

# Befragungsergebnisse zur Wohnzufriedenheit in Gera-Lusan

Vanessa Prager (Stadtteilmanagerin Gera-Lusan)

## Abstract

Die vorliegende Auswertung gibt einen Überblick zur allgemeinen Wohnzufriedenheit in Gera-Lusan im Jahr 2021. Ziel war es, aktuelle Bedarfe der Einwohner: innen des Stadtteils aufzunehmen und Erkenntnisse für die weitere Entwicklung im Stadtteil zu gewinnen und mit den Handlungsbedarfen des IEK Gera-Lusans abzugleichen.

**Keywords:** Wohnzufriedenheit, Gera-Lusan, Soziale Stadt, Sozialer Zusammenhalt, Quartiersmanagement

Die folgende analytische Ausarbeitung umfasst eine Befragung zur Wohnzufriedenheit im Stadtteil Gera-Lusan. Ziel der Erhebung ist es, die Bedarfe der Bewohner aufzunehmen und einen allgemeinen Überblick zu geben.

Das Stadtteilmanagement Gera-Lusan hat in Zusammenarbeit mit dem Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und dem Dezernat für Jugend und Soziales der Stadt Gera im Rahmen der Steuergruppe Lusan eine Häufung von Bürgerbeschwerden zu bestimmten Themen wahrgenommen. Deren Relevanz überprüft werden sollte. Folgende Handlungsbedarfe aus dem Integrierten Entwicklungskonzept Gera-Lusan galt es auf Aktualität zu überprüfen:

- weitere Qualifizierung und Stärkung des Stadtteil-Zentrums
- Aufwertung der öffentlichen Räume und des Wohnumfelds, insbesondere durch mehr Barrierefreiheit, eine verbesserte Sicherheit und mehr Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- Sicherung der Angebote für Kinder und Jugendliche, sowie die Schaffung attraktiver, v.a. temporärer Angebote
- Sicherung der Teilhabe der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen Leben der Stadt wie auch des Stadtteils

## Methodisches Vorgehen

Das Stadtteilbüro Lusan ist Ansprechpartner vor Ort für die Belange der Einwohner des „Soziale Stadt“- Gebiets Gera-Lusan. Dementsprechend

werden alle 21.163 Einwohner Gera-Lusans (Stand: November 2020) als Grundgesamtheit der Stichprobe betrachtet.

Das Befragungsinstrument orientiert sich an einer Studie des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen (Straßl und Fuchshofer 2016) und am Befragungsinstrument des SORA Instituts zur Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte in Wien aus dem Jahr 2021 (Holzer und Laumer 2021). Nach eigenen Angaben liefert SORA empirische Studien zur Veränderung von Lebensqualität und Wohnzufriedenheit, sowie den wesentlichen Einflussfaktoren und soziodemografischen Trends.

Die Befragungsinstrumente umfassen 18 Fragen, der Umfang umfasst 13 Seiten. Prinzip der Stadtteilarbeit ist es, möglichst niederschwellig und bürgernah zu agieren. Deshalb wurden zwar die Kategorien weitestgehend übernommen, für einen Überblick über die aktuelle Situation wurden Detailfragen für spätere Befragungen vorbehalten. So setzt sich das Befragungsinstrument aus den Kategorien

- Demografie,
- emotionale Verbundenheit,
- Sicherheit,
- Parken,
- Sauberkeit und Ordnung,
- Verkehr,
- Sanierungsstand,
- Schulbildungsangebote,
- Kinderfreizeiteinrichtungen,
- Grünflächenangebot,
- Wohnkosten,
- soziales Gefüge,

- medizinische Versorgung,
- Lebensmittelversorgung,
- Öffentlicher Verkehr und
- Verbesserungspotenzial

zusammen.

