



Haus der Zukunft



Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse

Zwischenbericht
verfaßt im Auftrag des
Bundesministeriums für Verkehr, Innovation, Technologie
Wien im Juli 2001



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

Projektleitung
Peter Moser
Mitarbeit
Eva Stocker



Stadt+Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3

A-1070 Wien

T: +43/1/523 89 53*

F: +43/1/523 89 535

office@srz-gmbh.com

www.srz-gmbh.com

Kurzfassung des Zwischenberichts

Projektziele

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

Projekthalt

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

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

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

Methoden

Im Vordergrund stehen die Methoden der empirischen Sozialforschung, und zwar jene des strukturierten, qualitativen Interviews (Expertengespräche), der standardisierten mündlichen und schriftlichen Befragung, sowie eines Ansatzes aus der Delphi-Methode (Rückkoppelungen). Die Erhebungen werden in ganz Österreich durchgeführt, und zwar stichprobenartig in drei verschiedenen Siedlungstypen: in Stadtumlandgemeinden, in Landgemeinden mit eigenständiger gewerblicher, industrieller Wirtschaft und in ländlichen Gebieten mit dominanter Agrarwirtschaft. Befragt werden sowohl Bewohner von Einfamilienhäusern als auch von verdichteten Wohnformen, jeweils über die Phase, in der die Entscheidung für die gewählte Wohnform getroffen wurde. Parallel dazu werden Interessenten an den beiden Wohnformen befragt, die sich heute in der Phase der Entscheidung befinden.

Vorläufige Ergebnisse

Der vorliegende Zwischenbericht baut auf einem noch nicht abgeschlossenen Rücklauf von Fragebögen (64) auf, die in drei verschiedenen Siedlungstypen in Niederösterreich, Burgenland und Vorarlberg verteilt wurden. Eine weitere Grundlage bilden 16 Intensivinterviews, die – in den drei Siedlungstypen – mit Bewohnern bzw. Interessenten geführt wurden. Die wichtigsten vorläufigen Ergebnisse kurz gefaßt:

- **Wohnungsspezifische Gründe für den Wohnungswechsel**
Mangelhafte Qualität der früheren Wohnung und Standortnachteile lassen keinen Schluß auf die spätere Entscheidung für eine spezifische Wohnform zu.
- **Kosten**
Bei der Entwicklung von Wünschen und Vorstellungen über die Größe und die Lage spielen die damit verbundenen Kosten auch unbewußt immer mit: Die angegebenen Flächenansprüche orientieren sich fast durchwegs an den Obergrenzen der Wohnbauförderung.
- **Standortkriterien**
Nähe zur Natur, minimaler Verkehrslärm, Lage zur Sonne und die Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Schule sind die wichtigsten Kriterien bei beiden Bewohnergruppen; die Nähe zur Arbeitsstätte und die ärztlichen Versorgungsmöglichkeiten sind unter Einfamilienhausbewohnern signifikant wichtiger als bei der Vergleichsgruppe.
- **Wunsch nach „eigenem“**
Etwas eigenes zu haben, ein eigenes Heim, einen eigenen Garten, ist unter den Einfamilienhausbewohnern eine deutlich häufiger genannte wichtige Begründung für ihre Entscheidung zur gewählten Wohnform, als bei Bewohnern verdichteter Wohnformen. Bei letzteren rangiert das Schaffen von adäquaten Spielmöglichkeiten für die Kinder an erster Stelle, das vom „eigenen Heim“ erst an vierter der „speziellen Wünsche“.
- **Immobilie als Wertanlage**
Bei beiden Gruppen spielen Aspekte der ökonomischen Sicherstellung keine wirklich entscheidende Rolle in der Wahl der Wohnform.
- **Alternativen zur gewählten Wohnform**
Einfamilienhausbewohner waren rückblickend auf die Phase der Wohnformwahl signifikant stärker auf das Einfamilienhaus fixiert als spätere Bewohner verdichteter Wohnformen.
- **Informationsträger**
Beide Gruppen holten sich ihre Anregungen primär aus dem Freundeskreis; Printmedien (Bauzeitschriften) sind für (spätere) Einfamilienhausbewohner wichtiger als für (spätere) Bewohner verdichteter Wohnformen. Fertighauskataloge werden von letzteren überhaupt nicht als Informationsmaterial verwendet.

Vorläufige Schlußfolgerungen

- Die jeweilige Wohnbauförderungspolitik hat einen nicht zu unterschätzenden Einfluß auf die Wunschbildung.
- Die architektonische Weiterentwicklung der Fertighausprodukte in Richtung flächensparender Kombinationsmöglichkeiten könnte diese auch für andere Nutzergruppen interessant machen.



INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung *Kurzfassungsseite 1*

Tabellenverzeichnis *//*

Abbildungsverzeichnis *//*

Literaturverzeichnis *///*

1 Einleitung 1

1.1 Historischer Kontext der Problematik 1

1.2 Zentrale Fragestellungen 4

1.3 Verwertbarkeit der Forschungsarbeit 6

2 Projektstruktur und Methoden 7

2.1 Die Untersuchungsebene der Bewohnerhaushalte 10

2.2 Die lokale Untersuchungsebene 11

2.3 Die überörtliche Untersuchungsebene 12

2.4 Zusammenführung der Ergebnisse 13

3 Vorläufige Ergebnisse 14

3.1 Stichprobe (vorläufig) 14

3.2 Gründe für den Wohnungswechsel 16

3.3 Entscheidungskriterien für die Wohnung 17

3.4 Alternativen im Kopf 23

3.5 Externe Einflußfaktoren 23

ANHÄNGE *nach Seite 24*

- Anhang 1 Interviewleitfaden Einfamilienhausbewohner
- 2 Interviewleitfaden Einfamilienhausinteressent
- 3 Interviewleitfaden Bewohner verdichteter Wohnformen
- 4 Interviewleitfaden Interessent an verdichteten Wohnformen
- 5 Fragebogen Einfamilienhausbewohner
- 6 Fragebogen Einfamilienhausinteressent
- 7 Fragebogen Bewohner verdichteter Wohnformen
- 8 Fragebogen Interessent an verdichteten Wohnformen
- 9 Begleitschreiben und Fragebogen an Bürgermeister

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Schulbildung erwachsener Haushaltsmitglieder	14
2	Berufliche Stellung erwachsener Haushaltsmitglieder	15
3	Wohnungsspezifische Gründe für den Wohnungswechsel	16
4	Wichtigste Gründe bei der Wahl des Ortes und des Grundstückes	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Wichtigkeiten von Standortkriterien	18
2	Spezielle Wünsche, von der Wohnform zu erfüllen	19
3	Wichtigkeit ausgewählter ökonomischer Aspekte	21
4	Wichtigkeit der Wohnbauförderungsmittel	22
5	Informationsquellen bei der Wohnformgestaltung	24

