

Freiburger Institut für angewandte Sozialwissenschaft (FIFAS)

Jürgen Spiegel

Bewohnerbefragung im “Laubenhof”

Freiburg, März 2004

Freiburger Institut für angewandte
Sozialwissenschaft e.V. (*FIFAS*)

Erasmusstr. 16

79098 Freiburg

Tel.: 0761 - 28 83 64

Fax: 0761 - 29 27 493

Web: www.fifas.de

Email: info@fifas.de

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung von Grundgesamtheit und Teilnehmern der Befragung	1
1.1 <i>Wie setzen sich die befragten Haushalte zusammen?</i>	3
2. Auswertung der Fragen zu Wohngebiet, Wohnung und Modernisierung	9
2.1 <i>Wohngebiet / Nachbarschaft</i>	9
2.2 <i>Wohnung</i>	17
2.3 <i>Modernisierung</i>	25

Anhang: Fragebogen

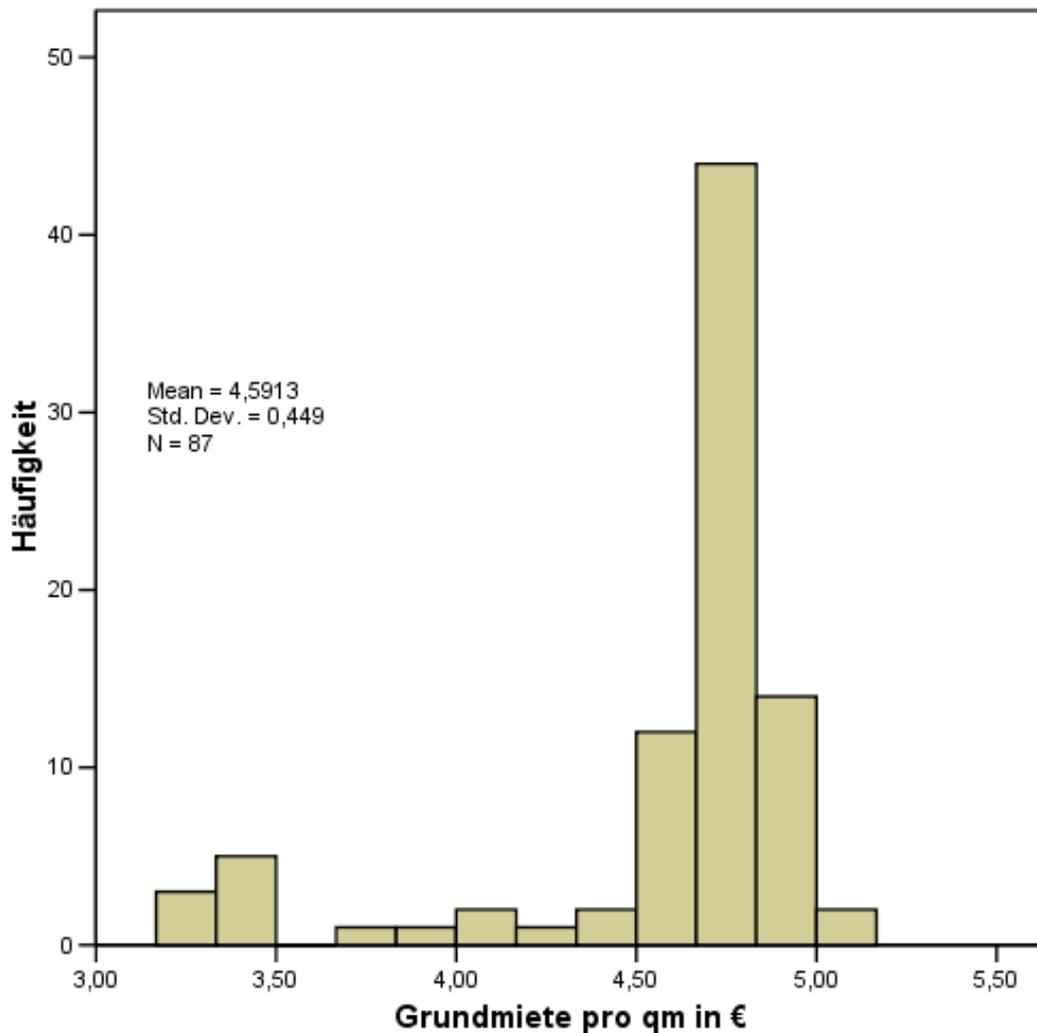
1. Beschreibung von Grundgesamtheit und Teilnehmern an der Befragung

Zur Vorbereitung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet "Laubenhof" (Blochackerweg 9, Feldmattenweg 1 und 3, Im Weingarten 7, Laubenweg 2 und 4) wurde in der Zeit vom 6.2.04 bis 5.3.04 eine persönlich-mündliche Bewohnerbefragung durchgeführt. Die Interviews wurden mit standardisierten Fragebögen¹ bei den Befragten zu Hause geführt. Alle Bewohner wurden mit einem Schreiben des Bürgermeisters für Kultur, Soziales und Jugend, Ulrich von Kirchbach, über die bevorstehende Befragung informiert, das auf der Rückseite ausführliche Informationen zum Datenschutz enthielt. Zur weiteren Steigerung der Teilnahmebereitschaft wurden unter den Befragten zehn Eintrittskarten für das Eugen-Keidel-Bad verlost.

Insgesamt umfasst die "Laubenhof"-Siedlung 87 Wohnungen, bis auf eine 5-Zimmer-Wohnung alles 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 36 m² - 50 m².² Die durchschnittliche Grundmiete liegt bei 4,59 €/m².

¹ Der vollständige Fragebogen findet sich im Anhang.

² Die 5-Zimmerwohnung hat 82 m².



Die Bewohner des "Laubenhofes" haben sich sehr zahlreich an der Befragung beteiligt, insgesamt konnten 44 Haushalte befragt werden, das entspricht einer Ausschöpfung von 59 %, was für eine persönlich-mündliche Befragung sehr zufriedenstellend ist. Der häufigste Grund für eine Nichtteilnahme war, dass die zu Befragenden nicht erreichbar waren (27 %). In vier Haushalten konnte kein Interview durchgeführt werden, weil die Personen nicht über ausreichende Deutschkenntnisse verfügten, lediglich sieben Haushalte verweigerten eine Teilnahme. Immerhin 10 von 87 Wohnungen standen zum Zeitpunkt der Befragung leer, weitere zwei Wohnungen konnten nicht einbezogen werden, da sie von der Caritas für Zivildienstleistende angemietet sind.

Feldstatistik

	Anzahl Haushalte	Anteil
erfolgreiche Interviews	44	59 %
kein Interview, weil...		
nicht angetroffen	20	27 %
fehlende Sprachkenntnisse	4	5 %
Teilnahme verweigert	7	9 %
Insgesamt	75	100 %
Wohnung stand leer / von Caritas angemietet	12	
	<u>87</u>	

Die Teilnahmebereitschaft war sehr gut, 44 ausgefüllte Fragebögen standen für die Auswertung zur Verfügung. Aufgrund dieser Fallzahl werden die Ergebnisse im Folgenden vor allem in Form von absoluten Werten berichtet und nur bei Vergleichen (z.B. mit der Freiburger Bürgerumfrage 2001) als Prozentanteile.

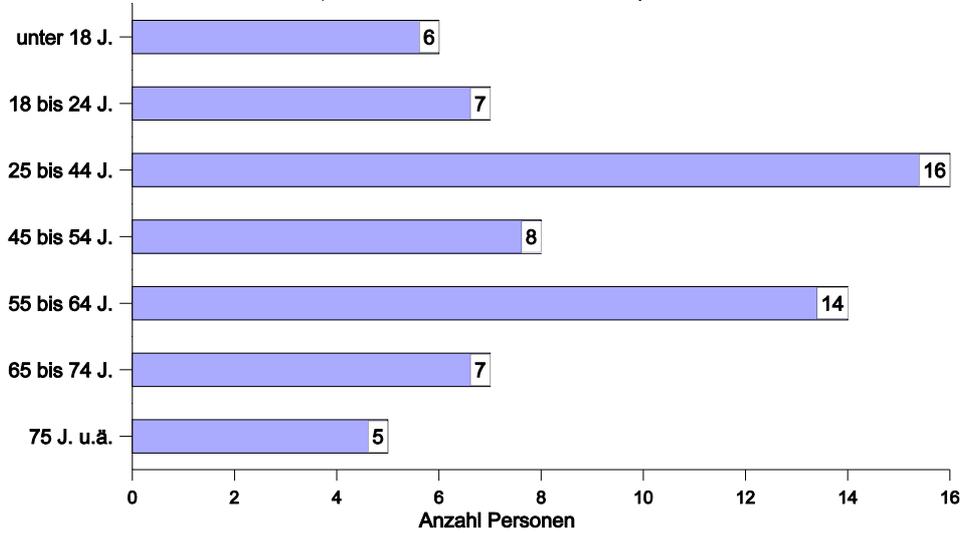
Eine nach verschiedenen Merkmalen differenzierte Auswertung (z.B. nach Altersgruppen, Nationalitäten, etc.) wäre sicherlich interessant, ist aber fallzahlbedingt nicht sinnvoll.

1.1 Wie setzen sich die befragten Haushalte zusammen?

In 27 der 44 befragten Haushalten lebt nur eine Person (61 %), in 15 zwei Personen (34 %) und in zwei Haushalten gar drei (5 %). Insgesamt sind dies 63 Personen. In den Haushalten leben lediglich sechs Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (davon vier unter 6 J.), sieben Personen im Alter zwischen 18 und 24 Jahren, 16 im Alter zwischen 25 und 44 Jahren, acht im Alter zwischen 45 und 54 Jahren, 14 im Alter zwischen 55 und 64 Jahren, sieben im Alter zwischen 65 und 74 Jahren und fünf mit 75 Jahren und älter .

Alter der Personen in den befragten Haushalten

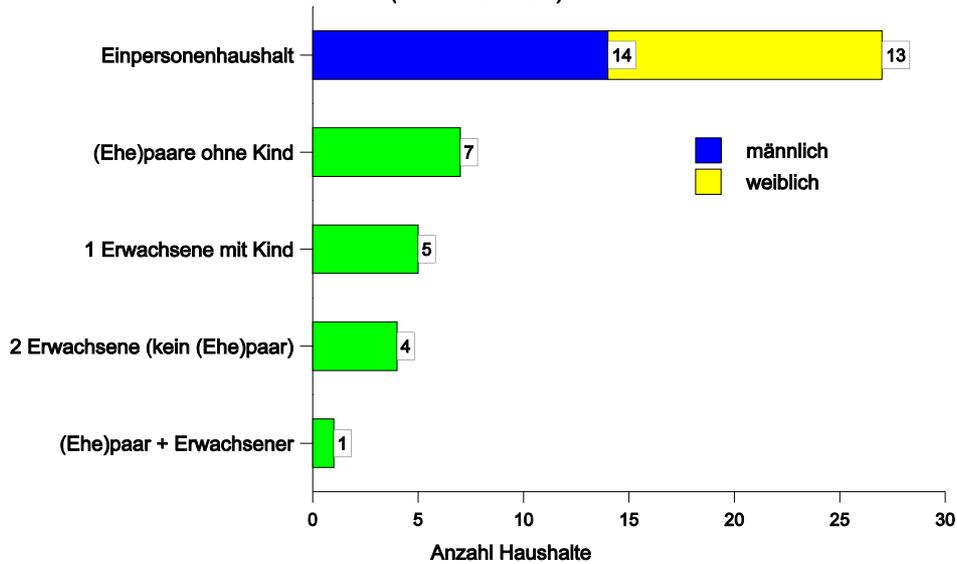
(N = 63 Personen in 44 Haushalten)



Die Haushalte setzen sich folgendermaßen zusammen:

Zusammensetzung der befragten Haushalte

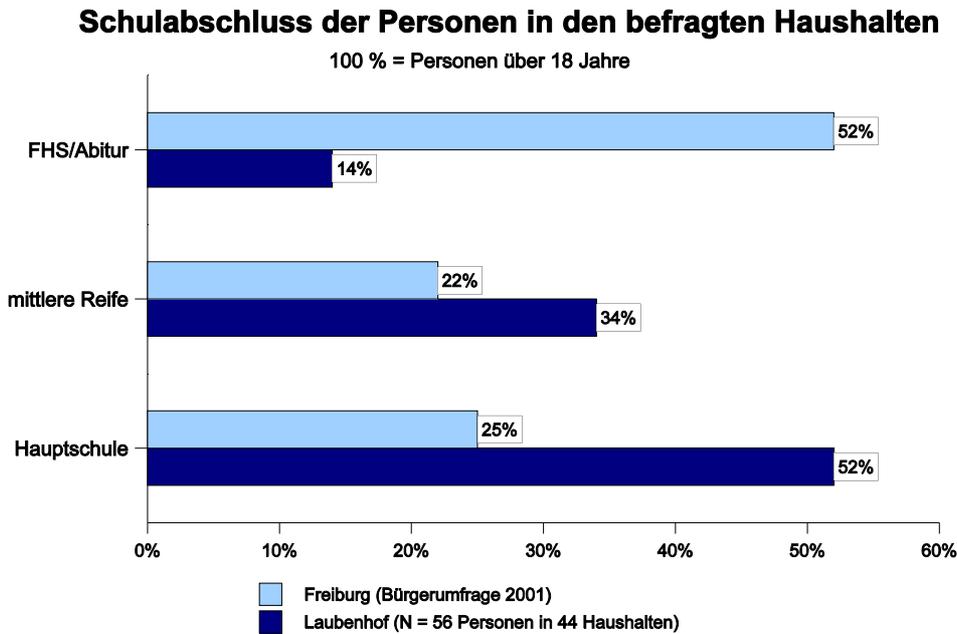
(N = 44 Haushalte)



Die 27 Einpersonenhaushalte (61 %) sind etwa zur Hälfte ältere Männer und Frauen, nur fünf davon sind jünger als 40 Jahre. In fünf Haushalten (11 %) leben Frauen mit einem Kind (vermutlich alleinerziehend), in 12 Haushalten (27 %) leben zwei bzw. drei Erwachsene zusammen.

34 Haushalte sind deutscher Staatsangehörigkeit und 10 anderer (23 %), davon kommen sechs aus dem ehemaligen Jugoslawien. Wenn mehrere Personen in einem Haushalt leben, haben sie die gleiche Staatsangehörigkeit.

Das Bildungsniveau im "Laubenhof" ist eher gering: die meisten der erwachsenen Befragten haben einen Hauptschulabschluss (29 = 52 %), 19 haben eine mittlere Reife (34 %), acht haben Abitur/Fachhochschulreife (14 %) und die sechs Kinder und Jugendlichen haben noch keinen Schulabschluss³.

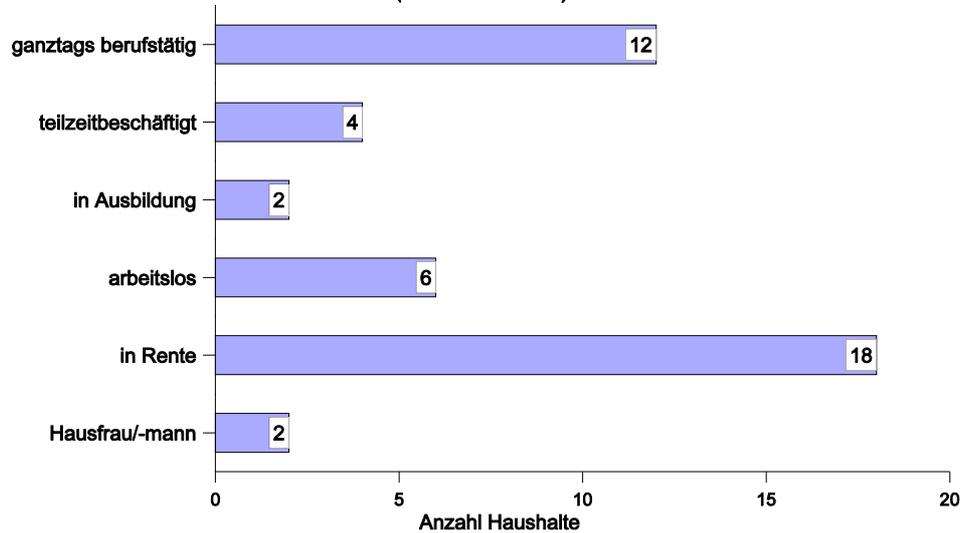


In den Haushalten im "Laubenhof" leben nur relativ wenige Berufstätige. Nur in 16 Haushalten (36 % der Haushalte) lebt zumindest ein Ganztags- oder Teilzeitberufstätiger, 18 Haushalte (41 %) sind Rentnerhaushalte, sechs Haushalte (14 %) sind von Arbeitslosigkeit betroffen, der Rest ist in Ausbildung oder wird von Hausfrauen/-männern bewohnt.

³ In der Bürgerumfrage 2001 wurden nur über 18-Jährige befragt, deshalb wurde der Vergleich auf diese Personen bezogen.

Erwerbsstatus in den befragten Haushalten

(N = 44 Haushalte)

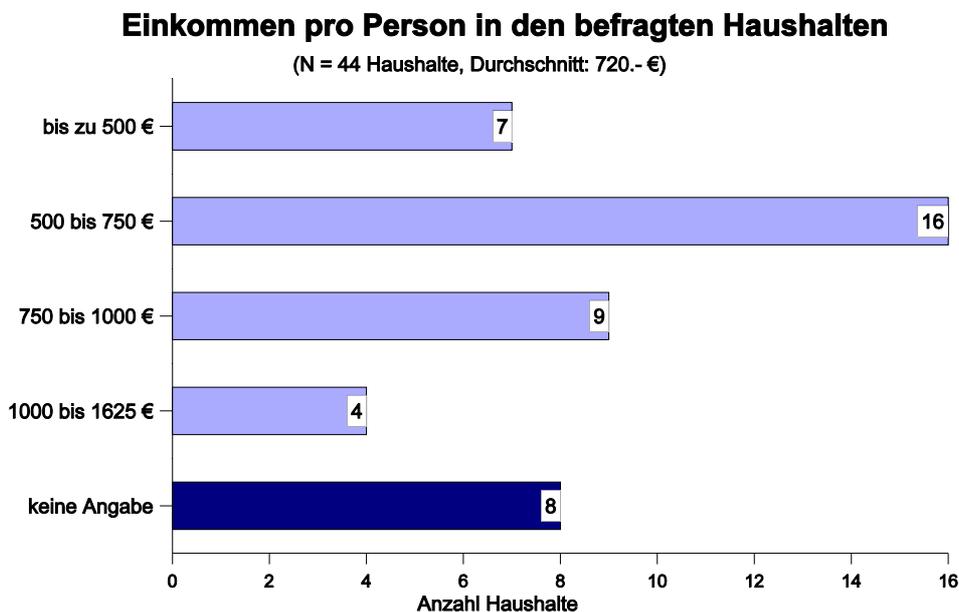


Bezogen auf die *Personen*, die in den befragten Haushalten leben (insgesamt 63), ergeben sich folgende Anteile:

	Personen	Anteil
ganztags berufstätig	13	21 %
teilzeitbeschäftigt	6	10 %
“Minijob”	1	2 %
in Berufsausbildung, Lehre, Wehrdienst, Zivildienst	3	5 %
arbeitslos	10	16 %
RentnerIn	20	32 %
Hausfrau/-mann	4	6 %
anderes (Schüler und Kleinkinder)	6	10 %
Insgesamt	63	100 %

Nur ein Drittel der Bewohner ist - zumindest Teilzeit - berufstätig, ein weiteres Drittel in Rente, immerhin 16 % sind arbeitslos⁴.

Der hohe Anteil an Rentnerhaushalten, Arbeitslosen und an Personen mit eher niedriger Schulbildung schlägt sich auch in der Einkommenssituation der Haushalte nieder. Das Durchschnittseinkommen pro Person beläuft sich auf ca. 720.- Euro, wobei 56 % der Haushalte nur bis zu 625.- Euro pro Person zur Verfügung haben⁵. Die niedrigsten Einkommen liegen rechnerisch bei 312,50 € pro Person, die höchsten bei 1.625.- €.



⁴ Diese Quote ist aber nicht vergleichbar mit der amtlichen Arbeitslosenquote, die den Anteil der Arbeitslosen an den zivilen Erwerbstätigen ausdrückt. Die amtliche Arbeitslosenquote läge im "Laubenhof" also noch deutlich höher als 16 % und auf jeden Fall weit über der Quote in der Stadt Freiburg, die Ende 2001 8,7 % betrug.

⁵ Das Einkommen pro Person wurde hier durch Teilung des Haushaltseinkommens durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder gebildet. Als Betrag wurde die Klassenmitte der Einkommenskategorien eingesetzt. Da die unterste Einkommensklasse von 0.- € bis 750.- € reichte und die anderen Klassen je 250.- € umfassten, kann das tatsächliche Einkommen entsprechend um den berechneten Wert schwanken. Auf die Berechnung eines Nettoäquivalenzeinkommens und der Gewichtung der Haushaltsmitglieder je nach Alter wie in der Bürgerumfrage 2001 (Amt für Statistik der Stadt Freiburg (Hrsg.): Bürgerumfrage 2001 in Freiburg, Freiburg 2002) wurde verzichtet. Ein Vergleich der Einkommen mit der Bürgerumfrage 2001 ist ohnehin nicht sinnvoll, da im "Laubenhof" vor allem 1-Personenhaushalte zu finden sind (61 %), deren Anteil in der Bürgerumfrage gerade mal 26 % betrug.

Es liegen keine detaillierten Informationen über die Bewohner des "Laubenhofes" vor, die sich *nicht* an der Befragung beteiligt haben. Es lässt sich also nicht überprüfen, inwiefern es zu selektiven Ausfällen bei der Erhebung gekommen ist, bzw. wie repräsentativ die Befragten für die Grundgesamtheit aller "Laubenhof"-Bewohner sind. Vorstellbar wäre z.B., dass unter den nicht Erreichbaren viele Berufstätige sind. Somit sind die obigen Angaben zu den Haushalten nur mit Vorsicht auf die Gesamtbewohnerschaft von 75 Haushalten übertragbar, die Anteile etwa der Berufstätigen, der Alters- oder Einkommensgruppen könnten sich in der Grundgesamtheit in gewissem Rahmen verschieben. Die Grundstruktur der Einwohnerschaft des "Laubenhofes" (eher niedrige Bildungsabschlüsse, viele Rentner und Arbeitslose, geringes Einkommen) lässt sich mit den Befragungsdaten aber sicherlich zutreffend beschreiben.

