- Lage war maßgeblich
- Grundstück geerbt / geschenkt bekommen
- Freunde / Familie in der Nähe
- Sonstige Gründe, und zwar,.....

5 Wie wichtig sind folgende Punkte bei Ihrer Entscheidung für Ihre zukünftige Wohnform?

(Bitte bewerten Sie mit „sehr wichtig“, „wichtig“, „geringe Bedeutung“, „(völlig) unwichtig“)

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
Freizeitmöglichkeiten in der Nähe (Sport, Hobbies, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärztliche Versorgungsmöglichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Verkehrsverbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Minimaler Verkehrslärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekannte, Freunde im Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entfernung zu Nachbarhäusern (Abstände, Einsichten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage zur Sonne, Wetterseite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Natur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zur Arbeitsstätte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Schule / Kinderbetreuungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6 Welche Informationsquellen benützen Sie bei der Planung und Gestaltung des Projektes, bzw. wo holen Sie sich Anregungen und Tipps? *(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)*

- Fertighauskataloge
- Baufachzeitschriften
- Architekturzeitschriften
- Do-it-yourself-Magazine
- sonstiges und zwar,
- Fernsehsendungen
- Internet
- Freundeskreis
- Architekten

7 Werden Sie beim Bau des Hauses selbst mithelfen?

- NEIN
- JA, ein wenig
- JA, sehr viel

8 Welche speziellen Wünsche wollen Sie sich mit Ihrer zukünftigen Wohnung erfüllen?

(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- eigenes Heim
- eigener Garten
- adäquatere Spielmöglichkeit für die Kinder
- ungestört Basteln
- Sonstige Wünsche, und zwar,.....
- mehr Ruhe
- größeren Abstand zu Nachbarn
- Haustierhaltung

9 Wie wichtig sind für Sie folgende Punkte bei der Entscheidung für das zukünftige Haus?

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
ökonomische Sicherstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erbschaft für die Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Relation Kosten-Nutzen auf Dauer am günstigsten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10 Kalkulieren Sie die zukünftigen laufenden Wohn- und Instandhaltungskosten (Strom, Wasser, allfällige Reparaturen,...) im Haus bei Ihren Überlegungen ein?

- JA
- JA, ungefähr
- NEIN, nicht

11 Wie wichtig ist für Sie die Wohnbauförderung?

- sehr wichtig wichtig eher unwichtig völlig unwichtig
 es werden keine Wohnbauförderungsmittel verwendet (weiter zu Frage 13!)

12 Würden Sie andere geförderte Wohnformen in Betracht ziehen, wenn Sie für Ihr Haus keine Förderungsmittel erhalten würden?

- sicher nicht eher nicht wahrscheinlich sicher weiß nicht

13 Bitte beurteilen Sie nun inwieweit folgende Aussagen auf Sie persönlich zutreffen:

1. Ich denke, dass die Kriminalität in der Stadt eher zunimmt als am Land.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

2. Ab und zu fühle ich mich von meinen Nachbarn beobachtet.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

3. Wenn ich ein gutes Angebot bekäme, kann ich mir vorstellen einen Job im Ausland anzunehmen.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

4. Es macht mir nichts aus, wenn meine Nachbarn Ausländer sind.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

5. Es gefällt mir, wenn andere von meinem Haus beeindruckt sind.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

6. Es macht mir nichts, einen weiteren Weg auf mich zu nehmen, um zu meinen Verwandten zu kommen.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

7. Ich fühle mich sehr mit der Umwelt verbunden.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

8. Wichtige Entscheidungen treffe ich mit meiner Familie / PartnerIn.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

9. An Sonn- und Feiertagen halte ich die Sonntagsruhe ein.

sehr zutreffend eher zutreffend teils-teils eher nicht zutreffend überhaupt nicht zutreffend
 ① ----- ② ----- ③ ----- ④ ----- ⑤

Abschließend noch einige Statistik-Fragen zu Ihrer Person und Ihrem Haushalt:

S1 Für wie viele Haushaltsmitglieder ist das zukünftige Wohnung gedacht? *(Bitte Zahlen einsetzen!)*

Erwachsene: davon männlich:

Kinder:

S2 Welchen höchsten Schulbildungsabschluß haben die erwachsenen Haushaltsmitglieder heute?

