

marketagent.

Executive Summary:

„Stiegenhäuser als Aushängeschild“

Mai 2023

Im Rahmen der vorliegenden Online-Studie wurden im Zeitraum vom 27. 04. bis 04. 05. 2023 500 web-aktive Personen aus Österreich ab 20 Jahren, die in einem Mehrparteienhaus in einer Gemeinde mit mehr als 10.000 Einwohner*innen wohnen, befragt. Die Zusammensetzung des Eingangssamples entspricht hinsichtlich Geschlecht, Alter, Region und Ausbildungsniveau der Verteilung der österreichischen Gesamtbevölkerung.

Nachfolgend die wichtigsten Ergebnisse der Studie im Überblick.

Aktuelle Wohnsituation

Die klare Mehrheit der Befragten lebt aktuell zur Miete in einem Neubau und einer Anlage mit bis zu 20 Wohneinheiten. Die Wohnsituation in Wien unterscheidet sich deutlich von den restlichen Bundesländern.

Die überwiegende Mehrheit der befragten Personen lebt aktuell zur **Miete** (74%), das restliche Viertel bewohnt eine Eigentumswohnung (26%). Unter den Wiener Befragten liegt der Mietanteil sogar bei 83%. Fast 8 von 10 Umfrageteilnehmer*innen leben derzeit in einem **Neubau** (79%), 19% in einem Altbau. Auch hier unterscheidet sich Wien signifikant von den anderen Bundesländern: In der Hauptstadt liegt der Altbauanteil bei fast einem Viertel (23%).

Mehr als die Hälfte der Befragten (54%) wohnt in einer relativ kleinen **Anlage** mit bis zu 20 Wohnungen (bis 10 Wohnungen: 26%, 11-20 Wohnungen: 28%). Jede*r Vierte (26%) lebt in mittelgroßen Mehrparteienhäusern mit 21-60 Wohnungen. Das restliche Fünftel (19%) hat eine Wohnung in einer Anlage mit mehr als 60 Einheiten (61-100 Wohnungen: 9%, mehr als 100: 10%).

Während abseits der Bundeshauptstadt rund ein Drittel der Befragten angibt, in einem kleinen Mehrparteienhaus mit bis zu 10 Wohnungen zu leben und dieser Anteil in Tirol/Vorarlberg sogar bei 50% liegt, lebt in Wien rund jede*r Fünfte in einer Anlage mit mehr als 100 Wohnungen (20%).

Stiegenhaus und öffentliche Allgemeinflächen: persönliche Situation

Ein ungepflegtes Stiegenhaus wird von den Befragten mehrheitlich mit „Dreck/ Schmutz“ und „Müll/ Abfall“ assoziiert. Bei jedem*r Achten löst der Gedanke Ekel und Unwohlsein aus. 7 von 10 Befragten ist ein sauberes Stiegenhaus sehr wichtig. Am meisten Wert wird dabei auf saubere Böden, funktionierende Beleuchtung und das Nichtvorhandensein von Schädlingen gelegt. 77% bewerten die öffentlichen Flächen im eigenen Wohnhaus als gepflegt. Bei rund zwei Drittel erledigt ein professionelles Unternehmen die Reinigung, die mehrheitlich einmal wöchentlich stattfindet.

Ungestützt danach gefragt, was sie mit einem ungepflegten Stiegenhaus verbinden, kommen mehr als einem Drittel der Respondent*innen spontan **Gedanken und Bilder** in Zusammenhang mit „Dreck/ Schmutz“ in den Sinn (36%). Rund jede*r Fünfte denkt an „Müll/ Abfall“ (19%), unter den weiblichen Befragten sogar fast ein Viertel (w: 24%; m: 14%). Bei jedem*r Achten löst der Gedanke an ein ungepflegtes Treppenhaus „Abscheu/ Ekel/ Unwohlsein“ aus (12,4%). Jeweils einer von zehn verbindet damit „beschmierte Wände/ Graffitis“, „Gestank/ üble Gerüche“ bzw. baulichen Verfall wie „bröckelnder Putz/ abgenutzte Treppen“. 8% kommen spontan „schlampige Bewohner*innen/ schmutzige Mieter*innen“ in den Sinn.

