

**MIETERBEFRAGUNG FÜR DIE  
UCKERMÄRKISCHE GEWO GMBH**



## Auftraggeber



Uckermärkische GeWo GmbH  
Geschäftsführer Göran Thoms  
Dorfmitte 14

17268 Gerswalde

## Bearbeitung



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer Roland Schröder  
Gaudystraße 12  
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 90  
Fax: 030 – 816 16 03 91  
[www.LPGmbH.de](http://www.LPGmbH.de)

Erstellung:

Oliver Frühauf, Vivien Kuhn

Stand:

30.11.2021



Vivien Kuhn, 30.11.2021

## Inhalt

1.	Untersuchungsraum und Methodik .....	4
1.1	Auswertung und Analyse .....	4
1.2	Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung .....	5
2.	Auswertung der Befragungsergebnisse.....	5
2.1	Haushaltssituation und Wohnungsbelegung .....	5
2.2	Wohndauer, Gebietsbindung und Nachbarschaft .....	8
2.2.1	Wohndauer .....	8
2.2.2	Gebietsbindung .....	9
2.2.3	Nachbarschaftskontakte .....	13
2.3	Bewertung des Wohnhauses und der Wohnung .....	14
2.3.1	Zufriedenheit mit dem Wohnhaus .....	14
2.3.2	Zufriedenheit mit der Wohnung .....	15
2.3.3	Umzugsneigung .....	20
2.4	Bewertung der GeWo GmbH als Vermieterin .....	21
2.4.1	Zufriedenheit mit der GeWo GmbH als Vermieterin .....	21
3.	Fazit .....	24
4.	Verzeichnisse .....	25

## 1. Untersuchungsraum und Methodik

Im Bestand der Gewo GmbH befinden sich 456 Wohneinheiten in den Teilgebieten Boitzenburger Land und Amt Gerswalde sowie eine Wohneinheit in Neubrandenburg. Die nachfolgende Auswertung erfolgt nach Teilgebieten. Die Aufteilung des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 1: Bewirtschaftete Wohneinheiten der Gewo GmbH

Gemeinde	Anzahl der Wohneinheiten	
	absolut	in % vom Gesamtbestand
<b>Gemeinde Boitzenburger Land</b>	<b>240</b>	<b>52,6 %</b>
Boitzenburger Land, OT Berkholz	14	3,1 %
Boitzenburger Land, OT Boitzenburg	127	27,9 %
Boitzenburger Land, OT Buchenhain	16	3,5 %
Boitzenburger Land, OT Hardenbeck	11	2,4 %
Boitzenburger Land, OT Haßleben	33	7,2 %
Boitzenburger Land, OT Jakobshagen	16	3,5 %
Boitzenburger Land, OT Klausshagen	17	3,7 %
Boitzenburger Land, OT Wichmannsdorf	6	1,3 %
<b>Amt Gerswalde</b>	<b>216</b>	<b>47,4 %</b>
Flieth-Stegelitz	24	5,3 %
Gerswalde	139	30,5 %
Mittenwalde	53	11,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>456</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: LPG mbH, Datengrundlage GeWo GmbH

Mit der Mieterbefragung wurden Informationen zur Nachbarschaft und zum Wohnumfeld, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung der GeWo GmbH erhoben. Dazu wurde im Oktober 2021 im Rahmen einer Vollerhebung ein standardisierter Fragebogen an 456 Haushalte verschickt. Dem dreiseitigen Fragebogen lag ein Anschreiben mit Informationen zum Ziel der Untersuchung sowie zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass Unsicherheiten zu einzelnen Fragestellungen per Telefon direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

### 1.1 Auswertung und Analyse

Die Antworten aus den eingereichten Fragebögen wurden anonym erfasst und nach den Teilgebieten Boitzenburger Land und Amt Gerswalde ausgewertet. Die Ergebnisse der Mieterbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den

einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben (n=Anzahl). Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein. In den Ausführungen zur Mieterbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Mieterbefragung.

## 1.2 Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte im Oktober 2021. Es wurden alle 456 Haushalte im Rahmen einer Vollerhebung angeschrieben. Insgesamt wurde ein Rücklauf von 27,6 % erreicht (vgl. Tabelle 2). Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten.

Tabelle 2: Kennzahlen zur Mieterbefragung

	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)
<b>Gemeinde Boitzenburger Land</b>	<b>240</b>	<b>66</b>	<b>27,5 %</b>
Boitzenburger Land, OT Berkholz	14	4	28,6 %
Boitzenburger Land, OT Boitzenburg	126	34	27,0 %
Boitzenburger Land, OT Buchenhain	16	8	50,0 %
Boitzenburger Land, OT Hardenbeck	11	1	9,1 %
Boitzenburger Land, OT Haßleben	33	9	27,3 %
Boitzenburger Land, OT Jakobshagen	16	8	50,0 %
Boitzenburger Land, OT Klaushagen	17	2	11,8 %
Boitzenburger Land, OT Wichmannsdorf	6	-	0,0 %
<b>Amt Gerswalde</b>	<b>216</b>	<b>60</b>	<b>27,8 %</b>
Flieth-Stegelitz	24	7	29,2 %
Gerswalde	139	42	30,2 %
Mittenwalde	53	11	20,8 %
<b>Gesamt</b>	<b>456</b>	<b>126</b>	<b>27,6 %</b>

Quelle: LPG mbH; ein Fragebogen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert, da er unvollständig war

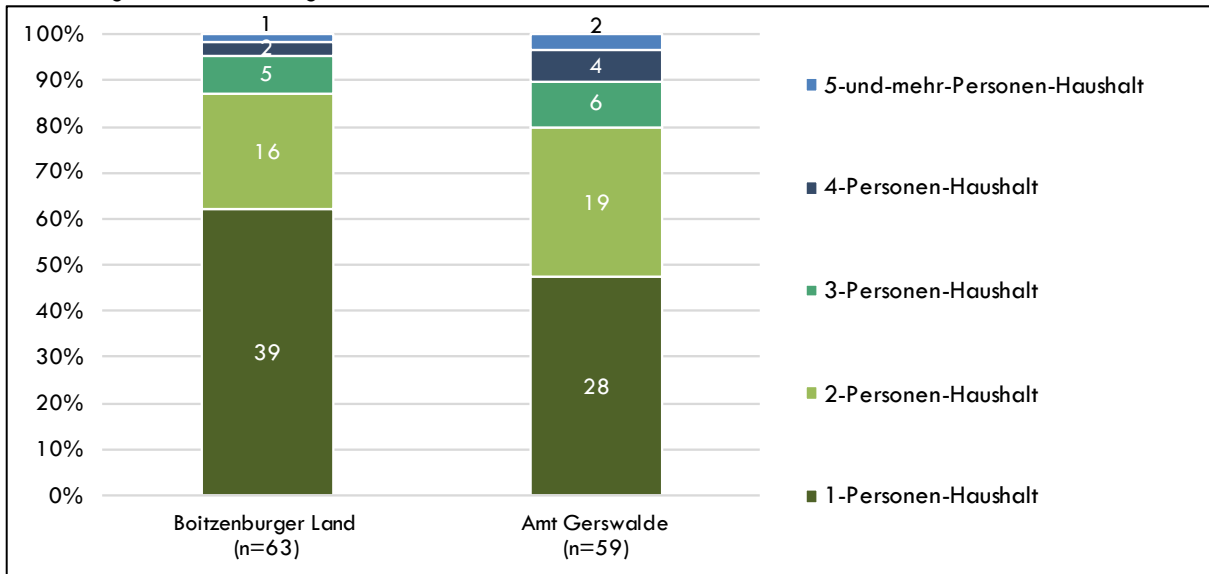
Der Rücklauf der Mieterbefragung verteilt sich damit sehr gleichmäßig über beide Teilgebiete der Bestände der GeWo GmbH.

## 2. Auswertung der Befragungsergebnisse

### 2.1 Haushaltssituation und Wohnungsbelegung

Die Verteilung der Haushaltsgrößen in beiden Teilgebieten ist in der Abbildung 1 dargestellt. In beiden Untersuchungsräumen dominieren 1- und 2-Personen-Haushalte mit einem Anteil von insgesamt 84 %. Im Teilgebiet Boitzenburger Land fällt dieser Anteil mit 87 % höher aus als im Amt Gerswalde mit 80 %.

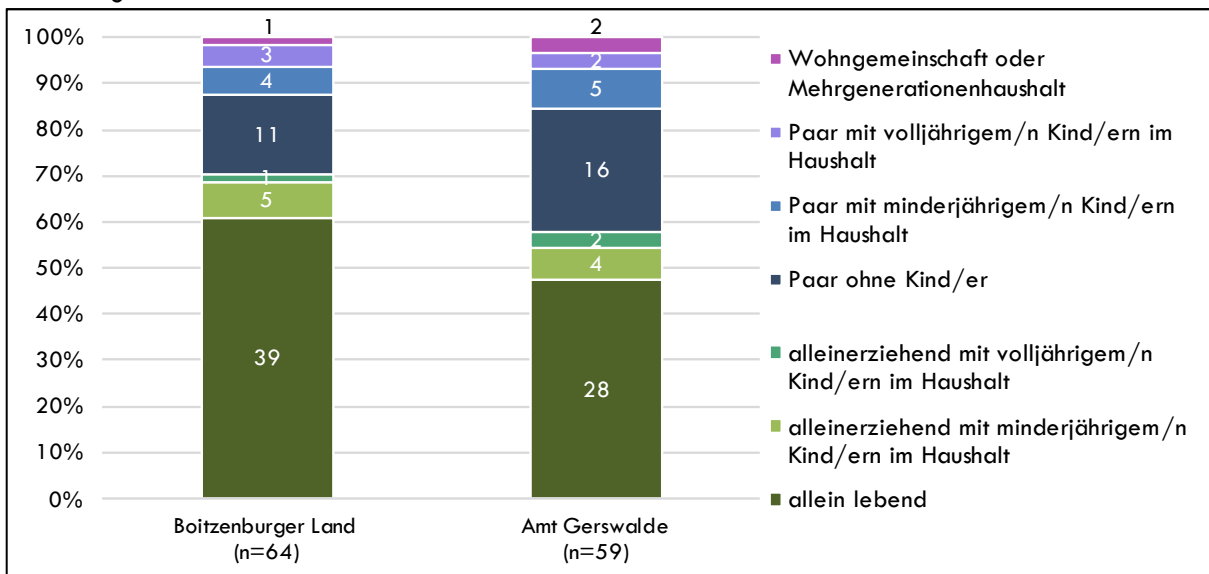
Abbildung 1: Haushaltsgrößen



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

In der Abbildung 2 ist die Verteilung der Haushaltsformen dargestellt. In beiden Gebieten bilden allein Lebende mit 54 % die größte Gruppe, gefolgt von kinderlosen Paaren mit 22 %. Familien oder Alleinerziehende mit minderjährigen oder volljährigen Kindern im Haushalt sind insgesamt mit 21 % vertreten.

Abbildung 2: Haushaltsform

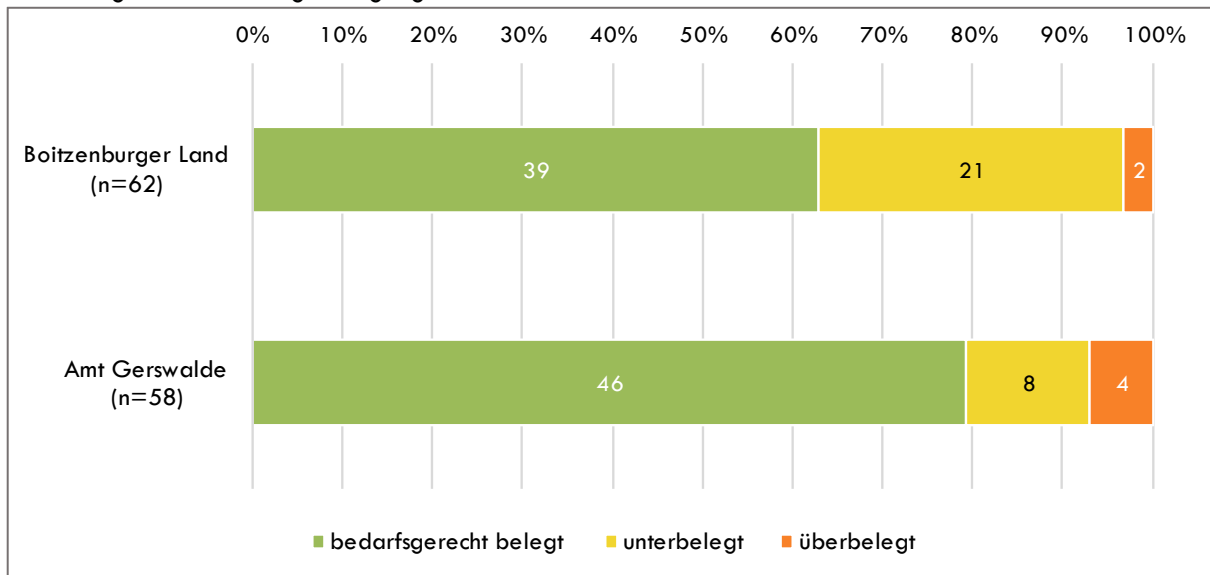


Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder entspricht und ggf. maximal um ein weiteres Zimmer überschritten wird. In Abbildung 3 wird ersichtlich, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsgröße zu großen Teilen übereinstimmt und eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rund 71 % der Haushalte gegeben ist. Allerdings ist in der Gemeinde Boitzenburger Land auch jede dritte Wohnung und im Amt Gerswalde 14 % der Wohnungen unterbelegt. Wie die Abbildungen 4 und 5 belegen, liegt das vermutlich darin begründet, dass Personen auch nach dem Tod oder Auszug des Partners oder der Kinder

in den Wohnungen verbleiben, obwohl sich der Bedarf an Wohnfläche verringert („Remanenzeffekt“). Diese Wohnungen könnten in naher Zukunft leer stehen.

