

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
Homepage: <http://www.ioer.de>

Verlag

RHOMBOS-VERLAG
Kurfürstenstraße 15/16
10785 Berlin
E-Mail: 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

Vorwort	I
Verzeichnis der Abkürzungen	X
1 Einführung.....	1
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Projektbeschreibung.....	2
1.3 Zielstellung des Projektes.....	9
1.4 Stadt Görlitz	9
2 Methodik.....	17
2.1 Bewerbungen.....	17
2.2 Auswahl der Teilnehmenden.....	18
2.3 Datenerhebung	21
2.4 Datenauswertung.....	22
2.5 Projektevaluation	24
3 Statistische Übersicht der Bewerberhaushalte	27
4 Auswertung der Fragebögen.....	31
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
5	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....	112
6	Literaturverzeichnis	116
7	Anhang.....	119

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

1 Einführung

1.1 Hintergrund

Situation in Klein- und Mittelstädten

In zahlreichen Klein- und Mittelstädten, insbesondere in peripheren Lagen der ostdeutschen Bundesländer, kann gegenwärtig eine ambivalente Situation beobachtet werden: Einerseits zeugen attraktive Stadtkerne von den Erfolgen der Stadtsanierung und der Denkmalpflege der vergangenen Jahrzehnte und eine (noch) gute Infrastrukturausstattung von den förderpolitischen Bemühungen, diese Städte als zukunftsfähige Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu erhalten und zu fördern. Vor allem mit dem Programmbereich Sicherung des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost“ gelang eine gezielte Aufwertung der historischen Altstadtkerne und Gründerzeitquartiere (SMI 2011; BMUB 2016; BMUB 2017). Andererseits sind die Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels weiterhin zu spüren. Die veränderte Zusammensetzung der Altersgruppen, die zurückgehenden Einwohnerzahlen aufgrund von Abwanderungen und sinkenden Geburtenraten, führen in vielen Regionen zu negativen Auswirkungen in den Bereichen Versorgung und Dienstleistung. Teilweise werden für die nächsten Jahre erneut deutliche Einwohnerrückgänge erwartet, die auch die durchaus teils räumlich vorhandene Zuwanderung aus dem Ausland und dem ländlichen Raum nicht ausgleichen kann (Bertelsmann Stiftung 2015).

Gleichzeitig wird den Klein- und Mittelstädten eine „Ankerfunktion“ für die Aufrechterhaltung und Sicherung der lokalen Daseinsvorsorge im ländlichen Raum zugesprochen (Gatzweiler et al. 2012, ARL 2016). Der Erhalt attraktiver Ortskerne sowie sozialer und kultureller Infrastruktur wird, ergänzend zu guten beruflichen Perspektiven, als wesentlicher Faktor gesehen, junge, gut ausgebildete Menschen an diese Standorte zu binden (BMVBS 2011).

Herausforderung Revitalisierung

Insbesondere in Städten mit einem großen Anteil historischer und teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz gibt es trotz der Sanierungserfolge seit den 1990er Jahren zum einen teils räumlich noch erhebliche grundlegende Sanierungsbedarfe und zum anderen Anpassungsbedarfe bereits sanierter Gebäudebestände an aktuelle Wohnanforderungen. Differenzierte Haushaltsformen und -größen, steigende Anforderungen an alterssensible Wohnungen und Wohnumfelder oder die Erwartung moderner Wohnausstattung inkl. privater Freiräume (Balkone, Terrassen) sind nur einige Aspekte, welche die künftigen Sanierungsbedarfe bestimmen. Leerstände in sowohl sanierten als auch unsanierten Wohngebäuden zeigen, dass – anders als zu Beginn der Sanierungstätigkeiten – es nunmehr nicht mehr nur vorrangig um die Nutzbarmachung der Bausubstanz

geht, sondern um umfassende Revitalisierungsstrategien, die neben der baulichen Sanierung verstärkt die tatsächlichen Nutzungspotenziale und -anforderungen in den Blick nehmen. Der Schutz und die adäquate Nutzung historischer Bausubstanz stehen dabei weiterhin im Zentrum der Bemühungen. Gleichzeitig steigt das Bewusstsein, dass deren Erhalt langfristig nur durch umfassende Ansätze gelingen kann. Beginnend bei einer nutzungsgerechten Gestaltung einzelner Gebäude bis hin zu einer Attraktivitätssteigerung der Ortskerne und ganzer Stadtquartiere ist Revitalisierung mehr als nur eine bauliche Instandsetzung vorhandener Bausubstanz. Der Erhalt funktionierender und lebendiger Quartiere wird als eine wichtige Voraussetzung für die langfristige Stabilisierung von Klein- und Mittelstädten anerkannt.

Probieren als Ansatz der Stadtentwicklung

Auch die Stadt Görlitz ist von den Auswirkungen des demografischen und strukturellen Wandels betroffen und muss im Umgang mit noch immer vorhandenem innerstädtischen Leerstand und weiterhin bestehenden Sanierungsbedarfen neue Strategien entwickeln. Ein innovativer Ansatz ist die Strategie des Probierens. Ansätze des Erprobens halten seit einiger Zeit in unterschiedlichster Form Einzug in die Stadtentwicklung. Verstanden werden darunter unkonventionelle, spielerische Ansätze, ergebnisoffene Prozesse oder Experimentierfelder. Das Spektrum reicht von der Bespielung und Gestaltung städtischer Räume oder der zeitweiligen Aktivierung von Leerständen über neue Geschäfts- oder Nutzungsideen bis hin zu Kunstinstallationen oder Kulturinterventionen. Schließlich birgt eine vielschichtige Mitwirkung eine Offenheit, ermöglicht die Entfaltung des Potenzials fachlicher Laien und erlaubt so andere Betrachtungsweisen und möglicherweise ganz neue Ideen (BMVBS 2007; Willinger 2015).

Mit dem Projekt Probewohnen wurde die gesamte Stadt und insbesondere die historische Altstadt als Wohnstandort beworben. Die Möglichkeit der konkreten Erfahrung bisher gegebenenfalls nicht bekannter Wohnsituationen kann dazu beitragen, eigene Wohnwünsche und -anforderungen zu reflektieren und Standortentscheidungen zu überdenken. Gleichzeitig sollten über den Ansatz des „Erprobens“ Stärken und Schwächen konkreter Wohnungen, Gebäude und Quartiere im alltäglichen Erleben erfasst werden. Daraus können Handlungsempfehlungen für Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungsakteure abgeleitet werden.

1.2 Projektbeschreibung

Projekthintergrund

Die Projektidee „Probewohnen“ entwickelte das Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau (GKRS) im Jahr 2007. Im Zeitraum von März 2008 bis Dezember 2009 wurde das Projekt als Modellvorhaben der Nationalen Stadtentwicklungspolitik

(gefördert durch das damalige Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) in enger Zusammenarbeit mit der WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH (WBG) und dem Görlitzer Stadtplanungs- und Bauordnungsamt umgesetzt. Das Projekt „Probewohnen“ ermöglichte interessierten Bürger/-innen, die Innenstadt kostenlos für eine Woche als Wohnstandort auszuprobieren, ohne sich für einen Umzug entscheiden zu müssen. Die Teilnehmenden wurden als „Experten“ für die Beurteilung der Wohnqualität im Stadtquartier eingebunden und konnten zugleich ihr persönliches Meinungsbild vom Wohnen in der Innenstadt durch konkrete Alltagerfahrungen überprüfen. Im damaligen Projektrahmen konnten 24 Haushalte für je eine Woche im gründerzeitlich geprägten Görlitzer Stadtquartier „Westliche Innenstadt“ zur Probe wohnen. Im Ergebnis gelang es, das vorherrschende Negativeimage gegenüber Gründerzeitquartieren zu verbessern und eine breite Öffentlichkeit für die Besonderheiten des innerstädtischen Wohnens zu sensibilisieren. Die Befragung der Teilnehmenden im Zuge der wissenschaftlichen Begleitung erfolgte mit Hilfe leitfadengestützter Einzelinterviews.

In Anbetracht der großen Bewerbungszahlen im Zuge des Modellvorhabens, entschlossen sich die Projektpartner WBG und GKRS im Frühjahr 2009 für eine Weiterführung des Vorhabens als „Probewohnen Version 2“. Die Projektfortführung erfolgte in modifizierter Form: Während die administrative Leitung der WBG oblag, übernahm das GKRS die wissenschaftliche Begleitung, um sowohl die Umsetzung als auch die Wirkungsweise des Projektes zu evaluieren. Die Projektfortführung ermöglichte weiteren 129 Haushalten im Zeitraum von Juni 2009 bis August 2010 ein einwöchiges Probewohnen in der Görlitzer Innenstadt. Übergeordnet verfolgte das Folgeprojekt die Zielstellung, die Chancen und Möglichkeiten des Projektes „Probewohnen“ als Baustein eines zukunftsgerichteten Wohnungsmanagements und einer ganzheitlichen Stadtentwicklung zu bewerten. Vier Themenschwerpunkte standen dabei im Fokus: Projektevaluierung (Administration und Projektumsetzung), Lebensqualität (Projekteignung für das Wohnimage in Görlitz), Wohnqualität (Wohnqualität der Wohnungen und des Probewohnquartiers) und Zielgruppenanalyse (Zielgruppen für die Zuwanderung in die Görlitzer Innenstadt). (Pfeil 2010a)

Projektfortsetzung „Probewohnen Altstadt“

Angesichts der erfolgreichen Projektdurchführung von „Probewohnen Version 2“ und einer auch projektbedingten Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stadt Görlitz als interessanten Wohnstandort, strebte die kommunale Wohnungsbaugesellschaft KommWohnen Görlitz GmbH (ehemals WBG) eine Fortsetzung des Projekts an. Der Blickwinkel sollte sich auf ein weiteres Stadtquartier, den Stadtteil „Historische Altstadt“, ausweiten.

Der aus städtebaulicher Sicht besonders qualitätsvolle Stadtteil „Historische Altstadt“ ist geprägt von historischer Bebauung und verfügt mit über 90 % der Gebäude über einen

sehr dichten Bestand an Kultur- und Baudenkmalen aus verschiedenen Bauepochen. Seit 1994 ist die Altstadt Sanierungsgebiet: Durch Städtebaufördermittel im Rahmen der Bund-Länder-Programme „Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ fanden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen statt, so dass der Stadtteil heute über einen hohen Anteil sanierter Gebäude verfügt. Der Wohnungsleerstand hat sich laut Stadtverwaltung in den vergangenen Jahren auf ein Niveau von ca. 25 % verringert (Stadt Görlitz, 2016b).

Insgesamt betrachtet, bietet der Stadtteil „Historische Altstadt“ mit seinen Wohngebäuden, der Grün- und Freiraumstruktur sowie Infrastruktur viele Potenziale als attraktiver Wohn- und Arbeitsort, die über die Funktion des Touristenmagnets hinausgehen.

Projektpartner

Das Interdisziplinäre Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau (IZS) in Görlitz, eine gemeinsame Einrichtung des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) und der Technischen Universität Dresden, übernahm die wissenschaftliche Begleitung des Projektes. Dazu zählten:

- Konzeption der Befragung und Erstellung der Fragebögen,
- Unterstützung bei der Bewerberauswahl,
- Qualitätssicherung bei der Datenerhebung und
- sozialwissenschaftliche Auswertung und Ergebnisdarstellung.

Die organisatorische und administrative Durchführung des Gesamtprojektes lagen im Verantwortungsbereich der KommWohnen Görlitz GmbH. Dazu zählten:

- Ausstattung und Möblierung der Probewohnungen,
- Bereitstellung von Informationsmaterial (in Zusammenarbeit mit IZS),
- Facilitymanagement (Wohnungsverwaltung, Endreinigung, Reparaturen),
- Bewerbungsverfahren (Teilnehmerauswahl; in Zusammenarbeit mit IZS),
- Interessenten- und Bewerberverwaltung,
- Teilnehmerbetreuung (Nutzer-Vereinbarungen mit KommWohnen Görlitz GmbH),
- Konkreter Probewohn-Ablauf: Organisation der Schlüsselübergabe, Einweisung Wohnung, Übergabe Fragebögen, Abnahme der Wohnung,
- Nachbetreuung der Probewohner/-innen.

Mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Görlitz erfolgte eine inhaltliche Abstimmung zu relevanten Themen bei der Teilnehmerbefragung.

Probewohnungen

Für den Zeitraum von September 2015 bis Oktober 2016 stellte die KommWohnen Görlitz GmbH drei möblierte Probewohnungen auf der Schwarze Straße 5 zwischen Ober- und Untermarkt zur Verfügung (ab Juni 2016 nur noch eine) (vgl. Abb. 1 und Abb. 2). Es handelte sich um zwei 3-Raum-Wohnungen mit 81 und 85 m² und eine 4-Raum-Wohnung, welche ein separates Esszimmer und 105 m² Wohnfläche besaß. Alle Wohnungen boten Platz für jeweils maximal vier Personen. Das mittelalterliche Wohngebäude steht exemplarisch für Altbauten der historischen Altstadt in Görlitz.



Abb. 1: Brüderstraße, Blick auf eine Probewohnung (links, gelbes Gebäude)
(Quelle: IÖR/Lysakowska)



Abb. 2: Lage der Probewohnungen (Quelle: IÖR 2016)

Steckbrief Wohnung 1L2

Zimmeranzahl: 3 • Etage: 1. OG • Größe: 84,85 m²
 Tageslichtbad • Badewanne • Einbauküche • Keller • Satellitenanlage digital



Abb. 3: Grundriss Probewohnung 1L2 (Quelle: KommWohnen Görlitz GmbH, Sweet Home 3D, © 2005-2016 Emmanuel PUYBARET/eTeks <info@eteks.com>)



Abb. 4: Fotos Probewohnung 1L2 (Quelle: IÖR/Zöllter 2016)

Steckbrief Wohnung 1L3

Zimmeranzahl: 3 • Etage: 1. OG • Größe: 81,46 m²
 Tageslichtbad • Badewanne • Einbauküche • Dachbodenanteil • Keller • Satellitenanlage digital



Abb. 5: Grundriss Probewohnung 1L3 (Quelle: KommWohnen Görlitz GmbH, Sweet Home 3D, © 2005-2016 Emmanuel PUYBARET/eTeks <info@eteks.com>)



Abb. 6: Fotos Probewohnung 1L3 (Quelle: IÖR/Zöllter 2016)

Steckbrief Wohnung 2L1

Zimmeranzahl: 4 • Etage: 2. OG • Größe: 105,50 m²
 Tageslichtbad • Badewanne • Einbauküche • Dachbodenanteil • Keller • Satellitenanlage digital



Abb. 7: Grundriss Probewohnung 2L1 (Quelle: KommWohnen Görlitz GmbH, Sweet Home 3D, © 2005-2016 Emmanuel PUYBARET/eTeks <info@eteks.com>)



Abb. 8: Fotos Probewohnung 2L1 (Quelle: IÖR/Zöllter 2016)

1.3 Zielstellung des Projektes

Ziel des Projektes war es zum einen, Auswärtige für einen Umzug nach Görlitz zu begeistern und die Stadt als attraktiven Wohnstandort bekannt zu machen. Zum anderen erhofften sich die Projektpartner durch die Analyse der Befragungsergebnisse Anhaltspunkte auf Wohnwünsche und individuelle Anforderungen potenzieller Bewohner/-innen an den Wohnstandort und die Wohnausstattung. Die Ergebnisse der Befragung geben Hinweise darauf, durch welche Maßnahmen das Wohnen in Innenstadtquartieren noch attraktiver werden kann.

Hinsichtlich der Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen der Begleitstudie zu „Probebewohnen Version 2“ (vgl. Kapitel 4.2.1) orientierten sich die Fragebögen an den vorhandenen Inhalten. Die Neukonzeption erfolgte in enger Absprache mit der KommWohnen Görlitz GmbH und der Stadtverwaltung Görlitz, um spezifische Fragestellungen berücksichtigen zu können.

Folgende übergeordnete Schwerpunkte wurden evaluiert:

- Wohnqualität: Wie beurteilen Personen, die derzeit nicht in Görlitz wohnen, die Wohnqualität in der Probewohnung und im Stadtteil Altstadt unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an alternssensible¹ Stadtquartiere und den Erfordernissen einer ökologischen und klimawandelangepassten Stadtentwicklung?
- Lebensqualität: Wie schätzen Personen, die derzeit nicht in der Stadt Görlitz wohnen, die Attraktivität der Stadt und die Lebensqualität in Görlitz ein?
- Meinungsbild: Wie verändern sich die Meinungen über die Stadt Görlitz, das Wohnen in der Altstadt und im Altbau während des Aufenthaltes?
- Zielgruppenanalyse: Welche Zielgruppen gibt es für eine Zuwanderung nach Görlitz und insbesondere in die Görlitzer Altstadt? Was sind deren Wohnwünsche und Anforderungen?

1.4 Stadt Görlitz

Gesamtstädtische Situation

Görlitz ist vor allem durch seine architektonische Vielfalt weit über die sächsischen Grenzen hinaus bekannt. Die Stadt ist Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Görlitz, welcher sich nach der Kreisgebietsreform im Jahr 2008 aus dem ehemaligen Niederschlesischen Oberlausitzkreis, dem Landkreis Löbau-Zittau und der bis dahin kreisfreien Stadt Görlitz gebildet hat. Die Neiße unterteilt als Grenzfluss die Stadt in das deutsche Görlitz mit ca. 56 500 EW (Stadt Görlitz 2017a, 3) und die polnische Stadt Zgorzelec mit

¹ Unter „alternssensibel“ wird hier die Eignung und Anpassungsfähigkeit der physischen Ausstattung von Wohnungen, Stadträumen etc. für alle Altersgruppen und deren spezifische Anforderungen an die Wohnumgebung verstanden.

ca. 31 100 EW (Stadt Zgorzelec 2016). Die Stadt Görlitz ist Teil der Euroregion Neiße, welche 1991 gegründet wurde und zu einer verbesserten Zusammenarbeit im Grenzgebiet von Deutschland, Polen und Tschechien im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich beitragen soll.

Görlitz blieb von den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges nahezu vollständig verschont und hat heute mit über 3 600 Einzeldenkmalen aus allen wesentlichen Phasen der Stadtentwicklung eine der am besten erhaltenen Altstädte Mitteleuropas. Mit Bauten aus der Spätgotik, der Renaissance, des Barocks und des Jugendstils bildet sie heute ein städtebauliches Gesamtkunstwerk.

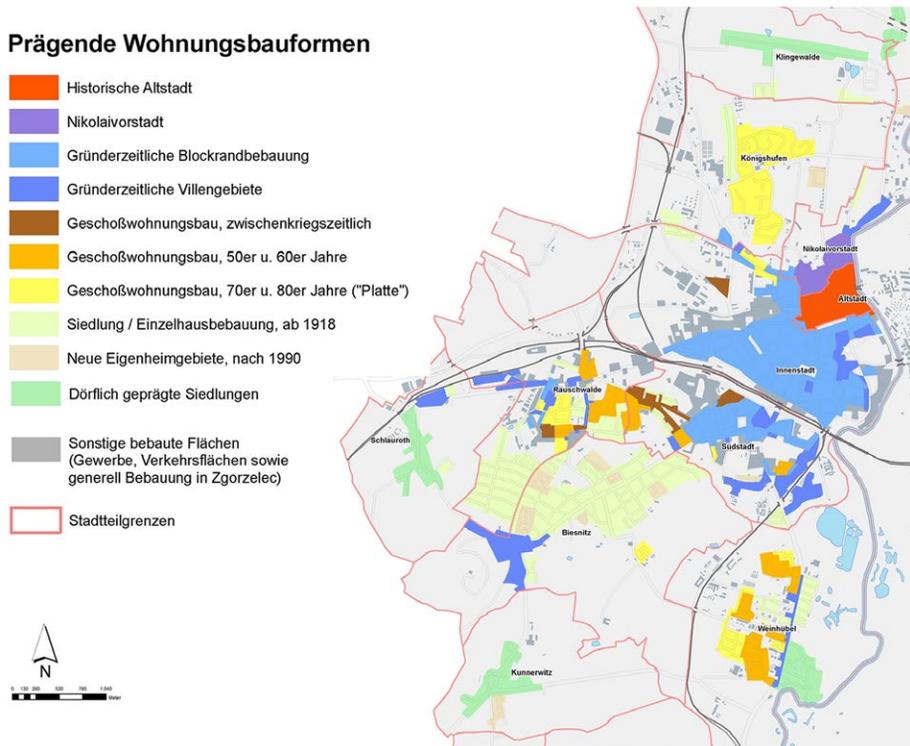


Abb. 9: Prägende Wohnungsbauformen in der Stadt Görlitz (Quelle: Stadt Görlitz 2009, 9)

Das Stadtgebiet gliedert sich in neun Stadtteile. Im mittelalterlichen Stadtkern liegen die historische Altstadt und die Nikolaivorstadt, welche sich vor allem durch enge Straßenzüge und hohe Altbauten auszeichnen. Daran angrenzend liegen die gründerzeitlichen Stadtquartiere Innenstadt und Südstadt mit einer überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung meist viergeschossiger Mehrfamilienhäuser. Ende der 1960er Jahre bis in die 1980er Jahre entstanden drei Großwohnsiedlungen im Stil des DDR-Wohnungsbaus als eigenständige, räumlich und funktional vom Stadtzentrum abgegrenzte

Siedlungseinheiten: Im Süden und Westen die Stadtteile Weinhübel und Rauschwalde und der zuletzt errichtete Stadtteil Königshufen im Norden (Pfeil 2014, 224). Der südwestlich gelegene Stadtteil Biesnitz weist einen großen Bestand von Einfamilienhäusern auf, ebenso wie die dörflich geprägte Siedlung Klingewalde nördlich der Stadt (vgl. Abb. 9).

