

Schlussbericht

Margrit Hugentobler, Marco Hoffmann,
Andreas Huber

KTI-Projekt «QE Wohnen»

Evaluationsinstrumentarium zur Qualitäts-
entwicklung des Wohnungsangebots

DARCH **ETH Wohnforum**
ETH CASE

ETH Wohnforum – ETH CASE
Centre for Research on Architecture,
Society & the Built Environment

Schlussbericht KTI-Projekt 8546.1 ESPP-ES
«Evaluationsinstrumentarium zur
Qualitätsentwicklung des Wohnungsangebots»
Margrit Hugentobler, Marco Hoffmann, Andreas Huber
Wolfgang-Pauli-Strasse 15
8093 Zürich
März 2009

ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Inhalt	
1 Zusammenfassung	4
2 Projektziele und Projektverlauf	5
3 Ausgewählte Ergebnisse und Schlüsse aus den Fallstudien	5
4 Vergleichende Ergebnisse	10
5 Projektevaluation durch die Wirtschaftspartner	22
6 Zwischenfazit und Folgerungen	24
7 Marketingplan und Vertrieb	25
8 Nachfolgeprojekt «QE Wohnen II»	28
9 Anhang	30
A: Haushaltsfragebogen	
B: Zusatzmodule	
C: Einzugs-/Wegzugs-/Umzugsfragebogen	
D: Beschreibungsformular	

Abbildungen

Abbildung 1	Benchmarking Siedlung Grundgasse	11
Abbildung 2	Benchmarking Siedlung Jasminweg	11
Abbildung 3	Benchmarking Siedlung Freihofstrasse	12
Abbildung 4	Benchmarking Siedlung «Am Eschenpark»	12
Abbildung 5	Benchmarking Siedlung Andreaspark	13
Abbildung 6	Benchmarking Siedlung Rosenbergstrasse	13
Abbildung 7	Benchmarking Siedlung Sagenhof	14
Abbildung 8	Benchmarking Siedlung Am Chräbsbach	14
Abbildung 9	Stärke-Schwäche-Profil	15
Abbildung 10	Benchmarking nach Lebensphasen	16
Abbildung 11	Benchmarking nach Status	16
Abbildung 12	Die Siedlungen im Faktorraum für die Wohnungscharakterisierung	17
Abbildung 13	Die Siedlungen im Faktorraum für die Siedlungscharakterisierung	18
Abbildung 14	Die Siedlungen im Faktorraum für die Wohnlagecharakterisierung	18

Tabellen

Tabelle 1	Gesamteinschätzung der Siedlungen im Vergleich	6
-----------	--	---

1 Zusammenfassung

Zielpublikum des vorliegenden Schlussberichts zum KTI-Projekt 8546.1 ESPP-ES «QE Wohnen: Evaluationsinstrumentarium zur Qualitätsentwicklung des Wohnungsangebotes» sind vor allem die beteiligten Wirtschaftspartner und weitere interessierte Kreise aus Forschung und Wirtschaft. Der Inhalt umfasst die wichtigsten Zielsetzungen, eine Übersicht über den Projektverlauf, ausgewählte Schlüsse aus den Fallstudien, und ausgewählte Beispiele der statistischen Datenanalysen im Siedlungsvergleich. Aus einem Zwischenfazit lassen sich schliesslich Marketingstrategien und die Struktur für die Weiterentwicklung und breitere Markteinführung des Evaluationsinstrumentariums ableiten. Der Bericht beinhaltet keine Übersicht der Ergebnisse der im Rahmen dieses Projektes durchgeführten acht Fallstudien. Diese, sowie eine umfassende Darstellung der vergleichenden statistischen Datenanalysen, sind separat verfügbar.

Ziel dieses Projekts war, mittels verschiedener Module ein Evaluationsinstrument aus Nutzer/innensicht zu entwickeln und zu testen, das sich für den Einsatz in den verschiedensten Wohnsiedlungen eignet. Aus diesem Grund wurden für die Fallstudien Siedlungen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Grösse sowie sanierte und nicht-sanierte Siedlungen ausgewählt. Die Siedlungen befinden sich an verschiedenen Standorten (Zürich, St. Gallen, Luzern, Wil) und sind im Besitz von unterschiedlichen Wohnbauträgern (institutionelle Investoren, Immobiliengesellschaften, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen).

Einmal mehr zeigt sich das Phänomen einer insgesamt relativ hohen Wohnzufriedenheit, trotz objektiv sehr grosser Wohnqualitätsunterschiede. Dennoch ergeben die differenzierten Fragestellungen zu Qualitäten der Wohnung, der Siedlung, der Wohnlage, der Nachbarschaft, der Bewirtschaftung usw. auf dem Hintergrund der objektiven Siedlungsmerkmale ein sehr differenziertes Bild. Die Ergebnisse der verschiedenen Fallstudien erlauben Rückschlüsse auf allfälligen Handlungsbedarf und verweisen auf die Stärken und Schwächen der einzelnen Siedlungen. Obwohl sich die Siedlungen aufgrund ihrer Unterschiedlichkeit nur eingeschränkt vergleichen lassen, können die einzelnen Siedlungen mittels eines Benchmarking eingeordnet werden. Mit der beabsichtigten Vergrößerung der Datenbank im Rahmen der weiteren Anwendung des Instrumentariums wird es möglich werden, Siedlungskategorien zu bilden (zum Beispiel nach Alter, Standard/Preis, Standort, Eigentümer), die einen aussagekräftigen Vergleich ähnlicher Siedlungen ermöglichen.

Die Evaluation der Projektergebnisse und eine Bedarfsabklärung bei den beteiligten Wirtschaftspartnern, die zu den wichtigsten Stakeholdern im schweizerischen Wohnungsmarkt gehören, zeigen, dass der Bedarf an standardisierten Mieterbefragungen auch in Zukunft vorhanden ist. Ein Marketingplan liegt vor, der die Umsetzung im Markt durch ein Spin-Off-Unternehmen der ETH vorsieht. Im Rahmen eines KTI-Fortsetzungsprojekts soll das Instrumentarium ausgebaut und modularisiert werden.



2 Projektziele und Projektverlauf

Das auf eine Dauer von 26 Monaten angelegte Projekt hatte zum Ziel, ein Evaluationsinstrumentarium zur Qualitätsentwicklung des Wohnungsangebots (QE Wohnen) bereitzustellen. Das Instrumentarium umfasst standardisierte Erhebungsinstrumente für die Mieterschaft und die Objektbeschreibung, eine Datenbank sowie ein Wohnqualitätsrating, das auf vergleichenden Indizes beruht. Das Instrumentarium wurde in acht Wohnsiedlungen erprobt. Die resultierende Datenbank soll zukünftig laufend erweitert werden und Entwicklungen in der Bewertung von Wohnqualität aufzeigen.

Für die Durchführung des Projekts konnten neun Wirtschaftspartner gewonnen werden. Es sind massgebliche Vertreter institutioneller und privater Investoren, gemeinnütziger Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen) und Verbänden. Der Projektverlauf gliederte sich in fünf Phasen:

- Phase 1: Konzeptionalisierung des Instrumentariums und Auswahl der acht Fallbeispiele; Workshop 1 mit den Wirtschaftspartnern: Entscheidung über die definitiven Inhalte des Evaluationsinstrumentariums QE Wohnen; Auswahl der Fallbeispiele;
- Phase 2: Erstellung des Evaluationsinstrumentariums QE Wohnen: Haushaltfragebogen, Erhebungsinstrumente für die Verwaltung (Merkmale Wohnungen, Siedlung, Standort und soziodemographische Angaben zur Bewohnerschaft);
- Phase 3: Durchführung der Haushaltsbefragung in acht Siedlungen, Datenanalyse, Berichterstellung, bilaterale Präsentation der Fallstudien-ergebnisse zuhanden der einzelnen Wirtschaftspartner; Workshop 2 mit den Wirtschaftspartnern: Diskussion der Ergebnisse aus den Fallstudien, vergleichende Analysen, Evaluation des QE Wohnen und Abklärung des zukünftigen Bedarfs;
- Phase 4: Überarbeitung und Fertigstellung der Evaluationsinstrumente des QE Wohnen, zusätzliche statistische Datenanalysen;
- Phase 5: Marketing und Vertriebskonzept, Schlussbericht; Workshop 3 mit den Wirtschaftspartnern: Präsentation und Diskussion Marketing und Vertriebskonzept sowie der Inhalte des Schlussberichts, Ausblick.

3 Ausgewählte Ergebnisse und Schlüsse aus den Fallstudien

In diesem Kapitel werden ausgewählte Ergebnisse, Themen und Fragen aufgegriffen, die sich aus der Evaluation der acht Siedlungen ergeben haben, die aber nicht mittels der im vierten Kapitel dargestellten quantitativen Datenanalysen der Siedlungen im Vergleich sinnvoll erfasst werden konnten. Die hier erwähnten Ergebnisse zeigen einerseits interessante Aspekte auf, verweisen teilweise auch auf zusätzlichen Forschungsbedarf oder die Notwendigkeit, einzelne Fragen im Haushaltsfragebogen zu überarbeiten.



3.1 Gesamtzufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnsituation

Die nachstehende Tabelle zeigt, dass die Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnsituation insgesamt in den acht im Rahmen des Projektes evaluierten Siedlungen beträchtlich variiert. Auffallend ist, dass die neuesten und architektonisch anspruchsvollsten Wohnungen und Siedlungen insgesamt nicht unbedingt besser bewertet werden. Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation hängt also nicht primär vom Alter der Siedlung und den objektiven Wohnungsqualitäten ab. Verschiedene Faktoren beeinflussen die Gesamteinschätzung: Dazu gehören die soziodemographischen Merkmale der Bewohnerschaft und das damit verbundene Anspruchsniveau, der bauliche Zustand einer Siedlung, Qualitäten der Bewirtschaftung/Hauswartung und der Nachbarschaft, die Wohnlage und das subjektiv bewertete Preis-Leistungs-Verhältnis. Einige dieser Faktoren werden auch vom Typ der Eigentümerschaft geprägt, etwa bezüglich anders gewichteter Zielsetzungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern im Vergleich zu institutionellen Investoren oder privaten Bauträgern.

Tabelle 1 Gesamteinschätzung der Siedlungen im Vergleich

Zufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnsituation	++	+	++/+	teils/teils	-	--
Freihofstrasse	21	43	64	21	14	-
Sagenhof	19	50	69	27	4	-
Grundgasse	22	53	75	22	3	-
Andreasark	29	42	71	20	7	2
Eschenpark	41	43	84	14	2	-
Chräbsbach	59	31	90	10	-	-
Jasminweg	69	22	91	-	8	-
Rosenbergstrasse	66	29	95	5	-	-

Zur Illustration: Bei der in der Tabelle am schlechtesten bewerteten Siedlung Freihofstrasse handelt es sich um eine rund 100-jährige Siedlung einer gemeinnützigen Stiftung mit äusserst preisgünstigen Wohnungen, die vor einer umfassenden Sanierung oder dem Rückbau steht. Die ebenfalls weniger positiv bewertete Siedlung Sagenhof stammt aus den frühen 1980er-Jahren, gehört einem institutionellen Investor und steht kurz vor einer Renovation. Die Ungewissheit der weiteren Entwicklung hat zu einigen Leerständen geführt, für die auch keine Neumieter mehr gesucht werden.



Die beiden neuesten Siedlungen, Andreaspark und Eschenpark, die aufgrund der Mietpreise und Wohnungsqualitäten ein Bewohnersegment mit höherem sozialen Status ansprechen, rangieren im Mittelfeld der evaluierten Siedlungen bezüglich der Wohnzufriedenheit insgesamt. Dies scheint mit dem Anspruchsniveau, der Erwägung von Optionen betreffend Wohnlage und mit spezifischen Aspekten der Bewirtschaftung und der Nachbarschaft zusammenzuhängen.

Interessant ist, dass die Siedlung Rosenbergstrasse, in der rund 95% der Befragten mit ihrer Wohnsituation insgesamt zufrieden oder eher zufrieden sind, aus den 1940er Jahren stammt und sich ein Teil der Gebäude an einer stark befahrenen Autobahnzubringerstrasse befindet. Neben einer tiefgreifenden Sanierung der Wohnbauten wurden auch die Küchen und Bäder erneuert, die Grundrisse aber nur in einigen wenigen Gebäuden verändert. So finden sich in vielen Wohnungen noch immer sehr kleine Küchen. Die trotz dieser objektiv weniger attraktiven Wohnungs- und Wohnlageeigenschaften sehr gute Bewertung lässt sich teilweise durch die Merkmale der Bewohnerschaft – viele ältere, langjährige Mieter/innen – aber auch mit den Qualitäten der Wohnungs- und Siedlungserneuerung und vor allem dem hervorragenden Bewirtschaftungs- und Hauswartungskonzept dieses privaten Wohnbaueigentümers erklären.

| | | 3.2 Wichtigkeit von Wohnungs-, Siedlungs- und Wohnlageeigenschaften

Bezüglich verschiedener Eigenschaften der Wohnung, der Siedlung und der Wohnlage wurden die Haushalte nicht nur nach deren Bewertung (gut, eher gut, eher schlecht, schlecht), sondern gleichzeitig nach der subjektiven Wichtigkeit dieser Eigenschaften (wichtig, eher wichtig, weniger wichtig, nicht wichtig) befragt. Die nachfolgenden Prozentzahlen stellen die Durchschnittswerte aller Siedlungen dar, die betreffend Alter, Mietkosten und damit verbundenen Wohnungs-, Siedlungs- und Wohnlagequalitäten insgesamt sehr unterschiedlich sind.

Bei den Wohnungseigenschaften wird die Rangliste der Wichtigkeit von der Grösse der Zimmer (98%) angeführt, gefolgt von der Helligkeit/Besonnung (97%), der Ringhörigkeit/Hellhörigkeit, Ausstattungsqualität, Raumaufteilung und dem Erscheinungsbild mit je rund 95%. Für die Familienhaushalte rangieren Spielplätze und die Verkehrssituation im Wohnumfeld mit 94% respektive 93% als wichtigste Aspekte bezüglich Kinderfreundlichkeit.

Bei den Siedlungseigenschaften hat das Erscheinungsbild in der Reihenfolge der Wichtigkeit den höchsten Stellenwert. Es wird von rund 91% als wichtig eingestuft, gefolgt von der Gestaltung des Aussenraums (85%), der ökologischen Bauweise (83%), der architektonischen Gestaltung und der Regelung der Waschküchennutzung mit je 82%.



Ein gutes nachbarschaftliches Klima wird von rund drei Vierteln der Befragten aller Siedlungen als wichtig eingestuft und von 60% aller Befragten als ausgezeichnet oder gut bewertet.

In der Beurteilung der Wohnlage hinsichtlich des erreichbaren bzw. verfügbaren Angebots ist die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf für 96% und die gute Erreichbarkeit übriger Dienstleistungen für 90% der Befragten wichtig. Dass Naherholungsräume gut erreichbar sind, bezeichnen rund 88% als wichtig. Weniger wichtig sind die unmittelbare Nähe des kulturellen Angebots (62%) und von Restaurants/Cafés (56%).

Ebenfalls bewertet wurde die Verkehrsanbindung der Wohnlage. Dabei schwingt die Erreichbarkeit des Zentrums in der Wichtigkeitsskala mit 94% oben aus, gefolgt vom öffentlichen Verkehr und der Erreichbarkeit des Arbeitsorts, die für rund 92% respektive 90% wichtig sind. Für gut zwei Drittel ist das Parkplatzangebot im Quartier wichtig.

| | | 3.3 Wohnungsnutzung

Mit dem Frageblock zur «Nutzung der Wohnung» wurde versucht, a) die Bedeutung einzelner Räume für unterschiedliche Aktivitäten des Alltags nachzuzeichnen, b) die Qualitäten der am häufigsten genutzten, bevorzugten Räume zu beschreiben, c) allfällige Fluktuationen in der Wohnungsbelegung zu erfassen und d) Bezüge zwischen geplanten und durchgeführten Nutzungsänderungen und bestehenden Wohnungsmerkmalen zu erkunden. Die Resultate der rein quantitativ erfassten Bereiche c) und d) finden sich in den Fallstudien und werden hier nicht weiter ausgeführt.