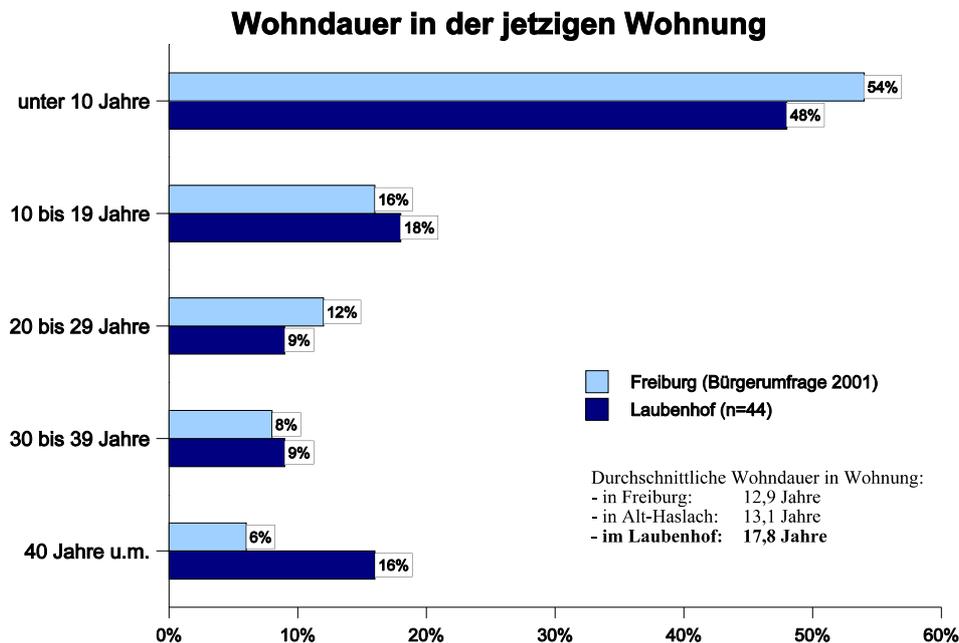
2. Auswertung der Fragen zu Wohngebiet, Wohnung und Modernisierung

2.1 Wohngebiet / Nachbarschaft

Die ersten Fragen des Fragebogens zielen darauf ab, die Verankerung der "Laubenhof"-Bewohner im Quartier zu erfassen. Diese Fragen wurden aus der Freiburger Bürgerumfrage 2001 übernommen und können somit mit den dort gegebenen Antworten verglichen werden.

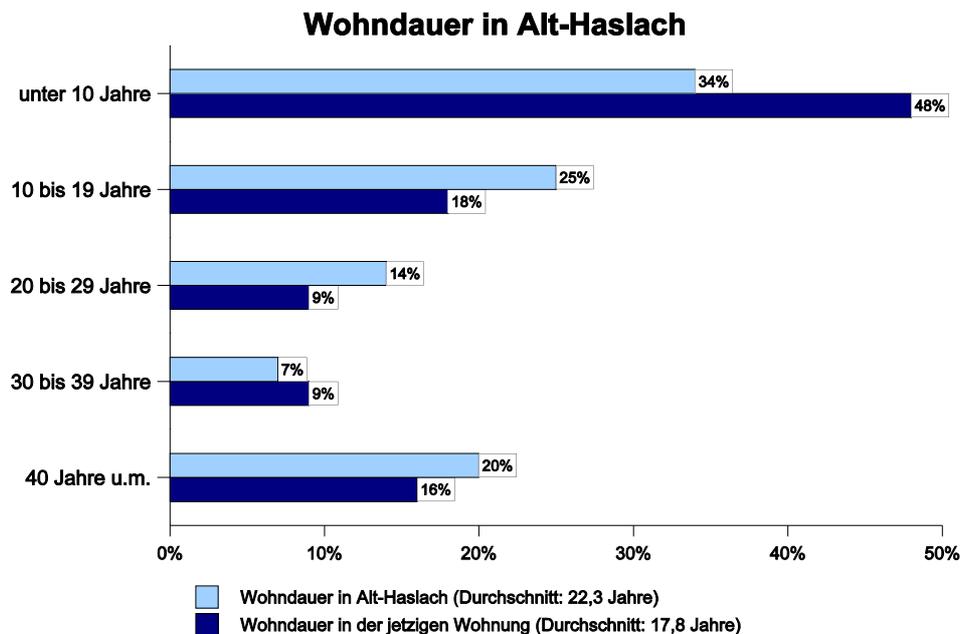
Fragen 1 und 2 beziehen sich auf die Wohndauer in der derzeitigen Wohnung und im Viertel "Alt-Haslach". Im "Laubenhof" lebt ein relativ großer Anteil der Befragten (16 % = 7 Haushalte) bereits länger als 40 Jahre in der Wohnung. Dies sind vor allem die dort lebenden Rentner/innen. Dadurch ist auch die durchschnittliche Wohndauer in der jetzigen Wohnung deutlich höher als in Gesamtfreiburg oder auch im Quartier Alt-Haslach⁶. Die Hälfte der Befragten leben schon länger als 11 Jahre in ihrer jetzigen Wohnung.

Knapp die Hälfte der Befragten (48 % = 21 Haushalte) wohnt weniger als 10 Jahre in der Wohnung, davon 16 Befragte (36 %) weniger als 5 Jahre und 9 Befragte (21 %) weniger als 3 Jahre.



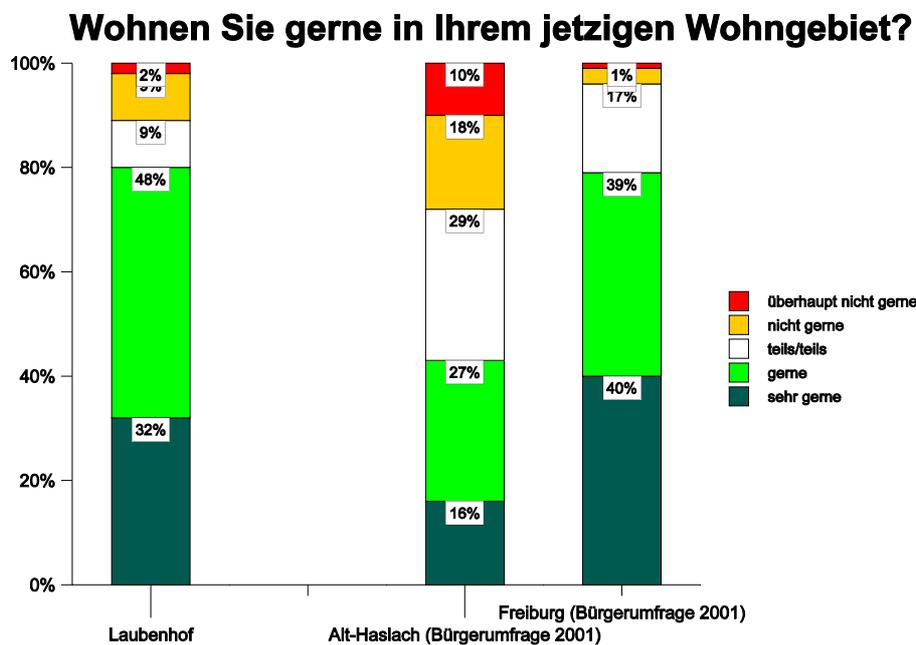
⁶ Vgl. Bürgerumfrage 2001, S. 71.

Die Verwurzelung im Quartier ist relativ groß: die Befragten leben schon durchschnittlich seit 22 Jahren in Alt-Haslach, nur 34 % (n = 15) sind weniger als 10 Jahre dort, 21 % (n = 9) weniger als 5 Jahre, 11 % (n = 5) weniger als 3 Jahre und 20 % (n = 9) wohnen sogar 40 Jahre und länger im Stadtviertel.



Die "Laubenhof"-Bewohner leben gerne in ihrem Wohngebiet Alt-Haslach (Frage 3, siehe Abb. unten). Vergleicht man die Daten mit der Bürgerumfrage 2001 dann zeigt sich, dass die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet ähnlich wie in der Stadt Freiburg insgesamt ist, allerdings gibt es im "Laubenhof" deutlich mehr Befragte, die "nicht gerne" im Quartier wohnen. Auffallend ist jedoch, dass die Bewohner des gesamten Quartiers Alt-Haslach in der Bürgerumfrage sehr viel unzufriedener waren als die Befragten im "Laubenhof"⁷.

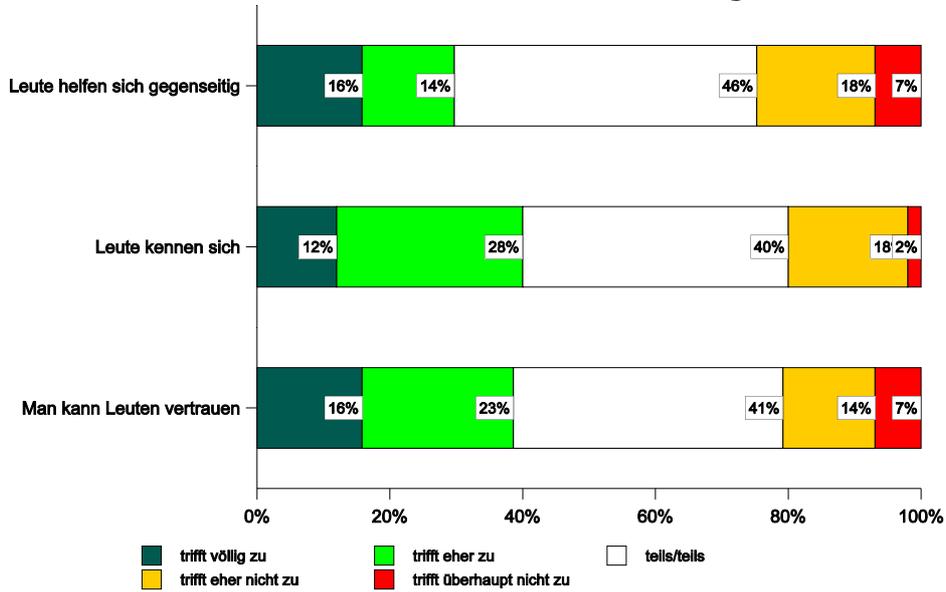
⁷ Alt-Haslach rangierte mit 43 % "sehr gerne" und "gerne"-Antworten auf dem vorletzten Platz der Stadtbezirke (vgl. Bürgerumfrage S. 41).



Der soziale Zusammenhalt im "Laubenhof" - gemessen mit der Frage 4 - wird etwas schlechter als in der Gesamtstadt eingeschätzt, aber z.T. deutlich besser als im restlichen Wohngebiet Alt-Haslach (s.u.). Vor allem das Vertrauen in die Nachbarschaft ist deutlich schlechter als in der Gesamtstadt (39 % vs. 59 %), jedoch erheblich besser als in Alt-Haslach (26 %)⁸. Auch die Hilfsbereitschaft wird im Wohngebiet schlechter eingeschätzt als im städtischen Durchschnitt, die Anonymität ist die gleiche wie in der Stadt insgesamt.

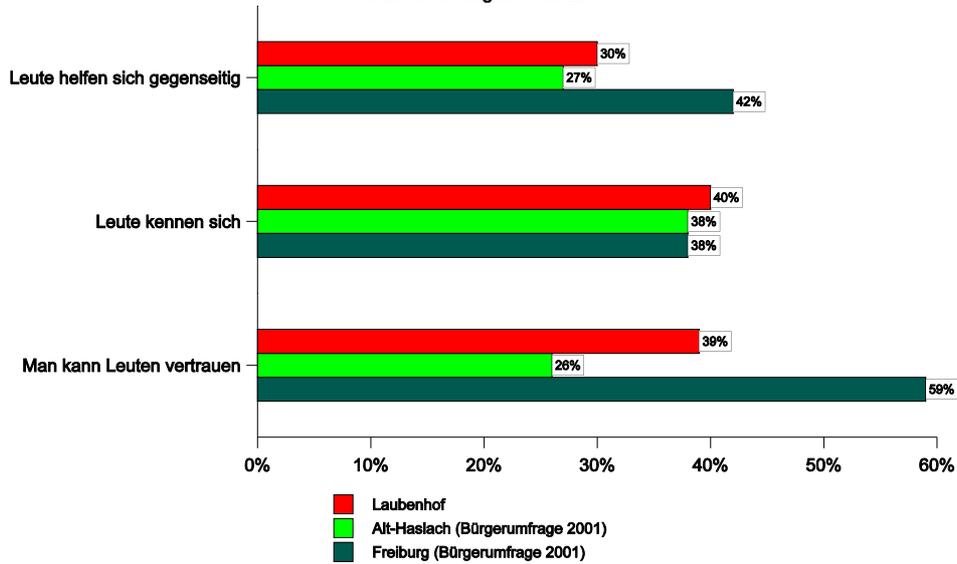
⁸ Vgl. Bürgerumfrage 2001, S. 53.

Sozialer Zusammenhalt im Wohngebiet

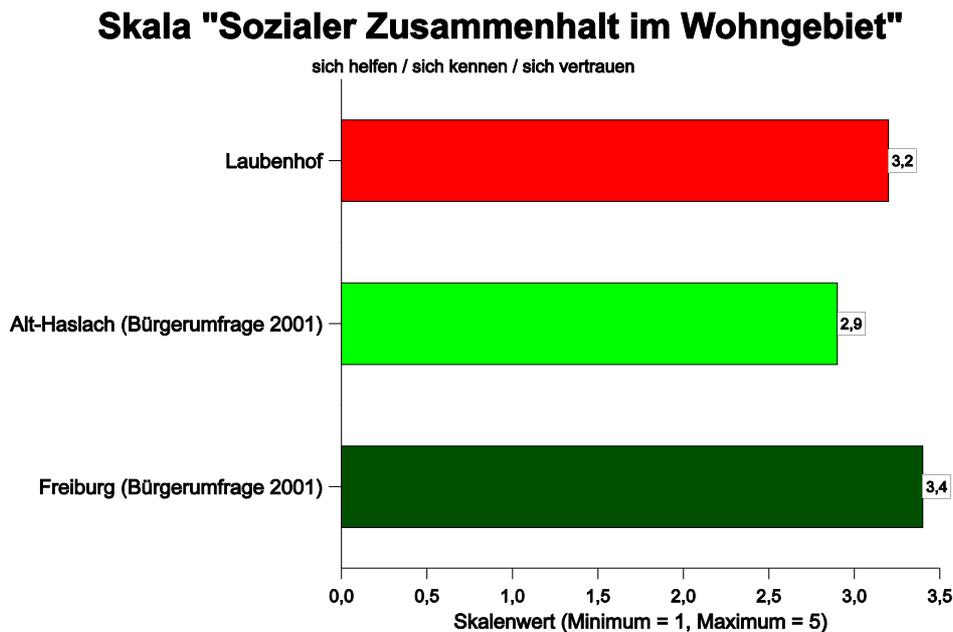


Sozialer Zusammenhalt im Wohngebiet

Anteil "trifft völlig zu / trifft zu"



Die drei Items der Frage 4 können zu einer Skala zusammengefasst werden, die den sozialen Zusammenhalt im Quartier insgesamt beschreibt und von 1,0 bis 5,0 reicht. Wer bei allen drei Fragen "trifft völlig zu" geantwortet hat, erhält den Wert 5, wer dreimal "trifft überhaupt nicht zu" antwortet, den Wert 1.



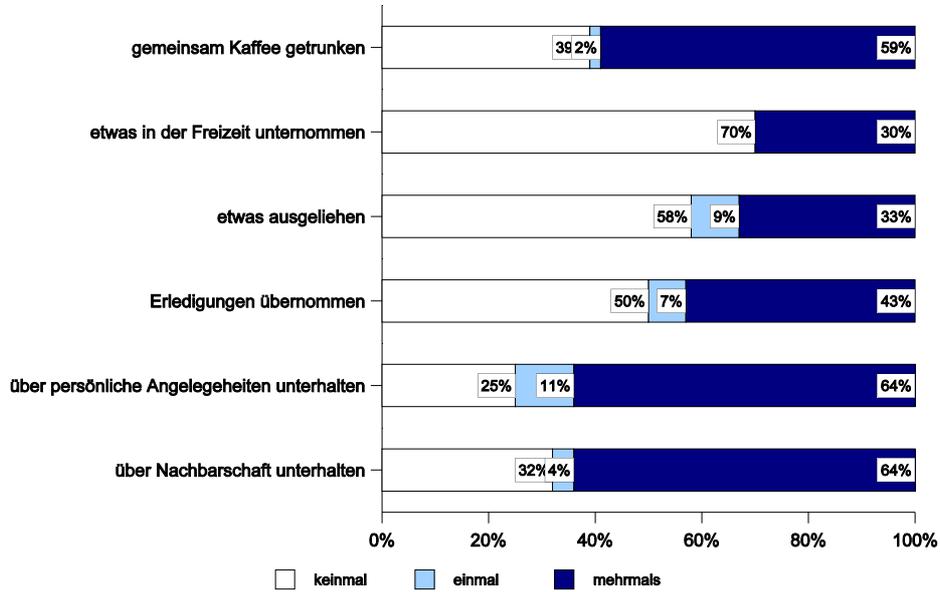
Auch hier lässt sich zeigen, dass der soziale Zusammenhalt im "Laubenhof" unter dem Freiburger Durchschnitt liegt, jedoch deutlich höher ist, als im Wohngebiet Alt-Haslach⁹.

Auch bei der Frage nach den tatsächlichen Nachbarschaftskontakten (Frage 5) geben die "Laubenhof"-Bewohner deutlich mehr an, als die Befragten der Bürgerumfrage 2001 aus dem Wohngebiet Alt-Haslach. Die Kontakte sind ähnlich hoch und zum Teil sogar häufiger, als in der Stadt Freiburg insgesamt¹⁰, was angesichts der Kontakte begünstigenden Bauweise der Siedlung (Laubengänge, Innenhof) nicht überrascht.

⁹ Vgl. Bürgerumfrage 2001, S. 53. Bei dieser Skala lag Alt-Haslach bei der Bürgerumfrage an drittletzter Stelle aller Stadtbezirke.

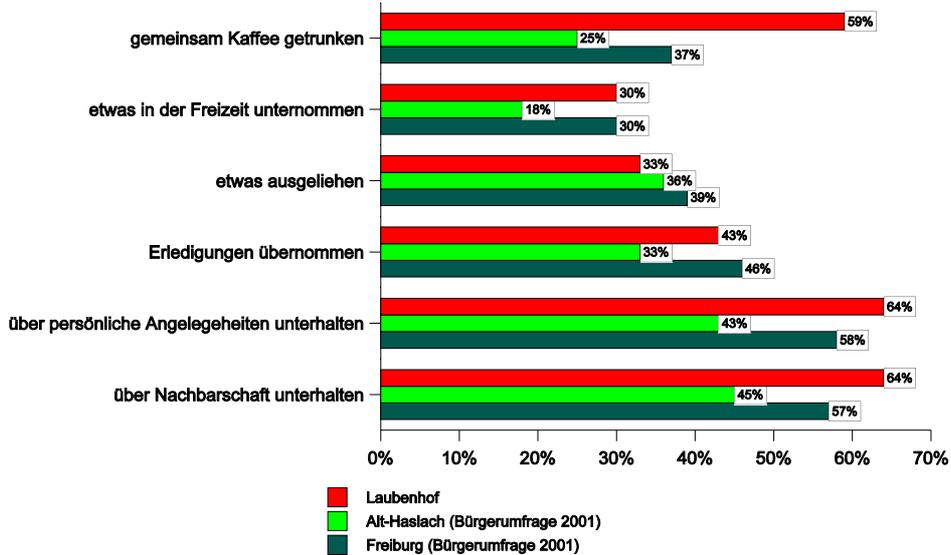
¹⁰ Vgl. Bürgerumfrage 2001, S. 56, 58.

Nachbarschaftskontakte

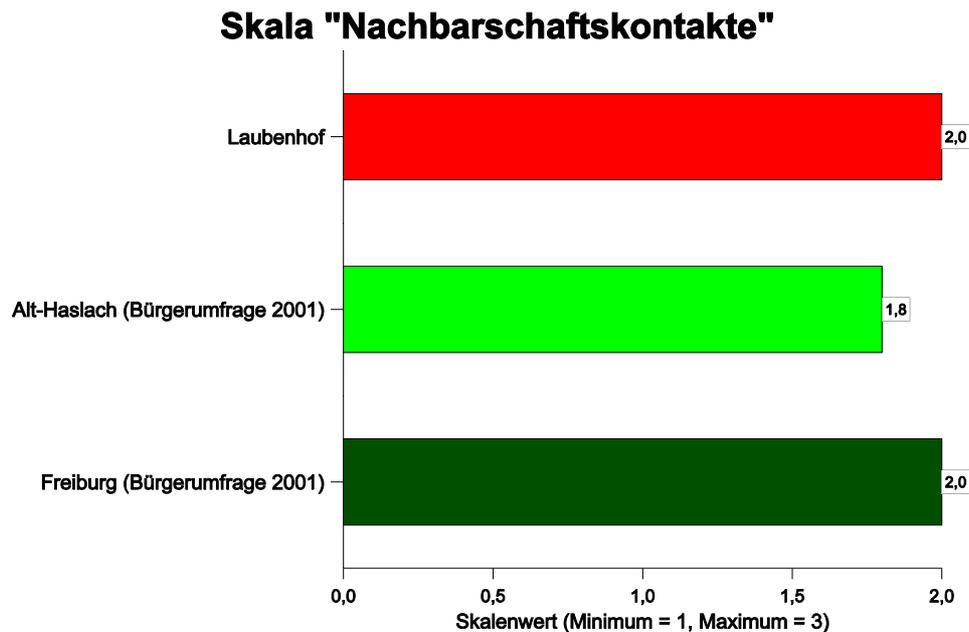


Nachbarschaftskontakte

in den letzten 6 Monaten mehrmals mit Nachbarn getan...



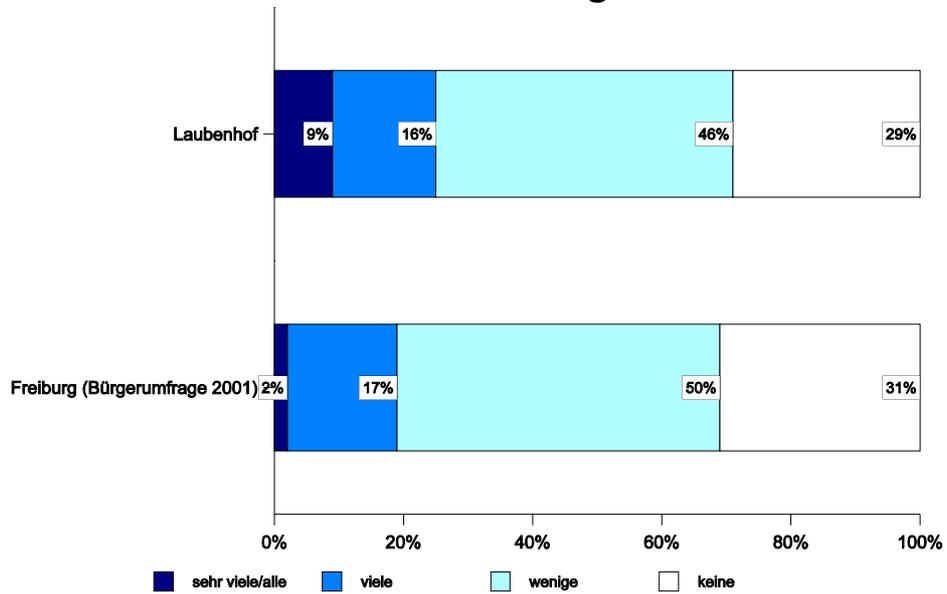
Dies lässt sich auch wieder in einer zusammenfassenden Skala zeigen, die die Werte 1 (keine der sechs Tätigkeiten wurden gemacht) bis 3 (alle Tätigkeiten mehrmals gemacht) annehmen kann. Der "Laubenhof" erreicht den selben Skalenwert wie Freiburg und liegt damit höher als Alt-Haslach, das in der Bürgerumfrage den viertletzten Platz der Stadtbezirke einnahm.