Bevölkerungsentwicklung

Mit der einsetzenden Industrialisierung im 19. Jahrhundert stieg die Bevölkerungszahl der Stadt Görlitz rapide an. Im Jahr 1914 lag sie bei ca. 81 500 EW. In den 1920er Jahren stabilisierte sich die Zahl vor allem durch Eingemeindungen auf über 90 000 EW. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges 1945 lebten noch circa 30 000 Görlitzer in der Stadt. Aufgrund der Teilung der Stadt wurde Görlitz jedoch zu einem Durchgangslager für Flüchtlinge, Vertriebene und Umgesiedelte, sodass die Einwohnerzahl kurzfristig auf über 100 000 stieg (Herder-Institut 2016).

Bereits seit den 1950er Jahren muss die Stadt Einwohnerverluste aufgrund von Abwanderungen und niedrigen Geburtenzahlen hinnehmen, welche sich durch die politische Wende 1989/1990 noch verschärften. Im Zeitraum 1990 bis 2005 hat die Stadt circa „ein Viertel seiner Einwohner verloren, trotz zwischenzeitlich erfolgter Eingemeindungen. Bei einer Nichtberücksichtigung der Eingemeindungen hätte Görlitz sogar fast ein Drittel seiner Bevölkerung verloren“ (Stadt Görlitz 2009, 4). Ursachen für die Bevölkerungsverluste waren in erster Linie Arbeitsplatzverluste und die Verlagerung des Wohnsitzes in die ländlichen Umlandgemeinden (ebd. 5). Ebenso wie andere ostdeutsche Städte ist Görlitz auch stark von den Auswirkungen des demographischen Wandels betroffen. So zogen vor allem junge Menschen aus Görlitz fort. Überalterung (mehr Sterbefälle als Geburten) und Schrumpfung (mehr Weg- als Zuzüge) charakterisieren die Bevölkerungsentwicklung der Stadt.

In den letzten Jahren gibt es jedoch Anzeichen einer positiveren Entwicklung. So nahm die Bevölkerungszahl seit 2013 leicht zu (vgl. Tab. 1).

Die Bevölkerungsverluste verteilen sich unterschiedlich auf das Stadtgebiet. Die Stadtteile mit überwiegender DDR-Plattenbauweise waren in den letzten Jahren stark von Abwanderung betroffen, die Alt- und auch Innenstadt wiesen hingegen leichte Bevölkerungsgewinne auf. „Obwohl die inneren Stadtteile mit Altbaubestand in den letzten Jahren verstärkt ältere Ruhesitzwanderer anziehen, führt dies nicht zu einer wesentlichen Anhebung des dortigen Altersdurchschnitts, da diese Stadtgebiete auch die Hauptzugsgebiete für jüngere Zuwanderer sind“ (Stadt Görlitz 2009, 7). Der Stadtteil Historische Altstadt gehört mit einem Altersdurchschnitt von knapp 38 Jahren zu den jüngsten Görlitzer Stadtteilen.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Görlitz (Quelle: eigene Darstellung, Zahlen bis 1975: Herder-Institut 2016, Zahlen ab 1990: Sachsen 2016, Zahlen ab 2016: Stadt Görlitz 2017)

Zahl und Altersdurchschnitt der Gesamtbevölkerung der Stadt Görlitz		
Jahr	Bevölkerungszahl	Durchschnittsalter
1900	80 934	k. A.
1915	77 186	k. A.
1930	94 353	k. A.
1945	73 583	k. A.
1960	89 909	k. A.
1975	83 396	k. A.
31.12.1990	72 237	39,1
31.12.2000	61 599	43,9
31.12.2005	57 629	45,9
31.12.2010	55 596	47,4
31.12.2013	54 311	47,3
31.12.2014	54 423	47,6
31.12.2015	55 455	47,1
31.12.2016	56 188	k. A.
31.01.2017	56 246	k. A.

Wohnungsbestand

Der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist in Görlitz deutlich ausgeprägt, die Eigentümerquote in der Stadt liegt bei lediglich 16,6 % (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2013, 173). Neben zwei großen Wohnungsvermietern, gibt es kleinere Wohnungsunternehmen und eine Vielzahl privater Kleineigentümer. Jedoch gehören diesen etwa 80 % der Altbaubestände der inneren Stadtteile (Stadt Görlitz 2009, 17). Von den 7 737 Wohngebäuden der Stadt Görlitz wurden 2 264 Gebäude vor 1918 erbaut (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2013, 105), was einen Anteil von 29,3 % ausmacht.

Bereits zu DDR-Zeiten existierte in Görlitz ein Wohnungsleerstand von ca. 4 000 Wohnungen. Die betroffenen Wohnungen waren v. a. aufgrund der mangelhaften Ausstattung und des hohen Sanierungsbedarfes unbewohnt. Durch die oben beschriebene Bevölkerungsentwicklung und den Neubau von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern vergrößerte sich der Leerstand in den Jahren nach 1990 immens, sodass im Jahr 2000 knapp 8 000 Wohnungen in der Stadt leer standen. Mit Hilfe des Bundesprogramms „Stadtumbau Ost“ wurde seit dem Jahr 2001 versucht, die Wohnungsleerstände zu reduzieren.

Bis zum Jahr 2009 wurden etwa 2 000 Wohnungen abgerissen. Die Leerstandsquote der Gesamtstadt konnte somit von rund 17 % im Jahr 2005 auf 14,8 % im Jahr 2009 reduziert werden (Stadt Görlitz 2009, 18).

Laut der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 standen im Jahr 2011 in Görlitz 6 743 Wohnungen leer, dies entspricht einer Leerstandsquote der Gesamtstadt von 18,9 %. (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2013, 173) Die Zählung ergab weiterhin, dass sich die Hälfte der leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden befinden, die bis zum Jahr 1918 gebaut wurden. Zu knapp zwei Dritteln sind Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 12 Wohnungen betroffen (vgl. Abb. 10).

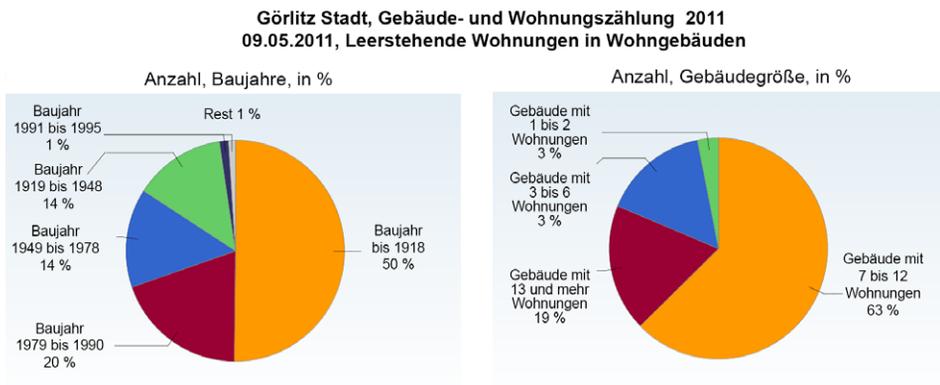


Abb. 10: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden in Görlitz a) verschiedener Baujahre b) verschiedener Größen (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2016b)

Stadtteil Historische Altstadt

Zusammen mit der Nikolaivorstadt gehört die Historische Altstadt zu den ältesten Siedlungsbereichen der Stadt Görlitz. Sie wurde in der heutigen Ausdehnung und Struktur bis Mitte des 13. Jahrhunderts angelegt. „Besonders die späte Gotik und die in Görlitz sehr früh einsetzende Renaissance prägen [...] das Gesicht der Stadt bis in unsere Tage“ (Stadt Görlitz 2002, 6). Bestimmt wird die Altstadt durch überwiegend gradlinig verlaufende Straßen und Gassen sowie drei- und viergeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise. Ein besonderer Haustyp ist das „Görlitzer Hallenhaus“. Große Eingangs- und Treppenhallen ermöglichen durch die Zusammenlegung mehrerer Giebelhausachsen eine Nutzung als Handelshof (ebd.).

„Trotz des Bevölkerungsrückgangs wurden in der Stadt bis zum Ende der 1980er Jahre in erheblichen Umfang neue Wohnungen in Plattenbausiedlungen am Stadtrand errichtet, obwohl offensichtlich war, dass die damit produzierten Überkapazitäten lediglich zu einem Anstieg des Wohnungsleerstandes in den Altbauquartieren führten. So standen

im Jahr 1988 mindestens 2.000 Wohnungen in der Alt- und Innenstadt aufgrund ihres vernachlässigten Bauzustandes leer“ (Penske 2004, 229 f).

In den Jahren 1991 bis 1994 war Görlitz Teil des Modellstadtprogrammes welches zum Ziel hatte, durch einen städtebaulichen Sanierungsprozess den drohenden Verfall der Altstädte in der ehemaligen DDR zu stoppen. Bis 1994 konnten somit Voraussetzungen für die planmäßige Stadterneuerung geschaffen und Satzungen zum Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ beschlossen werden (Stadt Görlitz 2002, 1). Im Jahr 1995 wurde die Altstadt gemeinsam mit der Nikolaivorstadt auch als Fördergebiet des städtebaulichen Denkmalschutzes ausgewiesen.

Bis zum Jahr 2001 ist in den Fördergebieten Historische Altstadt und Nikolaivorstadt ein Fördervolumen von umgerechnet ca. 73 Millionen Euro eingesetzt worden. Damit konnten ca. 39 % der Gebäude vollständig saniert werden. Auch entstanden in der Altstadt Wohnungen mit einer zeitgemäßen Heizungsanlage sowie Bad und Innen-WC, teilweise komplettiert durch einen Balkonanbau (Stadt Görlitz 2002, 13).

Die Historische Altstadt hat mit 4,5 % einen geringen Bevölkerungsanteil an der Gesamtbevölkerung (vgl. Abb. 11). Mit einem Durchschnittsalter von 37,94 Jahren ist sie aber auch der jüngste Görlitzer Stadtteil. Durch die Sanierungstätigkeit und die Verlagerung von störendem Gewerbe (z. B. Stadtreinigung mit Müll- und Containerdienst) aus dem Gebiet, entstand eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum in den historischen Altstadtgebieten von Görlitz (ebd.). In der Altstadt übersteigt die Anzahl der Quartiere mit Bevölkerungsgewinnen diejenigen mit Bevölkerungsverlusten (Stadt Görlitz 2009, 6), dennoch ist der Wohnungsleerstand mit ca. 25 % im gesamtstädtischen Vergleich nach wie vor überdurchschnittlich (Stadt Görlitz 2016b). Mit zunehmender Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt wurden auch das Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen wie Hofgestaltungen und Begrünungen durchgeführt.

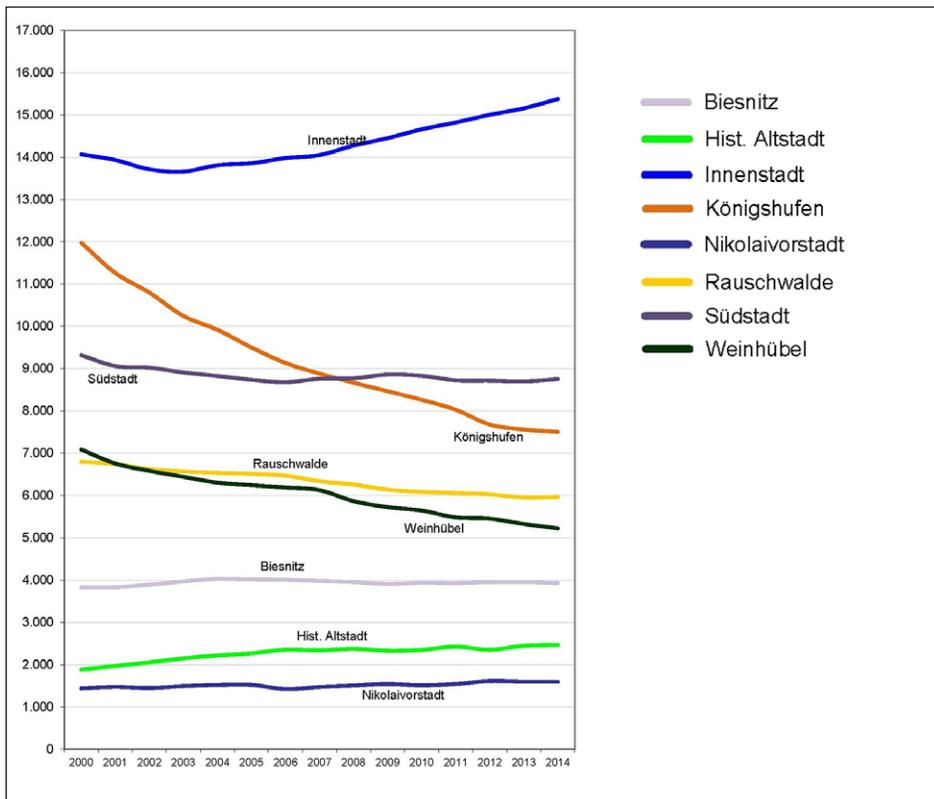


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Stadtteile von 2000 bis 2014
 (Quelle: Stadt Görlitz 2016a)

2 Methodik

Die wissenschaftliche Begleitung des Projektes Probewohnen Görlitz-Altstadt erfolgte als Befragung der Teilnehmenden mittels drei standardisierter Fragebögen, welche die Bewohner/-innen vor und während ihres Aufenthaltes in Görlitz ausfüllten. Die Ergebnisse dienten der Beantwortung der Kernfragestellungen nach der Akzeptanz der Görlitzer Altstadt als Wohnstandort, nach der Beurteilung der Wohnqualität unter Berücksichtigung der Anforderungen an alterssensible, also für alle Generationen geeignete, Stadtquartiere sowie nach der Veränderung des Meinungsbildes über das Wohnen in einer Altbauwohnung während der Teilnahme.

Das methodische Vorgehen bei der Auswahl der Teilnehmenden sowie die Datenerhebung und -auswertung werden nachfolgend erläutert.

2.1 Bewerbungen

Zur Teilnahme an dem Projekt Probewohnen konnten sich Personen aus ganz Deutschland und auch dem Ausland aus eigener Initiative bewerben. Die Projektpartner veröffentlichten im Juli und September 2015 gemeinsame Pressemitteilungen woraufhin eine Werbung für das Projekt in Print-, Rundfunk-, Fernseh- und sozialen Medien stattfand. Vor allem nach der zweiten Pressemitteilung folgten viele weitere Beiträge in Fernsehsendungen und regionalen Tageszeitungen, was den sprunghaften Anstieg der Bewerbungszahlen ab der Kalenderwoche 39/2015 erklärt (vgl. Abb. 12).

Für die Bewerbung stellten die Projektpartner einen Bewerbungsbogen bereit, den Interessierte über die KommWohnen Görlitz GmbH erhielten (Download von Homepage oder Papierform per Brief). Bestandteile der Bewerbung waren ein Formblatt mit welchem die Kontaktdaten, der gewünschte Zeitraum, die Anzahl der Personen und die Motivation erfasst wurden. Zusätzlich mussten mit der Bewerbung eine unterschriebene Einwilligungserklärung für die Teilnahme an der wissenschaftlichen Begleitstudie eingereicht und ein erster Fragebogen ausgefüllt werden (vgl. Anhang A 1).

Der geplante Probewohnzeitraum erstreckte sich vom 21.09.2015-29.05.2016 mit Ausnahme der Weihnachtswoche (21.12.2015-27.12.2015). Im Dezember 2015 fiel die Entscheidung, aufgrund der hohen Bewerberzahlen die Projektlaufzeit bis Oktober 2016 zu verlängern. Innerhalb der Projektlaufzeit standen von September 2015 bis Mai 2016 (35 Kalenderwochen) jeweils drei Probewohnungen und von Juni 2016 bis Oktober 2016 (21 Kalenderwochen) jeweils eine Probewohnung zur Verfügung.

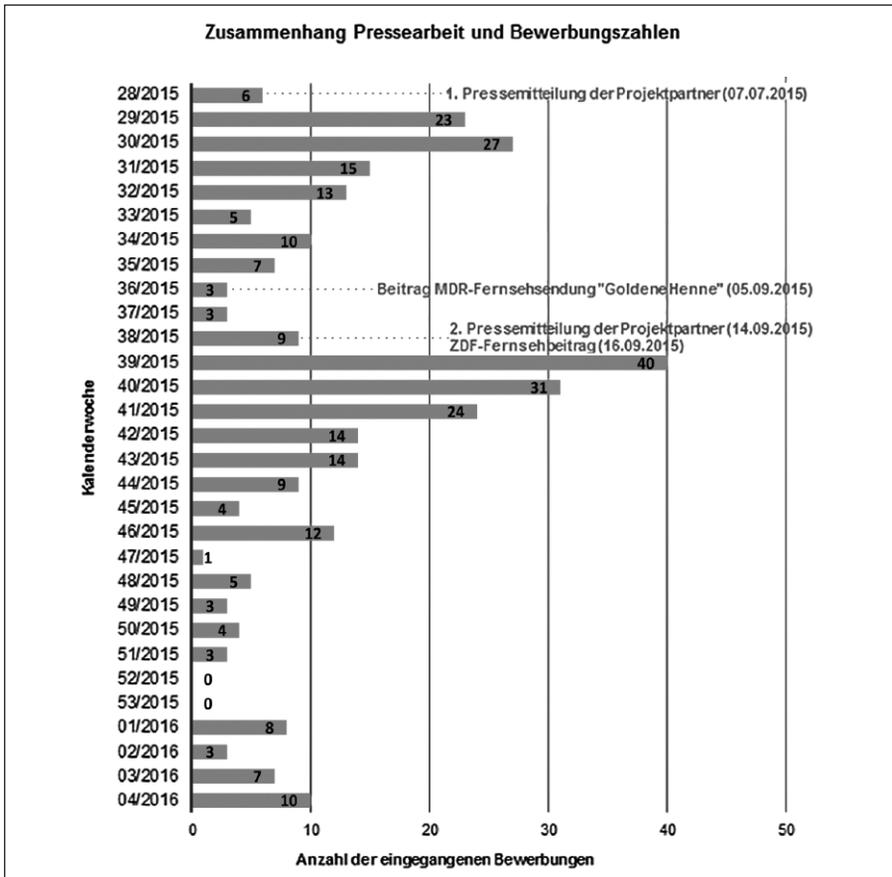


Abb. 12: Zusammenhang Pressearbeit und Bewerbungszahlen (Quelle: eigene Darstellung)

Aufgrund des großen Anklangs mit weit mehr Bewerbungen als verfügbaren Probewohnzeiträumen entschieden sich die Projektpartner dazu einen Bewerbungsschluss festzulegen. Bis zum 31.01.2016 gingen Bewerbungen von 305 Haushalten aus Deutschland und dem Ausland ein (vgl. Kapitel 3). Diese wurden bei der Auswahl für eine Probewohnwoche in Görlitz berücksichtigt.

2.2 Auswahl der Teilnehmenden

Die Auswahl der Probewohner/-innen sollte einen ausgewogenen Querschnitt der Bevölkerung darstellen und vor allem jenen, die sich mit Umzugsgedanken tragen, eine Möglichkeit bieten, das Wohnen in Görlitz auszuprobieren. Um dies zu erreichen, wurden verschiedene Kriterien herangezogen und mit einem Ranking-System gearbeitet, welches im Ergebnis den insgesamt 305 Bewerberhaushalten unterschiedliche Prioritäten bei der Auswahl zuwies.

Nach im Folgenden erläuterten Kriterien konnten die Bewerberhaushalte Punkte erhalten (vgl. Anhang A 2). Ausschlaggebend war dabei die sich bewerbende Person. Personen die sie gegebenenfalls begleiteten, fanden keinen Einfluss in das Ranking-System.

Folgende Kriterien wurden zur Auswahl herangezogen:

Herkunftsort:

Bei diesem Kriterium wurde unterschieden zwischen Bewerbungen, die aus der näheren Umgebung kamen und den „Auswärtigen“. Es lag die Annahme zugrunde, dass ein Umzug innerhalb der näheren Region wahrscheinlicher ist, da die Umgebung bereits bekannt ist und vorhandene Strukturen (bspw. Familie, Freunde, Arbeitsstelle) beibehalten werden können. In Abstimmung mit der KommWohnen Görlitz GmbH wurde als „nähere Umgebung“ das Gebiet zwischen Cottbus im Norden, Dresden im Westen, Zittau im Süden und die polnische Nachbarstadt Zgorzelec im Osten festgelegt.

Auch wurde versucht, Görlitzer Bürger/-innen, die in einem anderen Stadtteil als der Altstadt wohnen, für das Projekt zu begeistern. Sie können in der Probewohnwoche ihren Alltag nachgehen und beurteilen, wo es aufgrund des Wohnens in der Altstadt Vor- oder Nachteile bei der Bewältigung gibt. Trotz dieser proaktiven Ansprache gab es jedoch kaum Bewerbungen aus anderen Stadtteilen.

Familien mit Kindern

Aufgrund der Erfahrung aus den zwei vorhergehenden Projekten „Probewohnen – Zurück in die Gründerstadt“ (vgl. Pfeil 2009) und „Probewohnen Version 2“ (vgl. Pfeil 2010a) war davon auszugehen, dass auch das Projekt Probewohnen Görlitz-Altstadt vor allem für Personen im Rentenalter interessant sein würde. Um auch die Perspektiven junger Familien und jüngerer, zumeist erwerbstätiger, Personen in die Studie einfließen zu lassen, wurde ihnen ein gesondertes Kriterium zugeordnet und damit die Möglichkeit gegeben eine höhere Punktzahl im Ranking zu erlangen.