(Für jeden Erwachsenen das zutreffende Kästchen in der Zeile ankreuzen!)

	nur Pflichtschule	Pflichtschule und Lehre	Fachschule, Handelsschule	Matura	Fachhochschule	Universität	sonstige Ausbildung, und zwar:
erster Erwachsener							
zweiter Erwachsener							
dritter Erwachsener							
vierter Erwachsener							
fünfter Erwachsener							

S3 Welche berufliche Stellung haben die erwachsenen Haushaltsmitglieder heute?

(Für jeden Erwachsenen das zutreffende Kästchen in der Zeile ankreuzen!)

	Freischaffend oder Selbständig	Angestellte/r	öffentlich Bedienstete/r	Arbeiter	sonstige Position, und zwar:
erster Erwachsener					
zweiter Erwachsener					
dritter Erwachsener					
vierter Erwachsener					
fünfter Erwachsener					

S4 Derzeitiges monatliches Netto-Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammen?

öS _____

- Vielen Dank für Ihre Hilfe-

ANHANG 9
Fragebogen
Bürgermeister, Planungsreferenten

Gemeinde:

Kontaktperson:

(Name, Adr., Tel.Nr.)

Bitte zurückschicken! (Fensterkuvert)

Porto beim Empfänger einheben!

An die
SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH
 Lindengasse 26/2/3
 1070 WIEN

A Fragen zu den Planungsgrundlagen in der Gemeinde

A.1 Hat die Gemeinde ein gültiges Ortsentwicklungskonzept?

(=örtliches Raumordnungsprogramm in NÖ, räuml. Entwicklungskonzept in Sb, örtl. Entwicklungskonzept in Stmk, Ktn)

- JA ist in Arbeit NEIN

A.2 Gibt es einen rechtsgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan?

- JA, beides nur Flächenwidmungsplan NEIN, beides nicht

A.3 Gibt es eine aktuelle Flächenbilanz? (Flächenausmaß je Widmung)

- JA nur grob NEIN

B Fragen zur Flächennutzung und Bauungsform

B.1 Wieviel Hektar Bauland sind derzeit bebaut? Wie groß ist der Anteil des für Wohnzwecke genutzten Baulandes? (Schätzangaben)

SUMME bebautes Bauland----- ha
 davon für Wohnen genutzt ca. ----- %

B.2 Wird sich der für das Wohnen genutzte Anteil Ihrer Einschätzung nach in den nächsten zehn Jahren ändern?

- Zunahme keine Änderung Abnahme

B.3 Auf welche Wohnbauformen verteilt sich derzeit das für das Wohnen genutzte bebaut Bauland? (Schätzangaben)

Ein- und Zweifamilienhäuser ----- %
 Reihenhäuser, Gruppenwohnbauten, verdicht. Flachbauten ---- %
 Mehrgeschoßwohnungsbau ----- %
 für Wohnen genutztes Bauland gesamt. ----- 100 %

B.4 Wie werden sich diese Proportionen Ihrer Einschätzung nach in den nächsten zehn Jahren ändern? (Zu- bzw. Abnahme des jeweiligen Anteils ankreuzen)

	Zunahme		gleich-	Abnahme	
	stark	leicht	bleibend	leicht	stark
Ein- und Zweifamilienhäuser	++	+	0	-	--
Reihenhäuser, Gruppenwohnbauten, verdicht. Flachbauten	++	+	0	-	--
Mehrgeschoßwohnungsbau	++	+	0	-	--

C Fragen zur örtlichen Siedlungspolitik

**C.1 Welche siedlungspolitischen Ziele werden derzeit in der Gemeinde verfolgt?
Wie wichtig sind die unten angeführten Ziele?**

	sehr wichtig	wichtig	geringe Bedeutung	(völlig) unwichtig
Baulandsicherung für ortsansässige Einfamilienhauswerber	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulandsicherung für Zweitwohnsitze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulandsicherung für sozialen Wohnbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulandsicherung für Industrie und Gewerbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherung der Naherholungsflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eindämmung des Landschaftsverbrauches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verbesserung der Nutzungsdurchmischung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rücknahme überhöhter Baulandwidmungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reduktion der Infrastruktur- und Anschließungskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sanftes Baugebot in erschlossenen Ortsteilen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige (bitte anführen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

C.2 Wird die Entwicklung der Einfamilienhausbebauung in der Gemeinde diskutiert?