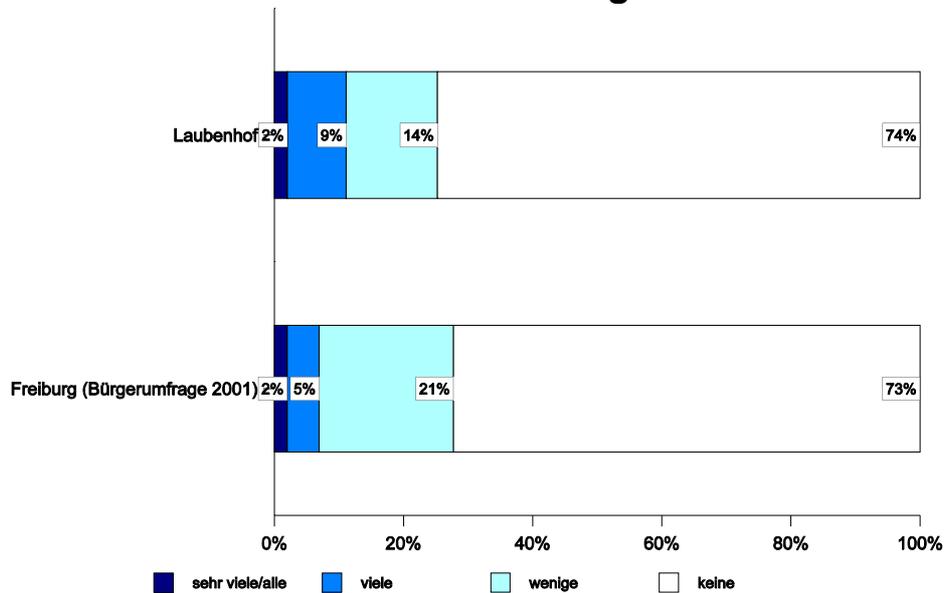
Um die Verankerung der Befragten im Quartier einschätzen zu können, ist es auch wichtig, die Anzahl der Freunde und Verwandte im Wohngebiet zu erfragen (Frage 6 und 7). Der "Laubenhof" unterscheidet sich in dieser Hinsicht kaum von der Stadt Freiburg, die "Laubenhof"-Bewohner haben geringfügig mehr Freunde und Verwandte im Quartier¹¹. Dies wird auch dadurch begünstigt, dass die Bewohner des "Laubenhofes" schon relativ lange im Quartier wohnen (s.o.).

¹¹ Vgl. Bürgerumfrage 2001, S. 65.

Freunde im Wohnggebiet



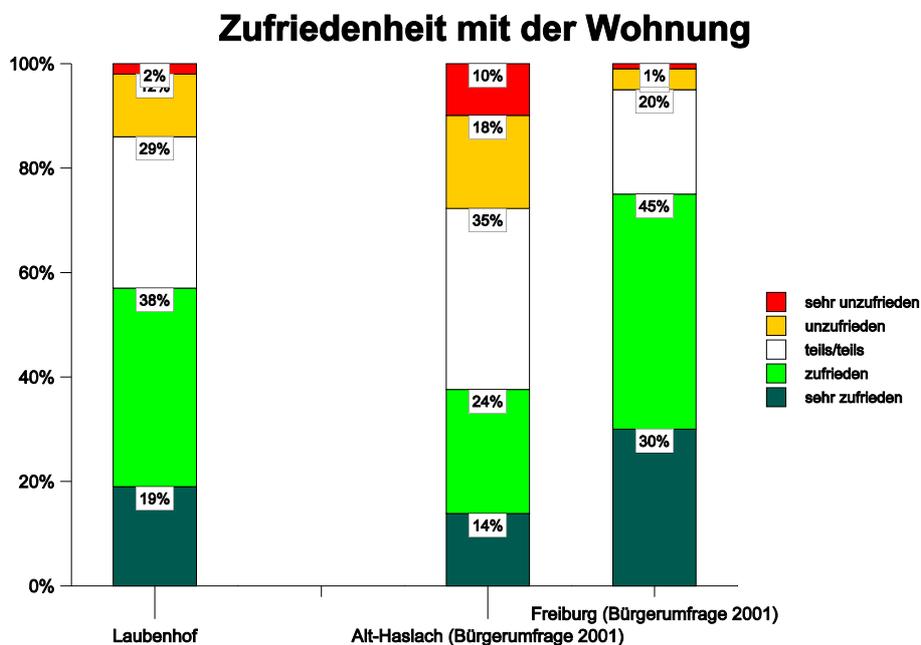
Verwandte im Wohnggebiet



Zusammenfassend kann man sagen, dass der "Laubenhof" eine gewisse Sonderstellung im Quartier Alt-Haslach hat. Die Bewohner wohnen gerne hier, der soziale Zusammenhalt ist deutlich besser als im restlichen Quartier, die Menschen haben viele Nachbarschaftskontakte, identifizieren sich mit ihrem Wohngebiet und sind hier verwurzelt. Auf jeden Fall schneidet der "Laubenhof" im innerstädtischen Vergleich in diesen Punkten deutlich besser ab, als Alt-Haslach insgesamt, das ja bei der Bürgerumfrage 2001 teilweise Schlusslichtpositionen eingenommen hat.

2.2 Fragen zur Wohnung

Dass die Wohnungen im "Laubenhof" in den Augen einiger Bewohner nur bedingt zufriedenstellend sind, zeigt sich in der Beantwortung der Frage nach der allgemeinen Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung (Frage 8). Zwar ist die Zufriedenheit deutlich besser, als in Alt-Haslach, das in der Bürgerumfrage 2001 mit lediglich 37 % "Zufriedenen" und "Sehr Zufriedenen" mit weitem Abstand die unzufriedensten Bewohner aller Stadtbezirke hatte¹², aber mit 57 % "Zufriedenen / Sehr Zufriedenen" liegt der "Laubenhof" immer noch weit unter dem städtischen Durchschnitt von 75 %.



¹² Vgl. Bürgerumfrage 2001, Anhang S. 32.

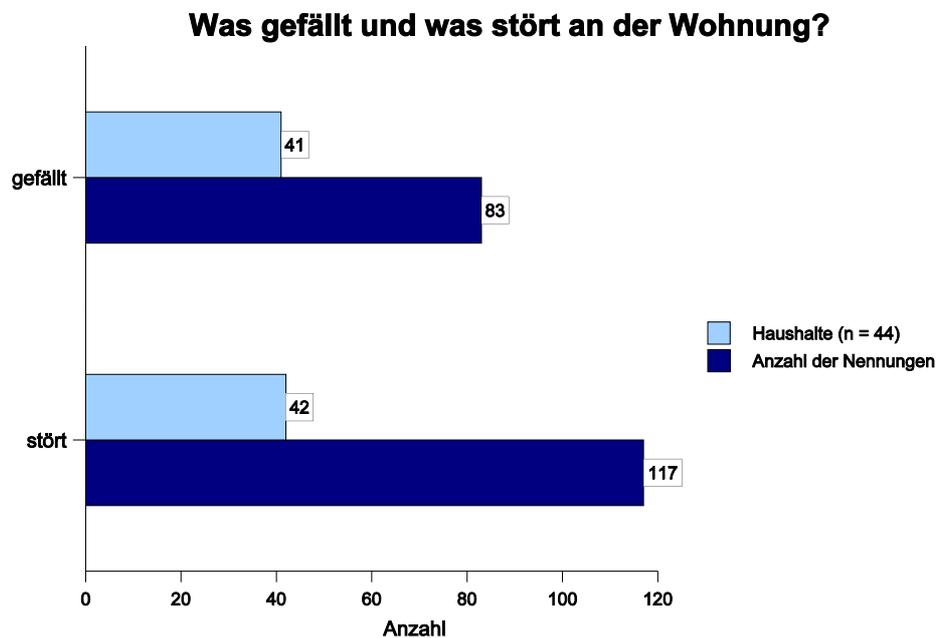
Nun ist ja die generelle Frage, wie zufrieden jemand mit seiner Wohnung insgesamt ist, noch nicht sehr spezifisch. Auf die Gesamtzufriedenheit kann sich eine große Zahl von Faktoren auswirken, die in der Wohnung selbst, in der sozialen Zusammensetzung der Nachbarschaft, der Lage der Wohnung usw. liegen können und die sich auch nicht unbedingt im Zuge einer Modernisierung beeinflussen lassen. Um die einzelnen Aspekte der Wohnzufriedenheit detaillierter zu erfassen, hatten die Befragten zunächst die Gelegenheit in offener Form zu äußern, was ihnen an ihrer Wohnung besonders gefällt (Frage 9) und was sie besonders stört (Frage 10). Zusätzlich wurden dann noch einmal einzelne Aspekte in geschlossener Form abgefragt (Frage 11).

Die beiden Fragen: "Was gefällt Ihnen an Ihrer jetzigen Wohnung besonders gut?" (Frage 9) sowie: "Was stört Sie an Ihrer jetzigen Wohnung besonders bzw. was könnte besser sein?" (Frage 10) wurden offen, d.h. ohne vorgegebenes Antwortschema gestellt. Das hat den Vorteil, dass sich die Befragten unbeeinflusst von Antwortvorgaben ausdrücken können. Antworten auf offene Fragen deuten somit immer auf etwas hin, das dem Befragten besonders wichtig ist, da es ihm zum Zeitpunkt der Befragung präsent ist und er sich die Mühe macht, es in eigene Worte zu fassen.

Die methodische Schwierigkeit besteht darin, dass gegebenenfalls zu wenig berichtet wird, da Erinnerungshilfen in Form von Antwortvorgaben fehlen, was zu einem "underreport" führen kann; einzelne Aspekte werden u.U. vergessen oder als so selbstverständlich angesehen, dass sie nicht berichtenswert sind. Der typische Fehler von geschlossenen Fragen besteht im Gegensatz dazu in einem "overreport", d.h. die Befragten werden durch die vorgegebenen Kategorien zum Ankreuzen angeregt, obwohl das Thema eigentlich für die Befragten nicht sehr relevant ist.

Für die Auswertung der offenen Fragen bedeutet dies, dass die Anzahl der Antworten eine wichtige Aussage darstellt.

Die folgende Abbildung zeigt, dass sowohl den positiven als auch die negativen Aspekten der Wohnung ein hoher Stellenwert beizumessen ist.



Lediglich zwei bzw. drei der 44 Haushalte machten keine Anmerkungen zu den positiven bzw. negativen Aspekten ihrer Wohnung, wobei die Frage nach den negativen Aspekten ausführlicher beantwortet wurde: durchschnittlich gaben die Befragten 2,8 Aspekte an, die sie an ihrer Wohnung stören.

Den Antworten sei vorangestellt, dass der Zustand vieler Wohnungen auf ein hohes Maß an Eigeninitiative der Bewohner zurückzuführen ist, die ihre vier Wände unter Einsatz von Arbeit, Geld und Phantasie ausgestalteten. Einige der genannten negativen Aspekte der Wohnung bzw. der Wohnsituation wurden als konstruktive Kritik formuliert, indem gleichzeitig Verbesserungsvorschläge gemacht wurden. Die Kritik zeigt zudem bei einem Teil der Befragten ein großes Interesse, das nicht nur auf ihre Wohneinheit, sondern auf die Wohnsituation im "Laubenhof" insgesamt gerichtet ist.



Als häufigstes positives Kriterium wurden die Räumlichkeiten angeführt (16 Nennungen). Dies beinhaltet allgemeine Äußerungen zu den Räumlichkeiten (5 N.), die Raumaufteilung (5 N.), die Größe der Küche (3 N.), dass es sich um eine Eckwohnung handelt (2 N.) sowie die Helligkeit der Wohnung (1 N.). Hier einige Antwortbeispiele:

“Räumlichkeiten, Aufteilung, Schnitt der Wohnung.”, “Räumlich ideal.”, “Günstige Raumaufteilung.”, “Große Wohnküche.”