Literaturverzeichnis

- ARCHITEKTURZENTRUM WIEN, Dietmar STEINER, Wir Häuselbauer – Bauen in Österreich, Wien 1998.
- Eckhard BERGMANN, Lenkung der Flächenausweisung über Zuweisungen? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 8/1999, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 1999.
- Pierre BOURDIEU et al., Der Einzige und sein Eigenheim, Schriften zu Politik & Kultur 3, Hamburg 1998.
- Joachim BRECH, Klaus NOVY, Marlo RIEGE, Gruppenbezogene Wohneigentumsformen, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Heft Nr. 40; Bonn 1990.
- Claudia DOUBEK, Gerhard ZANETTI, Siedlungsstruktur und öffentliche Haushalte; Forschungsbericht des Österreichischen Instituts für Raumplanung (ÖIR) im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK); Wien 1998.
- Rudolf HÄBERLI, Boden-Kultur – Vorschläge für eine haushälterische Nutzung des Bodens in der Schweiz; Zürich 1991.
- Hartmut HÄUßERMANN, Walter SIEBEL, Soziologie des Wohnens; München 1996.
- Florian ISMAIER, Siedlungsstrukturelle Lenkungswirkungen der Wohnbauförderung – Analyse am Beispiel des Landes Salzburg; Diplomarbeit TU Wien 1998.
- Alexander KEUL, Dimensionen der Wohnqualität, in: Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, Mitteilungen und Berichte 1-4/1992; Salzburg 1993.
- Ernst KNOTH, Georg SCHADT, Wirksamkeit von Instrumenten der Steuerung der Siedlungsentwicklung; Wien 1992.
- Franz KUZMICH, Kurt LEITNER, Ausgewählte Siedlungen und Siedlungsprojekte in Niederösterreich, Schriftenreihe der Niederösterreichischen Wohnbauforschung, Band 1, Hrsg. Amt der NÖ Landesregierung; St. Pölten 2000.
- Michael ORNETZEDER, Harald ROHRACHER, Erfahrungen und Einstellungen von NutzerInnen als Basis für die Entwicklung nachhaltiger Wohnkonzepte, Forschungsbericht, Wien 2001.
- ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz), Hrsg., Österreichisches Raumordnungskonzept 1991, Schriftenreihe Nr. 96; Wien 1992.
- Herbert PRADER, Franz FEHRINGER, Möglichkeiten positiver Einflußnahme auf typische Wohn- und Siedlungsformen im ländlichen Raum, Forschungsbericht gefördert vom Bundesministerium für Bauten und Technik, Wohnbauforschung, Wien 1987.
- Georg SCHADT et al, Möglichkeiten und Grenzen integrierter Bodenpolitik in Österreich; ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz), Schriftenreihe Nr. 123; Wien 1995.
- Nicole SCHNEIDER, Annette SPELLERBERG, Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität; Opladen 1999.
- Pierre STRITTMATTER, Markus GUGGER, Der Beitrag von Bund und Kantonen zur haushälterischen Bodennutzung; Liebefeld-Bern 1991. □

1 Einleitung

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

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

1.1 Historischer Kontext der Problematik

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

**„Flächenfresser“
Einfamilienhaus**

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

**Fülle von Argumenten für
sparsamen
Landverbrauch**

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

**Problemdarstellung im
Österreichischen
Raumordnungskonzept
1991**

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

**exorbitanter
Flächenverbrauch für
Ein- und
Zweifamilienhäuser**

Zwischen 1971 und 1980 wurden 87 % des für Wohnzwecke verbauten Landes in Österreich für rund 260.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in offener und gekuppelter Bauweise verbraucht. Das waren 49 % aller in dieser Zeit errichteten Wohnungen in Österreich. Im selben Zeitraum entstanden nur 32.000 Wohnungen im verdichteten Flachbau. Das entspricht nur 6 % aller Wohnungen und nur 3 % des gesamten Baulandverbrauchs. Für die 80er Jahre dürften laut ÖRK 91 gleiche Relationen gelten. Der exorbitant hohe Flächenverbrauch durch Ein- und Zweifamilienhäuser hat auch in diesem Jahrzehnt seinen gewichtigen Beitrag zur Zersiedelung der Landschaft beigetragen.

**gesellschaftliche
Wohnleitbilder und
Folgen**

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

**Wohnhausbau auf
landwirtschaftlichem
Grund**

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

**Spirale der
Baulandausweisungen**

● *In landschaftlich attraktiven Gebieten mit intensiver Tourismus- und Erholungsfunktion kann der Nachfragedruck mit dem Motto „Hier will jeder bauen“ charakterisiert werden. Nicht nur die „grundbesitzende“ einheimische Bevölkerung, sondern auch „Zuwandernde“ (...) Der Nachfragedruck hat Bodenpreisentwicklungen zur Folge, die es zahlreichen Einheimischen ohne ererbten Grundbesitz im Bauland unmöglich machen, sich in der eigenen Gemeinde anzusiedeln, während*

**Anpassung der
Verkehrsinvestitionen an
Einfamilienhaussiedlungen**

gleichzeitig zahlreiche Zweitwohnungen den größten Teil des Jahres leerstehen.

● Auf das großstadtnahe, verkehrsmäßig gut erschlossenen Umland konzentriert sich die Zuwanderung sowohl aus der Stadt als auch aus peripheren Teilen der Einzugsbereiche. Die umfangreichen Verkehrsinvestitionen der letzten Jahrzehnte im Straßenbau und in den Großstadt-Ballungsräumen auch in den öffentlichen Verkehr ermöglichen einer großen Zahl von Menschen die Realisierung des Wunschbildes „Arbeiten in der Stadt – Wohnen auf dem Land“. Die diesem Wunschbild entsprechende Wohnform ist das flächenvergeudende Einfamilienhaus in offener Verbauung. Der Siedlungsflächenverbrauch wird dadurch laufend erhöht, Berufsverkehr erzwingt laufend weitere Verkehrsinvestitionen, während auf den öffentlichen Verkehr hin orientierte Gestaltung der Stadtentwicklung seitens der Umlandgemeinden unterbleibt. (...)

Verkehrskollaps

Die Fortführung dieser thesenartigen Kausalkette zeigt auf einen Boom an flächenfressenden und verkehrserzeugenden Einkaufszentren am Stadtrand, auf unerfüllbare Ansprüche an das öffentliche Verkehrssystem, einen kollabierenden Individualverkehr mit hohen Schadstoffbelastungen der Umwelt und eine Vergeudung öffentlicher Mittel durch eine unökonomische Nutzung der Infrastruktur.

Umweltbelastung

**Vergeudung öffentlicher
Gelder**

**„Chancen der
siedlungspolitischen
Instrumente**

Das Österreichische Raumordnungskonzept 91 konzidiert der Siedlungspolitik trotz der ausgeführten komplexen Problematik einen beachtlichen Handlungsspielraum. Bei entsprechender Handhabung des verfügbaren Instrumentariums müsste der Siedlungsflächenbedarf pro Wohneinheit doch beeinflussbar sein. Und optimistisch beispielhaft wird darauf hingewiesen, daß

gekuppelte Bauweise

● bereits der erste Schritt zur Reduzierung des Flächenbedarfs freistehender Einfamilienhäuser, nämlich die „Kupplung“ von zwei Häusern an der Grundstücksgrenze, eine Reduktion der durchschnittlichen Grundstücksgröße um 40 % ermöglicht.

Reihenhaus

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

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

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

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

1.2 Zentrale Fragestellungen

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

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

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

**„Leistungen“
verdichteter Wohnformen**

Auf der Angebotsebene stehen etwa folgende Fragen im Mittelpunkt: Was bieten verdichtete Wohnformen nicht, was das Einfamilienhaus sehr wohl bietet? Was können

verdichtete Wohnformen besser als das Einfamilienhaus? Hier geht es also darum, „Leistungsunterschiede“ zwischen den Wohnformen herauszuarbeiten, bzw. die terminologischen Abgrenzungskriterien zu definieren und auf diese Weise die Bandbreite der Wohnformen jenseits des Einfamilienhauses einzugrenzen. Dies ist notwendig, wenn die potentiellen Nachfrager mit Alternativen zur jeweils vorgestellten Wohnform konfrontiert werden sollen.