Die Fragebögen wurden mit der kostenlosen und werbefreien Zeitschrift "Leben in Lusan" in einer Auflage von 12.100 Exemplaren am 11. Juni 2021 in die Haushalte des Stadtteils Gera-Lusan verteilt. Am 16. Juli 2021 fand zusätzlich eine Befragung an der Straßenbahnhaltestelle Lusan-Laune in der Zeit von 10:00 bis 14:30 Uhr statt.

### Teilnehmende

An der Umfrage beteiligten sich insgesamt 319 Einwohner. Es nahmen mehr Frauen als Männer teil: 61 % der Befragten waren weiblich, 38 % männlich und 0,3 % der Befragten definieren ihr Geschlecht als unbestimmt (Absolut: 195:122:2). Der Großteil der Befragten ist zwischen 67 und 80 Jahren alt (36 %). Die meisten Bewohner wohnen seit mehr als 40 Jahren im Stadtteil. Aufgrund der Größe Lusans wurde nach dem Wohnort mithilfe der statistischen Bezirke gefragt. Die meisten (43 %) Befragten gaben an im Bezirk Lusan-Brüte zu wohnen. In Lusan-Laune wohnen 32 % der Befragten, in Lusan-Zentrum 22 % und 3 % der Befragten gaben auf die Frage keine Antwort.

Details zu Alter, Herkunft und Wohndauer sind Tabelle 1,2 und Grafik 1 zu entnehmen.

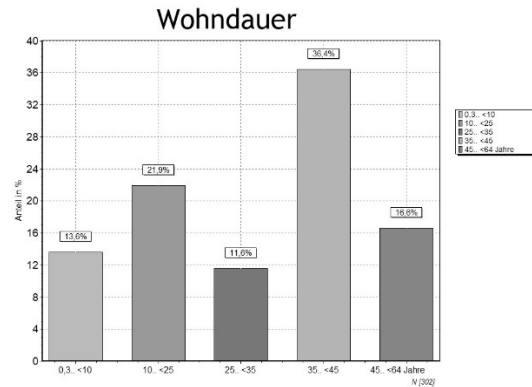
**Tabelle 1** Alter der Befragten

Alter	Prozent	Absolute Häufigkeit
bis 24 Jahre	8,5 %	27
25 bis 38 Jahre	6,6 %	21
39 bis 52 Jahre	14,7 %	47
53 bis 66 Jahre	20,1 %	64
67 bis 80 Jahre	35,7 %	114
81 bis 94 Jahre	12,2 %	39
ohne Antwort	2,2 %	7

**Tabelle 2** Herkunft der Befragten

Herkunft	Prozent	Absolute Häufigkeit
Lusan-Brüte	43,3 %	138

Lusan-Laune	32,3 %	103
Lusan-Zentrum	21,6 %	69
ohne Antwort	2,8 %	9

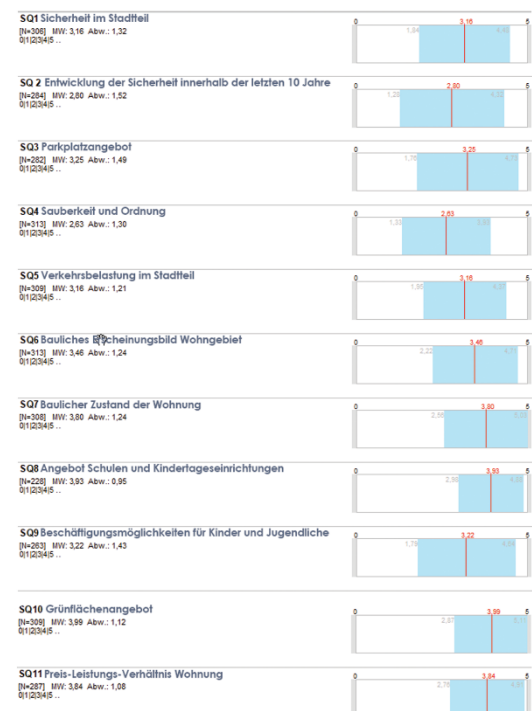


**Abbildung 1** Wohndauer

Es wird deutlich, dass nur 13,6 % der Befragten innerhalb der letzten 10 Jahre nach Gera-Lusan gezogen sind. Über die Hälfte der Befragten sind entweder seit dem Erstbezug im Stadtteil oder lebten schon im Gebiet als es noch ein eingemeindetes Dorf war.

