

Stadtumbau Ost – Marzahn – Nord



Ergebnisse einer Bewohnerbefragung in den vom Stadtumbau betroffenen Wohnhäusern

Projektseminar im SS 2003
Leitung: Prof. Dr. Marlies Schulz

Vorwort

Seit mehreren Jahren pflegt die Abteilung Angewandte Geographie des Geographischen Institutes der Humboldt Universität zu Berlin Beziehungen zu dem Quartiersmanagement Marzahn NordWest in Berlin. Dank der Unterstützung von Frau C. Cremer UrbanPlan GmbH und dem Team der Quartiersagentur besteht für Studierende die Möglichkeit Praktika durchzuführen, aktuelle Themen in Form von Diplomarbeiten oder auch im Rahmen von Forschungsprojektseminaren zu bearbeiten. Mit großem Interesse wird auf diese Weise die Entwicklung des nördlichsten Wohngebietes der Großwohnsiedlung Marzahn verfolgt.

Die vorliegende Studie ist das Ergebnis gemeinsamer studentischer Forschungsarbeit innerhalb eines Projektseminars im Sommersemester 2003, in dem das aktuelle Thema „Schrumpfende Städte – Stadtumbau Ost“ am Beispiel des Wohngebietes Marzahn behandelt wurde. Nach Informationsveranstaltungen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Quartiersagentur, Studium einschlägiger Literatur und einer Exkursion durch das Wohngebiet wurde von den Projektteilnehmern als inhaltlicher Schwerpunkt die Ermittlung der Befindlichkeit der betroffenen Bewohner ausgewählt. Diese wurde mit Hilfe einer Befragung in den vom Stadtumbau betroffenen Häusern ermittelt. Mit großem Engagement wurde von den Studierenden ein Fragebogen entwickelt und eine Befragung Ende Juni/Anfang Juli durchgeführt. Dank gilt der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn mbH, die uns die Möglichkeit einräumte in den Wohngebäude die Befragung durchzuführen. Dass alle Studierende, die in mehreren Teilprojekten arbeiteten, bis zur Fertigstellung des Berichtes „durchgehalten“ haben, zeugt auch vom Interesse am Thema. Besonders hervorzuheben ist die Bereitschaft und die Geduld von Frau Tina Hilbert, den Texten der einzelnen Teilprojekte ein einheitliches Layout zu geben, so daß die Ergebnisse nun in dieser Form vorliegen.

Allen Projektteilnehmern war klar, daß Ergebnisse nur durch die Mitarbeit der Bewohner möglich sind. Allen Bewohnern, die sich an der Befragung beteiligt haben, sei auf diesem Wege sehr herzlich gedankt.

Wir hoffen, daß die Ergebnisse unseres Projektseminars den Akteuren des Stadtumbaus, Wohnungsunternehmen und öffentlichen Institutionen, in Berlin oder anderen Städten bei ihrer Arbeit von Nutzen sein können.

Vorworte werden in der Regel nach der Fertigstellung der Arbeit geschrieben. Inzwischen sind seit der Befragung einige Monate vergangen und die ersten Häuser des Stadtumbau-projektes werden seit Dezember zurückgebaut. Das vordere Foto zeigt die Situation im Februar 2004.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	Seite
1.1 Zielstellung	3
1.2 Stadtumbau Ost	3 - 4
1.3. Situation in Marzahn- Nord	4 - 6
2 Methodische Vorgehensweise	
2.1 Explorative Untersuchung	7
2.2 Das Untersuchungsgebiet Marzahn Nord-West	7 - 8
2.3 Durchführung der Befragung	8 - 11
2.4 Probleme während der Untersuchung	11- 12
3 Strukturdaten	
3.1 Altersstruktur	13- 14
3.2 Haushaltsnettoeinkommen	14- 15
3.3 Ausbildungsabschluss	15- 16
3.4 Stellung im Berufsleben	16
3.5 Haushaltsgröße	16- 17
3.6 Wohnungsgrößenstruktur	17
3.7 Herkunftsland der Befragten	17- 18
4 Verbundenheit mit Marzahn Nord	
4.1 Wohndauer	19- 21
4.2 Nachbarschaftskontakte	21
4.3 Bindung	21- 23
4.4 Freizeitaktivitäten	23- 26
5 Meinungen zum Wohnungsleerstand und –abriss und Einschätzung der eigenen Perspektive im Wohngebiet	
5.1 Beurteilung von Wohnungsleerständen und –abrissen	27- 32
5.2 Räumliche Ebene	32- 37
5.3 Eine Zukunft in (für) Marzahn Nord?	37- 43

6 Einschätzung des eigenen Informationsstandes, Wünsche der Bewohner

6.1	Informationsgefühl der Bewohner	44- 45
6.1.1	Informationsquellen	45- 46
6.1.1.1	Die Informationsquellen der „sehr gut“ und „gut“ Informierten	46- 47
6.1.1.2	Die Informationsquellen der „Aktiven“	47- 48
6.1.2	Information und Betreuung durch die WBG-Marzahn	48- 49
6.1.3	Informationsstand zu den Themen Abriss, Rückbau(-wohnungen) Neugestaltung der Abrissfläche und Umzugsmanagement	50- 51
6.1.4	Verhältnis zwischen dem Informationsgefühl und der Verbundenheit	51- 52
6.2	Beratungswünsche	53
6.2.1	Beratungsstellen	53- 54
6.2.2	Form der Beratungsleistungen	55
6.3	Mitbestimmungswünsche	55- 56
6.4	Vergleich mit anderen Studien	56- 58
6.5	Zusammenfassung	58

7 Fazit 59- 61

LITERATUR

ANLAGEN

1 Einleitung

1.1 Zielstellung

Bis in die zweite Hälfte der 90er Jahre bestimmten zwei Zielstellungen den ostdeutschen Wohnungsmarkt: zum einen sollte der Bestand an Wohnungen erhalten und verbessert werden und zum anderen strebte man eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Planung und Realisierung von Wohnungsneubau in fast allen Marktsegmenten an, um den Mangel an Wohnungen zu beseitigen. Beide Maßnahmen wurden umgesetzt. Doch zehn Jahre nach der Wiedervereinigung hat sich die Situation auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt nicht nur weitgehend entspannt, sondern der Wohnungsleerstand nimmt nun als Problem beständig zu. Das Problem des Wohnungsleerstands konzentriert sich besonders auf Altbau- und Plattenbaugebiete.

Erste verwertbare Daten zum Wohnungsleerstand in Ostdeutschland lagen 1995 vor. Dabei bewegten sich die Leerstandsrate mit 4,1% bis 8,8% in den neuen Bundesländern, gegenüber der Rate von 1,5% in den alten Bundesländern auf relativ hohem Niveau. Heute ist der Wohnungsleerstand in den neuen Bundesländern ein flächendeckendes Problem und betrifft nicht mehr nur benachteiligte Regionen (vgl. Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen, 2001, S. 27).

Unsere Untersuchung zum Wohnungsleerstand, die in der vorliegenden Arbeit dargestellt werden soll, wurde in der Berliner Großwohnsiedlung Marzahn Nord-West vorgenommen.

Ziel unserer Untersuchung war es herauszufinden, inwiefern der Stadtumbau in Marzahn Nord die Akzeptanz der betroffenen Bewohner findet. Außerdem sollten Empfehlungen zum Umgang mit den betroffenen Bewohnern abgeleitet werden. Zentraler Bestandteil war dabei eine Befragung der Bewohner im Rückbaugebiet hinsichtlich ihrer Bindung an ihr Wohngebiet, ihrer Meinung zum Wohnungsleerstand und Abriss und ihres Informationsstandes.

1.2 Stadtumbau Ost

Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ reagieren Bund und Länder auf den Wohnungsleerstand als neues Phänomen. Ursachen für diesen Leerstand werden in ver-

änderten Wohnansprüchen, rückläufigen Einwohnerzahlen durch Abwanderung und Geburtenrückgang sowie in einem größeren Wohnungsangebot insgesamt gesehen. Da dieser Trend sich voraussichtlich in den nächsten Jahren nicht umkehren wird, wird der Wohnungsleerstand zu einem langfristigen Problem. Für den Zeitraum 2002 bis 2009 sollen deshalb insgesamt 2,7 Mrd. Euro für den Stadtumbau zur Verfügung gestellt werden – 1,2 Mrd. Euro sind davon Bundesmitteln. Mit diesen finanziellen Mitteln sollen der Abriss leerstehender und längerfristig nicht mehr benötigter Wohngebäude und die Aufwertung städtischer Quartiere gefördert werden. So unterstützt das Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen Stadtentwicklungskonzepte mit dem Wettbewerb „Stadtumbau Ost – Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“. An diesem Wettbewerb nahmen rund 200 ostdeutsche Kommunen teil. Mit einem Preisgeld von 12 Mio. Euro wurden die besten Konzepte prämiert. Die Voraussetzung für die Teilnahme an diesem Wettbewerb war die Entwicklung integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Die Ziele des Wettbewerbs reichten konkret von der Altbausanierung, Aufwertung von Stadtquartieren, über die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, der Förderung von Wohneigentum bis zum Rückbau von auf Dauer nicht mehr benötigter Wohnungen (vgl. http://www.schaderstiftung.de/wohn_wandel/189.php).

Die Stadt Berlin reichte im Rahmen des Bundeswettbewerbes Stadtumbau Ost Beiträge für zehn östliche Bezirke ein. Einen der ersten Preise des Bundeswettbewerbes erhielt das Stadtentwicklungskonzept für das Quartier Marzahn Nord mit einem Preisgeld von 50 000 Euro.

1.3 Situation in Marzahn-Nord

Seit den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts wurden in den Gebieten Marzahn und Hellersdorf mehr als 100 Tausend Plattenbauwohnungen errichtet. Der erste Wohnblock in der Großwohnsiedlung Marzahn, die mit 58 Tausend Plattenbauwohnungen die größte Europas ist, wurde im November 1977 fertiggestellt. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf stehen gegenwärtig etwa 12 Tausend Wohnungen leer und Stadtplaner rechnen mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang von bis zu 16% bis zum Jahr 2010 (Berliner Morgenpost, 4.12.2002). Dieser Trend ist besonders im jüngsten Teil der Großwohnsiedlung, Marzahn Nord, zu erkennen.

Nach dem Ergebnis der Leerstandsanalyse im Rahmen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes 2001/2002 (ARGE Planwerk) hat Marzahn Nord heute im Vergleich mit allen Großwohnsiedlungen Berlins die gravierendsten Leerstände (vgl. CREMER, 2002, S.2). Ausschlaggebend für den Leerstand ist ein Bevölkerungsrückgang von ca. 36 Tausend Einwohnern im Jahr 1992 auf ca. 27 Tausend Einwohner im Jahr 2001. Der Großteil der vom Leerstand betroffenen Wohnungen ist im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft (WBG) Marzahn. Der Leerstand verursacht dem Unternehmen Kosten, denen keine Einnahmen gegenüberstehen.

In Marzahn Nord wurde 1998 ein Quartiersmanagement, als Reaktion des Landes Berlin auf die sich verschlechternde Situation, eingerichtet. Außerdem wurde im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ das Quartier als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf ausgewiesen. Angestrebt werden eine ressort- und ämterübergreifende Kombination der Förderprogramme, eine stärkere Berücksichtigung nicht investiver Maßnahmen und die Erprobung neuer Verwaltungs- und Managementstrukturen auf Quartiersebene. Dabei können nur bei engagierter und kreativer Umsetzung des Programms durch die lokalen Akteure die Potentiale eines Quartiers wirksam gefördert und weiterentwickelt werden.

Aufgrund der notwendigen Lösung des Leerstandsproblems reichte Berlin beim Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost für das Gebiet Marzahn Nord die folgenden drei Varianten für eine Umgestaltung des Quartiers ein:

Variante 1: Abriss der Häuser nördlich und südlich der zentral im Gebiet gelegenen Havemannstraße und Errichtung einer waldähnlichen Parkanlage (Variante „Havemann-Park“).

Variante 2: Die Häuser werden horizontal und vertikal abgerissen und rückgebaut (Variante „Patchwork“).

Variante 3: die elfgeschossigen Häuser werden auf drei bis vier Stockwerke rückgebaut (Variante: „Elf-zu-Vier“).

Lange Zeit war unklar, welche der drei Varianten letztendlich umgesetzt wird. Die Bewohner wurden im gesamten Planungsprozess nur unzureichend informiert. In einem Zeitungsartikel der „Berliner Zeitung“ vom 15. Juli 2003 wurde nun allerdings bekanntgegeben, dass der Berliner Senat für Stadtentwicklung die Gelder für die Modernisierungsmaßnahmen bewilligt hat. Ohne die Bewilligung der 10 Mio. Euro

durch den Senat, wären diese Maßnahmen nicht finanzierbar gewesen und es wäre nur noch möglich gewesen, die Häuser abzureißen.

Im Juni 2003, während wir unsere Befragung in den in das Stadtumbauprojekt einbezogenen Wohngebäuden durchführten, waren von den insgesamt 1840 betroffenen Wohnungen noch 424 bewohnt. Zu diesem Zeitpunkt war durch gezielte Entmietung eine Leerstandsquote von 77% festzustellen. Weitere 76 Kündigungen lagen vor (Quelle: WBG Marzahn Nord, 11.06.2003). Entsprechend der Zielstellung unserer Untersuchung wurde in den noch vermieteten Wohnungen die Befragung der Bewohner durchgeführt.

Die vorliegende Arbeit ist in sechs weitere Kapitel unterteilt. Im nächsten Kapitel wird die methodische Vorgehensweise der Untersuchung beschrieben, anschließend wird die Struktur der befragten Personen vorgestellt und in den folgenden Kapiteln werden die drei Teilaspekte der zentralen Fragestellung mit Hilfe der Befragungsergebnisse bearbeitet. In einem abschließenden Kapitel werden die Ergebnisse zusammengefasst.

BearbeiterInnen:

Eike Neumann

Kirstin Ramthun

2 Methodische Vorgehensweise

2.1 Explorative Untersuchung

Um einen Einblick in die Thematik des Wohnungsleerstandes in den Neuen Bundesländern bzw. in Marzahn Nord sowie zu dem Thema Stadtumbau Ost zu erhalten, gingen unserer empirischen Erhebung explorative Untersuchungen voraus. In diesem Zusammenhang informierten wir uns bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bei der zuständigen Mitarbeiterin sowie bei der Quartiersagentur Marzahn Nord-West. Auf Stadtebene haben im Programm Stadtumbau Ost obere Priorität die Aufwertung von Stadtquartieren, der Rückbau dauerhaft nicht genutzter Blöcke sowie die Erhöhung der Wohnzufriedenheit.

Außerdem waren wir in Marzahn Nord auf einer Exkursion, um das Untersuchungsgebiet, welches die elfgeschossigen Wohnblöcke in der Havemannstraße, Eichhorster Straße, Rosenbecker Straße, Niemecker Straße und Wörlitzer Straße umfasst, zu besichtigen. Eine genaue Auflistung der betroffenen Wohnhäuser befindet sich in der Anlage 1.

2.2 Das Untersuchungsgebiet Marzahn Nord-West

Marzahn Nord-West liegt am nordöstlichen Stadtrand Berlins und grenzt an den Landkreis Barnim mit der Gemeinde Ahrensfelde.

Das Neubaugebiet dehnt sich über eine Länge von 7 km und einer Breite von 2-3 km aus, die Gesamtfläche umfasst 130 ha. Die Entfernung zum östlichen Stadtzentrum (Alexanderplatz) beträgt rund 12 km.

Marzahn Nord-West ist durch seine Randlage relativ isoliert und wird weiterhin begrenzt durch die Wuhle und Wuhletalstraße im Süden, das Gewerbegebiet Wolfener Straße im Südwesten und die Märkische Allee bzw. die S-Bahntrasse (Linie 7 nach Ahrensfelde). Letztere trennt Marzahn Nord von Marzahn West. Marzahn Nord-West ist der jüngste Teil Marzahns, 1980 wurde mit dem Bau von Marzahn Nord begonnen und 1984 folgte Marzahn West (vgl. SCHULZ, 2002, S.15).

Nach Kenntnis der Rahmenbedingungen für den Stadtumbau und inhaltlicher Diskussion und Festlegung der Zielstellung der Untersuchung wurden die Fragen für einen Fragebogen erarbeitet. Inhaltliche Teilaspekte der Untersuchung sind:

- Bindung der Bewohner an Marzahn Nord,
- Meinung der Bewohner zum Thema Stadtumbau und Abriss
- Einschätzung des Informationsstandes zum Stadtumbauprojekt Marzahn Nord.

Überlegungen, sowohl die vom Abriss direkt betroffenen Bewohner als auch die indirekt betroffene Bewohner aus der unmittelbaren Umgebung zu befragen, mussten wegen des engen Zeitfenster und des hohen Aufwandes verworfen werden. Aus diesem Grund wurden nur die direkt betroffenen Bewohner berücksichtigt.

Wir überlegten, welche Methode sich am besten bei den gegebenen Voraussetzungen eignen würde. Die Vorteile einer quantitativen Befragung gegenüber einer qualitativen Befragung liegen in der relativ guten Vergleichbarkeit der Antworten, einem hohen Grad an Objektivität sowie der einfachen und zeitsparenden Durchführung und Analyse der Interviews. Die Entscheidung fiel dabei auf die Form der schriftlichen Befragung mit Hilfe eines Fragebogens. Ein Grund für diese Vorgehensweise war der relativ geringe Zeitaufwand. Aufgrund der gewählten Fragestellung konnten wir davon ausgehen, dass der Fragebogen zu lang für eine mündliche Befragung sein würde. Die Probanden hatten somit die Möglichkeit, die Fragen zu durchdenken, und konnten diese entsprechend ihrem Zeitplan und Tempo ausfüllen. Den Nachteil, dass der Befragte die Fragen ohne Hilfe der Interviewer beantworten musste, vernachlässigten wir, da anzunehmen ist, dass die Probanden aufgrund ihrer Wohnsituation über ein Grundwissen zum Stadtumbau verfügen. Fachtermini vermieden wir in unseren Fragestellungen und Antwortvorgaben.

Der geringe Kostenaufwand dieser Erhebungsmethode ist gleichfalls positiv zu bewerten. Das Problem der Beeinflussung durch den Interviewer haben wir durch die Methode der schriftlichen Befragung ebenfalls umgangen.

Ein Problem bei schriftlichen Befragungen ist häufig die geringe Rücklaufquote. Diesen Nachteil wollten wir minimieren, indem wir vor der Befragung Aushänge zu unserer geplanten Erhebung in den betroffenen Häusern anbrachten. Dadurch wurden die Mieter vorher über die Erhebung und die damit verbundenen Zielstellungen informiert. Die Bewohner hatten damit die Möglichkeit, sich bei Bedarf beim Geographi-

schen Institut der HU, bei der Quartiersagentur oder der WBG Marzahn zu erkundigen. Außerdem entschieden wir uns für eine persönliche Übergabe der Fragebögen, um einerseits noch für entstandene Fragen bezüglich der Aushänge zur Verfügung zu stehen und andererseits um die Probanden nochmals zu motivieren, die Fragebögen auszufüllen. Bei der Übergabe der Bögen wurde eine Rückgabezeit vereinbart. Wenn niemand des befragten Haushalts in dieser Zeit anwesend sein konnte, sollte der Fragebogen unter die Fußmatte gelegt werden. Gemeinsam beschlossen wir zudem, dass bei Nichtanwesenheit der zu Befragenden, der Fragebogen in den Briefkasten gesteckt werden sollte, versehen mit entsprechenden Hinweisen bzgl. der Rückgabe.

Wir entwarfen einen teilstrukturierten Fragebogen, dem ein Anschreiben zur Information der Befragten beigelegt war. Letzteres enthielt Angaben zur Zielstellung unseres Projektes, zur Wahrung der Anonymität der Probanden und Adressen der Ansprechpartner für eventuelle Rückfragen.

Der Fragebogen ist in vier Komplexe gegliedert:

- Verbundenheit mit Marzahn Nord,
- Meinung zum Wohnungsleerstand und -abriss,
- Einschätzung des eigenen Informationsstandes sowie
- Strukturdaten des befragten Haushaltes (Anlage 2).