Die Ergebnisse der Zuordnung verschiedener Aktivitäten zu einzelnen Räumen zeigen keine sehr aussagekräftigen Differenzierungen zwischen den verschiedenen Haushaltstypen. Dies hat unter anderem mit der Art der Frageformulierung zu tun, bei der die Befragten die wichtigste Nutzung der Räume, beispielsweise Küche, Wohnküche, Wohnen und Essen, Esszimmer selbst bezeichnen mussten. Auch bei gleichen oder sehr ähnlichen Grundrissen wurden die Räume unterschiedlich bezeichnet. Im überarbeiteten Haushaltsfragebogen wurde die Frage deshalb neu formuliert respektive mit Grundrisstypen ergänzt. Die Angaben aus den acht Fallstudien können aufgrund der vorliegenden Grundrisse in der Datenbank im Nachhinein neu zugeordnet werden.

Insgesamt zeigt sich, dass Wohnküchen und offene Koch-, Ess-, Wohnbereiche gegenüber dem klassischen Wohnzimmer zunehmend wichtiger werden. Diese Räume bilden das Zentrum des Wohnalltags. Schlafzimmer respektive Elternschlafzimmer werden von einem Fünftel der Haushalte auch als Büro, von einem Drittel für Freizeitaktivitäten wie Lesen, Musik hören, Fernsehen genutzt. Balkone sind beliebt, um dort auch zu essen (90%), Gäste zu empfangen (75%) oder sich Freizeitaktivitäten zu widmen (25%).



Einpersonenhaushalte nutzen das Wohnzimmer respektive Wohn-, Arbeitszimmer sehr multifunktional. Eher überraschend ist, dass 11% der Einpersonenhaushalte, welche über einen Balkon verfügen, dort auch – zumindest hin und wieder – schlafen.

Paarhaushalte bezeichnen häufiger einen Raum als Büro oder Büro/Schlafzimmer, der für Büro- aber auch Erwerbsarbeit genutzt wird. Ebenfalls häufiger wird von Paarhaushalten ein Raum als Gästezimmer oder Gästezimmer/Büro bezeichnet, der vorwiegend als Gästeschlafzimmer dient.

Familienhaushalte nutzen Wohnküchen bzw. Wohn-, Essbereiche für die vielfältigsten Aktivitäten. Kinder scheinen sich häufiger dort als im Kinderzimmer aufzuhalten. Als Schlafzimmer oder Elternschlafzimmer bezeichnete Räume werden in Familien von rund 20% auch für Büro- und Erwerbsarbeit genutzt. Ein «Gästezimmer/Büro» dient zwar vorwiegend als Gästeschlafzimmer (93%), aber auch für Haus- oder Büroarbeiten (64%), für Erwerbsarbeit (29%) oder für Freizeitaktivitäten.

Auch bei den Wohngemeinschaften sind die Wohnküchen respektive die Wohnzimmer/Wohn-Arbeitszimmer zentrale Räume für die Bandbreite der Alltagsaktivitäten. Nicht überraschend spielt hier das Schlafzimmer – in Wohngemeinschaften häufig der einzige wirklich private Raum – eine wichtigere Rolle. Dieser Raum wird dann auch als Büro (70%), zu Empfang und Übernachtung von Gästen (12%), für Hausarbeiten (33%) und für Freizeitaktivitäten (65%) genutzt.

Bezüglich des am häufigsten genutzten Raums, in dem die Befragten sich auch am wohlsten fühlen, erhalten Wohnküchen/Wohn-Essbereiche die meisten Nennungen. In den Antworten auf die offen formulierte Frage nach den wichtigsten Qualitäten des bevorzugten Raums werden in folgender Reihenfolge Helligkeit, Grösse/Möblierbarkeit, persönliche Gestaltung (Gemütlichkeit) und die Aussicht genannt.

| | | 3.4 Hindernisfreie Gestaltung der Wohnung/Siedlung

Die Antworten auf diesen Themenbereich waren wenig ergiebig und aussagekräftig. Obwohl 12% der Befragten problematische bauliche Hindernisse in ihrer Wohnung oder Siedlung identifizierten, ist die absolute Zahl der Nennungen teilweise sehr klein und lässt deshalb kaum Schlüsse zu. Deshalb wurde dieser Fragenkomplex im überarbeiteten Haushaltsfragebogen vereinfacht. Für Wohnsiedlungen, in denen dieser Themenbereich sehr wichtig ist, weil beispielsweise auch ältere und/oder behinderte Personen zu den Zielgruppen gehören, kann im Rahmen der zukünftigen Modularisierung auf differenzierte Instrumente zurückgegriffen werden. So können beispielsweise mittels der Checkliste zur Evaluation von Wohnanlagen bezüglich Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit sowie Befragungen der Bewohnerschaft zur subjektiven Einschätzung differenzierte Daten erhoben und detaillierte Aussagen gemacht werden.



3.5 Eignung der Wohnsituation für Jugendliche

In der Einschätzung, ob sich die Wohnsituation in den acht Fallbeispielen für Kinder oder Jugendliche eignet, fällt auf, dass die Siedlungen bezüglich Angemessenheit für Jugendliche kritischer beurteilt werden als für Kinder. Rund 31% der Befragten aller Siedlungen halten die jeweilige Wohnsituation für Jugendliche nur teils/teils, eher nicht oder überhaupt nicht geeignet, im Vergleich zu 21%, welche die jeweilige Wohnsituation für Kinder als weniger geeignet betrachten. Diese eher negative Bewertung der Wohnsituationen für Jugendliche ist allerdings schwer interpretierbar, da keine spezifischen Kriterien dazu erhoben oder Begründungen nachgefragt wurden. Zudem beruht diese Einschätzung nur auf Sicht der Erwachsenen. Die Jugendlichen selbst wurden dazu nicht befragt. Dies ist ein Themenbereich, in dem Forschungsbedarf grundsätzlicher Art besteht, um die Lebensgewohnheiten und Wohnweisen von Jugendlichen aus ihrer eigenen Sicht zu beleuchten.

4 Vergleichende Ergebnisse

4.1 Benchmarking

Die vergleichende Beurteilung von Wohnsiedlungen ist ein zentrales Ziel des Projekts QE Wohnen. Das dafür entwickelte Benchmarking ermöglicht es, die Bewertung verschiedener Dimensionen durch die Bewohner/innen in den evaluierten Siedlungen zu vergleichen. Zu diesem Zweck wurden Indizes konstruiert, welche die Beurteilung für Wohnung, Siedlung, Wohnlage, Nachbarschaft, Verwaltung und Hauswartung sowie das Preis-Leistungs-Verhältnis jeweils in einem Wert ausdrücken. Die Indizes liegen auf einer Werteskala von 1 bis 4, wobei 1 der besten und 4 der schlechtesten Beurteilung entspricht.

Die blaue Linie in den folgenden Abbildungen zeigt den Wert, den jede Siedlung bezüglich der einzelnen Dimensionen erreicht; die graue Linie zeigt den Durchschnittswert aller Siedlungen. Die horizontalen Balken am oberen und unteren Ende der Werteskala verweisen auf den besten bzw. schlechtesten erreichten Wert. Somit kann eingeschätzt werden, wo eine bestimmte Siedlung im Vergleich zur Gesamtheit liegt.

Da für die Pilotstudien absichtlich Siedlungen ausgewählt wurden, die sich hinsichtlich Alter, Zustand, Lage und Eigentümer unterscheiden, ist die Aussagekraft der Vergleiche eingeschränkt. Mit einer grösseren Zahl von Siedlungen in der Datenbank sollen in Zukunft im Benchmarking ähnliche Siedlungen miteinander verglichen werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen das Benchmarking für jede der acht Fallstudien.



Abbildung 1 Benchmarking Siedlung Grundgasse

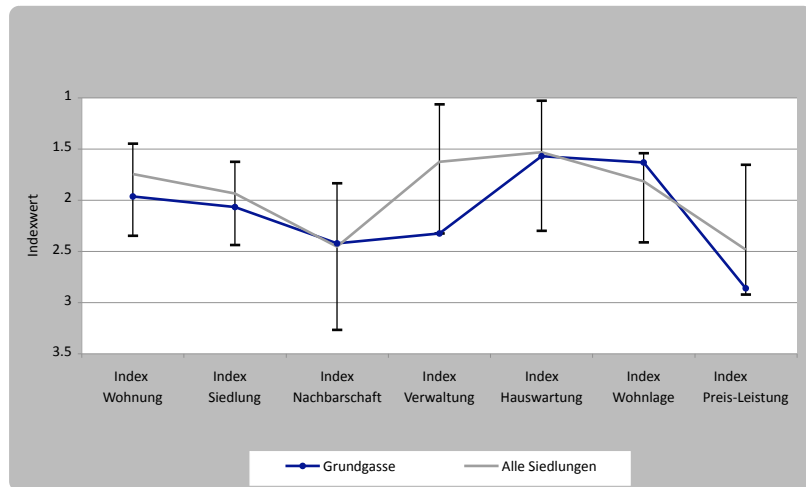


Abbildung 2 Benchmarking Siedlung Jasminweg

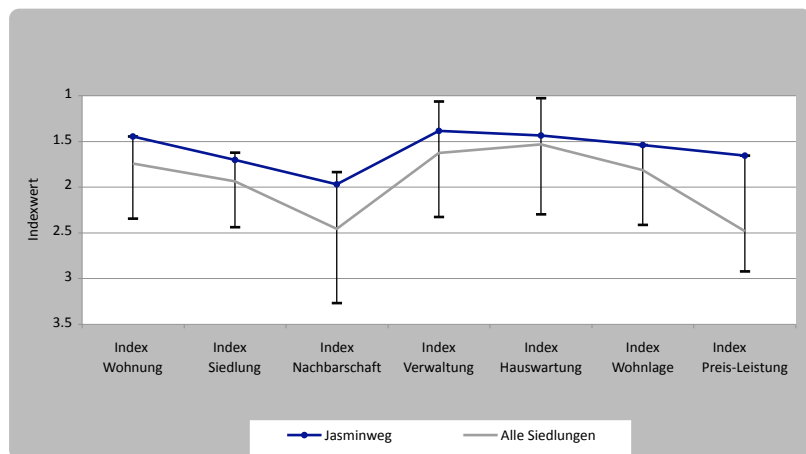


Abbildung 3 Benchmarking Siedlung Freihofstrasse

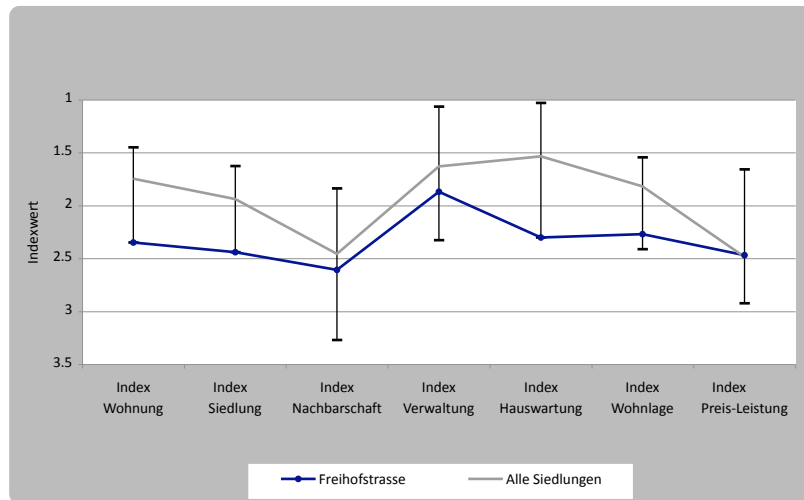


Abbildung 4 Benchmarking Siedlung «Am Eschenpark»

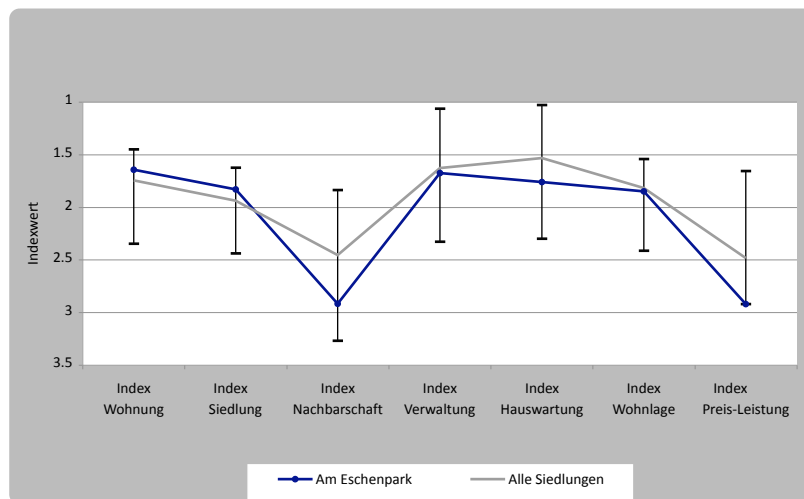


Abbildung 5 Benchmarking Siedlung Andreasark

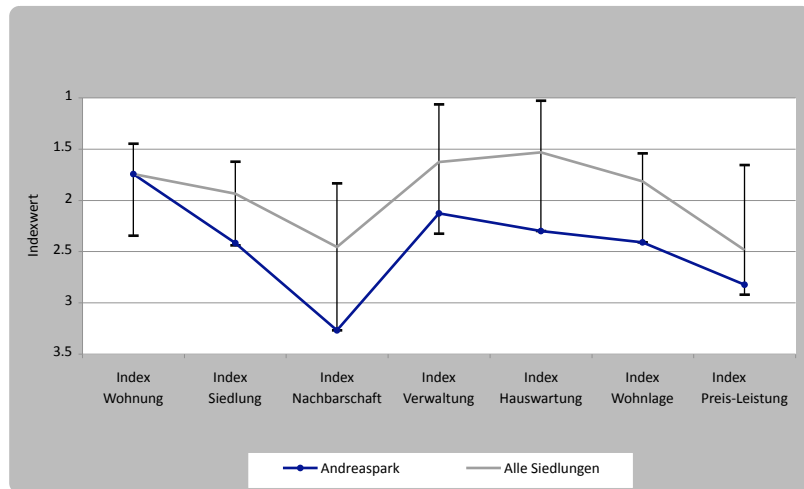


Abbildung 6 Benchmarking Siedlung Rosenbergstrasse

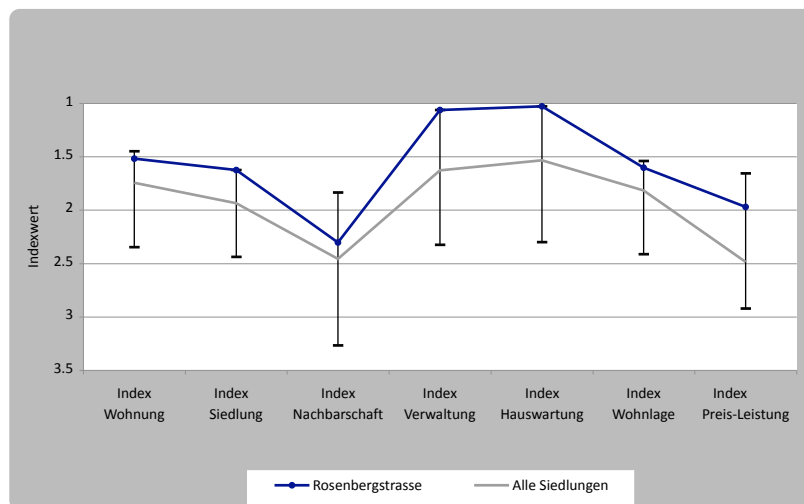


Abbildung 7 Benchmarking Siedlung Sagenhof

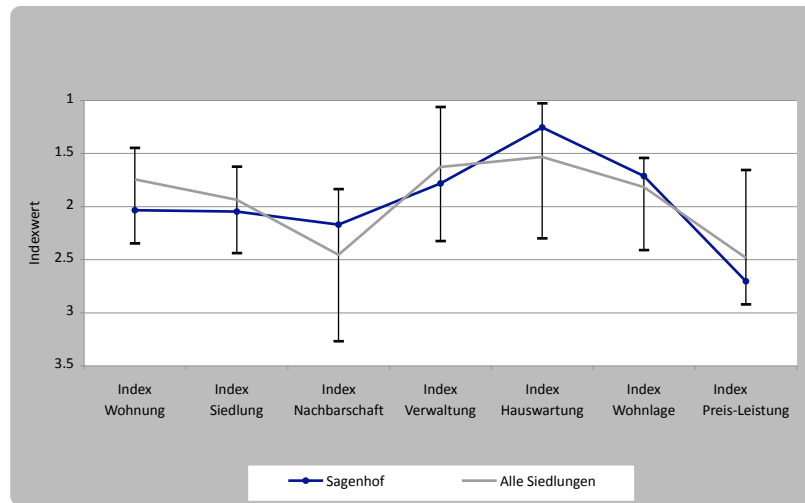
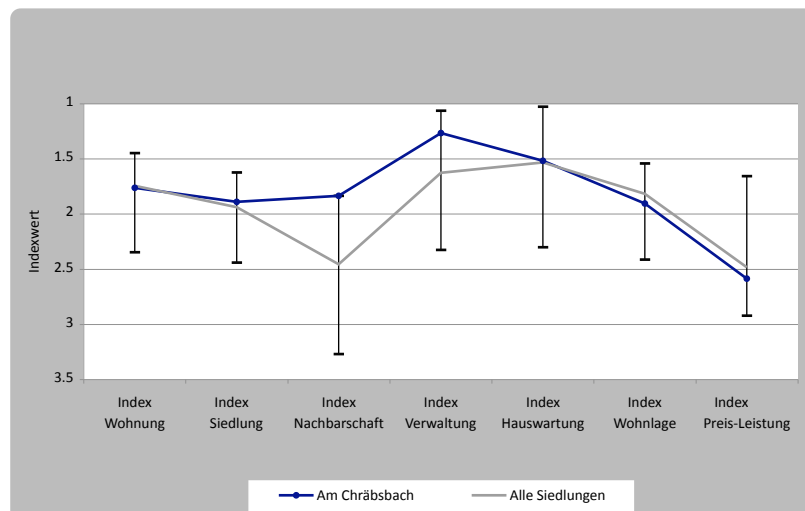


