

Bericht zur Befragung der Bewohnerschaft in den Familienheim-Gebäuden im Quartier am Wiehre-Bahnhof

Wiehre für alle – Bewohner*innen Initiative für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum
Stand: 19.09.2017

Hintergrund

Im Juli 2017 hat sich eine Bewohnerinitiative in der Wiehre gebildet, die auf den von der Baugenossenschaft Familienheim im Schreiben vom 15.06.2017 angekündigten, beginnenden Planungsprozess über die Zukunft des Quartiers Einfluss nehmen will. Als erster Schritt der Initiative wurden ein Schreiben mit zentralen Anliegen an den Vorstand der Genossenschaft formuliert und anschließend Unterschriften der Bewohnerinnen und Bewohner gesammelt. Mit Stand vom 23.08.2017 hatten Mitglieder aus mehr als zwei Dritteln der betroffenen 308 Wohneinheiten den Brief an den Vorstand unterzeichnet, darunter auch alle acht mitbetroffenen Mitgliedervertreter. Über dieses Ergebnis wurde auch der Aufsichtsrat der Genossenschaft in Kenntnis gesetzt und gebeten, die Bewohnerinitiative zu unterstützen und an der ersten Informationsveranstaltung, die der Vorstand noch für dieses Jahr angekündigt hat, teilzunehmen.

Mit Schreiben vom 15.08.2017 hat der Vorstand auf den Brief der Bewohnerschaft reagiert und darin die Bereitschaft zum Dialog signalisiert. Die Initiative nahm dies zum Anlass dafür, ein Meinungsbild der gesamten Bewohnerschaft zu erstellen, um einen konkreteren Überblick über die Wünsche der Betroffenen zu erhalten und diese in den Planungsprozess einbringen zu können. Befragungsart, Ergebnisse und Fazit werden im Folgenden vorgestellt.

Befragungsart: Vorgehen, Inhalte, Einordnung

Im Zeitraum vom 25.08.2017 bis 11.09.2017 wurde eine schriftliche Befragung der betroffenen Bewohnerschaft durchgeführt. Dazu wurden ein Fragebogen samt Anschreiben entwickelt und alle Briefkästen in den betroffenen Wohnanlagen damit bestückt.

Bei den weitgehend mit Ankreuzmöglichkeiten versehenen Fragenkomplexen handelte es sich 1. um die Wünsche der Bewohnerschaft betreffend durchzuführender Maßnahmen (Mehrfachnennung möglich), 2. die Bereitschaft zur vorübergehenden bzw. endgültigen Umsetzung im Zuge der Maßnahmen sowie 3. um Angaben zur leistbaren Steigerung der Wohnungsmiete. In einem 4. Block konnten weitere Wünsche und Anregungen genannt werden. Die Befragung erfolgte anonym, nur Straße und Hausnummer wurden abgefragt. Aus allen 41 betroffenen Häusern lagen letztlich Rückmeldungen vor. Die Rücklaufquote betrug 66,2% (204 Fragebögen, einer davon für die Auswertung unbrauchbar). Die Erhebung beansprucht keine wissenschaftliche Aussagekraft. Dies ist auch nicht notwendig, sollen doch mit dem Meinungsbild die Vorstellungen der Bewohnerschaft zunächst nur umrissen werden, um die Richtungsfindung bei den Planungen zu unterstützen.

Ergebnisse

1. Wünsche der Bewohnerschaft betreffend durchzuführender Maßnahmen (Abbildung 1)

Während ein kleiner Teil der Antwortenden mit dem jetzigen Zustand der Gebäude, in denen sie leben, voll zufrieden ist und gar keine Maßnahmen für notwendig hält (4,9%), wäre der überwiegende Anteil der Antwortenden (50,7%) mit einer einfachen Sanierung und damit dem funktionalen Erhalt der jetzigen Gebäude einverstanden. Ein Anteil von 27,1% wäre mit einer einfachen Sanierung zufrieden, zeigt sich aber auch offen für eine etwas höherwertige Sanierung einzelner Gebäudekomponenten, hier insbesondere des Schallschutzes (siehe auch unter 5.). Ausschließlich eine Teilsanierung befürwortet ein Anteil von 9,9% der Antwortenden. Zusammengenommen möchten somit knapp 93% der Antwortenden keine, wenige oder nur begrenzte Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen. Weitere 3,4% wären mit einer einfachen Sanierung oder Teilsanierung einverstanden, aber auch mit einer Vollsanierung in Richtung Neubaustandard. Explizit eine Vollsanierung wünscht 1% der Antwortenden. In der Summe möchten damit 97% der Antwortenden die Gebäude erhalten, lediglich 3% können sich auch einen Abriss und Neubau vorstellen.

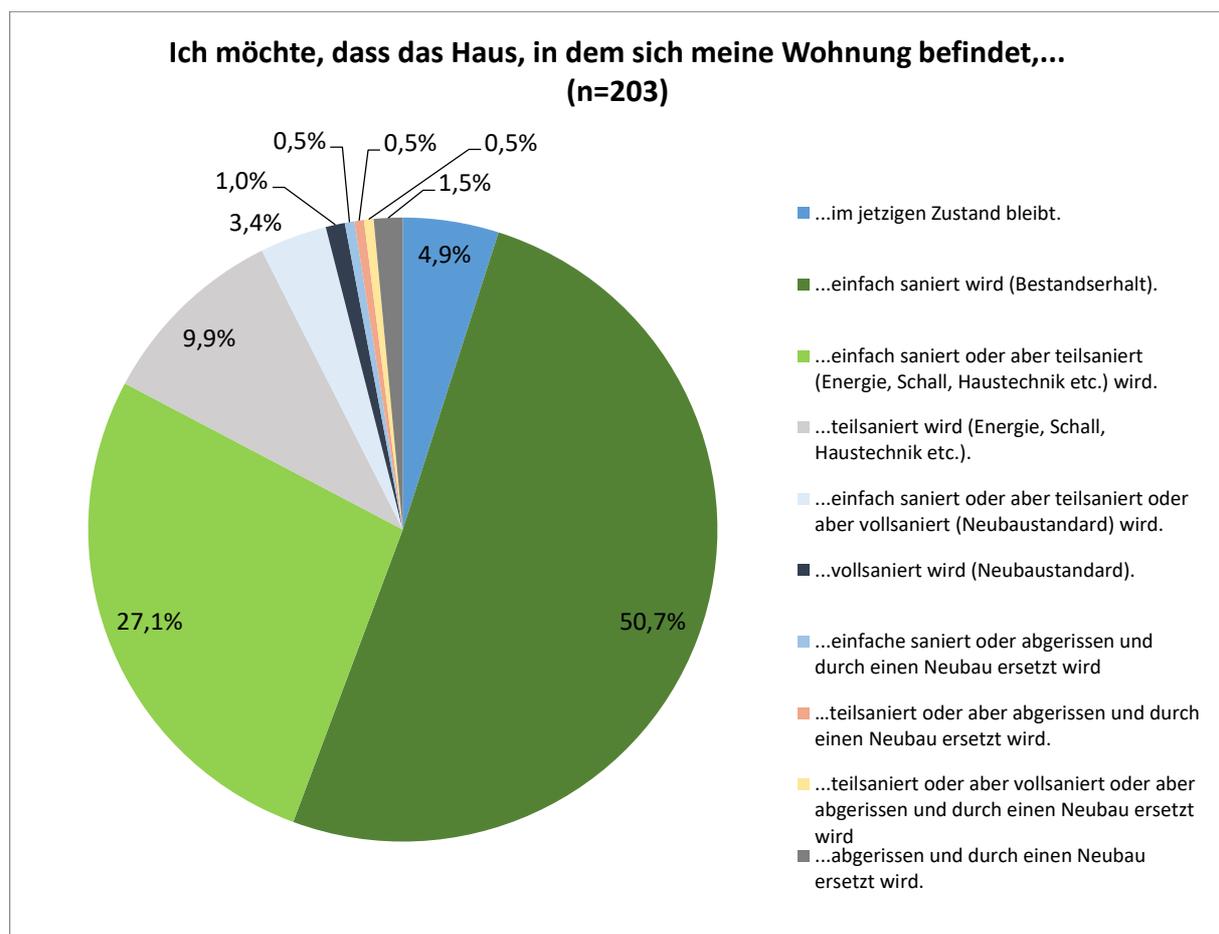


Abbildung 1: Wünsche der Bewohnerschaft betreffend durchzuführender Maßnahmen

2. Einverständnis zur vorübergehenden bzw. endgültigen Umsetzung im Zuge der Maßnahmen (Abbildung 2 bzw. Abbildung 3)

Ein Anteil von etwa 47% der Antwortenden (Anzahl: 96) ist nicht damit einverstanden, im Zuge der anstehenden Maßnahmen vorübergehend umgesetzt zu werden.

Bei dem Anteil derjenigen, die mit einer vorübergehenden Umsetzung einverstanden wären (Anzahl: 73, entspricht 36% der 203 Antwortenden), würden 63 Antwortende (entspricht etwa 31% der 203 Antwortenden) dies nur in der Wiehre akzeptieren, 10 weitere (entspricht 4,9% der 203 Antwortenden) auch anderswo als in der Wiehre. Keine Angabe zum Einverständnis mit einer vorübergehenden Umsetzung machten 16,7% der Antwortenden (Anzahl: 34).

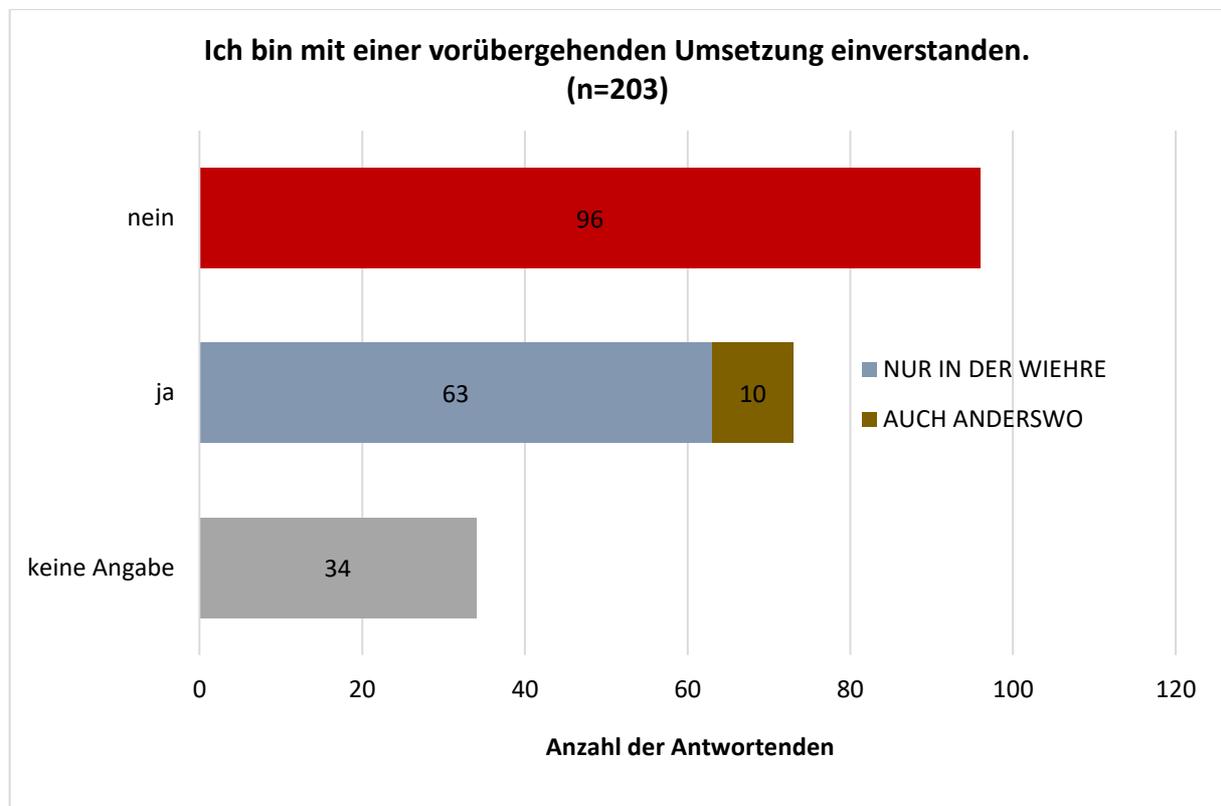


Abbildung 2: Einverständnis mit vorübergehender Umsetzung

Ein Anteil von etwa 68% der Antwortenden (Anzahl: 138) ist nicht damit einverstanden, im Zuge der anstehenden Maßnahmen endgültig umgesetzt zu werden.

Bei dem Anteil derjenigen, die mit einer endgültigen Umsetzung einverstanden wären (Anzahl: 29, entspricht 14,3% der 203 Antwortenden), würden 26 Antwortende (entspricht etwa 13% der 203 Antwortenden) dies nur in der Wiehre akzeptieren, eine weitere Person (entspricht 0,5% der 203 Antwortenden) auch anderswo als in der Wiehre. Zwei Antwortende, die mit einer endgültigen Umsetzung einverstanden wären, machten keine Angaben darüber, wo dann ihr endgültiger Verbleibort sein sollte. Keine Angabe zum Einverständnis mit einer endgültigen Umsetzung machten 17,7% der Antwortenden (Anzahl: 36).

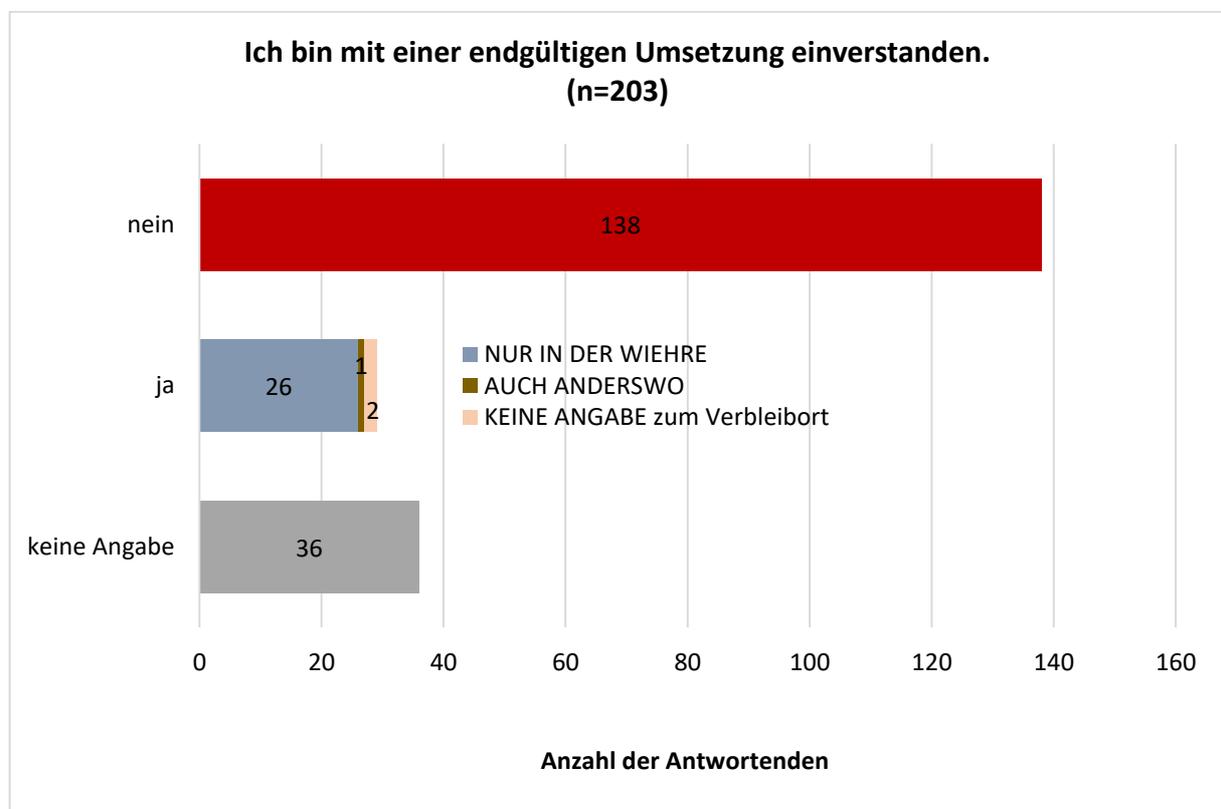


Abbildung 3: Einverständnis mit endgültiger Umsetzung

3. Leistbare Steigerung der Wohnungsmiete (Abbildung 4)

Knapp 30% der Antwortenden könnte sich im Zuge der Maßnahmenrealisierung gar keine Steigerung der Wohnungsmieten (ohne Nebenkosten) leisten. Für einen Anteil von knapp 45% der Antwortenden läge eine Steigerung um 10% im Rahmen des Möglichen, für einen weiteren Anteil von knapp 17% um maximal 20%. Damit sind in der Summe etwa 91% der Antwortenden (Anzahl: 185) nicht, kaum oder nur bedingt in der Lage Steigerungen der Wohnungsmieten zu tragen. Der Anteil derjenigen, die eine Steigerung um mehr als 20% tragen könnten, ist mit 3,5% (Anzahl: 7) sehr klein. Keine Angabe zur leistbaren Mietsteigerung machten 5,4% der Antwortenden.

Da die absolute Höhe der Mieten nicht abgefragt wurde – hier wurde eine geringe Auskunftsbereitschaft erwartet –, können keine Aussagen zu absoluten Zahlen in Euro gemacht werden. Da das Familienheim sicherlich Kenntnisse darüber hat, welche durchschnittliche Miethöhe im Quartier vorliegt und die Spreizung und Verteilung der Werte ist, sollten die aus der Befragung hervorgehenden Zahlen der Genossenschaft zumindest einen Anhaltspunkt dafür geben, in welcher Höhe nach Abschluss der Maßnahmen die Wohnungsmieten liegen dürften, um nicht dem Großteil der Bewohnerschaft den dauerhaften Verbleib im Quartier unmöglichen zu machen.