Es wurden überwiegend geschlossene Fragestellungen aufgenommen, da ausreichende Vorkenntnisse für die Erstellung von Antwortmöglichkeiten vorhanden waren. Des Weiteren gestaltet sich die Auswertung geschlossener Fragen unkompliziert, da im vornherein Kategorien gebildet werden, was bei offenen Fragen nicht möglich ist. Dennoch haben wir auf einige offene Fragen zurückgegriffen, da uns bei einigen Fragestellungen individuelle Antwortmöglichkeiten aussagekräftiger erschienen. Außerdem erreicht man durch diese Art der Fragenformulierung eine stärkere Auseinandersetzung der Probanden mit dem Thema.

Mit dem Entwurf des Fragebogens wurde ein Protest an unabhängigen Personen durchgeführt. Daraufhin folgten einige Verbesserungen. Der Fragebogen wurde an die Probanden mit dem Anschreiben übergeben.

Der Erhebung wurde in der Zeit vom 24.06.2003 bis 1.07.2003 durchgeführt.

Insgesamt haben 137 Personen an der Befragung teilgenommen. Bezieht man diese Zahl auf die uns bekannte Zahl von 424 vermieteten Wohnungen am 11.6.2003, so

entspricht das einer Beteiligung von 32,2%. Die Rücklaufquote ist in der Realität sicher größer, da anzunehmen ist, dass zum Zeitpunkt der Befragung bereits weniger als 424 Wohnungen bewohnt waren.

2.4 Probleme während der Untersuchung

Während der Untersuchung stießen wir auf mehrere Probleme. Als schwierig erwies sich, dass wir keine genauen Angaben über die noch bewohnten Wohnungen hatten. Es bestand keine Übersicht, in welchen Häusern noch wie viele Mietparteien wohnten. Dieses war auch nicht in den Eingangsbereichen der Häuser z. B. an Namensschildern oder Briefkästen ersichtlich.

Des Weiteren verringerte sich die Anzahl der bewohnten Wohnungen und damit der Umfang der Grundgesamtheit mit jedem Tag der Untersuchung, da ständig Mieter auszogen, die für die Befragung somit auch nicht mehr zur Verfügung standen.

Als weiteres Problem ist der Unmut vieler Mieter über ihre derzeitige Wohnsituation zu nennen. Verschiedene Betroffene haben sich über die zu späte Durchführung einer solchen Untersuchung beschwert und waren nicht bereit und motiviert, einen Fragebogen anzunehmen bzw. auszufüllen.

Ein Problem, welches sich bei der Auswertung der Bögen ergab, war die bei den Strukturdaten der Haushalte im Fragebogen gewünschte Nennung des Herkunftslandes der Probanden. Bei der Verteilung der Fragebögen konnte festgestellt werden, dass es zahlreiche Bewohner asiatischer Herkunft gab. Allerdings zeigte sich dieser Sachverhalt nicht in den Ergebnissen der Untersuchung. Es ist davon auszugehen, dass diese Bewohner die Fragebögen aufgrund von Verständnisschwierigkeiten nicht ausgefüllt haben.

Es ist generell anzumerken, dass im Nachhinein nicht mehr nachzuvollziehen ist, ob sich das im Folgenden dargestellte Meinungsbild gerade in dem letzten halben Jahr so herausgeprägt hat. Es ist nicht eindeutig, ob sich die Bewohner in den zum Abriss vorgesehenen Häusern ihre Meinungen erst mit dem bekannt werden der Abrisspläne gebildet haben, oder ob diese schon vorher in gleicher Weise bestanden haben. Ebenso ist nicht nachzuvollziehen, ob der sehr schnelle Auszug der Bewohnerschaft selektiv erfolgte und bestimmte Gruppen bis jetzt zurückgeblieben sind, weil sie nur

über geringe finanzielle Ressourcen und damit wenig Wahlmöglichkeiten am Wohnungsmarkt verfügen oder gewillt sind, bis zum Schluss auszuharren. Vermutlich sind die Bewohner, die sich schon vor dem September 2002 mit Auszugsgedanken getragen haben, als erste weggezogen, während die bis jetzt Verbliebenen nicht vor hatten, ihre Wohnung zu verlassen. Inwieweit sich das auf das Meinungsbild, das hier wiedergegeben wird, auswirkt, kann nicht beurteilt werden.

Die Auswertung der Fragebögen erfolgte rechnergestützt. Zuerst wurde eine Eingabemaske erstellt, die auf der Gestaltung des Fragebogens basierte. Die eingegebenen Daten wurden mit SPSS weiterverarbeitet und einfache Berechnungen der Häufigkeiten der Antworten durchgeführt. Um die Auswertung zu erleichtern, wurden Kategorien gebildet (Anlage 3). Zusammenhänge in den Daten wurden in Beziehung gesetzt. Die Auswertung der Fragebögen erfolgte nach den Komplexen des Fragebogens und fand in Gruppen statt.

Die Ergebnisse schließen sich den Ausführungen an. Den Ergebnissen der drei inhaltlichen Teilaspekte werden die Strukturdaten der Befragten vorangestellt.

BearbeiterInnen:

Franziska Nolthenius

Grit Kämmerer

Christina Willert

3 Strukturdaten

Ein Ausgangspunkt unserer Untersuchung war die Annahme, dass die Aussagen zu den drei inhaltlichen Teilaspekten in Abhängigkeit von Strukturdaten der Probanden variieren. Deshalb wurden persönliche Daten wie Alter, Geschlecht und Kinderzahl der Haushalte erfasst. Sie ermöglichen Angaben über die demographische Struktur der befragten Bewohner. Indikatoren wie Ausbildungsabschluss, Berufstätigkeit und Haushaltsnettoeinkommen geben ein Bild der sozioökonomischen Lage der Befragten. Die Frage nach dem Herkunftsland lässt Erkenntnisse zu, inwieweit Einwanderer die Bevölkerungsstruktur des Untersuchungsgebietes prägen. Um weitere Erklärungsansätze zu ermöglichen, wurden Fragen zur Haushaltsgröße und Anzahl der Wohnräume in die Erhebung mit einbezogen. Diese personenbezogenen Angaben sind erforderlich, um eine fundierte Auswertung der folgenden Kapitel zu ermöglichen. Des Weiteren sind diese Daten notwendig, um zu prüfen, ob das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die sozioökonomischen und demographischen Strukturen größerer Raumeinheiten, wie z. B. Bezirk oder Berlin, abweicht.

3.1 Altersstruktur

Die mit 38,9% am stärksten vertretene Gruppe wird gebildet von den 26 bis 45jährigen. Die zweitstärkste Gruppe bilden die 46 bis 60jährigen, mit 34,4%. Das Durchschnittsalter der Befragten liegt mit 40,9 Jahren knapp unter dem Durchschnittsalter der Berliner Bevölkerung mit 41,3 Jahren (2001), aber über dem Durchschnitt der Bewohner des Bezirkes von 38,2 Jahren (n = 131). Im Vergleich zu den Ergebnissen der Befragung von 2001 fällt besonders auf, dass der Anteil der 18 bis 25jährigen am stärksten differiert, 2001 6,4% und gegenwärtig 19,1%. Diese deutliche Steigerung ging vor allem zu Lasten der Gruppen der 46 bis 60jährigen und der über 60jährigen. Ein genauer Vergleich dieser beiden Gruppen von damals zu heute ist schwierig, da vor zwei Jahren die Einteilung der Altersgruppen eine andere war. Auch im Vergleich mit den Daten für Gesamtberlin ist auffällig, dass der Anteil der 18 bis 25jährigen in dieser Untersuchung fast doppelt so hoch und die Altersgruppe der über 60jährigen stark unterrepräsentiert ist.

Tab. 01: Alter nach Gruppen sortiert

Altersgruppen	Untersuchungsgebiet	Berlin (2001)
18-25 Jahre	19,1 %	10,1 %
26-45 Jahre	38,9 %	39,0 %
46-60 Jahre	34,4 %	23,7 %
Älter als 60 Jahre	7,6 %	27,3 %

Quelle: Eigene Erhebung (n=131); Statistisches Landesamt Berlin

Eine mögliche Erklärung des hohen Anteils der jungen Bevölkerung bietet der hohe Anteil unsanierten Wohnraumes. Während für die jüngeren Bewohner, die in der Regel über ein relativ geringes Einkommen verfügen, das niedrige Mietniveau attraktiv ist, wirkt der mangelnde Wohnkomfort als Folge des relativ schlechten Bauzustandes auf ältere Bevölkerungsschichten vielleicht eher abschreckend. Diese Vermutung erhärtet sich bei Betrachtung der prozentualen Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens.

3.2 Haushaltsnettoeinkommen

Bei der diesjährigen Untersuchung dominierte die Einkommensgruppe von 900 bis 1500 Euro mit 30,6%, gefolgt von der Gruppe 500 bis 900 Euro mit 27,4% und 1500 bis 2600 Euro mit 24,2%.

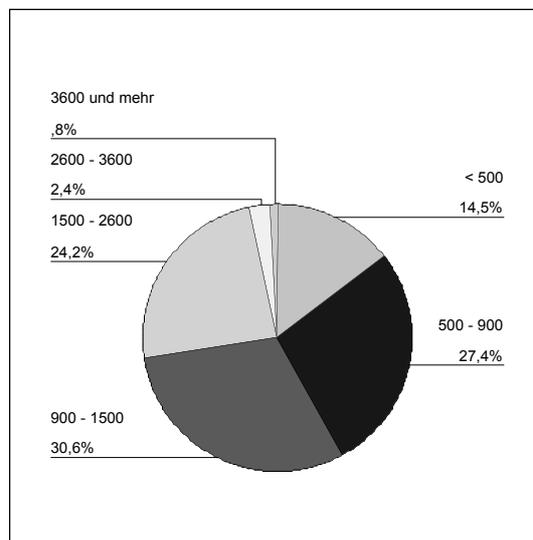


Abb. 02: Haushaltsnettoeinkommen in Euro (n=124)

Die Einkommensgruppe unter 500 Euro ist mit 14,5% deutlich stärker repräsentiert als die beiden höchsten Einkommensgruppen (2600 bis 3600 Euro und mehr als 3600 Euro), die zusammen nur 3,2% erreichen. Es lässt sich feststellen, dass die unteren und mittleren Einkommensgruppen stark vertreten sind. Beim Vergleich mit den Ergebnissen von

2001 ist eine deutliche Abnahme des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens

festzustellen. Während 2001 57,2% der Haushalte über ein Nettoeinkommen von 1500 Euro oder weniger verfügten, stieg der Anteil 2003 auf 72,5%. Im gleichen Zeitraum sanken die mittleren und hohen Einkommensgruppen von 32,6% auf 24,2%, bzw. 10,1% auf 3,2% (Tab.02).

Das Einkommensniveau der befragten Haushalte liegt deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt von 1650 Euro (2002), der jedoch im Vergleich mit Berlin (1350 Euro) höher ist.

Tab. 02: Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensgruppen

Einkommensgruppen	Untersuchung 2003	Untersuchung 2001
bis 1500 €	72,5 %	57,2 %
1500-2600 €	24,2 %	32,6 %
über 2600 €	3,2%	10,1 %

Quelle: Eigene Erhebung (n=124)

Neben dem Einfluss des Alters auf das Haushaltsnettoeinkommen spielt die Stellung im Berufsleben bzw. der Grad des Bildungsabschlusses eine wichtige Rolle.

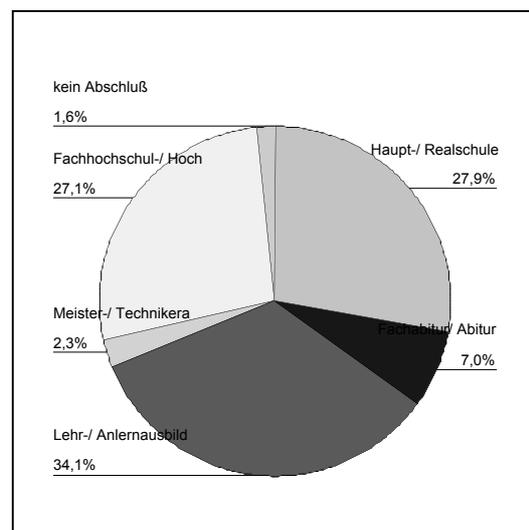
3.3 Ausbildungsabschluss

Die Untersuchung ergab, dass 34,1% der befragten Bewohner eine Lehr- und Anlernausbildung als höchsten Ausbildungsabschluss haben, 27,9% einen Haupt- oder Realschulabschluss und 27,1% einen Fachhochschul- oder Hochschulabschluss (n=129). Die weiteren Abschlüsse spielten eher eine untergeordnete Rolle (Abb.03).

Im Vergleich zur Untersuchung von 2001 fällt auf, dass der Anteil der Hoch- bzw.

Fachhochschulabsolventen von 36,7% auf 27,1% gesunken ist. Hier kann vermutet

Abb. 03: Ausbildungsabschluss der Probanden (n=129)



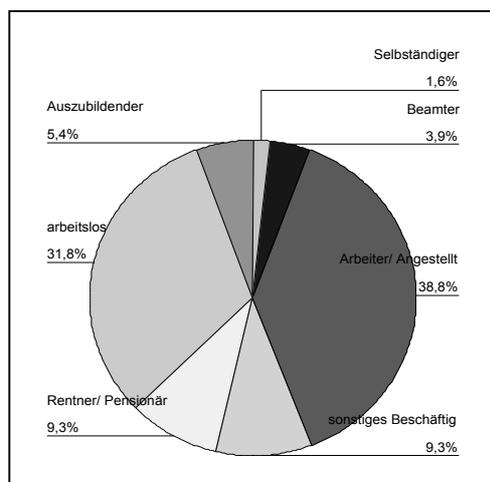
werden, dass bereits viele dieser Gruppe ausgezogen sind. Weitere Vergleiche sind aufgrund der unterschiedlichen Kategorienbildung nicht möglich.

3.4 Stellung im Berufsleben

Zur Stellung im Berufsleben gaben 53,2% an, berufstätig zu sein. 46,5% sind nicht berufstätig (n =131).

Die größte Gruppe ist mit 38,8% die der Arbeiter und Angestellten. Mit 31,8% liegt

Abb.04: Stellung im Berufsleben (n=131)



die Arbeitslosenquote sowohl deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 18,4% und dem Bezirksdurchschnitt von 19,6% als auch über dem Wert der Befragung von 2001 mit 14,9% (n=129). Es gibt mehrere mögliche Erklärungsansätze für diese Situation. Zum einen gilt generell, dass arbeitslose Personen in der Regel häufiger zu Hause anzutreffen sind als Erwerbstätige und dadurch möglicherweise in der Befragung überrepräsentiert sind, zum anderen

ist denkbar, dass sich Arbeitslosigkeit negativ auf die Umzugsbereitschaft und aufgrund seiner finanziellen Folgen auf die Umzugsfähigkeit auswirkt.

Der hohe Anteil der Arbeitslosen spiegelt sich vermutlich auch in dem hohen Anteil der Gruppen mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wider.

3.5 Haushaltsgröße

Im Untersuchungsgebiet sind die Einpersonenhaushalte mit 30,4% am stärksten vertreten, 22,2% sind Zweipersonenhaushalte, 28,1% Dreipersonenhaushalte, 15,6% Vierpersonenhaushalte und 3,7% der Haushalte haben 5 oder mehr Personen (n=135). Die Anteile der befragten Haushalte ähneln den Ergebnissen der Befragung von 2001, bei der 29,5% Einpersonenhaushalte, 27,4% Zweipersonenhaushalte und 43,1% Haushalte aus drei oder mehr Personen bestanden. Jedoch unterscheidet sich die Verteilung von der des Landes Berlin, da 2001 49% aller Haushalte Einpersonenhaushalte waren. Kinder bzw. Jugendliche sind in 51,1% der befragten Haushalte vorhanden (n=123). Bei der Befragung 2001 betrug der Anteil der Haushalte mit Kindern 43,6% noch niedriger. Der aktuelle Wert ist gegenüber den Vergleichszahlen

des Bezirks mit 46,8% sowie insbesondere gegenüber dem Wert für Gesamtberlin mit 37% deutlich höher. Der hohe Anteil der Haushalte mit Kindern im Untersuchungsgebiet lässt sich zum einen vermutlich noch durch die damaligen Kriterien der Wohnungsvergabe in der DDR erklären, bei der bevorzugt Wohnungen an Familien mit Kindern vergeben wurden und zum Anderen durch die Wohnungsgrößenstruktur. Das Untersuchungsgebiet wird außerdem als kinderfreundlich angesehen, was den Verbleib von Familien mit Kindern fördert.

3.6 Wohnungsgrößenstruktur

Ein Vergleich der Wohnungsgröße der befragten Haushalte mit der Wohnungsgröße der Wohnungen, die zum Stadtumbauprojekt gehören, zeigt, dass sich überproportional Haushalte mit vier Wohnräumen beteiligt haben. Daraus lässt sich vermutlich der hohe Anteil von Haushalten mit Kindern erklären.

Tab.03: Vergleich der Wohnungsgröße der befragten Haushalte mit der Wohnungsgröße der Wohnungen des Stadtumbauprojektes

Anzahl der Wohnräume	1	2	3	4	5 und mehr
Wohnungen der Befragten	20,7 %	14,8 %	34,8 %	25,2 %	3,7 %
Wohnungen im gesamten Untersuchungsgebiet	19,9 %	9,9 %	47,9 %	18,6 %	4,4 %

Quelle: Eigene Erhebung (n=135); WBG Marzahn

3.7 Herkunftsland der Befragten

Da die Zugehörigkeit zu ethnischen Minderheiten relevant für die Bindung an das Wohngebiet sein kann, haben wir die Frage nach dem Herkunftsland gestellt. So gaben 83,5% der Befragten an, aus Deutschland zu kommen. 12% nannten die ehemalige UdSSR als Herkunftsland (n = 133). Die Letztgenannten sind vermutlich Aussiedler. Es ist anzunehmen, da in Marzahn viele Aussiedler leben, dass diese Gruppe soziale Netzwerke gebildet hat, die einem Umzug entgegenwirken. Zusätzlich

dürfte das geringe Einkommen umzugshemmend sein, denn 69% von diesen haben ein Haushaltsnettoeinkommen von maximal 900 Euro.

Anhand der vorherigen Ergebnisse zur Alters- und Familienstruktur, dem Haushaltsnettoeinkommen und der Stellung im Berufsleben werden markante Unterschiede der Bewohnerstruktur des Wohngebäudes des Stadtumbauprojektes zum Bezirk bzw. Gesamtberlin deutlich.

BearbeiterInnen:

Torsten Schmidt

Andrea Kirstein

Merten Klementz

Gregor Kolbe

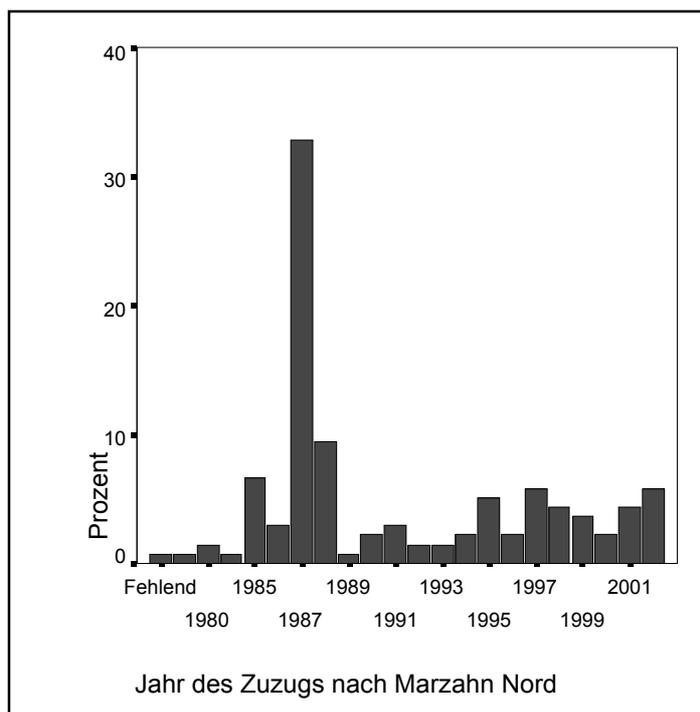
4 Verbundenheit mit Marzahn Nord

Im Hinblick auf die Zielstellung der Untersuchung ist die Verbundenheit der Bewohner mit dem Untersuchungsgebiet Marzahn Nord von großer Bedeutung. In diesem Zusammenhang wurden Fragen aus folgenden Themenbereichen aufgenommen: Wohndauer, Kontakte zu Mitbewohnern, Bewertung der eigenen Wohnung bzw. des Gebiets, Engagement/Freizeitaktivität im Wohngebiet und die emotionale Bindung an das Wohngebiet.