Abbildung 8 Benchmarking Siedlung Am Chräbsbach



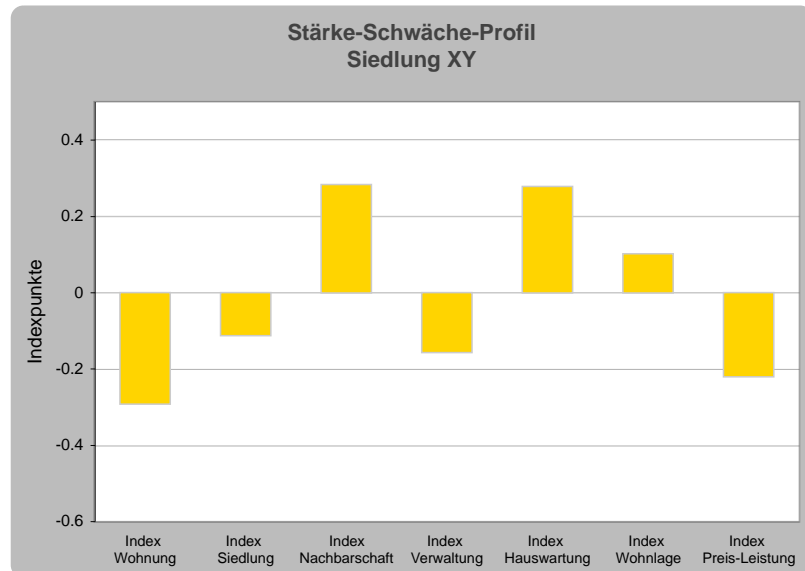
Weitere Darstellungen

Eine ergänzende Darstellung für die vergleichenden Indizes ist das Stärke-Schwäche-Profil. Darin werden die positiven bzw. negativen Abweichungen der einzelnen Indexwerte vom jeweiligen Durchschnittswert mit einem Säulendiagramm dargestellt. Dadurch wird sichtbar, wo eine Siedlung besser oder



schlechter als die Vergleichssiedlungen abschneidet, und wie stark diese Abweichung vom Durchschnitt ist.

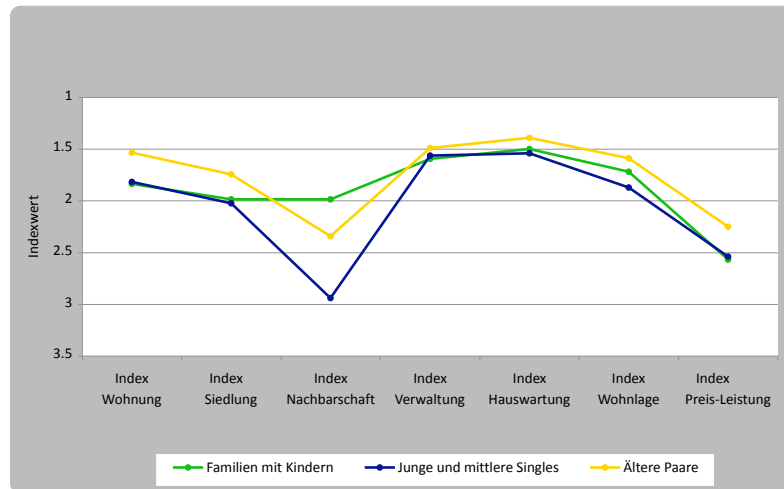
Abbildung 9 Stärke-Schwäche-Profil



Die vergleichenden Indizes können auch für andere Querschnittsanalysen verwendet werden. Im ersten Beispiel werden Ergebnisse für drei Lebensphasengruppen verglichen. Im zweiten Beispiel werden die Beurteilungen statustiefer Bewohnern/innen mit denjenigen statushoher Bewohner/innen verglichen.

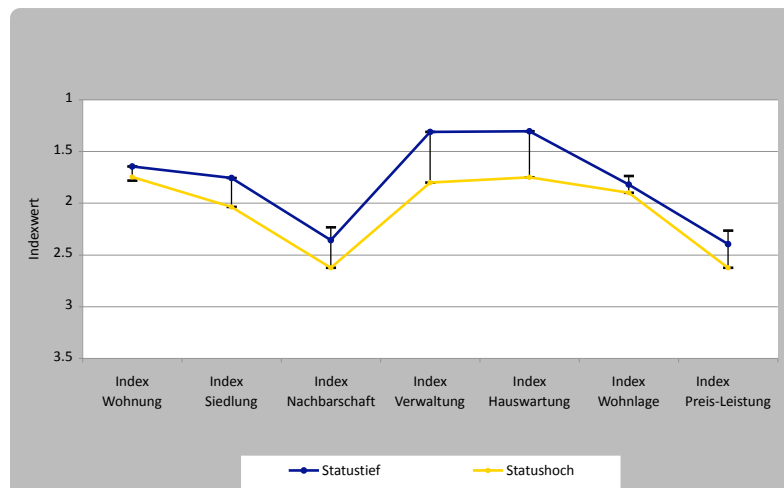
Von den älteren Paaren wurden alle Aspekte, mit Ausnahme der Nachbarschaft, am besten beurteilt (vgl. Abbildung 10). Familien mit Kindern und Einpersonenhaushalte jüngeren und mittleren Alters beurteilen beinahe alle Aspekte gleich. Ein grosser Unterschied besteht hauptsächlich bei der Nachbarschaft, die bei den Familien mit Kindern viel besser beurteilt wurde. Darin manifestiert sich, dass Familien mit Kindern häufig sehr viel intensivere nachbarschaftliche Kontakte pflegen als andere Haushaltstypen.

Abbildung 10 Benchmarking nach Lebensphasen



Statushohe Haushalte beurteilen, zumindest in unseren Fallbeispielen, ihre Wohnsituation durchwegs kritischer als statustiefe Haushalte. Darin kommen unterschiedliche Anspruchshaltungen zum Ausdruck. Statushohe Haushalte zahlen im Allgemeinen deutlich mehr für ihre Wohnungen und haben dafür einen grösseren Spielraum auf dem Wohnungsmarkt. Im Gegenzug sind ihre Erwartungen an Wohnung und Wohnumgebung höher.

Abbildung 11 Benchmarking nach Status



4.2 Faktoranalyse

Im Fragebogen wurden semantische Differenziale verwendet, um zu erfahren, wie die Wohnung, die Siedlung und die Wohnlage durch die Bewohner/innen charakterisiert werden. Mit einer Faktoranalyse konnten die wichtigsten Dimensionen bestimmt werden, die diese Charakterisierung repräsentieren. Für die Wohnungscharakterisierung konnten zwei Faktoren bestimmt werden. Bei der Siedlung und der Wohnlage sind es drei Faktoren. Mit diesen Faktoren kann ein Faktorraum aufgespannt werden, in dem die Siedlungen oder andere Vergleichsgrößen verortet und somit verglichen werden können.

In den folgenden Abbildungen werden die Siedlungen der Pilotstudien in den Faktorräumen für die Wohnung, die Siedlung und die Wohnlage abgebildet. Für die Siedlung und die Wohnlage sind nur die zwei wichtigsten Faktoren dargestellt.

Abbildung 12 Die Siedlungen im Faktorraum für die Wohnungscharakterisierung

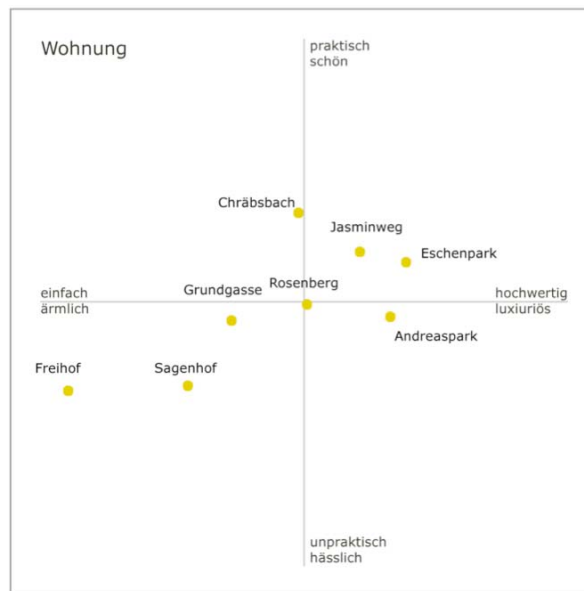
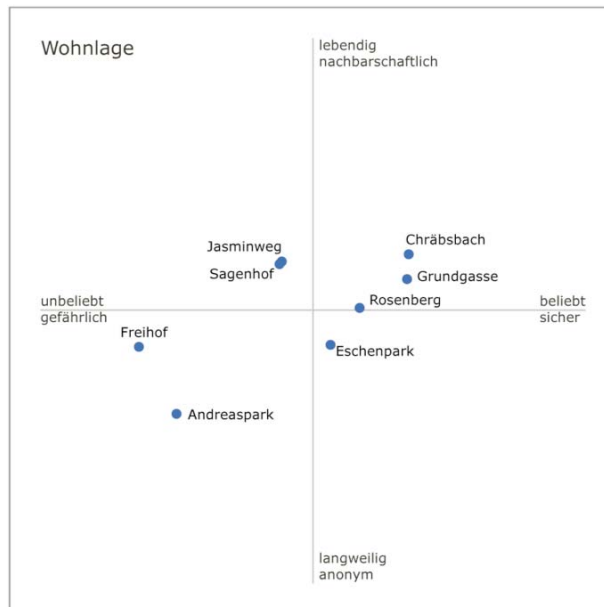


Abbildung 13 Die Siedlungen im Faktorraum für die Siedlungscharakterisierung



Abbildung 14 Die Siedlungen im Faktorraum für die Wohnlagecharakterisierung



4.3 Weitere vergleichende Analysen

Im folgenden Abschnitt werden einige weitere Ergebnisse der vergleichenden Analyse beschrieben. Diese Auswertungen beruhen auf den Daten aller Siedlungen. Es werden keine Resultate für einzelne Siedlungen präsentiert.

Die Ergebnisse bestätigen grösstenteils vorhandenes Wissen aus der Wohnforschung, was die Validität der Instrumente im Sinn einer Qualitätsprüfung aufzeigt. Die auf diesem Hintergrund «unerwarteten» Resultate lassen sich aufgrund der Besonderheiten der Pilotsiedlungen interpretieren: Einige Ergebnisse werden vor allem durch die Zusammensetzung der Bewohnerschaft beeinflusst, die hinsichtlich Alter, Einkommen, Status und Haushaltstyp zwischen den Siedlungen sehr unterschiedlich ist.

Umzugsabsichten

Den Erwartungen entsprechend beabsichtigen nur sehr wenige ältere Einpersonenhaushalte (ca. 7%) sowie ältere Paare (ca. 19%) in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Wenig überraschend ist auch, dass in Wohngemeinschaften lebende Personen mit 44% am häufigsten Umzugsabsichten hegen. Auffallend ist hingegen, dass die Werte für Familien mit Kindern (30%) und für junge und mittlere Paare (33%) annähernd identisch sind. Der Unterschied zu den jungen und mittleren Singles (39%) ist zwar deutlich, aber nicht sehr gross. Im Durchschnitt aller Lebensphasen erwägen 29% einen Umzug.

Es zeigt sich also auch in unseren Daten, dass ältere Personen weniger bereit sind umzuziehen als jüngere Personen. Ebenso bestätigt sich auch die Annahme, dass Wohngemeinschaften mobiler sind als Einperson- oder Familienhaushalte.

Alleinerziehende (23%) zeigen interessanterweise eine deutlich geringere Umzugsbereitschaft als Paarhaushalte mit Kind(ern) (33%). Möglicherweise zeigt sich in diesen Zahlen die schwierige Situation Alleinerziehender auf dem Wohnungsmarkt.

Die Umzugsabsichten in unserem Sample sind bei den höheren sozialen Schichten grösser als bei den tieferen sozialen Schichten. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass es sich bei den statushohen Haushalten um eine jüngere Bewohnerschaft ohne familiäre Bindung handelt. Generell scheint aber auch, dass statushohe Personen beruflich mobiler sind als statustiefe Personen.

Ein starker Zusammenhang besteht im Sample zwischen der Beurteilung der Verwaltung und den Umzugsabsichten. Je höher die Zufriedenheit mit der Verwaltung ausfällt, desto geringer ist der Haushaltsanteil mit Umzugsabsichten.

Eine vergleichbare Wechselwirkung besteht zwischen der Beurteilung des nachbarschaftlichen Klimas und den Umzugsabsichten: Der Anteil der Haushalte mit Umzugsabsichten ist bei denjenigen Haushalten, die das nachbarschaftliche Klima als schlecht einschätzen, sehr viel höher als bei Haushalten, die es positiver einschätzen.



Zwischen Umzugsabsicht und Wohndauer besteht ebenfalls ein signifikanter Zusammenhang. Mit längerer Wohndauer nehmen die Umzugsabsichten ab. Eine Ausnahme bilden Haushalte, die weniger als ein Jahr in der Siedlung wohnen. (Für diese Auswertung wurden nur Siedlungen, die älter als zehn Jahre sind, berücksichtigt.)

Auszugsgründe

Bei Einpersonenhaushalten jüngeren und mittleren Alters sind die am häufigsten genannten Gründe für einen möglichen Auszug der Wechsel der Arbeitsstelle, gefolgt von der Vergrößerung des Haushalts und einer zu teuren Wohnung. Auch bei den Paaren im jüngeren und mittleren Alter wird der Wechsel der Arbeitsstelle zusammen mit dem Erwerb von Wohneigentum am häufigsten genannt.

Bei älteren Personen stehen hingegen gesundheitliche Gründe, ein fehlender Lift, aber auch der Erwerb von Wohneigentum im Vordergrund. Bei Familien mit Kindern sind die wichtigsten Gründe eine Vergrößerung des Haushalts respektive eine zu kleine sowie eine zu teure Wohnung. Der Erwerb von Wohneigentum und ein schlechtes Wohnumfeld werden ebenfalls häufig genannt.

Insgesamt zeigt sich, dass Auszugsgründe eher nicht oder nur indirekt mit der Wohnsituation zusammenhängen. Dies trifft allerdings nicht zu, wenn beispielsweise aus gesundheitlichen Gründen oder bei einer Vergrößerung des Haushalts ein Verbleib in der Wohnung nicht möglich ist.

Wohnungsbezogene Gründe wie ein schlechter Bauzustand oder unzureichender Komfort werden auch genannt, stehen aber in der Gesamtauswertung nicht im Vordergrund. Dies gilt auch für allfällige Probleme mit dem Vermieter oder mit Nachbarn, die ebenfalls genannt wurden.

Haushalte aus höheren sozialen Schichten nannten neben dem bevorstehenden Erwerb von Wohneigentum ebenfalls sehr häufig eine zu teure Wohnung. Auch eine zu kleine Wohnung ist bei den höheren Statusgruppen ein wichtiger Grund, einen Umzug zu erwägen.

Betrachtet man die Siedlungen im Vergleich, manifestieren sich der bauliche Zustand, die Einschätzung des Preis-Leistungs-Verhältnisses, aber auch die Zusammensetzung der Bewohnerschaft hingegen sehr deutlich.

