

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDEROESTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG 2002

ERFASSUNGSNUMMER: 822092

SIGNATUR: WBF2002 822092

KATALOG: A, INDEX ST. POELTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2002, WBF2002,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2002-11-05ej

BDZAHL: 1 Buch

HAUPTETRAGUNG: Evaluierungsinstrument fuer den
grossvolumigen Wohnbau; Endbericht
Projektstufe 1 – Entwicklung der
Evaluierungsmethode

TYP: 1

VERFASSER – VORL: SRZ-Stadt- und Regionalforschung
GmbH

NEBEN – PERSONEN: Feigelfeld, DI Heidrun; Czasny, Dr. Karl;
Hajek, Juergen; Schoeffmann, Bernhard;
Stocker, Eva

NEBEN – SACHTITEL:

ZUSAETZE: F 2092

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: SRZ-Stadt- und
Regionalforschung GmbH; Lindengasse
26, 1070 Wien; e-mail: office@srz-
gmbh.com

VERLAG, HERAUSGEBER: SRZ Stadt- und Regionalforschung
GmbH
Eigenverlag
E-Jahr: 2002
UMFANG: - Seiten

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN
ABGEKUEERTZT: PLAGL, SOGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG
BMWA: Wohnungsbedarf, Wohnbeduerfnisse
ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG
NACH F-971, BMWA): Wohnungswirtschaft

SW – SACHLICHE (ERGAENZUNG) Effizienz, Grosswohnanlage,
Qualitaet, Wohnbaufoerderungsrecht,
Wohnungsbau

PERMUTATIONEN: S1 / S2

BEDEUTUNG FUER NIEDEROESTERREICH: Aus den Erkenntnissen dieser Studie koennen Zielvorgaben und Mindeststandards entwickelt werden, durch die das Land Niederoesterreich den Qualitaetslevel definiert, den es mit dem Einsatz von Wohnbaufoerderungsmitteln fuer seine Bevoelkerung erreichen will.

BEDEUTUNG FUER DEN WOHNBAUSEKTOR:
Entwicklung eines standardisierten Evaluierungsinstruments fuer die objektivierte Bewertung von gefoerdertem grossvolumigem Wohnbau.

Evaluierungsinstrument für den großvolumigen Wohnbau

Endbericht Projektstufe 1 Entwicklung der Evaluierungsmethode

Mit Mitteln der Wohnbauforschung des Landes Niederösterreich
gefördertes Forschungsprojekt F2092

Projektleitung
Heidrun Feigelfeld

Mitarbeit
Karl Czasny
Jürgen Hajek
Bernhard Schöffmann
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 September 2002

Vorwort

Verantwortliches Handeln
braucht Evaluierung; ...

Evaluierung - die laufende Kontrolle der Effekte von Maßnahmen, die Feststellung von Erfolg und Misserfolg und die Rückkoppelung derartiger Ergebnisse auf das Geschehen ist europaweit auf breiter Ebene, in Wirtschafts-, Politik- und Verwaltungsbereichen, ein unverzichtbarer Bestandteil verantwortungsvollen und nachhaltig orientierten Handelns geworden.

... auch im Wohnbau

Auch im Wohnbau, dessen Auswirkungen auf die Lebensbedingungen der Bevölkerung schon aufgrund seiner sehr langfristigen Nutzungsdauer besonders ernst zu nehmen sind, gewinnt das Instrument der systematischen Evaluierung zusehends an Gewicht.

Forschungsansatz des SRZ

Das Forschungsinstitut SRZ Stadt+Regionalforschung, seit langem befasst mit Wohnfragen, hat die zunehmende Bedeutung von nachvollziehbaren Effizienzermittlungen beim Einsatz von öffentlichen Fördermitteln für die Errichtung von Wohnbau festgestellt, und in engem Kontakt mit Niederösterreichischen Stellen den Forschungsansatz dazu entwickelt.

Dreistufiger Aufbau

Um das Forschungsziel in möglichst guter Abstimmung mit den Zielen und Ambitionen der Akteure im NÖ Wohnbaugeschehen und in möglichst großer Praxisnähe zu erreichen, wurde das Projekt in 3 Stufen aufgebaut, die jeweils ausgehend von den Ergebnissen der vorangegangenen Stufe im Detail definiert werden sollen.

Der Ergebnisbericht zur Stufe 1 - Entwicklung der Evaluierungsmethode liegt hier vor. Kurz gesagt, er bestätigt die Hypothesen in Bezug auf die Sinnhaftigkeit einer derartigen Unternehmung, und kann als Grundlage für die weiteren projektierten Arbeitsschritte dienen.

Dank für Unterstützung

Wir danken der NÖ Landesregierung für die Unterstützung des Forschungsvorhabens durch Zusicherung von Mitteln der NÖ Wohnbauforschung, sowie der Landesgruppe Niederösterreich der gemeinnützigen Bauvereinigungen für ihren finanziellen Beitrag.

Dank für Kooperation

Besonders hilfreich in diesem Projekt waren Betreuung und Anregungen von Seiten der Herren Schörghuber und Schörner. Vor allem aber konnte die Qualität der Arbeit entscheidend von der großen Kooperations- und Diskussionsbereitschaft zahlreicher Experten aus NÖ profitieren, die uns bereitwillig Rede und Antwort standen. (siehe Liste im Anhang) Wir hoffen, das Ergebnis honoriert diesen Einsatz von Zeit und Reflexion.

Das Projektteam

Wien, im September 2002

***Bei jedem Bau sollen, wie Vitruv lehrt,
drei Dinge beachtet werden,
ohne die ein Gebäude kein Lob verdient.***

***Diese drei Dinge sind:
Der Nutzen oder die Annehmlichkeit,
die Dauerhaftigkeit und
die Schönheit.***

Andrea Palladio, Quattro Libri, Buch 1, Kapitel 1

Evaluierungsinstrument für den großvolumigen Wohnbau

Endbericht Projektstufe 1: Entwicklung der Evaluierungsmethode

Vorwort

Inhaltsübersicht

Kurzfassung *1*

1 Warum ein Evaluierungsinstrument?

1.1 Ausgangssituation *1-1*

1.1.1 Wandel im Wohnen, Implikationen, Trends *1-1*

1.1.2 Geförderter Wohnbau in Niederösterreich *1-3*

1.1.3 Innovative Wege in Niederösterreich *1-5*

1.2 Entwicklung der Fragestellung *1-6*

1.2.1 Konzept des SRZ *1-6*

1.2.2 Die kooperierenden Institutionen und Personen *1-8*

1.3 Arbeitsschritte *1-9*

1.3.1 Die Bausteine des Projekts *1-9*

1.3.2 Vorgangsweise in der Projektstufe 1-
Entwicklung der Evaluierungsmethode *1-10*

1.4 Erwarteter Nutzen aus Evaluierung *1-12*
für Konsumenten und für im Wohnbau involvierte Akteure

2 Die Erhebung und der Modell-Fragebogen zur Wohnqualität und Wohnzufriedenheit in kürzlich bezogenen Wohnhausanlagen in Niederösterreich

2.1 Gesamtaufbau der Erhebung *2-1*

2.1.1 Positive Effekte aus Koppelung mehrerer Erhebungsstränge *2-1*

2.1.2 Schriftliche Befragung von Bewohnern *2-3*

2.1.3 Datenerhebung über Wohnbau-Verwaltung und Gemeinde *2-4*

2.2 Endversion des Bewohner-Fragebogens *2-5*

2.2.1 Erläuterungen zum Fragebogen *2-5*

2.2.2 Gesamtext zur schriftlichen Befragung *2-7*

2.2.3 Konzept der Befragungs-Organisation *2-20*

2.3 Endversion des Datenerhebungsbogens *2-21*

2.3.1 Erläuterungen zur Datenerhebung und Erhebungsorganisation *2-21*

2.3.2 Gesamtext zur Datenerhebung *2-23*

3	Grundlagen zur Konzeption	
3.1	Grundlagen: Experten-Interviews	<i>3-1</i>
3.1.1	Aufbau und Organisation der Interviews	<i>3-1</i>
3.1.2	Zusammenschau der Interview-Ergebnisse	<i>3-3</i>
3.1.3	Details zu kontroversiell diskutierten Themen	<i>3-6</i>
3.1.4	Meinungsspektrum zur Anwendungsbreite von Evaluierungsinstrumenten	<i>3-7</i>
3.1.5	Hinweise auf Handlungsbedarf in Niederösterreich	<i>3-8</i>
3.2	Grundlagen: aktuelle Wohnqualitäts-Erhebungen	<i>3-9</i>
3.2.1	Schwerpunkt Ökologie und Nachhaltigkeit	<i>3-10</i>
3.2.2	Schwerpunkt Wohnzufriedenheit	<i>3-15</i>
3.2.3	Mischkonzepte	<i>3-16</i>
4	Konzept zur weiteren Vorgangsweise	
4.1	Die nächsten Phasen	<i>4-1</i>
4.2	Bandbreite der Anwendungsmöglichkeiten und innovative Wertigkeit	<i>4-2</i>
4.2.1	Bandbreite der Anwendungsmöglichkeiten	<i>4-2</i>
4.2.2	Ausblick: Verbreitung der Ergebnisse - Finanzierung	<i>4-3</i>

Anhang

Liste der interviewten Personen, Frühjahr 2002

Der Gesprächsleitfaden zu den Interviews

Literaturliste

Einschlägige Forschungsarbeiten des SRZ

Das Projektteam

Kurzfassung

Effizienz des Mitteleinsatzes	Angesichts immer knapper werdender öffentlicher Ressourcen ist ein möglichst effizienter Einsatz der Wohnbaufördermittel wichtiger denn je. Effizienz heißt hier, möglichst hohes Qualitätsniveau des Wohnbaues sicher zu stellen.
Rasante Veränderungen auch in Österreich	Damit dem raschen Wandel in Gesellschaft, Lebensformen und Lebensstilen, der das Wohnen in hohem Maße beeinflusst, aktiv von Seiten der Planenden begegnet werden kann, ist Transparenz und frühzeitiges Handeln unabdingbar.
Ein Instrument – zwei Ziele:	Um dazu ein „Werkzeug“ zu bieten, stellte sich das hier vorgestellte Projekt zwei Ziele:
Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines standardisierten Evaluierungsinstrumentes, mit dessen Hilfe eine kontinuierliche und so weit wie möglich objektivierte Bewertung aller durch das Land Niederösterreich direkt geförderten Projekte des großvolumigen Wohnbaues leistbar ist.
Praxistest	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung eines ersten Praxistests mit dem neu entwickelten Bewertungsinstrument am Beispiel einer ausgewählten Gruppe von Bauvorhaben, um eine Beurteilung der bei einer solchen Evaluierung erzielbaren Ergebnisse sowie der im Zuge des Evaluierungsprozesses entstehenden Aufwände zu gestatten.
Hier erste Stufe dokumentiert	Die erste Projektstufe - relevante Informationen zusammen zu führen, um Durchführungsart sowie Gestaltung von BewohnerInnen-Fragebogen (schriftliche Befragung) und Datenerhebungsbogen (ergänzende schriftliche Erhebung bei Hausverwaltung, Gemeinde, Fachleuten) abzuklären und diese für eine Modellbefragung als Praxistest zu entwerfen - ist abgeschlossen, das Ergebnis wird hier vorgestellt.
Zustimmung der Akteure finden	Eingeflossen sind eigene Erfahrungen, Erkenntnisse aus umfangreicher Sachrecherche und viel Sachkenntnis, Wissen und strategisches Denken von mit dem niederösterreichischen Wohnbaugeschehen befassten Experten. Letzteres deshalb, weil davon ausgegangen wurde, dass eine kontinuierliche Evaluierung des großvolumigen Wohnbaus nur dann erfolgreich durchgeführt werden könne, wenn das dabei praktizierte Vorgehen die Zustimmung der von der Bewertung direkt bzw. indirekt betroffenen Beteiligten findet.

Expertengespräche	Es wurden daher ausführliche Gespräche mit elf Schlüsselpersonen aus Wohnbau-Politik, Landesverwaltung - Wohnbauförderung und Wohnbauforschung, aus den Bereichen Gemeinnützige Bauträger, Architektur und Wohnbaubanken geführt.
Ja zu Evaluierung	„Evaluierung ja, ein wichtiger Schritt zugunsten der Kunden, ein Schritt, der vielen Beteiligten - von Bauträgern über Institutionen bis zu Architekten - Orientierungshilfe in diesem sich schneller als zuvor wandelnden Aktionsbereich „Schaffung von Wohnraum“ sein kann“, dies ist der wesentlichste Tenor der Gespräche. Selten ist eine Zustimmung zu einem gesteckten Ziel so umfassend ausgefallen wie hier. So gut wie alle Gesprächspartner, egal, aus welcher Position heraus sie den aktuellen Wohnbau betrachten, fanden das Instrument „Evaluierung“ grundsätzlich sinnvoll.
Breiter Nutzen	Fast niemand schloss aus, im eigenen konkreten Handlungsbereich einen möglichen Gewinn daraus zu ziehen, hier direkte Einsetzungs- und Umsetzungsmöglichkeiten zu sehen, im Gegenteil, es wird große Erwartung in Qualitätssicherung, in Orientierungshilfe für die Kunden, Erhöhung der Wohnzufriedenheit und eine noch effizientere, stärker zielgerichtete Förderpolitik gesetzt.
Wohnzufriedenheit plus Lagequalität plus Nachhaltigkeit	Das Evaluierungsinstrument bietet eine Kombination von Meinungsdaten zur Wohnzufriedenheit mit Daten zum Standard nach den Kriterium Nachhaltigkeit, welche sowohl die Qualität des Standorts (Lage, Infrastruktur), als auch die ökologisch nachhaltige Orientierung des Bauwerks im gesamten Lebenszyklus dokumentieren sollen.
Die Fragengruppen:	Der Bewohner-Fragebogen zur Wohnzufriedenheit ist, abgestimmt mit den Resultaten der Experten-Interviews, in sieben Gruppen aufgebaut: <ul style="list-style-type: none"> - zur Wohnsituation des Befragten (Wohnung selbst), - zu Wohnhaus bzw. zur Anlage, - zu Hausbetreuung und Hausverwaltung, - zum Wohngebiet, - zur Meinung zu aktuellen Wohnthemen, - zu Wohnungswechsel-Absicht - und zu sozial-statistischen Angaben über die Bewohner.
Anwender und Rezeptoren: dieBauträger	An erster Stelle unter den wichtigsten Anwendern und Rezeptoren wurden von den interviewten Experten einhellig die Bauträger und Hausverwaltungen genannt.

Nutznießler: der Kunde	Der wichtigste Nutznießer ist eindeutig der Kunde. In Wechselwirkung mit diesem wird sofort auch die öffentliche Hand (Politik und Verwaltung) genannt, die dessen Wünsche möglichst gut kennen sollte.
Nachkontrolle	Die „Evaluierung durch Nachkontrolle der Ergebnisse“ – Untersuchung von erst kurze Zeit bewohnten großvolumige Wohnbauten hinsichtlich ihrer Qualität - wird für sehr geeignet gehalten. Dies macht sie auch vergleichbar – die Ergebnisse können in einer Art „Qualitätsspass“ offengelegt werden, als Basis für eine „allgemeine laufende Information im Wohnbereich über vorhandene Qualitätsstandards“. Auch mehrfacher Einsatz in verschiedenen Phasen eines Wohnprojekts wird von einigen Seiten befürwortet.
Qualitätsspass	
mehrfacher Einsatz	
Breit kommunizierbar	Derartige Informationen und Vorgaben können auf breiter Ebene kommuniziert werden – unter den Konsumenten, das heißt Wohnungssuchenden, die das Angebot daran messen; unter Planern und Bauträgern, die ihre Projekte dahingehend überprüfen; oder unter Gemeindevertretern, die eine Orientierung für ihren Neubaubedarf erhalten.
Persönliche Gespräche,	Um die Nutzung des Instruments und die Verbreitung der relevanten Ergebnisse zu fördern, wird vorrangig auf persönliche Gespräche gesetzt, sowie auf Workshops – für die Fachwelt, für unterschiedliche Gruppen von Akteuren im Wohnbaugeschehen - und auf Präsentationen. Für diese Aktivitäten würden sich interessante Ko-Finanzierungsmöglichkeiten auf EU-Ebene anbieten, derartige Überlegungen wären weiter zu verfolgen.
Workshops,	
Präsentationen	
Land Niederösterreich: Zielvorgaben, Leitsätze	Andererseits können aus den Erkenntnissen Zielvorgaben und Mindeststandards entwickelt werden. Das Land Niederösterreich definiert damit den Qualitätslevel, den es mit dem Einsatz von Wohnbauförderungsmitteln für seine Bevölkerung erreichen will - es entwickelt Leitsätze. Diese können in einem offenen Diskussions- und Partizipationsprozess mit Vertretern von Bewohnerschaft, Gemeinden, Planern und Bauträgern demokratisch legitimiert werden.
Nächster Schritt	Der „Feinschliff“ des Instruments aufbauend auf den Erkenntnissen der Projektstufe zwei, des Praxis-Tests, wird ein weiterer Schritt am Weg zu den hier ausgeführten sinnvollen Maßnahmen für den niederösterreichischen Wohnbau sein.

1 Warum ein Evaluierungsinstrument?

Ziel des Projekts ist die Entwicklung und der Test einer Methode zur Evaluierung des direkt geförderten großvolumigen Wohnbaues in Niederösterreich.

Warum dies in Niederösterreich auf Interesse und Akzeptanz gestoßen ist, und warum das SRZ dies zum Projektinhalt gemacht hat, wird durch eine knappe Skizzierung der Ausgangssituation (Kap. 1.1, Wandel im Wohnen, Wohnbau- u. Finanzierungssituation, sowie derzeitige innovative Wege in NÖ) Darlegungen der Fragestellung und Informationen zum involvierten Personenkreis (Kap. 1.2), eine Vorstellung der konzipierten Arbeitsschritte (Kap. 1.3), sowie durch einen Exkurs zum erwarteten Nutzen (Kap. 1.4) erläutert.

1.1 Ausgangssituation

1.1.1 Wandel im Wohnen, Implikationen, Trends

Es steht außer Streit, dass unsere Gesellschaft – und dies europaweit – in einem Umbruch begriffen ist, weil wesentliche Entwicklungsprozesse das Erfolgsmodell der Industriegesellschaft herausfordern und verändern. Der Wandel der Arbeitswelt zu einer Informations- und Dienstleistungsgesellschaft, die demographischen Umschichtungen hin zu einer dramatisch alternden Bevölkerung und der Wandel der Lebensformen und Lebensstile, gekoppelt mit Pluralisierung einerseits und Individualisierung andererseits stellen Politik und Planung vor neue Herausforderungen.

Rasante Veränderungen **Individuelles Wohnen und gesellschaftliches Zusammenleben werden in ihren Formen und Funktionen von diesen Veränderungen in besonderem Maße berührt.**

Fragen zum Wohnen **Welche Quartiersstrukturen und Wohnungsangebote können den individuell und gesellschaftlich variierenden Wohnbedürfnissen Rechnung tragen? Wie können sie gestaltet werden, um dem raschen Wandel gerecht zu bleiben? Wie kann "nachhaltig", verantwortungsbewusst gegenüber künftigen Generationen gehandelt werden? Und wie kann das unter möglichst großer gesamtheitlicher Effizienz des Mitteleinsatzes geschehen? ¹**

¹ Siehe dazu z.B. Schader-Stiftung (Hrsg.): wohn:wandel; Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens; Darmstadt, 2001.

Stellen sich auch in Österreich	Auch Österreich hat sich diesen Entwicklungen zu stellen. Und dabei kommt Niederösterreich als einem der bevölkerungsreichsten Bundesländer eine große Bedeutung zu.
Hohe Ansprüche, Flexibilität, Mitbestimmung	Als Trends zeigen sich in Österreich nach Lebensphasen stark differierende Ansprüche hinsichtlich Art und Größe der Wohnung, aber generell hohe Erwartungen an Wohnungsausstattung (z.B. Freiraum), an Flexibilitätsmerkmalen (z.B. Nutzungsmöglichkeit als Arbeitsplatz) und an Mitbestimmung vor Bezug. Dies weist darauf hin, dass der Konsument² dem absehbaren oder möglichen Wandel der eigenen Bedürfnisse ohne Ortswechsel gerecht werden möchte, und stellt hohe Ansprüche an die künftige Planung.³
Gemeinschaftseinrichtungen, Zielgruppenorientierung, Ökologie	Gleichzeitig steht Vielfalt hoch im Kurs, breit gefächerte Gemeinschaftseinrichtungen in und um das Haus ebenso wie Zielgruppenorientierung der gesamten Anlage. Sehr hoch ist inzwischen auch der Anspruchslevel, was ökologische Qualitätsmerkmale betrifft. Die "Dienstleistungsgesellschaft" wünscht Dienstleistungsangebote auch im Wohnbereich, und sie erwartet einen hohen Niveau an wohnungsnaher Infrastruktur. Man ist bereit auch im geförderten Mietwohnungsbau durchaus Einiges an Anfangszahlung, dagegen moderatere Mieten aufzubringen, vor allem ist jedoch Kostensicherheit gefragt.⁴
Dienstleistung, Kostensicherheit	Wie weit und in welcher Differenzierung diese Wohnwünsche auch für Niederösterreich, und dort im Speziellen im sozialen Wohnbau zutreffen, sollte für die künftige Wohnbaupolitik von Bedeutung sein.
Wohnbauförderung in Diskussion	Beeinflusst ist diese Wohnbaupolitik gleichzeitig von Restriktionen und Infragestellung der seit Jahrzehnten geübten Strategien der Wohnbaufinanzierung mit öffentlichen Mitteln. Dies stellt bedarfsgerechte Verteilung, sowohl sozial als auch regional, als besondere Herausforderung in den Vordergrund.⁵ In niederösterreichischen Expertenkreisen ist man sich der sich rasch ändernden Rahmenbedingungen durchaus

² Im gesamten Bericht beziehen sich die im Text verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gleichermaßen auf Personen weiblichen und männlichen Geschlechts.

³ SRZ: Neuste Trends bei der Wohnungsnachfrage, Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Wien 2002

⁴ ebenda.

⁵ SRZ: Wohnungspolitisches Indikatorensystem für Länder und Regionen; Wien 2000

bewusst, sieht sich aber im Großen und Ganzen auf dem richtigen Weg.⁶ (Siehe dazu die folgenden Kapitel 1.1.3 Innovative Wege in NÖ, und 3.1.5 Hinweise auf Handlungsbedarf in NÖ).

1.1.2
NÖ Durchschnitt
mit leichten Abweichungen

Geförderter Wohnbau in Niederösterreich

Derzeit ist in Niederösterreich von einer Situation im Wohnungsbestand auszugehen, die der gesamtösterreichischen mit leichten Differenzen (wie etwas größerer Haushaltsüberhang, überdurchschnittliche Gesamtdiskrepanz zwischen Wohnungsgrößenstruktur und Größenstruktur der Haushalte, überdurchschnittlicher Eigenheimanteil, deutlich geringeres Gesamtreservoir an älteren sozialen Mietwohnungen u.ä.) in etwa entspricht. Günstig liegt in Relation die Wohnkostenbelastung. Die Wohnzufriedenheit liegt im Durchschnitt, allerdings ausgenommen die (geringere) in sozialen Mietwohnungen. Aufgrund der Haushaltsprognose ist ein Anstieg des gesamten Nachfragevolumens zu erwarten. Die Nachfrage nach Neubauwohnungen des Mehrfamilienhaussektors ist infolge einer starken Eigenheimtendenz geringer als im Länderdurchschnitt.⁷

Markt (noch?) günstig
für Nachfrager

Von Expertenseite wird die günstige Position des Konsumenten im derzeit (noch?) entspannten Nachfragermarkt betont. Die Wohnungsversorgung durch den Neubau sei gut – bedarfsgerecht und treffsicher, sowie inzwischen bewährt in ihrer langfristigen Ausrichtung.

3. Platz in Österreich

Die Wohnbauförderung

Niederösterreich nimmt im längerjährigen Durchschnitt der Bundesländerausgaben zur Wohnbauförderung im Neubau mit etwa 15% nach Wien und Oberösterreich den dritten Platz ein, in der Sanierung den zweiten, wobei die Neubaumittel merkbar gefallen sind. Die Neubauförderung erfolgt weitestgehend über Darlehen.⁸

Förderreform

Den Maßnahmen zur Förderreform seit 1993 (Superförderung, Wohnbeihilfe ..) wird von den Fachleuten guter Erfolg bescheinigt, obwohl die Förderung von Manchen noch als zu formal ausgerichtet kritisiert wird.

