

**IÖR Schriften**

**Publikationsreihe des  
Leibniz-Instituts für ökologische  
Raumentwicklung**

**RHOMBOS-VERLAG BERLIN**

## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar

## **Impressum**

### **Herausgeber der Publikationsreihe IÖR-Schriften**

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR)  
Direktor: Prof. Dr. Dr. h. c. Bernhard Müller  
Weberplatz 1  
01217 Dresden  
Tel.: (0351) 4679-0  
Fax: (0351) 4679-212  
E-Mail: [info@ioer.de](mailto:info@ioer.de)  
Homepage: <http://www.ioer.de>

### **Verlag**

RHOMBOS-VERLAG  
Kurfürstenstraße 15/16  
10785 Berlin  
E-Mail: [verlag@rhombos.de](mailto:verlag@rhombos.de)  
Homepage: <http://www.rhombos.de>  
VK-Nr. 13597

Druck: dbusiness.de GmbH, Berlin  
Printed in Germany  
Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier Bio TOP 3

© 2017 RHOMBOS-VERLAG, Berlin

Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, verboten.

Kein Teil dieses Werkes darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Einwilligung des Verlages in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Titelbild: © Vigh IÖR 2016

Satz/DTP: Ulrike Schinke, Margitta Wahl

**ISBN: 978-3-944101-75-0**

**IÖR Schriften Band 75 · 2017**

**Constanze Zöllter, Stefanie Rößler,  
Robert Knippschild**

**Probewohnen Görlitz-Altstadt**



## Vorwort

Das Projekt Probewohnen Görlitz-Altstadt wurde im Jahr 2015 und 2016 vom Interdisziplinären Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau, einer gemeinsamen Einrichtung des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) und der Technischen Universität Dresden, gemeinsam mit den Projektpartnern der städtischen Wohnungsbaugesellschaft KommWohnen Görlitz GmbH (ehemals WBG) und der Stadt Görlitz umgesetzt.

Die Projektidee „Probewohnen“ entwickelte das Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau. Im Zeitraum von März 2008 bis Dezember 2009 wurde das Projekt als Modellvorhaben der Nationalen Stadtentwicklungspolitik in enger Zusammenarbeit mit der WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH und dem Görlitzer Stadtplanungs- und Bauordnungsamt realisiert. Aufgrund der großen Bewerbungszahlen im Zuge des Modellvorhabens, entschlossen sich die Projektpartner 2009 für eine Weiterführung des Vorhabens als „Probewohnen Version 2“.

Angesichts der erfolgreichen Projektdurchführung, einer auch projektbedingten Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stadt Görlitz als interessanter Wohnstandort und einer weiter vorhandenen Nachfrage nach dem Probewohnen strebte die kommunale Wohnungsbaugesellschaft KommWohnen Görlitz GmbH eine Fortsetzung des Projekts an. Der Blickwinkel sollte sich auf das Stadtquartier „Historische Altstadt“ fokussieren.

Im Rahmen der Begleitforschung durch das Interdisziplinäre Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau (IZS) wurden Erwartungen und Erfahrungen der Teilnehmer/-innen zur Wohnqualität der Probewohnung und des Stadtteils Altstadt sowie zur Lebensqualität der Stadt Görlitz analysiert. Die Befragungsergebnisse geben Hinweise darauf, durch welche Maßnahmen das Wohnen in Innenstadtquartieren noch attraktiver und wie die Görlitzer Altstadt zu einem zukunftsfähigen Stadtquartier entwickelt werden kann. Daraus lassen sich Empfehlungen für die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsakteure in der Stadt ableiten.



