

1.	Soziale Aspekte der energetischen Wohnquartiersanierung	48
1.1	Einleitung	48
1.2	Gentrification, energetische Gebäudesanierung und Energiekosten	48
1.3	Planung energetischer Gebäudesanierung und Akzeptanzstudien	49
2.	Geschichte des Kasernenviertels als Wohnquartier	52
2.1	Beginn des 20. Jahrhunderts	52
2.2	Weimarer Republik	52
2.3	Die Zeit des Nationalsozialismus	52
2.4	Nachkriegsjahre	53
2.5	1960er- und 1970er-Jahre	53
2.6	Jüngere Vergangenheit	53
3.	Sozialstruktur des Stadtviertels heute	54
3.1	Das Kasernenviertel und die Blockgruppe Safferlingstraße	54
3.2	Altersverteilung	54
3.3	Migrationshintergrund	55
3.4	Familienstand und Religionsgemeinschaften	56
3.5	Einkommenssituation	56
3.6	Arbeitsmarkt	56
3.7	Soziale Sicherung	57
3.8	Wohnen	57
3.9	Schulbildung	58
3.10	Kulturelle Teilhabe	58
3.11	Clusteranalysen	58
4.	Befragung zur Akzeptanz geplanter Sanierungsmaßnahmen	59
4.1	Befragungsmethode und Inhalte der Befragung	59
4.2	Die befragten Bewohner/-innen	60
4.3	Die Wohnung	61
4.4	Soziale Kontakte und soziale Integration	64
4.5	Sanierungsmaßnahmen	65
5.	Zusammenfassung und Empfehlungen	72



Teil C  
Sozialstudie

# 1. Soziale Aspekte der energetischen Wohnquartiersanierung

## 1.1 Einleitung

Die vorliegende sozialwissenschaftliche Studie wurde als Ergänzung und Hintergrundinformation zu den technischen und bauhistorischen Untersuchungen durchgeführt. Die Fragestellung bezog sich exemplarisch auf die Wohnverhältnisse im ausgewählten Modellprojekt im Regensburger Osten. Dabei sollten die Bedingungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebensqualität bei einem den ausgewählten Bauten zugrundeliegenden Genossenschaftsprinzip erforscht werden. Hierbei sollte vor dem Hintergrund des demografischen Wandels (z.B. Zunahme der älteren Bevölkerung, Zunahme kleiner Haushalte, Zunahme der Bevölkerung mit Migrationshintergrund) die Einwohnerstruktur untersucht werden. Insbesondere war von Interesse, inwieweit die Bewohnerschaft im historischen Wohnensemble von Menschen unterschiedlicher Herkunft und von älteren, einkommensschwachen Personen geprägt ist. Ein Kernelement der Sozialstudie sollte eine Befragung zur Akzeptanz von Baumaßnahmen durch die Bewohnerinnen und Bewohner sein. Anhand des Fallbeispiels soll die Methodik einer Akzeptanzbefragung im Planungsstadium einer energetischen Gebäudesanierung veranschaulicht werden. Die Einbeziehung dieser sozio-strukturellen und subjektiven Faktoren soll darauf abzielen, soziale Nachhaltigkeit in Form eines stabilen ökonomischen, ökologischen und sozialen Gleichgewichts zu erreichen und die sozialräumliche Integration zu fördern.

Das Institut für Sozialforschung und Technikfolgenabschätzung (IST) an der Fakultät Angewandte Sozialwissenschaften der Ostbayerischen Technischen Hochschule (OTH) führte die Sozialstudie im Rahmen des Projekts „Erweiterungsprogramm Nachhaltige Modernisierung Historischer Stadtquartiere (NaMoHis 2)“ durch. Die Sozialstudie umfasst mehrere Elemente:

Nach einer theoretischen und allgemeinen Einleitung erfolgt eine Einordnung der historischen Entstehung des Wohnviertels und des Gemeinnützigen Bauvereins im Sinne einer Darstellung der Stadtteilgeschichte. Die Untersuchung beinhaltet eine statistische Analyse der Sozialstruktur des Stadtviertels und eine Bewohnerbefragung.

## 1.2 Gentrification, energetische Gebäudesanierung und Energiekosten

Der Prozess der Gentrifizierung bzw. Gentrification<sup>1</sup> hängt mit der Sanierung innerstädtischer Wohngebiete seit den 1970er-Jahren zusammen. Hierunter sind die Erhaltung und Sanierung der Gebäudesubstanz sowie deren Folgen für die Bewohnerschaft zu verstehen. Gentrification wird häufig mit „Luxussanierung“ gleichgesetzt, die zu erheblich höheren Mieten und somit zu einer Verringerung des Anteils einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen im Wohnviertel führt.

Es kann jedoch zwischen zwei Formen der Gentrification unterschieden werden<sup>2</sup>: Einerseits die endogene Aufwertung durch Hausbesitzer und Bewohner, die sich an den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der Bewohner orientiert (als „Incumbent Upgrading“ bezeichnet), andererseits die exogene Aufwertung durch Investoren, die sich an Bedürfnissen von Spekulanten und neuen Bewohnergruppen orientiert. Letztere Form führt zum vermehrten Zuzug statushöherer Bevölkerung in Form eines „Invasions-Sukzessions-Zyklus“.

In der Gentrificationforschung wird beobachtet, welche Probleme in Wohnquartieren zwischen sozial Benachteiligten und zugezogenen „Pionieren“ sowie „Gentrifiern“ entstehen.<sup>1</sup> In vielen Innenstädten lassen sich manifeste soziale Konflikte beobachten. Auch wenn als Definitionsmerkmal der Gentrification der Zuzug statushöherer Bevölkerungsgruppen in Bestandsquartiere gilt, muss aber nicht immer eine Verdrängung damit verbunden sein.<sup>2</sup> Zur Begriffsschärfung sollten andere Prozesse des Wandels von Stadtquartieren wie „Incumbent Upgrading“ jedoch von der Definition ausgenommen sein.

Die mit „Incumbent Upgrading“ gemeinte Sanierung und Aufwertung des Wohnquartiers durch die Besitzer führt zur Verbesserung der Lebensqualität für die bestehenden Einwohner. Im Fall des hier geplanten Sanierungsvorhabens einer Baugenossenschaft ist eine Beibehaltung der Bewohnerschaft vorgesehen (explizit bestätigt durch Hubert Vierthaler, Vorstandsvorsitzender des Bauvereins am 19. September 2013), eine Gentrification im oben dargestellten Sinne ist also nicht intendiert.

1 Klee, Andreas; Prinzensing, Gregor (2010): Sozialwissenschaftliche Stadtforschung – aktueller denn je. In: Raumforschung und Raumordnung 68, S. 445–446.

2 Glatter, Jan (2006): News from the blind men and the elephant? – Welche neuen Erkenntnisse bietet die jüngere Gentrificationforschung? In: Europa Regional 14 (4), S. 156–166.

Um vorherzusagen, welche sozialen Auswirkungen eine energetische Sanierung hat, können Schätzungen der Kosten vor dem Hintergrund der ökonomischen Leistungsfähigkeit der Haushalte durchgeführt werden. Laut einer Studie zur energetischen Gebäudesanierung in Deutschland kommen erhebliche Kosten auf Eigentümer und Mieter zu, wenn 80 % der Primärenergie eingespart werden sollen. Die Eigentümer müssen voraussichtlich Eigenkapital bereitstellen und hohe Investitionen tätigen, deren Rendite unterdurchschnittlich ist. Mietsteigerungen von durchschnittlich 100 bis 140 Euro im Monat sind die Folge.<sup>3</sup>

Für Haushalte in Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Haushaltsnettoeinkommen unter 2.000 Euro wurden Steigerungen der Miete von 19,7% bis 26% vorausgerechnet, das wären zwischen 74 und 101 Euro pro Wohneinheit bei technologieoffener Vorgehensweise<sup>4</sup> und zwischen 96 und 131 Euro bei einer technologiegebundenen<sup>5</sup> Sanierung.<sup>6</sup> Hierbei gibt es große Unterschiede nach Haushaltseinkommensklasse oder Sanierungsplan. Grundsätzlich wird jedoch vorhergesagt, dass die soziale Ungleichheit steigt, da Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen überproportional von Kostensteigerungen betroffen sind.

Es sind auch Unterschiede in den Rahmenbedingungen der Finanzierung einer Gebäudesanierung zwischen Bundesländern und Regionen zu verzeichnen. Hierbei wird die Situation sowohl seitens der Haushalte wie auch der kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz günstiger als in anderen Bundesländern eingeschätzt. Dazu kommen kleinräumliche Unterschiede und Differenzen zwischen einzelnen Immobilien.<sup>6</sup>

Die Autoren betonen, dass „ausdrücklich darauf zu achten ist, dass die Investitionsbedarfe und die Wohnkostensteigerungen durch einen Sanierungs-

3 Pfnür, Andreas; Müller, Nikolas (2013): Energetische Gebäudesanierung in Deutschland. Studie Teil II. Prognose der Kosten alternativer Sanierungsfahrpläne und Analyse der finanziellen Belastungen für Eigentümer und Mieter bis 2050. Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 28. Hg. v. Forschungscenter Betriebliche Immobilienwirtschaft im Auftrag des Instituts für Wärme- und Öltechnik e.V. (IWO), S. 2, 4, 100, 134, 135.

4 Ansatz zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs, wie er im Wesentlichen im Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) und der darauf beruhenden Energieeinsparverordnung (EnEV) enthalten ist.

5 Ansatz zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergiebedarf für Wärme, wie er im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG, für den Neubau) und im Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG, für den Neubau und Bestand) festgelegt ist.

fahrplan zur Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung so gering wie möglich ausfallen. Im Hinblick auf die Kosten ist der technologieoffene Sanierungsfahrplan gegenüber dem technologiegebundenen Sanierungsfahrplan deutlich im Vorteil“.<sup>6</sup>

In den parallel zur Sozialstudie stattfindenden Teilprojekten wurden unterschiedliche Varianten der energetischen Sanierung konzeptionell erforscht. Diese Szenarien haben dementsprechend auch unterschiedliche Kosten zur Folge.

Der Energieverbrauch von Haushalten muss differenziert betrachtet werden; er hängt nach einer Studie für die Prognos AG auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes von Haushaltsgröße, Wohnfläche, Altersstruktur und Haushaltseinkommen ab.<sup>6</sup> Die Energieausgaben eines Haushalts steigen mit zunehmender Mitgliederzahl, die Pro-Kopf-Ausgaben nehmen jedoch einen gegensätzlichen Verlauf. Höhere Energieausgaben kleinerer Haushalte sind zum Teil durch höhere Pro-Kopf-Wohnflächen bedingt. Der Energieverbrauch steigt mit dem Alter. Einkommensstärkere Haushalte tendieren zu höheren Energieausgaben, unabhängig von Haushaltsgröße und Wohnfläche. Fazit ist, dass sich der zukünftige Energiebedarf mit den oben genannten Faktoren ändern kann.

### 1.3 Planung energetischer Gebäudesanierung und Akzeptanzstudien

„Energetische Sanierung ist eine Aufgabe für die Gesamtstadt. Energieeffizienz – eine Selbstverständlichkeit für Politiker, (Stadt-)Planer, Mitarbeiter von Versorgungsunternehmen, Kraftwerksbetreiber, Heizungsbauer und andere. Die Zustimmung zu diesem energiepolitischen Ziel ist sicher.“<sup>7</sup> Neben diesen planenden und ausführenden Akteuren sind jedoch auch die Eigentümer und Bewohner betroffen, insbesondere wenn es um die ökonomischen Konsequenzen geht. Aber nicht nur die Eigentums- und Einkommensstrukturen, sondern auch subjektive Faktoren können die Meinung und Einstellung von Menschen beeinflussen.

6 Timpe, Philip (2014): Wechselwirkungen von Energieverbrauch und demografischem Wandel – Eine räumlich differenzierte Bewertung sozio-demografischer Einflussgrößen auf die zukünftigen Energieausgaben der Stadt- und Landkreise. In: Mitteilungen der Deutschen Gesellschaft für Demographie e.V. Jahrgang 13, 2014 (16), S. 24–26.

7 Koziol, Matthias (2010): Energetische Stadterneuerung – Aufgabe für die Gesamtstadt. In: Informationen zur Raumentwicklung (9), S. 651, 652–663.

Bei der Stadtentwicklung mit dem Ziel einer Erhöhung der erneuerbaren Energien ist nach Porsche (2010)<sup>8</sup> ein Einbezug der Akzeptanz der Bevölkerung unerlässlich. So spielt die Akzeptanz bei der Ermittlung örtlicher Potenziale eine Rolle, insbesondere wenn es um die Bewertung der Optionen erneuerbarer Energieerzeugung wie Fotovoltaik, Solarthermie, Wind, Wasser, Erdwärme, Umweltwärme, Biomasse geht. Auch bei Kleinanlagen, die das Stadtbild verändern, ist ein Umdenken durch die Bevölkerung erforderlich.

Für die Akzeptanz des Ausbaus erneuerbarer Energie spielt nicht nur die Energietechnologie eine Rolle, sondern auch die Ausgestaltung der Planungs- und Entscheidungsprozesse.<sup>9</sup> Bei der Entwicklung von Energieprojekten hat sich gezeigt, dass Partizipation ein Schlüssel zur Steigerung von Akzeptanz in der Bevölkerung sein kann. Diese kann in unterschiedlichen Beteiligungsstufen stattfinden, wie z. B. Information, Konsultation oder Kooperation.

Auch bei der partizipativen Technikfolgenabschätzung<sup>10</sup> geht es im Wesentlichen um die Einbeziehung von Laien oder Interessengruppen bei politischen Entscheidungen über (groß-)technische Anlagen. Die Partizipation kann dabei zur Legitimation von Entscheidungen dienen, insbesondere in Form von Abstimmungen. Partizipation kann aber auch zur Effizienz beitragen, indem bereits im Vorfeld die Belange von Betroffenen berücksichtigt werden, um so Änderungen in einem späten Planungsstadium zu vermeiden.

Partizipative Verfahren sind auch in der raumbezogenen Bau- und Landschaftsplanung ein zentrales Element. Neben Behörden und Verwaltung auf der einen Seite sowie Fachberatung und Bearbeitern auf der anderen Seite werden dabei als dritte Säule auch die betroffene Bevölkerung, Interessengruppen und andere Partner einbezogen.<sup>11</sup>

Bei konkreten Maßnahmen haben sich Modelle der

8 Porsche, Lars (2010): Stadtentwicklung voller erneuerbarer Energie. In: Informationen zur Raumentwicklung (9), S. 665–673.

9 Hildebrand, Jan; Rau, Irina; Schweizer-Ries, Petra (2012): Die Bedeutung dezentraler Beteiligungsprozesse für die Akzeptanz des Ausbaus erneuerbarer Energien. Eine umweltpsychologische Betrachtung. In: Informationen zur Raumentwicklung 10 (9), S. 491–501.

10 Abels, Gabriele; Bora, Alfons (2013): Partizipative Technikfolgenabschätzung und -bewertung. In: Georg Simonis (Hg.): Konzepte und Verfahren der Technikfolgenabschätzung. Wiesbaden: Springer, S. 109–128.

11 Bornhauser, Martin (2008): Partizipative Planung in der Praxis: Das Beispiel Landschaftsentwicklungskonzept Uster. In: Forum für Wissen, S. 55–58.

Partizipation und Bewohnereinbindung bewährt.<sup>12</sup> Eine Einbeziehung der Bewohner bei der Planung einer energetischen Sanierung ist aus verschiedenen Gründen sinnvoll: Die Legitimität und Akzeptanz werden erhöht und die Planung kann optimiert werden, indem sie sich an den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner orientiert.<sup>13</sup> Auch die Gefahr von Blockadehaltungen, Rechtsstreitigkeiten, Wohnungsleerständen kann durch Identifikation mit der Maßnahme verringert werden. Die Konsultation der Bewohner erfolgt dabei häufig in Form von Fragebögen, die als „Mängellisten“ fungieren oder durch mündliche Befragungen, beispielsweise im Zuge von Wohnungsbegehungen.<sup>25</sup>

Die Befragung ist eine gängige Methode der Sozialforschung, insbesondere der Meinungs- und Einstellungsforschung. Befragungen können in schriftlicher Form stattfinden, postalisch oder internetgestützt. Mündliche Befragungen werden persönlich oder per Telefon durchgeführt (vgl. zu einer Übersicht über Verfahren<sup>14, 15</sup>). Befragungen werden in der quantitativen empirischen Sozialforschung mithilfe von standardisierten Fragebogen durchgeführt. Bei der qualitativen Sozialforschung finden hingegen leitfadengestützte offene Befragungen statt. Möglich ist auch die Kombination von Elementen beider Methoden, d. h. geschlossenen und offenen Fragen.