- JA, sehr stark JA, manchmal NEIN, nur sehr selten NEIN, nie

C.3 Sind Alternativen zum Einfamilienhaus (verdichtete Wohnformen, Gruppenwohnanlagen, Reihenhäuser) in der Gemeinde ein Thema bei der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung?

- JA, sehr oft JA, manchmal NEIN, nur sehr selten NEIN, nie

C.4 Wäre es für die Gemeinde vorteilhaft, wenn im Vergleich zu Einfamilienhäusern flächensparende Wohnformen häufiger errichtet würden als bisher?

- JA, das wäre gut wäre egal NEIN, das wäre nicht gut

C.4.1 Wenn ja: Worin bestünde der Vorteil für die Gemeinde?

C.4.2 Wenn nein: Worin bestünde der Nachteil für die Gemeinde?

C.4.3 Sollten Ihrer Meinung nach die Infrastrukturordnung und die Wohnbauordnung flächensparende, alternative Wohnformen gegenüber der Einfamilienhausbebauung stärker begünstigen?

- JA, das wäre gut das wäre egal NEIN, das wäre nicht gut

Bitte begründen Sie Ihre Antwort stichwortartig:

Herzlichen Dank für Ihren Beitrag! Bitte kuvertieren und an uns zurücksenden!

ANHANG 10

Gesprächsleitfaden Experten überörtliche Ebene: Bausparkassen, Fertighausproduzenten, Landesbehörden

BEIBLATT ZUR BEFRAGUNG AUF ÜBERÖRTLICHER EBENE

Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse

Österreichweites Forschungsprojekt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation, Technologie im Rahmen des Impulsprogrammes „Nachhaltig Wirtschaften“, Programmlinie „Haus der Zukunft“.

Projektziel

Für sparsamen, haushälterischen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut „Boden“, insbesondere auch mit dem für Wohnnutzungen bebauten Land, gibt es eine Vielzahl ökologischer und volkswirtschaftlicher Argumente. Dennoch finden diese Argumente nur sehr dürftigen Niederschlag in der gesellschaftlichen Praxis. Das Forschungsprojekt, dessen Erhebungen auf der Bewohner- und Interessentenebene nahezu abgeschlossen sind, ist als ein Beitrag zu verstehen, mit dem die Akzeptanz und die Attraktivität verdichteter Wohnformen in der Gesellschaft verstärkt werden soll.

Fragestellungen der Studie

Der Anspruch des ausschreibenden Ministeriums ist folgendermaßen formuliert: *„... es sollen sowohl die wesentlichsten Motive zugunsten der Errichtung bzw. des Kaufes eines Einfamilienhauses, als auch potentielle Vorteile verdichteter Wohnformen erhoben werden“.*

Dementsprechend werden in der Studie eine ganze Reihe von Fragen aufgeworfen, wobei die folgenden in den Mittelpunkt der Befragung auf der überörtlichen Untersuchungsebene zu stellen wären:

- Welche Motive sind in welchen Haushalten unter welchen Wohnverhältnissen und mit welchen finanziellen Möglichkeiten für die Wohnformentscheidung relevant?
- Wer gestaltet auf welche Art und Weise jene äußeren Verhältnisse, in denen der individuelle Haushalt seine Motive plaziert?
- Welche Rolle spielen dabei insbesondere Raumordnungsregelungen, Förderbestimmungen, Werbeträger, Fertighausprodukte etc.?