4.1 Wohndauer

Der Themenbereich Wohndauer wurde im Fragebogen durch drei Indikatoren erfasst. Als erstes wurde das Zuzugsjahr nach Marzahn Nord erfragt.

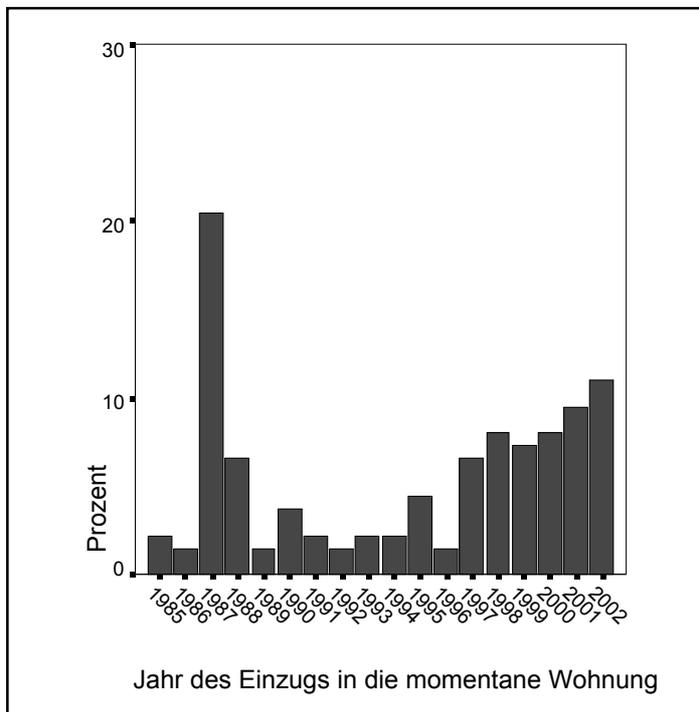
Abb.05: Jahr des Zuzugs nach Marzahn Nord (n= 136)



Hierbei wird deutlich, dass viele Befragte bereits seit längerem in dem Gebiet wohnen. So sind bis 1989 55,8% der befragten Personen in das Wohngebiet gezogen. Dabei sticht besonders das Jahr 1987 heraus, in dem, auf die Gesamtzahl bezogen, 32,8% der Befragten nach Marzahn Nord gezogen sind (n=136). Mehr als die Hälfte wohnt mehr als 13 Jahre im Gebiet. Es ist zu vermuten, dass es einen direkten Zusammenhang zwischen der

Wohndauer und der Bindung an dieses gibt. Unterstützt wird diese Annahme, wenn man das Zuzugsjahr in Verbindung zu den Gefühlen für das Wohngebiet setzt. So gaben nur 6,4% der befragten Personen, die bis 1990 ins Gebiet gezogen sind, an, dass sie nichts mit Marzahn Nord-West verbindet. Bei Bewohnern hingegen, die zwischen 1991 und 1996, bzw. ab 1997 ins Gebiet gezogen sind, liegt der Anteil bei 25% bzw. 31%. Es ist offensichtlich, dass die befragten Bewohner mit zunehmender Wohndauer eine immer stärkere Bindung an das Wohngebiet entwickeln.

Abb. 06: Jahr des Einzugs in die momentane Wohnung (n=137)



Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Antworten auf die Frage nach der Wohndauer in der eigenen Wohnung. Bis zum Jahr 1989 zogen insgesamt 32,2% der befragten Personen in ihre jetzige Wohnung, d.h. jeder Dritte wohnt seit mehr als 13 Jahren in dieser Wohnung. 20,4% der befragten Personen sind bereits 1987 in ihre derzeitigen Wohnungen gezogen. Während mehr als die Hälfte bis 1989 in das Gebiet Marzahn Nord

gezogen sind, wohnt lediglich ein knappes Drittel seit 1989 oder früher in ihrer derzeitigen Wohnung. Diese Aussage steht im Einklang mit den Ergebnissen aus der Frage nach den Umzügen innerhalb Marzahn Nord. 37,2% gaben dort an, schon einmal innerhalb des Viertels umgezogen zu sein. Dieser im Verhältnis zur Größe des Wohngebietes verhältnismäßig hohe Wert kann als Indiz für eine enge vorhandene Bindung aufgefasst werden.

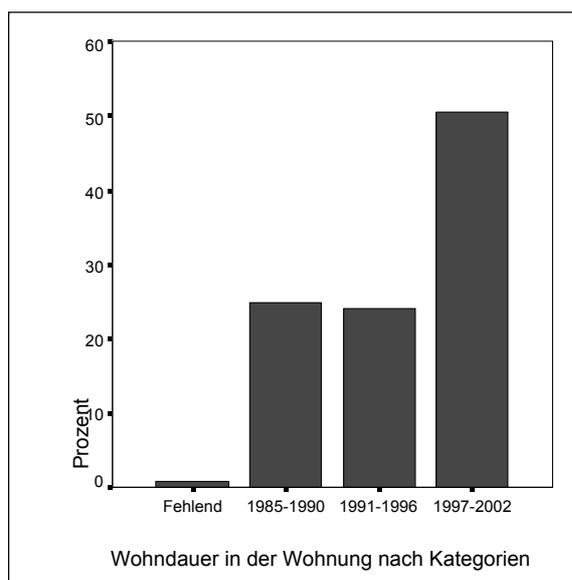


Abb. 07. Zeitpunkt des Einzugs in die momentane Wohnung (n=137)

Abweichungen beim Vergleich der Ergebnisse bezüglich der Wohndauer in Marzahn Nord und der Wohndauer in der derzeitigen Wohnung sind deutlich ab dem Jahr 1997 festzustellen. So findet seit 1997 ein Anstieg (abgesehen von einem kleinen Einbruch im Jahr 1999) der Wohnungsbezüge innerhalb des Bezirks

statt, der in diesem Ausmaß bei den Ergebnissen der Frage zur Wohnungsdauer in

Marzahn Nord nicht aufgetreten ist. Das bedeutet, dass ein Großteil der entsprechenden Personen nicht nach Marzahn Nord gezogen ist, sondern einen Wohnungswechsel innerhalb des Gebiets vorgenommen hat (n=137).

62,8% gaben an, innerhalb von Marzahn Nord noch nicht umgezogen zu sein. Ursachen für diesen Wert können z. B. in der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung liegen (n=137).

4.2 Nachbarschaftskontakte

Auch der Kontakt der Bewohner zu ihrer Nachbarschaft ist im Hinblick auf eine Bindung an das Wohngebiet aussagekräftig. 58,3% der Befragten gaben an, guten Kontakt zur Nachbarschaft zu haben (n=132). Dieses Ergebnis ist insofern überraschend, da während der Erhebung oft ein gegenteiliger Eindruck entstand. Viele Bewohner konnten nicht angeben, wer noch in ihrem Haus wohne, oder beschwerten sich sogar über andere Mieter. Es steht daher zu vermuten, dass die Frage oft auf den Nachbarschaftskontakt in der Vergangenheit bezogen wurde, der während der Erhebung von den Bewohnern überwiegend als positiv geschildert wurde.

4.3 Bindung

Um die Bindung der Bewohner an ihr Wohngebiet erfassen zu können, ist es sinnvoll, die Beziehung der Bewohner einerseits zur eigenen Wohnung und andererseits zum Wohngebiet zu betrachten. So wurden die Bewohner gebeten, Eigenschaften ihrer Wohnung in den drei Stufen, „gut“, „neutral“, „schlecht“ zu bewerten.

Tab. 04: Bewertung von Wohnungseigenschaften

Wie bewerten sie die folgenden Eigenschaften ihrer Wohnung?	Gut	Neutral	Schlecht	n
Größe	58,2%	34,3%	7,5%	134
Grundriss	35,8%	47,0%	17,2%	134
Plattenbauweise	33,1%	51,5%	15,4%	130
Komfort	17,6%	55,7%	26,7%	131
Lage	59,0%	30,6%	10,4%	134
Miethöhe	56,3%	35,6%	8,1%	135

Quelle: Eigene Erhebung

Die Eigenschaften, die zu einem überwiegenden Teil positiv bewertet wurden, waren „Lage“, „Größe“ und „Miethöhe“. Bei den beiden Kategorien „Grundriss“ und „Plattenbauweise“ erfolgte dagegen vorrangig eine neutrale Bewertung, jedoch mit deutlichen Tendenzen in Richtung „gut“. Der Komfort der Wohnungen wurde zwar auch überwiegend als neutral bezeichnet, jedoch fällt hier auf, dass die zweitstärkste Gruppe der Befragten ihn eher als schlecht einstuft. Dies ist durch den unsanierten Bauzustand der Häuser zu erklären.

Die Kategorie „Sonstiges“ wurde zu selten genutzt, um daraus Aussagen ableiten zu können. Insgesamt ergibt die Beurteilung ein eher positives Bild von der Zufriedenheit der Bewohner mit ihren Wohnungen.

Der zweite Teil dieses Fragekomplexes beschäftigte sich mit der Bewertung bestimmter Angebote in Marzahn Nord. Am häufigsten wurde die Verkehrsanbindung positiv bewertet. 91,2% der Befragten erachteten sie für gut, 8,2% bewerteten sie neutral. Ebenfalls als überwiegend positiv wurden die Grünanlagen und die Einkaufsmöglichkeiten bewertet (63,2% bzw. 59,1%). Bei der Kategorie „Kinderspielplätze/Kinderbetreuung“ wurde keine absolute Mehrheit für die Klassifizierung Gut erreicht, jedoch zeigt der Anteil von 47,0%, dass ein großer Teil der befragten Personen diese Angebote als ausreichend erachtet. Die anderen Kategorien wurden überwiegend neutral bewertet.

Tab. 05: Bewertung der Angebote in Marzahn Nord

Wie bewerten sie die folgenden Angebote in Marzahn Nord?	Gut	Neutral	Schlecht	n
Wohnungsangebot	23,6%	41,5%	34,9%	123
Grünanlagen	63,2%	28,6%	8,3%	133
Verkehrsanbindung	91,8%	8,2%	-	134
Einkaufsmöglichkeiten	59,1%	36,4%	4,5%	132
Kinderspielplätze/Kinderbetreuung	47,0%	43,7%	9,2%	119
Jugendtreffs	18,0%	43,2%	38,7%	111
Seniorentreffs	16,5%	54,9%	28,6%	91
Gastronomie	22,2%	51,6%	26,2%	126

Quelle: Eigene Erhebung

Auffallend ist, dass die übrigen Kategorien „Wohnungsangebot“, „Jugendtreffs“, „Seniorentreffs“ und „Gastronomie“ bei einer überwiegend neutralen Bewertung eher Tendenzen zu einer schlechten Beurteilung erhielten. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Anzahl der Antworten bei einigen Kategorien gering ist. Besonders markant ist dies bei den beiden sehr gruppenspezifischen Kategorien „Jugendtreffs“ und „Seniorentreffs“. Hier sahen sich offensichtlich viele Befragte, die diese Angebote nicht nutzen, außerstande, eine Bewertung vorzunehmen. Diese Annahme bestätigt sich, da beispielsweise die Befragten in der Altersgruppe der 18-25jährigen zu 92% Angaben auf die Frage nach Angeboten im Jugendbereich gemacht haben, während eben diese Gruppe nur mit einer Beteiligung von 76% das Angebot an Seniorentreffs bewerten hat. Diese Situation zieht sich entsprechend durch alle Altersgruppen. Obwohl viele Befragten auf die eben angesprochenen Fragen, wahrscheinlich aus Unwissenheit, nicht geantwortet haben, bleibt anzumerken, dass eine vierte mögliche Klassifizierung „weiß nicht“ bei dieser Frage sinnvoll gewesen wäre. So wäre der hohe Prozentsatz bei „neutral“ wahrscheinlich nicht zu Stande gekommen und es wären bessere Rückschlüsse möglich gewesen. Die Kategorie „Sonstiges“ wurde auch hier zu selten genutzt, um relevante Aussagen treffen zu können.

Diese überwiegend positive Bewertung bestätigt das bereits in der Befragung 2001 erzielte Ergebnis hinsichtlich des Wohnumfeldes.

4.4 Freizeitaktivitäten

Im Folgenden wollten wir erfahren, wo die betroffenen Bewohner den Schwerpunkt ihrer Freizeitaktivitäten sehen. Rund ein Viertel (25,5%) der Befragten verbringen ihre Freizeit überwiegend in Marzahn Nord. Dem gegenüber verbringen 39,3% der Befragten ihre Freizeit überwiegend in der Wohnung (n=122). Wenn man die Orte der Freizeitaktivitäten in Bezug zu den Gefühlen der Befragten für das Wohngebiet setzt, lassen sich hier überraschenderweise Unterschiede feststellen. Von den Personen, die ihre Freizeit überwiegend in ihrer Wohnung verbringen, leben 70,2% gerne, 23,4% gleichgültig und 6,4% ungern im Gebiet. Bei den Befragten, die ihre Freizeit überwiegend in Marzahn Nord verbringen, ergibt sich ein etwas anderes Bild: 90,3% leben gerne im Gebiet, 6,5% gleichgültig und 3,2% ungern (n=117). Es zeigt sich, dass die Personen, die ihre Freizeit überwiegend in ihrer Wohnung verbringen, dem Wohngebiet häufiger gleichgültig gegenüberstehen als die Personen, die ihren Frei-

zeitschwerpunkt in Marzahn Nord sehen. Somit wird deutlich, dass eine starke Bindung an die Wohnung nicht gleichzeitig eine starke Bindung an das Gebiet bedeuten muss. Neben dem Zusammenhang zwischen diesen beiden Variablen ist es auch nahe liegend, dass der Ort der Freizeitaktivitäten vom Alter der Bewohner beeinflusst wird. Diese Annahme bestätigt sich, da bei den 18-25jährigen 66,5% ihre Freizeit außerhalb von Marzahn Nord verbringen, während dies bei keinem Einzigen aus der Altersgruppe der über 60jährigen der Fall ist (n=117). Mögliche Gründe hierfür können in der unterschiedlichen Mobilität der jeweiligen Altersgruppen liegen. Auch in den mittleren Altersgruppen verbringt weit über die Hälfte der Befragten ihre Freizeit im Gebiet bzw. in der Wohnung. Verglichen mit den Ergebnissen der Erhebung im Gebiet von 2001 verbringen deutlich weniger Bewohner ihre Freizeit außerhalb von Marzahn Nord, während dies damals 56,8% angaben, waren es bei der jetzigen Befragung lediglich 35,2% (vgl. SCHULZ, 2002, S. 56). Diese Unterschiede sind möglicherweise darauf zurückzuführen, dass die mobilen Bevölkerungsgruppen bereits das Gebiet verlassen haben.

Ein Engagement im Wohngebiet haben 8,6% der befragten Personen bejaht (n=125). Dieser relativ hohe Wert ist durch die starke Bindung der Bewohner an das Wohngebiet erklärbar, die dem geforderten Auszug entgegensteht. Hauptsächlich bezog sich das Engagement auf Tätigkeiten in der Mieterinitiative bzw. dem Mieterschutz und dem Bewohnerbeirat. Auffallend ist auch der deutliche Zusammenhang zwischen dem Engagement im Wohngebiet und den Gefühlen zum Wohngebiet. 90,9% der Personen, die sich im Gebiet engagieren, leben auch gerne hier, während nur 9,1% der sich engagierenden Personen angaben, mit Gleichgültigkeit hier zu leben.

Einen deutlichen Indikator für die Verbundenheit liefern die Antworten auf die Frage, mit welchen Gefühlen die befragten Personen in ihr Wohngebiet fahren. 68,2% der Befragten gaben an, gern hier zu leben, 21,2% empfinden Gleichgültigkeit, wenn sie in ihr Wohngebiet fahren und 10,6% leben ungern hier (n=132). Der überwiegende Teil der Bewohner ist demnach mit Marzahn Nord positiv verbunden. Im Verhältnis zum Ergebnis von 2001 hat die Gleichgültigkeit dem Wohngebiet gegenüber allerdings um mehr als das doppelte zugenommen (damals waren 8,6% gleichgültig, vgl. SCHULZ, 2002, S. 41). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass damals mit 43,4% die Kategorie „ich fahre in eine vertraute Gegend“ am stärksten vertreten war. Diese Kategorie lässt sich nur begrenzt den jetzigen Kategorien zuordnen. Es ist nahe liegend, in der Wohndauer im Gebiet und den Gefühlen für das selbige einen Zusam-

menhang zu vermuten. So gaben von den bis 1990 in das Gebiet gezogenen Befragten 73% an, gerne hier zu wohnen, während dies lediglich 48,5% der seit 1997 im Gebiet wohnenden Befragten angaben (n=131). Auch die Gleichgültigkeit war bei den seit 1997 zugezogenen Personen mit 36,3% mehr als dreimal so hoch, wie bei den Befragten, die zwischen 1991 und 1997 nach Marzahn Nord zogen (10%). Auf diese Weise ist ein Zusammenhang zwischen der Wohndauer in Marzahn Nord und den Gefühlen der Bewohner für das Gebiet deutlich nachweisbar.

Entsprechend dem hohen Anteil der „gern in Marzahn Nord Lebenden“ ist auch das Ergebnis der Frage, was die Bewohner empfinden, wenn sie Abwertendes in den Medien über Marzahn hören, zu erwarten. 62,4% der Befragten sind verärgert, wenn in den Medien abwertend über Marzahn berichtet wird, nur 9% stimmen dem dagegen zu (n=133). Daraus lässt sich direkt eine Identifikation und Bindung an das Gebiet ableiten.

Abschließend war es für uns von Bedeutung zu erfahren, womit die Befragten ihre Verbundenheit erklären. So waren sieben mögliche Antworten vorgegeben, wobei die Befragten mehrere Aspekte nennen konnten. Die stärkste Bindung haben die befragten Bewohner gegenüber der Umgebung, gefolgt von Freundschaften. Die anderen Antwortmöglichkeiten wurden wesentlich seltener genutzt. 15,6% der befragten Personen gaben jedoch an, dass sie nichts mit dem Wohngebiet verbindet, d.h., dass 84,4% der befragten Bewohner in irgendeiner Weise zu ihrem Wohngebiet eine positive Verbindung sehen.

Tab. 06: Verbundenheit mit dem Wohngebiet

Was verbindet sie mit ihrem Wohngebiet?	zutreffend	Nicht zutreffend	n
Ich bin Erstbewohner der Wohnung	31,9 %	68,1 %	135
Die Nachbarschaftsbeziehungen	26,7 %	73,3 %	
Freundschaften im Wohngebiet	44,8 %	55,2 %	
Hilfe beim Aufbau des Wohngebietes	5,9 %	94,1 %	
Die Umgebung	53,3 %	44,7 %	
Ich bin hier aufgewachsen	17,0 %	83,0 %	
Nichts	15,6 %	84,4 %	

Quelle: Eigene Erhebung

Sonstige Gründe für die Verbundenheit zum Wohngebiet wurden kaum angegeben. So vermerkten nur fünf Personen, dass familiäre Verwandtschaft für sie eine Verbindung zum Wohngebiet darstellt, nur vier Personen sahen diese Verbindung in der Nähe zum Grün und lediglich drei Personen fanden die infrastrukturellen Gegebenheiten in Marzahn Nord besonders erwähnenswert.