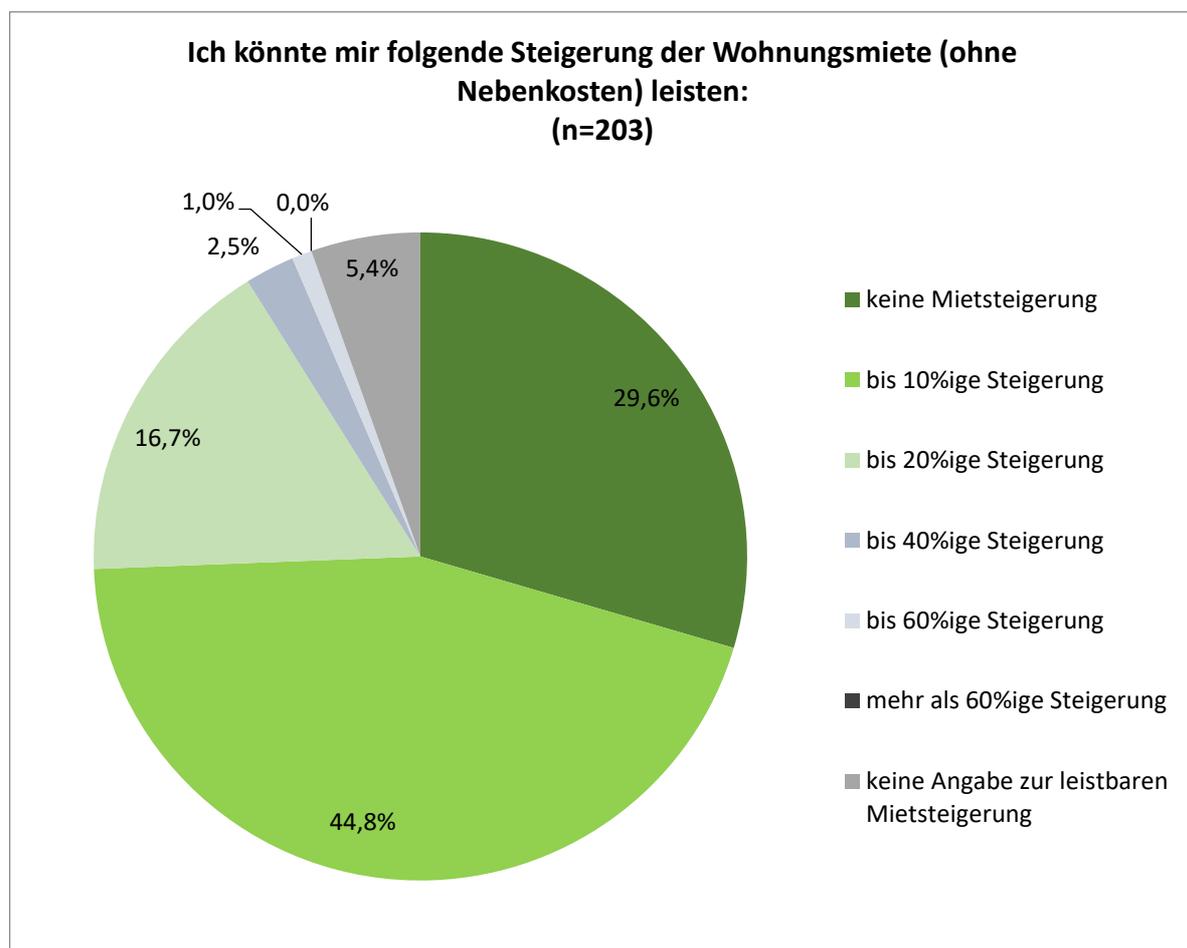


Abbildung 4: Leistbare Steigerung der Wohnungsmiete

4. Weitere Wünsche und Anregungen (Abbildung 5)

In einem letzten Teil des Fragebogens wurde den Antwortenden die Möglichkeit zur freiwilligen Nennungen sonstiger Wünsche und Anregungen gegeben. Diese wurde von 78 Antwortenden genutzt. Nachfolgend sind allerdings nur die Eingaben aufgeführt, die sinngemäß mindestens dreimal genannt wurden. Der Großteil dieser qualitativen Angaben bezieht sich auf die Grünflächen, die als zentral für die hohe Lebensqualität im Quartier beschrieben werden.