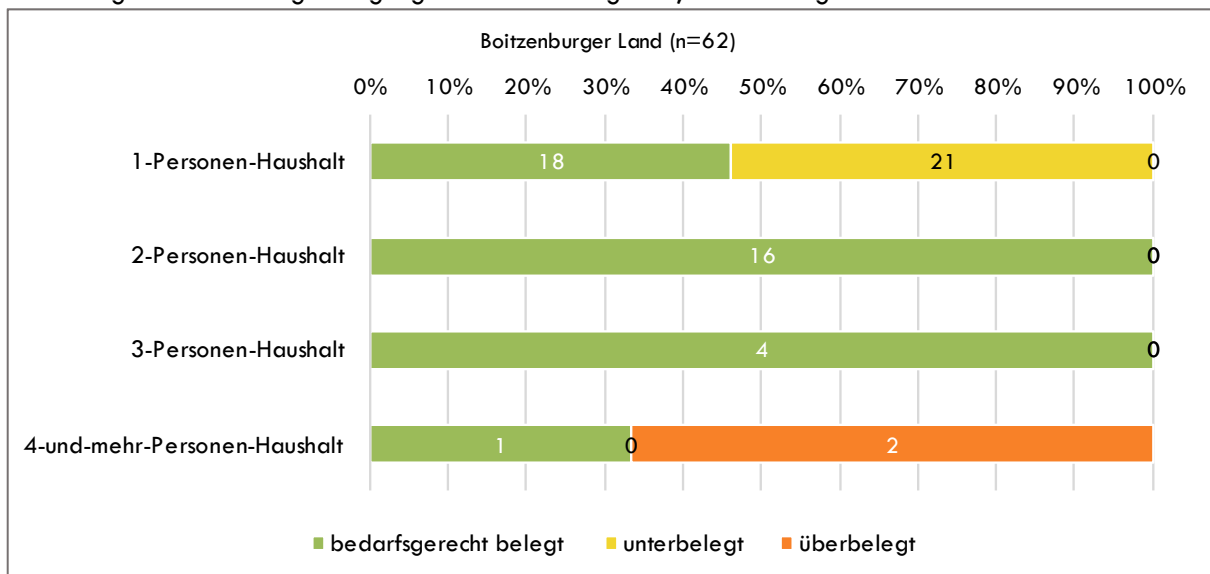
Abbildung 3: Wohnungsbelegung



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

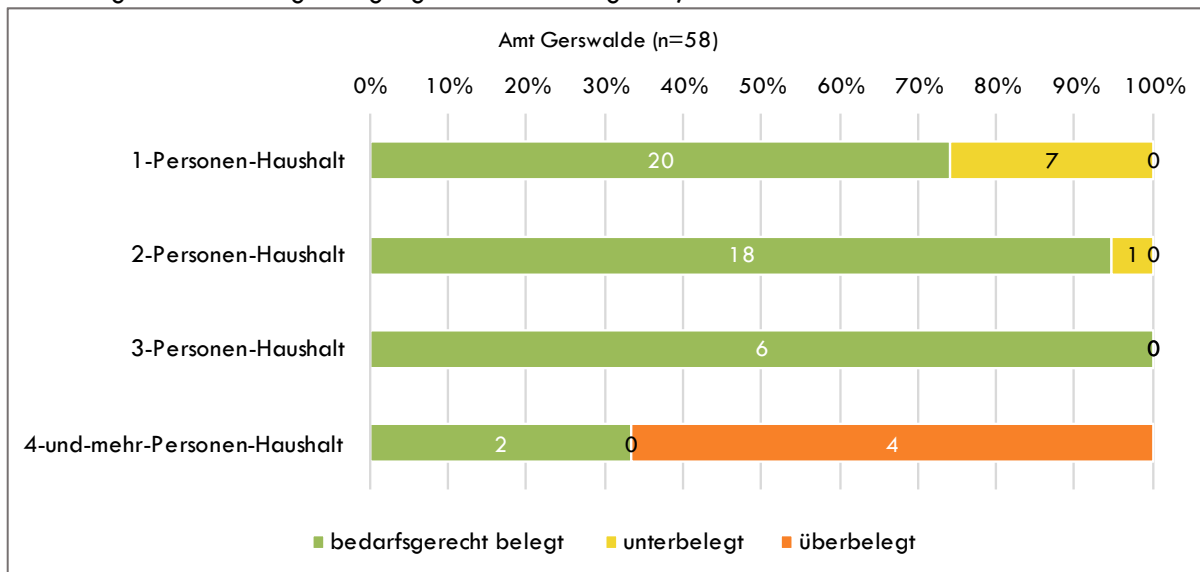
Eine Überbelegung liegt in beiden Gebieten ausschließlich bei 4- und-mehr-Personen-Haushalten vor.

Abbildung 4: Wohnungsbelegung nach Haushaltsgröße, Boitzenburger Land



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Abbildung 5: Wohnungsbelegung nach Haushaltsgröße, Amt Gerswalde



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Zusammengefasst wird deutlich, dass der Wohnungsschlüssel der GeWO GmbH gegenwärtig Wohnraum für verschiedene Haushaltstypen und Wohnformen bereitstellt. Die Wohnungsbelegung erfolgt in großem Maße bedarfsgerecht.

## 2.2 Wohndauer, Gebietsbindung und Nachbarschaft

Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer, die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Bewertung des Wohngebiets durch die Bevölkerung herangezogen. Eine lange Wohndauer kann ein Indiz für eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen sein. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle Unterstützungsnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Die Einschätzung des Gebiets durch die Bewohner/innen kann Aufschluss über die spezifischen Qualitäten des Wohngebiets bieten.

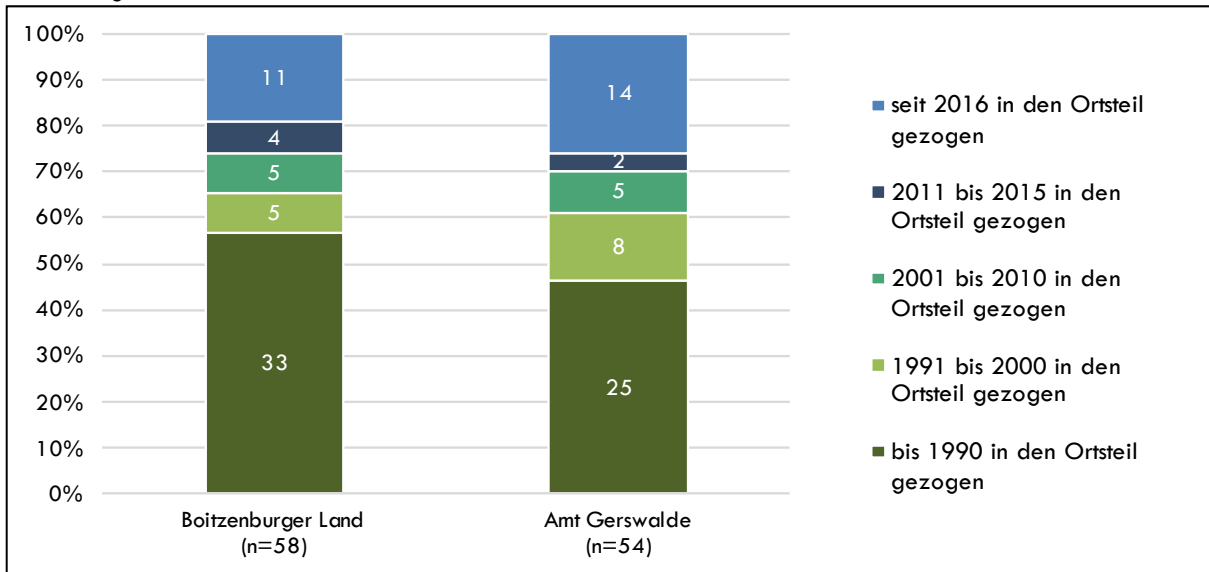
### 2.2.1 Wohndauer

In den nachfolgenden beiden Abbildungen ist die Wohndauer bezogen auf den Ortsteil sowie die Wohnung dargestellt.

52 % der Haushalte wohnen bereits seit DDR-Zeiten in ihrem Ortsteil; in ihrer derzeitigen Wohnung wohnen 24 % der Haushalte seit über 30 Jahren. Das lässt darauf schließen, dass ein Teil der Haushalte innerhalb des Ortsteils umgezogen ist. Mehr als ein Fünftel der Haushalte sind in den letzten fünf Jahren zugezogen, wobei vor das Teilgebiet Amt Gerswalde mit 30 % neu Zugezogenen stärker von dieser Entwicklung profitieren konnte als das Gebiet Boitzenburger Land mit 26 %.

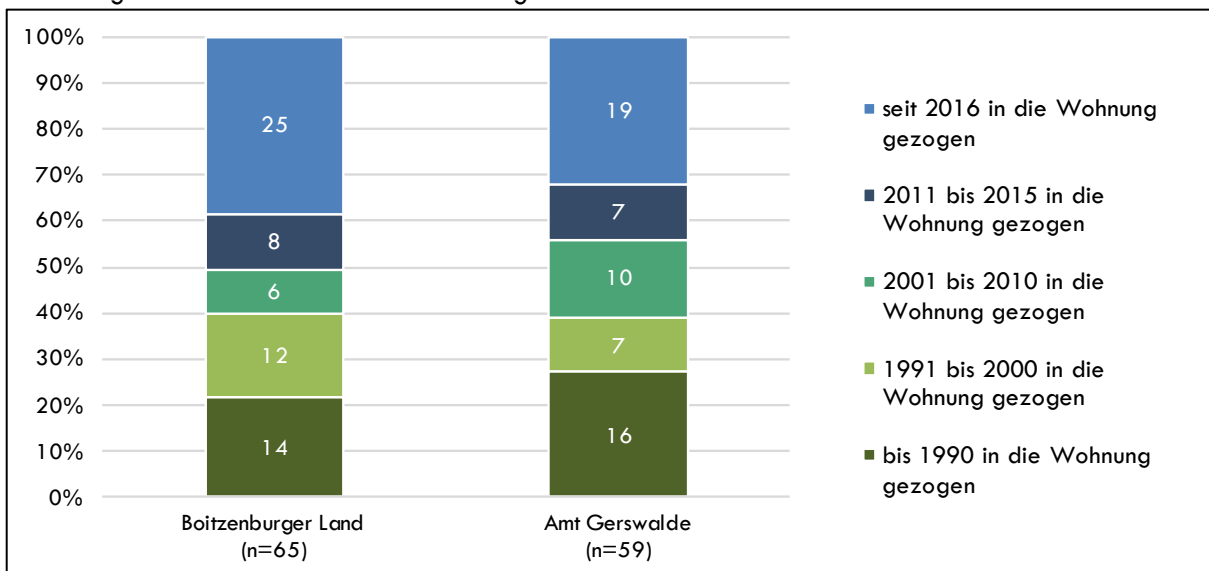


Abbildung 6: Wohndauer im Ortsteil



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Abbildung 7: Wohndauer in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