⁶ Ausführliche Gespräche mit Experten im Rahmen dieses Projekts, Frühjahr 2002.

⁷ SRZ: Wohnungspolitisches Indikatorensystem für Länder und Regionen; Wien 2000

⁸ Umfangreiche Detaildaten und –analysen siehe SRZ: Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel; Peter Lang Verlag, Frankfurt 2000

Weiterhin besteht jedoch ein umfangreicher Förderbedarf, der sich in NÖ vor allem aus den Komponenten Ersatzbedarf, demographischer Zusatzbedarf und qualitativem Defizit zusammensetzt.⁹

- Gegen Kürzung** Eine Kürzung der Wohnbauförderungsmittel wird auch in NÖ als eine Maßnahme zu Lasten der Lebensqualität, und als eine Schwächung der Konjunkturstütze Wohnbau angesehen.
- Energie-Einsparung** Bisher wurde eine Kürzung nicht vorgenommen, jedoch die Zweckbindung zugunsten der Finanzierung von Infrastruktur- und Energie-Einsparungsmaßnahmen der Länder ausgeweitet (sowie die Zweckbindung von Rückflüssen und Erlösen aufgehoben).
- Wechselbeziehung Wohnbau/Infrastruktur** Auch deshalb ist es zum Beispiel sinnvoll, das hohe Potential des Wohnbaus an Energieeinsparung, und die gegenseitige Bedingtheit von Wohnbau und Infrastruktur zu thematisieren.
- Neubau rückläufig** Seit fast 4 Jahren gibt es eine rückläufige Tendenz im gesamten Wohnbau und damit auch im Bauvolumen der Gemeinnützigen – in so gut wie allen Bundesländern. Niederösterreich blieb 2001 mit 2.230 Fertigstellungen um 14 Prozent unter dem Vorjahreswert.
- Damit ist generell abzusehen, dass das Bauvolumen bereits unter das Limit des Neubaubedarfs sinkt, trotzdem die Nachfrage aufgrund demographischer und sozialer Faktoren gegenüber den letzten Jahren nachgelassen hat. Überlegungen, wo und wie in den nächsten Jahren gebaut werden soll, sind demnach von hoher Aktualität.**
- Flächensparen: weg vom Einfamilienhaus** Die aus zahlreichen einsichtigen Gründen, die aus den im Prinzip "Nachhaltigkeit" fundierten Prinzipien des Flächensparens resultieren, vor allem in NÖ anzustrebende Verlagerung vom Einfamilienhausbau zum Bau verdichteter Wohnformen wird noch vielfacher Anstrengungen hinsichtlich Meinungsbildung und finanzieller Anreize bedürfen.¹⁰ Auch hier ist eine nicht unwesentliche Komponente die Attraktivitätssteigerung des großvolumigen Wohnbaus, auf welche dieses Projekt abzielt.

⁹ SRZ: Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel; Peter Lang Verlag, Frankfurt 2000

¹⁰ Aktuellste Erkenntnisse dazu siehe SRZ: Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse; Studie im Rahmen des Forschungsprogramms „Haus der Zukunft“, Wien 2001

1.1.3 Innovative Wege in Niederösterreich

Niederösterreich hat durch etliche aktuelle Neuerung im Bau- und Förderbereich zukunftsorientierte Schritte zu setzen versucht. Diesen wird von Expertenseite im Großen und Ganzen eine sinnvolle Ausrichtung und ein positiver Effekt bescheinigt.

Schon der neuen Bautechnikverordnung 1998 und der verbesserten Bauordnung werden Impulse in die richtige Richtung bescheinigt.

Zustimmung
zu aktuellen Neuerungen

Viel Lob gibt es auch von allen Seiten für Energiekennzahl bzw. Energieausweis, als erste Schritte auf einem guten Weg.

Auch Skepsis und Kritik

Allerdings wird dazu auch Skepsis laut - unter dem Hinweis, es fehle noch die Erfahrung, wird diese jedoch hintergestellt. Es wird aber weiters Einiges an direkter Kritik geäußert, einerseits an der generellen Ausrichtung, andererseits in Hinblick auf sich abzeichnende Problemfelder.

Prinzipiell wird von Manchen die Maßnahme als verfrühter "Schnellschuss" angesehen, der nicht in ein akkordiertes Gesamtkonzept von "Nachhaltigkeit" eingebunden ist. Wesentliche Aspekte würden dabei vernachlässigt.

Andere Kritikpunkte gehen in Richtung dadurch notwendige Verteuerung des Wohnens für die Bauträger- Kosten, die dann auch auf den Mieter umgewälzt werden müssten - oder in zuwenig Transparenz bei Produktinformation und Angaben zu möglichem Einspareffekt bei Betriebskosten.

Schwachstellen

Andere verweisen auf Schwachstellen und unbeabsichtigte Effekte wie Verteuerung der Holzbauweise, Probleme bei Brauchwasser und Heizung oder bei der Anwendung des Ökopunktesystems auf den Reihenhausbau.

Es wird abzuwarten sein, ob ein breiterer Bewertungszugang wie in diesem hier beschriebenen Projekt des SRZ zu mehr Abwägungsmöglichkeiten von Bewertungsfaktoren, zu einem ausgewogeneren, an Spezifika von Einzelprojekten anpassbaren System führen kann.

Zuletzt zu diversen Sonder-Förderaktionen des Landes Niederösterreich: hier wurde u.a. die positive Akzeptanz des Projekts "Junges Wohnen" erwähnt, das kostengünstig und gemeinschaftsbildend sei. Es entspricht in seiner Ausrichtung auch den aktuellen Trends, möglichst an

Lebensphasen anpassbare flexible Instrumentarien und Förderungen zu schaffen.

Der gefallenen Garagenförderung wird jedoch z.B. angekreidet, dass sie zu vermehrtem Druck in Richtung Stellplatzanordnung im Freien führt. Dies wird angesichts von Flächenverbrauch und -versiegelung, sowie Umweltstörung durch KFZ als kontraproduktiv angesehen.

Studie Faktor 4

Eine sehr umfassende Auseinandersetzung mit Planungsgrundsätzen für einen ressourcenschonenden Wohnbau in Niederösterreich brachte die aus Mitteln der nö. Wohnbauförderung geförderte Studie "Faktor 4 im nö. Wohnbau"¹¹, eine Testung bzw. direkte Umsetzung dieser innovativen Vorschläge ist jedoch bis heute nicht erfolgt. (Siehe dazu auch Kap. 3.2 Grundlagen: aktuelle Wohnqualitäts-Erhebungen.) Das Projekt des SRZ hat zahlreiche Überdeckungen in genereller Ausrichtung und Detailvorstellungen entdeckt, und versucht, Etliches in das Bewertungskonzept zu integrieren.

1.2 Entwicklung der Fragestellung

Hier soll kurz die Vorgeschichte dieses Projekts dokumentiert werden, die zu einer positiven Entscheidung in Richtung Förderung geführt hat. Das Projektkonzept wird erläutert. Weiters wird der involvierte Personenkreis genannt sowie die projektbearbeitende Gruppe im SRZ.

1.2.1 Konzept des SRZ

Im Zuge der zahlreichen aktuellen Arbeiten der SRZ Stadt+Regionalforschung und in Diskussion mit Fachleuten kristallisieren sich Fragestellungen heraus, deren Beantwortung weiterführender Forschung bedarf. Erst auf Basis seriöser Recherchen kann Politik und Verwaltung in Richtung zukunftsweisender effizienter Handlungsrichtungen beraten werden.

Effizienz des Mitteleinsatzes

Angesichts immer knapper werdender öffentlicher Ressourcen ist ein möglichst effizienter Einsatz der Wohnbaufördermittel wichtiger denn je. Nun geht es aber bei der Frage der Fördereffizienz nicht einfach nur darum, mit einem Minimum an öffentlichen Geldern ein Maximum an Wohneinheiten gleich welcher Qualität zu produzieren. Die Wohnbauförderung hat vielmehr auch die Aufgabe, ein möglichst hohes Qualitätsniveau des Wohnbaues

¹¹Team Maydl, Peter + Wallner, Harald: Faktor 4 im niederösterreichischen Wohnbau, Schlussbericht; St. Pölten 1998

sicher zu stellen. Ein positives Beispiel dafür aus der jüngsten Vergangenheit ist die österreichweit erzielte Senkung des Energieverbrauches im Wohnungsneubau durch Staffelung der Objektförderung in Abhängigkeit von den Energiekennzahlen.

Zahlreiche Qualitätsfaktoren

Die Qualität eines Wohnprojektes ist aber natürlich nicht allein durch seine Energiekennzahlen zu messen, sondern erstreckt sich auf eine breite Palette von Eigenschaften, die von seiner baubiologischen Güte über die Angemessenheit der Wohnungsgrundrisse, niedrige Betriebskosten und das Vorhandensein bzw. Fehlen von wohnungsnahem Grünraum, Gemeinschaftseinrichtungen, wohnbezogenen Serviceleistungen und Nahversorgungsinfrastruktur bis hin zur Kundenfreundlichkeit der jeweiligen Hausverwaltung reicht, wobei in jedem Fall auch die Relation zwischen der jeweils angebotenen Qualität und dem Kostenniveau zu beachten ist.

Systematische Evaluierung

Ein auf dem Gebiet des Konsumentenschutzes seit langem bewährtes Instrument zur Hebung des Qualitätsniveaus von Waren und Dienstleistungen stellt die systematische Evaluierung der jeweils vorhandenen Offerte dar. Der Anwendungsbereich dieser Methode wurde in den letzten Jahren mit großem Erfolg auf immer neue Märkte und Praxisfelder ausgeweitet. Das hier eingereichte Forschungsprojekt möchte die dabei gesammelten Erfahrungen nun auch auf den Wohnungssektor übertragen und verfolgt daher zwei Ziele:

Zwei Ziele:

- Entwicklung eines standardisierten Evaluierungsinstruments, mit dessen Hilfe eine kontinuierliche und so weit wie möglich objektivierte Bewertung aller durch das Land Niederösterreich direkt geförderten Projekte des großvolumigen Wohnbaues leistbar ist.
- Durchführung eines ersten Praxistests mit dem neu entwickelten Bewertungsinstrument am Beispiel einer ausgewählten Gruppe von Bauvorhaben, um eine Beurteilung der bei einer solchen Evaluierung erzielbaren Ergebnisse sowie der im Zuge des Evaluierungsprozesses entstehenden Aufwände zu gestatten.

Zustimmung der Akteure
finden

Eine kontinuierliche Evaluierung des großvolumigen Wohnbaues wird nur dann erfolgreich durchgeführt werden können, wenn das dabei praktizierte Vorgehen die Zustimmung der von der Bewertung direkt bzw. indirekt betroffenen Akteure des Wohnbaugeschehens findet. Denn zum einen ist beim Prozess der Evaluierung die

aktive Mitarbeit der Beteiligten durch Übermittlung von Informationen und andere Hilfestellungen erforderlich. Zum anderen werden die Ergebnisse der Evaluierung nur dann akzeptiert und in entsprechende Verbesserungen umgesetzt, wenn die Betroffenen das zum Einsatz gelangende Bewertungsverfahren als zielführend und korrekt ansehen.

Vertreter aller Bereiche
einbeziehen

Grundprinzip des nun kurz zu skizzierenden Vorgehens bei der Entwicklung der Evaluierungsmethode ist daher die Einbeziehung aller relevanten Akteure des direkt geförderten großvolumigen Wohnbaues in Niederösterreich, wobei in erster Linie an folgende Personenkreise zu denken ist: Vertreter der Wohnbaupolitik auf Landes- und Gemeindeebene, leitende Landesbeamte aus den betroffenen Verwaltungsbereichen sowie Repräsentanten der gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger, des Kreditapparats, der Bauwirtschaft, der Ziviltechniker und nicht zuletzt auch der Konsumenten.

Die detaillierten Arbeitsschritte des Projekts – Projektstufe 1: Entwicklung der Evaluierungsmethode, Projektstufe 2: Test der Evaluierungsmethode und Projektstufe 3: Darstellung der Ergebnisse des Testlaufs – sind in Kapitel 1.3 angeführt.

Ergebnis:
anwendungsbereites
Evaluierungsverfahren

Das unmittelbar angestrebte Ergebnis des hier vorgeschlagenen Projekts ist ein anwendungsbereites, auf Durchführbarkeit, Akzeptanz und Kostenintensität getestetes Evaluierungsverfahren.

1.2.2

Die kooperierenden Personen und Institutionen
Ausgehend von einer Anregung und Ideenskizze von Dr. Georg Schörner von der NÖ Landesakademie im Herbst 2000 wurde das Projekt im SRZ vorrangig von Dr. Karl Czasny (Gesellschafter und Mitarbeiter) entwickelt und konnte im Sommer 2001 durch den Wohnbau-forschungsbeirat positiv begutachtet werden.

Maßgeblich an der Entwicklung beteiligt war Herr DI Franz Schörghuber (NÖ Wohnbauforschung).

Involviert in die Vorgeschichte des Zustandekommens des Projekts waren die Herren Reg.rat Wally (Büro Frau Landeshauptmann-Stvtr. Prokop), Komm.rat Puchebner (Wohnbauforschungsbeirat), Hofrat Dr. Fellner (NÖ Wohnungsförderung Abt. A), Dr. Schörner (NÖ Landesakademie), Bmstr. Csecsinovic und Mag. Rintersbacher (NÖ Landesgruppe der gbv).

Im Herbst 2001 wurde die „Zusicherung eines nicht rückzahlbaren Zuschusses im Rahmen der Wohnbauforschung“ für die erste Projektstufe gegeben. Gleichzeitig konnte 2001eine Kofinanzierung des ersten Projektteils durch die NÖ Landesgruppe der gemeinnützigen Bauvereinigungen vereinbart werden.

Projektteam Unter der Projektleitung von Frau DI Heidrun Feigelfeld (ebenfalls Gesellschafterin und Mitarbeiterin des SRZ) wurde in Kooperation mit Dr. Czasny, Frau stud. Eva Stocker und Herrn Bernhard Schöffmann der erste Projektteil durchgeführt. Sämtliche Expertengespräche wurden von Frau Feigelfeld geführt, sowie der hier vorliegende Endbericht zu Teil 1 verfasst. (Eckdaten zur Qualifikation der im SRZ befassten ProjektmitarbeiterInnen siehe Anhang)

Begleitet wurde das Projekt von Dr. Schörner und DI Schörghuber.

1.3 Arbeitsschritte

Für die Entwicklung des Projektgedankens wurden Projektstufen und, vorrangig für die erste Stufe, detaillierte Arbeitsschritte entwickelt, die hier beschrieben werden. In einem kurzen Exkurs wird der Nutzen, der kurz-, mittel- und langfristig aus einer Anwendung des entwickelten Instruments gezogen werden kann, skizziert.

1.3.1 Die Bausteine des Projekts

Die drei Projektstufen der Studie umfassen folgende Inhalte:

Arbeitsschritte Projektstufe 1

Projektstufe 1: Entwicklung der Evaluierungsmethode

In Projektstufe 1 werden relevante Informationen zusammengeführt, um Durchführungsart sowie Gestaltung von Fragebogen und Datenerhebungsbogen für eine Modellbefragung abzuklären. Die Arbeitsschritte sind wie folgt aufgebaut:

- 1. Internationale Recherche zum Thema „Erfahrungen mit bereits bestehenden Verfahren zur Evaluierung großvolumiger Bauvorhaben“**
- 2. Erörterung der genannten Fragen im Rahmen von Experteninterviews mit Repräsentanten aller von der Evaluierung direkt und indirekt betroffenen Gruppierungen.**
- 3. Entwicklung eines ersten Entwurfes für das Evaluierungsverfahren**

4. **Diskussion des Erstentwurfes mit einer Auswahl der im Zuge von Schritt 1 interviewten Gesprächspartner**
5. **Überarbeitung des Erstentwurfes**
6. **Bericht über die Ergebnisse der ersten Projektstufe.**

Arbeitsschritte Projektstufe 2

Projektstufe 2: Test der Evaluierungsmethode

Im Rahmen von Projektstufe 2 wird das in der ersten Projektstufe entwickelte Evaluierungsverfahren an einer kleinen Auswahl von Wohnhausanlagen getestet. Es sind dabei drei Arbeitsschritte durchzuführen:

1. **Auswahl der in die Bewertung einzubeziehenden Wohnhausanlagen**
2. **Durchführung und Auswertung der Bewohnerbefragung**
3. **Durchführung der ergänzenden Bewertungen.**

Arbeitsschritte Projektstufe 3

Projektstufe 3: Darstellung der Ergebnisse des Testlaufs

In Projektstufe 3 werden die wichtigsten Ergebnisse der vorliegenden Studie in Form eines Berichts präsentiert, der drei thematische Schwerpunkte aufweist:

1. **Darstellung der Bewertungsergebnisse für jede der ausgewählten Anlagen auf Basis des in der ersten Projektstufe entwickelten Darstellungsschemas**
2. **Abschätzung der jährlichen Kosten einer kontinuierlichen und umfassenden Evaluierung des direkt geförderten großvolumigen Wohnbaues in Niederösterreich**
3. **Erörterung der durch den Testlauf aufgezeigten Schwächen des in Projektstufe 1 entwickelten Evaluierungskonzepts samt Vorschlägen für mögliche Verbesserungen.**

1.3.2 Vorgangsweise in der Projektstufe 1 –
Entwicklung der Evaluierungsmethode

Entsprechend der Vorgabe durch die Projektvorbereitungsgruppe der Landesakademie soll ein wesentlicher Bestandteil des Bewertungsverfahrens in der Befragung der Bewohner der zu evaluierenden Wohnhausanlagen bestehen. Es sind daher in dieser ersten Projektstufe folgende Fragen zu beantworten:

Klärung in der
ersten Projektstufe:

- **Wie ist die Bewohnerbefragung zu gestalten (Befragungsmethode, Fragebogen - Anzahl und Art der Fragestellungen, Auswertung)?**

- **Welche nicht durch die Bewohnerbefragung abgedeckten Qualitätsdimensionen sind ergänzend in die Evaluierung einzubeziehen?**
- **Durch welche Indikatoren bzw. Bewertungsverfahren sind diese zusätzlichen Qualitätsdimensionen zu messen?**
- **Wie können die Ergebnisse der Bewohnerbefragung und der ergänzenden Bewertungen verwendet werden?**

Die Beantwortung der angeführten Fragen erfolgt im Zuge des im vorigen Kapitel zusammengefassten fünfstufigen Verfahrens:

Fünfstufiges Verfahren:

- 1. Zur internationalen Recherche zum Thema „Erfahrungen mit bereits bestehenden Verfahren zur Evaluierung großvolumiger Bauvorhaben“ werden Fachliteratur, Internet und Expertenkontakte herangezogen.**
- 2. Erörterung der genannten Fragen im Rahmen von Experteninterviews mit Repräsentanten aller von der Evaluierung direkt und indirekt betroffenen Gruppierungen:**
Im Verlauf dieser Gespräche sind auch die Erwartungen, Hoffnungen und Befürchtungen anzusprechen, welche die Interviewpartner mit der Idee einer kontinuierlichen Evaluierung des geförderten großvolumigen Wohnbaues in Niederösterreich verbinden.
- 3. Entwicklung eines ersten Entwurfes für das Evaluierungsverfahren, sowie für Fragebogen und Datenerhebungsbogen**
- 4. Diskussion des Erstentwurfes mit einer Auswahl der im Zuge von Schritt 1 interviewten Gesprächspartner**
- 5. Überarbeitung des Erstentwurfes**
- 6. Bericht über die Ergebnisse der ersten Projektstufe (Zusammenfassung der Hauptresultate der internationalen Recherche und der Experteninterviews; Darstellung und Erläuterung des entwickelten Evaluierungsinstruments).**

1.4 Erwarteter Nutzen aus Evaluierung

für Konsumenten und für im Wohnbau involvierte Akteure

Das unmittelbare Ergebnis des hier vorgeschlagenen Projekts ist ein anwendungsbereites, auf Durchführbarkeit, Akzeptanz und Kostenintensität getestetes Evaluierungsverfahren.

Sollte das im Zuge des vorliegenden Projekts zu entwickelnde Evaluierungsinstrument tatsächlich zur Basis einer kontinuierlich und umfassend durchgeführten Bewertungstätigkeit im Bereich des direkt geförderten großvolumigen Wohnbaues gemacht werden, dann sind mittelfristig folgende Ergebnisse zu erwarten:

Mittelfristige Ergebnisse:

Für Konsumenten

- **Wenn es gelingt, mittels Evaluierung eine Art „Qualitätspass für Wohnhausanlagen“, zu etablieren, dann kann damit einerseits das Qualitätsbewusstsein der Konsumenten gehoben, andererseits eine Orientierungshilfe bereitgestellt werden, welche die Unübersichtlichkeit des Wohnungsangebots vermindert.**

Für Anbieter

- **Auf der Seite der Anbieter von Wohnraum wird dadurch eine verstärkte Qualitätskonkurrenz initiiert, da jeder Bauträger aus Imagegründen an guten Evaluierungsergebnissen interessiert sein muss.**

Hinweise der Experten:

In den Gesprächen haben die Experten diese Erwartungen geteilt, sowie weitere Hinweise auf erwartete Effekte geäußert. Es sind dies:

- **für den Konsumenten – natürlich auch Erhöhung der Wohnzufriedenheit, sowie ein besseres Eingehen der gesamten Förder- und Baukonzeption auf seine Bedürfnisse,**
- **für die Akteure – bei den Bauträgern abgesehen von der Konkurrenz auch eine größere Sicherheit gegenüber dem Unternehmenskonzept, wenn Entscheidungen abgesichert werden können. Dieser Qualitätsgewinn würde jedoch auch für einen deutlich weiteren Kreis von Akteuren gesehen:**
- **Landes-(Förder)-politik und Landes-(Wohnbauförderungs)-verwaltung können ebenfalls an Entscheidungssicherheit und an Effizienzsteigerung gewinnen. Für die Gemeinden wird direkte Orientierungshilfe erwartet, nicht zu vergessen Architekten und Planer, Bauwirtschaft, Baugewerbe und den Finanzierungssektor.**

Checkliste möglich **Dazu gäbe es auch die Möglichkeit, zum im nachhinein erstellten "Qualitätspass" auch eine im Vorfeld wirksame "Checkliste" zu entwickeln.**

Nebeneffekt:
Aufbau einer Datenbank
zum Wohnbaugeschehen **Ein interessanter positiver Nebeneffekt der kontinuierlichen und möglichst umfassenden Erhebung von Indikatoren wäre auch darin zu sehen, dass auf diese Weise nach und nach eine Datenbank mit der Dokumentation des Geschehens im großvolumigen Wohnbau entstünde. Diese könnte - abgesehen von der Möglichkeit zur vergleichenden Bewertung der einzelnen Projekte bzw. Bauträger - einen Überblick über wichtige Strukturen und Tendenzen in diesem Gesamtbereich bieten.**

Datenbank zur Sozialstruktur **Die kontinuierliche und umfassende Durchführung von Bewohnerbefragungen impliziert einen analogen positiven Nebeneffekt auf der Bewohnerebene: es entsteht dadurch im Laufe der Zeit eine Datenbank mit Informationen zur Sozial- bzw. Belegungsstruktur der einzelnen Bauvorhaben. Bei Aggregation dieser Daten können wichtige Informationen zur Entwicklung der Sozialstrukturen in beliebig definierten Teilbereichen des großvolumigen Wohnbaus gewonnen werden.**

(Zu all diesen Überlegungen siehe auch Kapitel 3.1.2 Zusammenschau der Interview-Ergebnisse und 3.1.4 Meinungsspektrum zur Anwendungsbreite von Evaluierungsinstrumenten.)

2 Die Erhebung und der Modell-Fragebogen

zur Wohnqualität und Wohnzufriedenheit
in kürzlich bezogenen Wohnhausanlagen
in Niederösterreich

Vorstellung der Bausteine: **Wie in Kapitel 1 dargelegt, wird als Instrument zur Evaluierung der Effizienz des Mitteleinsatzes von Wohnbauförderung für "großvolumigen Wohnbau" eine Kombination aus Wohnzufriedenheits-Erhebung (vorwiegend 'soft facts') und Wohnqualitäts-Erhebung (vorwiegend 'hard facts' in Bezug auf Nachhaltigkeit und auf infrastrukturelle Ausstattung) vorgeschlagen. Diese Bausteine werden hier in Kapitel 2 vorgestellt. In Unterkapitel 2.1 wird eine Übersicht geboten.**

Der Fragebogen ... **Zum Zweck der Befragung der Bewohnerschaft von kürzlich bezogenen Wohnbauten wurde ein Fragebogen entwickelt, der im Unterkapitel 2.2 vorgestellt wird. In seine Gestaltung sind alle Überlegungen, Erkenntnisse und Anregungen aus der Themenrecherche und den zahlreichen Gesprächen in Niederösterreich eingegangen. Der Erhebungsmodus wird ebenfalls erklärt.**

... und der Datenerhebungsbogen **Ergänzend zum Bewohner-Fragebogen¹² ist eine Datenerhebung über das Wohnprojekt und sein Umfeld beim jeweiligen Bauträger und bei der Gemeinde, in welcher Wohnanlage situiert ist, vorzusehen. Auch zur Sammlung dieser 'hard facts' wurde ein Blatt entwickelt, das hier in Unter-Kapitel 2.3 einsehbar ist. Eine als sinnvoll erachtete Vorgangsweise wird skizziert.**

2.1 Gesamtaufbau der Erhebung

Nach einer Argumentation in Richtung eines umfassenden, aber kompakten Erhebungsaufbaus werden die Bewohnerbefragung und die Datenerhebung im einzelnen näher erläutert.