Der am zweithäufigsten genannte Aspekt (13 N.) ist unter dem Begriff Atmosphäre zusammengefasst. Er beinhaltet Äußerungen zur Wohnatmosphäre im “Laubenhof” (7 N.), zu den Nachbarn und zu bestehenden Kontakten untereinander (6 N.). Ein Befragter drückt sein Wohngefühl folgendermaßen aus:

“Hier kann man noch Mensch sein. Der eine schaut nach dem anderen.”

Dies Ergebnis unterstreicht nochmals, wie bereits die Fragen zum sozialen Zusammenhalt, dass im “Laubenhof”, zumindest für einen großen Teil der Befragten, ein nachbarschaftliches Netzwerk besteht.

Ein weiteres positives Kriterium ist die Lage der Wohnung (12 N.). Hierbei wurden allgemeine Aussagen zur Lage der Wohnung gemacht (3 N.), zur Infrastruktur (6 N.) sowie zur ÖPNV-Anbindung (3 N.). Eine Bewohnerin beschreibt:

“Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe. Bibliothek, Schwimmbad, Ärzte sind in der Nähe. Gute Erreichbarkeit der Stadtmitte.”

Die Gestaltung der Außenanlagen wurde zwölf Mal genannt. Hierbei entfielen vier Nennungen auf den Innenhof, vier Nennungen bezogen sich darauf, draußen sein zu können, zwei Bewohner nannten einen kleinen Garten sowie die Terrasse als positives Merkmal, weitere zwei die im Innenhof gegebene Spielmöglichkeit für ihre Kinder. Hier einige Antwortbeispiele: *"Im Sommer bin ich im Hof draußen."*, *"Kann ebenerdig rausgehen."*, *"Etwas Garten, die schönste Ecke"*, *"Ebenerdiges Wohnen, das Kind kann draußen spielen und ich habe ein Auge darauf."*

Mit ihrer Wohnung bzw. Wohnsituation insgesamt zufrieden äußerten sich sieben Befragte, ohne einen Aspekt näher zu präzisieren.

Ein wichtiges Kriterium ist die Ebenerdigkeit der (Erdgeschoss-)Wohnung, die den Bewohnern, insbesondere den Älteren, Bewegungsfreiheit ermöglicht (5 N.). Der Vorteil niedriger Kosten wurde ebenfalls von fünf Befragten angeführt.

Zur Ausstattung der Wohnung äußerten sich vier Befragte positiv, hierbei wurden die Fenster (2 N.) sowie die Heizung (2 N.) erwähnt. Von drei Bewohnern wurde hervorgehoben, dass sie ihre Wohnung in Eigeninitiative renoviert bzw. modernisiert haben: *"Hab alles selber renoviert."*, *"Im Laufe der Zeit alles selbst verbessert."*

Für die von zwei Befragten geäußerte Gewöhnung hier ein Antwortbeispiel: *"Ich bin sie (die Wohnung) gewöhnt und sehr froh, dass ich sie 1948 bekam."*



Kritik an den Wohnungen wurde wie gesagt zahlreich geäußert. Die oben stehende Abbildung verdeutlicht die Wichtigkeit der Heizproblematik für die Bewohner des "Laubenhofs". Insgesamt 38 Nennungen beziehen sich auf diesen Themenbereich, davon beziehen sich 25 N.

direkt auf den Wunsch bzw. die Notwendigkeit einer anderen, in diesem Fall Zentralheizung. Hier beispielhaft einige der Antworten:

"Zentralheizung wäre gut. Isolierung wäre gut. Im Winter ist es kalt.", "Brauche Heizung. Wohnung ist kalt und ich bin krank.", "Brauche anstatt Holz-/Kohleofen eine Zentralheizung.", "Die Heizung reicht nicht."

Weitere 13 N. bemängelten fehlende Wärmedämmung und Isolierung, was dazu führt, dass die Räume zu kalt sind und erhöhte Heizkosten entstehen. *"Fast keine Wärmedämmung.", "Schlechte Isolierung."*

Eine Nennung bezieht sich darauf, dass es wegen fehlender Dachisolierung im Sommer zu warm wird. Ein Befragter betonte, dass er mehr Heizwärme benötigt, jedoch keine Zentralheizung möchte.

Unzufrieden mit den Räumlichkeiten sind 13 Befragte. Hierbei bemängelten fünf Befragte ein zu kleines Bad, vier Befragte befanden die gesamte Wohnung als zu klein. Als weitere Mängel wurden die Raumaufteilung (2 N.) sowie der fehlende Balkon (2 N.) genannt. Hier einige Beispiele:

"Arg klein.", "Ein Zimmer mehr wäre schön. Vorschlag: Aus drei Wohnungen zwei machen, dass für jede der beiden Wohnungen ein Zimmer dazukommt, wäre familienfreundlich.", "Zu kleine Räume, insbesondere das Bad ist zu klein.", "Das Bad ist winzig."

Kritik an den Elektro- und Sanitäreinrichtungen wurde von elf Befragten geäußert: Das Fehlen einer Badewanne bemängelten drei Bewohner, drei Nennungen beziehen sich auf eine defekte oder nicht zweckmäßige Dusche, zwei Nennungen bemängelten eine fehlende Badsanierung. Der Boiler wird in zwei Nennungen als unzureichend beschrieben, weitere zwei Nennungen beziehen sich auf kleinere Reparaturarbeiten, die bisher nicht ausgeführt wurden (Wasserhahn in der Küche sowie eine defekte Steckdose). Einige Antwortbeispiele:

"Hätte gerne Badewanne.", "Bad müsste saniert werden.", "Die Dusche ist zu hoch, der Einstieg ist zu schwer.", "Das Warmwasser in der Küche reicht nicht.", "Der Boiler ist alt, es dauert sehr lange, bis das Wasser warm ist."

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist Schmutz und Unordnung außerhalb der Wohnung (10 N.). Dies betrifft die Nichteinhaltung der Hausordnung (5 N.), Verschmutzung durch Müll (3 N.), sowie Hundekot (2 N.). Die Befragten beschreiben das folgendermaßen:

"Mehr Hausordnung: Sauberkeit im Treppenhaus, Keller, Speicher.", "Es müsste draußen sauberer sein. Es steht zu viel 'Kruscht' draußen.", "Es putzt im ganzen Haus keiner. Trotz Beschwerden wird es nicht besser.", "Gerümpel vor den Wohnungen, kein Depot für gelbe Säcke vorhanden."

An den Antworten läßt sich deutlich ein Interesse am engeren Wohnumfeld ablesen. Hohe Stromkosten, verursacht durch Elektroheizungen und/oder Warmwasserversorgung wurden von sieben Befragten bemängelt. Weitere sieben Befragte monierten bauliche Mängel,

die sich auf die Wände (3 N.), die Böden (3 N.) sowie allgemeine Renovierungsbedürftigkeit (1 N.) beziehen. Exemplarisch einige Beispiele:

"Der Boden knarrt und wippt.", "Die Böden sind schlecht und die Bausubstanz marode.", "Wenn man streicht, hält die Farbe nicht und kommt einem entgegen."

Eine bessere Instandhaltung der Außenanlage wünschten sich sechs Befragte. Hier einige Beispiele:

"Im Innenhof Wäscheleinenbereich befestigen", "Laubengang und Treppenhaus müssten gemacht werden.", "Die Türen draußen müssten gemacht werden (Eingang streichen)."

Auch an den Antworten bzw. Anregungen zum Außenbereich lässt sich die konstruktive Kritik und das Interesse der Mieter an ihrem Wohnumfeld erkennen.

Die Hellhörigkeit der Wohnung sowie fehlende Schalldämmung wurde von sieben Befragten bemängelt. Über Schimmel in ihrer Wohnung beklagten sich vier der Laubenhofbewohner.

Weitere vier Bewohner wünschten sich eine bessere Ausstattung der Wohnung. Genannt wurden Teppichboden (1 N.), eine neue Spüle (1 N.), Rollläden statt Fensterläden (1 N.) sowie Glastüren.

Eine familienfreundlichere Zusammensetzung der Bewohner wünschten sich drei Befragte. Sie beschreiben ihr Anliegen folgendermaßen:

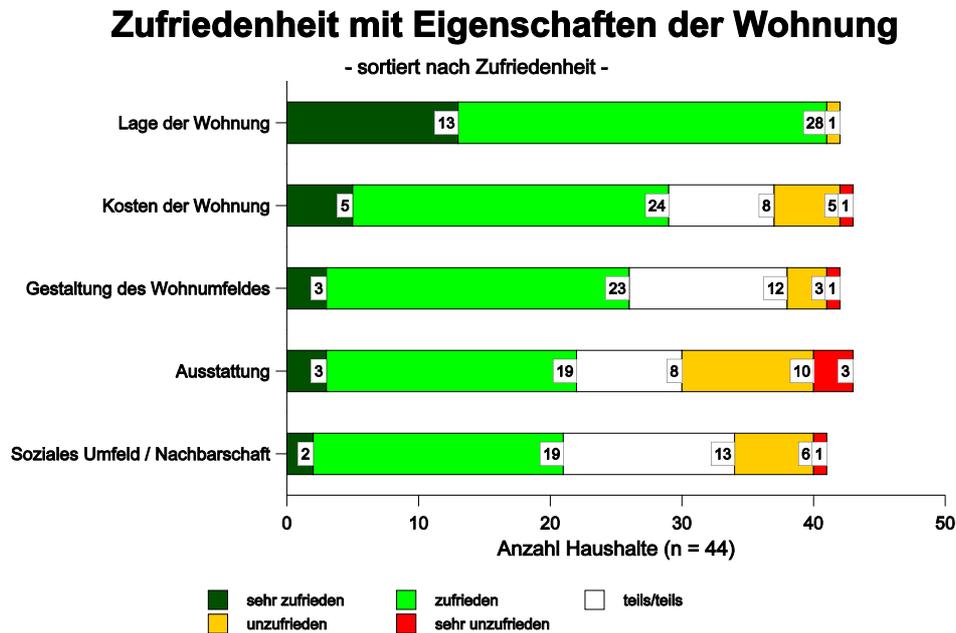
"Mehr Durchmischung der Mieter, nicht nur Singles und Problemfälle, sondern auch Familien.", "Es gibt hier nur wenige Familien mit Kindern, keine Spielkameraden für die Kinder."

Von ihren Nachbarn gestört fühlen sich drei Befragte. Von zwei Bewohnern wurde angemerkt, dass der Hausmeister nicht ausreichend präsent sei. Ein Mieter verband damit folgenden Vorschlag:

"Man müsste einen Hausmeister mehr einstellen, der sich kümmert. Dann gäbe es weniger Schäden."

Ein Befragter bedauerte, dass er nicht im Parterre wohnen kann.