Die Ergebnisse belegen, dass die Befragten eine starke Verbundenheit mit Marzahn Nord besitzen. So gaben mit 68,2% über 2/3 von ihnen an, gern dort zu leben. Dies wird auch anhand der Zahl der Umzüge innerhalb des Viertels (37,2%) deutlich. Ebenso spricht dafür, dass fast 2/3 der Befragten verärgert auf abwertende Äußerungen in den Medien über Marzahn Nord reagieren. Die starke Bindung lässt sich in hohem Maße (84,4%) auf die Wohnumgebung und Freundschaften innerhalb von Marzahn Nord zurückführen. Die starke Bindung an das Wohngebiet steht, wie schon dargelegt, dem bevorstehenden Auszugszwang entgegen. Umso wichtiger sind Information, Transparenz und die Bereitschaft, mit den Bewohnern zusammen zu arbeiten, um die Bindung nicht zu zerstören und die größtenteils dem Gebiet positiv eingestellten Bewohner in Marzahn Nord zu halten. Es ist also wichtig herauszufinden, inwieweit sich die Bewohner über die anstehenden Veränderungen in ihrem Wohngebiet informiert fühlen und eine Akzeptanz hinsichtlich der geplanten Rückbaumaßnahmen in Marzahn Nord erkennbar ist.

BearbeiterInnen:

Torsten Schmidt

Andrea Kirstein

Merten Klementz

Gregor Kolbe

5 Meinungen zum Wohnungsleerstand und –abriss und Einschätzung der eigenen Perspektive im Wohngebiet

5.1 Beurteilung von Wohnungsleerständen und -abrissen

Zuerst wurde der Frage nachgegangen, wie die Bewohner in Marzahn Nord die Ursachen für Wohnungsleerstände in ihrem Viertel und den daraus resultierenden Handlungsdruck einschätzen und ob sich die Ansichten der Marzahner mit den in der Fachwelt diskutierten Gründen für Wohnungsleerstände decken.

In der Fachwelt werden vor allem intraregionale Wanderungen in Form von Suburbanisierung, interregionale Wanderungen in die alten Bundesländer und demographische Umbrüche als Ursachen für Bevölkerungsverluste und in deren Konsequenz für Wohnungsleerstände in den neuen Bundesländern benannt. Dem scheinen die von uns befragten Bewohner teilweise zu folgen:

Tab. 07: Gründe für Leerstände in Marzahn

Mehrfachantwortenfrage	Anzahl der Antworten	Anteil der Personen (in Prozent)
Fortzüge in andere Bundesländer	58	44,6
Umzüge ins Eigenheim	80	61,5
Insgesamt zu viele Wohnungen	28	21,5
Woanders attraktivere Wohnungen	53	40,8
Verschlechterung des Wohnumfelds	64	49,2

Quelle: Eigene Erhebungen, n=130

In einer Mehrfachantwortenfrage wurde nach den Gründen für Wohnungsleerstände gefragt (s. Tab. 07). 95% der Befragten haben mindestens eine Antwort angekreuzt; im Durchschnitt wurden zwei von fünf vorgegebenen Antworten ausgewählt.

Weit über die Hälfte der Befragten vermuten die Gründe für Wohnungsleerstände in Marzahn Nord in den Umzügen vieler Menschen ins Eigenheim oder Grüne (62%).

Knapp die Hälfte der Betroffenen sieht die Ursache in den Fortzügen in andere Bundesländer (45%). Allerdings wird nur von einem Fünftel der Befragten (22%) angegeben, dass es insgesamt zu viele Wohnungen gäbe, was auch andere Gründe für den Leerstand wie Migration und demographische Veränderungen einschließt.

Wegzüge von Menschen aus der unmittelbaren Umgebung sind vermutlich gut nachvollziehbar, weil sie selbst oder indirekt durch Freunde und Bekannte erfahrbar sind. Dies erklärt die große Zustimmung zu den Antwortvorgaben, die Umzüge ins Eigenheim oder in andere Bundesländer als Gründe für Leerstände vorzuschlagen. Dagegen bedarf es der Kenntnis der Fachdiskussion, um abnehmende Geburten und Alterungsprozesse der Bevölkerung als Auslöser für Veränderungen am Wohnungsmarkt in der unmittelbaren Umgebung zu erkennen.

Die Gruppe der Befragten, die ein Überangebot auf dem Wohnungsmarkt als Grund für Leerstände sieht, ist vor dem Hintergrund eines generellen Wohnungsüberhangs eher als andere Mieter geneigt, sich beim Auszug Zeit zu lassen, weil sie auf den Beschluss der Stadt zum Rückbau oder ein besseres Wohnungsangebot wartet, wie aus Tabelle 08 ersichtlich wird.

Tab. 08: Gründe für Verbleib in der Wohnung

	Alle Befragten		„Insgesamt zu viele Wohnungen“	
	Anzahl Personen	Angabe in %	Anzahl Personen	Angabe in %
Umzug ist bereits geplant	53	40,5	11	39,3
Abwarten des Senatsbeschlusses zum Rückbau	24	18,3	7	25,0
Bisher keine andere Wohnung gefunden	46	35,1	9	32,1
Warten auf ein besseres Wohnungsangebot	32	24,4	9	32,1
Noch nicht gekümmert	10	7,6	3	10,7
Nur Auszug, wenn notwendig	38	29	8	28,6
	n=131		n=28	

Quelle: Eigene Erhebungen

In Tabelle 08 wurden alle Antworten auf die Frage, warum die Mieter bisher nicht ausgezogen seien, den Antworten der Befragten gegenübergestellt, die ein Zuviel an Wohnungen in der Stadt als Ursache für den Wohnungsleerstand in Marzahn sehen. Von allen Befragten gaben rund 25% an, dass sie noch nicht umgezogen seien, weil sie auf ein besseres Wohnungsangebot warten würden, und rund 18% wollen den Beschluss der Stadt zum Rückbau abwarten. Dagegen warten 32% derjenigen, die von einem Wohnungsüberhang ausgehen, auf ein besseres Wohnungsangebot und 25% auf den Senatsbeschluss über Komplettabriss oder Teilrückbau im Stadtteil. Diese Mieter sehen sich offensichtlich nicht in einer Situation, in der sie dringend handeln müssten, da sie sicher zu sein scheinen, auf jeden Fall eine ihren Wünschen entsprechende Wohnung zu finden. Bei anderen möglichen Gründen für einen Verbleib in der Wohnung stimmen die beiden Gruppen im Wesentlichen überein.

In einer offenen Frage konnten die Mieter weitere Gründe für den Wohnungsleerstand nennen, wovon knapp ein Viertel der Befragten (31 Personen) Gebrauch machte¹. Diese sind (mit Häufigkeit der Nennung):

- Entmietungskampagne der WBG (10)
- unterlassene Sanierung bzw. unattraktive Wohnungen (8)
- fehlende Arbeitsplätze in Wohnnähe (4)
- hoher Ausländeranteil (3)
- zu hohe Mieten (3)
- durch Medien verursachtes schlechtes Image (2)

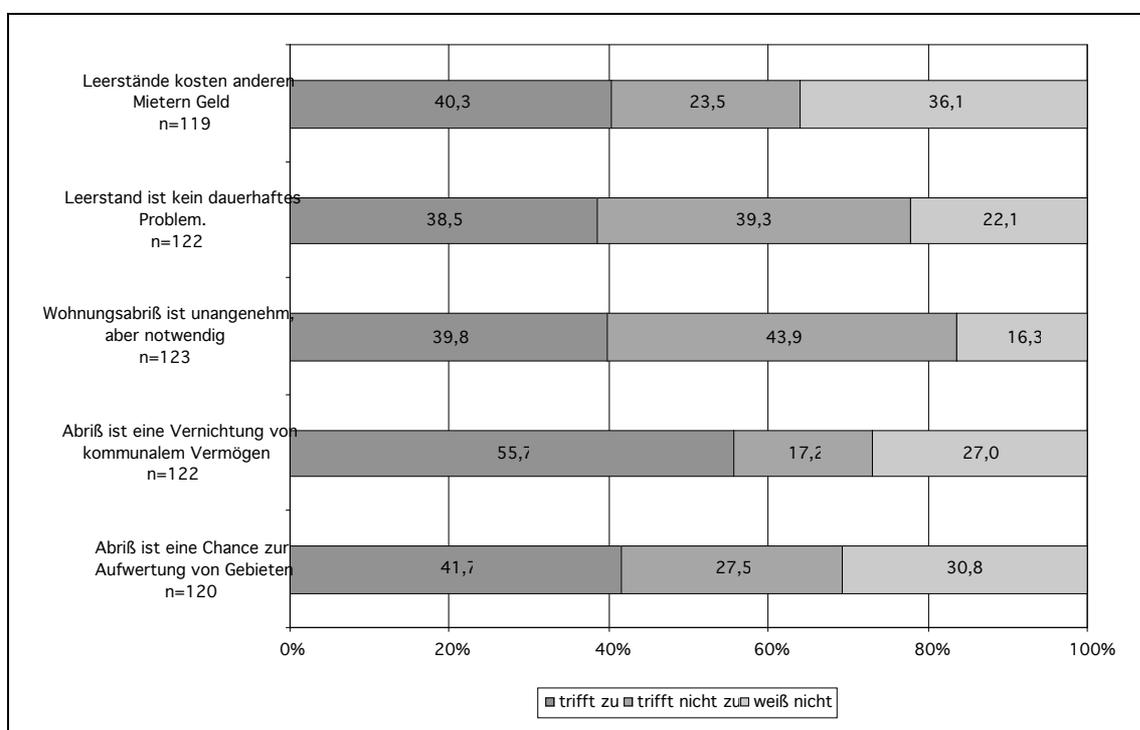
Die Aussage, dass die Politik der WBG die Leerstände verursacht hätte, ist sicherlich vor dem Hintergrund des letzten halben Jahres zu beurteilen, in dem die WBG die abzureißenden Häuser leer gezogen hat.

Hervorzuheben sind die Äußerungen zum Sanierungsstand, die mögliche Ansatzpunkte für Verbesserungen der Lebensqualität der Bewohner in Marzahn Nord zeigen; die generelle Leerstandsproblematik lässt sich damit allerdings nicht lösen.

¹ Aufgrund der jeweils geringen Fallzahlen wurden diese Antworten nicht statistisch ausgewertet. Dennoch werden sie hier aufgeführt, weil sie Hinweise auf Problemlagen in Marzahn Nord geben können.

Bei einer vergleichbaren Umfrage im Land Brandenburg bei ca. 1.500 Mietern haben sehr viel mehr Befragte sowohl Wanderungsprozesse als auch insgesamt hohe Leerstände als Gründe für Wohnungsleerstand in ihrem Stadtteil benannt². Das zeugt von einem größeren Problembewusstsein und lässt vermuten, dass die möglicherweise höheren Leerstände in den Untersuchungsgebieten³ zu einer stärkeren Auseinandersetzung mit dem Thema geführt haben oder die Diskussion um Wohnungsleerstände in Brandenburg offensiver ist. Die Befragten sollten weiterhin einschätzen, inwieweit Wohnungsleerstände im eigenen Haus sie selbst betreffen würden (s. Abb. 08).

Abb.08: Beurteilung von Wohnungsleerständen und –abrissen



40% der Befragten denken, dass Leerstände anderen Mietern Geld kosten, 36% können dies nicht einschätzen, und 24% haben diese Frage verneint (n=119). Diese Ergebnisse decken sich mit der Umfrage im Land Brandenburg⁴ und sollten von der WBG Marzahn aufgegriffen werden, um für die Bewohner zu klären, dass auch für leer stehende Wohnungen Kosten für Instandsetzung, Bewirtschaftung und ggf. Mo-

² 94% der Befragten sehen Fortzüge in andere Bundesländer als Ursache für Wohnungsleerstände an, 86% benennen Umzüge ins Eigenheim oder Grüne und 71% insgesamt zu viele Wohnungen in der Stadt (vgl. MSVV 2002: 10).

³ Es wurden acht sowohl Neubau- als auch Altbaugemeinden in acht Brandenburger Städte untersucht, die einen unterschiedlich hohen Leerstand aufweisen. Genauere Angaben werden dazu nicht gemacht.

dernisierung anfallen, die durch vermietete Wohnungen erwirtschaftet werden müssen und dem Wohnungsunternehmen an anderer Stelle, z. B. für weitere Investitionen, fehlen. Damit sollte es auch im Interesse der Mieter sein, den Leerstand offensiv zu beseitigen, beispielsweise durch Wohnungsabrisse, wie sie die WBG Marzahn geplant hat.

Schließlich sollten die Mieter Wohnungsabrisse beurteilen. Dabei zeigt sich ein sehr gespaltenes Meinungsbild der von uns Befragten: Die Frage, ob Wohnungsleerstände vorübergehend seien, wird von ca. 40% sowohl bejaht als auch verneint (n=122). Entsprechend wird die Notwendigkeit von Wohnungsabrissen eingeschätzt: 40% der von uns Befragten glauben, dass der Abriss bzw. Rückbau von Wohnungen unangenehm, aber notwendig sei, während 44% dies verneinen (n=123).

Verglichen mit der Umfrage im Auftrag des MSWV⁵ ist einem vergleichsweise großen Teil der von uns Befragten nicht bewusst, dass entsprechend den Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für die nächsten Jahre die Leerstände weiter anwachsen werden und kein vorübergehendes Problem sind. Zwar steht das Land Berlin bei allen Prognosen besser da als die übrigen neuen Bundesländer, dennoch sehen wir auch hier in dem Berliner Stadtteil Marzahn Nord Erklärungsbedarf seitens der WBG bzw. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, um den Handlungsdruck und die Notwendigkeit der Umbaumaßnahmen nachvollziehbar für die Betroffenen darzustellen.

Immerhin 42% der Befragten sehen im Abriss bzw. Rückbau eine Chance zur Aufwertung von Wohngebieten, während 31% dies nicht einzuschätzen wissen und 28% diese Chance nicht sehen (n=120). Damit korrespondiert, dass über 56% der Bewohner den Abriss von Häusern als eine Vernichtung von kommunalem Vermögen einschätzt (n=122), von denen wiederum ca. 42% die Chance zur Aufwertung als nicht gegeben sehen. Umgekehrt sind diejenigen, die im Abriss keine Vermögensvernichtung sehen, auch sehr viel eher geneigt, den Abrissmaßnahmen eine positive Perspektive abzugewinnen.

⁴ MSWV 2002: 12

⁵ Der Aussage, dass leer stehende Wohnungen ein dauerhaftes Problem seien, haben in Brandenburg 14% der Befragten zugestimmt, 25% teilweise zugestimmt, und 61% haben nicht zugestimmt (vgl. MSWV 2002: 8). Dass der Abriss oder Rückbau von Wohnungen zwar unangenehm, aber letzten Endes notwendig sei, halten in Brandenburg 55% für zutreffend, 32% für teilweise zutreffend und 13% für nicht zutreffend (MSWV 2002: 15).

Ähnlich sind die Ergebnisse in Brandenburg, wo 40% der Befragten die Chance zur Aufwertung durch Abriss oder Rückbau gegeben sehen. 44% können dem teilweise zustimmen und 17% verneinen. 62% der Brandenburger stimmen ganz oder teilweise zu, dass Abrisse die Vernichtung kommunalen Vermögens bedeuten⁶.

Auch an dieser Stelle ist eine offensive Öffentlichkeitsarbeit gefragt, um für die Veränderungen, die sich in Marzahn Nord vollziehen, eine positive Akzeptanz zu erzeugen - nicht nur bei den unmittelbar im Umfeld lebenden Menschen sondern auch bei potenziellen Neu-Marzählern.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Meinungsbild zur Einschätzung von Wohnungsleerständen und –abrissen recht gespalten ist, d.h. jeweils ca. die Hälfte der von uns Befragten verstehen die den Wohnungsleerstand verursachenden Probleme so, wie sie in jüngster Zeit in der Fachwelt diskutiert werden. Ebenso sind jeweils ca. 40% der Befragten von der Notwendigkeit der Abrisse und der damit verbundenen Möglichkeit der Aufwertung von Wohngebieten überzeugt. Dies gilt es aufzugreifen und durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit auch den anderen Bewohnern zu erklären, welche Probleme in ihrem Wohngebiet bestehen und welche Möglichkeiten dem Wohnungsunternehmen gegeben sind, diese anzugehen.

5.2 Räumliche Ebene

Im Folgenden wird die Sichtweise der befragten Bewohner zu den Phänomenen Leerstand und Abriss untersucht. Wie werden diese Phänomene in Bezug auf die räumliche Ebene wahrgenommen? Sind sie den Befragten eher gesamtstädtisch oder lokal, also quartiersbezogen, bekannt?

Ausgehend von der Frage nach dem Grund für den Wohnungsleerstand in Marzahn⁷, zeigt sich, dass für 40% von den Befragten das Argument „Vorhandensein von attraktiveren Wohnungen in anderen Gebieten Berlins“ ausschlaggebend ist. Hier wird ersichtlich, dass der Wohnungsleerstand von diesen Betroffenen nicht auf gesamtstädtischer, sondern eher auf lokaler Ebene gesehen wird. Betrachtet man nun diese Gruppe hinsichtlich ihrer Meinung zur eigenen Wohnsituation genauer, ergibt sich folgendes Bild:

⁶ Vgl. MSWV 2002: 14f.

⁷ siehe Tab. 01

In einer Frage konnten sich die Bewohner zu den Eigenschaften ihrer Wohnung (Größe, Grundriss, Plattenbauweise, Komfort, Lage, Miethöhe, Sonstiges) äußern. Die Meinung der Gesamtbefragten wird nun der oben genannten Gruppe gegenüber gestellt.

Tab. 09: Einschätzung der Wohnungskriterien

Angabe in %	gut		neutral		schlecht	
	Gesamt- befragte	Gruppe Attraktivere Wohnungen	Gesamt- befragte	Gruppe Attraktivere Wohnungen	Gesamt- Befragte	Gruppe Attraktivere Wohnungen
Wohnungs- größe	58,2	43,4	34,3	41,5	7,5	15,1
Grundriss	35,8	17,3	47,0	57,7	17,2	25,0
Plattenbau- weise	33,1	19,2	51,5	59,6	15,4	21,2
Komfort	17,6	11,5	55,7	53,8	26,7	34,6
Lage der Wohnung	59,0	43,4	30,6	34,0	10,4	22,6
Miethöhe	56,3	54,7	35,3	35,8	8,1	9,4

Quelle: Eigene Erhebungen; n =134

In der Tendenz werden alle angegebenen Kriterien zur eigenen Wohnung im Vergleich zu den Gesamtbefragten negativer wahrgenommen. Ein Großteil der Eigenschaften wird bei beiden mit „neutral“ bewertet. In den weiteren Antwortmöglichkeiten zeigt sich, dass die Wohnungsgröße, die Miethöhe sowie die Lage der Wohnung generell positiv bewertet wird: 43,4% der „Gruppe attraktivere Wohnung“⁸ und 58,2% der Gesamtbefragten befürworten die Wohnungsgröße, die Miethöhe wird von 56,3% der Gesamtbefragten und 54,7% der „Gruppe attraktivere Wohnungen“ gut geheißen, die Lage der Wohnung wird von 59% der Gesamtbefragten und 43,3% der zweiten Gruppe positiv beurteilt. Auffällig ist, dass die Kriterien Grundriss (1) und Plattenbauweise (2) bei der „Gruppe attraktivere Wohnungen“ weniger gut bewertet werden: (1)

17,3% zu 35,8% und (2) 19,2% zu 33,1%. Analog dazu haben sie ihr Kreuz mehr unter der Überschrift „schlecht“ gesetzt: (1) 25,0% zu 17,2% und (2) 21,2% zu 15,4%. Der Komfort der Wohnung wird in beiden Fällen bemängelt, denn nur 11,5% der „attraktivere Wohnungen Vermutenden“ und 17,6% der insgesamt Befragten sind mit ihm zufrieden.

Mit der negativen Einstellung korrespondieren auch die Gefühle der Bewohner gegenüber ihres Wohngebietes. Sie leben weniger gern in Marzahn Nord und ihnen ist das Gebiet gleichgültiger:

Tab. 10: Wohnempfinden

Angaben in %	Gesamtbefragte	Gruppe Attraktivere Wohnungen
ich lebe gern hier	65,7	44,0
...ist mir gleichgültig	20,4	40,0
...lebe ungern hier	10,0	16,0
Summe der Antworten	137	49

Quelle: Eigene Erhebungen

Tab.11: Medienberichte

Angaben in %	Gesamtbefragte	Gruppe Attraktivere Wohnungen
..ärgern mich	60,6	45,1
..sind mir egal	27,7	35,3
..stimme ich zu	8,8	19,6
Summe der Antworten	134	49

Quelle: Eigene Erhebungen

Des weiteren ist fast die Hälfte der Betroffenen (46,7%) der Meinung, Leerstand komme aufgrund der Verschlechterung des Wohnumfelds zustande. Unter diesen befinden sich überdurchschnittlich viele Erstbewohner (55,8%), die Veränderungen in

⁸ die Bezeichnung „Gruppe Attraktivere Wohnung“ für die Befragten, die als Grund für den Wohnungsleerstand „attraktivere Wohnungen in Berlin vermuten, soll zur Vereinfachung fortfolgend verwendet werden

ihrem Viertel über einen langen Zeitraum beobachten konnten. Hier wird die Problematik erneut auf lokaler Ebene gesehen.