<p>praktische Eingrenzung „verdichteter“ Wohnformen</p>	<p>Da theoretisch einer verdichteten Bebauung eines Grundstückes kaum Grenzen gesetzt sind und daher fast alle Wohnformen eine höhere Bebauungsdichte als das freistehende Einfamilienhaus aufweisen, mußte eine operationale Grenze eingezogen werden. Ein wesentliches Kriterium der Unterteilung verdichteter Wohnformen ist der direkte Zugang jeder Wohnung (Wohneinheit) zum ebenerdigen Freiraum. Beim freistehenden Einfamilienhaus ist die Wohneinheit allseitig von ebenerdigen privat nutzbarem Freiraum umgeben; beim Doppelhaus ist es um eine Seite weniger, beim Reihenhauses bleiben in der Regel zwei Hausseiten übrig, an die privat nutzbarer Freiraum angrenzt. Bei Gruppenwohnhäusern hängt es von der architektonischen räumlichen Situierung der Anlage ab. Mit dem Kriterium sind solche Wohnanlagen und Mehrwohnungshäuser als Alternativen zum Einfamilienhaus ausgeschlossen, in denen sich auch Wohneinheiten befinden, denen kein direkt zugänglicher privat nutzbarer ebenerdiger Freiraum zugeordnet ist.</p>
<p>Zugänglichkeit zu ebenerdigen, privat nutzbarem Freiraum</p>	
<p>Doppelhaus Reihenhauses Gruppenwohnanlage</p>	
<p>Fragen an die Nutzerseite</p>	<p>Auf dieser Nachfrager- bzw. Nutzerseite konzentriert sich die Erhebung auf die Wünsche und Vorstellungen die zur Entscheidung für die gewählte, bzw. im Falle von Nachfragern für die gerade präferierte Wohnform. Darüber hinaus wird eruiert, welche äußeren Faktoren zur Ausformung der jeweiligen Wunsch- bzw. Vorstellungsbilder beigetragen haben. Die diesbezüglichen Fragen sollen Antworten und Hinweise für einen möglichst treffsicheren Einsatz von Mitteln liefern, die zu einer höheren Akzeptanz verdichteter Wohnformen beitragen.</p>
<p>das äußerliche „setting“ für die Wohnformentscheidung</p>	<p>Damit rücken auch die für die Wünsche und ihre Realisierung „verantwortlichen“ Parameter in das Zentrum der Studie und werden Fragen betreffend die Rahmenbedingungen aufgeworfen: Welche Motive sind in welchen Haushalten unter welchen Wohnverhältnissen und mit welchen finanziellen Möglichkeiten für die</p>

Wohnformentscheidung relevant? Und wer gestaltet auf welche Art und Weise jene äußeren Verhältnisse, in denen der individuelle Haushalt seine Motive plaziert? Welche Rolle spielen Raumordnungsregelungen, Förderungsbestimmungen, Werbeträger, Fertighausprodukte etc.?

1.3 Verwertbarkeit der Forschungsarbeit

Daß die Arbeit seitens des ausschreibenden Ministeriums im Bereich der „Grundlagenforschung“ angesiedelt wurde, bedeutet nach unserem Verständnis nicht automatisch, daß eine Anwendung der Forschungsergebnisse in der gesellschaftlichen Praxis bei der Gestaltung der Studie völlig außer Acht gelassen wird. Gerade beim einleitend dargestellten Thema ist es unseres Erachtens besonders angebracht, sich an der Verwertung der erarbeiteten Resultate zu orientieren, d.h. die Arbeit möglichst strikt an der übergeordneten Intention der Reduzierung des Landverbrauchs auszurichten.

Vorab-Evaluation von Handlungsmöglichkeiten

Das bedeutet, daß ein nicht unbeträchtlicher Teil des Arbeits- und somit des Zeitaufwandes nicht nur in die Erforschung der Motive und ihrer Hintergründe fließt, sondern auch in die Einschätzung von Handlungsmöglichkeiten, die im Zuge der Recherchen zu entwickeln sind. Da zu erwarten ist, daß im Laufe der Erhebungen bei den unterschiedlichen Stellen sehr unterschiedliche Vorstellungen über eine Beeinflussung des vorherrschenden Trends geäußert werden, hat die Arbeit – neben der Dokumentation der verschiedenen Positionen – auch den Zweck, diese Positionen in einem kreativen Diskussionsprozeß zusammenzuführen.

2 Projektstruktur und Methoden

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

- die Ebene der Bewohnerhaushalte,
- die lokale Untersuchungsebene,
- die überörtliche Untersuchungsebene.

Expertengespräche, Befragungen

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

räumliche Gliederung der Erhebungen

- Stadtumlandgemeinden,
- ländliche Gemeinden mit relativ eigenständiger gewerblicher Wirtschaft und
- ländliche Gemeinden mit dominanter Landwirtschaft befragt bzw. interviewt werden. In allen drei Siedlungstypen werden auch die Expertengespräche und Befragungen der lokalen Untersuchungsebene durchgeführt. Die Typisierung lehnt sich an Arbeiten in der Regionalforschung an.²

Stadtumlandgebiete

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

Stadtumland von Wien, Bregenz, Dornbirn

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

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

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

**„eigenständige“
Landgemeinden**

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

**Bregenzer Wald
und Waldviertel**

Erhebungen wurden u.a. in Vorarlberg, und zwar in den Gemeinden Hörbranz, Krumbach, Lochau, Sulzberg durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Zwischenberichtsabfassung sind die Erhebungsarbeiten in einigen Waldviertler Gemeinden dieses Typs (Zwettl, Retz, u.a.) noch nicht abgeschlossen.

**agrarisch geprägte
Gebiete**

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

**Bregenzer Wald,
Mittelburgenland,
Weinviertel**

Als Beispiele für diesen Siedlungstyp wurden einige Gemeinden im Bregenzerwald ausgesucht: Lingenau, Langenegg, Möggers, Riefensberg. Befragt wurden auch Haushalte im burgenländischen Bezirk Oberpullendorf (Stoob, Neutal) sowie in ländlichen Gemeinden im nördlichen Wein- und Waldviertel (z. B. Staatz). Der Rücklauf der Fragebögen ist noch nicht abgeschlossen.

Außer der Zugehörigkeit von Gemeinden zu einem der drei Siedlungstypen mußten notwendigerweise Auswahlkriterien bestimmt werden, um einerseits einem Mindestanforderung an Repräsentativität gerecht zu

werden und damit andererseits der Erhebungsaufwand zeitlich und finanziell nicht ausufert.

Eine Beschränkung der Erhebungen auf das Wiener Umland würde unseres Erachtens keine österreichweit gültigen Aussagen zulassen. Dies hieße nämlich unter anderem, den bekannten Entwicklungsvorsprung verdichteter Wohnformen in Vorarlberg außer Acht zu lassen. Mit der Einbeziehung von Siedlungsgebieten in Ostösterreich (Niederösterreich, Burgenland), die doch eine gewisse Selbständigkeit gegenüber der Bundeshauptstadt aufweisen können, sollte dem möglicherweise auch regional unterschiedlich definierten Problem hinreichend gerecht zu werden sein.

Wenn auch die Gesamtproblematik in den Stadtumlandgemeinden die schärfste Zuspitzung erfährt, sollte dennoch nicht übersehen werden, daß die Notwendigkeit, Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus zu propagieren, überall dort gegeben ist, wo der Nachfragedruck auf Wohnbauland hoch ist. Wie schon im Österreichischen Raumordnungskonzept 1991 festgestellt wurde, beschränkt sich die Problematik keineswegs nur auf die Stadtrandgebiete und die im Einzugsbereich der Großstadt liegenden Landgemeinden. Die Bereitschaft, flächensparende Wohnformen in die Überlegungen des Wohnhausbaues oder -kaufs einzubeziehen, dürfte hier größer sein, als in rein agrarischen Regionen. Auch kann man von anderen Hintergrundmotiven als bei der „großstadtflüchtenden“ Bevölkerung ausgehen.

Thesen zur Erhebung in Siedlungstypen

Der Entscheidung, die Erhebung in den drei unterschiedlichen Siedlungstypen durchzuführen, beruht somit auf der These, daß die Motive für einen Einfamilienhausbau bzw. für dessen Alternativen in diesen Siedlungsräumen auch unterschiedlich ausgeformt werden. Hinzu kommt, daß auch die Rahmenbedingungen in den drei Siedlungstypen – abgesehen von den haushaltsspezifischen Möglichkeiten – sehr unterschiedlich sein können. In den dominant agrarisch genutzten Gemeinden mit vergleichsweise geringer Bautätigkeit stehen die Wohnraum suchenden Haushalte unter viel geringerem Zwang zum Flächensparen; außerdem ist die Chance in diesen relativ dünn besiedelten Ortschaften, zur gleichen Zeit mehrere Interessenten für eine Reihenhaus- oder eine Gruppenhausanlage zu finden, minimal. Ein solcher Wunsch scheitert somit schon am Mangel an Partnern,

bzw. an der Nicht-Existenz eines dieser Wohnform entsprechenden Marktes in solchen Gebieten.