Motivation

Bereits im Bewerbungsbogen wurden die Interessenten nach ihrer Motivation zur Projektteilnahme befragt. Die Angabe von Umzugsabsichten und ein begründetes Interesse an der Stadt Görlitz erhöhten hierbei die Punktzahl im Ranking. Neben den vorgegebenen Angaben hatten die Bewerber/-innen auch die Möglichkeit in einem kurzen Text ihre ganz persönlichen Motive zu erläutern.

Beziehung zu Görlitz

Im ersten Fragebogen, welcher Bestandteil der Bewerbungsunterlagen war, wurde die Beziehung der Bewerber/-innen zur Stadt Görlitz abgefragt. Der Punktevergabe lag die Annahme zugrunde, dass Personen, die bereits in Görlitz wohnen, sich eher von einem Umzug in die Altstadt überzeugen lassen. Auch wenn bereits eine persönliche Verbin-

derung zur Stadt besteht (in Görlitz geboren, aufgewachsen oder eine Zeit lang gelebt) ist die Wahrscheinlichkeit eines Umzuges vermutlich höher.

Auswahl

Es konnte eine Maximalpunktzahl von 14 erreicht werden, was jedoch auf keinen der sich bewerbenden Haushalte zutraf. Nach Punkten wurde eine Einteilung der Bewerber/-innen in drei Gruppen vorgenommen:

- Kategorie I: 7 und mehr Punkte: Personen, die auf die Probewohnzeiträume verteilt wurden,
- Kategorie II: 4 bis 6 Punkte: Personen, die bei vorhandenen freien Zeiträumen auf die Probewohnungen verteilt wurden,
- Kategorie III: 3 und weniger Punkte: – Personen mit einer geringen Wahrscheinlichkeit zur Auswahl.

Zusätzlich konnten Bewerberhaushalte mit einer geringen Punktzahl auch zur Kategorie I zählen, wenn diese einen deutlichen Umzugswunsch hatten. Dies wurde meist in Telefonaten mit Mitarbeitenden der KommWohnen Görlitz GmbH deutlich.

In einem ersten Schritt wurden Bewerberhaushalte der Kategorie I auf die Probewohnzeiträume verteilt. Die Bewerber/-innen konnten einen Wunschzeitraum zur Projektteilnahme angeben. Aufgrund der hohen Bewerbungszahlen ergaben sich zahlreiche Überschneidungen in vielen Kalenderwochen, vor allem waren Schulferienzeiten und die Frühjahrsmonate sehr beliebt. Die Entscheidung, welcher Haushalt für welche Woche ausgewählt wurde, fiel dann aufgrund zweier Maßgaben. Zum einen welche Ausweichtermine noch angegeben wurden (ggf. in einem Zeitraum der noch nicht voll belegt war) und zum anderen welcher Bewerberhaushalt innerhalb der gleichen Kategorie eine höhere Punktzahl im Ranking erreichen konnte. Bei Passfähigkeit wurde auch auf Bewerberhaushalte der Kategorie II zurückgegriffen.

Nach dem erläuterten System wurde eine Liste von geeigneten Projektteilnehmenden in den jeweiligen Kalenderwochen zusammengestellt. Die organisatorische und administrative Durchführung des Projektes oblag der KommWohnen Görlitz GmbH. Die Mitarbeitenden setzten sich mit den ausgewählten Bewerberhaushalten in Verbindung und bestätigten die Termine. Stellenweise kam es zu Absagen seitens der Bewerber/-innen (bspw. aufgrund des nicht vorhandenen Fahrstuhls im Gebäude, Terminschwierigkeiten oder des Haustierverbots), in diesem Fall wurde auf eine Liste mit alternativen Haushalten zurückgegriffen.

Nur in vereinzelten Fällen kamen Absagen so kurzfristig, dass keine Alternativpersonen mehr erreicht werden konnten.

2.3 Datenerhebung

Bereits mit ihrer Bewerbung reichten die potenziellen Bewohner/-innen den **ersten Fragebogen** ein. Dieser beinhaltete vor allem Fragen zur Herkunft, Umzugsabsicht und Beziehung zu Görlitz. Mit der Zusage für einen Probewohnzeitraum bekamen die Bewohner/-innen den **zweiten Fragebogen** ausgehändigt, welcher ebenfalls vor Ankunft in Görlitz ausgefüllt werden sollte. Dieser beschäftigte sich insbesondere mit der derzeitigen Wohnsituation sowie den Vorstellungen und Erwartungen an die Stadt Görlitz und das Wohnen in der historischen Altstadt. Während ihres Aufenthaltes füllten die Bewohner/-innen den **dritten Fragebogen** aus. Hier wurden die Wohnenerfahrungen sowie Wohnwünsche und Ausstattungspräferenzen bei einem möglichen Umzug abgefragt. Jede erwachsene Person füllte diese drei Fragebögen in anonymisierter Form aus. Über ein Codesystem konnte die Zuordnung der zusammengehörigen Fragebögen gewährleistet werden (vgl. Anhang A 3 und A 4).

Die standardisierten Fragebögen bestanden größtenteils aus **geschlossenen Fragen** (mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten) bei denen eine oder bei ausgewählten Fragen mehrere Antworten anzugeben waren. Zu verschiedenen Aspekten zur Stadt Görlitz, zum Wohnquartier Historische Altstadt und zur Altbauwohnung konnten die Bewohner/-innen ihren Grad der Zustimmung beziehungsweise ihre Bewertung angeben. Dies erfolgte jeweils mit Hilfe einer vierstufigen Skala beginnend von einer positiven Meinungsäußerung hin zu einer negativen Äußerung. Es wurde bewusst auf eine neutrale Ausweichkategorie verzichtet, um die Teilnehmenden somit zu einer positiven bzw. negativen Entscheidung zu bewegen. Allerdings gab es die Möglichkeit die Kategorie „keine Angabe“ zu benutzen, wenn eine Einschätzung nicht möglich oder gewollt war. **Offene Fragen** (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeiten) bezogen sich insbesondere auf positive und negative Aspekte der Probewohnung, der Görlitzer Altstadt und Anmerkungen zur Probewohnwoche. Die Möglichkeit der freien Angabe wurde jedoch nicht immer von allen Teilnehmenden angenommen. Daher werden in den entsprechenden Tabellen sowohl die Anteile des genannten Aspektes an der Gesamtheit der Teilnehmenden als auch die Anteile an den insgesamt getätigten Antworten dargestellt. Durch letzteres wird deutlich welcher Aspekt unter allen Antworten besonders häufig genannt wurde.

Innerhalb der Fragebögen kamen **Filterfragen** zum Einsatz, um beispielsweise Personen, die keine Umzugsabsicht angaben, nicht nach Ausstattungswünschen ihrer neuen Wohnung zu befragen. Somit erhielten die Teilnehmenden ein möglichst auf sie zugeschnittenen Fragebogen. Wichtige Filterkriterien waren:

- der Umzugswunsch,
- das Wohnen im Eigentum oder zur Miete,
- die vorhandenen Erfahrungen mit dem Wohnen in einer Altbauwohnung.

Ein Pretest wurde im Vorfeld der Befragung durchgeführt, um mögliche Fehler und Unklarheiten im Fragebogen festzustellen und zu beseitigen. Mitarbeitende des Instituts, die nicht im Projekt involviert waren, sowie drei vor dem eigentlichen Projektstart angelegte Probewohner/-innen testeten die Fragebögen und gaben Anmerkungen dazu ab. Nach dem Pretest wurden die Datenerhebungsbögen entsprechend überarbeitet.

Es hatten 126 Bewerberhaushalte die Möglichkeit zur Projektteilnahme. Aufgrund von stellenweise kurzfristigen Absagen konnten nicht immer alle Wohnungen in jeder Kalenderwoche belegt werden, sodass letztlich 115 Bewerberhaushalte an dem Projekt teilnahmen. Daraus ergaben sich 199 erwachsene Teilnehmende und **195 auswertbare Fragebögen**. Abweichungen zwischen den beiden Zahlen entstanden aufgrund von vereinzelt nicht abgegebenen Einwilligungen zur Studie oder aufgrund von Sprachbarrieren.

2.4 Datenauswertung

Die Datenaufbereitung und -auswertung erfolgte mit Hilfe des Statistikprogramms SPSS, in welches die Fragebögen manuell eingegeben wurden. Fehlende Werte wurden entsprechend codiert. Um eventuelle Verzerrungen in der Analyse auszuschließen und eine Vergleichbarkeit zwischen den Fragebögen herzustellen, wurden auch fehlende Werte in die Analyse einbezogen. Somit ist für alle Tabellen und Abbildungen von der gleichen Grundgesamtheit (N=195) ausgegangen worden. Lediglich nach dem Einsatz von Filterfragen oder bei der Betrachtung einer speziellen Personengruppe (bspw. eine bestimmte Altersgruppe) wird von der Grundgesamtheit abgewichen. Dies wird im Text entsprechend erläutert.

Fehlende Werte werden in dem vorliegenden Bericht als „**keine Angabe**“ gekennzeichnet, wenn die Teilnehmenden keine Aussage trafen, obwohl sie dazu aufgefordert wurden.

Fehlende Werte, die als „**Fehlend - System**“ gekennzeichnet werden, entstanden durch unvollständige Abgaben der Fragebögen einzelner Personen. Eine Teilnehmende des Projektes gab lediglich den ersten Fragebogen ab, bei 15 Personen fehlt der zweite Fragebogen und drei Personen gaben den dritten Fragebogen nicht ab.

Bei der Auswertung wurden vornehmlich univariate statistische Analysen anhand von Häufigkeitsverteilungen und Lagemaßen (Mittelwerten) angewandt. Zweidimensionale Häufigkeitsverteilungen wurden anhand von Kreuztabellen berechnet.

Methodenreflexion

Mit der Ausgabe von insgesamt drei Fragebögen zu verschiedenen Zeitpunkten an die Bewohner/-innen wurde versucht, ein möglichst umfangreiches Meinungsbild zu den Kernfragestellungen der Studie zu erlangen. Dennoch konnten nicht alle Aspekte der

Wohnstandortwahl berücksichtigt werden. Vor allem die persönlichen Gefühle und Entscheidungen für oder gegen einen Standort können in einem standardisierten Fragebogen nur rudimentär abgefragt werden. Mit Hilfe des Ranking-Systems wurde versucht, vor allem Personen mit einem konkreten Umzugswunsch für das Projekt auszuwählen. Oftmals ist es gelungen anhand von Kontrollfragen oder Telefonaten mit Mitarbeitenden der KommWohnen Görlitz GmbH die Glaubwürdigkeit dieser Angabe herauszufinden, dennoch kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass vor allem bei Fragen zur Umzugsabsicht Antworten gegeben wurden, von denen die Teilnehmenden meinten, sie seien erwünscht.

Von Seiten der Probewohner/-innen gab es gelegentlich die Anmerkung, dass eine Woche zu kurz sei, um sich ein umfassendes Bild über die Wohnqualität in Görlitz zu verschaffen. Ebenso hing die Wohnenerfahrung auch von der Jahreszeit und verschiedenen Veranstaltungen in der Stadt ab. Beispielsweise lobten die Familien, die während dieser Zeit in Görlitz waren, sehr die Nähe zum Schlesischen Christkindelmarkt.

Die Probewohnungen waren standardmäßig ausgestattet und funktional eingerichtet. Individuelle Veränderungen und Anpassungen können bei einer Wohnungsanmietung natürlich von jedem Mieter selbstständig umgesetzt werden. Anhand einiger Anmerkungen konnte jedoch festgestellt werden, dass sich einige Teilnehmenden bei der Bewertung der Wohnung sehr davon leiten ließen, ob die Wohnung auch ihren Wünschen entsprechend eingerichtet war.

Gelegentlich wurden Fragebögen nicht von allen teilnehmenden Personen im Erwachsenenalter je Haushalt ausgefüllt. Vor allem der zweite Fragebogen in dem es unter anderem um die aktuelle Wohnsituation ging, wurde in einigen Fällen nur von einer Person des Haushaltes ausgefüllt. Eine Nachfassung war bei einem fehlenden zweiten Fragebogen nicht mehr möglich, da dieser bei Ankunft zur Probewohnwoche abgegeben werden sollte. In ihm wurden auch Vorstellungen und Erwartungen an die Stadt Görlitz erfasst, welche vor dem Aufenthalt bestanden, somit ist die Beantwortung im Nachhinein nicht zielführend. Bei der Auswertung entfällt für die betroffenen Personen der Vergleich zwischen Vorstellungen und Erwartungen und der Bewertung der Stadt Görlitz.

Vor allem beim Ausfüllen des Fragebogens 3, was während des Aufenthaltes in Görlitz geschehen sollte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Personen eines Haushaltes den Fragebogen zusammen ausgefüllt haben und sich somit gegenseitig beeinflussten.

Abschließend ist zu sagen, dass die Studie aufgrund der Fallzahl zwar keine repräsentativen Ergebnisse für die gesamtdeutsche Bevölkerung liefert, allerdings können die Bewertungen als bedeutend für die Stadt angesehen werden. Die proaktive Bewerbung und Beschreibung der Motivation zur Teilnahme setzte eine Auseinandersetzung mit der Stadt und den Umzugswunsch nach Görlitz voraus. Somit basieren die entstandenen

Erkenntnisse auf Aussagen von Personen, die sich intensiv mit der Stadt und deren Lebensqualität beschäftigten.

2.5 Projektevaluation

Für die Einschätzung der Rahmenbedingungen des Projektes wurden die Teilnehmenden zu Aufmerksamkeit, Motivation und zur Handhabung der Fragebögen befragt. Die Einschätzungen werden im Folgenden analysiert.

Die Teilnehmenden konnten mehrere Möglichkeiten angeben, durch die sie auf das Projekt aufmerksam geworden sind. Am Häufigsten wurden die Probewohner/-innen durch das Internet auf das Projekt aufmerksam (31,8 %, 62 Personen) ebenso wurden Zeitung (29,2 %, 57 Personen) und Fernsehen (28,2 %, 55 Personen) häufig genannt (vgl. Abb. 13). Die Bewerbungsunterlagen waren auf der Homepage der KommWohnen Görlitz GmbH herunterzuladen, somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teilnehmenden mit der Angabe „Aufmerksamkeit durch Internet“ den Bewerbungsvorgang meinten.

Die Teilnehmenden gaben nach der Zusage zum Projekt noch einmal an, warum sie sich für das Probewohnen in der Görlitzer Altstadt interessieren. Auch bei dieser Frage waren mehrere Antwortmöglichkeiten zugelassen. 75,6 % (133 Personen) bekundeten ein Interesse an der Stadt Görlitz, nahezu ebenso häufig gaben die Teilnehmer an neugierig auf das Wohnen in der Stadt Görlitz (64,2 %, 113 Personen) und auf das Wohnen in der Altstadt/Innenstadt (63,6 %, 112 Personen) zu sein (vgl. Abb. 14).

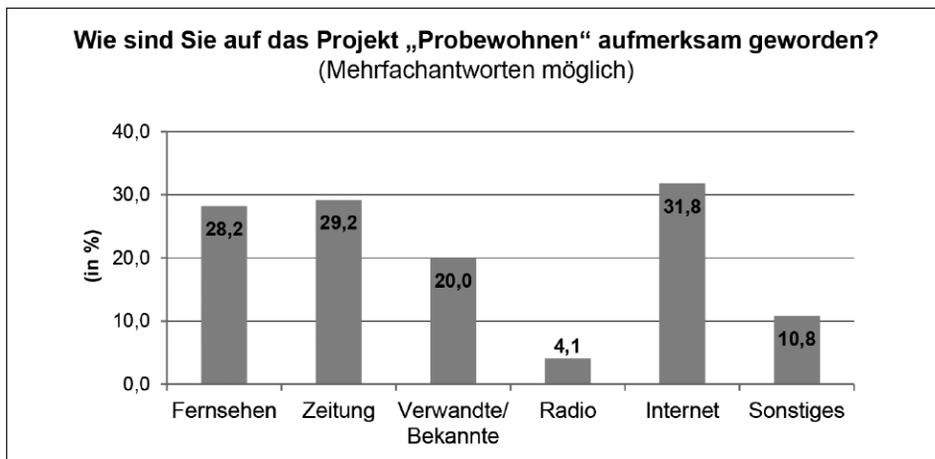


Abb. 13: Aufmerksamkeit auf das Projekt Probewohnen (Quelle: eigene Darstellung)

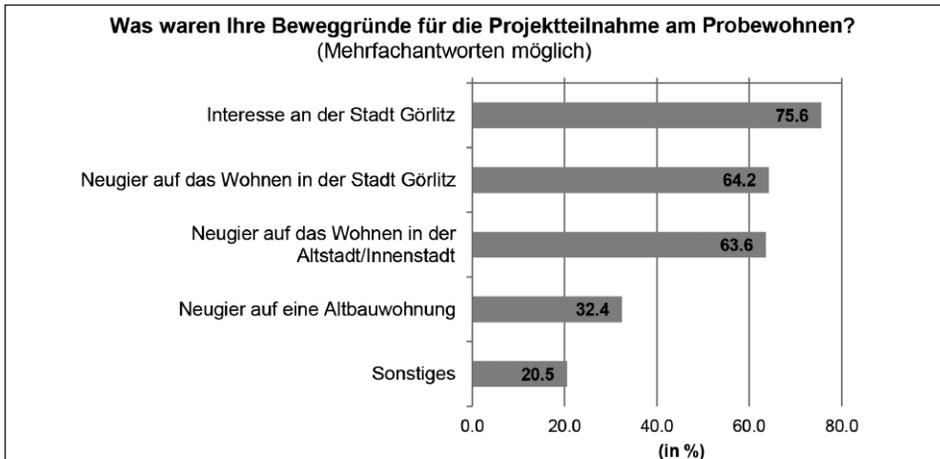


Abb. 14: Beweggründe für die Projektteilnahme (Quelle: eigene Darstellung)

36 Personen (20,5 %) gaben sonstige Gründe für die Projektteilnahme an und konnten diese nachfolgend erläutern. Dabei wurde die Nähe zu Polen (6 Personen) und der Wunsch nach dem Wohnen in „einer Kleinstadt“ (4 Personen) häufiger genannt.

Jeweils am Ende des zweiten und am Ende des dritten Fragebogens gaben die Teilnehmenden an, ob sie Probleme beim Ausfüllen der Bögen hatten (vgl. Abb. 15 und Abb. 16).

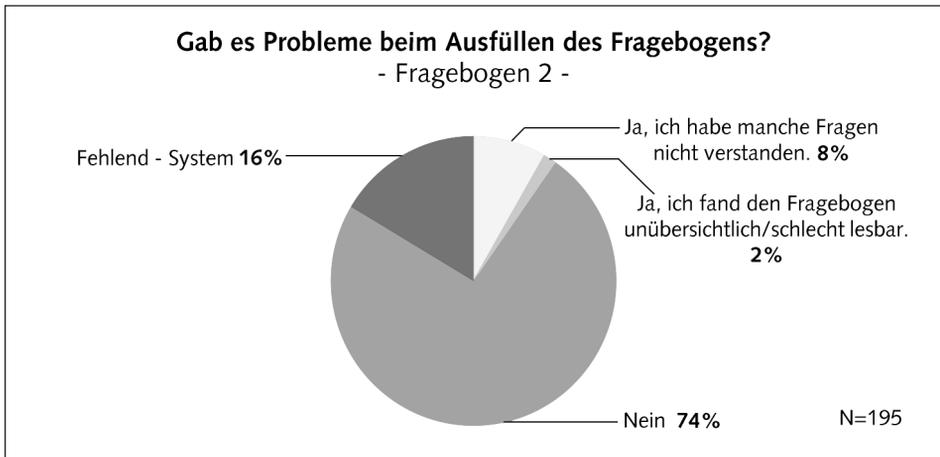


Abb. 15: Angabe zu Problemen beim Ausfüllen des Fragebogens 2 (Quelle: eigene Darstellung)

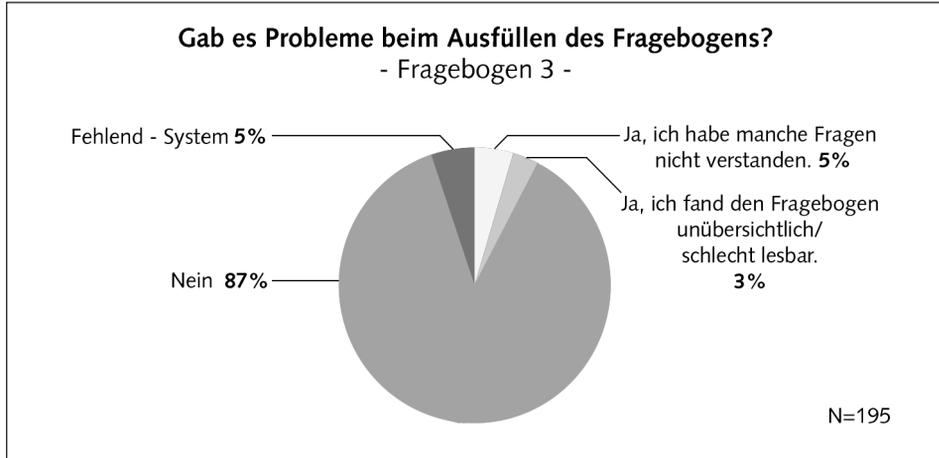


Abb. 16: Angabe zu Problemen beim Ausfüllen des Fragebogens 3 (Quelle: eigene Darstellung)

Der überwiegende Anteil der Bewohner/-innen hatte keine Probleme beim Ausfüllen. 8,2 % der Teilnehmenden (16 Personen) gaben beim Fragebogen 2 an, dass sie manche Fragen nicht verstanden haben. Dies waren in allen Fällen die Fragen zu den Vorstellungen der Stadt Görlitz, der Altstadt und zum Wohnen im Altbau. Die Teilnehmenden missverstanden die Intension der Projektarbeitenden eine Vorstellung vorab zu erfassen und diese dann mit den Erfahrungen und Urteilen nach dem Aufenthalt zu vergleichen. Die Fragen wurden als nicht zu beantworten eingestuft, da man bisher noch nicht in Görlitz war.