Doch kann wegen der Fragestellung nicht ausreichend geklärt werden, um welche Verschlechterungen es sich handelt (s. Tab. 12).

Tab. 12: Wohnungsangebote in Marzahn Nord

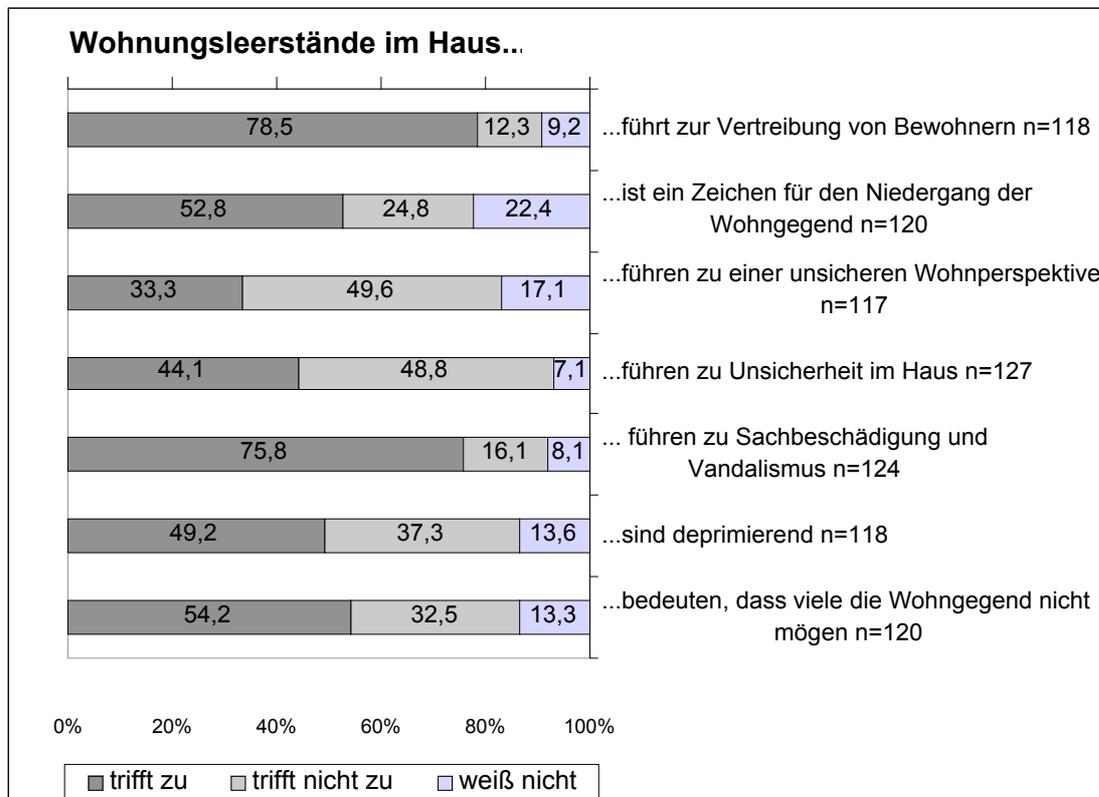
	gut		Neutral		schlecht	
	Gesamt-befragte	Angaben in %	Gesamt-befragte	Verschlechterung des Wohnumfelds	Gesamt-befragte	Verschlechterung des Wohnumfelds
Wohnungsangebot	23,5	22,2	41,2	44,4	35,3	33,3
Grünanlagen	62,5	54,2	23,5	32,2	8,6	13,6
Verkehrs-Anbindungen	92,2	91,7	7,8	8,3	0	0
Einkaufsmöglichkeiten	59,1	60	36,2	31,7	4,7	8,3
Kinderspielplätze/Betreuung	45,7	40,7	44,8	44,4	9,5	14,8
Jugendtreffs	16,5	11,5	44,0	44,2	39,4	44,2
Seniorentreffs	16,7	14,3	54,8	54,4	28,9	31,0
Gastronomie	23,0	24,1	50,0	44,8	27,0	31,0

Quelle: Eigene Erhebungen; n=133

Anhaltspunkte, die aus dem Fragebogen ersichtlich werden, ist die negativere Bewertung der Grünanlagen sowie der Mangel an altersspezifischen Angeboten in Marzahn Nord. Während der Befragung wurden verbal vermehrt abwertende Äußerungen über die Zunahme der ausländischen Bevölkerung gemacht. Der Begriff „Wohnumfeld“ wird demnach unterschiedlich definiert und umfasst eine Reihe von Sachverhalten.

Es wird weiterführend gefragt, wie die Bewohner leerstehende Wohnungen in ihrem Haus beurteilen.

Abb. 09: Beurteilung von Wohnungsleerständen



Quelle: Eigene Erhebungen

Circa die Hälfte der Befragten (54,2%) vertritt die Ansicht, durch Leerstand würde das Gefühl vermittelt, in einer Wohngegend zu wohnen, die viele nicht mögen.

Diese Gruppe stimmt eher einer abwertenden Medienberichterstattung zu. Sie übernehmen folglich schlechte Stigmata, die in den Medien über ihr Wohngebiet verbreitet werden. Hier ist davon auszugehen, dass sie den Leerstand auf das Gebiet spezifizieren.

Als generelles Problem des Leerstandes wird von den meisten Befragten (75,8%) die Tatsache gesehen, dass daraus Sachbeschädigung und Vandalismus im Haus resultieren. Doch dass Leerstand zu Unsicherheit im Haus führt, wird gespalten beurteilt, denn 44,1% bejahen diese These, während 48,8% dem nicht zu stimmen.

Die Begriffe Abriss und Rückbau werden bei den Befragten ablehnend behandelt. Die Mehrheit bejaht die These, dass Abriss und Rückbau Zeichen für den Nieder-

gang der Wohngegend sind (52,8%), ebenso dass dadurch kommunales Vermögen vernichtet und die Bewohner vertrieben werden (78,5%).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Problematik Leerstand sowie Abriss/ Rückbau bei den Befragten unterschiedlich wahrgenommen wird. Es liegt ein geteiltes Meinungsbild vor. Als Grund für den Leerstand in Marzahn „Fortzüge in andere Bundesländer“ zu sehen, lässt auf eine Wahrnehmung der Problematik auf gesamtstädtischer Ebene schließen. Doch wird auf der anderen Seite das Problem auf den lokalen Bereich reduziert: Die Annahme, „es gibt attraktivere Wohnungen in der Stadt“, wird von 40% der Befragten vertreten. Sie lassen sich mehr von schlechten Images leiten, die über Marzahn Nord verbreitet werden. Der Leerstand wird mit einer Verschlechterung des Wohnumfelds begründet. Ein eindeutigeres Bild über die Meinungen der Befragten zum Leerstand und Abriss/ Rückbau lässt sich bei Thematiken abzeichnen, von denen sie selbst betroffen sind. Leerstand wird hier generell negativer beurteilt.

5.3 Eine Zukunft in (für) Marzahn Nord?

Nach der Einschätzung der derzeitigen Situation zu Leerstand und Abriss stellt sich die Frage, welche Konsequenzen sich daraus für die Bewohner ergeben. Sehen sie grundsätzlich ihre Zukunftsperspektive in Marzahn Nord oder ist eine Umzugsentscheidung längst zugunsten anderer Wohngebiete gefallen? Des Weiteren wird den Wünschen und Vorstellungen der Befragten für ein modernisiertes Marzahn Nord Aufmerksamkeit geschenkt. Welche Probleme müssen behoben und welche Verbesserungen durchgeführt werden, um den Stadtteil attraktiv zu machen?

Trotz des Wegzuges zahlreicher Nachbarn und den daraus resultierenden Leerständen in den Häusern ist zu bemerken, dass zur Zeit der Befragung 59,5 % der Bewohner angaben, noch keine genauen Umzugspläne zu haben. Bei 40,5 % der Befragten war das Umzugsvorhaben jedoch schon konkret.

Als Hauptgrund für einen bisherigen Verbleib der Bewohner wurde in 35,1 % der Nennungen angegeben noch keine andere Wohnung gefunden zu haben (s. Tab. 13). Vor allem in der Kategorie der 18-25-Jährigen war dieser Grund entscheidend (52% der Nennungen). In 24,4% der Fälle gaben die Befragten an, dass sie noch auf ein besseres Angebot warten. Ein bedeutender Anteil der Befragten (29% der Nen-

nungen) gab an, nur ausziehen zu wollen, wenn dies unbedingt notwendig werde. Besonders unter den 46-60-Jährigen wurde dies häufig genannt (49% der Nennungen). Da aus dieser Altersgruppe knapp 42% vor 1990 in das Quartier gezogen sind, kommt die Wohndauer als ein Persistenzfaktor in Betracht. Doch neben der Wohndauer sind auch andere Faktoren für eine „ausharrende“ Haltung nicht zu vernachlässigen, da auch von befragten Personen, die erst seit 1997 in Marzahn Nord leben, 22% einen Auszug bis zuletzt verhindern möchten.

Tab. 13: Gründe für den Verbleib in der Wohnung

Mehrfachantwortenfrage	Anzahl der Antworten	Angaben in % bezogen auf Personen
Umzug ist bereits geplant	53	40,5
Beschluss der Stadt abwarten	24	18,3
Noch keine andere geeignete Wohnung gefunden	46	35,1
Warten auf ein besseres Angebot	32	24,4
Noch nicht gekümmert	10	7,6
Ich möchte nur ausziehen, wenn ich wirklich muss	38	29

Quelle: Eigene Erhebungen; n=131

Die offene Kategorie bei der Frage nach dem bisherigen Verbleib wurde von 22 Befragten genutzt, wobei persönliche Gründe (7), wie z.B. Krankheit oder der Schulbesuch des Kindes, einen Hauptgrund darstellen. In einigen Fällen wurden Antworten aus der Kategorie „Sonstiges“ in die Kategorie „noch keine andere Wohnung gefunden“ übertragen, weil sie keinen entscheidenden Unterschied zur genannten Antwortkategorie aufwiesen, wie z.B. „suche nach preisgünstiger 2-Raum-Wohnung“. Die WBG Marzahn wurde in 6 Fällen für einen bisherigen Verbleib verantwortlich gemacht, und zwar aufgrund fehlender Unterstützung sowie unangemessenen bzw. fehlenden Alternativ-Angeboten.

Die Frage nach ihrem bevorzugten Umzugsziel im Falle eines Umzugs wurde von 135 Befragten beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von 98,5%. Während 21% der Befragten in anderen Teilen Berlins ihr zukünftiges Zuhause sehen (s. Abb. 8) und knapp 10,5% Berlin verlassen möchten, gaben gut zwei Drittel (68,5%) bei der Frage nach dem bevorzugten Umzugsziel an, in Marzahn bleiben zu wollen. Im Vergleich zu einer Befragung, die im Jahr 2002 in Marzahn Nord-West durchgeführt wurde⁹, überrascht dieses Ergebnis mit einem eindeutigen Votum für den Wohnstandort Marzahn. Im Jahr zuvor wählten lediglich 13,4% Marzahn zu ihrem bevorzugten Wohnstandort, während 31,7% andere Berliner Bezirke bevorzugten und 32,9% einen Umzug ins Berliner Umland bzw. andere Orte außerhalb Berlins favorisierten¹⁰.

Abb.10: Umzugsziel



Quelle: Eigene Erhebung; n=135

Es lässt sich vermuten, dass die 68,5% der Bewohner, die sich Marzahn als zukünftigen Wohnort wünschen, eine starke Bindung an den Bezirk Marzahn und insbesondere an ihr jetziges Wohnquartier Marzahn Nord haben. Dies wird dadurch bestätigt, dass 54 Befragte, die angaben gerne in Marzahn Nord zu leben, auch ihre Zukunft dort sehen. Diese Annahme muss jedoch vor dem Hintergrund der aktuellen Situation zum Zeitpunkt der Befragung gesehen werden, die als Schwebezustand bezüg-

⁹ Schulz, M. (Hrsg.) 2002, S. 48

¹⁰ Die restlichen 22% entfielen auf die Kategorie „keine Angabe“.

lich ihrer Wohnsituation zu bezeichnen war: möglicherweise ist die tendenzielle Vorliebe für den Wohnstandort Marzahn als symbolische „Trotzreaktion“ gegenüber den Verantwortlichen zu verstehen, indem die Betroffenen sich miteinander verbündeten, um Stärke zu zeigen und nicht in Vergessenheit zu geraten.

Obwohl 37% der Befragten Marzahn Nord als Umzugsziel angaben, wurde nur in 25,2% der Fälle (n=164) eine Rückkehr „in jedem Fall“ genannt. 63,8% der Bewohner sehen eine bezahlbare Miete als Voraussetzung für eine Rückkehr nach Marzahn Nord an (s. Tab.14). Die Bedeutung der Nachbarschaft bei der Frage nach der Rückkehr spielt eine untergeordnete Rolle und wurde nur in 6,3% der Fälle genannt. In 34% der Nennungen wird eine Rückkehr kategorisch abgelehnt. Der Wunsch auf jeden Fall zurück zu kehren korrespondiert nicht ausschließlich mit einer höheren Wohndauer im Quartier. 22% der vor 1990 Eingezogenen entschlossen sich zu dieser Antwort, 28% der zwischen 1991 und 1996 Zugezogenen und 50% derjenigen, die erst nach 1997 kamen.

Von den 25,2% der Bewohner, die eine Rückkehr für sich vorsehen, bildet die Altersgruppe der 26-45-Jährigen mit 48% die stärkste Fraktion. Von allen Befragten, die ihr Alter angaben, gehören 39,1% (n=128) dieser Alterskategorie an. Sie bildet die Gruppe, die auch den größten Anteil der Familien (Haushalte über 3 Personen) ausmacht, so dass an dieser Stelle eine besondere Wertschätzung des Wohnortes Marzahn durch Familien deutlich wird.

Tab. 14: Rückkehr in ein modernisiertes Marzahn Nord

Mehrfachantwortenfrage	Anzahl der Antworten	Angaben in % bezogen auf Personen
Auf jeden Fall zurück	32	25,2
Bei bezahlbarer Miete	81	63,8
Wenn Nachbarn zurückkommen	8	6,3
Keine Rückkehr	43	33,9

Quelle: Eigene Erhebungen; n=127

Von allen Befragten, die auf jeden Fall nach Marzahn zurückkehren möchten (32 Nennungen) sind 56% (18 Nennungen) Haushalte mit mehr als 3 Personen (s. Tab.14). Unter der Voraussetzung einer bezahlbaren Miete würden 52% (42 Nennungen) der Familien dorthin zurückkehren. Dies mag an der für Kinder und Erwachsene als positiv erachteten Wohnumgebung liegen. Besonders die gute Verkehrsanbindung, die Grünanlagen sowie die Spielmöglichkeiten für Kinder wurden hervorgehoben.

Tab. 15: Rückkehr nach Marzahn Nord unter Berücksichtigung der Haushaltsstruktur

	1-Personen-Haushalt		2-Personen-Haushalt		3+-Personen-Haushalt		total
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
Auf jeden Fall	11	34,4 %	3	9,4 %	18	56,2 %	100 %
Bei bezahlbarer Miete	22	27,2 %	17	21 %	42	51,8 %	100 %
Wenn Nachbarn zurückkommen	4	50 %	-	-	4	50 %	100 %
Keine Rückkehr	16	37,2 %	10	23,3 %	17	39,5 %	100 %

Quelle: Eigene Erhebungen; n=127

Die Antworten der offenen Kategorie bei der Frage nach der Rückkehr wurde aufgrund einer zu geringen Fallzahl nicht zusätzlich kategorisiert. Genannt wurde z.B. ein zu hoher finanzieller Aufwand bei einem nochmaligen Umzug. Zwei Befragte antworteten abwartend; sie möchten das Quartier nach einem Umbau zunächst betrachten, um dann eventuell zurück zu kommen.

Betrachtet man die Wünsche, die für ein modernisiertes Marzahn Nord genannt werden, wird deutlich, dass bei den Ansprüchen an das Wohngebiet Aspekte der zukünftigen Wohnung und der äußeren Umstände (sanierte, bezahlbare Wohnungen: 41%, Wohnumfeld: 41% und Versorgungseinrichtungen: 47%) eine wichtigere Rolle spielen als die des sozialen Umfelds (soziale Aufwertung: 6%, Sicherheit: 11%). Die Bedeutung der Einstimmigkeit der Nennungen ist nicht unter zu bewerten, da an dieser Stelle nicht wie im übrigen Teil des Fragebogens die Antwortkategorien bereits vorgegeben waren, sondern die Befragten die Möglichkeit hatten, ihre Wünsche frei

zu äußern. Die Antworten von 64 Befragten konnten nachträglich kategorisiert und als Mehrfachantwortenfrage ausgewertet werden (Tab.9).¹¹ Neben unterschiedlichsten Vorschlägen und Ideen zur Aufwertung des Wohngebiets, wie z.B. „mehr Freizeitflächen für Rad und Skates“¹², „mehr Bänke“ und „Concierge-Teams in Hochhäusern“, wurde die offene Frage auch genutzt, um angestaumten Ärger Luft zu machen („man hätte besser koordinieren müssen und nicht alles auf einmal machen sollen“) und um Wünsche an die Nachbarn zu richten, wie z. B. nach „weniger Hunden“ und der Bitte, „dass die Aggressivität sinkt“ und „die Nachbarn wieder Rücksicht aufeinander nehmen“. Ein „anziehendes Flair wie im Prenzlauer Berg“ wird man wohl nicht erreichen können, sind doch die Voraussetzungen historischer, städtebaulicher und ökonomischer Art sehr verschieden. Doch die „Pflege des Grüns“ und das „Pflanzen von Bäumen“ sind Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, über die nachgedacht werden kann. Besonders hervorgehoben wurde der Wunsch nach einem besseren Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter: „Mieter sind Kunden und sollten auch als solche behandelt werden“.

Tab. 16: Wünsche für ein modernisiertes Marzahn Nord

Antworten der offenen Frage kategorisiert – Mehrfachantwortenfrage	Anzahl der Antworten	Angaben in % bezogen auf Personen
Soziale Aufwertung	4	6,3
Sanierte, bezahlbare Wohnungen	26	40,6
Attraktiveres Wohnumfeld	26	40,6
Ausreichende Versorgungseinrichtungen	30	46,9
Keine Rückbau, sondern Sanierung	7	10,9
Engagement der WBG	6	9,4
Bessere Infrastruktur	14	21,9
Stärkeres Sicherheitsgefühl	7	10,9

Quelle: Eigene Erhebungen; n=64

¹¹ Die Antworten von 13 Befragten ergaben keinen Sinn bzw. entfielen auf die Kategorie „Grober Unfug“ und blieben daher unberücksichtigt.