Auf Basis einer Vollerhebung oder einer Zufallsstichprobe kann ein repräsentatives Meinungsbild der Bevölkerung erstellt werden. Bevölkerungsbefragungen zeigen meist ein sehr hohes Maß an allgemeiner Akzeptanz von Anlagen regenerativer Energieerzeugung. So finden 76% der Befragten Solarparks in der eigenen Nachbarschaft „sehr gut“ oder „gut“. 55% sagen dies für Windenergieanlagen und 42% für Biomasseanlagen.<sup>16</sup>

12 Tappeiner, Georg; Walch, Karin; Koblmüller, Manfred; et al. (2004): Sanierung Pro! Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnbau. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 4/2004. Hg. v. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. Wien. Online verfügbar unter: [http://www.nachhaltigwirtschaften.at/hdz\\_pdf/endbericht\\_sanierung\\_pro\\_id2774.pdf](http://www.nachhaltigwirtschaften.at/hdz_pdf/endbericht_sanierung_pro_id2774.pdf), zuletzt geprüft am 14.08.2014.

13 Fink, Kerstin; Laborgne, Pia (2009): Partizipationsmöglichkeiten in Sanierungsprozessen unter besonderer Berücksichtigung von Fragen des Wärmekonsums und der Demografie. Hg. v. EIFER. Karlsruhe, S. 6, 11.

14 Schnell, Rainer; Hill, Paul B.; Esser, Elke (2008): Methoden der empirischen Sozialforschung., 8. Aufl. München: Oldenbourg.

15 Schnell, Rainer (2012): Survey-Interviews. Hg. v. VS-Verlag. Wiesbaden.

16 von Seht, Hauke (2010): Eine neue Raumordnung: erforderlich für den Klimaschutz. Bedingungen und Chancen einer aktiven Unterstützung des Ausbaus erneuerbarer Energien. In: Informationen zur Raumentwicklung (153), S. 277–282.

Geht es konkret um Erfahrungen einer kleineren, eng umgrenzten Personengruppe, wie z.B. Betroffene oder Nutzer/-innen einer neuen Technik, dienen Nutzerbefragungen zur Erforschung der Zufriedenheit und zur Akzeptanz. Die Evaluation der Nutzerzufriedenheit in der Nutzungsphase wird ebenfalls im Rahmen des „Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen“ (BNB) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung empfohlen.<sup>17</sup>

Möglich sind z.B. Befragungen zur Zufriedenheit mit der energetischen Gebäudetechnik. Ein Beispiel ist die Online-Befragung bei Nutzer/-innen von Niedrigst- und Plusenergiegebäuden in Österreich.<sup>18</sup> Hierbei waren 95 % der Befragten sehr zufrieden oder zufrieden, wobei die Zufriedenheit auf dem Parameter Temperatur am höchsten ausfiel und Lärmschutz an zweiter Stelle kam.

Sinnvoll sind auch Befragungen zur Erforschung der Haltungen der Bewohnerinnen und Bewohner gegenüber den Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung ihrer Mietwohnungen und der Wohnzufriedenheit. Ideal sind dabei die in der Evaluationsforschung üblichen Vorher-Nachher-Vergleiche. Bei einer mehrmaligen Befragung, vor, während und nach einer Sanierungsmaßnahme im Pilotprojekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“, zeigte sich eine steigende Befürwortung. Fanden vor der Sanierungsmaßnahme 29% diese sehr gut, so waren im Nachhinein 46 % dieser Ansicht.<sup>19</sup> Allerdings ließ sich auch feststellen, dass fast durchgängig eine sehr hohe Beeinträchtigung durch die Begleitumstände der Sanierung vorlag.<sup>31</sup>

Bei der hier vorliegenden Studie wird keine konkrete Baumaßnahme durchgeführt, sondern es werden Konzepte und Planungsgrundlagen erstellt. Daher beschränkt sich die Akzeptanzbefragung auf die grundsätzliche Meinung und die Akzeptanz potenzieller Szenarien.

---

17 Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.) (2013): Leitfaden Nachhaltiges Bauen, S. 35.

18 Suschek-Berger, Jürgen; Wicher, Magdalena (2014): Build to satisfy. Zufriedenheit von NutzerInnen in Niedrigst- und Plusenergiegebäuden. In: Soziale Technik (2), S. 15-17.

19 Hacke, Ulrike; Lohmann, Günter (2006): Akzeptanz energetischer Maßnahmen im Rahmen der nachhaltigen Modernisierung des Wohnungsbestandes. Abschlussbericht. Hg. v. Institut Wohnen und Umwelt gmbH. Online verfügbar unter: [http://www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/energie/klima\\_altbau/Endbericht\\_Akzeptanz\\_energ\\_Massnahmen.pdf](http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/klima_altbau/Endbericht_Akzeptanz_energ_Massnahmen.pdf), zuletzt geprüft am 14.08.2014, S. 27, 35.

# 2. Geschichte des Kasernenviertels als Wohnquartier

Regensburg ist durch ein mittelalterliches Stadtensemble geprägt, das auch für die Stadtentwicklung eine zentrale Rolle spielt.<sup>20</sup> Die Altstadt mit Stadthof wurde 2006 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Insofern stellen sich für die energetische Gebäudesanierung in Regensburg insgesamt besondere Herausforderungen. Die Sozialstudie betrachtet exemplarisch das Plato-Wild-Ensemble im Kasernenviertel, das im Südosten der Stadt liegt.

## 2.1 Beginn des 20. Jahrhunderts

Ende des 19. Jahrhunderts erlebte Regensburg einen enormen Bevölkerungsanstieg, der auch zu Beginn des 20. Jahrhunderts nicht abebbte. Reindl<sup>21</sup> berichtet von einer Verdoppelung der Einwohnerzahl zwischen 1852 und 1910 von 25.898 auf 52.624. Um die wachsende Bevölkerung unterzubringen, mussten größere Wohnungen unterteilt und zusätzliche Freiflächen verbaut werden. Die Folge war eine massive Verdichtung der Bebauung mit daraus resultierenden schlechten hygienischen Verhältnissen.

Eine Verbesserung der Situation war nur durch die Schaffung neuer, kostengünstiger Kleinwohnungen erreichbar. Zur Jahrhundertwende waren im Südosten der Stadt neue Militäranlagen errichtet worden.<sup>22</sup>

In diesem Gebiet wurden 1912 erste Wohnhäuser für städtische Arbeiter, Bedienstete oder sonstige Angehörige der unteren Schichten erbaut.<sup>23</sup> In den folgenden Jahren kamen weitere Siedlungen hinzu. Im Ersten Weltkrieg wurde der Kleinwohnungsbau dann aber praktisch wieder eingestellt, was nach Kriegsende das Wohnungsproblem weiter verschärfte.

20 Link, Alexandra; Ripp, Matthias (2011): Regensburg: Welterbe als Motor einer integrierten Stadtentwicklung? In: Informationen zur Raumentwicklung (3-4), S. 193–203.

21 Reindl, Gerhard (2000): Zwischen Tradition und Moderne. Regensburg in der Weimarer Republik. In: Peter Schmid (Hg.): Geschichte der Stadt Regensburg. Bd. 1, Regensburg: Verlag Friedrich Pustet, S. 373–418.

22 Borgmeyer, Anke; Morsbach, Peter (2000): Die Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert. In: Peter Schmid (Hg.): Geschichte der Stadt Regensburg. Bd. 2. 2 Bände. Regensburg: Verlag Friedrich Pustet, S. 1221–1251.

23 Schüller, Alexander (2010): Regensburg in der Weimarer Zeit. Regensburger Kommunalpolitik in der Weimarer Republik. Regensburg: Universität Regensburg.

## 2.2 Weimarer Republik

Reindl<sup>24</sup> beschreibt den erheblichen Bedeutungsgewinn der Stadt Regensburg in den 1920er-Jahren: Durch Eingemeindungen stieg die Stadt zu einer angehenden Großstadt auf (1925: 76.948 Einwohner) und war nun die fünftgrößte Stadt Bayerns. Bei einer ganzen Reihe „urbaner“ Standards bestand allerdings gewaltiger Nachholbedarf. Ein Symptom dafür war die im Vergleich größerer bayerischer Städte höchste Kindersterblichkeit.

Die Wohnungsnot blieb für viele ein existenzielles Problem. Laut Reichswohnungszählung 1927 lebten in keiner bayerischen Großstadt die Menschen beengter als in Regensburg. Das Wohnungsamt zählte Ende 1928 fast 4.000 Wohnungsgesuche. Angesichts der prekären Lage wurde der Wohnungsbau etwas wiederbelebt. Auch die kommunale Stadtbau GmbH, die 1926 aufgrund finanzieller Probleme den Wohnungsbau eingestellt hatte, wurde wieder verstärkt aktiv.

## 2.3 Die Zeit des Nationalsozialismus

Gegen Ende der Weimarer Republik stand die Stadt durch die Massenarbeitslosigkeit infolge der Weltwirtschaftskrise vor großen Problemen. Da Großindustrie vor Ort fehlte, war die strukturschwache Stadt völlig verarmt. In fast einem Viertel der Haushalte lebten fünf oder mehr Personen, in den Armenvierteln der Altstadt herrschten eine extrem hohe Wohndichte und manchmal noch „mittelalterliche Wohnverhältnisse“.<sup>24</sup>

Die Kasernen waren mit ihren Versorgungsmöglichkeiten die Grundlage für die schnelle Weiterentwicklung des Regensburger Südostens. Das Militäresemble wurde im Zuge der allgemeinen Aufrüstung deutlich erweitert. In den 1930er-Jahren wurden eine Artilleriekaserne und eine Pionierkaserne ergänzt; südöstlich der Landshuter Straße entstand eine Nachrichtenkaserne, östlich eine zweite Artilleriekaserne. Weiter westlich erfolgte die Errichtung einer Kaserne für Flugabwehr.<sup>25</sup>

Trotz der Entstehung weiterer Großsiedlungen war fortwährend nicht annähernd genug Wohnraum vorhanden. Auch während des Krieges stieg die Bevölkerungszahl trotz widriger Umstände weiter an, in

24 Halter, Helmut (2000): Die Hakenkreuzfahne über dem Rathaus. Regensburg im Nationalsozialismus. In: Peter Schmid (Hg.): Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 1. 2 Bände. Regensburg: Verlag Friedrich Pustet, S. 419–446.

erster Linie durch Wanderungsgewinne. Mitte 1943 war Regensburg dann Ziel von Luftangriffen, wodurch zusätzlicher Wohnraum verloren ging.<sup>27</sup>

## 2.4 Nachkriegsjahre

Nach Kriegsende erlebte das vergleichsweise intakt gebliebene Regensburg einen weiteren Bevölkerungszuwachs. Die „Völkerwanderung“ von Evakuierten, Fremdarbeitern („Displaced Persons“) und Flüchtlingen beschleunigte den demografischen Wandlungsprozess. Bei der ersten verlässlichen Volkszählung nach dem Krieg im Jahr 1950 verzeichnete die Stadt bereits 117.291 Einwohner.<sup>25</sup>

Die wichtigste Bauaufgabe war also nach wie vor die Schaffung von Wohnraum. Träger waren vor allem die kommunale Stadtbau GmbH (gegr. 1921), Baugenossenschaften wie der gemeinnützige Bauverein (gegr. 1912, Eigentümer des Plato-Wild-Ensembles) oder die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft „Neue Heimat“ Regensburg (gegr. 1947). Es entstanden größere Wohnblocks mit Sozialwohnungen, z. B. 1952 in der Tucherstraße (ca. 600 m entfernt vom Plato-Wild-Ensemble), sowie Nachverdichtungen, z. B. in der Janner- und Guerickestraße.<sup>25</sup>

## 2.5 1960er- und 1970er-Jahre

Die weitere Entwicklung des Südostens war durch die großen Militäranlagen vorgezeichnet. Anfang der 1960er-Jahre entstand unmittelbar neben den bestehenden Kasernen eine Bundeswehrsiedlung. Gleichzeitig entstanden Wohnblöcke für Bedienstete der Bundesbahn. Das Kasernenviertel wandelte sich: Die Nähe zur neuen Universität zog zunehmend Studenten an, während die Bajuwarenstraße Platz für mittelständisches Gewerbe bot und zu einer der meistbefahrenen Verkehrsadern der Stadt wurde.<sup>25</sup>

## 2.6 Jüngere Vergangenheit

Die Stadt Regensburg zählt den Stadtteil Kasernenviertel zum „Inneren Stadtsüden“, dem auch die Stadtteile Dechbetten, Königswiesen, Ziegetsdorf,

<sup>25</sup> Hilmer, Ludwig (2000): Unterm Sternenbanner. Politik und Verwaltung 1945–1950. In: Peter Schmid (Hg.): Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 1. 2 Bände. Regensburg: Verlag Friedrich Pustet, S. 447–461.

Neuprüll, Kumpfmühl sowie Galgenberg/Universität angehören. Diese Quartiere weisen in der Regel bereits geschlossene Siedlungsstrukturen auf, die weiterentwickelt und gesichert werden sollen. Der Innere Stadtsüden gilt als ein wichtiger Wohnschwerpunkt im Stadtgebiet, der zusätzlich durch die Hochschulen geprägt ist.

Ziele für die weitere Entwicklung des Inneren Stadtsüdens waren im Regensburg-Plan 2005, in dem die Stadt ihre Leitziele zur Stadtentwicklung für die kommenden Jahre formulierte, die bessere Anbindung der einzelnen Quartiere an die Stadtmitte sowie die Neuschaffung klar erkennbarer Quartierszentren. Auch damals war bereits klar, dass das Kasernenviertel im Zuge der Freigabe ehemaliger Bundeswehrflächen einen Schwerpunkt der mittelfristigen Stadtplanung darstellen würde.

In ihrem Fachprogramm Wohnen II formulierte die Stadt 2007 als Oberziel, dass für alle Regensburger Bevölkerungsschichten eine angemessene Wohnungsversorgung zu erschwinglichen Preisen sichergestellt wird. Konkrete Maßnahmen mit Bezug zum Kasernenviertel waren:<sup>26</sup>

- die Erstellung eines Gesamtkonzepts für den Bereich des ehemaligen LERAG-Betonteilwerks (Guerickestraße, in unmittelbarer Nähe des Plato-Wild-Ensembles) mit dem Ziel, planerische Rahmenbedingungen für den Bau von ca. 180 Geschosswohnungen bis 2015 zu schaffen,
- die Erstellung eines Planungskonzepts für das Gelände der Bajuwarenkaserne, 320 Wohneinheiten geplant.

Die hohe Schuldichte und die Verbesserung des Zustands vieler Gebäude in den letzten Jahren wurden grundsätzlich positiv hervorgehoben. Beklagt wurde der starke Parksuchverkehr im Viertel, die schwache Sozialstruktur in einigen Teilen des Gebiets und immer wieder Vandalismus. Besonders oft gewünscht wurde eine Verschönerung des Ostparks, mehr Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche, mehr Angebote für Senioren sowie eine Anlaufstelle bzw. ein Familienzentrum im Kasernenviertel.

<sup>26</sup> Stadt Regensburg (Hg.) (2007): Fachprogramm Wohnen II. Regensburg plant & baut 12. Regensburg.