2.1.1 **Positive Effekte aus Koppelung mehrerer Erhebungsstränge Errichten und Nutzen von Wohnbauten erzeugen eine Unzahl von Effekten auf einer breiten Skala von ‚Individuell‘ bis ‚Universell‘. Sie wirken also sowohl auf den direk-**

Wohnbau hat breite Effekte

¹²Im gesamten Bericht beziehen sich die im Text verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gleichermaßen auf Personen weiblichen und männlichen Geschlechts.

ten Nutzer, als auch auf die nahe und weitere Umgebung, bis zu gesamt-gesellschaftlicher Einflussnahme.

Qualitäts-Erhebungen docken an einzelnen oder mehreren dieser Kriterien an:

Erfüllung von definierten Soll-Standards ...

Standard-Bewertungen, die europaweit seit langem angewendet werden, erheben die Erfüllung von gesellschaftlich definierten Soll-Wohnstandards (Flächen, Ausstattung, Infrastruktur ...). Sie bedürfen der Anpassung an steigende Normvorstellungen, an gesellschaftliche sowie Stadtentwicklungs- und Architektur-Leitbilder. Ihre Maßstäbe sind Bau- und Förder-Vorschriften, Normen, Entwicklung der Bau-Technologie und des Bau-Designs und auch die Finanzierbarkeit für breite Schichten.

... oder Wohnzufriedenheit

Wohnzufriedenheits-Erhebungen stellen dagegen die subjektiven Kriterien der Wohnungsnutzer in den Vordergrund. Sie dienen zumeist der Situationsschilderung, der Legitimation des Gebotenen und dem Ziel der Auffindung von zielgerichteten Verbesserungsansätzen im Bestand. Auch diese Wertungen sind natürlich von den gesellschaftlich entwickelten und lancierten Maßstäben geprägt. Sie bieten jedoch aktuelleren Einblick in latente Trends und, besonders in jüngerer Zeit, in die breite Ausdifferenzierung unterschiedlichster Lebensstile, denen der Wohnbau auch in Zukunft gerecht werden muss.

Jetzt auch: ökologische Kriterien

Neueren Datums sind auch Ausweitungen von Standard-Bewertungen um harte Daten (Messzahlen, Kennzahlen, Checklisten), die vor allem den Erfüllungsstandard ökologischer Kriterien wie Ressourcenschonung, sei es Ersparnis (wie z.B. bei Energie) oder Schadstoffarmut (wie z.B. bei Baumaterialien) u.a.m. nachweisen. Dies alles unter dem Dachbegriff der „Nachhaltigkeit“. Vorrangig ist hier der Nutzen für die gesamte Gesellschaft („Kyoto-Ziele“) und die regionale bzw. nationale Ebene (gesunde Umwelt) im Focus, der Nutzen des Einzelnen vor allem in der Senkung von Verbrauchskosten. (Näheres dazu siehe Kapitel 3.2 Grundlagen: aktuelle Wohnqualitäts-Erhebungen.)

oft einseitig

Die Materialrecherche zu dieser Thematik hat die Meriten, aber auch die oft erkennbaren Einseitigkeiten dieser unterschiedlichen Zugänge offenkundig gemacht.

Daher Bündelung aus allen dreien

Daher setzt sich der in diesem Projekt entwickelte Ansatz zum Ziel, durch eine Bündelung wesentlicher Kriterien aus allen drei Strängen eine Optimierung der Erkenntnis-

se zu erreichen. Anhand derer kann dann die Zieldefinition des öffentlich förderbaren Standards überprüft und verfeinert werden, sowie laufend angepasst werden.

Von Experten bestätigt

Die Expertengespräche bestätigten diesen Grundansatz in breitem Ausmaß. Unterschiede gab es kaum in der Frage, was und wie zu erheben sei, eher in den Vorstellungen, wie derartige Ergebnisse in Zielvorgaben für geförderten Wohnbau umgesetzt werden sollen und können. (Siehe dazu Kapitel 3.1 Grundlage: Experten-Interviews).

2.1.2

Schriftlichen Befragung von Bewohnern

Als effektivsten Zugang zu den erwünschten Informationen werden Befragungen der Bewohnerschaft von kürzlich fertiggestellten Wohnhausanlagen angesehen.

Muster-Befragung
in zweiter Phase

In der zweiten Phase dieses hier erläuterten Projekts soll anhand von Musterbefragungen in einer kleinen Auswahl von Anlagen möglichst unterschiedlicher Charakteristik Reaktion der Befragten und Qualität des Outputs getestet werden.

Gesamtbestand
eines Jahrgangs sichten
daraus Auswahl

Generell ist aus dem Gesamtbestand neu errichteter Wohnhausanlagen eines Jahres in Niederösterreich mittels statistischer Auswertungen ein kleiner, aber möglichst repräsentativer Querschnitt auszuwählen (nach Anlagengröße, nach Region, nach Bautyp ...) und die dortige Bewohnerschaft (je nach statistischer Position der Anlage gesamt oder partiell) zu befragen.

Sehr gute Erfahrungen des SRZ mit derartigen schriftlichen Befragungen lassen mit einer Rücklaufquote von 25% bis 40% im Durchschnitt rechnen.

Die Ergebnisse bieten dann, so notwendig nach weiterer Gewichtung des Rücklaufes, mit Vorbehalt wegen der geringen Fallzahl einen Einblick in den Gesamtbestand neu errichteter und vor kurzem bezogener Wohnungen in Niederösterreich insgesamt.

Anlagen nach der
Besiedelungsphase

Als sinnvolle Besiedelungsdauer bis zur Befragung erscheint ein Zeitraum zwischen ein und drei Jahren wählbar. Zu diesem Zeitpunkt ist die für das Wohnen untypische Besiedelungsphase abgeschlossen, Faktoren wie Ersteuphorie oder Erstenttäuschung, Selbstlegitimation des eigenen Handelns, Umstellung auf neue Wohn- und Umfeldkonstellationen sowie Aufbau einer neuen „Nachbarschaft“ beeinflussen das Meinungsbild nicht mehr.

Kooperation mit
Hausverwaltungen

Die Fragebogen werden, zusammen mit einem verschließbaren Antwortkuvert, über die jeweiligen Hausverwaltungen (zumeist wohl die Hausbesorger) an die Bewohner verteilt. Anschläge in den Häusern erläutern begleitend die Befragung und erinnern an das vorgesehene Rückgabedatum. Diese Rückgabe (verschlossene anonyme Kuverts) kann, je nach Anlagensituation, im Haus erfolgen oder postalisch.

Die Kuverts werden erst vom SRZ als auswertende (und dem Datenschutz verpflichtete) Stelle geöffnet, und die Antworten werden ohne Eingabe von auf definierbare Einzelpersonen rückführbaren Daten (nur mit Laufnummer und Anlagenummer) eingelesen.

2.1.3

Datenerhebung über Wohnbau-Verwaltung und Gemeinde Da in diesem Projekt sowohl einer (nachhaltigen) Zufriedenheit der Bewohner als auch einer nachhaltigen Qualität der Bausubstanz, der Nutzungsmöglichkeiten und des langfristigen Betriebs großes Gewicht beigemessen wird, sind etliche Parameter nur über das hausverwaltende Unternehmen und über die Gemeinde, in der sich das Bauobjekt befindet, erhebbar.

Angaben
zu Haus, Gemeinde;
Messdaten

Mittels eines Datenblatts („Erhebungsbogen“) werden daher Grundangaben zur Wohnhausanlage (Flächen, Mietkosten, Wohnungsgrößenmix, Architektur, innere Ausstattung, Baumaterialien, Technik, Infrastruktur), Messdaten (Energiedaten u.ä.), so vorhanden oder erstellbar, und Angaben zur infrastrukturellen Situation der Gemeinde in Bezug auf die Liegenschaft (Verkehrsanbindung, soziale Infrastruktur, Freiraumangebot ...) erhoben.

Einerseits kann dadurch eine Positionierung des Objekts in aktuell als ‚state of the art‘ festgelegten Mess-Skalen (Vorgaben der NÖ Landesregierung wie „Energiekennzahl“, Bewertungsrahmen des Total Quality Assessment / Österreichisches Ökologie-Institut ...) versucht werden. Andererseits können anerkannte Nachhaltigkeits-Kriterien wie z.B. Flächenökonomie, Standorteignung, Reduktion von Wegeaufwand auf Erfüllungsgrad überprüft werden.

Bei all dem ist das Nachhaltigkeitsprinzip in Bezug auf die gesamte Existenzdauer des Bauobjekts (inklusive Planungsphase, Sanierungen und Abbruch) zu setzen.

(Siehe dazu auch Kapitel 3.2 Grundlagen: aktuelle Wohnqualitäts-Erhebungen).

Mitarbeit von
Hausverwaltungen
und Gemeinden

Die Datenblätter werden nach vorheriger Absprache über Datenstand und Kapazitäten an die hausverwaltenden Unternehmen und an die Gemeinden versandt. Die Eingabe der Angaben erfolgt parallel zu den Eingaben der Ergebnisse der Bewohnerbefragungen. Die Zusammenführung in einen gemeinsamen Datenbestand erlaubt die Verknüpfung. Dadurch können einerseits diverse Angaben überprüft, andererseits „harte Daten“ mit Zufriedenheitsskalen verknüpft werden. Damit können dann auch die Erlebbarkeit und die Relevanz technisch festgelegter Qualitätsskalen für den Nutzer erkennbar werden.

2.2 Endversion des Bewohner-Fragebogens

In diesem Kapitel werden kurz der Aufbau des Fragebogens, seine Fragengruppen und Details erläutert. Anschließend ist der Volltext des Fragebogen eingefügt. Zuletzt wird die beabsichtigte Struktur und Organisation der Befragung (zur Erinnerung: der zweite Baustein dieses Projekts soll eine Musterbefragung in einigen möglichst repräsentativen Wohnanlagen sein, deren Erkenntnisse zu einer weiteren Optimierung des Konzepts führen sollen) skizziert.

2.2.1 Erläuterungen zum Fragebogen

Eingangs erläutert ein kurzer Text Ziel und Zweck der Befragung, den anonymen Charakter, sowie die gewünschte Art des Ausfüllens.

7 Fragengruppen

Der Fragenteil ist in 7 Gruppen aufgebaut:

- 1. zur Wohnsituation des Befragten (Wohnung selbst)**
- 2. zu Wohnhaus bzw. zur Anlage**
- 3. zu Hausbetreuung und Hausverwaltung**
- 4. zum Wohngebiet**
- 5. zur Meinung zu aktuellen Wohnthemen**
- 6. zu Wohnungswechsel-Absicht**
- 7. zu sozial-statistischen Angaben über die Familie.**

Dazu im Einzelnen:

Ad 1. Individuelle Situation
in der Wohnung

Entsprechend den Resultaten der Experteninterviews wird den Fragen zur Wohnung selbst breiter Raum eingeräumt. Nach wenigen Fragen nach Fakten, die nicht von der Hausverwaltung zu eruieren sind, und nach der Einschätzung der persönlichen Wohnkostenbelastung wird die Erfüllung von Wohnerwartungen hinterfragt. Hier ist auch eine Wichtigkeitsskala zur Gesamt-Wohnsituation

- (von Wohnung bis Stadt) eingefügt, um die Fragengruppen (siehe oben) gegeneinander abwägen zu können.
- Es folgen Bewertungen von Details der Wohnung und des Wohnungsfreiraums (Balkon etc.).**
- Ad 2. Wohnhaus bzw. Anlage **Qualität und Mangel von Haus- und Außenanlagen-Ausstattung werden hinterfragt, und der Betriebskostenaufwand einbezogen.**
- Ad 3. Hausbetreuung und Hausverwaltung **Leistungen von Hausbetreuung und Hausverwaltung sollen generell und im Detail bewertet werden.**
- Ad 4. Wohngebiet **Für Lage, Erreichbarkeit und Angebot in vielen Bereichen wie Verkehr, Grün, Einkauf, soziale Infrastruktur und Arbeitsplatz werden „Noten“ vergeben. Dies kann dann den erhobenen Daten zu Wohngebiet und Gemeinde gegenübergestellt werden.**
- Abschließend wird hier dann auch die Gesamt-Wohnzufriedenheit abgefragt.**
- Ad 5. Aktuelle Wohnthemen **Bewusst an unterschiedlichen Stellen eingestreut werden allgemeine Fragen zu aktuellen Wohnthemen gestellt, um die Einstellung zu Trends von Haushalten, die sich vor kurzem erst mit der Situation „Wohnangebot“ auseinandergesetzt haben, näher kennen zu lernen.**
- Der erste Fragenblock forscht nach der Meinungslage zu „Ökologie“ und zu „nachhaltiger Qualität von Wohnen“, auch unter dem Gesichtspunkt von Zahlungsbereitschaft. Der zweite hinterfragt Interesse an Wohnangeboten für bestimmte Zielgruppen, und an neuen Dienstleistungsangeboten.**
- Ad 6. Umzugsabsichten **Sehr aufschlussreich sind Erhebungen zur beabsichtigten Wohndauer und zu dem Impulsen zum Wohnungswechsel bzw. dessen Zielrichtung. Dem wird hier nachgegangen.**
- Ad 7. Statistik **Vor allem unter dem Gesichtspunkt der zunehmend starken Diversifizierung der Lebensstile sind Haushaltsangaben, die Typenbildungen erlauben, von immer größerer Wichtigkeit. Kreuzung der Meinungsdaten mit diesen „Typen“ kann den Erkenntnisgewinn deutlich verbessern. Erfragt werden Haushaltsstruktur, Beruf und Ausbildung sowie Haushaltseinkommen.**
- Abschließend werden die Modalitäten der Abgabe des ausgefüllten Fragebogens angegeben.**

Diskussionsrunde
zum ersten Entwurf

Die im Projektaufbau vorgesehene kleine Diskussionsrunde zum ersten Fragebogen-Entwurf (mit den Herren Schörner, Schörghuber, Csecsinovics) hat noch einige Detail-Empfehlungen gebracht, die in den aktuellen Entwurf aufgenommen wurden.

Diskutiert wurde auch die Gesamtlänge des Fragebogens (6 Blatt bei beidseitigem Druck, d.h. 11 Seiten Text).

Warum Maximalvariante?

Das SRZ hat bewusst für die Testphase einen umfangreichen Fragenkatalog aufgelegt, eine Art Maximalvariante“, und dies aus mehreren Gründen:

Soll umfassend sein

- **Erstens haben die Überlegungen aus der Recherche und die Ergebnisse der Befragung von Experten gezeigt, dass nur mit einer umfassenden Einbeziehung von zu hinterfragenden Wohnqualitäten ein stimmiges Bild gewonnen werden kann.**

Wird getestet

- **Zweitens ist der Fragebogen in seiner derzeitigen Form ja als Testvariante gedacht. Die Auswertungen aus der Modellbefragung können dann wertvolle Hinweise ergeben, wo die Antwortbereitschaft der Befragten gering ist, bzw. wo die Ergiebigkeit und Aussagekraft der Antworten nicht ausreichen würde. Danach kann dann die Endversion erarbeitet werden.**

Gute Erfahrungen

- **Drittens hat das SRZ in langen Jahren reichlich Erfahrung mit der Gestaltung und Auswertung von Fragebogen aufgebaut. So wurde z.B. 2001 die Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft der Bauten des gemeinnützigen Wohnbauträgers GESIBA schriftlich erhoben, mit einem Fragebogen, der noch um eine Seite länger war, als der hier konzipierte. Und diese Befragung hatte einen außerordentlich guten Rücklauf von rund 40% der ausgeteilten Fragebogen, sowie eine hohe Qualität der Antworten. Auch sensiblere persönliche Detailfragen wie Haushaltseinkommen, oder direkte Fragen zum betroffenen Unternehmen, wie die Meinung zu Hauswarten und Personal der Hausverwaltung, wurden umfassend beantwortet.**

2.2.2 Gesamtext zur schriftlichen Befragung

Auf den folgenden Seiten finden Sie den entwickelten Fragebogen in der Fassung vor Erst-Testung.

An die Bewohner wird er in einer beidseitig bedruckten Version ausgegeben werden.

SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH

Anlagen-Nummer

Laufnummer

EingeberIn

Datum-Eingabe

Wir, ein unabhängiges Forschungsinstitut - die SRZ Stadt+Regionalforschung, ersuchen Sie freundlichst, uns bei dieser Erhebung zu Wohnqualität und Wohnzufriedenheit in neueren Wohnbauten Niederösterreichs zu unterstützen.

Diese soll dazu verhelfen, genauer zu erkennen, wo Sie mit den Leistungen des vom Land Niederösterreich geförderten Wohnbaus zufrieden sind, oder wo Bemühungen um Verbesserungen verstärkt werden müssen, um Ihnen allen ein zufriedenes Wohnen zu bieten.

Dazu führt das Land Niederösterreich eine anonymisierte Befragung durch. Gefördert wird diese Befragung aus Mitteln der Niederösterreichischen Wohnbauforschung. Forschungsbetreuer ist die NÖ Landesakademie unter der Patronanz von Frau Landeshauptmannstellvertreterin Liese Prokop und Herrn Landesrat Knotzer. Die gemeinnützigen Wohnbauträger in Niederösterreich unterstützen diese Aktion durch organisatorische Mithilfe.

Vorbereitet, geleitet und ausgewertet wird die Befragung durch die SRZ Stadt+Regionalforschung.

Garantiert wird natürlich, dass Ihre Angaben und Meinungen völlig vertraulich behandelt werden und niemals einzeln, sondern nur gemeinsam mit anderen Antworten ausgewertet werden. Ihr Name oder Ihre Adresse scheint nirgends auf (und soll von Ihnen hier auch nicht angegeben werden).

Wenn möglich, soll diese Befragung von einer oder einem der erwachsenen ständig hier wohnenden Mitglieder des Haushalts ausgefüllt werden.

Wir ersuchen Sie, die zur jeweiligen Antwort Ihrer Wahl gehörende Zahl deutlich anzukreuzen.

Sie werden in etwa 15 bis 20 Minuten zur Beantwortung des Fragebogens benötigen. Wir danken Ihnen sehr, dass Sie sich diese Zeit nehmen!

Zwei Hinweise: Auf eine Anführung personenbezogener Worte in beiden geschlechts-spezifischen Schreibweisen musste aus Platzgründen verzichtet werden.

Bei Mehrpersonen-Haushalten sollte versucht werden, bei Meinungsfragen die Meinungen der Familienmitglieder zu berücksichtigen.

Zu Ihrer Wohnsituation:**A1 Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung zirka?**

- | | | |
|---|---------------------------------|------|
| 1 | unter 50 m ² | a010 |
| 2 | 50 bis unter 80 m ² | |
| 3 | 80 bis unter 100 m ² | |
| 4 | ab 100 m ² | |

A2 Haben Sie Superförderung In Anspruch genommen?

(Zur Erinnerung: ein nicht rückzahlbarer Zinsenzuschuss an den Haushalt.)

- | | | |
|---|------|------|
| 1 | ja | a020 |
| 2 | nein | |

A3 Nehmen Sie Wohnbeihilfe In Anspruch?

- | | | |
|---|------------------|------|
| 1 | ja | a030 |
| 2 | nein, nicht mehr | |
| 3 | nein | |

A4 Wie bewerten Sie Ihre Wohnkostenbelastung?

Gemeint ist die Belastung durch den Anteil, den die monatlichen Wohnkosten an Ihrem Haushaltseinkommen einnehmen. Berücksichtigen Sie allfällige Beihilfen.

- 1 sehr gering a040
- 2 gering
- 3 mittel
- 4 hoch
- 5 sehr hoch

A5 Konnten Sie durch den Umzug Ihre persönliche Wohnqualität verbessern?

- 1 ja, deutlich a050
- 2 ja, ein wenig, oder nur in einzelnen Bereichen
- 3 nein

A6 Wie würden Sie das Ergebnis der damaligen Wohnungssuche beschreiben?

(Kreuzen Sie bitte die Antwort an, die Ihrer Meinung bzw. der Meinung Ihrer Familie am nächsten kommt).

- 1 Ich habe die Wohnung gefunden, die ich mir gewünscht habe. a060
- 2 Ich musste aus Kostengründen deutliche Kompromisse eingehen.
- 3 Ich musste Kompromisse eingehen, da kein meiner Vorstellungen entsprechendes Angebot vorhanden war.

A7 Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation mit den Erwartungen vergleichen, die Sie vor dem Einzug hatten, was würden Sie bejahen?

(Kreuzen Sie bitte wieder die Antwort an, die Ihrer Meinung am nächsten kommt).

- 1 Die Wohnsituation entspricht weitgehend meinen positiven Erwartungen. a070
- 2 Ich bin nicht so zufrieden. Es ist doch Einiges nicht so, wie ich es mir vorgestellt hatte.
- 3 Ich bin enttäuscht. Es überwiegt das Negative.

A8 Wir würden daher gerne Näheres über Ihre Meinung zu Ihrer Gesamt-Wohnsituation erfahren.

Geben Sie bitte, wie beim Schulnoten-System, eine Note von 1 bis 5. 1 bedeutet „sehr wichtig“, 5 bedeutet „ganz unwichtig“.

(Bitte jeweils nur eine Note pro Zeile ankreuzen!)

Wie wichtig ist Ihnen ... ?

	Sehr wichtig			ganz unwichtig		
	1	2	3	4	5	
die Wohnung selbst	1	2	3	4	5	a080a
das Haus, die Anlage	1	2	3	4	5	a080b
eine gute Hausverwaltung und Hausbetreuung	1	2	3	4	5	a080c
die direkte Wohnumgebung	1	2	3	4	5	b080d
die Lage im Ort / in der Stadt, die Erreichbarkeiten	1	2	3	4	5	b080e
..., dass Sie in <u>diesem</u> Ort / in <u>dieser</u> Stadt wohnen	1	2	3	4	5	b080f

A9 Wir würden nun gerne Ihre Meinung zu Ihrer Wohnung erfahren.

Geben Sie bitte, wie beim Schulnoten-System, eine Note von 1 bis 5. 1 bedeutet „sehr gut“, 5 bedeutet „sehr schlecht“.

(Bitte jeweils nur eine Note pro Zeile ankreuzen!)

Wie finden Sie ... ?

	Finde ich sehr gut			sehr schlecht		
	1	2	3	4	5	
die Größe und Proportion der Räume	1	2	3	4	5	a090a
die Qualität der Raumaufteilung	1	2	3	4	5	a090b
die Orientierung nach Himmelsrichtungen	1	2	3	4	5	a090c
die Ruhe	1	2	3	4	5	a090d
die Lüftungsmöglichkeit	1	2	3	4	5	a090e
die Brauchbarkeit für Ihre aktuellen Bedürfnisse	1	2	3	4	5	a090f
die Brauchbarkeit f. wahrscheinliche spätere Bedürfnisse	1	2	3	4	5	a090g

A10 Wie gerne leben Sie in dieser Wohnung?
 sehr gerne gar nicht gerne
 1 2 3 4 5 a100

A11 Was gefällt Ihnen besonders an Ihrer Wohnung?
 a110

A12 Was missfällt Ihnen besonders an Ihrer Wohnung?
 a120

A13 Bewerten Sie nun die baulich-technische Ausführung der Wohnung
 (Fenster, Eingangstüren, Installationen, Balkone u.ä.):
 Geben Sie wieder eine Note von 1 bis 5. 1 bedeutet „sehr gut“, 5 bedeutet „sehr schlecht“.
 sehr gut sehr schlecht
 1 2 3 4 5 a130

Falls Sie mit 4 oder 5 bewertet haben, beantworten Sie bitte auch die folgenden Fragen A14,15, sonst weiter bei A16.