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort .....</b>	<b>I</b>
<b>Verzeichnis der Abkürzungen.....</b>	<b>X</b>
<b>1 Einführung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Projektbeschreibung.....	2
1.3 Zielstellung des Projektes.....	9
1.4 Stadt Görlitz .....	9
<b>2 Methodik.....</b>	<b>17</b>
2.1 Bewerbungen.....	17
2.2 Auswahl der Teilnehmenden.....	18
2.3 Datenerhebung.....	21
2.4 Datenauswertung.....	22
2.5 Projektevaluation .....	24
<b>3 Statistische Übersicht der Bewerberhaushalte .....</b>	<b>27</b>
<b>4 Auswertung der Fragebögen.....</b>	<b>31</b>
4.1 Allgemeine Angaben zu den Bewohner/-innen .....	31
4.1.1 Alter und Familienstand der Bewohner/-innen .....	32
4.1.2 Herkunft der Bewohner/-innen .....	33
4.1.3 Zufriedenheit mit Wohnsituation und Umzugsgedanken .....	37
4.2 Einschätzung der Stadt Görlitz.....	42
4.2.1 Allgemeine Einschätzung der Stadt Görlitz.....	43
4.2.2 Einschätzung der Stadt Görlitz von Bewohner/-innen aus unterschiedlichen Stadtgrößen .....	48
4.2.3 Einschätzung der Stadt Görlitz von „Rückkehrern“ .....	50
4.2.4 Einschätzung der Grenzlage der Stadt Görlitz .....	51

4.3	Akzeptanz der Görlitzer Altstadt als Wohnstandort.....	54
4.3.1	Allgemeine Einschätzung der Görlitzer Altstadt.....	55
4.3.2	Einschätzung der Altstadt von Bewohner/-innen aus unterschiedlichen Stadtgrößen .....	65
4.3.3	Einschätzung der Görlitzer Altstadt durch „Rückkehrer“ .....	67
4.4	Einschätzung der Wohnqualität in der Altstadt unter dem Blickwinkel alternsensibler Stadtentwicklung .....	68
4.4.1	Barrierefreiheit in der Görlitzer Altstadt.....	69
4.4.2	Einschätzung des öffentlichen Personennahverkehrs in der Görlitzer Altstadt.....	70
4.4.3	Anforderungen an alternssensible Stadtquartiere und Wohnstandorte .....	72
4.4.4	Vergleich der Erwartungen an die Alternssensibilität mit den Einschätzungen zur Görlitzer Altstadt und den Probewohnungen	76
4.5	Einschätzung der Wohnqualität der Altstadt unter dem Blickwinkel der ökologischen Stadtentwicklung .....	77
4.5.1	Energetische Sanierung von Wohngebäuden.....	77
4.5.2	Einschätzung der Grünanlagen sowie Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit der Görlitzer Altstadt.....	80
4.6	Einschätzung über das Wohnen in einer Altbauwohnung .....	81
4.6.1	Zusammenfassende Einschätzung der Altbauwohnungen.....	81
4.6.2	Einschätzung zur Wohnung 1L2.....	85
4.6.3	Einschätzung zur Wohnung 1L3.....	88
4.6.4	Einschätzung zur Wohnung 2L1.....	93
4.7	Abschließende Anmerkungen der Teilnehmenden .....	97
4.8	Anforderungen und Wünsche der Umzugswilligen .....	101
4.8.1	Anforderungen der Umzugswilligen an die neue Wohnung.....	102
4.8.2	Derzeitige Wohnsituation der umzugswilligen Personen.....	107
<b>5</b>	<b> Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>112</b>
<b>6</b>	<b> Literaturverzeichnis .....</b>	<b>116</b>
<b>7</b>	<b> Anhang.....</b>	<b>119</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Brüderstraße, Blick auf eine Probewohnung (links, gelbes Gebäude).....	5
Abb. 2: Lage der Probewohnungen.....	5
Abb. 3: Grundriss Probewohnung 1L2 .....	6
Abb. 4: Fotos Probewohnung 1L2.....	6
Abb. 5: Grundriss Probewohnung 1L3 .....	7
Abb. 6: Fotos Probewohnung 1L3.....	7
Abb. 7: Grundriss Probewohnung 2L1 .....	8
Abb. 8: Fotos Probewohnung 2L1.....	8
Abb. 9: Prägende Wohnungsbauformen in der Stadt Görlitz .....	10
Abb. 10: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden in Görlitz a) verschiedener Baujahre b) verschiedener Größen .....	13
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Stadtteile von 2000 bis 2014 .....	15
Abb. 12: Zusammenhang Pressearbeit und Bewerbungszahlen .....	18
Abb. 13: Aufmerksamkeit auf das Projekt Probewohnen .....	24
Abb. 14: Beweggründe für die Projektteilnahme .....	25
Abb. 15: Angabe zu Problemen beim Ausfüllen des Fragebogens 2 .....	25
Abb. 16: Angabe zu Problemen beim Ausfüllen des Fragebogens 3 .....	26
Abb. 17: Altersgruppen der Bewerberhaushalte .....	27
Abb. 18: Top 6 der Herkunftsbundesländer der Bewerberhaushalte .....	28
Abb. 19: Motivation der Bewerberhaushalte .....	30
Abb. 20: Beziehungen der Bewerberhaushalte zur Stadt Görlitz .....	30
Abb. 21: Altersgruppen der Bewohner/-innen.....	32
Abb. 22: Personenanzahl im Haushalt der Bewohner/-innen.....	33
Abb. 23: Top 6 der Herkunftsbundesländer der Probewohner/-innen.....	34
Abb. 24: Wohnortkategorie der Probewohner/-innen .....	35
Abb. 25: Wohndauer in aktuellem Wohnort der Probewohner/-innen .....	36
Abb. 26: Lage des derzeitigen Wohnhauses der Probewohner/-innen .....	36

