

Stadtbau Regensburg

Schriftliche Mieterbefragung 2017

PRESSEMAPPE

RIM Marktforschung GmbH
Regionalinstitut für Mittelstandsmarktforschung

Heike Brandstetter

Katharina Kovac

Kochelseestraße 10 | 81371 München

hb@rim-marktforschung.de

www.rim-marktforschung.de

September 2017

Ausgangslage und Zielsetzung

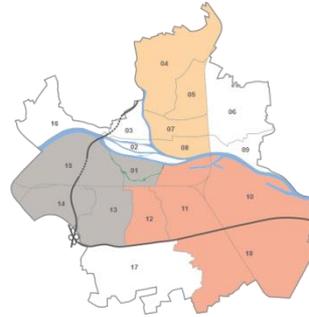
Mit rund 7000 Wohnungen (davon ca. ein Drittel geförderte Wohnungen) ist die Stadtbau-GmbH die größte Vermieterin in Regensburg und bietet damit jedem zehnten Regensburger ein Zuhause. Neben dem Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen steht für das Unternehmen die Revitalisierung ganzer Quartiere im Fokus.

Ziel der Stadtbau ist es, die Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg zu verbessern und möglichst viele Bürger und Bürgerinnen mit adäquatem und zeitgemäßen Wohnraum zu versorgen und die Aufenthaltsqualität stetig zu verbessern.

Um dies langfristig zu erreichen, wurde die RIM Marktforshung GmbH dazu beauftragt, eine Vollerhebung unter den Mietern der Stadtbau Regensburg durchzuführen, mit dem Ziel:

- Erkenntnisse zur allgemeinen Wohnzufriedenheit zu gewinnen,
- Anhaltspunkte zu generieren, wie die Wohnzufriedenheit gesteigert werden kann,
- Stärken und Schwächen aufzudecken,
- Informationen über realisierbare Mieterwünsche, Anregungen und Ideen zu sammeln,
- die Bedürfnisse der Mieter systematisch für strategische Entscheidungen nutzbar zu machen.

Methodenbeschreibung



Erhebungsinstrument	<p>Sechs-seitiger strukturierter Fragebogen mit überwiegend geschlossenen Fragen Themen: Zufriedenheit mit Wohnung, Wohnanlage, Wohnumfeld, Nachbarschaft & Zusammenleben; Austausch und Kommunikation mit der Stadtbau Regensburg; Bewertung und Image der Stadtbau Regensburg als Vermieterin; Statistik</p>
Grundgesamtheit und Auswahlverfahren	<p>Vollerhebung unter allen Mieterinnen und Mietern der Stadtbau Regensburg in 12 Stadtteilen (N=6.497)</p>
Methodik	<p>Verteilung des Fragebogens inkl. personalisiertem Anschreiben und Datenschutzblatt sowie Rückkuvert (Porto zahlt Empfänger) über die 19 TGVs Verteilung eines Erinnerungsschreibens nach ca. einer Woche an alle Mieter über die 19 TGVs als Responseverstärker</p>
Befragungszeit	<p>29. Mai 2017 bis 13. Juli 2017</p>
Anzahl Interviews	<p>1.987 Interviews gesamt Ausschöpfung: 31%</p>
Auswertungshinweise	<p>Zur besseren visuellen Lesbarkeit der Ergebnisse sind nachfolgend Durchschnittswerte bis 2,50 grün (positiv), von 2,51 bis 2,99 orange (geringer Handlungsbedarf), ab 3,0 rot (dringender Handlungsbedarf) markiert. Bei Fallzahlen unter n=80 sind erhöhte Schwankungsbreiten zu beachten.</p>

- **Untersuchungsergebnisse**

Globalzufriedenheit mit der allgemeinen Wohnsituation

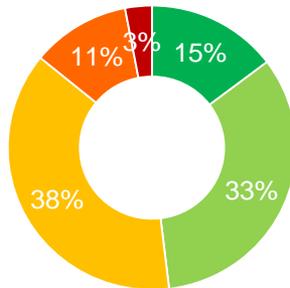
Alles in allem genommen sind die Mieter der Stadtbau Regensburg mit ihrer gesamten Wohnsituation zufrieden. Diese Einschätzung wird von sämtlichen Teilgruppen gleichermaßen geteilt, obgleich auffällig ist, dass vor allem langzeitige und ältere MieterInnen sowie ganz neue MieterInnen überdurchschnittlich zufrieden sind.

Gesamtzufriedenheit mit Wohnsituation Ø 2,54

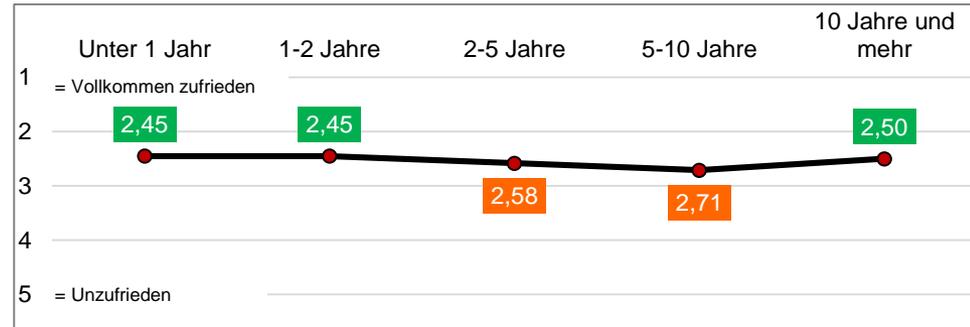
Top Box (Werte 1 und 2) : 48%

Low Box (Werte 4 und 5) : 14%

- äußerst gern
- sehr gern
- gern
- weniger gern
- ungern



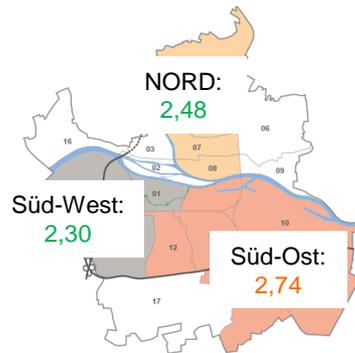
nach Mietdauer



Förderart/ Nutzungsart	n=	Ø
Öffentlich	630	2,56
Freifinanziert	915	2,53
EOF	291	2,57
Preisgebunden	514	2,52
Preisfrei	1322	2,55

Anteil Miete/ Einkommen	n=	Ø
Mehr als die Hälfte	361	2,70
Etwa die Hälfte	453	2,56
Etwa ein Drittel	434	2,47
Weniger als ein Drittel	123	2,59

Verwaltungsbereich



Soziodemografie

Haushaltsgröße	n=	Ø
1 Person	668	2,52
2 Personen	652	2,52
3 Personen	239	2,58
4 und mehr Personen	239	2,62
Mit Kindern	617	2,54
Ohne Kinder	1121	2,53

Altersstruktur	n=	Ø
unter 30 Jahre	126	2,64
30 - 40 Jahre	250	2,52
40 - 50 Jahre	293	2,55
50 - 60 Jahre	386	2,63
60 - 70 Jahre	382	2,53
70 Jahre und älter	434	2,46

Geschlecht	n=	Ø
Männer	819	2,56
Frauen	1027	2,53

Frage 16: Alles in allem genommen, wie gerne leben Sie hier?

