



TEIL 3 -  
Fluktuation und  
Nachfrageanalyse Neubau

# Mitgliederbefragung 2019

## Auswertung der Ergebnisse

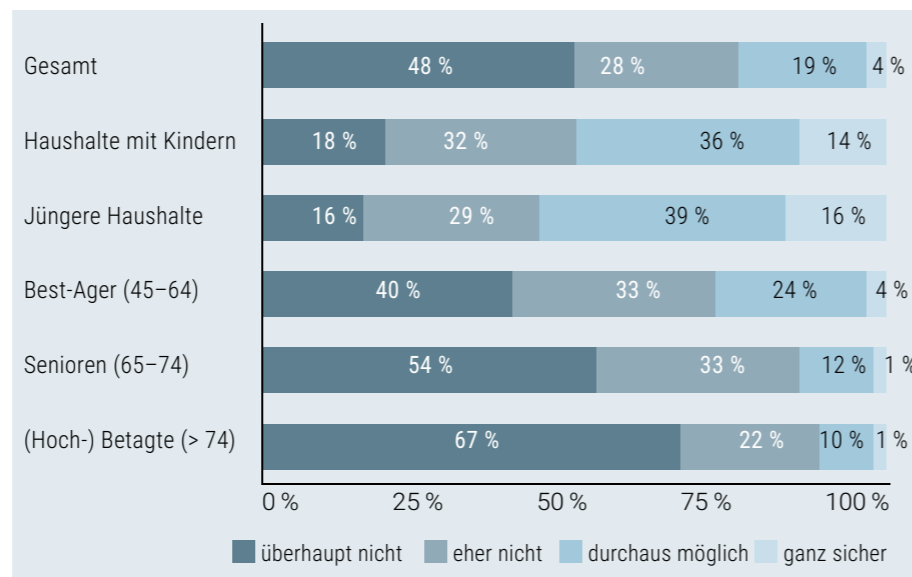
Wie bereits angekündigt, stellen wir Ihnen nachfolgend den dritten und damit letzten Teil der Ergebnisse aus der Mitglieder- bzw. Haushaltbefragung 2019 vor.

An dieser Stelle verweisen wir abermals darauf, dass die Auswertung der Fragebögen selbstverständlich vollständig anonym erfolgte und es keinerlei Rückschlüsse auf das antwortende Mitglied gezogen werden können.

### 1. FLUKTUATIONSANALYSE

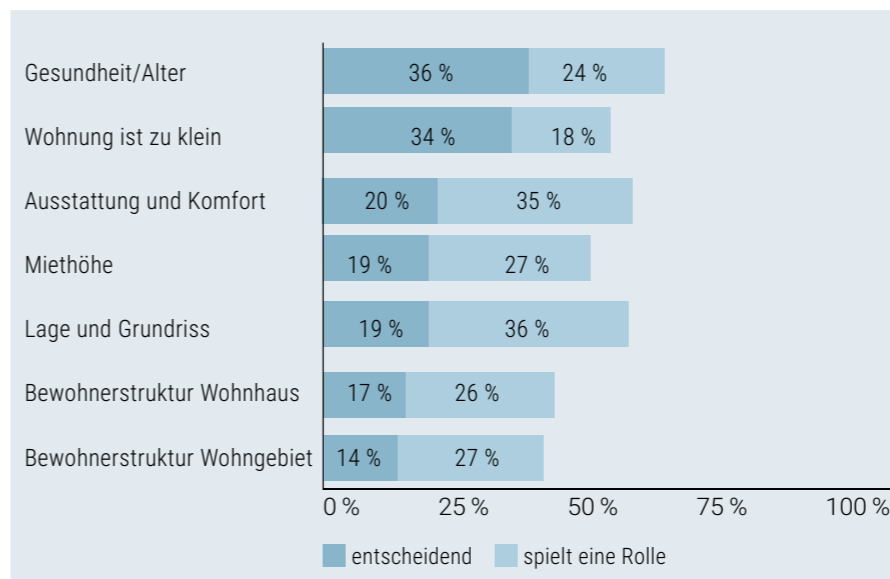
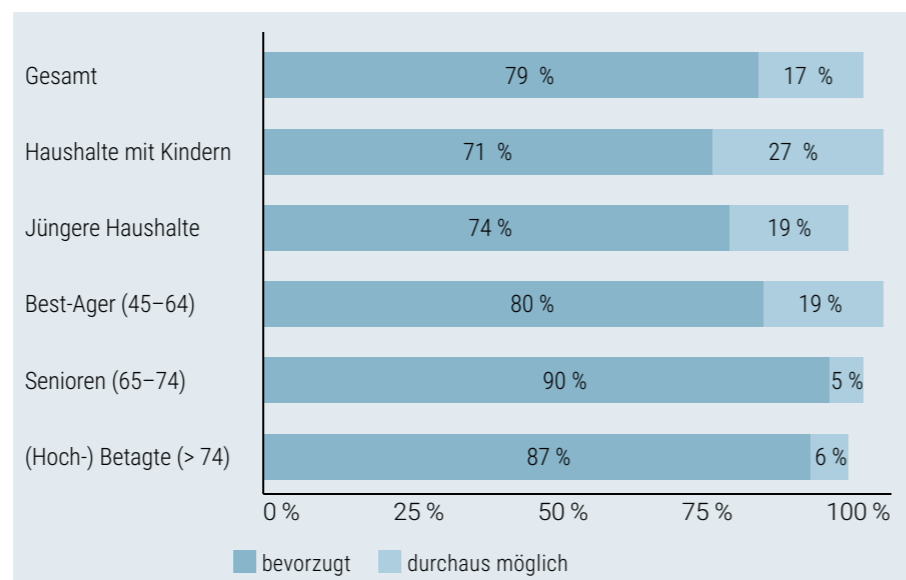
#### 1.1 Umzugsabsichten innerhalb der nächsten 3 Jahre