### Mittelwerte und Standardabweichungen

Im Folgenden sind die jeweiligen Mittelwerte der 16 Fragen zur "Zufriedenheit", die Abweichung und die Anzahl der Feedbackgeber dargestellt:





## Auswertung der Fragen zur Zufriedenheit

Die Auswertung der Ergebnisse der einzelnen Fragen zur Wohnzufriedenheit erfolgt für den gesamten Stadtteil Lusan. 90,6 % der Befragten gaben an, gern in Gera-Lusan zu wohnen und die Hälfte der Befragten (50 %) betiteln Gera-Lusan als ihre Heimat und fühlen sich dementsprechend stark mit dem Stadtteil verbunden. Nur etwa 7 % der Befragten fühlen sich überhaupt nicht mit Gera-Lusan verbunden.

### Subjektiv wahrgenommene Sicherheit und deren Entwicklung innerhalb der letzten 10 Jahre

Im Mittelwert gaben die Befragten an, mit der Sicherheit im Stadtteil eher zufrieden zu sein. 31 % waren zufrieden. Mit der Entwicklung der Sicherheit innerhalb der letzten 10 Jahre sind die Befragten allerdings eher unzufrieden. Bestätigt wird dies durch die Angaben der offenen Frage nach Verbesserungsvorschlägen und der häufigen Nennung der „Problem-Orte“ "PLZN-Center", ehemaliger Springbrunnen und Parkplatz am PLZN-Center. Probleme bereiten hier vor allem Vandalismus, Konflikte zwischen Obdachlosen und Anwohnern, nächtliche Treffen von Jugendlichen und Parkplatzmangel.

### Parkplatzsituation

Mit der Parkplatzsituation im Stadtteil ist etwa ein Viertel (26 %) der Befragten sehr bis eher unzufrieden. Die prozentualen Anteile am Gesamtprozentsatz variieren dabei je nach statistischen Bezirken. Im Bezirk Lusan-Laune sind ein Drittel (30 %) der Befragten mit Wohnsitz in Lusan-Laune sehr bis eher unzufrieden mit dem Parkplatzangebot. In Lusan-Brüte liegt dieser Prozentsatz bei 24 % und im statistischen Bezirk Lusan-Zentrum bei 23 %. Auch innerhalb des offenen Anmerkungsbereichs wurde diese Thematik benannt und es erreichen diesbezüglich auch immer wieder Anfragen und Wünsche das Stadtteilbüro Gera-Lusan.

## Sauberkeit und Ordnung

Trotz häufiger Bürgerhinweise zur Thematik zeigte sich tendenziell ein neutraler Mittelwert (2,6). 9,7 % gaben an, sehr unzufrieden mit der Sauberkeit und Ordnung im Stadtteil zu sein.

Auch bei diesem Thema ergibt sich eine Varianz des prozentualen Anteils je nach statistischem Bezirk. Mit etwa 42 % sind weit über ein Drittel der Befragten des Bezirks Lusan-Brüte sehr bis eher unzufrieden mit Ordnung und Sauberkeit. In den Bezirken Lusan-Laune und Lusan-Zentrum liegen die prozentualen Werte etwas niedriger, jeweils bei 32 % (Laune) und 37 % (Zentrum).

