

Genossenschaftliche Mieterinformation



Liebe Genossenschaftsmitglieder,

unsere Mieterbefragung aus dem Frühjahr ist nun weitgehend ausgewertet. Die wesentlichen Ergebnisse unterteilen sich in verschiedene Handlungsfelder:

- Wohnung
- Wohngebäude
- Wohnumfeld
- Service/Kundenorientierung

Aus diesen Bereichen werden Ergebnisse zur Gesamtzufriedenheit und Kundenbindung entwickelt.

Mit Ausnahme im Quartier Nordstraße wurde das Handlungsfeld Wohnung im Durchschnitt gut bis sehr gut benotet.

Die Gebäude sind, wie zu erwarten, im Quartier Kampgarten und Teilen des Hackenberg sehr gut beurteilt, aber auch im Quartier Stadtwald und in den Außenbereichen positiv. Eher schwierig sind die Verhältnisse in Nord- und Nistenbergstraße.

Das Wohnumfeld wird im Quartier Kampgarten, Hackenberg und im Außenbezirk als sehr gut bewertet, die Quartiere Stadtwald und Quellenweg bekommen insgesamt ein positives Votum; das Quartier Nistenbergstraße und besonders im Quartier Nordstraße werden für das Wohnumfeld die schwächsten Noten vergeben. Die negativeren Benotungsteile beziehen sich in allen Quartieren auf das nachbarschaftliche Umfeld und den Ruf oder das Ansehen des jeweiligen Wohnumfeldes.

Für den Service und die Kundenorientierung unserer Genossenschaft wurden (auch im Vergleich zu anderen Genossenschaften) Bestnoten vergeben — worüber sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ganz besonders freuen. Lesen Sie die detaillierten Ergebnisse im Innenteil. Ihr Georg Freidhof

GeWoSie
Gemeinnützige Wohnungsbau- und
Siedlungsgenossenschaft eG
in Bergneustadt
Am Klitgen 3
51702 Bergneustadt

Tel.: 02261 9485-0
Fax: 02261 948519

E-Mail: info@gewosie-bvg.de
Internet: www.gewosie-bvg.de

Geschäftszeiten:
montags bis donnerstags:
8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und
13:00 Uhr bis 16:30 Uhr
freitags:
8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Notrufnummer für unsere Mieter bei
dringenden technischen Störungen
außerhalb der Geschäftszeiten:

Tel.: 0151 59206838
Bei missbräuchlicher Nutzung müs-
sen wir die entstehenden Kosten in
Rechnung stellen.

Vermietung



Vorstellung der Quartiere:



Unsere Wohnquartiere:

1 – Kampgarten	83 Wohnungen
2 – Stadtwald	343 Wohnungen (Druchtemicke, Henneweide, Eschenstr., Lindenstr., Buchenstr.)
3 – Nistenberg	281 Wohnungen (Nistenbergstr., Voßbicke)
4 – Hohler Weg	10 Wohnungen
5 – Quellenweg	135 Wohnungen (Quellenweg, Geesthölzchen, Butterwiese, Hunschlade)
6 – Hackenberg	160 Wohnungen (Breslauer Str., Liegnitzer Str.)
7 – Außenbezirk	21 Wohnungen (Kölner Str., In der Bockemühle)
8 – Othestraße	38 Wohnungen

Maßnahmen aus der Mieterbefragung 2019

Im Handlungsfeld „Wohnung“ sind viele Maßnahmen vorrangig im Rahmen von Mieterwechseln möglich. So werden seit einigen Jahren häufiger die Bäder/WC vor einer Neuvermietung komplett erneuert. Außerdem werden wir auf Anregung aus der Befragung zukünftig die Inventuren kritischer kontrollieren und ggf. austauschen. Die ebenfalls angemahnte Erneuerung von Fenstern erhält ebenfalls zukünftig ein höheres Gewicht. Wichtig ist für viele Mieter der Anbau von Balkonen, der aber mit erheblichen Mietsteigerungen verbunden ist und deshalb leider nur selten möglich sein wird. Gegenüber dem Jahre 2009 hat sich der Zufriedenheitswert zum Handlungsfeld „Wohnung“ immerhin um mehr als 20% verbessert.

Im Handlungsfeld „Wohngebäude“ sind die größten Verbesserungswerte zwischen den Auswertungen aus 2009 und 2019 erreicht worden. Die Zustimmung ist insgesamt um 27% besser als vor 10 Jahren, allerdings gilt dies nicht für alle Quartiere gleichermaßen. So sind die Zustimmungsraten in den Modernisierungsgebieten Kampgarten und Hackenberg am stärksten ausgeprägt. Auch in allen anderen Quartieren wurden zumindest leicht verbesserte Werte erreicht. Die Modernisierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden sind naturgemäß besonders teuer und sorgen auch für erheblich höhere Mieten; so sind z.B. die durchschnittlichen Mieten im Quartier Kampgarten in den letzten 10 Jahren um fast 2,50€/qm Wohnfläche gestiegen (entspricht bei einer 60qm Wohnung monatlich 150,-€ Mehrkosten). Soweit es die Ertragskraft der GeWoSie eG zulässt, werden wir die Wohngebäudeverbesserungen weiter vorantreiben. Nach derzeitigem Stand wird dies aber nicht in allen Quartieren umfänglich möglich sein.

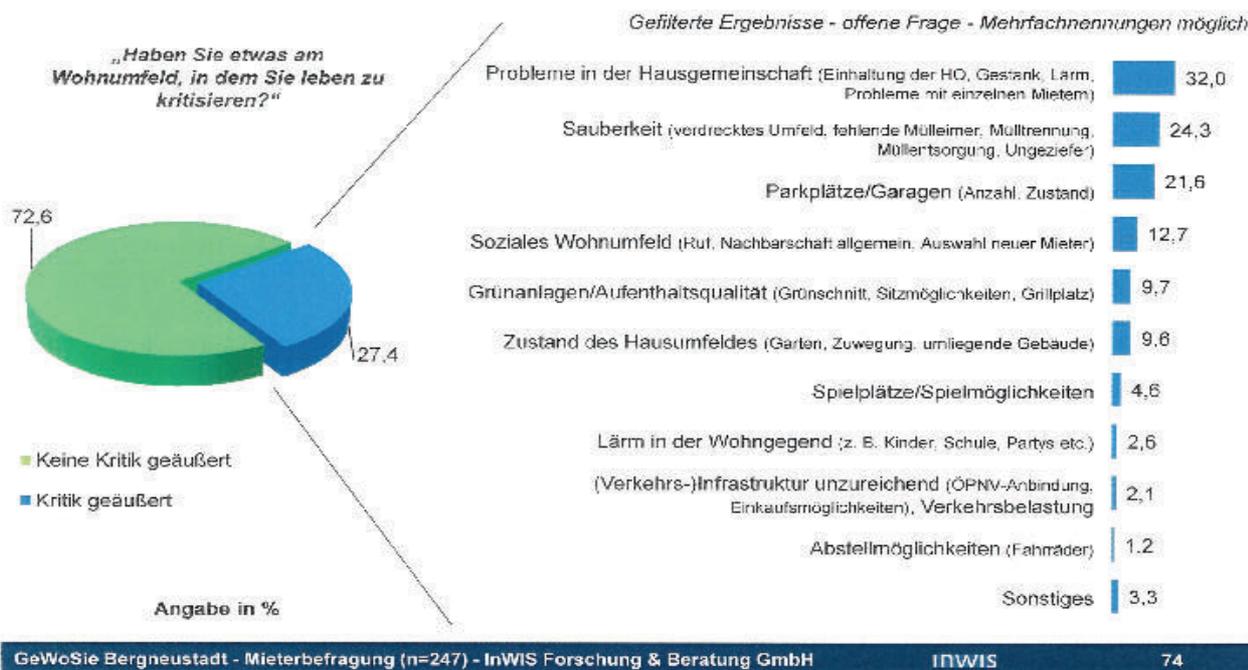
Das Handlungsfeld „Wohnumfeld“, - welches sich mit Sicherheit, Sauberkeit, Hausgemeinschaft, nachbarschaftliches Umfeld, Ruf/Ansehen und Neumieterauswahl beschäftigt -, haben wir insgesamt eine leichte Verschlechterung bzw. fast unveränderte Zustimmungswerte. Dies ist, auf Quartiere bezogen, sehr uneinheitlich. In den Quartieren Kampgarten, Hackenberg und Außenbezirk sind alle Kriterien gleichbleibend oder verbessert gegenüber 2009.



Genossenschaft

Besonders negativ wird das Wohnumfeld in der Nordstraße bewertet. Ebenfalls negativer als vor 10 Jahren, aber insgesamt immer noch positiv, werden die Quartiere Stadtwald und Nistenbergstraße gesehen, wobei sich hier vor allem die Kategorie „Ruf/Ansehen“ verschlechtert hat. Im Quartier Quellenweg sind nur sehr geringe Unterschiede zwischen den Auswertungen von vor 10 Jahren und heute erkennbar.

Weitere Ergebnisse zum Teilbereich Wohnumfeld Kritik am Wohnumfeld- Gesamt



Bei einer freien Texteingabe zum Handlungsfeld „Wohnumfeld“ wurden die in beigefügter Grafik dargestellten Themen aufgelistet. Häufig ist die Unzufriedenheit auf das Verhalten der Mitmieter zurückzuführen ist. Die fehlende Anzahl von Parkmöglichkeiten wird in anderen Städten noch deutlicher reklamiert und ist ein dauerndes Ärgernis welches wir nur eingeschränkt beheben können

Das Handlungsfeld Service mit den Kategorien Freundlichkeit, Telefonische Erreichbarkeit, Einhaltung von Absprachen, Zuständigkeit, Mieterinformation, Beschwerdebearbeitung, Sachkompetenz, Nebenkostenabrechnung wurden alle durchschnittlichen Noten im Bereich von 1,5 bis 1,9 vergeben (Gesamtnote 1,71). Lediglich das Quartier Nordstraße vergibt eine durchschnittliche Note von 2,3. In diesem Quartier wird insbesondere die Schnelligkeit der Beschwerdebearbeitung und die Verständlichkeit der Nebenkostenabrechnung am schwächsten beurteilt.

Genossenschaft



Insgesamt sind gegenüber dem Jahr 2009 (Gesamtnote 1,74) nur geringe Unterschiede erkennbar, allerdings ist fast 1/3 weniger Personal in der GeWoSie eG beschäftigt, was viele Mieter auch bemerken. Die Tätigkeit der Mitarbeiter in der Geschäftsstelle erreicht in allen Kategorien die höchste Zustimmung.

Die GeWoSie eG kann sich über eine positive Kundenbindung freuen. Dies bedeutet, dass die ganz überwiegende Mehrzahl unserer Wohnungsnutzer (ca. 95%) gerne bei uns leben. Die ca. 5% Umzugswilligen begründen dies in mehr als der Hälfte aller Fälle mit dem Wunsch nach einer größeren oder kleineren Wohnung oder/und einem Balkon/Terrasse. In weiteren ca. 25% ist die Ursache für einen Wegzug der berufliche oder private Ortswechsel in eine andere Stadt oder der Kauf eines Eigenheimes. Lediglich weniger als 1/4 der Umzugswilligen (1,2% aller Mieter) begründen dies mit einer mangelnden Zufriedenheit.

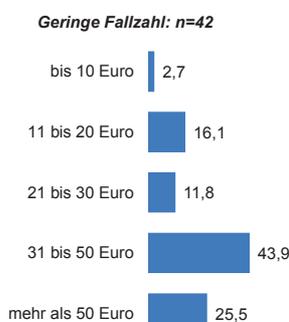
Als besonderer Themenbereich wurde die Frage nach der Internetpräsenz gestellt. Hierbei zeigen sich die Bewohner in unseren Gebäuden als stärker internetaffin als im Durchschnitt aller Unternehmen in NRW, aber auch die Zufriedenheit ist insgesamt höher als anders wo. Allerdings sind die Anforderungen in der Othestraße und in der Nordstraße nicht so gut erfüllt. Ursächlich für die geringere Zufriedenheit ist der fehlende Ausbau der Erdverkabelung, auf den die GeWoSie eG leider keinen Einfluss hat.

Trotz vorhandener Parkplatzprobleme in fast allen Wohnquartieren gibt es kein Interesse an Carsharing Projekten.

Für die weitere Maßnahmenplanung ist eines der wichtigsten Themen, welche Bereitschaft von Seiten der Mieter besteht für Modernisierungsmaßnahmen Mietanpassungen in Kauf zu

Weitere Ergebnisse zum Teilbereich Wohnung/Wohngebäude Zahlungsbereitschaft für Modernisierungen - nach Gebiet

*„Falls Ihre Wohnung gemäß den Wünschen, die Sie gerade geäußert haben, angepasst würde. Wären Sie bereit eine höhere Miete zu bezahlen? Wenn ja, wie viel € mehr monatliche Miete wären Sie denn grundsätzlich bereit zu zahlen?“
(Zusätzliche Zahlungsbereitschaft: Ø ca. 53 Euro) Gefilterte Ergebnisse*



Gebiet	Ø Zahlungsbereitschaft (Euro)	Fallzahl
Kampgarten	*	1
Stadtwald	53	12
Nistenbergstr.	70	14
Quellenweg	50	5
Hackenberg	44	6
Nordstr.	*	2
Außenbereich	*	2
Insgesamt	53	42

* Zu geringe Fallzahl

Angabe in %

nehmen. Nur 175 aller Rückantworten gehen auf diese Frage ein. In ca. einem Viertel dieser Fälle erklären sich die Mieter bereit (im Durchschnitt) 53,-€ je Monat Mieterhöhung zu akzeptieren. 38% aller Mieter können (oder wollen) keine Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen bezahlen, die restlichen 38% sind sich darüber nicht im Klaren.



Genossenschaft



Ihr Vorstand:

Georg Freidhof, geb. 1965, wohnhaft in Birken-Honigsessen, seit Dezember 2009 hauptamtlicher Vorstand.

Utz Walter, geb. 1953, wohnhaft in Bergneustadt, seit Juni 2017 nebenamtlicher Vorstand.

Neues Dach für die Breslauer Str. 21 und 23

Aus dem bisherigen Flachdach wurde ein Pultdach mit einer sanften Neigung in Richtung Süden. Der Vorteil dieser Dachform liegt darin, dass die Entwässerung außen über eine Dachrinne erfolgen kann und durch die südliche Neigung eine Photovoltaik-Anlage in Zusammenarbeit mit der AggerEnergie möglich wird. Seit letztem Jahr diente das Dach auch einigen Mauerseglerfamilien als Unterschlupf. Deshalb wurden spezielle Nistkästen nachgerüstet und es musste eine deutliche Bauverzögerung in Kauf genommen werden.



Weitere Informationen und interessante Neuigkeiten finden Sie auf unserer Internetseite unter www.gewosie-bvg.de.

Der Winter steht vor der Tür:

Wie jedes Jahr möchten wir auch dieses mal wieder auf Räum- und Streupflichten hinweisen. In unserer Genossenschaft sollte es für jeden Bewohner selbstverständlich sein, beim Winterdienst seine Fähigkeiten in den Dienst der Gemeinschaft zu stellen. Ältere und gebrechliche Personen sollten sich auf die jüngeren und gesunden Mitbewohner verlassen können! Selbstverständlich werden unsere Mitarbeiter - wie jedes Jahr - nach Kräften UND gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Allgemeinbereiche von Schnee und Eis befreien. Für Autostellplätze sind die Nutzer allerdings selbst verantwortlich!

Soziales



Mieterfest am 01. November 2019



Auf Allerheiligen veranstalteten mehrere Jugendliche im Rahmen Ihrer Berufsorientierung ein Kennenlern-Fest in der Druchtmecke. Das Forum Herzwerk aus Wiedenest war Träger der Veranstaltung. Hierzu wurden im Vorfeld ca. 350 Haushalte aus dem Umfeld eingeladen; immerhin 40 mutige Bewohner unserer anliegenden Häuser nahmen begeistert teil. Fazit: Nächstes Jahr soll es auf jeden Fall eine Wiederholung geben, dann aber auf einem Samstag und mit der Hoffnung auf sonniges Wetter und mehr Teilnehmer!

Der Kindergarten Ackerstraße schmückt unseren Weihnachtsbaum



Zur Belohnung durfte jedes Kind eine Runde Trecker fahren, das war eine Freude für alle Beteiligten!

Impressum:

Herausgeber:
GeWoSie
Gemeinnützige Wohnungs-
bau- und Siedlungsgenos-
senschaft eG in Bergneustadt
Vorstand:
Georg Freidhof, Utz Walter
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Christian Baumhof

Redaktion: Georg Freidhof
Layout: Georg Freidhof

In diesem Sinne wünschen wir schon jetzt eine besinnliche Zeit!