Mit welchen Eigenschaften ihrer Wohnung die Bewohner besonders zufrieden oder auch unzufrieden sind, wurde dann nochmals in Form einer geschlossenen Frage erhoben (Frage 11). Das Ergebnis zeigt die folgende Abbildung:

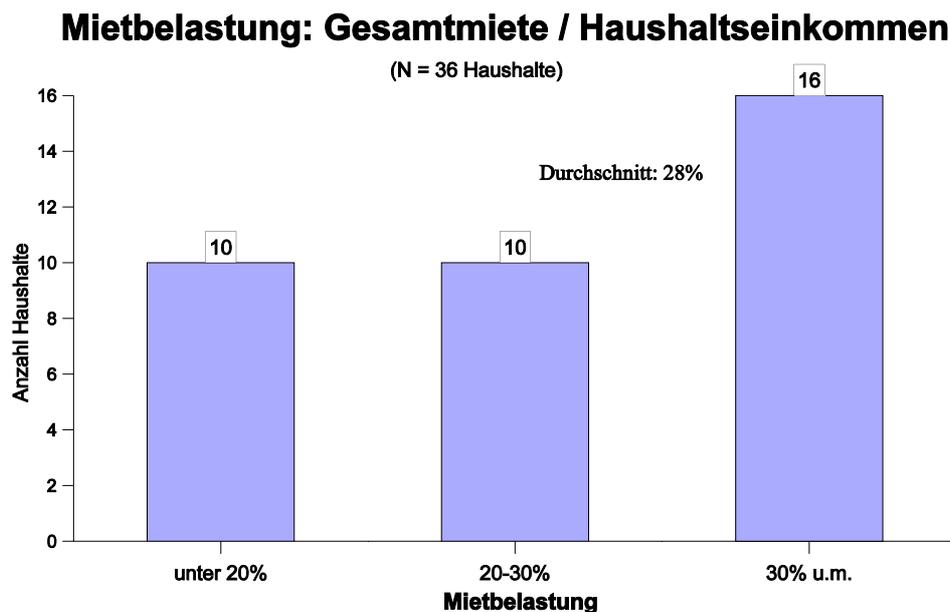


Die Lage der Wohnung finden - verständlicherweise - nahezu alle Befragten positiv, fast ein Drittel ist damit sogar sehr zufrieden (31 %, n = 13). Auch mit den Kosten ist die Mehrzahl (67 %, n = 29) zufrieden, allerdings gibt es bereits 6 Befragte, die damit unzufrieden sind. Relativ viele Befragte (30 %, n = 13) finden die Ausstattung ihrer Wohnungen unbefriedigend, was die Notwendigkeit einer Modernisierung noch einmal unterstreicht. Nur 51 % der Befragten (n = 21) sind mit dem sozialen Umfeld der Wohnung bzw. der Nachbarschaft zufrieden, wobei sich dieses Umfeld in der Einschätzung der Befragten natürlich auch über den "Laubenhof" hinaus erstrecken kann.

Zusammenfassend lässt sich zum Thema "Wohnung" festhalten, dass eine Mehrheit der Bewohner zufrieden mit ihren Wohnungen ist. Dass die Bewohner bzgl. ihren Wohnungen nicht gleichgültig sind, zeigt sich an der großen Zahl von positiven und negativen Aussagen darüber. Pluspunkte der "Laubenhof"-Siedlung sind die günstige Lage, die Nachbarschaft und die geringen Wohnkosten. Sehr deutlich wird aber auch, dass eine Modernisierung dringend geboten ist, vor allem die Heizbarkeit der Wohnungen und die Elektro- und Sanitäreinrichtungen entsprechen nicht den Bedürfnissen der Bewohner.

2.3 Fragen zur Modernisierung

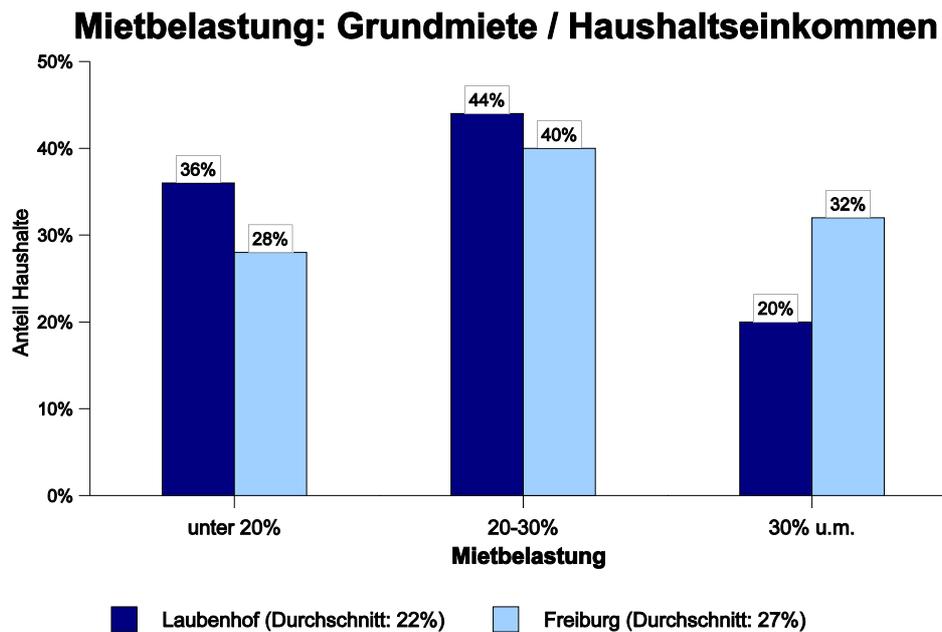
Eine wichtige Frage im Zuge der geplanten Modernisierung ist, ob sich die jetzigen Mieter die zwangsläufig steigenden Mietkosten später noch leisten können. Zu diesem Thema wurden verschiedene Fragen gestellt. Zunächst einmal kann man aus den Angaben zum Haushaltseinkommen und der Gesamtmiete näherungsweise¹³ berechnen, welcher Anteil des Einkommens für die Miete aufgewendet wird. Die durchschnittliche Mietbelastung liegt bei 28 % und ist damit etwas niedriger als der Anteil, der in Freiburg durchschnittlich für die Warmmiete aufgewandt wird (33 %¹⁴). Die Spanne ist dabei sehr groß, die niedrigste Belastungsquote liegt bei 8 % und die höchste bei 43 %. 10 Haushalte zahlen bis zu 20 % des Einkommens für die Miete, ebenfalls 10 Haushalte zwischen 20 % und 30 % und 16 Haushalte gar mehr als 30 %. Für 8 Haushalte konnte keine Quote berechnet werden, da sie keine Angaben zum Einkommen machten.



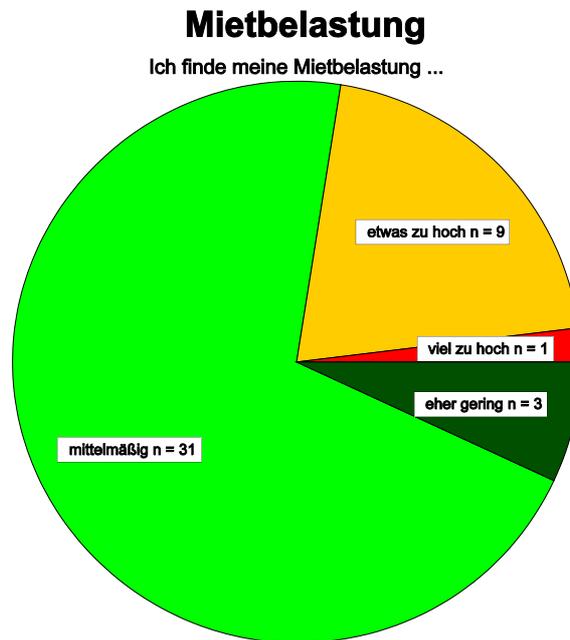
¹³ Das Haushaltseinkommen wurde nur in Klassen zu 250.- € abgefragt. Für die Berechnung wurde die Klassenmitte verwendet.

¹⁴ Siehe Statistischer Infodienst des Amtes für Statistik und Einwohnerwesen der Stadt Freiburg vom 28.2.2003, S. 1. Der Vergleich ist nur bedingt möglich, da nicht genau bekannt ist, welche Nebenkosten in der Gesamtmiete der "Laubenhof"-Bewohner enthalten sind. Außerdem handelt es sich im Laubenhof - wie gesagt - fast ausschließlich um Zwei-Zimmer-Wohnungen.

Mit Daten zu Freiburg, die auf der Mietspiegelerhebung 2002 beruhen, lässt sich die Mietbelastung bezogen auf die Grundmiete vergleichen. Dabei zeigt sich nochmals differenzierter die vergleichsweise günstige Situation der "Laubenhof"-Bewohner.



Im Fragebogen wurde dann auch explizit gefragt, wie die Belastung durch die Miete empfunden wird (Frage 12).



Mehr als drei Viertel der Befragten (77 %, n = 34) finden ihre Mietbelastung "mittelmäßig" oder "eher gering", damit würde bei den meisten Befragten noch Spielraum für eine höhere Miete bestehen. Nur 9 Befragte finden ihre Mietbelastung etwas zu hoch und nur einer viel zu hoch. Das heißt natürlich nicht, dass die 31 Befragten, die ihre Mietbelastung als "mittelmäßig" bezeichnen nicht subjektiv darunter leiden können. "Mittelmäßig" kann in diesem Zusammenhang auch heißen, "verglichen mit anderen Wohnungen in Freiburg", das ja bekanntermaßen ein sehr hohes Mietenniveau hat.

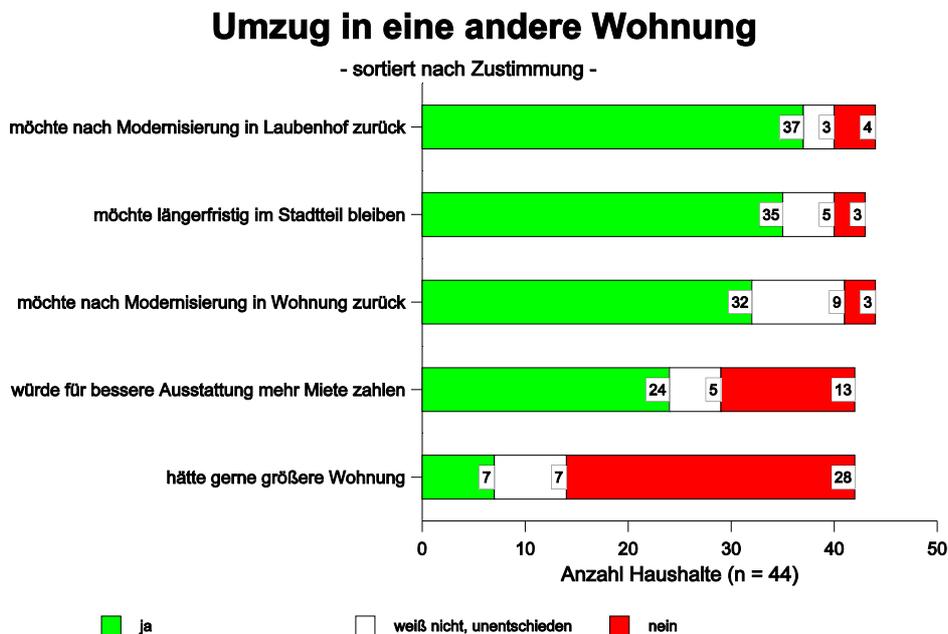
Bezogen auf die Modernisierung wurde im Fragebogen dann auch noch ganz konkret gefragt, ob die Befragten bereit wären, für einen deutlich gesteigerten Wohnwert auch eine höhere Miete zu zahlen (Frage 16). Hier zeigt sich nochmals sehr deutlich, dass die Mehrzahl der Bewohner (73 %, n = 32) noch einen finanziellen Spielraum hat und durchaus mehr Miete für eine verbesserte Wohnung bezahlen würde, nur 27 % (n = 12) wäre dazu nicht bereit.

Welche Optionen im Zuge einer Modernisierung des "Laubenhofes" für die Bewohner denkbar wären, wurde in Frage 15 erfragt. Der großen Mehrheit der Befragten ist es wichtig nach einer Modernisierung wieder in den "Laubenhof" zurückkehren zu können (84 %, n = 37), fast genauso viele möchten auch längerfristig im Stadtteil bleiben (81 %, n = 35). Nur 73 % (n = 32) möchte auch wieder in die jetzige Wohnung zurück, d.h. dass einige Befragte auch in eine

andere Wohnung im "Laubenhof" ziehen würden (z.B. altersbedingt in eine Erdgeschosswohnung). Hier wird nochmals die relativ hohe Verwurzelung der Bewohner im Quartier bestätigt, die sich schon in Kapitel 2.1 gezeigt hatte.