Die Erfahrungen im Stadtteilbüro Lusan zeigen, dass Beschwerden häufig im Gebiet der Haltestelle Laune und des ehemaligen PLZN-Centers zu verorten sind. Die Befragten nannten folgende Verbesserungsvorschläge zur Thematik:

- Häufigere Reinigung der Straßenbahnhaltstellen
- Stärkere Kontrollen von Falschparkenden auf Wiesen und Wegen
- Einführung von Hundebütelspendern
- Spielflächen sanieren und pflegen
- mehr Grünflächenpflege
- weniger Baumschnitt
- stärkere Kontrollen bei Ruhestörung durch Bolzplätze | Lärmverminderndes Material beim Neubau von Spielplätzen
- häufigere Leerung von Papierkörben

### Bauliches Erscheinungsbild Wohnumfeld

Die Grafik 2 verdeutlicht die vergebenen Punkte aufgesplittet nach statistischen Bezirken des Stadtteils Gera-Lusan. Die Mittelwerte von 3,94 für Lusan-Zentrum, 3,36 für Lusan-Laune und 3,19 für Lusan-Brüte sollten auf eine grundsätzliche Zufriedenheit schließen lassen. Die häufigen Nennungen (54) des Bereichs PLZN-Center und dessen Nachnutzung stehen konträr zu dieser Interpretation. Kein anderer Verbesserungsvorschlag wurden von so vielen Befragten gleichzeitig genannt (ca. 18 %).

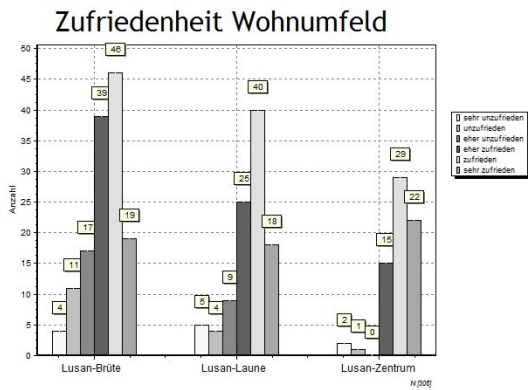


Abbildung 2 Zufriedenheit Wohnumfeld

Die Abbildung zeigt die Anzahl der vergebenen Punkte von 0 bis 5. Der Angabe 0 Punkte wurde die Bewertung sehr unzufrieden zugeordnet und 5 Punkte sollten vergeben, wenn der/die Befragte der Meinung war, dass er/sie sehr zufrieden ist.

### Angebot Schulen und Kindertageseinrichtungen

Die Angaben zum Angebot an Schulen und Kindertageseinrichtungen liegen im oberen Bereich dicht nebeneinander. Im Mittelwert geben die Befragten an, mit dem Angebot zufrieden zu sein. Gera-Lusan verfügt über fünf Kindertageseinrichtungen, zwei staatliche Grundschulen, eine private Grundschule, eine staatliche Regelschule, eine staatliche Gesamtschule und eine private Gesamtschule. Verbesserungsvorschläge zum Thema wurden folgende von den Befragten benannt:

- Sanierung und Instandhaltung des Geländes des ehemaligen Albert-Schweitzer-Gymnasiums
- Zeitnahe Nachnutzung des momentan leerstehenden Geländes der ehemaligen Berufsschule in der Lusaner Straße

### Beschäftigungsmöglichkeiten für Kinder- und Jugendliche

Die Bewertung der Zufriedenheit mit den Freizeitangeboten für Kinder- und Jugendliche im Stadtteil ist deutlich unterschiedlicher als zur Thematik der Schulen. Im Mittel sind die Befragten jedoch eher zufrieden. Aufgrund der großen Abweichung von 1,43 nach oben und unten, wurde eine Betrachtung der Angaben nach Wohnort durchgeführt um eventuelle Standort bezogene Unterschiede zu verdeutlichen. Die Ergebnisse zeigt Abbildung 3.