Für die nicht verstandenen Fragen in Fragebogen 3 gab es unterschiedliche Ursachen. Teilweise meinten Bewohner/-innen nicht das entsprechende Fachwissen zu besitzen, um bspw. Bau- und Sanierungszustand der Gebäude zu beurteilen oder sie konnten kein eindeutiges Urteil über ihren zukünftigen Wohnstandort fällen.

3 Statistische Übersicht der Bewerberhaushalte

Insgesamt gingen Bewerbungen von **305 Haushalten** aus Deutschland und dem Ausland ein. Unter den ausländischen Bewerbungen waren Personen aus den Niederlanden, der USA (Alaska, Phoenix), Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Polen und Tunesien.

Circa 588 Personen hatten Interesse an einer Projektteilnahme (eine genaue Angabe ist nicht möglich, da teilweise Begleitpersonen als „eventuell“ angemeldet wurden, meist in Abhängigkeit vom Zeitraum des Probewohnens. Es bewarben sich überwiegend (Ehe-)Paare zum Probewohnen, sowie 71 allein reisende Personen. Außerdem hatten 29 Familien mit Kindern ein Interesse an dem Projekt.

Die folgenden Angaben in diesem Kapitel beziehen sich auf die **Haushalte**, da jeweils nur eine Person pro Haushalt den Bewerbungsbogen ausfüllen musste.

Altersstruktur

In knapp der Hälfte der Bewerberhaushalte (42 %, 129 Haushalte) war die sich bewerbende Person der Altersgruppe der 60-69-jährigen zuzuordnen. Einen weiterhin großen Anteil hatten Personen, die 70 Jahre und älter waren (24 %, 73 Haushalte) (vgl. Abb. 17). Damit wiederholte sich die Erfahrung aus den vorangegangenen Projekten. Auch das Projekt Probewohnen Görlitz-Altstadt war vor allem für ältere Personengruppen interessant. Gründe hierfür können in der freien Entscheidung der Wohnstandortwahl im Rentenalter liegen und die zeitliche Flexibilität, um an einem solchen Projekt teilzunehmen.

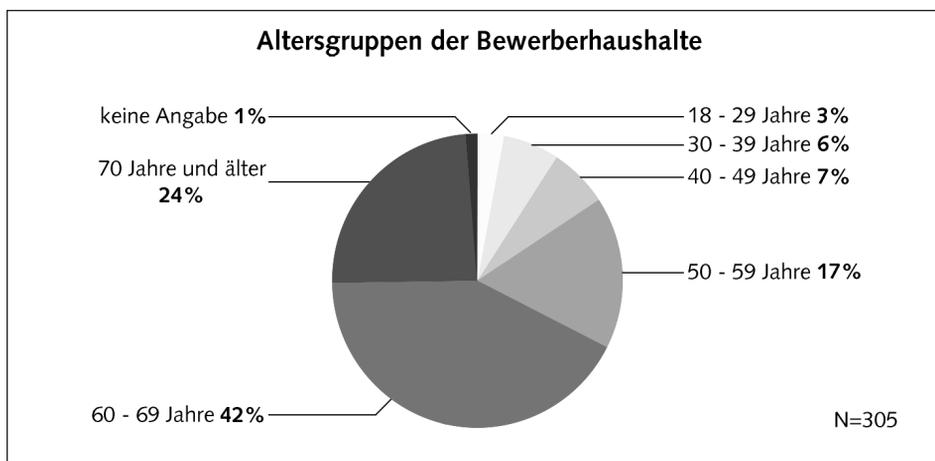


Abb. 17: Altersgruppen der Bewerberhaushalte (Quelle: eigene Darstellung)

Herkunft

Am meisten Bewerbungen sind aus den Bundesländern Nordrhein-Westfalen (17,7 %, 54 Haushalte) und Berlin (17,4 %, 53 Haushalte) eingegangen. Weiterhin waren Bewerbungen aus Sachsen (11,1 %, 34 Haushalte) und Baden-Württemberg (10,5 %, 32 Haushalte) stark vertreten (vgl. Abb. 18). Von Anfang an waren diese vier Bundesländer, die am stärksten vertretenen unter den eingehenden Bewerbungen.

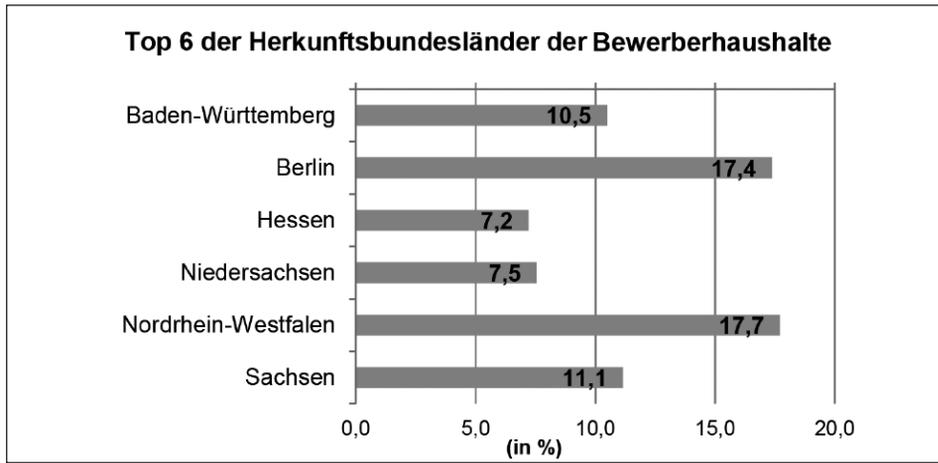


Abb. 18: Top 6 der Herkunftsbundesländer der Bewerberhaushalte (Quelle: eigene Darstellung)

Die Gründe für die Dominanz dieser Bundesländer sind vielfältig. Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg zählen zu den bevölkerungsreichen deutschen Bundesländern, dadurch ist auch eine höhere Anzahl an Bewerbungen zu erklären (vgl. Tab. 2). In Sachsen kann die geographische Nähe als ein Auslöser für höhere Bewerbungszahlen gesehen werden. Vor allem der große Anteil an Bewerbungen aus Berlin ist interessant. Viele Bewerber/-innen gaben an, zukünftig wieder in einer kleineren Stadt leben zu wollen. „Berlin-Überdruß“, da die Stadt zu groß und zu turbulent ist, oder auch der angespannte Wohnungsmarkt wurden als Gründe genannt.

Motivation

In den Bewerbungsunterlagen hatten die Interessenten die Möglichkeit, ihre Motivation zur Projektteilnahme näher zu erläutern. Neben dem Umzugswunsch in eine kleinere Stadt wurde dabei auch häufig die Rückkehr in die Heimatregion oder -stadt genannt, dies oft in Verbindung mit einer polnischen oder schlesischen Abstammung. Es gab auch Bewerbungen von Personen, die derzeit im ländlichen Raum wohnen und sich mit dem Gedanken tragen, zukünftig in eine Stadt mit einer besseren Versorgungsstruktur zu ziehen. Beide Begründungen wurden häufig von Personen genannt, die seit kurzem das

Tab. 2: Herkunftsbundesländer der Bewerberhaushalte (Quelle: eigene Darstellung, *Statistisches Bundesamt 2016)

Bundesland	Häufigkeit Bewerbungen	Prozente	Bevölkerung nach Ländern 2015*
Baden-Württemberg	32	10,5	13,2 %
Bayern	18	5,9	15,6 %
Berlin	53	17,4	4,3 %
Brandenburg	12	3,9	3,0 %
Bremen	4	1,3	0,8 %
Hamburg	11	3,6	2,2 %
Hessen	22	7,2	7,5 %
Mecklenburg-Vorpommern	4	1,3	2,0 %
Niedersachsen	23	7,5	9,6 %
Nordrhein-Westfalen	54	17,7	21,7 %
Rheinland-Pfalz	15	4,9	4,9 %
Saarland	1	0,3	1,2 %
Sachsen	34	11,1	5,0 %
Sachsen-Anhalt	2	0,7	2,7 %
Schleswig-Holstein	5	1,6	3,5 %
Thüringen	6	2,0	2,6 %
Ausland	9	3,0	-
Gesamt	305	100,0	99,8 %

Rentalter erreicht hatten oder kurz davor standen. Zusätzlich gab es Bewerber/-innen, die in Görlitz arbeiteten, aber außerhalb wohnen und nun das Wohnen in der Stadt testen wollten. Nicht zuletzt die vielen Medienberichte über das angenehme Wohnen in Görlitz, vor allem im Rentenalter, motivierten viele Personen zu einer Bewerbung.

Auf eine vorgegebene Auswahl an Antwortmöglichkeiten zur Motivation an der Projektteilnahme bekundeten 90,5 % der Haushalte (276 Haushalte) ein Interesse an der Stadt Görlitz. Ca. drei Viertel (72,5 %, 221 Haushalte) der Interessenten gaben an, neugierig auf das Wohnen in der Altstadt/Innenstadt zu sein, und 65,9 % (201 Haushalte) waren auf der Suche nach einem neuen Wohnort (vgl. Abb. 19).

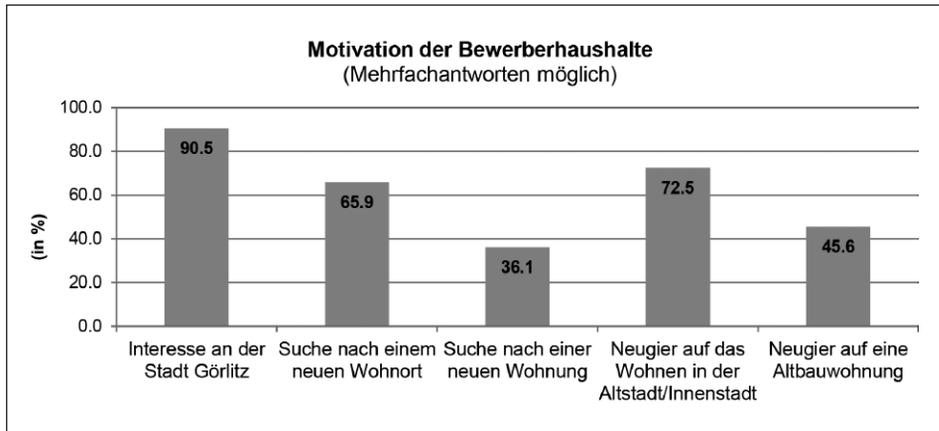


Abb. 19: Motivation der Bewerberhaushalte (Quelle: eigene Darstellung)

Bezug zur Stadt Görlitz

Mehr als die Hälfte der Bewerberhaushalte (51,1 %, 156 Haushalte) kannte die Stadt Görlitz aus früheren Besuchen. Ein weiteres Drittel (31,1 %, 95 Haushalte) hatte bislang jedoch noch gar keine Beziehung zu Görlitz. Somit zeigt sich, dass das Projekt sowohl Personen ansprach, die schon einmal in Görlitz gewesen sind als auch Personen, die die Stadt noch gar nicht kannten, sich aber trotzdem mit einem Wohnstandortswechsel dorthin beschäftigten. Verwandte oder Bekannte und Freunde, die in Görlitz wohnen, hatten 19,3 % der Bewerberhaushalte (59 Haushalte) (vgl. Abb. 20).

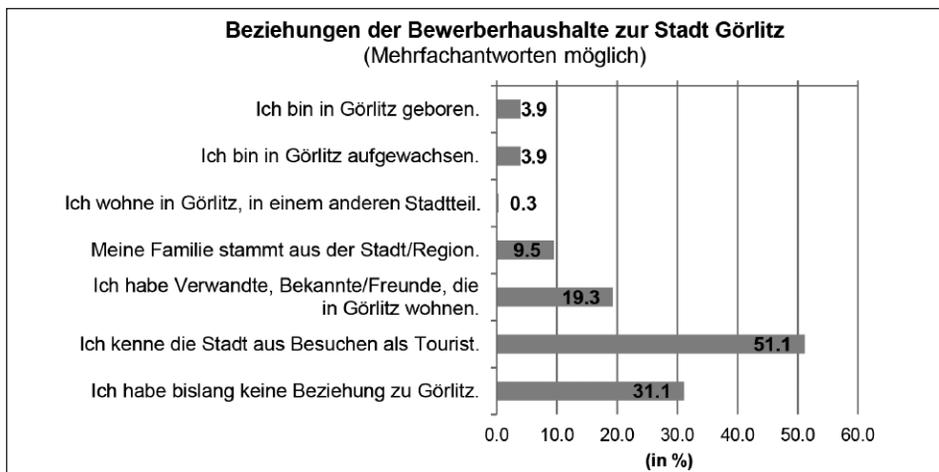


Abb. 20: Beziehungen der Bewerberhaushalte zur Stadt Görlitz (Quelle: eigene Darstellung)

4 Auswertung der Fragebögen

Entsprechend der Zielstellungen des Projektes (vgl. Kapitel 1.3) werden im Folgenden die Daten der Teilnehmenden themenspezifisch analysiert. Zunächst wird auf einige Merkmale der Probewohner/-innen eingegangen, die an dem Projekt teilnahmen (vgl. Kapitel 4.1). Es folgt die Einschätzung über die Stadt Görlitz und ihre Eignung als Wohnstandort in Kapitel 4.2. Grundlage für die Analyse waren die ggf. veränderte Sichtweise auf die Stadt nach der Wohnerschaft sowie die Herausstellung der Besonderheit der Stadt Görlitz als potenzieller Wohnstandort. Hier wird insbesondere auf zielgruppenspezifische Aspekte bei der Beurteilung über die Stadt eingegangen. Im Kapitel 4.3 werden zuvor genannte Aspekte auf die Görlitzer Altstadt projiziert und um die Beurteilung der Erreichbarkeit von zentralen Versorgungseinrichtungen erweitert. Im Anschluss wird die Einschätzung der Görlitzer Altstadt aus dem Blickwinkel einer alterssensiblen Stadtentwicklung analysiert (vgl. Kapitel 4.4) sowie darauf folgend aus dem Blickwinkel der ökologischen Stadtentwicklung (vgl. Kapitel 4.5).

Die drei Probewohnungen standen exemplarisch für vorhandene Angebote an Wohnraum im historischen Altbau in der Görlitzer Altstadt. Aus der Beurteilung dieser Wohnungen konnten vorhandene Anforderungen an den Wohnraum von potenziellen Zuzüglern abgeleitet werden (vgl. Kapitel 4.6).

Den Abschluss des Kapitels bildet ein Überblick über die geäußerten Anmerkungen zu dem Projekt Probewohnen Görlitz-Altstadt (vgl. Kapitel 4.7) sowie der Analyse der Wohnanforderungen und derzeitigen Wohnsituation umzugswilliger Personen (vgl. Kapitel 4.8).

4.1 Allgemeine Angaben zu den Bewohner/-innen

Um herauszustellen, welche Personen ein generelles Interesse an der Stadt Görlitz und einen eventuellen Umzug dahin haben, werden in diesem Abschnitt die soziodemographischen Merkmale (vgl. Kapitel 4.1.1) sowie die Herkunft der Bewohner/-innen (vgl. Kapitel 4.1.2) kurz erläutert. Ebenso werden die Angaben der Teilnehmenden zur Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation und zu den Umzugsgedanken analysiert (vgl. Kapitel 4.1.3).

Fragen zu den Umzugsgedanken und dem zukünftigen Wohnwunsch wurden sowohl im ersten Fragebogen als auch im dritten Fragebogen gestellt. Die wiederholte Abfrage diente der Kontrolle, um Veränderungen während des Probewohnaufenthaltes festzustellen. Außerdem kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass einige Teilnehmende im ersten Fragebogen Angaben machten, mit denen sie sich eine größere Chance erhofften, für das Projekt ausgewählt zu werden.

4.1.1 Alter und Familienstand der Bewohner/-innen

Im Zeitraum vom 21.09.2015 bis zum 23.10.2016 haben 115 Haushalte mit insgesamt 227 Personen in Görlitz zur Probe gewohnt. Unter den Personen waren 28 Kinder unter 18 Jahren (vgl. Tab. 3), sie haben nicht an der Befragung teilgenommen.

Tab. 3: Altersgruppen der Kinder der Bewohnerhaushalte (Quelle: eigene Darstellung)

Altersgruppe	Anzahl
0 - 2 Jahre	7
3 - 5 Jahre	14
6 - 10 Jahre	2
11 - 15 Jahre	3
16 - 17 Jahre	2

Der Anteil der Teilnehmerinnen lag mit 55,9 % (109 Personen) höher als der Anteil der Männer (44,1 %, 86 Personen).

Innerhalb der Altersgruppen machten die 60-69-jährigen den größten Anteil aus (34 %, 77 Personen). Häufig waren dies Personen die kurz vor dem Renteneintritt standen oder bei denen dieser Lebensabschnitt kürzlich begonnen hatte. Dies lässt sich aus den selbst formulierten Aussagen zur Motivation zur Teilnahme bei der Bewerbung feststellen. Der neue Lebensabschnitt gibt oftmals die Möglichkeit, den eigenen Wohnort nochmals zu überdenken (vgl. auch Kapitel 3).

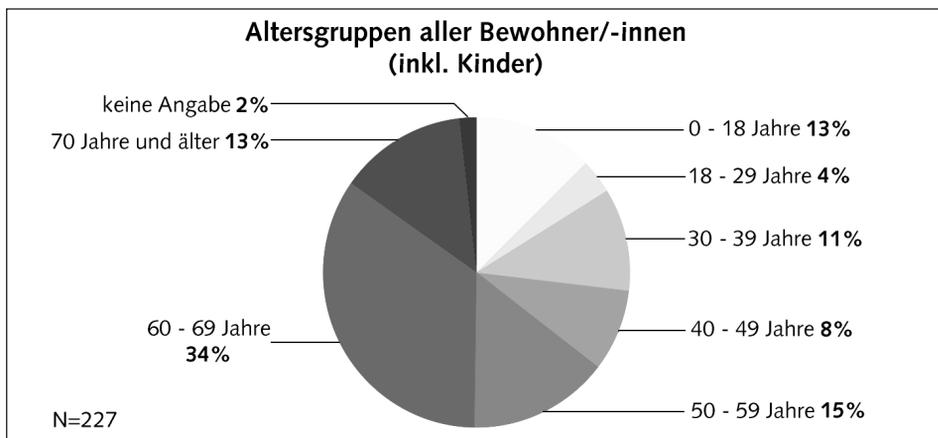


Abb. 21: Altersgruppen der Bewohner/-innen (Quelle: eigene Darstellung)

Mithilfe des Rankingsystems zur Auswahl der Bewohner/-innen sollten auch möglichst viele jüngere Menschen für das Projekt gewonnen werden. Unter den Bewohnerhaus-

halten waren 20 Familien, die mit ihren Kindern angereist sind, entsprechend häufig waren die jüngeren Altersgruppen der 30-39-jährigen (11 %, 24 Personen) und 40-49-jährigen (8 %, 19 Personen) vertreten (vgl. Abb. 21).

70,3 % der Teilnehmenden (137 Personen) leben derzeit in einer Partnerschaft oder sind verheiratet, die anderen knapp 30 % (57 Personen; eine Person machte keine Angabe) sind alleinstehend (vgl. Anhang A 5-Tab. A 1). Am häufigsten haben Menschen, die in einem 2-Personen-Haushalt leben, an dem Projekt teilgenommen (52,8 %, 103 Personen). Ein Viertel der Teilnehmenden lebt allein (25,6 %, 50 Personen) (vgl. Abb. 22).

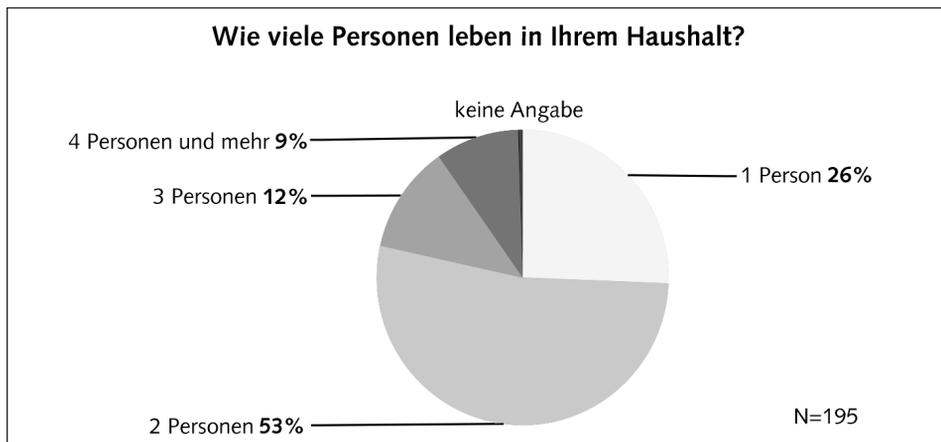


Abb. 22: Personenanzahl im Haushalt der Bewohner/-innen (Quelle: eigene Darstellung)

137 Projektteilnehmende (70,2 %) haben Kinder, jedoch leben diese bei lediglich 42 Personen (21,6 %) noch mit im Haushalt. 33 Teilnehmende (16,9 %) haben Kinder unter 18 Jahren in ihrem Haushalt (vgl. Anhang A 5-Tab. A 2-A 4).