2.1 Die Untersuchungsebene der Bewohnerhaushalte

Die Bewohnerhaushalte sind in vier Kategorien gegliedert:

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

Entstehungsgeschichte vor Bezug

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

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

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

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

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

zur früheren (nur bei Bewohnern, nicht bei Interessenten)

Fragebogenstruktur Der Fragebogen für die schriftliche Befragung ist – dem Erhebungsinstrument entsprechend – eine stark reduzierte Fassung des Gesprächsleitfadens. Er beschränkt sich auf die unseres Erachtens wichtigsten Informationen und soll durch seine Kürze helfen, die Hemmschwelle beim Beantworten niedrig zu halten. Bis zum jetzigen Datum beträgt der Rücklauf rund 15 %.

**statement-Batterie zu
Persönlichkeits-
dimensionen**

Sowohl in die schriftliche Befragung als auch in die Expertengespräche ist ein Paket von Aussagen (siehe Anhang 1a) eingebettet, zu denen die befragte Person anzugeben ersucht wird, in wie weit die Aussage für sie selbst stimmt. Auf diese Weise wird versucht, einige Persönlichkeitsdimensionen (Status, Mobilität, Offenheit, etc.) abzubilden, die bei der Präferenzierung für jeweilige Wohnform vielleicht eine Rolle spielen können.

2.2 Die lokale Untersuchungsebene

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

**schriftliche Fragebögen
an Gemeindeämter**

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

Diese schriftliche Kurzbefragung lehnt sich an jene große Untersuchung an, die in den 90er Jahren u.a. die Chancen flächensparender bodenpolitischer Maßnahmen darstellte.⁶ Wegen unserer Bedachtnahme auf die

⁵ Begleitschreiben und Fragebogen an Bürgermeister bzw. Baureferenten im Anhang 9.

⁶ G. Schadt et al, Möglichkeiten und Grenzen integrierter

Maximierung des Rücklaufes wurde die Anzahl der Fragen auf die unbedingt erforderlichen beschränkt und außerdem auf Zahlenmaterial verzichtet, das in vielen Gemeinden vermutlich nur sehr aufwendig zu erstellen wäre. Von etlichen angeschriebenen Gemeinden wurde der Fragebogen auch umgehend beantwortet. Auch hier ist jedoch noch einem größeren Rücklauf zu rechnen.

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

2.3 Die überörtliche Untersuchungsebene

**Expertengespräche:
Gesetzgeber,
Aufsichtsbehörde,
Fertighaushersteller,
Werbung**

Die dritte Untersuchungsebene befaßt sich mit dem nicht am Wohnort selbst lokalisierten strukturellen Rahmen, der für die Entstehung und Herausbildung der zu untersuchenden Motive mitverantwortlich ist. Im besonderen geht es um die gesetzlichen Gegebenheiten der Raumordnung und der Wohnbauförderung sowie um die Rollen der Fertighaushersteller, des Baustoffhandels, der Werbung etc.. Doch nicht nur die „objektiven“ Rahmenbedingungen, sondern auch ihre (potenziellen) Effekte auf die Subjekte (Bewohnerhaushalte) sind Gegenstand der Untersuchung auf dieser Ebene. Damit wird auch das Einflußpotential auf dieser Handlungsebene angesprochen.

Im Vergleich zu den beiden anderen Untersuchungsebenen kommt in diesem Forschungsbereich der kritischen Ursache-Wirkung-Analyse ein höherer Stellenwert zu; der empirische Teil - in Form von Experteninterviews - dient einerseits der Absicherung der theoretischen Erklärungsmuster, andererseits der Formulierung von Handlungsoptionen. Das heißt, daß auch in den auf dieser Rechercheebene durchzuführenden Experteninterviews eine ex-ante Evaluation (Erfolgsabschätzung) von möglichen Aktivitäten dieser Akteure eingeholt wird, die zu einer höheren Akzeptanz verdichteter Wohnformen führen können.

Evaluation der Effekte der Gesetze, der Förderung, der Werbung

Inhaltlich werden sich die Expertengespräche auf Fragestellungen zu folgenden Themen konzentrieren: Effekte der Raumordnungsgesetze, der Wohnbauförderung, der Werbung in Fachzeitschriften, in Baumärkten, der Aktivität der Bausparkassen. Neben der Sammlung solcher Einschätzungen werden auch Vorschläge zur Werbung für Alternativen zum Einfamilienhaus beurteilt werden.

2.4 Zusammenführung der Ergebnisse

Rückkoppelung der Zwischenresultate

Die Resultate der Erhebungen auf den drei Untersuchungsebenen werden in der abschließenden Projektphase auf folgende Weise zusammengeführt: Die Experten der lokalen und der überörtlichen Ebene sollen mit den Zwischenresultaten aus den Bewohnergesprächen und –befragungen konfrontiert werden. Umgekehrt werden auch Bewohnerhaushalte mit Vorschlägen konfrontiert, die in den Expertengesprächen vorher gemacht wurden, und um ihr Urteil gebeten.

ex-ante Evaluation

Die einlangenden Rückmeldungen sind als Vorab-Einschätzungen der Effektivität der in den Interviews geäußerten notwendigen Aktivitäten zu betrachten. Diese ex-ante-Evaluation wird in den Mittelpunkt der abschließenden Präsentation gestellt.

Schlußpräsentation und Diskussion

Die Schlußpräsentation hat jedoch nicht nur rein dokumentarischen Charakter. Es werden zwar die Ergebnisse der Motivenanalyse und der Evaluation im Rahmen der Tagung präsentiert; dennoch ist zu erwarten, daß der Bericht – insbesondere hinsichtlich der vorgeschlagenen Maßnahmen - auch kontroversielle Diskussionen auslösen wird. Dafür soll die Schlußtagung den entsprechenden Rahmen bieten. Die Diskussionsbeiträge fließen dann in redigierter Fassung in den Projektendbericht ein.

3 Vorläufige Ergebnisse

empirischer Hintergrund Die im folgenden angeführten Ergebnisse und Zwischenauswertungen beruhen auf noch nicht vollständig abgeschlossenen Erhebungen auf der Bewohnerebene. Wegen zögerlichen Rücklaufs und unerwartet schwacher Gesprächsbereitschaft mußte eine dritte Welle der Fragebogenverteilung gestartet werden. Um die Aussagekraft weiter zu verstärken, wurde diese Verteilung in neuen Gebieten unternommen. Dort soll auch versucht werden, die noch etwas zu geringe Anzahl von Expertengesprächen zu erhöhen.

3.1 Stichprobe (vorläufig)

Wohnformenverteilung Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Zwischenberichts stehen insgesamt 16 Expertengespräche mit Bewohnern bzw. Interessenten beider Wohnformen zur Verfügung. Von insgesamt 64 Haushalten kamen bis dato Fragebögen zurück, und zwar zu $\frac{3}{4}$ von Einfamilienhäusern und zu $\frac{1}{4}$ von verdichteten Wohnformen.

Siedlungstypen Der bei weitem größte Teil des Rücklaufs stammt aus Stadtumlandgemeinden. Je 10 % der Antworten kommen aus agrarisch dominierten bzw. relativ eigenständigen gewerblichen und/oder touristischen Gemeinden. Über

Haushaltsgrößen 90 % der Bewohnerhaushalte bestanden zum Zeitpunkt vor dem Bezug des Hauses aus nur zwei Erwachsenen. Bei den restlichen waren es 4 oder 5 Erwachsene. In rund einem Fünftel der Haushalte gab es vor dem Einzug in das Haus keine Kinder.

Schulbildung Betrachtet man die Schulbildung der erwachsenen Personen im Haushalt, dann stellt sich die vorläufige Stichprobe folgendermaßen dar:

Tabelle 1

Schulbildung erwachsener Haushaltsmitglieder (vorl. Stichprobe)

höchste abgeschlossene Schulbildung	Anteil in %
nur Pflichtschule	3,1
Pflichtschule und Lehre	31,8
Fachschule, Handelsschule	14,0
Matura	26,3
Fachhochschule	3,1
Universität	21,7

großer Schulbildungsunterschied In unserer Roh-Stichprobe ist der Anteil der Akademiker bzw. Akademikerinnen in den Haushalten in verdichteten Wohnformen nahezu dreimal so hoch wie unter den Einfamilienhaushalten. Dies ist auf den über

proportionalen Anteil von Bewohnern von Wohnprojekten zurückzuführen. Haushalte von Doppel- und Reihenhäusern sind unter den verdichteten Wohnformen noch stark unterrepräsentiert. Komplementär zum großen Anteilsunterschied im Akademikerbereich ist der Unterschied im Segment der Nur-Lehrabschlüsse: Unter den erwachsenen Einfamilienhausbewohnern beträgt deren Anteil 44 %, bei den Wohnprojektbewohnern nur 12 %.