Über 20 % der Haushalte haben konkrete oder zumindest theoretische Umzugsabsichten. Mit Umzugsgedanken tragen sich vor allem jüngere Haushalte und Haushalte mit Kindern, rund 50 % dieser beiden Mietergruppen ziehen einen Umzug innerhalb der nächsten 3 Jahre in Betracht.



#### 1.2 Wohnungsbestand der EWG als Zielgebiet

Ein Umzug innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ist für 95 % der umzugswilligen Haushalte die bevorzugte bzw. eine durchaus mögliche Option. Dies korrespondiert mit der hohen Zufriedenheit mit den Vermieterleistungen und der insgesamt positiv beurteilten Wohnqualität.



### 1.3 Wichtigste Umzugsgründe

Im gesamten Wohnungsbestand dominieren altersbezogene und gesundheitliche Umzugsgründe. Dies lässt sich insbesondere mit der hohen Zahl an älteren Haushalten begründen. Für jüngere Haushalte ist oftmals die zu gering gewordene Wohnungsgröße ausschlaggebend für ihre Umzugsabsichten.

Zielgruppe	Anmiet-interesse	2 Räume 40-60 m²	3 Räume 60-85 m²	4 Räume 80-100 m²	5 Räume 100-110 m²	Ø-Miet-zahlungs-bereitschaft (bruttowarm)
Haushalte mit Kindern	130	3,1 %	45,7 %	41,7 %	9,4 %	10,07 €/m²
Jüngere Haushalte	126	28,0 %	49,6 %	20,8 %	1,6 %	10,63 €/m²
Best-Ager (45-64)	207	50,0 %	47,1 %	2,9 %	0 %	10,46 €/m²
Senioren (65-74)	72	44,4 %	52,8 %	2,8 %	0 %	10,26 €/m²
(Hoch-)Betagte (>74)	126	54,0 %	44,4 %	1,6 %	0 %	11,07 €/m²
Haushalte mit Anmietinteresse (gesamt)	661	36,7 %	47,9 %	13,2 %	2,2 %	10,47 €/m²