# 3. Sozialstruktur des Stadtviertels heute

Die Analyse der Sozialstruktur des Stadtviertels erfolgt auf Basis von Daten des Amtes für Statistik der Stadt Regensburg. Diese umfassen das Melderegister und andere Datenquellen, wie z.B. die Arbeitslosenstatistik oder die Schulstatistik. Die Daten wurden vom Amt für Statistik in Form aggregierter Excel-Tabellen geliefert und im Rahmen des Projekts ausgewertet. Des Weiteren werden bereits veröffentlichte Auswertungen statistischer Daten zur Sozialstruktur des Wohnviertels oder der Blockgruppe zugrunde gelegt. Noch kleinteiligere statistische Daten über die Bewohnerschaft des Ensembles sind aus Datenschutzgründen nicht verfügbar.

## 3.1 Das Kasernenviertel und die Blockgruppe Safferlingstraße

Das Plato-Wild-Ensemble des gemeinnützigen Bauvereins, umrahmt von Safferlingstraße, Walderdorffstraße, Thomas-Ried-Straße und der namensgebenden Plato-Wild-Straße, liegt im Regensburger Stadtbezirk Kasernenviertel, einem von 18 städtischen Bezirken.



Abb. 37 Blockgruppe Safferlingstraße (rot markiert) mit Plato-Wild-Ensemble (grün)  
(Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung (Hg.) 2011)

Die folgende Analyse der Sozialstruktur des Viertels, in dem das Plato-Wild-Ensemble verortet ist, speist sich aus Daten über das Kasernenviertel als Ganzes sowie aus kleinräumigeren Daten zur Blockgruppe Safferlingstraße. Diese Blockgruppe sticht im stadtweiten Vergleich durch eine sehr hohe Bevölkerungszahl hervor, die vor allem auf den verhältnismäßig dichten Geschosswohnungsbau zurückzuführen ist. Viele Menschen leben hier auf relativ engem Raum zusammen.<sup>27</sup>

## 3.2 Altersverteilung

Die Situation in Regensburg unterscheidet sich von der in Deutschland allgemein zu beobachtenden Bevölkerungsstruktur. Die größte Bevölkerungsgruppe vor Ort ist die der 20–25-Jährigen. Dagegen stellen die über 65-Jährigen nur einen relativ geringen Anteil. Dies erklärt sich vor allem durch die Studierenden der Universität Regensburg und der Technischen Hochschule Regensburg. Eine starke Bevölkerungsalterung ist in Regensburg daher noch nicht sichtbar.<sup>11</sup>

Die Altersverteilung ist in der Blockgruppe, im gesamten Kasernenviertel und in ganz Regensburg recht ähnlich. In der Darstellung zeigt sich, dass der Großteil der Bevölkerung im mittleren Alter ist und sehr wenige Kinder und Jugendliche zu verzeichnen sind (Abb. 38).

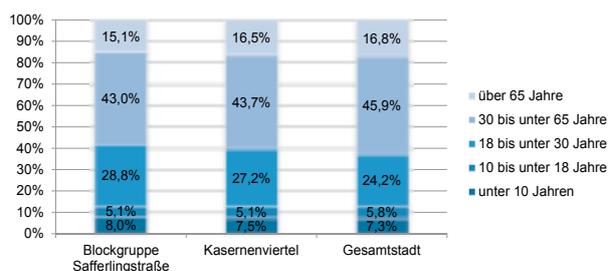


Abb. 38 Bevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich  
(Datenquelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung; Stichtag: 31.12.2012)

Einen relativ großen Anteil nimmt die Gruppe der 18-bis unter 30-Jährigen ein; in dieser Gruppe zeigt sich auch der größte Unterschied. Deren Anteil ist in der Blockgruppe mit 28,8% etwas höher als im gesamten Kasernenviertel (27,2%) und deutlich höher als in der Gesamtstadt (24,2%). Im Schnitt sind die Bewohner im Viertel also etwas jünger als die Regensburger Gesamtbevölkerung.

Der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren lag 2005 im Kasernenviertel zwischen 8 und unter 15%. Dieser Anteil liegt im gesamtstädtischen Vergleich eher im unteren Bereich. Am höchsten war der Anteil der Haushalte mit Kindern in Sallern-Gallingkofen, in der Konradsiedlung, Schwabelweis, im Ostenviertel, in Burgweinting und in Oberisling-Graß (jeweils 25 bis unter 40%).<sup>41</sup> Im Jahr 2010 wurden etwa 35 Familien in der Blockgruppe Safferlingstraße über Maßnahmen der Jugendhilfe betreut.<sup>41</sup>

<sup>27</sup> Stadt Regensburg; Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Ent-

wicklungsplanung. (Hg.) (2011): Bericht zur sozialen Lage 2011., S. 12, 30, 35, 36, 38f., 41ff., 48f., 51, 54, 58, 64, 70ff., 82, 84.

### 3.3 Migrationshintergrund

Das bevölkerungsstatistische Konzept „Personen mit Migrationshintergrund“ umfasst ausländische Staatsangehörige und Eingebürgerte oder Aussiedler, die im Ausland oder in Deutschland geboren wurden. In Regensburg beträgt der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund 30 %. Damit bewegt sich Regensburg im Mittelfeld eines bayerischen Städtevergleichs – den höchsten Anteil hat Ingolstadt mit einem Anteil von 38 %.

Die Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Regensburg besteht aus 16.596 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und 29.502 Deutschen mit Migrationshintergrund. Die letztgenannte Gruppe lässt sich nochmals unterteilen in 20.903 Aussiedler/-innen<sup>28</sup> (13,6 %) und 8.599 Eingebürgerte<sup>29</sup> (5,6 %).

Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Regensburgs ist die Bewohnerschaft der Blockgruppe Safferlingstraße besonders stark von Menschen geprägt, die einen Migrationshintergrund besitzen. Das heißt entweder sie selbst oder mindestens ein Elternteil sind aus dem Ausland zugewandert bzw. sind ausländische Staatsbürger (Abb. 39).

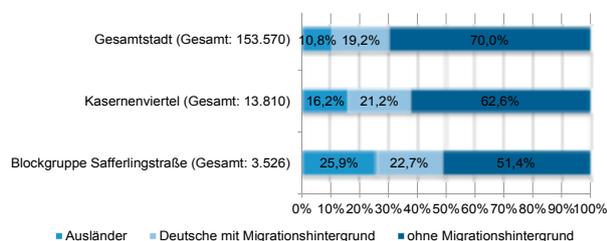


Abb. 39 Einwohner nach Migrationshintergrund im Vergleich (Datenquelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Bevölkerungsstatistik 08/2013; Stichtag: 31.12.2012)

Von den 3.526 Bewohnern der Blockgruppe sind 25,9 %, also mehr als ein Viertel, ausländische Staatsbürger. Dieser Anteil ist deutlich höher als im Kasernenviertel insgesamt (16,2 %) und in der Gesamtstadt (10,8 %). Deutsche mit Migrationshintergrund<sup>30</sup> stellen weitere 22,7 % der Bewohner in der Blockgruppe.

28 Umfasst sowohl selbst zugewanderte Aussiedler/-innen und Spätaussiedler/-innen als auch deren Nachkommen, solange diese unter 18 Jahre alt sind und noch im Haushalt ihrer Eltern wohnen.

29 Zu dieser Gruppe zählen alle Deutschen mit Migrationshintergrund außer Aussiedler/-innen. Neben Personen, die ein Einbürgerungsverfahren erfolgreich durchlaufen haben, zählen hierzu auch deutsche Nachkommen von im Ausland geborenen Personen (2. Generation, z. B. auch optionspflichtige Deutsche).

30 Eingebürgerte Deutsche, Aussiedler oder deutsche Kinder mit mind. einem Elternteil mit Migrationshintergrund.

Auch dieser Anteil ist im Vergleich zum gesamten Kasernenviertel (21,2 %) und zur Regensburger Gesamtbevölkerung (19,2 %) leicht erhöht.

Zusammengenommen weist fast die Hälfte der Wohnbevölkerung in der Blockgruppe Safferlingstraße einen Migrationshintergrund auf, gegenüber 37,4 % im gesamten Bezirk und 30,0 % der gesamten Regensburgerinnen und Regensburger. Der hohe Migrantenanteil in der Blockgruppe und im gesamten Kasernenviertel zeigt sich auch daran, dass in den Kindergärten in der näheren Umgebung in der Regel über 40 bzw. über 50 % der betreuten Kinder einen Migrationshintergrund aufweisen.<sup>41</sup>

Hinsichtlich der Nationalitäten setzt sich die ausländische Bewohnerschaft in der Blockgruppe etwas anders zusammen als in der gesamten Regensburger Bevölkerung (Abb. 40). Über ein Viertel besitzt hier eine Staatsbürgerschaft aus dem ehemaligen Jugoslawien, ein deutlich größerer Anteil als in der Gesamtstadt.

Daneben sind in der Blockgruppe auch die Nationalitäten Türkei (15 % gegenüber gut 10 % in der Gesamtstadt) und Vietnam (knapp 7 % gegenüber 3,7 %) im Vergleich deutlich häufiger vertreten. Rumänen und Bulgaren bilden dagegen einen vergleichsweise kleineren Anteil (Abb. 40).

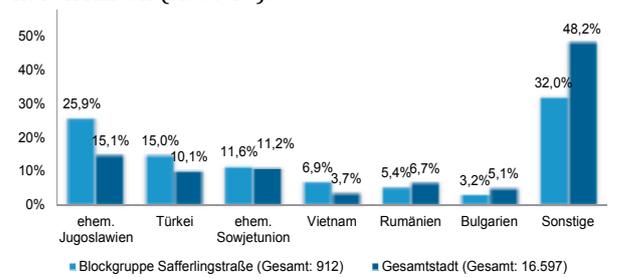


Abb. 40 Ausländische Bevölkerung nach Nationalitäten im Vergleich (Datenquelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Bevölkerungsstatistik 08/2013; Stichtag: 31.12.2012)

Der sehr hohe Anteil von 48,2 % mit sonstigen Nationalitäten in der Gesamtstadt deutet schon an, dass in der gesamten ausländischen Bevölkerung noch andere Nationalitäten eine größere Rolle spielen, die in der Blockgruppe Safferlingstraße kaum bzw. gar nicht vertreten sind. Besonders zu erwähnen wären hier Polen (4,8 % der ausländischen Bevölkerung in der Gesamtstadt), Österreich (4,1 %) und Italien (3,9 %).

### 3.4 Familienstand und Religionsgemeinschaften

Im Vergleich zur Gesamtstadt sind die Bewohner des Kasernenviertels etwas häufiger ledig, seltener verheiratet, etwas häufiger verwitwet und häufiger geschieden (Abb. 41).

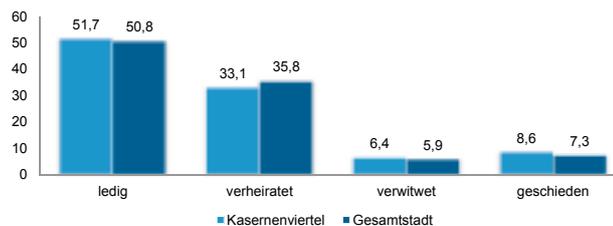


Abb. 41 Bevölkerung nach Familienstand (Kasernenviertel und Gesamtstadt, in %) (Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung; Stichtag: 31.12.2012)

Bezüglich der Religionszugehörigkeit bestehen Unterschiede zwischen der Gesamtstadt und dem Kasernenviertel, die sich vermutlich zum Teil durch den höheren Migrantenanteil im Bezirk erklären lassen (Abb. 42). Die Bevölkerung im Kasernenviertel ist im stadtweiten Vergleich seltener römisch-katholisch und etwas seltener evangelisch<sup>31</sup>, dafür ist der Anteil der Menschen mit sonstiger Religionszugehörigkeit bzw. ohne Bekenntnis mit 33 % um fast 5 % höher als in der Gesamtstadt. Eine statistische Auswertung der sonstigen Religionen ist nicht möglich, da diese nicht in Registern erfasst werden.

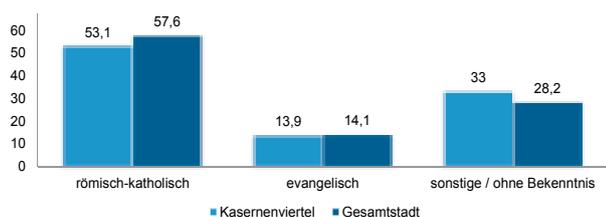


Abb. 42 Bevölkerung nach Religionszugehörigkeit (Kasernenviertel und Gesamtstadt, in %) (Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung; Stichtag: 31.12.2012)

Der einzige Stadtbezirk mit einem noch höheren Anteil an Personen mit sonstiger Religion bzw. ohne Bekenntnis ist das Ostenviertel (dort 38,3 %), das mit 42,5 % auch einen noch höheren Migrantenanteil aufweist.

<sup>31</sup> Lutherische, reformierte und unierte Landeskirchen, die in der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) vereinigt sind; ohne evangelische Freikirchen.

### 3.5 Einkommenssituation

Laut einer Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2005 betrug damals das durchschnittliche Nettoeinkommen der Bewohner in der Blockgruppe Safferlingstraße zwischen 680 und 850 Euro. Damit gehört sie, zusammen mit Galgenberg, Ostenviertel, Schwabelweis und Sallern-Galingkofen, zu den Blockgruppen mit dem niedrigsten Pro-Kopf-Einkommen in der gesamten Stadt.

Ein weiterer Hinweis auf die Verbreitung prekärer ökonomischer Situationen ist, dass die Blockgruppe zu den Stadtgebieten gehört, in denen besonders viele Räumungsklagen ausgesprochen werden. Solche Klagen werden meist aufgrund bestehender Mietrückstände eingereicht.<sup>41</sup>

Eine Analyse der Einkommenssituation von Personen mit Migrationshintergrund im Rahmen der Befragung „Integration in Regensburg“ aus dem Jahr 2013 ergab, dass in der Gruppe der Personen mit Migrationshintergrund der Anteil der Befragten unterhalb eines Nettoäquivalenzeinkommens von 827 Euro<sup>32</sup> bei 32,9 % liegt, bei Ausländern bei 37,4 %, in der Bevölkerung ohne Migrationshintergrund hingegen lediglich bei 16,9 %.<sup>12</sup> Insofern kann geschlossen werden, dass bei einem Teil der Einwohnerschaft des Stadtbezirks eine höhere Armutsgefährdung vorliegt.

### 3.6 Arbeitsmarkt

Ein entscheidender Einflussfaktor für die Einkommenssituation eines Haushalts bzw. eines Individuums ist die Erwerbssituation. Die relativ hohen Arbeitslosenzahlen im Viertel spiegeln die vergleichsweise angespannte Einkommenssituation wider (Abb. 43). Die Arbeitslosendichte<sup>33</sup> war zum 31. Dezember 2012 in der Blockgruppe Safferlingstraße mit 6,2 % fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (3,4 %). Mit anderen Worten: 6,2 % der Bewohner im Alter von 15 bis unter 65 Jahren waren arbeitslos gemeldet.

<sup>32</sup> Entspricht der Oberpfälzer Armutsgefährdungsschwelle aus dem Jahr 2010. Das Äquivalenzeinkommen von Personen unterhalb dieser Schwelle beträgt weniger als 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens in der Oberpfalz (vgl. Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen 2012).

<sup>33</sup> Mit der Arbeitslosendichte wird der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Erwerbsalter (15 bis unter 65) gemessen. Dabei wird als Bezugsgröße die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz Regensburg verwendet, da nur diese auch in Regensburg arbeitslos gemeldet sein kann.

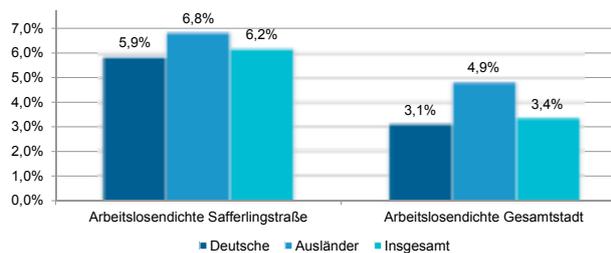


Abb. 43 Arbeitslosendichte nach Nationalität (Blockgruppe und Gesamtstadt) (Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung; Stichtag: 31.12.2012)

Sowohl im Viertel als auch in der Gesamtstadt ist die Arbeitslosendichte in der ausländischen Bevölkerung erhöht. Die Differenz zwischen den Werten der deutschen und ausländischen Bevölkerung betrug dabei in der Blockgruppe vergleichsweise geringe 0,9 Prozentpunkte, während in der Gesamtstadt 1,8 Prozentpunkte zwischen den beiden Gruppen lagen. Ein weiterer bedeutender Einflussfaktor auf die sozioökonomische Situation ist die Frage, wie viele Bewohner im Erwerbsalter eines Stadtteils bzw. einer Stadt einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen.