Mit 47,7 % (93 Personen) ist knapp die Hälfte der Teilnehmenden erwerbstätig oder in Ausbildung (vgl. Anhang A 5-Tab. A 5).

4.1.2 Herkunft der Bewohner/-innen

Bundesländer

Bewohner/-innen aus Berlin, Nordrhein-Westfalen und Sachsen waren am häufigsten vertreten (vgl. Abb. 23). Dafür lassen sich unterschiedliche Gründe herausstellen. Bewerberhaushalte aus Sachsen haben im Ranking eine höhere Punktzahl erhalten und hatten somit eine größere Chance für das Projekt ausgewählt zu werden (vgl. Kapitel 2.2). Nordrhein-Westfalen ist das bevölkerungsreichste Bundesland Deutschlands, was eine entsprechende Häufigkeit bei der Anzahl eingegangener Bewerbungen begründen könnte.

Die große Anzahl an Bewohner/-innen aus Berlin könnte mit dem häufig geäußerten Aspekt begründet werden, dass die Großstadt zunehmend als zu turbulent und laut wahrgenommen wird und man auf der Suche nach einer kleineren Stadt und auch bezahlbarem Wohnraum ist.

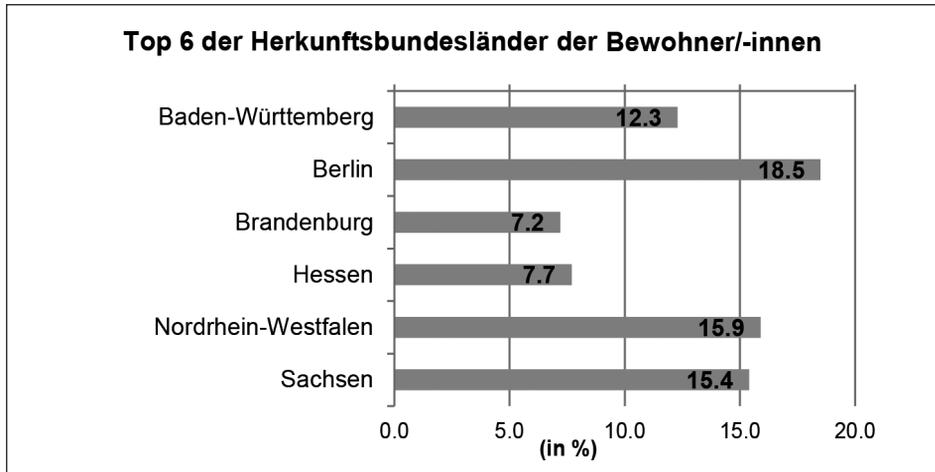


Abb. 23: Top 6 der Herkunftsbundesländer der Probebewohner/-innen (Quelle: eigene Darstellung)

Tab. 4: Herkunft der Probebewohner/-innen nach Bundesländern (Quelle: eigene Darstellung, *Statistisches Bundesamt 2016)

	Häufigkeit	Prozent	Bevölkerung nach Ländern 2015*
Baden-Württemberg	24	12,3	13,2 %
Bayern	11	5,6	15,6 %
Berlin	36	18,5	4,3 %
Brandenburg	14	7,2	3,0 %
Hamburg	10	5,1	2,2 %
Hessen	15	7,7	7,5 %
Mecklenburg-Vorpommern	1	0,5	2,0 %
Niedersachsen	4	2,1	9,6 %
Nordrhein-Westfalen	31	15,9	21,7 %
Rheinland-Pfalz	7	3,6	4,9 %
Sachsen	30	15,4	5,0 %
Sachsen-Anhalt	1	0,5	2,7 %
Thüringen	3	1,5	2,6 %
Ausland	8	4,1	-
Gesamt	195	100,0	94,3 %

Ziel bei der Auswahl der Teilnehmenden war es unter anderem einen guten Querschnitt der Bevölkerung in Bezug auf die Herkunftsbundesländer zu erreichen. Entsprechend konnten, verglichen mit der Verteilung der Gesamtbevölkerung auf die Bundesländer, vor allem aus den Bundesländern Baden-Württemberg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz und Thüringen ähnlich hohe prozentuale Anteile an Bewohner/-innen für das Projekt gewonnen werden (vgl. Tab. 4).

Wohnort

Die Hälfte der Teilnehmenden (50 %, 98 Personen) lebt derzeit in einer Großstadt. 29 % der Probewohner/-innen (56 Personen) leben aktuell im ländlichen Raum oder in Kleinstädten und lediglich ein Fünftel (21 %, 41 Personen) wohnt auch derzeit schon in einer Mittelstadt (vgl. Abb. 24).

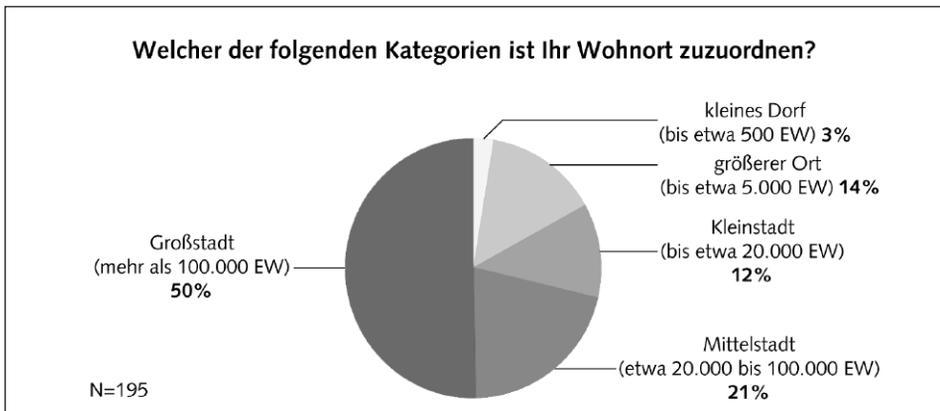


Abb. 24: Wohnortkategorie der Probewohner/-innen (Quelle: eigene Darstellung)

Fast die Hälfte der Teilnehmenden (49,2 %, 96 Personen) lebt schon länger als 20 Jahre in dem derzeitigen Wohnort. Weitere 20,5 % (40 Personen) leben bereits mehr als 10 Jahre in ihrem aktuellen Wohnort (vgl. Abb. 25).

34,9 % der Teilnehmenden (68 Personen) charakterisieren ihren derzeitigen Wohnstandort als eine Lage zwischen der Altstadt und dem Stadtrand. Bereits in der Altstadt oder dem Stadtzentrum wohnen aktuell 14,9 % der Probewohner/-innen (29 Personen) (vgl. Abb. 26).

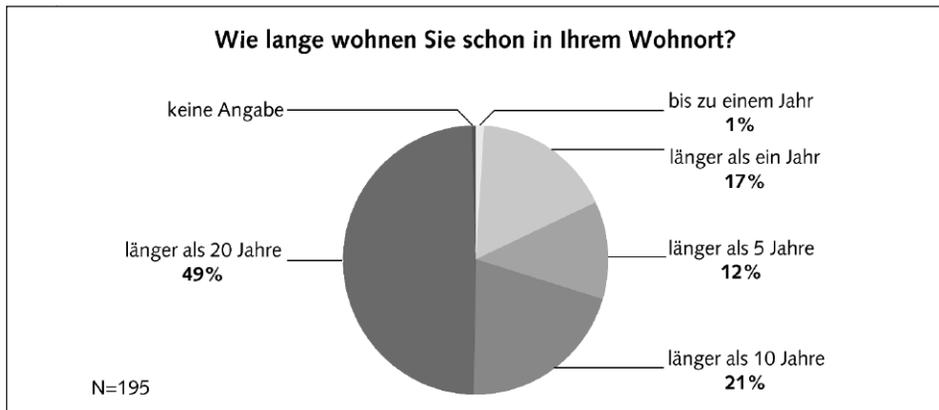


Abb. 25: Wohndauer in aktuellem Wohnort der Probebewohner/-innen (Quelle: eigene Darstellung)

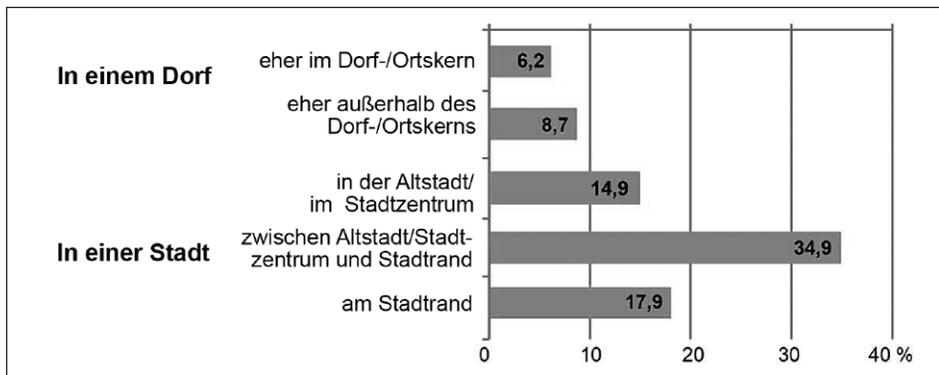


Abb. 26: Lage des derzeitigen Wohnhauses der Probebewohner/-innen (Quelle: eigene Darstellung)

Bezug zur Stadt Görlitz

Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden (54,4 %, 106 Personen) kannte die Stadt Görlitz bereits aus vorherigen Besuchen als Tourist. 29,2 % der Probebewohner/-innen (57 Personen) hatten vor dem Aufenthalt noch gar keine Beziehung zur Stadt. 22,1 % der Teilnehmenden (43 Personen) haben Verwandte, Bekannte oder Freunde in der Stadt (vgl. Abb. 27).

Häufig genannte sonstige Beziehungen zur Stadt Görlitz können größtenteils auch den oben genannten Aspekten zugeordnet werden. Beispielsweise wird die Berichterstattung in den Medien als Grund genannt, die Stadt nun einmal kennenlernen zu wollen oder man hat früher schon einmal eine Zeit in Görlitz verbracht, aber auch diverse Verwandtschaftsverhältnisse in die Region.

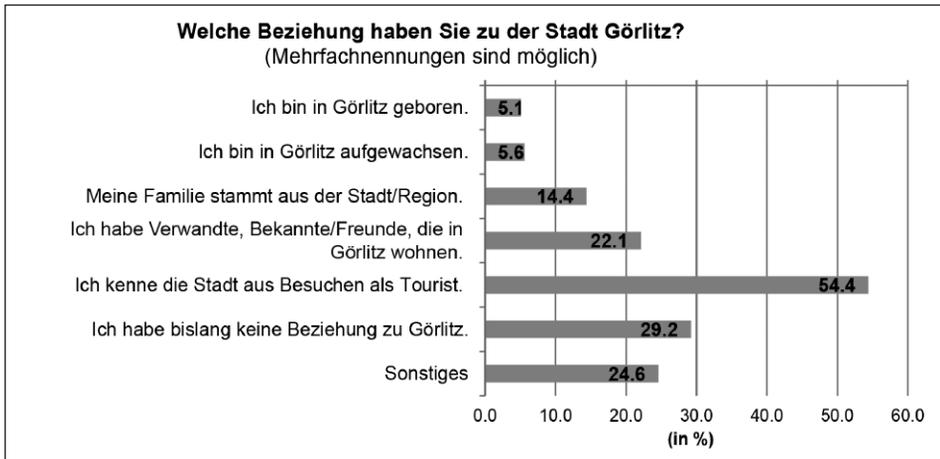


Abb. 27: Beziehung zur Stadt Görlitz (Quelle: eigene Darstellung)

4.1.3 Zufriedenheit mit Wohnsituation und Umzugsgedanken

Mit ihrer derzeitigen Wohnsituation sind 13,8 % der Probewohner/-innen (27 Personen) sehr zufrieden, weitere 52,8 % (103 Personen) sind zufrieden (vgl. Tab. 5). Als Begründung wurden häufig genannt: günstige zentrale Lage, ruhige Wohngegend, vorhandener Garten/Lage im Grünen sowie eine gute Versorgungsinfrastruktur und gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr.

50 Teilnehmende (25,6 %) geben an, dass sie mit ihrer derzeitigen Wohnsituation unzufrieden sind. Häufig genannte Begründungen sind hier: zu kleine Wohnung, (Straßen-, Flug-)Lärm, sanierungsbedürftige Bausubstanz und schlechte Wärmedämmung.

Die abweichende Gesamtzahl resultiert aus den Angaben zweier Teilnehmenden, die sich sowohl zu Aspekten zur Zufriedenheit als auch zur Unzufriedenheit mit ihrer Wohnsituation äußerten.

Tab. 5: Zufriedenheit mit aktueller Wohnsituation (Quelle: eigene Darstellung)

Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnsituation?		
	Häufigkeit	Prozent
Sehr zufrieden	27	13,8
Zufrieden	103	52,8
Unzufrieden	50	25,6
Fehlend - System	17	8,7
Gesamt	197	101,0

In einer offenen Fragestellung wurden die Probebewohner/-innen gefragt, welche Aspekte die derzeitige Wohnsituation verbessern würden. Die Teilnehmenden machten vielfältige Angaben, welche themenspezifisch geclustert werden konnten. Häufig genannt wurden eine ruhigere Wohnlage bzw. ein besserer Lärmschutz v. a. vor Straßenlärm. Auch gaben einige Probebewohner/-innen an, sich eine größere Wohnung zu wünschen ebenso wie einen Fahrstuhl im Wohngebäude (vgl. Tab. 6).

Tab. 6: Aspekte, die Wohnsituation verbessern würden (Quelle: eigene Darstellung)

Offene Frage: Welche Aspekte würden Ihrer Meinung nach Ihre derzeitige Wohnsituation verbessern?			
	Häufigkeit	Prozent aller Teilnehmenden	Prozent der Antworten
ruhigere Lage, besserer Lärmschutz	20	10,3	11,3
1 Zimmer mehr/größere Wohnung	15	7,7	8,5
Fahrstuhl/Barrierefreiheit im Wohngebäude	14	7,2	7,9
Lage im Grünen	10	5,1	5,6
Sanierung/Modernisierung des Wohngebäudes	10	5,1	5,6
besserer Mietpreis	9	4,6	5,1
Zentrumsnähe/zentrale Lage	9	4,6	5,1
Balkon, Terrasse	8	4,1	4,5
Ambiente, angenehmeres Umfeld	8	4,1	4,5
kleinere, ruhigere Stadt	8	4,1	4,5
Garten	5	2,6	2,8
ebenerdige Dusche	5	2,6	2,8
bessere Einkaufsmöglichkeiten	5	2,6	2,8
kleinere Wohnung	5	2,6	2,8
Umzug	5	2,6	2,8
bessere Wärmedämmung	4	2,1	2,3
Nähe zu Polen und Tschechien	4	2,1	2,3
Sonstiges	33	16,9	18,6

42,6 % der Teilnehmenden (83 Personen) gaben bei der Bewerbung an, innerhalb der nächsten 1 bis 2 Jahre umziehen zu wollen. Weitere 27,7 % (54 Personen) hatten mittel- bis langfristige Umzugsabsichten (vgl. Abb. 28). Somit trugen sich insgesamt mehr als zwei Drittel der am Projekt teilnehmenden Personen mit generellen Umzugsgedanken.

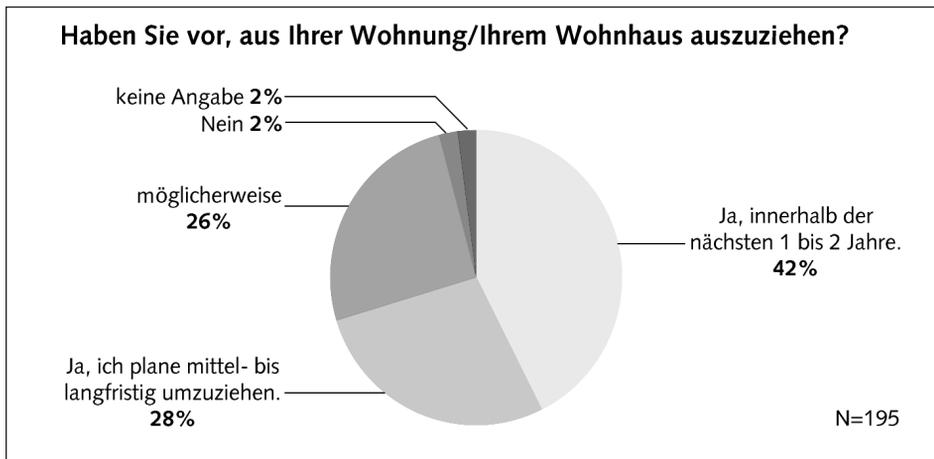


Abb. 28: Umzugsabsichten der Probewohner/-innen (Fragebogen 1) (Quelle: eigene Darstellung)

Von den 96 Teilnehmenden, die schon länger als 20 Jahre in ihrem aktuellen Wohnort leben, gaben 38 Personen (39,6 %) an, dass sie innerhalb der nächsten 1 bis 2 Jahre umziehen wollen. Weitere 32 Personen (33,3 %) gaben an, mittel- bis langfristig umziehen zu wollen (vgl. Anhang A 5-Tab. A 6).

Betrachtet man nur die Altersklasse der 60-69-jährigen, gaben von den insgesamt 77 Teilnehmenden dieser Klasse 44 Personen (57,1 %) an, dass sie länger als 20 Jahre an ihrem aktuellen Wohnort leben. Von diesen 44 Teilnehmenden wollten 31 Personen (70,4 %) innerhalb der nächsten 1 bis 2 Jahre oder aber mittel- bis langfristig umziehen (vgl. Anhang A 5-Tab. A 7). Eine häufig genannte Begründung war die Möglichkeit eines Neuanfanges oder einer neuen Wohnstandortwahl mit dem Eintritt ins Rentenalter.

Im dritten Fragebogen, welcher während des Probewohnaufenthaltes ausgefüllt wurde, sollten die Teilnehmenden noch einmal auf ihre Umzugsabsicht eingehen. Die generelle Umzugsabsicht blieb in etwa gleich. Nahezu alle Personen, die vor ihrer Ankunft in Görlitz eine Umzugsabsicht angaben, gaben diese auch während des Aufenthaltes an (66,7 %, 130 Personen). Lediglich die Aussagen zum Zeitraum verschoben sich etwas zugunsten der mittel- bis langfristigen Umzugsplanung (vgl. Abb. 28 und Abb. 29).

Als Umzugsgründe gaben 65,1 % der Teilnehmenden (127 Personen) private Gründe an, für weitere 30,3 % der Bewohner/-innen (59 Personen) entsprach die Wohngegend nicht (mehr) den eigenen Vorstellungen. 26,7 % der Teilnehmenden (52 Personen) gaben an, dass die Mietpreise auf dem heimischen Wohnungsmarkt generell zu hoch sind (vgl. Tab. 7).

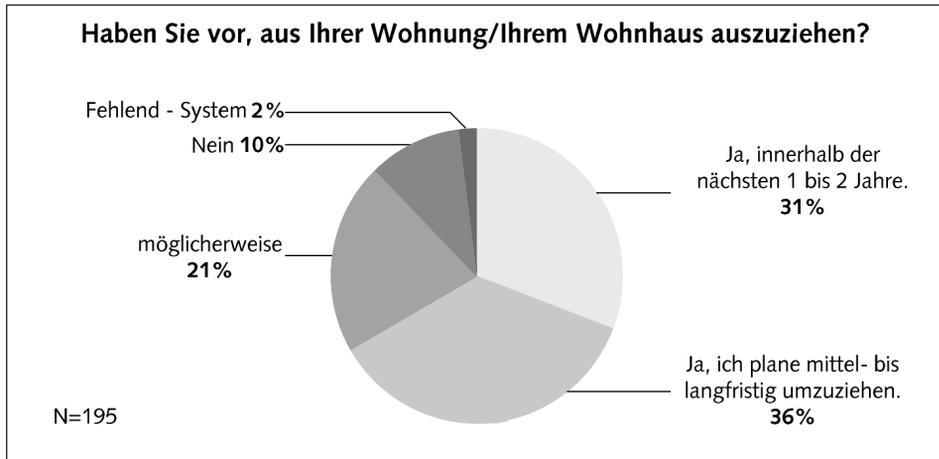


Abb. 29: Umzugsabsichten der Probewohner/-innen (Fragebogen 3) (Quelle: eigene Darstellung)

Tab. 7: Gründe für Umzugsabsicht der Bewohner/-innen (Quelle: eigene Darstellung)

Weshalb denken Sie daran wegzuziehen? Was sind die Gründe? (Mehrfachantworten möglich)		
	Anzahl	Prozent
private Gründe (z. B. allgemeine Lebensplanung, Haushaltsgründung, Haushaltsauflösung, etc.)	127	65,1
Die Wohngegend entspricht nicht (mehr) meinen Vorstellungen.	59	30,3
Die Mietpreise auf dem heimischen Wohnungsmarkt sind generell zu hoch.	52	26,7
Sonstiges	49	25,1
Der Mietpreis/die Kosten meiner Wohnung ist/ sind zu hoch.	42	21,5
Die Wohnung entspricht nicht (mehr) meinen Vorstellungen.	40	20,5
Die Lage meiner Wohnung entspricht nicht (mehr) meinen Vorstellungen.	35	17,9
Verkauf von Hauseigentum/Eigentumswohnung	30	15,4
Erwerb von Hauseigentum/Eigentumswohnung	27	13,8
berufliche Gründe (Wechsel der Arbeitsstätte, Ausbildung, etc.)	21	10,8

Die 49 Personen, die sonstige Gründe für Ihre Umzugsabsicht angaben, begründeten dies häufig mit dem Eintritt ins Rentenalter und der damit verbundenen Möglichkeit eines Neuanfangs (7 Personen). Außerdem wurde der Umzug in eine Stadt mit einer besseren Versorgung mit Ärzten, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten begründet (5 Personen). Ebenso wurde auch das bewusste Wegziehen aus der Großstadt (Trubel, Verkehrslärm) angegeben (4 Personen). Oft wurde speziell Görlitz und die Region genannt,

da es die ursprüngliche Heimat war, man aufgrund familiärer Beziehungen die Grenzregion bevorzugt oder die Stadt attraktiv findet.