A14 Bei Wertung 4 oder 5: Welche Bauteile betrifft dies vor allem?
 a140

A15 Bei Wertung 4 oder 5: Wann traten Mängel vor allem auf?
 1 im Gewährleistungs-Zeitraum a150
 2 später

A16 Verfügt Ihre Wohnung über einen eigenen Freiraum (Loggia, Balkon, Terrasse, Garten)?
 (Bitte alle zutreffenden Ziffern ankreuzen!) a160

1	ja, Loggia	<i>weiter bei nächster Frage (A18)</i>
2	ja, Balkon	<i>weiter bei nächster Frage (A18)</i>
3	ja, Terrasse	<i>weiter bei nächster Frage (A18)</i>
4	ja, Garten	<i>weiter bei nächster Frage (A18)</i>
5	nein, nichts dergleichen	<i>weiter bei über-nächster Frage (A19)</i>

A17 Wir würden nun gerne Ihre Meinung zu Ihrem Wohnungs-Freiraum erfahren.
 Geben Sie wieder eine Note von 1 bis 5. 1 bedeutet „sehr gut“, 5 bedeutet „sehr schlecht“.
 (Bitte jeweils nur eine Note pro Zeile ankreuzen!)

Wie finden Sie ... ?

	Finde ich sehr gut				sehr schlecht	
die Größe und Proportion des Freiraums	1	2	3	4	5	a117a
die Lage zur Sonne	1	2	3	4	5	a117b
die Ungestörtheit in Bezug auf Einsicht von außen	1	2	3	4	5	a117c
die Ungestörtheit in Bezug auf Umwelteinflüsse (Wind / Abgase / Lärm)	1	2	3	4	5	a117d
Die Attraktivität des Freiraums insgesamt	1	2	3	4	5	a117e

Weiter bei übernächster Frage (Z1)

A18 Falls Sie über keinen zur Wohnung gehörenden Freiraum verfügen, fehlt Ihnen etwas Derartiges?
 1 ja, sehr a180
 2 eher ja
 3 eher nein
 4 nein

Wir stellen auch Fragen zu derzeit sehr aktuellen Themen, die das Wohnen betreffen. Ihre Meinung dazu ist uns wichtig. Lesen Sie daher bitte kurz die vorangestellte Information durch und teilen uns dann Ihre Meinung mit. Hier das erste Thema:

INFORMATION 1 - ZU „ÖKOLOGIE“ UND „NACHHALTIGER QUALITÄT“ VON WOHNEN

Eines der wichtigsten derzeit weltweit angestrebten Ziele ist, nicht auf Kosten und zum Schaden späterer Generationen zu handeln. Dies betrifft ebenso den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen (Nahrungs- und Energiequellen, Boden) wie zum Beispiel die Vermeidung von Umweltbelastung und Abfall. All dies gilt auch für Bauen und Wohnen.

Ein positiver Effekt dabei ist unter anderem Kostenersparnis durch Reduktion des Energieverbrauchs oder durch Verwendung langlebiger, sanierungs-freundlicher Materialien und Konstruktionen.

Auch soll Wohnen gesund sein, für Körper und für Psyche. Dies ist mit technischen und gestalterischen Mitteln zu fördern und größtmögliche Wohnzufriedenheit anzustreben.

Bei allen derartigen Vorhaben ist immer die gesamte Bestandsdauer eines Gebäudes im Auge zu behalten.

Z1 Wir möchten daher Ihre Meinung zum Stellenwert von „Ökologie und Nachhaltigkeit“ im Wohnbereich erfragen.

Welchen der folgenden Aussagen können Sie zustimmen?

(Bitte jeweils nur eine Ziffer pro Zeile ankreuzen!)

	stimme zu	stimme nicht zu	weiss nicht, egal	
Ich bin zu diesem Thema ausreichend informiert.	1	2	3	z010a
Ökologisches / nachhaltiges Bauen finde ich wichtig.	1	2	3	z010b
Energiesparen / Ökologische Maßnahmen sollen sich <u>vor allem</u> in meinem Geldbeutel auszahlen.	1	2	3	z010c
Ökologische Maßnahmen sollen <u>vor allem</u> für die direkte Umwelt und die nähere Umgebung positiv sein.	1	2	3	z010d
Öko-Maßnahmen sollen <u>vor allem</u> gesamt-gesellschaftlich wirksam sein.	1	2	3	z010e
Um derartige Ziele zu erreichen, würde ich auch höhere Kosten von Erstinvestitionen in Kauf nehmen.	1	2	3	z010f
Um derartige Ziele zu erreichen, würde ich auch persönliche Abstriche an Bequemlichkeit in Kauf nehmen.	1	2	3	z010g
Derartiges sollte im selben Kostenrahmen wie bisher möglich sein.	1	2	3	z010h

Z2 Das Wichtigste wäre mir:

(Lesen Sie bitte alle und nennen dann maximal 3 Themen)

- 1 Niedrigenergie-Standard, d.h. sehr geringer Energiebedarf z020
- 2 Ökologische Wasser-Versorgung und -Entsorgung
- 3 Gesunde Baumaterialien
- 4 Langlebigkeit des Hauses und seiner technischen Einrichtungen
- 5 Flächensparende Bauweise
- 6 Anderes, und zwar:.....

Nun noch einige Fragen zum Wohnhaus bzw. zur Anlage:

In und um Haus oder Anlage können außer den Wohnungen noch **unterschiedlichste Räume und Einrichtungen** angeboten werden.

Bewerten Sie in der folgenden Liste nur Diejenigen, die es bei Ihrem Haus /Ihrer Anlage gibt.

B1 Ist deren Größe und Qualität Ihrer Meinung nach ausreichend?

(bei nicht Vorhandenen nichts eintragen!!)

(Bitte jeweils nur eine Ziffer pro Zeile ankreuzen!)

	ja ausreichend	nein, nicht ausreichend	weiß nicht, egal	
Müllraum	1	2	3	b010a
Fahrradabstellraum	1	2	4	b010b
Kinderwagenraum	1	2	4	b010c
Kinderspielraum	1	2	4	b010d
Hobbyraum	1	2	4	b010e
Partyraum	1	2	4	b010f
Aufzug	1	2	4	b010g
Stellplätze offen	1	2	4	b010h
Stellplätze gedeckt	1	2	4	b010i
Garage	1	2	4	b010j
für alle zugängliche Dachterrasse	1	2	4	b010k
Sauna	1	2	4	b010l
Frei-Schwimmbad	1	2	4	b010m
gedecktes Schwimmbad	1	2	4	b010n
begrünte Hoffläche	1	2	4	b010o
begrünte Hoffläche mit Ruheplatz	1	2	4	b010p
begrünte Hoffläche mit Spielplatz	1	2	4	b010q
umzäunter Ballspielplatz	1	2	4	b010r
Baumbestand	1	2	4	b010s

B2 Es ist hier wahrscheinlich Einiges angeführt, das es bei Ihnen nicht gibt, was würden Sie davon am ehesten wünschen? Und würden Sie dafür gegebenenfalls höhere Mietkosten in Kauf nehmen?

(Bitte fügen Sie selbst bis zu drei Einrichtungen ein und markieren Sie eine Ziffer je Zeile.)

	ja auch bei Mehrkosten	nur bei gleicher Miete	Kosten: weiß nicht
-----	1	2	3
-----	1	2	3
-----	1	2	3

B3 Wir würden nun gerne Ihre Meinung zur Gestaltungs- und Ausführungsqualität des Hauses und der Freiflächen erfahren.

Geben Sie wieder eine Note von 1 bis 5. 1 bedeutet „sehr gut“, 5 bedeutet „sehr schlecht“.

Zuerst zu den Innenräumen

(allgemeinen Flächen wie Gänge, Stiegenhäuser, Garagen, Müll-, Fahrradraum etc., und technischen Anlagen wie Aufzüge, Sprechanlagen, Brandschutz, Lüftung ...):

(Bitte jeweils nur eine Note pro Zeile ankreuzen!)

Wie finden Sie ... ?

	Finde ich sehr gut					sehr schlecht	
die baulich-technische Qualität innen	1	2	3	4	5		b030a
die Gestaltungs-Qualität, die „Architektur“ innen	1	2	3	4	5		b030b
den Pflegezustand der Innenräume	1	2	3	4	5		b030c

Weiter zur Qualität des Äußeren des Gebäudes:

(Baukörper - Außenwände, Dach, Anordnung, ...):

Wie finden Sie ... ?

die baulich-technische Qualität der „Außenhaut“	1	2	3	4	5		b030d
die Gestaltungs-Qualität, die „Architektur“ außen	1	2	3	4	5		b030e

Zuletzt zu den Außenanlagen auf dem Grundstück

(Wege, Zufahrten, Stellplätze, befestigte Hofflächen, Grünflächen, Spielflächen, so vorhanden: Dachterrassen, Schwimmbäder ...):

Wie finden Sie ... ?

die baulich-technische Qualität der Außenanlagen	1	2	3	4	5		b030f
die Gestaltungs-Qualität der Außenanlagen	1	2	3	4	5		b030g
die Bepflanzung der Außenanlagen	1	2	3	4	5		b030h

B4 Was gefällt Ihnen besonders an Haus und Freiflächen?

..... b040

B5 Was missfällt Ihnen besonders an Haus und Freiflächen?

..... b050

B6 Wie bewerten Sie den Anteil, den die (allgemeinen) Betriebskosten an Ihren Gesamt-Wohnkosten haben? Finden Sie ihn ...?

- 1 sehr gering b060
- 2 gering
- 3 mittel
- 4 hoch
- 5 sehr hoch

Nun eine weitere allgemeine Frage zu aktuellen Themen, die das Wohnen betreffen. Lesen Sie dazu bitte wieder kurz die vorangestellte Information durch und teilen uns dann Ihre Meinung mit.

INFORMATION 2 - ZU „WOHNEN FÜR ZIELGRUPPEN“ und „DIENSTLEISTUNGEN“

Rund um das Wohnen werden zunehmend Spezialisierung auf verschiedene Bedürfnisse von Wohnungssuchenden oder auch Angebote besonderer Dienstleistungen gewünscht.

Dies kann die Ausrichtung eines Wohnprojekts auf die Anforderungen bestimmter Zielgruppen (Jung+Alt, mitbestimmungsorientiert, High-tech u.a.m.), oder Dienstleistungsangebote für Senioren, Kinder Telearbeiter etc. (Reparaturen, Betreuung, Räume u.a.m.) sein.

Z3 Halten Sie folgende, in Zukunft möglicherweise vermehrt angebotene Projekte für interessant oder für eher nicht so interessant?

(Bitte jeweils nur eine Ziffer pro Zeile ankreuzen!)

	interessant	nicht so interessant	weiss nicht, egal	
<i>Projekte mit Zielgruppenorientierung:</i>				
Gemeinsames Anlage für Jung und Alt	1	2	3	z030a
Senioren-Wohnprojekte	1	2	3	z030b
Wohnen mit besonders geförderten Nachbarschaften	1	2	3	z030c
<i>Projekte mit neuen Dienstleistungsangeboten:</i>				
Einkaufs-, Reparatur- und Putzdienste für Senioren	1	2	3	z030d
Betreuung v. Kinderspielräumen	1	2	3	z030e
Betreuung v. Medienräumen (Telearbeit, Multimedia u.a.m.)	1	2	3	z030f
High-tech-Management der technischen Anlagen (Wartung, Ablesung, Internet-Info ...)	1	2	3	z030g

Z4 Was würde Sie sonst noch interessieren?

..... z040

Wir stellen nun einige Fragen zu Hausbetreuung und Hausverwaltung.

**D1 Teilen Sie uns bitte Ihre Meinung zu den Mitarbeitern des Unternehmens, das Ihr Haus verwaltet, mit: -
zuerst zu den Hauswarten,
sollte statt dessen ein Reinigungsdienst bei Ihnen tätig sein, dann dazu,
zuletzt zu den Mitarbeitern der Hausverwaltung.**

Wenn vorhanden, bewerten Sie die Leistungen Ihres Hauswarts (entsprechend den Schulnoten):
(Bitte nur eine Ziffer ankreuzen!)

sehr gut	gut	ausreichend	nicht ganz ausreichend	nicht ausreichend
1	2	3	4	5

d010a

Wenn vorhanden, bewerten Sie die Leistungen des Reinigungsdienstes (Schulnoten):
(Bitte nur eine Ziffer ankreuzen!)

sehr gut	gut	ausreichend	nicht ganz ausreichend	nicht ausreichend
1	2	3	4	5

d010b

Bewerten Sie nun die Leistungen der Mitarbeiter der Hausverwaltung
(entsprechend den Schulnoten):
(Bitte nur eine Ziffer ankreuzen!)

	sehr gut	gut	ausreichend	nicht ganz ausreichend	nicht ausreichend	
	1	2	3	4	5	
						d010c

D2 Was gefällt Ihnen besonders an Hausbetreuung und -verwaltung?

..... d020

D3 Was missfällt Ihnen besonders an Hausbetreuung und -verwaltung?

..... d030

D4 Wir möchten Ihre Meinung zu verschiedenen Leistungen des Unternehmens, das dieses Haus verwaltet, erfragen. Traf oder trifft Folgendes zu?

(Bitte jeweils nur eine Ziffer pro Zeile ankreuzen!)

	eher ja	eher nein	weiss nicht, egal	
Gute Beratung bei der Wohnungssuche	1	2	3	d040a
Gute Abwicklung der Wohnungsvergabe	1	2	3	d040b
Angebot v. Mitbestimmung bei Detailausführungen in d. Wohnung	1	2	3	d040c
Zufriedenstellendes Eingehen auf persönliche Anliegen	1	2	3	d040d
Aktives Bemühen um das Haus, schnelle Mängelbehebung	1	2	3	d040e
Setzen von Aktivitäten, um Hausgemeinschaft zu fördern	1	2	3	d040f
Transparente Vermittlung von Wohnkosten	1	2	3	d040g
Bemühung um niedrige Betriebskosten	1	2	3	d040h
Kontakt und Information über Internet	1	2	3	d040i
Angebot von Mietermitbestimmung	1	2	3	d040j
Aufgeschlossenheit gegenüber Umweltschutz	1	2	3	d040k

Wir möchten nun noch Ihre Meinung zu Ihrem Wohngebiet erfahren.

E1 Wie finden Sie ... ?

Bewerten Sie bitte wieder nach dem Schulnoten-System, wobei 1 „sehr gut“ und 5 „sehr schlecht“ bedeutet.

(Bitte jeweils eine Note pro Zeile ankreuzen!)

	sehr gut			sehr schlecht		
	1	2	3	4	5	
die Lage zum Orts- bzw. Stadtzentrum	1	2	3	4	5	e010a
die Lage zur Bezirkshauptstadt (so nicht identisch)	1	2	3	4	5	e010b
die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	1	2	3	4	5	e010c
die Erreichbarkeit auf Straßen	1	2	3	4	5	e010d
die Parkplatzsituation in der Umgebung	1	2	3	4	5	e010e
die Nähe zu Parks und/oder größeren Grünbereichen	1	2	3	4	5	e010f
die Nähe zu Kinder-/Jugendspielplätzen (außerhalb der Anlage)	1	2	3	4	5	e010g
die Einkaufsmöglichkeiten (täglicher Bedarf)	1	2	3	4	5	e010h
die Lage zu größeren Geschäftsstraßen	1	2	3	4	5	e010 i
die Lage zu Einkaufszentren	1	2	3	4	5	e010 j
die Lage zu Kinderbetreuungs-Einrichtungen (so für Sie relevant)	1	2	3	4	5	e010 k
(bei mehreren für Sie/Ihre Familie wichtigen Einrichtungen eine auswählen)						
Welches Verkehrsmittel verwenden Sie, um dorthin zu gelangen? _____						e010 l

die Lage zu Schulen (so für Sie relevant)	1	2	3	4	5	e010 m
(bei mehreren für Sie wichtigen Schulen eine auswählen, Art hier anführen)	_____					e010n
Welches Verkehrsmittel verwenden Sie, um dorthin zu gelangen?	_____					e010o
das Angebot an Sport- und Fitnessanlagen	1	2	3	4	5	e010p
das Angebot an sonstigen Freizeiteinrichtungen	1	2	3	4	5	e010q
die Lage zum Arbeitsplatz (so für Sie oder die Familie relevant)	1	2	3	4	5	e010r
(bei mehreren für Sie/Ihre Familie wichtigen Arbeitsplätzen einen auswählen)	_____					e010s
Welches Verkehrsmittel verwenden Sie, um dorthin zu gelangen?	_____					e010t
das Angebot an Teilzeit-Arbeitsplätzen	1	2	3	4	5	e010u
das Angebot an Tele-Arbeitsplätzen (über Internet verbunden)	1	2	3	4	5	

E2 Wie bewerten Sie ... ?

das Gebiet insgesamt als Wohngebiet	1	2	3	4	5	e020
-------------------------------------	---	---	---	---	---	------

E3 Was fehlt Ihnen besonders? Wo sehen Sie für sich die stärksten Mängel?

----- e030

E4 Sie haben bis jetzt schon im Einzelnen Ihre Wohnung und Ihre Wohnkostenbelastung bewertet, sowie Haus bzw. Anlage und Wohnumgebung, wie sehen Sie jetzt abschließend insgesamt Ihre Wohnzufriedenheit?

sehr hoch sehr niedrig

1 2 3 4 5 e040

Abschließend zu Ihren familiären Plänen:

F1 Denkt jemand in Ihrem Haushalt an einen Wohnungswechsel?

- | | | |
|---|------------------------------|------|
| 1 | nein, niemand | f010 |
| 2 | ja, ein Teil des Haushalts | |
| 3 | ja, alle Haushaltsmitglieder | |
| 4 | weiß nicht, keine Angabe | |

Wenn ja, beantworten Sie bitte auch die folgenden Fragen.

Wenn nein (oder keine Angabe), überspringen Sie die folgenden Fragen (auf getöntem Papier) und setzen Sie bitte fort bei Frage E1.

F2 Wie rasch soll eine neue Wohnung gefunden werden?

- | | | |
|---|-----------------------------------|------|
| 1 | sofort | f020 |
| 2 | innerhalb der nächsten zwei Jahre | |
| 3 | später einmal | |

F3 Welches sind die Hauptgründe für den beabsichtigten Wohnungswechsel?

- | | | |
|---|------------------------------------------------|------|
| 1 | persönliche Gründe | f030 |
| 2 | Kinder wollen ausziehen | |
| 3 | Gründe, die sich auf die Wohnung beziehen | |
| 4 | Gründe, die sich auf die Wohnumgebung beziehen | |

F3a Zuerst nennen Sie bitte Näheres zu den Gründen, die sich auf die Wohnung beziehen:

(Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 | Wohnung ist zu klein | f030a |
| 2 | Wohnung wird mir zu groß werden, wenn Familienmitglieder ausziehen | |
| 3 | Wohnung ist zu teuer | |
| 4 | Wohnung wird mir zu teuer werden, wenn sich meine Einkommensverhältnisse verändern (z.B. Pension) | |
| 5 | Möchte die Wohnung an Familienmitglieder weitergeben | |
| 6 | Wohnung hat sonstige Mängel (schlechte Ausstattung, schlechte Belichtung, gefällt nicht ...) | |
| 7 | Sonstiges, und zwar:..... | |

F3b Weiters zu Gründen, die sich auf Haus und Umgebung beziehen:

Mehrfachnennungen möglich

- 1 Probleme mit Nachbarn
- 2 bin mit der Hausverwaltung nicht zufrieden
- 3 Wohnungs-Umgebung gefällt nicht oder hat Nachteile
- 4 Wohnung ist ungünstig gelegen (Entfernung zum Arbeitsplatz u.ä.)
- 5 Sonstiges, und zwar:.....

f030b

F4 An welcher Art von Wohnmöglichkeit sind Sie interessiert? Suchen Sie ...?

Mehrfachnennungen möglich

- 1 wieder eine Wohnung
- 2 ein Reihenhaus
- 3 ein Einfamilienhaus
- 6 Sonstiges, egal, weiß nicht

f040

F5 An welcher Rechts-/Finanzierungsform sind Sie interessiert?

Mehrfachnennungen möglich

- 1 gefördert
- 2 mit Bauspardarlehen finanziert
- 3 frei finanziert
- 6 Sonstiges, egal, weiß nicht

f050

F6 Wo soll diese Wohnmöglichkeit vorzugsweise liegen?

Mehrfachnennungen möglich

- 1 in unmittelbarer Nähe
- 2 in gleichen Ort, der gleichen Stadt
- 3 im Bezirk
- 4 weiter weg
- 5 egal, weiß nicht

f060

Hier weiter für alle:

Dürfen wir Sie zum Schluss - für die statistische Auswertung - um kurze Angaben zu Ihnen bzw. zu Ihrer Familie ersuchen?

G1 Ihr Geschlecht?

- 1 weiblich
- 2 männlich

g010

Die folgenden Fragen beziehen sich auf jene Person in Ihrem Haushalt, die am meisten zum Haushaltseinkommen beiträgt:

G2 In welcher Altersgruppe befindet sich diese Person?

- 1 bis 19 Jahre
- 2 20 bis 29 Jahre
- 3 30 bis 39 Jahre
- 4 40 bis 49 Jahre
- 5 50 bis 59 Jahre
- 6 60 bis 69 Jahre
- 7 70 Jahre und älter

g020

G3 Ist die Person, die am meisten zum Haushaltseinkommen beiträgt, derzeit berufstätig?

- 1 ja dann weiter mit der nächsten Frage (A4) g030
2 nein dann die nächste Frage überspringen, weiter mit Frage A5

G4 Wie ist die Tätigkeit dieser Person?

(Bitte nur eine Ziffer ankreuzen!)

Selbständiger, Freiberufler	2	2	g040
leitender Angestellter oder öffentlich Bediensteter	3	3	
sonstiger Angestellter oder öffentlich Bediensteter	4	4	
Facharbeiter, Meister	5	5	
angelernter Arbeiter	6	6	

G5 Hat diese Person Matura?

- 1 ja g050
2 nein

G6 Besitzt diese Person die österreichische Staatsbürgerschaft?

- 1 ja g060
2 nein

Soweit zu jener Person in Ihrem Haushalt, die am meisten zum Haushaltseinkommen beiträgt.

G7 Wie hoch ist ungefähr Ihr gesamtes Haushaltseinkommen?

Das heißt die Summe der Nettoeinkommen aller Haushaltsmitglieder, inklusive etwaiger Familienbeihilfe.

- 1 unter 750 € (rd. 10.000.- S) g070
2 750 bis unter 1.500 € (rd. 10 bis unter 20.000.- S)
3 1.500 bis unter 2.200 € (rd. 20 bis unter 30.000.- S)
4 2.200 bis unter 2.900 € (rd. 30 bis unter 40.000.- S)
5 2.900 bis unter 3.600 € (rd. 40 bis unter 50.000.- S)
6 3.600 € und mehr (rd. 50.000.-S und mehr)

(Euro/Schilling-Relationen stark gerundet)

G8 Wohnen Sie in dieser Wohnung hauptsächlich ... ?

- 1 allein g080
2 mit Partnerin/Partner ohne Kinder
3 mit Partnerin/Partner und mit Kindern
4 als Alleinerziehende / Alleinerziehender
5 keines von diesen

G9 Wie viele Kinder und / oder Jugendliche unter 19 Jahren leben ständig in Ihrem Haushalt?

- 1 keine g090
2 1 Kind / Jugendliche/r
3 2 Kinder / Jugendliche
4 3 und mehr Kinder / Jugendliche

G10 Wie alt ist das (jüngste) Kind bzw. der oder die (jüngste) Jugendliche?

(Bitte nur eine Ziffer ankreuzen!)

- 1 bis 5 Jahre g100
2 6 bis 14 Jahre
3 15 und älter

Nun herzlichen Dank für Ihre geduldige Mitarbeit!

Was ist noch zu tun?

**Bitte stecken Sie diesen ausgefüllten Fragebogen in das beiliegende Kuvert,
verschließen es,
und geben Sie dieses,
ohne Angabe Ihres Namens oder Ihrer Türnummer,
ehest möglich, spätestens jedoch bis
bei Ihrer Hauswartin/ Ihrem Hauswart bzw. bei Ihrem Servicecenter ab!**

2.2.3 Konzept der Befragungs-Organisation

Wie in Unterkapitel 1.3.1 erläutert, ist der erste Schritt zur Optimierung bzw. Anwendung des Fragebogens eine „Musterbefragung“ in einer kleinen Auswahl von Wohnhausanlagen. Ohne die mit der NÖ Landesakademie abzustimmenden Detailfestlegungen des Förderansuchens zum 2. Projektbaustein vorgreifen zu wollen, werden hier einige grundsätzliche Überlegungen skizziert.

Datenangaben notwendig	Zur Musterbefragung ist aus den Unterlagen der niederösterreichischen Förderstellen und mit Hilfe der betreffenden gemeinnützigen Bauvereinigungen ein Datenbestand über z.B. seit 2 Jahren bezogene „großvolumige Wohnbauten“ zu beschaffen (sowie über mindestens ein Vergleichsjahr). Sollte dies nicht in ausreichender Datenscharfe vorhanden sein (kompatibel; Bezugsdaten, Angaben von Ort, Größe der Wohnhausanlage, Träger, Rechtsform, u.U. Wohnungsgrößen ...), dann müssen diese Unterlagen erst aufgebaut werden. Daraus wird die Struktur des Wohnbaus eines Jahres anhand statistischer Berechnungen erkennbar gemacht.
Basis für Auswahl	<p>Dies bildet die Basis für eine Auswahl sozusagen „repräsentativer“ Anlagen. In Feinabstimmung mit den verwaltenden Unternehmen werden definitive Anlagen ausgewählt.</p> <p>Die Gesamtzahl der Anlagen bzw. Wohneinheiten wird nach Schätzungen des Rücklaufs (rund 25-40% nach bisherigen Erfahrungen) so festgelegt, dass eine Gesamtzahl von beantworteten Fragebogen erreicht wird, die eine ausreichende Datenbasis für statistisch aussagekräftige Auswertungen bildet.</p>
Organisationsdetails	Mit den verwaltenden Unternehmen wird dann die (standardisierte) Vorgangsweise der Verteilung und Rückholung der Fragebögen durch besprochen, Kontaktpersonen in den Unternehmen werden vereinbart, schriftliche Informationen für Hauswarte und Anschläge in den Häusern bereitgestellt.
Auswertung	Nach Rücklauf der Fragebogen werden vom SRZ, das die entsprechenden Datenmasken vorbereitet, die Eingaben der Daten durchgeführt, kontrolliert und ausgewertet. Eventuell notwendige Gewichtungen werden nachjustiert.
Bericht und Änderungsvorschläge	Daraus soll einerseits ein inhaltlicher Bericht entstehen, der erste Einsichten in die Wohnzufriedenheit in Anlagen

bringt, andererseits Vorschläge zu einer Adaptierung des Fragebogens auf Basis der Erfahrungen mit der Modellbefragung. Diese werden in einer Diskussionsrunde fixiert und ein definitiver Fragebogen erstellt.

2.3 Endversion des Datenerhebungsbogens

In diesem Kapitel werden kurz Aufbau, Fragengruppen und Details des Datenerhebungsbogen erläutert. Dem folgt der Volltext des Datenerhebungsbogen. Zuletzt werden möglicher Aufbau und Organisation der Erhebung skizziert (im zweiten Baustein dieses Projekts sollen begleitend zu einer Musterbefragung in einigen möglichst repräsentativen Wohnanlagen auch die entsprechenden Möglichkeiten der Datenerhebung zu diesen Anlagen getestet werden, um Optimierungen des Konzepts herbeiführen zu können).

2.3.1 Erläuterungen zu Datenerhebung und Erhebungsorganisation
Die ergänzende Datenerhebung erfüllt zwei Funktionen. Einerseits dient sie dazu, Fakten zu erheben, welche die zu untersuchende Anlage näher beschreiben, und daher auch für die Bewertung der Bewohnerurteile von Bedeutung sind. Es sind dies Größe, Kosten und Ausstattung der Anlage, sowie Infrastrukturen im näheren und weiteren Umfeld.

Fakten zur Anlage,
sowie zur Wohnumgebung

Messzahlen, Kennzahlen etc.

Andererseits sollen hier auch diejenigen Parameter gesammelt werden, die für die beabsichtigte über Bewohnerzufriedenheit hinaus gehende Gesamtqualifizierung eines großvolumigen Wohnbaus sinnvoll erscheinen.

Durchführbarkeit zu ermitteln
in Phase 2

Es wird Aufgabe der zweiten Phase dieses Projekts sein, die tatsächliche Durchführbarkeit derartiger Datenerhebungen zu vertretbaren Kosten fest zu stellen, und eine definitive Auswahl zu fixieren.

Bogen 1 zur Hausverwaltung

Die als erstes erwähnte Datenerhebung erfolgt mittels zweier nach Adressat unterschiedlicher Erhebungsbogen. Der Bogen 1 soll von dem das zu untersuchende Wohnobjekt verwaltenden Unternehmen ausgefüllt werden. Kooperant ist dort die Hausverwaltung.

Details Bogen 1

Er enthält Fragen nach der Hausbetreuung, Eckdaten zum Gesamtbestand an Wohnungen, wie Zahl, Rechtsform und Kosten, und zu Details des Wohnungsbestandes, wie Größenklassen, Wohnungsfreiraum u.ä.. Weiters werden die Eck-Gebäudedaten, die räumliche und die technische Infrastruktur sowie die Stellplatzlösung nachgefragt, sowie die Freiraum-Ausstattung.

- Bogen 2 zur Gemeinde** **Bogen 2 richtet sich an die Gemeinde, in der sich die Wohnanlage befindet. Hier wird vor allem die Lage der Anlage innerhalb der Gemeinde, die Erreichbarkeiten und die örtliche Infrastruktur in näheren und weiteren Umfeld erhoben.**
- Es wird in Phase 2 auch nachzufragen sein, inwieweit einen Teil dieser Angaben auch über die Hausverwaltung beschafft werden kann.**
- Bogen 3 Parameter, Energiekennzahl?** **Die Parameter-Sammlung, der zweite Teil der Datenerhebung, findet sich auf Bogen 3. Hier wird jedenfalls die Möglichkeit bestehen, den für künftige Bauten schon vorgeschriebenen Energieausweis mit der Energiekennzahl einzufügen. Auch hier wird abzuklären sein, mit welchem Aufwand eine nachträgliche Berechnung herstellbar ist.**
- Phase 2: Gebäudezertifikat diskutieren** **Auch aus dem e3 building TQ Total Quality Assessment sind eine Reihe der dort definierten Planungsziele von Interesse. Über die zu erhebenden Daten liegt auch umfangreiches Material vor. Die tatsächlichen Durchführungsmodalitäten und Kosten können erst in einem Erfahrungsaustausch mit dem Ökologie-Institut, resp. Kanzlei Bruck über ihr „Gebäudezertifikat“ gewonnen werden.**
- Abgleich mit Faktor 4 - Bewertungsschema** **Die Erkenntnisse aus der Faktor 4-Studie werden mit denen des TQ abzugleichen sein. Die Durchführung einer Fach-Diskussionsrunde dazu sollte vorgesehen werden. Dies war nicht Gegenstand unserer Projektphase 1.**
- Es ist ja insgesamt ein Arbeitsschritt der nächsten Phase, den Gesamtaufwand von Evaluierung in einer sinnvollen Abwägung von ausreichend ganzheitlicher Betrachtung und vertretbaren Zeit- und Kostenaufwand fest zu legen.**
- Timing der Datenerhebung:** **Bogen 1 sollte in der Vorphase zur Bewohnerbefragung von der Hausverwaltung ausgefüllt werden. Dies kann im Paket mit den Vorklärunen über die Modalitäten der Bewohnerbefragung erfolgen.**
- Die Bearbeitung des Bogen 2 kann parallel zur Laufzeit der Bewohnerbefragung von der Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung erbeten werden. Die Inhalte sollten zum Zeitpunkt der Befragungs-Dateneingabe und Auswertung geklärt sein.**
- Die Durchführung von Bogen 3 – Erhebung von Messdaten und Fakten bedürfen, wie erwähnt, einiger Diskussionen und Vorklärunen.**

Gesamttext zur Datenerhebung
2.3.2 **Auf den folgenden Seiten finden Sie, in tabellarischer Form, den Entwurf zu den Datenerhebungs-Bögen 1,2 und 3.**

In Phase 2 wird nach Vorbesprechungen mit einzelnen Hausverwaltungen und Gemeinden ein Layout festgelegt.

Evaluierungsinstrument für den großvolumigen Wohnbau		
SRZ Stadt+Regionalforschung		
		Reduktion der Fragen nach Testphase
Datenerhebungsbogen		
Erhebungsobjekt Nr.		
Erhebungsdatum:		
Bogen 1	Grunddaten zum Wohnhaus / zur Wohnhausanlage	
	<i>auszufüllen durch:</i>	<i>Hausverwaltung</i>
	Name(n) des/der Ausfüllenden	
Unternehmen	Name des Unternehmens	
	Sitz des Unternehmens	
	Name Geschäftsführung	
	Tel/Fax/Mail	
	Sitz der Hausverwaltung	
	zuständige/r MitarbeiterIn	
	Tel/Fax/Mail	
	Hausbesorger vorhanden?	
	wohnhaft in der Anlage?	
	Dienstleistungszentrum vorhanden?	
	Ort des Dienstleistungszentrums	
	Reinigung durch Reinigungsfirma	
Projekt	Name des Projekts (so vorhanden)	
	Adresse	
	Bezirk	
	Region	
Wohnungen Überblick	Zahl der Wohneinheiten	
	Bezugsdatum	
	Zahl der vergebenen WE zum Bezugsdatum	
	Zahl der bewohnten WE zum Erhebungsdatum	
	Zahl der Rücktritte seit Erstvergabe	
Wohnungen Rechtsform	geförderte Miete	
	gefördertes Eigentum	
	gef. Miete mit Kaufoption	
	Sonstiges / Mischformen (% der WE)	
Wohnungen Kosten/m2	bei Mietwohnungen -	
	Eigenmittel	
	Miete / Annuität netto	
	Betriebskosten netto	
	Gesamtmiete brutto kalt	
	Gesamtmiete brutto warm	
	Sonder-Finanzierungsmodelle	
	bei Eigentumswohnungen -	
	Erwerbskosten	
	monatliche Rückzahlung	
	Betriebskosten netto	
	Heizung / Warmwasser	
	Betriebskosten gesamt brutto	
	Kosten je Stellplatz/Garagenplatz	

Wohnungen Details	Bruttogeschoßfläche		
	Wohnungen nach Größenklassen	0-50, 50-80, 80-100, >100	
	Maisonnetten		
	Wohnungen in Dachgeschoß		
	Reihenhäuser		
	Wohnungen mit Balkon		
	Wohnungen mit Loggia		
	Wohnungen mit Garten		
	variable Geschoßgrundrisse		
	flexible Geschoßgrundrisse		
Gebäude	Anzahl der Einzelgebäude		
	bebaute Grundfläche		
	Geschoßanzahl je Einzelgebäude (E + ..)		
	Anzahl Stieghäuser je Gebäude		
Gebäude	Müllraum		
Infrastruktur	Fahrradabstellraum		
	Kinderwagenabstellraum		
	Kinderspielraum		
	Hobbyraum		
	Partyraum		
technische Infrastruktur	Aufzüge ja/nein, je Gebäude		
	Heizungsart		
	Verbrauchsmessung - Art		
	Warmwasser		
	Verbrauchsmessung - Art		
	event. Sonder- u. Öko-Systeme (Brauchwasseraufb., ...)		
	Strom - Verbrauchsmessung		
	Kabel-TV, -Telefon, -Internet		
	Anbindung an Glasfasernetz		
	Satellitenanlage		
	automat. Verbrauchsdatenmeldung an Hausverw.		
	automat. Verbrauchsdateninfo für Bewohner		
ruhender Verkehr	Stellplätze im Freien		
	Stellplätze gedeckt		
	Garagenplätze		
Anlage / Freiraum	Gesamtfläche der Liegenschaft		
	für alle zugängliche Dachterrasse		
	Sauna		
	Frei-Schwimmbad		
	Sonstige Freizeiteinrichtungen		
	begrünte Hoffläche		
	begrünte Hoffläche mit Ruheplatz		
	begrünte Hoffläche mit Spielplatz		
	umzäunter Ballspielplatz		
	Baumbestand		
sonstige Einrichtungen im Hof			
Übrige Sondereinrichtungen			

Evaluierungsinstrument für den großvolumigen Wohnbau							
SRZ Stadt+Regionalforschung							
Datenerhebungsbogen							
Erhebungsobjekt Nr.							
Erhebungsdatum:							
Bogen 2		Grunddaten zu Wohngebiet / Ort					
				<i>auszufüllen durch:</i> <i>Gemeinde (Hausverwaltung)</i>			
Name(n) des/der Ausfüllenden							
Funktion in der Gemeinde							
Gemeinde		Name der Gemeinde					
		Bezirk					
		Zahl der Einwohner (ca.)					
		übergeordn. Funktionen (Ämter, Behörden, Einkaufsort,..)					
Zur Wohnhausanlage							
		Lage		Zentrum, zentrumsnah		(ankreuzen)	
				Ort/Stadtrand			
		Entfernung zum Ortszentrum (ca.)		(km oder Gehzeit)			
		Straßen zum Zentrum		überwiegend untergeordnet, verkehrsarm		(ankreuzen)	
		Straßen zum Zentrum		überwiegend übergeordnet, verkehrsstark			
		Straßen: Distanz z. übergeordneten Straßennetz (Verbindung z. Bezirkshauptstadt, so nicht identisch)					
		Straßen: Distanz zur Bezirkshauptstadt (so nicht identisch)					
		fußläufig erreichbare öffentliche Verkehrsmittel		Art		wohin	
		nicht fußläufig erreichbare öffentliche Verkehrsmittel		Art		wohin	
gibt es in fußläufiger Distanz (max. 700 m) ...?		Parks und /oder größere Grünbereiche					
		Kinderspielplätze					
		Jugendspielplätze					
		Einkaufsmöglichkeiten (täglich Bedarf)					
		sind dies:		Einzelgeschäfte		(ankreuzen)	
				Supermarkt			
		Kinderbetreuungs-Einrichtungen					
		Schulen					
		sind dies:		Volksschulen		nein, aber...*	
				Hauptschulen		nein, aber...*	
				höhere Schulen(bis Matura)		nein, aber...*	
		Sport- und Fitnessanlagen					
						welche Anlagen	
		sonstige Freizeiteinrichtungen					
						welche Einrichtungen	
sonst. Gemeindeinfrastruktur		Einkaufszentrum					
		Gewerbezentrum, größere Firmen					
		Telearbeits-Einrichtungen					
		nein, aber...* =		nein, aber mit öff. Verkehrsmittel von d. Anlage erreichbar			

3 Grundlagen zur Konzeption

Experteninterviews und internationale Recherche bilden die Eckpfeiler für die Ausarbeitung des Evaluierungskonzepts und für die Detail-Ausgestaltung des Fragebogens sowie des Datenblatts.

Dieser Aufbau dieser Projektstufe wurde schon in Kapitel 1.3.2 ausführlich erläutert.

Hier wird vorab die Vorgangsweise beschrieben, sodann werden die wesentlichsten Erkenntnisse, die aus diesen Bausteinen gewonnen werden konnten, angeführt.

3.1 Grundlagen: Experten-Interviews

Ja zu Evaluierung **„Evaluierung ja, ein wichtiger Schritt zugunsten der Kunden¹³, ein Schritt, der vielen Beteiligten – von Bauträgern über Institutionen bis zu Architekten – Orientierungshilfe in diesem sich schneller als zuvor wandelnden Aktionsbereich „Schaffung von Wohnraum“ sein kann“, dies ist der wesentlichste Tenor der Gespräche mit elf Experten.**

Näheres zur Durchführung der Interviews, zu den interessanten Ergebnissen und der Breite der Diskussion können Sie diesem Kapitel entnehmen.

3.1.1 Aufbau und Organisation der Interviews

Zur Erörterung einer großen Zahl von Fragen, die für die Präzisierung des Anspruchs, großvolumigen Wohnbau evaluieren zu können, wesentlich schienen, wurden mit Repräsentanten aller von der Evaluierung direkt und indirekt betroffenen Gruppierungen ausführliche Gespräche geführt.

Vorinformation und Interviewleitfaden **Zur Strukturierung dieser Gespräche wurde ein Interviewleitfaden entwickelt, anhand dessen durch das etwa einstündige Gespräch geführt wurde. Die zu Interviewenden wurden vorab mittels einer Kurz-Zusammenstellung der beabsichtigten Fragestellungen über den Gegenstand des Interviews informiert.**

Auswahl der Gesprächspartner **Zur Auswahl der Gesprächspartner wurde eine Liste der wichtigsten einzubeziehenden Gruppen und Institutionen erstellt, sowie mögliche Ansprechpartner eruiert. Mit Hilfe**

¹³Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass sich die im Text verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gleichermaßen auf Personen weiblichen und männlichen Geschlechts beziehen.

der Projektbetreuer (Dr.Schörner, Dr. Schörghuber) wurde die Zahl der Personen auf eine dem Projektziel adäquate Menge reduziert, und es wurden die notwendigen Kontakte hergestellt.

Große
Kooperationsbereitschaft

Hingewiesen darf hier auf die generelle äußerst positive Aufnahme des Ansinnens von Seiten des SRZ, mindestens eine Stunde Gesprächszeit für ein Fachgespräch in Anspruch zu nehmen. Die Terminvereinbarungen erfolgten äußerst kooperativ und kurzfristig, und so konnte innerhalb von 6 Wochen so gut wie alle beabsichtigten Interviews von der Projektleiterin DI Heidrun Feigelfeld durchgeführt werden. Nur vereinzelt war der Kontaktaufnahme in vertretbarer Zeit kein Erfolg beschieden.

11 Personen

Interviewt werden konnten 11 Schlüsselpersonen aus Wohnbau-Politik, Landesverwaltung – Wohnbauförderung und Wohnbauforschung, aus den Bereichen Gemeinnützige Bauträger, Architektur und Wohnbaubanken. (Eine Liste der Personen ist im Anhang zu finden.)

Ziel: kritische Diskussion

Die Gespräche dienten nicht der Informationseinholung durch das SRZ, es war diesen eine ausführliche Recherche vorangegangen, sondern vorrangig einer kritischen Diskussion des hier vorgesehenen Verfahrens. Gesprochen wurde über die Projektidee und die Details ihrer Implementierung. Es wurden auch die Erwartungen, Hoffnungen und Befürchtungen angesprochen, welche die Interviewpartner mit der Idee einer kontinuierlichen Evaluierung des geförderten großvolumigen Wohnbaues in Niederösterreich verbinden.

5 Fragengruppen
angesprochen

Im Detail wurden in den Gesprächen folgende Fragengruppen angesprochen:

- Kurz die Situation des geförderten Neubaus (großvolumiger Wohnbau) in Niederösterreich
- Nutzen und Anwendungsbereiche eines Evaluierungsinstrumentes
- Wertigkeit von Faktoren: „harte“ (Bestands-, Messdaten) und „weiche“ Faktoren (Bewertungen, Meinungen)
- Bewohnerbefragung: wichtigste inhaltliche Bereiche, Gewichtungen und Durchführungsdetails,
- sowie ergänzender Handlungsbedarf und Durchsetzungsstrategien.

Soll zu erstem Entwurf führen	Ziel war, wie schon erwähnt, auf Basis all dieser Erkenntnisse und in Abwägung der unterschiedlichen Positionen einen ersten Entwurf für das Evaluierungsverfahren zu erstellen.
Test in Projektstufe 2	Nach einer kurzen Diskussionsrunde über diesen Erstentwurfes mit einer kleinen Zahl der im Zuge von Schritt 1 interviewten Gesprächspartner sollte dann die Überarbeitung des Erstentwurfes zu einem endgültigen Vorschlag des SRZ führen. Dieser ist nun Inhalt dieses Berichts zu Projektstufe 1 des Projekts, und soll in einer Projektstufe 2 in Folge getestet werden.
3.1.2 Nachhaltige Verbesserung mittels Evaluierung	Zusammenschau der Interview-Ergebnisse Selten ist eine Zustimmung zu einem gesteckten Ziel so umfassend ausgefallen wie hier. So gut wie alle Gesprächspartner, egal, aus welcher Position heraus sie den aktuellen Wohnbau betrachten, fanden das Instrument „Evaluierung“ hier grundsätzlich sinnvoll. Sie schlossen sich weitgehend der Hoffnung an, dass mittels umfassender Evaluierung von Wohnungsneubauten eine nachhaltige qualitative Verbesserung erreicht werden könnte. (Einzelne skeptische Stimmen dazu siehe Unterkapitel 3.1.3)
Breiter Nutzen	Fast niemand schloss aus, im eigenen konkreten Handlungsbereich einen möglichen Gewinn daraus zu ziehen, hier direkte Einsatz- und Umsetzungsmöglichkeiten zu sehen, im Gegenteil, es wird große Erwartung in Qualitätssicherung, in Orientierungshilfe für die Kunden, Erhöhung der Wohnzufriedenheit und eine noch effizientere, stärker zielgerichtete Förderpolitik gesetzt.
zukunftsorientiert	Die bestehende, oder gerade neu geschaffenen Instrumente (wie z.B. der „Energieausweis“) werden zwar geschätzt bzw. als erste Schritte in die richtige Richtung gesehen, eine Ergänzung durch das hier konzipierte neue Instrument wird jedoch in breitem Ausmaß befürwortet.
Bauträger	Anwender und Nutznießer: An erster Stelle unter den wichtigsten Anwendern und Rezeptoren wurden einhellig die Bauträger (bzw. deren Hausverwaltungen) genannt, wobei deren Resonanz unterschiedlich eingeschätzt wurde (siehe dazu folgendes Unterkapitel 3.1.3).
Landespolitik und Landesverwaltung	An zweiter Stelle folgt Landespolitik und Landesverwaltung, die nach sozialen Kriterien und regionale Bedarfslage Wohnbaumaßnahmen zu steuern haben.

Die weiteren Adressaten: etwa gleichrangig Gemeinden, Architekten, Planer, Bauwirtschaft, Finanzierungssektor.

Nutznießer: der Kunde	Der wichtigste Nutznießer ist eindeutig der Kunde. In Wechselwirkung mit diesem wird sofort auch die öffentliche Hand (Politik und Verwaltung) genannt, die deren Wünsche möglichst gut kennen sollte.
Vor allem Nachkontrolle der Ergebnisse... und laufende Information	<p>Einsatzphasen /Evaluierungs-Strategie:</p> <p>Den Meinungen zu geeigneten Einsatzphasen für eine Evaluierung ist ein eigenes Unterkapitel gewidmet (3.1.4). Kurz sei hier nur angeführt, dass die „Evaluierung durch Nachkontrolle der Ergebnisse“ für sehr geeignet gehalten wird, als Basis für eine „allgemeine laufende Information im Wohnbereich über vorhandene Qualitätsstandards“. Besondere Adressaten sollen hier die Gemeinden und die Bauträger sein, die künftige Projekte zu entwickeln haben. Auch einem mehrfachen Einsatz in verschiedenen Phasen eines Wohnprojekts wird das Wort geredet (7 Expertenmeinungen insgesamt).</p>
Beide Arten von Faktoren sinnvoll	<p>Relation von harten und weichen Faktoren in Bewertung:</p> <p>Um das Ziel - Indikatoren, anhand derer eine umfassende Bewertung vorgenommen werden kann - zu erreichen, wird vom SRZ eine Kombination von bewohnerbezogenen, vorwiegend qualitativen Wohnwert-Kriterien („weiche“ Faktoren aus den Bewohnermeinungen, sowie „harte“ Faktoren wie Angaben zu Haus und Infrastruktur der Umgebung) mit erheb- und messbaren energietechnischen bzw. ökologischen Qualitäten vorgeschlagen. Dieser Ansatz wird von einem Gutteil der Befragten als richtig angesehen (kleinere Vorbehalte siehe Unterkapitel 3.1.2).</p>
Keine eindeutige Gewichtungstendenz	Die Vergabe von Gewichtungen an bewohnerbezogene Kriterien in Relation zu ökologischen Kriterien (welche jedoch nur ein Teil der Experten vornahm) ergab ein höchst uneinheitliches Bild. Die umsetzungsbezogenere Seite tendiert, ganz vorsichtig interpretiert, insgesamt eher zu einer Höhergewichtung der Ökologie, die institutionelle stärker zur Bewohnerorientierung. De facto bleibt der Eindruck, dass diese Meinung stark von der individuellen Persönlichkeit und ihren Erfahrungen abhängt.
Dachbegriff „Nachhaltigkeit“	Eine wichtige Ausweitung des Ansatzes konnte in den Gesprächen dahingehend gewonnen werden, dass der Rahmenbegriff „Nachhaltigkeit“ als dritter Faktor am deutlichsten die Zielrichtung angibt. Er subsumiert neben den Energiefaktoren u.ä. (aus der Ökologie) auch die Stand-

ortfaktoren sowie Lebensdauer-Aspekte (aus der Bewohnerorientierung). Damit erweist sich der ursprünglich formulierte Antagonismus in weiten Teilen als hinfällig.

Inhaltliche Bereiche der Bewohnerbefragung:

alle Bereiche wichtig	Von den insgesamt 7 vorgeschlagenen Bereichen wurde kein einziger verworfen, alle wurden für wichtig erachtet, sie in die Befragung aufzunehmen.
Hierarchie aus der Bewertung:	Eine Hierarchie nach wichtigeren und weniger wichtigen Bereichen lässt sich relativ eindeutig ablesen, und wurde als Grundlage für die Fragebogengestaltung herangezogen:
Wohnung, Wohnumgebung	An erster Stelle steht, wie zu erwarten, die Wohnung selbst (Qualitäten, Kosten und Zustand). Dann folgt, noch vor hausbezogenen Fragen, die Erkundung der Zufriedenheit mit der Wohnumgebung (Lage, Infrastruktur, Erreichbarkeit)!
Haus, wohnungseigener Freiraum	Haus bzw. Anlage (hauseigene Infrastruktur innen und außen, Qualitäten, Zustand und soziales Klima) rangieren an dritter Stelle, ex aequo mit dem wohnungseigenen Freiraum (bauliche Qualitäten und Ungestörtheit).
Hausverwaltung, Wohnungswechsel ...	Viel Interesse gibt es weiters noch an Auslotung der Hausverwaltungsleistungen. Absicht eines Wohnungswechsels (Ausmaß, Art und Gründe) steht an vorletzter Stelle der Fragenhierarchie, da sie nur einen kleinen Teil der Bewohner betrifft (jedoch wichtige Hinweise liefern kann). Und zuletzt soll auf Zukunftsaspekte (Interesse der Bewohner an bestimmten Wohnorientierungen wie Zielgruppe, Ökologie, Technik etc.) nicht vergessen werden.
Zukunftsaspekte	
Eckdaten unbedingt einbeziehen	Für sehr wichtig, ja geradezu für ein Muss wird die Einbeziehung von Eckdaten gesehen, und dabei auf jeden Fall auch die Berücksichtigung von Angaben zur Gemeindestruktur.
Persönliche Gespräche, Workshops, Präsentationen	Handlungsbedarf und Durchsetzungsstrategien: Um die Nutzung des Instruments und die Verbreitung der relevanten Ergebnisse zu fördern, wird vorrangig auf persönliche Gespräche gesetzt, sowie auf Workshops – für die Fachwelt, für unterschiedliche Gruppen von Akteuren im Wohnbaugeschehen - und auf Präsentationen (in größerem Rahmen, auch für die Kunden).

<p>Periodisch überarbeiten</p>	<p>Ein periodisches Revirement des Instruments in Hinblick auf Weiterentwicklung und Innovation im Wohnbausektor steht außer Frage. (siehe auch Unterkapitel 3.1.3)</p> <p>Eine Einschätzung der Erfolgchancen haben nur wenige Interviewte eingebracht (die Frage stand gegen Ende des langen Gesprächs), diese war insgesamt jedoch mehrheitlich recht positiv.</p>
<p>Gespräche für Gestaltung sehr wichtig</p>	<p>Resümee: Natürlich stellt diese Zusammenfassung eine sehr starke Verkürzung der anregenden, mit viel Information und Diskussionsstoff angereicherten, auch lebhaften Gespräche dar. In den nächsten Unterkapiteln wird noch auf einige interessante Aspekte eingegangen. Insgesamt würde eine Gesamtdarstellung jedoch den Rahmen dieses Berichts sprengen. Aber auch ohne hier niedergeschrieben zu sein, sind die Ergebnisse der Gespräche auf jeden Fall in die Überlegungen zur Befragungs- und Fragebogen-Gestaltung eingegangen.</p>
<p>3.1.3</p>	<p>Details zu kontroversiell diskutierten Themen Zur Fragestellung, ob „Evaluierung“ – mittels formaler Untersuchungsmethoden – grundsätzlich sinnvoll sei, gab es, wie erwähnt, nur ganz wenige skeptische Stimmen.</p>
<p>„Gspür“ oder „Marktvertrauen“?</p>	<p>Einzelne vertrauen mehr auf das persönliche „Gspür“ aufgrund langjähriger Erfahrung, sind skeptisch in Bezug auf Innovationsbereitschaft, andere schauen lieber nicht zurück, sondern vertrauen auf den Markt, fokussieren lieber auf die nächstfolgende Marketingstrategie.</p>
<p>Innovative Unternehmen sind Nutznießer</p>	<p>Die Resonanz der Bauträger auf die ihnen zuge dachte Rolle als die wichtigsten Anwendern und Rezeptoren wurde unterschiedlich eingeschätzt. Vermutet wird, das solche, deren Produkte schon jetzt einen guten Level aufweisen, eine positive Haltung einnehmen werden. Innovative Unternehmen werden die Vorteile zu schätzen wissen, andere solch eine „Mess- und Vergleichbarkeit“ der gebotenen Qualität eher scheuen. Auch die Frage, wer die Kosten dafür tragen soll, wird zu klären sein (obwohl derartige Ausgaben in Realität Marginalien darstellen im Vergleich zu Leerstandskosten).</p>

Wert des „Subjektiven“?	<p>Zur vorgesehenen Kombination von bewohnerbezogenen, vorwiegend qualitativen Wohnwert-Kriterien und erheb- und messbaren energietechnischen bzw. ökologischen Qualitäten, die breit befürwortet wird, werden nur einzelne Vorbehalte artikuliert, und zwar einerseits Skepsis gegenüber der Aussagekraft von subjektiven Bewertungen aufgrund der Einflüsse persönlicher Lebensumstände (wobei die Repräsentativität subjektiver Aussagen jedoch durch die Breite, Gewichtung und Vergleichbarkeit durchaus gewährleistet werden kann), andererseits Zweifel, ob Aussagen aus verschiedenen Projekten aufgrund ihrer Verschiedenheit (Lagebedingungen etc.) aufeinander bezogen werden können. Diesem Vorbehalt wird jedoch durch differenzierte Interpretation begegnet werden können.</p>
Vergleichbarkeit von Anlagen?	<p>3.1.4 Meinungsspektrum zur Anwendungsbreite von Evaluierungsinstrumenten Die Verwendung des Verfahrens als „Evaluierung durch Nachkontrolle der Ergebnisse“ halten die Gesprächspartner für eine sehr geeignete Einsatzphase, sehr breit wird darauf aufbauend die Organisation einer „allgemeinen laufenden Information im Wohnbereich über vorhandene Qualitätsstandards“ für sinnvoll und effektiv gehalten.</p>
Für Gemeinden und Bauträger im Vorfeld von Planung	<p>Kaum weniger Befürworter hat weiters der Vorschlag, diese Information vor allem im Vorfeld von Wohnbauplanung speziell den Gemeinden und den Bauträgern zur Verfügung zu stellen, die damit schon mit konkreten Vorstellungen zu Kriterien, die sie an künftige Projekte anlegen sollten, in die Thematik: „Soll gebaut werden, und wenn ja, dann was, wo und wie“ einsteigen könnten. Dabei wird von den Experten betont, dass Wohnbauplanung weit vor dem Zeitpunkt: „Es gäbe eine Liegenschaft und es würden soundso viele Wohnungen gewünscht“ beginnen. Wohnbau ist immer ein integraler Bestandteil von Sozial-, Siedlungs-, Wirtschafts- und Verkehrspolitik, um nur die Wichtigsten zu nennen, und bedarf einer bewussten Steuerung.</p>
Mehrfacher Einsatz	<p>Ebenso viele in etwa meinten, ein mehrfacher Einsatz eines derartigen Instruments in verschiedenen Phasen – z.B. in der Planung und nach Bezug – würde den besten Effekt zeitigen. Dies würde in Folge die Entwicklung zweier „Tools“ erfordern.</p>

Zwei „Tools“:	Einerseits, wie hier in Bearbeitung, ist ein Befragungsinstrument – für „im nachhinein“ vonnöten, andererseits wäre auf Basis der daraus gewonnenen Erkenntnisse eine Checkliste zu entwickeln, die eine Kontrolle von Projekten „im vorhinein“ ermöglicht. (Diese könnten sodann – über die den Status Quo repräsentierenden Befragungsergebnisse hinaus – durch Ergänzung um innovative Kriterien aus Trendrecherche ein stärker zukunftsorientiertes Anforderungsprofil enthalten.
Befragungsinstrument und Checkliste	
Auch: bei Antragstellung und bei Sanierung	Auch, jedoch seltener, genannt wurden die Einsatzphasen „zur Bewertung von Projekten bei Antragstellung von Wohnbauförderungsmitteln“, und „zur Feststellung von Sanierungsbedarf nach längerer Wohndauer“.
	Bei Ersterem scheint weniger die Frage der Sinnhaftigkeit, als die der Administrierbarkeit einer derartigen Vorgangsweise im Vordergrund zu stehen. Bei zweiterem dürfte ein Hintergrund der sein, dass in einer derzeit noch vorhandenen Fokussierung auf den Neubau die inzwischen europaweit hochaktuell gewordene Thematik der Sanierung großer Nachkriegsbestände noch nicht in dem Maße in das Bewusstsein der Beteiligten gedrungen ist.
3.1.5	Hinweise auf Handlungsbedarf in Niederösterreich
	In den angeregten Gesprächen und Diskussionen mit den Experten wurde eine bunte Palette von Forderungen und Wünschen geäußert. Dank der breit gestreuten Kompetenzen der Gesprächspartner wurden Aspekte unterschiedlichster Färbung hervorgehoben, die den jeweiligen Fachzugang widerspiegeln.
	Es soll hier versucht werden, diese Äußerungen in Gruppen zusammen zu fassen. Dies bedingt wahrscheinlich Einiges an Generalisierung, eine Detailschilderung sprengt jedoch den Rahmen dieses Berichts.
Drei Rahmen:	Den Vorschlägen werden in etwa drei Rahmen gerecht: Raumplanung, Gebäudequalität (beide unter dem Dachbegriff der Nachhaltigkeit gesehen), sowie haushaltsspezifisch soziale Treffsicherheit.
Raumplanung -	Nachhaltigkeit in der Raumplanung subsumiert Flächenökonomie, gesteuerte Siedlungsentwicklung und adäquate Infrastruktur:
Mehr Steuerung	Hier wird deutlich stärkere Steuerungsmöglichkeit durch die Raumplanung des Landes gefordert, welche die Gemeinden mit klareren Richtlinien unterstützen soll.

Flächensparende Bauformen	Strukturbewältigung von Stadtrand und Dorf soll durch Kooperationen erreicht werden, mit Einbindung des Kreises der örtlich aktiven Architekten. Förderung soll gezielt verbessert werden, um gegen den zu umfangreichen Einfamilienhausbau zu steuern. Verdichteter Flachbau habe in der derzeitigen Förderstruktur an Attraktivität verloren, hier sollten neue Lösungen gesucht werden.
Gebäudequalität – Über Lebensdauer betrachten	Nachhaltigkeit der Gebäude bedeutet ganzheitliche Betrachtung über die Lebensdauer des Gebäudes inklusive des finalen Entsorgungsaufwandes. In der Emissionsbilanz müsse stärker berücksichtigt werden, dass durch Verringerung der Belagsdichte sich die Kennzahlen verändern. Die Freiräume seien im Wohnbau noch zu wenig beachtet.
Treffsicherheit – Sozialaspekt weiter wichtig	In der Gestaltung des Wohnungsangebots, zuletzt, wird vor einer Vernachlässigung sozialer Aspekte gegenüber der hohen Bewertung der Ökologie gewarnt, es wird mehr Flexibilität und Adaptierbarkeit gefordert, und es werden Defizite unterschiedlicher Gruppen angesprochen, so z.B. die wachsende Gruppe der Älteren, Singles, Behinderte, Kinderreiche, Familien mittlerer Größe u.a.m., oder ein Eingehen auf die steigenden Wohnflächenstandard pro Person. Einzelne Befürchtungen in Richtung Leerstand gab es, die jedoch im Wissen um die künftige Bedarfsstruktur nur als allenfalls kurzfristig berechtigt angesehen werden können.
Gruppen-Defizite	Defizite unterschiedlicher Gruppen angesprochen, so z.B. die wachsende Gruppe der Älteren, Singles, Behinderte, Kinderreiche, Familien mittlerer Größe u.a.m., oder ein Eingehen auf die steigenden Wohnflächenstandard pro Person. Einzelne Befürchtungen in Richtung Leerstand gab es, die jedoch im Wissen um die künftige Bedarfsstruktur nur als allenfalls kurzfristig berechtigt angesehen werden können.
	Soweit eine kurzer Blick auf die zahlreichen Vorschläge.

3.2 Grundlagen: aktuelle Wohnqualitäts-Erhebungen

Internationale Recherche	Entsprechend dem vorgeschlagenen Projektaufbau wurde eine ausführliche internationale Recherche (Fachliteratur, Internet und Expertenkontakte) zum Thema „Erfahrungen mit bereits bestehenden Verfahren zur Evaluierung großvolumiger Bauvorhaben“ durchgeführt.
Viel aktuelles Material zu „Wohnzufriedenheit“ und „Ökologie“	Das SRZ befasst sich seit langen Jahren mit Wohnqualität in ihren unterschiedlichsten Facetten. Auf den Gebieten „Wohnzufriedenheit“ und vor allem „Ökologie und Nachhaltigkeit“ sind jedoch europaweit – teilweise national, teilweise auf EU-Forschungsebene - sehr rege Forschungs-, Test- und Anwendungstätigkeiten im Gange, so dass eine hohe Aktualität der Recherche nach Bewertungsinstrumenten notwendig ist.

Internet	Das Internet bietet hier im Forschungsbereich zumeist den besten Zugang zu laufenden und fertiggestellten Arbeiten und zum Stand der Diskussion.
Vergleiche angestellt	<p>Die große Menge der Informationen aus Internet, Fachzeitschriften, Publikationen (sie füllen mehrere Ordner) wurde anhand von Listen und Tabellen zu gegliederten Vergleichsverfahren komprimiert. Hier sollen nur die u.E. für das gegenständliche Projekt relevantesten Erkenntnisse und Inhalte angeführt werden.</p> <p>Gegliedert ist die Übersicht in Kommentare zu aktuellen Wohnqualitäts-Erhebungen mit Schwerpunkt Ökologie und Nachhaltigkeit einerseits (Unterkapitel 3.2.1), mit Schwerpunkt Wohnzufriedenheit andererseits (Unterkapitel 3.2.2), sowie zu Mischkonzepten aus beiden (Unterkapitel 3.2.3). (Siehe dazu auch die Literaturliste im Anhang).</p> <p>Auf Basis der Sichtung dieser Grundlagen und der Ergebnisse der Expertenbefragung wurde Inhalt und Form des Datenerhebungsbogens zum vorgesehenen Evaluierungsinstrument entworfen. (Siehe Kap. 3.2).</p>
3.2.1	Schwerpunkt Ökologie und Nachhaltigkeit
Wenig zu Bewertungsverfahren	Überraschend an den aufgefundenen Materialien war, dass sie sehr viele Detailinformationen entweder zu allgemeinen Zielen, oder zu Messkriterien, Grenzwerten u.ä., zur Anwendungsweise, zu Baustoffen und Verfahren oder über Demo-Projekte, Best-Practice enthielten, jedoch äußerst wenig zu Bewertungsverfahren selbst.
Nur Gebäude, oder auch Umfeld	Diese wiederum unterscheiden sich in ausschließlich gebäudebezogene, technik-lastige (Messzahlen, Kennzahlen), und solche, die gebäudebezogene Angaben mit Lagequalitäten und Umfelddaten kombinieren.
Meist in Planungsphase	Unterschiedlich auch die Phase, in der sie eingesetzt werden, zumeist in der Planungsphase (von Vorentwurf bis Einreichung) zum Nachweis der ökologischen Orientierung des geplanten Objekts (also „Absichten“), selten nur als Überprüfung bei der Bauausführung oder als POE (PostOccupancyEvaluation). Gefordert wird der wiederholte Einsatz jedoch in etlichen Studien.
Nutzer: Verhalten	Der Nutzer erscheint oft nur über das „Nutzerverhalten“ (Einhalten bestimmter Benutzungsregeln notwendig zur Erreichung des vollen ökologischen Effekts), oder als der, der die Entscheidung bezüglich höherer Anfangsinvestiti-

onen zu treffen hat, bzw. spätere Kostenersparnis lukriert. Eine Erhöhung der Nutzungsqualität wird meist als gegeben vorausgesetzt (Behaglichkeit, „gesundes“ Wohnen), selten jedoch überprüft.

- Von Fachleuten erhoben **Die Erhebung erfolgt zumeist durch (technische) Experten, welche die notwendigen Daten einholen, bzw. Messungen vornehmen und Checklisten bearbeiten. Dies können direkt in das Bewertungsverfahren eingebundene Fachleute sein, oder es werden externe Fachleute bei gezogen (Materialien: Statistiken und Auswertungen, Akten, Dokumente, Pläne, Beobachtungen, Messergebnisse).**
- Aspekte: **An Aspekten werden einbezogen: baulich/technisches Vorhandensein, Messzahlen/Kennzahlen, Erfüllung von Vorgaben, und teilweise Zusatzleistungen. Als Bewertungssysteme verwendet werden ja/nein-Aussagen, Punkte und Wichtigkeiten; teilweise Gewichtungen.**
- Bewertete Ebenen: **Die bewerteten Ebenen bewegen sich zumeist vom Gebäude (Wohnung, Wohnungsfreiraum, Haus/Anlage, direkte und weitere Wohnumgebung. Da die Anwendung oft von städtischen Bedingungen ausgeht, sind Kriterien bezogen auf einen gesamten Ort (eine Kleinstadt) zumeist nicht integriert.**
- Kriterien: **An Kriterien, die angelegt werden, finden sich „Ökologie“, „Planungsqualität“ und „Ökonomie“. Allerdings werden innerhalb der Gruppen unterschiedliche Teilbereiche nachgefragt. In der Ökologie ist die Übereinstimmung noch am höchsten, gecheckt werden (jeweils etwas unterschiedliche) Teilkriterien aus Bautechnik, ressourcenschonenden Bauen, Baubiologie, Freiraum und Verkehrsreduktion.**
- Ökologie -
- Planungsqualität - **In der Planungsqualität ist es zumeist ein unterschiedlicher Mix an Fragen zu Erschließung, Grundriss- bzw. Wohnqualität, Architektur und Städtebau, Sicherheit oder auch Errichtungsqualität.**
- Ökonomie - **In der Ökonomie finden sich Mietkosten, diverse Nutzerbedingungen, Bauqualität und teilweise auch gemeinschaftsbezogene Infrastruktur. Begleitmaßnahmen wie Mitbestimmung, Nachbarschaft, Gemeinwesenarbeit und Fragen zum „Milieu“ werden nicht einbezogen, obwohl sie „Nachhaltigkeits-Qualität“ bringen können.**

International eingebunden	Positiv ist vor allem, dass sich einige dieser Bewertungssysteme direkt aus dem internationalen hochrangigen Diskurs über diesen Themenkomplex entwickelt haben. Im europäischen Raum und direkt auf EU-Ebene erarbeiteter Wissenstand ist daher integriert. Einige größere vernetzte Forschungsprojekte sind auch derzeit im Laufen, und es wird interessant sein, deren Output in die weitere Entwicklung des Niederösterreich-Projekts zu integrieren (so z.B. HQE²R Sustainable renovation of buildings for sustainable neighbourhoods, Ende 2003). Die Konkretisierung der Bewertungsinstrumente wurde auf österreichischer Ebene teilweise durch Forschungsförderung von Ministerienseite unterstützt.
Zwei Beispiele:	Kurz eingegangen werden soll hier nur auf 2 Beispiele, die für das Evaluierungsinstrument von Relevanz sind.
Energiekennzahl	Das eine ist die Energiekennzahl, die aktuell durch die NÖ Landesregierung im Bereich der Wohnbauförderung verpflichtend eingeführt wurde, um sicher zu stellen, dass die zusätzlichen Treibgasemissionen drastisch sinken (Kyoto-Ziele). (Expertenmeinungen dazu siehe Unterkap. 1.1.3). Die Energiekennzahl (EKZ) bezieht sich auf den Heizwärmebedarf von Gebäuden (auf Blockebene). Sie geht auf unterschiedliche Gebäudegrößen dahingehend ein, dass sogenannte „Geometriekorrekturfaktoren“ angewendet werden. Des weiteren wird durch die Bewertungszahl (BZ) die EKZ nach einem Punktesystem reduziert, das zusätzliche klima- und umweltschonende Leistungen honoriert. Es sind dies die Art der Heizungsanlage, Warmwassergewinnung und Wärmerückgewinnung, Verwendung ökologischer Baustoffen und Trinkwassereinsparung. Dadurch werden also in einem ersten Schritt Einige der oben angesprochenen Ökologie- und Nachhaltigkeitskriterien einbezogen. Dargestellt wird die Bewertung in einem Energieausweis.
TQ Total Quality Assessment	Um einiges darüber hinaus geht das Bewertungssystem ECO-Building Optimierung von Gebäuden durch Total Quality Assessment (TQ), das vom Österreichischen Ökologie-Institut und Kanzlei Dr. Bruck entwickelt wurde. Es wurde mit Unterstützung des bm:vit in der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des bmwa und bmlfuw erarbeitet. Durch seine Einbindung in das weltweite Projekt Green Building Challenge (GBC) garantiert es internationalen Standard.

Es arbeitet, laut Selbstdefinition, „mit Kriterien, die mittels Zahlen oder Maßnahmen definierbar sind, mit qualitativen und quantitativen Indikatoren. Verbal zu beschreibende Kriterien ... sind nicht Gegenstand des Kriterienrahmens.“

Instrument für
verschiedene Phasen

Auch das TQ-Tool sieht sich, wie dies auch für das SRZ-Instrument andiskutiert wurde (Siehe Unterkapitel 3.1.4), als Hilfsinstrument in unterschiedlichen Umsetzungsphasen - als Design Tool (für Variantenbewertung und -optimierung), als Assessment Tool (Projektbewertung am Ende der Planungsphase und nach Fertigstellung) und als begleitendes Evaluierungstool.

Kriteriengruppen:

Seine Kriteriengruppen setzen sich zusammen aus Projektbeschreibung (Kosten, Lage und Infrastruktur) und den Überthemen: Ressourcenschonung, Verminderung der Belastungen für Mensch und Umwelt, Nutzerkomfort, Langlebigkeit, Sicherheit, Planungsqualität und Qualitätssicherung bei der Errichtung.

Hier setzt auch die Unterscheidung des SRZ-Evaluierungsinstruments an, da dieses Kriterien nachfragt, die über die obigen um Einiges hinausgehen und einen auch im generellen Zugang anders ansetzt. Dies sei hier kurz noch einmal erläutert.

Andere Schwerpunktsetzung
als SRZ-Projekt:

Es liegt eine in vierfacher Hinsicht völlig andere Schwerpunktsetzung als beim SRZ-Projekt vor:

- **Während sich das TQ-Assessment-Projekt auf einen sehr weiten und völlig unbestimmten Kreis von möglichen Nutzern bezieht, dem das entwickelte Bewertungsschema vorgegeben wird, geht das SRZ-Projekt von vornherein von einer ganz bestimmten Anwendergruppe (großvolumiger Wohnbau in Niederösterreich) aus und gibt dieser das zu entwickelnde Bewertungssystem nicht vor, sondern versucht es im Dialog mit jenen Nutzern zu entwickeln, wodurch sich die Chancen einer erfolgreichen Implementierung wesentlich erhöhen.**
- **Das für das Land Niederösterreich im Dialog mit den späteren Nutzern zu erarbeitende Bewertungssystem ist nicht schon von vornherein auf den Ökologie-Aspekt eingeschränkt, sondern auch offen für die Aufnahme von wohnwirtschaftlichen, sozialen und architektonischen Qualitätsdimensionen sowie für das subjektive Qualitätserlebnis der Gebäudenutzer.**

- **Das SRZ-Projekt reduziert das Wohnangebot entsprechend dessen tatsächlicher gesellschaftlicher Funktion nicht auf seine bauliche Substanz. Es rücken daher auch Aspekte wie die Verwaltungs- und Belegungspraxis sowie die wohnbezogenen Dienstleistungs- und Serviceangebote als entscheidende Qualitätsmerkmale in den Blick. Wie weit diese Dimensionen dann tatsächlich in das zu entwickelnde Evaluierungssystem aufgenommen werden, entscheidet der in Projektstufe 1 durchzuführende Dialog mit den späteren Nutzern.**
- **Entsprechend diesem anderen Zugang zum Problem der Wohnqualität (und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Projektvorbereitungsgruppe der Landes-Akademie) steht im Mittelpunkt des für das Land Niederösterreich zu entwerfenden Bewertungsschemas nicht die Erfassung von objektiven Maßzahlen, sondern die Befragung der jeweiligen Gebäudenutzer (Mieter, Wohnungseigentümer). In welchem Ausmaß die Ergebnisse der diesbezüglichen Befragungen durch die Erhebung objektiver Maßzahlen ergänzt werden, soll sich ebenfalls im Zuge des Dialogs mit den späteren Nutzern entscheiden.**

Keine Überschneidung,
aber wertvolle Information

Zusammenfassend kann man sagen, daß es wegen der in mehrfacher Hinsicht völlig unterschiedlichen Ausgangsfragestellung keine Überschneidung zwischen dem geplanten SRZ-Projekt und den Ergebnissen des TQ-Assessment-Projekts gibt. Letztere stellen vielmehr eine wichtige Hilfestellung für die Arbeit am vorliegenden Forschungsvorhaben dar. Es wurde für den ersten Entwurf des Datenerhebungsbogen als wertvolle Grundlage herangezogen.