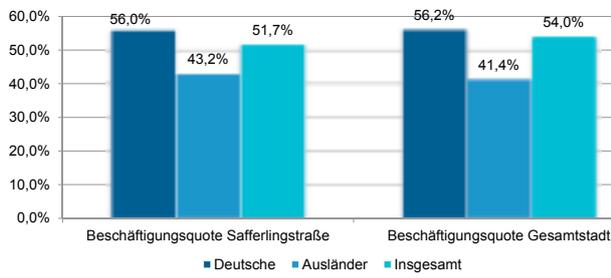


Abb. 44 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsquote nach Nationalität (Blockgruppe und Gesamtstadt) (Quelle: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung; Stichtag: 31.12.2012)

Die Beschäftigungsquoten in der Blockgruppe unterschieden sich Ende 2012 nur wenig von den Werten für ganz Regensburg (siehe auch<sup>12</sup>). Insgesamt war die Beschäftigungsquote mit 51,7% etwas geringer als in der Gesamtstadt (54,0%). In der ausländischen Bevölkerung war die Quote hingegen sogar etwas höher (43,2% in der Blockgruppe gegenüber 41,4% in Regensburg) (Abb. 44).

### 3.7 Soziale Sicherung

Zwischen 1 und 2% der 18- bis 64-jährigen Bevölkerung in der Blockgruppe erhielt 2009 Grundsi-

cherung bei Erwerbsunfähigkeit.<sup>34</sup> Dieser Wert ist im stadtweiten Vergleich überdurchschnittlich hoch, nur die Blockgruppen St. Wolfgang, Zuckerfabrik und Schlesierstraße weisen noch höhere Werte auf.

Noch dramatischer ist die Situation der über 64-jährigen: Von ihnen erhielten 2009 über 10% Grundversicherung im Alter, konnten also nachweislich ihren Lebensunterhalt nicht aus ihrer Rente oder sonstigen eigenen Einkommen bzw. Vermögen bestreiten. Die Safferlingstraße gehört damit zu den Blockgruppen, in denen die registrierte Altersarmut stadtweit am höchsten ist (weitere: die ebenfalls im Kasernenviertel liegende Humboldtstraße, die nördlich ans Viertel angrenzende Zuckerfabrik sowie die Friedrich-Viehbacher-Allee in Burgweinting).

### 3.8 Wohnen

Etwa 250 Wohnungen in der Blockgruppe Safferlingstraße waren 2009 öffentlich gefördert. Davon waren fast zwei Drittel das Eigentum gemeinnütziger Träger, gut ein Viertel lag bei genossenschaftlichen und der Rest bei privaten Trägern. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen an allen Wohneinheiten lag in der Safferlingstraße 2009 zwischen 10 und unter 20%, im Regensburger Vergleich ist das ein durchschnittlicher Wert. Von den rund 250 Wohnungen waren allerdings 2009 über drei Viertel bereits aus der Mietpreisbindung gefallen.<sup>41</sup>

Das Umzugsverhalten in einem Stadtviertel kann einen Hinweis auf die Wohnzufriedenheit geben. Gründe für einen Umzug können u.a. der Wunsch nach einer größeren Wohnung, der Auszug der Kinder, Umweltbelastungen, das Wohnumfeld oder die finanzielle Belastung durch hohe Mieten sein. Mit zunehmender Wohndauer steigt im Allgemeinen die soziale Bindung zur Wohnungsumgebung. Jüngere Menschen ziehen insgesamt häufiger um, im Alter nimmt dann meist die Umzugshäufigkeit ab. Der Anteil der innerhalb Regensburgs umziehenden 30- bis 64-jährigen lag in der Blockgruppe Safferlingstraße

<sup>34</sup> Die Bezugsquoten von Mindestsicherungsleistungen sind ein Indikator für das Ausmaß der Einkommensarmut. Aus verschiedenen Gründen (Unkenntnis, Scham, Angst vor staatlicher Kontrolle, gefürchteter Regress auf Familienangehörige, Verlust angesparter – wenn auch kleiner – Vermögen, Überforderung mit komplexen Formularen und Behördengängen etc.) ist die Nichtinanspruchnahme von Sozialleistungen allerdings teilweise relativ hoch, obwohl eine Berechtigung vorliegen würde (Becker 2007). Die hier erwähnten Indikatoren stellen also nicht das gesamte Ausmaß der Armutgefährdung dar, sondern zeigen, in welchem Maß die entsprechenden Leistungen zur Sicherung des soziokulturellen Existenzminimums verwendet werden.

im Zeitraum von 2007 bis 2009 zwischen 7,5 und unter 10%. Im stadtweiten Vergleich ist das ein leicht überdurchschnittlicher Wert. Am höchsten war diese Umzugsfrequenz mit über 12,5% in den Blockgruppen Siemensstraße und Westhafen, beide ebenfalls im Stadtosten gelegen. Diese sind allerdings hauptsächlich durch gewerbliche und/oder öffentliche Nutzung geprägt und haben deshalb eine deutlich geringere Bevölkerungsdichte.<sup>41</sup>

Aus der Befragung zur „Integration in Regensburg“ lässt sich ablesen, dass die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung bei Personen mit Migrationshintergrund niedriger als bei Personen ohne Migrationshintergrund ist. Dies betrifft die Wohnkosten, den Zustand des Hauses sowie die Größe der Wohnung. Lediglich bei den Einkaufsmöglichkeiten ist die Zufriedenheit bei Personen mit Migrationshintergrund höher. Bei der Verkehrsanbindung und dem Zusammenleben mit den Nachbarn gibt es keine Unterschiede.

Die Mieter/-innen sind zwar in allen verglichenen Gruppen in der Überzahl, aber bei den Befragten ohne Migrationshintergrund ist die Verteilung sehr viel ausgeglichener. Von ihnen leben 57,6% zur Miete, 42,4% sind Eigentümer/-innen. Von den Befragten mit Migrationshintergrund leben 80,4% zur Miete, und nur 19,6% sind Eigentümer/-innen. Besonders gering ist die Eigentümerquote mit nur 13,3% unter den ausländischen Befragten.

### 3.9 Schulbildung

Lediglich zwischen 10 und unter 20% der Kinder aus der Blockgruppe traten im Schuljahr 2008/09 nach der vierten Grundschulklasse auf ein Gymnasium über. Die Quote gehörte zu den niedrigsten im gesamten Stadtgebiet. Nur Galgenberg-Ost und Schwabelweis-Ost lagen noch deutlich darunter. Darüber hinaus traten auch weniger als 10% an eine Realschule über, ebenfalls einer der niedrigsten Werte der Stadt. Entsprechend betrug die Übertrittsquote auf eine Hauptschule über 60 Prozent und gehörte damit zu den höchsten im stadtweiten Vergleich.<sup>41</sup>

Von den Hauptschülern aus der Blockgruppe schloss in den Schuljahren 2007/08 und 2008/09 insgesamt etwa die Hälfte die Schule mit dem qualifizierten Hauptschulabschluss ab, etwa ein Drittel erreichte den normalen Hauptschulabschluss. Ungefähr ein Sechstel verließ die Schule ohne Abschluss. Dieser

Anteil ist im Regensburger Vergleich überdurchschnittlich hoch (noch höher ist er in den Blockgruppen Barmherzige Brüder/Lilienthalstraße Ost, Rilkestraße und Ardennenstraße/Vogesenstraße).<sup>41</sup>

### 3.10 Kulturelle Teilhabe

Von den 3- bis 14-jährigen Kindern in der Blockgruppe besuchten 2009 unter 5% die Regensburger Sing- und Musikschule. Der Anteil ist einer der niedrigsten im Stadtgebiet. Von den 18- bis 64-jährigen Bewohnern nutzen lediglich zwischen 2,5 und unter 5% die Stadtbüchereien, auch dieser Anteil ist sehr niedrig. Im Kasernenviertel existiert allerdings auch keine Stadtteilbücherei. Die örtlich nächstgelegene ist die ca. einen Kilometer vom Plato-Wild-Ensemble entfernte kleine Stadtteilbücherei Ost im Kerschensteiner Berufsschulzentrum.

### 3.11 Clusteranalysen

Mithilfe der Clusteranalyse, eines explorativen Verfahrens der Statistik, können aus unterschiedlichen Daten Muster gefunden werden und so Gruppen gebildet werden. Wendet man dies auf Stadtteile oder Blockgruppen an, können anhand der Bewohnerstruktur die Blockgruppen Kategorien zugeordnet werden. In der Clusteranalyse auf Basis von zwölf signifikanten Variablen fiel die Blockgruppe Safferingstraße im Regensburger Sozialbericht 2011 in die Kategorie „ausländisch geprägt“. Charakteristisch seien dafür laut Studie ein weit überdurchschnittlicher Ausländeranteil, eine auffallend hohe Binnenwanderung sowie weit unterdurchschnittliche Werte in allen untersuchten Bereichen der sozialen Teilhabe. Dies seien möglicherweise Folgen eines längerfristigen Segregationsprozesses hinsichtlich der ausländischen Bevölkerung, verbunden mit einer nur teilweise ungünstigen Sozialstruktur.<sup>41</sup>

In einer weiteren Clusteranalyse im Rahmen des Sozialberichts auf Basis „harter“ sozialer Indikatoren wurde der Blockgruppe der Clustertyp 4 zugeordnet (Kategorisierung von 1=„kaum soziale Probleme“ bis 6=„sehr viele soziale Probleme“). Geprägt wird dieser Typ durch eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote sowie einen überdurchschnittlichen Anteil von Wohngeldempfängern, Sozialwohnungen und Empfängern von Grundsicherungsleistungen.<sup>41</sup>

# 4. Befragung zur Akzeptanz geplanter Sanierungsmaßnahmen

Ziel der Akzeptanzforschung ist es, die Einstellung zur energetischen Wohngebäudesanierung festzustellen. Die Akzeptanz potenziell durchgeführter Maßnahmen soll so im Vorfeld erhoben werden. Die Befragung bezieht sich dabei nicht auf einen konkreten Bauplan, sondern auf allgemeine Szenarien. Die Fragen sind insofern hypothetisch, als sie sich auf eine mögliche zukünftige Sanierungsmaßnahme und potenzielle Ausstattung der Wohnung beziehen.

## 4.1 Befragungsmethode und Inhalte der Befragung

Es wurde ein Methodenmix mit qualitativen und quantitativen Elementen verwendet. Es fanden leitfadengestützte Interviews mit einem teilstandardisierten Fragebogen statt. Dazu wurden im Zeitraum Oktober bis Anfang Dezember persönlich-mündliche Interviews<sup>35</sup> im Gebäudekomplex durchgeführt. Die Interviews wurden mit einem Aufnahmegerät aufgezeichnet, sofern die Befragten zustimmten, und die Antworten wurden auch schriftlich notiert. Die Befragung entspricht den Standards der Methoden der empirischen Sozialforschung.<sup>26, 27</sup> Die Teilnahme war freiwillig und die Daten wurden anonym erhoben und ausgewertet.

Die Stichprobenziehung basierte auf einer Liste der Wohneinheiten, die im Rahmen des Projekts vom Gemeinnützigen Bauverein zur Verfügung gestellt wurde. Geplant war eine Vollerhebung aller 158 Haushalte des Plato-Wild-Ensembles (Block I und Block II). Es wurden Haushalte befragt, d.h., pro Haushalt sollte ein Gespräch mit einem oder ggf. auch mehreren anwesenden Haushaltsmitgliedern geführt werden. Der Gemeinnützige Bauverein hatte als Vermieter ein großes Interesse daran, die Meinung der Bewohner/-innen zu erfahren. Daher hat er die Bewohner/-innen per Brief auf die geplanten Interviews aufmerksam gemacht und darum gebeten, an der Befragung teilzunehmen.

Aus zeitlichen und organisatorischen Gründen war es nicht möglich, alle Haushalte zu befragen. Durch Anfragen wurde aber versucht, eine möglichst hohe Zahl an Interviews in verschiedenen Häusern und bei möglichst unterschiedlichen Bewohnertypen (z. B. Senioren, Alleinlebende, Familien, Migranten aus unterschiedlichen Herkunftsländern) durchzuführen. Dazu

wurden auch Weiterempfehlungen der Befragten an andere Bewohner genutzt (Schneeballverfahren).

Der Gesprächsleitfaden bzw. Fragebogen umfasste 57 Fragen. Diese konnten teilweise kurz mit Ja oder Nein bzw. mit Zustimmung oder Ablehnung beantwortet werden. Diese Antworten wurden statistisch ausgewertet (quantitative Methode der Sozialforschung). Teilweise forderten die Fragen aber auch dazu auf, eigene Erfahrungen, Wünsche oder Einschätzungen anzugeben. Diese Antworten wurden qualitativ ausgewertet.

Der Leitfaden war in mehrere Themenbereiche gegliedert:

1. Angaben zum Haushalt und zu den im Haushalt lebenden Bewohner/-innen
2. Wohnsituation, darunter auch Zufriedenheit mit der Wohnung sowie Wünsche an zukünftige Wohnung
3. Nachbarschaftskontakte, darunter auch Fragen zum Vermieter (Gemeinnütziger Bauverein) und zum sozialen Zusammenhalt bzw. zur sozialen Integration
4. Meinung zu möglichen Sanierungsmaßnahmen, darunter energetische Sanierung allgemein und speziell Wärmedämmung, Raumklima und Fenster sowie Heizung. Hierbei wurden Fragen zu möglichen Szenarien gestellt, z. B. ob ein Bedarf an neuen Fenstern gesehen wird oder ob der Einbau einer Zentralheizung anstelle dezentraler Heizungen gewünscht ist.

Im Rahmen der Vorbesprechungen mit den Projektpartner/-innen sowie auch dem Vorstand des Gemeinnützigen Bauvereins wurde geäußert, dass eine Innendämmung präferiert würde. Die Befragung konzentrierte sich daher auf dieses Szenario und enthielt nicht explizit Fragen zur Außendämmung der Fassade.

Ein kritischer Aspekt der energetischen Gebäudesanierung in bewohntem Zustand ist die Notwendigkeit, zeitweilig die Wohnung zu räumen. Diesbezüglich wurde die Bereitschaft erfragt, ob es akzeptabel wäre, während der Bauarbeiten in einem Wohncontainer unterzukommen oder in eine bereits sanierte Wohnung zu ziehen.

<sup>35</sup> Die Interviews wurden von Matthias Vernim (wissenschaftlicher Mitarbeiter) und den studentischen Hilfskräften Irena Kreisel, Natascha Müller und Veronika Zeichinger geführt.



## 4.2 Die befragten Bewohner/-innen

Die untersuchten 22 Wohngebäude im Plato-Wild-Ensemble (sieben in Baublock I, 15 in Baublock II) beherbergen insgesamt 158 Haushalte, 62 davon in Baublock I und 96 im Baublock II. Im Befragungszeitraum vom 14. Oktober bis 30. November 2013 konnten in 73 Haushalten Interviews durchgeführt werden. Von 36 Haushalten wurde die Interviewanfrage abgelehnt, in den übrigen 49 Haushalten waren im gesamten Zeitraum die Bewohner/-innen nicht persönlich anzutreffen.

