



Wohnen im Hochhaus. Eine Studie zu Wohnkultur und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern



universität
wien

Eine Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50 (Wohnbauforschung)

Projektleiter

Univ. Prof. Christoph Reinprecht

Wissenschaftliche Mitarbeiterin

Cornelia Dlabaja, Bakk. MA

Studentischer Mitarbeiter

Herbert Blabensteiner, BA

Studentische Mitarbeiter des Masterstudiengangs Soziologie

Qualitative Erhebungen

Clara Holzinger, BA

Heinz Piwonka, BA

Dana Volbea, BA

Christina Liebhart, BA

Victoria Holtzmann, BA

Bereinigung der Datengrundlage

Sabine Neuhofer, BA

Unterstützung bei der Erstellung der Tabellen

Hermann Helke, BA

Rekodierung der offenen Fragen

Julia Wohlfahrt, BA

Victoria Holtzmann, BA

Julia Zednik, BA

Weiterführende quantitative Analysen und Tabellen

Julia Wohlfahrt, BA (Faktoranalyse: Wohnmilieus)

Viktoria Holtzmann, BA (Analysen zur Frage 20 – Bedeutung des Wohnens)

Julia Zednik, BA (Analysen zur Frage 20 – Bedeutung des Wohnens)

Ina Wilczewska, BA (Analysen zur Nachbarschaft und Wohnzufriedenheit)

Mitwirkende Studierende des Masterstudiengangs im Rahmen der Lehrveranstaltung 2013

Julia Angleitner-Flotzinger, Maria Clar, Jodok Dorner, Rudich Pablo Alberto Dionisio, Isabel Frühwirth, Vera Maria Gallistl, Katharina Geiger, Kathrin Hausberger, Anna Larcher, Johannes Leopold Karaszek, Julia Krainer, Johanna Leitner, Ines Levy, Christina Liebhart, Sina Lipp, Marina Lucic, Jana Mikats, Lisa Mysliwietz, Katharine Neuner, Heinz Piwonka, Britta Rotsch, Felix Sisenop, Malgorzata Aneta Skrzypczak, Andrea Stickler, Abkal Sükru, Beshi Teuta, Georg Trimmel, Dario Unterdorfer, Hemma Zmugg

Mitwirkende Studierende des Masterstudiengangs im Rahmen des Forschungslabors 2014

Habringer Magdalena, Sina Lipp, Aneta Skrzypczak, Teuta Beshi, Heinz Piwonka, Helke Hermann, Dana Volbea, Victoria Holczmann, Andreas Schulz, Clara Holzinger, Katharina Neuner, Katharina Geiger, Roger v. Laufenberg, Vera Gallistl, Julia Krainer, Jodok Dorner, Andrea Stickler, Lisa Mysliwietz, Georg Trimmel, Julia Angleitner, Julia Zednik, Julia Wohlfahrt, Felix Sisenop, Britta Rotsch, Johannes Karaszek, Florian Riffer, Teresa Kucera, Thomas Girlinger, Theresa Galanos, Doris Habeler, Wolfgang Graschopf, Ina Wilczewska, Christina Liebhart, Sabine Neuhofer, Nadia Brandstätter, Cigdem Gülcehre-Hageneder, Roswitha Mosburger

Wien, September 2014

Fakultät für Sozialwissenschaften
Institut für Soziologie
Rooseveltplatz 2
A- 1090 Wien

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	7
1. Einleitung.....	8
1.1. Hintergrund.....	8
1.2. Gegenstand und Zielsetzung der Untersuchung.....	8
1.2.1. Ausgewählte Ergebnisse der explorativen Pilotstudie.....	9
1.3. Forschungsdesign und Forschungsprozess.....	12
1.3.1. Auswahl der Untersuchungseinheiten.....	14
2. Wohnen im Hochhaus in Wien.....	15
Fünf Wohnhochhäuser in Einzelfalldarstellungen.....	15
2.1. K6 - sozial gefördertes Wohnen für die Mittelschicht & Barrierefrei.....	15
2.1.1. Sozialstruktur der Bewohnerschaft.....	16
2.1.2. Zahlen und Fakten zum Gebäude.....	16
2.1.3. Gemeinschaftsräume und Freiräume.....	17
2.1.4. Herausforderungen: Umgang mit fragiler technischer Infrastruktur.....	18
2.1.5. Rolle des Bauträgers.....	18
2.1.6. Einbettung im Stadtquartier: Wohnen im Gewerbegebiet.....	19
2.2. Monte Verde Tower – Wohnen als Wertanlage.....	20
2.2.1. Gemeinschaftsräume.....	20
2.2.2. Sozialstruktur der Bewohnerschaft.....	21
2.2.3. Zahlen und Fakten zum Gebäude.....	21
2.2.4. Rolle des Bauträgers – Wien Süd.....	22
2.2.5. Monte Verde Tower - Investoren-Städtebau für Kaufkräftige.....	22
2.2.6. Freiräume.....	23
2.3. Höchstädtplatz – Soziale Durchmischung durch vertikale Verdichtung.....	25
2.3.1. Sozialstruktur der Bewohnerschaft.....	25
2.3.2. Strukturierung des Gebäudes und Gemeinschaftsräume.....	26
2.3.3. Rolle des Wohnbauträgers – Sozialbau.....	26
2.3.4. Neue urbane Stadtteilzentren und Freiraumverbund.....	27
2.4. Geiselbergstraße – Wohnen in der Platte.....	29
2.4.1. Gemeinschaftsräume.....	29
2.4.2. Sozialstruktur Bewohnerschaft.....	29
2.4.3. Wohnen in peripherer Lage im Grünen.....	30
2.4.4. Freiräume.....	31
2.5. Das Hochhaus Simmering – Wohnen in der polyzentrischen Stadt.....	32

2.5.1.	Sozialstruktur der Bewohnerschaft.....	32
2.5.2.	Strukturierung des Gebäudes.....	32
2.5.3.	Herausforderung – Umgang mit sozial deviantem Verhalten im Hochhaus.....	33
2.5.4.	Der Bauträger – GSG.....	33
3.	Wohnkultur und Wohnqualität im Wohnhochhaus Ergebnisse der Bewohnerbefragung	36
3.1.	Beschreibung der Stichprobe	36
3.1.2.	Stichprobe	37
3.1.3.	Detaillierte Stichprobenbeschreibung.....	38
3.1.4.	Sozialstruktur der Bewohnerschaft.....	40
3.2.	Wohnzufriedenheit	46
3.2.1.	Hohe Wohnzufriedenheit.....	46
3.2.2.	Wohnzufriedenheit in den obersten Etagen am höchsten	46
3.3.	Bewertungen der Wohnung, des Hochhauses und Stadtquartiers.....	52
3.3.1.	Bewertungen unterschiedlicher Aspekte der Wohnung.....	52
3.3.2.	Bewertungen des Stadtquartiers.....	56
3.4.	Vor- und Nachteile des Wohnens im Hochhaus.....	59
	Bewertungen von Wohnung, Hochhaus und Stadtquartier	59
3.4.1.	Vorteile des Wohnens im Hochhaus	59
3.4.2.	Nachteile des Wohnens im Hochhaus.....	61
3.4.3.	Wünsche zu den Frei- und Gemeinschaftsräumen	62
3.4.4.	Öffentliche Nutzung der Dachterrasse – Exkurs zu den qualitativen Bewohnergesprächen.....	63
3.4.5.	Wünsche zu Gemeinschafts- und Freiräumen	64
3.5.	Bewertung von sozialen Kontakten und Nachbarschaft	65
3.5.1.	Kontaktart und Kontaktintensität	65
3.5.2.	Art der nachbarschaftlichen Aktivitäten	67
3.5.3.	Beteiligung an Veranstaltungen im Wohnhochhaus.....	67
3.5.4.	Vertiefende Analysen zur Nachbarschaft nach Wohnhochhäusern	68
3.5.5.	Zusammenhang von Nachbarschaft und Wohnzufriedenheit	68
3.6.	Bedeutungen des Wohnens im Wohnhochhaus.....	70
3.6.1.	Die Ergebnisse im Detail	71
3.7.	Analyse von Wohnmilieus im Wohnhochhaus.....	72
3.7.1.	Wohnen und Nachbarschaft als Lebensbereiche.....	72
3.6.5.	Wohnung als Lebensbereich und Raum von Aktivitäten	75
3.6.5.	BewohnerInnen Typen	77

Rotierte Komponenten Matrix	78
3.6.6. Zusammenfassende Diskussion der Wohnmilieus	79
4. Zusammenfassung und Ausblick	81
4.1. Ausgangssituation	81
4.2. Zusammenfassung wichtiger Ergebnisse.....	81
4.3. Ausgewählte Aspekte für künftige Planungen	84
5. Literatur	86
6. Anhang: Fragebogen	88

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Strukturdaten der untersuchten Hochhäuser	14
Tabelle 2: Sozialstruktur GPA-Tower	16
Tabelle 3: Strukturdaten GPA-Tower	16
Tabelle 4: Sozialstruktur Monte Verde Tower	21
Tabelle 5: Strukturdaten Monte Verde	21
Tabelle 6: Sozialstruktur Höchststädtplatz.....	25
Tabelle 7: Strukturdaten Höchststädtplatz	26
Tabelle 8: Sozialstruktur Geiselbergstraße	30
Tabelle 9: Sozialstruktur HH Simmering.....	32
Tabelle 10: Reichweite der Befragung	37
Tabelle 11- Stichprobenbeschreibung.....	38
Tabelle 12- Haushaltsgröße.....	39
Tabelle 13: Sozialstruktur der Bewohnerschaft	40
Tabelle 14: Erwerbstatus nach Hochhaus	41
Tabelle 15 Sozioökonomische Struktur der Bewohnerschaft	42
Tabelle 16: Immobilienbesitz	43
Tabelle 17 Wohnungstyp nach Eigentumsverhältnissen	44
Tabelle 18: Wohnkosten	45
Tabelle 19: Bewohnerzufriedenheit nach Stockwerk.....	47
Tabelle 20: Wunschlage, Stockwerk eigene Wohnung	47
Tabelle 21: Wohnzufriedenheit 1: Wohnen sie gerne hier?	48
Tabelle 22 Wohnungszufriedenheit 2	49
Tabelle 23: Wohnungszufriedenheit 3	50
Tabelle 24: Wohnvorstellungen, Wohnen in der Zukunft.....	51
Tabelle 25: Beurteilung Wohnhochhaus - Lage in der Stadt und Erscheinungsbild	55
Tabelle 26: Wie beurteilen sie ihr Wohnhochhaus hinsichtlich der Sicherheit innerhalb der Anlage..	56
Tabelle 27 Korrelationen Nachbarschaftsvariablen und Wohnzufriedenheitsskala (Spearman-Rho)..	69
Tabelle 28 Korrelationen zweier Gruppen	69
Tabelle 29: Faktoranalyse – Wohnmilieus	76
Tabelle 30: Faktoranalyse mittels rotiertender Komponentenmatrix	79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der untersuchten Wohnhochhäuser	14
Abbildung 2: Städtebauliches Umfeld	17
Abbildung 3: Monte Verde Tower	20
Abbildung 4: Freiraumverbund Monte Verde	23
Abbildung 5: HH Höchststädtplatz	27
Abbildung 6: Freiraumverbund Höchststädtplatz	28
Abbildung 7: Geiselbergstraße	30
Abbildung 8: Freiraumverbund Geiselberg	31
Abbildung 9: Freiraumverbund Simmering,	35
Abbildung 10: Item-Set – Bewertung unterschiedlicher Aspekte der Wohnung	52
Abbildung 11: Bewertung der Wohnung	53
Abbildung 12: Bewertung des Wohnhauses	54
Abbildung 13: Infrastruktur Stadtquartier	58
Abbildung 14: Wordcloud - Vorteile von Wohnen im Hochhaus	59
Abbildung 15: Vorteile, kategorisiert	60
Abbildung 16: Wordcloud Nachteile von Wohnen im Hochhaus	61
Abbildung 17: Nachteile, kategorisiert	62
Abbildung 18: Wordcloud Wünsche zu Wohnen im Hochhaus	63
Abbildung 19: Wünsche kategorisiert	64
Abbildung 20: Lebensbereiche	73
Abbildung 21: Faktoranalyse	74
Abbildung 22: Tätigkeiten zuhause	75

1. Einleitung

1.1. Hintergrund

Wie in anderen europäischen Großstädten kommt auch in Wien dem Hochhaus als urbaner Wohnform vermehrte Aufmerksamkeit zu, dabei stehen Aspekte der Urbanität, Verdichtung und der Leistbarkeit des Wohnraums im Vordergrund. Dominierte in der internationalen Diskussion, vor allem mit Blick auf den sozialen Wohnbau, lange Zeit das Bild von Wohntürmen als potentielle „slums in the sky“ (Lynsey Hanley), erfährt die vertikale Verdichtung im Wohnbau in den letzten Jahren sowohl im Bereich der Stadtplanung als auch unter Bauträgern und Investoren eine Neubewertung und Renaissance. Bei einem prognostizierten Zuwachs der Wiener Bevölkerung von aktuell 1,75 auf über 2 Millionen im Jahre 2050, der Annahme eines steigenden Bedarfs an qualitativ hochwertigem und zugleich leistbarem Wohnraum und einer mit dem allgemeinen Sozialstruktur- und Gesellschaftswandel verbundenen Ausdifferenzierung von Wohnkulturen und Lebensstilen, ist davon auszugehen, dass das Thema „Wohnen im Wohnhochhaus“ in den kommenden Jahren auch in Wien an Bedeutung gewinnen wird. In der fachlichen und öffentlichen Diskussion dominieren Fragen der Standorte und Wirtschaftlichkeit. Das Projekt „Wohnen und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern“ liefert erste empirische Einsichten in zentrale soziologische Komponenten des Wohnens im Wohnhochhaus in Wien¹.

Der vorliegende Bericht versammelt die Ergebnisse der Fragebogenerhebung, die im Frühjahr 2014 in fünf Wiener Wohnhochhäusern, ergänzt um sozialräumliche Beobachtungen und Tiefeninterviews, durchgeführt wurde. Eine kurze Zusammenfassung der explorativen Pilotstudie von Herbst 2013 ist dem Bericht vorangestellt, im Anschluss an eine Darstellung der Zielsetzung der Studie zu des Forschungsprozesses (Auswahl der Wohnhochhäuser, Durchführung von Fragebogenerhebung, vertiefenden Interviews und Sozialraumanalysen). Die Präsentation der Befragungsergebnisse selbst gliedert sich in zwei Teile: In einem ersten Abschnitt werden die ausgewählten Wohnhochhäuser in Form von Einzelfalldarstellungen dargestellt und sowohl in Hinblick auf die Sozialstruktur der BewohnerInnen als auch in Bezug auf ausgewählte Themenfelder (Gemeinschaftsräume und Freiraumgestaltung, Technik und Instandhaltung, Regeln für den Umgang mit deviantem Verhalten, Rolle des Bauträgers) analysiert. Der zweite Abschnitt widmet sich der im Frühjahr 2014 durchgeführten Fragebogenerhebung unter Bewohnerinnen und Bewohnern der untersuchten Wohnhochhäuser. Im abschließenden Teil erfolgt eine zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung handlungsleitender Empfehlungen, nicht zuletzt zu den städtebaulichen Leitlinien der Stadt Wien.

1.2. Gegenstand und Zielsetzung der Untersuchung

Konkretes Ziel der Studie „Wohnen und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäuser“ ist es, herauszufinden, inwieweit Wohnhochhäuser ein spezielles Angebot für bestimmte Wohnbedürfnisse und Wohnkulturen bieten können. In einer Verknüpfung von quantitativen und qualitativen Herangehensweisen werden, mittels vergleichender Fallanalysen, sozialstrukturelle („wer wohnt in Wohnhochhäusern“) und soziokulturelle Fragestellungen („wie wird in Wohnhochhäusern gewohnt“)

¹ Als Hochhaus gilt nach dem Wiener Baurecht ein Gebäude mit einer Höhe von mehr als 35 Metern.

untersucht. Von besonderem Interesse ist die subjektive Dimension. Neben einer Beschreibung der sozialstrukturellen Parameter der Bewohnerschaft der ausgewählten Hochhäuser wird erörtert

- wie das Wohnen in Wohnhochhäusern subjektiv erlebt und wahrgenommen wird und wie unterschiedliche Dimensionen der Wohnqualität (funktional, sozial, sozialpsychologisch, ästhetisch, ökonomisch) bewertet werden;
- inwieweit Wohnbedingungen und konkretes Wohnerleben mit den Wohnbedürfnissen korrespondieren und das Wohnen im Wohnhochhaus spezifische Themen und Sorgen mobilisiert;
- wie die Wahrnehmung des Wohnhochhauses im Außenverhältnis (Image, Attraktivität, nachbarschaftliche Situation), auch in Hinblick auf die Platzierung und Einbettung im Stadtraum erfolgt - in welcher Weise das Wohnen in Wohnhochhäusern durch spezifische wohnkulturelle Präferenzen charakterisiert ist, insofern eine soziokulturelle Milieubildung begünstigt und ein entsprechendes Zielpublikum adressiert wird.

Die Ergebnisse der Studie geben empirisch gesicherte Hinweise in Bezug auf die Frage wer, wie und warum in Wiens Wohnhochhäusern wohnt und welche Herausforderungen daraus ablesbar sind. Sie liefern darüber hinaus Befunde für die Wiener Wohnbauforschung, als Grundlage für strategische Handlungsempfehlungen im Kontext wachsender Verdichtung, auch im Zusammenhang mit den städtebaulichen Leitlinien der Stadt Wien (Hochhaus-Konzept)², aber auch als kritische Hinweise für die weiterführende Forschung.

1.2.1. Ausgewählte Ergebnisse der explorativen Pilotstudie

In der explorativen Pilotstudie wurden ursprünglich zehn Wohnhochhäuser berücksichtigt³, ausgewählt nach Gesichtspunkten wie Bauperiode, Segment des Wohnungsmarktes, architektonischer Typus, Stadtlage etc. Die Auswahl der Bauten ist entsprechend heterogen, zwischen kommunalem Wohnbau der späten 1950er Jahre und sozial gefördertem Wohnbau des beginnenden 21. Jahrhunderts; Wohnversorgung in traditionellen Arbeiterbezirken und für ausdifferenzierte Mittelschichten in neu geschaffenen Stadtteilen; Symbolarchitektur der Wiederaufbauzeit und Landmark-Architektur nach der Jahrtausendwende. Entsprechend variiert auch die sozialstrukturelle Zusammensetzung zwischen einer sozial und ökonomisch eher homogenen und einkommensschwächeren Bewohnerschaft – unter ihnen zunehmend auch

² Vgl. Stadtforschung Wien (2002), Hochhäuser in Wien. Städtebauliche Leitlinien. Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten. Werkstattbericht 46. Wien: Magistratsabteilung 18.

³ Dabei handelte es sich um die Hochhäuser Matzleinsdorfer Hochhaus (Körner Hof, Wien 5), Marshallhof (Kaisermühlen, Wien 22), Monte Verde Tower (Wienerberg, Wien 10), Hochhaus Simmering (Wien 11), Hochhaus Höchstädtplatz (Wien 20), GPA-Tower (Wien 10). Für die Feinalysen nicht berücksichtigt wurden die Hochhäuser Steigenteschgasse (Wien 22), Geiselbergstraße (Wien 11), Mischek-Tower (Wienerberg, Wien 10) und BUWOG (Amalienstraße, Wien 13). Im Zuge der Exploration wurden Gespräche mit Bauträgern und lokalen Schlüsselpersonen sowie ausgiebige Begehungen, teilweise unter Beisein der Bauträger bzw. in Begleitung von Objektbetreuern und Hausbetreuern, und offene, nicht-strukturierte Interviews mit BewohnerInnen und AnrainerInnen durchgeführt. Für die Feldarbeit nahmen Interviews wurden überwiegend im Rahmen der Lehrveranstaltung „Soziologie Wiens“ am Institut für Soziologie der Universität Wien von Studierenden durchgeführt.

Angehörige und Nachfahren der Arbeitsmigration der 1960er und 1970er Jahre – in den alten Gemeindebauten und einer stärker diversifizierten, jüngeren, teilweise auch einkommensstärkeren Bewohnerschaft in den Wohnhochhäusern der jüngeren Generation.

Gibt es in den beiden älteren Wohntürmen der frühen 1960er Jahre überdurchschnittlich viele Einzelhaushalte mit älteren alleinstehenden Personen, leben in den neueren Wohnhochhäusern eher jüngere Singles und kinderlose Paare, aber auch mehr Jungfamilien, die oftmals noch ohne Kind(er) ins Wohnhochhaus eingezogen sind. Neben diesen demographischen und sozio-ökonomischen Aspekten, die auf die Notwendigkeit einer besonderen Berücksichtigung lebensphasenbezogener Bedürfnisse etwa im barrierefreien Zugang, der Freiraumversorgung oder der lokalen Infrastruktur verweisen, divergieren die untersuchten Wohnhochhäuser auch nach Ausstattung (Wohnungstypen und Gemeinschaftsräume), Eigentumsformen, der Art der Hausbetreuung, aber auch nach stadträumlicher Lage und der Qualität der Freiraumgestaltung.

Der vertikal verdichtete Wohnbau begünstigt vertikale Formen sozialer Differenzierung: Finden sich teure Eigentumswohnungen und teurere Mietwohnungen meist in den oberen Stockwerken (Fernsicht, Helligkeit, Ruhe), sinkt in den unteren Etagenlagen tendenziell der Sozialstatus der Bewohnerinnen und Bewohner. Beeinträchtigungen durch Lärm, fehlende Aussicht, Lichtmangel oder Winde sind hier besonders ausgeprägt. Die soziale und sozialräumliche Hierarchisierung des Wohnens im Wohnhochhaus spiegelt sich zugleich in seiner repräsentativen Wirkung (Synonym für Modernität und Weltläufigkeit; „Wohnung mit Ausblick“) sowie in der Wohnung als langfristige Wertanlage, worin auch der Trend zur Ökonomisierung des Wohnens zum Ausdruck kommt. Was die Identifikation der Bewohner anbelangt, ist diese eher mit der eigenen Wohnung als mit dem Wohnhaus als Ganzem oder der Quartiersebene verknüpft.

In Bezug auf die Wohnqualität im Wohnhochhaus dominieren darüber hinaus drei Themenfelder:

Ein zentrales Thema bei dieser Wohnform ist, zum einen, der **Sicherheitsaspekt**, der immer auch mit der **technischen Infrastruktur der Gebäude** verknüpft ist. Dies betrifft nicht nur die notwendige Erschließung der Wohnungen mittels Aufzügen, sondern auch Faktoren wie Feuermeldeanlage, Zentralheizungen oder Lüftungsanlagen. All diese Ausstattungsmerkmale müssen nicht nur ständig gewartet, erneuert und kontrolliert werden und bilden einen im Vergleich zum traditionellen Wohnbau enormen Kostenfaktor; sie sind zugleich eine Quelle psychologischer Verwundbarkeit. Viele Wohnhochhäuser werden deshalb von fixen Objekt- und Hausbetreuern verwaltet. Zum Thema Sicherheit gehört auch die Zugänglichkeit des Gebäudes. Hochhäuser mit Mischnutzung (Arztpraxen, soziale Einrichtungen, Gastronomie) scheinen gegenüber Vandalismus, Verschmutzung, Einbrüchen, aber auch gefühlter Unsicherheit stärker ausgesetzt. Das Thema Sicherheit berührt über die technisch-materielle und Schutzdimension hinaus auch die Dimension von Verhaltenssicherheit und Ungewissheit etwa in Begegnungssituationen voneinander fremden BewohnerInnen bzw. Nachbarn.

Damit eröffnen sich als zweiter wichtiger Themenbereich der **soziale Zusammenhalt** und die **Betreuung** von MieterInnen. Aufgrund der verdichteten Wohnform, bei der viele Menschen auf engstem Raum leben, sinkt nicht nur die Wahrscheinlichkeit von prosozialem Verhalten, auch ergeben sich gewisse Nutzungskonflikte, die ohne professionell geschulte Ansprechpartner kaum geregelt oder gelöst werden können. Eine intensive und professionelle Hausbetreuung kann Konflikten vorbeugen, auch können Kosten vermieden werden (etwa durch die rasche Weitergaben von Schadensmeldungen), ebenso erweist sich bei abweichendem Verhalten von bestimmten

Nutzergruppen ein Ansprechpartner vor Ort zielführend. Zugleich erfüllt die Hausbetreuung eine vitale Vernetzungs- und Informationsfunktion und wirkt insgesamt positiv auf die BewohnerInnenzufriedenheit. In Hinblick auf **soziale Treffpunkte** und Interaktionszonen erfüllen in den untersuchten Wohnhäusern nicht (die meist nur mit Voranmeldung nutzbaren) Gemeinschaftsräume oder die typischen Begegnungsorte im verdichteten Wohnbau wie Stiegenhaus oder Waschküche diese Interaktionsfunktion, sondern der Aufzug, der jedoch zugleich einen Unsicherheitsfaktor darstellt. Unterschiedlich ausgeprägt ist die Organisation der MieterInnen in Mieterbeiräten. In den jüngeren Wohnhochhäusern existieren aktive Onlineforen, was sicherlich auch auf die spezielle Kategorie sozialer Mittelschichtsmilieus verweist. Die Teilhabe ist jedoch selektiv; an der Tagesordnung sind vielfach individualisierter Lebensstil oder Vereinzelung.

Ein drittes Themenfeld bezieht sich auf das **städtebauliche Umfeld** des Wohnhochhauses. In den Feldstudien zeigt sich, dass die Art des urbanen Designs, aber auch die infrastrukturelle Einbettung (bzw. Ausstattung) der Hochhäuser (etwa mit Shopping Malls) zur Inselwirkung beitragen. Die Wohnhochhäuser wirken mitunter in das städtische Umfeld unverbunden hineingesetzt und vom Rest des Stadtteils abgeschottet. Dieser Effekt kann durch die Freiraumgestaltung verstärkt oder auch abgeschwächt werden. Im Zuge der Analyse der Wiener Wohnhochhäuser zeigt sich diesbezüglich eine gewisse Konzeptlosigkeit. Oftmals sind die Freiräume so gestaltet, dass sie nur eine transitorische oder repräsentative Funktion erfüllen können; mitunter entsprechen sie nicht den gesetzlichen Mindestanforderungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Die Ergebnisse der Forschung weisen auf eine Reihe an Herausforderungen des Wohnens im Wohnhochhaus. Dazu zählt sicherlich die Notwendigkeit kontinuierlicher Betreuung – sowohl in sozialer Hinsicht (Information, Moderation, Konfliktregelung) und auf das Sicherheitsbedürfnis als auch in Bezug auf die Betreuung der Infrastruktur (Erhalt und Wartung des Baubestandes). Besonders in Wohnhochhäusern, die nach zehn Jahren für die MieterInnen eine Kaufoption bereithalten, wird der Bestand so abgesichert, dass er in seiner Wertigkeit erhalten bleibt. Daran geknüpft ist, neben einer fixen Hausbetreuung, meist ein ausgeklügeltes Sicherheits- und Überwachungssystem etwa mittels Videoüberwachung und Zugangsbeschränkung. Verhaltensübertretungen der Bewohner werden dort meist mit der Restriktion des Zugangs zu Gemeinschaftsräumen oder anderen Einrichtungen sanktioniert.

Eine wichtige Herausforderung ergibt sich aus dem Spannungsverhältnis von angestrebter sozialer Durchmischung und sozialer Ungleichheit. Einerseits wird die (politisch gewünschte) soziale Durchmischung, sei es nach Alter, Haushaltstyp, sozioökonomischem Status (Beruf, Einkommen, Schulbildung) oder nationaler Herkunft, durch Schließungsstrategien von soziokulturell homogenen Milieus konterkariert. Andererseits birgt die vertikale Ungleichheitsachse (je höher das Stockwerk desto höher der soziale Status) ein Risiko von sozialen Brüchen und Spannungen. In den neuen (sozial geförderten) Wohnhochhäusern bilden zudem die geforderten Eigenmittelanteile für sehr einkommensschwache Gruppen eine strukturelle Barriere.

Neben den Themenfeldern Wohnen mit Kindern, Altern, Freiraumgestaltung, Sicherheit und dem immer wieder aufgeworfenen Topos von Vereinsamung und Individualisierung erweist sich die Gestaltung und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtung sowie deren Zugänglichkeit und Mitgestaltungsmöglichkeit von nachhaltiger Relevanz. Dies schließt generell die Frage der

Partizipation an Gestaltungs- und Entscheidungsprozessen mit ein. Auch das Vorhandensein multifunktionaler Nutzungsformen (gewerbliche oder auch gemeinnützige Nutzung der Erdgeschosszonen; Zwischengeschosse mit Büros, sozialen Einrichtungen, etc.) erweist sich vor dem Hintergrund der Ergebnisse der explorativen Untersuchung für Wohnen und Wohnqualität im Wohnhochhaus als bedeutsam.

Die Studie unterstreicht, dass Wohnhochhäuser stets in ihrem Bezug zur weiteren städtischen Umwelt zu sehen sind und erst über die aktive Aneignung, sei es der Mieter, der Nachbarn oder anderer Benutzergruppen, ihre spezifische Bedeutung für den Stadtraum erhalten. In diesem Zusammenhang sei abschließend auf den Umstand hingewiesen, dass einige Arten der Aneignung eher spontaner, informeller und sogar illegaler Natur sind: junge Menschen, die auf der Feuerstiege oder auf dem Dach abhängen; obdachlose Menschen, die Schutz und Unterschlupf suchen; Drogenabhängige; Selbstmörder. In diesen spontanen und irregulären Aneignungen liegt sicherlich eine weitere Herausforderung dieser Form des vertikal verdichteten Wohnbaus.



1.3. Forschungsdesign und Forschungsprozess

Auf Grundlage der Ergebnisse der explorativen Pilotstudie wurden für eine vertiefende Analyse fünf Wohnhochhäuser bestimmt, in denen mittels Fragebogenerhebung unterschiedliche Dimensionen von Wohnerleben und Wohnqualität (funktional, sozial, ästhetisch, ökonomisch), insbesondere mit dem Ziel einer Wohnmilieuanalyse, erhoben wurden. Ergänzt wurde die Fragebogenerhebung um Interviews mit Schlüsselpersonen, vertiefende Interviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern sowie sozialräumliche Beobachtungen und Begehungen.

Für die Befragung wurde ein eigener Fragebogen entwickelt, wobei einzelne Fragemodule so ausgewählt wurden, dass sie einen Vergleich mit früheren Forschungen erlauben, andere Fragen, etwa zu den verschiedenen in Hinblick auf die Wohnmilieuanalyse relevanten inhaltlichen Dimensionen des Wohnens, wurden neu entwickelt. Der Fragebogen wurde in zwei Runden getestet. Der Feldzugang erfolgte mit Unterstützung der Bauträger, wobei in erster Welle die Fragebögen mit frankiertem Rückkuvert in den Postfächern verteilt wurden. Aufgrund des nach Bauten unterschiedlichen Rücklaufs wurde eine zweite Befragungswelle organisiert, in denen Studierende des Instituts für Soziologie im Rahmen des Forschungslabors Angewandte Stadtforschung nach Rücksprache mit den Bauträgern ergänzende Interviews durchführten. Auf diese Weise konnten insgesamt 317 Personen befragt werden, das entspricht einer Ausschöpfung von 37 Prozent aller Bewohnerinnen und Bewohner in den fünf Wohnhochhäusern. Nach Beendigung der Feldphase wurden die Fragebögen kontrolliert, datenmäßig erfasst und ausgewertet. Parallel sowie in Anknüpfung an die sozialräumlichen Analysen aus dem Wintersemester fanden weitere Beobachtungen zur sozialräumlichen Organisation der Wohnbauten zu verschiedenen Tages- und

Uhrzeiten statt. Zur Vertiefung der Wohnmilieuanalyse wurden qualitative Interviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern durchgeführt, wobei versucht wurde, die Gespräche in den Wohnungen selbst zu führen und gemeinsam mit Befragten die Häuser und Gemeinschaftsräume zu besichtigen sowie die individuellen Wohnbiografien zu erheben. Die für die Interviews entwickelten Gesprächsleitfäden thematisierten ausgewählte Aspekte des Wohnens im Hochhaus, Fragen der Wohnzufriedenheit sowie der Nutzung der Gemeinschafts- und Freiräume.

Zur ergänzenden Beschreibung der Zusammensetzung der Wohnhochhäuser konnte dankenswerterweise auf Daten der involvierten Bauträger (GPA, Sozialbau, Wien Süd) und der MA 23 zurückgegriffen werden.

Die 5 Schritte des Forschungsprozesses



1.3.1. Auswahl der Untersuchungseinheiten

Die für die Studie ausgewählten fünf Wohnhochhäuser sind mit Ausnahme eines Baus aus den 1970er Jahren jüngeren Baudatums (ab 2000). Der Fokus auf jüngere Wohnhochhäuser wurde gewählt, um Rückschlüsse für die Planung neuer Wohnhochhäuser und damit verknüpft das neue Wiener Hochhauskonzept gewinnen zu können. Ein zweiter wichtiger Aspekt für die Auswahl war die Lage im Stadtraum.

	Bezeichnung und/oder Adresse	Baujahr	Anzahl Stockwerke	Anzahl Wohnungen	Eigentümerin
A	Geiselbergstraße 34-36 (Wien X)	1970	18	165	Eigentum
B	Monte Verde Tower Wienerberg City (Wien X)	2003	28	182	Wien Süd
C	Hochhaus Simmering (Wien XI)	2002	23	90	GSG/Miete
D	Hochhaus Höchstädtplatz (Wien XX)	2005	25	177	Sozialbau
E	WBV-GPA Tower (Wien X)	2006	22	267	WBV-GPA

Tabelle 1: Strukturdaten der untersuchten Hochhäuser

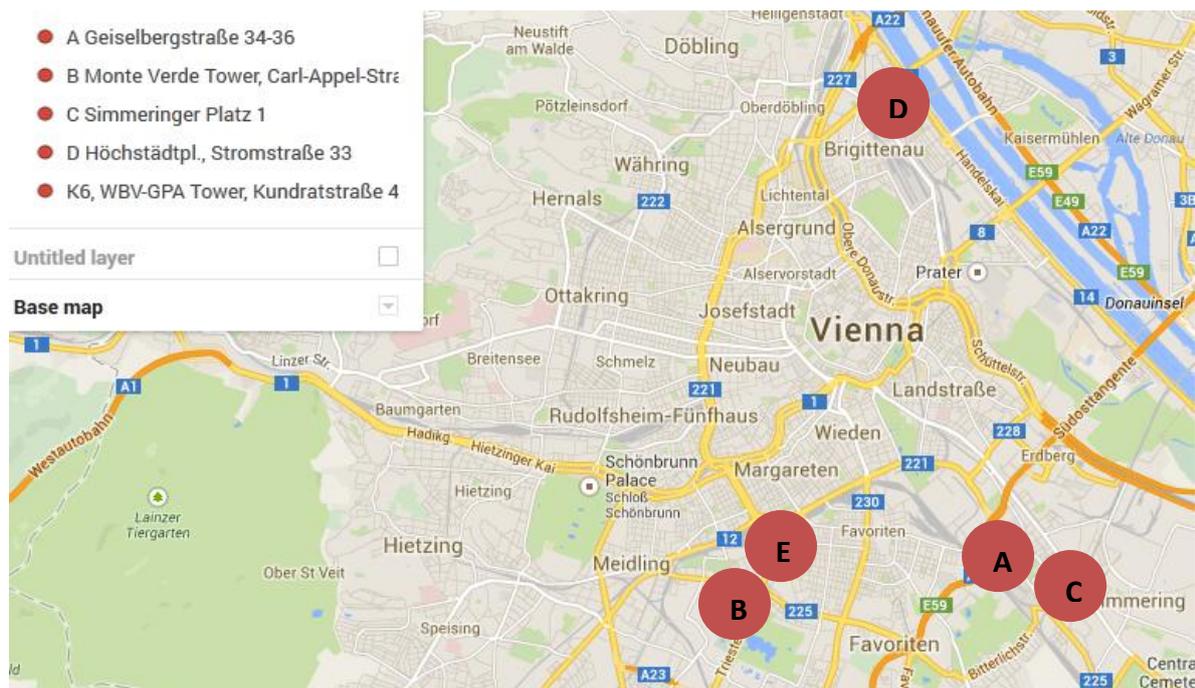


Abbildung 1: Übersicht der untersuchten Wohnhochhäuser, Quelle Datengrundlage: www.google.at/maps/

2. Wohnen im Hochhaus in Wien

Fünf Wohnhochhäuser in Einzelfalldarstellungen

Die fünf Wohnhochhäuser werden im Folgenden in Form kurzer Einzeldarstellungen zusammenfassend dargestellt und analysiert. Dabei stehen jene bei der Zwischenbesprechung mit dem Auftraggeber (Wohnbauforschung MA50) diskutierten Themenfelder neben den vorab festgelegten im Vordergrund. In den Einzeldarstellungen werden Typologien der einzelnen Wohnhochhäuser vorgenommen wie: Wohnen für die Mittelschicht, barrierefreies Wohnen, soziale Durchmischung durch vertikale Verdichtung, Wohnen als Wertanlage und Wohnen auf der Platte. Selbiges wurde mit den städteräumlichen Einbettungen durchgeführt: Wohnen im Gewerbegebiet, die polyzentrische Stadt, Investoren-Städtebau für Kaufkräftige und neue urbane Stadtteilzentren. Auf diese Weise ist ein differenziertes Bild für das Wohnen im Hochhaus für Wien möglich. Darüber hinaus werden für die einzelnen Gebäude Zahlen und Fakten, die auch für die Sozialstruktur der Wohnhochhäuser relevant sind, vorgestellt. Relevante Spezifika der Hochhäuser werden differenziert je nach Fallbeispiel aufbereitet, dabei rücken in den Untersuchungsbeispielen unterschiedliche Aspekte in den Vordergrund. Dies betrifft etwa Gemeinschaftsräume, technische Instandhaltung und soziale Zusammensetzung, da jeder der untersuchten Wohntürme über ein spezifisches Profil verfügt. Besonderheiten der Wohntürme werden für zukünftige Bauten als „Lessons to Learn“ skizziert. Darüber hinaus werden für jeden Wohnturm die Themen Gemeinschaftsräume, Einbettung im Stadtquartier, Freiräume der Wohnhochhäuser und Rolle der Bauträger bearbeitet. Auf dieser Grundlage folgt eine Gesamtanalyse der Dimensionen der Wohnkultur und Wohnqualität sowie der Aspekte, die beim Bau zukünftiger Wohnhochhäuser beachtet werden sollten.

2.1. K6 - sozial gefördertes Wohnen für die Mittelschicht & Barrierefrei

Das 2007 von Neumann & Partner Architekten entworfene und vom gemeinnützigen Wohnbauträger für Privatangestellte WBV-GPA errichtete Wohnhochhaus K6 kann unter dem Stichwort „sozial gefördertes Wohnen für die Mittelschicht“ und „barrierefreies Wohnen“ eingeordnet werden, wie sich aus der im Rahmen der Befragung erhobenen Sozialstruktur, sowie den geleisteten Eigenmittelanteilen der Bewohnerschaft (Quelle GPA) ablesen lässt. Aus den Erhebungen geht hervor, dass von der Bewohnerschaft besonders Aspekte wie der Blick über die Stadt, die Anonymität und die gute Infrastruktur im Gebäude geschätzt werden.



Einige Bewohner wünschen sich mehr gemeinschaftliche Aktivitäten und Vernetzung. Eine Besonderheit des WBV-GPA Tower ist das betreute Wohnen, in dem insgesamt 64 Menschen - Senioren und Menschen mit besonderen Bedürfnissen leben. Wohnen im Hochhaus bedeutet heute nämlich auch „barrierefreies Wohnen“. In den Interviews zeigt sich, dass diese Wohnform für Menschen mit Beeinträchtigung besonders attraktiv ist, weil alle Dinge des täglichen Bedarfs im Hochhaus selbst untergebracht sind. Einer der der Bewohner meint „Hier lebt es sich ohne Sorgen“. Die Infrastruktur mit Nahversorgern im öffentlich zugänglichen Erdgeschoss, mit dem Supermarkt oder dem asiatischen Restaurant und dem Café sind für die BewohnerInnen sehr wichtig. Darüber hinaus sind im Sockel des Gebäudes eine Reihe von Büros, Ärzten, sowie ein Kindergarten

untergebracht. Diese Infrastruktur ersetzt für viele (ältere) BewohnerInnen die Funktion des Stadtquartiers als „Nahversorger“.

2.1.1. Sozialstruktur der Bewohnerschaft

Das vielfach verbreitete Bild vom Hochhaus vorrangig als Wohnform für Singlehaushalte bestätigt sich in der Befragung nicht. Zwar leben 38% der BewohnerInnen in Singlehaushalten, aber 32% zu zweit und 18% in Familien. (Die Verteilung in der Befragung deckt sich weitgehend mit den Angaben des Bauträgers; Quelle: GPA 2013). Eine Besonderheit dieses Wohnturms ist der hohe Anteil an AkademikerInnen mit 42% sowie von Haushalten mit mittleren Einkommen im Bereich von 1500€ bis 4000€ (63%).

Einkommen		Wohnungskosten		Bildung		Haushaltstyp	
<750€	3%	60 – 280	6%	Pflichts.	3%	Single	38%
751€ bis 1000€	2%	281-500	5%	Lehre	6%	Paar	32%
1001€ bis 1500€	13%	501-800	50%	Berufsb.	24%	Alleinerz	2%
1501€ bis 2500€	33%	801-1000	26%	Matura	25%	Familie	18%
2501€ bis 4000€	30%	1001-1500	13%	Uni/FH	42%	Patchw.	2%
4001€ bis 6000€	16%					WG	7%
>6000€	3%					Sonstige	1%

Tabelle 2: Sozialstruktur GPA-Tower, Quelle: Befragung Universität Wien 2014

2.1.2. Zahlen und Fakten zum Gebäude

Die Eigenmittelanteile für die Wohnungen liegen, laut Angaben des Bauträgers, bei 22.000 bis 74.251€, wobei 75% 22.000€ – 40.000€ eingebracht haben. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Ausstattung der Wohnungen mit privaten Freiräumen. Jede Wohneinheit verfügt über eine Loggia. Die Wohnungen sind von 50 bis 127m² groß, wobei der Großteil zwei bis drei Zimmer Wohnungen sind: 31% wohnen in 50-74m² großen Wohnungen und 44% leben 75-84m² Wohneinheiten.

Wohnungsgrößen		Eigenmittelanteil		Alter	
50-74m ²	31%	22000- 30000€	26%	18-35	38%
75-84m ²	44%	30001- 40000€	54%	36-50	32%
85-100m ²	14%	40001- 50000€	17%	51-60	15%
100-127m ²	12%	50001-74.251€	3%	>60	15%

Tabelle 3: Strukturdaten GPA-Tower, Quelle: Bauträger GPA 2013

2.1.3. Gemeinschaftsräume und Freiräume

Das Wohnhochhaus ist mit einer Reihe von **Gemeinschaftsräumen** wie einem Waschraum, Partyraum, einer Sauna, einer Dachterrasse, einer Terrasse im 3.Stock und im 1.Stock im Bereich des betreuten Wohnens, ausgestattet. Die Terrassen werden genutzt, allerdings sind die privaten Freiräume für die BewohnerInnen von größerer Bedeutung, wie aus den sozialräumlichen Analysen und Interviews hervorging. Ein Manko ist die fehlende Gestaltung der das Hochhaus umgebenden **Freiräume**, diese bestehen nur aus Parkplätzen. Bei der Planung von zukünftigen Wohnbauten, sollten die Bauträger in die Pflicht genommen werden, qualitätsvolle Aufenthaltsräume für alle zu schaffen und somit ein Stück weit die Stadtgestalt zu formen.



Abbildung 2: Städtebauliches Umfeld, Bearbeitung: Heinz Piwonka Kartengrundlage: www.wien.gv.at

2.1.4. Herausforderungen: Umgang mit fragiler technischer Infrastruktur

Eine „Lesson to learn“ für die Wartung von Hochhäusern ist ihre fragile technische Infrastruktur. Bedingt durch die extrem dichte Verbauung haben Schadensquellen eine Auswirkung auf eine größere Anzahl von Wohnungen als beispielsweise im gestapelten Wohnbau. Im Fall des WBV-GPA Towers bildete ein Wasserschaden den Auslöser für einen nun schon länger andauernden Konflikt zwischen Wohnbauträger und BewohnerInnen. Dieser wurde nicht schnell behoben und betraf dadurch mehre Stockwerke und Wohnungen. Den Gesprächen mit den BewohnerInnen zur Folge führte der Schaden dazu, dass einige BewohnerInnen auf Grund des aus dem Wasserschaden hervorgehenden Schimmelbefalls auszogen. Dieser Wasserschaden zeigt die fragile Infrastruktur von Wohnhochhäusern. Ein Faktor zur Minimierung solcher Risiken ist eine interne fixe Hausbetreuung, welche sich schnell um die Behebung solcher Gebrechen kümmert. Auf Grund ihrer dichten Besiedelung ist die rasche Schadensbehebung wichtig, da der Wasserschaden in einer Wohneinheit Auswirkung auf mehrere Stockwerke haben und somit auch zum Kostenfaktor werden kann. Im Verlauf der Studie hat sich gezeigt, dass die Form der Hausbetreuung bei der Konfliktlösung eine große Rolle spielt, da der Hausbetreuer auch oft erster Ansprechpartner bei Konflikten oder Problemen im Haus ist. Bei Wohnhochhäusern mit fixen Hausbetreuern ist die Bewohnerzufriedenheit deutlich höher. Noch viel deutlicher zeigt sich das beim Verhältnis der Bewohnerschaft zu den Bauträgern.

2.1.5. Rolle des Bauträgers

Die GPA kann als Wohnbauträger mit sozialem Anspruch bezeichnet werden. Aus den Gesprächen mit dem Bauträger geht hervor, dass es der GPA wichtig ist, gute Rahmenbedingungen und soliden und leistbaren Wohnraum zu schaffen. Für sie ist die soziale Durchmischung von Wohnhochhäusern eine Strategie für die Entwicklung von sozial nachhaltigem Wohnbau. Daher setzt sie auf genossenschaftliches Wohnen in Miete mit Eigenmittelanteilen und bietet sozialen Institutionen wie dem betreuten Wohnprojekt der Stadt Wien Raum. Darüber hinaus ist ihr die Moderation sozialer Prozesse wichtig und die Behebung von Konflikten. Zur sozialen Bespiegelung oder Moderation des K6 ist zu sagen, dass es ein Fünfjahresfest gegeben hat. Unter der Mieterschaft haben sich Mikrogemeinschaften wie Kindergruppen und Saunagruppen gebildet. Als Herausforderungen werden seitens des Bauträgers die Individualisierung der Bewohner benannt, bei denen das Gemeinwohl oder die Hausgemeinschaft in den Hintergrund treten. Themen wie der Wunsch, den Gemeinschaftssinn und Zusammenhalt in dem Wohnhochhaus zu stärken, werden angeschnitten. Seitens des Bauträgers werden die Konflikte zwischen Bewohnern und dem Bauträger thematisiert, dabei geht es um die Beschwerden des Mieterbeirats, der die hohen Betriebskosten bemängelt. In Anbetracht der Tatsache, dass die Erhaltung der technischen Infrastruktur des Gebäudes viel Geld in Anspruch nimmt und diese Kosten nicht minimiert werden können, wäre eine klarere Kommunikationsstruktur und Sichtbarmachung der Kostenfaktoren notwendig, die über die gängigen Wege wie die jährlich Vorschreibung der Betriebskosten und Mieterversammlungen hinausgeht. Dazu in der abschließenden Analyse mehr. Aus den Erhebungen geht hervor, dass weder der Mieterschaft noch dem Mieterbeirat klar ist, was die Kostenfaktoren für den Erhalt der technischen Infrastruktur des Baus, im Unterschied etwa zum gestapelten Wohnbau, sind. Bemerkenswert ist, dass seitens der GPA selbst diese Herausforderungen und auftretenden Konflikte im Hochhaus K6 benannt werden, was die Lösungsorientiertheit des Bauträgers verdeutlicht.

2.1.6. Einbettung im Stadtquartier: Wohnen im Gewerbegebiet

Der WBV-GPA Tower befindet sich im Bezirk Favoriten in einem Gewerbegebiet und liegt etwas außerhalb des Gürtels, zwischen Triesterstraße und dem SMZ-Süd in der Kundratstraße 6, unweit des Matzleinsdorfer Platzes. Auf Grund der städtebaulichen Einbettung würde man hier keinen Wohnbau vermuten. Im Norden des Wohnturms befindet sich das Baustoffgeschäft Sochor und östlich ist der Ford-Händler MVC Motors situiert. Die Umgebung wirkt karg und etwas trostlos, wodurch das Hochhaus als Merkpunkt besonders hervortritt.



Der öffentliche Raum des Stadtquartiers ist gekennzeichnet von versiegelten Flächen, Individualverkehr und damit verknüpft einer hohe Lärmbelastung. Das Viertel selbst hat keinen Wiedererkennungswert und kann als eine Art Nicht-Ort bezeichnet werden, im Sinne dessen, dass es keine besondere geografische Markierung oder stadträumliche Möblierungen aufweist. Der Freiraum in der direkten Umgebung des Wohnhochhauses verstärkt diese Wirkung noch, da es keine Flächen für Aufenthalt oder Erholung gibt, sondern er ausschließlich als Parkplatz gestaltet wurde. Das Wohnhochhaus grenzt an einen Verkehrsknotenpunkt, die Triesterstraße. Durch den Alleincharakter der Kundratstraße wird das Straßenbild aufgelockert. Einziger Naherholungsraum in der Umgebung ist der Martin-Luther-King-Park. Der Freiraumverbund hat im Vergleich zu der Infrastruktur im Hochhaus nicht so hohe Bedeutung für die Bewohnerschaft und wird von ihr wenig genutzt. Bei den sozialräumlichen Erhebungen hat sich darüber hinaus gezeigt, dass die sozioökonomische Stellung der NutzerInnen der Freiräume im Vergleich zu jener der BewohnerInnen des WBV-GPA Towers wesentlich niedriger ist.

2.2. Monte Verde Tower – Wohnen als Wertanlage



Abbildung 3: Monte Verde Tower, Quelle: Bild links Christina Liebhart, rechts Cornelia Dlabaja

Das 2004 vom Wohnbauträger Wien Süd errichtete und von den Architekten Wimmer und Zubcevic entworfene 77 Meter hohe Wohnhochhaus befindet sich in der Mitte der Wienerberg City. Von der Fachpresse wurde der Wohnbau mit den Worten „fragwürdiger Städtebau [der] großartigem Wohnbau (..) den Weg ebnet“⁴ als gelungenes Architekturprojekt und Zugewinn für die Skyline Wiens bewertet. Zehn Jahre nach seiner Errichtung wirkt das Wohnhochhaus so, als wären die Spuren der Zeit an ihm vorübergegangen. Das ist kein Zufall, sondern liegt an der sorgfältigen Pflege und dem Erhalt der Bausubstanz durch den Bauträger. Nachdem die geförderten und freifinanzierten Wohnungen nach zehn Jahren in Eigentum übergehen können, hat Wien Süd das Gebäude wie seinen Augapfel gehütet und erhalten. Von den Bewohnern wird eine Wohnung als langfristige Wertanlage und die Vorteile des gehobenen Wohnbaus geschätzt, sie sind stolz auf ihr schönes Wohnhochhaus. Die **Bewohnerzufriedenheit** im Monte Verde Tower ist sehr hoch. Besonders von den Bewohnern geschätzt wird der Ausblick und damit verknüpft „das Gefühl der Freiheit“. Bei der Befragung gaben 63% an sehr gerne und 28% gerne im Wohnturm zu leben.

2.2.1. Gemeinschaftsräume

Neben dem hauseigenen Concierge Service bietet Wien Süd seinen BewohnerInnen auch ein breites Angebot an **Gemeinschaftsräumen**, wie einen Pool am Dach des Wohnbaus, einen Wellnessbereich mit Sauna, sowie ein Fitnesscenter. Der Pool und die Dachterrasse werden von den BewohnerInnen gern angenommen, während man zum Workout statt ins hauseigene Fitnesscenter lieber im Homespace oder dem benachbarten Shopping Mall geht. Nicht zu vergessen den Clubraum, der sich über mehrere Räume erstreckt und den Kinderspielraum, Fahrradraum und einen Waschraum. Generell spielen im Monte Verde „repräsentative Zwecke“ häufiger eine Rolle als die tatsächliche Nutzung von bestimmten Ausstattungselementen. Dies hängt auch damit zusammen, dass Teile seiner Bewohner „Wohnen als Wertanlage“ für die Zukunft betrachten und der Bauträger, wie schon erwähnt, um den Werterhalt bemüht ist. Ein anderer Grund dafür ist das Wohnumfeld. Dieses ist im Vergleich zu den anderen untersuchten Hochhäusern gehoben, was Einkommen, Ansprüche und Bildung angeht.

⁴ <http://www.nextroom.at/building.php?id=18931>

2.2.2. Sozialstruktur der Bewohnerschaft

Die Einkommensverteilung der Bewohnerschaft ist im Vergleich zu den anderen Wohnbauten am höchsten 66% der befragten Haushalte verdienen 2500€ bis 6000€ monatlich. Auch was die Ausbildung angeht, leben in dem Wohnbau durchwegs Menschen mit hohen Bildungsabschlüssen: 39% haben die Matura absolviert und 36% verfügen über tertiäre Abschlüsse. Im Zuge der qualitativen Erhebungen zeigte sich, dass im Monte Verde Tower junge High Professionals leben. Viele junge Paare leben im Hochhaus, einige haben seit ihrem Einzug ein Kind bekommen, womit sich auch ihre Nutzungsbedürfnisse wandeln, auch mit Blick auf die Freiräume. Bei den Paar- und Singlehaushalten sind die hochqualitativen Gemeinschaftsräume im Hochhaus eher ein Prestigefaktor denn für den Alltagsbedarf gedacht. Generell ist die Wohnzufriedenheit im Monte Verde Tower sehr hoch. Ein interessanter Aspekt der Organisation der Hausgemeinschaft ist das Bewohnerforum der Wiener Berg City. Dort werden relevante Themen wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder die Lärmbelastung ebenso diskutiert wie Aspekte des Zusammenlebens und Themen wie die hohe finanzielle Belastung durch die steigenden Betriebskosten erörtert.

Einkommen		Wohnungskosten		Bildung		Haushaltstyp	
<750€	2%	60 - 280	3%	Pflichts.	3%	Single	16%
751€ bis 1000€	0%	281-500	0%	Lehre	11%	Paar	46%
1001€ bis 1500€	7%	501-600	26%	Berufsb.	11%	Alleinerz	10%
1501€ bis 2500€	25%	801-1000	50%	Matura	39%	Familie	23%
2501€ bis 4000€	47%	1001-1500	21%	Uni/FH	36%	Patchw.	2%
4001€ bis 6000€	18%					WG	2%
>6000€	2%					Sonstige	2%

Tabelle 4: Sozialstruktur Monte Verde Tower, Quelle: Befragung Universität Wien, Institut für Soziologie 2014

2.2.3. Zahlen und Fakten zum Gebäude

In den 182 Wohneinheiten sind 40 Wohnungen des Typs B 50-58m², 110 des Typs C 68-75m² und 32 des Typ D 90-110m² untergebracht, darüber hinaus gibt es eine Reihe von Maisonette Wohnungen, die bis zu 120 m² groß sind, diese sind besonders begehrt. Nach 10 Jahren werden die Mietwohnungen bei Bedarf in Eigentum umgewandelt. 33% der Wohnungen werden über das Wiener Wohnservice vergeben, der Rest über Wartelisten des Bauträgers. Im Haus gibt es eine betreute Wohngemeinschaft für Kinder und Jugendliche der MA11 mit 236 m². Das Wohnhaus beinhaltet ein Geschäftslokal (Versicherung) mit 252 m².

Alter		Wohnungsgröße		Geschlecht		Nationalität	
20 – 30	18%	50-58m ²	40%	w	44%	Österreich	92%
31 – 40	43%	68-75m ²	28%	m	56%	Andere Nationalität	8%
41 -50	24%	90-110m ²	32%				
51 – 60	10%						

Tabelle 5: Strukturdaten Monte Verde, Quelle: Wien Süd

Der Eigenmittelanteil für eine Wohnung liegt im Bereich von bis zu ca. 75 000€, womit der Bau im oberen Preissegment angesiedelt ist. Der Hausbetreuer des Monte Verde Towers ist nicht nur für die Überwachung der Aufzüge, Feuerschutzanlagen, Klimaanlage sowie das komplexe Heizsystem und die Stromversorgung des Hauses zuständig, sondern er überwacht die Reinigung des Hauses, die er in Teilen selbst vornimmt, und bietet den Bewohnern ein Concierge Service, das heißt dass diese ihre

Post bei ihm aufgeben können oder spezielle Anliegen wie Kleidung in die Reinigung zu bringen in Auftrag geben können. Soziostrukturelle Spezifika des Wohnbaus gehen aus den Daten des Wohnbauträgers hervor. Im Vergleich zu den anderen Wohnbauten ist der Migrationsanteil mit 8% der Bewohnerschaft gering. Die Bewohnerschaft ist sehr jung: 18% sind 20 und 30 Jahren 43% sind im Alter von 31 bis 40 Jahren und 24% zwischen 41 und 50 Jahre alt.

2.2.4. Rolle des Bauträgers – Wien Süd

Wien-Süd wurde 1910 als eine der ersten gemeinnützigen Genossenschaften Österreichs gegründet. Im Unterschied zu den untersuchten Wohnhochhäusern K6 und Höchstädtplatz werden die Wohnungen des Monte Verde Towers nach zehn Jahren an die Mieterschaft zum Verkauf angeboten. Wien Süd steht mit dem Monte Verde Tower für qualitativ hochwertigen Wohnbau im höheren Preissegment, das hat mehrere Gründe.

Instandhaltung der technischen Infrastruktur als Kostenfaktor

Basierend auf den Kostenfaktoren des Wohnhochhauses lässt sich nachvollziehen, warum hier Wohnen als Wertanlage verkauft wird. Im Unterschied zum gestapelten Wohnbau sind die Instandhaltungskosten der fragilen technischen Infrastruktur Preistreiber. Einerseits müssen die Aufzüge, ebenso wie die Belüftungssysteme und die Feuerschutzanlage, ständig gewartet werden. Andererseits ändern sich die Sicherheitsbestimmungen für Hochhäuser regelmäßig, diesen entsprechend muss die technische Infrastruktur regelmäßig aufgerüstet werden. Hinzu kommt, dass die Instandhaltung und Wartung eine fixe Hausbetreuung notwendig macht, die eigentlich eine Art modernes **Facility Management** ist. Die Bewohnerschaft schätzt den Zustand seines Wohnhauses sehr, nimmt aber gleichzeitig nicht wahr, welche Mehrkosten damit verknüpft sind, daher trifft die Kostenentwicklung auch auf Unverständnis. Ein Lösungsvorschlag wäre eine klare Kommunikation mit den MieterInnen, welche ihnen vor Augen führt, was mit dem Erhalt der Infrastruktur alles verbunden ist.

2.2.5. Monte Verde Tower - Investoren-Städtebau für Kaufkräftige

Die von der Wienerberger Gesellschaft 2003 bis 2005 errichtete Wienerberg City in Favoriten wird in Wiens Stadtplanungshistorie mit dem Stichwort „Investoren-Städtebau“ (Seiß 2007:96) verbunden. Damit knüpft der Stadtteil ein Stück weit an seine Geschichte in der Zeit der Industrialisierung als privates Investorenprojekt an. Kritik an der Planungspraxis im genannten Projekt sind die dichte Bebauung, die Freiraumausstattung, aber auch die Höhe der Baukörper (Seiß 2007:99). Aufgrund der Kosteneffizienz wurden kein Kinderspielplatz und keine Freiräume mit Aufenthaltsqualität errichtet, sondern



stattdessen dichter verbaut, was eine mangelnde Besonnung zur Folge hatte. Aufgrund der Kritik der Bewohnerschaft wurde 2004 im Nachhinein am Areal des Naherholungsgebiets Wienerberg ein Kinderspielplatz auf Kosten der Wienerberger Bauträger erbaut. Die baulichen Rahmenbedingungen spiegeln sich in der geringen Nutzung der Freiräume wieder. Ihnen kommt vorrangig transitorische Funktion zu. Von der Bewohnerschaft wird die Wienerberg City als „Windcity“ bezeichnet. Die Möblierung der Freiräume ist im Vergleich zu den umliegenden Wohnbauten trotz aller Kritik sehr

hochwertig, was das Design angeht. Dennoch kritisieren die Bewohner die mangelnde Qualität der Materialien. Dies zeigt sich an Abnutzungsspuren in den letzten zehn Jahren.

2.2.6. Freiräume

Eine **Besonderheit des Wohnhochhauses** ist die hochwertige Ausstattung des Gebäudes mit **Gemeinschaftsräumen** sowie die gute Infrastruktur des an den Wohnbau angrenzenden Shopping und Entertainment Centers. Davon profitieren nicht nur die Anwohner, sondern auch die Anrainer des Grätzls.

Die Freiraumgestaltung des Wohnhochhauses setzt sich vorrangig aus versiegelten Flächen zusammen. Das umfasst sowohl Verkehrsflächen, als auch Aufenthaltsbereiche im hinteren Bereich des Wohnhauses. Diese Freiräume sind allerdings weniger zur Aneignung denn für repräsentative Zwecke gestaltet.

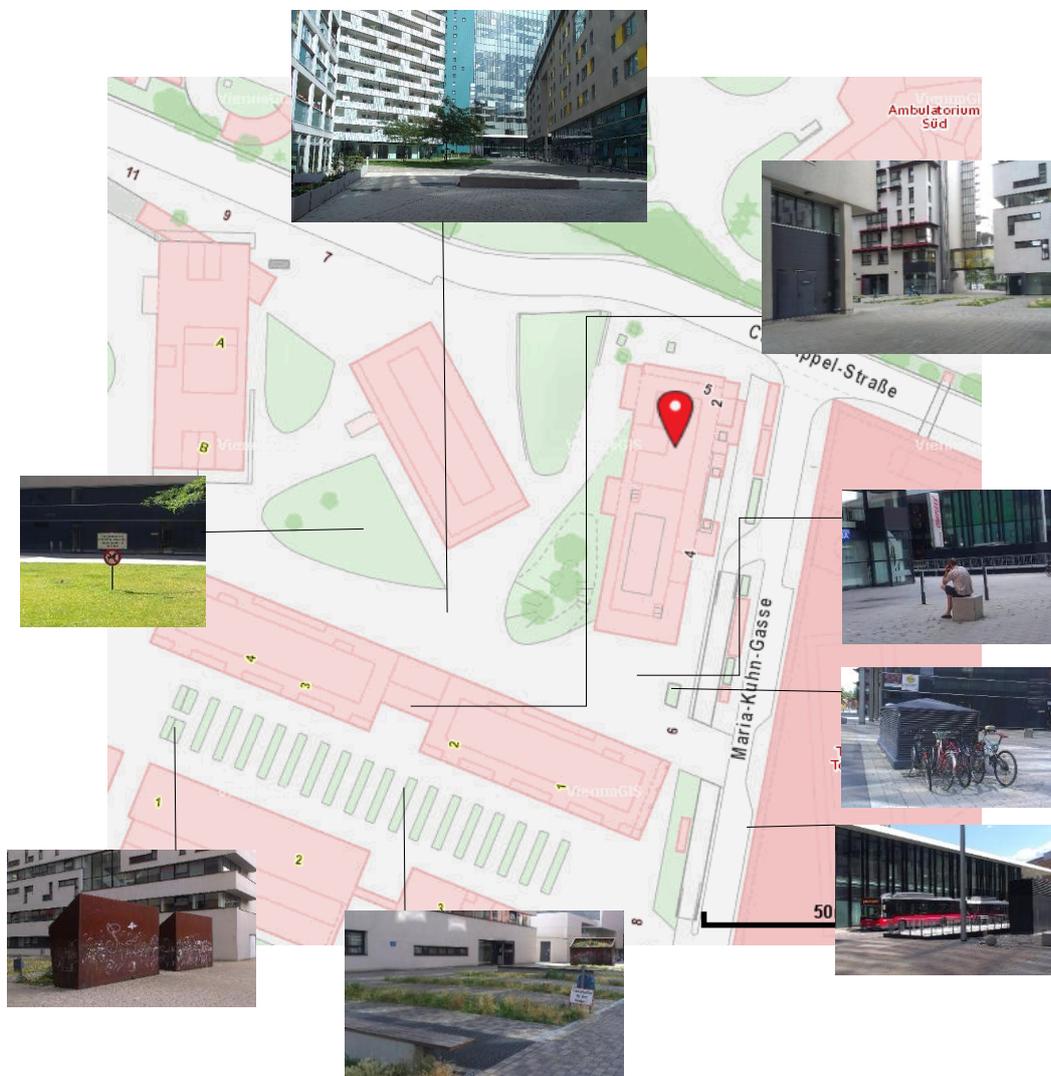


Abbildung 4: Freiraumverbund Monte Verde, Bearbeitung Christian Liebhart, Kartengrundlage: www.wien.gv.at

Mit Blick auf das **Stadtbild** lässt sich sagen, dass die **sozialen Spaltungslinien im Stadtraum kaum sichtbar** sein könnten. An die **Wiener Berg City** angrenzend befinden sich eine Reihe von **Gemeindebauten**, sowohl der Georg Washington Hof als auch Gemeindebauten der Nachkriegsära. Diese haben schon bessere Zeiten erlebt. Der **Freiraumverbund** im Bereich der Gemeindebauten ist stark sanierungsbedürftig. Der angrenzende neue Stadtteil hätte für die in den Sozialbauten lebenden Kinder und Jugendlichen einen Synergieeffekt erzielen und somit sozialräumliche Entlastung bieten können, aber entgegen den Bebauungsvorschriften wurden in der Wienerberg City keine Kinderspielplätze errichtet, wenngleich auf Grund der Bewohnerproteste 2004 im Erholungsgebiet Wienerberg.

Für zukünftige Investoren-Projekte dieser Art stellt sich die Frage, ob diese nicht mehr in die Pflicht genommen werden sollten, der öffentlichen Hand etwas zurückzugeben etwa in Form qualitätsvoller und nutzbarer Freiräume. Diese Forderung scheint nicht zuletzt gerechtfertigt vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Stadt wiederum für selbige Investorenprojekte öffentliche Verkehrsanbindungen schafft. Die Anbindung der Wienerberg City war jahrelang stiefmütterlich, wurde später durch höhere Taktung der Linienbusse verbessert und würde mit dem voraussichtlichen Bau der U5 (geschätzter Baubeginn ab 2020) stark verbessert. Eine Chance neuer Stadtteile wie dieser ist, dass Wien sich hin zu einer polyzentrischen Stadt entwickelt. Risiken sind die Missachtung von Gesetzgebungen und der Verpflichtung, für die Stadtgemeinschaft Freiräume zu schaffen.

2.3. Höchstädtplatz – Soziale Durchmischung durch vertikale Verdichtung

Das von der Sozialbau 2005 errichtete und vom Architekten Albert Wimmer entworfene Wohnprojekt steht für soziale Durchmischung durch vertikale Verdichtung sowie ein vielfältiges Wohnungsangebot. Das Wohnprojekt ist kennzeichnend für das neue Gesicht der Stadt in Form eines modernen und funktionalen Wohnturms, inmitten des neuen Stadtteilzentrums. Die Bewohner schätzen neben dem Blick über die Stadt den angemessenen Preis sowie die ausgesprochen gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Was die Ausstattung des Wohnhochhauses anbelangt, wird in der Befragung die Hausbetreuung und Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen positiv hervorgehoben. In den ersten vier Stockwerken befinden sich Büros und Teile des Technikums Wien. Die soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zeigt sich sowohl dahingehend, dass 43,9% der Bewohnerschaft Migrationshintergrund haben, aber auch die ökonomische Stellung der Bewohner ist im Vergleich zu den anderen Untersuchungsbeispielen diverser, wie aus den sozialräumlichen Erhebungen hervorging. Dies hängt mit dem speziellen Vergabekonzept der Sozialbau zusammen.