Interessant und bestätigend für den Ansatz des SRZ ist auch der Umstand zu werten, dass das Ökologieinstitut plus Kanzlei Bruck für das Konzept eines auf dem TQ-Tool aufbauenden „TQ-Gebäude-Qualitätszertifikats“ auch (sehr kleine) Musterbefragungen von Bewohnern in 2 Anlagen herangezogen haben, um ihre Wertungen und Gewichtungen zu überprüfen.¹⁴

„ökoinform“
von „Haus der Zukunft“

Zukunftsweisend und die Notwendigkeit von Evaluierung fachkundig untermauernd präsentiert sich auch „ökoinform“, der Informationsknoten für ökologisches Bauen,

¹⁴ Siehe dazu auch www.iswb.at/ecobuilding.

der jüngst im Rahmen von „Haus der Zukunft“ (bm:vit) initiiert wurde. Hier wird unter dem Titel „Weg zur ökologischen Optimierung von Neubauten“ auf die Notwendigkeit von Leitsätzen, die Festlegung von Bewertungskriterien, sinnvolle Bewertungssysteme und die Konkretisierung von Planungszielen verwiesen.

An erster Stelle unter dem empfohlenen Bewertungssystemen werden „Nutzerbedarfsanalyse“ durch Befragungen und Fragebögen, und „Konkretisierung der BewohnerInnen-Bedürfnisse“ mittels Partizipationsmodellen genannt. Dies sieht das SRZ als Bestätigung seiner Projektlinie.

3.2.2 Schwerpunkt Wohnzufriedenheit

Zu Aufbau und inhaltlicher Gestaltung des Fragebogens wurde auch eine größere Anzahl von Wohnzufriedenheits-Befragungen gesichtet, vorwiegend aus dem österreichischen, deutschen und Schweizer Raum.

Aktuelles aus deutschsprachigem Raum

Das SRZ verfolgt hier die Entwicklungen seit langen Jahren und hat auch selbst zahlreiche derartige Arbeiten, allein oder in Zusammenarbeit mit renommierten Meinungsforschungsinstituten durchgeführt, mit unterschiedlicher Ausrichtung. Das Quellenmaterial stammt vorwiegend aus den Neunziger Jahren, zurück reichend bis in die Achtziger Jahre.¹⁵ (Siehe dazu auch die Literaturliste.)

SRZ-Projekte

Vorwiegend Bewohner, auch Wohnungssuchende

Die Befragungen adressieren sich vorwiegend an Bewohner in neu errichteten oder schon länger bewohnten Anlagen, einige erheben die Erwartungen von Wohnungssuchenden an den geförderten Wohnbau. Das SRZ hat auch eine Studie erstellt, wo die Bedürfnisse von Wohnungswechslern mit Wertungen nach Umzug verglichen wurden.¹⁶

Die Zwecke reichen demnach von Ausrichtungen des Angebots an Wünsche künftiger Nutzer über Erhebung der Zielerreichung (POE PostOccupancyEvaluation) bis zu Prioritätsvorgaben für Sanierungsphasen.

Meinung und Lifestyle

Am Nutzer interessiert oftmals ein möglichst differenziertes Meinungsbild nach Haushaltstypen. Die Befragungen

¹⁵Siehe z.B. IS Institut für Stadtforschung: Interdisziplinäre Methoden und Vergleichsgrundlagen zur Erfassung der Wohnzufriedenheit, Wien 1988.
Das SRZ ist Anfang der 90er Jahre aus dem IS hervorgegangen.

¹⁶Czasny et al (SRZ): Wohnqualität in Wiener Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und künftiger Bewohner; Wien 1996.

haben sich in den letzten Jahren von persönlichen Befragungen durch Interviewer wegen des hohen Aufwands stark zu schriftlichen Befragungen und Telefoninterviews bewegt.

Von Wohnung bis Wohnumgebung

Die bewerteten Ebenen bewegen sich zwischen „rein wohnungsbezogen“ und umfassender von Gebäude (Wohnung, Wohnungsfreiraum, Haus/Anlage) bis zur direkten Wohnumgebung. Oftmals wird auch die weitere Wohnumgebung einbezogen. Kriterien bezogen auf einen gesamten Ort sind, da meist großstädtisch orientiert, vor allem in Relationen zu Zentren, Arbeitsplatz und übergeordneten Einrichtungen berücksichtigt.

Noten, ja-nein

Bewertet wird vorwiegend mit Noten, bzw. ja/nein-Aussagen, gefolgt von Punkten, Wichtigkeiten, in einigen Fällen auch mit Gewichtungen.

Hauptkriterium direkte Wohnqualität

Hauptkriterium ist zumeist die direkte Wohnqualität in mehreren Aspekten, häufig gefolgt von genaueren Nachfragen nach der Grundrissqualität. Architektur und Städtebau werden teilweise auch einbezogen (von Gebäudeattraktivität über städtische Infrastruktur bis zu Arbeitsplatz- und Zentrums-Erreichbarkeit).

Dienstleistung, Innovation

Neuerdings zusehends ergänzt werden Fragen zur Zufriedenheit mit der wohnbezogenen Dienstleistung durch die Unternehmen, sowie Einstellungsfragen zu innovativen Entwicklungen (Ökologie, High Tec ...). Diese Entwicklung wird vor allem in Deutschland vorangetrieben, Stichwort „Total Customer Care“, sowie bei SRZ, Bewohner-Report, Trends bei der Wohnungsnachfrage, et al.). (Siehe Literaturliste)

3.2.3 Mischkonzepte

Einzelne Arbeiten gehen über die reine Bewohnerbefragung hinaus und bedienen sich mehrerer Ebenen, wie zusätzlicher Erhebungen bei Wohn-Unternehmen und Gemeinden, Expertenbefragungen und/oder Messdatenerhebung von Fachleuten, um ein noch breiteres Bild zu bieten.

„Faktor 4 im nö. Wohnbau“

Neben, unter anderem, der umfassenden Erhebung zu Großwohnanlagen (IS, Czasny, Feigelfeld, 1991), die aber auf den Sanierungsaspekt abzielten, ist hier vor allem auf die mit Unterstützung der nö. Wohnbauförderung erstellte, sehr umfassende Studie zu „Faktor 4 im nö. Wohnbau - Planungsgrundsätze für einen ressourcenschonenden Wohnbau in NÖ“ zu verweisen.

Nachhaltigkeit:	Diese setzte sich zur Aufgabe gemäß Faktor 4 („doppelter Wohlstand bei halbiertem Naturverbrauch“) die in dem hochaktuellen und sehr weiten Begriff der „Nachhaltigkeit“ subsumierten Einflussfaktoren auf und durch Wohnbau zu analysieren, alle in Anspruch genommenen Ressourcen zu untersuchen und sinnvolle Einsparungs- und Effizienzsteigerungs-Möglichkeiten aufzuzeigen. Die Studie zieht damit den Bogen von Wohnqualitäts-Erhebungen mit Schwerpunkt Ökologie und Nachhaltigkeit (siehe Unterkapitel 3.2.1, vor allem Total Quality Assessment) zu Wohnqualitäts-Erhebungen mit Schwerpunkt Wohnzufriedenheit (siehe Unterkapitel 3.2.2, sowie das hier vorgestellte Projekt des SRZ). „Faktor 4“ bezieht sich außerdem auch auf den geförderten, großvolumigen Wohnbau.
Bogen von Ökologie ... zu Wohnzufriedenheit	
Bewertungsschema	Als Endergebnis bietet die Studie, neben ausführlichen Argumentationen, Basis-Materialien und Empfehlungen für die verschiedenen Wohnbau-Akteure, den Raster für ein „Bewertungsschema für Wohngebäude“ auf drei Bewertungsebenen.
Viel Übereinstimmung	In den drei Hauptgruppen „Standort“, „Nutzen“, „Ökologische Nachhaltigkeit“ und „Kosten“ finden sich zahlreiche Punkte, die auch im Erhebungsbogen des SRZ, teilweise im Fragebogen zu finden sind. Zu „Standort“ gliedert die Arbeit in: Erschließung, Bebauung, Nutzung bestehender Bauwerke und Standortattraktivität. Zu „Nutzen“ unterscheidet sie Raumkonzept, Architekturqualität und Garage/Stellplatz. Auf „individuelle Bewertung“ wird hingewiesen (Standort- bzw. Architekturqualität“). „Kosten“ unterscheidet Anschaffungs- und Folgekosten.
„Ökologie“ für Bogen 3	Die zahlreichen Unterpunkte zu „Ökologischer Nachhaltigkeit“, wie ökologische Kennwerte, Baustoffe und Konstruktion, Energieverbrauch (Nutzungsphase), Technische Gebäudeausrüstung, wurden in die vorläufige Gliederung des Datenerhebungsbogens 3 aufgenommen. Hier wird in Projektstufe 2 detaillierter abgeklärt werden müssen.
Noch nicht getestet	Was nicht erfolgte, ist eine Muster-Anwendung dieser Kriterienlisten im großvolumigen nö. Wohnbau. Dazu wäre auch eine Überarbeitung in ein konkret umsetzungsorientiertes „Tool“ (siehe TQ-Tools) noch zu leisten. Die Studie hat jedenfalls in ihrer klaren Übersichtlichkeit sehr konstruktive Anregungen für die Studie des SRZ gebracht, die auch in gemeinsamen Gesprächen mit Arch. Wallner, einem der beiden Autoren, verdichtet werden konnten.

4 Konzept zur weiteren Vorgangsweise

4.1 Die nächsten Phasen

Da in diesem Bericht schon an einigen Stellen der Phasenaufbau des Projekts beschrieben wurde (siehe Kapitel 1.3 und 2.1), soll er hier nur noch einmal kurz zusammengefasst werden:

Aktueller Stand	Der Modell-Fragebogen liegt nun vor, ebenso ist der Aufbau des Datenerhebungsbogens festgelegt. Um die Entwicklung des Evaluierungsinstruments sinnvoll weiter zu führen, sind nun die Phasen 2 und 3, die Testung dieser Materialien und das Adaptieren aufgrund der dabei gewonnenen Erfahrungen, vorgesehen.
Datenmaterial über Wohnbauten erforderlich	Vorbedingung für eine Auswahl von Test-Anlagen ist das Vorhandensein ausreichenden Datenmaterials über mindestens zwei Jahrgängen von kürzlich bezogenen, mit Wohnbauförderungsmitteln errichteten großvolumigen Wohnbauten. Daraus sollen Statistiken erstellt werden, die eine nach Größe, Lage, Rechtsform, Bebauungstyp repräsentative Auswahl von Modell-Befragungsanlagen ermöglichen.
Wohnbaustatistik	Diese digitale Aufarbeitung hat auch den positiven Nebeneffekt, dass damit der Grundstein für eine kontinuierliche Wohnbaustatistik gelegt wird, die möglicherweise in dieser Form noch nicht zur Verfügung steht. Nachdem schon eine gute Kommunikationsbasis zu in Niederösterreich tätigen gemeinnützigen Bauvereinigungen hergestellt ist, werden Vereinbarungen zu Auswahl und Vorgangsweise schnell herzustellen sein.
Gbv erhalten Feedback, Bewohner schätzen Aufmerksamkeit	Für die einbezogenen Bauvereinigungen ergibt sich im Gegenzug der Bonus, über neuere Anlagen ein interessantes Feedback zu erhalten. Nicht zu vergessen auch der positive Effekt auf die Kunden¹⁷, die Bewohnerschaft. Mit einer Befragung wird ihnen vermittelt, dass das verwaltende Unternehmen großes Interesse an der Hinterfragung der Bewohnerzufriedenheit zeigt. Darauf folgende rasche gezielte Aktivitäten der Bauvereinigungen in diesen Anlagen sind von großem Image-Gewinn.

¹⁷ Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass sich die im Text verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gleichermaßen auf Personen weiblichen und männlichen Geschlechts beziehen.

Modell-Befragung nicht repräsentativ **Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die kleine Modell-Befragungsaktion hauptsächlich der Überprüfung der Instrumente dient, und die gewonnenen Ergebnisse schon aufgrund der geringen Fallzahlen nur äußerst eingeschränkt repräsentative Qualität aufweisen können.**

Geprüft wird der Umgang der Befragten mit dem Fragebogen und die erreichte Qualität der Daten.

Erste Erfahrungen **Der Rücklauf der Datenerhebungsbögen aus den Unternehmen und von den Gemeinden wird zeigen, inwieweit die gewünschten Informationen, mit vertretbarem Aufwand, eingeholt werden können.**

Diskussionen über Indikatoren **Zur Einbeziehung von objektiven, meßzahlenorientierten Qualitäts-Indikatoren (Energiekennzahl, Teile aus Total Quality Gebäudezertifikation) werden noch, wie schon erwähnt, Diskussionsrunden notwendig sein.**

4.2 Bandbreite der Anwendungsmöglichkeiten und innovative Wertigkeit

4.2.1 Bandbreite der Anwendungsmöglichkeiten
Qualitätspass im nachhinein **Mittels eines leicht anwendbaren, kostengünstigen Instruments (Befragung und Datenerhebung) sollen, so das Projektziel, erst kurze Zeit bewohnte großvolumige Wohnbauten auf ihre Qualität hin untersucht werden (sogenannte POE post occupancy evaluation). Dies macht sie auch vergleichbar - die Ergebnisse können in einer Art „Qualitätspass“ offengelegt werden.**

Breit kommunizierbar **Derartige Informationen und Vorgaben können auf breiter Ebene kommuniziert werden - unter den Konsumenten, das heißt Wohnungssuchenden, die das Angebot daran messen; unter Planern und Bauträgern, die ihre Projekte dahingehend überprüfen; oder unter Gemeindevertretern, die eine Orientierung für ihren Neubaubedarf erhalten.**

Dieser Nutzen wurde auch von einem breiten Kreis von Experten gesehen (siehe Kapitel 1.4).

Land Niederösterreich: Zielvorgaben, Leitsätze **Andererseits können aus den Erkenntnissen Zielvorgaben und Mindeststandards entwickelt werden. Das Land Niederösterreich definiert damit den Qualitätsstandard, den es mit dem Einsatz von Wohnbauförderungsmitteln für seine Bevölkerung erreichen will - es entwickelt Leitsätze. Diese können in einem offenen Diskussions- und Partizipationsprozess mit Vertretern von Bewohnerschaft,**

	Gemeinden, Planern und Bauträgern demokratisch legitimiert werden.
Checklisten für Frühstadium?	Dies würde bedeuten – es sei hier erlaubt, über den Rahmen der Projektkonzeption hinaus zu denken – dass ein weiteres Ergebnis auch Checklisten sein können, die an neue Projekte schon in sehr frühem Stadium angelegt werden können.
Aktueller Anforderungsstand	Derartige Checklisten würden, basierend auf Befragungen im neueren Bestand, einen sogenannten „aktuellen Anforderungsstand“ abbilden können, sowie aus den in den Fragebogen eingefügten allgemeinen Trendfragen Hinweise auf das Interesse an zukunftsorientierten Ansätzen bieten. Diese Fragen müssten auch periodisch an die neuesten Entwicklungen im Wohnbau angepasst werden.
Plus Trends	Um diese Checklisten mit einem noch stärker vorausschauenden Anforderungsprofil auszustatten, wäre eine Ergänzung um weitere innovative Kriterien aus Trendrecherche im In- und Ausland anzuraten. So könnte besser der gewissen Schwerfälligkeit des Baugeschehens – zwischen den ersten Projektideen und dem Bezug eines Neubaus vergehen doch öfter erhebliche Zeiträume – begegnet werden.
Ansatz: Raumplanung, Bedarf	Besonders wichtig erscheint uns auch, dass derartige Orientierungshilfen in sehr frühen Projektierungsstadien schon herangezogen werden. Die Qualität eines Projekts entscheidet sich oft schon in der Phase der Entscheidung, wo – sowohl regional als auch auf welcher Liegenschaft, für welchen Bedarf und mit welcher infrastrukturellen Anbindungen gebaut werden soll. Der Schlüssel liegt demnach in der Raumplanung und in der Bedarfsplanung.
4.2.2 Organisation der Verbreitung der Ergebnisse	Ausblick: Verbreitung der Ergebnisse - Finanzierung Für die als Endphase eines Projekts wie dieses unumgängliche Organisation von Verbreitungs-Aktivitäten, von Informationsveranstaltungen, Workshops, Seminaren und medialer Aufbereitung würden sich interessante Kofinanzierungsmöglichkeiten auf EU-Ebene anbieten.
EU LIFE Environment	Die Berücksichtigung von Umweltaspekten und nachhaltigen Entwicklungen in der Raumordnung und Flächennutzungsplanung ist ein wichtiges Ziel des EU LIFE Environment Programms. Vorhaben, die von den für Raumordnung zuständigen Abteilungen eingereicht werden und die als gutes Beispiel für regionalpolitische Maßnahmen in den Gebieten des Strukturfonds zur Vorbereitung auf

den Beitritt dienen können, haben gute Chancen auf Realisierung. Beiträge, welche die beteiligten Akteure auf lokaler Ebene (Bürger, Wirtschaft, NGO, Multiplikatoren) einbringen können, sollen ebenfalls berücksichtigt werden. Kommunikation wichtiger Vorhaben („Dissemination“) ist ein Hauptziel von LIFE. Es ist anzunehmen, dass auch im Call 2003 diese Ziele weiter propagiert werden.

Um Kofinanzierung ansuchen?

Es sollte daher in der weiteren Projektstrukturierung und in den Überlegungen zur Finanzierung des Gesamtvorhabens frühzeitig andiskutiert werden, ob um eine derartige Kofinanzierung der EU angesucht werden sollte. Aufgrund der bekanntlich umfangreichen Einreichungserfordernisse und strikten Termschemata derartiger Förderansuchen ist eine baldige Befassung mit dem Thema anzuraten.

Hier noch einige erste Überlegungen zu Zielen, Zielgruppen und Maßnahmen eines derartigen Projekts:

Arbeitstitel Informationskampagne

Als Thema und Arbeitstitel könnte formuliert werden:

„Das Land Niederösterreich führt eine Informationskampagne für den nachhaltigen Wohnbau und über dessen Bewertungssysteme durch.“

Mit der Demonstration von Qualitäts-Checklists und best-practice Wohnanlagen aufgrund der Bewertung der Gebäudequalität (Qualitätspass, TQ, Faktor 4) soll das Image der verdichteten Wohnform verbessert und folgende Ziele erreicht werden:

- Ziele:
- **Steigerung der Nachfrage nach qualitativollen verdichteten Wohnformen im suburbanen/ ländlichen Raum**
 - **Verbesserung des Angebots durch verstärkte Realisierung von nachhaltigem Wohnungsbau (Gebäudezertifikate)**
 - **Verhinderung von Zersiedelung (LIFE-Ziel: nachhaltige Entwicklung in der Raum-ordnung)**

Zielgruppen sind vor allem folgende Personenkreise:

- Zielgruppen:
- **Entscheidungsträger¹⁸ auf Länderebene (Raumordnung, Wohnbau) und Gemeindeebene (v.a. Bürgermeister, Gemeinderat), Multiplikatoren**
 - **Bauträger, Projektentwickler, Immobiliensektor**
 - **Planer, Ziviltechniker**
 - **Fertighausproduzenten, Bau-, Fachgewerbe**

¹⁸Nochmals die Anmerkung: personenbezogene Begriffe beziehen sich auf weibliches und männliches Geschlecht.

- **Berater von Banken, Bausparkassen**
- **Bevölkerung, Wohnungssuchende**

Folgende Maßnahmen und Produkte scheinen im Rahmen des Projekts möglich:

Beispiele für Aktivitäten:

- **Erarbeitung eines Verbreitungskonzeptes, Aufbereitung der dann vorhandenen Grundlagen und Studieninhalte**
- **Durchführung von Schulungen, Workshops, Seminaren, Hearings, Informationsveranstaltungen**
- **Initiierung und Begleitung von Bürgerbeteiligungsverfahren**
- **Medienarbeit (inkl. Darstellung der Ergebnisse im Internet)**
- **Herstellung von Wander-Ausstellungen, Video, Informationsmaterial**
- **Vermittlung der Ergebnisse in andere Regionen**
- **Präsentation auf internationaler Ebene**

Arbeitsgruppe

Für diese Aktivitäten soll das Land Niederösterreich als Projektleiter und -koordinator Kooperationspartner aus Forschung (SRZ) sowie Beratung/Moderation heranziehen.

Wir empfehlen, bald eine kleine Arbeitsgruppe zu bilden, die Chancen und Machbarkeit eines derartigen Projekts abklären soll.

ANHANG

Liste der interviewten Personen:
(in alphabetische Reihenfolge)

BM Franz CSECSINOVIC
Obmannstv. des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger
Bauträger, Landesgruppe Niederösterreich, Amstetten

Helmut DEUBNER
Atelier für naturnahes Bauen, Gänserndorf

Hofrat Dr. Gerhart FELLNER
Leiter der Abteilung Wohnungsförderung, St. Pölten
Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Finanzen

Prokurist Mag. Wolfgang KIER
Abteilungsleiter Projektfinanzierung,
Raiffeisen Landesbank Niederösterreich-Wien AG

Friedrich KNOTZER
Niederösterreichischer Landesrat, St. Pölten

Mag. Friedrich MARSCHALEK
Gruppenleiter Wohnbaufinanzierung,
Raiffeisen Landesbank Niederösterreich-Wien AG

Mag. Robert RINTERSBACHER
Geschäftsführer der Alpenland gemeinnützige
Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, St. Pölten

DI Franz SCHÖRGHUBER
Niederösterreichische Wohnbauforschung

Univ. Lekt. Dr. Georg SCHÖRNER
Niederösterreichische Landesakademie,
Bereich Umwelt und Energie

Mag. Harald WALLNER
Architekt, St. Pölten

Regierungsrat Josef WALLY
Büro der Landeshauptmannstellvertreterin Liese Prokop
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, St. Pölten

Interviewbeginn

Interview-Leitfaden „Evaluierungsinstrument für den großvolumigen Wohnbau“

InterviewpartnerIn
/ExpertIn.....
Funktion.....
Institution

Datum

InterviewerIn SRZ

Einleitung:

Wie Sie schon informiert wurden: das Interview ist vorstrukturiert, von mir werden zahlreiche Fragen, jedoch ohne vorgegebene Antwortmöglichkeiten gestellt. Als Gesprächszeitraum ist rund eine Stunde vorgesehen. In dieser Zeit sollen zielgerichtet die wesentlichsten Aspekte beleuchtet werden, eine detailreiche und erschöpfende Behandlung aller Themata zu Evaluierung ist sicher nicht möglich und nicht beabsichtigt.

Wenn Sie einverstanden sind, lasse ich während des Interviews eine Tonbandkassette mitlaufen, jedoch nur als internes Hilfsmittel ergänzend zur händischen Mitschrift.

Die 5 Themenschwerpunkte, die ich heute ansprechen will, sind, wie schon schriftlich übermittelt,

- + als kurzer Einstieg: Situation des geförderten Neubaus (großvolumiger Wohnbau) in NÖ
- + Nutzen, Anwendungsbereiche eines Evaluierungs-Instruments
- + Wertigkeit von Faktoren: „harte“ (Bestands-, Messdaten) und „weiche“ (Bewertungen, Meinungen)
- + Bewohnerbefragung:
 - Wichtigste inhaltliche Bereiche, Gewichtungen
 - Durchführungsdetails
- + ergänzender Handlungsbedarf, sowie Durchsetzungsstrategien.