	Block I		Block II		Gesamt	
	Anzahl	% in Block I	Anzahl	% in Block II	Anzahl	% in Gesamt
Interview durchgeführt	19	30,6%	54	56,3%	73	46,2%
Interview abgelehnt	9	14,5%	27	28,1%	36	22,8%
nicht angetroffen	34	54,8%	15	15,6%	49	31,0%
<b>Gesamt (Grundgesamtheit Haushalte)</b>	<b>62</b>	<b>100,0%</b>	<b>96</b>	<b>100,0%</b>	<b>158</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 37 Grundgesamtheit und Ausschöpfung der Befragung (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Da die geplanten Sanierungsmaßnahmen des Gemeinnützigen Bauvereins im Block II beginnen sollten lag ein besonderer Fokus darauf, von den dortigen Haushalten möglichst viele zu erreichen. Dementsprechend lag für den Block II auch die Ausschöpfungsquote mit 56,3% deutlich höher als für Block I (30,6%). Insgesamt konnten mit 46,2% aller Haushalte Interviews geführt werden, 22,8% lehnten ein Gespräch ab und 31% waren nicht erreichbar.

Einige Personen gaben eine Begründung für die Ablehnung des Gesprächs an. Häufig genannt wurde dabei fehlendes Interesse am Thema oder Zeitmangel. Einige ältere Personen meinten, dass sie „das jetzt im Alter nicht mehr brauchen“ bzw. dass ihre Meinung ohnehin nicht mehr zählen würde. Andere waren erst vor Kurzem eingezogen und trauten sich deshalb keine fundierten Einschätzungen zu.

Teilweise äußerten Bewohner/-innen Bedenken, eine unbekannte Person in die Wohnung zu lassen. Dazu muss erwähnt werden, dass sich das Informationsschreiben des Bauvereins zu Beginn des Befragungszeitraums, in dem die Interviews angekündigt wurden und um Teilnahme gebeten wurde, etwas verzögerte. Darüber hinaus hatte es, so einige Bewohner/-innen, in jüngerer Vergangenheit tatsächlich Fälle von Diebstahl im Viertel gegeben.

Die relativ hohe Zahl von nicht erreichten Haushalten hing vermutlich unter anderem damit zusammen, dass viele der berufstätigen Bewohner/-innen im Ensemble in Schichtdiensten arbeiten und deshalb zu

sehr verschiedenen bzw. ungewöhnlichen Tageszeiten zu Hause anzutreffen sind. Diesem Umstand wurde Rechnung getragen, indem die Interviewer/-innen immer wieder zu unterschiedlichen Zeiten an den Wohnungen klingelten. Teilweise war aber dennoch im gesamten Zeitraum trotz mehrmaliger Versuche niemand anzutreffen.

### 4.2.1 Geschlecht und Alter

Pro Haushalt wurde grundsätzlich eine Person befragt, auf die sich dann auch die Angaben zu Geschlecht und Alter beziehen. In einigen Fällen waren zwar auch zwei oder mehr Bewohner/-innen während des Interviews anwesend, aber auch dann wurde primär die Person befragt, deren persönliche Angaben zu Beginn des Gesprächs protokolliert worden waren.

Von den 73 Befragten waren 45 weiblich und 28 männlich, der Frauenanteil betrug demnach 61,6%. Eine mögliche Ursache für diese ungleiche Verteilung war ein geringerer (Vollzeit-)Erwerbstätigenanteil unter den Bewohnerinnen, insbesondere unter den Müttern kleiner Kinder. Diese waren tendenziell leichter in den Wohnungen anzutreffen und standen deshalb eher für Fragen zur Verfügung. Außerdem war unter den Rentner/-innen bzw. Pensionär/-innen, also einer Gruppe, die vergleichsweise viel Zeit für die Teilnahme an einer Befragung hat, der Frauenanteil durch die höhere Lebenserwartung generell höher.

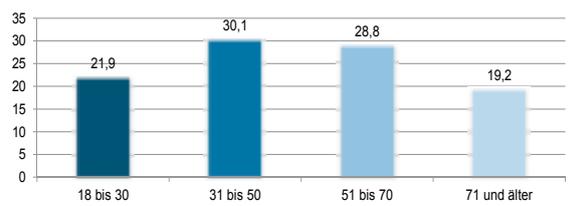


Abb. 45 Befragte nach Altersgruppen (in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Hinsichtlich des Alters war die Gruppe der 31- bis 50-Jährigen mit 22 Personen (30,1%) unter den Befragten am häufigsten vertreten, gefolgt von den 51- bis 70-Jährigen mit 21 Personen (28,8%) und den 18- bis 30-Jährigen mit 16 (21,9%). Älter als 70 waren 14 Befragte (19,2%). Das Durchschnittsalter aller Teilnehmer/-innen lag bei 49,6 Jahren.

### 4.2.2 Haushaltsstrukturen

In den meisten der befragten Haushalte, nämlich insgesamt 59 (80,9%), lebten eine (31; 42,5%) oder

zwei Personen (28; 38,4%). Weitere zehn Haushalte bestanden aus drei Personen (13,7%), noch größere Haushalte gab es in vier Fällen (5,5%).

In 14 der 73 befragten Haushalte (oder 19,2%) lebten minderjährige Kinder. Diese teilten sich auf in vier Haushalte mit jeweils einem Kind, sechs Haushalte mit zwei Kindern sowie jeweils zwei Haushalte mit drei bzw. vier minderjährigen Kindern. Darüber hinaus lebten in sechs Haushalten erwachsene Kinder im Alter zwischen 18 und 23 mit ihren Eltern in einer Wohnung.

Haushalte	Häufigkeit	Prozent
mit 4 minderjährigen Kindern	2	2,7%
mit 3 minderjährigen Kindern	2	2,7%
mit 2 minderjährigen Kindern	6	8,2%
mit 1 minderjährigen Kind	4	5,5%
ohne minderjähriges Kind	59	80,8%
Gesamt	73	100,0%

Tab. 38 Haushalte nach Zahl der minderjährigen Kinder (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Insgesamt lebten demnach in den befragten Haushalten 36 Kinder mit ihren Eltern in einer Wohnung. 14 von ihnen, oder 38,9% waren zwischen null und unter drei Jahre alt, weitere acht (oder 22,2%) zwischen drei und unter sechs. Zusammengenommen sind damit gut 61% der Kinder im Kinderkrippen- bzw. Kindergartenalter.

#### 4.2.3 Herkunft und Sprache

17 der 73 Befragten wurden im Ausland geboren, das entspricht einem Anteil von 23,3% bzw. knapp einem Viertel. Die Herkunftsländer waren dabei sehr heterogen, nur Rumänien wurde mehr als zweimal genannt.

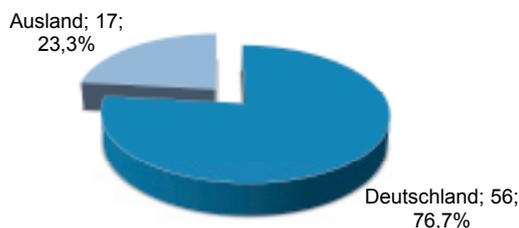


Abb. 46 Herkunft der Befragten (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Die Verteilung der Erstsprachen, also der Sprachen, in denen die Befragten lesen und schreiben gelernt haben, ist der Verteilung der Herkunftsländer sehr ähnlich. 16 Personen (21,9%) haben als Kind zunächst eine andere Sprache gelernt, 57 (78,1%) sind mit Deutsch als Erstsprache aufgewachsen. Die am häufigsten genannte ausländische Erstsprache war, entsprechend der Herkunftsländer, Rumänisch.

## 4.3 Die Wohnung

### 4.3.1 Bisherige und weitere Wohndauer

Sieben der befragten Personen (9,6%) waren erst innerhalb des letzten Jahres ins Plato-Wild-Ensemble gezogen; weitere 21 (28,8%) wohnten dort seit ein bis fünf Jahren. Auf eine Wohndauer zwischen sechs und zehn Jahren kamen weitere sechs Personen (8,2%). Zusammengenommen waren also knapp 47% der Befragten innerhalb der letzten zehn Jahre ins Ensemble gezogen (Abb. 46).

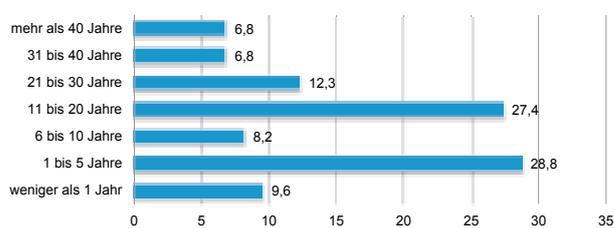


Abb. 47 Bisherige Wohndauer der Befragten im Plato-Wild-Ensemble (in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

20 der 73 befragten Bewohner/-innen (27,4%) leben seit elf bis 20 Jahren in dem Gebäudekomplex, weitere neun (12,3%) seit 21 bis 30 Jahren. Auf 31 bis 40 Jahre Wohndauer kommen fünf Personen (6,8%), und ebenso viele leben seit über 40 Jahren im Ensemble.

Die Frage nach der gewünschten weiteren Wohndauer in der Wohnung bzw. im Plato-Wild-Ensemble haben 72 der 73 Befragten beantwortet. Die deutliche Mehrheit, nämlich 57 Personen bzw. 79,2%, wünschte dauerhaft in der jetzigen Wohnung bzw. im Ensemble zu bleiben.

Weitere neun Personen (12,5%) planten zumindest mittelfristig keinen Umzug. Einen baldigen Umzug planten sechs der befragten Bewohner/-innen, ein Anteil von 8,3%. Zur weiteren Wohndauer äußerten einige der Befragten, dass sie zwar gerne langfristig im Ensemble bleiben würden, aber bald eine größere Wohnung bräuchten:

„Ich bleibe länger hier, wenn eine größere Wohnung frei wird.“

„Brauchen innerhalb des nächsten Jahres eine größere Wohnung.“

„Habe schon mehrfach eine größere Wohnung beim Bauverein beantragt, aber bisher keine bekommen.“

### 4.3.2 Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Der Abschnitt zur Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation gliederte sich in der Befragung in vier Fragen zu den Themen Ausstattung, Miethöhe, Heizkosten und Stromkosten mit vorgegebenen Antwortkategorien sowie eine offene Frage nach weiteren Problemen im Alltag (Abb. 48).

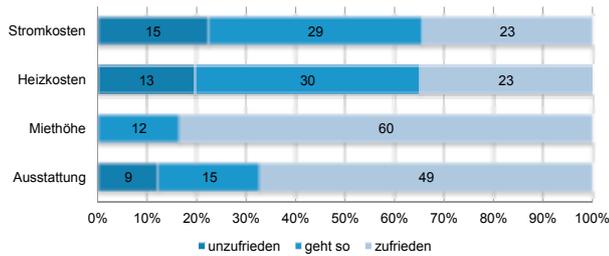


Abb. 48 Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation (Anzahl der Nennungen und Verteilung in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Mit der Ausstattung ihrer Wohnung (Heizung, sanitäre Anlagen, Fenster, Böden usw.) waren alles in allem 67,1% der Befragten (49 Personen) zufrieden, 20,5% (15) antworteten „geht so“ und 12,3% (9) waren unzufrieden. Dabei ist anzumerken, dass einige der interviewten Bewohner/-innen ihre Wohnungen selbst saniert haben.

Besonders positiv äußerten sich die Teilnehmer/-innen zur Höhe der Miete: mit dieser sind 83,3% (60 Personen) zufrieden, die restlichen 16,7% (12) antworteten „geht so“. Unzufrieden war diesbezüglich niemand unter den Befragten.

Die Heizkosten wurden dagegen kritischer gesehen: nur 34,8% (23 Personen) äußerten sich hier zufrieden, 45,5% (30) antworteten „geht so“ und 19,7% (13) sind unzufrieden.

Die Stromkosten waren noch etwas negativer bewertet als die Heizkosten: 34,3% (23 Personen) waren hier zufrieden, weitere 43,3% (29) antworteten „geht so“ und 22,4% (15) waren mit den Stromkosten unzufrieden. Das ist der höchste Anteil an Unzufriedenen von allen gestellten Fragen.

Abschließend konnten die Teilnehmer/-innen im Rahmen einer offenen Frage konkrete Probleme in ihrem Wohnalltag nennen. Besonders häufig wurden dabei entweder aktuelle oder frühere Schwierigkeiten mit feuchtem Raumklima und Schimmelbildung genannt:

„Meine Kinder haben schon Gesundheitsbeschwerden.“

„Mussten die neue Küche wieder abbauen wegen Schimmel dahinter. Die ganze Wand war schwarz nach nur einem Jahr.“

„Feuchtes Raumklima macht Wäschetrocknen schwer; Speicher schmutzig; Schimmel in Wohnung.“

„Schimmelbefall im Wohnzimmer durch Bauverein behoben; Wiederkehrendes Schimmelproblem im Schlafzimmer.“

„Ständige Schimmelbildung in Bad und Küche als auch in den Ecken am Fenster v. a. im Winter.“

27 Haushalte hatten demnach entweder früher oder heute Probleme mit Schimmelbildung in der Wohnung, in 18 Haushalten war das Problem auch zum Zeitpunkt des Interviews vorhanden. 18 weitere nannten auch die Feuchtigkeit in den Kellern als Problem (Abb. 49):

„Keller sehr feucht, starker Schimmel. Wir haben keinen Lagerplatz.“

„Keller ist extrem feucht, deshalb Schimmelgeruch.“

„Sehr feuchter Keller mit Schimmel, kann daher die Kellerräume nicht verwenden.“

„Schimmel durch aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Keller durch die Wände im Schlafzimmer und Bad.“

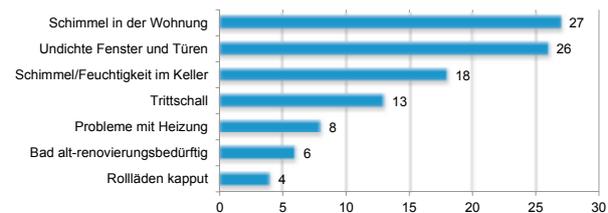


Abb. 49 Häufig genannte Probleme im Wohnalltag (Anzahl der Nennungen) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Ein weiteres häufig genanntes Thema waren undichte Fenster und Türen mit 26 Nennungen:

„Ameisen und Fliegen kommen durch geschlossene Fenster in die Wohnung.“

„Schlafzimmerfenster undicht.“

„Wind zieht stark durch die Holzfenster rein.“

„Wohnungstür ist schon sehr alt -> es zieht kalt rein und die Tür geht schon bei kleinem Luftzug von alleine auf.“

Andere genannte Schwierigkeiten waren der Trittschall (also Lärmbelästigung durch (Schritt-)Geräusche, 13 Nennungen), Probleme mit der Heizung (8 Nennungen), renovierungsbedürftige Bäder (6 Nennungen) und kaputte Rollläden (4 Nennungen).

### 4.3.3 Wünsche an die zukünftige Wohnung

Nach den Fragen zur aktuellen Wohnsituation wurden nun Wünsche für die Sanierung thematisiert. Konkret abgefragt wurde der Wunsch nach einer neuen Heizung, neuen Fenstern, einem Balkon, einem gemeinschaftlichen Waschraum sowie einem Trockenraum. Zusätzlich konnten die Befragten in einer offenen Frage Vorschläge für die Gestaltung der Innenhöfe im Ensemble formulieren (Abb. 50).

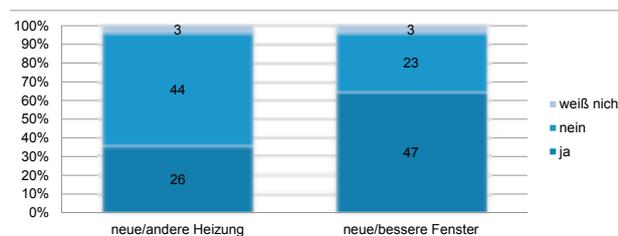


Abb. 50 Wunsch nach neuer/anderer Heizung bzw. neuen/besseren Fenstern (Anzahl der Nennungen und Verteilung in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Den Wunsch nach einer neuen bzw. anderen Heizung hegten lediglich 35,6% (26 von 73) der befragten Bewohner/-innen, 60,3% (44 Personen) waren mit ihrer aktuellen Heizung zufrieden. Betrachtet man dabei nur die Befragten, die bis dato noch nicht über eine Zentralheizung verfügten, steigt der Anteil derjenigen mit Wunsch nach einer neuen/anderen Heizung leicht auf 40,7% (22 von 54); aber auch in dieser Gruppe hegte eine Mehrheit von 53,7% (29 von 54) keinen entsprechenden Wunsch. Neue bzw. bessere Fenster wünschte sich dagegen eine Mehrheit von 64,4% (47 von 73) der Befragten, und nur 31,5% (23 Personen) wollten lieber ihre aktuellen Fenster beibehalten.