Preis-Leistungs-Verhältnis

Zwischen der Beurteilung des Preis-Leistungs-Verhältnisses einer Wohnung und der Mietkostenbelastung eines Haushalts besteht ein starker Zusammenhang. Mit erhöhter Mietkostenbelastung wird das Preis-Leistungs-Verhältnis tendenziell negativer eingeschätzt. Dies gilt sowohl für die objektive Mietbelastung (Anteil der Miete am Haushaltseinkommen) als auch für die subjektiv eingeschätzte Mietkostenbelastung, wobei der zuletzt genannte Zusammenhang noch deutlicher ausfällt. Der Bezug zwischen Haushaltseinkommen und der Beurteilung des Preis-Leistungs-Verhältnisses ist dagegen weniger klar. Haushalte mit hohem Einkommen schätzen jedoch das Preis-Leistungs-Verhältnis tendenzi-



ell negativer ein. Dies mag auf den ersten Blick überraschen. Ursache dafür dürften die sehr grossen Mietpreisunterschiede zwischen den Siedlungen der Fallstudien sein.

Dieses Ergebnis weist auf ein höheres Anspruchsniveau einkommensstarker Haushalte hin. Aufgrund der höheren Mietpreise sind diese Haushalte entsprechend anspruchsvoller. Dieser Zusammenhang zeigt sich auch bei der Beurteilung von Wohnungs- und Siedlungseigenschaften.

Eine signifikante Korrelation besteht zudem zwischen der Einschätzung des Preis-Leistungs-Verhältnisses und der Gesamtbewertung. Unzufriedene Bewohner erachten die Miete eher als zu hoch als zufriedene Bewohner.

Ein enger Bezug besteht zwischen subjektiv eingeschätzter und objektiver Mietbelastung. Dies bestätigt die Validität der beiden Fragen. Die Beurteilung der Mietbelastung stimmt demnach im Allgemeinen mit der tatsächlichen Mietbelastung überein. Im Weiteren nehmen die subjektive und die objektive Mietbelastung mit steigendem Einkommen ab, was nicht überrascht.

Beurteilung der Wohnlage

Die Auswahl unserer Pilotstudien hat zu dem eher überraschenden Ergebnis geführt, dass tiefere soziale Schichten ihre Wohngegend besser bewerten als die höheren sozialen Schichten. Dieser Befund ist sicher atypisch und dürfte auf die von den Bewohner/innen von eher hochpreisigen Neubausiedlungen in allerdings eher negativ oder zumindest ambivalent beurteilten Neubaugebieten in der Stadt Zürich zurückzuführen sein, wo die hier untersuchten Siedlungen mit statushoher Bewohnerschaft liegen.

Ältere Einzelpersonen und Paarhaushalte sind eher der Meinung, in einer angesehenen Wohngegend zu leben. In diesen beiden Lebensphasengruppen wurde die Wohngegend mit grosser Mehrheit sehr positiv beurteilt. Dies ist wahrscheinlich auch ein Effekt unseres Samples, da in den Pilotsiedlungen in weniger gut beurteilten Wohngebieten viel weniger ältere Bewohner/innen leben.

Wohnzufriedenheit und Wohndauer

Mit zunehmender Wohndauer nimmt die Zufriedenheit mit der Wohnsituation zu. Bei den Personen, die länger als fünf Jahre in der Siedlung wohnen, sind rund 84% sehr zufrieden oder zufrieden. Neuzuzüger mit einer Wohndauer unter einem Jahr weichen von dieser Tendenz ab. Bei dieser Gruppe beurteilen 94% ihre Wohnsituation positiv, davon sind 81% sogar sehr zufrieden. Das gleiche Muster zeigte sich auch beim Zusammenhang zwischen Umzugsabsichten und Wohndauer, wobei hier in der Analyse ebenfalls nur Siedlungen berücksichtigt wurden, die älter als 10 Jahre sind (siehe weiter oben).

Wichtigkeit der Nachbarschaft

Am wichtigsten ist eine gute Nachbarschaft für Familien mit Kindern. Für fast 90% dieser Gruppe ist ein guter nachbarschaftlicher Kontakt von Bedeutung. Bei den Einpersonenhaushalten steht die Wichtigkeit einer guten



Nachbarschaft in starker Abhängigkeit vom Alter. Während für ältere Einpersonenhaushalte eine gute Nachbarschaft mit knapp 80% fast genauso wichtig ist wie für Familien mit Kindern, hat sie für die jungen und mittleren Singles die geringste Bedeutung.

Hindernisfreie Gestaltung

Für rund 12% der Haushalte gibt es bauliche Hindernisse, die gegenwärtig ein Problem darstellen. Am häufigsten als problematisch beurteilt werden Treppen (58%), der Zugang zum Dachboden (57%) und der (fehlende) Lift (56%). Der Zugang zur Siedlung bzw. zum Haus wird von rund 46% dieser Haushalte kritisch beurteilt. Eher überraschend ist, dass Einschränkungen der Badezimmerbenutzung nur von 29% und Schwellen in der Wohnung sogar nur von 22% als problematisch beurteilt werden. Dabei zeigt sich, dass bauliche Hindernisse nicht nur für (ältere) Personen ein Problem darstellen, sondern auch für Familienhaushalte – beispielsweise bezüglich des mühsamen Zugangs zum Haus mit einem Kinderwagen.

5 Projektevaluation durch die Wirtschaftspartner

Nach Abschluss sämtlicher Fallstudien und der individuellen Präsentation der Ergebnisse wurde bei den Projektpartnern eine Projektevaluation und Bedarfsanalyse durchgeführt. Das vorliegende Instrumentarium stösst bei den Wirtschaftspartnern grundsätzlich nicht nur auf grosses Interesse, es wird sogar in Zukunft ein Bedarf für dessen regelmässigen Einsatz gesehen.

Nachfolgend eine Zusammenstellung der wichtigsten Nutzen, die das Evaluationsinstrumentarium für die beteiligten Unternehmen brachte:

- Fundierte Informationen zur Kundenzufriedenheit;
- Wissen über Mieterzusammensetzung;
- Beurteilung der subjektiven Einschätzung von Wohnqualitäten (als Ergänzung zur betriebswirtschaftlichen Gebäudebewertung durch Experten);
- Erhöhung der Mieterbindung;
- Vergleich von Annahmen/Planung und heutiger Situation;
- Entscheidungsgrundlagen und Inputs für Massnahmen (zum Beispiel bezüglich Sanierungsentscheiden, Leerständen etc.);
- «Frühwarnsystem» für ungünstige Entwicklungen;
- Vergleichsmöglichkeiten bezüglich unterschiedlicher Siedlungen (Benchmarking, Stärken-Schwächen-Profil);
- Hilfe für Investitions- und Finanzierungsentscheide;
- Unabhängigkeit Beurteilung;
- Wiederholbarkeit der Befragung.

Die Frage nach der Relevanz der einzelnen Module aus Sicht der Wirtschaftspartner ergab folgende Rückmeldungen: die Module «Bewohnerschaft



der Siedlung», «Preis-Leistungs-Verhältnis und Mietbelastung», «Beurteilung der Wohnung», «Beurteilung der Lage/des Standorts» und «Gesamtbewertung und Umzugsabsichten» wurden von der Mehrheit der beteiligten Partner alle als relevant eingestuft. Als nicht relevant wurden von der Swiss Re die Module «Wohnungsnutzung», «Nachbarschaft» und «Mobilität»; von der Pensimo Management AG das Zusatzmodul «Mitwirkungsmöglichkeiten» und von der ABZ das Zusatzmodul «Renovationsbedarf» angesehen. Dass das Modul «Siedlungsporträt» von drei Partnern als neutral eingeschätzt wird, ist wenig überraschend, da die meisten Verwaltungen in der Regel über ihre Siedlungen und deren Einbettung in das Quartier bereits Bescheid wissen (bzw. Bescheid wissen sollten).

5.1 Ergänzungs- bzw. Verbesserungsvorschläge

Die Projektpartner konnten sich auch bezüglich inhaltlicher Defizite bzw. gewünschter Verbesserungsvorschläge äussern. Es wurden keine inhaltlichen Defizite bemängelt. Der sehr ausführliche Fragebogen wurde tendenziell als zu umfangreich gewertet. Anbei eine stichwortartige Aufstellung der Wünsche, die in den Rückmeldungen deutlich wurden:

- Kurzzusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse inklusive konkreter Handlungsempfehlungen;
- Ableitung von Rückschlüssen und Empfehlungen auf den zukünftigen Wohnungsbedarf aus den Benchmarks.
- thematische Evaluationen in unterschiedlicher Tiefe;
- flexible Anpassung des Instrumentariums an die unterschiedlichen Kundenbedürfnisse der Wohnbauträger (ohne die geschätzte Standardisierung aufzugeben);
- Fragenblock zur Zahlungsbereitschaft für geplante Renovationsarbeiten (zum Beispiel Minergie, Balkon etc.);
- gewichtete Auswertung der einzelnen Module in Beziehung zur bisherigen Mietdauer;
- raschere Projektabwicklung,
- Einige wünschen einen ausführlichen Schlussbericht (das PDF-Dokument der PowerPoint-Präsentation als Endprodukt ist für die Mehrheit der Partner ausreichend).

Abschliessend wurden die Partner nach ihrer maximalen Zahlungsbereitschaft für eine umfassende Evaluation analog zum KTI-Projekt gefragt, (Beispiel: Siedlung mit 80 bis 100 Wohnungen). Die Betrag bewegt sich zwischen 15'000 bis 25'000 Franken. Dies entspricht in etwa den Cash-Beiträgen, die die Wirtschaftspartner für dieses Projekt beigesteuert haben.



6 Zwischenfazit und Folgerungen

Das Projekt kann insgesamt als sehr erfolgreich bezeichnet werden. Der Bedarf an Evaluationen bzw. standardisierten Mieterbefragungen ist – zumindest bei den Projektpartnern, die zu den wichtigsten Stakeholdern im schweizerischen Wohnungsmarkt gehören – auch in Zukunft vorhanden. Vor dem Hintergrund der fruchtbaren Zusammenarbeit mit den Wirtschaftspartnern und des positiven Fazits lassen sich die nachstehenden Schlussfolgerungen ableiten:

- Die im KTI-Projekt entwickelten Instrumente sollen in einem Nachfolgeprojekt in kundenorientierte Module überführt werden, die den Ergebnissen der Bedarfsanalyse und den Ergänzungs- respektive Verbesserungsvorschlägen der Wirtschaftspartner Rechnung tragen.
- Während der Forschungs- und Entwicklungsteil eines KTI-Nachfolgeprojekts vom ETH Wohnforum bearbeitet werden müsste, sollten die eigentlichen Mieterbefragungen von einer externen Institution bzw. Firma durchgeführt werden.
- Um aussagekräftige Benchmarks entwickeln und differenzierte vergleichende Analysen machen zu können, muss die Datenbasis vergrössert werden.

Da es nicht Aufgabe einer staatlichen Forschungsinstitution wie dem ETH Wohnforum ist, Evaluationen dieser Art in grosser Anzahl durchzuführen und die Produktpalette «QE Wohnen» zu vermarkten, soll ein auf Mieterbefragungen spezialisiertes Unternehmen gegründet werden. Das geplante Spin-Off-Unternehmen der ETH kann sich dabei auf die langjährige Forschungstradition des ETH Wohnforum abstützen. Seit mehr als 15 Jahren werden am ETH Wohnforum vertiefte Evaluationsprojekte von Wohnsiedlungen durchgeführt, wobei es sich hauptsächlich um innovative Ansätze im städtischen Wohnungsbau handelt. Die meist als Langzeitstudien angelegten Projekte befassten sich mit Aspekten der Mieterstruktur, der Einschätzung von Wohnungs-, Wohnumfeld- und Standortqualitäten sowie mit der verfügbaren nicht wohnungsbezogenen Infrastruktur und Aspekten des sozialen Austausches in den Siedlungen. Bereits in diesen Studien ging es auch darum, mittels mehrerer Befragungen und Erhebungen die Siedlungsentwicklungen seit Bezug nachzuzeichnen.

Eine weitere in den Jahren 2004 und 2007/2008 durchgeführte Studie des ETH Wohnforum erfasste die Einschätzung von Siedlungsqualitäten und Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Siedlungs- und Wohnumfeldsanierung der Grosssiedlung Schachenfeld in Widen mit rund 450 Wohnungen.

Ein weiteres Evaluationsprojekt war das zwischen 2006 und 2007 von Andreas Huber geleitete KTI-Projekt «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte». Dieses Forschungsprojekt untersuchte auf der Grundlage des Ansatzes der «Post Occupancy Evaluation» systematisch und ebenfalls aus Nutzersicht die Eignung von Wohnbauten und Wohnmodellen für ältere Personen. Die dort entwickelten Erhebungsinstrumente und Checklisten zur Bewertung der Wohnungen bezüglich Hindernisfreiheit, Altersgerechtigkeit und Dienstleistungsange-



bot könnten als zusätzliche Module in die Weiterentwicklung des Instrumentariums QE Wohnen integriert werden.

Die wichtigsten Grundlagen für das neue Spin-Off-Unternehmen wurden allerdings im nun abgeschlossenen Forschungsprojekt «Evaluationsinstrumentarium zur Qualitätsentwicklung des Wohnungsangebotes (QE Wohnen)» erarbeitet.

Gründer des neuen Unternehmens sind Dr. Andreas Huber und Marco Hoffmann, zwei langjährige Mitarbeiter des ETH Wohnforum. Ihre Erfahrungen und ihre Sach- und Methodenkompetenz im Bereich der Evaluationen von Wohnsiedlungen und Wohnprojekten für unterschiedliche Zielgruppen bilden den Hintergrund für ein zukunftssträchtiges, unabhängiges Unternehmen, das jedoch weiterhin mit dem ETH Wohnforum in Beziehung stehen wird. Während die Spin-Off-Firma in Zukunft die Mieterbefragungen durchführen wird, soll die durch künftige Evaluationen ständig erweiterte Datenbank dem ETH Wohnforum für grundlagenorientierte Forschungsprojekte und Publikationen nach wie vor zur Verfügung stehen – eine Win-Win-Situation für Unternehmen, Hochschule und Wirtschaftspartner.

Das folgende Kapitel beinhaltet grundsätzliche Überlegungen zur Vermarktung des entwickelten Evaluationsinstrumentariums.

| | 7 Marketingplan und Vertrieb

| | | 7.1 Marktübersicht

Der Wohnungsbau ist ein bedeutender Faktor der Schweizer Wirtschaft. Fast sechs Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung werden im Bau-sektor erwirtschaftet – im Wohnungswesen allein sind es etwa 2,5 Prozent.

Zwischen 1995 und 2007 wurden jährlich knapp 4'000 Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich über 23'000 Wohnungen gebaut. Insgesamt existierten im Jahr 2000 rund 230'000 reine Mehrfamilienhäuser sowie über 60'000 andere Wohngebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten. Rein hypothetisch beträgt die Marktkapazität für Mieterbefragungen rund 300'000 Objekte. Das tatsächliche Marktvolumen ist selbstverständlich wesentlich kleiner.

Im Jahr 2000 waren beinahe drei Viertel aller Wohnungen im Besitz von Privatpersonen, je knapp 5 Prozent im Besitz von Wohnbaugenossenschaften bzw. Immobiliengesellschaften. Den Rest teilten sich andere Eigentübertypen auf. Das Evaluationsinstrumentarium spricht hauptsächlich institutionelle Investoren, Personalvorsorgeeinrichtungen, Wohnbaugenossenschaften sowie die öffentliche Hand an. Diese kontrollierten im Jahr 2000 insgesamt rund 66'000 Mehrfamilienhäuser.



7.2 Marktbeurteilung

Trotz weltweiter Finanzkrise zeigt sich der schweizerische Immobilienmarkt Anfang 2009 in guter Verfassung. In den grossen Schweizer Städten herrscht eine beträchtliche Nachfrage nach Wohnungen. Die Neubauwohntätigkeit in Schweizer Grossstädten ist nach wie vor gross, dürfte aber aufgrund von Rezessionsängsten und Sättigungstendenzen in Zukunft leicht rückläufig sein. Für den Umbau- und Renovationsmarkt wird in Zukunft eher eine Zunahme erwartet.