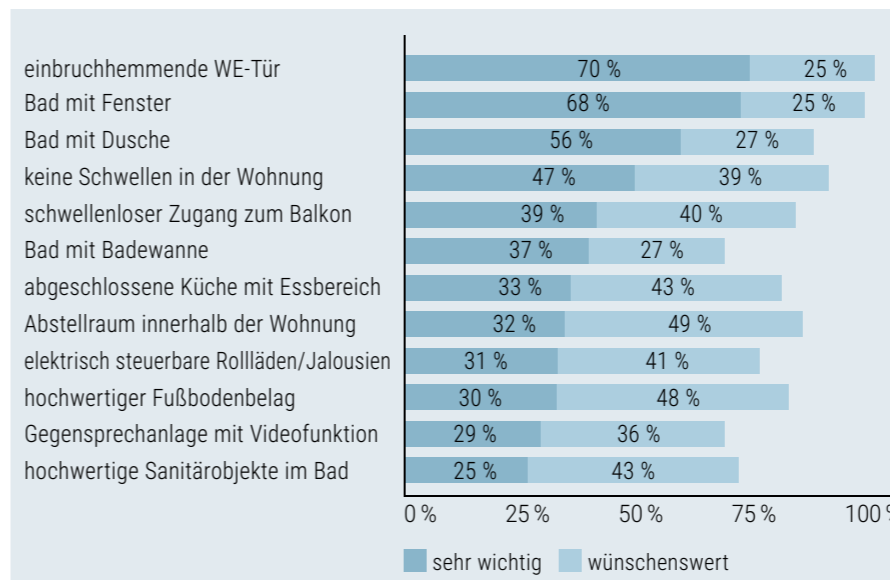
## 2. NACHFRAGEANALYSE NEUBAU

### 2.1 Anmietinteresse, Zahlungsbereitschaft, Wohnungsgröße

Die Vorstellungen hinsichtlich der Wohnungsgrößen differieren stark in den einzelnen Altersklassen, was sich nicht zuletzt auf die Anzahl der Haushaltsmitglieder zurückführen lässt. Die Mietzahlungsbereitschaft stellt sich mit kleinen Abweichungen sehr realistisch dar.

### 2.2 Wichtigste Ausstattungsmerkmale einer Neubauwohnung

Die Mitglieder/Mieter wünschen sich bei künftigen Neubauvorhaben einen zeitgemäßen Standard, insbesondere in Bezug auf Sicherheit (einbruchhemmende Wohnungseingangstür, Video-Gegensprechanlage), Barrierefreiheit in der Wohnung und Komfort (Bad mit Fenster, Abstellraum, elektrisch steuerbare Rollläden, hochwertiger Fußbodenbelag). Von geringerer Relevanz sind vor allem Ausstattungsmerkmale, wie zum Beispiel hohe Decken, Fußbodenheizung oder eine offene Küche. Gäste-WC's sind vor allem bei größeren Wohnungen von Interesse.