### 2.2.2 Gebietsbindung

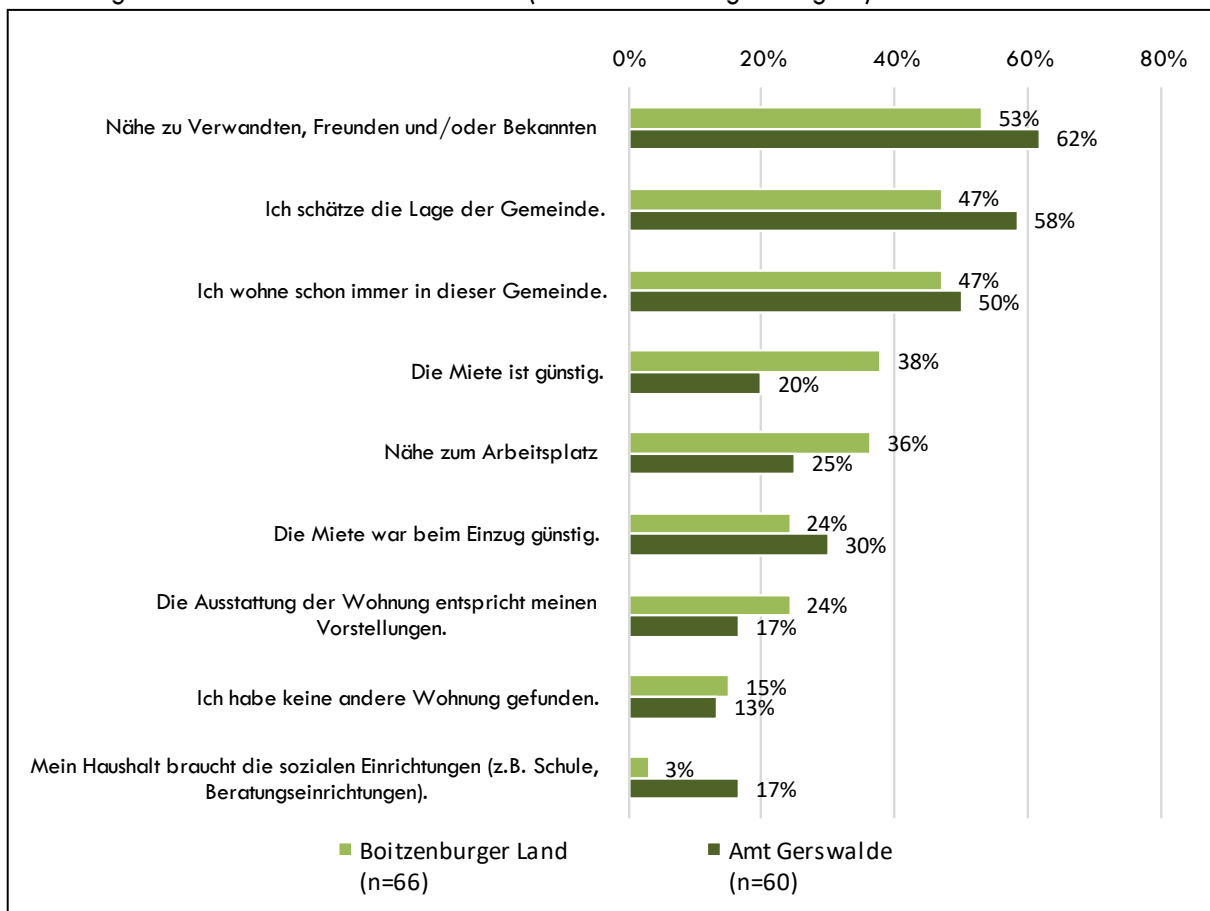
Die Gründe für die Wohnortwahl sind in Abbildung 8 für die beiden Teilgebiete dargestellt. Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich. Insgesamt waren in beiden Gebieten für die meisten Haushalte die Nähe zu Verwandten und Bekannten und die Lage der Gemeinde ausschlaggebend für die Wohnortwahl. Die jeweils Hälfte der Haushalte lebt außerdem schon immer in der jeweiligen Gemeinde.

Die Ausstattung der Wohnung, die zum Einzug günstige Miete sowie die Nähe zu Verwandten, Freunden oder Bekannten ist für jeweils mehr als 35 % der Haushalte Grund für den gewählten Wohnort.

Unterschiedliche Aussagen zwischen den Untersuchungsräumen bestehen in Bezug auf die aktuell und beim Einzug günstige Miete. Während im Teilgebiet Boitzenburger Land 38 % der Haushalte aufgrund der derzeit und 24 % aufgrund der beim Einzug günstigen Miete eingezogen sind, ist dieses Verhältnis im Gebiet Amt Gerswalde umgekehrt. 30 % der Haushalte geben an, dass die günstige Miete beim Einzug der Einzugsgrund war, während die aktuell günstige Miete dies nur für 20 % der Grund war.

Ferner spielt die Ausstattung mit sozialen Einrichtungen im Teilgebiet Amt Gerswalde eine größere Rolle als im Boitzenburger Land und wurde auch bei der Zufriedenheit mit der Gemeinde positiver bewertet (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 8: Grund für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

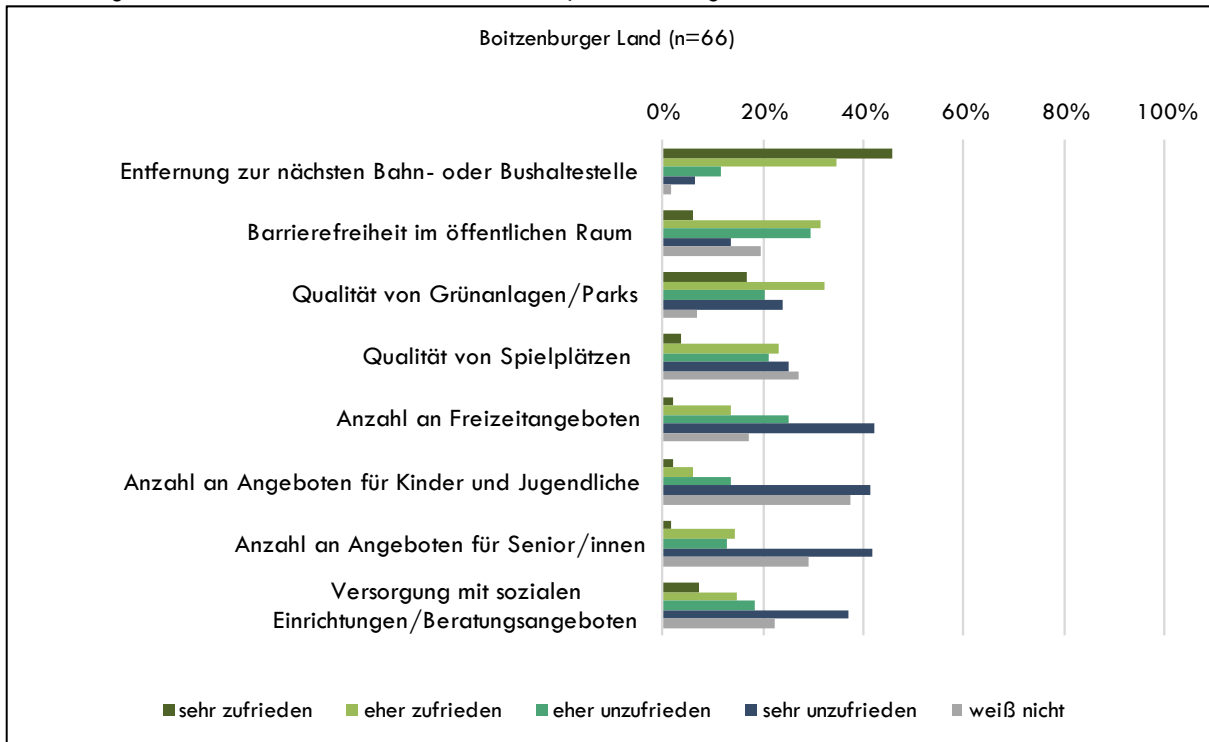


Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

### Zufriedenheit mit der Gemeinde

Abbildung 9 und Abbildung 10 bilden die Zufriedenheit der Haushalte mit den Infrastruktureinrichtungen sowie der Barrierefreiheit in den Untersuchungsgebieten ab. Zu beachten ist, dass die Anzahl der Nennungen je Kategorie aufgrund der variierenden Nutzungsintensität stark schwankt. So wurden in beiden Teilgebieten Angebote für Kinder und Jugendliche besonders häufig mit „weiß nicht“ bewertet, was auf die Haushaltsform der Teilnehmenden zurückzuführen ist.

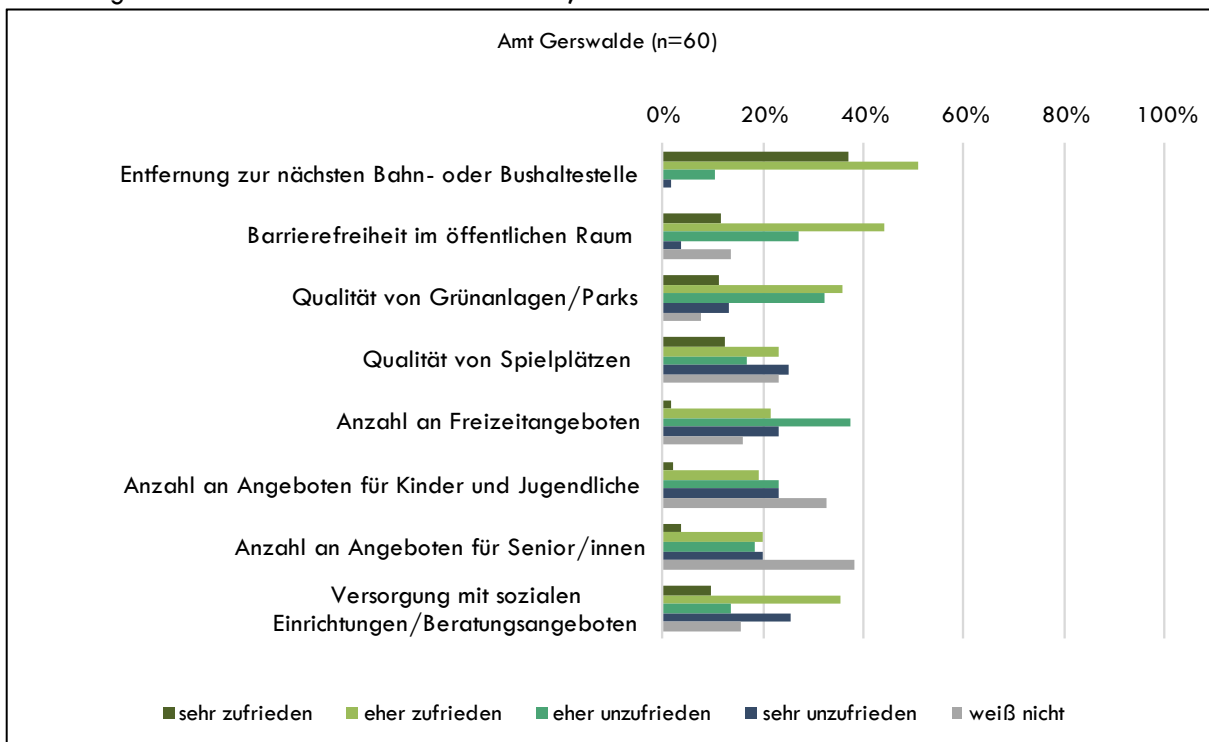
Abbildung 9: Zufriedenheit mit der Gemeinde, Boitzenburger Land



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Besonders zufrieden sind die Haushalte im Gebiet Boitzenburger Land mit der Entfernung zur nächsten Bahn- oder Bushaltestelle. 80 % sind mindestens eher oder sehr zufrieden.