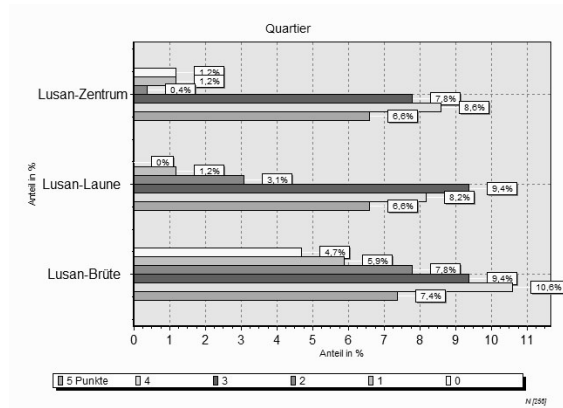


Abbildung 3 Einschätzung der

Beschäftigungsmöglichkeiten für Kinder- und Jugendliche nach statistischem Bezirk

Daraus geht hervor, dass sowohl die größte Zufriedenheit mit den Beschäftigungsmöglichkeiten im Bereich Lusan-Brüte, als auch die meisten Angaben mit der Bewertung sehr unzufrieden zu verorten ist.

Als Verbesserungsvorschläge, die dem Thema zugeordnet werden können, wurde genannt:

- Offen zugängliche Spielplätze
- Ein neuer Wasserspielplatz
- Renovierung von stillgelegten Spielplätzen

### Grünflächenangebot und Angebot öffentliche Verkehrsmittel

Mit den Mittelwerten 4,19 (Angebot öffentliche Verkehrsmittel) und 3,99 (Grünflächenangebot) sind diese beiden Themenbereiche die mit der größten subjektiven Zufriedenheit. Gera-Lusans Stärken werden hier deutlich.

### Preis-Leistungs-Verhältnis Wohnung

Die Befragten sind mit den Kosten und der dafür gebotenen Wohnqualität im Mittel zufrieden. Der offene Fragebereich zum Thema Verbesserungsvorschläge zeigt, dass Familien mit mehr als zwei Kindern Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

### Soziales Umfeld

Im Schnitt sind die Befragten mit ihrem sozialen Umfeld eher zufrieden. Da diese Angaben aber ebenfalls eine relativ große Abweichung von 1,48 aufwies, wurde auch hier eine weitere Unterscheidung nach Wohnort vorgenommen.

Tabelle 3 Bewertung des sozialen Umfelds nach statistischen Bezirken

	0	1	2	3	4	5	Anteil
Brüte	2,6 %	7,3%	3,6%	12,5 %	12,2 %	6,9%	45,2%
Laune	3,3 %	2,6%	4,6%	9,6%	7,3%	5,6%	33,0%
Zentrum	1,0 %	1,3%	3,3%	5,3%	6,3%	4,6%	21,8%
Anteil	6,9 %	11,2 %	11,6 %	27,4 %	25,7 %	17,2 %	100,0 %

### Angebot an medizinischer Versorgung

In Gera-Lusan praktizieren aktuell 15 Mediziner aus den verschiedensten Bereichen. Es gibt vier Apotheken, eine fünfte befindet sich aktuell in der Planung. Dies spiegelt sich auch in den Befragungsergebnissen wieder. Im Mittelwert sind die Befragten mit der medizinischen Versorgung zufrieden. Folgende Kritikpunkte werden im offenen Fragebereich genannt:

- Wohnortnahe Hausarztpraxen, die noch neue Patienten aufnehmen sind rar.
- Es wird ein Augenarzt gewünscht.