80,5 % der Teilnehmenden (157 Personen) gaben im ersten Fragebogen an, dass sie bei einem Umzug am liebsten ganz woanders hinziehen möchten. Lediglich 8,7 % der Bewohner/-innen (17 Personen) möchten im aktuellen Wohnort oder dem näheren Umfeld wohnen bleiben (vgl. Abb. 30).

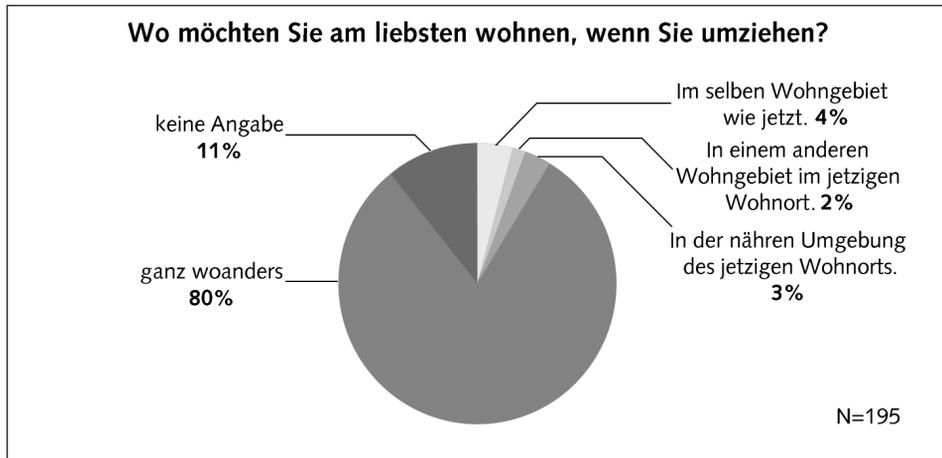


Abb. 30: Wohnwunsch bei Umzug (Fragebogen 1) (Quelle: eigene Darstellung)

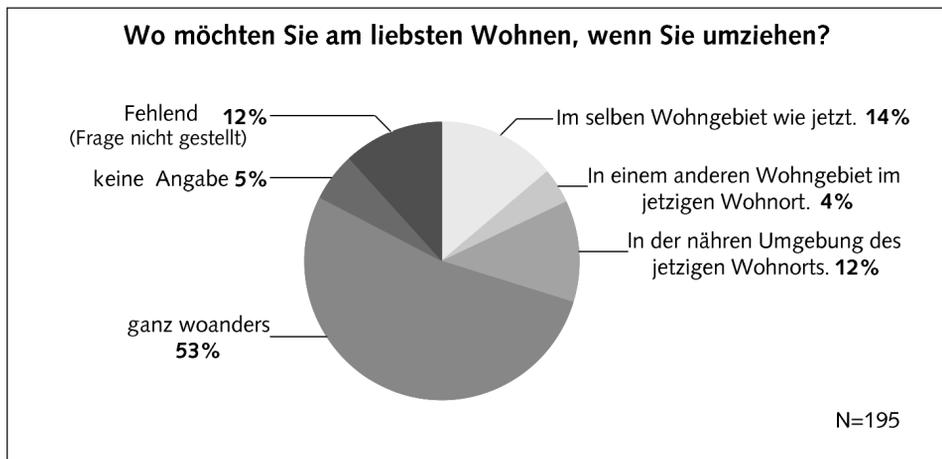


Abb. 31: Wohnwunsch bei Umzug (Fragebogen 3) (Quelle: eigene Darstellung)

Zur Überprüfung wurden die Bewohner/-innen im dritten Fragebogen ein weiteres Mal gefragt, wo sie bei einem Umzug am liebsten wohnen möchten. Auch hier gaben noch 52,8 % der Teilnehmenden (103 Personen) an, ganz woanders wohnen zu wollen. Darunter befinden sich 90 Personen, die dies bereits auch im ersten Fragebogen anga-

ben. Der größere Anteil von fehlenden Daten entsteht bei dieser Frage aufgrund einer vorangestellten Frage über die generelle Umzugsabsicht. Wurde keine Umzugsabsicht angegeben, wurde die Frage nach dem Standort des neuen Wohngebietes nicht gestellt (vgl. Abb. 31).

Am Ende der Befragung wurden die Teilnehmenden gefragt, ob sie sich einen Umzug nach Görlitz vorstellen könnten. 78 % der Probebewohner/-innen (152 Personen) beantworteten diese Frage positiv (vgl. Abb. 32). Davon bejahten 47 % (91 Personen) die Frage ohne Einschränkungen. Die restlichen 31 % (61 Personen) machen den Umzug von verschiedenen Faktoren abhängig. Häufig genannt wurde dabei die Arbeitsplatzsituation in Görlitz, die persönliche und/oder familiäre Situation sowie die Notwendigkeit eines vorhandenen Wohnungsangebotes zu akzeptablen Preisen.



Abb. 32: Umzugsabsicht nach Görlitz (Quelle: eigene Darstellung)

4.2 Einschätzung der Stadt Görlitz

Im Folgenden werden die Daten hinsichtlich der Lebensqualität in der Stadt Görlitz (und deren Eignung als Wohnstandort) analysiert. Es werden zunächst die Einschätzungen aller Teilnehmenden betrachtet und diese zusätzlich mit den Vorstellungen, welche vor dem Probewohnaufenthalt angegeben wurden, abgeglichen. Ein weiterer Vergleich kann zu den Einschätzungen der vorhergehenden Probewohnstaffel gezogen werden (vgl. Kapitel 4.2.1).

Im weiteren Verlauf wird auf die Einschätzung von Personen aus unterschiedlichen Wohnortkategorien (vgl. Kapitel 4.2.2) sowie von Personen, die schon einmal in Görlitz gelebt haben (vgl. Kapitel 4.2.3), eingegangen. Der abschließende Abschnitt widmet sich der Beurteilung der Grenzlage der Stadt Görlitz (vgl. Kapitel 4.2.4).

4.2.1 Allgemeine Einschätzung der Stadt Görlitz

Während ihres Aufenthaltes gaben die Teilnehmenden ein Urteil zu verschiedenen Aussagen über die Stadt Görlitz ab. Diese konnten sie auf einer Skala von 1 (trifft voll zu) bis 4 (trifft nicht zu) bewerten (vgl. Tab. 8).

Jeweils mehr als 90 % der Teilnehmenden beurteilten folgende Aspekte mit „trifft voll zu“ oder „trifft zu“:

- Görlitz ist eine gastfreundliche Stadt. (91,3 %, 178 Personen),
- Görlitz bietet eine angenehme Atmosphäre/ein angenehmes Ambiente. (91,7 %, 179 Personen),
- Görlitz ist eine sehenswerte historische Stadt. (96,4 %, 188 Personen),
- Görlitz verfügt über ein vielseitiges gastronomisches Angebot. (90,7 %, 177 Personen),
- Görlitz ist eine saubere Stadt. (90,7 %, 177 Personen).

Außerdem wurden folgende Aussagen überwiegend positiv mit „trifft voll zu“ oder „trifft zu“ beurteilt:

- Görlitz verfügt über ein vielseitiges kulturelles Angebot. (71,8 %, 140 Personen),
- Görlitz verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz. (70,7 %, 138 Personen),
- Görlitz ist eine Stadt, in der man preiswert leben kann. (71,3 %, 139 Personen),
- Görlitz liegt in einer reizvollen Landschaft. (88,2 %, 172 Personen),
- Görlitz verfügt durch die Nähe zur polnischen Nachbarschaft Zgorzelec über einen besonderen Reiz. (76,9 %, 150 Personen),
- Görlitz gewinnt durch die Lage im Dreiländereck (Deutschland/Polen/Tschechien). (82,0 %, 160 Personen).

Unterschiedliche Urteile wurden zu folgenden Aussagen gefällt:

- Görlitz verfügt über ein vielseitiges Einkaufsangebot. (62,6 %, 122 Personen stimmten dieser Aussage zu; 30,8 %, 60 Personen stimmten dieser Aussage nicht zu),
- Görlitz verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz. (57,5 % der Teilnehmenden, 112 Personen konnten hierzu keine Aussage treffen),
- Görlitz ist eine seniorenfreundliche Stadt. (63,0 %, 123 Personen stimmten dieser Aussage zu; 19,5 %, 38 Personen stimmten dieser Aussage nicht zu),
- Görlitz ist eine familienfreundliche Stadt. (47,2 %, 92 Personen stimmten dieser Aussage zu; 17,0 %, 33 Personen stimmten dieser Aussage nicht zu; 33,9 %, 66 Personen konnten hierzu keine Aussage treffen),
- Görlitz ist eine sichere Stadt. (62,0 %, 121 Personen stimmten dieser Aussage zu; 9,7 %, 19 Personen stimmten dieser Aussage nicht zu; 26,1 %, 51 Personen konnten hierzu keine Aussage treffen).

Tab. 8: Bewertung verschiedener Aspekte der Stadt Görlitz (Quelle: eigene Darstellung)

Die Stadt Görlitz ...	Wenn Sie Ihren Eindruck von der Stadt Görlitz beschreiben, welche der folgenden Aussagen treffen zu?											
	trifft voll zu		trifft zu		trifft weniger zu		trifft nicht zu		keine Angabe			
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent		
... ist eine gastfreundliche Stadt.	95	48,7	83	42,6	8	4,1	0	0,0	5	2,6		
... bietet eine angenehme Atmosphäre/ein angenehmes Ambiente.	105	53,8	74	37,6	9	4,6	0	0,0	3	1,5		
... ist eine sehenswerte historische Stadt.	170	87,2	18	9,2	1	0,5	1	0,5	1	0,5		
... verfügt über ein vielseitiges kulturelles Angebot.	54	27,7	86	44,1	24	12,3	3	1,5	24	12,3		
... verfügt über ein vielseitiges gastronomisches Angebot.	112	57,4	65	33,3	9	4,6	1	0,5	4	2,1		
... verfügt über ein vielseitiges Einkaufsangebot.	30	15,4	92	47,2	52	26,7	8	4,1	9	4,6		
... verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz.	26	13,3	112	57,4	18	9,2	6	3,1	29	14,8		
... verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz.	10	5,1	25	12,8	31	15,9	13	6,7	112	57,5		
... ist eine junge und dynamische Stadt.	2	1,0	45	23,1	82	42,1	31	15,9	31	15,9		
... ist eine seniorengerechte Stadt.	27	13,8	96	49,2	30	15,4	8	4,1	30	15,4		
... ist eine familienfreundliche Stadt.	15	7,7	77	39,5	29	14,9	4	2,1	66	33,9		
... ist eine sichere Stadt.	24	12,3	97	49,7	16	8,2	3	1,5	51	26,1		
... ist eine Stadt, in der man preiswert leben kann.	41	21,0	98	50,3	35	17,9	7	3,6	10	5,1		
... ist eine saubere Stadt.	66	33,8	111	56,9	10	5,1	2	1,0	2	1,0		
... liegt in einer reizvollen Landschaft.	81	41,5	91	46,7	12	6,2	0	0,0	7	3,6		
... verfügt durch die Nähe zur polnischen Nachbarstadt Zgorzelec über einen besonderen Reiz.	78	40,0	72	36,9	21	10,8	9	4,6	11	5,7		
... gewinnt durch die Lage im Dreiländereck.	87	44,6	73	37,4	12	6,2	2	1,0	17	8,7		

Lediglich die Aussage „Görlitz ist eine junge dynamische Stadt“ wurde überwiegend als nicht zutreffend bewertet. 58,0 % der Teilnehmenden (113 Personen) beurteilten diese Aussage mit „trifft weniger zu“ oder „trifft nicht zu“.

20,5 % der Teilnehmenden (40 Personen) beurteilen die Wohnqualität in der Stadt Görlitz viel besser als in ihrem aktuellen Wohnort (vgl. Abb. 33). Darunter sind 8 Personen, die aus Berlin kommen. Insgesamt wohnt fast die Hälfte der Teilnehmenden (45,0 %, 18 Personen), welche die Wohnqualität in Görlitz viel besser als in ihrem Heimatort bewerten, aktuell in einer Großstadt (vgl. Abb. 34).

Die Teilnehmenden wurden vor ihrem Aufenthalt in Görlitz zu ihren Vorstellungen bezüglich der verschiedenen Aussagen über die Stadt befragt. Vergleicht man Vorstellungen und Beurteilung fällt auf, dass sich die Einschätzungen in vielen Fällen ähneln und sich die Erwartungen an die Stadt Görlitz während des Aufenthaltes oftmals bestätigt haben (vgl. Tab. 9).



Abb. 33: Einschätzung zur Wohnqualität in Görlitz im Vergleich zu aktuellem Wohnort (Quelle: eigene Darstellung)

Deutlich besser als zuvor erwartet, wurde das vielseitige gastronomische Angebot und die Sicherheit beurteilt. Die Vorstellung, Görlitz sei eine familienfreundliche Stadt und eine Stadt in der man preiswert leben kann, wurde häufiger geäußert als in den abschließenden Bewertungen. Auch wurde das Radwegenetz schlechter beurteilt als zuvor in den Vorstellungen angegeben, hier gab es allerdings einen hohen Anteil an Teilnehmenden, die keine Aussage machen konnten.

Tab. 9: Vergleich von Vorstellungen und Einschätzungen über die Stadt Görlitz (Quelle: eigene Darstellung)

Wie verändert sich das Bild über die Stadt Görlitz während der Probewohnwoche?		Tendenz	„trifft voll zu“ und „trifft zu“		„trifft weniger zu“ und „trifft nicht zu“		keine Angabe
Die Stadt Görlitz ...	Vorstellung		Einschätzung	Vorstellung	Einschätzung		
... ist eine gastfreundliche Stadt.	sehr gut erwartet und beurteilt	82,6 %	91,3 %	5,6 %	4,1 %	2,6 %	
... bietet eine angenehme Atmosphäre/ein angenehmes Ambiente.	sehr gut erwartet und beurteilt	86,2 %	91,7 %	3,1 %	4,6 %	1,5 %	
... ist eine sehenswerte historische Stadt.	sehr gut erwartet und beurteilt	86,1 %	96,4 %	4,6 %	1,0 %	0,5 %	
... verfügt über ein vielseitiges kulturelles Angebot.	besser beurteilt	65,7 %	71,8 %	22,6 %	13,8 %	12,3 %	
... verfügt über ein vielseitiges gastronomisches Angebot.	viel besser beurteilt	68,2 %	90,7 %	20,5 %	5,1 %	2,1 %	
... verfügt über ein vielseitiges Einkaufsangebot.	Vorstellung + Urteil ähnlich	60,0 %	62,6 %	29,3 %	30,8 %	4,6 %	
... verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz.	gut erwartet und beurteilt	68,2 %	70,7 %	18,5 %	12,3 %	14,8 %	
... verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz.	viel schlechter beurteilt (jedoch 57,5 % k. A.)	47,7 %	17,9 %	34,4 %	22,6 %	57,5 %	
... ist eine junge und dynamische Stadt.	Vorstellung + Urteil ähnlich	28,2 %	24,1 %	55,9 %	58,0 %	15,9 %	
... ist eine seniorenfreundliche Stadt.	Vorstellung + Urteil ähnlich	70,8 %	63,0 %	15,3 %	19,5 %	15,4 %	
... ist eine familienfreundliche Stadt.	schlechter beurteilt (jedoch 33,9 % k. A.)	55,4 %	47,2 %	24,6 %	17,0 %	33,9 %	
... ist eine sichere Stadt.	schlechter beurteilt	61,6 %	62,0 %	21,1 %	9,7 %	26,1 %	
... ist eine Stadt, in der man preiswert leben kann.	schlechter beurteilt	80,0 %	71,3 %	7,7 %	21,5 %	5,1 %	
... ist eine saubere Stadt.	besser beurteilt	79,5 %	90,7 %	7,7 %	6,1 %	1,0 %	
... liegt in einer reizvollen Landschaft.	sehr gut erwartet und beurteilt	82,1 %	88,2 %	7,2 %	6,2 %	3,6 %	
... erfährt durch die Nähe zur polnischen Nachbarstadt Zgorzelec über einen besonderen Reiz.	gut erwartet und beurteilt	71,8 %	76,9 %	15,4 %	15,4 %	5,7 %	
... gewinnt durch die Lage im Dreiländereck.	gut erwartet und beurteilt	75,4 %	82,0 %	11,8 %	7,2 %	8,7 %	

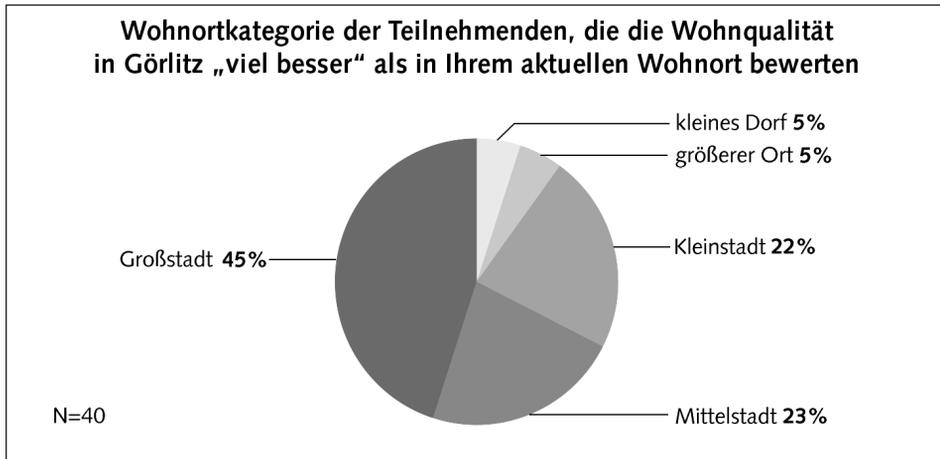


Abb. 34: Wohnortkategorie der Teilnehmenden, die die Wohnqualität in Görlitz „viel besser“ als in ihrem aktuellen Wohnort bewerten (Quelle: eigene Darstellung)

Vergleich zu den Ergebnissen aus „Probewohnen Version 2“

In der zweiten Staffel des Projektes Probewohnen, die in den Jahren 2008 und 2009 lief, wurden die Teilnehmenden ebenfalls nach einem Urteil über die Lebensqualität in der Stadt Görlitz, im Vergleich zu ihrem Wohnort, gefragt. 35,8 % der Personen gaben hier an, dass die Lebensqualität ungefähr gleich sei, lediglich 25,5 % der Teilnehmenden beurteilten diese mit „viel besser“ oder „etwas besser“ (Pfeil 2010a, S. 40). Im aktuellen Projekt ist somit eine deutlich positivere Einschätzung über die Stadt Görlitz abzuleiten.

In dem vorangegangenen Projekt wurden ebenfalls einige Aussagen über die Stadt Görlitz getroffen, allerdings sollten die Teilnehmenden diesen lediglich durch Ankreuzen zustimmen, es war keine Abstufung anhand einer Skala möglich. Daher können die Ergebnisse nur bedingt miteinander verglichen werden. Eine Tendenz zur allgemeinen positiveren Bewertung in der aktuellen Probewohnstaffel wird jedoch deutlich. So wurden Aspekte, die auch vor einigen Jahren schon eine große Zustimmung fanden (bspw. Gastfreundlichkeit, gastronomisches Angebot) im aktuellen Projekt von einem noch größeren Anteil der Teilnehmenden positiv bewertet. Eine Tendenz zu einer positiveren Bewertung gab es unter anderem für die Aspekte der Atmosphäre in Görlitz, dem kulturellen Angebot, den Einkaufsmöglichkeiten, der Sicherheit, der Sauberkeit und der Lage (vgl. Tab. 10).