Abbildung 10: Zufriedenheit mit der Gemeinde, Amt Gerswalde



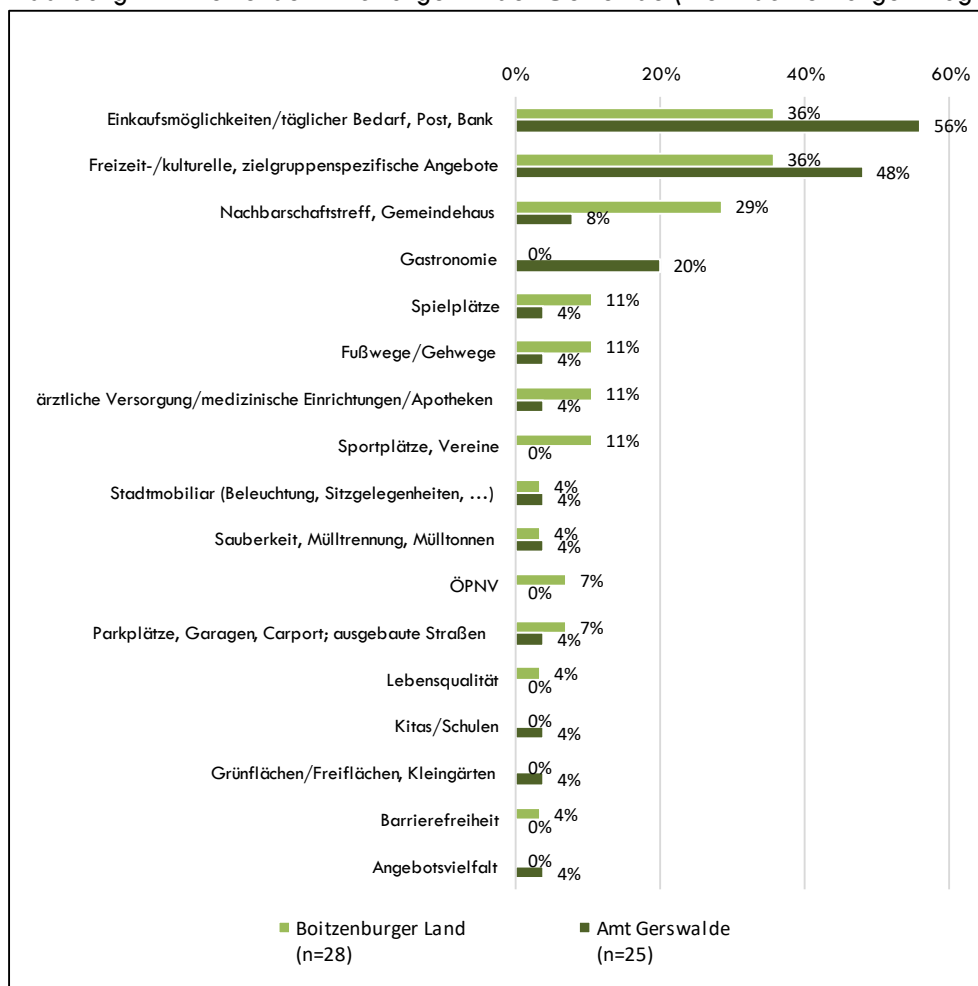
Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Dabei ist zu beachten, dass dies keinen Rückschluss auf die Zufriedenheit mit dem ÖPNV-Angebot im Allgemeinen zulässt, sondern lediglich die Bewertung der Entfernung der ÖPNV-Haltestelle vom Wohnort darstellt. Die Hälfte der Haushalte bewertet außerdem die Qualität von Grünanlagen/Parks und immerhin 37 % die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum positiv. Eher unzufrieden sind die Haushalte mit der Anzahl an Infrastruktureinrichtungen für Kinder, Jugendliche aber auch für Senioren. Nur 16 % bewerten die Anzahl von Angeboten für Senioren gut oder sehr gut. Allerdings haben sich 37 % der Haushalte gar nicht zu den Angeboten für Kinder und Jugendliche geäußert und die Frage mit „weiß nicht“ beantwortet. Bei den Angeboten für Senioren lag dieser Anteil bei 29 %.

Im Amt Gerswalde wird die Entfernung zur nächsten Bahn- oder Bushaltestelle mit 88 % ebenfalls positiv bewertet. Über die Hälfte der Haushalte ist außerdem mit der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und 47 % mit der Qualität der Grünanlagen zufrieden oder sehr zufrieden. Wie auch im Teilgebiet Boitzenburger Land sind mit der Anzahl der Angebote für Freizeit, Kinder und Senioren deutlich mehr Haushalte unzufrieden als zufrieden (61 %, 46 %, 38 % eher oder sehr unzufrieden). Auch im Teilgebiet Amt Gerswalde der hohe Anteil an Haushalten, die das Angebot für Senioren mit „weiß nicht“ bewertet haben (38 %) auffällig. Zu den Angeboten für Kinder und Jugendliche konnten oder wollten sich 33 % nicht äußern.

### Fehlende Einrichtungen in der Gemeinde

Abbildung 11: Fehlende Einrichtungen in der Gemeinde (Mehrfachnennungen möglich)



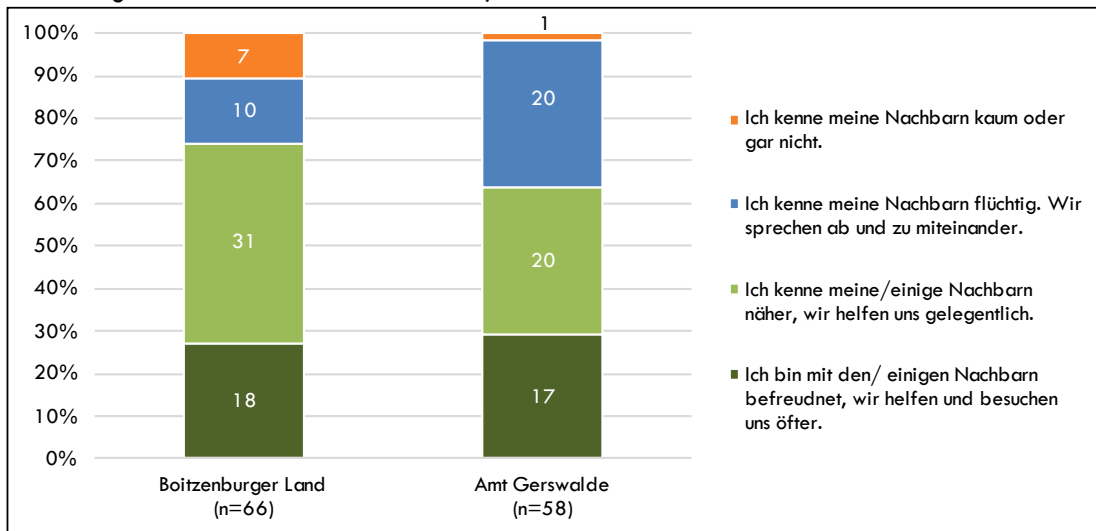
Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Entsprechend der Unzufriedenheit mit freizeitbezogenen Infrastrukturangeboten gaben im Rahmen einer offenen Frage insgesamt 53 Haushalte an, dass ihnen Einrichtungen in der Gemeinde fehlen. Die meisten Nennungen dieser Haushalte entfielen in beiden Untersuchungsgebieten auf Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Post- und Bankdienstleistungen. Lediglich aus dem Teilgebiet Amt Gerswalde gaben 20 % der Haushalte an, dass ihnen gastronomische Einrichtungen fehlen.

### 2.2.3 Nachbarschaftskontakte

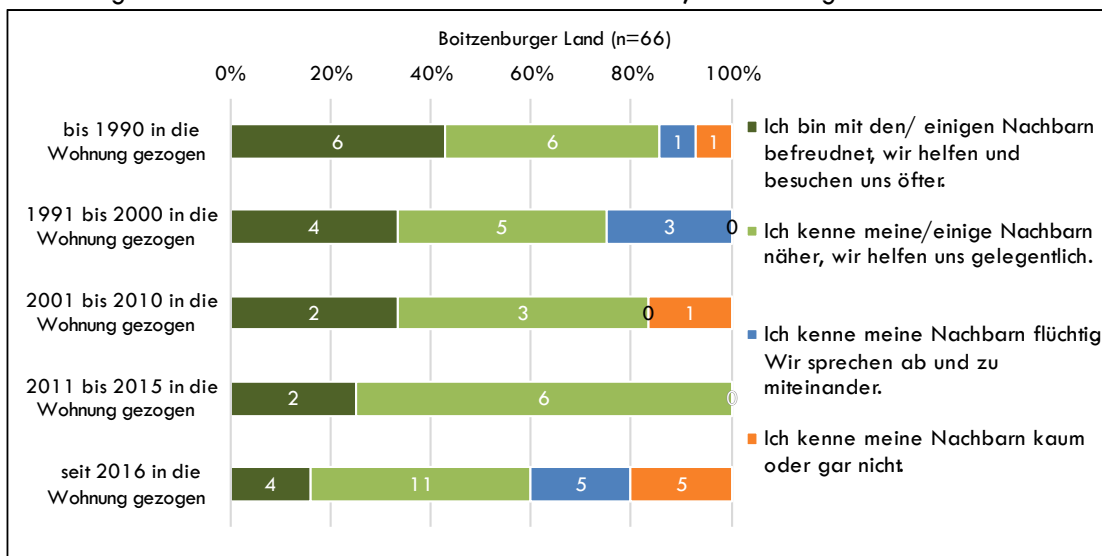
Die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin. Mehr als die Hälfte der Haushalte hat ein enges Verhältnis zu den Nachbarinnen und Nachbarn. Dies ist im Teilgebiet Boitzenburger Land mit 74 % noch deutlicher ausgeprägt als im Amt Gerswalde mit 64 %. Rund 27 % bzw. 29 % der Haushalte pflegen Freundschaften innerhalb der Nachbarschaft. Nur einzelne Haushalte haben kaum bzw. gar keinen Kontakt zur Nachbarschaft.

Abbildung 12: Verhältnis zum Nachbarn, Nachbarschaftskontakte



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

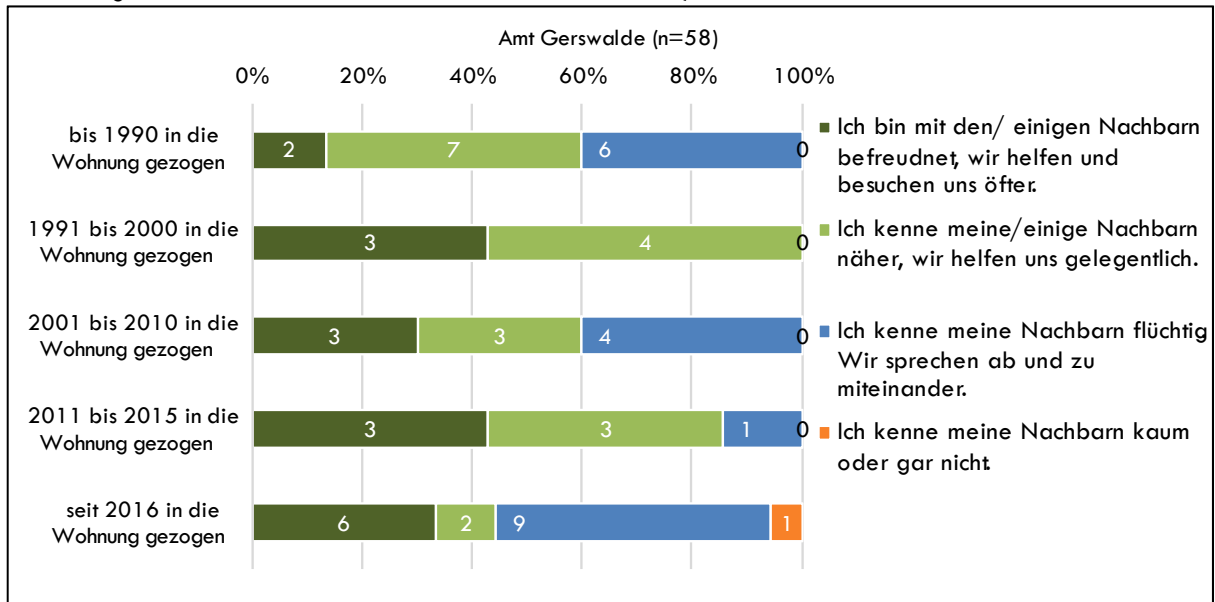
Abbildung 13: Nachbarschaftskontakte nach Wohndauer, Boitzenburger Land



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Es ist positiv zu bewerten, dass im Gebiet Boitzenburger Land auch die erst kürzlich zugezogenen Haushalte ihre Nachbarn überwiegend gut oder sehr gut kennen. Im Amt Gerswalde kennen die „Neubürger“ ihre Nachbarn überwiegend flüchtig.

Abbildung 14: Nachbarschaftskontakte nach Wohndauer, Amt Gerswalde



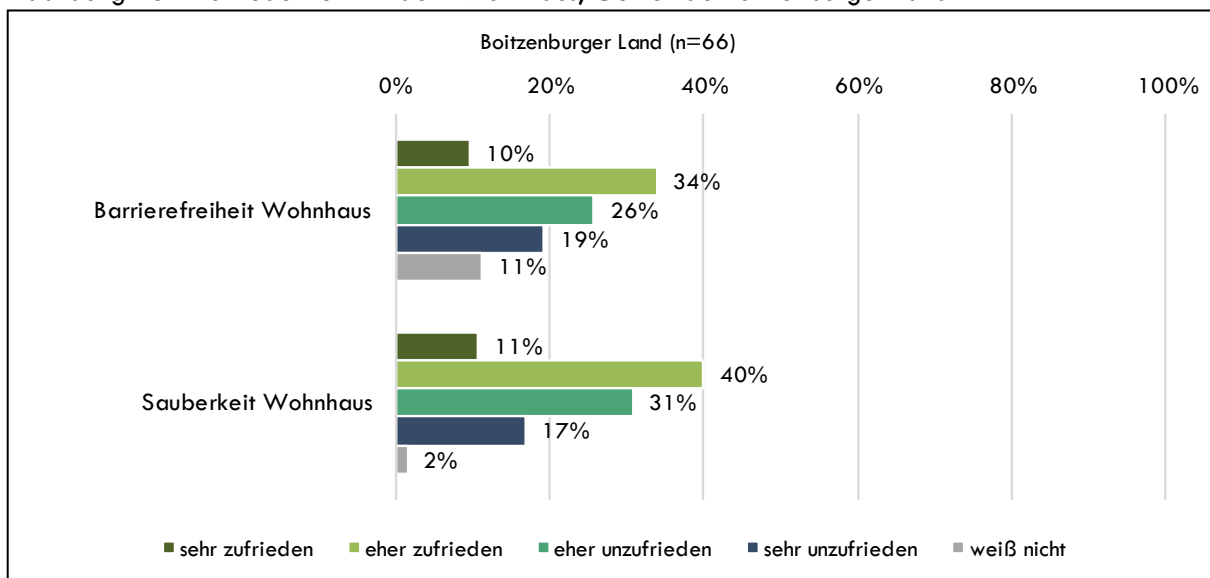
Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

## 2.3 Bewertung des Wohnhauses und der Wohnung

### 2.3.1 Zufriedenheit mit dem Wohnhaus

Die beiden nachfolgenden Abbildungen stellen die Zufriedenheit der Mieter/innen mit ihrem Wohnhaus bezogen auf die Sauberkeit und Barrierefreiheit dar.

Abbildung 15: Zufriedenheit mit dem Wohnhaus, Gemeinde Boitzenburger Land

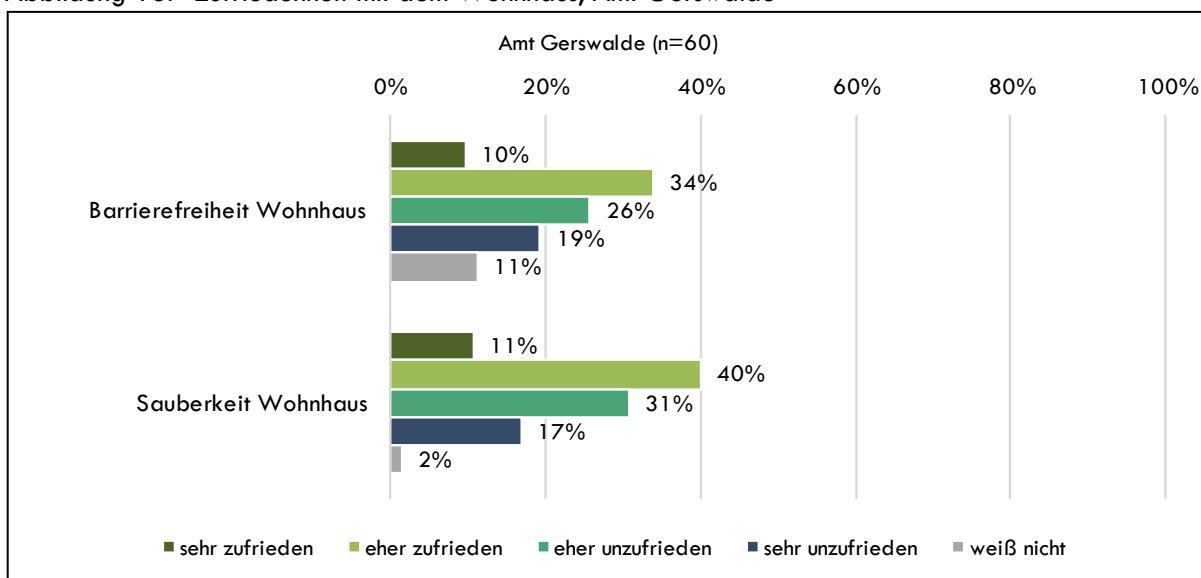


Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Im Teilgebiet Boitzenburger Land bewerten knapp über die Hälfte aller Haushalte die Sauberkeit in ihrem Haus positiv. 48 % sind damit sehr oder eher unzufrieden. Die Barrierefreiheit wird von jeweils ungefähr der gleichen Anzahl an Haushalten positiv und negativ bewertet. Allerdings hat mit 11 % auch ein größerer Anteil diese Frage mit „weiß nicht“ bewertet.

Im Amt Gerswalde ist die Zufriedenheit der Haushalte mit der Sauberkeit in ihrem Wohnhaus stärker ausgeprägt als im Boitzenburger Land. 68 % der Befragten sind mit der Sauberkeit eher oder sehr zufrieden. In Bezug auf die Barrierefreiheit äußerten sich mit jeweils 28 Haushalten gleich viele Befragte positiv wie negativ. Lediglich 2 % hatten zum Thema Barrierefreiheit keine Meinung.

Abbildung 16: Zufriedenheit mit dem Wohnhaus, Amt Gerswalde



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

### 2.3.2 Zufriedenheit mit der Wohnung

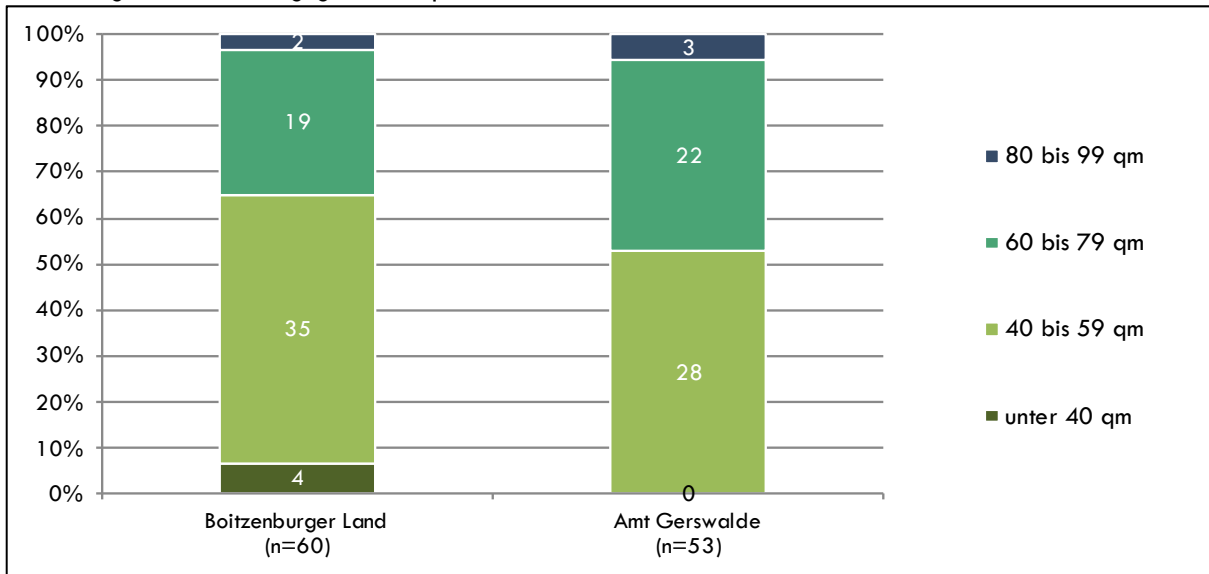
#### Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße und die Anzahl der Zimmer werden in der Abbildung 17 und der Abbildung 18 dargestellt.

Im Gebiet Boitzenburger Land handelt es sich bei 61 % um 2,5 bis 3-Zimmer Wohnungen, im Amt Gerswalde liegt dieser Anteil bei 44 %. Der Anteil kleiner Wohnungen mit bis zu 2 Zimmern beträgt im Boitzenburger Land 34 % und im Amt Gerswalde 42 %. Wohnungen mit 3,5 bis vier Zimmern sind im Teilgebiet Boitzenburger Land kaum vertreten. Im Amt Gerswalde liegt ihr Anteil bei 14 %.

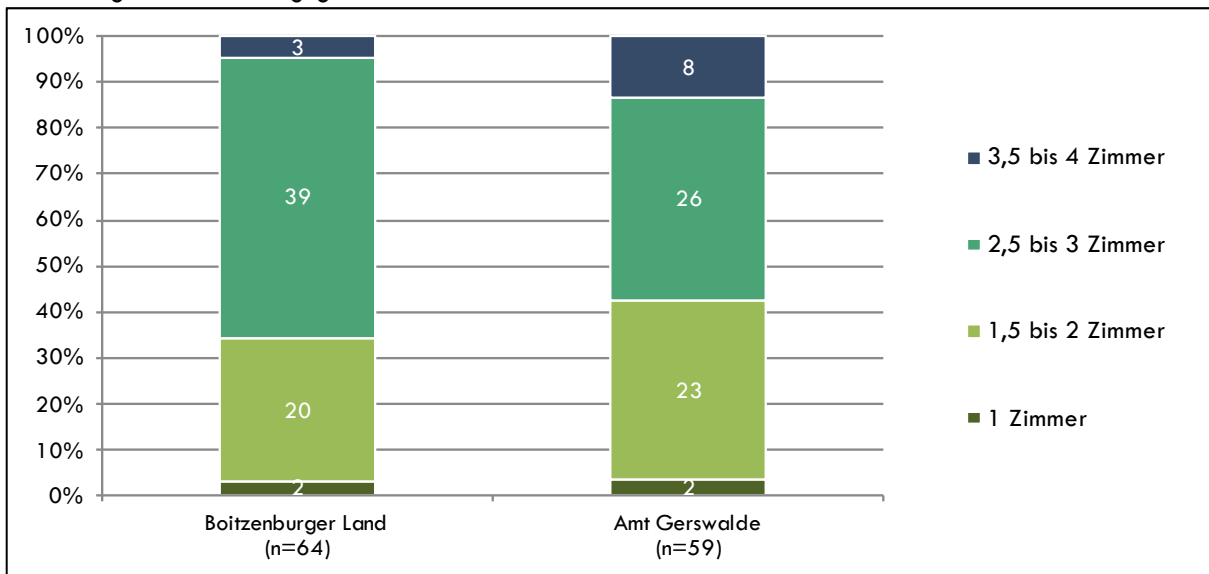
Die Auswertung nach Wohnungsgrößen in Quadratmetern ergibt, dass in beiden Teilgebieten der überwiegende Anteil der Wohnungen 40 bis 59 qm groß ist. Sehr kleine Wohnungen von weniger als 40 qm und sehr große Wohnungen von 80 bis 99 qm sind in beiden Teilgebieten kaum vorhanden. 90 % der Wohnungen im Teilgebiet Boitzenburger Land und 94 % im Amt Gerswalde sind zwischen 40 und 79 qm groß.

Abbildung 17: Wohnungsgröße in qm



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Abbildung 18: Wohnungsgröße nach Anzahl der Zimmer



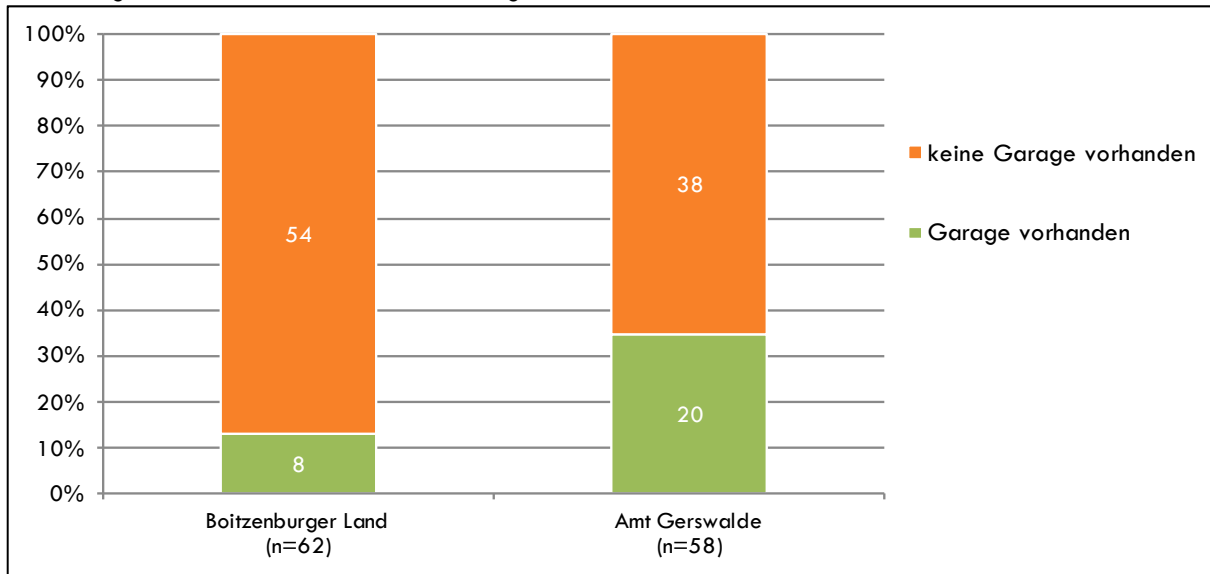
Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

### Garagennutzung

77 % der Haushalte beider Teilgebiete verfügen über eine zur Wohnung gehörige Garage. Im Teilgebiet Boitzenburger Land ist dieser Anteil mit 87 % deutlich höher als im Gebiet Amt Gerswalde mit 66 %. Die Garagen werden von den Mietern zum überwiegenden Teil zweckentsprechend als Stellplatz genutzt.

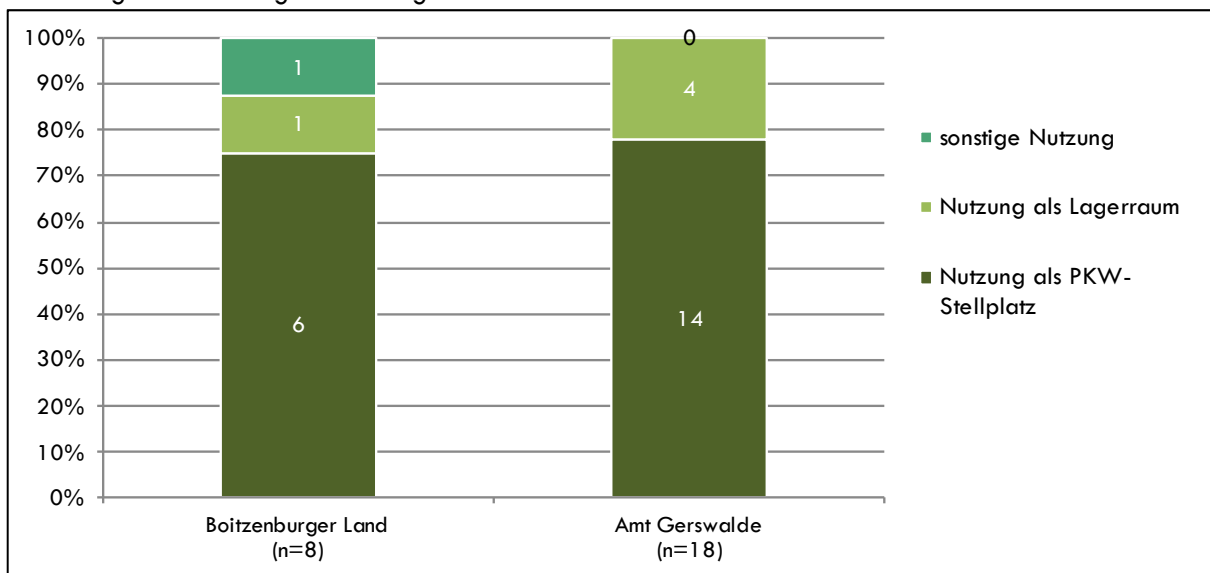


Abbildung 19: Vorhandensein einer Garage



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Abbildung 20: Nutzung der Garage



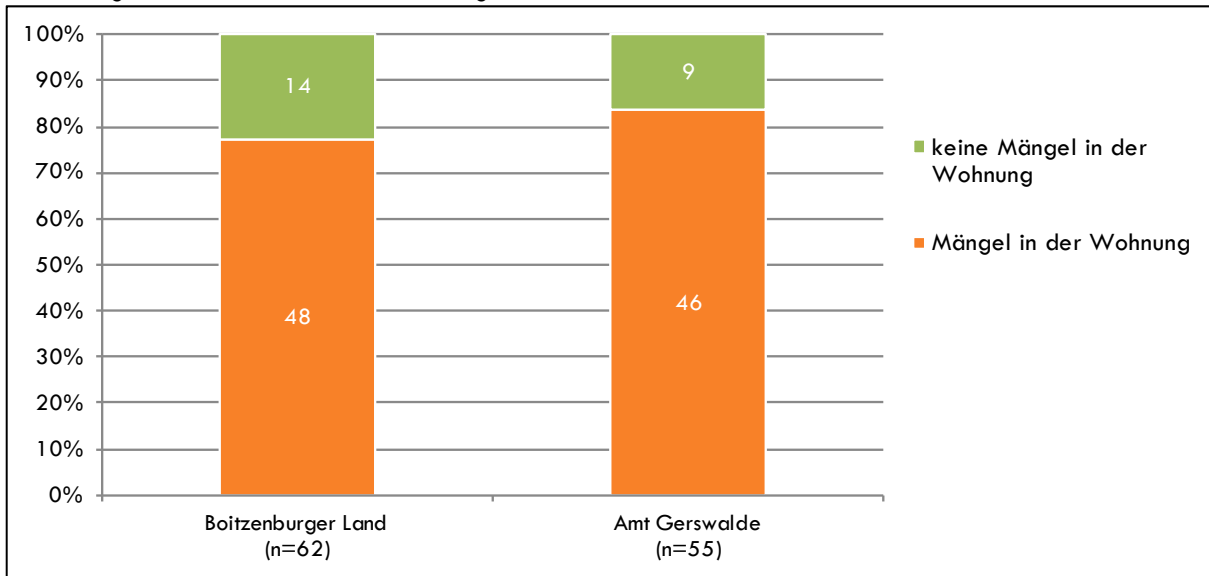
Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

## Wohnungsmängel

Die Analyse der Wohnungsmängel in Abbildung 21 verdeutlicht, dass nur 20 % der Wohnungen mängelfrei sind. Daraus ergibt sich ein hoher Instandsetzungsbedarf. In beiden Teilgebieten betreffen die Nennungen vor allem undichte Fenster bzw. Türen sowie Hellhörigkeit bzw. fehlenden Schallschutz, die jeweils von über 50 % der Haushalte benannt werden. Feuchtigkeit bzw. Schimmel werden jeweils von rund 30 % der Haushalte festgestellt.

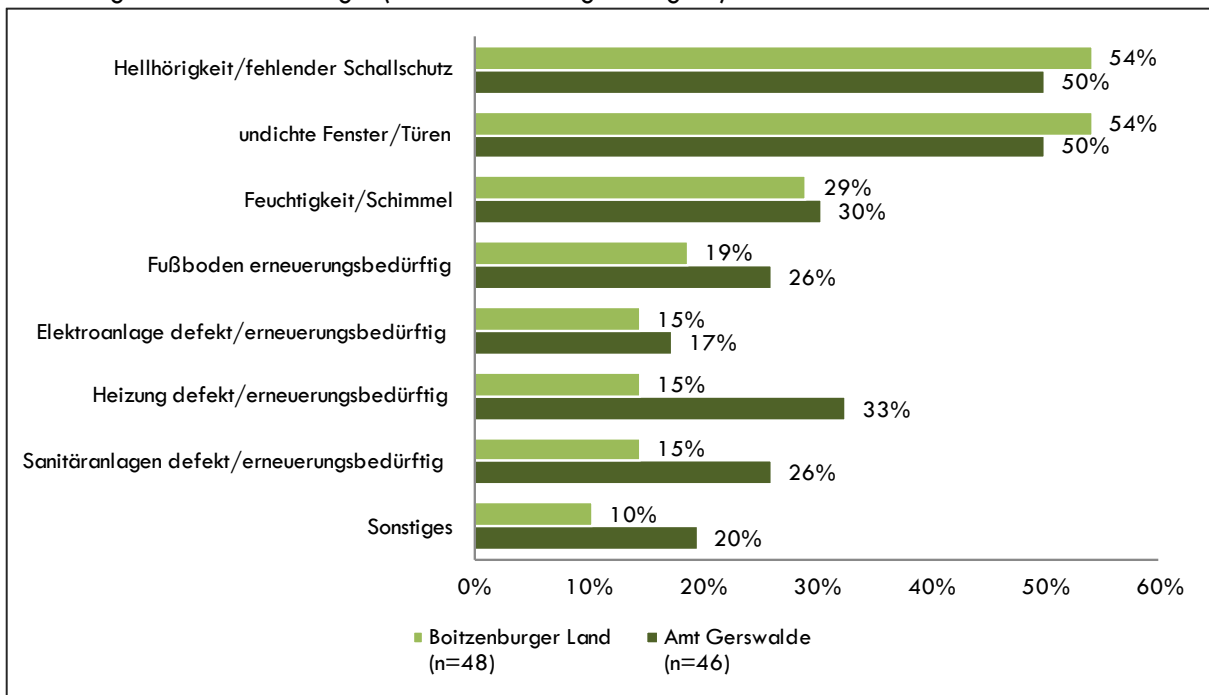
Im Teilgebiet Amt Gerswalde betrifft darüber hinaus ein Drittel aller Nennungen eine defekte bzw. erneuerungsbedürftige Heizung.

Abbildung 21: Vorhandensein von Mängeln



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Abbildung 22: Art der Mängel (Mehrfachnennungen möglich)

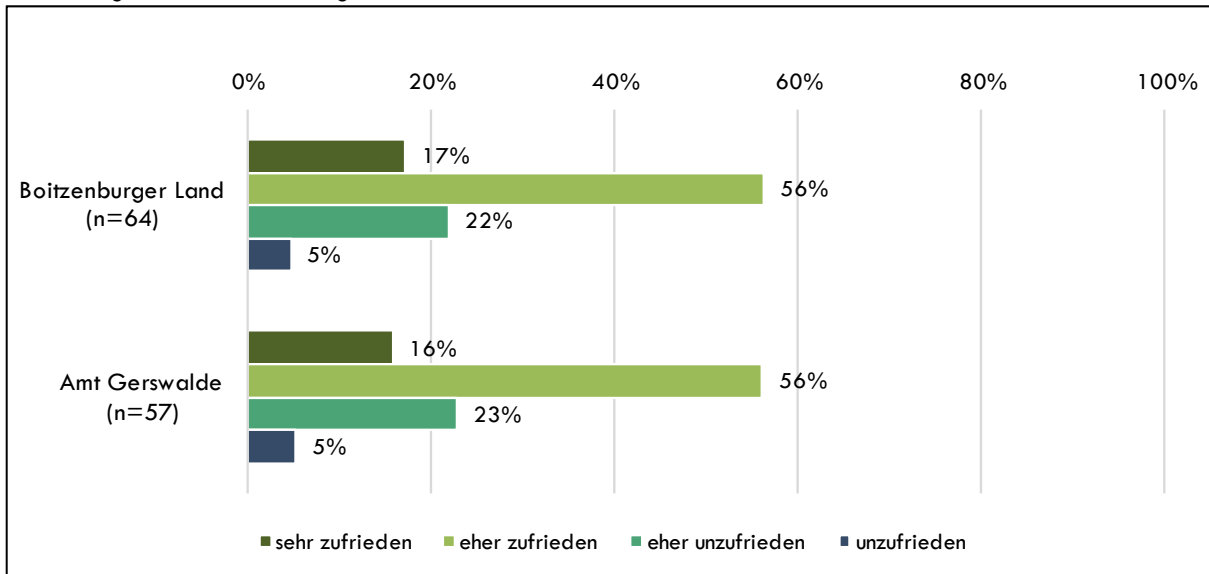


Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

### Zufriedenheit mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung

Der überwiegende Teil der Haushalte ist trotz der festgestellten Mängel mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnung sehr zufrieden oder eher zufrieden. 27 % in der Gemeinde Boitzenburger Land bzw. 28 % im Amt Gerswalde schätzen das Preis-Leistungs-Verhältnis als ungenügend ein.

Abbildung 23: Preis-Leistungs-Verhältnis

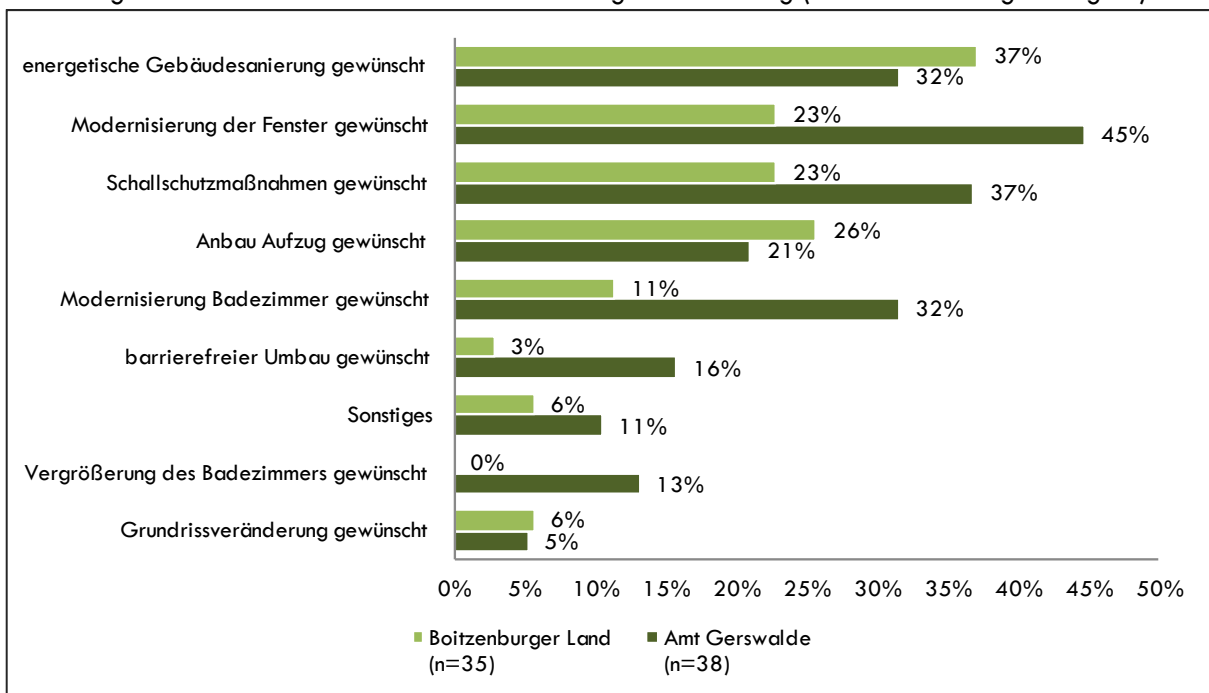


Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

### Wunsch nach verbesserter Wohnungsausstattung auch bei Erhöhung der Miete

Über die derzeitige Ausstattung der Wohnung hinaus wünschen sich 37 % der Haushalte in Boitzenburger Land eine energetische Gebäudesanierung, gefolgt von einem Aufzug mit 26 % sowie mit jeweils 23 % entsprechend den Mängeln eine Modernisierung der Fenster und Schallschutzmaßnahmen. Im Amt Gerswalde wünschen sich entsprechend der benannten Mängel 45 % bzw. 37 % eine Modernisierung der Fenster und Schallschutzmaßnahmen. An dritter Stelle werden die energetische Gebäudesanierung sowie eine Modernisierung der Badezimmer genannt.

Abbildung 24: Wunsch nach zusätzlicher Ausstattung der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

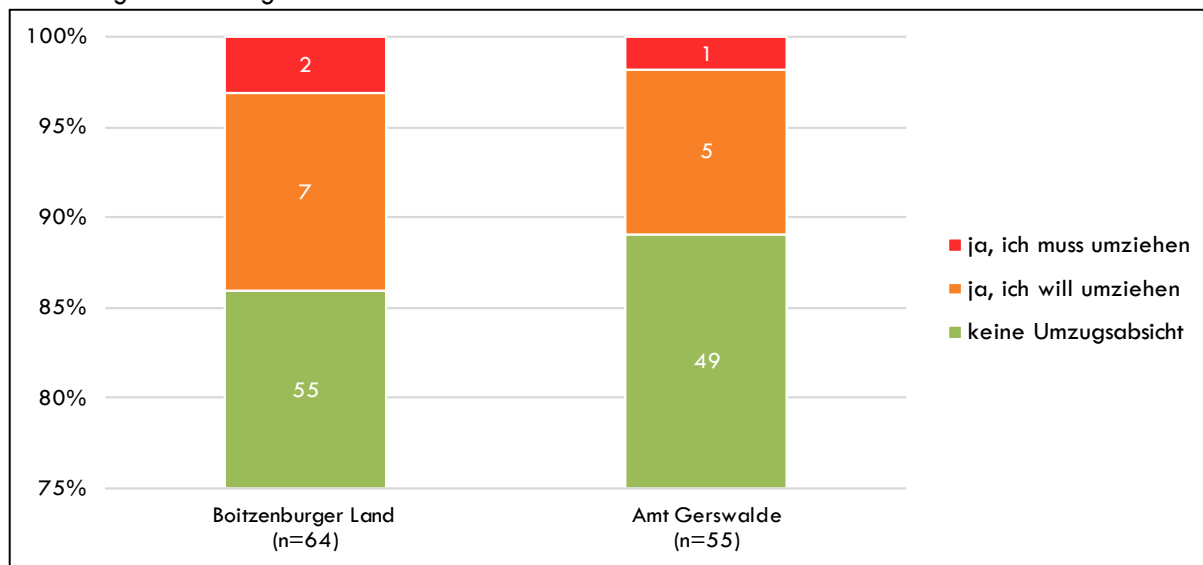


Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

### 2.3.3 Umzugsneigung

Die Umzugsneigung, dargestellt in Abbildung 25, gibt Aufschluss darüber, wie viele Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchten oder müssen. Insgesamt wollen oder müssen 15 Haushalte umziehen. Im Teilgebiet Boitzenburger Land entspricht dies 14 % der Haushalte und im Teilgebiet Amt Gerswalde 11 %.

Abbildung 25: Umzugsabsicht



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Tabelle 3 stellt für beide Untersuchungsgebiete den Umzugsgrund und Tabelle 4 den voraussichtlichen Zielort des möglichen Umzugs dar. Dabei wird deutlich, dass ungefähr die Hälfte der Haushalte sich über den möglichen neuen Wohnort noch unschlüssig ist.

Tabelle 3: Umzugsgründe

Umzugsgrund	Boitzenburger Land (n=9)	Amt Gerswalde (n=6)	Gesamt
Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft	3	2	5
Mängel in der Wohnung	2	2	4
Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	3	1	4
Wohnung ist zu klein	2	2	4
Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung	2	1	3
Wohnung ist nicht altersgerecht	3	0	3
Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen	1	1	2
Unzufriedenheit mit Vermieterin	1	1	2
Wohnung ist im jetzigen Zustand zu teuer	2	0	2
Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer	2	0	2
Berufliche Gründe (z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)	0	1	1
Persönliche Gründe (z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes/Partners)	1	0	1

Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Als Umzugsgründe überwiegen im Teilgebiet Boitzenburger Land die Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft und dem Wohnumfeld sowie die fehlende Barrierefreiheit. Im Gebiet Amt Gerswalde werden als Umzugsgründe in erster Linie die Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft, Mängel in der Wohnung bzw. die Wohnungsgröße benannt. Es handelt sich insgesamt jedoch nur um sehr geringe absolute Zahlen, was die Aussagekraft einschränkt.

Tabelle 4: Zielort des Umzugs

Umzugsziel	Boitzenburger Land (n=9)	Amt Gerswalde (n=6)	Gesamt
innerhalb des jetzigen Ortsteils	2	1	3
in eine andere Gemeinde	0	1	1
anderer Ort	2	1	3
weiß nicht	4	3	7
keine Angabe	1	0	1

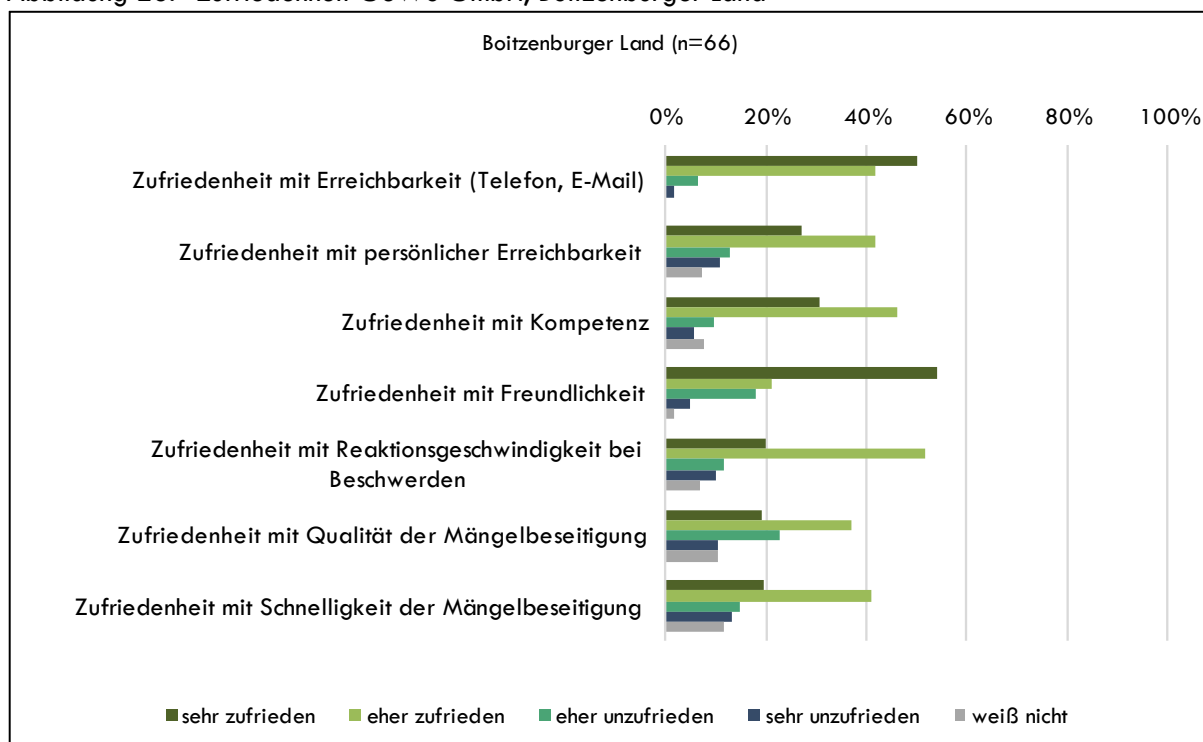
Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

## 2.4 Bewertung der GeWo GmbH als Vermieterin

### 2.4.1 Zufriedenheit mit der GeWo GmbH als Vermieterin

Insgesamt zeigt die Bewertung der Zufriedenheit mit der Arbeit der GeWo GmbH in beiden Teilgebieten ein überwiegend positives Bild.

Abbildung 26: Zufriedenheit GeWo GmbH, Boitzenburger Land



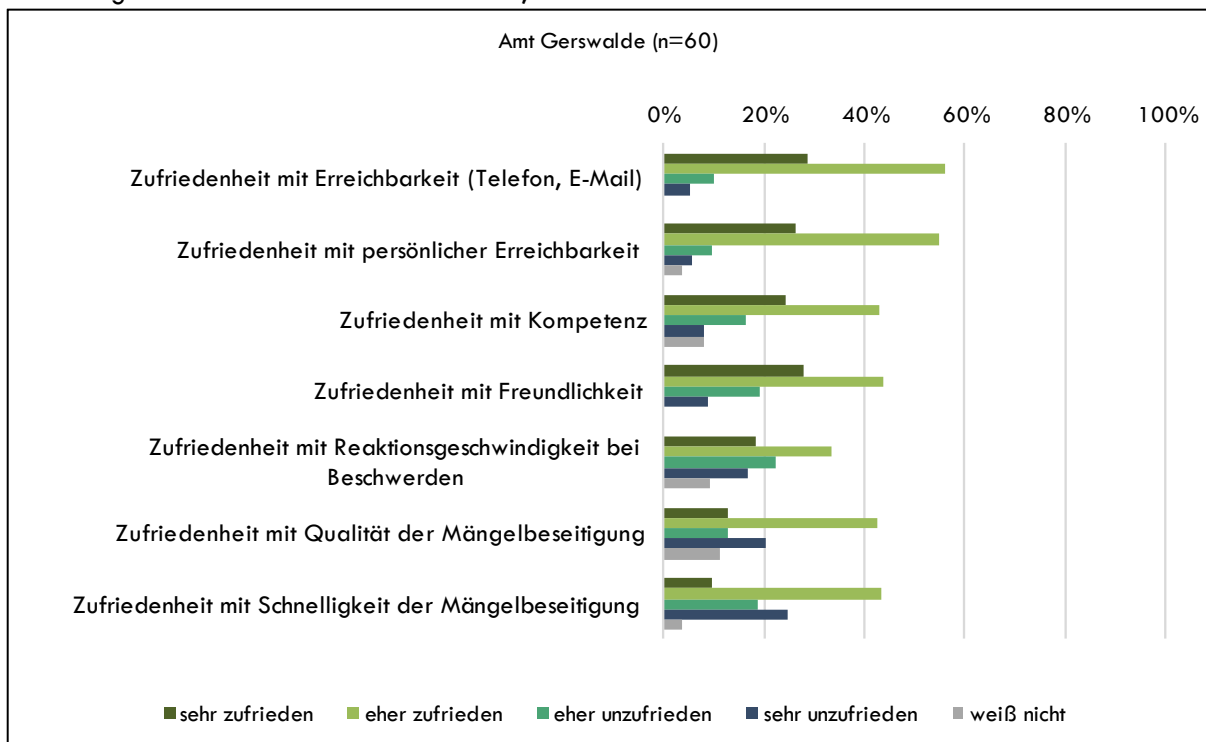
Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Mit der telefonischen oder elektronischen Erreichbarkeit sind im Boitzenburger Land 92 % eher oder sehr zufrieden, im Amt Gerswalde beträgt dieser Anteil 85 %. Die persönliche Erreichbarkeit wird im Teilgebiet Amt Gerswalde mit 81 % positiver bewertet als im Boitzenburger Land mit 69 %, was auf den Sitz der Gesellschaft in Gerswalde zurückzuführen ist.

Drei Viertel der Haushalte im Gebiet Boitzenburger Land bewerten die Kompetenz und Freundlichkeit der GeWo GmbH positiv. Im Amt Gerswalde sind dies zwei Drittel bei der Kompetenz und 72 % für die Freundlichkeit.

Deutlich geringere Zustimmungswerte – wenngleich überwiegend positiv – erhält die Gesellschaft in Bezug auf die Qualität und Schnelligkeit der Mängelbeseitigung. Im Boitzenburger Land sind mit der Qualität 33 % und mit der Schnelligkeit 28 % unzufrieden und im Amt Gerswalde 33 % bzw. 43 %. Die Zufriedenheit mit der Reaktionsgeschwindigkeit bei Beschwerden liegt im Gebiet Boitzenburger Land bei 72 % und im Amt Gerswalde bei deutlich niedrigeren 52 %.

Abbildung 27: Zufriedenheit GeWo GmbH, Amt Gerswalde

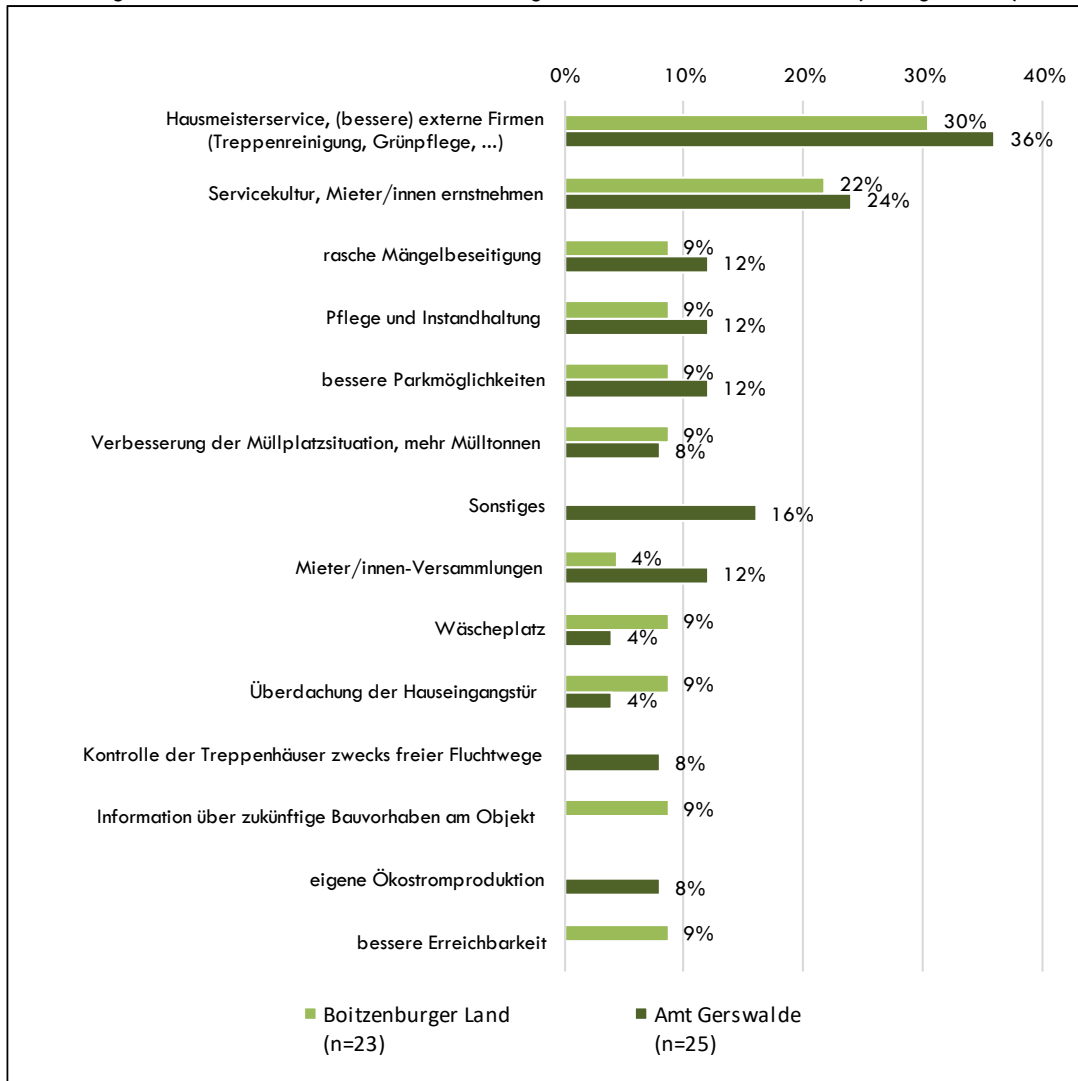


Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

### Wunsch nach zusätzlichen Angeboten und Dienstleistungen der GeWo GmbH

Bei der offenen Frage nach gewünschten zusätzlichen Angeboten und Dienstleistungen der GeWo GmbH überwiegen Hausmeisterdienste durch externe Firmen in Bezug auf die Grünpflege, Treppenreinigung oder den Winterdienst. Darüber hinaus wünschen sich die Mieter/innen eine entsprechend der Bewertung der Arbeit der Gewo GmbH eine zügigere und freundlichere Bearbeitung von Anliegen und Mängeln.

Abbildung 28: Wunsch nach zusätzlichen Angeboten der GeWo GmbH (kategorisiert)



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021

Abbildung 29: Wortwolke mit konkreten Wünschen



Quelle: LPG mbH, Mieterbefragung 2021, erstellt mit [www.wortart.com](http://www.wortart.com)

### 3. Fazit

Die im Oktober 2021 durchgeführte Mieterbefragung hatte neben der Erhebung von Informationen zur Nachbarschaft und zum Wohnumfeld, zum Wohnungsbestand sowie zur Nutzung von Einrichtungen in der Gemeinde zum Ziel, die Zufriedenheit der Mieter und Mieterinnen mit der GeWo GmbH als Vermieterin abzufragen. Mit nahezu 28 % ist der über beide Untersuchungsgebiete gleichmäßig verteilte Rücklauf als hoch einzustufen und erlaubt eine belastbare Ergebnisauswertung. Insgesamt können die folgenden zentralen Aussagen getroffen werden:

- Die Wohnungsbelegung ist weitgehend bedarfsgerecht. Unterbelegungen betreffen nahezu ausschließlich 1-Personen-Haushalte und sind mutmaßlich auf den Remanenzeffekt zurückzuführen. Diese Wohnungen könnten zeitnah leer stehen.
- Die Gebietsbindung ist in beiden Teilgebieten als eher hoch einzustufen, ein Großteil der Haushalte wohnt bereits seit DDR-Zeiten in seinem Ortsteil. Als Gründe für die Wohnortwahl werden in erster Linie die Nähe zu Verwandten und Bekannten sowie die Lage der Gemeinde angegeben. Nachholbedarf sehen die Teilnehmenden insbesondere bei den Infrastruktureinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren. Erwartungsgemäß für den ländlichen Raum sind in beiden Teilgebieten die Nachbarschaftskontakte eher eng, was auf ein stabiles soziales Gefüge hinweist.
- Die Sauberkeit und Barrierefreiheit im Wohnhaus bewerteten die Haushalte zumeist zu gleichen Teilen positiv und negativ. Eine Ausnahme bildet das Teilgebiet Amt Gerswalde in Bezug auf die Sauberkeit, die hier deutlich positiver als im Teilgebiet Boitzenburger Land bewertet wurde.
- In beiden Teilgebieten gaben nahezu 50 % der Haushalte an, dass in ihren Wohnungen Mängel bestehen. Diese betreffen in erster Linie den Schallschutz sowie undichte Fenster/Türen. Hier besteht offenkundig Instandsetzungsbedarf. Trotz der Mängel wird das Preis-Leistungs-Verhältnis zum überwiegenden positiv bewertet.
- Viele Haushalte wünschen sich eine verbesserte Ausstattung ihrer Wohnung, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist. Die Nennungen betreffen insbesondere eine energetische Sanierung, den Anbau von Aufzügen, die Modernisierung von Fenstern/Türen sowie Schallschutzmaßnahmen.
- Die Bewertung der Zufriedenheit mit der GeWo GmbH zeigt in beiden Teilgebieten insgesamt ein positives Bild. Nachholbedarf wird bei der Schnelligkeit und Qualität bei der Beseitigung von Mängeln sowie im Teilgebiet Amt Gerswalde bei der Reaktionsgeschwindigkeit bei Beschwerden gesehen.
- Als zusätzliche Dienstleistungen der GeWo GmbH wünschen sich die Haushalte vor allem die Beauftragung externer Firmen für Hausmeisterdienste und die Grünpflege, einen verbesserten Service, u. a. mit Vor-Ort-Sprechzeiten außerhalb des Sitzes der GeWo GmbH, Mieterversammlungen sowie eine Verbesserung der Müllplatzsituation.



## 4. Verzeichnisse

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Haushaltsgrößen .....	6
Abbildung 2:	Haushaltsform .....	6
Abbildung 3:	Wohnungsbelegung .....	7
Abbildung 4:	Wohnungsbelegung nach Haushaltsgröße, Boitzenburger Land .....	7
Abbildung 5:	Wohnungsbelegung nach Haushaltsgröße, Amt Gerswalde .....	8
Abbildung 6:	Wohndauer im Ortsteil.....	9
Abbildung 7:	Wohndauer in der Wohnung .....	9
Abbildung 8:	Grund für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich).....	10
Abbildung 9:	Zufriedenheit mit der Gemeinde, Boitzenburger Land .....	11
Abbildung 10:	Zufriedenheit mit der Gemeinde, Amt Gerswalde .....	11
Abbildung 11:	Fehlende Einrichtungen in der Gemeinde (Mehrfachnennungen möglich) .....	12
Abbildung 14:	Verhältnis zum Nachbarn, Nachbarschaftskontakte .....	13
Abbildung 15:	Nachbarschaftskontakte nach Wohndauer, Boitzenburger Land .....	13
Abbildung 16:	Nachbarschaftskontakte nach Wohndauer, Amt Gerswalde .....	14
Abbildung 12:	Zufriedenheit mit dem Wohnhaus, Gemeinde Boitzenburger Land .....	14
Abbildung 13:	Zufriedenheit mit dem Wohnhaus, Amt Gerswalde.....	15
Abbildung 17:	Wohnungsgröße in qm .....	16
Abbildung 18:	Wohnungsgröße nach Anzahl der Zimmer .....	16
Abbildung 19:	Vorhandensein einer Garage .....	17
Abbildung 20:	Nutzung der Garage.....	17
Abbildung 21:	Vorhandensein von Mängeln.....	18
Abbildung 22:	Art der Mängel (Mehrfachnennungen möglich) .....	18
Abbildung 23:	Preis-Leistungs-Verhältnis.....	19
Abbildung 24:	Wunsch nach zusätzlicher Ausstattung der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)19	
Abbildung 25:	Umzugsabsicht.....	20
Abbildung 26:	Zufriedenheit GeWo GmbH, Boitzenburger Land .....	21
Abbildung 27:	Zufriedenheit GeWo GmbH, Amt Gerswalde .....	22
Abbildung 28:	Wunsch nach zusätzlichen Angeboten der GeWo GmbH (kategorisiert).....	23
Abbildung 29:	Wortwolke mit konkreten Wünschen .....	23

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bewirtschaftete Wohneinheiten der Gewo GmbH .....	4
Tabelle 2:	Kennzahlen zur Mieterbefragung .....	5
Tabelle 3:	Umzugsgründe.....	20
Tabelle 4:	Zielort des Umzugs.....	21