In dieser Frage wurde außerdem nochmals die Bereitschaft erfasst, für eine bessere Ausstattung einer Wohnung eine höhere Miete zu bezahlen. 69 % (n = 29) wären dazu bereit oder würden es sich zumindest überlegen, was sich ungefähr mit den oben genannten Anteilen aus Frage 16 deckt.

Eine größere Wohnung würde nur ein kleiner Teil der Befragten benötigen (17 %, n = 7), darunter sind fünf Zwei- und Dreipersonenhaushalte.



Im Anschluss an die geschlossenen Fragen zum Thema Umzug in eine andere Wohnung bestand für die Interviewer die Möglichkeit, Anmerkungen der Befragten zum Thema Modernisierung "Laubenhof" zu notieren. Am Ende des Interviews wurde nochmals die Möglichkeit zu Anmerkungen eingeräumt. Da dies jeweils ohne Antwortvorgaben geschah, kann davon ausgegangen werden, dass die im Folgenden skizzierten Themenbereiche den Befragten besonders am Herzen liegen.

Ein wichtiges Anliegen für einige Mieter war der Wunsch, auch während einer möglicherweise stattfindenden Modernisierung in ihrer Wohnung bleiben zu wollen. Eine Bewohnerin erklärt:

"Ich möchte, wenn es irgendwie möglich ist, gar nicht erst ausziehen, auch nicht vorübergehend. Ich bin zu alt und schaffe das nicht mehr."

Von einigen Mietern wurde nochmals betont, dass sie nach der Modernisierung in jedem Fall wieder in den Laubenhof zurückziehen wollen. Dafür zwei Antwortbeispiele:

"Ich bin hier geboren. Meine Großeltern wohnen auch im "Laubenhof", ich bin in der dritten Generation hier und möchte nirgends anders wohnen.", "Ich will auf jeden Fall wieder hierher zurück."

Einige Mieter möchten nicht, dass ihre Wohnung modernisiert bzw. verändert wird.

"Am liebsten nicht modernisieren. Es soll alles so bleiben.", "Ich möchte nicht, dass die Wohnung verändert wird. Ich habe alles: Bad, Herd der alles heizt."

Ein weiteres Anliegen ist die Befürchtung vor den mit der Modernisierung verbundenen steigenden Mietkosten. Hierfür zwei Beispiele:

"Es darf nicht so sein, dass die Mieter raus müssen und nachher die Miete nicht mehr zahlen können oder die Wohnungen gar verkauft werden.", "Die Miete darf auf gar keinem Fall mehr als 75.- Euro steigen." Es wurde auch die Frage aufgeworfen, wer die Kosten für den Umzug übernimmt.

Als wichtiger Kritikpunkt wurde die insgesamt mangelhafte Information der Mieter zu allen Fragen der Modernisierung geäußert.

"Wir fühlen uns hingehalten, weil nie etwas Konkretes gesagt wird. Ich bin immer wieder zu Sitzungen gegangen und nie ging es weiter. Es wurde immer nur wiederholt, was schon vorher erzählt wurde. Ich würde gerne Vorschläge machen, wenn es zu konkreten Entscheidungen kommt.", "Es sind Infos nötig, wie alles vonstatten geht.", "Der Umbau ist sehr vage und die Mieter wissen nicht, was und wann umgebaut werden soll."

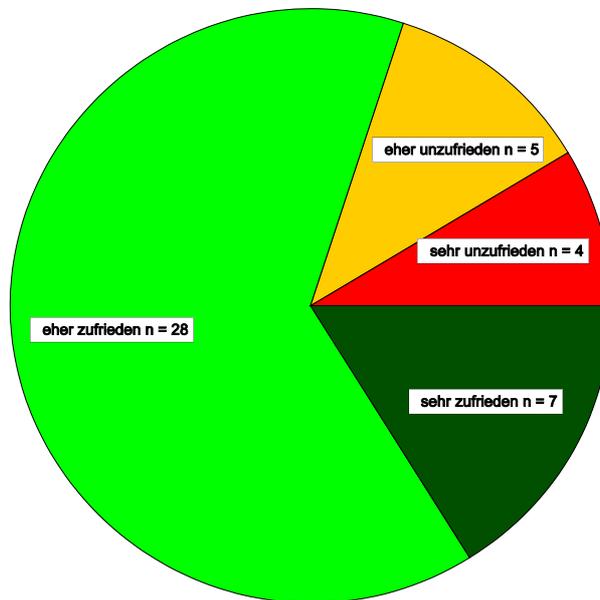
Ein weiteres Problem besteht nach Ansicht einiger Mieter darin, dass sich die Zusammensetzung der Mieter insbesondere in der letzten Zeit verschlechtert hat. In ihren Augen ziehen vermehrt "Problemfälle" in den "Laubenhof". Eine Befragte erklärt:

"Die Nachbarschaft hat sich in den letzten Jahren sehr geändert. Jetzt ist es viel lauter, unordentlicher, dreckiger. Viele kümmern sich um gar nichts. Das stört sehr.", "Durchmischtere Belegung."

Für die weitere Planung ist auch von Interesse, wie der Bedarf an PKW-Stellplätzen ist (Fragen 13 und 14). Fast zwei Drittel der Haushalte (64 %, n = 28) besitzt gar keinen PKW, lediglich 11 % der Haushalte (n = 5) bräuchte unbedingt einen Stellplatz, 23 % (n = 10) können den Wagen auch anderswo abstellen und ein Haushalt hat bereits eine Garage angemietet.

Die Befragten hatten die Möglichkeit, ihre Zufriedenheit mit der Freiburger Stadtbau als Vermieter auszudrücken (Frage 17). Die meisten Befragten sind zufrieden (80 %, n = 35), allerdings sagen auch vier Befragte, dass sie sehr unzufrieden mit der Stadtbau sind.

Zufriedenheit mit FSB als Vermieter



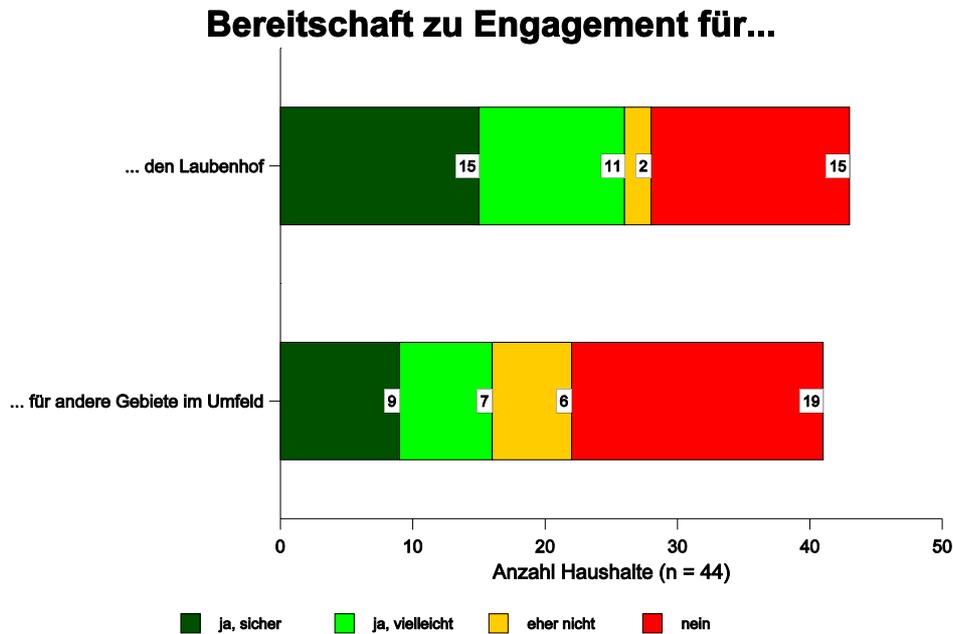
Nach der Frage der Zufriedenheit mit dem Vermieter "Stadtbau" wurde wiederum in offener Form erfragt, an wen sich die Befragten wenden würden, wenn es Probleme mit der Wohnung gibt, bei denen die Stadtbau nicht helfen kann oder will (Frage 18).



Ein großer Teil der Befragten (19 N.) wendet sich an niemanden und weitere neun Befragte machten auf diese Frage keine Angaben, was vorsichtig so interpretiert werden kann, dass sie dieser Gruppe zuzurechnen sind (insgesamt = 28 Befragte, 64 %). Dazu bemerkten neun Befragte, dass eine solche Situation noch nicht vorgekommen sei, sieben Befragte gaben dazu keinen weiteren Kommentar ab, drei gaben an, niemanden zu kennen bzw. sich darüber noch keine Gedanken gemacht zu haben. An Privatpersonen würden sich sieben der Mieter wenden, und zwar an Verwandte (4 N.), Nachbarn (2 N.) oder andere Privatpersonen (1 N.). Als weitere Ansprechpartner wurden das Bürgerbüro (3 N.), der Rechtsanwalt (2 N.), eine Richterin am Amtsgericht Freiburg (1 N.), das Sozial- sowie das Wohnungsamt (je 1 N.), der Betreuer beim sozialpsychiatrischen Hilfsdienst (1 N.), ein Pflegedienst (1 N.) sowie die Polizei (1 N.) genannt.

Zum Schluss wurde noch erhoben, ob die Befragten für eine Partizipation im Stadtteil offen wären. Die erste Frage betraf das Haslacher Bürgerbüro (Frage 19). Jeweils 14 Befragte (32 %) waren schon selbst im Bürgerbüro oder hatten schon einmal auf der Straße oder in der Wohnung Kontakt mit den Mitarbeitern, wobei nur für sechs Befragte beides zutrifft. Die Hälfte der Befragten (n = 22) waren weder im Büro noch hatten sie Kontakt mit Mitarbeitern.

Die Bereitschaft für eine aktive Teilhabe an der Gestaltung des "Laubenhofes" (Frage 20) äußerten 61 % der Befragten (n = 26: "ja, sicher" und "ja, vielleicht"), für das Umfeld des "Laubenhofes" würden sich jedoch nur 39 % der Befragten engagieren (n = 16).



Wenn man die Ergebnisse zum Thema "Modernisierung des Laubenhofes" noch einmal zusammenfasst, kommt man zu folgendem Bild:

- C Die Bewohner des "Laubenhofes" haben eine vergleichsweise geringe Mietbelastung. Fast drei Viertel wären auch bereit, für eine modernisierte Wohnung mehr Miete zu bezahlen. Angesichts des eher geringen Einkommensniveaus der Bewohner zeigt dies, dass eine Modernisierung der z.T. unter dem heutigen Standard ausgestatteten Wohnungen den Mietern wichtig ist und auch gewünscht wird.
- C Die Bindung an das Viertel und an den "Laubenhof" ist stark. Die meisten Bewohner wollen hier wohnen bleiben. Dies zeigte sich bereits bei der Auswertung des Fragenblocks zur Wohnung (Kap. 2.2) und war auch angesichts der Verwurzelung im Quartier (Kap. 2.1) zu erwarten.
- C Wichtig ist eine ausreichende Information der Mieter über den Umfang und den zeitlichen Rahmen der geplanten Modernisierungsmaßnahmen. Hierüber besteht Verunsicherung bei den Bewohnern. Fehlende oder widersprüchliche Informationen können auch dazu führen, dass sich die Bereitschaft zum Engagement bzgl. der weiteren Gestaltung des "Laubenhofs" oder des Umfelds weiter verringert.
- C Nur wenig Bedarf besteht für weitere PKW-Abstellmöglichkeiten.

C Die Zufriedenheit mit der Freiburger Stadtbau als Vermieter ist relativ hoch. Nur wenige Befragte sind mit ihr unzufrieden und viele geben an, noch keine Probleme mit der Wohnung gehabt zu haben, die die Stadtbau nicht lösen konnte.