Basis: Beurteilende 2017 n=1904 | Durchschnitt von 1 = äußerst gern bis 5 = ungern | Rundungsdifferenzen

■ Wohnung

Gesamtzufriedenheit mit der Wohnung

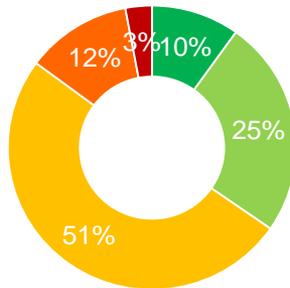
Die MieterInnen der Stadtbau Regensburg sind mit ihren Wohnungen insgesamt zufrieden: ein Drittel ist vollkommen oder sehr zufriedengestellt. Weitere 51% zeigen sich zumindest zufrieden.

Gesamtzufriedenheit Wohnung Ø 2,73

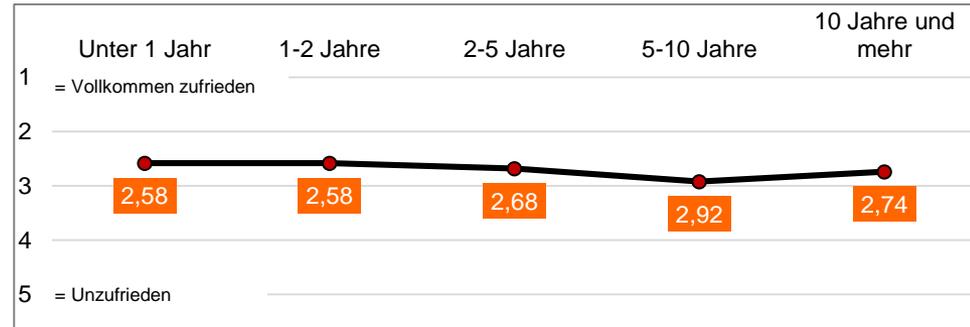
Top Box (Werte 1 und 2) : 34%

Low Box (Werte 4 und 5) : 15%

- vollkommen zufrieden
- sehr zufrieden
- zufrieden
- weniger zufrieden
- unzufrieden



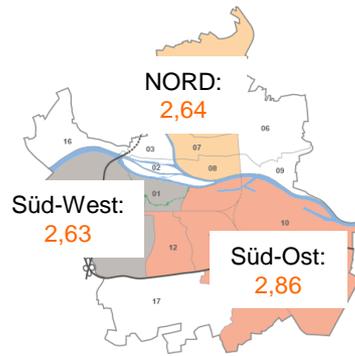
nach Mietdauer



Förderart/ Nutzungsart	n=	Ø
Öffentlich	618	2,72
Freifinanziert	896	2,73
EOF	282	2,77
Preisgebunden	504	2,66
Preisfrei	1292	2,76

Anteil Miete/ Einkommen	n=	Ø
Mehr als die Hälfte	347	2,98
Etwa die Hälfte	444	2,77
Etwa ein Drittel	422	2,64
Weniger als ein Drittel	125	2,55

Verwaltungsbereich



Soziodemografie

Haushaltsgröße	n=	Ø
1 Person	660	2,70
2 Personen	639	2,65
3 Personen	231	2,82
4 und mehr Personen	236	2,95
Mit Kindern	605	2,83
Ohne Kinder	1093	2,67

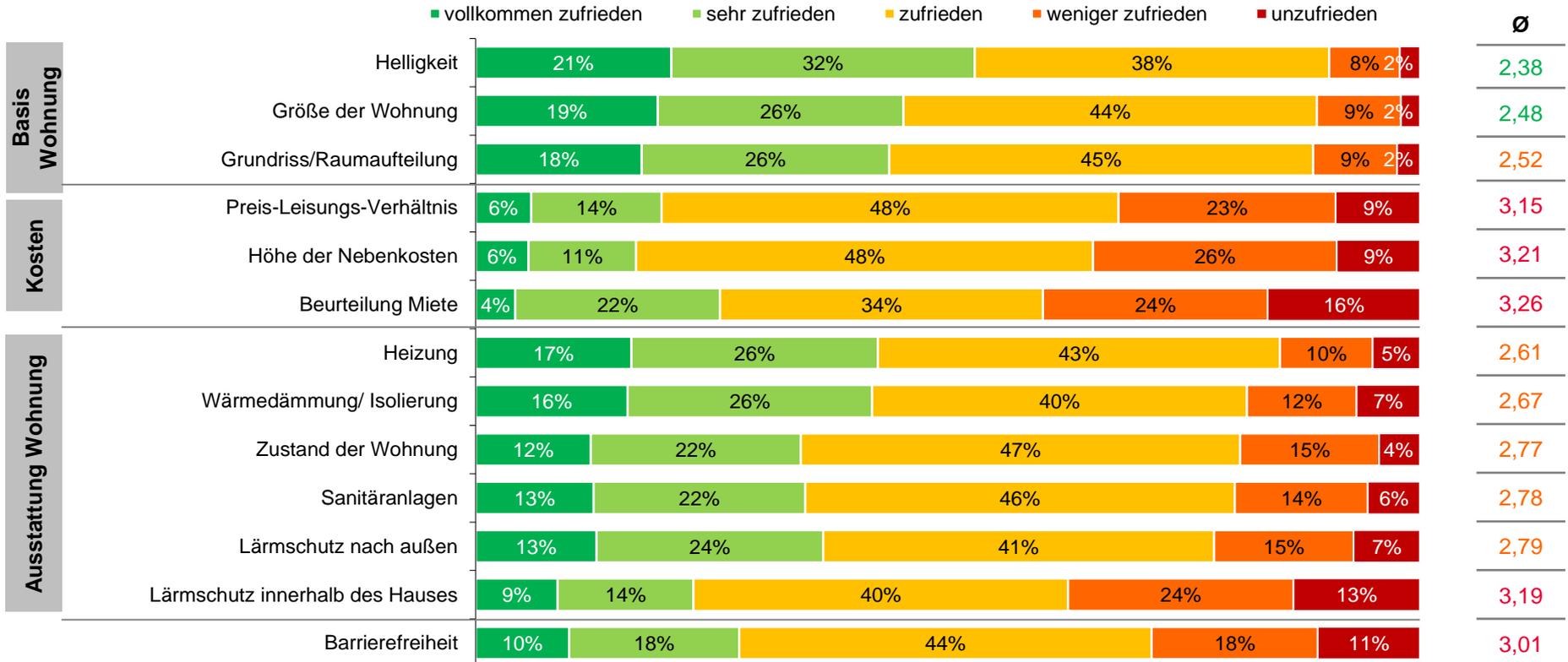
Altersstruktur	n=	Ø
unter 30 Jahre	124	2,73
30 - 40 Jahre	257	2,80
40 - 50 Jahre	287	2,74
50 - 60 Jahre	376	2,78
60 - 70 Jahre	372	2,71
70 Jahre und älter	418	2,64
Geschlecht	n=	Ø
Männer	797	2,71
Frauen	1007	2,74

Frage 1: Ganz allgemein gesehen, wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?

Basis: Beurteilende 2017 n=1865 | Durchschnitt von 1 = vollkommen zufrieden bis 5 = unzufrieden | Rundungsdifferenzen

Zufriedenheit mit Einzelaspekten der Wohnung

Anhand der Beurteilung der Einzelaspekte rund um die Wohnung wird deutlich, dass die Basiseigenschaften (Helligkeit, Größe und Raumaufteilung) überdurchschnittlich positiv auf die Bewertung der eigenen vier Wände einzahlen, wohingegen bei verschiedenen Ausstattungsmerkmalen wie der Isolierung und Lärmschutzdämmung Verbesserungen von Seiten der MieterInnen gewünscht werden.



Frage 5: Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Punkten zu Ihrer Wohnung?

Basis: Beurteilende | Summe Nennungen = 100% | Durchschnitt von 1 = vollkommen zufrieden bis 5 = unzufrieden | Rundungsdifferenzen | Fallzahlen n=1878 bis n=1941
 Beurteilung Miete Durchschnitt von 1 = viel günstiger bis 5 = teurer

- Wohnanlage

Gesamtzufriedenheit mit der Wohnanlage

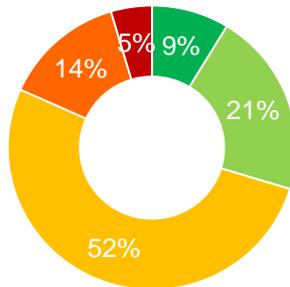
Etwas kritischer fällt die Bewertung der Wohnanlagen aus: Knapp ein Drittel der MieterInnen ist diesbezüglich sehr zufrieden. Der Rest der Mieterschaft wägt hingegen kritisch ab.

Zufriedenheit mit der Wohnanlage Ø 2,84

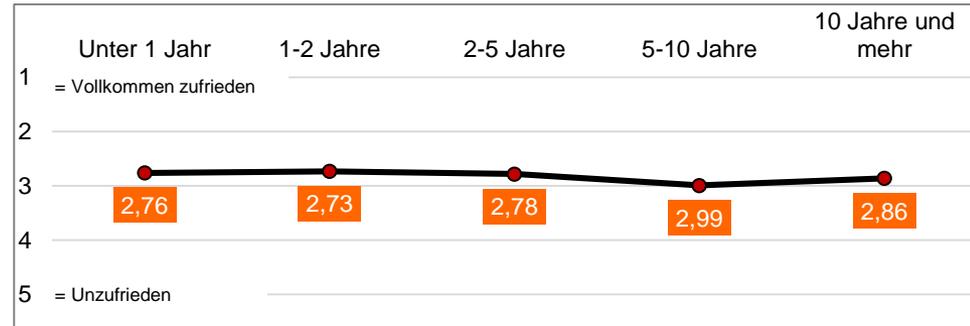
Top Box (Werte 1 und 2) : 30%

Low Box (Werte 4 und 5) : 18%

- vollkommen zufrieden
- sehr zufrieden
- zufrieden
- weniger zufrieden
- unzufrieden



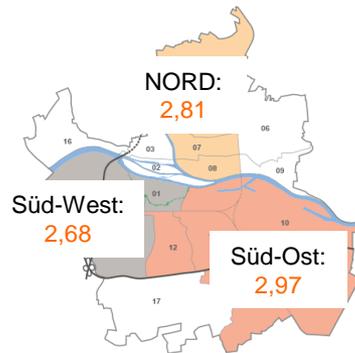
nach Mietdauer



Förderart/ Nutzungsart	n=	Ø
Öffentlich	619	2,89
Freifinanziert	914	2,84
EOF	295	2,76
Preisgebunden	504	2,86
Preisfrei	1324	2,84

Anteil Miete/ Einkommen	n=	Ø
Mehr als die Hälfte	360	3,04
Etwa die Hälfte	459	2,85
Etwa ein Drittel	432	2,80
Weniger als ein Drittel	128	2,71

Verwaltungsbereich



Soziodemografie

Haushaltsgröße	n=	Ø
1 Person	664	2,83
2 Personen	658	2,84
3 Personen	233	2,81
4 und mehr Personen	242	2,95
Mit Kindern	619	2,84
Ohne Kinder	1113	2,85