¹² Es handelt sich um Zitate der Bewohner, die der offenen Frage nach den Wünschen und Vorstellungen für ein modernisiertes Marzahn Nord entstammen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass sich ein Großteil der noch in den betroffenen Wohnblöcken lebenden Menschen (insbesondere Familien) in Marzahn Nord wohl fühlt und bei bezahlbarer Miete auch nach den geplanten Sanierungsmaßnahmen gerne dorthin zurückkehren würde. Diese Gruppe der Befragten (die „sicheren“ Rückkehrer) stellt jedoch nur einen Bruchteil der ehemaligen Bewohnerschaft und somit die Gruppe der „Verbliebenen“ dar, so dass wir, wie eingangs schon erwähnt, keine Einschätzungen darüber abgeben können, wie das Verhältnis der schon früher Ausgezogenen zu dem Wohngebiet ist. Um das Wohngebiet auch für Personen, die bisher keine starke Bindung an das Quartier aufwiesen, interessant zu machen und Anreize für eine Rückkehr der ehemaligen Bewohnerschaft zu schaffen, sollten die Verantwortlichen (WBG, Bezirk) die Vorzüge des Standortes hervorheben. Dabei kann man sich an den positiv bewerteten Merkmalen des Wohnungsbestandes, des Wohngebiets und an den Wünschen und Vorstellungen für das Wohngebiet orientieren. Das Vorhandensein und die Pflege der Grünanlagen, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten und die günstige Verkehrsanbindung spielen dabei – neben angemessener Bereitstellung von Wohnraum – eine entscheidende Rolle. Die Betonung der Vorzüge des Wohnquartiers ist aber ohne eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit nicht ausreichend. Die Signale der Bewohner sind deutlich: Sie zeigen Bereitschaft, am Stadtumbauprozess teilzunehmen und sie besitzen darüber hinaus auch das Potential, zum Gelingen des Stadtumbaus beizutragen. Es gilt nun, ein entsprechendes Kommunikationskonzept anzuwenden, um den „sicheren“ Rückkehrern deutlich zu machen, dass man sie als heutige *und* zukünftige Bewohner von Marzahn Nord ernst nimmt, sie unterstützt und nicht weiter durch Desinformationspolitik und Desinteresse verprellt.

Welche Erwartungen und Bedürfnisse die Bewohner hinsichtlich der Kommunikation und der Information zu ihrer aktuellen Wohnsituation und den geplanten Maßnahmen im Quartier haben, zeigt das folgende Kapitel.

BearbeiterInnen:

Nadine Walter

Katrin Kleinhans

Nina Runde

Tina Hilbert

6 Einschätzung des eigenen Informationsstandes, Wünsche der Bewohner

6.1 Informationsgefühl der Bewohner

Eingangs wurde der Frage nachgegangen, wie sich die vom Stadtumbau betroffenen Bewohner von Marzahn Nord hinsichtlich Ihrer momentanen Wohnsituation informiert fühlen, d.h. dass auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 6 (sehr schlecht) der eigene Informationsstand bewertet wird. Bei einer Unterteilung der Antworten in drei Kategorien - I, II und III - ergibt sich folgendes Bild: Etwa 17% der Befragten antworten mit „sehr gut“ und „gut“ (Kategorie I), knapp 40% fühlen sich „weniger gut“ und „befriedigend“ (Kategorie II) informiert und der mit circa 43% größte Teil der Betroffenen bewertet das eigene Informationsgefühl mit „schlecht“ und „sehr schlecht“ (Kategorie III). Knapp einem Fünftel gut Informierter stehen jeweils zwei Fünftel mäßig und schlecht Informierter gegenüber. Beim Vergleich aller sechs Antwortmöglichkeiten wird der beschriebene Trend noch deutlicher: Den mit knapp 5% geringsten Einzelwert erzielt die positivste Bewertungsmöglichkeit „sehr gut“, den höchsten Anteil hat mit gut 27% die negativste Kategorie „sehr schlecht“ (s. Tab.17) (n=129).

Tab. 17: Angaben zum Informationsgefühl (in %)

Kategorie I		Kategorie II		Kategorie III	
sehr gut	gut	weniger gut	Befriedigend	schlecht	sehr schlecht
4,7	12,4	17,8	21,7	16,3	27,1
17,1		39,5		43,4	

Quelle: eigene Erhebungen; n=129

Bei der Untersuchung des Informationsgefühls nach Altersgruppen, ergeben sich zum Teil starke Schwankungen zu den o.g. Werten. Die Altersangaben der Befragten wurden hierzu in folgende Gruppen zusammengefasst: „18 bis 25 Jahre“, „26 bis 45 Jahre“, „46 bis 60 Jahre“ und „über 60 Jahre“. Die älteren Bewohner („über 60 Jahre“) werden an dieser Stelle nicht untersucht, da die Anzahl dieser mit 9 Personen zu gering ist. Nach der Analyse der vorhandenen Daten - unter Beibehaltung der drei o.g. Kategorien - hat sich Folgendes herausgestellt: Die Gruppe der relativ jungen Bewohner (19 bis 25 Jahre) fühlt sich im Vergleich zu den Angaben aller Befragten

gut informiert. Es geben 16% dieser Altersgruppe ihr Informationsgefühl mit „sehr gut“ und „gut“ an und damit ähnlich viele wie bei allen Befragten, aber mit 32 % ist die jüngste erfasste Altersgruppe deutlich schwächer „schlecht“ und „sehr schlecht“ informiert“ als alle Betroffenen und im Vergleich zu den anderen Altersgruppen. Der größte Teil der Befragten befindet sich in der Altersgruppe der 26 bis 45jährigen (n=49). Diese fühlen sich weitaus weniger „sehr gut“ und „gut“ (ca. 8%) und mit 47% auch in höherem Maße „schlecht“ und „sehr schlecht“ informiert als der Durchschnitt aller Befragten. Die Gruppe der 46 bis 60jährigen fühlt sich am häufigsten „sehr gut“ und „gut“ informiert (ca. 26%) und hat mit etwa 46 % aber ein ebenso „mindestens schlechtes“ Informationsgefühl wie die 26 bis 45jährigen (s. Tab. 18) (n=122).

Tab. 18: Informationsgefühl nach Altersgruppen (in %)

Altersgruppen (in Jahre) ¹	Informationsgefühl					
	Kategorie I		Kategorie II		Kategorie III	
	sehr gut	Gut	weniger gut	befriedigend	schlecht	s. schlecht
18-25 ²	8,0	8,0	32,0	20,0	20,0	12,0
	16,0		52,0		32	
26-45 ³	2,0	6,1	18,4	26,5	14,3	32,7
	8,1		44,9		47	
46-60 ⁴	5,1	20,5	7,7	20,5	12,8	33,3
	25,6		28,2		46,1	
Befragte, gesamt ¹	4,7	12,4	17,8	21,7	16,3	27,1
	17,1		39,5		43,4	

¹n=122 ²n=25 ³n=49 ⁴n=39

Quelle: eigene Erhebungen

6.1.1 Informationsquellen

Alle Befragten geben zur Frage „Woher erhalten Sie Ihre Informationen?“ mehr als eine Informationsquelle an, durchschnittlich werden jeweils drei Quellen genannt, „Medien“ wird von etwa zwei Drittel der Bewohner als die am häufigsten genutzte Informationsquelle angegeben. Als zweitwichtigste Quelle dienen bei knapp der Hälfte der Bewohner „Gespräche mit anderen Mietern“. Fast die Hälfte erhält ihre Informationen von der „Wohnungsbaugesellschaft Marzahn“. Alle anderen Informationsquellen werden weniger genutzt. Als nächstwichtigste Quelle wird von gut einem

Viertel der Betroffenen „öffentliche Veranstaltungen“ genannt. Die Nennungen „Quartiersmanagement“ (ca. 16%) und „Bewohnerbeirat“ (ca. 13%) sind gering. Der Mieterschutz Marzahn Nord (9%) und Mietervereine (ca. 5%) dienen den Betroffenen nur selten als Informationsquellen. „Sonstiges“ wird nur einmal angegeben und daher in die Auswertung nicht mit einbezogen (s. Tab. 19) (n=134).

In den Antworten der Betroffenen spiegelt sich einerseits die erhöhte Medienpräsenz der Thematik „Stadtumbau Ost“ wieder, andererseits der Mangel an Informationen durch die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn (WBG). An deren Stelle treten andere Mieter bzw. Nachbarn als direkte Ansprechpartner.

In den folgenden Ausführungen sollen zwei Gruppen der Befragten näher untersucht werden: Erstens die „sehr gut“ und „gut“ informierten Bewohner, zweitens die Betroffenen, die angeben, dass sie sich selbst um Informationen bemühen. Dadurch soll einerseits untersucht werden, welche Informationsquellen für ein gutes Informationsgefühl der Bewohner von Bedeutung sind und andererseits nachgeprüft werden, ob eigenes Bemühen um Informationen das Informationsgefühl verbessert.

6.1.1.1 Die Informationsquellen der „sehr gut“ und „gut“ Informierten

Welche Informationsquellen geben die Bewohner an, die sich „sehr gut“ und „gut“ über ihre aktuelle Wohnsituation informiert fühlen. Bei dieser Gruppe (n=22) fallen deutliche Verschiebungen der Häufigkeiten gegenüber den Antworten aller Befragten auf. Die deutlichste Steigerung des Anteils liegt bei den Informationsquellen „Wohnungsbaugesellschaft Marzahn“ und „öffentliche Veranstaltungen“ vor. Durch die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn erhalten hier 64% ihre Informationen, eine Steigerung des Anteils um 16% gegenüber den Angaben aller Befragten. „Öffentliche Veranstaltungen“ wird von über 36% der „Informierten“ genannt (s. Tab.19). Erheblich gesunken ist der Anteil der „Medien“ (um 13%) und der von „andere Mieter“ (um 10%). „Informierte“ bemühen sich gezielt um Informationen, diese nutzen öffentliche Veranstaltungen, das Quartiersmanagement und auch den Bewohnerbeirat weitaus häufiger zu Informationszwecken, als die Gesamtheit der Befragten. Dies gilt auch für die unter 6.1.1.2 untersuchte Gruppe der „Aktiven“. Da jedoch die „Informierten“ - unabhängig vom eigenen Bemühen um Informationen – die WBG weitaus häufiger als Informationsquelle angeben, lässt sich daraus schließen, dass eine verbesserte Versorgung der Bewohner mit Informationen durch die Wohnungsbaugesellschaft, das Informationsgefühl der Betroffenen verbessern kann, wenn auch bei dieser Un-

tersuchung die Qualität der Informationen nicht bewertet wurde. Bei der Untersuchung der Altersstruktur dieser Gruppe ist besonders der gute Informationsstand der 46- 60jährigen auffällig – diese stellen fast 48% der „Informierten“, während der Anteil dieser Altersgruppe an allen Befragten circa 34% beträgt. Umgekehrt verhält es sich mit der Gruppe der 26- 45jährigen: Etwa 19% zählen sich zu den „Informierten“, aber 39% aller befragten Marzahner gehören dieser Altersgruppe an. Der Anteil der 18- 25jährigen entspricht mit 19% etwa dem aller Betroffenen (circa 20%).

Tab. 19: Angaben zu den Informationsquellen (Mehrfachnennungen – in %)

Quelle	Befragte ¹	„Informierte“ ²	„Aktive“ ³
Medien	67,2	54,5	66,7
Andere Mieter	50,7	40,9	55,1
WBG- Marzahn	47,8	63,6	43,5
Öffentl. Veranstaltung	26,1	36,4	33,4
Quartiersmanagement	15,7	22,7	21,7
Bewohnerbeirat	13,4	22,3	20,3
Mieterschutz	9,0	13,6	7,2
Mieterverein	5,2	4,5	4,3
Eigenes Bemühen	51,1	54,5	100,0

¹ alle Befragten (n=134)

² Befragte, die ihr Informationsgefühl mit „sehr gut“ und „gut“ angeben (n=22)

³ Befragte, die angeben, sich selbst um Informationen zu bemühen (n=69)

Quelle: Eigene Erhebungen

6.1.1.2 Die Informationsquellen der „Aktiven“

Die Hälfte der Bewohner gibt zur Frage „Woher erhalten Sie Ihre Informationen?“ an, dass sie sich selbst um eigene Informationen bemühen. Diese Gruppe wird im folgenden „Aktive“ genannt.

Beeinflusst das eigene Verhalten die Auswahl der Informationsquellen? Um diese Frage zu untersuchen, werden die Angaben von allen befragten Mietern mit denen der „Aktiven“ hinsichtlich ihrer Informationsquellen verglichen. Ähnlich wie bei der Gruppe der „sehr gut“ und „gut“ informierten, treten bei fast allen Kategorien größere Unterschiede auf. Wie auch bei der Gesamtheit aller Befragten werden „Medien“ als häufigste Informationsquelle der „Aktiven“ genannt (ca. 67%). Um 4% häufiger wer-

den „andere Mieter“ angegeben. Wie auch bei der Gruppe der „Informierten“ liegt der Anteil der durch öffentliche Veranstaltungen (ca. 33%), den Bewohnerbeirat (ca. 20%) und das Quartiersmanagement (ca. 22%) informierten „Aktiven“ um etwa 7% höher als bei der Gesamtheit. Die WBG wird jedoch um etwa 4% weniger zur Gesamtheit und sogar circa 20% weniger als bei der Gruppe der „Informierten“ genannt (s. Tab. 19). Auch konnte die Annahme nicht bestätigt werden, dass das eigene Bemühen um Informationen das Informationsgefühl erheblich verbessert: Etwa 19% der „Aktiven“ geben an, sich „sehr gut“ und „gut“ informiert zu fühlen, aber mit 43% sind genauso viele „schlecht“ und „sehr schlecht“ informiert wie in der Gesamtheit aller Befragten. Auch treten bei der Untersuchung der Altersstruktur kaum Unterschiede zur Gesamtheit aller Befragten auf: Die Gruppe der 26- 45jährigen und die der 46- 60jährigen sind mit etwa 39 und 36% vertreten, bei einem Anteil dieser an Gesamt von 39 und 34%. Einzig die 18- 25jährigen sind weniger (14%/ 20% an Gesamt) und die älter als 61jährigen in dieser Gruppe häufiger vertreten (12%/ 8%).

Wie schon unter 6.1.1.1 vermutet, kann nur eine offensive Informationskampagne durch die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn, z.B. durch öffentliche Veranstaltungen sowie in Zusammenarbeit mit Quartiersmanagement, Bewohnerbeirat und anderen Institutionen, das Informationsgefühl verbessern. Im folgenden Abschnitt soll die Information durch die WBG- Marzahn näher untersucht werden.

6.1.2 Information und Betreuung durch die WBG-Marzahn

Von der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn fühlen sich ca. 19% der Mieter „sehr gut“ und „gut“ betreut, 32% „eher gut“ und „befriedigend“ und etwa die Hälfte der Betroffenen (49,3%) „schlecht“ und „sehr schlecht“ betreut (n=134). Beim Vergleich der Angaben zu den sechs einzelnen Antwortmöglichkeiten von „sehr gut“ bis „sehr schlecht“, wird der beschriebene Trend noch deutlicher: Der geringste Teil der Befragten (5%) antwortet mit „sehr gut“ und die mit Abstand meisten Bewohner (29%) mit „sehr schlecht“. Die Betreuung durch die WBG wird von den betroffenen Marzahnern fast analog zu deren eigenem Informationsgefühl bewertet (vgl. 6.1).

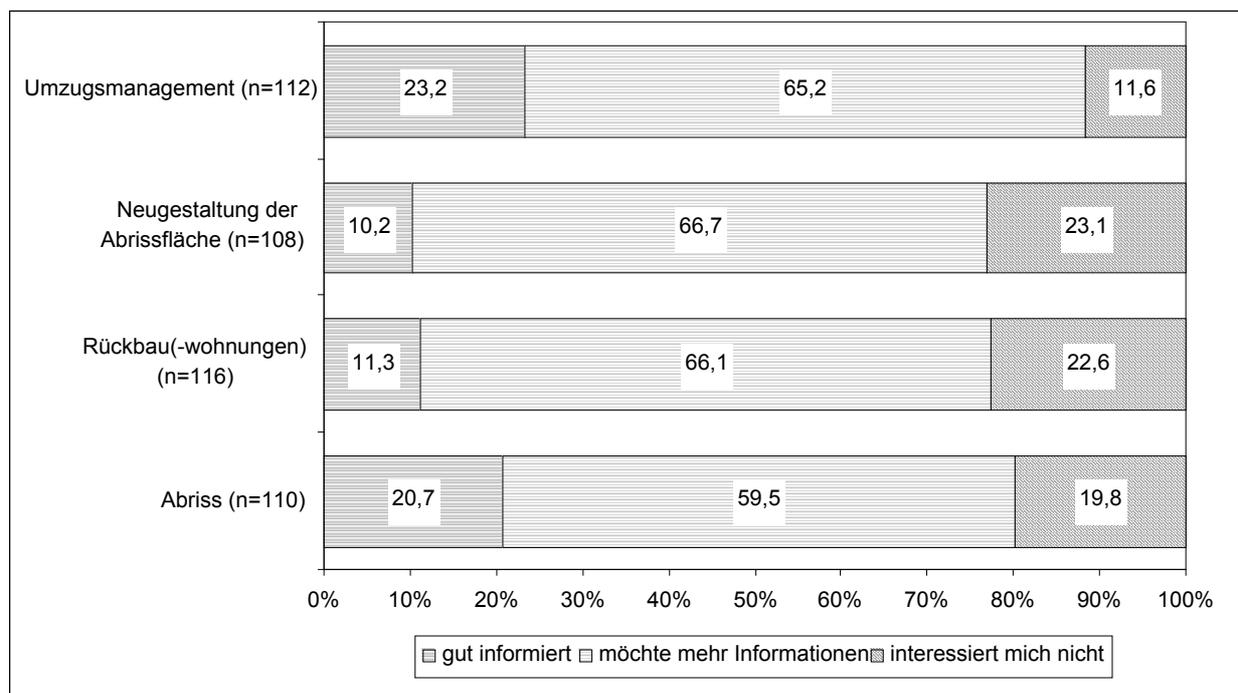
Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn als Ansprechpartner für die Betroffenen

Für Mieter ist der Vermieter – im Untersuchungsgebiet die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn - in Fragen zur eigenen Wohnung der wichtigste Ansprechpartner. Gerade

im für die betroffenen Mieter einschneidenden Prozess des Stadtumbaus sollte die Wohnungsbaugesellschaft die Betroffenen intensiv betreuen und informieren. Ob die WBG- Marzahn für die betroffenen Mieter die wichtigste Informationsquelle ist, soll durch die nachfolgende Untersuchung erforscht werden. Im Folgenden soll zuerst untersucht werden, ob die Mieter, die angeben durch die Wohnungsbaugesellschaft Informationen zu erhalten, im Vergleich zu allen Betroffenen ein besseres Informationsgefühl haben. Von den Mietern, die angeben, von der WBG- Marzahn Informationen zu erhalten (n=62), fühlen sich circa 23% „sehr gut“ und „gut“, fast 55% „eher gut“ und „befriedigend“ und etwa 23% „schlecht“ und „sehr schlecht“ informiert. In der ersten Kategorie (sehr gut/ gut) ist der Anteil um 5%, in der zweiten Kategorie (eher gut/ befriedigend) um 15% größer. Im Vergleich zur gesamten Stichprobe wird ein deutlich besseres Informationsgefühl dieser Gruppe ersichtlich. Aber fühlen sich die Befragten, die Informationen von der WBG erhalten, auch von dieser besser betreut? Die Befragten machten dazu folgende Angaben: Etwa 30% fühlen sich „sehr gut“ und „gut“, annähernd 43% „eher gut“ und „befriedigend“ und 27% „schlecht“ und „sehr schlecht“ betreut. Bewohner, die Informationen durch die WBG erhalten, bewerten die Betreuung durch die Wohnungsbaugesellschaft durchschnittlich besser als die Gesamtheit der Befragten - somit bekräftigt diese Untersuchung die Annahme aus 6.1.1.2, dass sich das Informationsgefühl der Bewohner im Zusammenhang mit Informationen und Betreuung durch die WBG- Marzahn verbessert.

6.1.3 Informationsstand zu den Themen Abriss, Rückbau(-wohnungen), Neugestaltung der Abrissfläche und Umzugsmanagement

Abb. 11: Informationsstand zu ausgewählten Themen (Mehrfachnennungen)



in %)

Quelle: Eigene Erhebungen

Nicht alle Mieter haben alle Antwortmöglichkeiten der mehrteiligen Frage zum Informationsstand beantwortet. Der Anteil der Antworten liegt bei den einzelnen Kategorien zwischen 79% (n=108) und 85% (n=116) der Gesamtstichprobe (n=137). Die einzelnen Antworthäufigkeiten betragen für den „Abriss“ 85%, für die „Rückbauwohnungen“ 84%, für das „Umzugsmanagement“ 82% und für die „Neugestaltung der Abrissfläche“ 79%.