Noch ausgeprägter als der Wunsch nach neuen Fenstern war der nach einem Balkon: 68,5% der befragten Bewohner/-innen (50 Personen) wünschten sich einen solchen, nur 12,3% (9 Personen) haben kein Interesse. Zwölf Befragte (16,4%) verfügten bereits jetzt über einen Balkon in ihrer Wohnung. Rechnet man diese heraus, wird klar, dass von den 61 Bewohner/-innen ohne Balkon knapp 82% gerne einen gehabt hätten (Abb. 51).

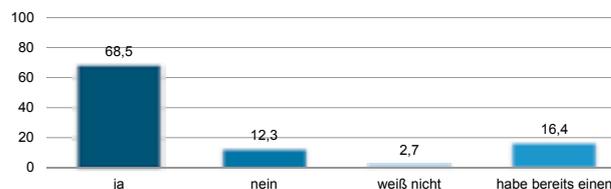


Abb. 51 Haben Sie den Wunsch nach einem Balkon? (in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

An separaten Gemeinschaftsräumen für Waschmaschinen und Trockner bestand kein großer Bedarf: Nur 19,2% (14 Personen) wünschten sich die Schaffung einer solchen Räumlichkeit, 76,7% (56 Personen) hatten kein Interesse.

Ein Trockenraum, in dem vor allem im Winter und bei regnerischem Wetter die frisch gewaschene Wäsche aufgehängt werden könnte (Wäscheleinen in den Innenhöfen waren vorhanden), wurde ebenfalls nur von wenigen Befragten gewünscht, genauer von 11% (8 Personen). 39,7% (29 Befragte) hatten kein Interesse an einem solchen Angebot. In einigen Häusern des Ensembles existierten bereits entsprechende Räumlichkeiten, wobei diese aber zumindest von den befragten Personen nur wenig genutzt wurden.

Auf die offene Frage nach Wünschen oder Vorschlägen für die Gestaltung der Innenhöfe wurde am häufigsten eine schönere Gestaltung bzw. Überarbeitung der Spielplätze genannt:

„Die Rutsche ist rostig und eine Verletzungsgefahr für die Kinder.“

„Spielplatz erneuern, der wird kaum genutzt.“

„Bessere Ausstattung des Spielplatzes; mehr Spielgeräte.“

Auch der Wunsch nach mehr Gartenbepflanzung bzw. mehr Bäumen und Blumen wurde relativ oft geäußert (Abb. 53):

„Mehr Bepflanzung evtl. Gärten wären schön.“

„Mehr Pflanzen, bunter.“

Ebenfalls öfter genannt wurden mehr Bänke bzw. Sitzgelegenheiten in den Innenhöfen sowie eine Verbesserung der Situation rund um die Mülltonnen, in die offensichtlich auch Fremde ihren Abfall entsorgen:

„Mehr Müllcontainer. Die sind ständig voll und im Sommer Geruchsbelästigung durch Mülltüten neben den Tonnen.“

„Müllhäuschen/ Gitterbox für Mülltonnen, damit Fremde nicht mehr unbefugt Müll abladen können.“

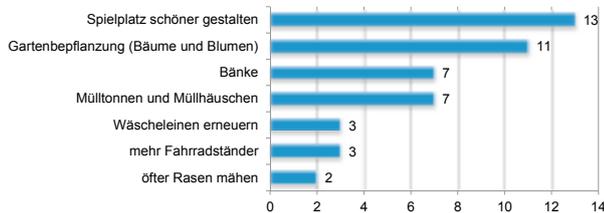


Abb. 52 Wünsche/Vorschläge für die Gestaltung des Innenhofs? (Anzahl Nennungen)  
(Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

## 4.4 Soziale Kontakte und soziale Integration

Ein Aspekt der Befragung richtete sich auch auf die sozialen Kontakte und die soziale Integration: Hierunter fallen die Nachbarschaftskontakte wie auch die Mitgliedschaft in Vereinen und speziell im Bauverein. Insofern stellt sich die Frage, wie das Zusammenleben im Plato-Wild-Ensemble bewertet wird.

### 4.4.1 Der gemeinnützige Bauverein

Die Besonderheit des genossenschaftlichen Bauvereins lässt die Frage aufkommen, inwieweit der Gemeinschaftsgedanke gelebt wird. Die Tatsache, dass der Gemeinnützige Bauverein e.V. genossenschaftlich organisiert ist, spielte für die meisten befragten Bewohner/-innen eine wichtige Rolle. 63 % (46 Personen) äußerten sich entsprechend (Abb. 52).

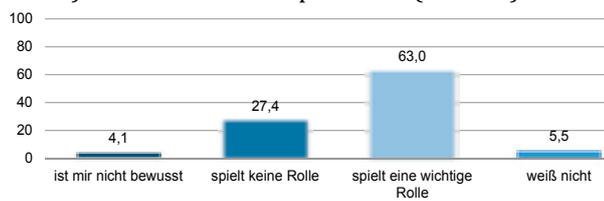


Abb. 53 Welche Rolle spielt für Sie, dass Ihr Vermieter, der Gemeinnützige Bauverein, eine Genossenschaft ist? (in %)  
(Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Bei dieser Frage gaben die Befragten allgemein positive Kommentare zur Arbeit des Bauvereins ab:

„Beim Einzug damals wurde sehr geholfen.“

„Sehr positiv sind die persönlichen Ansprechpartner.“

„Schneller Service bei Problemen.“

Der Gemeinnützige Bauverein hält regelmäßige Mieterversammlungen im nahe gelegenen Antoniushaus ab, die üblicherweise freitagabends stattfinden. An diesen Versammlungen nehmen allerdings nur 30,1 % (22 Personen) der befragten Bewohner/-innen regelmäßig teil, 67,1 % (49 Personen) taten dies nicht.

Die relativ geringe regelmäßige Teilnahme liegt allerdings bei vielen Befragten nicht an mangelndem Interesse, wie folgende Äußerungen beispielhaft zeigen:

„wegen Schichtarbeit nicht möglich.“

„würde hingehen, aber es geht zeitlich nicht.“

„wenn es zeitlich gehen würde, würde ich teilnehmen.“

Anscheinend war also der Zeitpunkt der Mieterversammlungen für viele Bewohner/-innen ein Hindernis, so dass sie nicht teilnahmen, obwohl sie durchaus Interesse gehabt hätten.

### 4.4.2 Zusammenleben im Ensemble

Nachbarschaftskontakte stellen ein wesentliches Element der sozialen Integration dar. Bei bundesweiten Befragungen hat sich gezeigt, dass die interethnischen nachbarschaftlichen Kontakte meist sehr häufig sind, zumeist täglich oder mehrmals wöchentlich. In der Befragung „Integration in Regensburg“ bestätigte sich dieser Befund: Es gab kaum Unterschiede zwischen Personen mit oder ohne Migrationshintergrund in der Beurteilung des Zusammenlebens mit den Nachbarn. Allerdings zeigten sich Unterschiede zwischen den Stadtteilen: Im Osten (darunter auch das Kasernenviertel) war die Zufriedenheit beim nachbarschaftlichen Zusammenleben mit Abstand am geringsten.<sup>12</sup>

Im Plato-Wild-Ensemble fiel nach der vorliegenden Haushaltsbefragung die Einschätzung dieses Faktors relativ gut aus. Die Kontakte zu den Nachbarn im Wohnblock schätzten 71,2 % der Befragten (52 Personen) als gut ein, weitere 27,4 % (20 Personen) waren der Ansicht, dass die Bewohner/-innen eher nebeneinanderher lebten. Als schlecht oder konfliktbeladen empfand den nachbarschaftlichen Kontakt keine/-r der Befragten (Abb. 54).

Die Bevölkerung im gesamten Kasernenviertel, und in den Straßenzügen rund um das Plato-Wild-Ensemble im Besonderen, ist hinsichtlich ihrer Herkunft äußerst heterogen. Hier leben also viele Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen auf

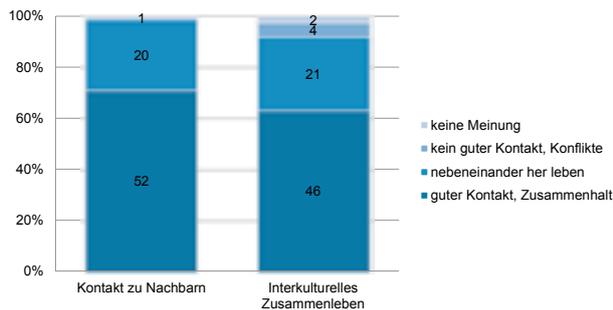


Abb. 54 Einschätzung des Zusammenlebens im Wohnblock (Anzahl der Nennungen und Verteilung in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

relativ engem Raum zusammen. Deshalb wurden die Teilnehmer/-innen der Befragung auch nach ihrer Einschätzung des interkulturellen Zusammenlebens im Wohnblock gefragt. Dabei gab erneut eine Mehrheit von 63% (46 Personen) an, dass zwischen den Kulturen ein guter Kontakt besteht. Weitere 28,8% (21 Personen) sahen eher ein Nebeneinander. Eine kleine Gruppe von vier Personen (5,5%) berichtete von eher schlechtem Kontakt bzw. Konflikten.

#### 4.4.3 Vereine, Institutionen und Angebote im Viertel

Auch die Mitgliedschaft in Vereinen ist ein Aspekt der sozialen Integration; in der Befragung „Integration in Deutschland“ hat sich gezeigt, dass in Regensburg 62% der Personen ohne Migrationshintergrund und 45,7% der Personen mit Migrationshintergrund in einem Verein Mitglied sind. Die meisten Befragten haben über die Mitgliedschaft im Gemeinnützigen Bauverein e. V. hinaus keine Verbindungen zu anderen Vereinen oder Institutionen im Viertel. Nur sieben Bewohner/-innen gaben an, in einem örtlichen Verein Mitglied zu sein.

Dabei war der Sport-Club Regensburg e. V. in der nahe gelegenen Alfons-Auer-Straße (ca. 800 m Fußweg) der einzige häufiger genannte Verein.

Weitere Angebote im Viertel, die von einzelnen Bewohner/-innen genutzt wurden, sind religiös orientierte bzw. kirchliche Angebote (Veranstaltungen der Kirchengemeinden, Kaffeetreffen des Katholischen Frauenbunds), Veranstaltungen in der Gaststätte Antoniushaus (ca. 700 m Fußweg) sowie die direkt gegenüber des Plato-Wild-Ensembles gelegene Kleingartenanlage Guerickestraße.

Von den 73 Befragten gaben 24 einen Bedarf an weiteren Angeboten im Viertel an. Vor allem Ideen für

Kinder und Jugendliche (je vier Nennungen) wurden genannt. So etwa ein Ausbau des Spielplatzes gegenüber dem Ensemble, eventuell mit Grillmöglichkeit und mehr Bänken, ein Jugendzentrum sowie ein zusätzlicher Kindergarten. Aber auch Angebote für Senioren (z. B. Gymnastik, Treffpunkt) sowie ein kleiner Laden oder Kiosk, der auch für ältere Menschen fußläufig gut erreichbar wäre, wurden gewünscht (je drei Nennungen). Außerdem bestand Interesse an abschließbaren Müllhäuschen und Mieterparkplätzen sowie an Sportangeboten (je zwei Nennungen). Jeweils eine befragte Person wünschte sich Glascontainer in der Nähe, eine Nachbarschaftshilfe, ein Schwimmbad sowie Angebote für Alleinerziehende und Migranten.

## 4.5 Sanierungsmaßnahmen

### 4.5.1 Allgemeines

Zunächst wurden die Bewohner/-innen gefragt, ob ihnen bekannt sei, dass momentan in Deutschland viele Häuser energetisch saniert würden, also z. B. Fassaden gedämmt, neue Fenster eingesetzt oder Heizungsanlagen modernisiert würden. Diese Tatsache war gut 86% der Befragten (63 von 73) bekannt. Näher mit dem Thema der energetischen Sanierung befasst hatten sich allerdings lediglich 31,5% (23 Personen) (Abb. 56).

Das Thema der energetischen Sanierung war bei den Befragten überwiegend positiv besetzt: 75% (54 von 72) hatten eine gute Meinung zur Thematik, gut 18% (13 Personen) hatten sich (noch) keine Meinung gebildet bzw. waren gespalten. Negativ wurde das Thema nur von knapp 7% der befragten Bewohner/-innen (fünf Personen) gesehen.

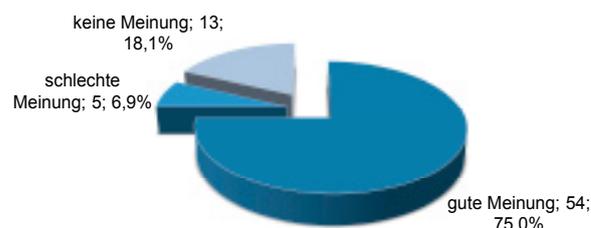


Abb. 55 Haben Sie zum Thema „Energetische Sanierung“ eine Meinung? (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Jede größere Sanierungsmaßnahme in Wohngebäuden bringt während der Bauphase eine Reihe von Unannehmlichkeiten für die Bewohner/-innen mit sich. Handwerker arbeiten im Gebäude und auch direkt in den Wohnungen, die Bauarbeiten verursachen Lärm und Schmutz. Die meisten Befragten störten diese Aspekte allerdings nicht oder nur wenig (Abb. 56).

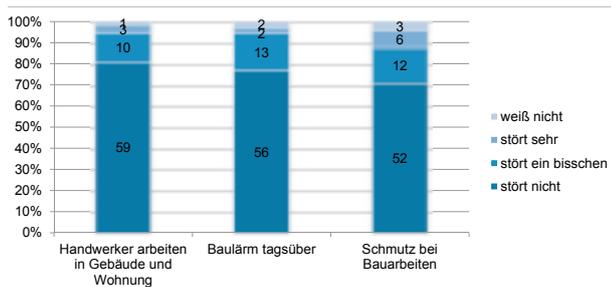


Abb. 56 Stören Sie diese Aspekte einer Sanierungsmaßnahme? (Anzahl der Nennungen und Verteilung in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Dass Handwerker sowohl im Gebäude als auch in den Wohnungen arbeiten, störte 59 Personen (80,8%) nicht, weitere zehn Personen (13,7%) störte dies nur ein bisschen. Sehr gestört fühlten sich davon nur drei Personen (4,1%). Der tagsüber anfallende Baulärm störte 56 Personen (76,6%) nicht, 13 Personen ein bisschen (17,8%) und zwei Personen (2,7%) sehr. Am ehesten fühlten sich die Befragten vom Schmutz, der bei Sanierungsarbeiten entsteht, gestört: Hier sah zwar ebenfalls eine Mehrheit von 52 Personen (71,2%) kein Problem, aber insgesamt 18 Personen (24,6%) fühlten sich durch den Schmutz gestört (sechs davon sehr, zwölf ein bisschen).

Die Sanierung der Wohnungen kann unter Umständen, insbesondere wenn die Außenwände raumseitig gedämmt würden, einen zwischenzeitigen Umzug der Bewohner/-innen in eine andere Wohnung oder einen Wohncontainer notwendig machen. Eine solche Umquartierung während der Baumaßnahmen fanden allerdings nur 23 Befragte (31,5%) akzeptabel, 45 (61,6%) waren dagegen. Weitere fünf Befragte (6,8%) haben dazu keine klare Meinung.