Terminologische Festlegungen – Eingrenzung der „verdichteten Wohnformen“

Da theoretisch einer verdichteten Bebauung eines Grundstückes kaum Grenzen gesetzt sind und daher fast alle Wohnformen eine höhere Bebauungsdichte als das freistehende Einfamilienhaus aufweisen, mußte eine operationale Grenze eingezogen werden. Ein wesentliches Kriterium der Unterteilung verdichteter Wohnformen ist der direkte Zugang jeder Wohnung (Wohneinheit) zum ebenerdigen Freiraum. Beim freistehenden Einfamilienhaus ist die Wohneinheit allseitig von ebenerdigem privat nutzbarem Freiraum umgeben; beim Doppelhaus ist es um eine Seite weniger, beim Reihenhauses bleiben in der Regel zwei Hausseiten übrig, an die privat nutzbarer Freiraum angrenzt. Bei Gruppenwohnhäusern hängt es von der architektonischen räumlichen Strukturierung der Anlage ab. Mit dem Kriterium sind solche Wohnanlagen und Mehrwohnhäuser als Alternativen zum Einfamilienhaus ausgeschlossen, in denen sich auch Wohneinheiten befinden, denen kein direkt zugänglicher privat nutzbarer ebenerdiger Freiraum zugeordnet ist.

Firma/Amt/Institution:

«Firma»
«Land»

Kontaktperson:

(Name, Adr., Tel.Nr.)

*Bitte zurückschicken! (Fensterkuvert)****Porto beim Empfänger einheben!***An die
SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH
Lindengasse 26/2/3
1070 WIEN

Um Mißverständnisse zu vermeiden, bitten wir Sie, das Beiblatt zur Studie – Fragestellungen und terminologische Festlegungen - VOR der Beantwortung unserer Fragen kurz durchzulesen!

A. Zur Rolle der Wohnbauförderung

Die österreichischen Bundesländer haben keine einheitliche Regelung bezüglich der Wohnbauförderung; die meisten Länder machen zwischen Eigenheimen und verdichteten Wohnformen keinen Unterschied in der Förderung, nur manche begünstigen letztere etwas stärker, jedoch unter Einhaltung eines limitierten Grundstücksbedarfes.

Unsere Studie machte deutlich, daß die Wohnbauförderung für Bewohner von verdichteten Wohnformen noch wichtiger als für Einfamilienhausbewohner und -interessenten ist. Der besondere Stellenwert der Förderung verdichteter Wohnformen (Reihen-, Gruppenwohnhäuser, „Wohnprojekte“) ist auch daran erkennbar, daß deren Bewohner mit sehr großer Wahrscheinlichkeit auf andere geförderte Wohnformen – z.B. das Einfamilienhaus – ausgewichen wären, wenn sie für ihr Projekt keine Förderung erhalten hätten. Demgegenüber wären Einfamilienhausbewohner im Falle einer Nicht-Förderung in viel größerem Ausmaß beim Bau ihres Hauses geblieben.

Das läßt die vorläufige Schlußfolgerung zu, daß Wohnbauförderungsmaßnahmen für verdichtete Wohnformen sehr wesentlich zum Ziel des flächensparenden Wohnbaues beitragen können. Diese Schlußfolgerung bitten wir Sie anhand der folgenden drei Fragen kritisch zu reflektieren.

A.1 Würde eine verstärkte Wohnbauförderung flächensparender Wohnformen Ihrer Meinung nach diese Alternativen zum Einfamilienhaus für Interessenten attraktiver machen?

 JA, sehr JA, aber nicht in hohem Maße NEIN, eher nicht

Kommentar:

In manchen Bundesländern wird eine höhere Förderung verdichteter Wohnformen an eine Obergrenze des Grundverbrauchs und an eine gekuppelte Bauweise geknüpft.

A.2 Begünstigt Ihrer Meinung nach eine Koppelung der Höhe der Wohnbauförderung an das Ausmaß des Grundverbrauchs das Bauen in verdichteten Wohnformen?

- JA, sehr JA, aber nicht in hohem Maße NEIN, eher nicht

Kommentar:

In den von uns befragten Gemeinden gehen die Antworten auf die Frage, ob die Wohnbauförderung flächensparende Wohnformen gegenüber der Einfamilienhausbebauung begünstigen soll, auseinander. Ein (größerer) Teil hält das für gut, ein (kleinerer) Teil hält es für nicht gut und einem (kleineren) Teil wäre es egal.

A.3 Was sind Ihrer Meinung nach die Gründe für diese unterschiedlichen Positionen?