Bei all den negativen Assoziationen, die ein ungepflegtes Stiegenhaus hervorrufen kann, überrascht es wenig, dass der **Zustand** der öffentlichen Allgemeinflächen einen hohen Stellenwert einnimmt. 7 von 10 Befragten ist es sehr wichtig, dass diese Bereiche in ihrem Wohnhaus gepflegt sind (Top Box). Die Wichtigkeit nimmt dabei mit steigendem Alter immer stärker zu. Während unter den 20-39-Jährigen 58% sehr großen Wert darauf legen, sind es unter den 40-59-Jährigen bereits 70% und unter den 60+Jährigen sogar mehr als 80%.

Auch der Blick auf die Größe der Wohnhausanlage zeigt hier einen interessanten Trend: je größer die Anlage, umso höher wird die Wichtigkeit eines gepflegten Stiegenhauses bzw. der Allgemeinflächen eingeschätzt.

Die Top 3 **Kriterien**, auf die bei einem **gepflegten Stiegenhaus** bzw. öffentlichen Flächen am meisten Wert gelegt werden, sind saubere Böden (41%), funktionierende Beleuchtung (40%) und, dass es keinen Schädlingsbefall gibt (38%). Ein Drittel (33%) möchte nicht, dass Gegenstände/ Gerümpel vor den Wohnungen gelagert werden – ein Aspekt, der den 60+-Jährigen wieder signifikant wichtiger ist als den jüngeren Befragten (20-39: 23%, 40-59: 32%, 60+: 45%). Jeweils mehr als ein Viertel legt großen Wert auf einen gepflegten Müllbereich/-raum (28%) bzw. einen sauberen Zustand der Wände (26%). Für 21% soll auch der Lift sauber sein – ein Thema, das umso wichtiger ist, je größer die Wohnanlage ist.

Mit dem **Zustand des Stiegenhauses bzw. der Allgemeinflächen** in ihrem eigenen Wohnhaus scheinen die Österreicherinnen und Österreicher alles in allem zufrieden zu sein. Fast 8 von 10 (77%) bewerten diese als sehr oder eher gepflegt. Lediglich 7% vergeben eine negative Bewertung.

Beim Blick auf die Untergruppen fällt auf, dass die Männer den Zustand deutlich positiver bewerten als die Frauen und dass Personen, die in einer Eigentumswohnung wohnen, signifikant zufriedener sind als Mieter*innen. Wenig überraschend wird die Beschaffenheit der öffentlichen Flächen in kleineren Hausanlagen deutlich gepflegter bewertet als in größeren.

Jene Respondenten, die mit dem Zustand des eigenen Stiegenhauses nicht ganz zufrieden sind, wurden nach den **Gründen** dafür gefragt. 70% geben dabei an, dass ihr Stiegenhaus bzw. die Allgemeinflächen nicht sauber sind, 39% bemängeln einen ungepflegten Müllbereich. Jeweils rund ein Viertel beschwert sich über unangenehme Gerüche (27%) bzw. einen schlechten baulichen Zustand (24%).

Die **Ursachen** für die Ungepflegtheit vermutet die Mehrheit der Respondent*innen vor allem im Verhalten der Bewohner*innen (55%). Vor allem Befragte, die in größeren Wohnanlagen mit mehr als 20 Einheiten leben, sehen darin den Hauptgrund (bis 10 Wohnungen: 44%, mehr als 60 Wohnungen: 68%). 48% sehen die Verantwortung bei der Hausverwaltung, die sich zu wenig kümmere. Für 35% liegt es an der Reinigungsfirma, die nicht professionell arbeite. Dass die Eigentümer(gemeinschaft) zu sehr sparen und zu wenig investieren würde, glauben hingegen nur 11%.

Die Mehrheit der Befragten – konkret 69% – gibt an, dass in ihrem Wohnhaus 1 Mal pro Woche geputzt wird. Bei 10% findet das Reinigungsintervall seltener statt, bei 12% häufiger. Bei fast zwei Drittel ist für die Pflege ein professionelles Unternehmen beauftragt (64%). Was die Bekanntheit der vor Ort tätigen Reinigungskräfte betrifft, halten sich die Ergebnisse die Waage. Während 49% angeben, diese zu kennen, tun dies die restlichen 51% nicht. Dabei steigt die Bekanntheit mit dem Alter der Befragten signifikant an (20-39: 37%, 40-59: 51%; 60+: 57%).

Allgemeine Bedeutung des Stiegenhauses und öffentlicher Allgemeinflächen

9 von 10 Befragten empfinden Stiegenhäuser als Visitenkarte einer Wohnanlage. Mehr als die Hälfte würde sich für einen ungepflegten Zustand dieser Flächen Gästen gegenüber schämen. Für 83% trägt eine gepflegte Beschaffenheit der Allgemeinbereiche positiv zur Wohnqualität bei. Eine Wertminderung der Immobilie durch ein ungepflegtes Stiegenhaus können sich 72% vorstellen.

Mit 91% Zustimmung ist die überwiegende Mehrheit der Befragten der Ansicht, dass Stiegenhäuser eine Art **Visitenkarte** eines Wohnhauses sind. In Übereinstimmung mit den bisherigen Ergebnissen nimmt diese Einschätzung mit zunehmendem Alter der Befragten wieder signifikant zu. In der Gruppe der 60+-Jährigen gibt es hier nahezu vollständige Zustimmung (20-39: 83%, 40-59: 92%, 60+: 97%).

Der Zustand des Stiegenhauses bzw. der Allgemeinflächen kann dabei auch durchaus starke **Emotionen** hervorrufen. Mehr als die Hälfte der befragten Österreicherinnen und Österreicher würde sich für ein ungepflegtes Stiegenhaus ihren Gästen gegenüber schämen (56%). Hier zeigt sich übrigens ein interessanter Unterschied innerhalb der jüngeren Generationen: Während es unter den Befragten aus der Generation Z lediglich 44% sind, denen ein ungepflegtes Stiegenhaus die Schamesröte ins Gesicht treiben würde, sind es unter den Millennials sogar 61%.

Im Gegenpol dazu kann sich ein guter Zustand der Allgemeinflächen deutlich auf die **Wohnqualität** auswirken. 83% der Befragten geben an, dass ein gepflegtes Stiegenhaus einen sehr oder eher starken Einfluss auf die Wohnqualität haben kann.

Doch der Zustand des Stiegenhauses scheint für die Befragten nicht nur emotionalen, sondern auch materiellen Wert zu haben. 72% sind der Ansicht, dass ein ungepflegtes Stiegenhaus den **Wert einer Immobilie** sehr oder eher stark vermindern kann. Entgegen den bisherigen Alterstrends sind es hier vor allem die 20-49-Jährigen, die diese Ansicht teilen (20-49: 77%, 50+: 68%).

Begründet wird die mögliche Wertminderung vor allem mit negativen Rückschlüssen, die ein ungepflegtes Stiegenhaus auf die Bewohner*innen zulassen würde (77%). Rund ein Drittel sieht aufwendige Renovierungsarbeiten, die vonnöten wären (34%), weitere 30% erwarten einen verringerten Lebenszyklus des Hauses.

Auch auf ihre eigenen **Miet- bzw. Kaufabsichten** hätte der Zustand der Allgemeinflächen einen Einfluss. 57% der Befragten geben an, dass sie sich auf jeden Fall gegen den Kauf einer Wohnung entscheiden würden, wenn das Stiegenhaus in der Anlage ungepflegt wäre. Die Miete so einer Wohnung würde immerhin noch gut ein Viertel definitiv ablehnen (27%). Der Blick auf die Altersgruppen zeigt, dass die jüngeren Befragten hier deutlich toleranter wären als die älteren.

Die Mietzinsreduktion von 5% aufgrund von verschmutzten oder verwehrten Allgemeinflächen bewertet mehr als die Hälfte der Befragten sogar als zu niedrig (58%). Wenig überraschend liegt dieser Anteil in der Gruppe der Mieter*innen signifikant höher (62%) als in der Gruppe der Eigentümer*innen (45%).