Tab. 10: Vergleich der Einschätzungen über die Stadt Görlitz mit den Ergebnissen aus „Probewohnen Version 2“ (Quelle: eigene Darstellung)

Die Stadt Görlitz...	Befragung Probewohnen Version 2 (Pfeil 2010b, 50)	Befragung Probewohnen Görlitz-Altstadt		
	Häufigkeit	„trifft voll zu“ und „trifft zu“	„trifft weniger zu“ und „trifft nicht zu“	Keine Aussage möglich/ Keine Angabe
... ist eine gastfreundliche Stadt.	77,3 %	91,3 %	4,1 %	2,6 %
... bietet eine angenehme Atmosphäre/ein angenehmes Ambiente.	48,9 %	91,7 %	4,6 %	1,5 %
... ist eine sehenswerte historische Stadt.	98,3 %	96,4 %	1,0 %	0,5 %
... verfügt über ein vielseitiges kulturelles Angebot.	47,2 %	71,8 %	13,8 %	12,3 %
... verfügt über ein vielseitiges gastronomisches Angebot.	80,1 %	90,7 %	5,1 %	2,1 %
... verfügt über ein vielseitiges Einkaufsangebot.	38,6 %	62,6 %	30,8 %	4,6 %
... ist eine junge und dynamische Stadt.	3,4 %	24,1 %	58,0 %	15,9 %
... ist eine sichere Stadt.	23,3 %	62,0 %	9,7 %	26,1 %
... ist eine Stadt, in der man preiswert leben kann.	57,4 %	71,3 %	21,5 %	5,1 %
... ist eine saubere Stadt.	30,1 %	90,7 %	6,1 %	1,0 %
... liegt in einer reizvollen Landschaft.	60,8 %	88,2 %	6,2 %	3,6 %
... verfügt durch die Nähe zur polnischen Nachbarschaft Zgorzelec über einen bes. Reiz.	28,4 %	76,9 %	15,4 %	5,7 %
... gewinnt durch die Lage im Dreiländereck.	57,4 %	82,0 %	7,2 %	8,7 %

4.2.2 Einschätzung der Stadt Görlitz von Bewohner/-innen aus unterschiedlichen Stadtgrößen

Bzgl. der Bewertung der Stadt Görlitz werden Unterschiede in Abhängigkeit vom aktuellen Wohnort (Wohnortkategorie) deutlich (vgl. Tab. 11).

Ähnlich hohe Zustimmungswerte aus allen Wohnortkategorien erhielten die Gastfreundschaft der Stadt, die angenehme Atmosphäre/das Ambiente, die historische

Stadt, die Sauberkeit, die Nähe zur polnischen Nachbarstadt und die Lage im Dreiländereck. Teilnehmende aus Großstädten beurteilten gegenüber den Teilnehmenden aus anderen Städtekategorien vor allem die Sicherheit und das preiswerte Leben in der Stadt positiver. Bezüglich der Vielseitigkeit des kulturellen Angebotes, des gastronomischen Angebotes, des Einkaufsangebotes und des gut ausgebauten Straßennetzes gab es geringere Zustimmungswerte aus dieser Gruppe. Die Seniorenfreundlichkeit der Stadt wird vor allem von Teilnehmenden aus Mittel- und Kleinstädten sowie dem ländlichen Raum positiver eingeschätzt. Der Aussage, Görlitz sei eine familienfreundliche Stadt, stimmen jeweils knapp die Hälfte der Teilnehmenden aus den unterschiedlichen Stadtgrößen zu. Innerhalb der recht geringen Zustimmung zur Aussage, dass Görlitz über ein gut ausgebautes Radwegenetz verfüge, gab es von Teilnehmenden aus Kleinstädten und dem ländlichen Raum die höchsten Zustimmungen. Ebenso verhält es sich bei dem Urteil über Görlitz als junge und dynamische Stadt.

Tab. 11: Einschätzungen über die Stadt Görlitz unterschieden nach Wohnortkategorien (Quelle: eigene Darstellung)

Wenn Sie Ihren Eindruck von der Stadt Görlitz beschreiben, welche der folgenden Aussagen treffen zu?			
Die Stadt Görlitz...	Großstadt (N=98)	Mittelstadt (N=41)	Kleinstadt, ländlicher Raum (N=56)
	Angaben „trifft voll zu“ und „trifft zu“	Angaben „trifft voll zu“ und „trifft zu“	Angaben „trifft voll zu“ und „trifft zu“
... ist eine gastfreundliche Stadt.	88,7 %	97,5 %	91,1 %
... bietet eine angenehme Atmosphäre/ ein angenehmes Ambiente.	93,8 %	90,3 %	89,3 %
... ist eine sehenswerte historische Stadt.	97,9 %	97,6 %	92,9 %
... verfügt über ein vielseitiges kulturelles Angebot.	63,2 %	80,5 %	80,4 %
... verfügt über ein vielseitiges gastronomisches Angebot.	87,8 %	97,6 %	91,1 %
... verfügt über ein vielseitiges Einkaufsangebot.	53,1 %	75,6 %	69,6 %
... verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz.	65,3 %	80,5 %	73,3 %
... verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz.	12,2 %	19,5 %	26,8 %
... ist eine junge und dynamische Stadt.	18,3 %	19,5 %	37,5 %
... ist eine seniorenfreundliche Stadt.	57,2 %	70,8 %	67,9 %
... ist eine familienfreundliche Stadt.	47,0 %	48,8 %	46,4 %
... ist eine sichere Stadt.	68,4 %	61,0 %	51,8 %

Wenn Sie Ihren Eindruck von der Stadt Görlitz beschreiben, welche der folgenden Aussagen treffen zu?			
Die Stadt Görlitz...	Großstadt (N=98)	Mittelstadt (N=41)	Kleinstadt, ländlicher Raum (N=56)
	Angaben „trifft voll zu“ und „trifft zu“	Angaben „trifft voll zu“ und „trifft zu“	Angaben „trifft voll zu“ und „trifft zu“
... ist eine Stadt, in der man preiswert leben kann.	78,6 %	75,7 %	55,4 %
... ist eine saubere Stadt.	93,9 %	90,2 %	85,7 %
... liegt in einer reizvollen Landschaft.	91,8 %	80,4 %	87,5 %
... verfügt durch die Nähe zur polnischen Nachbarschaft Zgorzelec über einen besonderen Reiz.	77,6 %	73,2 %	78,6 %
... gewinnt durch die Lage im Dreiländereck.	81,7 %	80,5 %	84,1 %

4.2.3 Einschätzung der Stadt Görlitz von „Rückkehrern“

6 % der Teilnehmenden (12 Personen) haben schon einmal in Görlitz gelebt, ihr Urteil über die Stadt fällt im Vergleich zur Einschätzung aller Teilnehmenden häufig positiver aus.

Der Aussage, Görlitz sei eine historische Stadt, stimmen diese 12 Teilnehmenden eindeutig zu (100 % gaben „trifft voll zu“ an). Ebenso stimmen alle Teilnehmenden der Aussage zu, dass Görlitz gastfreundlich sei, über ein vielseitiges gastronomisches Angebot verfüge und durch die Nähe zur polnischen Nachbarstadt Zgorzelec über einen besonderen Reiz verfüge 100 % zu (100 % gaben „trifft voll zu“ oder „trifft zu“ an).

Die Teilnehmenden, die bereits einmal in Görlitz gelebt haben, beurteilten außerdem folgende Aspekte zu höheren Anteilen mit „trifft voll zu“ oder „trifft zu“ im Vergleich zu der Gesamtheit der Teilnehmenden:

- Görlitz verfügt über ein vielseitiges kulturelles Angebot (91,7 % im Vergleich zu 71,8 %).
- Görlitz verfügt über ein vielseitiges Einkaufsangebot (83,3 % im Vergleich zu 62,6 %).
- Görlitz verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz (91,6 % im Vergleich zu 70,7 %).
- Görlitz ist eine familienfreundliche Stadt (58,3 % im Vergleich zu 47,2 %).
- Görlitz ist eine Stadt, in der man preiswert leben kann (83,3 % im Vergleich zu 71,3 %).

Die Teilnehmenden, die bereits einmal in Görlitz gelebt haben, beurteilten folgende Aspekte zu niedrigeren Anteilen mit „trifft voll zu“ oder „trifft zu“ im Vergleich zu der Gesamtheit der Teilnehmenden:

- Görlitz ist eine junge und dynamische Stadt (8,3 % im Vergleich zu 24,1 %).
- Görlitz ist eine sichere Stadt (25,0 % im Vergleich zu 62,0 %).
- Görlitz ist eine saubere Stadt (75,0 % im Vergleich zu 90,7 %).

Die weiteren Aussagen zur Atmosphäre der Stadt, zum Radwegenetz, zur Seniorenfreundlichkeit und zur Lage in einer reizvollen Landschaft sowie im Dreiländereck wurden von den Teilnehmenden, die schon einmal in Görlitz gelebt haben, ähnlich wie von der Gesamtheit der Teilnehmenden beurteilt.

Die Wohnqualität der Stadt Görlitz im Vergleich zu ihrem aktuellen Wohnort beurteilten 58,3 % der Teilnehmenden, die schon einmal in Görlitz gelebt haben (7 Personen), mit „ungefähr gleich“. Drei Personen (25 %) beurteilen die Wohnqualität in Görlitz besser. Fünf Personen, die schon einmal in Görlitz gelebt haben (41,7 %), leben aktuell in einer Großstadt. Von ihnen beurteilt eine Person die Wohnqualität in Görlitz besser als in dem aktuellen Wohnort, drei Personen beurteilen sie „ungefähr gleich“ und eine Person „etwas schlechter“.

4.2.4 Einschätzung der Grenzlage der Stadt Görlitz

Persönliche Beziehungen der Probewohner/-innen zur Stadt Görlitz

Nach der Beziehung zu der Stadt Görlitz befragt, gab circa ein Fünftel der Teilnehmenden (22,1 %, 43 Personen) an, Verwandte, Bekannte/Freunde in Görlitz zu haben. Außerdem stammt von 14,4 % der Teilnehmenden (28 Personen) die Familie aus der Stadt/der Region. 5,1 % der Teilnehmenden (10 Personen) sind in Görlitz geboren und 5,6 % (11 Personen) sind in Görlitz aufgewachsen (vgl. Abb. 27).

Auch bei der offenen Angabe zu sonstigen Gründen zeichnet sich ein persönlicher Bezug zur Stadt ab, teils in Verbindung mit polnischer oder schlesischer Abstammung. So gaben 11 Personen noch genauer ihre familiären Bezüge zur Stadt an, vier Personen haben eine polnische Nationalität und wollen daher in Grenznähe wohnen und drei Personen verweisen auf ihre schlesische Abstammung.

Gefragt nach den Beweggründen zur Projektteilnahme gaben sechs Personen bei der offenen Angabe zu sonstigen Gründe die Nähe zu Polen und die Grenzlage an.

Bereits in den Bewerbungen wurde ein hoher Anteil an Personen verzeichnet, die in dem Begleitschreiben auf die Grenzlage zu Polen eingingen und für die diese aus familiärer oder beruflicher Sicht interessant ist (17 Personen).

Einschätzung der Grenzlage

Für einen Großteil der Teilnehmenden verfügt Görlitz mit der polnischen Nachbarstadt Zgorzelec über einen besonderen Reiz. 71 % (140 Personen) gaben bereits vor ihrer Ankunft an, dass sie dieser Aussage zustimmen. Während des Aufenthaltes verstärkt sich diese Einschätzung noch etwas mehr, 77 % der Teilnehmenden (150 Personen) bewerteten diese Aussage positiv (vgl. Abb. 35 und Abb. 36).

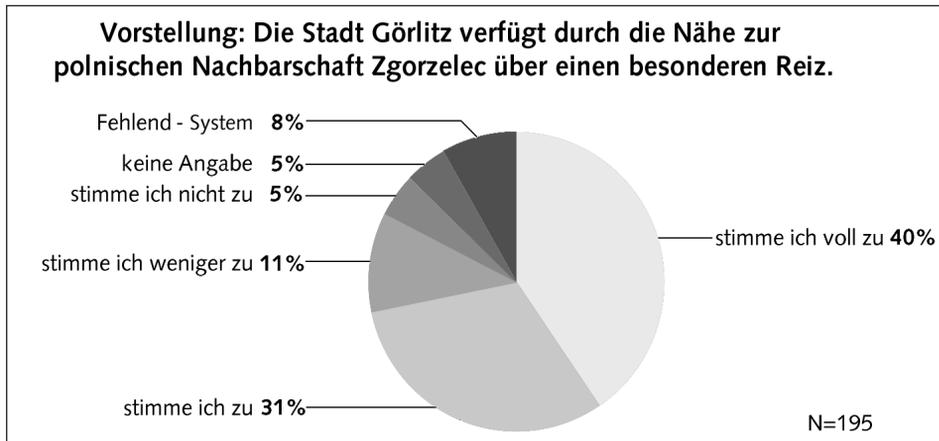


Abb. 35: Vorstellung über die Stadt Görlitz und ihre polnische Nachbarstadt Zgorzelec (Quelle: eigene Darstellung)

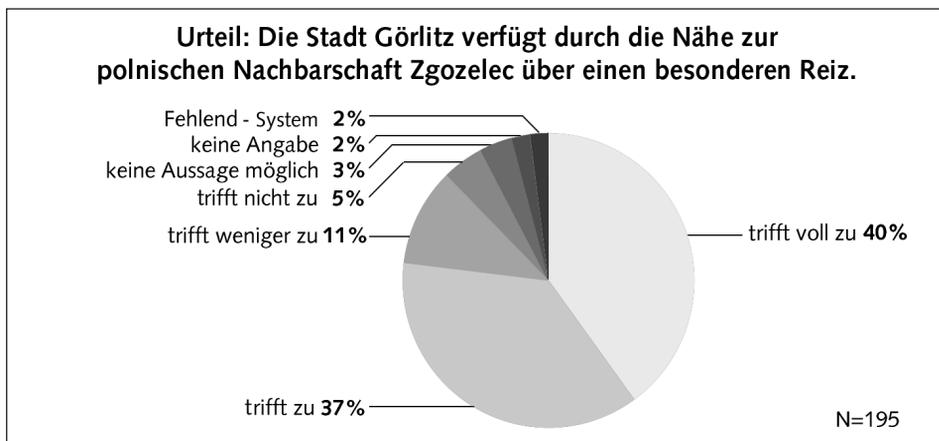


Abb. 36: Einschätzung über die Stadt Görlitz und ihre polnische Nachbarstadt Zgorzelec (Quelle: eigene Darstellung)

Der Aussage, dass Görlitz durch die Lage im Dreiländereck gewinnt, stimmte ebenfalls ein Großteil der Teilnehmenden zu. 75 % der Teilnehmenden äußerte sich bereits vor

dem Aufenthalt diesbezüglich positiv. Auch hier erfolgte während des Aufenthalts eine noch größere Zustimmung, sodass 82 % der Teilnehmenden (160 Personen) diese Aussage als zutreffend einschätzten (vgl. Abb. 37 und Abb. 38).

Verglichen mit den Einschätzungen aus dem vorhergehenden Probewohnprojekt in den Jahren 2008 und 2009 erhalten diese beiden Aussagen im aktuellen Projekt eine wesentlich höhere Zustimmung (vgl. Tab. 10).

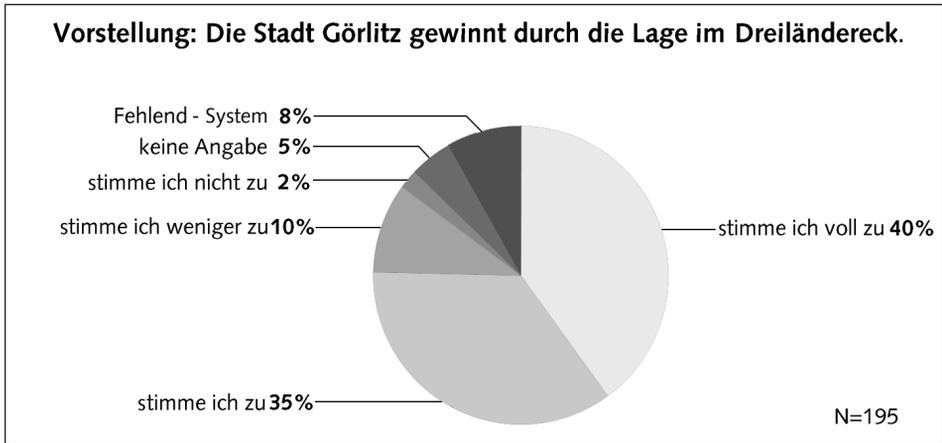


Abb. 37: Vorstellung über die Görlitzer Lage im Dreiländereck (Quelle: eigene Darstellung)

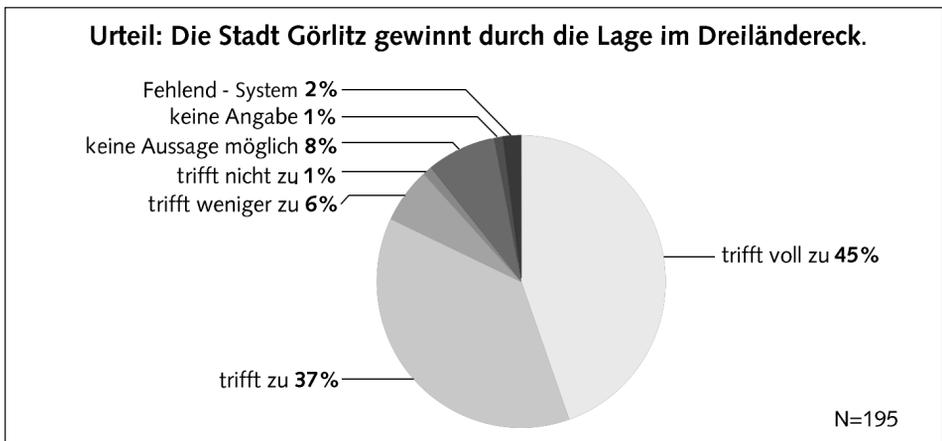


Abb. 38: Einschätzung über die Görlitzer Lage im Dreiländereck (Quelle: eigene Darstellung)

Zum Abschluss der Befragung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit für persönliche Anmerkungen. Hier gingen ebenfalls einige Teilnehmenden auf die Grenzlage von Görlitz ein, folgend einige Beispiele:

Mann, geb. 1956, aus Mittelstadt in Hessen: *„Die Nähe zu Polen ist für mich ausschlaggebend.“*

Frau, geb. 1947, aus Berlin: *„Spaziergänge über die Brücke nach Polen und dann im Restaurant zu essen, sind sehr zu empfehlen.“*

Mann, geb. 1955, Großstadt in Bayern: *„Positive Eindrücke waren die Offenheit des Bürgers in Görlitz – sehr freundlich und oft gut informiert – die Lage im Dreiländereck, nette Nachbarschaft der Polen.“*

Teilnahme polnischer Haushalte

Für das Projekt haben sich zwei Haushalte mit Wohnsitz in Polen beworben und diese haben auch eine Woche in Görlitz zur Probe gewohnt. Es handelte sich um zwei Familien mit Kindern, wobei jeweils nur ein Partner an der Befragung teilgenommen hat.

Beide Personen sind zwischen 40 und 49 Jahre alt und leben in einem Haushalt mit mehr als vier Personen. Ebenso sind beide Personen erwerbstätig und leben schon mehr als 10 Jahre in ihrem aktuellen Wohnort (Leśna – Wojewodschaft Niederschlesien, Brzozów – Wojewodschaft Karpatenvorland). Vor dem Aufenthalt gaben sie eine Umzugsabsicht innerhalb der nächsten 1 bis 2 Jahre an, während des Aufenthaltes beantworteten sie die erneut gestellte Frage nach der Umzugsabsicht mit „möglicherweise“. Als Gründe für die Umzugsabsicht gaben sie sowohl berufliche als auch private Gründe an. Eine Person beschreibt noch genauer, dass der Arbeitsweg derzeit zu lang ist. Die Beziehungen zur Stadt Görlitz sind ebenfalls privater und beruflicher Natur. Eine Person hat den Arbeitsplatz in Görlitz, bei der anderen leben Bekannte in der Stadt. Entsprechend waren beide Personen auch schon einmal in Görlitz.

Beide Personen beurteilten die Aussagen „Die Stadt Görlitz verfügt durch die Nähe zur polnischen Nachbarschaft Zgorzelec über einen besonderen Reiz.“ und „Die Stadt Görlitz gewinnt durch die Lage im Dreiländereck.“ mit „trifft voll zu“. Dies hatten sie vor dem Aufenthalt auch bereits so erwartet.

Zum Abschluss der Befragung äußert sich eine Person so: *„Im Umkreis von Görlitz haben wir nicht weit weg Bekannte und auch Familie. Einige wohnen im polnischen Teil. Die polnische Grenze ist für uns sehr wichtig. [...]“*

4.3 Akzeptanz der Görlitzer Altstadt als Wohnstandort

Im Folgenden werden die Daten hinsichtlich der Eignung der Görlitzer Altstadt als Wohnstandort analysiert. Es werden zunächst die Einschätzungen aller Teilnehmenden

betrachtet und diese zusätzlich mit den Vorstellungen, welche vor dem Probewohnaufenthalt angegeben wurden, abgeglichen (vgl. Kapitel 4.3.1).

Im weiteren Verlauf wird auf die spezifischen Einschätzungen der Teilnehmenden aus den unterschiedlichen Wohnortkategorien (vgl. Kapitel 4.3.2) sowie auf die Einschätzungen der Personen, die früher schon einmal in Görlitz gelebt haben (vgl. Kapitel 4.3.3), eingegangen.

4.3.1 Allgemeine Einschätzung der Görlitzer Altstadt

Während ihres Aufenthaltes gaben die Teilnehmenden ein Urteil zu Aspekten der Görlitzer Altstadt und ihrer Wohnqualität ab. Diese konnten sie auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 4 (sehr schlecht) beurteilen (vgl. Tab. 12).