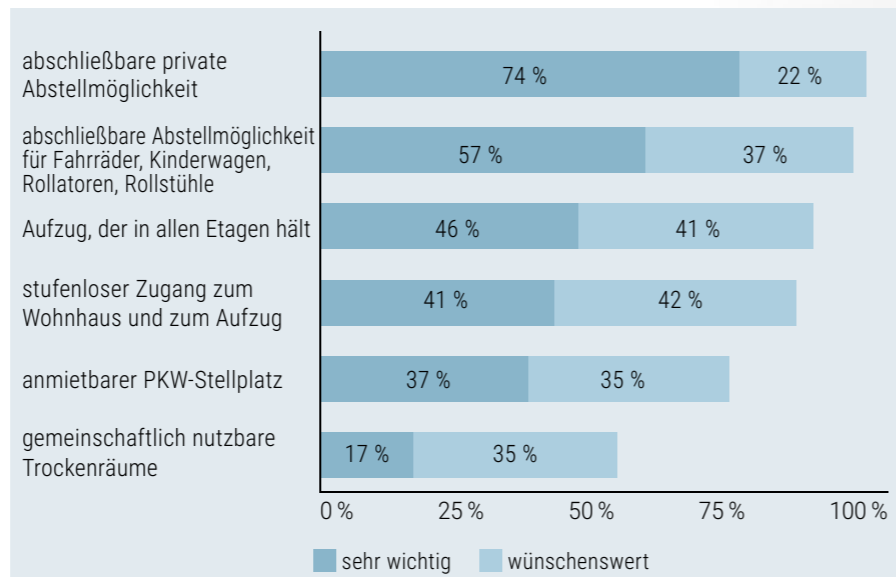


# Mitgliederbefragung

## Auswertung der Ergebnisse

### 2.3 Wichtigste Ausstattungsmerkmale eines Neubaus

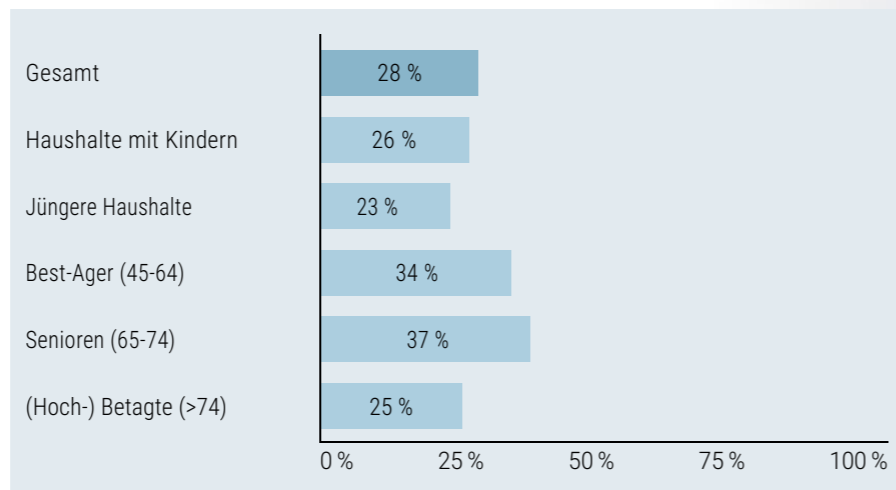
Die Anforderungen an einen Neubau beziehen sich vor allem auf ausreichende Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung (bspw. für Fahrräder, Kinderwagen und private Gegenstände) und auf einen barrierefrei gestalteten Zugang zum Wohnhaus bzw. zur Wohnung (Aufzug).



### 2.4 Grundsätzliches Interesse am Einzug in eine gemeinschaftliche Wohnform

Knapp 30 % aller Haushalte können sich grundsätzlich vorstellen, in eine gemeinschaftliche Wohnform zu ziehen. Die Aufgeschlossenheit gegenüber gemeinschaftlichen Wohnformen ist in den Mietergruppen der Best-Ager und Senioren besonders stark ausgeprägt.

Im Neubau in der Dolomitenstr. 49 soll eine gemeinschaftliche Wohnform entstehen.



*... mehr als ein Dach über dem Kopf!*

## Fazit der Mitglieder- bzw. Haushaltsbefragung

Die Auswertung der Mitglieder- bzw. Haushaltsbefragung 2019 zeigte vor allem, dass sich die EWG nicht nur als Mitgliederunternehmen mit guten Serviceleistungen versteht, sondern diese auch von den Mitgliedern geschätzt und positiv bewertet werden. Dies spiegelt sich insbesondere im Bereich der Mieter-/Mitgliederzufriedenheit mit einem guten bis sehr gutem Ergebnis wider.

Ziel der Mitgliederbefragung war es zudem, die Bedürfnisse der Mitglieder und deren

sozioökonomische Struktur zu ermitteln, um die Maßnahmen und Angebote der EWG noch passgenauer auszurichten.

So wird es sich die EWG auch künftig zur Aufgabe machen, den Wohnungsbestand dahingehend weiterzuentwickeln, dass sowohl altersgerechte Wohnungen, Aufgänge und Objekte als auch größere Wohnungen für „wachsende Haushalte“ im Bestand (Familien und Jüngere Haushalte) geschaffen werden. Dabei spielen vor allem der Komfort, die

Sicherheit und Barrierefreiheit im Ergebnis der Mitgliederbefragung eine große Rolle.

Auch wenn die Mitglieder mit den Grundleistungen der Genossenschaft insgesamt sehr zufrieden sind, wichen die Zufriedenheitswerte insbesondere zum Thema Qualität der Hausreinigung und Müllentsorgung sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder ab. Darauf möchten wir noch einmal kurz eingehen.

Die Kritik hinsichtlich der Qualität der Hausreinigung und Müllentsorgung in einigen Wohngebieten wurden mit den entsprechenden Dienstleistern ausgewertet. Trotz der, in regelmäßigen Abständen stattfindenden Kontrollen in den Wohngebieten sind wir für Ihre Hinweise jederzeit dankbar.

Um dem großen Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder, der sich anhand der Mitgliederbefragung verdeutlichte, gerecht werden zu können, wird die

EWG den genossenschaftlichen Gebäudebestand bzw. das unmittelbare Wohnumfeld fortwährend auf Optimierungspotentiale zur Erweiterung der Stellflächen überprüfen. In diesem Zusammenhang verweisen wir noch einmal auf die Möglichkeit zur Anmietung von Rollatoren- bzw. Kinderwagenboxen. Sprechen Sie uns einfach an.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Mitgliedern für die Teilnahme an der Befragung.

Fragen zu den Ergebnissen aus der Mitgliederbefragung beantwortet Ihnen Frau Hewert unter der Telefonnummer 477006-43 oder per E-Mail an [hewert@ewg-pankow.de](mailto:hewert@ewg-pankow.de).

Quelle: Mitgliederbefragung 2019, EWG Berlin-Pankow eG  
BBT GmbH