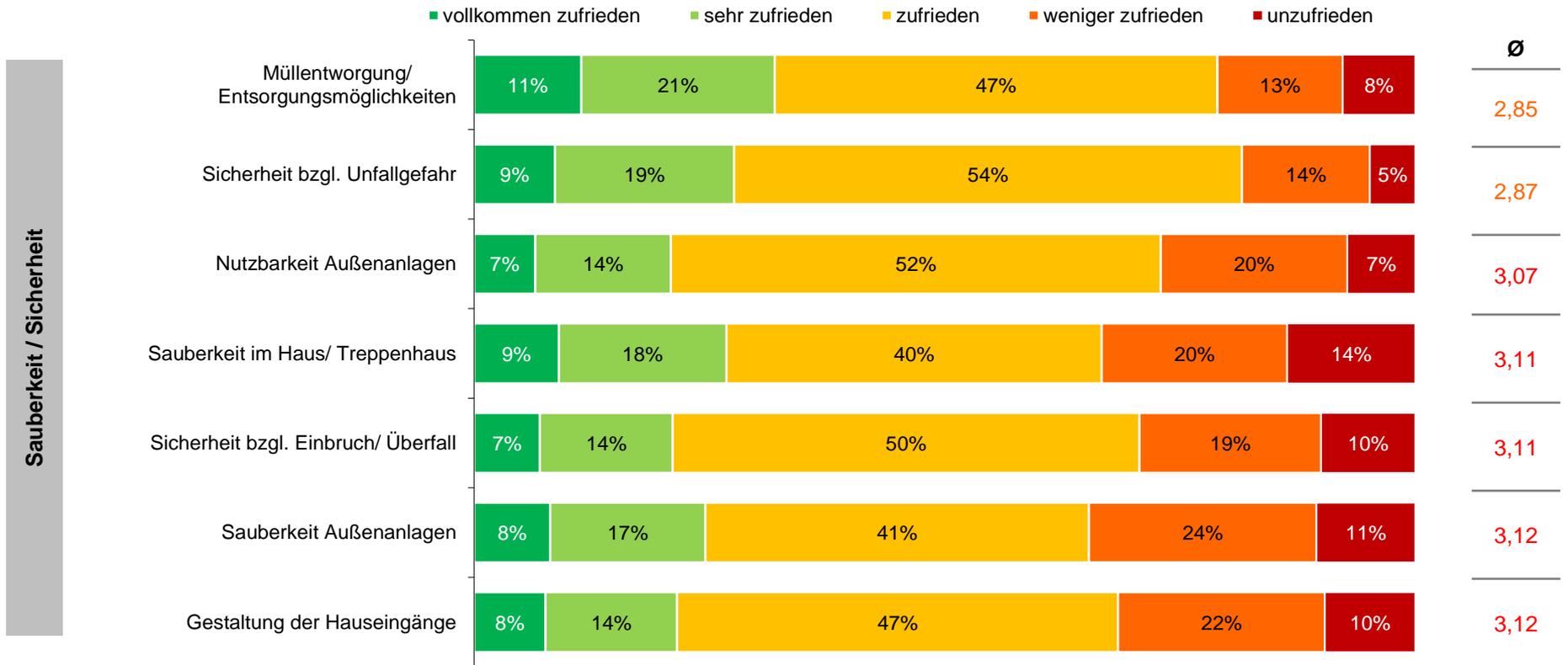
Altersstruktur	n=	Ø
unter 30 Jahre	130	2,78
30 - 40 Jahre	255	2,84
40 - 50 Jahre	286	2,77
50 - 60 Jahre	384	2,90
60 - 70 Jahre	388	2,91
70 Jahre und älter	425	2,80
Geschlecht	n=	Ø
Männer	818	2,82
Frauen	1022	2,86

Frage 7: Ganz allgemein gesehen, wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnanlage?

Basis: Beurteilende 2017 n=1899 | Durchschnitt von 1 = vollkommen zufrieden bis 5 = unzufrieden | Rundungsdifferenzen

Zufriedenheit mit Einzelaspekten der Wohnanlage

Bemängelt werden vor allem Hygieneaspekte innerhalb und außerhalb der Anlagen.



Frage 8: Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Aspekten Ihrer Wohnanlage?

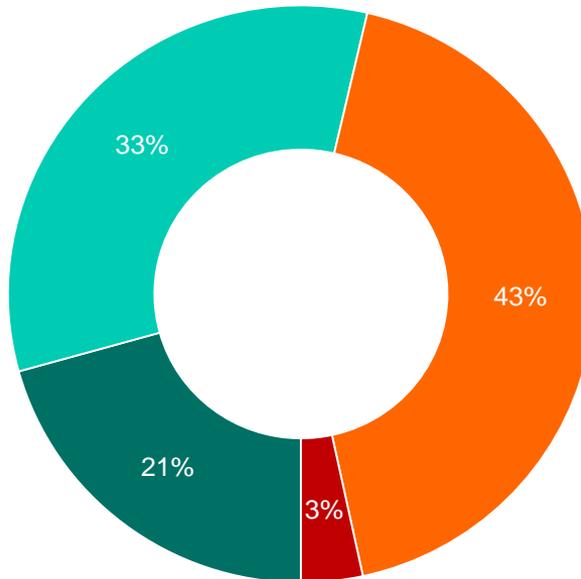
Basis: Beurteilende | Summe Nennungen = 100% | Durchschnitt von 1 = vollkommen zufrieden bis 5 = unzufrieden | Rundungsdifferenzen | Fallzahlen n=1809 bis n=1927

- Nachbarschaft und Zusammenleben

Vertrautheit mit den Nachbarn

Jeder fünfte Mieter der Stadtbau Regensburg gibt an, ein vertrautes Verhältnis zu seinen Nachbarn zu haben. Weitere 33% kennen ihre Nachbarn zumindest persönlich beim Namen. Der Rest (46%) kennt seine Nachbarn entweder nur vom Sehen oder gar nicht. Dies entspricht dem zu beobachtenden gesellschaftlichen Trend des Cocoonings, also des Rückzugs in die eigenen vier Wände.

- Ich kenne meine Nachbarn gut/ habe ein gutes Verhältnis
- Ich kenne meine Nachbarn persönlich/ beim Namen
- Ich kenne meine Nachbarn nur vom Sehen
- Ich kenne meine Nachbarn gar nicht



Wenig Kontakt zu den Nachbarn haben:

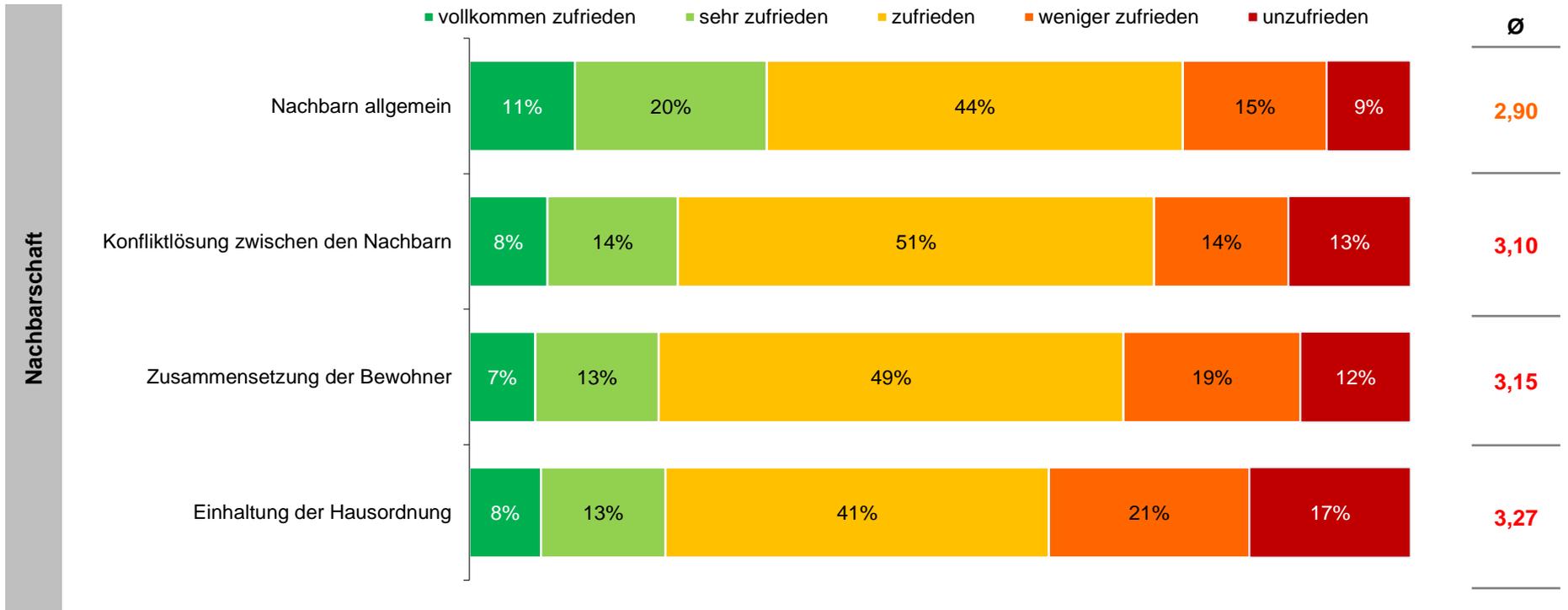
- Unter 40-Jährige
- Erwerbstätige
- Mieter, die öfter an einen Umzug denken
- Mieter aus der Verwaltungseinheit Süd-Ost
- Mieter mit bis zu 5 Jahren Mietdauer

Frage 11: Wie gut kennen Sie Ihre Nachbarn?

Basis: Beurteilende 2017 n=1938

Zufriedenheit mit Einzelaspekten des nachbarschaftlichen Zusammenlebens

Kritisch betrachtet wird aus Sicht der MieterInnen das nachbarschaftliche Umfeld sowie die gegenseitige Rücksichtnahme und Wertschätzung.



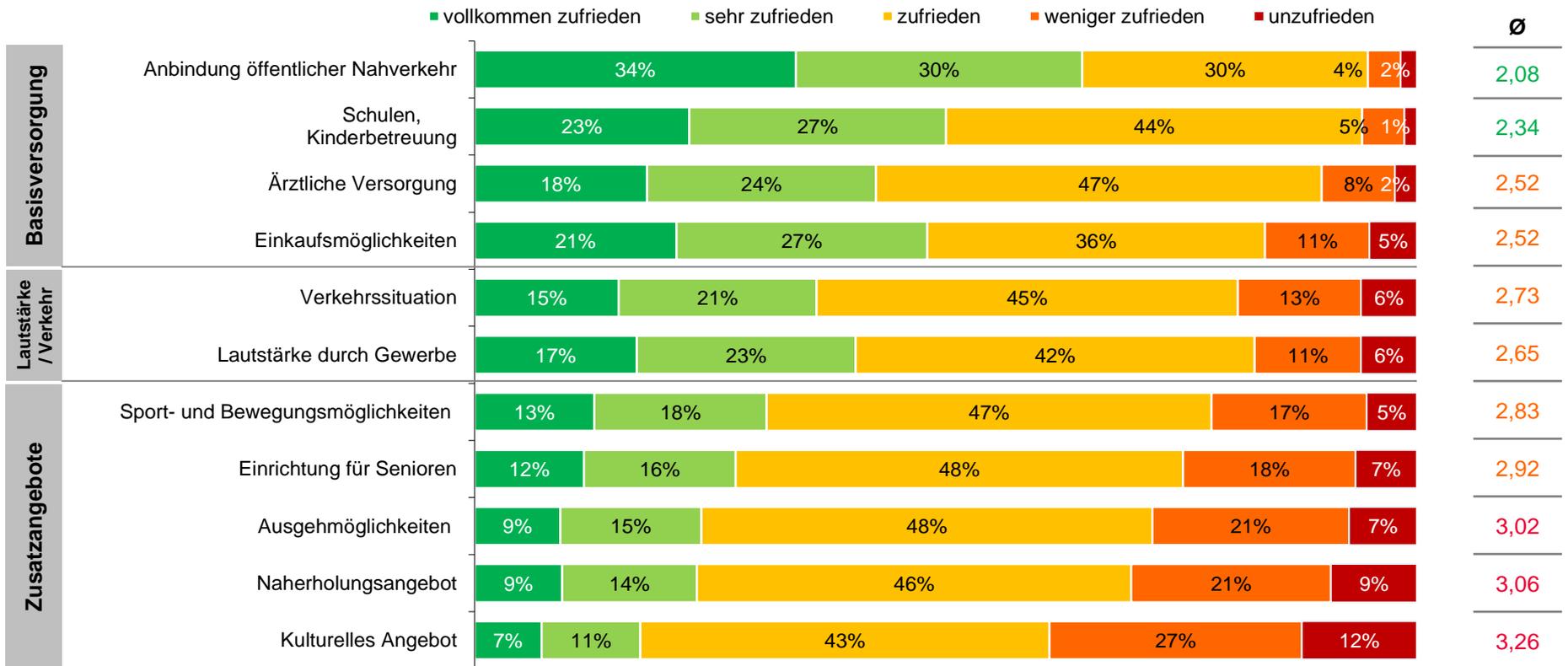
Frage 12: Wenn Sie nun an das Thema Nachbarschaft und Zusammenleben hier in Ihrer Wohnanlage denken, wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Punkten?

Basis: Beurteilende | Summe Nennungen = 100% | Durchschnitt von 1 = vollkommen zufrieden bis 5 = unzufrieden | Rundungsdifferenzen | Fallzahlen n=1745 bis n=1925

■ Wohnumfeld

Zufriedenheit mit Einzelaspekten des Wohnumfelds

Das Wohnumfeld wird von drei Faktoren geprägt: der Basisversorgung, den Zusatzangeboten sowie der Lautstärke durch Gewerbe und dem Verkehr. Hinsichtlich der Basisversorgung werden sämtliche Aspekte zur Zufriedenheit der Mieter erfüllt. In Bezug auf das Zusatzangebot bestehen aus Sicht der Mieter Schwächen beim kulturellen Angebot, dem Naherholungsangebot, Ausgehmöglichkeiten, Einrichtungen für Senioren sowie Sport- und Bewegungsmöglichkeiten.