Berufliche Position Der größte Teil der Erwachsenen ist in einem Angestelltenverhältnis erwerbstätig; die zweitgrößte Gruppe stellen die öffentlich Bediensteten. Pensionisten und ausschließlich im Haushalt Beschäftigte machen knapp 10 % der Erwachsenen in den befragten Haushalten aus (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2

Berufliche Stellung erwachsener Haushaltsmitglieder
(vorl. Stichprobe)

Berufliche Stellung	Anteil in %
Freischaffend oder Selbständig	5,4
Angestellt	59,5
öffentlich Bedienstet	17,5
Arbeiter	8,4
Pension	2,3
Haushalt	6,9

Betrachtet man die entsprechende Verteilung differenziert nach den beiden Wohnformen, so fallen bei den verdichteten Wohnformen das Fehlen von Arbeitern und Pensionisten und die doppelt so hohen Anteile der Freischaffenden (9 %) besonders auf. Unter den Einfamilienhausbewohnern hingegen finden sich in der vorläufigen Stichprobe 11 % Arbeiter.

Haushaltseinkommen Der Vergleich der monatlichen Netto-Haushaltseinkommen – ohne Berücksichtigung der Haushaltsgröße – zeigt, daß bei den Einfamilienhausbewohnern sowohl niedrigere Werte (niedrigster: 8.000.- öS) als auch größere Höchsteinkommen (67.000.- öS) anzutreffen sind. Die Hälfte der Netto-Haushaltseinkommen in Einfamilienhäusern liegt unter 34.000.- öS; bei der anderen Gruppe (verdichtete Wohnformen) beträgt der Vergleichswert 30.000.- öS. Bei den Einfamilienhausbewohnern beträgt das Netto-Haushaltseinkommen der zwei obersten Dezile mehr als 40.000.-öS; bei der Vergleichsgruppe trifft dies nur auf das letzte oberste Dezil zu. Das höchste Haushaltseinkommen bei den

Haushalten in verdichteten Wohnformen liegt bei 50.000.- öS.

**Chance für
Gruppenwohnbauten
bei gut gebildeten mit
mittlerem Einkommen
am höchsten**

Insgesamt kann vorsichtig gesagt werden, daß die besser verdienenden Haushalte unter den Einfamilienhausbewohnern häufiger vorkommen als in der anderen Gruppe. Fast drei Viertel der Bewohnerhaushalte verdichteter Wohnformen haben ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen zwischen 25.000 und 40.000.- öS. Bei den Haushalten in Einfamilienhäusern sind dies nur 56 %, die in diesem Einkommensbereich liegen. Die Einkommen der Haushalte in Einfamilienhäusern sind viel breiter gestreut. Gruppenwohnbauten (Wohnprojekte) – sie sind, wie schon erwähnt, in unserer vorläufigen Stichprobe überrepräsentiert – scheinen eine Wohnform sein, die am ehesten von gut gebildeten Personen mit mittlerem Haushaltseinkommen gewählt wird. Das Einfamilienhaus hingegen scheint seine Anhänger in allen Einkommens- und Bildungsklassen zu haben.

3.2 Gründe für den Wohnungswechsel

Aus den ausführlichen Expertengesprächen wurde erkennbar, daß wohnungsspezifische Gründe nur einen Teil der Argumente liefern können, die schließlich den Wohnungswechsel beeinflussen. Im Rahmen der schriftlichen Befragung beschränkten wir uns jedoch auf jene möglichen Gründe, die in der früheren Wohnung lagen und dazu führten, diese zu verlassen.⁷

Tabelle 3

Wohnungsspezifische Gründe für den Wohnungswechsel

	Einfamilienhaus	verdichtete Wohnform
Platzmangel	39,6%	50,0%
Freiraummangel	37,5%	50,0%
Grundriss, Ausstattung	14,6%	18,8%
miese Umgebung	10,4%	25,0%
Lärm	20,8%	18,8%
unangenehme Nachbarn	10,4%	6,3%
keine Angabe	12,5%	0,0%

Die (mangelhaften) Qualitäten der früheren Wohnung lassen noch keinen Schluß auf die spätere Entscheidung für eine der beiden Wohnhaustypen zu. In beiden Bewohnergruppen spielten Platz- und Freiraummangel die wesentlichen Rollen für das Verlassen der alten Wohnung. Vergleichsweise häufig nannten Wohnprojekt- und Reihenhausbewohner, daß die miese Umgebung der

⁷ Bei den EFH- und VW-Interessenten bezog sich diese Frage natürlich auf die derzeitige Wohnsituation.

früheren Wohnung auch ein Grund für den Wechsel war (25 %). Bei den Einfamilienhausbewohnern gaben das nur 10 % an.

3.3 Entscheidungskriterien für die Wohnung

Beide Personengruppen – Bewohner von (oder Interessenten an) Einfamilienhäusern und verdichteter Wohnformen – wurden sowohl über Standortkriterien ihrer Wohnung befragt⁸ als auch gebeten, ihre Wünsche mitzuteilen, die sie sich mit dem Bau bzw. Kauf des Hauses bzw. der Wohnung in der Anlage erfüllen wollten.⁹

**Grundstückspreis
immer im Hinterkopf
der Wunschbildung?**

Wie aus Tabelle 4 erkennbar ist, zeichnen sich bei den beiden Bewohnergruppen leichte Unterschiede hinsichtlich der Kriterien bei der Standortwahl für das (neue) Haus ab. Daß der Grundstückspreis bei beiden Gruppen ein vorrangiges Kriterium ist, war zu erwarten. Um dessen dominierende Rolle bei der Wunschbildung und vor allem bei der Entscheidung etwas zu isolieren, wurde in den ausführlichen Interviews auch gefragt, ob es im Zuge der Grundstückssuche welche gegeben hätte, die den Wünschen und Ansprüchen besser entsprochen hätten als das letztlich gekaufte. Solche Situationen kamen jedoch – zumindest in der Erinnerung der Gesprächspartner – nur sehr selten vor.

Tabelle 4

Wichtigste Gründe bei der Wahl des Ortes und des Grundstücks

	Einfamilienhaus	verdichtete Wohnform
kostengünstige Anschaffung	50%	56%
Lage war maßgeblich	52%	63%
Grundstück geerbt, geschenkt	33%	6%
Freunde, Familie in der Nähe	30%	19%

**optimale
Lage des Grundstückes
manchmal verzichtbar**

Die Lage des Ortes und des Grundstückes ist bei Leuten, die sich für ein Wohnprojekt entschieden haben, doch ein häufiger genanntes wichtiges Kriterium als dies unter Einfamilienhausbewohnern (-interessenten) der Fall ist. Einfamilienhausbewohner erklärten in etlichen Fällen, daß sie wegen des höheren Preises ein besser gelegenes Grundstück nicht genommen hätten. Die Kriterien für die Ortswahl spielen – unabhängig von der ins Auge gefaßten Wohnform – nur bei den „Stadtflüchtlingen“ eine Rolle: Die Entfernung zur Stadt, in der man arbeitet, durfte nicht allzu groß werden. Die in Kauf genommenen Wegzeiten streuen relativ stark; eine statistische Auswertung macht

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

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

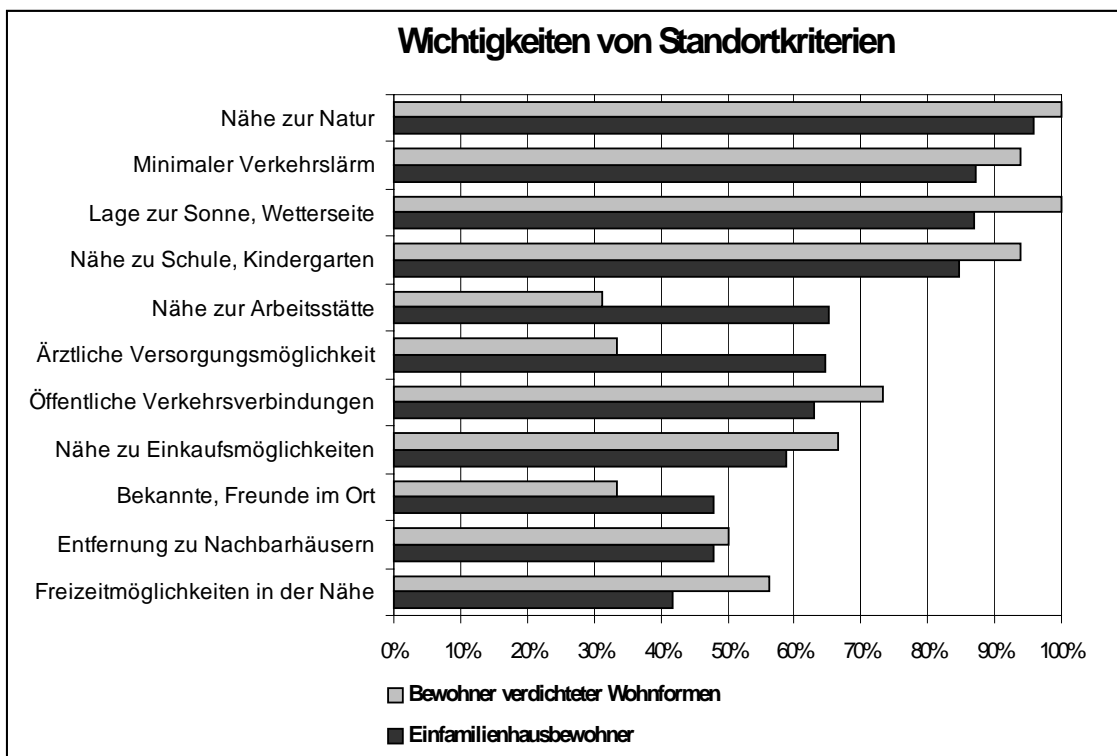
wegen der geringen Anzahl der Intensivinterviews nicht viel Sinn.

Nähe von Freunden für „Stadtflüchtlinge“ kaum von Bedeutung

Die Nähe von Freunden und/oder der Familie spielt bei Einfamilienhausbewohnern eine größere Rolle, insbesondere gilt dies in Gemeinden, deren Bewohner größtenteils im Ort selbst auch ihre sozialen, häufig auch arbeitsbedingten Kontakte haben. Bei den Haushalten in verdichteten Wohnformen (vorwiegend Wohnprojekte) handelt es sich hingegen vielfach um ehemalige Stadtbewohner, die ihre Arbeits- und Sozialkontakte zumeist nach wie vor in der Stadt leben.

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

Abbildung 1



Nähe zur Natur, Lage zur Sonne kein Verkehrslärm: höchste Priorität

Bei beiden Gruppen nehmen die Nähe zur Natur, die Minimierung des Verkehrslärms und die Lage des Grundstücks in Bezug auf die Himmelsrichtung und die Wetterseite sowie die Nähe zu Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen Spitzenpositionen ein. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsträger und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten ist den beiden Bewohnergruppen

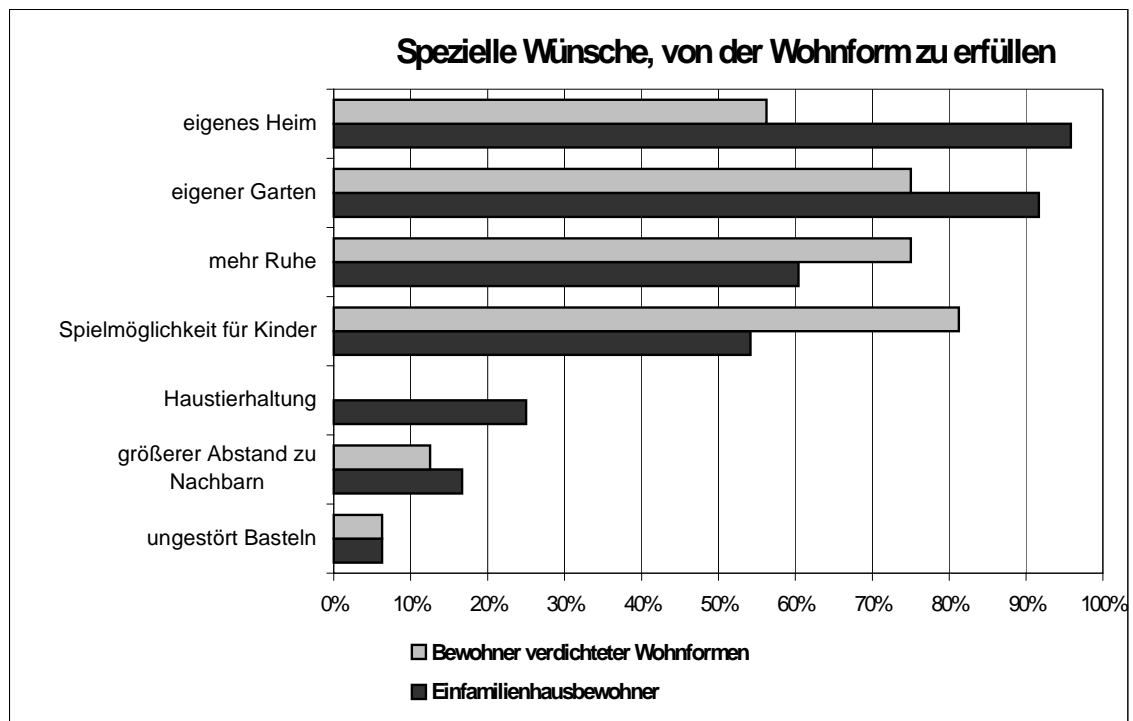
ähnlich wichtig, wenn auch nicht mehr in jenem hohen Maße wie bei den vier wichtigsten Kriterien.

Die auffallendsten Bewertungsunterschiede sind bei den Kriterien „Nähe zur Arbeitsstätte“ und „ärztliche Versorgungsmöglichkeit“ zu erkennen: Während beide Kriterien bei nur rund einem Drittel der (überwiegend) Wohnprojektbewohner wichtige Gründe für die Standortwahl sind, ist der Anteil unter den Einfamilienhausbewohner doppelt so groß. Der auffallende Unterschied dürfte jedoch eher unterschiedliche Mobilitätsfähigkeiten und –gewohnheiten abbilden, als einen Beitrag zu Wohnformpräferenzen liefern.

„spezielle Wünsche“ an das Haus

Anforderungen an den Standort des eigenen Hauses bzw. der Hausanlage machten es vielen früheren Interessenten nicht leicht, die Wunschvorstellungen zu erfüllen. Noch komplexer sind jedoch die Wünsche an das Haus selbst. Sowohl in den Intensivinterviews als auch in den schriftlichen Befragungen wurde nach solchen „speziellen Wünschen“ gefragt, die mit der jetzigen (zukünftigen) Wohnform zu erfüllen waren. Abbildung 2 stellt das vorläufige Ergebnis der Befragung dar. Ausgewiesen sind die angegebenen Wünsche in Prozent aller Befragten jeder Bewohnergruppe.

Abbildung 2



**Wunsch nach „eigenem“
dominiert bei
Einfamilienhausbewohnern**

Die vorläufigen Auswertungsergebnisse deuten schon auf Unterschiede in den Ansprüchen an die letztlich gewählte Wohnform hin, obwohl die Bandbreite verdichteter Wohnformen in unserer Stichprobe noch nicht ausreichend abgedeckt ist. Der Wunsch, „etwas eigenes zu haben“ – sei es das eigene Heim oder der eigene Garten – dominiert bei den Haushalten, die sich für ein Einfamilienhaus entschieden haben, sehr deutlich: Über 90 % der Befragten gaben diesbezüglich positive Antworten. Bei den befragten Bewohnern von verdichteten Wohnformen sind die entsprechenden Anteile viel niedriger: 75 bzw. 56 % wünschten sich einen „eigenen Garten“ bzw. ein „eigenes Heim“ und daß die gewählte Wohnform diesen Wunsch auch erfüllen sollte.

**grenzenloses Kinderspiel
versus
ausgrenzendes
Eigentum**

Die Rangreihung der vier am häufigsten angegebenen Wünsche (siehe Abbildung 2) ist bei den beiden Bewohnergruppen genau gegenläufig. Bei den Bewohnern verdichteter Wohnformen steht der Wunsch nach optimalen Spielmöglichkeiten für die Kinder an erster Stelle; bei den Bewohnern von Einfamilienhäusern rangiert dieser Wunsch erst an vierter Stelle; den ersten Platz nimmt der Wunsch nach dem „eigenen Heim“ ein. Der steht bei der anderen Gruppe erst an vierter Stelle. In einigen Intensivinterviews kam die Problematik der gleichzeitigen Erfüllung beider Wünsche zur Sprache. Wenn man Kinderspiel mit „Grenzenlosigkeit“ gleichsetzt und Eigentum mit „Ab- und Ausgrenzung“, dann wird das Grundsätzliche des Problems erkennbar.

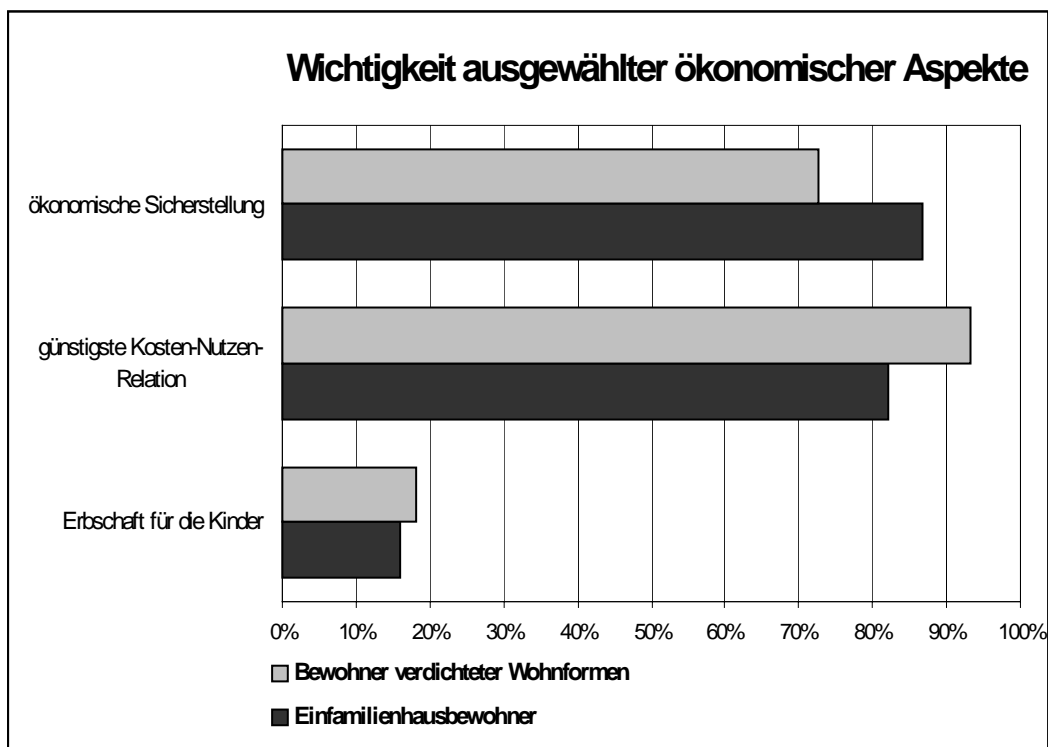
**Reihenhauseigentum
ohne WEG**

In Vorarlberger Reihenhäusern, deren Bewohner auch Gesprächspartner waren, scheint ein marktfähiger Lösungsansatz gefunden zu sein. Das Wohnungseigentum, das am Haus nur ein Miteigentum einräumt, ist offenbar kein befriedigendes Angebot. Probleme, die bei Reihenhäusern gemeinsame Bauteile betreffen, sollten durch andere Verträge geregelt werden, als sie das WEG vorsehen würde. Der Wunsch nach „grenzenlosem Kinderspiel“ wäre durch architektonische und pädagogische Leistungen erfüllbar. Jedenfalls zeichnen sich hier schon diskutabile Problemlösungsansätze ab.

Schon bei den Grundstückskosten war erkennbar, daß die Wünsche der Bewohner bzw. der Interessenten sich nicht völlig im „luftleeren“ Traumraum abspielen. Im Zuge der Befragung wurden jedoch noch zwei weitere ökonomische Aspekte beleuchtet, deren Bedeutung in Erfahrung gebracht werden sollte: Die Immobilie als

Wertanlage und die Rolle der Wohnbauförderung bei der Entscheidung für die gewählte Wohnform. Beide Aspekte stellen sich hinsichtlich ihrer Wichtigkeit bei der Entscheidung völlig verschieden dar. In Abbildung 3 sind die Aspekte der Immobilie als Anlageobjekt hinsichtlich ihrer Wichtigkeit bei den befragten Personengruppen dargestellt. Es sind Anteile der Antworten „sehr wichtig“ und „wichtig“ zusammengezählt.

Abbildung 3



hohe Fehlantwortquote

Beim Lesen von Abbildung 3 ist anzumerken, daß – wie auch sonst bei Diagrammen – die Anteile in Bezug auf die tatsächlich Antwortenden dargestellt sind. Bei den beiden ersten Teilen der Frage 9 (ökonom. Sicherstellung, Erbschaft für die Kinder) liegt die Quote der fehlenden Antworten überdurchschnittlich hoch: Bei den Einfamilienhausbewohnern rund 10 %, bei der anderen Gruppe sogar 31 %. Dies legt die Vermutung nahe, daß die abgefragten Aspekte noch weniger wichtig sind, als dies durch die Anteile an den tatsächlich gegebenen Antworten zum Ausdruck kommt.

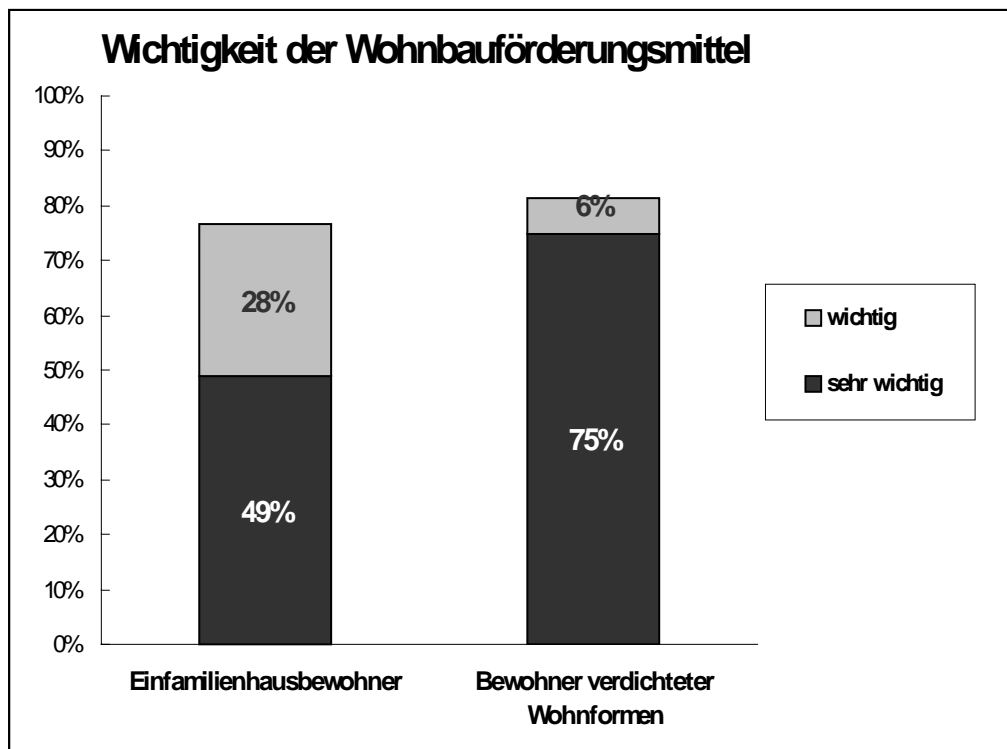
Daß ein Haus eine ökonomische Sicherstellung bietet – in dem Sinne, daß es belehnbar und allenfalls verkaufbar ist – wird zwar grundsätzlich akzeptiert, es ist aber nur in geringem Maße ein sehr wichtiges Entscheidungsmoment bei der Wohnformwahl: Gerade ein Drittel der (antwortenden) Befragten (beider Bewohnergruppen) mißt diesem Aspekt große Wichtigkeit bei. Daß die Kinder

„einmal etwas zu erben haben sollen“, spielt in der Entscheidungsphase für das Haus kaum eine Rolle.