Abb. 27: Beziehung zur Stadt Görlitz.....	37
Abb. 28: Umzugsabsichten der Probewohner/-innen (Fragebogen 1) .....	39
Abb. 29: Umzugsabsichten der Probewohner/-innen (Fragebogen 3) .....	40
Abb. 30: Wohnwunsch bei Umzug (Fragebogen 1).....	41
Abb. 31: Wohnwunsch bei Umzug (Fragebogen 3).....	41
Abb. 32: Umzugsabsicht nach Görlitz .....	42
Abb. 33: Einschätzung zur Wohnqualität in Görlitz im Vergleich zu aktuellem Wohnort.....	45
Abb. 34: Wohnortkategorie der Teilnehmenden, die die Wohnqualität in Görlitz „viel besser“ als in ihrem aktuellen Wohnort bewerten.....	47
Abb. 35: Vorstellung über die Stadt Görlitz und ihre polnische Nachbarstadt Zgorzelec.....	52
Abb. 36: Einschätzung über die Stadt Görlitz und ihre polnische Nachbarstadt Zgorzelec.....	52
Abb. 37: Vorstellung über die Görlitzer Lage im Dreiländereck.....	53
Abb. 38: Einschätzung über die Görlitzer Lage im Dreiländereck .....	53
Abb. 39: Aussage zu Wohnen in der Görlitzer Altstadt.....	62
Abb. 40: Einfluss des Tourismus auf die Wohnqualität in der Altstadt .....	65
Abb. 41: Straßenbelag Brüderstraße.....	69
Abb. 42: Einschätzung des öffentlichen Personennahverkehrs in Görlitzer Altstadt....	70
Abb. 43: Einschätzungen zur Erreichbarkeit von Haltestellen .....	71
Abb. 44: Überwiegende Nutzung von Verkehrsmitteln .....	71
Abb. 45: Aspekt energetische Sanierung bei Wohnungsauswahl .....	78
Abb. 46: Stellenwert energetischer Zustand des Gebäudes bei Wohnungswahl .....	78
Abb. 47: Frage nach Energieausweis .....	79
Abb. 48: Bewertung fußläufiger Erreichbarkeit von Parks und Grünanlagen .....	80
Abb. 49: Aussage zum Wohnen in der Probewohnung 1L2 .....	87
Abb. 50: Einschätzung der Miete der Probewohnung 1L2.....	88
Abb. 51: Aussage über das Wohnen in der Probewohnung 1L3.....	92
Abb. 52: Einschätzung der Miete der Probewohnung 1L3 .....	92

Abb. 53: Aussage über das Wohnen in der Probewohnung 2L1 .....	97
Abb. 54: Einschätzung der Miete für die Probewohnung 2L1 .....	97
Abb. 55: Umzug nach Görlitz vorstellbar für die Probewohner/-innen .....	102
Abb. 56: Wunschlage des zukünftigen Wohnhauses der Umzugswilligen.....	105
Abb. 57: Raumanzahl der zukünftigen Wohnung.....	105
Abb. 58: Größe der zukünftigen Wohnung .....	106
Abb. 59: Altersgruppen der Umzugswilligen .....	108
Abb. 60: Herkunft der Umzugswilligen .....	108
Abb. 61: Gründe für Umzugsabsicht der Umzugswilligen.....	109
Abb. 62: Lage des derzeitigen Wohnhauses der Umzugswilligen.....	109
Abb. 63: Baujahr des aktuellen Wohnhauses der Umzugswilligen .....	110
Abb. 64: Raumanzahl der Wohnungen der Umzugswilligen .....	111