Frage 13: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld?

Basis: Beurteilende | Summe Nennungen = 100% | Durchschnitt von 1 = vollkommen zufrieden bis 5 = unzufrieden | Rundungsdifferenzen | Fallzahlen n=1590 bis n=1901

- **Stadtbau Regensburg**

Allgemeine Zufriedenheit mit der Stadtbau Regensburg

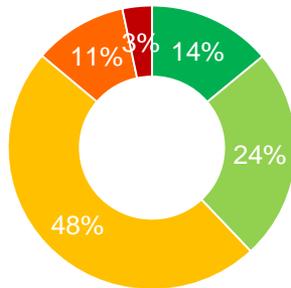
Alles in allem genommen sind derzeit 86% der MieterInnen mit der Stadtbau Regensburg als Vermieterin zufrieden, insbesondere neuere MieterInnen bis 2 Jahre Mietdauer.

Allg. Zufriedenheit mit Stadtbau Rgb. Ø 2,65

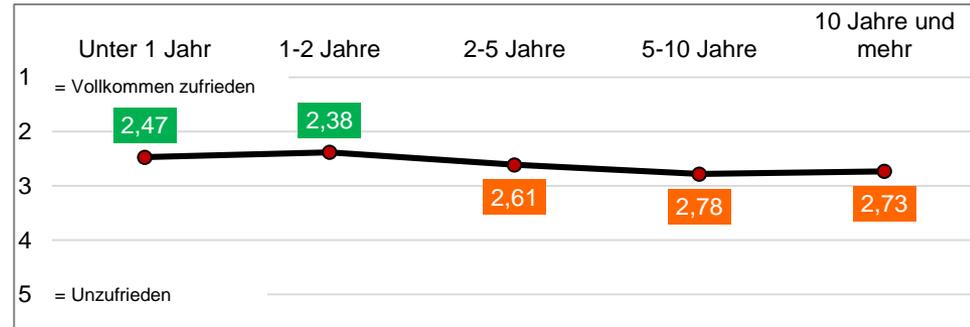
Top Box (Werte 1 und 2) : 38%

Low Box (Werte 4 und 5) : 14%

- Vollkommen zufrieden
- Sehr zufrieden
- Zufrieden
- Weniger zufrieden
- Unzufrieden



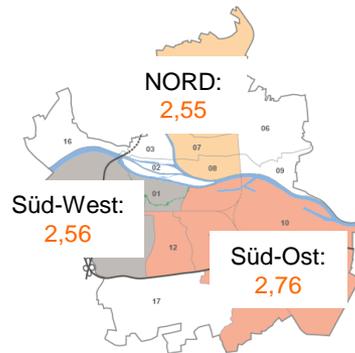
nach Mietdauer



Förderart/ Nutzungsart	n=	Ø
Öffentlich	613	2,69
Freifinanziert	898	2,63
EOF	291	2,60
Preisgebunden	500	2,66
Preisfrei	1302	2,64

Anteil Miete/ Einkommen	n=	Ø
Mehr als die Hälfte	354	2,83
Etwa die Hälfte	457	2,68
Etwa ein Drittel	432	2,63
Weniger als ein Drittel	126	2,66

Verwaltungsbereich



Soziodemografie

Haushaltsgröße	n=	Ø
1 Person	668	2,64
2 Personen	644	2,62
3 Personen	232	2,74
4 und mehr Personen	241	2,70
Mit Kindern	613	2,67
Ohne Kinder	1104	2,64

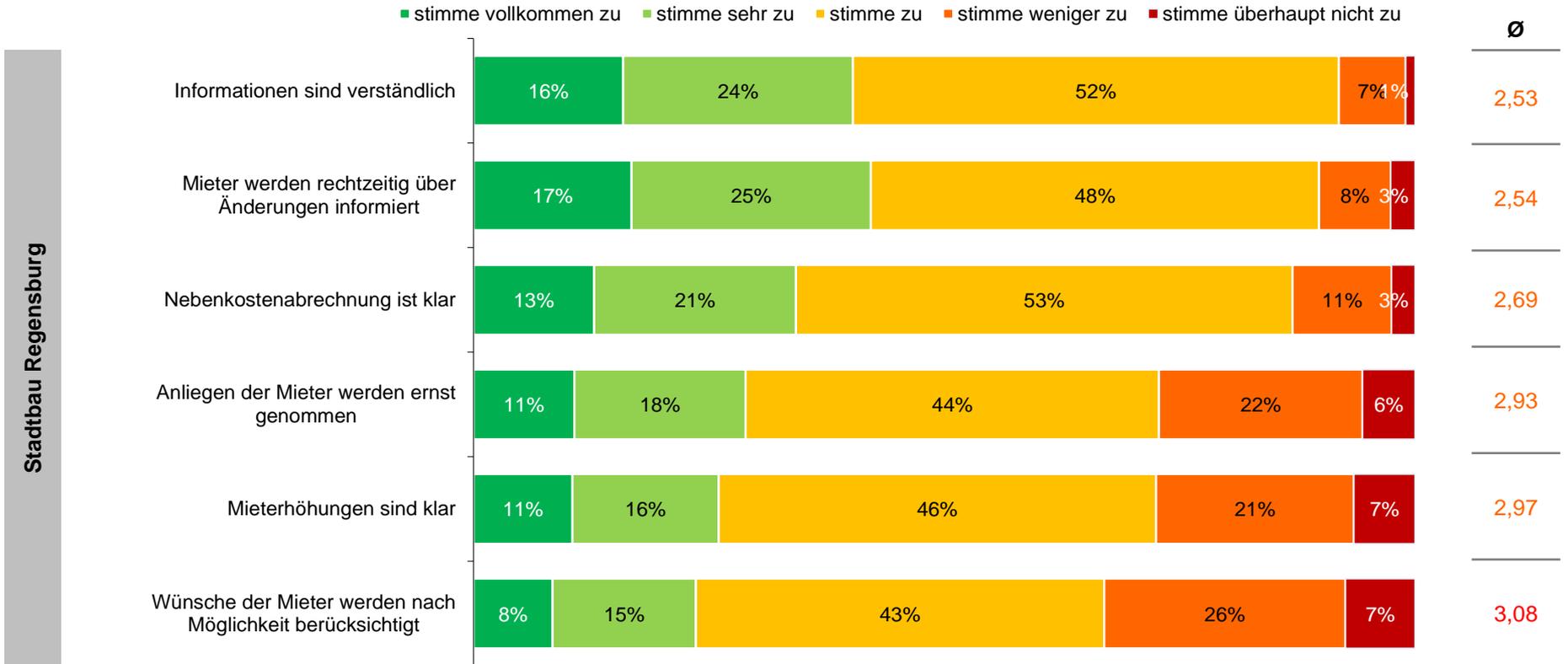
Altersstruktur	n=	Ø
unter 30 Jahre	129	2,55
30 - 40 Jahre	255	2,54
40 - 50 Jahre	288	2,62
50 - 60 Jahre	388	2,75
60 - 70 Jahre	370	2,70
70 Jahre und älter	410	2,64
Geschlecht	n=	Ø
Männer	802	2,67
Frauen	1019	2,64

Frage 24: Ganz allgemein, wie zufrieden sind Sie mit der Stadtbau Regensburg als Vermieterin?

Basis: Beurteilende 2017 n=1870 | Durchschnitt von 1 = vollkommen zufrieden bis 5 = unzufrieden |

Zufriedenheit mit Einzelaspekten zur Stadtbau Regensburg

Während die MieterInnen die Informationspolitik der Stadtbau Regensburg in Bezug auf Verständlichkeit und Pünktlichkeit positiv beurteilen, besteht hinsichtlich der Bearbeitung der Anliegen der MieterInnen noch Optimierungspotenzial.



Frage 24: Ganz allgemein, wie zufrieden sind Sie mit der Stadtbau Regensburg als Vermieterin?

Basis: Beurteilende | Summe Nennungen = 100% | Durchschnitt von 1 = stimme vollkommen zu bis 5 = stimme überhaupt nicht zu | Rundungsdifferenzen | Fallzahlen n=1734 bis n=1841

Zufriedenheit mit dem Kontakt zur Stadtbau Regensburg

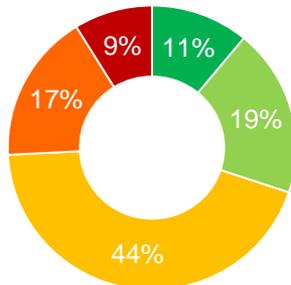
Dies spiegelt sich in der durchschnittlichen Bewertung der Zufriedenheit mit dem Kontakt zur Stadtbau Regensburg.

Zufriedenheit mit Kontakt Stadtbau Rgb. Ø 2,93

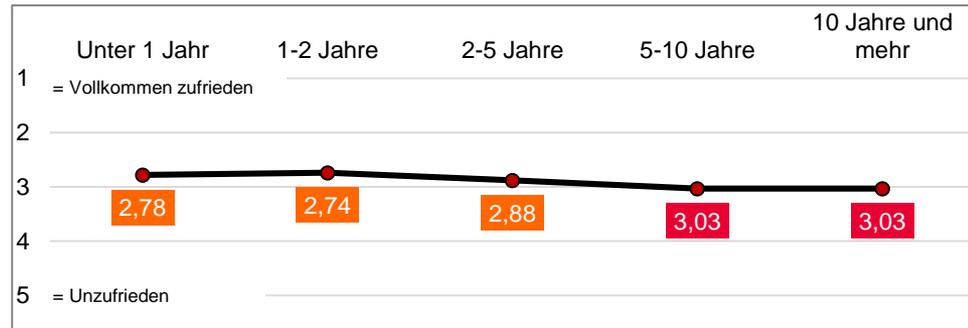
Top Box (Werte 1 und 2) : 30%

Low Box (Werte 4 und 5) : 26%

- Vollkommen zufrieden
- Sehr zufrieden
- Zufrieden
- Weniger zufrieden
- Unzufrieden

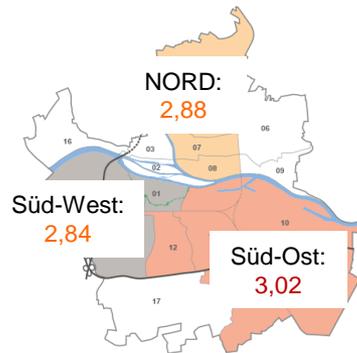


nach Mietdauer



Förderart/ Nutzungsart	n=	Ø
Öffentlich	379	2,94
Freifinanziert	537	2,92
EOF	160	2,96
Preisgebunden	313	2,92
Preisfrei	763	2,94

Verwaltungsbereich



Soziodemografie

Haushaltsgröße	n=	Ø
1 Person	371	2,78
2 Personen	392	2,95
3 Personen	160	3,06
4 und mehr Personen	158	3,10
Mit Kindern	402	3,03
Ohne Kinder	642	2,87

Altersstruktur	n=	Ø
unter 30 Jahre	98	2,88
30 - 40 Jahre	163	2,91
40 - 50 Jahre	213	2,93
50 - 60 Jahre	228	2,99
60 - 70 Jahre	215	2,93
70 Jahre und älter	187	2,92

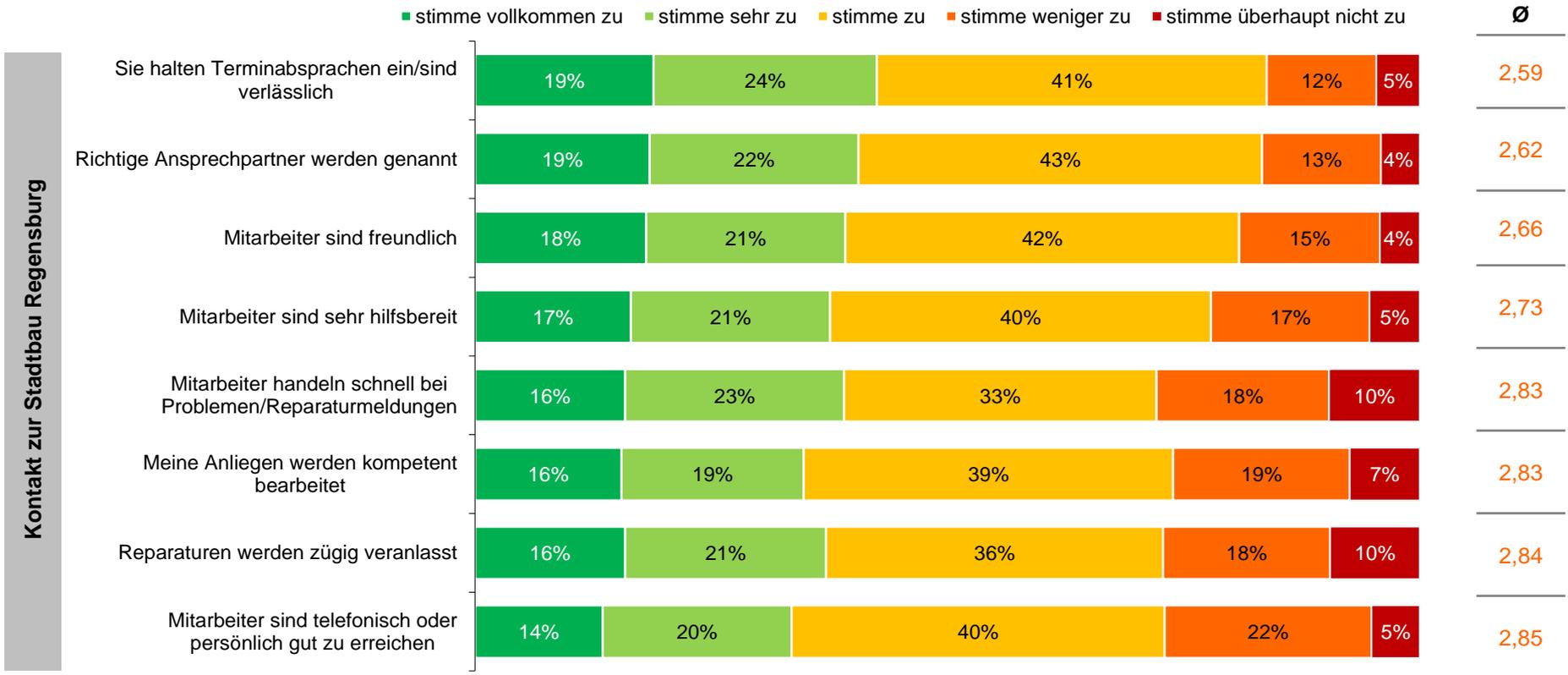
Geschlecht	n=	Ø
Männer	507	2,95
Frauen	586	2,92

Frage 20: Wenn Sie an den Kontakt der letzten zwei Jahre mit der Stadtbau Regensburg denken, wie zufrieden sind Sie mit dem Kontakt insgesamt?

Basis: Alle Befragten, die in den letzten zwei Jahren Kontakt zur Stadtbau Regensburg hatten n=1177 | Beurteilende n=1118 | Durchschnitt von 1 = vollkommen zufrieden bis 5 = unzufrieden

Zufriedenheit mit Einzelaspekten des Kontakt zur Stadtbau Regensburg

Besonders beim Beschwerdemanagement sehen die MieterInnen hier noch Optimierungsbedarf.



Frage 21: Und wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu dem Kontakt der letzten zwei Jahre zu?

Basis: Beurteilende | Summe Nennungen = 100% | Durchschnitt von 1 = stimme vollkommen zu bis 5 = stimme überhaupt nicht zu | Rundungsdifferenzen | Fallzahlen n=989 bis n=1111

Weiterempfehlung Stadtbau Regensburg

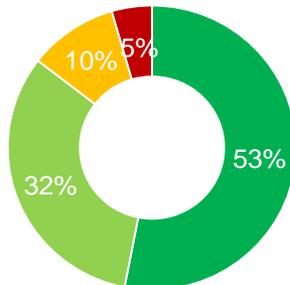
Derzeit würden 86% der MieterInnen die Stadtbau Regensburg als Vermieterin an Freunde weiterempfehlen.

Weiterempfehlung Stadtbau Regensburg

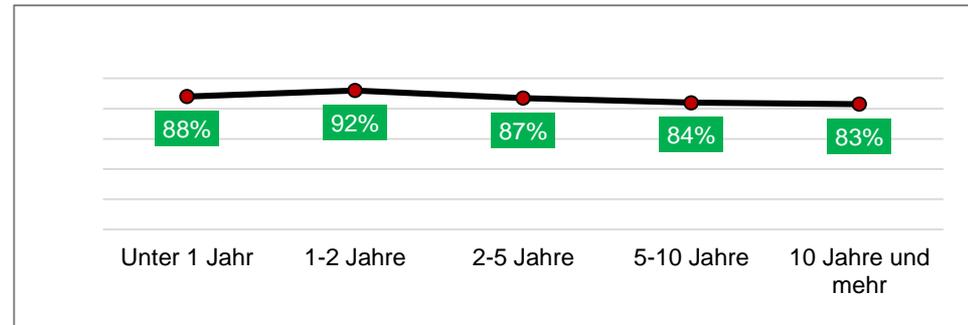
Top Box (Werte 1 und 2) : 86%

Low Box (Werte 4 und 5) : 15%

- Ja, bestimmt
- Eher ja
- Eher nein
- Nein, bestimmt nicht



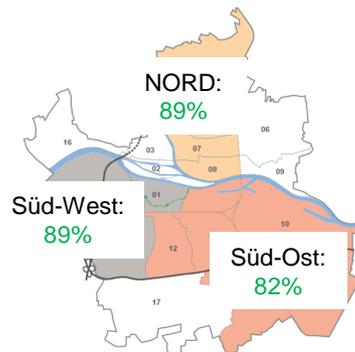
nach Mietdauer (Top Box)



Förderart/ Nutzungsart	n=	Top Box
Öffentlich	653	85%
Freifinanziert	954	86%
EOF	309	85%
Preisgebunden	533	87%
Preisfrei	1383	86%

Anteil Miete/ Einkommen	n=	Top Box
Mehr als die Hälfte	371	80%
Etwa die Hälfte	477	86%
Etwa ein Drittel	447	89%
Weniger als ein Drittel	130	85%

Verwaltungsbereich



Soziodemografie

Haushaltsgröße	n=	Top Box
1 Person	697	84%
2 Personen	680	85%
3 Personen	244	88%
4 und mehr Personen	250	89%
Mit Kindern	643	88%
Ohne Kinder	1162	85%

Altersstruktur	n=	Top Box
unter 30 Jahre	133	86%
30 - 40 Jahre	264	90%
40 - 50 Jahre	302	88%
50 - 60 Jahre	398	85%
60 - 70 Jahre	401	81%
70 Jahre und älter	449	87%
Geschlecht	n=	Top Box
Männer	850	85%
Frauen	1070	86%

Frage 27: Würden Sie einem guten Freund, der eine Wohnung sucht, empfehlen, bei der Stadtbau Regensburg zu mieten?

Basis: Beurteilende n=1887 | Rundungsdifferenzen