### Einkaufsmöglichkeiten

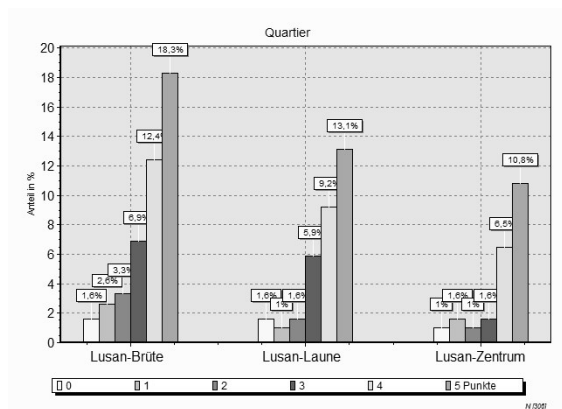


Abbildung 4 Zufriedenheit mit Einkaufsmöglichkeiten nach statistischem Bezirk

Die Grafik zeigt die unterschiedliche Bewertung der Zufriedenheit der Befragten nach statistischen Bezirken. Allgemein sind die Befragten mit den Möglichkeiten im Stadtteil zufrieden. Konträr dazu steht die häufige Nennung der Unzufriedenheit mit der leerstehenden Immobilie in der Zeulsdorfer Straße, welche zuvor als Supermarkt genutzt wurde. Bürgergespräche bestätigen dies. Personen, die auf Gehhilfen angewiesen und im Bereich Kastanienstraße, Zeulsdorferstraße und Platanenstraße wohnen, bekunden große Schwierigkeiten bei der Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten in Ihrer Nähe.

## Verbesserungsvorschläge für den Stadtteil Gera-Lusan

Insgesamt haben 319 Personen teilgenommen, die Frage zu Verbesserungsvorschlägen für den Stadtteil haben 242 Personen beantwortet. Folgende kategorisierte Auflistung nennt die Vorschläge nach ihrer Häufigkeit:

- Veränderung / Sanierung / Abriss PLZN-Center & Kaufhalle Platanenstr. (54 mal genannt)
- Verbesserung / Sanierung der Gehwege / Wunsch nach mehr Barrierefreiheit (39 mal genannt)
- Bedarf nach Unterstützung bei sozialen Konflikten (31 mal genannt)
- häufigere Kontrollen durch das Ordnungsamt (Verkehr, Ordnungswidrigkeiten) (29 mal genannt)
- mehr fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten (28 mal genannt)
- häufigere Grünflächenpflege / liebevollere Grüngestaltung (28 mal genannt)
- mehr Sitzmöglichkeiten an öffentlichen Straßen (25 mal genannt)
- häufigere Leerung der Müllkörbe, mehr Entsorgungsmöglichkeiten für Hundekot (23 mal genannt)
- Spielplätze sanieren ( 19 mal genannt)
- senioren- und behindertengerechte Parkmöglichkeiten (13 mal genannt)
- mehr kulturelle und gastronomische Angebote (13 mal genannt)
- neue Unterhaltungs-/ Freizeitangebote für Jugendliche (11 mal genannt)

Als weitere Wünsche der Befragten sind ein Freibad, intelligente Straßenbeleuchtung an "Angstorten", eine öffentlichen Toilette, eine große Uhr im Zentrumsbereich und Hundespielwiesen zu nennen.

## Vergleich aktuelle Bedarfe und Handlungsempfehlungen IEK Gera-Lusan

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ausgewählten Handlungsempfehlungen des IEK-Gera Lusan auch 5 Jahre später immer noch aktuell sind. Die allgemein zufriedene Grundstimmung wirkt allerdings paradox, wenn es zur Auswertung der Verbesserungsvorschläge zur Wohnzufriedenheit im Stadtteil kommt. Dieses empirische Phänomen ist bekannt und wird bei weiteren Auswertungen seine Beachtung finden. Das Stadtteilbüro Lusan wird die Ergebnisse als Arbeitsgrundlage für die

kommenden Jahre verwenden und in den als kritisch ausgewerteten Themenbereichen weitere Fragestellungen partizipativ mit den betroffenen Bürger: innen und Vertreter: innen aus Wirtschaft und Stadtverwaltung bearbeiten.

### Literatur

Holzer A, Laumer D. 2021. Fragebogen 2021 - wohnzufriedenheit und wohnqualität in der wbv-gpa. SORA  
<https://www.sora.at/wbv-gpa.html>.

Straßl I, Fuchshofer Dr. 2016.  
Wunschwirklichkeit - Wohnbaustudie zur Wohnzufriedenheit imagefördernden Wohnbau in der Stadt Salzburg. Salzburg.gv.at  
<https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen>.