Zur Evaluierung von Wohnbauten (nach „harten“ und „weichen“ Faktoren) und zur aktuellen Fördersituation in NÖ haben wir zahlreiches Material aufgearbeitet. Der Schwerpunkt des Gesprächs soll auf einer darüber hinausgehenden kritischen Diskussion des hier vorgesehenen Verfahrens zur Bewertung von Wohnbauten in NÖ liegen. Zu Beginn möchten wir daher nur kurz auf Folgendes eingehen:

1. Zur Situation des geförderten Neubaus (großvolumiger Wohnbau) in NÖ:

1.1 Wie sehen Sie die aktuelle Leistung an Wohnbauförderung in Hinblick auf Quantität und Qualität?

1.2 Wo haben sich in den letzten 10 Jahren die bedeutendsten Verschiebungen ergeben? Wo sind derzeit die merkbarsten Bedeutungsgewinne / -verluste?

1.3 Worin liegen, Ihrer Ansicht nach, die schwerwiegendsten Folgen der bisher besprochenen Situation (für die Betroffenen, für die sonstigen Akteure, für die Verwaltung, für die Stadt- bzw. Orts- und Regionalentwicklung, für die Gesellschaft ...)? Wo ist Handlungsbedarf?

1.4 Was bedeutet diese gerade besprochene Situation für Ihren Wirkungsbereich, und für die Kooperation mit den anderen Akteuren im Wohnungswesen? Wo liegen die Positiva, wo die Probleme?

Ein Gliederungsvorschlag dazu: 9 Untergruppen - 1) KundInnen, 2) Institutionen bzw. zentrale Verwaltungs-Stellen, 3) Politikebene, 4) dezentrale Stellen, wie Bezirks- und Gemeindeverwaltung, 5) Bauträger bzw. Hausverwaltungen, 6) Bauwirtschaft, Baugewerbe 7) PlanerInnen, ArchitektInnen 8) Handel und Gewerbe (Nahversorger, Arbeitsplätze), 9) Initiativgruppen und Vereine,...

1.5 Wie sehen Sie die Trends im Wohnbau? Was wird/kann sich in positiver Richtung ändern? Wo können die Schwerpunkte künftiger krisenhafter Entwicklungen liegen? Was sind, Ihres Erachtens, die wesentlichen Ursachen? Wird dem ausreichend begegnet? Sind die derzeitigen Konzepte aktiv oder reaktiv?

1.6 Wie wirken sich derzeitige Konzepte und Maßnahmen, speziell solche für NÖ, aus? Greifen sie?

nun zu unserem eigentlichen Thema, zum Kernthema:

2. zu Nutzen und Anwendungsbereiche eines Evaluierungs-Instruments

2.1 Glauben Sie, dass mittels umfassender Evaluierung von Wohnungsneubauten eine nachhaltige qualitative Verbesserung erreicht werden kann?

Halten Sie das Instrument der Evaluierung grundsätzlich für sinnvoll?

2.2 Sehen Sie in Ihrem konkreten Handlungsbereich einen möglichen Gewinn daraus? Sehen Sie direkte Einsetzungs- und Umsetzungsmöglichkeiten?

2.3 bestehende, oder gerade neu geschaffene Instrumente (z.B. „Energieausweis“) leisten eine wertvolle ökologisch orientierte Evaluierung anhand von Messungen und Berechnungen, wie Energiekennzahlen.

In dem hier vorgesehenen „Pass“ werden

- + Einerseits „harte“ Fakten wie etwa Ausstattungsmerkmale der Gebäude, Dienstleistungsangebote der Hausverwaltung, Infrastruktur in unmittelbarer Wohnumgebung, Höhe der Wohn- und Betriebskosten, usw. aufgenommen,*

- + *andererseits subjektive Bewohnermeinungen, verschiedene Aspekte von Wohnzufriedenheit (wie Zufriedenheit mit Wohnung, Freiraum, Haus, Wohnumgebung sowie Verwaltung) erfasst.*

Sind Sie der Meinung, dass vorhandene Instrumente derzeit ausreichen, oder dass das hier konzipierte neue Instrument ergänzend zu den bestehenden oder stellvertretend für sie eingesetzt werden sollte?

2.4 Wer wären die wichtigsten Ansprechpartner (Gruppen, Institutionen, Personen)

- a) als Anwender
- b) als Nutznießer?

- + *Welcher Art wäre jeweils der vermutliche Hauptnutzen?*
- + *Wer kommt eventuell außerdem noch als Ansprechpartner in Frage?*
- + *Wer würde sich am stärksten für ein solches Projekt aussprechen?*
- + *Wer würde sich Ihres Erachtens am stärksten gegen ein solches Projekt aussprechen?*

Welcher Art wäre jeweils der vermutliche Hauptvorbehalt?

(bitte reihen bzw. detaillieren)

Vorgabe Ebenen	wichtigster Nutzer/sonst.	Wichtigster Nutznießer/so	Hauptnutzen	stärkster Befürworter	stärkster Gegner	Hauptvorbehalte
Politik						
Verwaltung						
Bauträger bzw. Verwalter						
Bauwirtschaft						
PlanerInnen, ArchitektInnen						
Finanzierungssektor						
Wohnungswerber - Kunden						
Sonstige						

Mit welchen Personen (Experten, Institutionen ..) würden Sie empfehlen, zur Diskussion dieser Causa in Kontakt zu treten?

2.5 Das hier vorgeschlagene Verfahren ist als Evaluierung durch Nachkontrolle der Ergebnisse konzipiert. Erscheint Ihnen dies als die geeignete Einsatzphase,

ja/nein

oder könnten sie sich auch vorstellen, dass ein Einsatz von Evaluierung in anderen Phasen eines Wohnbauprojekts effektiver bzw. sinnvoller wäre?

Ich liste Ihnen hier einige auf:

Zur Vorinformation von Gemeinden und Bauträgern	
Zur Bewertung von Projekten bei Antragstellung von Wohnbauförderungsmitteln (Erreichung von Mindestpunktezahlen, Vorgabe von Nachbesserungen, Reihung bei Mehrfachangeboten, Reihung nach Vergabeprioritäten)	
Zur Bewertung des geförderten Baus vor Übergabe	
Zur Feststellung von Sanierungsbedarf nach längerer Wohndauer	
Zur laufenden Information im Wohnbaubereich über vorhandenen Qualitätsstandard	
Oder ein mehrfacher Einsatz in verschiedenen Phasen (z.B. in der Planung und nach Bezug)	

2.6 Unterschiedliche Zeitpunkte der Evaluierung erfordern natürlich unterschiedliche Instrumente. In unserem Forschungsprojekt ist vorgesehen, den Stellenwert der Modell-Befragungen je nach der aus der Diskussion hervorgehenden gewünschten Evaluierungsstrategie zu justieren.

Gemäß der vorangegangenen Frage nach Einsatzphasen bestünde der Bedarf nach einem Befragungsinstrument (für im nachhinein) einerseits und/oder einer Checkliste (für im vorn hinein) andererseits.

Vorstellbar ist daher, je nach den oben gewählten Einsatzphasen, die Befragung, und zwar

a) Künftig, mittels der in diesem Projekt getesteten Fragebögen, in seit einiger Zeit bezogenen Bauten durch Befragung die Wohnzufriedenheit zu erkunden (dies ist der primäre Ansatz, von dem dieses Projekt ausging)

Denkbar wäre jedoch auch die Checkliste, und zwar

b) anhand von „Modell-Befragungen“ in diesem Projekt Wichtigkeiten und Anforderungen zu erkunden und daraus Checklisten zu entwickeln, anhand deren künftige Bauprojekte in der Planungsphase überprüft werden können (die Checklisten würden einen sogenannte „aktuellen Anforderungsstand“ enthalten), bzw.

c) darüber hinaus solche Checklisten um innovative Kriterien (aus Trendrecherche) zu ergänzen (diese Checklisten würden ein stärker zukunftsorientiertes Anforderungsprofil enthalten).

Welche Vorgangsweise wäre, gemäß Ihrer Prioritäten für den Einsatz von Evaluierung, die angemessene?

3. zur Relation von „harten“ und „weichen“ Faktoren in der Bewertung:

3.1 Das Projekt hat zum Ziel, Indikatoren zu entwickeln, anhand derer eine umfassende Bewertung von geförderten Wohnbauten in NÖ vorgenommen werden kann.

Hypothese ist, wie schon angeführt, dass – über die erheb- und messbaren energietechnischen bzw. ökologischen Qualitäten („harte Faktoren“) hinaus auch andere bewohnerbezogene Wohnwertkriterien (einerseits „harte“ Faktoren wie etwa Ausstattungsmerkmale der Gebäude, Dienstleistungsangebote der Hausverwaltung, Infrastruktur in unmittelbarer Wohnumgebung, Höhe der Wohn- und Betriebskosten, usw., sowie „weiche Faktoren“ aus den Bewohnermeinungen) einbezogen werden sollen, um die Qualitätsstandards laufend zu erhöhen.

Halten Sie diesen Ansatz für richtig?

3.2 Welche Gewichtung würden Sie den zweiten, den bewohnerbezogenen vorwiegend qualitativen Kriterien insgesamt in Relation zu den ersten, den ökologischen Kriterien geben? (Zusammen 100%)

2 %

1 %

3.3 Sehen Sie Probleme in diesem Ansatz? Wenn ja, welche?

4. zur geplanten Bewohnerbefragung:

4.a Wichtigste inhaltliche Bereiche, Gewichtungen

4.a.1 Wie sind die Gewichte der einzelnen, für die Bewertung der Qualität von größeren Wohnbauten relevanten Bereiche einzuschätzen (Wohnung, Haus, direktes/weiteres Wohnumfeld, Vergabe, Verwaltung ...)? Wie spiegelt sich darin die aktuelle Situation im Mehrfamilienhausbau?

Zuerst Reihung der Hauptbereiche 1,2,3 ...(Wichtigste Bereiche? Unrelevanteste Bereiche?)

Zuletzt Prozente

Kategorien	Untergruppen	Bewertung	Prozent
Wohnung	Qualitäten (Räume, Umwelteinflüsse; Sonderformen)		
	Kosten		
	Zustand		
Wohnungseigener Freiraum	Qualitäten (baulich, Ungestört-heit)		
Haus / Anlage	Einrichtungen (innen, außen)		
	Infrastruktur in Anlage		
	Qualitäten (Räume, Umwelteinflüsse, Ökologie)		
	Zustand (innen, außen)		
	soziales Klima		
Hausverwaltung/ -betreuung	Servicequalitäten (vor Bezug, laufend)		
	wohnbezogene Dienstleistungen		
Wohnungsumgebung	Lage		
	Infrastruktur		
	Erreichbarkeit		
Wechselabsicht	Ausmaß		
	Art		
	Gründe		
Zukunftsaspekte (Interesse an...)	Zielgruppenorientierung		
	ökolog. Orientierung		
	techn. Orientierung		
	sonstige Orientierung (Beschäftigung, Komfort, Mitbestimmung...)		

4.a.2 Welche Aspekte vermissen Sie noch, was hielten Sie weiters für wichtig?

4.b Eckdaten

Wie schon erläutert, werden selbstverständlich die Eckdaten zu den Wohnbauten erhoben (Rechtsform, Kosten, Haus- und Wohnungsdaten, Lage). Sollen auch Angaben zur Gemeinde mit berücksichtigt werden (Gemeindegröße, Bewohner-, Beschäftigungs-, Wohn-, Infrastruktur, Anbindung, Besonderheiten des Bedarfs)

5. zum ergänzenden Handlungsbedarf, sowie zu Durchsetzungsstrategien.

5.1 Was sehen Sie als die wichtigsten Schritte an, um die Nutzung eines derartigen Evaluierungsinstruments bzw. die Verbreitung der relevanten Ergebnisse zu fördern?

z.B.

persönliche Gespräche

Präsentationen, Workshops, Veranstaltungen

Publikationen, Internet

5.2 Halten Sie ein periodisches Revirement des Instruments in Hinblick auf Weiterentwicklung / Innovation im Wohnbausektor für sinnvoll?

Vorschlag z.B. Controlling durch interdisziplinäre Arbeitsgruppe, die in Abständen das Instrument überprüft

5.3 Wie hoch (in Prozenten) schätzen Sie die Erfolgchancen für die Etablierung eines derartigen Evaluierungsinstruments ein?

Worin bestünde bzw. besteht ein Haupthindernis?

Was müßte, noch einmal zusammenfassend gefragt, vor allem getan werden (bei der Gestaltung des Instruments selbst bzw. beim Versuch zu seiner Implementierung), um die Chancen der Etablierung zu verbessern?

5.3 Abschließend, was wäre, unter Vernachlässigung der Sachzwänge und Durchsetzbarkeiten, Ihrer persönliche Vision für einen optimalen Weg zur Gewährleistung nachhaltiger Qualität im geförderten Wohnbau, über die gesamte Lebensdauer der Bauten?

Literaturliste

- Aramis-Research: Wohnverhältnisse und Wohnzufriedenheit in der Schweiz; Schweiz 1998
- Arend, Michal (Statistisches Amt des Kantons Zürich): Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich 2001; Schweiz 2001
- Blinde, Julia; Schlich, Robert: Freizeitmobilität und Wohnsituation; Schweiz 2000
- Blum, Andreas: Umweltgütesiegel für Gebäude; 1999
- Böltken, Ferdinand; Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette (Informationen zur Raumentwicklung): Wohnen - Wunsch und Wirklichkeit; Deutschland 1999
- Bonelli, Gerhard: Ökologie der Althausanierung; St. Pölten 1998
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung Heft 1.2000: Nachhaltigkeit als sozialer Prozess; Bonn 2000
- Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.): Schriftenreihe Wohnungswesen Band 69: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen; Schweiz 2000
- Bundesministerium für Bau- und Wohnungswesen: Kostengünstiges und qualitätsbewusstes Bauen in Deutschland fördern; Deutschland 2001
- Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie: Ökoinform – Informationsknoten für ökologisches Bauen: Der Weg zur ökologischen Optimierung von Neubauten; Wien 2002
- Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie: Ökoinform – Informationsknoten für ökologisches Bauen: Ökologische Baustoffoptimierung; Wien 2002
- Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit Sektion V – Wohnbauforschung: Symposium Hightech? Lowtech? Bauen, wohnen und arbeiten in der Informationsgesellschaft; Wien 2001
- Centre Scientifique et Technique du Batement: Sustainable renovation of building for sustainable neighbourhood (HQE²R); Frankreich 2002
- Czerny, Margarete; Weingärtner, Michael (WIFO): Auswirkungen von Kürzungen der Wohnbauförderung in Niederösterreich; St. Pölten 2000
- Department of the Environment, Transport and the Regions: London: Building a Better Quality of Life; Großbritannien 2000
- Deutsch, Edwin: Wohnbedarf, Mobilität und adäquates Wohnen; Amt der NÖ Landesregierung- Wohnbauforschung (Hrsg.); St. Pölten 2001
- DIW, SOEP: Wohnzufriedenheit bei Eigentümer höher; Deutschland 1998
- E.V.A. Energie Verwertungsagentur: Energie- und klimaschutzrelevante Bestimmungen; Österreich 2000
- E.V.A. Energie Verwertungsagentur: Neue Wege bei der Wohngebäudesanierung; Österreich 2001
- Eriksson, Tomas (Kalmarhem Ltd.): Sustainable refurbishment Europe (Sureuro) - General Project Information; Project Description; Schweden 2000
- Europäisches Parlament: Richtlinien des europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme; Strassburg 2001
- European Thematic Network on Practical Recommendations for Sustainable Construction (Presco) - General Project Information; Belgien 2001
- Federal Ministry of Transport, Building and Housing: Guideline for Sustainable Building; Bonn 2001
- FGW: Prüf-, Forschungs- und Versuchswesen, Bauprodukte im Wohnbau; Heft 1/2002; Österreich 2002

- Floegl, Helmut (Wohnwirtschaftliche Tagung): Facility Management - die professionelle Verwaltung der Unternehmensressourcen; Österreich 1998
- Gutmann, Raimund; Rünzler, Beate: Wohnqualität und Wohnzufriedenheit im sozialen Wohnbau – eine vergleichende „Post-Occupancy Evaluation“ Studie dreier Großsiedlungen der Stadt Salzburg; Salzburg 1991
- Institut für Stadtforschung (Hrsg.): Interdisziplinäre Methoden und Vergleichsgrundlagen zur Erfassung der Wohnzufriedenheit; Wien 1988
- Institute for International Research: Certified Immobilienprojekt-Manager; Österreich 2001
- Institute for International Research: Kennzahlen & Vergleichswerte für Immobilien; Österreich 2001
- ISWB: Bewertungskriterien am Beispiel Ökologie; Wien 2002
- ISWB: Innovative Wohnbauprojekte; Österreich 2001
- Keul, Alexander: Dimensionen der Wohnqualität; Salzburg 1992
- Kleindienst, Gerhard; Kuzmich, Franz: Bebauungsformen und Raumwärmebedarf; Wien 1999
- Kommission der europäischen Gemeinschaften: Vorschlag für eine Richtlinie des europäischen Parlaments und des Rates über das Energieprofil von Gebäuden; Brüssel 2001
- Korab, Robert: Qualitätswettbewerb im Wohnbau; in Perspektiven Heft 5/2000; Wien 2000
- Kühberger, Anton: Qualitätsmerkmale bei Mietwohnungen; Salzburg 1992
- Kuhnert, Nikolaus; Schnell, Angelika: Das vernetzte Haus; in: Zeitschrift für Architektur und Städtebau ARCH+ Heft 10/2000
- Land Niederösterreich: Fördergrundlagen / Energiekennzahl; St. Pölten 2002
- Leitner, Kurt; Kuzmich, Franz: Ausgewählte Siedlungen und Siedlungsprojekte in Niederösterreich; Amt der NÖ Landesregierung- Wohnbauforschung (Hrsg.); St. Pölten 2000
- Ludwig, Siegfried (Volkspresse für Niederösterreich): Die Wohnung - mehr als eine Ware; Österreich 1998
- Neumann, Ingo (GfPI mbH): Neue Dienstleistungen und Controllingmodelle - Kostenoptimierung bei laufender Instandhaltung; Deutschland 2000
- Niederösterreichische Landesakademie: Optimierung des Energieeinsatzes und des Wärmehaushaltes; Österreich 2001
- Oficina Tecnica de Cooperacio: Indicators system to assess new urban services (lanus) - General Project Information; Project Description; Spanien 2000
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.): Geprüft, geeicht, gefördert; in: Wohnen plus Heft 5/2001
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.): Mit Ökologie punkten; in: Wohnen plus Heft 2/2002
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.): Die „neu-moderne“ Hausbesorgung; in: Wohnen plus 1/2002
- Österreichisches Ökologieinstitut und Kanzlei Dr. Bruck: Eco-Building Optimierung von Gebäuden durch Total Quality Assessment; Österreich 2001
- Österreichisches Ökologieinstitut: e3 building: Maßstäbe für die Zukunft setzen; Österreich 2001
- Oswald, Petra; Spirinckx, Carolin: Ecology, Economy, Efficiency: e3building – Beyond Demonstration Concepts Toward Widespread Implementation; Wien 2001

- Pollak, Sabine; Haselsteiner, Edeltraud; Tusch, Roland (ORTE): Verdichtete Wohn- und Siedlungsformen in Niederösterreich; Österreich 2001
- Pollak, Sabine; Haselsteiner, Edeltraud; Tusch, Roland: Ein Handbuch zur Siedlungskultur in Niederösterreich; Amt der NÖ Landesregierung-Wohnbauforschung (Hrsg.); St. Pölten 2002
- Renner, Mechthild (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung): Gute Beispiele aus dem Experimentellen Wohnungs- und Städtebau; Deutschland 2001
- Robert Koch-Institut: Umweltbedingter Lärm und Wohnzufriedenheit; Deutschland 2000
- Sablik, Karl; Wehle, Peter: Netzwerk Lebensstil; Österreich 2001
- Schader-Stiftung (Hrsg.): wohn:wandel; Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens; Darmstadt, 2001
- Sparkassenverband: Gütesiegel für Gebäude erleichtert Hauskauf; Deutschland 2001
- Ströbinger, Norbert; Weitzer, Reinhard: Regionalwirtschaftliches Konzept (RWK) NÖ – Mitte; in: Magazin für Raumordnung, Raumforschung und Umweltschutz in Niederösterreich (Raum & Ordnung) Heft 2/2002
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (Hrsg.): Sustainable Building – Framework for the Future, Rotterdam 2000
- SVW Schweizer Verband für Wohnungswesen: Günstige Wohnungen bereitstellen genügt nicht; in: Wohnen Heft 9/2001
- SVW Schweizer Verband für Wohnungswesen: Kompakt, einfach, kostengünstig; in: Wohnen Heft 9/2001
- Task Force Développement durable: Sur la voie d'un développement durable? (Rapport fédéral); Belgien 1999
- Team Maydl, Peter + Wallner, Harald: Faktor 4 im niederösterreichischen Wohnbau, Schlussbericht; St. Pölten 1998
- U.S. Green Building Council: Green Building Rating System Version 2.0; USA 1995
- UK Departement of the Environment, Transport and the Regions: Survey of English Housing – Summary of topics covered in the 1999/00 survey; United Kingdom 2000
- Volk, Hartmut (Wohnungswirtschaft): Wenn der Zeitgeist sichtbar wird; Deutschland 1996
- Wohnbund Steiermark: Wohnzufriedenheit - Zusammenfassung und Empfehlungen; Österreich 2000

Einschlägige Forschungsarbeiten des SRZ:

Bständig, Gerhart; Czasny, Karl (SRZ): Sensor; Wien 1995

Czasny, Karl; Bständig, Gerhart; et al (SRZ): Neueste Trends bei der Wohnungsnachfrage, Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien; Wien 2002

Czasny, Karl; Bständig, Gerhart (SRZ): Entwicklung der Einkommensdisparität in Wien zwischen 1981 und 1999; Wien 2001

Czasny, Karl; Bständig, Gerhart; Hartig, Raimund (SRZ): Wohnungspolitisches Indikatorensystem für Länder und Regionen; Wien 2000

Czasny, Karl; Moser, Peter (SRZ): Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel; Peter Lang Verlag; Frankfurt 2000

Czasny, Karl; Bständig, Gerhart, Moser, Peter (SRZ): Effekte der Haushaltsentwicklung auf die künftige Wohnungsnachfrage; Wien 2000

Czasny, Karl; Hartig, Raimund; Mühlegger, Robert; Odehnal, Georg (SRZ): Wohnungsmarktanalyse für Niederösterreich; Wien 1998

Czasny, Karl; Altenecker, Wolfgang; Schöffmann, Bernhard (SRZ): Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und künftiger Bewohner; Wien 1996

Feigelfeld, Heidrun; Heuegger, Mirko (SRZ): GESIBA Bewohner-Report; Wien 2001

Feigelfeld, Heidrun; Heuegger, Mirko (SRZ): Wien 10, Wienerberg, Bedarfserhebung anhand von InteressentInnenbefragung; Wien 2001

Feigelfeld, Heidrun (SRZ); Kaufmann Albert (MA 18); Bständig, Gerhart (SRZ): Wohnsituation sowie Wohn- und Wohngebietszufriedenheit in verschiedenen Wiener Stadtgebietstypen; Wien 1996

Moser, Peter; Stocker, Eva (SRZ): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse; Studie im Rahmen des Forschungsprogramms „Haus der Zukunft“; Wien 2001

Mühlegger, Robert (SRZ): Internationale innovative Entwicklungen im Wohnungsbau; Wien 1999

Das Projektteam

- DI Heidrun Feigelfeld **Projektleiterin, Mitbegründerin der SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH und wissenschaftliche Mitarbeiterin, Projektleitung bei zahlreichen Studien. Schwerpunkte: Stadtentwicklung, Stadterneuerung, vergleichende Wohnforschung, Genderforschung. Studium: Architektur (TU Wien)**
- Dr. Karl Czasny **Mitbegründer der SRZ Stadt+Regionalforschung GmbH und wissenschaftlicher Mitarbeiter, Projektleitung bei zahlreichen Studien. Schwerpunkte: vergleichende Wohnforschung, Wohnen sozialer Gruppen, Einkommensforschung. Studium: Soziologie, Statistik, Psychologie (Universität Wien)**
- Jürgen Hajek **Mitarbeiter des SRZ. Schwerpunkte Statistik, Grafik. Studium Informatik (TU Wien)**
- Bernhard Schöffmann **Mitbegründer der SRZ Stadt+Regionalforschung GmbH und Mitarbeiter in Organisation, Administration, Recherche.**
- Eva Stocker **Mitarbeiterin des SRZ. Schwerpunkte: Meinungsforschung, Recherche. Studium Psychologie (Universität Wien)**

(siehe auch <http://www.srz-gmbh.com>)