Gründe FÜR Begünstigung:

Gründe GEGEN Begünstigung:

B. Zur Rolle der Raumordnung

Interessenten und Bewohner von Reihenhäusern und Gruppenwohnanlagen beklagen oft das Fehlen geeigneter Grundstücke. Als häufigster Grund wurde angeführt, daß gewidmetes Wohnbauland in den Gemeinden meist für die Einfamilienhausbebauung parzelliert ist. Aus den Gemeinden hört man hingegen, daß die Nachfrage nach Widmungen bzw. Bebauungsplanungen für dichtere Wohnformen fehle und man deshalb von der gängigen Widmungspraxis nicht abgehen bräuchte.

B.1 Könnte die Landesplanung als Aufsichtsbehörde im Zuge der Genehmigungsverfahren örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne die kommunale Widmungspraxis in Richtung flächensparender Wohnbebauungen beeinflussen?

- JA, das wäre hilfreich JA, aber mit geringen Erfolgchancen NEIN, eher nicht

Kommentar:

B.2 Können Sie Gemeinden nennen, die erfolgreich eine offensive Widmungs- und Bauungspolitik zugunsten flächensparender Wohnformen betreiben?

- JA, viele JA, aber nur wenige NEIN, kenne keine

Wenn JA, welche Gemeinden z.B. und worin bestehen die Besonderheiten dieser Politik?

Kommentar:

In 80 % der befragten Gemeinden wird ein "sanftes Baugebot in erschlossenen Ortsteilen" als ein wichtiges Ziel der örtlichen Siedlungspolitik genannt. Einen gleich hohen Stellenwert hat das Ziel "Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete".

B.3 Könnten Baulandverträge, die ein sanftes Baugebot zu einer verdichteten, flächensparenden Bauweise beinhalten, einen nachhaltigen Effekt in die gewünschte Richtung zeitigen?

- JA, sicher JA, vielleicht NEIN, eher nicht NEIN, sicher nicht

Kommentar:

C. Zur Rolle der Informationsquellen und der Werbung

Bei allen von uns befragten Bewohner- und Interessentengruppen spielt das Gespräch im Freundes- und Bekanntenkreis über die Wahl der zukünftigen Wohnform eine ganz wichtige Rolle. Die Befragtengruppen unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der Nutzung und Inanspruchnahme anderer Informationsquellen.

Auf die Frage, welche Informationsquellen bei der Planung und Gestaltung des Hauses benützt wurden, bzw. wo man sich Tipps und Anregungen geholt habe, stehen bei Einfamilienhausbewohnern und –interessenten die Fertighauskataloge an erster Stelle (60 bzw. 90 %). Rund ein Drittel informierte sich auch über Baufachzeitschriften.

Unter den Bewohnern verdichteter Wohnformen spielen Fertighauskataloge hingegen (noch) kaum eine Rolle. Rund ein Fünftel benützte jedoch auch Baufachzeitschriften. Dominant ist die Zusammenarbeit mit Architekten (2 Drittel).

C.1 Bitte schätzen Sie eine stärkere Präsenz verdichteter Wohnformen in diesen Medien in Bezug auf die Meinungs- und Motivbildung ein (Bei Zustimmung ankreuzen):

- das hätte gar keinen Effekt
- das hätte vielleicht eine Langzeitwirkung, wäre aber kaum meßbar
- das würde langfristig sicher bewußtseinsbildend wirken

Kommentar:

C.2 Auch Bausparkassen und die Wohnbauförderung werben stark mit dem „Traum vom Einfamilienhaus“. Welchen Effekt hätte Ihrer Einschätzung nach die Bewerbung alternativer flächensparender Wohnformen in diesen Medien?

- das hätte gar keinen Effekt
- das hätte vielleicht eine Langzeitwirkung, wäre aber kaum meßbar
- das würde langfristig sicher bewußtseinsbildend wirken

Kommentar:

Der Do-it-yourself-Sektor und insbesondere die Baumärkte bewerben ihre Produkte sehr häufig mit Bildern, die die Produktverwendung oder –anwendung beim Einfamilienhaus zeigen. Wir glauben, daß diese Dominanz auch meinungs- und motivbildende Auswirkungen im Entscheidungsprozeß für die Wahl der Wohnform hat.

C.3 Was spricht Ihrer Meinung nach FÜR, was GEGEN die Einbettung der Bauproduktwerbung in ein umfassendes Werbekonzept für flächensparende Wohnformen?

Kommentar:

Herzlichen Dank für Ihren Beitrag! Bitte kuvertieren und an uns zurücksenden!