Generell ist der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren sehr dynamisch geworden. Dies stellt die Wohnungsunternehmen vor grosse Herausforderungen, weil der Konkurrenzdruck steigen wird. Dabei werden Qualitätsanforderungen immer bedeutender. Viele Wohnungen entsprechen immer weniger den Ansprüchen der Mieter. An die Stelle von breitflächigen Investitionen treten kleinräumig angepasste und zielgruppenspezifische Bestandsentwicklungen. Neben der richtigen Einschätzung der Qualitäten des Makro- und des Mikrostandortes müssen Marktnischen entdeckt und zielgruppengerechte Konzeptionen abgeleitet werden, um sowohl Neubauprojekte als auch Erneuerungsprojekte zum Erfolg zu führen. Für die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands ist es unabdingbar, die Kundenbedürfnisse zu kennen. Diese können nur mit Mieterbefragungen erfasst werden.

7.3 Wichtigste Konkurrenten, Konkurrenzprodukte

Die in der Schweiz domizilierten Immobilienberatungsunternehmen sind hauptsächlich auf Markt- und Standortanalysen sowie Immobilienbewertungen ausgerichtet. Zum Teil bieten sie Mieterbefragungen an, doch diese gehören bei keinem Unternehmen zum Kerngeschäft. Auf die Durchführung systematischer Mieterbefragungen spezialisierte Unternehmen gibt es in der Schweiz (noch!) nicht.

In der Schweiz sind keine vergleichbaren Konkurrenzprodukte bekannt. In Österreich hat sich SORA auf Wohnzufriedenheitsstudien und Mieterbefragungen spezialisiert. Es handelt sich dabei allerdings um singuläre Befragungen, die nicht auf standardisierten Erhebungsinstrumenten beruhen.

In Deutschland ist eine der ersten Adressen für Mieterbefragungen das Institut für Markt-Umwelt-Gesellschaft (imug) in Hannover. Der von «imug» entwickelte Mietermonitor liefert Benchmarks zur Kundenzufriedenheit und Kundenbindung in der Wohnungswirtschaft. Das IFM Berlin ist ein weiterer Anbieter von Mieterbefragungen. In Hunderten von Studien mit vielfältigen Aufgabenstellungen hat es inzwischen über 500'000 Mieter zu ihren Wohnverhältnissen befragt.



7.4 Zielmärkte und Kundengruppen

Die wichtigsten Kundengruppen für Mieterbefragungen sind:

- institutionelle Investoren: Immobilienfonds, Baugesellschaften, Versicherungen, Personalvorsorgeeinrichtungen;
- gemeinnützige Wohnbauträger: Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, gemeinnützige Vereine;
- öffentliche Hand: Gemeinde, Kanton;
- Architekten;
- Immobilienentwickler;
- grosse private Wohneigentümer.

Die bereits weiter oben erwähnte Bedarfsanalyse hat einen wachsenden Bedarf an Evaluationen dieser Art ergeben. So rechnet beispielsweise Swiss Life Property Management mit ca. fünf Aufträgen pro Jahr. Die Credit Suisse sieht als rasch umsetzbar die projektbasierte Zusammenarbeit und Erhebungen nach Sanierungsmassnahmen vor. Die Swiss Re erwartet mit steigenden Leerstandsquoten ebenfalls einen wachsenden Bedarf an Evaluationen, nicht nur für Wohnimmobilien, sondern auch im Bereich von Gewerbeflächen.

Geographisch sollen die Mieterbefragungen vorerst auf die deutschsprachige Schweiz fokussiert bleiben. Später sollen sie auch in Deutschland und Österreich angeboten werden. Ein Franchising für andere Sprachregionen ist eine weitere Option.

7.5 Markteinführungsstrategie

Für die Markteinführung der Produkte ist ein fließender Übergang vom ETH Wohnforum auf das neue Spin-Off-Unternehmen vorgesehen. Bis Mitte 2009 werden allfällige Evaluationsaufträge noch im Namen des ETH Wohnforum durchgeführt. Das neue Spin-Off-Unternehmen wird frühestens am 1. Juli 2009 operativ tätig. Im Falle eines KTI-Nachfolgeprojekts wird es als externer Projektpartner die Mieterbefragungen durchführen.

Als Marketingmassnahmen werden ein Firmenporträt und spezifische Produktprospekte entwickelt, welche die Dienstleistungen des Spin-Off-Unternehmens sowie die wichtigsten Nutzen und Vorteile für die Kunden beschreiben. Im Rahmen des KTI-Nachfolgeprojekts werden hauptsächlich Aufträge der bisherigen Partner des QE Wohnen und der Partner des KTI-Projekts «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte» erwartet.

In einer zweiten Phase sollen weitere spezifische Kundengruppen angesprochen werden (zum Beispiel Betriebsunternehmen von Seniorenresidenzen, Immobilienfonds, Baugesellschaften, Versicherungen, Pensionskassen usw.). Tagungen und Anlässe, die sich an die ausgewählten Zielgruppen richten (z.B. Verband der Immobilien-Investoren [VIV], Vereinigung Zürcher Immobilienun-



ternehmen [VZI] etc.) bieten weitere Möglichkeiten, die Produktpalette bekannt zu machen.

Die von Vertretern der KTI angeregte Eingabe eines Nachfolgeprojekts zum «QE Wohnen» bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für eine Fortsetzung der Forschung und Entwicklung einerseits und die erfolgreiche Markteinführung der Evaluationsinstrumente andererseits.

| | 8 Nachfolgeprojekt «QE Wohnen II»

| | | 8.1 Ziele und Inhalte

Für das Nachfolgeprojekt «QE Wohnen II» werden folgende Forschungsziele formuliert:

- Instrumentarium QE Wohnen in die breitere Anwendung führen;
- Modularisierung des Instrumentariums zum flexiblen Einsatz ⇒ Kunden- bzw. Bedürfnisorientierung. Die Evaluationen sollen kundenorientiert durchgeführt und bedarfsgerecht angepasst werden können. Dabei sollen die Daten dennoch sinnvoll verglichen werden können.
- Integration der Instrumentarien aus dem KTI-Projekt «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte» (Bewohnerbefragung, Dienstleistungsfragebogen, bauliche Checkliste, diverse Gesprächsleitfäden für Fokusgruppeninterviews etc.) ⇒ Erweiterung des Geschäftsfeldes;
- Ausdifferenzierung der Analyse (Kategorien etc.); Erhöhen der Plausibilität und der vergleichenden Einordnung der Kennzahlen des Benchmarking/Rating;
- Testen des modularen Instrumentariums in mehreren Siedlungen;
- Erweiterung und Ausdifferenzierung der Datenbank.

Um zur gewünschten Modularisierung der Instrumente zu gelangen, sind folgende Entwicklungsschritte nötig:

- Definition von Kernmodulen und ergänzenden Modulen (Standardisierung und Flexibilisierung des Instrumentariums müssen ins Gleichgewicht gebracht werden);
- Reorganisation der Forschungsdatenbank (Relationale mySQL-Datenbank);
- Anpassung der Auswertungsinstrumente: SPSS-Syntax muss an die modularisierte Form des QE Wohnen angepasst werden (Anpassung und Ergänzung der Variablen, Neuprogrammierung der Kategorien für die Auswertung und Vergleiche);
- Instrumentendatenbank: strukturierte Ablage aller Fragen/Variablen, Fragebatterien, Checklisten, Leitfäden, Indizes etc.



8.2 Projektorganisation, Kosten, Termine

Projektleitung

Dr. Margrit Hugentobler, Soziologin, ETH Wohnforum – ETH CASE

Projektmitarbeit

Dr. Andreas Huber, Sozialgeograph, ETH Wohnforum – ETH CASE /
Christoph Craviolini, dipl. Geograph, ETH Wohnforum – ETH CASE

Externer Partner

«QEW GmbH» (prov. Firmenname)

Dr. Andreas Huber, Sozialgeograph; Marco Hoffmann, dipl. Geograph

Eine weitere Zusammenarbeit mit den interessierten bestehenden Wirtschaftspartnern und allfälligen zusätzlichen Partnern wird angestrebt. Die Wirtschaftspartner stellen eine (oder mehrere) Siedlungen als Fallbeispiele zur Verfügung und leisten einen inhaltlichen Input im Rahmen von zwei Workshops. Die KTI beteiligt sich finanziell und beratend am Projekt.

Kosten

Cash-Beitrag pro Wirtschaftspartner: 15'000 – 20'000 CHF
(je nach Siedlungsgrösse)

Eigenleistungen pro Wirtschaftspartner: 5'000 CHF

Kostenbeispiel

Annahme 6 Partner (bzw. 6 Fallstudien):

Beitrag Wirtschaftspartner: ca. 120'000 – 150'000 CHF (inkl. Eigenleistungen)

Beitrag KTI: ca. 120'000 CHF

Gesamtkosten: ca. 240'000 – 270'000 CHF

Termine

Projekteingabe: spätestens 20. Mai 2009 (für KTI-Evaluationssitzung am 4. Juni 2009)

Projektstart: 1. Juli 2009

Projektlaufzeit

Ca. 15 Monate (abhängig von der Anzahl Fallstudien)



9 Anhang

9.1 Kommentar zum Anhang

Im Anhang A findet sich der überarbeitete Haushaltsfragebogen, der bei Bedarf für zukünftige Evaluationen modularisiert wird.

Anhang B enthält Zusatzmodule zu folgenden Themen, die auf Wunsch der Wirtschaftspartner entwickelt wurden: Einzugsgründe (bei neueren Siedlungen), Renovationsbedarf (bei älteren, vor einer Sanierung stehenden Siedlungen), Beurteilung der Komfort- oder Bedarfslüftung (in Siedlungen mit Minergie-Standard), Mitwirkung der Bewohnerschaft im Siedlungsleben (Siedlungen von Wohnbaugenossenschaften mit Siedlungskommissionen und Mitspracherecht). Für zukünftige Evaluationen können nach Bedarf weitere Zusatzmodule entwickelt werden.

Anhang C beinhaltet je einen Fragebogen, um Einzugs-, Wegzugs- oder siedlungsinterne Umzugsgründe zu erfassen. Die Entwicklung dieser Instrumente sind im KTI-Projekt vorgesehen «deliverables», die jedoch im Rahmen des Projekts noch nicht eingesetzt wurden. Diese Fragebogen stehen den Wirtschaftspartnern zur Verfügung und können von den jeweiligen Bewirtschaftungsfirmen an zuziehende, wegziehende oder innerhalb einer Siedlung umziehende Haushalte versandt werden. Die periodische Auswertung der Fragebogen kann durch die Bewirtschaftungsfirmen selbst oder – auf Wunsch – durch die Spin-Off-Firma der ETH durchgeführt werden.

Anhang D enthält das Formular zur Beschreibung der Wohnungs-, Gebäude-, Siedlungs- und Standortmerkmale der zu evaluierenden Siedlung. Die Gesamtheit der hier erhobenen Kenndaten ergibt eine Art Siedlungsportrait respektive einen Objektbeschrieb, zu dem die Einschätzungen durch die Bewohnerschaft in Bezug gesetzt werden. Die Informationen stammen aus unterschiedlichen Quellen: Mieterspiegel, Lageplan und Grundrisstypen, einem elektronischen Vermieterfragebogen und einer Einschätzung durch das Evaluationsteam. Das im Rahmen des KTI-Projekts entwickelte elektronische Eingabeformular zu Wohnungs-, Gebäude- und Siedlungsdaten wird in Zukunft vereinfacht. Die Gesamtheit dieser Kennzahlen bildet die Grundlage zur Entwicklung einer Siedlungstypologie betreffend Wohnungs-, Siedlungs-, Wohnlagemerkmalen und Eigentübertyp, welche dazu dient, in künftigen Evaluationen ähnliche Siedlungstypen miteinander vergleichen zu können.

Um die Repräsentativität der an einer Evaluation teilnehmenden Haushalte bezüglich der Gesamtbewohnerschaft einer Siedlung analysieren zu können, sollen nach Möglichkeit weiterhin die soziodemographischen Merkmale der Bewohnerschaft mittels eines weiteren Vermieterfragebogens erhoben werden. Auf Wunsch kann jedoch darauf verzichtet oder mit der jeweiligen Gemeindeverwaltung abgeklärt werden, ob aktualisierte soziodemographische Kenndaten betreffend der Haushalte in einem Wohnobjekt in aggregierter Form gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden können.



Haushaltsbefragung zum Thema Wohnen und Wohnqualität

Einzug und Umzug

1. Wann sind Sie in Ihre gegenwärtige Wohnung eingezogen?

Monat _____ Jahr _____

2. Sind Sie innerhalb dieses Hauses bzw. dieser Siedlung umgezogen?

Ja 1
Nein 2

3. Wo haben Sie vor Ihrem Umzug in dieses Haus bzw. diese Siedlung gewohnt?

Postleitzahl _____
Ort _____
Land _____

4. Wie häufig sind Sie in den letzten fünf Jahren umgezogen (ohne haus- oder siedlungsinterne Umzüge)?

Nur eine Antwort ankreuzen.
Kein Umzug 1
1 Umzug 2
2 Umzüge 3
3 Umzüge 4
4 und mehr Umzüge 5

Beurteilung der Wohnung

5. Wie beurteilen Sie die Fläche Ihrer Wohnung?

Wählen Sie diejenige Aussage aus, die auf Ihre Wohnsituation am besten zutrifft.
Nur eine Antwort ankreuzen.

Die Wohnung bietet mehr Platz als nötig. 1
Die Wohnfläche ist genau richtig. 2
Die Wohnung ist eher etwas eng. 3
Die Wohnung ist zu klein. 4

6. Wie beurteilen Sie die Anzahl der Zimmer in Ihrer Wohnung?

Wählen Sie diejenige Aussage aus, die auf Ihre Wohnsituation am besten zutrifft.
Nur eine Antwort ankreuzen.

Die Wohnung hat mehr Zimmer als benötigt. 1
Die Anzahl der Zimmer ist genau richtig. 2
Die Wohnung hat eher zu wenig Zimmer für meine/unsere Bedürfnisse. 3

7. Wie beurteilen Sie die folgenden Eigenschaften Ihrer Wohnung?

1. Beurteilen Sie **jede** der folgenden Eigenschaften Ihrer Wohnung.
2. Geben Sie auch für **jede** Eigenschaft an, wie wichtig diese für Sie ist.

	Wie beurteilen Sie ...?					Wie wichtig ist für Sie ...?				
	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	sehr schlecht	wichtig	eher wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig	gar nicht wichtig
Erscheinungsbild der Wohnung insgesamt	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Grösse der Zimmer	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Grundriss (Raumaufteilung)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Ausstattungsqualität (Materiabwahl, Apparaturen)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Helligkeit/Besonnung der Wohnung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Aussicht	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Möblierbarkeit	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Schallsolation zwischen den Wohnungen (Rughörigkeit)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Schallsolation innerhalb der eigenen Wohnung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Streckdosen, Telefon-/Kabelanschlüsse	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

8. Wie beurteilen Sie die folgenden Aspekte Ihrer Wohnung?

1. Beurteilen Sie **jeden** der folgenden Aspekte Ihrer Wohnung.
2. Geben Sie auch für **jeden** Aspekt an, wie wichtig dieser für Sie ist.

	Wie beurteilen Sie ...?				Wie wichtig ist für Sie ...?				
	gut	eher gut	eher schlecht	nicht vorhanden	wichtig	eher wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig	
Küche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Badezimmer	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Separates WC	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Privater Aussenraum (Balkon, Terrasse, Gartenstzplatz)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Stauraum in der Wohnung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Private Abstellräume (Keller, Dachgeschoss)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

9. Wie beurteilen Sie das Preis-Leistungs-Verhältnis Ihrer Wohnung?

Kreuzen Sie diejenige Aussage an, die Ihrer Meinung nach am besten zutrifft. Nur eine Aussage ankreuzen.

- Der Mietpreis ist für diese Wohnung zu tief. 1
- Der Mietpreis ist für diese Wohnung eher tief. 2
- Der Mietpreis ist für diese Wohnung angemessen. 3
- Der Mietpreis ist für diese Wohnung eher hoch. 4
- Der Mietpreis ist für diese Wohnung zu hoch. 5

10. Wie hoch ist der Anteil der Monatsmiete (inklusive Nebenkosten) am Netto-Einkommen Ihres Haushalts?

Netto-Haushaltseinkommen = Summe der monatlichen Lohneinnahmen aller Mitglieder des Haushalts. Nur eine Antwort ankreuzen.

- Weniger als 20% 1
- Zwischen 20% und 29% 2
- Zwischen 30% und 39% 3
- 40% oder mehr 4

11. Wie stark fühlen Sie sich durch die Mietkosten Ihrer Wohnung belastet?

Kreuzen Sie diejenige der folgenden Aussagen an, die Ihrer Meinung nach am besten zutrifft. Nur eine Aussage ankreuzen.