Kosten-Nutzen-Relation zweispältige Bedeutung

Beim Aspekt der „Kosten-Nutzen-Relation“ teilen sich die Meinungen: Einerseits wird den damit verbundenen Überlegungen – in unterschiedlicher Intensität – ein hoher Stellenwert beigemessen, andererseits wird auch nicht selten bezweifelt, daß das eigene Haus die optimale Relation darstellt. Die Frage wird – so die vorläufigen Ergebnisse – bei Bewohnern verdichteter Wohnformen in höherem Maße sehr ernst behandelt als unter Einfamilienhausbewohnern.

Abbildung 4



Wohnbauförderungsmittel

I

Wie wichtig der Einsatz der Wohnbauförderungsmittel bei der Realisierung der Wohnwünsche ist, zeigt u.a. das in Abbildung 4 dargestellte vorläufige Auswertungsergebnis. Für die Bewohner verdichteter Wohnformen scheint die Förderung noch wichtiger zu sein, als bei Einfamilienhausbauern. Eine Reduktion des Mitteleinsatzes im Bereich des flächensparenden Wohnhausbaus oder ein erschwerter Zugang zur Förderung ist angesichts der offenkundigen Bedeutung der Wohnbauförderung für solche Projekte jedenfalls kontraproduktiv und mit den Intentionen des Programmes „Nachhaltig Wirtschaften“ unvereinbar. Nur 30 % der befragten Bewohner verdichteter Wohnformen wären auch ohne Wohnbauförderungsmittel bei ihrem Projekt geblieben. Unter den Bewohnern von (flächenextensiveren) Einfamilienhäusern hätten sogar

für flächensparendes Bauen noch wichtiger als

über 60 % auch ohne Fördermittel ihr Haus gebaut. Die Bedeutung eines Fördermitteleinsatzes für die Attraktivitätssteigerung flächensparenden Bauens wird – auch ohne differenzierte Analyse und Vergleiche der Landeswohnbauförderungspolitik – schon durch diese wenigen Antworten der Betroffenen untermauert.

3.4 Alternativen im Kopf

**Grad der Fixierung auf
Wohnform
unterschiedlich**

Die Frage, ob sie bei den Überlegungen zur Zeit des anstehenden Wohnungswechsels auch an andere Wohnformen gedacht haben als die nun realisiert, verneinten zwei Drittel der heutigen Einfamilienhausbewohner. Für die Bewohner verdichteter Wohnformen war die Fixierung auf den letztlich gewählten Haustyp nicht so stark: Nur 44 % von ihnen wollten nie etwas anderes als die gewählte Wohnform.

Zahlenmäßig relevante, überlegenswerte Alternativen waren bei den Einfamilienhausbewohnern Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Bei den Bewohnern verdichteter Wohnformen halten sich die Eigentumswohnung und das Ein- bzw. Zweifamilienhaus als alternativ angedachter Wohnungstyp ungefähr die Waage.

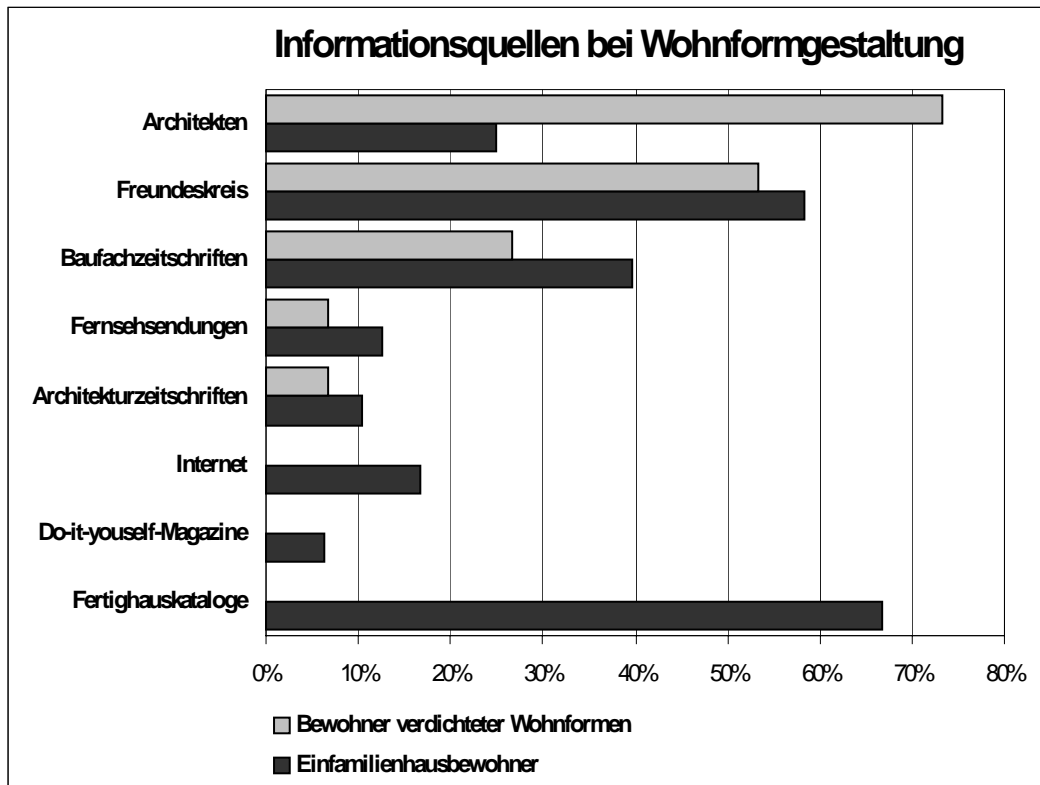
3.5 Externe Einflußfaktoren

**Rolle der
Informationssträger**

Nicht nur bei der Planung und Gestaltung der Wohnform, sondern auch bei der Wahl der Wohnform selbst spielen eine Reihe externer Faktoren – Meinungs- und Wüschebildner – eine nicht zu vernachlässigende Rolle. In der schriftlichen Befragung wurde versucht, eine Grundlage für die Einschätzung dieser Rolle zu bilden, indem nach dem Konsum bzw. der Verwendung einschlägiger Medien in der Phase der Wohnungsentscheidung gefragt wurde.

In Abbildung 5 sind relativen Häufigkeiten der genannten externen Faktoren aufgelistet. Nach wie vor scheint eines der wichtigsten Medien das direkte Gespräch mit Freunden und Bekannten zu sein, und zwar für beide Bewohnergruppen. Hinsichtlich des zweiten „zwischenmenschlichen“ Kontaktes gehen die Informationsquellen schon stark auseinander: Mehr als 70 % der Wohnprojektbewohner holen bedienen sich bei der Planung und Gestaltung eines Architekten(teams); nur knapp ein Viertel der Einfamilienhausbewohner tut das.

Abbildung 5



**Fertighausprodukte
architektonisch
verbessern**

Noch eklatanter ist der Unterschied zwischen beiden Bewohnergruppen bei der Verwendung von Fertighauskatalogen: Während rund zwei Drittel der Einfamilienhausbewohner und -interessenten diese als Informationsquellen benützen, sind sie für die andere Gruppe völlig unwichtig. Diese auf der Basis der vorläufigen Stichprobe belegte Erkenntnis könnte doch dazu anregen, den Fertighausbau auch hinsichtlich architektonisch anspruchsvollerer Kombinationsmöglichkeiten weiter zu entwickeln und dadurch für andere potentielle Nutzergruppen interessant zu machen.