Wenige Mieter fühlen sich gut informiert. Am besten ist der Informationsstand zu den Themen „Umzugsmanagement“ (23% / n=112) und „Abriss“ (21% / n=116). Bei den Themen „Rückbau(-wohnungen)“ (n=116) und „Neugestaltung der Abrissfläche“ (n=108) liegt die Quote des guten Informationsgefühls bei je ca. 10%. Zu allen Themen möchten etwa zwei Drittel der Betroffenen mehr Informationen. Das größte Inte-

resse („gut informiert“ und „möchte mehr Informationen“) haben die Befragten am Thema „Umzugsmanagement“ (88%), das geringste an der „Neugestaltung der Abrissfläche“ und „Rückbau(-wohnungen)“ (77%). Insgesamt sehr aussagekräftige Werte, die auf ein sehr großes Informationsdefizit der vom Stadtumbau betroffenen Bewohner schließen lässt.

Welche Themen sind für ein gutes Informationsgefühl wichtig?

Um die Aussage treffen zu können, welche Themen für die Betroffenen für ein positives Informationsgefühl am wichtigsten sind, wird die Einschätzung der Gruppe der „sehr gut“ und „gut“ informierten Bewohner („Informierte“) mit den Antworten der gesamten Stichprobe verglichen.

Gut 60% der „Informierten“ geben an, gut über den Abriss informiert zu sein. Zum Thema „Umzugsmanagement“ sind es genau die Hälfte der Gruppe. Der Anteil bei „Rückbau(-wohnungen)“ beträgt 38%, bei der „Neugestaltung der Abrissfläche“ 20%. Damit wird deutlich, dass ein „sehr gutes“ und „gutes“ Informationsgefühl sehr stark vom Informationsstand zu den Themen „Abriss“ und „Umzugsmanagement“ abhängt und spiegelt auch wieder, wo die Interessen der „Informierten“ liegen und über welche Themen besonders intensiv informiert werden sollte.

6.1.4 Verhältnis zwischen dem Informationsgefühl und der Verbundenheit

Die Verbundenheit dient als Indikator für die lokale Bindung der Bewohner. An dieser Stelle soll der Annahme nachgegangen werden, ob Betroffene mit einer starken Verbundenheit zu Marzahn Nord ein positiveres Informationsgefühl haben. Als Indikatoren für die Verbundenheit sollen die lange Wohndauer in der aktuellen Wohnung (≥ 13 Jahre) sowie in Marzahn Nord (≥ 13 Jahre), der gute Kontakt in der Nachbarschaft, den Wunsch bei Auszug in Marzahn Nord bleiben zu wollen und die positiven Gefühle für das Wohngebiet dienen. Um eine ausreichend große Teilstichprobe zu erhalten, wird mit den drei Kategorien des Informationsgefühls gearbeitet (s. 6.1).

Tab. 20: Informationsgefühl nach Verbundenheit (in %)

	Kategorie I ¹	Kategorie II ²	Kategorie III ³
Wohndauer in Wohnung (\geq 13 Jahre) ⁴	29,6	25,9	44,4
Wohndauer in Marzahn Nord (\geq 13 Jahre) ⁵	19,2	32,9	47,9
Wenn Umzug, dann innerhalb Marzahns ⁶	16,1	35,7	48,2
Positive Gefühle für das Wohngebiet ⁷	20,0	36,5	43,5
Guter Kontakt in der Nachbarschaft ⁸	25,0	33,3	41,7
Gesamte Stichprobe ⁹	17,1	39,5	43,3

¹ Angaben zu „sehr gut“ und „gut“ ² Angaben zu „weniger gut“ und „befriedigend“ ³ Angaben zu „schlecht“ und „sehr schlecht“

⁴n=27 ⁵n=73 ⁶n=56 ⁷n=85 ⁸n=72 ⁹n=134

Quelle: Eigene Erhebungen

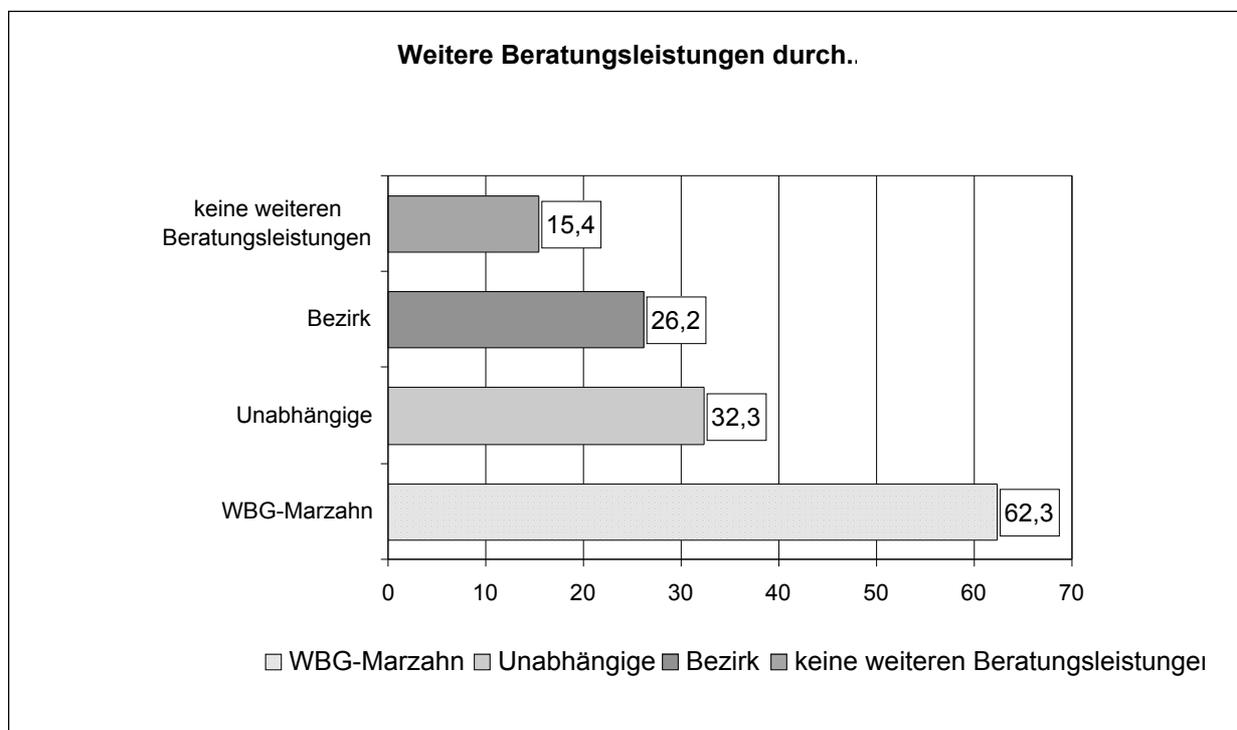
Beim Vergleich des Informationsgefühls der einzelnen Gruppen mit der gesamten Stichprobe fallen zwei Gruppen mit deutlichen Abweichungen zur Kategorie I auf: Die Bewohner mit langer Wohndauer in der eigenen Wohnung (\geq 13 Jahre) und die mit guten Kontakt in der Nachbarschaft.

Knapp 30% der Betroffenen mit der längsten Wohndauer geben an, „sehr gut“ und „gut“ informiert zu sein, das sind 13% über dem Anteil der Gesamtstichprobe. Der Wert des Informationsgefühls in der Kategorie III liegt für diese Gruppe leicht über dem Durchschnittswert. Der Wert für die Bewohner mit guten Kontakt in der Nachbarschaft liegt in der Kategorie I bei 25% und damit um 8 Prozent über dem Durchschnittswert. Nur bei dieser Gruppe ist der Anteil des negativen Informationsgefühls gegenüber der Gesamtstichprobe geringer. Alle anderen Angaben bewegen sich im Rahmen der gesamten Stichprobe, daher wird bei dem Vergleich der Angaben der verschiedenen Gruppen über ihr jeweiliges Informationsgefühl deutlich, dass keine eindeutige Aussage zu treffen ist. Die Annahme, das mit größerer Verbundenheit der Bewohner das Informationsgefühl positiver ist, kann aufgrund dieser Daten nicht bestätigt werden.

6.2 Beratungswünsche

Circa 84% der Bewohner wünschen sich weitere Beratungsleistungen. Die meisten Bewohner, ca. 62%, wünschen sich Beratungsleistungen durch die WBG- Marzahn. „Unabhängige Beratungen“ werden von 32% und „Beratungen durch den Bezirk“ von 26% der Befragten gewünscht. Etwa 15% der Befragten sind entweder sehr gut informiert oder soweit resigniert, so dass sie keine weiteren Beratungsleistungen wünschen (s. Abb.12) (n=130).

Abb. 12: Gewünschte Beratungsleistungen (Mehrfachnennungen in %)



Quelle: Eigene Erhebungen; n=130

6.2.1 Beratungsstellen

Aus dem hohen Anteil an Nennungen zu „Beratungen durch die WBG- Marzahn“ (62%) lässt sich ableiten, dass die WBG- Marzahn von den Betroffenen als wichtigste Beratungseinrichtung gewünscht wird. Aber wollen die Betroffenen neben der WBG eine weitere Einrichtung als Ansprechpartner? Wenn ja, welche Einrichtung?

Circa 85 % der Bewohner wünschen sich Beratungsleistungen bei den verschiedenen Einrichtungen. In Tabelle 21 werden die Beratungswünsche dargestellt: Aus den aufgeschlüsselten Angaben wird deutlich, wie oft sich die Befragten genau eine, zwei oder drei Beratungsstellen wünschen und in welcher Kombination. Circa ein Drittel der Befragten geben ausschließlich die Wohnungsbaugesellschaft als gewünschte Beratungsstelle an. Die Hälfte der Betroffenen wünschen sich neben der WBG mindestens eine andere Beratungsstelle. Daher sollte es neben der WBG- Marzahn eine zweite Beratungsstelle geben. Welche zweite Beratungsstelle wünschen sich die Betroffenen?

„Unabhängige Beratungen“ wünschen sich insgesamt 32% der Betroffenen, eine Beratung durch den Bezirk insgesamt 26%. Gibt es noch weitere Anhaltspunkte für die Bedeutung der Unabhängigen als zweitwichtigste Beratungsstelle?

Die Beratung ausschließlich durch Unabhängige wird von 14% gewünscht. 15% wollen durch die beiden Einrichtungen, WBG- Marzahn und Bezirk, beraten werden und 10% durch die WBG- Marzahn und Unabhängige (s. Tab. 21). Empfehlenswert ist daher eine Beratung durch die WBG und den Bezirk und als Ergänzung dazu Unabhängige Beratungsstellen.

Tab. 21: Aufgeschlüsselte Beratungswünsche (Mehrfachnennungen in %)

WBG	33
WBG/Bezirk/Unabhängige	5
WBG/Bezirk	15
WBG/Unabhängige	10
Unabhängige/Bezirk	4
Unabhängige	14
Bezirk	3
Insgesamt	85*
Keine weitere Beratung	15

* Abweichung aufgrund der Rundungen

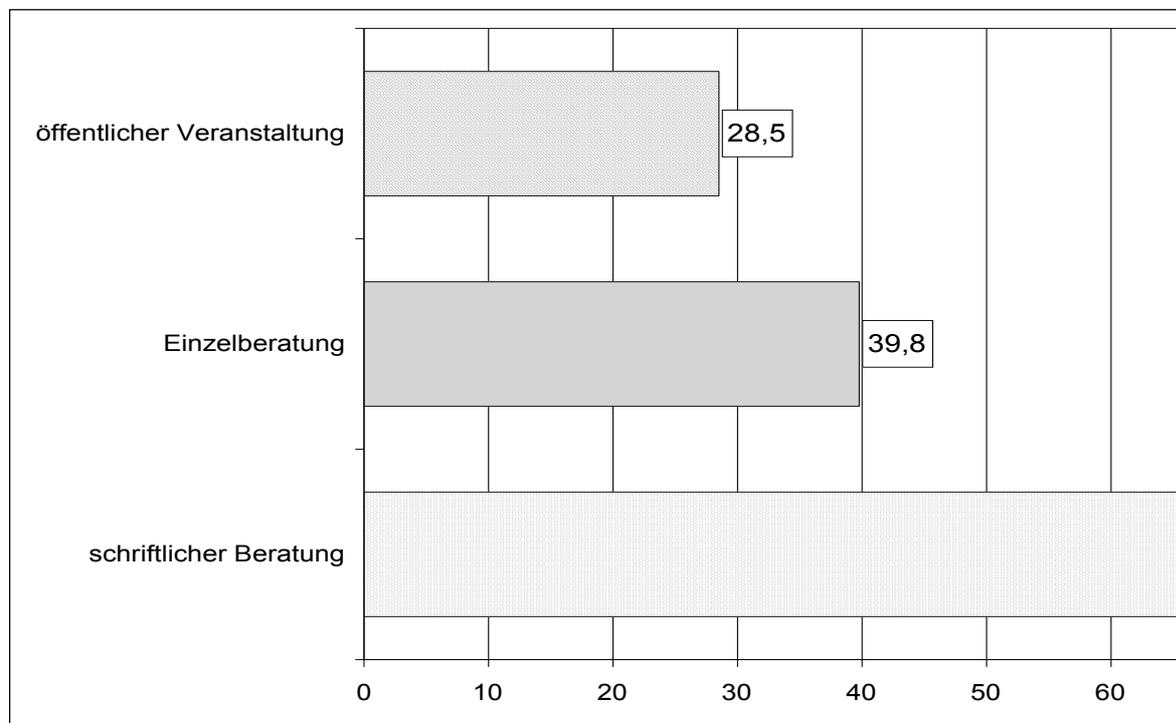
Quelle: eigene Erhebungen; n=124

6.2.2 Form der Beratungsleistungen

Die Frage nach der Form der Beratungsleistungen wird von ca. 91% der Befragten beantwortet. Fast drei Viertel der Befragten wünschen sich schriftliche Beratungsleistungen, 40% wollen eine Einzelberatung und 28% durch öffentliche Veranstaltungen beraten werden. Der Wunsch nach etwas nachweisbarem „auf dem Papier“ ist somit am ausgeprägtesten (Abb. 13) (n=123).

Abb. 13: Gewünschte Form der Beratungsleistungen (in %)

Quelle: Eigene Erhebungen; n=123



6.3 Mitbestimmungswünsche

Mitbestimmungswünsche werden von rund zwei Drittel der Befragten angegeben. Dabei wollen 40% der Betroffenen die Mitbestimmungsmöglichkeit für genau ein Thema. Die anderen 36 % wünschen sich dies für mindestens zwei Themen. Die beiden vorgegebenen Antwortmöglichkeiten „Neugestaltung der Abrissfläche“ und „Rückbau“ (n=128) wurden jeweils von circa der Hälfte der Betroffenen als Wunsch angegeben. Dabei wurde „Rückbau“ mit 56% etwas häufiger gewählt als die „Neugestaltung der Abrissfläche“ (rund 51%).

Die offene Kategorie „Sonstiges“ wurde von 9% der Befragten genutzt. Die Bewohner gaben ein und oder zwei Themen an, „Umzugsmanagement“ und/ oder „Wohnungsgestaltung“. An dieser Stelle muss auf ein Defizit bei der Erstellung der Frage nach den Mitbestimmungsthemen hingewiesen werden, da wichtige Themen nicht als vorgegebene Antwortmöglichkeiten aufgenommen wurden. Dies gilt für die o.g. Themen „Wohnungsgestaltung der verbleibenden Wohnungen“ sowie das „Umzugsmanagement“. Aufgrund des beschriebenen Mangels lässt sich keine klare Aussage darüber treffen, welche Themen – mit Ausnahme der vorgegebenen Antwortmöglichkeiten - für die Betroffenen für eine Mitbestimmung am wichtigsten sind. Auch erscheint es etwas sarkastisch, von Kündigung und Auszug bedrohte Bewohner, die durch den Stadtumbau in Marzahn Nord ihre Wohnungen verlassen müssen, nach der „Neugestaltung der Abrissfläche“ zu fragen.

6.4 Vergleich mit anderen Studien

Es gibt bisher nur sehr wenige Studien die sich mit der Bewohnersicht zur Rückbauproblematik beschäftigen. Die zwei hier bekannten Studien zu dem Thema sind zum einen die umfassende Brandenburger Studie „Öffentlichkeitsarbeit und Bewohnerbeteiligung im Stadtumbau“ (MSWV 2003). Diese untersucht die Einstellung und Akzeptanz der Bewohner zum Stadtumbau, den Informationsbedarf der Bewohner sowie die Meinung zu unterschiedlichen Informationspolitiken von Stadt und/oder Vermieter. Sie beruht auf der Befragung in „15 Gebieten mit hohen bis sehr hohen Leerständen in acht Brandenburger Städten“.

Zum anderen ist es die Studie, die im Rahmen der Projektbegleitung „Soziale Stadt“ in Leinefelde (DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK 2002) entstanden ist und sich u.a. mit dem Thema „Aktivierung und Beteiligung der Quartiersbevölkerung“ im Rahmen des Stadtumbaus beschäftigt.

Aufgrund unterschiedlicher Fragestellungen in den einzelnen Studien ergibt sich eine nur sehr begrenzte Vergleichbarkeit der Untersuchungsergebnisse.

„Öffentlichkeitsarbeit und Bewohnerbeteiligung im Stadtumbau“

Die für diesen Vergleich wichtigen Ergebnisse befinden sich in dem Kapitel 6.1.3. „Informationsbedarf bei den Bewohnern“ (vgl. MSWV 2003: 16ff).

Die Hälfte der Befragten wissen in dieser Studie über „geplante Stadtumbau- bzw. Abrissmaßnahmen“ bescheid. Die Marzahner Betroffenen fühlen sich viel seltener gut über den Abriss informiert (ein Fünftel). Selbst die Frage nach dem allgemeinen Informationsgefühl beantworten nur ein Drittel mit „weniger gut“ bis „sehr gut“. Dieses im Vergleich sehr schlechte Informationsgefühl der Marzahner ist zum einen Zeugnis der fehlenden Information der betroffenen Bewohner durch die WBG- Marzahn, zum anderen die eigene Planungsunsicherheit der WBG hinsichtlich der Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen.

Als wichtigste Informationsquellen nennen die Bewohner in der Brandenburger Studie zu je einem Drittel die Nachbarn, die Medien und die Vermieter. Bei der eigenen Erhebung sind die am häufigsten erwähnten Quellen zu zwei Drittel die Medien, zur Hälfte die Nachbarn und knapp zur Hälfte der Vermieter (WBG- Marzahn), aber mit höherem Anteil und einer Differenzierung. Da die Brandenburger Befragten durchschnittlich nur etwa eine Informationsquelle angeben (und dementsprechend auf die verschiedenen Angaben verteilen), die Marzahner hingegen durchschnittlich gut zwei Quellen wählen, kann die Höhe der Werte hier nicht verglichen werden sondern nur die Reihenfolge. Bei den Brandenburgern haben diese drei Informationsquellen die gleiche quantitative Bedeutung, bei den Marzahnern stechen die Medien als besonders wichtige Informationsquelle heraus. In der Brandenburger Untersuchung wird festgestellt, dass das Informationsgefühl in den Gebieten besonders hoch ist, wo Vermieter und die Stadt gemeinsam informieren (86%). Der Durchschnittswert aller Befragten liegt bei nur 40%. In dieser Arbeit wird ebenfalls betont, dass sich eine aktive Informationspolitik (am besten durch die Stadt und den Vermieter) positiv auf die Bewohner auswirkt. Die Verunsicherung nimmt ab, die Planungssicherheit zu und es wirkt stabilisierend auf das Rückbauggebiet. Zu diesen beiden letztgenannten Ergebnissen kann in der Marzahner Studie keine Aussage gemacht werden.

Bei der Form der zukünftigen Informations- bzw. Beratungsleistungen lässt sich eine deutliche Übereinstimmung im ausdrücklichen Wunsch der großen Mehrheit der Betroffenen nach schriftlicher Information/Beratung feststellen. Die Hälfte der Brandenburger wünscht sich ergänzend dazu Informationsveranstaltungen. Die Betroffenen in Marzahn Nord wollen eher eine Einzelberatung (40%).