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Görlitz .....	12
Tab. 2: Herkunftsbundesländer der Bewerberhaushalte .....	29
Tab. 3: Altersgruppen der Kinder der Bewohnerhaushalte .....	32
Tab. 4: Herkunft der Probewohner/-innen nach Bundesländern .....	34
Tab. 5: Zufriedenheit mit aktueller Wohnsituation .....	37
Tab. 6: Aspekte, die Wohnsituation verbessern würden.....	38
Tab. 7: Gründe für Umzugsabsicht der Bewohner/-innen .....	40
Tab. 8: Bewertung verschiedener Aspekte der Stadt Görlitz.....	44
Tab. 9: Vergleich von Vorstellungen und Einschätzungen über die Stadt Görlitz.....	46
Tab. 10: Vergleich der Einschätzungen über die Stadt Görlitz mit den Ergebnissen aus „Probewohnen Version 2“ .....	48
Tab. 11: Einschätzungen über die Stadt Görlitz unterschieden nach Wohnortkategorien .....	49
Tab. 12: Einschätzung über die Wohnqualität der Görlitzer Altstadt.....	56
Tab. 13: Was wird an der Görlitzer Altstadt besonderes geschätzt? .....	57
Tab. 14: Was wird in der Görlitzer Altstadt vermisst?.....	58
Tab. 15: Vergleich von Vorstellungen und Einschätzungen über die Görlitzer Altstadt.....	60
Tab. 16: Einschätzung der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen.....	61
Tab. 17: Angabe der Lage des derzeitigen Wohnhauses von Personen, die sich die Altstadt als Wohnstandort vorstellen können .....	63
Tab. 18: Altersgruppen der Personen, die sich die Görlitzer Altstadt als Wohnstandort vorstellen können.....	64
Tab. 19: Einschätzungen über die Görlitzer Altstadt unterschieden nach Wohnortkategorien .....	66
Tab. 20: Barrierefreiheit der Görlitzer Altstadt.....	70
Tab. 21: Einschätzungen zur Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs.....	72
Tab. 22: Wichtige Aspekte bei der Auswahl einer Wohnung.....	73
Tab. 23: Wichtige Aspekte bei der Wohnungswahl nach Altersgruppen .....	74

Tab. 24: Gewünschte Ausstattung bei Umzug nach unterschiedlichen Altersgruppen.....	75
Tab. 25: Stellenwert bei Wohnungswahl nach Altersgruppen .....	76
Tab. 26: Vergleich Vorstellung und Einschätzungen über die Altbauwohnungen .....	79
Tab. 27: Gründe für Auszug aus Altbauwohnung .....	83
Tab. 28: Vergleich Vorstellung und Einschätzungen über die Altbauwohnungen.....	84
Tab. 29: Was gefällt den Teilnehmenden besonders an der Probewohnung 1L2 .....	86
Tab. 30: Was gefällt den Teilnehmenden nicht an der Probewohnung 1L2 .....	87
Tab. 31: Einschätzungen über die Probewohnung 1L3 .....	89
Tab. 32: Was gefällt den Teilnehmenden besonders an der Probewohnung 1L3 .....	91
Tab. 33: Was gefällt den Teilnehmenden nicht an der Probewohnung 1L3 .....	91
Tab. 34: Einschätzungen über die Probewohnung 2L1 .....	94
Tab. 35: Was gefällt den Teilnehmenden besonders an der Probewohnung 2L1 .....	95
Tab. 36: Was gefällt den Teilnehmenden nicht an der Probewohnung 2L .....	96
Tab. 37: Wichtige Aspekte bei der Wohnungsauswahl .....	104
Tab. 38: Ausstattungswünsche der neuen Wohnung.....	106
Tab. 39: Aspekte zur Verbesserung der Wohnsituation der Umzugswilligen.....	112

## **Verzeichnis der Abkürzungen**

BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

GKRS Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau

IÖR Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

IZS Interdisziplinäres Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau

WBG WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH