

Sozialdatenerhebung

Familienheim - Quartier
zwischen den Wiehrebahnhöfen
Frühjahr 2018, Freiburg



v.1.1: 12.03.2018

Bewohnerschaftsstruktur

Kompakt

32%

der Einpersonenhaushalte ist arm.¹

18 %²

53%

der Personen sind über 50 Jahre alt.

ca. 40%

59%

der Haushalte hat eine Mietbelastungsquote von 28% und mehr.

?³

63%

der Haushalte leben schon länger als fünf Jahre im Quartier.

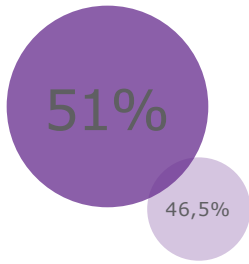
?

66%

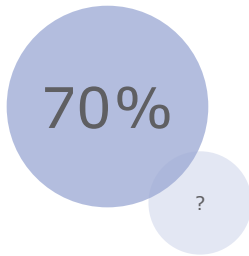
der Personen sind weiblich.

ca. 53%

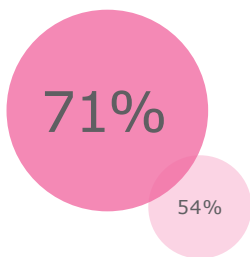
in Freiburg



allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife



der Einpersonenhaushalte hat ein Nettoeinkommen unter 1500€.



Einpersonenhaushalte.

Erhebungshintergrund

Die Neubaupläne der Familienheim Freiburg e.G. im Quartier führen zu erwartbaren Mieterhöhungen. Es droht Gentrifizierung und damit die Zerstörung einer gewachsenen, funktionierenden und lebenswerten Nachbarschaft.

Die vorliegende Sozialstrukturdatenanalyse dient dazu, diesen Befürchtungen durch eine quantitative Erhebung auf den Grund zu gehen.

Die entsprechende schriftliche Befragung fand Anfang Februar 2018 in sechs über das Quartier verteilten Häusern statt (Stichprobe: 15% von 41 Häusern). Von den in diesen Häusern angeschriebenen 51 Haushalten nahmen 44 an der Befragung teil (Rücklaufquote 86%). Mit der Stichprobe wurden 62 Personen und damit 15% der Bewohner*innen des Quartiers erfasst.

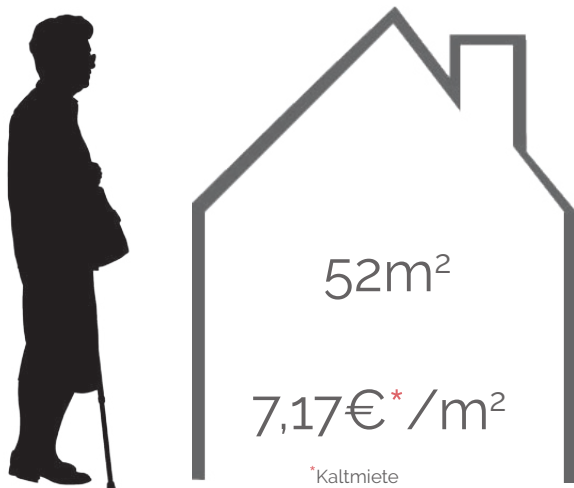
Anmerkungen

- 1 Der Wert bezieht sich auf die Freiburger Armutsgefährdungsgrenze von 958€ Nettohaushaltseinkommen. Die prozentuale Verteilung entspricht in etwa den Freiburger Stadtteilen Weingarten und Brühl, die in Freiburg die höchsten Armutsgefährdungsquoten aufweisen.
- 2 Sozialbericht 2014 Durchschnitt Freiburg.
- 3 Der Median liegt in Freiburg bei 28%.

Mietsituation in der Quäkerstraße

Ist-Zustand

Frau Maier, Rentnerin



35%

Mietbelastungsquote



Netto Haushaltseinkommen 1080€



Kaltmiete: 373€



Miete incl. Betriebskosten: 449€



48%

Realbelastung Wohnen
Warmmiete inkl. Energie

Hintergrundinfo

Exemplarische Darstellung eines Einpersonenhaushalts der Rentnerin Frau Maier (Name geändert). Das Merkmal, dass Frau Maier alleine lebt gilt für über 70% der Quartiersbevölkerung. Für 35% der alleinlebenden Frauen gilt, dass Sie noch weniger

Haushaltsnettoeinkommen als Frau Maier zur Verfügung haben. Die Daten beziehen sich auf reale Angaben. Die Betriebs- und Nebenkostenschätzungen beziehen sich auf Daten der Neubauten des Familienheim in der Quäkerstraße 2-6.

Szenarien Abriss & Neubau

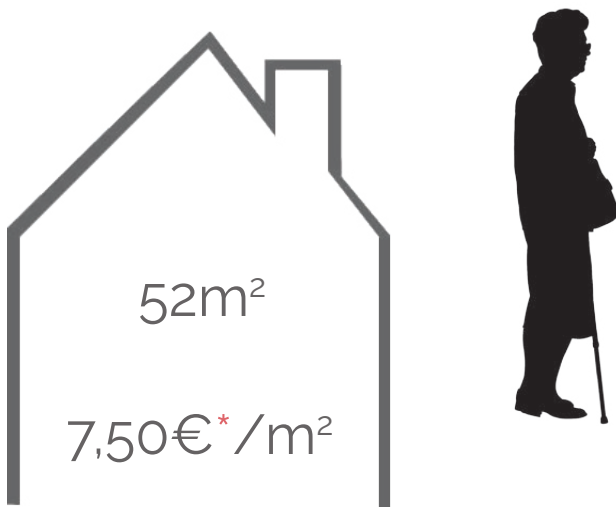
Update 10.03.2018:
Die Familienheim Freiburg hat an-
gemerkt, dass die
Anmietung einer TG
nicht zwingend ist.
Damit sinkt die Re-
albelastung in den
jeweiligen Szenari-
en um ca. 5%

Szenarienbeschreibung

Die Szenarien beziehen sich auf Mietpreise, die als Durchschnittswerte bei der Infoveranstaltung für die Bewohner*innen der Quäkerstraße Häuserzeile 1-9 am 09.11.2017 seitens der Familienheim Freiburg e.G. präsentiert wurden.

Nach Angaben des Familienheim ist 20% mehr Wohnraum geplant. Demnach sind insg. 51 Wohnungen anstatt der bisherig 43 Wohnungen angedacht. Lediglich 30% dieser 51 Wohnungen sollen geförderter Wohnraum werden. Demnach wären

15 Wohnungen zu einem Mietpreis von 7,50€/m² (KM) verfügbar. Die restlichen 36 Wohnungen wiesen Durchschnittsmieten von 10€/m² (KM) auf. Da die Familienheim in bisherigen Bauprojekten dazu tendiert große Wohnungsflächen zu errichten, ergeben sich vier Szenarien. Zwei Szenarien richten sich nach der bisherigen Wohnungsgröße. Zwei weitere richten sich nach einer im Neubau typischen Wohnungsfläche von 64m² für 2-Zimmerwohnungen (bei Förderung max. 60m²).



Szenario I

Sozial geförderter Wohnraum mit zeitl. Bindung.



Netto Haushaltseinkommen 1080€



Kaltmiete: 390€



Miete incl. Betriebskosten: 468€
Plus verbl. TG-Stellplatz 55€



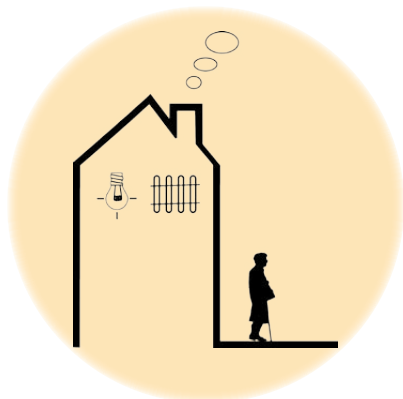
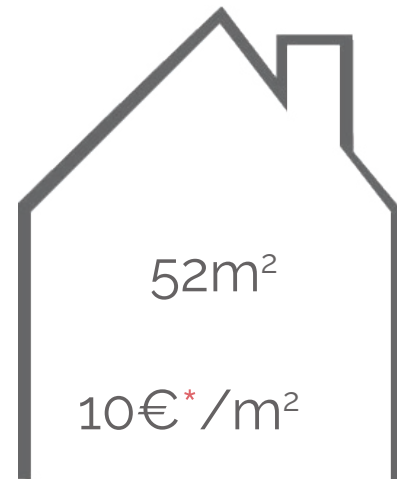
56%
Realbelastung
Wohnen
Warmmiete*
inkl. Energie



36%
Mietbelastungsquote

* In den Neubauten Quäkerstraße 2-6 fallen 1€/m² Heizkosten an

Szenario II



68%
Realbelastung
Wohnen
Warmmiete*
inkl. Energie



Netto Haushaltseinkommen 1080€



Kaltmiete: 520€



48%
Mietbelastungsquote



Miete incl. Betriebskosten: 598€
Plus verbl. TG-Stellplatz 55€

* In den Neubauten Quäkerstraße 2-6 fallen 1€/m² Heizkosten an



Szenario III

Sozial geförderter Wohnraum mit zeitl. Bindung.



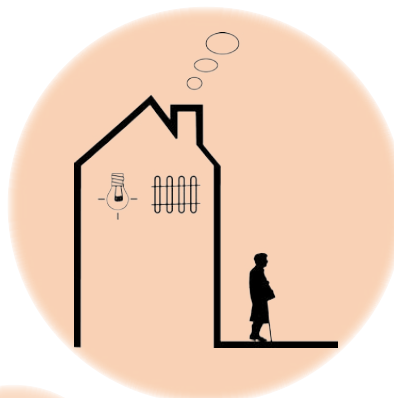
Netto Haushaltseinkommen 1080€



Kaltmiete: 480€



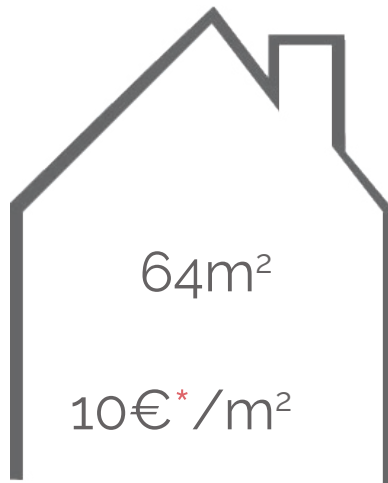
Miete incl. Betriebskosten: 540€
Plus verbl. TG-Stellplatz 55€



63%
Realbelastung
Wohnen
Warmmiete*
inkl. Energie



41%
Mietbelastungsquote



Szenario IV



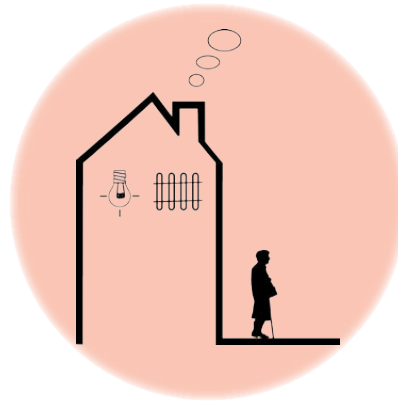
Netto Haushaltseinkommen 1080€



Kaltmiete: 640€



Miete incl. Betriebskosten: 736€
Plus verbl. TG-Stellplatz 55€

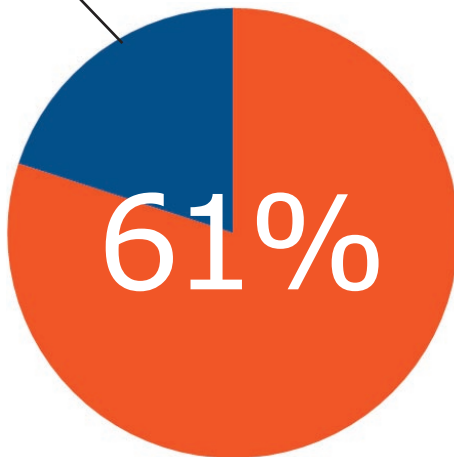


82%
Realbelastung
Wohnen
Warmmiete*
inkl. Energie

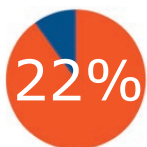


59%
Mietbelastungsquote

30% der „61% der Haushalte“ sind Mehrpersonenhaushalte.



der Gesamthaushalte haben ein Nettoeinkommen von ca. 1250€ und weniger.



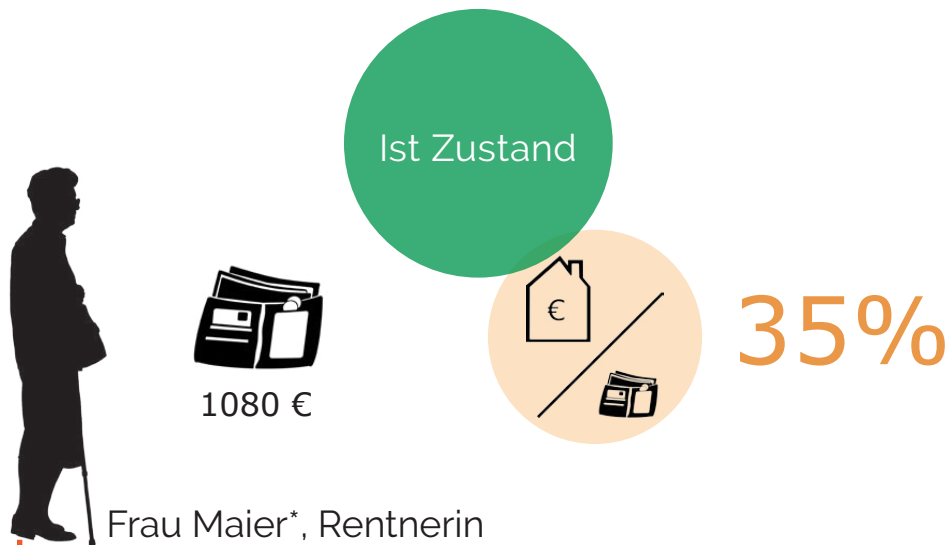
liegen zwischen 1500 und 2000€.

13%

liegen oberhalb davon. Diese sind ausschließlich Mehrpersonenhaushalte. Die Hälfte davon hat ein Nettoeinkommen bis 2500€.

Haushalts-
einkommen

+ Verfügbares
Nettoeinkommen



958€
Armutsgrenze



Szenario I

Szenario II



Szenario IV



Auswirkungen

Die Szenarien wirken sich deutlich auf die soziale Lage der Bewohner*innen aus. Das Schaubild zeigt, wie durch steigende Mieten der finanzielle Spielraum enger und Armut näher rückt. Herr Eindorf wird - aller Wahrscheinlichkeit nach, da nicht genug „günstige staatlich/kommunal finanziertes Wohnraum geplant ist, nicht in den Genuss der 7,5€ - Mieten kommen. Die Kaufkraft sinkt. Das frei verfügbare Einkommen nimmt entsprechend der höheren Mitbelastung ab.

Ist Zustand



1250 €

Herr Eindorf, Angestellter
steht für 61% der Bewohner*innen,
die 1250€ oder weniger haben.



31%



Szenario II

958€

Armutsgrenze

Szenario IV



51%
Mietbelastungsquote

Mietbelastungsquote

„Bei Sozialwissenschaftlern wie bei Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens als problematisch, weil dann nur noch relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung zur Verfügung bleibt, insbesondere bei Menschen mit kleineren Einkommen“, schreibt die Hans-Böckler-Stiftung (Quelle Spiegel 13.03.2017)



Wer ist Wiehre für alle?

Die Initiative

Wiehre für alle, die Bewohner*innen Initiative für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums, ist basisdemokratisch organisiert. Wir sind Genossenschaftler*innen der Familienheim Freiburg e.G., die sich gemeinsam für den sozialen Erhalt unseres Viertels einsetzen. Regel-

mäßige Vollversammlungen mit wechselnden Zusammensetzungen von 60-100 Menschen aus dem Quartier und regelmäßige sehr gut besuchte Koordinationstreffen dienen der Meinungs- und Beschlussbildung der Initiative.

Unsere Situation

Das Familienheim plant weitgehende Eingriffe in unser Quartier. Über 300 Wohnungen sind betroffen. Die Wohnungen der Häuserzeile Quäkerstr. 1,3,5,7 und 9 sind akut vom Abriss bedroht.



Zusammen stellen wir uns dieser Wohnungspolitik entgegen, die günstigen Wohnraum reduziert und somit die Gentrifizierung unseres Quartiers vorantreibt.

Alle Bewohner*innen sind herzlich willkommen aktiver Teil unserer Bewegung zu sein.

Wir engagieren uns gemeinsam für:

- den konsequenten Erhalt und den Schutz von günstigem Wohnraum.
- den Erhalt der Gebäude Quäkerstr. (1,3,5,7,9) – sowie aller anderen Bauten des Familienheim Freiburg im „Quartier-Wiehrebahnhöfe“.
- den Erhalt und den Schutz der betroffenen Grün- und Begegnungsflächen.
- den Erhalt der Kleinbetriebe am Gerwigplatz.

Der Erhalt der Quäkerstraße 1-9

Der Erhalt der Häuserzeile und der bezahlbaren Mieten steht im Fokus unserer aktuellen Bemühungen. Die Häuserzeile wurde im Januar 2018 durch ein Gutachten für sanierbar und erhaltbar erklärt. Die bisherigen Befürchtungen, dass ein Abriss durch zu hohe Sanierungskosten oder statische Mängel zu legitimieren wäre, sind ausgeräumt. Eine

behutsame Sanierung, wie sie der Gestaltungsbeirat am 30.11.2017 öffentlich forderte, wäre schon für 548.000€ realisierbar. Diese Summe haben die Bewohner*innen der Häuserzeile ca. innerhalb der letzten 3,5 Jahre in die Genossenschaft mit ihren Mietzahlungen eingezahlt.



Näheres zur Kostenschätzung / zum Gutachten:

<https://wiedere-für-alle/gutachten>

Unterstützung / Information

Unser Anliegen ist über die Grenzen unseres Quartiers und unserer Stadt hinaus bekannt. Bisher haben (Stand 14.02.2018) ca. 10.000 Menschen die Unterschriftenaktion zum Erhalt unseres Quartiers unterzeichnet. Möglichkeiten uns

zu unterstützen, Infos zu unserer Kulturveranstaltungsreihe, weitere Hintergrundinformationen, Texte und Analysen finden Sie auf unserer Webseite. Wir laden Sie herzlich ein, sich ein eigenes Bild machen.

Danke!

„Last but not least“ möchten wir allen danken, die uns unterstützen! Vielen Herzlichen Dank auch an alle Haushalte, die ihr Innerstes nach Außen gekehrt haben und dafür gesorgt haben, dass diese Befragung einen Rücklauf von 86% aufweist!



Bewohner*innen-Initiative
für den Erhalt von bezahl-
barem Wohnraum.

kontakt@wiedere-für-alle.de



Weitere Informationen auf <https://wiedere-für-alle.de>