Im Vergleich zur Brandenburger Studie wird der schlechte Informationsstand der Marzahner besonders deutlich. Bei den Informationsquellen ergeben sich eher die

Gemeinsamkeiten, dass die wichtigsten Informationsquellen die Medien, der Vermieter und die Nachbarn sind.

Soziale Stadt Leinefelde – Südstadt, Programmbegleitung vor Ort

In dieser Studie wird nicht konkret auf die Bewohnerinformation eingegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeitsarbeit ein wesentlicher Bestandteil der Prozessgestaltung in Leinefelde ist. Die häufige Präsenz in den Medien mit positiven Berichten, führt dort zu einer ... *„spürbaren Innenwirkung und fördert bei den [...] Bewohnern [...] die Identifikation mit ihrem Stadtteil“*. An diesem Beispiel wird deutlich, wie wichtig eine offene und kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit ist und von den Bewohnern auch „belohnt“ wird.

6.5 Zusammenfassung

Betrachtet man abschließend das Informationsgefühl der Bewohner, deren Informationsquellen und Beratungswünsche, lässt sich vor allem eine Schlussfolgerung ziehen: Die betroffenen Bewohner fühlen sich kaum informiert und möchten zu allen wichtigen Themen mehr Informationen. Das sehr schlechte Informationsgefühl wird im Vergleich zu den „Brandenburger Werten“ (vgl. 6. 4.) noch deutlicher.

Die Bewohner, die Informationen von der WBG- Marzahn erhalten, fühlen sich deutlich besser informiert. Das bedeutet, die WBG- Marzahn ist im besonderen Maße für die Qualität des Informationsgefühls der Bewohner verantwortlich und sollte die Betroffenen - vor allem in schriftlicher Form - besser informieren.

Auch bei der direkten Frage nach der Beratungsstelle wird die WBG als wichtigster Ansprechpartner für die betroffenen Bewohner genannt. Als ergänzendes Angebot sollte eine unabhängige Beratung eingerichtet werden. Grundlegende Informationen zum Abriss und Umzugsmanagement spielen hierbei die größte Rolle.

BearbeiterInnen:

Lars Brauer

Ben Köthnig

Ralf Schulz

Markus Bartsch

7 Fazit

Das Projekt zum Thema „Stadtumbau in Marzahn Nord“, verfolgte das Ziel, zu ermitteln, inwiefern der vorgesehene Stadtumbau in dem Gebiet die Akzeptanz der betroffenen Bewohner findet. Außerdem sollte festgestellt werden, welche Betreuungserwartungen die Bewohner für den für sie notwendigen Wohnungsumzug haben, um daraus Empfehlungen zum Umgang mit betroffenen Bewohnern abzuleiten.

Die Rahmenbedingungen der Informationen für die Bewohner der Häuser in Marzahn Nord, die Bestandteil des Stadtumbauprojektes sind, waren schlecht. Als Beobachter des Prozesses kommt man zu der Feststellung, dass sie sowohl von der Form und vom Zeitpunkt als auch von der Dauer bis zum Auszug aus den Wohnungen insgesamt nicht annähernd optimal waren. Aus diesem Grund ist es für alle in den Rückbauprozess einbezogenen Akteure wichtig zu wissen, welche Erwartungen die betroffenen Bewohner haben. Damit bei anderen Stadtumbauprojekten entsprechend die Erwartungen und Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigt werden können.

Mit Hilfe einer quantitativen Befragung der direkt betroffenen Bewohner wurde versucht, die oben genannten Fragestellungen zu beantworten. Die Befragung wurde im Zeitraum vom 24.6.03 bis 1.7.03 in den Wohngebäuden durchgeführt, die Bestandteil des Stadtumbauprojektes in Marzahn Nord sind. Zu diesem Zeitpunkt waren von den insgesamt 1840 Wohnungen nach Angaben der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn (Stand: 11.6.03) noch 424 Wohnungen vermietet. An der Befragung waren 137 Haushalte beteiligt, das entspricht, bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt noch vermieteten Wohnungen, einer Quote von 32,2%.

Die sozioökonomische Struktur der befragten Bewohner weist einige Auffälligkeiten auf. Überproportional zum Bezirksdurchschnitt und zum Berlinerdurchschnitt sind der Anteil der Arbeitslosen und der Anteil der Haushalte mit einem niedrigen durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen. Ein Erklärungsansatz für diese miteinander korrelierenden Sachverhalte ist die Annahme, dass einkommensstarke Haushalte in diesem Stadtumbauprozess eine höhere Wohnungsmobilität besitzen als Haushalte mit einem niedrigen durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Die Haushalte mit mittleren und höheren Haushaltsnettoeinkommen besitzen auf dem relativ entspannten Berliner Wohnungsmarkt bessere Möglichkeiten aus dem Wohnungsangebot zu wählen als Haushalte mit einem geringen Haushaltsnettoeinkommen. Ebenfalls überproportional zum Bezirksdurchschnitt ist der Anteil der Haushalte

mit Kindern, obwohl der Anteil größerer Wohnungen unterproportional ist. Vermutlich versuchen die Eltern, die gewohnten Bedingungen für die Kinder (Kita, Schule) möglichst bis zum Schuljahresende bzw. Sommer zu erhalten, um die Belastungen für die Kinder, die mit einem Umzug verbunden sind, gering zu halten.

Die befragten Bewohner besitzen eine enge Verbundenheit zu ihrem Wohngebiet, diese korreliert mit der Wohndauer, da fast 56% vor 1990 in das Gebiet gezogen sind und somit mehr als zehn Jahre im Wohngebiet leben. Besonders geschätzt wird von allen Befragten die Verkehrsanbindung, die Umgebung insbesondere die Grünanlagen und die Einkaufsmöglichkeiten. Die starke Bindung steht dem Auszugswang aus der Wohnung entgegen. Um so wichtiger sind Informationen, Transparenz und Bereitschaft, mit den Bewohner zusammen zu arbeiten, um diese Bindung nicht zu zerstören und sie in Marzahn Nord zu halten und diese Bindung für das Gebiet wirksam werden zu lassen.

Die Akzeptanz der Bewohner gegenüber dem Stadtumbau im Quartier Marzahn Nord ist zwiespältig ausgeprägt. Auf der einen Seite hat ein großer Teil der Betroffenen den Leerstand als Problem erkannt und sieht in den Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen eine Chance zur Aufwertung von Stadtquartieren. Auf der anderen Seite stehen viele Bewohner dem eher ablehnend gegenüber. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass sich fast ein Drittel der Bewohner noch keine Meinung zum Stadtumbau gebildet hat. Dies gilt es aufzugreifen und durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit den Bewohnern zu erklären, welche Probleme bestehen, welches die Ursachen der Erscheinungen sind und welche Möglichkeiten dem Wohnungsunternehmen gegeben sind, diese Problem zu lösen.

Durch eine gute und rechtzeitige Information der Bewohner kann das Verständnis der Bewohner über geplante Umbaumaßnahmen erhöht werden. Ein hohes Potential für das Verständnis der Umbaumaßnahmen bietet die starke Bindung der betroffenen Bewohner an ihr Quartier. Sehr aussagekräftig ist die Tatsache, dass rund 69% aller Befragten angaben, dass ihr bevorzugtes Umzugsziel Marzahn ist und etwa die Hälfte von diesen in Marzahn Nord eine Wohnung wünschen. Diese Gruppe von Personen, die „sicheren Rückkehrer“, besitzen eine starke Bindung an das Quartier. Für sie spielt die bezahlbare Miete der Wohnung eine entscheidende Rolle, neben den von ihnen eingeschätzten Vorzügen des Wohngebietes. Die Signale der Bewohner sind deutlich: Sie zeigen Bereitschaft am Stadtumbauprozess teilzunehmen und sie besitzen das Potential, zum Gelingen des Stadtumbaus beizutragen. Entschei-

dend ist ein Kommunikationskonzept, das diese Tatsache beachtet und die Bewohner als Akteure behandelt. Das schließt den Umstand mit ein, die Erwartungen und Bedürfnisse der Bewohner hinsichtlich der Kommunikation und Information zu ihrer aktuellen Wohnsituation und den geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Befragung belegt deutlich, dass sich der größte Teil der Befragten nicht ausreichend über das Stadtumbauprojekt in Marzahn Nord informiert fühlt und mehr Informationen zu allen Themen, die mit dem Stadtumbau verbunden sind, wünscht. Insbesondere von ihrem Vermieter, dem Wohnungsunternehmen als Dienstleister für die Mieter, erwarten die Bewohner umfangreiche Informationen, die ihnen in mündlicher und schriftlicher Form gegeben werden sollen. Bevorzugt wird eine Beratung in schriftlicher Form, da somit eine größtmögliche Sicherheit in Bezug auf zugesagte Leistungen und Informationen gegeben ist. Als ergänzendes Angebot sollte eine unabhängige Beratung (z.B. Bürgerbüro) eingerichtet werden, die grundlegende Informationen zum Abriss und zum Umzugsmanagement ermöglicht. Vermutlich ist der Prozess des Findens einer neuen Wohnung für die einkommensschwächeren Haushalte besonders schwierig. Aus diesem Grund sollte diese Personengruppe intensiv bei den Stadtumbaumaßnahmen betreut werden.

Die Untersuchung belegt, dass einerseits beim Handeln aller Akteure Erfahrungen im Umgang mit Wohnungsleerstand fehlen und andererseits der Prozess des Stadtumbaus nur dann effektiv gestaltet werden kann, wenn die Betroffenen in diesen Prozess einbezogen werden. Rechtzeitige und kontinuierliche umfassende Informationen während des gesamten Prozesses ist die Grundlage für ein kreatives Mitwirken der Beteiligten.

BearbeiterInnen:

Eike Neumann

Kirstin Ramthun

Ralf Schulz

Literatur

Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen (Hg.), (2001): *Läuft die Platte leer? Möglichkeiten und Grenzen von Strategien zur Leerstandsbekämpfung in Großsiedlungen*, Berlin.

Cremer, Cornelia (2002): *Stadtumbau im Quartier Marzahn Nord. Positionspapier des Quartiersmanagements Marzahn NordWest. Urban Plan GmbH und Quartiersmanagement Marzahn NordWest*, Berlin.

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (Hg.) 2002: *Soziale Stadt Leinefelde – Südstadt, Programmbegleitung vor Ort, Endbericht*, in: (Internet)www.sozialestadt.de/gebiete/dokumente/DF6777.pdf (13.10.03).

Institut für Stadtforschung und Strukturplanung (IfS) GmbH (Hg.) 1999: *Mieterbarometer Marzahn. Befragung der Mieter der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn*, Berlin.

MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (MSWV) (Hg.) 2002: *Öffentlichkeitsarbeit und Bewohnerbeteiligung im Stadtumbau*, Potsdam.

Schulz, Marlies (Hg.) 2002: *Wohnen in Marzahn Nord-West. Stärken und Potenziale eines Wohngebietes. Arbeitsberichte Geographisches Institut*, Humboldt-Universität zu Berlin, Heft 65, Berlin.

http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/189.php

Anlage 1:

Auflistung der betroffenen Häuser

Eichhorster Straße: 2,4,6,8,10,12, 44,46,48,50,52,54,56,58,60

Havemannstraße: 5,7,9,11,13,15,14,16,18,20,22

Rosenbecker Straße: 1,3,4,5,6,8,10,14,16,18,20,22

Wörlitzer Straße: 1,3,5,39,41

Niemegker Straße: 17,19,21,23

Anlage 2: Fragebogen

I. Verbundenheit mit Marzahn-Nord

01. Seit welchem Jahr wohnen Sie in Marzahn-Nord?

02. Sind Sie innerhalb von Marzahn-Nord schon einmal umgezogen?

ja nein

03. Seit welchem Jahr wohnen Sie in Ihrer derzeitigen Wohnung?

04. Haben Sie derzeit guten Kontakt in Ihrer Nachbarschaft?

ja nein

05. Wie bewerten Sie folgende Eigenschaften Ihrer Wohnung?

			
Größe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundriss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plattenbauweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Komfort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Miethöhe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

06. Wo verbringen Sie überwiegend Ihre Freizeit?

Eigene Wohnung Marzahn-Nord Woanders

07. Engagieren Sie sich in Ihrem Wohngebiet?

ja, und zwar _____ nein

08. Wie bewerten Sie folgende Angebote in Marzahn-Nord?

			
Wohnungsangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grünanlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrsanbindung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderspielplätze / Kinderbetreuung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jugendtreffs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seniorentreffs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gastronomie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

09. Mit welchen Gefühlen fahren Sie in Ihr Wohngebiet?

Ich lebe gern hier Gleichgültigkeit Ich lebe ungern hier

10. Was empfinden Sie, wenn Sie Abwertendes in den Medien über Marzahn hören?

Das ärgert mich Das ist mir egal Ich stimme zu

11. Was verbindet Sie mit Ihrem Wohngebiet? (Mehrfachnennungen möglich)

- Ich bin Erstbewohner der Wohnung.
- Die Nachbarschaftsbeziehungen.

- Freundschaften im Wohngebiet.
- Hilfe beim Aufbau des Wohngebietes.
- Die Umgebung.
- Ich bin hier aufgewachsen.
- Sonstiges: _____ Nichts.

II. Meinung zum Wohnungsleerstand und -abriss

12. Was denken Sie, warum es Wohnungsleerstände in Marzahn gibt?

(Mehrfachnennungen möglich)

- Wegen der Fortzüge vieler Menschen in andere Bundesländer.
- Wegen der Umzüge vieler Menschen ins Eigenheim bzw. ins Grüne.
- Woanders in der Stadt gibt es attraktivere Wohnungen.
- Es gibt insgesamt zu viele Wohnungen in der Stadt.
- Das Wohnumfeld hat sich sehr verschlechtert.
- Sonstiges: _____

13. Wie beurteilen Sie leer stehende Wohnungen in Ihrem Haus?

	trifft zu	trifft nicht zu	weiß nicht
Sie kosten den anderen Mietern Geld.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich habe das Gefühl, in einer Wohngegend zu wohnen, die viele nicht mögen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sie sind deprimierend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Es kommt zu Sachbeschädigung und Vandalismus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich fühle mich unsicherer im Haus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich habe selbst eine unsichere Wohnperspektive.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

14. Wie beurteilen Sie den Abriss oder Rückbau von Wohnungen?

	trifft zu	trifft nicht zu	weiß nicht
Leer stehende Wohnungen sind kein dauerhaftes Problem, sie werden irgendwann wieder vermietet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Abriss oder Rückbau ist eine Vernichtung von kommunalem Vermögen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Abriss oder Rückbau ist unangenehm, aber notwendig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Abriss führt zur Vertreibung der Bewohner.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Abriss oder Rückbau ist eine Chance zur Aufwertung von Gebieten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Abriss ist ein Zeichen für den Niedergang der Wohngegend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. In Ihrem Wohngebiet ist großflächiger Abriss und Rückbau geplant. Viele Ihrer Nachbarn sind bereits in den letzten Monaten ausgezogen. Was hat Sie bisher von einem Auszug abgehalten?

- Inzwischen ist ein Umzug geplant.
- Ich möchte den endgültigen Beschluss der Stadt abwarten.
- Ich hab noch keine andere geeignete Wohnung gefunden.
- Ich warte auf ein besseres Angebot.
- Ich hab mich noch nicht darum gekümmert.

- Ich möchte nur ausziehen, wenn ich wirklich muss.
- Sonstiges: _____

16. Wohin wollen / würden Sie umziehen?

- Marzahn-Nord
- übriges Marzahn
- übriges Berlin
- woanders

17. Vorausgesetzt, Teile des Wohnungsbestandes (inklusive Ihrer Wohnung) werden zurückgebaut und modernisiert. Während der Umbaumaßnahmen stellt man Ihnen in einem anderen Stadtviertel eine Ausweichwohnung zur Verfügung. Unter welchen Umständen könnten Sie sich nach der Modernisierung eine Rückkehr nach Marzahn-Nord vorstellen?

(Mehrfachnennungen möglich)

- Ich will auf jeden Fall zurück. Ich wohne gerne hier.
- Ich würde bei bezahlbarer Miete in eine modernisierte Wohnung ziehen.
- Wenn auch Nachbarn zurückkommen.
- Ich würde nicht mehr zurückkehren.
- Sonstiges: _____

18. Was wünschen Sie sich für ein modernisiertes Marzahn-Nord, in dem Sie leben möchten?

III. Einschätzung des eigenen Informationsstandes

19. Wie fühlen Sie sich hinsichtlich Ihrer momentanen Wohnsituation informiert?

(Bitte bewerten sie auf einer Skala von sehr gut bis sehr schlecht)

sehr gut sehr schlecht

20. Woher erhalten Sie Ihre Informationen?

(Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ich bemühe mich selbst um Informationen | <input type="checkbox"/> Medien (Zeitung, TV etc.) |
| <input type="checkbox"/> Wohnungsbaugesellschaft Marzahn | <input type="checkbox"/> Bewohnerbeirat |
| <input type="checkbox"/> Gespräche mit anderen Mietern | <input type="checkbox"/> Mieterschutz Marzahn-Nord |
| <input type="checkbox"/> Quartiermanagement Marzahn-NordWest | <input type="checkbox"/> Mieterverein |
| <input type="checkbox"/> Öffentliche Veranstaltungen | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |

21. Wie fühlen Sie sich derzeit von der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn betreut?

(Bitte bewerten sie auf einer Skala von sehr gut bis sehr schlecht)

sehr gut sehr schlecht

22. Bitte nennen Sie uns Ihren Informationsstand zu den folgenden Themen:

	Fühle mich gut informiert	Möchte mehr Informationen	Interessiert mich nicht
Abriss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rückbau(-wohnungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Neugestaltung der Abrissfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umzugsmanagement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

23. Durch wen wünschen Sie sich Beratungsleistungen?

(Mehrfachnennungen möglich)

- Wohnungsbaugesellschaft Marzahn
- Unabhängige Beratungen
- Bezirk
- Sonstige: _____
- Ich wünsche mir keine zusätzlichen Beratungsleistungen

24. In welcher Form wünschen Sie sich die Beratungsleistungen?

(Mehrfachnennungen möglich)

- schriftlich
- Einzelberatung
- öffentliche Veranstaltung

25. Bei welchen Themen wünschen Sie sich eine Mitbestimmung der Mieter?

(Mehrfachnennungen möglich)

- Neugestaltung der Abrissfläche
- Rückbau
- Sonstiges: _____

IV. Persönliche Angaben

26. Wie alt sind Sie?

27. Geschlecht:

- männlich
- weiblich

28. Wo sind Sie geboren?

_____ (Herkunftsland)

29. Bitte geben Sie Ihren höchsten Ausbildungsabschluss an:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Haupt-/Realschule | <input type="checkbox"/> Meister-/Technikerabschluss |
| <input type="checkbox"/> Fachabitur /Abitur | <input type="checkbox"/> Fachhochschul-/Hochschulabschluss |
| <input type="checkbox"/> Lehr-/Anlernausbildung | <input type="checkbox"/> kein Abschluss |

30. Sind Sie momentan berufstätig?

- ja, als

<input type="checkbox"/> Selbstständiger	<input type="checkbox"/> Arbeiter /Angestellter
<input type="checkbox"/> Beamter	<input type="checkbox"/> Sonstiges
- nein, weil

<input type="checkbox"/> Rentner /Pensionär	<input type="checkbox"/> Auszubildender
<input type="checkbox"/> arbeitslos	<input type="checkbox"/> andere Gründe

31. Bitte geben Sie Ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen an (in €):

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> unter 500 | <input type="checkbox"/> 1500 - 2600 |
| <input type="checkbox"/> 500 - 900 | <input type="checkbox"/> 2600 - 3600 |
| <input type="checkbox"/> 900 - 1500 | <input type="checkbox"/> 3600 und mehr |

32. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 oder mehr Personen

33. Wie viele Personen in Ihrem Haushalt sind unter 18 Jahre?

_____ Person(en)

34. Wie groß ist Ihre Wohnung?

_____ qm

35. Bitte geben Sie die Anzahl der Wohnräume an (ohne Küche und Bad):

_____ Wohnräume

36. Die Nettokaltmiete (ohne Betriebs- und Nebenkosten) für Ihre Wohnung beträgt (in €):

_____ €

WIR BEDANKEN UNS FÜR IHRE MITARBEIT!