Einige derjenigen, die eine Umquartierung akzeptiert hätte, könnten sich eine solche jedoch nur in eine andere Wohnung vorstellen und lehnten eine Containerlösung ab:

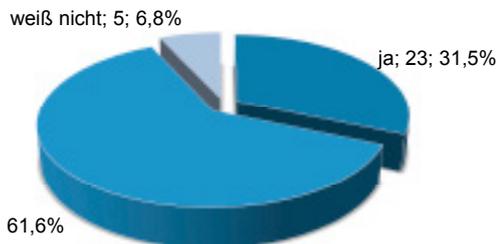


Abb. 57 Wäre es für Sie akzeptabel, wenn Sie für einige Zeit aus Ihrer Wohnung ausziehen müssten und während der Sanierung woanders einquartiert würden (z.B. in einem Baucontainer oder einer anderen Wohnung?) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

„Aber die Frage ist: Was passiert mit den Möbeln?“

„Was passiert mit den Möbeln?“

Die generelle Ablehnung einer Umquartierung wurde beispielsweise mit Unannehmlichkeiten für die Kinder begründet. Eine Befragte wies darauf hin, dass eine Außendämmung für die Bewohner/-innen alles viel einfacher machen würde, da kein Umzug und kein Verrücken der Möbel notwendig wären.

Für die Akzeptanz einer Umquartierung ist auch die Dauer einer solchen Maßnahme entscheidend. Deshalb konnten die 23 Befragten, die grundsätzlich mit einer vorübergehenden Umquartierung einverstanden wären, anschließend angeben, wie lange diese aus ihrer Sicht maximal dauern dürfte. Die beiden häufigsten Angaben waren dabei „zwei Monate“ und „so lange wie nötig“ mit jeweils sechs Nennungen. Darauf folgten „sechs Monate“ mit drei Nennungen sowie „eine Woche“, „einen Monat“ und „drei Monate“ mit jeweils zwei Nennungen (Abb. 58).

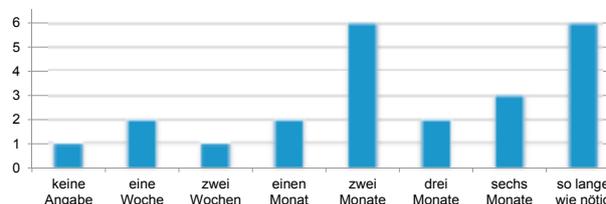


Abb. 58 Wie lange sollte aus Ihrer Sicht eine solche Umquartierung höchstens dauern? (Anzahl der Nennungen) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Eine andere Möglichkeit wäre, dass die Bewohner/-innen nach und nach komplett in bereits sanierte Wohnungen im Ensemble umziehen und erst dann ihre bisherige Wohnung saniert wurde. Diese Variante wäre für 29 Befragte (39,7%) akzeptabel gewesen,

aber auch hier war eine Mehrheit von 42 Personen (57,5 %) dagegen. Zwei Befragte (2,7 %) hatten keine klare Meinung.



Abb. 59 Wäre es für Sie akzeptabel, in eine bereits sanierte Wohnung im gleichen Gebäude umzuziehen?  
(Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Viele derjenigen, die einen kompletten Umzug in eine sanierte Wohnung akzeptiert hätten, äußerten dabei konkrete Wünsche bzw. Anforderungen an diese neue Wohnung. Besonders oft wurde dabei der Wunsch nach mehr Platz genannt:

*„Aber nur in eine größere Wohnung.“*

*„Am besten in eine Vier-Zi.-Wohnung.“*

*„Bei passenden Umrissen und passender Größe.“*

*„Aber nur in eine Wohnung im Erdgeschoss oder 1. Stock wegen meiner Gehbehinderung.“*

*„Ja, vor allem wenn weiter unten, Erdgeschoss. Dann sehr gerne.“*

Andere geben an, dass die neue Wohnung der bisherigen möglichst ähnlich sein sollte, sei es in räumlicher oder finanzieller Hinsicht:

*„Bei gleicher Qualität und Größe der Wohnung.“*

*„Wenn sie ähnlich geschnitten ist und von der Wohnfläche und vom Preis her ähnlich.“*

Der Aspekt des wahrscheinlich höheren Mietniveaus einer sanierten Wohnung wurde mehrmals angesprochen:

*„Wenn Miete gleich bleibt.“*

*„Wenn Miete stimmt.“*

Einige der Befragten, die einen Umzug ablehnten, hatten auch dafür Gründe geäußert. Zwei Personen hatten in ihre aktuelle Wohnung bereits viel investiert und selbst saniert und wollten deshalb nicht wechseln:

*„Nein, wir haben hier gerade alles schön gemacht.“*

*„Nein, wir haben schon zu viel in die jetzige Wohnung investiert.“*

Ein Befragter fühlte sich zu alt für einen Umzug und befürchtete zu großen Stress. Eine andere Bewohnerin hatte generell kein Interesse an einer Sanierungsmaßnahme und lehnte deshalb auch einen Umzug ab.

#### 4.5.2 Solarstromanlage

Im Zuge der Sanierung des Plato-Wild-Ensembles könnten auf den Hausdächern Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung angebracht werden. Grundsätzlich fanden 48 der befragten Bewohner/-innen (67,6 %) es gut, wenn eine Solarstromanlage auf dem Dach montiert würde, nur sieben (9,9 %) fanden dies schlecht. 16 Befragte (22,5 %) hatten dazu keine Meinung.

Die Investition in Solarstromanlagen könnte der Gemeinnützige Bauverein über Mieterhöhungen refinanzieren und gleichzeitig als Stromproduzent seinen Mieter/-innen kostengünstig den eigenproduzierten Strom anbieten. Eine solche Variante hätten 47 der befragten Bewohner/-innen (65,3 %) akzeptiert. 17 (23,6 %) waren dagegen. Acht weitere Befragte (11,1 %) haben keine klare Meinung dazu.

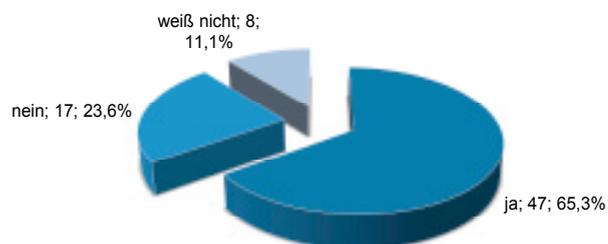


Abb. 60 Angenommen, auf dem Dach wird eine Solarstromanlage gebaut. Würden Sie eine etwas höhere Miete akzeptieren, wenn Sie dafür preisgünstigen Strom direkt vom Bauverein beziehen könnten?  
(Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Zu dieser Frage gaben viele Bewohner/-innen ergänzende Kommentare ab. Viele davon beschäftigten sich mit den finanziellen Aspekten einer solchen Variante. Viele der Zustimmenden schränkten ihre Antwort dahingehend ein, dass unterm Strich keine oder nur

eine geringe zusätzliche finanzielle Belastung für die Mieter/-innen entstehen dürfte:

„Erhöhung der Miete muss im Verhältnis zur Einsparung bei Energie stehen.“

„Mietpreissteigerung muss im Rahmen bleiben.“

„Nur wenn insgesamt günstiger oder gleich.“

„Nur wenn Preisvorteil vorhanden.“

„Bin skeptisch, ob das tatsächlich günstiger wird.“

„Wenn Wohnkosten insgesamt gleich bleiben.“

„Der Bauverein verdient sich damit das Geld.“

Ein Bewohner machte seine Akzeptanz einer Solarstromversorgung von „ausführlicher Vorabinformation“ abhängig. Ein anderer Befragter lehnte eine solche Variante ab, da der Strom aus einer solchen Anlage immer noch teurer sei als „billiger Atomstrom von der REWAG“. Außerdem dürfe es „keinen Zwang für die Bewohner geben, Ökostrom zu beziehen“.

#### 4.5.3 Wärmedämmung

Wenn im Rahmen der Sanierung des Ensembles die Außenwände der Wohnungen raumseitig gedämmt würden, müssten diese Wände für die Dauer der Arbeiten freigeräumt werden. Diesbezüglich war das Meinungsbild der befragten Bewohner/-innen gespalten: 34 Befragte (47,2 %) hätten das akzeptiert, 33 (45,8 %) nicht. Fünf weitere hatten keine klare Meinung.

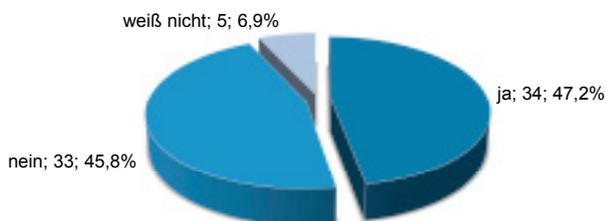


Abb. 61 Für die Innendämmung müssten die Außenwände Ihrer Wohnung für einige Zeit freigeräumt werden. Würden Sie das akzeptieren?  
(Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Viele Befragte wiesen darauf hin, dass ihre Einbauküchen oder andere feststehende Elemente an Außenwänden stünden bzw. befestigt seien:

„Einbauküche; kann Möbel nicht ohne Hilfe abbauen.“

„Dann müssten wir die Küche wieder wegräumen und die Fliesen wegmachen.“

„Badewanne und WC an Außenwand.“

Andere bevorzugten eine Außendämmung bzw. fragten sich, warum eine solche nicht möglich sein soll:

„Außendämmung ist sinnvoller.“

„Wärmedämmung von außen besser, da im Winter sonst Schimmelproblem größer.“

„Schimmelbildung an den Wänden durch Innendämmung.“

Eine raumseitige Dämmung der Außenwände hätte, je nach Dicke der Dämmplatten, einen mehr oder weniger großen Verlust an nutzbarem Wohnraum zur Folge. Auch dazu waren die Befragten gespalten: 33 Personen (45,2 %) hätte das etwas ausgemacht, 37 (50,7 %) hätten damit kein Problem gehabt. Drei weitere haben keine klare Meinung dazu.

Die Einschätzungen bezüglich des Platzverlustes durch die Innendämmung gingen durchaus auseinander:

„2 bis 3 cm wären o.k.“

„Minimaler Verlust o.k., etwa 5 bis 10 cm.“

Auch hier wiesen einige Befragte auf Probleme mit den Einbauküchen und anderen genau eingepassten Möbeln hin:

„Nur bei der Einbauküche problematisch. Küchentür geht dann nicht mehr auf.“

„Möbel passen dann nicht mehr.“

#### 4.5.4 Raumklima und Fenster

Im Bereich „Raumklima und Fenster“ wurden die Befragungsteilnehmer/-innen zu ihrem Interesse an neuen Fenstern, einer automatischen Belüftung sowie an einer Schulung zum Thema Raumklima befragt.

Besonders deutlich war das große Interesse an neuen Fenstern: 53 Befragte (73,6 %) bejahten dies, kein Interesse hatten daran nur 15 Personen (20,8%).

Einer automatischen Belüftung standen die Befragten hingegen skeptisch gegenüber: Lediglich elf Personen (15,3%) hatten daran Interesse, 56 Personen (77,8%) winkten ab.

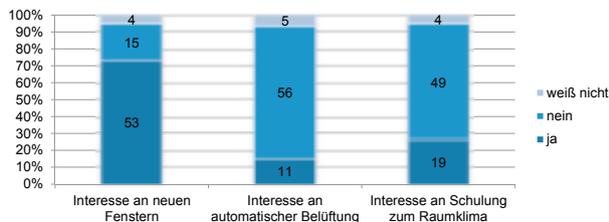


Abb. 62 Interesse an neuen Fenstern, automatischer Belüftung sowie Schulungen zum Raumklima (Anzahl der Nennungen und Verteilung in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Auffällig war das geringe Interesse an Schulungen zum Raumklima trotz der weit verbreiteten Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmel in den Wohnungen (siehe oben). Nur 19 Befragte (26,4%) hatten daran Interesse, 49 (68,1%) nicht. Dabei spielten anscheinend auch keine Rolle, ob die Befragten aktuell oder früher Probleme mit Schimmel in der Wohnung hatten bzw. gehabt hatten, die Verteilung war in diesen Gruppen nahezu identisch. 18 Haushalte mit aktuellem Schimmelproblem: Fünf (27,8%) haben Interesse an Schulung, zwölf (66,7%) nicht (Abb. 62).

Ein Bewohner gab an, bereits eine Schulung besucht zu haben. Mögliche Begründungen für das allgemein geringe Interesse wären, dass „Schulung“ zu theoretisch und daher abschreckend klinge, oder dass die Befragten der Ansicht waren, der Schimmel in ihrer Wohnung habe nichts mit ihrem Wissen und Verhalten zu tun.

#### 4.5.5 Heizung

In 18 der befragten Haushalte war bereits eine Zentralheizung vorhanden. In den übrigen 54 Haushalten gingen die Meinungen über die Installation einer Zentralheizung auseinander: 24 Befragte (44,4%) haben Interesse, 21 (38,9%) hätten lieber weiterhin ihre eigenen Gasthermen in der Wohnung gehabt. Neun weitere (16,7%) hatten dazu keine klare Meinung.

Das Interesse an einer zentralen Versorgung mit Warmwasser war ähnlich verteilt. In 26 Haushalten (35,6%) war eine solche bereits vorhanden. Von den übrigen 46 Haushalten hätten 21 (45,7%) gerne eine zentrale Warmwasserversorgung gehabt, 16 (34,8%) hätten lieber ihren eigenen Boiler behalten und wei-

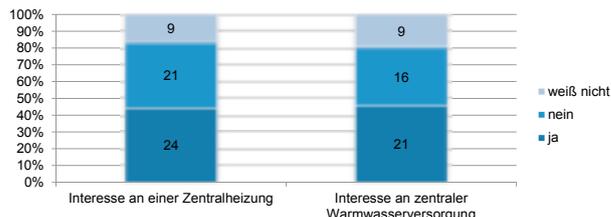


Abb. 63 Haben Sie Interesse an einer Zentralheizung oder einer zentralen Versorgung mit Warmwasser? (nur Befragte, bei denen bisher beides nicht vorhanden; Anzahl der Nennungen und Verteilung in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

tere neun Personen (19,6%) hatten auch hier keine klare Meinung (Abb. 63).

#### 4.5.6 Wichtigkeit von Aspekten

Eine gute Ausstattung und Qualität der Wohnung war der Hälfte der Befragten (36 Personen) sehr wichtig und weiteren 23 Personen (31,9%) zumindest „eher wichtig“. Allerdings gab es auch zwölf Befragte (16,7%), die die Ausstattung und Qualität ihrer Wohnung für eher unwichtig hielten.

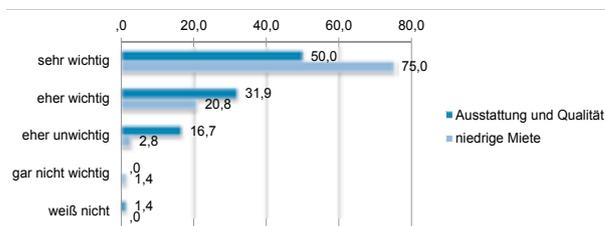


Abb. 64 Wichtigkeit von Ausstattung/Qualität und niedrigen Mieten (in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Eine niedrige Miete war sogar drei Viertel der befragten (54 Personen) sehr wichtig und weiteren 15 Personen zumindest „eher wichtig“. Eher unwichtig bzw. gar nicht wichtig fanden diesen Aspekt lediglich zwei (2,8%) bzw. eine Person (1,4%). Dementsprechend empfand beim direkten Vergleich zwischen Ausstattung und niedrigem Mietpreis auch eine Mehrheit von 36 Bewohner/-innen den niedrigen Mietpreis als wichtiger, weitere 26 Befragte (36,1%) sehen beide Aspekte als gleich wichtig und nur zehn Personen (13,9%) priorisierten die Ausstattung der Wohnung.

Dennoch wäre eine Mehrheit von knapp 60% der Befragten bereit gewesen, für bestimmte Ausstattungselemente eine höhere Miete zu bezahlen. Von den 43 Befragten, die die Frage bejahten, schränkten aber fünf ihre Zustimmung durch „nicht zu viel“ ein. Einer betonte, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen müsste und ein anderer sagte, er würde nur das mehr

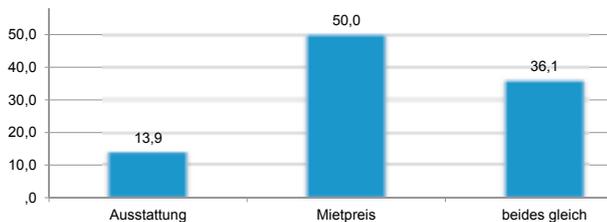


Abb. 65 Sind Ihnen die Ausstattung oder ein niedriger Mietpreis wichtiger? (in %) (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

an Miete zahlen, was er in den Nebenkosten durch die Sanierung einsparen könne.

Die Ausstattungsmerkmale, für die die Befragten



Abb. 66 Wären Sie bereit, für mehr Komfort/Ausstattung mehr Miete zu bezahlen? (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

höhere Mieten akzeptiert hätten, reicht von neuen Fenstern (neun Nennungen), einer Solaranlage auf dem Dach (sieben Nennungen), neuen Heizungen und einem Balkon (je fünf Nennungen) über eine Außendämmung und Badsanierung (je drei Nennungen) hin zu neuen Böden (zwei Nennungen), Trittschall, Lüftung und Garagenstellplatz (je eine Nennung). Zwei Befragte antworteten mit „umfassenden Sanierungsmaßnahmen“ (Abb. 67).

Von den 65 Befragten, die bis dato noch nicht über ei-

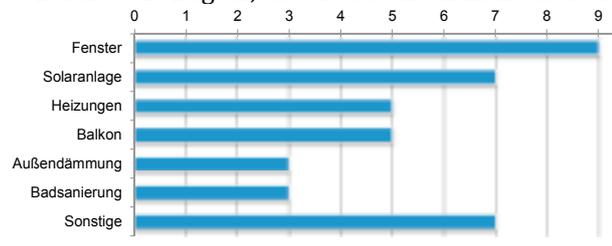


Abb. 67 Genannte Ausstattungsmerkmale, für die Befragte zu höherer Miete bereit wären (Anzahl der Nennungen) (Datenquelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

nen Balkon verfügten, wären 45 (69,2%) bereit gewesen für einen solchen eine höhere Miete zu bezahlen. 20 Befragte (30,8%) wären dazu nicht bereit gewesen.

Unter dem Gesichtspunkt des Umwelt- und Klimaschutzes empfanden 59 Befragte (81,9%) das Einsparen von Energie als wichtig, nur für neun Personen (12,5%) war dies nicht wichtig. Dass die Reduzierung des Energieverbrauchs auch mit finanziellen Einsparungen einhergeht, fand sogar eine noch deutlichere Mehrheit von 61 Befragten (84,7%) wichtig, nur sechs Personen (8,3%) fanden dies unwichtig (Abb. 68).

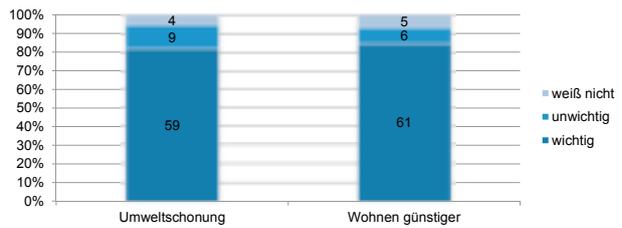


Abb. 68 Wie wichtig ist für Sie, dass durch das Sparen von Energie im Haus (Heizung, Strom, Warmwasser) die Umwelt geschont/das Wohnen günstiger wird? (Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

#### 4.5.7 Hoffnungen und Befürchtungen

Zum Abschluss der Interviews hatten die befragten Bewohner/-innen die Möglichkeit, ohne Vorgaben ihre Hoffnungen und/oder Befürchtungen im Zusammenhang mit einer Sanierung zu formulieren. Die meistgenannte Hoffnung mit neun Nennungen war dabei jene auf eine wärmere und besser beheizte Wohnung infolge der Dämmmaßnahmen bzw. der eventuellen Erneuerung von Heizungen, gerade auch im Hinblick auf die Bekämpfung der Schimmelprobleme in vielen Räumlichkeiten. Jeweils sieben Befragte wünschten sich einen Balkon sowie einen zeitnahen Start und eine schnelle Durchführung der Sanierungsmaßnahmen. Sechs Personen äußerten die Hoffnung auf eine Außendämmung der Gebäude und äußerten sich teilweise äußerst skeptisch gegenüber Plänen für eine Innendämmung der Räumlichkeiten. Eine Sanierung der Kellerräume, sodass diese trocken, schimmelfrei und damit besser nutzbar werden, wünschten sich fünf Personen explizit. Jeweils vier Personen erhofften sich den Einbau neuer Fenster sowie eine insgesamt gut organisierte und qualitativ hochwertige Sanierung (transparente und fachmännische Planung und Durchführung, Einhaltung von Terminen) (Abb. 69).

Die meistgeäußerte Befürchtung waren steigende Mieten mit 22 Nennungen. Viele Bewohner/-innen rechneten damit, dass Einsparungen bei den Nebenkosten aufgrund der Sanierung eine Erhöhung der Kaltmiete nicht ausgleichen würden. Auch eine möglicherweise lange Dauer der Sanierungsmaßnahmen

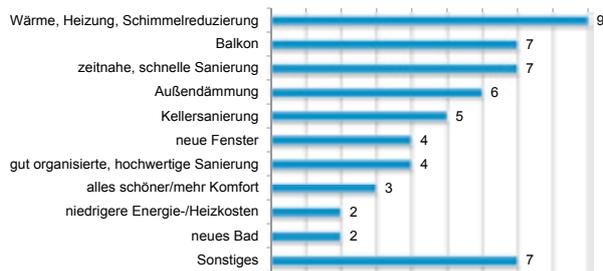


Abb. 69 Hoffnungen bezüglich der Sanierung  
(offene Frage, Anzahl der Nennungen)  
(Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

mit ungeplanten Verzögerungen wurde von vielen Befragten befürchtet (zehn Nennungen).

Sechs Personen wiesen auf mögliche negative Folgen einer Sanierung hin, so etwa eine verstärkte Schimmelbildung durch die Innendämmung, dass der Altbau unter der Sanierung leide oder dass die Maßnahmen generell nicht die versprochenen Effekte bringen würde. In Zusammenhang mit der Dämmung rechneten einige Mieter/-innen damit, dass ihre Einrichtung nach der Maßnahme nicht mehr in die Wohnung passen würde (fünf Nennungen).

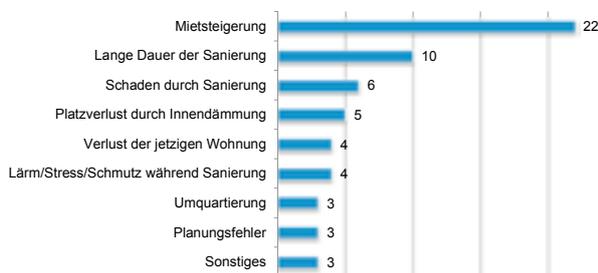


Abb. 70 Befürchtungen bezüglich der Sanierung  
(offene Frage, Anzahl der Nennungen)  
(Quelle: Sozialstudie Plato-Wild-Ensemble)

Weitere mehrmals genannte Befürchtungen waren ein kompletter Verlust der jetzigen Wohnung (also dass man nach der Sanierung nicht mehr in die alten vier Wände zurückkann), die Belastung durch Lärm, Stress und Schmutz im Zuge der Baumaßnahmen, Probleme bei einer Umquartierung während der Sanierung (z.B. wo die Möbel in der Zwischenzeit hinkommen oder eine Abneigung gegenüber Wohncontainern) sowie mögliche Fehler in der Planung der Sanierung (falsche Prioritätensetzung, Sparen an der falschen Stelle, fehlende Transparenz) (Abb. 70).

Zusammen betrachtet hielten sich die geäußerten Hoffnungen und Befürchtungen etwa die Waage (56 zu 60 Nennungen).

## 5. Zusammenfassung und Empfehlungen

Anhand der Bewohnerbefragung lässt sich zusammenfassen, dass zur energetischen Sanierung eine positive Einstellung besteht. Die Ausgangssituation ist gekennzeichnet durch Einschränkungen der Wohnqualität: Insbesondere bei den Fenstern, beim Raumklima und bei der Heizung werden vielfältige Probleme genannt. Schimmelbildung in der Wohnung und im Keller tritt nicht selten auf. Insofern belegen die Aussagen einen Bedarf an Sanierungsmaßnahmen. Die energetische Sanierung ist ein Thema, das die Bewohner/-innen betrifft. Ein Drittel der Bewohner/-innen hat sich bereits damit befasst und drei Viertel haben eine positive Meinung zur energetischen Sanierung.

Die Befragung zeigt auch, dass Handwerker im Haus und mit den Baumaßnahmen verbundener Lärm und Schmutz so gut wie gar nicht als störend empfunden werden. Die Akzeptanz einer Innendämmung, sofern es erforderlich wäre, die Wände freizuräumen oder Wohnraum zu verlieren, liegt bei knapp 50%. Allerdings gibt es auch Stimmen, die sich für eine Außendämmung aussprechen und Probleme bei der Innendämmung sehen. Zudem wäre nur ein Drittel mit einer zeitweiligen Umquartierung einverstanden. Hier zeigt sich, dass eine Baumaßnahme, die die gesamte Wohnung betrifft und die es nicht erlaubt, dass die Bewohner weiter in der Wohnung verbleiben, auf geringere Akzeptanz stoßen würde. Ein nicht unerheblicher Teil der Befragten (40%) würde hingegen gern in eine bereits sanierte Wohnung umziehen.

Sehr großes Interesse besteht an neuen Fenstern, wohingegen das Interesse an einer automatischen Belüftung sehr gering ist. Auch Schulungen zur Verbesserung des Raumklimas werden nicht nachgefragt, auch nicht bei Personen, die über eine Schimmelproblematik klagen. Hieraus könnte geschlossen werden, dass entweder kein Zusammenhang mit dem eigenen Verhalten gesehen wird, oder – und einzelne Nennungen weisen darauf hin – dass die Bewohner meinen, bereits hinreichend informiert zu sein.

Eine Zentralheizung ist nur bei einem Viertel vorhanden, eine zentrale Warmwasserversorgung bei einem Drittel. Bei den anderen sind der Wunsch und die Ablehnung einer Zentralheizung bzw. Warmwasserversorgung etwa gleich hoch und ein kleinerer Teil kann sich noch nicht entscheiden.

Für die Gestaltung des Innenhofbereichs wurde eine Reihe von Vorschlägen gemacht; zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Verbesserung der Nutzbarkeit (Müllentsorgung, Spielplatz, Bänke, Fahrradstän-

der) und eine Verschönerung durch Bepflanzung im Vordergrund stehen. An Gemeinschaftseinrichtungen (sowohl im Innenhof als auch zum Waschen oder Wäschetrocknen) besteht kein sonderlich großes Interesse. Mit Abstand am stärksten ist der Wunsch nach einem Balkon (82%).

Im Hinblick auf die Finanzen zeigt sich ein ambivalentes Meinungsbild. Einerseits ist eine Mietpreiserhöhung akzeptabel, wenn es um die Verbesserung der Ausstattung und die energetische Sanierung geht. Hierbei wäre ein Mietanstieg besonders für die Ausstattungsmerkmale neue Fenster, Solaranlage, Zentralheizung oder Balkon akzeptabel. Auch besteht ein Interesse an Lösungen, bei denen die Miete steigt, die Kosten für Heizenergie und Strom hingegen sinken. Aber es zeigt sich auch, dass ein günstiger Mietpreis als wichtiger als die Ausstattung gesehen wird. Und als größte Befürchtung wird von sehr vielen Befragten ein Mietanstieg genannt.

Der Faktor Mietkosten sollte somit bei einer energetischen Gebäudesanierung in einem Wohnviertel mit einer Bewohnerstruktur wie im Plato-Wild-Ensemble besonders berücksichtigt werden.

Die großen Bedenken bezüglich eines Anstiegs der Mieten müssen auch vor dem Hintergrund gesehen werden, dass Regensburg seit einiger Zeit auch überregional als eine stark wachsende Stadt im Gespräch ist, in der insbesondere die Nachfrage nach günstigem Wohnraum für junge Familien das vorhandene Angebot bei Weitem übersteigt. So waren nach einer Studie im Auftrag der Bertelsmann Stiftung im Jahr 2011 nur 2% der familieneigneten Angebote auf dem Regensburger Wohnungsmarkt für arme Familien<sup>36</sup> finanzierbar. Dieser Anteil wurde nur noch von München unterboten.<sup>1</sup>

Insofern besteht grundsätzlich eine Zustimmung der Bewohner/-innen zur Durchführung einer energetischen Sanierung. Bei größeren Maßnahmen, die eine Umquartierung oder einen Anschluss an eine Zentralheizung erfordern, muss allerdings damit gerechnet werden, dass ein erheblicher Teil nicht einverstanden ist und sich nicht beteiligen will. Durch den hohen Anteil an einkommensschwächeren Personengruppen besteht auch eine Herausforderung darin, die Sanierungskosten umzulegen. Neue Modelle der Berechnung von Miete und Energiekosten sind hier gefragt.

<sup>36</sup> Mit einem Einkommen unterhalb der Armutsschwelle von 60% des Äquivalenzeinkommens.

Fragen zur persönlichen finanziellen Situation oder zu Ausgaben für Energie wurden nicht gestellt, da es primär um die generelle Akzeptanz ging. Fragen zu Einkommen und Ausgaben gehören zu den „heiklen Fragen“, bei denen eine hohe Antwortverweigerung zu erwarten ist. Auch ist nicht sicher, dass die Bewohner über ihre Ausgaben spontan Auskunft geben können, so dass erst in den Unterlagen nachgesehen werden müsste. Dennoch wäre es zukünftig interessant, wie die konkreten Ausgaben für Miete, Heizenergie und Strom derzeit sind, um vor diesem Szenario zu planen.

## Empfehlungen

Die sozialen Aspekte der energetischen Gebäudesanierung im Altbaubestand vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Restaurierung beruhen auf Analysen der Sozialstruktur und der Befragung zur Akzeptanz.

1. Im nicht sanierten Altbaubestand der Innenstädte konzentrieren sich meist einkommensschwache Mehrpersonenhaushalte, häufig mit Migrationshintergrund, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Um soziale Spannungen im Wohnviertel durch eine Verdrängung der alteingesessenen Bewohnerschaft zu vermeiden, sollte bei einer energetischen Gebäudesanierung darauf geachtet werden, dass diese nach Möglichkeit weiterhin im Gebäude verbleiben kann.

2. Inwieweit die finanziellen Möglichkeiten bestehen, um die Kosten einer Sanierung in vermieteten Mehrfamilienhäusern auf die Bewohner umzulegen, hängt eng mit der sozialen Struktur zusammen. Insofern sollten auch die Haushaltsgröße, Altersstruktur und Einkommensklasse der Bewohner bei Planungen berücksichtigt werden.

3. Befürchtungen bei langjährigen Mietern bestehen vor allem im Hinblick auf steigende Mietkosten und erforderliche Mehrbelastungen, z. B. in Bezug auf die Innenraummöblierung oder einen zeitweiligen Auszug. Durch eine Bewohnerbefragung können die Hoffnungen und Befürchtungen und auch die Akzeptanz einzelner Maßnahmen herausgefunden werden.

4. Die häufig bereits vorhandene Akzeptanz der Bewohner für energetische Gebäudesanierung und ein großes Interesse an einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnung kann auch durch eine Beteiligung an Entscheidungsprozessen erhöht werden.

5. Die Wünsche der Bewohner nach einer Verbesserung der Wohnqualität richten sich häufig auf das Raumklima. Neue Fenster und Fassadendämmung sollten daher primär im Fokus stehen.

6. Bei baulichen Maßnahmen rund um das Gebäude sollten die Aspekte Nutzbarkeit und Verschönerung gleichermaßen in Betracht gezogen werden.

7. Da die Einrichtung einer Zentralheizung nicht allgemein auf Zustimmung stößt, sollte bei der diesbezüglichen Planung besonders umsichtig vorgegangen werden.

8. Die relativ hohe Aufgeschlossenheit gegenüber alternativen Formen der Heizenergiegewinnung und Stromerzeugung hängt eng mit den Energiekosten zusammen. Insofern sollten sich Anstrengungen auf Kosteneinsparpotenzial bei der Energiegewinnung richten, um Mieterhöhungen auszugleichen.