- Ich fühle mich stark belastet. 1
- Ich fühle mich eher stark belastet. 2
- Ich fühle mich eher wenig belastet. 3
- Ich fühle mich nicht belastet. 4

12. Wie würden Sie Ihre Wohnung mit Hilfe der nachstehenden 10 Gegensatzpaare beschreiben?

Beispiel für das Ausfüllen: Wenn Sie z.B. Ihre Wohnung als *sehr hell* oder *hell* beurteilen, machen Sie Ihr Kreuz unter dem Pfeil, der nach links zeigt. Wenn Sie Ihre Wohnung als *dunkel* oder *sehr dunkel* beurteilen, dann machen Sie Ihr Kreuz unter dem Pfeil, der nach rechts zeigt. Je heller sie Ihnen erscheint, desto weiter links platzieren Sie Ihr Kreuz. Je dunkler sie Ihnen erscheint, desto weiter rechts machen Sie Ihr Kreuz.

	←	weder/ noch	→	
hell	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dunkel
eng	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	geräumig
einfach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	hochwertig
praktisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	unpraktisch
modern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	altmodisch
schön	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	hässlich
laut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ruhig
ärmlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	luxuriös
speziell	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	gewöhnlich
abgenutzt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	neu

Beurteilung von Haus und Siedlung

13. Wie beurteilen Sie die folgenden Eigenschaften Ihres Hauses bzw. Ihrer Siedlung?

1. Beurteilen Sie **jede** der folgenden Eigenschaften Ihres Hauses bzw. Ihrer Siedlung.
2. Geben Sie auch für **jede** Eigenschaft an, wie wichtig diese für Sie ist.

	Wie beurteilen Sie ...?				Wie wichtig ist für Sie ...?			
	gut	über gut	schlecht	schlecht nicht	wichtig	weniger wichtig	wichtig	nicht wichtig
Treppenhaus	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Beleuchtung im Treppenhaus	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Regelung der Waschküchennutzung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Sauberkeit der Waschküche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Architektonische Gestaltung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ökologische Bauweise	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Gestaltung des Außenraums	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Außenbeleuchtung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Erscheinungsbild Haus/Siedlung insgesamt	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

14. Wie beurteilen Sie die folgenden Einrichtungen in Ihrem Haus bzw. Ihrer Siedlung?

1. Beurteilen Sie **jede** der folgenden Einrichtungen Ihres Hauses bzw. Ihrer Siedlung.
2. Geben Sie auch für **jede** Einrichtung an, wie wichtig diese für Sie ist.

	Wie beurteilen Sie ...?				Wie wichtig ist für Sie ...?			
	gut	über gut	schlecht	nicht vorhanden	wichtig	weniger wichtig	wichtig	nicht wichtig
Gemeinschaftsraum	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Zusätzliche Räume (Arbeit, Hobbies etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Veloabstellplätze	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Sitzgelegenheiten, Grill/Picknick-Plätze etc. im Außenraum	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Siedlungseigene Parkplätze	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

15. Haben Sie zusätzlich zu Ihrer Wohnung einen Raum (Garage ausgenommen) in Ihrem Haus, in der Siedlung oder in der unmittelbaren Nachbarschaft gemietet?

- Ja 1 Zweck: _____ → falls ja, weiter zu Frage 17
Nein 2

16. Wären Sie interessiert daran, einen zusätzlichen Raum ausserhalb Ihrer Wohnung zu mieten, falls ein solches Angebot bestünde?

Nur eine Antwort ankreuzen.

- Ja, sofort 1
Vielleicht 2
Nein, es besteht kein Bedarf 3

17. Wie würden Sie Ihr Haus bzw. Ihre Siedlung mit Hilfe der nachstehenden 13 Gegensatzpaare beschreiben?

Beispiel für das Ausfüllen: Wenn Sie z. B. Ihre Siedlung als *sehr ruhig* oder *ruhig* beurteilen, machen Sie Ihr Kreuz unter dem Pfeil, der nach links zeigt. Wenn Sie Ihre Siedlung als *laut* oder *sehr laut* beurteilen, dann machen Sie Ihr Kreuz unter dem Pfeil, der nach rechts zeigt. Je *ruhiger* sie Ihnen erscheint, desto weiter links platzieren Sie Ihr Kreuz. Je *lauter* sie Ihnen erscheint, desto weiter rechts machen Sie Ihr Kreuz.

	←		→		
	weder/		noch		
ruhig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	laut
schön	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	hässlich
vernachlässigt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	gepflegt
alt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	jung
grün	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	grau
altmodisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	modern
langweilig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	lebendig
kinderfeindlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kinderfreundlich
abwechslungsreich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	eintönig
nachbarschaftlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	anonym
sicher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	unsicher
ärmlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	luxuriös
beliebt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	unbeliebt

18. Gibt es noch etwas, das Sie zur Beurteilung Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses/Ihrer Siedlung hinzufügen möchten?

Zusammenleben in der Nachbarschaft

19. Wie beurteilen Sie das Zusammenleben mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn?

Bewerten Sie **jede** der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie **zutrifft, eher zutrifft, eher nicht zutrifft** oder **nicht zutrifft**. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie **weiss nicht** an.

	trifft zu	trifft eher zu	trifft nicht zu	weiss nicht
Man kennt und grüsst sich im Haus.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich habe nicht viel mit anderen Bewohner/innen zu tun.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich treffe mich oft mit Nachbarn des Hauses oder der Siedlung.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Man hilft sich gegenseitig aus.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich wünsche mir mehr Kontakt zu anderen Bewohner/innen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

20. Wie würden Sie das nachbarschaftliche «Klima» in Ihrem Haus bzw. in der Siedlung insgesamt beurteilen?

Nur eine Antwort ankreuzen.

ausgezeichnet	<input type="checkbox"/> 1
gut	<input type="checkbox"/> 2
mittelmässig	<input type="checkbox"/> 3
nicht besonders gut	<input type="checkbox"/> 4
schlecht	<input type="checkbox"/> 5

21. Wie wichtig ist Ihnen ein guter nachbarschaftlicher Kontakt mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern?

Nur eine Antwort ankreuzen.

wichtig	<input type="checkbox"/> 1
eher wichtig	<input type="checkbox"/> 2
eher unwichtig	<input type="checkbox"/> 3
nicht wichtig	<input type="checkbox"/> 4

22. Wie häufig fühlen Sie sich durch Nachbarn gestört?

Geben Sie für **jede** der folgenden möglichen Konfliktursachen an, ob Sie **sehr häufig, eher häufig, selten** oder **nie** auftreten.

	sehr häufig	eher häufig	selten	nie
Lärm (Musik etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Kinderlärm	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Geruchsbelästigungen (z.B. durch Rauchen, Kochen, Grillen)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Reklamationen durch Nachbarn	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Waschküchenbenutzung (z.B. betreffend Waschtage, Sauberkeit)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Anderere: _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

Wohnungsverwaltung und Hauswartung

23. Wie beurteilen Sie die Wohnungsverwaltung respektive die Hauswartung?

Bewerten Sie **jede** der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie **zutrifft, eher zutrifft, eher nicht zutrifft** oder **nicht zutrifft**. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie **weiss nicht** an.

	trifft zu	trifft eher zu	trifft nicht zu	weiss nicht
Die Mitarbeiter/innen der Verwaltung sind freundlich und zuvorkommend.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Die Mieter/innen werden gut informiert.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Anfragen und Probleme werden in angemessener Zeit erledigt.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Für alle notwendigen Instandhaltungs-massnahmen (Reparaturen etc.) wird gesorgt.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Der Hauswart/die Hauswartin ist freundlich und zuvorkommend.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Der Hauswart/die Hauswartin sorgt für Ordnung und Sauberkeit in der Siedlung.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

24. Wissen Sie in der Regel, an wen Sie sich für eine bestimmte Frage oder ein bestimmtes Problem wenden müssen?

Ja 1
Nein 2

25. Gibt es etwas, das der Eigentümer/die Verwaltung bezüglich Wohnung, Haus oder Service Ihrer Meinung nach verbessern sollte?

Beurteilung Ihrer Wohnlage

26. Wie beurteilen Sie das für Sie erreichbare bzw. verfügbare Angebot?

1. Beurteilen Sie **jeden** der folgenden Aspekte.
2. Geben Sie auch für **jeden** Aspekt an, wie wichtig er für Sie ist.

	Wie beurteilen Sie ...?				Wie wichtig ist für Sie ...?			
	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	wichtig	eher wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig
Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Übriges Dienstleistungsangebot (Post, Bank, Arzt etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Angebote an Restaurants, Cafés, Bars etc.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Kulturelles Angebot (Kino, Theater, Konzerte etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Nähe und Angebot von Naherholungs-räumen (Parks, Wald, Gewässer etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

27. Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Quartiers?

1. Beurteilen Sie **jeden** der folgenden Aspekte.
2. Geben Sie auch für **jeden** Aspekt an, wie wichtig er für Sie ist.

	Wie beurteilen Sie ...?				Wie wichtig ist für Sie ...?			
	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	wichtig	eher wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig
Angebot des öffentlichen Verkehrs	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Erreichbarkeit der Autobahn	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Parkplatzangebot im Quartier	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Erreichbarkeit Ihres Arbeitsorts	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Erreichbarkeit des Stadt- bzw. Regionalzentrums	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

28. Nachstehend finden Sie eine Reihe von Aussagen. Geben Sie für jede Aussage an, wie sehr diese Ihrer Meinung nach für Ihre Wohngegend zutrifft.

Bewerten Sie **jede** der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie **zutrifft**, **eher zutrifft**, **eher nicht zutrifft** oder **nicht zutrifft**. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie **weiss nicht** an.

	trifft zu	trifft eher zu	trifft nicht zu	weiss nicht
Meine Wohnung liegt in einer angenehmen Wohngegend.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Vandalismus ist ein Problem im Quartier.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich habe Angst vor Einbrüchen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich fühle mich durch den Verkehrslärm gestört.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Die Luftqualität in meiner Wohnumgebung ist gut.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich fühle mich in meinem Quartier sicher.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich finde, dass im Quartier zu viele Ausländer wohnen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

29. Wie würden Sie Ihr Quartier mit Hilfe der nachstehenden 11 Gegensatzpaare beschreiben?

Beispiel für das Ausfüllen: Wenn Sie z. B. Ihr Quartier als *sehr ruhig* oder *ruhig* beurteilen, machen Sie Ihr Kreuz unter dem Pfeil, der nach links zeigt. Wenn Sie Ihr Quartier als *laut* oder *sehr laut* beurteilen, dann machen Sie Ihr Kreuz unter dem Pfeil, der nach rechts zeigt. Je *ruhiger* es Ihnen erscheint, desto weiter links platzieren Sie Ihr Kreuz. Je *lauter* es Ihnen erscheint, desto weiter rechts machen Sie Ihr Kreuz.

	←		→		
	weder/	noch			
ruhig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	laut
urban	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ländlich
peripher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	zentral
schön	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	hässlich
grau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	grün
unbeliebt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	beliebt
gefährlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sicher
lebendig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	langweilig
kinderfreundlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kinderfeindlich
schweizerisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	multikulturell
anonym	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	nachbarschaftlich

30. Gibt es noch etwas, das Sie zur Beurteilung Ihres Quartiers hinzufügen möchten?

Haushalte mit Kindern

31. Leben in Ihrem Haushalt Kinder oder Jugendliche unter 18 Jahren?

Nur eine Antwort ankreuzen.

Ja, ständig 1

Ja, an einigen Tagen im Monat 2

Nein, aber wir planen Kinder zu haben 3

Nein 4 → falls nein, weiter zu Frage 38

32. Wie beurteilen Sie folgende Aspekte zu Kinderbetreuung und Schulen in Ihrem Quartier?

1. Beurteilen Sie **jeden** der folgenden Aspekte.
2. Geben Sie auch für **jeden** Aspekt an, wie wichtig er für Sie ist.

	Wie beurteilen Sie ...?					Wie wichtig ist für Sie ...?				
	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	weiss nicht	wichtig	eher wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig	
Angebot an vorschulischen Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippe, Hort)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
Nachbarschaftliche Kinderbetreuung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
Nähe zu Kindergarten/Schulen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
Qualität von Kindergarten/Schulen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	

33. Wie organisieren Sie gegenwärtig die Betreuung Ihrer Kinder ausserhalb von Kindergarten oder Schule?

Es sind mehrere Antworten möglich.

Eigenbetreuung

Fremdbetreuung durch Verwandte, Bekannte oder Au-Pair

Fremdbetreuung in Krippe/ Hort in der Siedlung

Fremdbetreuung in Krippe/ Hort ausserhalb der Siedlung

Fremdbetreuung bei Tagesmutter

Keine Betreuung nötig/ noch keine Kinder

34. Wie beurteilen Sie die Einstellung der Bewohner/innen gegenüber Kindern?

Nur eine Antwort ankreuzen.

Sehr positiv 1

Eher positiv 2

Teils/teils 3

Eher negativ 4

Sehr negativ 5

35. Wie beurteilen Sie Ihre Wohnsituation im Hinblick auf Ihre Kinder?

1. Beurteilen Sie **jeden** der folgenden Aspekte.
2. Geben Sie auch für **jeden** Aspekt an, wie wichtig er für Sie ist.

	Wie beurteilen Sie ...?					Wie wichtig ist für Sie ...?				
	gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	weiss nicht	wichtig	eher wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig	
Abstellraum für Kinderwagen/Spielgeräte	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
Zugang zu Siedlung und Wohnung mit Kinderwagen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
Spielplätze im Wohnumfeld	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
Freiräume und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
Sportmöglichkeiten für Kinder (Vereine, Sportplätze etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
Verkehrssituation im Wohnumfeld	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	

36. Halten Sie Ihre Wohnsituation insgesamt für Kinder oder Jugendliche als geeignet?

Die für Sie zutreffende(n) Antwort(en) ankreuzen.

	Kinder (0-12 Jahre)	Jugendliche (13-17 Jahre)
Sehr geeignet	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Eher geeignet	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Teils/teils	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Eher nicht geeignet	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
Überhaupt nicht geeignet	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5

37. Gibt es noch etwas, das Sie zur Beurteilung der Wohnsituation für Kinder oder Jugendliche hinzufügen möchten?

Hindernisfreie Gestaltung der Wohnung/Siedlung

38. Gibt es in Ihrer Wohnung oder Siedlung bauliche Hindernisse, die für Personen in Ihrem Haushalt oder für Gäste gegenwärtig ein Problem darstellen?

Nur eine Antwort ankreuzen.

- Ja 1
 Nein 2 → falls nein, weiter zu Frage 41

39. Stellt einer der folgenden Aspekte ein Problem dar?

Mehrere Antworten sind möglich.

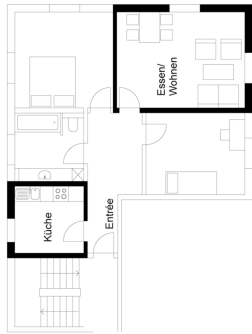
- Schwellen in der Wohnung
- Einschränkungen bei der Badezimmerbenutzung
- Korridore
- Treppen und Absätze im Haus
- Zugang zur Siedlung (steil, Schwellen, Treppen etc.)
- (fehlender) Lift
- Zugang zum Keller
- Zugang zum Estrich/Dachboden

40. Gibt es weitere Probleme, die wegen baulichen Hindernissen auftreten?

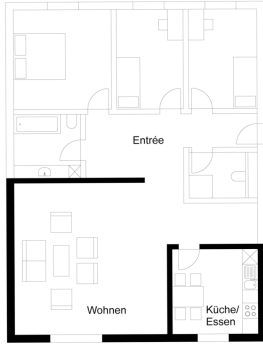
Nutzung der Wohnung

41. Welcher Grundrissstyp entspricht am ehesten dem Grundriss Ihrer Wohnung?

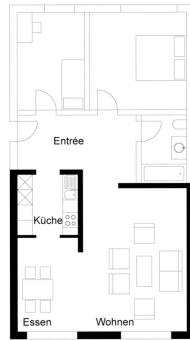
Nachstehend finden Sie vier verschiedene Grundrissstypen, die sich in der Anordnung des Koch-, Ess- und Wohnbereichs unterscheiden. Bitte kreuzen Sie den Grundrissstyp an, welcher der Anordnung in Ihrer Wohnung am ähnlichsten ist.



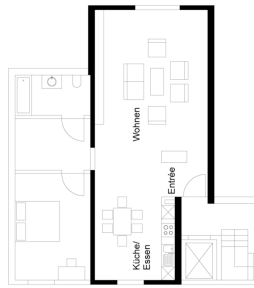
Grundriss 1
 abgeschlossene
 (kleine) Kochküche



Grundriss 2
 abgeschlossene (grössere)
 Essküche / Wohnküche



Grundriss 3
 Koch-, Ess- und
 Wohnbereich
 (räumlich verbunden)



Grundriss 4
 Koch-, Ess- und
 Wohnbereich
 (offen)

42. Wie nutzen Sie die Räume Ihrer Wohnung?

1. Führen Sie in der dritten Spalte die Räume Ihrer Wohnung der Grösse nach auf (inklusive Küche und Balkon/Gartensitzplatz, ohne Badezimmer/WC und Abstellräume). Falls Sie in der Siedlung einen zusätzlichen Raum gemietet haben, führen Sie diesen bitte ebenfalls auf.

2. In den weiteren Spalten sind verschiedene Tätigkeiten angegeben. Kreuzen Sie an, in welchem Raum diese Tätigkeiten vorzugsweise stattfinden (siehe Beispiele).

	(dritte Spalte)	essen	schlafen	Büroarbeiten erledigen	Gäste empfangen	Gäste-Schlafzimmer	Haushandarbeiten (bügeln, nähen etc.)	innertürkische Erwerbsarbeit	spielen, Hausaufgaben machen (Kinder)	fernsehen, Musik hören, lesen	Weitere (Hobbies, Freizeit)
Beispiel	A Koch-, Ess-/Wohnbereich	X	X		X	X			X		
	B Schlafzimmer		X								
	C Gäste-/Arbeitszimmer			X		X	X	X			
	D Balkon	X			X						
	A grösster Raum										
	B zweitgrösster Raum										
	C drittgrösster Raum										
	D viertgrösster Raum										
	E fünftgrösster Raum										
	F sechstgrösster Raum										
	G siebtgrösster Raum										

43. In welchem Raum halten Sie sich am häufigsten auf?

In welchem Raum halten Sie sich an einem normalen Wochentag ohne die Schlafenszeit am häufigsten auf. Tragen Sie für die verschiedenen Personen in Ihrem Haushalt den entsprechenden Buchstaben aus Frage 42 ein.

	Beispiel	1. Person	2. Person	Kinder (0-12 Jahre)	Jugendliche (13-17 Jahre)
Raum	A				

44. In welchem Raum fühlen Sie sich am wohlsten?

Nennen Sie den Raum (Buchstaben aus der Frage 42), in dem Sie sich am wohlsten fühlen.

Raum _____

45. Warum fühlen Sie sich in diesem Raum am wohlsten?

Nennen Sie die Gründe für Ihre Wertschätzung in wenigen Stichworten.

46. Wohnen in Ihrer Wohnung zeitweise weitere Personen (z.B. Familienmitglieder, Freunde, Partner), die nicht zum ständigen Haushalt gehören?

Nur eine Antwort ankreuzen.

- selten oder nie 1
- mehrmals pro Jahr 2
- mehrmals pro Monat 3
- mehrmals pro Woche 4

47. Haben Sie die Nutzung einzelner Räume im Lauf der Zeit verändert (zum Beispiel aus einem Kinderzimmer ein Arbeitszimmer gemacht)?

Lesen Sie die Antwortmöglichkeiten durch und kreuzen Sie dann die Aussage an, die für Sie am besten zutrifft. Nur eine Antwort ankreuzen.

- Nein, das wurde nie beabsichtigt. 1
- Nein, das hätten wir gerne gemacht, es war aber wegen des Grundrisses oder anderer Wohnungseigenschaften nicht möglich. 2
- Ja, das haben wir gemacht, es war aber wegen des Grundrisses oder anderer Wohnungseigenschaften nicht sehr einfach. 3
- Ja, das haben wir gemacht. Es ging problemlos. 4

Wohnen an mehreren Orten

48. Haben Sie (oder eine andere erwachsene Person in Ihrem Haushalt) einen oder mehrere weitere Wohnorte an denen Sie sich regelmässig aufhalten?

Wir verstehen darunter einen Ort, an dem Sie regelmässig mehr oder weniger häufig übernachten, unter der Woche, am Wochenende oder in den Ferien (z.B. als Pendler/in, Wochenaufenthalter/in, in einer Ferienwohnung, bei einem Partner/einer Partnerin.)

- Ja 1
- Nein 2 → falls nein, weiter zu Frage 51

55. Welches ist die höchste abgeschlossene Ausbildung der Haushaltsmitglieder?

Nur eine Antwort pro Person ankreuzen. Kinder weglassen. Falls mehr als zwei erwachsene Personen im Haushalt leben, dann machen Sie die Angaben nur für die ersten beiden Personen, die Sie in Frage 54 aufgeführt haben.

	1. Person	2. Person
Obligatorische Schulpflicht (Sekundar-, Realschule o. ä.)	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Diplommittelschule, Berufsvorbereitende Schule	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Beruflehre, Vollzeit-Berufsschule	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
Maturitätsschule, Berufsmatura, Lehrerseminar	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
Höhere Fach- und Berufsausbildung	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
Höhere Fachschule (HTL, HWV o. ä.)	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
Fachhochschule (inkl. Nachdiplom)	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
Universität, Hochschule (inkl. Nachdiplom)	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
Andere (bitte angeben)	_____ 10	_____ 10

56. Welches ist die Situation im Erwerbsleben der Haushaltsmitglieder?

Mehrere Antworten pro Person sind möglich. Kinder weglassen. Falls mehr als zwei erwachsene Personen im Haushalt leben, dann machen Sie die Angaben nur für die ersten beiden Personen, die Sie in Frage 54 aufgeführt haben.

	1. Person	2. Person
Vollzeit erwerbstätig (über 90%)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilzeit erwerbstätig (50% bis 90%)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilzeit erwerbstätig (weniger als 50%)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausfrau/Hausmann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In Ausbildung (Schule, Studium, Lehre, berufsbegleitende Ausbildung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeitslos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner/in, pensioniert (Alters-, Invalidenrente etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

57. Welches ist die gegenwärtige berufliche Tätigkeit der Haushaltsmitglieder?

Tragen Sie die genaue Bezeichnung der beruflichen Tätigkeit ein (z.B. «Verkäuferin Textilwaren» anstatt «Verkäuferin», «Büroangestellte» anstatt «Angestellte», «Finanzdirektorin» anstatt «Direktorin»). Für dieselben Personen wie Frage 55 und 56 ausfüllen.

	1. Person	2. Person
_____	_____	_____

58. Welches ist die gegenwärtige berufliche Stellung der Haushaltsmitglieder?

Nur eine Antwort pro Person ankreuzen. Für dieselben Personen wie Frage 55 bis 57 ausfüllen.

	1. Person	2. Person
Selbständig		
ohne Angestellte (eigenes Geschäft, freierwerbend)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
mit weniger als 25 Angestellten (eigenes Geschäft)	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
mit 25 oder mehr Angestellten (eigenes Geschäft)	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Arbeitnehmer/in		
in der eigenen Kapitalgesellschaft (z.B. AG, GmbH)	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
als Direktor/in, Prokurist/in, Chefbeamtin/Chefbeamter	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
im mittleren und unteren Kader (z.B. als Bürochef/in, Dienstchef/in, Filialleiter/in, Gruppenchef/in, Vorarbeiter/in etc.)	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
als Angestellte/r, Arbeiter/in, Praktikant/in	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
als Lehrling/Lehrtochter	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
Andere Stellung (bitte angeben)	_____ 9	_____ 9
Nicht erwerbstätig	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10

59. Welche der folgenden Angaben entspricht der Zusammensetzung Ihres Haushalts?

Nur eine Antwort ankreuzen.

Einpersonenhaushalt	<input type="checkbox"/> 1
Paar	<input type="checkbox"/> 2
Paar mit Kind(ern)	<input type="checkbox"/> 3
Elternteil mit Kind(ern), Alleinerziehende	<input type="checkbox"/> 4
Wohngemeinschaft	<input type="checkbox"/> 5
Andere (bitte angeben)	_____ 6

60. Wie hoch ist Ihr Netto-Haushaltseinkommen pro Monat (= Summe der monatlichen Lohneinnahmen aller Mitglieder des Haushalts zusammengerechnet)?

Nur eine Antwort ankreuzen.

unter Fr. 3'000.--	<input type="checkbox"/> 1	Fr. 6'000.-- bis Fr. 7'999.--	<input type="checkbox"/> 5
Fr. 3'000.-- bis Fr. 3'999.--	<input type="checkbox"/> 2	Fr. 8'000.-- bis Fr. 9'999.--	<input type="checkbox"/> 6
Fr. 4'000.-- bis Fr. 4'999.--	<input type="checkbox"/> 3	Fr. 10'000.-- bis Fr. 11'999.--	<input type="checkbox"/> 7
Fr. 5'000.-- bis Fr. 5'999.--	<input type="checkbox"/> 4	über Fr. 12'000.--	<input type="checkbox"/> 8

Besten Dank, dass Sie sich die Zeit für das Ausfüllen des Fragebogens genommen haben. Wir bitten Sie, den ausgefüllten Fragebogen im beiliegenden vorfrankierten Antwortcouvert bis **spätestens [Tag], den [Datum]** an uns zurückzusenden.



Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zürich

ETH Zürich
ETH Wohnforum – ETH CASE
D-ARCH, HIL G 65.1
Wolfgang Pauli-Str. 15
CH-8093 Zürich

Zusatzfragen zum Einzug für die Mieterinnen und Mieter der Siedlung XXX

1. Ihr Einzug in diese Siedlung liegt noch nicht sehr lange zurück. Nachstehend finden Sie eine Reihe von Aussagen zur Wohnungswahl. Geben Sie für jede Aussage an, wie sehr diese für Sie zutrifft.

Bitte bewerten Sie **jede** der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie **zutrifft, eher zutrifft, eher nicht zutrifft** oder **nicht zutrifft**. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie **weiss nicht** an.

	trifft zu	trifft eher zu	trifft nicht zu	weiss nicht
Diese Wohnung entspricht meinen/unsere(n) Wunschvorstellungen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich/wir wähle(n) diese Wohnung, weil keine andere passende Wohnung zu finden war.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Das Haus/die Siedlung entspricht meinen/unsere(n) Wunschvorstellungen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Das Quartier entspricht meinen/unsere(n) Wunschvorstellungen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

2. Welches waren Ihre wichtigsten Gründe für die Wahl dieser Wohnung?



Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zürich

ETH Zürich
ETH Wohnforum – ETH CASE
D-ARCH, HIL G 65.1
Wolfgang Pauli-Str. 15
CH-8093 Zürich

Zusatzfragen zum Thema Renovation für die Mieterinnen und Mieter der Siedlung XXX

1. Nachstehend finden Sie eine Reihe von Aussagen zum Thema Renovation. Geben Sie für jede Aussage an, wie sehr diese für Sie zutrifft.

Bitte bewerten Sie **jede** der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie **zutrifft, eher zutrifft, eher nicht zutrifft** oder **nicht zutrifft**. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie **keine Angabe** an.

	trifft zu	trifft eher zu	trifft nicht zu	keine Angabe
Ich/wir würde(n) eine Renovation meiner Wohnung respektive meines Hauses sehr begrüssen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich/wir würde(n) in der Siedlung wohnen bleiben, falls dies während einer Renovation möglich ist.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich/wir würde(n) in der Wohnung wohnen bleiben, falls dies während einer Renovation möglich ist.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Wegen der Kinder ist es wichtig, dass wir auch während einer Renovation in der Siedlung bleiben können.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

2. Was müsste Ihrer Meinung nach bei einer Renovation Ihrer Wohnung respektive Ihres Hauses am dringendsten erneuert bzw. geändert werden?

3. Wie wichtig sind für Sie die folgenden Massnahmen bei einer Renovation?

	wichtig	eher wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig
Küche erneuern	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Bad erneuern	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Balkongerösserung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Grundrissveränderung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Aussenräume verschönern	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Fassade erneuern / Erscheinungsbild	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Fenster erneuern / Schallschutz	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Energiesparende / ökologische Massnahmen (Fassade, Dach, Fenster, Heizsystem etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Andere: _____	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

Zusatzfragen zur kontrollierten Lüftung für die Mieterinnen und Mieter der Siedlung XXX

1. Die Siedlung XXX verfügt über ein kontrolliertes Lüftungssystem (auch Komfort- oder Bedarfslüftung genannt). Geben Sie für jede Aussage an, wie sehr diese – im Vergleich zu Ihrer früheren Wohnung – für Sie zutrifft.

Bitte bewerten Sie **jede** der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie **zutrifft, eher zutrifft, eher nicht zutrifft** oder **nicht zutrifft**. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie **weiss nicht** an.

	trifft zu	trifft eher zu	trifft nicht zu	weiss nicht
Im Vergleich zu meiner/unsere früheren Wohnung (ohne kontrollierte Lüftung) ist die Luftqualität frischer.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
ist die Luftfeuchtigkeit besser.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
ist die Raumtemperatur den Jahreszeiten besser angepasst (im Winter warm, im Sommer kühl).	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
ist die Wohnung weniger staubig.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
muss nicht mehr über die Fenster gelüftet werden.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
kann im Winter bei geschlossenem Fenster geschlafen werden.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

2. Würden Sie bei einem Umzug wieder eine Wohnung mit kontrollierter Lüftung wählen?

Ja, sofort 1
 Vielleicht 2
 Nein, bestimmt nicht 3

3. Gibt es noch etwas, das Sie zur Beurteilung der kontrollierten Lüftung hinzufügen möchten?

Zusatzfragen zu den Mitwirkungsmöglichkeiten für die Mieterinnen und Mieter der Siedlung XXX

1. Nachstehend finden Sie eine Reihe von Aussagen zu Mitwirkungsmöglichkeiten in siedlungsinternen Aktivitäten und Anlässen. Geben Sie für jede Aussage an, wie sehr diese für Sie zutrifft.

Bitte bewerten Sie **jede** der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie **zutrifft, eher zutrifft, eher nicht zutrifft** oder **nicht zutrifft**. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie **weiss nicht** an.

	trifft zu	trifft eher zu	trifft nicht zu	weiss nicht
Ich engagiere mich regelmässig bei Aktivitäten der SIKO und anderer Gruppen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich engagiere mich hin und wieder bei bestimmten Aktivitäten.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich habe mein Engagement reduziert, weil immer die gleichen Leute einen grossen Einsatz leisten und andere nur profitieren wollen.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich nehme an den Veranstaltungen der Genossenschaft teil.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Ich nehme an den Veranstaltungen der SIKO teil.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Die Genossenschaft und die gemeinschaftlichen Aktivitäten interessieren mich nicht besonders.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Mir fehlen Informationen über die SIKO/ die Genossenschaft.	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

Einzugsbefragung

1. Wo wohnten Sie vor dem Umzug in Ihre gegenwärtige Wohnung?

Bitte geben Sie den Ort (mit PLZ) oder das Land an, wo Sie vor Ihrem Umzug wohntem.

Ort (Land) _____

Postleitzahl _____

2. Wegzugsgründe: Welches waren die wichtigsten Gründe, die Sie bewogen haben, aus Ihrer bisherigen Wohnung wegzuziehen?

Mehrere Antworten sind möglich.

Wechsel der Arbeitsstelle	<input type="checkbox"/>	Fehlender Lift/andere bauliche Hindernisse	<input type="checkbox"/>
Zu langer Arbeitsweg	<input type="checkbox"/>	Schlechter Bauzustand	<input type="checkbox"/>
Vergrößerung des Haushalts	<input type="checkbox"/>	Bevorstehende Renovation/Abriss	<input type="checkbox"/>
Verkleinerung des Haushalts	<input type="checkbox"/>	Probleme mit dem Vermieter	<input type="checkbox"/>
Gesundheitliche Gründe	<input type="checkbox"/>	Probleme mit den Nachbarn	<input type="checkbox"/>
Wohnung war zu klein	<input type="checkbox"/>	Schlechtes Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>
Wohnung war zu gross	<input type="checkbox"/>	Lärmmissionen (z.B. Verkehr)	<input type="checkbox"/>
Wohnung war zu teuer	<input type="checkbox"/>	Schlechte Schulen	<input type="checkbox"/>
Wohnung war zu ringhörig/hellhörig	<input type="checkbox"/>	Zu viele Ausländer im Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>
Unzureichender Komfort	<input type="checkbox"/>	Anderes: _____	<input type="checkbox"/>

3. Einzugsgründe: Welche der nachfolgenden Qualitäten waren für Sie bei der Wahl Ihrer gegenwärtigen Wohnung am wichtigsten?

Mehrere Antworten sind möglich. Bitte beschränken Sie sich auf maximal 5 Antworten.

Grösse der Wohnung	<input type="checkbox"/>	Barrierefreie Gestaltung der Wohnung/des Hauses (z.B. Lift, Zugänge)	<input type="checkbox"/>
Grundriss der Wohnung	<input type="checkbox"/>	Ruhige Lage	<input type="checkbox"/>
Ausbaustandard der Wohnung	<input type="checkbox"/>	Zentralität	<input type="checkbox"/>
Privater Aussenraum (Balkon/Terrasse)	<input type="checkbox"/>	Verkehrsanbindung	<input type="checkbox"/>
Helligkeit/Besonnung	<input type="checkbox"/>	Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch	<input type="checkbox"/>
Preis-Leistungs-Verhältnis	<input type="checkbox"/>	Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>
Architektonische Gestaltung/Erscheinungsbild des Gebäudes	<input type="checkbox"/>	Kinderfreundlichkeit (Spielplätze, Qualität/Nähe von Kindergärten/Schulen etc.)	<input type="checkbox"/>
Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>	Spezielle Angebote für ältere bzw. behinderte Personen in der Wohnumgebung	<input type="checkbox"/>
Sicherheit	<input type="checkbox"/>	Energieeffizienz / ökologische Merkmale der Siedlung (Wärmedämmung, Heizsystem, Baumaterialien etc.)	<input type="checkbox"/>

4. Gibt es weitere Gründe, die in der vorhergehenden Frage nicht erwähnt wurden, Ihren Entscheid für die gegenwärtige Wohnung jedoch massgeblich beeinflussen haben?

5. Geben Sie für jede Aussage an, wie sehr diese für Sie zutrifft.

Bitte bewerten Sie **jede** der folgenden Aussagen danach, ob sie für Sie **zutrifft**, **eher zutrifft**, **eher nicht zutrifft** oder **nicht zutrifft**. Können Sie eine Aussage nicht bewerten, kreuzen Sie **weiss nicht** an.

	trifft zu	trifft eher zu	trifft nicht zu	trifft nicht zu	weiss nicht
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Diese Wohnung entspricht meinen/unseren Wunschvorstellungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich/wir wähle(n) diese Wohnung, weil keine andere passende Wohnung zu finden war.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Haus/die Siedlung entspricht meinen/unseren Wunschvorstellungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Quartier entspricht meinen/unseren Wunschvorstellungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wegzugsbefragung

1. **Wo werden Sie nach Ihrem Wegzug wohnen?**
Bitte geben Sie den Ort (mit PLZ) oder das Land an, wo Sie nach Ihrem Wegzug wohnen werden.

Ort (Land) _____

Postleitzahl _____

2. **Wegzugsgründe aus Ihrer bisherigen Wohnung:
Welches waren die wichtigsten Gründe, dass Sie sich für einen Umzug
entschieden haben?**

Mehrere Antworten sind möglich.

Wechsel der Arbeitsstelle	<input type="checkbox"/>	Fehlender Lift/andere bauliche Hindernisse	<input type="checkbox"/>
Zu langer Arbeitsweg	<input type="checkbox"/>	Schlechter Bauzustand	<input type="checkbox"/>
Vergrößerung des Haushalts	<input type="checkbox"/>	Bevorstehende Renovation/Abriss	<input type="checkbox"/>
Verkleinerung des Haushalts	<input type="checkbox"/>	Probleme mit dem Vermieter	<input type="checkbox"/>
Gesundheitliche Gründe	<input type="checkbox"/>	Probleme mit den Nachbarn	<input type="checkbox"/>
Erwerb von Wohneigentum	<input type="checkbox"/>	Schlechtes Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>
Wohnung war zu klein	<input type="checkbox"/>	Lärmmissionen (z.B. Verkehr)	<input type="checkbox"/>
Wohnung war zu gross	<input type="checkbox"/>	Schlechte Schulen	<input type="checkbox"/>
Wohnung war zu teuer	<input type="checkbox"/>	Zu viele Ausländer im Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>
Wohnung war zu röhrichtig/hellhörig	<input type="checkbox"/>	Andere: _____	<input type="checkbox"/>
Unzureichender Komfort	<input type="checkbox"/>		

3. **Einzugsgründe:
Welche der nachfolgenden Qualitäten waren für Sie bei der Wahl Ihrer neuen
Wohnung am wichtigsten?**

Mehrere Antworten sind möglich. Bitte beschränken Sie sich auf maximal 5 Antworten.

Grösse der Wohnung	<input type="checkbox"/>	Barrierefreie Gestaltung der Wohnung/ des Hauses (z.B. Lift, Zugänge)	<input type="checkbox"/>
Grundriss der Wohnung	<input type="checkbox"/>	Ruhige Lage	<input type="checkbox"/>
Ausbaustandard der Wohnung	<input type="checkbox"/>	Zentralität	<input type="checkbox"/>
Privater Aussenraum (Balkon/Terrasse)	<input type="checkbox"/>	Verkehrsbindung	<input type="checkbox"/>
Helligkeit/Besonnung	<input type="checkbox"/>	Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch	<input type="checkbox"/>
Preis-Leistungs-Verhältnis	<input type="checkbox"/>	Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>
Architektonische Gestaltung/ Erscheinungsbild des Gebäudes	<input type="checkbox"/>	Kinderfreundlichkeit (Spielplätze, Quali- tät/Nähe von Kindergärten/Schulen etc.)	<input type="checkbox"/>
Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>	Spezielle Angebote für ältere bzw. behinder- te Personen in der Wohnumgebung	<input type="checkbox"/>
Sicherheit	<input type="checkbox"/>	Energieeffizienz / ökologische Merkmale der Siedlung (Wärmedämmung, Heizsystem, Baumaterialien etc.)	<input type="checkbox"/>

4. **Gibt es weitere Gründe, die in der vorhergehenden Frage nicht erwähnt wurden,
Ihren Entscheid jedoch massgeblich beeinflusst haben?**

Angaben zum Haushalt

Abschliessend noch einige Fragen zu den in Ihrem Haushalt lebenden Personen, die uns bei der Auswertung der Informationen helfen werden. **Wir möchten nochmals betonen, dass wir Ihre Informationen streng vertraulich behandeln und keine Daten an die Verwaltung weitergeben, die Rückschlüsse auf einzelne Personen oder Haushalte erlauben.**

5. Welche der folgenden Angaben entspricht der Zusammensetzung Ihres Haushalts?

Bitte nur eine Antwort ankreuzen.

- Einzelpersonenhaushalt 1
 Paar 2
 Paar mit Kind(ern) 3
 Elternteil mit Kind(ern),
 (Alleinerziehend) 4
 Wohngemeinschaft 5
 Andere (bitte angeben) _____ 6

Erhebung optionaler soziodemographischer Daten

6. Wir hätten gerne einige Angaben zu jeder in Ihrem Haushalt wohnhaften Personen (inkl. Kinder). Bitte füllen Sie die folgende Tabelle aus.

Beginnen Sie mit sich selbst (1. Person = Person, die den Fragebogen ausgefüllt hat) und folgen Sie dann der Altersreihenfolge.

	1. Person	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Geschlecht (Zutreffendes ankreuzen)						
männlich	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
weiblich	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Jahrgang						
Nationalität(en)						
Familienstand (Zutreffendes ankreuzen)						
ledig	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
verheiratet/ eingetragene Partnerschaft	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
geschieden/ getrennt	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
verwitwet	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4

7. Welches ist die höchste abgeschlossene Ausbildung der Haushaltsmitglieder?

Nur eine Antwort pro Person ankreuzen. Kinder weglassen. Falls mehr als zwei erwachsene Personen im Haushalt leben, dann machen Sie die Angaben nur für die ersten beiden Personen, die Sie in Frage 6 aufgeführt haben.

	1. Person	2. Person
Obligatorische Schulpflicht (Sekundar-, Realschule o. ä.)	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Diplommittelschule, Berufsvorbereitende Schule	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Beruflehre, Vollzeit-Berufsschule	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
Maturitätsschule, Berufsmatura, Lehrerseminar	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
Höhere Fach- und Berufsausbildung	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
Höhere Fachschule (HTL, HWV o. ä.)	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
Fachhochschule (inkl. Nachdiplom)	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
Universität, Hochschule (inkl. Nachdiplom)	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
Andere (bitte angeben) _____ 10		<input type="checkbox"/> 10

8. Wie hoch ist Ihr Netto-Haushaltseinkommen pro Monat (= Summe der monatlichen Lohneinnahmen aller Mitglieder des Haushalts zusammengerechnet)?

Nur eine Antwort ankreuzen.

unter Fr. 3'000.--	<input type="checkbox"/> 1	Fr. 6'000.-- bis Fr. 7'999.--	<input type="checkbox"/> 5
Fr. 3'000.-- bis Fr. 3'999.--	<input type="checkbox"/> 2	Fr. 8'000.-- bis Fr. 9'999.--	<input type="checkbox"/> 6
Fr. 4'000.-- bis Fr. 4'999.--	<input type="checkbox"/> 3	Fr. 10'000.-- bis Fr. 11'999.--	<input type="checkbox"/> 7
Fr. 5'000.-- bis Fr. 5'999.--	<input type="checkbox"/> 4	über Fr. 12'000.--	<input type="checkbox"/> 8

Besten Dank, dass Sie sich die Zeit für das Ausfüllen des Fragebogens genommen haben. Wir bitten Sie, den ausgefüllten Fragebogen im beiliegenden vorfrankierten Antwortcouvert bis **spätestens [Tag], den [Datum]** an uns zurückzusenden.

ETH Wohnforum – ETH CASE

5. Welches ist die höchste abgeschlossene Ausbildung der Haushaltsmitglieder?

Nur eine Antwort pro Person ankreuzen. Kinder weglassen. Falls mehr als zwei erwachsene Personen im Haushalt leben, dann machen Sie die Angaben nur für die ersten beiden Personen, die Sie in Frage 7 aufgeführt haben.

1. Person	2. Person
Obligatorische Schulpflicht (Sekundar-, Realschule o. ä.) <input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Diplommittelschule, Berufsvorbereitende Schule <input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Beruflehre, Vollzeit-Berufsschule <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
Maturitätsschule, Berufsmatura, Lehrerseminar <input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
Höhere Fach- und Berufsausbildung <input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
Höhere Fachschule (HTL, HWV o. ä.) <input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
Fachhochschule (inkl. Nachdiplom) <input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
Universität, Hochschule (inkl. Nachdiplom) <input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
Andere (bitte angeben) _____ 10	_____ 10

6. Wie hoch ist ihr Netto-Haushaltseinkommen pro Monat (= Summe der monatlichen Lohneinnahmen aller Mitglieder des Haushalts zusammengerechnet)?

Nur eine Antwort ankreuzen.

unter Fr. 3'000.-- <input type="checkbox"/> 1	Fr. 6'000.-- bis Fr. 7'999.-- <input type="checkbox"/> 5
Fr. 3'000.-- bis Fr. 3'999.-- <input type="checkbox"/> 2	Fr. 8'000.-- bis Fr. 9'999.-- <input type="checkbox"/> 6
Fr. 4'000.-- bis Fr. 4'999.-- <input type="checkbox"/> 3	Fr. 10'000.-- bis Fr. 11'999.-- <input type="checkbox"/> 7
Fr. 5'000.-- bis Fr. 5'999.-- <input type="checkbox"/> 4	über Fr. 12'000.-- <input type="checkbox"/> 8

Besten Dank, dass Sie sich die Zeit für das Ausfüllen des Fragebogens genommen haben. Wir bitten Sie, den ausgefüllten Fragebogen im beiliegenden vorfrankierten Antwortcouvert bis **spätestens [Tag], den [Datum]** an uns zurückzusenden.

ETH Wohnforum – ETH CASE

Beschreibungsformular für Wohnung, Gebäude/Siedlung und Standort

Wichtigste Kenndaten zur Siedlung

Name der Siedlung _____ Ort _____

Anzahl Hauseingänge _____ Anzahl Gebäude _____ Anzahl Geschosse _____

Adresse _____

Architekt _____ Bezugsjahr: _____

Eigentümer (Name) _____ Typ _____

Verwaltung (Name) _____

Hauswartung vor Ort betreut mehrere Siedlungen externe Firma

Sanierung(en) Totalsanierung ja (Daten) _____ nein

Teilsanierung ja (Daten) _____ nein

Wichtigste Eingriffe Gebäude _____

Wohnungen _____

Leerwohnungsbestand ja nein (falls weniger als 1-2 Wohnungen)

falls ja: Anzahl und Wohnungstyp (z.B. drei 5-Zr.-W) _____ / _____ / _____

Vermutete Gründe _____

¹ Grundlage Mieterspiegel

² Grundlage Vermieterfragebogen / Siedlungsbesichtigung

³ häufigste Grundrissstypen

Wohnungen

Angaben zu den Wohnungen ¹

Zimmerzahl	Anzahl	Nettowohnfläche m ² (von - bis)	Mietpreise CHF (netto) (von - bis)	Mietpreise pro m ² CHF (netto) (von - bis)	Nebenkosten CHF (von - bis)
1 – 1½ Zimmer/Studio					
2 – 2½ Zimmer					
3 – 3½ Zimmer					
4 – 4½ Zimmer					
5 – 5½ Zimmer					
6 Zimmer (u. mehr)					

Wohnungsmerkmale

Beurteilung Wohnungsausstattungslevel insgesamt ²
(allenfalls nach Wohnungstypen/Grössen unterscheiden)

eher gehoben mittel eher tief / bescheiden

Kriterien:

- *Materialisierung Böden (Küchen/Nasszellen und Wohnräume)*
- *Küchenausstattung (Zusatzgeräte z.B. Geschirrspüler, Mikrowellen, Dampfgerätee usw.)*
- *Nasszellen (Dusche/Bad, Waschmaschine/Tumbler)*
- *allfällige besondere Merkmale (positiv oder negativ)*

Beurteilung Grundrisse/Wohnfläche insgesamt ³

(allenfalls nach Wohnungstypen/Grössen unterscheiden)

Grosszügig / nutzungsneutral mittel eher eng / einschränkend

Kriterien:

- *Essküchen / offene Küche / Wohnbereich*
- *eher quadratische, nutzungsflexible Räume*
- *Heelligkeit / Fensterflächen / Ausrichtung*
- *privat nutzbare Aussenräume (Grösse, Nutzbarkeit)*
- *wohnungsinterne Stauräume (Réduit /Einbauschränke); wohnungsexterne Stauräume (Estrich/Keller)*
- *separates WC / Dusche*
- *allfällige besondere Merkmale (positiv oder negativ)*

Standort / Lage / Infrastruktur⁶

Gehdistanz zu ÖV _____

ÖV Distanz zu Bahnhof / Zentrum _____

Gehdistanz zu Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag _____

ÖV Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag _____

Gehdistanz zu übrigen Dienstleistungen _____

ÖV Distanz zu übrigen Dienstleistungen _____

Gehdistanz zu Kindergärten/Schulen _____

ÖV Distanz zu Kindergärten/Schulen _____

Gehdistanz zu Grün-/Naheholungsräumen (Typ) _____

ÖV Distanz zu Grün-/Naheholungsräumen (Typ) _____

Besondere Angebote in naher Umgebung (Sport, Kultur etc.) _____

Immissionen (Lärm- resp. Verkehrsbelastung) _____

allfällige besondere Merkmale (positiv oder negativ) _____

Quartiertyp⁷

Innenstadt	<input type="checkbox"/>	Altbauquartier	<input type="checkbox"/>	Mehrfamilienhausgebiet	<input type="checkbox"/>
Ortskern	<input type="checkbox"/>	Neubauquartier	<input type="checkbox"/>	Einfamilienhausgebiet	<input type="checkbox"/>

Übrige Nutzungen (ausser Wohnen):

wenig bis keine Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	Gewerbe	<input type="checkbox"/>	Büro	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	Verkauf	<input type="checkbox"/>		

Soziale Zuordnung / Status

eher Oberschichtquartier	<input type="checkbox"/>	eher Mittelschichtquartier	<input type="checkbox"/>	eher Unterschichtquartier	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

⁶ Grundlage Vermietfragebogen / Siedlungsbesichtigung

⁷ Grundlage Quartier / Siedlungsbesichtigung / Statistik