2.3.1. Sozialstruktur der Bewohnerschaft

Im Vergleich zu den anderen untersuchten Wohnbauten leben in diesem Wohnturm weniger Singles mit 14% und auffällig viele Familien mit 35% wie aus der Befragung hervorgeht. Ein ähnliches Bild zeigen auch die Daten des Bauträgers: mit 21% Singlehaushalten, 34% Paaren, 45% der Haushalte haben drei bis sechs Haushaltsmitglieder. Was die Altersverteilung anbelangt, ist der Wohnbau recht durchmischt. Was die Einkommensverteilung anbelangt, zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den anderen Wohnhochhäusern, wobei die Einkommen generell etwas niedriger sind: 11% der Haushalte haben monatlich 1001€ bis 1500€ zur Verfügung, 36% 1501€ bis 2500€ und 31% 2501 bis 4000€. Die Wohnkosten liegen mit 47% im Bereich von 501€ bis 800€ und mit 32% zwischen 801€ bis 1000€.

Einkommen		Wohnungskosten		Bildung		Haushaltstyp	
<750€	0%	60 – 280	2%	Pflichts.	1%	Single	14%
751€ bis 1000€	2%	281-500	8%	Lehre	13%	Paar	32%
1001€ bis 1500€	11%	501-800	47%	Berufsb.	13%	Alleinerz	14%
1501€ bis 2500€	36%	801-1000	32%	Matura	33%	Familie	35%
2501€ bis 4000€	31%	1001-1500	12%	Uni/FH	39%	Patchw.	2%
4001€ bis 6000€	13%					WG	2%
>6000€	8%					Sonstige	1%

Tabelle 6: Sozialstruktur Höchstädtplatz, Quelle: Befragung Universität Wien, Institut für Soziologie 2014

2.3.2. Strukturierung des Gebäudes und Gemeinschaftsräume

Auf 84m wurden am Höchststädtplatz 175 Wohneinheiten umgesetzt, mit dem dazugehörigen Flachbau sind es insgesamt 260. Die Kaltmiete der Wohnungen beträgt pro m² 7,50€. Das Gebäude wurde mit Superförderung errichtet, darüber hinaus gibt es die Möglichkeit eines Eigenmitteldarlehn. Dies war der Sozialbau wichtig, um qualitativ hochwertigen Wohnbau für untere Einkommensschichten zu ermöglichen. In 18 der 24 Stockwerke werden Genossenschaftswohnungen zu 50% über das Wohnservice Wien vermietet, verpflichtend sind es 33%, der Rest der Wohnungen wird über Vormerkziffern vergeben. Im 25. Stockwerk wurde Wohnraum als gefördertes Eigentum und freifinanziertes Eigentum realisiert. Im Wohnhochhaus befinden sich 73 zwei Zimmerwohnungen für ein bis zwei Personen-Haushalte. Im Gebäude gibt es eine Förderung des Wiener Heims (37 Wohneinheiten). Die Errichtungskosten betragen 203€ pro m², Teile davon sind als Smart-Wohnungen realisiert. Es wurde rechtlich Wohnungseigentum begründet, aber es wird, auf Grund der Prinzipien von Sozialbau, nie in Eigentum umgewandelt. Das Haus verfügt über eine Reihe von Gemeinschaftsräumen, wie beispielsweise den Donaugarten, ein zweistöckiger Gemeinschaftsraum.

Wohnungsgrößen		Haushaltsgröße		Alter		Nationalität	
50-58m ²	47%	Single	21%	<18	15%	Österreich	56%
68-75m ²	35%	Paare	34%	18-35	30%	Andere	44%
9-110m ²	18%	3+	45%	35-60	47%	Nationalität	
				>60	8%		

Tabelle 7: Strukturdaten Höchststädtplatz, Quelle: Sozialbau

Die **Hausbetreuung** des Wohnhochhauses wurde aus sozialpolitischen Gründen und für die Bewohnerzufriedenheit auf Lebenszeit vergeben. Wie im Monte Verde Tower ist diese Stelle mehr ein Facility Manager, der sowohl die Liftanlagen, das Heizsystem, die Feuerschutzanlage als auch das Stromversorgungssystem überwacht, Schadensmeldungen sofort weitergibt, die Reinigung des Hauses überwacht und erster Ansprechpartner für die Bewohnerschaft ist. Neben der technischen Überwachung des Hauses, hat er auch eine vermittelnde und schlichtende Funktion und ist die Vertrauensperson für die Bewohner. Das Büro des Hausbetreuers befindet sich gut sichtbar im Erdgeschoß.

2.3.3. Rolle des Wohnbauträgers – Sozialbau

Im Gespräch mit Sozialbau wurde das Selbstverständnis des genossenschaftlichen Wohnbauträgers deutlich kommuniziert. Sozialbau verfolgt, nach Eigenauskunft, das Ziel, günstigen Wohnbau für die unteren Einkommen zu schaffen, weil der Wohnbedarf nicht mehr über den Bestand gedeckt werden könnte, da Wien eine stark wachsende Stadt ist. Aus diesem Grund sind 30% der neugebauten Wohnungen Smart-Wohnungen, in der Größe bis 65m². Wichtig sei es, im Wohnbau Vielfalt zu schaffen, daher müsse man neben dem verdichteten Flachbau auch andere Wohnformen anbieten, wie die Wohnhochhäuser. Prinzipiell sieht sich Sozialbau in der Tradition, leistbare Mietwohnungen zu schaffen, aber man habe auch nichts gegen Eigentum, man hätte ja auch 8600 Eigentumswohnungen zu verwalten. Die Bedeutung der dritten Säule sei in den letzten Jahren immer größer geworden, weshalb sie auch bei ihren Planungen immer stärker Gemeinschaftsräume

miteinplanen oder z.B. Gästewohnungen. Man müsse diese Gemeinschaftsräume schaffen, sie seien wichtig, aber man dürfe sie auch nicht überstrapazieren in ihrer Bedeutung.

Es wird auch einmal im Jahr ein BewohnerInnenfest vom Bauträger organisiert, bei dem sich die BewohnerInnen rege beteiligen, so wie ein Cup, bei dem die verschiedenen Wohnbauten gegeneinander antreten. Von Jahr zu Jahr werde es besser angenommen und schaffe so etwas wie eine Hausgemeinschaft. Für das friedliche Zusammenleben im Wohnhochhaus sei vor allem die permanente Hausbetreuung wichtig. Die emotionale Bindung der BewohnerInnen wird durch verschiedene Strategien zu fördern versucht, wie eben die Hausbetreuung, die Gemeinschaftsräume und soziale Aktivitäten sowie die Qualität der Anlage. Das Wohnhochhaus ist ein Ort, wo viele Menschen zusammen wohnen, deshalb müsse man, argumentiert Sozialbau, auf die Moderation sozialer Prozesse besonders achten. Interessant ist, dass es in der Selbstdarstellung der Sozialbau keine Konflikte oder Probleme gibt, die benannt werden.

2.3.4. Neue urbane Stadtteilzentren und Freiraumverbund



Abbildung 5: HH Höchststädtplatz, Quelle: Bild links Clara Holzinger, rechts Cornelia Dlabaja

Das Projekt Höchststädtplatz befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk und ist der architektonische Merkmalspunkt des neuen Stadtteils. Wichtige Teile des städtebaulichen Ensembles sind neben dem Wohnturm das Technikum Wien und das ehemalige KPÖ Zentrum, das mittlerweile einen Baumarkt beherbergt. Der Platz ist geprägt von einer hohen Dichte an Geschäftslokalen im Bereich der Erdgeschoßzonen. Auffällig dabei ist, dass die Erdgeschoßzone direkt im Technikum Wien Höchststädtplatz Urbanität durch den „Capputschino“ (vgl. Zuckin 1995) im Café "C++" (der Name des Cafés ist von der Programmiersprache C++ entlehnt) vermitteln, während die Bars und Lokale in den älteren Baublöcken, welche den Platz umgeben, eher rustikal anmuten, wie etwa das Café Natalie oder das Gasthaus „ums Eck“. Die Sitzmöblierungen zwischen Höchststädtplatz und Technikum werden von Arbeitern und sozialen Randgruppen genutzt. Anders verhält sich dies bei den Freiräumen, die direkt an das Wohnhochhaus angrenzen, wie den umzäunten Spielfeld, dieser wird vorrangig von der Bewohnerschaft frequentiert, bei welcher der Wunsch nach mehr Grünfläche und einem größeren Spielfeld laut wird. Auch in diesem Hochhaus wurden große Teile der Freiflächen nicht zum Verweilen gestaltet.



Abbildung 6: Freiraumverbund Höchstädtplatz, Bearbeitung Dana Volbea Kartengrundlage: www.wien.gv.at

2.4. Geiselbergstraße – Wohnen in der Platte

Der 50 Meter hohe und 1970 errichtete 18 Stockwerke umfassende Wohnturm steht ganz im Zeichen von Wohnen in der Platte im Grünen. Die Fassade der beiden Wohntürme wirkt etwas in die Jahre gekommen. Sie ist horizontal gegliedert, besonders die in Gelb gehaltene Ummantelung der Loggien sticht bei diesem Plattenbau hervor. Der Bebauungsgrad der beiden Wohntürme ist im Vergleich zu den anderen untersuchten Wohnbauten sehr niedrig. Das Erholungsgebiet Laaer Wald befindet sich in der Nachbarschaft.



Wurde der Bau in den 70er Jahren noch als **sozial geförderter Wohnbau** realisiert, ist er mittlerweile in Eigentumswohnungen umgewandelt worden und steht somit auch für die Begründung von Eigenheim. Die Wohnungen sind durchwegs mit Loggien ausgestattet, und im obersten Stockwerk verfügen sie über eine Terrasse. Als Vorteile wird in der Bewohnerbefragung zu allererst der Ausblick und damit verknüpft „das Gefühl der Freiheit“, die Helligkeit, aber auch die Grünflächen benannt. Als Nachteile werden von der Bewohnerschaft das schlechte Image des Hauses, die Lärmbelastung, die fehlende fixe Hausbetreuung und das schäbige Erscheinungsbild des Gebäudes bemängelt.

2.4.1. Gemeinschaftsräume

Was die Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen anbelangt, ist der Wohnbau eher mangelhaft ausgestattet, nämlich nur mit einer Waschküche und einem Fahrradraum.

Die Bewohner wünschen sich eine bessere Ausstattung mit **Gemeinschaftsräumen**, einen Wellnessbereich, insbesondere ein Schwimmbad im Haus, sowie eine vielfältigere Ausstattung des Spielplatzes. Dass der Wohnbau nicht mehr am neuesten Stand der Zeit ist, lässt sich auch an der Bewohnerzufriedenheit ablesen, 43% der Befragten wohnen sehr gerne und 37% eher schon gerne dort. Diese Werte sind sehr hoch, im Vergleich zu den anderen untersuchten Wohntürmen dennoch deutlich niedriger.

2.4.2. Sozialstruktur Bewohnerschaft

Der Wohnturm in der Geiselbergstraße ist auch in Hinblick auf den Lebenszyklus eines Wohnhochhauses und seine Bezugsphasen interessant. Zum Zeitpunkt des Erstbezuges 1970 zog es viele Familien mit Kindern in das Wohnhaus, die Bewohnerinnen und Bewohner, die zu Beginn eingezogen sind, befinden sich mittlerweile im Alter von ca. 60 bis 70 Jahren, viele von ihnen wohnen noch heute im Haus. Immerhin 117 Personen im Alter von 56 bis 65 Jahren leben in dem Wohnbau, das sind 24% der Bewohnerschaft, weitere 18% im Alter von 66 bis 85 Jahren (Quelle MA23).

Über die Hälfte der Befragten, nämlich 53%, wohnt schon über 20 Jahre im Wohnturm, immerhin 18% leben 10 bis 20 Jahre, 12% 3 bis 9 Jahre, 16% leben weniger als 2 Jahre hier. In den letzten Jahren zog es neue Bewohner in die Wohntürme, das zeigt sich etwa auch an dem Anteil an Wohnungsgemeinschaften mit immerhin 8% der Befragten, davon sind 25% arbeitssuchend und 25% in Ausbildung. Was die Einkommensverteilung anbelangt, dominieren mittlere Einkommen: 18% der Haushalte haben monatlich 1001€ bis 1500€ zur Verfügung, 27% 1501€ bis 2500€ und 33% 2501 bis

4000€. Die Wohnkosten sind mit 38% zwischen 281 € bis 500€ und 46% im Bereich von 501 bis 800€ vergleichsweise moderat. Bei der Bewohnerbefragung gaben 18% der Befragten an, mit Kindern im Haushalt zu leben.

Am Beispiel dieses Wohnturms zeigt sich zum einen, dass eine relativ kontinuierliche Fluktuation stattfindet, die in diesem Fall eine Verjüngung mit sich bringt. Bei der Bewohnerbefragung gaben 18% der Befragten an, mit Kindern im Haushalt zu leben. Gleichzeitig sind 35% der Befragten nicht mehr aktiv im Erwerbsleben. Mit dem Alterungsprozess der Langzeitbewohner ist ein Wandel der Wohnbedürfnisse verknüpft, wie etwa der Bedarf an Barrierefreiheit, einer guten Infrastruktur mit Nahversorgern in der direkten Wohnumgebung sowie einem entsprechendem Freiraumangebot. Bedingt durch den Zuzug von jungen Haushalten und Familien kommt es gleichzeitig wieder zur Nutzung der Freiräume durch spielende Kinder. Ein Konfliktfaktor aus Perspektive der älteren Bewohnerschaft ist die subjektive Lärmbelastung sowie der soziostrukturelle Wandel im Quartier, in diesem Fall einem Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund, wie die sozialräumlichen Untersuchungen ergaben.

Einkomen		Wohnungskosten		Bildung		Haushaltstyp		Alter	
<750€	4%	60 – 280	4%	Pflichts.	4%	Single	30%	<18	14%
751€ bis 1000€	7%	281-500	38%	Lehre	14%	Paar	43%	19-30	13%
1001€ bis 1500€	18%	501-800	46%	Berufsb.	25%	Alleinerz	11%	31-40	12%
1501€ bis 2500€	27%	801-1000	10%	Matura	31%	Familie	9%	40-55	18%
2501€ bis 4000€	33%	1001-1500	2%	Uni/FH	26%	Patchw.	0%	56-65	24%
4001€ bis 6000€	11%					WG	8%	66-85	18%

Tabelle 8: Sozialstruktur 2.4.Geiselbergstraße, Quelle: Befragung Universität Wien, Institut für Soziologie 2014

2.4.3. Wohnen in peripherer Lage im Grünen



Abbildung 7: Geiselbergstraße Quelle: Bild links Viktoria Holtzmann, andere Bilder Cornelia Dlabaja

Die beiden Wohntürme befinden sich im 11. Wiener Gemeindebezirk in einem Wohnquartier inmitten einer Reihe von Gemeindebauten und umgeben von mehreren Naherholungsgebieten. Die Sozialstruktur des Viertels wirkt etwas überaltert und die Bewohnerschaft im Wohnungsumfeld ist der Arbeiterschicht zuordenbar. Das lässt sich auch an der lokalen Infrastruktur mit Geschäftslokalen, wie einem Sozialprojekt von Anker, der sich „das Gute von gestern nennt“, ablesen. Dort werden Produkte vom Vortag günstiger zum Verkauf angeboten. In der Umgebung gibt es eine Reihe von

Gasthäusern, die sich etwa „Servus Grüß Dich“ nennen, angrenzend an die beiden Hochhäuser befinden sich darüber hinaus u.a. Beratungs- und Schulungseinrichtungen des AMS, wie „Fit2work“.

2.4.4. Freiräume

Im Gegensatz zu den anderen Wohnhochhäusern gibt es hier eine großzügige Grünanlage, die die beiden Türme umschließt. Sie umfasst sowohl einen Spielplatz als auch Sitzmöblierungen und Aufenthaltsbereiche für ältere AnwohnerInnen, wenngleich die Ausstattung schon etwas in die Jahre gekommen wirkt. Die Freiräume des Wohnhochhauses werden sowohl von spielenden Kindern als auch Eltern mit Kindern und den pensionierten AnwohnerInnen genutzt. Von der Bewohnerschaft wird sowohl die Nähe zu Naherholungsgebieten, als auch die relativ gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel geschätzt.



Abbildung 8: Freiraumverbund Geiselberg, Bearbeitung: Victoria Holczmann Kartengrundlage: www.wien.gv.at

2.5. Das Hochhaus Simmering – Wohnen in der polyzentrischen Stadt

Der schlanke in grau gehaltene von Blaich + Delugan Architekten geplante, 60 Meter hohe und 2002 eröffnete Wohnturm am Simmeringer Platz erinnert mehr an einen Büroturm denn als einen Wohnbau, so der allgemeine Eindruck. Das vom Bauträger GSG Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung Hochhaus errichtete Gebäude ist im Zuge eines Expertenverfahrens der U3-Verlängerung nach Simmering entstanden und bildet das Zentrum des neuen Stadtteils. Die Bewohnerzufriedenheit ist sehr hoch 90,6% der Befragten geben an, sehr gerne (62,5%) oder gerne (28,1%) im Hochhaus zu wohnen. Als Vorteile des Wohnbaus werden der Blick über die Stadt, die günstigen Mietpreise sowie die Versorgung mit Freiräumen genannt. Probleme im Hochhaus sind die Hellhörigkeit der Wohnungen, Vandalismus durch Jugendliche, die Wände beschmieren, sowie Sicherheitslücken, wie etwa dass Unterstandslose im Keller übernachten. Ein Grund für das Sicherheitsproblem ist sicherlich, dass das Wohnhochhaus von einem mobilen externen Hausbetreuer versorgt wird, der nicht ständig vor Ort ist. Selbiges zeigt sich auch bei Problemen mit dem Lift, bei der Dauer bis zur Schadensbehebung.



2.5.1. Sozialstruktur der Bewohnerschaft

Die Sozialstruktur der Befragten liegt im Bereich der unteren bis mittleren Einkommen. Das monatliche Einkommen beträgt bei 58% der Befragten bis zu 1000€, 19% verdienen 1001€ bis 2500€, 12% 2501€ bis 4000€ und 11% 4001 bis 6000€. Der Migrationsanteil der BewohnerInnen ist mit 25% im Vergleich zu den anderen Wohntürmen relativ hoch. Die Altersverteilung des Wohnbaus ist relativ heterogen, wobei die Gruppe der 41 bis 55-Jährigen mit 33% am größten ist, gefolgt von den 19 bis 30-Jährigen und den 31 bis 40-Jährigen mit 19%, 14% sind zwischen 56 und 65 Jahre alt und 3% 66 bis 85 (Quelle Universität Wien 2014).

Einkommen		Wohnungskosten		Bildung		Haushaltstyp	
< 750€	6%	60 – 280	3%	Pflichts.	8%	Single	22%
751€ bis 1000€	9%	281-500	3%	Lehre	17%	Paar	46%
1001€ bis 1500€	9%	501-800	36%	Berufsb.	17%	Alleinerz	3%
1501€ bis 2500€	26%	801-1000	44%	Matura	25%	Familie	24%
2501€ bis 4000€	35%	1001-1500	14%	Uni/FH	33%	Patchw.	0%
4001€ bis 6000€	15%					WG	3%
>6001€	0%					Sonstige	3%

Tabelle 9: Sozialstruktur HH Simmering, Quelle Bewohnerbefragung Universität Wien 2014

2.5.2. Strukturierung des Gebäudes

Das Wohnhochhaus grenzt direkt an die U-Bahn-Trasse. Es bietet für 144 BewohnerInnen in 90 Wohnungen ein Zuhause. Laut Bewohnerbefragung leben im Hochhaus 27% in Wohnungen, die kleiner als 60m² sind, 30% in 60-80m², 30% in 80-100m² Wohnungen und 13% in Wohnungen, die über 100m² groß sind. Im Haus gibt es unterschiedliche Wohnungstypen u.a. Maisonetten. Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Baukörpern, dem Hochhaus und einem Kubus. Im niedrigeren

Gebäudeteil befinden sich 27 Wohneinheiten, sowie eine Kinder- und Jugendheilpraxis, die Burschenschaft Vandalia und ein Nachhilfeeinstitut.

Gemeinschaftsräume im Haus bilden eine Dachterrasse, sowie ein Mehrzweckraum, beide Einrichtungen sind nur mittels Schlüssel zugänglich. Des Weiteren verfügt das Gebäude über eine Waschküche, so wie einen Kinderwagen- und Fahrradraum. Darüber hinaus befinden sich auch Büros und Geschäftslokale in den insgesamt 24 Stockwerken. Die Stellplätze der Bewohner befinden sich in einem Parkdeck zwischen Straßenniveau und U-Bahn. In der **Erdgeschoßzone** des Gebäudes ist eine Reihe von Geschäften untergebracht. Neben einem Optiker befinden sich auch ein Drogeriemarkt und eine Sprachschule darin. Im dreistöckigen Sockel des Gebäudes ist eine Reihe von Büros untergebracht. Über alle Stockwerke verteilt befinden sich einige Arztpraxen.

2.5.3. Herausforderung – Umgang mit sozial deviantem Verhalten im Hochhaus

Ein Spezifikum dieses Wohnbaus ist die Aneignung und Markierung des Stiegenhauses und der Kellerbereiche durch sozial deviante Gruppen. Aus den sozialräumlichen Erhebungen 2013 geht hervor, dass jugendliche Gruppen zum Teil aus dem rechtsradikalen Milieu sich Teile des Stiegenhauses angeeignet haben. Dazu ist zu sagen, dass eine Besonderheit des Stiegenhauses ist, dass dieses nicht im inneren Teil des Gebäudes integriert ist, sondern nur als Feuerschutzstiege errichtet wurde. Die Jugendlichen beschmierten das Stiegenhaus mit Schriftzügen wie die Wiener Unsterblichkeit, welche im Umfeld rechter Fußballfans bekannt wurde. Darüber hinaus ergeben die Erhebungen, dass in einer der Wohnungen aus dem Umfeld dieser Fußballfans jemand wohnte, bis die Behörden diesbezüglich aktiv wurden. Interessantes Detail am Rande ist, dass, wie oben genannt, die rechte Burschenschaft Valida im niedrigeren Teil des Gebäudes untergebracht ist. Abgesehen davon ging aus den Erhebungen 2014 hervor, dass immer wieder Unterstandslose in den Kellerbereichen schlafen. Hinzu kommen sozialräumliche Spannungen wie unten beschrieben im Wohnungsumfeld. Das betrifft den Wandel des Quartiers hin zu einer diverseren Zusammensetzung, was den Migrationsanteil angeht. Das Beispiel dieses Hochhauses zeigt, dass die städtebauliche Einbettung eine wichtige Rolle spielt und dass die soziale Moderation von Spannungsfeldern eine wichtige Aufgabe der Hausbetreuer ist.

2.5.4. Der Bauträger – GSG

Trotz mehrfacher Versuche konnte kein Kontakt zum Bauträger hergestellt werden. Die Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung ist laut ihrer Homepage ein gemeinnütziges Wohnbauunternehmen, welches sich auf die Errichtung von gefördertem Wohnbau mit Eigentumsoption fokussiert. Auf Grund der fehlenden Kommunikation mit dem Bauträger war der Feldzugang zur Bewohnerschaft erschwert und es konnten keine tiefgreifenden Einblicke, was die technische Infrastruktur, Erhaltung angeht, genommen werden. Für die Durchführung eines solchen Forschungsvorhabens ist das interne Wissen der Bauträger und Hausverwaltung von großer Bedeutung.

2.5.5. Einbettung im Stadtquartier – Die polyzentrische Stadt an peripheren Lagen



Quelle: Bild links Dana Volbea, rechts Cornelia Dlabaja

Das Hochhaus im 11. Wiener Gemeindebezirk bildet aus städtebaulicher Perspektive den Mittelpunkt des Stadtteilzentrums. Dem direkt an das Hochhaus angrenzenden öffentlich zugänglichen Freiraum kommt vorrangig eine transitorische Funktion zu, allerdings grenzt das Hochhaus an den Simmeringer Platz.

Durch die Verortung des Wohnbaus profitiert die Bewohnerschaft von der guten Versorgung für den alltäglichen Bedarf mit Supermärkten wie einer Reihe von Restaurants und Cafés. Der Platz vermittelt darüber hinaus ein urbanes Flair, weil hier „immer was los ist“, so einer der Bewohner. Der Platz selbst ist als Stadtplatz gestaltet, mit einem hochwertigen Belag versehen sowie einer Reihe von Sitzgelegenheiten. Durch seine Anbindung an die U3 ist das Stadtzentrum mit der U-Bahn binnen 10 bis 15 Minuten erreichbar. Der Platz ist ein Verkehrsknotenpunkt: Es gibt eine S-Bahnstation, eine Straßenbahn sowie die angrenzenden Fahrbahnen. Städtebaulich interessant ist auch die Verschmelzung aus Alt und Neu, denn in direkter Nachbarschaft zum Wohnhochhaus befinden sich eine Kirche, sowie eine Skulptur. „Man hat ein wenig das Gefühl, das Hochhaus wäre von einem Ufo in den Platz verpflanzt worden“, meint eine Bewohnerin. „Früher war das ja mal ein uriges Viertel, da war ein Gasthaus, wo jetzt das Hochhaus ist.“ Durch das Wohnhochhaus hat sich der Duktus des Quartiers mit seinem damals dörflichen Charakter hin zu einem modernen Stadtteil gewandelt. Ein ständig präsent Thema im Quartier ist die Wahrnehmung von Teilen der österreichischen (autochthonen) Bewohnerschaft, dass im Quartier immer mehr „Ausländer“ und immer weniger „waschechte Simmeringer“ leben, wie aus den Gesprächen mit den Anrainern und BewohnerInnen hervorgeht. Die Freiraumversorgung für die Bewohnerschaft gewährleistet der Kinderspielplatz in der Luise-Montag Gasse sowie eine Hundezone.

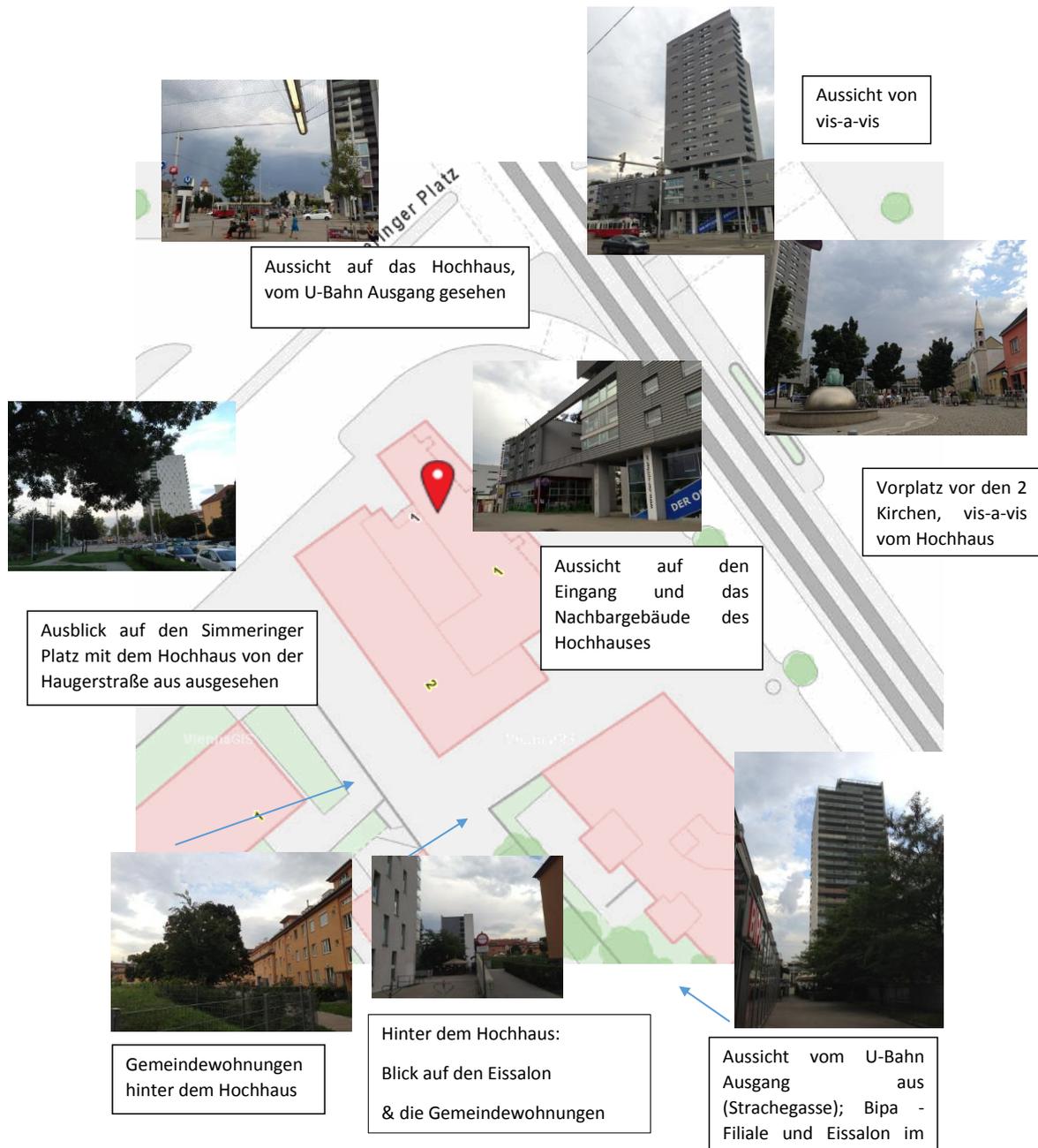


Abbildung 9: Freiraumverbund Simmering, Bearbeitung Dana Volbea Kartengrundlage: www.wien.gv.at

3. Wohnkultur und Wohnqualität im Wohnhochhaus

Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Ein zentraler Bestandteil der Studie „Wohnen im Hochhaus“ war eine quantitative Bewohnerbefragung. Die Erhebung erfolgte im Zeitraum von April bis Juni 2014 in zwei Befragungswellen, und zwar in Form einer schriftlichen und mündlichen Befragung in fünf ausgewählten Wohnhochhäusern. Vor der Erhebung wurde zur Qualitätssicherung ein Pretest durchgeführt, auch um die im Rahmen der Erhebung entwickelten Item-Batterien zu Wohnmilieus und Wohnkultur zu testen. Es wurden an 881 Haushalte Fragebögen versandt, davon wurden insgesamt 317 Fragebögen erhoben. Im Zuge der schriftlichen Befragung wurden 225 Fragebögen beantwortet und zurückgeschickt, von studentischen Tandems wurden weitere 92 Fragebögen face-to-face erhoben. Die Rücklaufquote bzw. Ausschöpfung ist mit 36% relativ hoch. Als Gründe dafür können abseits der Kombination aus schriftlicher und mündlicher Befragung, das Design der Fragebögen und die enge Kooperation mit drei der fünf Bauträger genannt werden, die die Untersuchung breit angekündigt haben.

Aufbauend auf der 2013 durchgeführten explorativen Pilotstudie zum oben genannten Thema wurde ein Befragungsinstrument entwickelt. Die inhaltlichen Schwerpunkte des Fragebogens sind:

- Bewohnerzufriedenheit
- Ausstattung und Merkmale der Wohnung
- Ausstattung und Merkmale des Wohnhochhauses
- Ausstattung und Merkmale des Wohnquartiers
- Fragen zu Kosten, Erhaltung und Betreuung
- Fragen zu Frei- und Gemeinschaftsräumen
- Fragen zur Nachbarschaft, Sicherheit und Hausbetreuung
- Fragen zur Wohnkultur und dem Wohnmilieu
- Fragen zu Vor-, Nachteilen und Wünschen der Wohnform
- Soziostrukturelle und ökonomische Merkmale

In den folgenden Kapiteln werden die unterschiedlichen Themen mittels deskriptiver und schließender Statistik dargestellt.

3.1. Beschreibung der Stichprobe

Um etwaige soziodemographische Verzerrungen aufzuzeigen, wurde die Stichprobe mit Daten der MA 23 aus der Bevölkerungsevidenz 2013 verglichen.

3.1.1. Soziostrukturelle Zusammensetzung

Das Verhältnis von weiblichen Befragten entspricht mit 53,4% zu männlichen 46,6% in etwa dem Wiener Durchschnitt, mit 51,9% Frauen und 48,1% Männern (Quelle MA 23⁵). Auch was die Altersverteilung in den befragten Hochhäusern anbelangt, decken sich die Zahlen aus der Befragung weitgehend mit jenen aus der Bevölkerungsevidenz. In die Gruppe der 19 bis 30 Jährigen umfasst 19,2%, jene der 31 bis 40 29,6%, die 41 bis 55 Jährigen 27,7%, jene der 56 bis 65 Jährigen 14,3% und die Gruppe der 66 bis 85 Jährigen umfasst 9,1%.

⁵ Stadt Wien MA 23 Wirtschaft Arbeit und Statistik

Disparitäten in der Sozialstruktur, zwischen der Befragung und der Bevölkerungsevidenz, zeigen sich vor allem in Bezug auf den **Migrationshintergrund**, der Anteil an Befragten ohne Migrationshintergrund ist höher als jener der Bewohnerschaft, worin sich systematische Schwierigkeiten im Zugang zur Bevölkerung ausländischer Herkunft manifestieren. Den höchsten Migrationsanteil weist das Hochhaus Höchststädtplatz mit 43,9% (Quelle MA23) auf. Bei der Befragung geben im Vergleich dazu nur 28,4% an, einen Migrationshintergrund zu haben. Den niedrigsten Migrationsanteil hat der Monte Verde Tower mit 76,6% autochthonen Bewohnern, in der Befragung sind es im Vergleich dazu 90,6%. Weitere Unterschiede zeigen sich bei der Variable **Haushaltsgrößen**. Der Anteil an Einpersonenhaushalten ist in den Daten der MA 23 wesentlich höher, dies zeigt sich etwa im Hochhaus Geiselbergstraße, hier gaben bei der Befragung 30,6% an, alleine zu leben, während es der MA 23 zufolge 42,4% sind. Den höchsten Anteil an Singlehaushalten weist der GPA Tower mit 57,2% auf, was auch daran liegt, dass dort 64 Personen in einer Einrichtung der MA11 (betreutes Wohnen) untergebracht sind.

3.1.2. Stichprobe

Wie aus der Tabelle hervorgeht, konnten 36% der befragten Haushalte, in absoluten Zahlen 317 Personen, erreicht werden. Mit Hilfe der Daten der MA 23 aus der Bevölkerungsevidenz lässt sich die Stichprobe gut kontrollieren, mit Ausnahme Höchststädtplatz, da, aus bislang ungeklärten Gründen, die Bevölkerungsevidenz sehr geringe Fallzahlen ausweist, was die Qualität der Informationen trübt. Zusätzlich zu den Daten der MA 23 wurden von drei Bauträgern Daten zur Struktur der Bewohnerschaft zur Verfügung gestellt. Diese Informationen wurden in der Beschreibung der soziostrukturellen Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den Einzelfalldarstellungen verwendet. Sie sind hier aufgrund der unterschiedlichen Clusterung von Altersgruppen, Haushaltsformen und anderen soziodemographischen Informationen aus Ermangelung der Vergleichbarkeit nicht dargestellt.

Reichweite der Befragung				
Wohnturm	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Befragten	Anteil der Befragten	Bevölkerung laut MA 23
A Geisberg	165	49	29,7%	250
B Monte Verde	182	64	35,2%	179
C Simmering	90	37	41,1%	85
D Höchststädtplatz	177	71	40,1%	23
E WBV-GPA	267	96	36,0%	306
Gesamt	881	317	36,0%	843

Tabelle 10: Reichweite der Befragung, Quellen: Befragung Universität Wien 2014, Stadt Wien MA 23 Wirtschaft Arbeit und Statistik

3.1.3. Detaillierte Stichprobenbeschreibung

Tabelle 11- Stichprobenbeschreibung

Relativwerte	MA23	Bef.	Geisberg	Monte Verde	Simmering	Höchst.pl.	GPA
Geschlecht							
männlich	48%	47%	47%	44%	28%	52%	52%
weiblich	52%	53%	53%	56%	72%	48%	48%
Alter Befragung							
19-30	20%	19%	14%	21%	31%	17%	18%
31-40	27%	30%	12%	39%	19%	37%	31%
41-55	25%	28%	20%	31%	33%	32%	24%
56-65	16%	14%	39%	3%	14%	8%	14%
66-85	12%	9%	14%	5%	3%	6%	14%
Herkunft Befr.							
geb. in Österr.	71%	83%	88%	91%	76%	72%	86%
Geb. im Ausland	29%	17%	12%	9%	24%	28%	14%
Daten MA 23 Herkunft							
geb. in Österr.	71%	83%	70%	77%	62%	56%	72%
Geb. im Ausland	29%	17%	30%	23%	38%	44%	28%
Haushaltstyp							
Single	46%	25%	30%	16%	22%	14%	38%
Paar	k.A.	38%	43%	46%	46%	32%	32%
Alleinerziehend	k.A.	8%	11%	10%	3%	14%	2%
Familie	k.A.	22%	9%	23%	24%	35%	18%
Patchwork-Familie	k.A.	1%	0%	2%	0%	1%	2%
WG	k.A.	4%	9%	2%	3%	1%	6%
Sonstige	k.A.	1%	0%	2%	3%	1%	1%
Haushaltsgröße							
1	46%	26%	31%	14%	22%	15%	41%
2	30%	47%	49%	59%	51%	45%	36%
3	12%	17%	16%	16%	22%	15%	16%
4	9%	9%	4%	8%	5%	18%	7%
5	2%	2%	0%	3%	0%	4%	0%
6	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%
HH MA23							
1	46%	26%	42%	37%	38%	30%	57%
2	30%	47%	36%	37%	34%	26%	21%
3	12%	17%	12%	13%	14%	17%	10%
4	9%	9%	8%	12%	12%	17%	7%
5	2%	2%	2%	1%	1%	9%	3%
6	1%	0%	1%	1%	1%	0%	2%

Tabelle 12- Haushaltsgröße

4. Wie viele Personen wohnen in Ihrer Wohnung, Sie selbst mit eingerechnet

Haushaltsgröße	1	2	3	4	5+
Geschlecht					
männlich	26%	46%	17%	10%	1%
weiblich	26%	46%	17%	8%	3%
Alter					
19-30 Jahre	15%	64%	12%	3%	5%
31-40 Jahre	19%	34%	27%	17%	3%
40-55 Jahre	21%	46%	19%	14%	0%
56-65 Jahre	52%	39%	9%	0%	0%
66-85 Jahre	46%	54%	0%	0%	0%
Herkunft (Geburtsland)					
geb. in Österr.	29%	51%	14%	5%	1%
Geb. im Ausland	10%	27%	33%	25%	6%
Wohnturm					
A Geisberg	31%	49%	16%	4%	0%
B Monte Verte Tower	14%	59%	16%	8%	3%
C Simmering	22%	51%	22%	5%	0%
D Höchststädtplatz	15%	45%	15%	18%	6%
E WBV-GPA	41%	36%	16%	7%	0%
Haushaltstyp					
Single	95%	5%	0%	0%	0%
Paar	0%	98%	2%	0%	0%
Alleinerziehend	4%	63%	25%	8%	0%
Familie	0%	0%	54%	38%	9%
Patchwork-Familie	0%	0%	75%	25%	0%
WG	23%	54%	23%	0%	0%
GESAMT	25%	47%	17%	9%	2%

N=311

Was die **sozioökonomische Struktur** der Bewohnerschaft anbelangt, so deutet die Befragung darauf hin, dass Wohnen im Hochhaus vorrangig Wohnen für Angehörige sozialer Mittelschichten bedeutet. Bei der Befragung wurde das Einkommen in 7 Einkommenskategorien abgefragt, wobei die Kategorie 1 mit unter 750€ Haushaltseinkommen die niedrigste und die Kategorie 7 mit über 6000€ **Haushaltseinkommen** die höchste ist. Modus und Median liegen in der Befragung bei 5, also im Bereich von 2501€ bis 4000€. Lediglich 3% der Befragten gaben an ein Haushaltseinkommen unter 750€ zu haben, weitere 3% eines im Bereich von 751€ bis 1000€, 11% gaben an über 1500€ bis 2500€ zu verfügen. Der Großteil der Einkommen liegt im Bereich darüber, 30% gaben an über 1500€ bis 2500€, weitere 35% über 2500 bis 4000€, 15% über 4000€ bis 6000€ und 3% über 6000€ monatlich zu verfügen.

Wenig überraschend sind die Haushaltseinkommen im Monte Verde Tower besonders hoch, 48% verdienen 2501€ bis 4000€ und immerhin 18% 4001€ bis 6000€. Interessant ist auch die **sozioökonomische Strukturierung der Hochhäuser** nach Haushaltseinkommen. Es besteht ein signifikanter Zusammenhang zwischen Einkommen und Stockwerk auf dem Signifikanzniveau von 0,001 und einer zweiseitigen Korrelation von ,213. Dazu sollte zuerst angemerkt werden, dass bei der Befragung gleichmäßig über alle Stockwerke verteilt TeilnehmerInnen erreicht werden konnten. Was die Haushaltseinkommen unter 750€ anbelangt, wohnen 63% von ihnen im 0 bis 6 Stock und 44% jener, die zwischen 751€ und 1000€ verfügen. Auffällig ist auch, dass keiner dieser beiden Einkommensgruppen in den obersten 5 Stockwerken der untersuchten Hochhäuser wohnen. Dafür leben viele Haushalte mit Einkommen im Bereich von über 6000€, nämlich 38%, sowie 26% der Haushalte mit einem Einkommen von 4001€ bis 6000€ in den obersten fünf Stockwerken. Die Bezieher der mittleren Einkommen wohnen verteilt über alle Stockwerke.

3.1.4. Sozialstruktur der Bewohnerschaft

	Unter 750€	751€ bis 1000€	1001€ bis 1500€	1501€ bis 2500€	2501€ bis 4000€	4001€ bis 6000€	6000€ <
0-6 Stock	63%	44%	21%	22%	21%	14%	12%
7-10	12%	22%	27%	26%	19%	14%	25%
11-15	0%	33%	15%	26%	21%	29%	0%
16-20	25%	0%	30%	23%	21%	17%	25%
21-26	0%	0%	6%	3%	17%	26%	38%
Gesamt	3%	3%	11%	30%	35%	15%	3%

Tabelle 13: Sozialstruktur der Bewohnerschaft, Befragung Universität Wien 2014

Was die **Wohnungskosten** anbelangt, zahlen 60% bis 70% 501€ bis 1000€, wobei der Modus bei 800€ liegt, der Median bei 700€ und der Mittelwert bei 723€, das Minimum beträgt 60€ und das Maximum 1500€. Die erste Perzentile (25%) liegt bei 560€, die zweite (50%) bei 700€ und die dritte Perzentile (75%) liegen bei 850€. Mit Abstand am höchsten sind die Wohnungskosten im Monte Verde Tower: 50% der Befragten zahlen 801€ bis 1000€ und 21% gar 1001€ bis 1500€. In diesem Kontext ist interessant, dass die Unzufriedenheit mit den Mietpreisen mit 49% (geben an das sie zu hoch sind) höher als bei allen anderen Wohntürmen ist. Am niedrigsten sind die Kosten in der Geiselbergstraße, was sich dadurch erklären lässt, dass 53% der Befragten im Besitz der Wohnung sind. Nachdem der Bau aus den 70er Jahren stammt und die Wohndauer daher lange ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch keine zusätzlichen Finanzierungskosten mehr anfallen. Günstig im Vergleich zu den anderen Wohnungen ist auch der WBV-GPA Tower, dort zahlen 50% über 500 bis 800€ monatlich und 75% finden in dem Wohnturm die Wohnkosten angemessen.

Was die Vermögensverteilung angeht, geben 51% der Befragten an, keinen **Immobilienbesitz** zu haben, 49% verfügen über derartige Vermögenswerte. Der Großteil davon 19% besitzt die bewohnte Wohnung, 10% sind im Besitz eines Einfamilienhauses, 8% nennen eine andere Wohnung ihr Eigentum. Der Anteil jener, die im Immobilienbesitz sind, steigt mit dem Alter signifikant an: während nur 24% der 19 bis 30 Jährigen über Immobilienwerte verfügen, nennen 51% in der Gruppe der 31 bis 40 Jährigen solche ihr eigen, in der Gruppe der 56 bis 65 Jährigen sind es gar 71%.

Zur **Wohndauer**: Die Befragten sind eine Auswahl an Hochhaus zu wohnen, tut dies offenbar eher auf Dauer. Immerhin 39% der Befragten leben 7 bis 9 Jahre im selben Wohnturm, 15% 10 bis 20 Jahre und 23% 3 bis 6 Jahre. Auch in den qualitativen Erhebungen zeigt sich das etwa dahingehend, dass junge Paare ohne Kinder ins Wohnhochhaus einziehen und später dann dort ihre Kinder aufziehen.

Ähnlich wie die Einkommensstruktur ist auch das **Bildungsniveau** in den Wohnhochhäusern recht hoch. In allen Hochhäusern verfügen über 50% der Befragten mindestens einen Maturaabschluss. Alle Hochhäuser zusammen genommen, haben über 30% einen tertiären Bildungsabschluss, mit Ausnahme der Türme in der Geiselbergstraße, dort sind es nur 27%, dafür haben dort 31% maturiert. Im GPA Tower verfügen 42% über einen Universitäts- oder FH-Abschluss, am Höchststädtplatz sind es 39% und im Monte Verde Tower 36%. Der Großteil der Befragten aller Wohnhochhäuser arbeitet Vollzeit, mit Ausnahme des Geiselbergs, dort sind immerhin 35% in Pension. Besonders hoch ist der Anteil der Vollbeschäftigten mit 79% im Monte Verde Tower und 69% am Höchststädtplatz, im GPA Tower sind es immerhin 60%, obwohl auch dort 24% der Befragten in Pension sind (was auch auf die Einrichtung des betreuten Wohnens zurückzuführen ist).

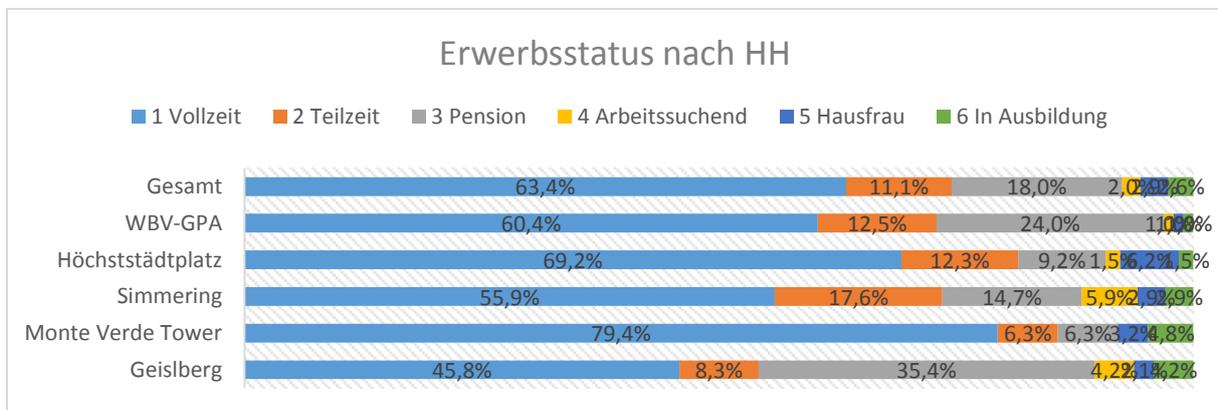


Tabelle 14: Erwerbstatus nach Hochhaus

Auf den folgenden Seiten wurden die oben beschriebenen Ergebnisse in tabellarischer Form zur sozioökonomischen Struktur, Immobilienbesitz, Wohnungstyp nach Eigentumsverhältnissen und Wohnkosten aufbereitet.

Tabelle 15 Sozioökonomische Struktur der Bewohnerschaft

	Geisberg	Monte Verde	Simmering	Höchstst.pl.	WBV-GPA	Gesamt
Einkommen						
Unter 750€	4%	2%	6%	0%	3%	3%
750€ bis 1000€	7%	0%	9%	2%	2%	3%
1000€ bis 1500€	18%	7%	9%	11%	13%	12%
1500€ bis 2500€	27%	25%	27%	36%	33%	30%
2500€ bis 4000€	33%	48%	35%	31%	30%	35%
4000€ bis 6000€	11%	18%	15%	13%	16%	15%
6000€ und mehr	0%	2%	0%	8%	3%	3%
Besitz						
Diese Wohnung	53%	5%	8%	24%	10%	19%
Andere Wohnung	8%	6%	11%	9%	6%	8%
Einfamilienhaus	12%	9%	11%	10%	10%	10%
Ferienhaus	4%	11%	3%	1%	2%	4%
Schrebergarten	10%	3%	3%	1%	2%	4%
Besitz andere	6%	5%	0%	6%	7%	5%
Besitz gesamt	94%	39%	35%	51%	39%	50%
Kein Besitz	6%	61%	65%	49%	62%	51%
Kosten						
60-280	4%	3%	3%	2%	7%	4%
281-499	38%	0%	3%	8%	5%	10%
500-799	46%	26%	36%	47%	50%	42%
800-1000	10%	50%	44%	32%	26%	32%
1000-1500	2%	21%	14%	12%	13%	13%
13. Wohnungskosten						
1 Ja, angemessen	71%	51%	61%	60%	75%	65%
2 Nein, zu hoch	29%	49%	39%	40%	25%	35%
Wohndauer (Jahren)						
0 - 2	16%	14%	24%	7%	17%	15%
3 - 6	6%	34%	24%	19%	27%	23%
7 - 9	6%	17%	15%	74%	55%	39%
10 - 20	18%	36%	38%	0%	1%	15%
21 - 40	53%	0%	0%	0%	0%	9%
Bildungsstand						
Pflichtschule	4%	3%	8%	1%	3%	4%
Lehre	14%	11%	17%	13%	6%	11%
Berufsbildend	25%	11%	17%	13%	24%	18%
Matura	31%	39%	25%	33%	25%	31%
Uni/FH	27%	36%	33%	39%	42%	37%

Tabelle 16:
Immobilienbesitz

Sind Sie im Besitz von Immobilien? (Mehrfachnennungen)

	Diese WH	Andere WH	Einfam.h.	Ferienh.	Schreberg.	Sonstige	Gesamt Besitz	kein Besitz
Geschlecht								
männlich	46%	21%	27%	7%	9%	17%	60%	40%
weiblich	49%	16%	24%	15%	9%	7%	39%	61%
Alter								
19-30 Jahre	29%	14%	29%	0%	14%	14%	24%	76%
31-40 Jahre	28%	33%	28%	17%	3%	19%	51%	49%
40-55 Jahre	51%	18%	26%	10%	5%	13%	37%	63%
56-65 Jahre	76%	14%	33%	0%	14%	5%	70%	30%
66-85 Jahre	50%	0%	14%	21%	21%	7%	57%	43%
Herkunft (Geburtsland)								
geb. in Österr.	50%	15%	28%	10%	9%	14%	49%	51%
Geb. im Ausland	38%	38%	17%	13%	8%	8%	55%	45%
Wohnturm								
A Geisberg	84%	13%	19%	6%	16%	6%	94%	6%
B Monte Verte Tower	13%	17%	25%	29%	8%	13%	39%	61%
C Simmering	30%	40%	40%	10%	10%	0%	35%	65%
D Höchststädtplatz	61%	21%	25%	4%	4%	14%	51%	49%
E WBV-GPA	30%	18%	30%	6%	6%	21%	39%	61%
Haushaltstyp								
Single	59%	14%	23%	9%	9%	9%	35%	65%
Paar	55%	16%	27%	10%	8%	14%	54%	46%
Alleinerziehend	50%	0%	25%	0%	0%	25%	17%	83%
Familie	28%	28%	22%	14%	11%	14%	62%	38%
Patchwork-Familie	50%	50%	50%	0%	0%	0%	75%	25%
WG	33%	0%	33%	0%	33%	0%	23%	77%
GESAMT	47%	19%	26%	10%	9%	13%		

N=317

Tabelle 17 – Wohnungstyp nach Eigentumsverhältnissen*Ist Ihre Wohnung eine...*

Wohnungstyp	Gefördert	Privat	Mietkauf	Eigentum	Andere
Geschlecht					
männlich	48%	2%	16%	19%	15%
weiblich	59%	6%	7%	12%	16%
Alter					
19-30 Jahre	50%	9%	16%	5%	21%
31-40 Jahre	57%	4%	14%	9%	16%
40-55 Jahre	51%	2%	11%	20%	17%
56-65 Jahre	50%	2%	2%	34%	11%
66-85 Jahre	68%	0%	7%	14%	11%
Herkunft (Geburtsland)					
geb. in Österr.	55%	3%	11%	16%	16%
Geb. im Ausland	52%	10%	12%	15%	12%
Wohnturm					
A Geisberg	20,4%	16%	0%	57%	6%
B Monte Verte Tower	52,4%	2%	19%	2%	25%
C Simmering	69,4%	3%	0%	3%	25%
D Höchststädtplatz	56,3%	3%	0%	25%	16%
E WBV-GPA	65,6%	1%	24%	0%	9%
Haushaltstyp					
Single	64%	1%	13%	13%	9%
Paar	50%	3%	12%	19%	16%
Alleinerziehend	58%	4%	4%	8%	25%
Familie	55%	6%	12%	12%	16%
Patchwork-Familie	50%	0%	0%	25%	25%
WG	31%	23%	15%	15%	15%
GESAMT	54%	4%	11%	15%	15%

N=317

Tabelle 18: Wohnkosten

Wie viel wenden Sie im Schnitt für Wohnungskosten in Ihrer jetzigen Wohnung monatlich auf (inklusive Strom, Gas und Betriebskosten)?

Wohnkosten	60-280	281-500	501-800	801-1000	1001-1500
Geschlecht					
männlich	4%	11%	38%	36%	11%
weiblich	4%	9%	45%	29%	14%
Alter					
19-30 Jahre	9%	7%	50%	33%	2%
31-40 Jahre	3%	8%	33%	39%	17%
40-55 Jahre	0%	8%	41%	31%	19%
56-65 Jahre	7%	19%	45%	19%	10%
66-85 Jahre	4%	11%	52%	26%	7%
Herkunft (Geburtsland)					
geb. in Österr.	4%	10%	40%	32%	13%
Geb. im Ausland	4%	6%	50%	31%	10%
Wohnturm					
A Geislberg	4%	38%	46%	10%	2%
B Monte Verte Tower	3%	0%	26%	50%	21%
C Simmering	3%	3%	36%	44%	14%
D Höchststädtplatz	2%	8%	47%	32%	12%
E WBV-GPA	7%	5%	50%	26%	13%
Haushaltstyp					
Single	3%	15%	54%	21%	8%
Paar	4%	11%	39%	38%	9%
Alleinerziehend	0%	13%	42%	29%	17%
Familie	4%	3%	29%	41%	23%
Patchwork-Familie	0%	0%	25%	50%	25%
WG	20%	10%	50%	20%	0%
GESAMT	4%	10%	42%	32%	13%

N=303

x

3.2. Wohnzufriedenheit

Ein zentrales Thema der Wohnforschung ist die Wohnzufriedenheit. Um dieses Thema umfassend zu untersuchen, enthielt der Fragebogen vier Fragen, und zwar nach dem Wohlbefinden („Wohnen Sie gerne hier“), der Wohnzufriedenheit („Wie zufrieden sind Sie insgesamt damit, hier zu wohnen“), der Bleibeabsicht („Haben Sie vor, in dieser Wohnung zu bleiben“) sowie inwiefern die Befragten Freunden eine Wohnung im Hochhaus empfehlen würden.

3.2.1. Hohe Wohnzufriedenheit

Insgesamt ist die Wohnzufriedenheit in den untersuchten Wohnhochhäusern hoch (siehe dazu Tabellen zur Wohnzufriedenheit). Auf die Frage nach dem Wohlbefinden („Wohnen sie gerne hier?“, Schulnoten von eins bis fünf, sehr gerne bis nicht gerne) antworteten mehr als die Hälfte der Befragten (56%) sehr gerne und 31% eher schon gerne im Wohnturm zu wohnen. Modus und Median liegen bei eins, der Mittelwert beträgt 1,6. Am wohlsten fühlen sich die Befragten im Monte Verde Tower (63% wohnen sehr gerne im Turm), am wenigsten in der Geiselbergstraße (43% wohnen sehr gerne im Turm), hier ist auch mit 18% der Anteil jener, die angeben, nur teilweise gerne hier zu wohnen, am größten. In den anderen Wohntürmen geben zwischen 56% (GPA) und 59% (Höchstädtplatz) der Befragten an, sehr gerne in ihrem Hochhaus zu leben, wobei 12% der Befragten am Höchstädtplatz angeben, hier nur teilweise gerne zu wohnen. Bemerkenswert ist, dass die Bewertung in den Randkategorien der niedrigsten und höchsten Alterskategorie kontrastiert ist (ältere Befragte tendieren zu einer weniger positiven Bewertung) und unter Singles und Alleinerziehenden die positive Bewertung besonders ausgeprägt ist.

Ähnliche Verteilungen zeigen sich für die Wohnzufriedenheit, 71% der Befragten vergeben einen Wert von 8 oder höher. Die höchste Wohnzufriedenheit besteht im Monte Verde Tower bei dem Bau gaben 24% den höchsten Wert an, die niedrigste Wohnzufriedenheit herrscht im ältesten Bauten in der Geiselbergstraße vor, dort gaben aber auch immerhin 13% die Bestnote, auch im Wohnhaus Simmering sind die Zufriedenheitswerte mit 14% Bestnote eher niedriger, Auf die Frage, ob man längerfristig im Hochhaus wohnen bleiben möchte, stimmen 63% der Befragten zu, die Wohnung Freunden weiterempfehlen würden 52%. Interessant ist, dass jüngere Befragte und Personen, die in einer Familienkonstellation leben, relativ seltener langfristigen Bleibeabsichten äußern; in den Hochhäusern Simmering und Höchstädtplatz äußern 25 bzw. 29% der Befragten ungewisse oder auch keine längerfristige Bleibeabsicht. Umgekehrt geben jüngere Befragte überproportional häufig an, dass sie Freunden empfehlen würden, im Wohnhochhaus eine Wohnung zu nehmen. Mit höherem Alter äußern sich die Befragten hier weniger eindeutig positiv, gleiches gilt für Befragte in Familienkonstellation sowie für die Befragten in den Hochhäusern Geiselbergstraße und Höchstädtplatz.

3.2.2. Wohnzufriedenheit in den obersten Etagen am höchsten

Eine interessante Frage ist jene nach der Abhängigkeit der Wohnzufriedenheit von der Stockwerklage. Die Ergebnisse der Befragung deuten auf einen entsprechenden Zusammenhang. Während 72% der Bewohnerschaft, die in den obersten Stockwerken leben, sehr gerne dort wohnen, trifft dies nur auf 45% der Befragten zu, die im unteren Drittel der Stockwerke leben (siehe Grafik). Gleichzeitig geben eine große Mehrheit der Befragten (79%) an, mit ihrer Stockwerklage zufrieden

sind. Bei der genaueren Analyse der Zahlen zeigte sich darüber hinaus, dass dies unabhängig davon ist, in welchem Stockwerk die Bewohner leben.

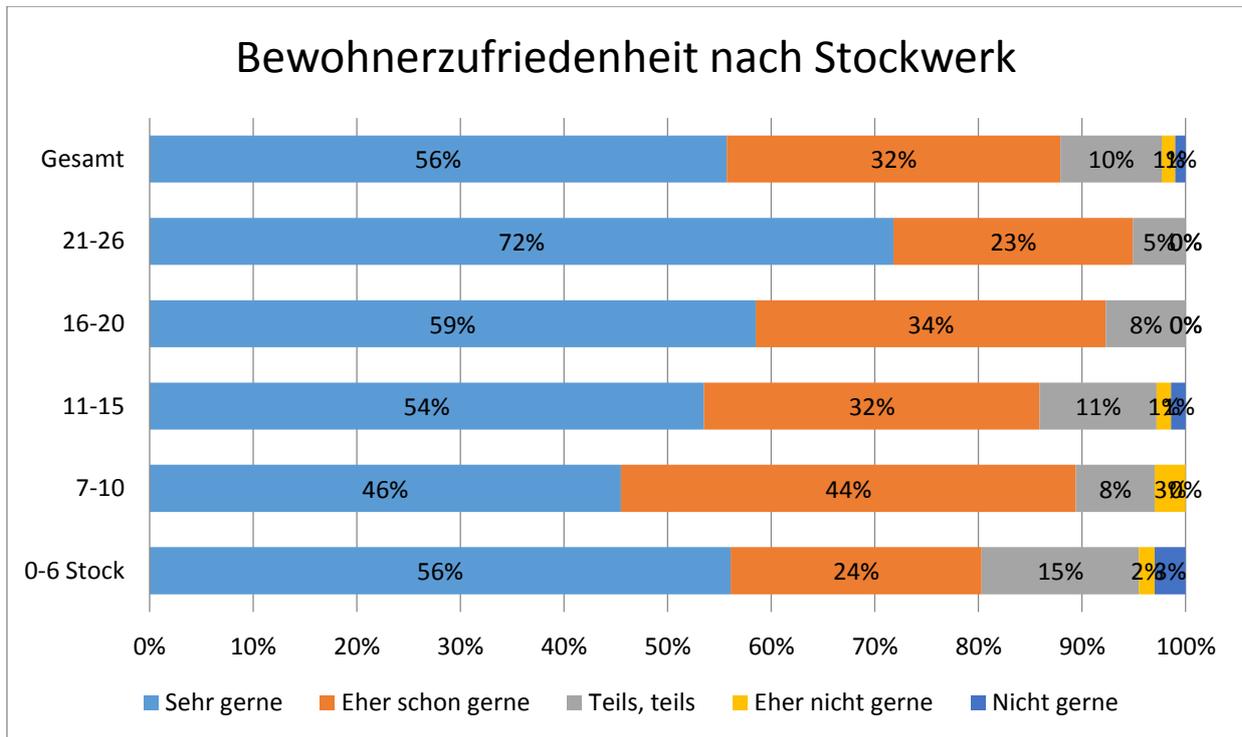


Tabelle 19: Bewohnerzufriedenheit nach Stockwerk, Quelle: Bewohnerbefragung 2014, Universität Wien

Sind sie mit der Lage Ihrer Wohnung im Wohnhaus zufrieden oder möchten sie lieber in einem anderen Stockwerk wohnen?

Wunsch Lage 1-10 Stock	3%
Wunsch Lage 11-15 Stock	4%
Wunsch Lage 16-20 Stock	5%
Wunsch Lage 21-26 Stock	6%
Ich möchte höher wohnen	4%
Ich wohne gern in dem Stockwerk, in dem ich jetzt lebe	79%

Tabelle 20: Wunschlage, Stockwerk eigene Wohnung, Quelle: Bewohnerbefragung 2014, Universität Wien

Auf den folgenden Seiten werden in tabellarischer Form die Ergebnisse der vier Fragen zur Wohnzufriedenheit nach soziostrukturellen Merkmalen wie Alter, Geschlecht, Bildungsstand und Einkommen sowie auch für die Wohnhochhäuser aufgeschlüsselt dargestellt.

Tabelle 21: Wohnzufriedenheit 1: Wohnen sie gerne hier?

Relativwerte	sehr gerne	eher schon gerne	teils, teils	eher nicht gerne	nicht gerne	Absolutwerte
Geschlecht						
männlich	52%	34%	12%	1%	1%	144
weiblich	61%	29%	8%	2%	1%	167
Alter (Jahre)						
19-30	60%	28%	10%	2%	0%	58
31-40	59%	29%	10%	2%	0%	91
41-55	59%	31%	8%	1%	1%	85
56-65	58%	33%	7%	0%	2%	43
66-85	36%	43%	18%	0%	4%	28
Herkunft						
geb. in Österr.	58%	29%	10%	2%	1%	256
Geb. im Ausland	51%	42%	6%	2%	0%	53
Wohnturm						
A Geislberg	43%	37%	18%	2%	0%	49
B Monte Verde	63%	28%	8%	2%	0%	64
C Simmering	57%	32%	8%	3%	0%	37
D Höchststädt.	59%	24%	13%	3%	1%	71
E WBV-GPA	56%	26%	5%	0%	2%	94
Haushaltstyp						
Single	60%	35%	4%	1%	0%	78
Paar	53%	31%	15%	1%	0%	118
Alleinerziehend	79%	17%	4%	0%	0%	24
Familie	52%	35%	9%	3%	1%	69
Patchwork-Familie	50%	25%	25%	0%	0%	4
WG	58%	25%	0%	0%	17%	12
Sonstige	25%	50%	0%	25%	0%	4
Haushaltsgröße						
1	57%	36%	4%	1%	3%	81
2	55%	31%	13%	1%	0%	147
3	59%	33%	8%	0%	0%	51
4	59%	24%	14%	3%	0%	29
5	40%	20%	0%	40%	0%	5
6	0%	0%	100%	0%	0%	1
GESAMT	56%	31%	10%	2%	1%	315

Tabelle 22 Wohnungszufriedenheit 2

Haben Sie vor, in dieser Wohnung zu bleiben?

Prozente	auf jeden Fall	vorübergehend	nein, bald ausziehen	weiß nicht	Absolutwerte gesamt
Geschlecht					
männlich	64%	20%	10%	6%	144
weiblich	63%	17%	10%	10%	164
Alter (Jahre)					
19-30	37%	42%	15%	5%	59
31-40	59%	15%	12%	13%	91
41-55	73%	13%	7%	7%	84
56-65	86%	2%	5%	7%	43
66-85	81%	15%	4%	0%	26
Herkunft					
geb. in Österr.	64%	19%	11%	6%	253
Geb. im Ausland	59%	17%	9%	15%	53
Wohnturm					
A Geisberg	70%	15%	9%	6%	47
B Monte Verde	59%	21%	13%	8%	63
C Simmering	57%	19%	11%	14%	37
D Höchststädtplatz	54%	17%	16%	13%	69
E WBV-GPA	72%	19%	6%	3%	96
Haushaltstyp					
Single	80%	9%	3%	8%	76
Paar	56%	25%	15%	3%	118
Alleinerziehend	74%	9%	9%	9%	23
Familie	59%	15%	12%	15%	69
Patchwork-Familie	50%	25%	25%	0%	4
WG	39%	39%	15%	8%	13
Sonstige	50%	25%	0%	25%	4
Haushaltsgröße					
1	79%	10%	3%	9%	79
2	58%	23%	15%	4%	145
3	64%	19%	6%	12%	52
4	55%	10%	17%	17%	29
5	20%	20%	40%	20%	5
GESAMT	63%	18%	11%	8%	312

Tabelle 23: **Wohnungszufriedenheit 3**

Würden Sie diese Wohnung bzw. Wohnhaus einem Freund empfehlen?

Prozente	ja, auf alle Fälle	Eher ja	Eher nein	Nein, auf keinen Fall	weiß nicht	Absolutwerte gesamt
Geschlecht						
Männlich	51%	35%	12%	1%	1%	144
Weiblich	53%	34%	6%	2%	4%	166
Alter (Jahre)						
19-30	76%	19%	5%	0%	0%	59
31-40	48%	39%	9%	2%	2%	91
41-55	51%	35%	6%	4%	5%	84
56-65	43%	36%	16%	0%	5%	44
66-85	26%	52%	11%	7%	4%	27
Herkunft						
geb. in Österr.	53%	33%	8%	3%	3%	255
Geb. im Ausland	47%	43%	8%	0%	2%	53
Wohnturm						
A Geislberg	35%	41%	14%	4%	6%	49
B Monte Verde	62%	35%	0%	2%	2%	63
C Simmering	60%	24%	8%	3%	5%	37
D Höchststädtplatz	55%	28%	16%	1%	0%	69
E WBV-GPA	49%	39%	7%	2%	3%	96
Haushaltstyp						
Single	51%	34%	9%	1%	5%	77
Paar	53%	33%	9%	3%	3%	118
Alleinerziehend	74%	17%	4%	0%	4%	23
Familie	45%	42%	10%	1%	1%	69
Patchwork-Familie	75%	25%	0%	0%	0%	4
WG	62%	23%	8%	8%	0%	13
Sonstige	0%	75%	0%	25%	0%	4
Haushaltsgröße						
	0%	0%	0%	0%	0%	
1	47%	35%	11%	3%	5%	81
2	55%	33%	7%	3%	2%	145
3	56%	35%	6%	0%	4%	52
4	48%	35%	14%	3%	0%	29
5	40%	40%	20%	0%	0%	5
6						1
GESAMT	52%	34%	9%	2%	3%	317

Tabelle 24: Wohnvorstellungen, Wohnen in der Zukunft

Wenn Sie an die Zukunft denken: Wie möchten Sie am liebsten wohnen?

	Mehrfamilien- haus Miete	Einfamilienhaus Miete	Mehrfamilienhaus Eigentum	Einfamilienhaus Eigentum
Geschlecht				
Männlich	19%	8%	23%	51%
Weiblich	16%	11%	24%	49%
Alter				
19-30 Jahre	9%	9%	13%	69%
31-40 Jahre	9%	9%	29%	53%
40-55 Jahre	17%	10%	31%	41%
56-65 Jahre	40%	8%	24%	29%
66-85 Jahre	33%	14%	5%	48%
Herkunft (Geburtsland)				
geb. in Österr.	18%	10%	24%	48%
Geb. im Ausland	16%	7%	16%	61%
Wohnturm				
A Geislberg	7%	9%	28%	56%
B Monte Verte Tower	15%	17%	22%	46%
C Simmering	19%	19%	10%	52%
D Höchststädtplatz	17%	2%	30%	51%
E WBV-GPA	24%	6%	22%	48%
Haushaltstyp				
Single	28%	13%	30%	30%
Paar	16%	7%	20%	57%
Alleinerziehend	11%	22%	22%	44%
Familie	9%	7%	19%	65%
Patchwork-Familie	0%	0%	50%	50%
WG	30%	10%	20%	40%
GESAMT	17%	9%	23%	50%

N=311

3.3. Bewertungen der Wohnung, des Hochhauses und Stadtquartiers

Neben der allgemeinen Wohnzufriedenheit interessierte in der Untersuchung vor allem auch die Bewertung ausgewählter Aspekte der Qualität sowohl der Wohnung als auch des Wohnhochhauses und des umgebenden Stadtviertels. Das entsprechende Item-Set war in Anlehnung an ökologische Modelle von sozialräumlicher Nähe und Entfernung konstruiert, beginnend mit Fragen zur eigenen Wohnung als kleinster räumlicher Einheit, zur Ebene des Wohnhauses, schließlich zur Wohnumgebung. Die folgende Darstellung versucht zuerst die allgemeine Relevanz der Themen herauszuarbeiten, bevor Unterschiede zwischen den Wohnhochhäusern, die bereits in den Einzelfalldarstellungen sichtbar wurden, nochmals kurz benannt werden.

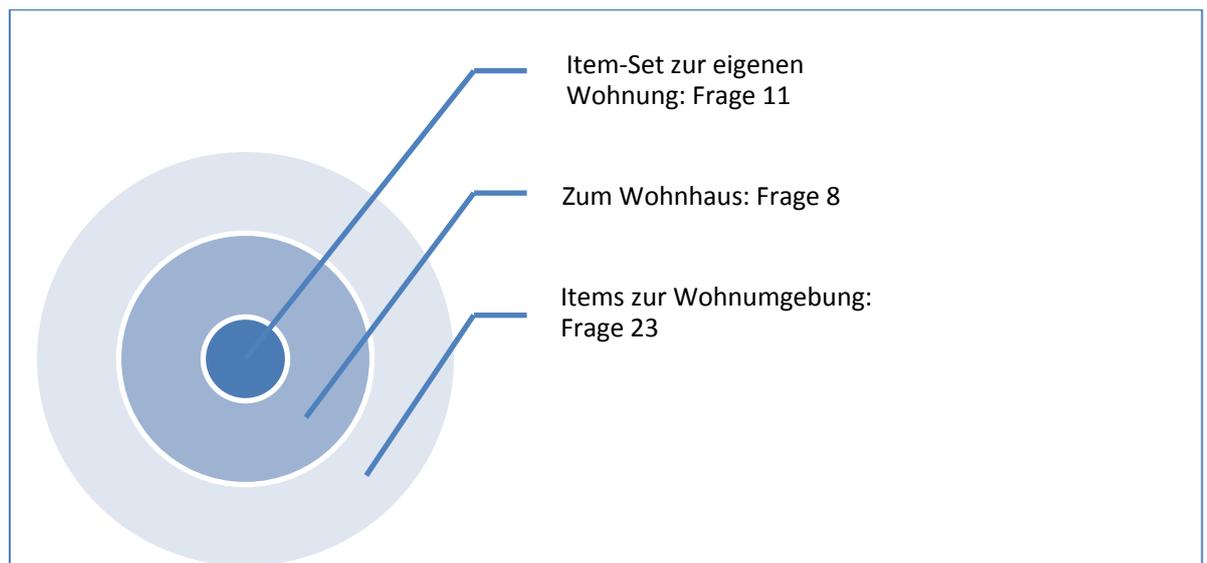


Abbildung 10: Item-Set – Bewertung unterschiedlicher Aspekte der Wohnung

3.3.1. Bewertungen unterschiedlicher Aspekte der Wohnung

Zeigt sich in Bezug auf die allgemeine Wohnzufriedenheit eine durchwegs sehr positive Einstellung, so fällt die Bewertung der Detailspekte naturgemäß differenzierter aus. Zu den in der Untersuchung erhobenen Aspekte von Wohnqualität zählten neben ausstattungsbezogenen Fragen (Qualität der Ausstattung, Größe der Wohnung, Anzahl und Größe der Zimmer, Aussicht) auch die Bewertung äußerer Einflussfaktoren (Besonnung, Wind, Lärm, Beeinträchtigung durch die Nachbarwohnung) sowie die Wertigkeit der Wohnung (Prestigewert) und die laufenden Kosten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Wohnhochhaus die Aspekte Ausblick, Licht und Besonnung positiv konnotiert sind, Beeinträchtigungen durch den Wind sowie der Kostenfaktor hingegen auf der Negativseite stehen. In diesem Sinne wird in der Befragung von 71% der Befragten der Ausblick als sehr gut bewertet, 53 % geben an, dass die Besonnung sehr gut ist. Während Hingegen beklagt ein gutes Drittel aller Befragten (35%) Beeinträchtigungen durch den Wind, fast ein Viertel (23%) bewertet auch den Lärmpegel kritisch. Negativ bewertet werden von vielen Befragten schließlich auch die Kosten sowie das Ansehen der Wohnung.

Interessant sind die Unterschiede nach Wohnbauten: So wird von den Befragten der GPA-Tower insgesamt am besten bewertet, besonders positiv beurteilt werden, neben der Ausstattung, Aspekte wie die Besonnung, die Aussicht, aber auch die Beeinträchtigung durch den Wind, relativ günstig sind

die Urteile auch in Bezug auf die Kosten sowie in Bezug auf die Nachbarwohnung. Demgegenüber dominieren im Monte Verde-Tower, trotz der überdurchschnittlich positiven Zufriedenheitswerte, tendenziell kritische Bewertungen nicht nur in Bezug auf die hohen anfallenden Kosten (34% negative Bewertungen), sondern auch hinsichtlich Aussicht, Besonnung und Windsituation; sehr positiv wird die Lärmsituation bewertet, gut auch die Qualität der Ausstattung der Wohnung. Differenziert fallen die Bewertungen im Wohnturm Höchstädtplatz aus, wo zwar die Aussicht positiv hervorgehoben, hingegen von vielen Befragten die Beeinträchtigungen durch Lärm und Wind beklagt wird (insbesondere von Bewohnerinnen und Bewohnern der unteren Stockwerke). Die Bewertungen der Wohnungen in der Geiselbergstraße sind überdurchschnittlich positiv in Bezug auf den Kostenfaktor, kritisch werden hingegen die Beeinträchtigungen durch Lärm beurteilt, als wenig positiv wird der Prestigefaktor eingeschätzt, auch in Bezug auf die Beeinträchtigungen durch die Nachbarwohnung sind die Bewertungen nur mittelmäßig. Letzteres gilt auch für das Hochhaus Simmering, in dem ansonsten die Besonnung positiv, die Windsituation demgegenüber kritisch beurteilt wird. Auffallend ist die tendenziell polarisierte Bewertung des Ansehens; es ist der einzige Wohnturm, der von relativ vielen Befragten sehr gut und auch sehr schlecht beurteilt wird.

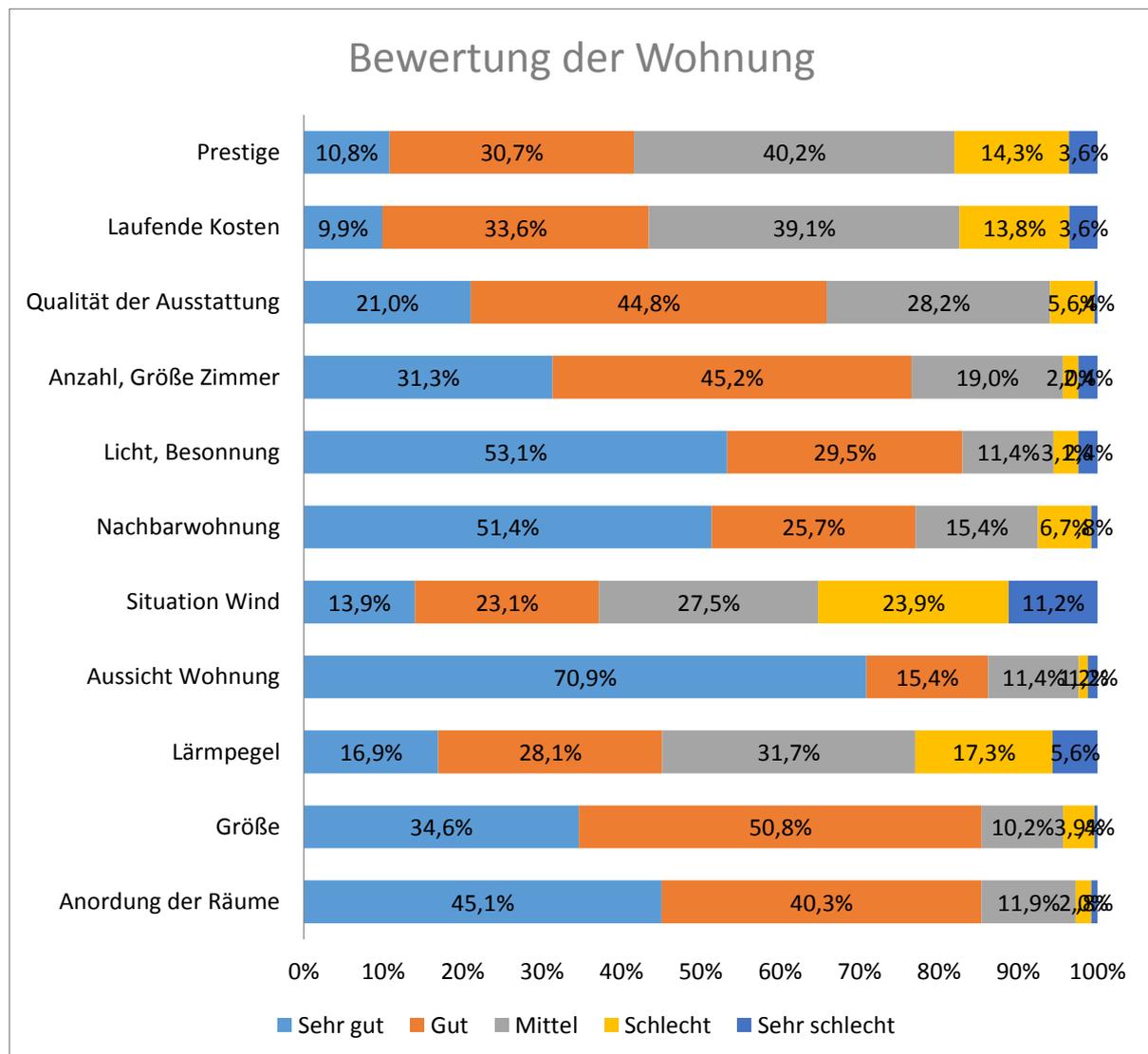


Abbildung 11: Bewertung der Wohnung

Bewertungen des Wohnhauses

Für die Bewertung des Wohnhauses und seiner Ausstattungsmerkmale wurden die folgenden Merkmale abgefragt:

- Architektur und Erscheinungsbild
- Instandhaltung (Fassade etc.)
- Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen (z.B. Hobbyraum, Kinderspielraum, Dachterrasse)
- Zustand des Müllraums (Sauberkeit)
- Grün - und Freiflächen in der Anlage
- Sicherheit innerhalb der Anlage
- Barrierefreiheit
- Kontakte zwischen den Nachbarn
- Technische Ausstattung (Gegensprechanlage, Lifte etc.)
- Technische Wartung (Licht, Heizung, Lift, ect.)
- Lage in der Stadt
- Image des Hochhauses (Ihrer Einschätzung nach)
- Lärmbelastung
- Familienfreundlichkeit (Spielplätzen)
- Abstellplätzen (für Fahrräder, Kinderwägen)

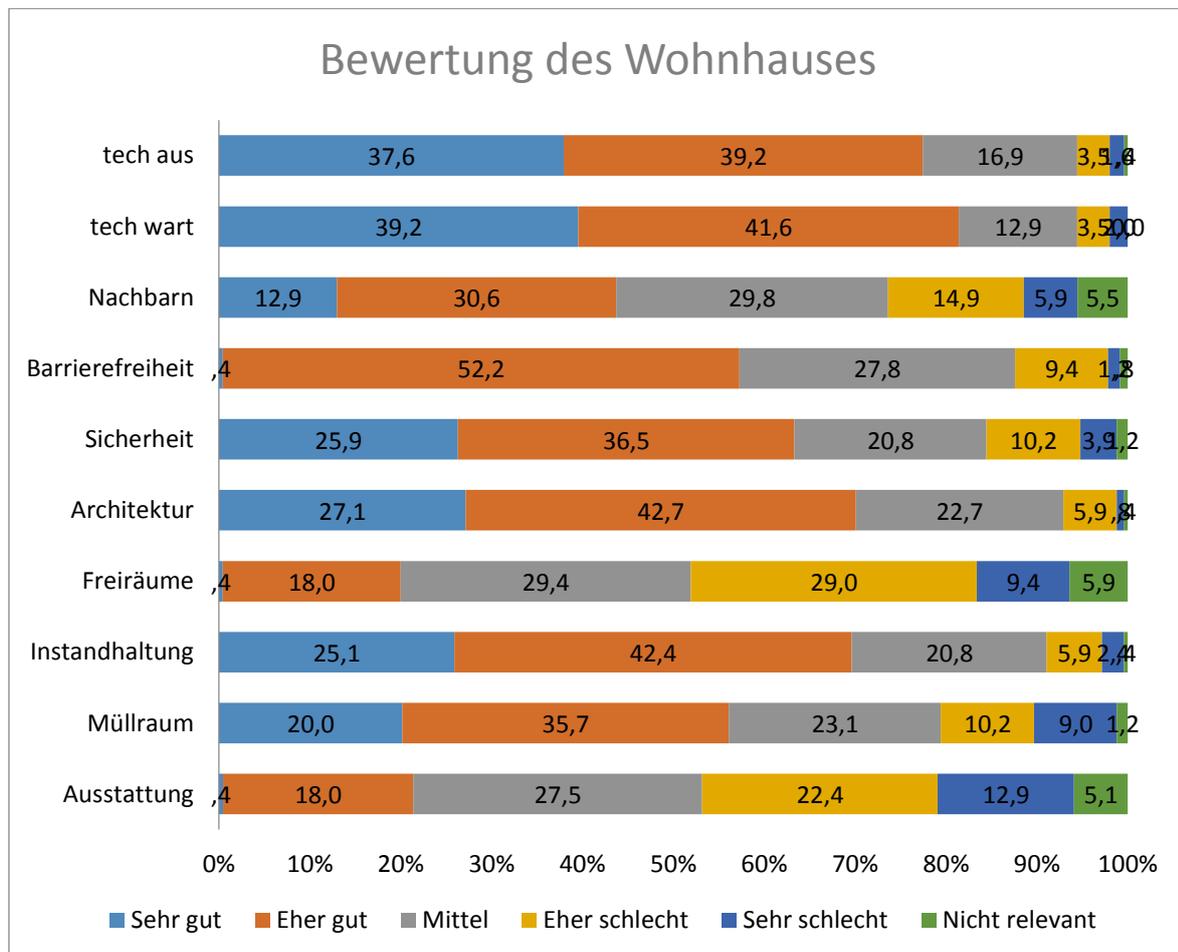


Abbildung 12: Bewertung des Wohnhauses

Auch aus diesem Fragenbündel ergeben sich wichtige Hinweise. Insgesamt kann gesagt werden, dass im Wohnhochhaus technische Aspekte von hoher Relevanz sind und daher, ihre Funktionstüchtigkeit vorausgesetzt, positiv konnotiert sind, die modernistische Sicht auf das Wohnhochhaus kommt auch in der Bewertung der Architektursprache zum Ausdruck. Soziale Aspekte hingegen (Kontakte mit den Nachbarn, Gemeinschaftsräume, Freiräume, Sicherheit) werden sensibler wahrgenommen und entsprechend kritischer bewertet.

Wie die Graphik darstellt, sind die Befragten mit der technischen Ausstattung und der Wartung der Wohnhochhäuser sehr zufrieden. Die technische Ausstattung wird von 77% als (sehr und eher) gut bewertet. Bei der technischen Wartung befinden sie 81% für (sehr und eher) gut. Beiden Aspekten kommt in der Wohnform des Hochhauses besondere Bedeutung zu, da die technische Infrastruktur ein Kernaspekt dieser Gebäude darstellt. Ebenso werden Gebäudesicherheit und Instandhaltung sehr gut bewertet. Demgegenüber wird der Aspekt der Barrierefreiheit sehr zurückhaltend bewertet (4% sehr gut, 52% gut). Auffallend kritisch schneiden die Aspekte Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen und Kontakte mit den Nachbarn ab. Nur 4% der Befragten bewerten die Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen als sehr gut, jedoch 35% als (eher und sehr) schlecht. Auch in Bezug auf die Kontakte mit den Nachbarn dominieren eher kritische Bewertungen, zwar wird sie von 13% als sehr gut bewertet, aber von 21% als (eher und sehr) schlecht. Auf die Ebene der sozialen Kontakte wird in weiterer Folge noch gesondert einzugehen sein.

Die vorherrschende modernistische Perspektive auf das Wohnhochhaus manifestiert sich in einer durchwegs positiven Sicht auf das architektonische Erscheinungsbild, besonders der Monte-Verde-Tower und der GPA-Tower bieten sich für positive Identifikationen an, eine eher zurückhaltende Bewertung zeigt sich nur für die bereits in die Jahre gekommenen Türme in der Geiselbergstraße. Entsprechend variiert auch die Frage nach dem Prestige des Wohnturms: Dieses wird überdurchschnittlich gut für den Monte-Verde und GPA-Tower, aber sehr zurückhaltend für die Türme der Geiselbergstraße bewertet.

Eine zentrale Frage ist darüber hinaus jene nach der stadträumlichen Lage der Wohnhochhäuser: Diese wird am besten in den Hochhäusern Höchstädtplatz und Simmering und am schlechtesten im Hochhaus Geiselbergstraße bewertet, worin sich nicht zuletzt die unterschiedliche Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr widerspiegelt.

Tabelle 25: Beurteilung Wohnhochhaus - Lage in der Stadt und Erscheinungsbild

	<i>Erscheinungsbild</i>			<i>Lage in der Stadt</i>		
	<i>gut</i>	<i>mittel</i>	<i>schlecht</i>	<i>gut</i>	<i>mittel</i>	<i>schlecht</i>
<i>Geisberg</i>	39%	41%	18%	51%	33%	15%
<i>Monte Verde Tower</i>	83%	14%	2%	61%	27%	8%
<i>Simmering</i>	68%	22%	8%	78%	19%	3%
<i>Höchstädtplatz</i>	72%	21%	6%	83%	13%	3%
<i>WBV-GPA</i>	79%	16%	4%	73%	19%	7%

Ein sensibler Aspekt des Wohnens im Wohnturm berührt die Frage der Sicherheit und des subjektiven Sicherheitsgefühls. In den im Rahmen unserer Forschung untersuchten Wohntürmen wird seitens der Eigentümer bzw. Bauträger viel in Sicherheit investiert, wobei, und darauf wurde bereits in den Einzelfalldarstellungen hingewiesen, vor allem der fixen Hausbetreuung, wie sie im GPA- und im Monte Verde-Tower angeboten wird, eine besondere Rolle zukommt. Videoüberwachung findet im Monte-Verde-Tower Einsatz, sowie im multifunktional genutzten Erdgeschossbereich des GPA-Towers.

Die hohen Investitionen für fixe Hausbetreuung und diverse Sicherheitssysteme (Video, private Security) mögen mit ein Grund sein für das stark positiv ausgeprägte Sicherheitsgefühl im Monte Verde Tower, hier geben 84% der Befragten die Noten eins oder zwei. Am fragilsten erweist sich das subjektive Sicherheitsgefühl im Wohnturm Simmering (27% bewerten die Sicherheit sehr oder eher schlecht), überraschend hingegen die Werte für den GPA-Tower (22% negative Einschätzungen), aber auch für die Geiselbergstraße, wo nur 11% ein negatives Sicherheitsgefühl zeigen.

Tabelle 26: Wie beurteilen sie ihr Wohnhochhaus hinsichtlich der Sicherheit innerhalb der Anlage?

	Geisberg	Monte Verde	Simmering	Höchstst.pl.	WBV-GPA	Gesamt
Subjektives Sicherheitsgefühl						
Sehr gut	26%	41%	5%	24%	21%	25%
Eher gut	38%	43%	22%	41%	31%	36%
Mittel	26%	16%	41%	17%	25%	23%
Eher schlecht	9%	0%	22%	9%	18%	11%
Sehr schlecht	2%	0%	5%	6%	4%	4%
Keine Angabe	0%	0%	5%	3%	1%	2%
Gibt es eine der genannten Sicherheitseinrichtungen in Ihrem Wohnhaus?						
Videoüberwachung	0%	68%	11%	3%	38%	27%
Hausbetreuung	71%	89%	50%	81%	83%	78%
Privates Sicherheitsteam	2%	35%	3%	4%	0%	9%

3.3.2. Bewertungen des Stadtquartiers

Wie bereits im Zusammenhang mit der Bewertung der Wohnhäuser angesprochen, kommt der stadträumlichen Lage große Bedeutung zu. Neben infrastrukturellen Aspekten (Verkehr, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen) spielen Erholungsfunktionen, aber auch Umwelteinflüsse (Lärm, Verkehr) eine wichtige Rolle. Diese Ausstattungsmerkmale sind selbstverständlich abhängig von der Lebenslage und Lebensphase: So werden Bildungseinrichtungen stärkere von Personen mit betreuungs- oder schulpflichtigen Kindern als relevant erachtet. Stärker vom individuellen Lebensstil abhängig ist die Bewertung der Relevanz von Sportmöglichkeiten (einschließlich Radnetzen) oder Parkmöglichkeiten. Allgemeine Relevanz hat das Vorhandensein von Kultureinrichtungen (Kinos) oder gastronomischer Infrastruktur.

Die Wiener Wohnhochhäuser zeichnen sich generell durch ein Minimum an infrastruktureller Ausstattung aus, dies betrifft die Anbindung an den öffentlichen Verkehr als auch Einkaufsmöglichkeiten und den Zugang zur Gesundheitsversorgung. So zeigt sich in unserer Befragung, bei aller Variation zwischen den Standorten, dass diese Aspekte durchwegs positiv bewertet werden. Besonders **positiv** bewertet wird die **ärztliche Versorgung** in der Wohnumgebung: 62% bewerten diese als sehr gut und 28% als eher gut. Diese Bewertung stimmt mit den qualitativen Erhebungen überein und kommt daher, dass sich zahlreiche Ärzte in den Wohnhochhäusern ihre Praxen eröffnet haben. Auch die **Einkaufsmöglichkeiten** werden von 52% als sehr gut und von 36% als eher gut bewertet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz variiert zwischen den Standorten etwas stärker, wird aber von 47% als sehr gut und von 34% als eher gut eingeschätzt.

Ein differenzierteres Bild zeigt sich in Bezug auf die Versorgung mit Grünraum-, **Naherholungsgebieten** und **Sportmöglichkeiten**: Während immerhin 34% finden die Verfügbarkeit von Grünflächen als sehr gut und 36% als eher gut bezeichnen, bemängeln über 51% das Fehlen von Sporteinrichtungen in der Nähe, wobei allerdings das Vorhandensein von Sporteinrichtungen von 10% als für die befragte Person nicht relevant erachtet wird. Die Relevanz von Bildungseinrichtungen wird stark lebensphasenabhängig bewertet, die Befragten äußern sich diesbezüglich jedoch tendenziell positiv.

Insgesamt schlechter schneidet die Ausstattung mit Kulturangeboten und Kultureinrichtungen ab, diese werden von 35% als (eher und sehr) schlecht bewertet, ähnlich wird die Versorgung mit Lokalen in der Nähe als mangelhaft eingeschätzt: 28,2 finden diese mittelmäßig, 14,9% eher schlecht und 6,7% sehr schlecht. Beide Aspekte reflektieren den Umstand, dass Wohntürme oftmals in der Logik des Inselurbanismus errichtet werden. Dies spiegelt sich auch in einer von den Befragten als wenig attraktiv wahrgenommenen Wohngegend wider: Nur 33% der Befragten bewerten das Flair der Wohngegend als positiv. Während also der Wohnturm selbst, etwa hinsichtlich seiner architektonischen Gestaltung Attraktivität bescheinigt wird und sich als Identifikationsobjekt anbietet, erfüllt die stadträumliche Umgebung diese Funktion nicht. Im Gegenteil: Benannt werden zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen etwa durch Lärm (fehlender Lärmschutz) und schlechte Luftqualität.

Infrastruktur Stadtquartier

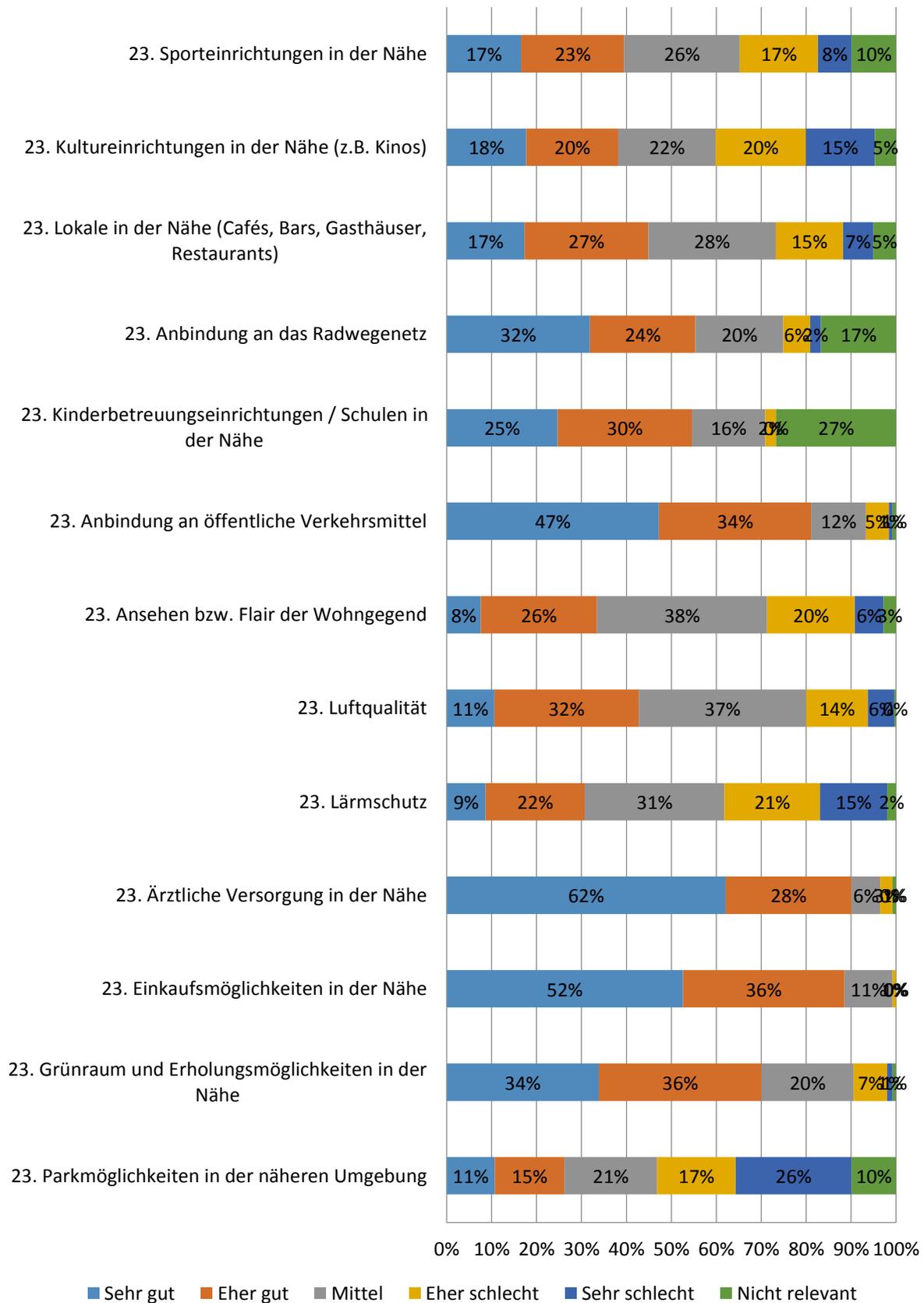


Abbildung 13: Infrastruktur Stadtquartier

zeigt, wurde von den Befragten als mit Abstand wichtigster Vorteil des Wohnens im Hochhaus die Aussicht von 65% genannt. Dies deckt sich auch mit den Ergebnissen der qualitativen Erhebungen. Als weiterer spezifischer Vorteil des Wohnens im Hochhaus wurde die Infrastruktur (29%) benannt, wobei hier unterschiedliche Aspekte von Bedeutung sind, von der technischen Ausstattung (Lift, Garage, beide Aspekte sind im Kontext von Barrierefreiheit wichtig) bis zu Einkaufsmöglichkeiten und zur Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Erreichbarkeit des Stadtzentrums). Auch die stadträumliche Lage und das Prestige und der Flair des Wohnturms bilden mit 24% ein weiteres wichtiges Bündel an Argumenten für das Wohnen im Wohnturm. Bereits deutlich seltener als spezifischer Vorteil werden genannt (mit 13% und 12%) Sicherheit und Hausbetreuung und die Anonymität. Deutlich unter zehn Prozent der Befragten benennen als spezifischen Vorteil die sozialen Kontakte (7%), Ruhe (6%), die Nähe zu Grünflächen (5%), die Qualität der individuellen Wohnung (3%), nur 5% benennen Wirtschaftlichkeit als Vorteil. 4% nennen die Ausstattung des Wohnhauses (4%) als Vorteil.

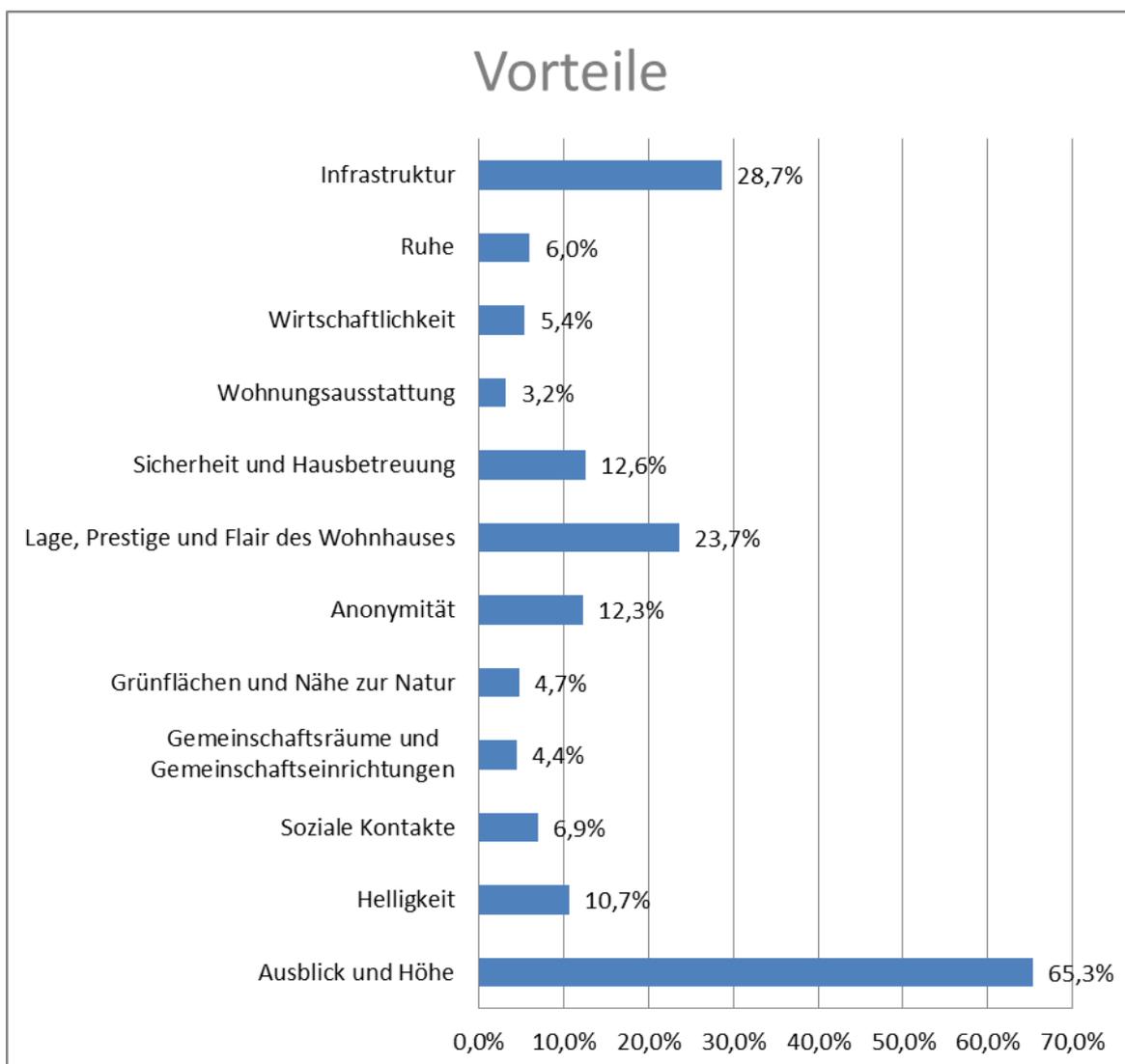


Abbildung 15: Vorteile, kategorisiert

3.4.2. Nachteile des Wohnens im Hochhaus

Auch zu den spezifischen Nachteilen zeigt sich die Befragung aufschlussreich. Die Visualisierung der Wordcloud bildet wieder relational zur Anzahl der Nennungen die größten Themen ab. Insgesamt gab es **521 Nennungen** von den 317 Befragten.



Abbildung 16: Wordcloud Nachteile von Wohnen im Hochhaus

Für die quantitative Auswertung wurden auch in diesem Zusammenhang die Antworten inhaltlich zu insgesamt 13 Kategorien zusammenfasst. Als wichtigste spezifische Nachteile des Wohnens im Hochhaus werden genannt der Wind (20%), die Lärmbelastung und Hellhörigkeit (18%) sowie die Anonymität (18%). Als spezifische Nachteile werden einerseits einige technische Aspekte benannt (Verschmutzung, Raumklima, technische Defekte, Brandgefahr) sowie das Fehlen von Freiräumen, andererseits kommen verschiedene Aspekte der sozialen Dimension zur Sprache. Abgesehen vom Aspekt der Anonymität bezieht sich dies auf den fehlenden Zusammenhalt der Mieterschaft (11%) oder die zu große Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern (11%).

Durch die offene Formulierung der Frage wird ersichtlich, wie viele Variationen von Lärm und Wind die Bewohner identifizieren. Es wird der Lärm von den anderen MieterInnen beklagt, jener von den Aufzügen, jener aus den Gängen und der Straßenlärm.

Die Nennungen der unterstreichen zum einen, wie wichtig die Verwendung von Materialien, welche eine Schallisierung gewährleisten, für die Wohnqualität von Bedeutung ist. Zum anderen unterstreichen sie die Beobachtung, dass in Wohnhausanlagen Lärm als Statthalterthematik für eine Reihe anderer Themen und (latenten) Konflikte fungiert. Eine für das Wohnhochhaus spezifische Herausforderung resultiert aus der Exponiertheit gegenüber Windeinflüssen, die in höheren Stockwerken anders auftreten als in tiefer gelegenen, aber in beiden Fällen die Wohnqualität beeinträchtigen.

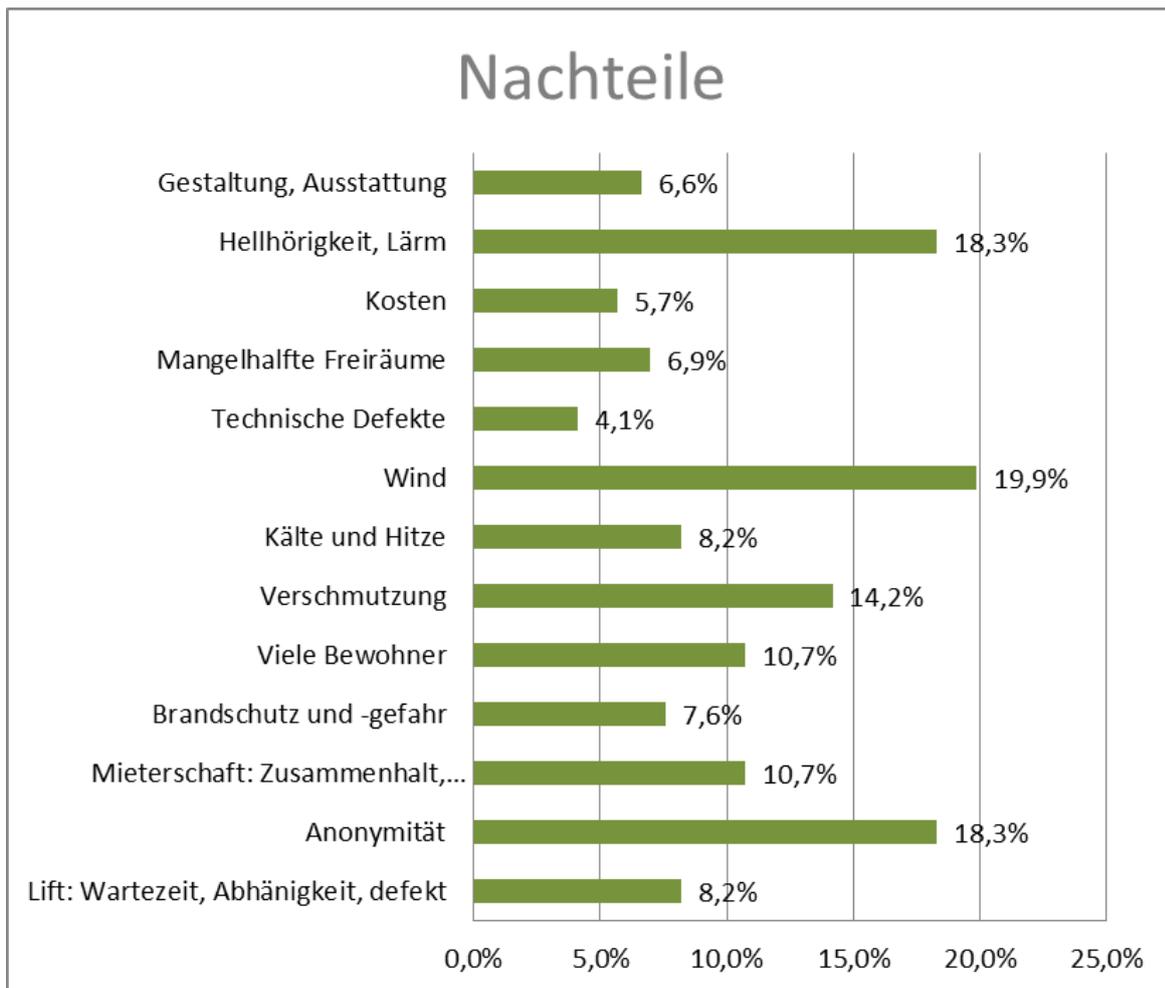


Abbildung 17: Nachteile, kategorisiert

3.4.3. Wünsche zu den Frei- und Gemeinschaftsräumen

Wie bereits ausgeführt, ergab die Befragung nur eine mittlere Zufriedenheit mit den angebotenen Gemeinschaftseinrichtungen, wobei diese zwischen den untersuchten Wohntürmen, auch aufgrund der unterschiedlichen Reichhaltigkeit und Qualität der Ausstattung, naturgemäß variiert. Zur Frage, welche Gemeinschaftseinrichtungen sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohntürme wünschen, kann aufgrund der Ergebnisse der Erhebung inhaltlich ziemlich genau abgesteckt werden. Im Fragebogen lautete die entsprechende offene Frage: *„Wenn Sie an die Ausstattung Ihres Wohnhauses mit gemeinschaftlich genutzten Freiräumen denken: Was würden Sie sich wünschen? (maximal drei Nennungen)“*.

Auch hier verweist die Wordcloud auf vielfältige Themen, die unter den Bewohnerinnen und Bewohnern zirkulieren. Insgesamt wurden **390 Wünsche** benannt.



Abbildung 18: Wordcloud Wünsche zu Wohnen im Hochhaus

Das mit Abstand am häufigsten genannte gewünschte Ausstattungsmerkmal ist ein Schwimmbad, am liebsten hätten die Bewohner dieses am Dach des Gebäudes. Jedenfalls aber sollte der Pool für die gesamte Bewohnerschaft zugänglich sein, ebenso wie eine **gemeinsame Dachterrasse**. Dieser Wunsch hängt mit der **Bedeutung des Blicks über die Stadt** zusammen. Ein weiterer Wunsch ist ein Gemeinschaftsgarten am Dach. Erneut werden die Ergebnisse der Fragebogenerhebung durch die qualitativen Bewohnergespräche validiert. Ein **Gemeinschaftsgarten** am Dach oder im Bereich der Freiräume ist ein Thema, das aktuell die Bewohner befasst. Sie wünschen sich generell **mehr Grün** in ihren Wohntürmen. Dieser Wunsch könnte mittels einer **stärkeren Begrünung der Dachterrassen**, der Freiräume oder alternativ wie in anderen Städten auch mittels **Vertikalbegrünung** gelöst werden.

3.4.4. Öffentliche Nutzung der Dachterrasse – Exkurs zu den qualitativen Bewohnergesprächen

Bei den **qualitativen Gesprächen** mit der Bewohnerschaft wurde eine mögliche **öffentliche Nutzung** der Dachterrassen thematisiert. Die Befragten stimmten dem weitgehend zu, mit der Bedingung, einen separaten Lift dafür vorzusehen, wegen der Sicherheit im Wohnhaus. Wenn Bedenken geäußert wurden, dann hauptsächlich wegen der Sicherheit und Sauberkeit. Auch ein Café im Dachbereich wäre für die Bewohner prinzipiell vorstellbar. Durch eine solche Nutzung würde der Bezug zwischen Wohnhochhaus und Standort gestärkt werden und es würde eine Demokratisierung des Blicks über die Stadt ermöglicht werden.

3.4.5. Wünsche zu Gemeinschafts- und Freiräumen

Entsprechend der gewählten Vorgangsweise wurden auch die Antworten zur offenen Frage nach den Wünschen zu den Gemeinschaftsräumen inhaltlich in insgesamt 16 Kategorien zusammengefasst..

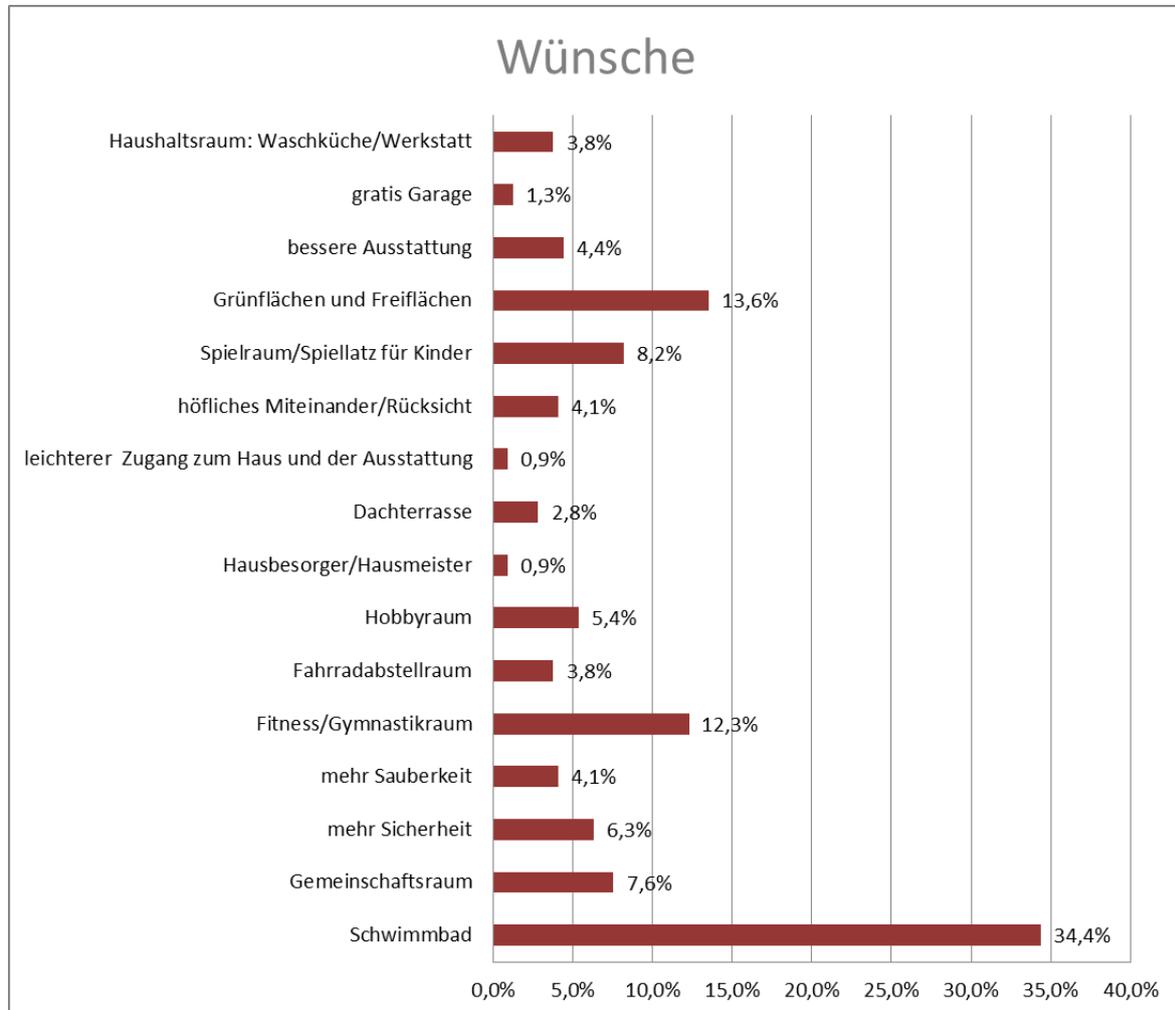


Abbildung 19: Wünsche kategorisiert

Wie bereits beschrieben, wird der Wunsch nach einem Schwimmbad am relativ häufigsten genannt (34%), ebenfalls relativ häufig werden artikuliert der Wunsch nach mehr Grün- und Freiflächen (14%) sowie nach eine Fitness- und Gymnastikraum (12%). 8% der Befragten nennen mehr Spielflächen für Kinder, 4% wünschen sich allgemein eine bessere Ausstattung. Auch was die Ausstattung der Gemeinschaftsräume anbelangt, werden Wünsche artikuliert, wenn auch von einer Minderheit. 4% der Befragten hätten gerne einen Haushaltsraum mit Waschküche und/ oder Werkstatt, 5% einen Hobbyraum, 8% einen von allen Parteien nutzbaren Gemeinschaftsraum. Benannt werden schließlich auch sicherheitsbezogene Themen wie etwa Videoüberwachung.

Zu diesen Ergebnissen ist zu sagen, dass die Wünsche an die Ausstattung der Wohntürme und deren Nutzung nicht kongruent sind: Während in den Wohnbauten, in denen diese Einrichtungen existieren, Pool und Dachterrasse durchaus genutzte Einrichtungen sind, trifft dies weniger auf Fitnessraum oder nicht spezifisch definierte Gemeinschaftsräume zu, deren Zugänglichkeit, infolge

beanstandeter Beeinträchtigungen der wahrgenommenen Sicherheit sowie von Lärm und Sauberkeit meist nur mit Schlüssel oder über die Hausbetreuung gewährleistet ist. .

3.5. Bewertung von sozialen Kontakten und Nachbarschaft

Für den Klassiker der Wohnsoziologie Louis Wirth (1947) bildet Nachbarschaft eine zentrale Dimension des Wohnens, definiert als *soziale Aktivität*. Diesem Verständnis folgend wurde in unserer Forschung die Bewertung der sozialen Kontakte im Wohnhaus, ergänzend zur allgemeinen Bewertung der Kontaktqualität, unter zwei Gesichtspunkten erhoben: in Bezug auf die Kontaktart und Kontaktintensität einerseits und die nachbarschaftlichen Aktivitäten andererseits.

Die bisher präsentierten Ergebnisse weisen auf eine fragile soziale Kohäsion hin. So bewerten 51% der Befragten die sozialen Kontakte mit den Nachbarn als mittelmäßig bis (sehr) schlecht, übereinstimmend wird von vielen Anonymität als ein spezifischer Nachteil des Wohnens im Hochhaus benannt. Die Bewertung der sozialen Beziehungen ist jedoch komplex: So erkennen nicht wenige Befragte in der Anonymität auch einen Vorteil, während zugleich die Bewertung der unmittelbaren Beeinträchtigung für einen Großteil Mehrheit der Befragten (77%) gut bis sehr gut ausfällt. Im Spiegel der Fragebogenerhebung zeigt sich nun ein differenziertes Bild der Nachbarschaftsbeziehungen.

3.5.1. Kontaktart und Kontaktintensität

Grob gesprochen weisen die Ergebnisse darauf hin, dass 51% der Befragten die Nachbarschaft als eine Ressource betrachten: für sie sind die Kontakte freundschaftlich (30%) und bieten bei Bedarf auch konkrete Unterstützung (21%). Die restlichen 49% der Bewohnerschaft messen, der Befragung zufolge, der Nachbarschaft kaum Bedeutung bei, sei es weil sie ohne nähere Kontakte zu ihren Nachbarn leben (35%) oder sich nicht stören möchten (12%), 3% der Befragten geben an, dass sie und ihre Nachbarn einander nicht grüßen (2%) oder sich aus dem Weg gehen (1%). Am stärksten ausgeprägt sind diese distanzierten Kontakte im Wohnturm Höchstädtplatz und im Monte Verde Tower, am schwächsten ausgeprägt im GPA-Tower, wo die soziale Kohäsion, den Befragten zufolge, am stärksten ausgeprägt scheint, wofür auch der in der Einzelfalldarstellung beschriebene Bewohnerkonflikt mit dem Bauträger aufgrund eines Wasserschadens ausschlaggebend gewesen sein mag. Auffallend sind die höhere Kontaktneutralität in der jüngsten Alterskategorie (19-30jährige); darüber hinaus sehen im Ausland geborene Befragte die Kontakte zwar freundschaftlich, aber oft weniger unterstützend.

Tabelle : **Art der Kontakte in der Nachbarschaft (Prozentwerte)**

Frage: Kontakte mit Nachbarn können sich unterschiedlich gestalten: Wie sind Ihre Kontakte mit den Nachbarn im Wohnhaus?

	Freundschaftlich	Wir unterstützen uns gegenseitig, wenn nötig	Ohne nähere Kontakte	Wie stören uns gegenseitig kaum	Wir grüßen uns gegenseitig kaum	Wir gehen uns aus dem Weg, kommen miteinander nicht aus
Geschlecht						
männlich	28	20	36	14	2	0
weiblich	33	22	34	10	2	1
Alter (Jahre)						
19-30	15	15	58	9	3	0
31-40	40	14	37	8	1	0
41-55	42	17	30	11	1	0
56-65	34	16	34	11	0	0
66-85	39	21	29	7	4	0
Herkunft (Geburtsland)						
geb. in Österr.	29	21	35	12	2	0
Geb. im Ausland	38	14	35	7	0	7
Wohnturm						
Geislberg	29	24	33	13	2	0
Monte Verde Tower	25	19	43	14	0	0
Simmering	13	18	40	18	11	0
Höchststädtplatz	29	12	47	7	2	2
WBV-GPA	41	27	22	11	0	0
Haushaltstyp						
Single	34	21	30	11	5	0
Paar	22	19	44	15	1	0
Alleinerziehend	36	26	23	10	3	3
Familie	41	20	31	6	1	1
Patchwork-Familie	20	20	40	20	0	0
WG	14	29	43	14	0	0
GESAMT	30	21	35	12	2	1

N=317

3.5.2. Art der nachbarschaftlichen Aktivitäten

Was die Form von nachbarschaftlichen Aktivitäten betrifft, wurden in der Befragung einige Aspekte herausgearbeitet, denen im Zusammenleben in einem Wohnhaus besondere Bedeutung beigemessen werden kann und die Hinweise auf das Ausmaß der sozialen Kohäsion liefern. Dazu zählen Aspekte wie gegenseitige Hilfe und Unterstützung, gegenseitige Einladungen, das Achten auf Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit, die Teilnahme an gemeinsamen geselligen Aktivitäten, die Organisation gemeinsamer Interessen oder der Austausch über Neuigkeiten.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass am wichtigsten gegenseitige Hilfe und Unterstützung bewertet werden (45%). Ein weiterer wichtiger Aspekt ist es, gemeinsam auf Ordnung und Sauberkeit zu achten (40%) sowie sich über Neuigkeiten auszutauschen (40%). Etwas seltener berichtet werden gegenseitige Einladungen (23%). Eindeutig am seltensten erfolgt die Realisierung von gemeinsamen Interessen (5%). Auch gemeinsame gesellige Aktivitäten kommen ziemlich selten vor (9%).

Das stärkste Ausmaß an gemeinsamen Aktivitäten berichten die Befragten für den GPA-Wohnturm: Mit Ausnahme der Organisation gemeinsamer Interessen und dem gemeinsamen Achten auf Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit werden in diesem Wohnbau nachbarschaftliche Aktivitäten am stärksten benannt. Im Gegensatz dazu liegen die Werte im Wohnturm Simmering durchgehend unter dem Durchschnitt, nur in Bezug auf das gemeinsame Achten auf Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit liegt der Wert deutlich über dem Durchschnitt der anderen Wohntürme, was mit der Tatsache, dass es keine fixe Hausbetreuung gibt und es immer wieder zu devianten Verhalten innerhalb des Stiegenhauses und Gangbereichs kam, in Verbindung stehen mag. Das Bestreben, gemeinsam auf Ordnung zu achten, ist unter den im Ausland geborenen Befragten markant deutlicher ausgeprägt.

3.5.3. Beteiligung an Veranstaltungen im Wohnhochhaus

Im Zusammenhang mit der Verbreitung nachbarschaftlicher Aktivitäten erscheint auch die (unabhängig von den berichteten Themen erhobene) Frage nach der Beteiligung an Veranstaltungen, die im Hochhaus stattfinden, wie zum Beispiel Mieterversammlungen, relevant. Dabei gibt ein Viertel der Befragten an, dass entsprechende Veranstaltungen überhaupt nicht stattfinden. 40% der Befragten nehmen nie an entsprechenden Veranstaltungen teil, 27% gelegentlich und 8% gehen zu fast jeder Veranstaltung. Wie die Daten zeigen, unterscheiden sich die Wohntürme in erheblichem Maße voneinander: Während in Simmering 77 Prozent der Befragten angeben, dass es entsprechende Veranstaltungen nicht gibt, sagen das nur 4% der Befragten im GPA-Tower. Zugleich geben im GPA-Tower 17% der Befragten an, an entsprechenden Veranstaltungen immer teilzunehmen. Ähnlich berichten 13% der Befragten im Wohnhaus Geiselbergstraße, immer an Veranstaltungen teilzunehmen. Bezogen auf sozio-demographische Merkmale lässt sich festhalten, dass unter jenen, die an solchen Veranstaltungen teilnehmen, tendenziell häufig Frauen zu finden sind, sowie ältere und im Ausland geborene Personen und Singles.

3.5.4. Vertiefende Analysen zur Nachbarschaft nach Wohnhochhäusern

Die interessanten Hinweise zu den unterschiedlichen Arten von Beziehungen in der Nachbarschaft und den nachbarschaftlichen Aktivitäten wurden in einem weiteren Schritt in Hinblick auf systematische Unterschiede zwischen den Wohnhochhäusern und ausgewählten soziodemographischen Variablen untersucht. Konkret analysiert wurden die Variablen „Art der Kontakte mit den Nachbarn im Wohnhaus“, „Beurteilung des Wohnhochhauses hinsichtlich Kontakten zwischen Nachbarn“, „Teilnahme an Veranstaltungen im Wohnhaus“ und „Art der Aktivitäten in der Beziehung zu den Nachbarn? Zum Einsatz kamen Signifikanztests (Kruskal-Wallis-Test und Mann-Whitney-U-Test).

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die Ergebnisse weisen auf signifikante Unterschiede zwischen den untersuchten Hochhäusern hinsichtlich der **Bedeutung von Nachbarschaft** auf. Zugleich bestätigen die Analysen die Sonderstellung des GPA-Towers, und zwar sowohl hinsichtlich der Intensivität der Kontakte zwischen den Nachbarn, der Anzahl der gemeinsamen Aktivitäten als auch der Teilnahme an Veranstaltungen im Wohnhochhaus.

Die Bewertungen von Nachbarschaft unterscheiden sich in Bezug auf das **Geschlecht** signifikant hinsichtlich der Häufigkeit der Teilnahme an Veranstaltungen; Frauen besuchen diese häufiger als Männer. Das **Alter** der Befragten ist ebenfalls ein wichtiger Faktor in Bezug auf die Qualität der Kontakte mit Nachbarn und der Teilnahme an den Veranstaltungen. Die Bewohner im Alter zwischen 31 und 55 bewerten die eigenen Kontakte mit Nachbarn als positiver als die Bewohner zwischen 19 und 30 Jahren. Je älter Bewohner sind, desto häufiger nehmen sie an Veranstaltungen teil. Auch **Herkunft** (das Geburtsland) spielt eine signifikante Rolle bei der Bewertung der Kontakte mit Nachbarn. Bewohner, die im Ausland geboren sind, bewerten die eigenen Kontakte mit Nachbarn positiver als jene, die in Österreich geboren sind.

Im Vergleich der Personen, für die die Nachbarschaft ein wichtiger Lebensbereich ist (40% der Befragten) mit jenen, die darauf nicht so viel Wert legen (60%), gibt es signifikante Unterschiede bei der Wahrnehmung von Nachbarschaftsbeziehungen. Die erste Gruppe bewertet sowohl ihre eigenen Kontakte mit den Nachbarn als auch die Kontakte generell zwischen den Nachbarn als besser verglichen mit der zweiten Gruppe. Sie besuchen die Veranstaltungen, die im Hochhaus stattfinden öfter und berichten von mehr gemeinsamen Aktivitäten mit den Nachbarn (zur Wichtigkeit der Nachbarschaft als Lebensbereich siehe Abschnitt 3.7.1).

3.5.5. Zusammenhang von Nachbarschaft und Wohnzufriedenheit

Eine weitere interessante Frage bezieht sich auf den Zusammenhang zwischen Wohnzufriedenheit und Nachbarschaft. Zur Messung der Wohnzufriedenheit wurde eine Skala gebildet, bestehend aus vier Fragen Wohlbefinden („wohnen Sie gerne hin“), Wohnzufriedenheit, Bleibeabsicht und Weiterempfehlung an wohnungssuchende Freunde. Cronbach α für die Skala b liegt bei 0,77 und damit im noch tolerierbaren Bereich.

Wie die Tabelle dokumentiert, besteht der stärkste Zusammenhang zwischen den Variablen Kontakte und gemeinsamen Aktivitäten mit Nachbarn mit einem Korrelationskoeffizienten von ,57. *Je positiver die eigenen Kontakte mit den Nachbarn bewertet werden, umso besser werden Kontakte mit den Nachbarn im Allgemeinen bewertet, selbiges gilt für gemeinsame Aktivitäten.* Kein signifikanter Zusammenhang besteht zwischen der Wohnzufriedenheit und der Teilnahme an Veranstaltungen.

Der stärkste Zusammenhang zwischen Wohnzufriedenheit und Nachbarschaft besteht zwischen der Bewertung der Qualität der Kontakte zwischen den Nachbarn.

Tabelle 27 Korrelationen zwischen den Nachbarschaftsvariablen und Wohnzufriedenheitsskala (Spearman-Rho)

		1	2	3	4	5
1.Kontakte zwischen Nachbarn)						
2.Kontakte mit Nachbarn	Rho		,57**			
	N		310			
3.Gemeinsame Aktivitäten	Rho	(-),54**	(-),55**			
	N	314	313			
4. Veranstaltungen	Rho	(-),04	(-),02	,13*		
	N	306	304	308		
5.Nachbarschaft	Rho	(-),35**	(-),37**	,42**	,12*	
	N	311	310	314	305	
6.Wohnzufriedenheit	Rho	,30**	,21**	(-),24**	(-),10	(-),13*
	N	314	313	317	308	314

** Korrelation ist signifikant auf Niveau 0,01 (zweiseitig)

* Korrelation ist signifikant auf Niveau 0,05 (zweiseitig)

Tabelle 15 dokumentiert die Ergebnisse der Korrelationsanalyse zwischen Nachbarschaftsvariablen und Wohnzufriedenheitsskala; getrennt für die Menschen, für die Nachbarschaft ein wichtiger Lebensbereich ist und Menschen, für die das eher unwichtig ist. Das Ergebnis der Analyse zeigt, dass Wohnzufriedenheit für jene, die Nachbarschaft einen hohen Wert beimessen, signifikant mit den Kontakten zwischen Nachbarn korreliert.

Tabelle 28 Korrelationen zwischen den Nachbarschaftsvariablen und Wohnzufriedenheitsskala für zwei Gruppen definiert anhand der Wichtigkeit des Lebensbereiches Nachbarschaft (Spearman-Rho)

		Wohnzufriedenheit (Skala)	
		Nachbarschaft wichtig	Nachbarschaft eher unwichtig
1.Kontakte zwischen Nachbarn	Rho	,40**	,17*
	N	135	176
2.Kontakte mit Nachbarn	Rho	,18*	,18*
	N	135	175
3.Gemeinsame Aktivitäten	Rho	(-),32**	(-),10
	N	138	176
4. Veranstaltungen	Rho	(-),14	(-),04
	N	134	171

** Korrelation ist signifikant auf Niveau 0,01 (zweiseitig)

* Korrelation ist signifikant auf Niveau 0,05 (zweiseitig)

3.6. Bedeutungen des Wohnens im Wohnhochhaus

Wird, wie in soziologischen Ansätzen üblich, Wohnen als eine soziale Praxis definiert, kommt der Bedeutungsebene Aufmerksamkeit zu. Die vielfältigen Bedeutungsebenen und Funktionen, die das Wohnen für Menschen haben kann, werden dabei in vier Dimensionen zusammengefasst: Identitätssicherung und Sozialisation; Erholung und Reproduktion; Aktivität und Tätigsein; sowie Soziabilität. Für die vorliegende Untersuchung wurden diese Dimensionen experimentell erweitert. Konkret wurde folgende Frage formuliert: „Beim Wohnen gibt es Bereiche, die den einen wichtiger und den anderen unwichtiger sein können. Wie ist das bei Ihnen? Bitte wählen Sie aus der folgenden Liste fünf Aspekte, die Ihnen persönlich wichtig sind und bewerten Sie diese nach der Wichtigkeit von eins bis fünf, wobei eins der wichtigste Aspekt ist, fünf der am wenigsten wichtigste der ausgewählten Aspekte.“ Die den Befragten vorgelegte Liste enthielt siebzehn verschiedene Aspekte des Wohnens:

- Das Gefühl der Geborgenheit, bei sich zu Hause zu sein
- Raum für Aktivitäten mit der Familie und Freunden
- Eine gute Nachbarschaft (soziales Umfeld)
- Ein Dach über dem Kopf zu haben
- Moderne Ausstattung (Technik am neuesten Stand)
- Ordnung (dass alles seinen Platz hat)
- Das Gefühl der Freiheit, tun und lassen zu können, was ich will
- Einen Ort des Rückzugs und der Intimität
- Ruhe und Naturnähe
- Eine offene Tür (Möglichkeit, Gäste zu empfangen)
- Einen Ort, in dem meine Kinder gut aufwachsen können
- Nähe zum Stadtzentrum
- Eine Wertanlage
- Dekorative Einrichtung
- Gute Wohngegend
- Eine Wohnung zu haben, die meiner sozialen Stellung entspricht
- Nähe zu meinem Arbeitsplatz

Aufgrund eines Fragebogeneffekts mussten einige Fälle aus der Analyse ausgeschlossen werden, 260 der insgesamt 317 Fälle konnten analysiert werden.

In der Datenanalyse schälten sich vier Aspekte des Wohnens heraus, die für die Befragten Zentralität beanspruchen.

- Das Gefühl der Geborgenheit, bei sich zu Hause zu sein
- Ein Ort des Rückzugs und der Intimität
- Nähe zum Stadtzentrum
- Ruhe und Naturnähe

Im Spiegel der qualitativen Interviews sowie der Analyse der Wohnmilieus (siehe nächstes Kapitel) können diese vier Bedeutungen und Funktionen des Wohnens als spezifische Inhalte des Wohnens

im Hochhaus validiert werden. Für die Befragten bedeutet Wohnen bei sich zu Hause zu sein, einen Ort des Rückzugs. Man schätzt den Blick ins Grüne und möchte gleichzeitig in Zentrumsnähe sein. In Bezugnahme auf die vorweg genannten vier Hauptdimensionen des Wohnens deuten die Daten auf eine Dominanz der reproduktiven Funktion des Wohnens.

3.6.1. Die Ergebnisse im Detail

Geborgenheit: Diese Variable wurde von insgesamt 74% der Befragten genannt. In den Detailanalysen zeigen sich Unterschiede nach Hochhaus: Am häufigsten genannt wird Geborgenheit im GPA- Tower, Unterschiede zeigen sich aber auch nach Alter. So nennen die jüngste und älteste Kategorie der Befragten diesen Aspekt überproportional seltener, besondere Wichtigkeit wird ihm hingegen in der Kategorie der 41-55jährigen zugewiesen. Bezogen auf den Haushaltstyp weisen die Alleinerziehenden der Geborgenheit die relativ geringste Bedeutung zu, im Unterschied zu den Singles, aber auch zu den Paaren und Familien, die diese Funktion häufiger nennen. Auch Befragte ausländischer Herkunft nennen häufiger diese Variable relativ häufiger.

Einen Ort des Rückzugs und der Intimität: Diese Variable wurde von 47% der Befragten als wichtigster Aspekt genannt. Im Vergleich der Wohnhochhäuser nennen die Befragten im GPA-Tower und im Hochhaus Simmering überdurchschnittlich häufig diese Variable, überdurchschnittlich selten in der Geiselbergstraße. Einen Ort des Rückzugs und der Intimität zu haben, scheint für die Befragten ausländischer Herkunft weniger wichtig zu sein. Hingegen wird die Wertigkeit von Rückzugsmöglichkeit und Intimität von Singles und Paaren wichtiger erachtet als von Familien und Alleinerziehenden.

Nähe zum Stadtzentrum bildet für 44% den wichtigsten Bereich. Die Nähe zum Stadtzentrum wird von den Befragten der Hochhäuser Höchstädtplatz und GPA-Tower häufiger genannt als von den Befragten in der Geiselbergstraße und im Monte Verde Tower. Relativ wichtiger ist die Nähe zum Stadtzentrum für die mittleren Alterskategorien sowie für in Österreich geborene Personen sowie für Singles und Paar; Befragte in Familienzusammenhängen (auch Alleinerziehende) weisen dieser Variable nur eine untergeordnete Bedeutung zu..

Ruhe und Naturnähe wird von 38% der Befragten als wichtigster Bereich angegeben. In Hinblick auf die untersuchten Wohnhochhäuser zeigt sich, dass die Befragten der Hochhäuser Simmering und GPA-Tower diese Variable überdurchschnittlich seltener nennen. In Bezug auf das Alter wird die Wertigkeit von Naturnähe und Ruhe eher von den Randkategorien als wichtig erachtet, und es sind eher Frauen und, nach dem Familientyp, Paare, die diesen Aspekt stärker betonen.

3.7. Analyse von Wohnmilieus im Wohnhochhaus

Bereits die im vorhergehenden Abschnitt diskutierte Frage nach der Bedeutung des Wohnens im Wohnhochhaus, gibt erste Anhaltspunkte für die wichtige Frage nach der Bestimmung von Wohnmilieus: Korrespondiert das Wohnhochhaus mit einem bestimmten Typus von Wohnvorstellung und bestimmten Wohnpräferenzen?

Um diese Frage näher auszuloten, gilt es zum einen den Stellenwert von Wohnen und Nachbarschaft im Verhältnis zu anderen Lebensbereichen und sodann zum anderen die Art der Tätigkeiten, die in der Wohnung ausgeübt werden, zu eruieren. Auf dieser Grundlage soll daran anschließend, in Verknüpfung dieser beiden Fragebatterien, eine erste Annäherung an eine Bestimmung von Wohnmilieus unternommen werden.

3.7.1. Wohnen und Nachbarschaft als Lebensbereiche

Welchen Stellenwert haben Wohnen und Nachbarschaft im Verhältnis zu anderen Lebensbereichen? In der Erhebung wurde diesbezüglich die folgende Frage formuliert: „Es gibt im Leben verschiedene Bereiche, die einem eher wichtig und weniger wichtig sind. Wie ist das bei Ihnen? Wir hätten gerne von Ihnen gewusst, wie wichtig für Sie die einzelnen Lebensbereiche sind. Bitte bewerten Sie die Bereiche mit unwichtig bis sehr wichtig.“ Insgesamt waren fünfzehn Lebensbereiche auf einer fünfstufigen Skala zu bewerten, wobei diese herkömmlich auf den Dimensionen Traditionalismus/ Materialismus (Geld verdienen, Erfolg und Ansehen, Familie, Politik) und Postmaterialismus/ Posttraditionalismus (Freizeit, Freunde, Umweltschutz, Partnerschaft und Sexualität, Kreativität) aufgespannt sind. Intention war es, die Bedeutung von Wohnen und Nachbarschaft im Verhältnis zu anderen Lebensbereichen zu bestimmen.

Die Häufigkeitsverteilung zeigt das interessante Ergebnis, wonach das Item „eine eigene Wohnen“ mit 72% Zustimmung den wichtigsten Lebensbereich darstellt, und zwar weit vor Familie (58%), Freizeit und Erholung (53%), Beruf und Arbeit sowie Sexualität und Partnerschaft (jeweils 48%). Dieses Ergebnis ist umso bemerkenswerter, als der Lebensbereich Nachbarschaft mit 12% Nennungen nahezu das Schlusslicht markiert, knapp vor Politik (8%), zivilgesellschaftlichem Engagement (9%) und Religion (10%) sowie gleichauf mit Erfolg und Ansehen.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Analyse der Bedeutung des Wohnens legen die Auswertungen erneut den Eindruck nahe, dass die hohe Wertigkeit, die dem Wohnen beigemessen wird, nicht identisch ist mit dem Stellenwert von Nachbarschaft. Dies bestätigt sich in der Korrelationsmatrix, wonach Wohnen der materialistischen Dimension zuzuordnen ist (gemeinsam mit Arbeit und Einkommen, Geld und Eigentum, Freizeit und Erholung), Nachbarschaft hingegen Dimension des öffentlichen Lebens (gemeinsam mit zivilgesellschaftlichem Engagement, Natur und Umweltschutz, lebenslangem Lernen).

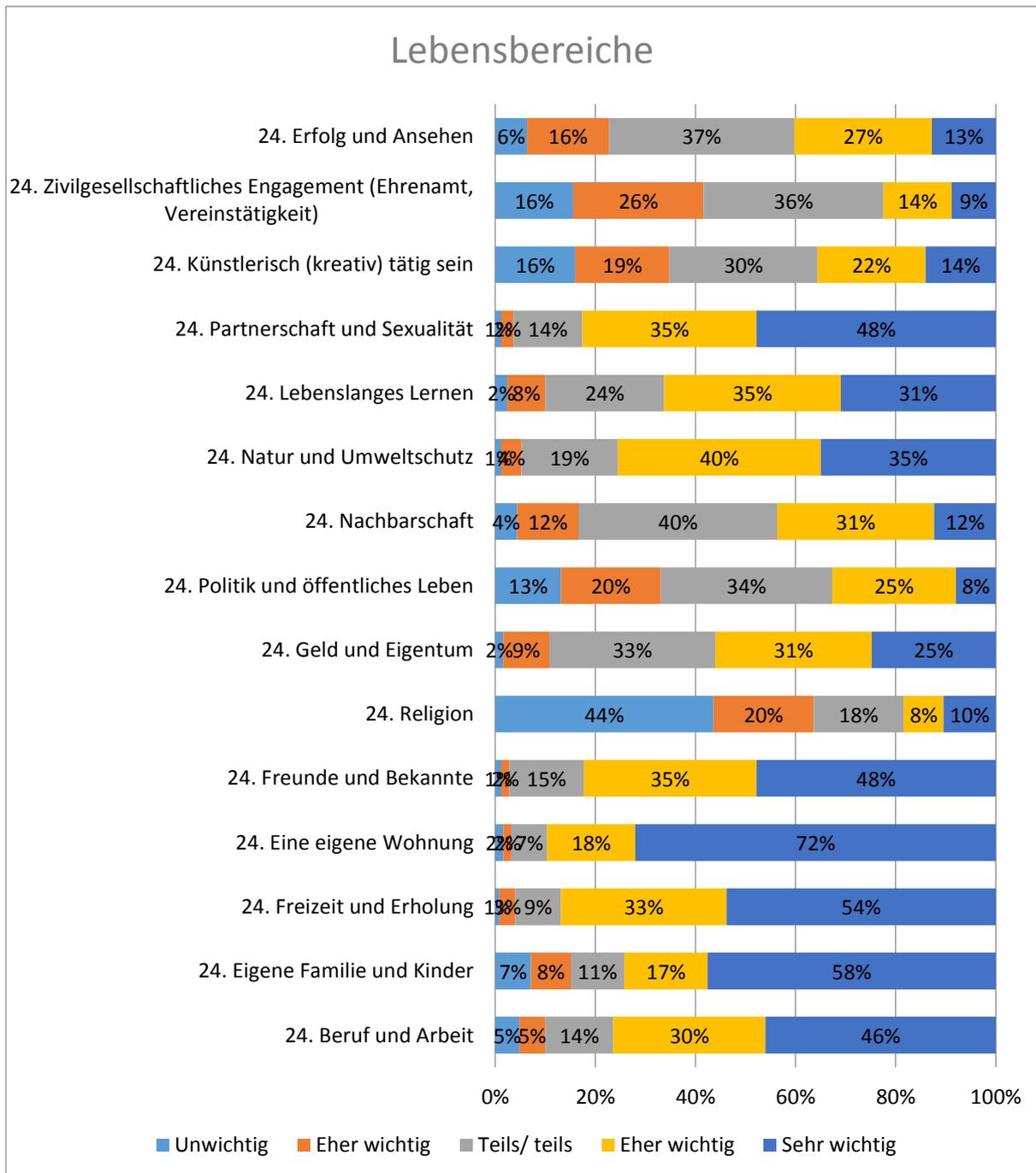


Abbildung 20: Lebensbereiche

Mittels Faktorenanalyse (Hauptkomponentenanalyse) konnten in einem weiteren Analyseschritt fünf Komponenten von Wohnmilieus identifiziert werden:

- Hedonisten und Freizeit
- Materialisten
- Kreative
- Politik, Wohnen, Nachbarschaft
- Traditionalisten

Der Lebensbereich „eine eigene Wohnung“ ist, nach den Ergebnissen dieser Analyse, nicht eindeutig einem Faktor zuordenbar. So ladet Wohnen einerseits auf den Typus „Materialisten“, gemeinsam mit den Variablen Erfolg und Ansehen, Beruf und Arbeit und Geld und Eigentum, und andererseits auf die „Engagierten“, gemeinsam mit Politik und öffentlichem Leben, Nachbarschaft und Umweltschutz. Auch der Lebensbereich „Nachbarschaft“ ladet auf einen zweiten Faktor, die „Traditionalisten“, gemeinsam mit Religion und eigene Familie und Kinder.

	Komponente				
	1 Hedonisten und Freizeit	2 Materialis -ten	3 Kreative	4 Engagierte	5 Tradition -alisten
24. Beruf und Arbeit	,360	,518	,028	,061	-,095
24. Eigene Familie und Kinder	,490	,134	,063	-,252	,511
24. Freizeit und Erholung	,765	,165	,075	,048	-,033
24. Eine eigene Wohnung	,328	,440	-,135	,473	-,088
24. Freunde und Bekannte	,660	,010	,043	,267	,021
24. Religion	-,085	,190	,093	,075	,771
24. Geld und Eigentum	,012	,832	-,140	,109	,179
24. Politik und öffentliches Leben	-,076	,125	,163	,767	-,040
24. Nachbarschaft	,288	-,111	-,043	,530	,510
24. Natur und Umweltschutz	,340	-,021	,241	,506	,224
24. Lebenslanges Lernen	,271	,296	,510	,332	-,283
24. Partnerschaft und Sexualität	,555	,208	,384	-,024	,120
24. Künstlerisch (kreativ) tätig sein	,135	-,003	,814	,005	-,031
24. Zivilgesellschaftliches Engagement (Ehrenamt, Vereinstätigkeit)	-,008	-,052	,697	,222	,371
24. Erfolg und Ansehen	,073	,741	,246	-,036	,148

Abbildung 21: Faktoranalyse

3.6.5. Wohnung als Lebensbereich und Raum von Aktivitäten

Die Bestimmung von Wohnen als soziale Praxis referiert nicht nur auf die Bedeutung, die dem Wohnen zugemessen wird, sowie auf die Dimension der sozialen Kontakte und nachbarschaftlichen Aktivitäten, sondern impliziert die Frage nach der Wohnung als Ort lebensweltlich verankerter Aktivität. In der Fragebogenerhebung wurde deshalb danach gefragt, welchen Tätigkeiten die Befragten zu Hause, in ihrer Wohnung, nachgehen.

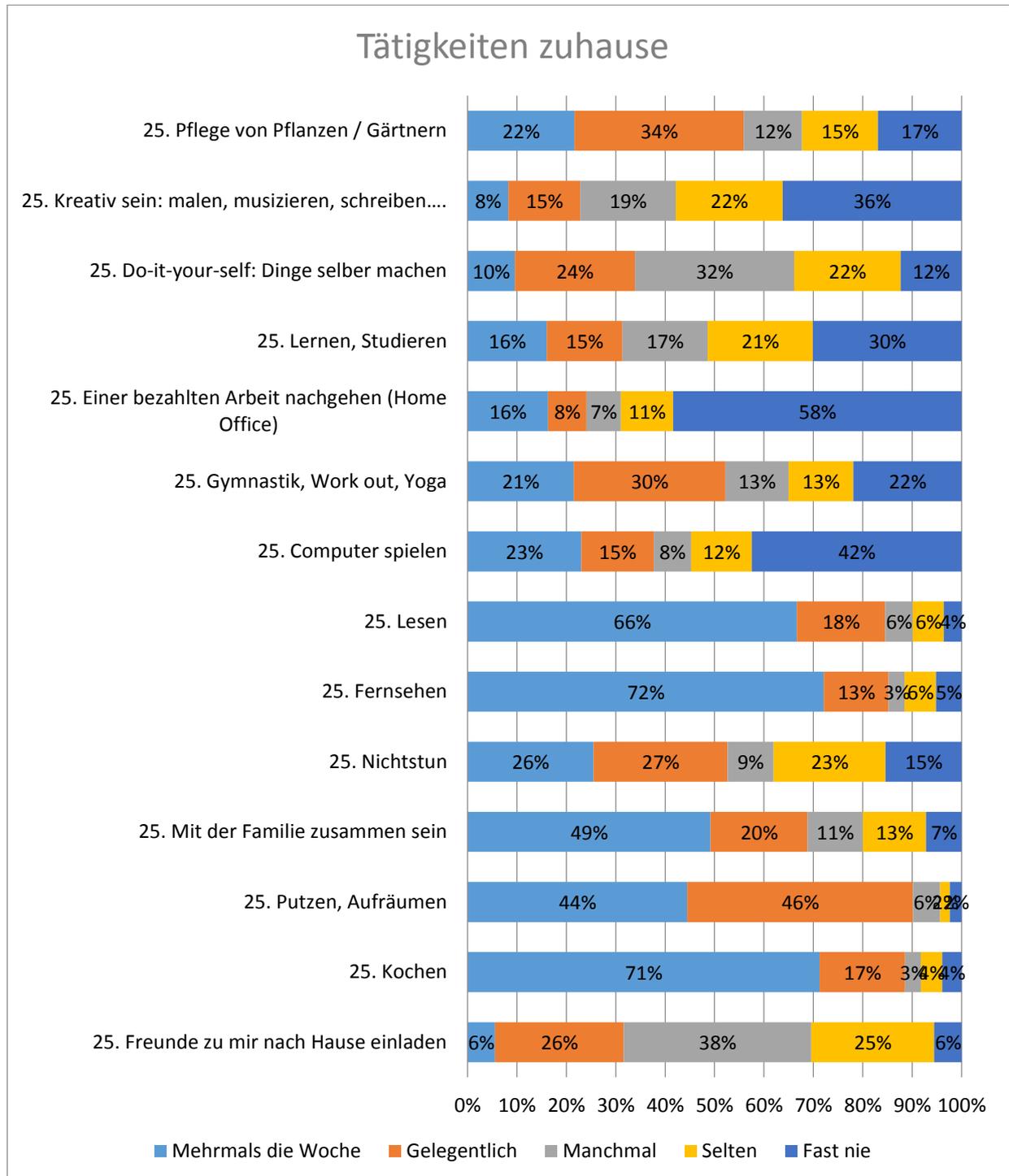


Abbildung 22: Tätigkeiten zuhause

Die konkrete Frageformulierung lautete: „Nun möchten wir einige Fragen zu der Zeit stellen, die Sie zu Hause verbringen: Wie häufig kommt es vor, dass Sie die folgenden Tätigkeiten zuhause ausüben?“ Die Liste der umfasste insgesamt fünfzehn Tätigkeiten, die unter dem Gesichtspunkt der weiter oben genannten Wohndimensionen zusammengestellt wurden: Freunde zu mir nach Hause einladen; Kochen; Putzen, Aufräumen; mit der Familie zusammen sein; Nichtstun; Fernsehen; Lesen; Computer spielen; Gymnastik, Work out, Yoga; Einer bezahlten Arbeit nachgehen (Home Office); Lernen, Studieren; Do-it-yourself: Dinge selber machen; Kreativ sein: malen, musizieren, schreiben; Pflege von Pflanzen / Gärtnern.

Die Abbildung dokumentiert die Häufigkeitsverteilung der genannten und mehrmals die Woche durchgeführten Tätigkeiten. Die am häufigsten berichtete Tätigkeit ist mit 72% Fernsehen, gefolgt von Kochen 71% und Lesen 67%, d.h. Tätigkeiten die der reproduktiven Dimension zuzuordnen sind. Weitere Tätigkeiten, die den Alltag der Befragten in ihrer Wohnung bestimmen, sind mit der Familie zusammen sein (49%) sowie putzen und aufräumen (45%). Am wenigsten häufig genannt werden kreative Tätigkeiten (8%), Do-it-yourself (9%), einer bezahlten Arbeit nachgehen und Lernen (jeweils 15%). Sehr selten genannt wird zudem, dass Freunde nach Hause eingeladen werden.

Mittels Faktoranalyse (Hauptkomponentenanalyse) konnten vier Typen identifiziert werden: Die Häuslichen, die Vernetzt-Kreativen, die Couch Potatoes sowie die Bastler und GärtnerInnen.

	Komponente			
	1 Häusliche	2 Vernetzt- Kreative	3 Couch Potatoes	4 Bastler und GärtnerInnen
25. Freunde zu mir nach Hause einladen	,278	,579	-,133	-,396
25. Kochen	,752	,065	,093	,132
25. Putzen, Aufräumen	,733	-,074	,002	,180
25. Mit der Familie zusammen sein	,606	,119	-,008	-,179
25. Nichtstun	-,141	,002	,692	-,116
25. Fernsehen	,218	-,541	,441	,125
25. Lesen	-,024	,148	,617	,126
25. Computer spielen	,236	,006	,580	-,030
25. Einer bezahlten Arbeit nachgehen (Home Office)	,028	,516	,230	,192
25. Lernen, Studieren	-,076	,648	,207	,180
25. Do-it-yourself: Dinge selber machen	,187	,318	-,178	,669
25. Kreativ sein: malen, musizieren, schreiben?	,189	,481	-,041	,234
25. Pflege von Pflanzen / Gärtnern	,003	,087	,093	,747

Tabelle 29: Faktoranalyse – Wohnmilieus

Der traditionelle „Häusliche“ Typ: Für diesen Typus sind Tätigkeiten wie Kochen, Putzen, Aufräumen und Zeit mit der Familie verbringen charakteristisch.

Die Kreativen: Dieser Typus arbeitet zum Teil von zuhause, geht einer kreativen Tätigkeit nach und lädt Freunde zu sich ein. Es handelt sich vorrangig um jüngere Personen, was sich auch dahingehend zeigt, dass sie zuhause lernen und studieren.

Couch Potatoes: Dieser Typus frönt dem Müßiggang, auf dem Programm stehen Nichtstun, Fernsehen, Lesen und Computer spielen.

Do-it-your-self: Dieser Typus steht im Trend der letzten Jahre, wo urbanes Gärtnern und „selber machen“ im Zentrum steht.

3.6.5. BewohnerInnen Typen

Basierend auf diesen beiden ersten Analyseschritten wurden mittels einer rotierten Komponentenmatrix aus den Item-Sets „Wichtigkeit von Lebensbereichen“ und „Tätigkeiten in der Wohnung“ fünf Faktoren extrahiert. Die Materialisten schälen sich dabei nicht nur als in quantitativer Hinsicht dominierender Typus heraus, sondern repräsentieren auch inhaltlich einen Lebensstil, der am ehesten der Praxis des Wohnens im Wohnhochhaus zu entsprechen scheint.

Materialisten: Diesem Typus können 32% der Befragten zugeordnet werden. Es sind Personen, die einer an Erfolg, materiellen Wohlergehen und Selbstverwirklichung begründeten Lebensqualität die höchste Wertigkeit zusprechen. Zentrale Inhalte sind Beruf und Arbeit, Erfolg und Ansehen, Geld und Eigentum, aber auch Freizeit und Erholung, Freunde und Bekannte, Partnerschaft und Sexualität – sowie eine eigenen Wohnung. Die Materialisten sind im Schnitt eher jünger, ein relativ hoher Anteil (20%) unter ihnen ist arbeitssuchend.

Kreative: mit einem Anteil von 17% an allen Befragten repräsentieren die Kreativen neben den Materialisten jenen Milieutyp, der am ehesten als charakteristisch für das Wohnhochhaus angesehen werden kann. Für diesen Typus sind verschiedene Aspekte kreativer Selbstverwirklichung kennzeichnend Sie teilen Präferenzen für kreative und do-it-yourself-Tätigkeiten, nützen die Wohnung als Lern- und Arbeitsort (Homeoffice) und praktizieren gesundheitsfördernde Tätigkeiten wie Gymnastik oder Yoga. Unter den Kreativen finden sich vielfach jüngere Personen (40% sind jünger als 30 Jahre), viele mit höherer Bildung, überdurchschnittlich sind die Anteile von Frauen und Alleinerziehenden, kaum repräsentiert sind hingegen PensionistInnen, nur sehr wenige sehen sich in der traditionellen Rolle als „Hausfrau“.

Couch Potatoes repräsentieren mit 19% den insgesamt zweitgrößten Typ, für ihn kann ein starkes Bedürfnis nach Privatheit als kennzeichnend angesehen werden. Couch potatoes teilen eine Präferenz fürs „zuhause abhängen“ (Nichtstun, Fernsehen, Lesen, Computerspielen). Sie sind eher älter, viele unter ihnen arbeitssuchend (30%). Couch potatoes sind überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnung (60%), im Unterschied zu den Materialisten sehen sie ihre aktuelle Wohnsituation allerdings eher als Übergangslösung (40%).

Traditionalisten: 18% der Befragten können als Traditionalisten bezeichnet werden. Relevante Lebensinhalte sind die eigene Familie und Kinder, Religion, sie gehen häufig haushaltsbezogenen Tätigkeiten wie Kochen, Putzen/Aufräumen nach und verbringen viel Zeit mit ihrer Familie. Traditionalisten finden sich eher in mittleren Alterskategorien und verfügen tendenziell über ein niedrigeres Bildungsniveau, 30% leben in Familienzusammenhängen. Traditionalisten hegen keine lange Bleibeabsicht und möchten eher bald ausziehen.

Engagierte: 14% der Befragten können diesem Typ zugeordnet werden mit einer Präferenz für politische und soziale Formen der Teilhabe. Relevante Inhalte sind Politik und zivilgesellschaftliches Engagement, Natur und Umweltschutz, lebenslanges Lernen, Lesen, aber auch das Zusammensein mit Freunden und Bekannte sowie die Nachbarschaft. Unter den Engagierten finden sich vielfach eher ältere Personen (über 50% sind älter als 50 Jahre alt), Frauen und PensionistInnen, aber auch viele Singles, häufig mit einer eher niedrigen Wohnzufriedenheit und geringen Bleibeabsicht.

Rotierte Komponenten Matrix					
	Komponente				
	1 Materialisten	2 Engagierte	3 Kreative	4 Tradition- alisten	5 Couch Potatoes
24. Beruf und Arbeit	.619	-.031	.134	-.004	-.104
24. Eigene Familie und Kinder	.286	.024	-.045	.615	-.125
24. Freizeit und Erholung	.511	.288	.177	.050	.117
24. Eine eigene Wohnung	.532	.276	-.060	-.043	.139
24. Freunde und Bekannte	.403	.413	.002	-.112	-.254
24. Religion	.073	.324	-.169	.452	-.116
24. Geld und Eigentum	.675	-.067	-.107	.157	.172
24. Politik und öffentliches Leben	.081	.540	.042	-.102	.027
24. Nachbarschaft	.111	.595	-.316	.240	-.135
24. Natur und Umweltschutz	.143	.646	.114	.092	.097
24. Lebenslanges Lernen	.329	.405	.369	-.075	-.086
24. Partnerschaft und Sexualität	.428	.315	.118	.102	-.155
24. Erfolg und Ansehen	.651	-.015	-.001	.118	-.077
25. Kochen	-.041	.015	.155	.614	.129
25. Putzen/Aufräumen	-.094	.074	.111	.538	.100
25. Mit der Familie zusammen sein	.178	-.079	.078	.643	-.139

25. Nichtstun	-.114	.132	.082	-.111	.532
25. Fernsehen	.118	.084	-.272	.200	.541
25. Lesen	-.189	.436	.176	-.036	.407
25. Computerspielen	.024	-.132	.055	.306	.442
25. Gymnastik/Workout/ Yoga	.197	.057	.413	-.097	.070
25. Einer bezahlten Arbeit nachgehen / Homeoffice	.171	-.136	.514	.071	.090
25. Lernen/Studieren	-.032	.006	.580	-.053	-.046
25. D-I-Y: Dinge selber machen	.018	-.009	.518	.295	-.004
25. Kreativ sein: Malen Musizieren, Schreiben	-.120	.138	.621	.118	-.169

Tabelle 30: Faktoranalyse mittels rotierender Komponentenmatrix

3.6.6. Zusammenfassende Diskussion der Wohnmilieus

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Analysen vor allem dahingehend relevant sind, wenn es um die Frage der soziokulturellen Bestimmung der Bewohnerschaft im Wohnhochhaus geht und welche Erwartungen und Ansprüche diese Bewohner an diese Wohnform haben.

Die mittels multivariater Faktoranalyse identifizierten Bewohnertypen werden durch die Ergebnisse der qualitativen Bewohnerinterviews validiert und im Folgenden nochmals zusammenfassend skizziert.

Die mittels der Faktoranalyse identifizierten Wohnmilieus der **Materialisten** und der **Kreativen** sind eine für das Wohnen im Wiener Hochhaus kennzeichnende Kategorie. Bei den Kreativen handelt sich um sehr gut ausgebildete, sehr mobile jüngere Gruppe bis Mitte 35. Ähnlich verhält sich das bei den Materialisten, nur reicht dieser Typus bis hin zu den 50 Jährigen, auch sind weniger Akademiker vertreten. Sowohl Materialisten als auch Kreative sind ökonomisch gut abgesichert. Beide Typen schätzen das Gefühl der **Freiheit, die Modernität und Ruhe und die gute Aussicht**. Aspekte wie Nachbarschaft oder Hausgemeinschaft sind für sie nicht so wichtig. Dafür aber die technische **Infrastruktur** und die Annehmlichkeiten des Hochhauses, weshalb sie sich auch bewusst für diese Wohnform entschieden haben. Diese Bewohnergruppe legt Wert auf gesunde Ernährung und Bewegung, sie schätzt Naherholungsgebiete in der Umgebung für ihr Workout, aber auch ein Fitnesscenter in der Wohnumgebung. Gemeinschaftseinrichtungen ohne Interessensgruppe sind für diese Gruppe nicht so relevant, dafür eine höherwertige Ausstattung der Materialien im Hochhaus. Die Wohnung wird von dieser Gruppe auch als Wertanlage für die Zukunft betrachtet. In den qualitativen Erhebungen zeigt sich für diese Gruppe, dass sie auf der **Suche nach Interessengemeinschaften** sind. Es besteht etwa das Bedürfnis, sich gemeinsam mit anderen zu bewegen, genannte Tätigkeiten waren hier eine gemeinsame **Lauf- oder Walkinggruppe**.

Anders verhält sich das bei den **Traditionalisten und Couch Potatos**. Für beide Gruppen ist das Soziale, wenn auch in unterschiedlicher Form, von zentraler Bedeutung. Beide Gruppen schätzen an der Wohnform die hochwertige Ausstattung des Gebäudes und der Wohnung. Die eigenen **vier Wände sind ein Rückzugsort der Intimität**. Man möchte seine Ruhe haben und von anderen nicht gestört werden. Ein weiterer Aspekt waren bei den Gesprächen mit älteren Bewohnern dieses Milieus auch die **Barrierefreiheit** und die gute **Infrastruktur**, wie die Ausstattung mit Ärzten und Supermärkten. Auch hier besteht der Wunsch nach Interessensgruppen wie beispielsweise einer Gruppe zum Kartenspielen oder Plaudern. Allerdings möchte diese Gruppe aus Angst vor Konflikten tendenziell eher für sich bleiben. Hier handelt es sich vor allem um Haushalte der mittleren und unteren Einkommen.

Ein drittes Milieu, für die Aktivierung von Hausgemeinschaften ansprechbares Milieu ist jenes der **Engagierten**. Befragte, die diesem Typus zugeordnet werden können, interessieren sich mehr für die Nachbarschaft und Hausgemeinschaft, gleichzeitig zeigen sie Interesse an einer Teilhabe am politischen und öffentlichen Leben. In den qualitativen Befragungen schälte sich heraus, dass Personen, die diesem Milieutyp zuordenbar waren, von unterschiedlichen Aktivitäten wie die Gründung eines Online-Bewohnerforums zur Organisation gemeinsamer Aktivitäten und einer Stärkung der Gemeinschaft etc. erzählten. Aus einem der Gespräche ging hervor, dass dieses Bestreben daran scheiterte, dass das Bewohnerforum nun hauptsächlich für Beschwerden genutzt wird. Was die ökonomische Lage anbelangt, ist diese Gruppe eher divers.

4. Zusammenfassung und Ausblick

4.1. Ausgangssituation

Die hier vorgelegte Studie „Wohnen im Hochhaus – Eine Studie zu Wohnkultur und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern“ versteht sich als soziologisch-empirischer Grundlagenbeitrag zur Diskussion um den auch in Wien beobachtbaren Trend zu vertikal verdichtetem Hochhauswohnbau. Den Ausgangspunkt der Forschung bildet die Frage, welchen Beitrag das Wohnhochhaus zum steigenden Bedarf an qualitativ hochwertigem und zugleich leistbarem Wohnraum leisten kann, inwieweit das Wohnhochhaus Angebote für spezifische Wohnkulturen und Lebensstile bietet und mit welchen stadt- und sozialräumlichen Herausforderungen die Errichtung von Wohnhochhäusern verbunden ist. Anknüpfend an eine explorative Pilotstudie von Herbst 2013 wurden für fünf ausgewählte Wohnhochhäuser einerseits vergleichende Fallanalysen sowie, auf Grundlage einer quantitativen Fragebogenerhebung, sozialstrukturelle („wer wohnt in Wohnhochhäusern“) und soziokulturelle Fragestellungen („wie wird in Wohnhochhäusern gewohnt“) untersucht. In diesem Zusammenhang interessierte besonders die subjektive Dimension. Untersucht wurde, wie das Wohnen in Wohnhochhäusern subjektiv erlebt und wahrgenommen wird und wie unterschiedliche Dimensionen der Wohnqualität (funktional, sozial, sozialpsychologisch, ästhetisch, ökonomisch) bewertet werden; inwieweit Wohnbedingungen und konkretes Wohnerleben mit den Wohnbedürfnissen korrespondieren und das Wohnen im Wohnhochhaus spezifische Themen und Sorgen mobilisiert; und wie die Wahrnehmung des Wohnhochhauses im Außenverhältnis (Image, Attraktivität, nachbarschaftliche Situation), auch in Hinblick auf die Platzierung und Einbettung im Stadtraum erfolgt - in welcher Weise das Wohnen in Wohnhochhäusern durch spezifische wohnkulturelle Präferenzen charakterisiert ist, insofern eine soziokulturelle Milieubildung begünstigt und ein entsprechendes Zielpublikum adressiert wird. Die vorliegenden Ergebnisse geben empirisch gesicherte Hinweise in Bezug auf die Frage wer, wie und warum in Wiens Wohnhochhäusern wohnt und welche Herausforderungen daraus ablesbar sind. Sie liefern darüber hinaus Befunde für die Wiener Wohnbauforschung, als Grundlage für strategische Handlungsempfehlungen im Kontext wachsender Verdichtung, auch im Zusammenhang mit den städtebaulichen Leitlinien der Stadt Wien (Hochhaus-Konzept), aber auch als kritische Hinweise für die weiterführende Forschung.

4.2. Zusammenfassung wichtiger Ergebnisse

Einzelfallanalysen und Fragebogenerhebung verweisen, trotz der Heterogenität der fünf untersuchten Wohnbauten, auf eine Reihe an gemeinsamen Themen und Herausforderungen. Dazu zählen folgende Aspekte:

1. Auch wenn die untersuchten Wohntürme sich in Bezug auf ihren Standort, ihre Eigentumsstruktur, ihre Architektur und nicht zuletzt ihre Demographie und Sozialstruktur unterscheiden, so repräsentiert das Wohnen im Hochhaus, zumindest in der in Wien praktizierten und im Rahmen dieser Forschung untersuchten Form, eine primär an sozialen Mittelschichten ausgerichtete Praxis. Zwar ist in manchen Segmenten aufgrund von Förderungen (inklusive Superförderung) die Schwelle der Eintrittskosten teilweise relativ stark abgesenkt, auch wird teilweise soziale Durchmischung etwa durch die Einbeziehung von Einrichtungen wie betreutes Wohnen oder Studierendenwohnungen angestrebt; aus Kostengründen adressieren sich die Wohntürme jedoch immer auch (in manchen Fällen sogar vornehmlich) an eine

kaufkräftigere Bewohnerschaft. Dies ist besonders ausgeprägt im sogenannten Investoren-Städtebau, der sich an wohlhabendere Schichten wendet, für die Wohnen auch eine Wertanlage bedeutet und die mit dem Wohnen im Hochhaus das Gefühl von Modernität, Lebensqualität und (im positiven Sinn) Anonymität assoziieren. Der Anteil an höher qualifizierten Personen, sowohl älteren wohlhabenden als auch jüngeren, oftmals in Partnerschaft sowie am Beginn der Familiengründung, ist hier überdurchschnittlich. Das Wohnen im Wohnturm ist jedoch stets auch ein Wohnen in vertikaler sozialer Differenzierung: Finden sich teure Eigentumswohnungen und teurere Mietwohnungen meist in den oberen Stockwerken (Fernsicht, Helligkeit, Ruhe), sinkt in den unteren Etagenlagen tendenziell der Sozialstatus der Bewohnerinnen und Bewohner. Beeinträchtigungen durch Lärm, fehlende Aussicht, Lichtmangel oder Winde sind hier besonders ausgeprägt. Die soziale und sozialräumliche Hierarchisierung des Wohnens im Wohnhochhaus spiegelt sich zugleich in seiner repräsentativen Wirkung (Synonym für Modernität und Weltläufigkeit; „Wohnung mit Ausblick“) sowie in der Wohnung als langfristige Wertanlage, worin auch der Trend zur Ökonomisierung des Wohnens zum Ausdruck kommt. Was die Identifikation der Bewohner anbelangt, bezieht sich diese eher auf die eigenen vier Wände; das symbolische Kapital des Wohnhochhauses (Architektur) fördert nur schwache Identifikation; das Wohnen im Hochhaus fördert keine Verankerung mit der Quartiersebene.

2. Das Wohnen im Wohnturm korrespondiert mit individualisierten Wohnbedürfnissen und Wohnerleben. Auch in dieser Hinsicht repräsentiert das Wohnen im Hochhaus, in den untersuchten Wohntürmen, eine Wohnform für Mittelschichten, wobei sich bestimmte Wohnmilieus besonders angesprochen fühlen. In der Befragung zeigt sich, dass dem Wohnen, als Lebensbereich, eine insgesamt sehr hohe Bedeutung zugemessen wird. Zentrale Inhalte sind Geborgenheit, Rückzug und Intimität, Wohnen im Grünen und Zentrumslage. Durch die Befragung konnte gezeigt werden, dass „Materialisten“, d.h. Personen, die auf beruflichen Erfolg und materiellen Lebensstil, und „Kreative“, zum Beispiel neue Selbständige, jene Wohnmilieus sind, die sich am stärksten vom Wohnen im Wohnturm angesprochen fühlen. Für beide Milieus ist ein individualisierter Lebens- und Wohnstil kennzeichnend, ohne ausgeprägte Ortsbindung und mit sozialen Beziehungsstrukturen, die sich über den Stadtraum ausstrecken. Familien oder Personen, die einen weniger privatisierten und individualisierten Lebens- und Wohnstil pflegen, fühlen sich durch das Wohnen im Wohnturm weniger angesprochen und äußern auch seltener eine dauerhafte Bleibeabsicht. Gerade hochpreisige Segmente stützen die Orientierung nach Innen und in die Privatheit („für sich bleiben“), Eigentum verstärkt das Interesse an Werterhaltung, das Bedürfnis nach aktiver Nachbarschaft ist wenig ausgeprägt.
3. Das Wohnen im Wohnturm stellt für die soziale Kohäsion zweifellos eine große Herausforderung dar. Aufgrund der verdichteten Wohnform, bei der viele Menschen auf engstem Raum leben, sinkt nicht nur die Wahrscheinlichkeit von prosozialem Verhalten, auch sind Radius und Intensität der nachbarschaftlichen Beziehungen und Aktivitäten eher eingeschränkt, auch können sich gewisse Nutzungskonflikte ergeben, die ohne professionell geschulte Ansprechpartner kaum geregelt oder gelöst werden können. In der Befragung berichtet die Hälfte der Befragten, dass es keine wie immer gearteten Kontakte mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern gibt, nachbarschaftliche Aktivitäten sind eher selektiv, in manchen Wohntürmen stärker ausgeprägt ist die Funktion der Nachbarschaft in Hinblick auf soziale Kontrolle und Informationsweitergabe. Die Beteiligung an gemeinschaftlichen Aktivitäten, einschließlich in der Organisation der MieterInneninteressen konnte nur in einem der untersuchten Wohntürme beobachtet werden.

In Hinblick auf soziale Treffpunkte und Kontakt- bzw. Interaktionszonen erfüllen in den untersuchten Wohnhäusern die Gemeinschaftsräume (die meist nur mit Voranmeldung nutzbar sind) nicht die gedachte Funktion. Gemeinschaftsräume werden generell nicht so stark angenommen oder eher als ein Prestigefaktor gesehen (z.B. hauseigene Fitness-Räume oder Wellnessbereiche). Sofern ein Wunsch nach gemeinschaftlichen Aktivitäten, ist dieser sehr lebensstilorientiert (z.B. Walkinggruppen). Auch andere charakteristische Begegnungsorte im verdichteten Wohnbau wie Stiegenhaus oder Waschküche erfüllen diese Interaktionsfunktion wenig; ein Ort der Begegnung ist der Lift, der jedoch zugleich einen Unsicherheitsfaktor darstellt. Wohntürme bilden aus diesem Grund Einheiten von *sozialer Verwundbarkeit*. Dies zeigt sich nicht nur in den Begegnungssituationen voneinander fremden BewohnerInnen bzw. Nachbarn, sondern etwa auch in Bezug auf die Zugänglichkeit der Gebäude: So scheinen Hochhäuser mit Mischnutzung (Arztpraxen, soziale Einrichtungen, Gastronomie) gegenüber Vandalismus, Verschmutzung, Einbrüchen, aber auch gefühlter Unsicherheit stärker ausgesetzt. Eine fixe professionelle Hausbetreuung kann das subjektive Sicherheitsgefühl fördern und zudem eine vitale Vernetzungs- und Informationsfunktion erfüllen, was sich wiederum insgesamt positiv auf die Wohnzufriedenheit auswirkt.

4. Wohnhochhäuser bilden auch in technischer Hinsicht *vulnerable* Baukörper. Ein wichtiger Aspekt bei dieser Wohnform ist deshalb die Sicherheit, die immer auch mit der technischen Infrastruktur der Gebäude verknüpft ist. Dies betrifft nicht nur die notwendige Erschließung der Wohnungen mittels Aufzügen, sondern auch Faktoren wie Feuermeldeanlage, Zentralheizungen oder Lüftungsanlagen. All diese Ausstattungsmerkmale müssen nicht nur ständig gewartet, erneuert und kontrolliert werden und bilden einen im Vergleich zum traditionellen Wohnbau enormen Kostenfaktor, und zwar sowohl für die Bauträger als auch für die Bewohnerschaft. Die Einrichtung von fixen Objekt- und Hausbetreuern, als modernes Facility Management, erhöht sowohl objektiv, etwa durch rascheres Erkennen von und Reagieren auf Gebrechen, und subjektiv die Sicherheit. Eine fixe Hausbetreuung fungiert zudem als Ansprechpartner für die Bewohnerschaft (Schnittstelle zwischen Eigentümer/ Bauträger und Bewohnerschaft) und trägt auf diese Weise nicht nur zur Werterhaltung des Gebäudes, sondern auch zur Bewohnerzufriedenheit bei.
5. Eine zentrale Thematik des Wohnens im Wohnhochhaus ist die stadträumliche Einbettung. Viele der Wohnbauten entstehen in neuen urbanen Stadtteilzentren oder neu aufgeschlossenen Gewerbegebieten nach dem Modell der polyzentrischen Stadt. Der öffentliche Raum des Stadtquartiers ist häufig gekennzeichnet von versiegelten Flächen, ohne Aufenthaltsqualität, mit Individualverkehr und hoher Lärmbelastung, es handelt sich oftmals um Viertel ohne Wiedererkennungswert. Durch die Freiraumgestaltung und Ausstattung der Hochhäuser (mit Shopping Malls etwa) wird die Inselwirkung der Hochhäuser verstärkt (Hochhäuser als „Aliens im Stadtraum“). In den untersuchten Wohnhochhäusern zeigt sich eine gewisse Konzeptlosigkeit, oftmals sind die Freiräume so gestaltet, dass sie nur eine transitorische oder repräsentative Funktion erfüllen können; teilweise erfüllen sie nicht die gesetzlichen Mindestanforderungen. Hier zeigen sich besonders nachteiligen Seiten des Investoren-Städtebaus. Bauträger könnten stärker in die Pflicht genommen werden, Freiräume zu schaffen mit Aufenthaltsqualität auch für die Nachbarschaften in der Umgebung.

6. Die Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, strukturelle Spannungen zu erkennen und aktiv zu gestalten, um ihre latenten Konflikthaftigkeit zu minimieren. Strukturelle Spannungen existieren entlang von vier Linien: Zum einen im Außenbezug zwischen dem Wohnbau und der stadträumlichen Umgebung; zum zweiten im Innenverhältnis zwischen sozialer Durchmischung und sozialer Ungleichheit; zum dritten in der Zeitdimension zwischen der Lebenszeit eines Wohnhauses und den veränderten Nutzungsbedürfnissen einer sich verändernden (alternden oder ausgetauschten) Bewohnerschaft; viertens in Bezug auf den Lebensstil zwischen Individualisierung und Gemeinschaftsbildung.

4.3. Ausgewählte Aspekte für künftige Planungen

Für künftige Planungen können auf Basis der Forschungsergebnisse einige Anregungen formuliert werden:

1. Um das soziale Gefüge des Wohnhochhauses zu stärken und Synergieeffekte für das Stadtquartier zu schaffen, kann eine Strategie für zukünftige Planungen sein Gemeinschaftseinrichtungen als mehrfach und auch von Gruppen außerhalb nutzbare Gemeinschaftsräume zu errichten, allerdings bei professioneller sozialer Moderation. Um die Nutzbarkeit der errichteten Räume zu gewährleisten gilt es die Zugänglichkeit zu erleichtern, sowie die Selbstorganisation der Bewohnerschaft zu ermöglichen. Eine gut funktionierende Herangehensweise dafür sind Vereinsgründungen für Interessensgruppen.
2. Wichtig bei der Planung von Wohnhochhäusern ist bei der Freiraumgestaltung auf die Aufenthaltsqualität zu fokussieren (Grünflächen, Spielflächen) und Aufenthaltsräume für Kinder und Erwachsene mit mehrfachnutzbaren Möblierungen zu errichten. So können weitere wichtige Synergieeffekte für das Stadtquartier mittels „public functions“ geschaffen und die Identifikation mit dem Wohnhochhaus erleichtert werden. In diesem Zusammenhang ist eine neue Partnerschaft von privaten und öffentlichen Akteuren anzudenken: Die Stadt schafft für Hochhausprojekte Infrastrukturen wie U-Bahnverbindungen, umgekehrt müssen auch die Investoren und Errichter einen Mehrwert für die Stadt schaffen, etwa durch hochwertige nutzbare Freiräume. Auf diese Weise könnte auch ein wichtiger Schritt weg vom Inselurbanismus getätigt werden: weniger sichtbare und unsichtbare Grenzlinien zwischen dem Wohnhochhaus und seinem städtebaulichen Umfeld, mehr Verbindungen in der Gestaltung und Nutzbarkeit schaffen.
3. Darüber hinaus soll die Nutzungsmischung der Erdgeschoßzonen schon bei der Planung miteinbezogen werden, gerade auch bei privaten Bauträgern. Diese führt zu einer Belebung und Attraktivierung des Stadtquartiers. Eine mögliche Nutzung sind Cafés die nach außen hin wirken und als Öffnung hin zum städtebaulichen Umfeld fungieren.
4. Um für die Bewohnerinnen und Bewohner Kostentransparenz herzustellen ist eine gezielte und proaktive Aufklärungs- und Informationspolitik notwendig. Denkbar sind Begehungen mit den Hausbetreuern („behind the scenes“), etwa gleich zu Beginn des Einzuges, wodurch nachvollziehbarer wird, wie die Kosten entstehen. Anzudenken wären auch öffentliche Begehungen in Form von öffentlichen „walks“ bei denen die Hochhäuser erkundet werden (Öffentlichkeitsarbeit). Ein weiterer Effekt einer solchen Maßnahme wäre auch eine Art von Wissensvermittlung für die NutzerInnen.
5. Eine wichtige Maßnahme ist die Einrichtung einer fixen Hausbetreuung bei dieser Wohnform. Sie ist effektiv für die Kostenreduktion im Erhalt der Substanz (da sie die Weitergabe von

Schadensmeldungen gewährleistet), aber auch zur Hebung der subjektiven Sicherheit und als Teile einer sozialen Moderation für das soziale Gefüge.

6. Darüber hinaus gilt es öffentliche Funktionen von Wohntürmen mitzudenken um die Identifikation der Bewohnerschaft, als auch der Nachbarschaften zu stärken und die Imageproduktion zu verbessern. Anzudenken sind z.B. Cafés am Dach (Voraussetzung dafür wäre auf baulicher Ebene ein Aufzug, sowie gute Isolierung), freie Zugänglichkeit der Dachterrassen (für gemeinschaftliche Nutzung, urban gardening); sowie schon oben genannt die Einbindung von außenstehenden Vereinen und Interessengruppen in die Nutzung von Gemeinschaftsräumen.

5. Literatur

- Aalbers, Manuel B./ Rancati, Sara (2008), Feeling Insecure in Large Housing Estates: Tackling Unsicherheit in the Risk Society. *Urban Studies* 45(13), 2735-2757.
- Fassmann, Heinz/ Hatz, Gerald/ Matznetter, Walter (Hg.), (2009). *Wien – Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen*. Wien: Böhlau.
- Fincher, Ruth/ Costello, Lauren (2005). Narratives of high-rise housing: placing the ethnicized newcomer in inner Melbourne. *Social & Cultural Geography* 6 (2), 201-217.
- Giffords, Robert (2007). The Consequences of Living in High-Rise Buildings. *Architectural Science Review* 50(1), 2-17.
- Gillis, A.R. (2007). High-Rise Housing and Psychological Strain. *Journal of Health and Social Behaviour* 18 (4), 418-431.
- Gollner, Christoph (2007). *Befragung zur Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Plattenbausiedlungen in Wien. PWB Endbericht. Band 6*. Wien: Institut für Stadt- und Regionalforschung.
- Hanley, Lynsey (2008). *Estates. An Intimate History*. London: Granta.
- Harth, Annette / Scheller, Gitta (2012). *Das Wohnerlebnis der Deutschen. Eine Wiederholungsstudie nach 20 Jahren*. Wiesbaden: Springer VS Verlag.
- Helleman, Gerben/ Wassenberg, Frank (2004). The renewal of what was tomorrow's idealistic city. Amsterdam's Bijlmermeer high-rise. *Cities* 21(1), 3-17.
- Kearns, Ade/ Whitley, Elise/ Mason, Phil/ Bond, Lyndal (2012). 'Living the High Life' ? Residential, Social and Psychosocial Outcomes for High-Rise Occupants in a Deprived Context. *Housing Studies* 27(1), 97-126.
- MA 18 (2002). *Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten*. Wien: Magistrat der Stadt Wien.
- Mästle, Constanze (2006). *Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern*. Göttingen: Cuvellier.
- Mörth, Ingo (2005). Vom "Wohnen im Hochhaus" zum "Wohnen im Park"., Über Probleme der Wohnsituation in den Hochhäusern am Harter Plateau und ihre radikale Lösung. In Land OÖ. - Oö. Landesmuseen (Hg.), *Wie wir wohn(t)en. Alltagskultur seit 1945*, Weitra/NÖ 2005: Bibliothek der Provinz, 201-222.
- Reinprecht, Christoph/ Datler, Georg/ Keckeis, Carmen/ Kurtev, Angelina(2010). *Soziale Dynamik im Stadtraum*. Unveröffentlichter Forschungsbericht. Wien: Institut für Soziologie.

Sassik, Irene (2011). Wohnqualität im Gemeindebau. Eine soziologische Analyse zu BewohnerInnenstruktur und Wohnqualität im Reumannhof. Unveröffentlichte Diplomarbeit. Wien: Universität Wien.

Seiß, Reinhard (2013): Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989. Wien: Pustet.

Turkington, Richard/ van Kempen, Ronald/ Wassenberg, Frank (2004). High-rise Housing in Europe: Current Trends and Future Prospects, Delft: DUP Science.

Urban, Florian (2012), Tower and Slab. Histories of Global Mass Housing, Abingdon, Routledge

Weidemann S./ Anderson, J.R. (1985). A conceptual framework for residential satisfaction. In: I. Altman/ Werner C.M. (Hg.), Home environments. Human behaviour and environment. New York: Plenum, 153-182.

Wirth, Louis (1947), Housing as a Field of Sociological Research, American Sociological Review, Vol. 12(2), 137-143.

Yuen, Belinda/ Yeh, Anthony/ Appold, Stephen John/ Earl, George/ Ting, John/ Kurnianingrum Kwee, Lanny (2006). High-rise Living in Singapore Public Housing. Urban Studies 43(3), 583-600.

Zukin, Sharon (1995): The cultures of cities. Oxford: Blackwell.

Online-Quellen:

www.wien.gv.at

www.google.at/maps/

<http://www.nextroom.at/building.php?id=18931>

6. Anhang: Fragebogen

Bewohnerbefragung – Wohnen im Wohnhochhaus

In dieser Umfrage geht es um die Wohnsituation und Wohnqualität in mehrgeschossigen Wohnhäusern. Die Befragung wird vom Institut für Soziologie der Universität Wien durchgeführt. Die Ergebnisse bilden eine wichtige Grundlage für Empfehlungen im Bereich der Gestaltung und Instandhaltung von Wohnhausanlagen.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Unterstützung und Mitarbeit. Das Ausfüllen des Fragebogens ist freiwillig. Wir haben uns bemüht, den Fragebogen so aufzubauen, dass Sie möglichst wenig Zeit und Mühe damit haben. Bei den meisten Fragen brauchen Sie nur ein Kreuz in das zutreffende Antwortkästchen zu machen.

Wenn Sie den Fragebogen vollständig ausgefüllt haben, bitten wir Sie, den Fragebogen in den vorbereiteten Umschlag zu stecken und in den nächsten Postkasten zu werfen. Selbstverständlich sind Ihre Angaben vollständig anonym. Rückschlüsse auf Sie als Person oder auf den Haushalt sind nicht möglich.

Sollten Sie Fragen zum Forschungsprojekt sowie Interesse an den Ergebnissen bzw. an einem vertiefenden Interview haben, dann bitten wir Sie, uns zu kontaktieren: (aus dem Anhang entfernt)

Im ersten Teil des Fragebogens geht es um Fragen der Wohnzufriedenheit und das Wohnen im Wohnhochhaus.

1. Wie lange leben Sie schon in dieser Wohnhausanlage? Seit _____ Jahren.

2. Wohnen Sie gerne hier?

- Sehr gerne
- Eher schon gerne
- Teils, teils
- Eher nicht gerne
- Nicht gerne

3. Wie viele m² hat Ihre Wohnung (ungefähr)? _____ m²

4. Wie viele Personen wohnen in Ihrer Wohnung, Sie selbst mit eingerechnet? _____

5. Ist Ihre Wohnung eine...

- Geförderte Mietwohnung
- Private Mietwohnung
- Miet-Kauf
- Eigentum
- Andere: _____

6. In welchem Typ von Haushalt wohnen Sie?

- Single-Haushalt
- Paar-Haushalt
- Alleinerziehend mit Kind(ern)
- „Klassischer“ Familienhaushalt (Eltern mit gemeinsamen Kindern)
- „Patchwork-Familie“ (Erwachsene mit Kindern)
- Wohngemeinschaft
- Sonstiger Haushaltstyp (bitte angeben): _____

7. Wie zufrieden sind Sie insgesamt damit, hier zu wohnen?

Bitte stufen Sie sich auf der Skala zwischen 0 (gar nicht zufrieden) und 10 (sehr zufrieden) ein!

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Gar nicht zufrieden Sehr zufrieden

8. Wie beurteilen sie Ihr Wohnhochhaus hinsichtlich

Bitte stufen Sie jede Aussage auf der vorgegebenen 5-stufigen Skala ein!

	Sehr gut	Eher gut	Mittel	Eher schlecht	Sehr schlecht	Nicht relevant
Architektur und Erscheinungsbild	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Instandhaltung (Fassade etc.)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen (z.B. Hobbyraum, Kinderspielraum, Dachterrasse)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Zustand des Müllraums (Sauberkeit)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Grün - und Freiflächen in der Anlage	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Sicherheit innerhalb der Anlage	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Kontakte zwischen den Nachbarn	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Technische Ausstattung (Gegensprechanlage, Lifte etc.)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Technische Wartung (Licht, Heizung, Lift, ect.)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Lage in der Stadt	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Image des Hochhauses (Ihrer Einschätzung nach)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Lärmbelastung	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Familienfreundlichkeit (Spielplätzen)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Abstellplätzen (für Fahrräder, Kinderwagen)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶

9. Haben Sie vor, in dieser Wohnung zu bleiben?

- Auf jeden Fall; ich habe nicht vor, auszuziehen
- Ja, aber nur vorübergehend/ befristet
- Nein, ich möchte bald ausziehen
- Weiß nicht

10. Würden Sie diese Wohnung bzw. dieses Wohnhaus einem Freund oder einer Freundin empfehlen, die auf Wohnungssuche ist?

- Ja, auf alle Fälle
- Eher ja
- Eher nein
- Nein, auf keinen Fall
- Weiß nicht

11. Und wie beurteilen Sie Ihre Wohnung hinsichtlich

	Sehr gut	Gut	Mittel	Schlecht	Sehr schlecht
Anordnung der Räume (Grundriss)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Größe	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Lärmpegel	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Aussicht aus der Wohnung	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Situation mit dem Wind (windig)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Beeinträchtigung durch Nachbarwohnung	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Licht, Besonnung	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Anzahl und Größe der Zimmer	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Qualität der Ausstattung	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Laufende Kosten	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Prestige (Adresse)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵

12. Wie viel wenden Sie im Schnitt für Wohnungskosten in Ihrer jetzigen Wohnung monatlich auf (inklusive Strom, Gas und Betriebskosten)? ca. _____ €

13. Halten Sie die monatlichen Wohnungskosten – hinsichtlich der Qualität der Wohnung – für angemessen?

- Ja, angemessen
- Nein, zu hoch
- Nein, zu niedrig

14. Welche Freiräume hat Ihre Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)

- Balkon
- Wintergarten
- Loggia
- Garten
- Terrasse
- Keine Freiflächen

15. Kontakte mit Nachbarn können sich unterschiedlich gestalten: Wie sind **Ihre Kontakte mit den Nachbarn** im Wohnhaus? Bitte kreuzen Sie an, was am ehesten zutrifft:

- Freundschaftlich
- Wir unterstützen uns gegenseitig, wenn nötig
- Ohne nähere Kontakte
- Wir stören uns nicht gegenseitig
- Wir grüßen uns kaum
- Wir gehen uns aus dem Weg, kommen miteinander nicht aus

16. Welche gemeinsamen Aktivitäten spielen in der Beziehung zu Ihren Nachbarn eine Rolle?
Kreuzen Sie zutreffendes bitte an (Mehrfachnennungen möglich):

- Wir helfen uns gegenseitig, d.h. Austausch von kleinen Diensten etc.
- Wir laden uns gegenseitig nach Hause ein
- Wir achten gemeinsam auf Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit
- Wir finden uns öfter zu geselligen Aktivitäten zusammen
- Wir realisieren gemeinsame Interessen (Hobbies, Sport)
- Wir diskutieren über Neuigkeiten im Wohnhochhaus

17. In welchem Stockwerk wohnen Sie? _____

18. Sind Sie mit der Lage Ihrer Wohnung im Wohnhaus zufrieden oder möchten Sie lieber in einem anderen Stockwerk wohnen?

- Ich wohne gern in dem Stockwerk, in dem ich jetzt lebe
- Ich möchte lieber im _____ Stock wohnen.

19. Welche der genannten Gemeinschaftsräume gibt es in Ihrem Wohnbau?
(Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Waschküche | <input type="checkbox"/> Sauna |
| <input type="checkbox"/> Hobbyraum | <input type="checkbox"/> Andere |
| <input type="checkbox"/> Schwimmbecken | (welche?): _____ |
| <input type="checkbox"/> Sporträume | |

20. Beim Wohnen gibt es Bereiche, die den einen wichtiger und den anderen unwichtiger sein können. Wie ist das bei Ihnen? Bitte wählen Sie aus der folgenden **Liste fünf Aspekte**, die Ihnen persönlich wichtig sind und bewerten Sie diese nach der Wichtigkeit von **eins bis fünf**, wobei **eins** der **wichtigste Aspekt** ist, **fünf** der am wenigsten wichtigste der ausgewählten Aspekte.

Das Gefühl der Geborgenheit, bei sich zu Hause zu sein

.....
Raum für Aktivitäten mit der Familie und Freunden

.....
Eine gute Nachbarschaft (soziales Umfeld)

.....
Ein Dach über dem Kopf zu haben

.....
Moderne Ausstattung (Technik am neuesten Stand)

.....
Ordnung (dass alles seinen Platz hat)

.....
Das Gefühl der Freiheit, tun und lassen zu können, was ich will

.....
Einen Ort des Rückzugs und der Intimität

.....
Ruhe und Naturnähe

.....
Eine offene Tür (Möglichkeit, Gäste zu empfangen)

.....
Einen Ort, in dem meine Kinder gut aufwachsen können

.....
Nähe zum Stadtzentrum

.....
Eine Wertanlage

.....
Dekorative Einrichtung

.....
Gute Wohngegend

.....
Eine Wohnung zu haben, die meiner sozialen Stellung entspricht

.....
Nähe zu meinem Arbeitsplatz

.....
Ein anderer Aspekt, der mir wichtig ist (bitte angeben): _____

21. Welche Art der Hausbetreuung gibt es in Ihrer Wohnhausanlage?

(Unter Hausbetreuung ist jene Person gemeint, die für die Reinigung und/oder technische Instandhaltung des Wohnhauses zuständig ist)

- Eine eigene Hausbetreuung mit einem Büro vor Ort (die von Mo. bis Fr. tagsüber immer da ist)
- Eine mobile Hausbetreuung (die immer nur für ein paar Stunden da ist)
- Keine eigene Hausbetreuung
- Weiß nicht

22. Beim Thema ‚Wohnen im Wohnhochhaus‘ gehen die Meinungen oft auseinander. Was sind Ihrer Meinung nach die größten Vorteile des Wohnens im Wohnhochhaus? Und was sind die größten Nachteile?

Sie können jeweils **maximal drei Stichwörter** angeben:

Die größten Vorteile am Wohnen im Wohnhochhaus sind für mich:

1. _____ 2. _____ 3. _____

Die größten Nachteile am Wohnen im Wohnhochhaus sind für mich:

1. _____ 2. _____ 3. _____

23. Bitte bewerten Sie Ihre Wohngegend bezüglich der folgenden Merkmale:

Wie zufrieden sind Sie mit ...

	Sehr gut	Eher gut	Mittel	Eher schlecht	Sehr schlecht	Nicht relevant
Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Grünraum und Erholungsmöglichkeiten in der Nähe	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Ärztliche Versorgung in der Nähe	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Lärmschutz	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Luftqualität	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Ansehen bzw. Flair der Wohngegend	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Kinderbetreuungseinrichtungen / Schulen in der Nähe	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Anbindung an das Radwegenetz	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Lokale in der Nähe (Cafés, Bars, Gasthäuser, Restaurants)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Kultureinrichtungen in der Nähe (z.B. Kinos)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Sporteinrichtungen in der Nähe	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶

24. Es gibt im Leben verschiedene Bereiche, die einem eher wichtig und weniger wichtig sind. Wie ist das bei Ihnen? Wir hätten gerne von Ihnen gewusst, wie wichtig für Sie die einzelnen Lebensbereiche sind. Bitte bewerten Sie die Bereiche mit unwichtig bis sehr wichtig.

	Unwichtig	Eher unwichtig	Teils/teils	Eher wichtig	Sehr wichtig
Beruf und Arbeit	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Eigene Familie und Kinder	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Freizeit und Erholung	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Eine eigene Wohnung	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Freunde und Bekannte	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Religion	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Geld und Eigentum	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Politik und öffentliches Leben	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Nachbarschaft	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Natur und Umweltschutz	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Lebenslanges Lernen	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Partnerschaft und Sexualität	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Künstlerisch (kreativ) tätig sein	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Zivilgesellschaftliches Engagement (Ehrenamt, Vereinstätigkeit)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Erfolg und Ansehen	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵

25. Nun möchten wir einige Fragen zu der Zeit stellen, die Sie zu Hause verbringen: Wie häufig kommt es vor, dass Sie die folgenden Tätigkeiten zuhause ausüben?

	Mehrmals die Woche	Gelegentlich (ca. einmal die Woche)	Manchmal (ca. einmal pro Monat)	Selten	(Fast) nie
Freunde zu mir nach Hause einladen	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Kochen	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Putzen, Aufräumen	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Mit der Familie zusammen sein	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Nichtstun	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Fernsehen	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Lesen	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Computer spielen	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Gymnastik, Work out, Yoga	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Einer bezahlten Arbeit nachgehen (Home Office)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Lernen, Studieren	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Do-it-your-self: Dinge selber machen	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Kreativ sein: malen, musizieren, schreiben....	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵
Pflege von Pflanzen / Gärtnern	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵

26. Wo verbringen Sie am häufigsten Ihre Freizeit?

Unter der Woche:

- Zu Hause in meiner Wohnung
- In der unmittelbaren Wohnumgebung
- Im Wohngebiet
- Außerhalb des Wohngebiets

Am Wochenende:

- Zu Hause in meiner Wohnung
- In der unmittelbaren Wohnumgebung
- Im Wohngebiet
- Außerhalb des Wohngebiets

27. In diesem Teil des Fragebogens geht es um die Freiräume, d.h. um den Außenbereich um Ihr Hochhaus und die Gemeinschaftsräume in Ihrem Hochhaus.

Wie häufig nutzen Sie ...

	Mehrmals wöchentlich	Regelmäßig	Ab und zu	Selten	Nie	Nicht vorhanden
Sitzgelegenheiten im Innenhof, Vorplatz (in der warmen Jahreszeit)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Spielplatz (in der warmen Jahreszeit)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Garten (in der warmen Jahreszeit)	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Gemeinschafts-/ Partyraum	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Schwimmbad	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Sauna	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶
Waschraum/Wäschetrockenraum	<input type="checkbox"/> ¹	<input type="checkbox"/> ²	<input type="checkbox"/> ³	<input type="checkbox"/> ⁴	<input type="checkbox"/> ⁵	<input type="checkbox"/> ⁶

28. Gibt es die genannten Sicherheitseinrichtungen in Ihrem Wohnhaus?
(Mehrfachnennungen möglich)

- Videoüberwachung
- Hausbetreuung
- Privates Sicherheitsteam
- Andere (welche?): _____
- Keine

29. Wenn Sie an die Ausstattung Ihres Wohnhauses mit gemeinschaftlich genutzten Freiräumen denken: Was würden Sie sich wünschen? (maximal drei Nennungen)

1. _____ 2. _____ 3. _____

30. Wenn Veranstaltungen in Ihrem Wohnhaus stattfinden, nehmen Sie daran teil?

- Eigentlich nie
- Gelegentlich
- (fast) Immer
- Es finden keine statt

31. Wenn Sie an die Zukunft denken: Wie möchten Sie am liebsten wohnen?

Zur Miete

- in einem Mehrfamilienhaus
- in einem Einfamilienhaus (auch Reihenhaus)

oder Eigentum

- in einem Mehrfamilienhaus
- in einem Einfamilienhaus (auch Reihenhaus)

31.1. Und wo möchten Sie am liebsten wohnen?

Im Neubau

- Im Grünen/ am Land
- Am Stadtrand
- Im Stadtzentrum

oder im Altbau

- Im Grünen/ am Land
- Am Stadtrand
- Im Stadtzentrum

32. Sind Sie im Besitz von Immobilien? (Mehrfachnennung möglich)

- Ja, diese Wohnung
- Ja, eine andere Eigentumswohnung
- Ja, ein Einfamilienhaus
- Ja, ein Ferienhaus/ Ferienwohnung
- Ja, Schrebergarten
- Andere, nämlich: _____
- Nein

33. Abschließend bitten wir Sie, uns noch ein paar Fragen zu Ihrer Person zu beantworten. Diese Fragen dienen ausschließlich statistischen Zwecken. Alle Angaben werden anonym ausgewertet, eine Verknüpfung mit Personen ist nicht möglich.

33.1.	Ihr Alter: _____
33.2.	<input type="checkbox"/> Männlich <input type="checkbox"/> Weiblich
33.3.	Welchen höchsten Bildungsabschluss haben Sie? <input type="checkbox"/> Pflichtschulabschluss ohne Lehre <input type="checkbox"/> Lehrabschluss <input type="checkbox"/> Berufsbildende Schule <input type="checkbox"/> Matura <input type="checkbox"/> Hochschule / Universität / FH
33.4.	Sind Sie zurzeit erwerbstätig? (Mehrfachnennung möglich) <input type="checkbox"/> Vollzeit <input type="checkbox"/> Teilzeit <input type="checkbox"/> RentnerIn / PensionistIn <input type="checkbox"/> Arbeitssuchend <input type="checkbox"/> Hausfrau/Hausmann <input type="checkbox"/> In Ausbildung

33.5.	Welche Staatsbürgerschaft haben Sie? _____
33.6.	In welchem Land sind Sie geboren? _____
33.7.	<p>Wie beurteilen Sie Ihre derzeitige persönliche wirtschaftliche Lage? Bitte stufen Sie sich zwischen 1 (sehr schlecht) und 10 (sehr gut) ein.</p> <p style="text-align: center;">0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10</p> <p>Sehr schlecht Sehr gut</p> <p>Und wie hat sich Ihre wirtschaftliche Lage in den letzten 3-5 Jahren entwickelt? Bitte stufen Sie sich wieder zwischen 1 (sehr verschlechtert) und 10 (sehr verbessert) ein.</p> <p style="text-align: center;">0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10</p> <p>Sehr verschlechtert Sehr verbessert</p>
33.8.	<p>Abschließend möchten wir Sie noch gerne bitten, das durchschnittliche monatliche Netto-Einkommen in Ihrem Haushalt anzugeben (alle Haushaltsmitglieder zusammengerechnet)</p> <p><input type="checkbox"/> unter € 750</p> <p><input type="checkbox"/> € 750 bis € 1.000</p> <p><input type="checkbox"/> € 1.000 bis € 1.500</p> <p><input type="checkbox"/> € 1.500 bis € 2.500</p> <p><input type="checkbox"/> € 2.500 bis € 4.000</p> <p><input type="checkbox"/> € 4.000 bis € 6.000</p> <p><input type="checkbox"/> € 6.000 und mehr</p>

Vielen Dank für die Teilnahme an unserer Befragung!

Wir würden uns sehr über Ihr Interesse an einem persönlichen Gespräch zum Thema Wohnen im Wohnhochhaus mit uns freuen, bitte kontaktieren sie uns unter folgender

Adresse: xxxxxxxxxxxxxxxx