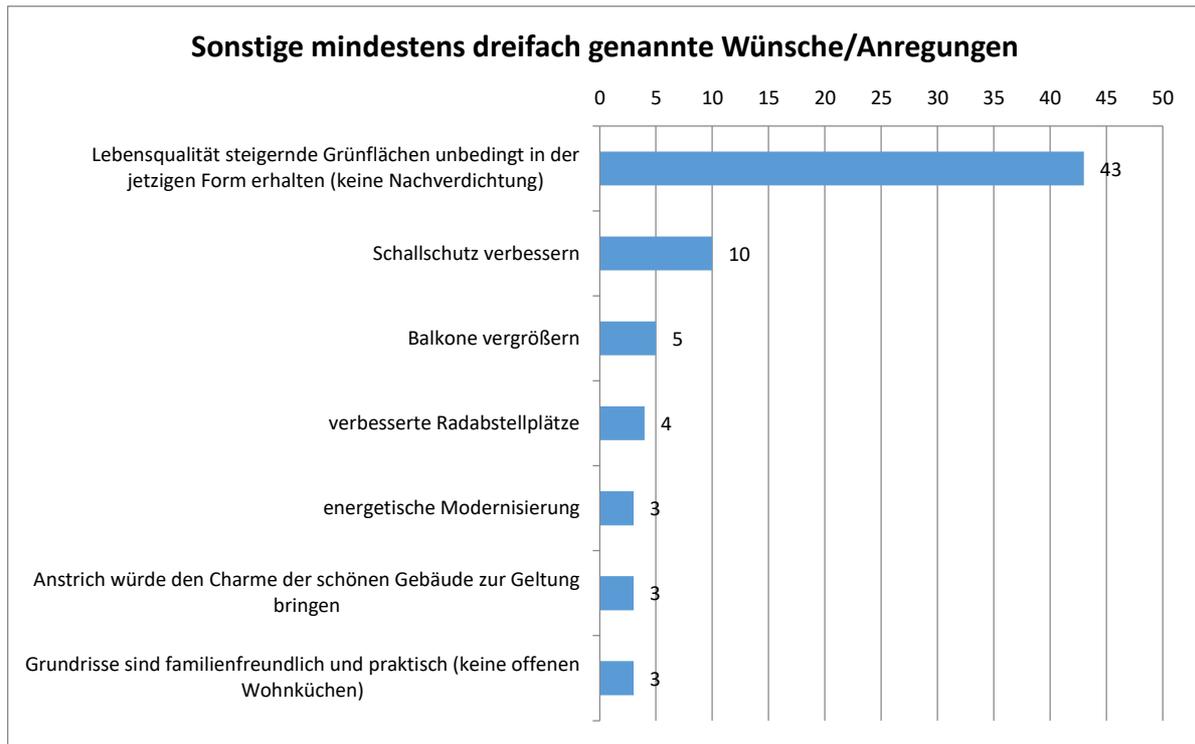


Abbildung 5: Sonstige mindestens dreifach genannte Wünsche/Anregungen

Fazit

Die Befragungsergebnisse bestätigen bzw. konkretisieren eindrucksvoll die Anliegen – den Erhalt der Gebäude und die Beibehaltung des leistbaren Niveaus bei den Nutzungsentgelten –, die bereits bei der Unterschriftenaktion deutlich gemacht wurden. Darüber hinaus zeigen sie auf, dass für fast niemanden aus der aktuellen Bewohnerschaft die endgültige Umsetzung aus der Wiehre in Frage kommt. Die Menschen fühlen sich dort, wo sie wohnen, zu Hause und wohl. Weiterhin macht die Erhebung deutlich, dass die Grünflächen essentiell für die Lebensqualität im Quartier sind und aus Sicht der Bewohner als Keimzelle des nachbarschaftlichen Miteinanders, als Orts des freien Spiels der zahlreichen Kinder sowie aufgrund der positiven kleinklimatischen Wirkung erhalten bleiben müssen. Das Anliegen an die Baugenossenschaft Familienheim für den Planungsprozess ist damit von dem allergrößten Teil derjenigen, die an der Befragung teilgenommen haben, klar formuliert:

Planen Sie bitte so, dass es weitgehend bleibt, wie es ist!