Jeweils mehr als 90 % der Teilnehmenden beurteilten folgende Aspekte mit „sehr gut“ oder „gut“:

- Bauhistorischer Gebäudebestand/Stadtbaukultur (93,3 %, 182 Personen),
- Sauberkeit im Wohngebiet (91,8 %, 179 Personen),
- Sicherheitsempfinden (90,3 %, 176 Personen),
- Angebote an Gaststätten, Restaurants und andere Möglichkeiten zum Ausgehen (91,8 %, 179 Personen).

Außerdem wurden folgende Aspekte überwiegend mit „sehr gut“ oder „gut“ bewertet:

- Baulicher Zustand der Gebäude (74,8 %, 146 Personen),
- Gestaltung von Gebäuden und Straßen (89,3 %, 174 Personen),
- Gestaltung der Parks und Grünanlagen (80,0 %, 156 Personen),
- Einkaufsmöglichkeiten und Qualität des Warenangebotes insgesamt (76,4 %, 149 Personen),
- Angebote an Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen (z. B. Theater, Kino, Museen) (85,2 %, 166 Personen),
- Urteil über die Wohnqualität in der Altstadt insgesamt (87,6 %, 171 Personen).

Kein eindeutiges Urteil wurde zu den folgenden Aspekten abgegeben:

- Zustand der Straßen (68,7 %, 134 Personen beurteilten diesen positiv; 25,6 %, 50 Personen beurteilten diesen negativ),
- Parkmöglichkeiten für PKW (40,0 %, 78 Personen beurteilten diese positiv; 42,5 %, 83 Personen beurteilten diese negativ),
- Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (56,4 %, 110 Personen beurteilten diese positiv; 16,5 %, 32 Personen beurteilten diese negativ; jedoch konnten 25,2 %, 49 Personen hierzu keine Aussage treffen),

Tab. 12: Einschätzung über die Wohnqualität der Görlitzer Altstadt (Quelle: eigene Darstellung)

Wie beurteilen Sie die Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt?											
	sehr gut		gut		schlecht		sehr schlecht		keine Angabe		
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
Bauhistorischer Gebäudebestand/Stadtbaukultur	104	53,3	78	40,0	3	1,5	0	0,0	6	3,1	
Baulicher Zustand der Gebäude	26	13,3	120	61,5	17	8,7	2	1,0	26	13,3	
Gestaltung von Gebäuden und Straßen	60	30,8	114	58,5	14	7,2	0	0,0	3	1,5	
Gestaltung der Parks und Grünanlagen	47	24,1	109	55,9	18	9,2	4	2,1	13	6,6	
Zustand der Straßen	15	7,7	119	61,0	41	21,0	9	4,6	7	3,6	
Parkmöglichkeiten für PKW	13	6,7	65	33,3	48	24,6	35	17,9	30	15,3	
Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln	14	7,2	96	49,2	28	14,4	4	2,1	49	25,2	
Beschaffenheit der Radwege	7	3,6	34	17,4	36	18,5	11	5,6	103	52,9	
Beschaffenheit der Fußgängerwege	17	8,7	102	52,3	55	28,2	10	5,1	7	3,6	
Sauberkeit im Wohngebiet	47	24,1	132	67,7	10	5,1	0	0,0	2	1,0	
Sicherheitsempfinden	43	22,1	133	68,2	14	7,2	0	0,0	1	0,5	
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	25	12,8	101	51,8	56	28,7	6	3,1	3	1,5	
Einkaufsmöglichkeiten und Qualität des Warenangebotes insgesamt	26	13,3	123	63,1	33	16,9	3	1,5	6	3,1	
Angebote an Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen	43	22,1	123	63,1	10	5,1	2	1,0	13	6,7	
Angebote an Gaststätten, Restaurants und andere Möglichkeiten zum Ausgehen	117	60,0	62	31,8	9	4,6	0	0,0	3	1,5	
Angebote an Bildungseinrichtungen	16	8,2	61	31,8	8	4,1	1	0,5	105	53,9	
Wie beurteilen Sie die Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt insgesamt?	27	13,8	144	73,8	11	5,6	1	0,5	8	4,1	

- Beschaffenheit der Fußwege (61,0 %, 119 Personen beurteilten diese positiv; 33,3 % 65 Personen beurteilten diese negativ),
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (64,6 %, 126 Personen beurteilten diese positiv; 31,8 %, 62 Personen beurteilten diese negativ),
- Angebote an Bildungseinrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Bibliotheken) (39,5 %, 77 Personen beurteilten diese positiv; jedoch konnten 53,9 %, 105 Personen hierzu keine Aussage treffen).

Eine tendenziell eher negative Bewertung erhielt die Beschaffenheit der Radwege in der Görlitzer Altstadt. 21,0 % der Teilnehmenden (41 Personen) beurteilten diese positiv, 24,1 % (47 Personen) jedoch negativ. 52,9 % der Teilnehmenden (103 Personen) konnten hierzu keine Aussage treffen. Gründe hierfür können darin gesehen werden, dass die Bewohner/-innen die Altstadt nicht mit dem Fahrrad erkundeten. Bei der Frage welche Verkehrsmittel überwiegend genutzt wurden, gab keiner der Teilnehmenden das Fahrrad an (vgl. Abb. 44). Außerdem kann man annehmen, dass aufgrund dessen, dass Radwege in der historischen Altstadt nahezu nicht vorhanden sind, die Bewohner/-innen unschlüssig bzgl. der Beantwortung der Frage waren.

Zusätzlich zur Beurteilung der einzelnen Aspekte der Görlitzer Altstadt konnten die Teilnehmenden offene Fragen beantworten und angeben, was sie an der Altstadt besonders schätzten und was sie vermissten. Die Probewohner/-innen machten dazu vielfältige Angaben, welche themenspezifisch geclustert werden konnten. Häufig wurden dabei ebenfalls die Architektur, die historischen Gebäude und die Atmosphäre in der Stadt sehr positiv hervorgehoben. Auch gaben viele Teilnehmenden an, dass sie die kurzen Wege innerhalb der Altstadt und das große gastronomische Angebot sehr schätzten (vgl. Tab. 13).

Tab. 13: Was wird an der Görlitzer Altstadt besonderes geschätzt? (Quelle: eigene Darstellung)

Offene Frage: Was schätzen Sie besonders an der Görlitzer Altstadt als Wohnquartier?			
Antworten	Häufigkeit	Prozent aller Teilnehmenden	Prozent der Antworten
Architektur/Attraktivität der Gebäude	57	29,2	26,1
kurze Wege/alles fußläufig erreichbar/ zentrale Lage	45	23,1	20,6
historisches Ambiente/Atmosphäre	36	18,5	16,5
viele gastronomische Einrichtungen	21	10,8	9,6
Ruhe/kein Auto- oder Bahnlärm	18	9,2	8,3
genügend Einkaufsmöglichkeiten/ Mischung der Geschäfte	11	5,6	5,0
Lebendigkeit	11	5,6	5,0
Nähe zu Polen	4	2,1	1,8

Offene Frage: Was schätzen Sie besonders an der Görlitzer Altstadt als Wohnquartier?			
Antworten	Häufigkeit	Prozent aller Teilnehmenden	Prozent der Antworten
begrünte, entkernte Hofgestaltung	3	1,5	1,4
alles sehr gepflegt und sauber	2	1,0	0,9
Infrastruktur	2	1,0	0,9
Sonstiges	8	4,1	3,7
Gesamt	218	111,8	100,0

Deutlich vermisst wurde in der Altstadt ein Supermarkt bzw. ein besseres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Bäume und Grünflächen. Auch gaben 5 % der Teilnehmenden an, Parkmöglichkeiten in der Altstadt zu vermissen (vgl. Tab. 14).

Die Antworten auf die offen gestellten Fragen spiegeln deutlich die individuellen Wahrnehmungen der Probebewohner/-innen wider. So gaben viele Personen an, die Lebendigkeit der Altstadt sehr zu schätzen, andere wiederum wünschten sich mehr Menschen und belebtere Straßen. Dies wird allerdings vermehrt von Teilnehmenden angegeben, die im Spätherbst oder Winter zur Probe gewohnt haben. Ebenso gibt es kein eindeutiges Urteil über das Angebot und die Mischung der vorhandenen Geschäfte in der Altstadt. Hierbei ist zu beachten, dass die Teilnehmenden die Abgrenzung der Altstadt sicher nicht einheitlich gesetzt haben. So kann bei der Einschätzung die Berliner Straße als große Einkaufsstraße der Stadt berücksichtigt worden sein, andere haben die Altstadt ggf. enger gefasst und nur die Umgebung um Ober- und Untermarkt beurteilt.

Tab. 14: Was wird in der Görlitzer Altstadt vermisst? (Quelle: eigene Darstellung)

Offene Frage: Gibt es etwas, das Sie im Wohnumfeld vermissen?			
Antworten	Häufigkeit	Prozent aller Teilnehmenden	Prozent der Antworten
Supermarkt, bessere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	24	12,3	20,7
Bäume, Grünflächen	20	10,3	17,2
Parkplätze (Tiefgarage)	10	5,1	8,6
Nein	7	3,6	6,0
Menschen - belebte Straßen	6	3,1	5,2
Ärzte, medizinische Versorgung	4	2,1	3,4
Wiedereröffnung Kaufhaus	4	2,1	3,4
Bänke zum Sitzen	3	1,5	2,6
Barrierefreiheit, uneingeschränkter Zugang zur Wohnung/Gaststätten etc.	3	1,5	2,6

Offene Frage: Gibt es etwas, das Sie im Wohnumfeld vermissen?			
Antworten	Häufigkeit	Prozent aller Teilnehmenden	Prozent der Antworten
Interkulturalität, Szene-Club mit internat. Flair	3	1,5	2,6
einige Geschäfte, mehr Individualität	3	1,5	2,6
Haltestelle ÖPNV	3	1,5	2,6
Radwege	3	1,5	2,6
Kino, Kultur	2	1,0	1,7
Bäcker, Metzger, Getränkeladen	2	1,0	1,7
Drogeriemarkt	2	1,0	1,7
mehr Ampeln, Zebrastreifen	2	1,0	1,7
Sonstiges	15	7,7	12,9
Gesamt	116	59,5	100,0

Die Teilnehmenden wurden vor ihrem Aufenthalt zu ihren Vorstellungen bezüglich der verschiedenen Aspekte der Görlitzer Altstadt befragt. Vergleicht man Vorstellungen und Beurteilung fällt auf, dass vor allem das Sicherheitsempfinden in der Altstadt nach dem Aufenthalt viel besser beurteilt wurde, als vorab angenommen. Auch die Angebote an Kultur und Veranstaltungen sowie an Gastronomie lagen über den Erwartungen der Probewohner/-innen. Die Beschaffenheit der Rad- und Fußwege wurden in den Vorstellungen vor dem Aufenthalt besser erwartet als sie dann tatsächlich beurteilt wurden (vgl. Tab. 15).

Erreichbarkeit verschiedener Einrichtungen

Vor allem die zentrale Lage und fußläufige Erreichbarkeit vieler Einrichtungen wurden von den Teilnehmenden in Bezug auf die Altstadt in der offenen Fragestellung positiv erwähnt (vgl. Tab. 16). Im weiteren Verlauf der Befragung sollten die Teilnehmenden die Erreichbarkeit bestimmter Einrichtungen beurteilen.

Die Erreichbarkeit folgender Einrichtungen beurteilten die Teilnehmenden überwiegend mit „sehr gut“ und „gut“ (vgl. Tab. 16):

- Gaststätten, Restaurants und andere Möglichkeiten zum Ausgehen (95,4 %, 186 Personen),
- Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen (z. B. Theater, Kino, Museen) (83,0 %, 162 Personen),
- Parks und Grünanlagen (72,3 %, 141 Personen).

Tab. 15: Vergleich von Vorstellungen und Einschätzungen über die Görlitzer Altstadt (Quelle: eigene Darstellung)

Wie beurteilen Sie die Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt?		Tendenz	„sehr gut“ und „gut“		„schlecht“ und „sehr schlecht“		keine Angabe	
			Vorstellung	Einschätzung	Vorstellung	Einschätzung	Vorstellung	Einschätzung
Bauhistorischer Gebäudezustand/Stadtbaukultur	sehr gut erwartet und beurteilt		86,7 %	93,3 %	2,5 %	1,5 %		3,1 %
Baulicher Zustand der Gebäude	gut erwartet und beurteilt		71,8 %	74,8 %	15,9 %	9,7 %		13,3 %
Gestaltung von Gebäuden und Straßen	sehr gut erwartet und beurteilt		80,5 %	89,3 %	6,6 %	7,2 %		1,5 %
Gestaltung der Parks und Grünanlagen	gut erwartet und beurteilt		75,9 %	80,0 %	12,3 %	11,3 %		6,6 %
Zustand der Straßen	besser beurteilt		58,9 %	68,7 %	28,2 %	25,6 %		3,6 %
Parkmöglichkeiten für PKW	schlechter beurteilt		48,8 %	40,0 %	35,4 %	42,5 %		15,3 %
Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln	schlechter beurteilt (jedoch 23,7 % keine Aussage möglich)		68,7 %	56,4 %	18,4 %	16,5 %		25,2 %
Beschaffenheit der Radwege	viel schlechter beurteilt (jedoch 50,8 % keine Aussage möglich)		51,3 %	21,0 %	29,2 %	24,1 %		52,9 %
Beschaffenheit der Fußgängerwege	viel schlechter beurteilt		82,0 %	61,0 %	6,7 %	33,3 %		3,6 %
Sauberkeit im Wohngebiet	sehr gut erwartet und beurteilt		83,1 %	91,8 %	5,6 %	5,1 %		1,0 %
Sicherheitsempfinden	viel besser beurteilt		67,7 %	90,3 %	18,0 %	7,2 %		0,5 %
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	etwas schlechter beurteilt		68,7 %	64,6 %	19,0 %	31,8 %		1,5 %
Einkaufsmöglichkeiten und Qualität des Warenangebotes insgesamt	besser beurteilt		62,1 %	76,4 %	22,1 %	18,4 %		3,1 %
Angebote an Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen (z. B. Theater, Kino, Museen)	viel besser beurteilt		67,2 %	85,2 %	19,0 %	6,1 %		6,7 %
Angebote an Gaststätten, Restaurants und andere Möglichkeiten zum Ausgehen	viel besser beurteilt		71,3 %	91,8 %	14,4 %	4,6 %		1,5 %
Angebote an Bildungseinrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Bibliotheken)	leicht schlechter beurteilt (jedoch 51,2 % keine Aussage möglich)		45,1 %	39,5 %	36,4 %	4,6 %		53,9 %

Kein eindeutiges Urteil könnte über die Erreichbarkeit folgender Einrichtungen gefällt werden:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (67,2 %, 131 Personen urteilten positiv; 28,7 %, 56 Personen urteilten negativ),
- Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (60 %, 117 Personen urteilten positiv; 18,5 %, 36 Personen urteilten negativ; 19,5 %, 38 Personen konnten keine Aussage treffen),
- Natur, Wald und Felder (30,7 %, 60 Personen urteilten positiv; 40,5 %, 79 Personen urteilten negativ; 24,7 %, 52 Personen konnten keine Aussage treffen).

Bei folgenden Einrichtungen konnten jeweils mehr als 50 % der Teilnehmenden keine Aussage treffen:

- Bildungseinrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Bibliotheken) (38,0 %, 74 Personen urteilten positiv; 56,4 %, 110 Personen konnten dazu keine Aussage treffen),
- Schwimmbad und Sportanlagen (28,2 %, 55 Personen urteilten negativ; 59,5 %, 126 Personen konnten dazu keine Aussage treffen).

Tab. 16: Einschätzung der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen (Quelle: eigene Darstellung)

Wie sind die folgenden Ziele aus Ihrer Sicht von der Probewohnung fußläufig erreichbar?										
	sehr gut		gut		schlecht		sehr schlecht		keine Angabe	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	38	19,5	93	47,7	48	24,6	8	4,1	4	2,0
Gaststätten, Restaurants und andere Möglichkeiten zum Ausgehen	142	72,8	44	22,6	5	2,6	0	0,0	0	0,0
Bildungseinrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Bibliotheken)	22	11,3	52	26,7	7	3,6	0	0,0	110	56,4
Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen (z. B. Theater, Kino, Museen)	66	33,8	96	49,2	7	3,6	0	0,0	22	11,2
Schwimmbad und Sportanlagen	2	1,0	18	9,2	37	19,0	18	9,2	126	59,5

Wie sind die folgenden Ziele aus Ihrer Sicht von der Probewohnung fußläufig erreichbar?										
	sehr gut		gut		schlecht		sehr schlecht		keine Angabe	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln	18	9,2	99	50,8	32	16,4	4	2,1	38	19,5
Parks und Grünanlagen	29	14,9	112	57,4	34	17,4	4	2,1	12	6,1
Natur, Wald und Felder	11	5,6	49	25,1	45	23,1	34	17,4	52	24,7

Verglichen mit den zuvor geäußerten Meinungen zeigt sich, dass die Parks und Grünanlagen der Stadt überwiegend als gut erreichbar beurteilt wurden. In der offenen Fragestellung, was in der Altstadt vermisst wurde, wurden explizit Bäume und kleinere Grünflächen genannt. Die Kritik bezieht sich somit eher auf das kleinteilige Grün in der Altstadt. Ein leichter Widerspruch ist bzgl. der Beurteilung zur Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten und den Antworten auf die offene Frage was in der Altstadt vermisst wird, zu sehen. Hier kann jedoch Begründung in der unterschiedlichen persönlichen Abgrenzung der Altstadt durch die Teilnehmenden gesehen werden.

Einschätzung als Wohnstandort

Nach ihrem Aufenthalt in der Görlitzer Altstadt gaben insgesamt 75,9 % der Teilnehmenden (148 Personen) an, dass sie sich diese als Wohnstandort vorstellen könnten. 45,1 % der Probewohner/-innen könnten sich jedoch nicht das Probewohnquartier als Wohnstandort vorstellen. Das Probewohnquartier und die Probewohnstraße wäre für 30,8 % der Teilnehmenden (60 Personen) ein möglicher Wohnstandort. Lediglich 8,2 % der Probewohner/-innen (16 Personen) könnten sich nicht vorstellen in der Altstadt zu wohnen (vgl. Abb. 39).

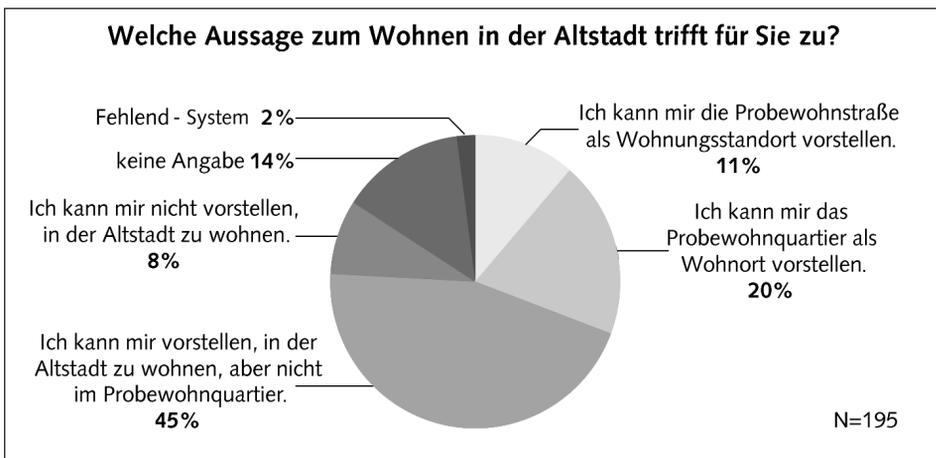


Abb. 39: Aussage zu Wohnen in der Görlitzer Altstadt (Quelle: eigene Darstellung)

Derzeitige Wohnsituation von Personen, die sich die Altstadt als Wohnstandort vorstellen können

148 Personen könnten sich die Altstadt als Wohnstandort vorstellen. Der größte Anteil (18,2 %, 27 Personen) kommt aus Nordrhein-Westfalen, aber auch Personen, die aktuell in Berlin leben, sind häufig vertreten (16,2 %, 24 Personen) (vgl. Anhang A 5-Tab. A 8). Diese Anteile entsprechen in etwa den Anteilen der Bewohner/-innen aus den Bundesländern (vgl. Kapitel 4.1.2).

Über die Hälfte der Personen (52 %, 76 Personen), die sich die Altstadt als Wohnstandort vorstellen können, lebt aktuell in einer Großstadt. Ein Viertel (25 %, 37 Personen) wohnt auch aktuell schon in einer Mittelstadt und 23 % (35 Personen) leben aktuell in einer Kleinstadt oder im ländlichen Raum (vgl. Anhang A 5-Tab. A 9). Diese Anteile entsprechen ebenfalls in etwa den Anteilen der Bewohner/-innen aus den verschiedenen Wohnortkategorien (vgl. Kapitel 4.1.2). Lediglich bei den Teilnehmenden, die aktuell in einer Mittelstadt leben, ist der Anteil derjenigen, die sich die Altstadt als Wohnstandort vorstellen können etwas größer.

Tab. 17: Angabe der Lage des derzeitigen Wohnhauses von Personen, die sich die Altstadt als Wohnstandort vorstellen können (Quelle: eigene Darstellung)

			Wo befindet sich ihr derzeitiges Wohnhaus?					Gesamt
			in einem Dorf/Ort		in einer Stadt			
			eher im Dorf-/Ortskern	eher außerhalb des Dorf-/Ortskerns	in der Altstadt/Stadtzentrum	zwischen Altstadt/ Stadtzentrum und Stadtrand	am Stadtrand	
Welche Aussage zum Wohnen in der Altstadt trifft für Sie zu?	Ich kann mir die Probewohnstraße als Wohnungsstandort vorstellen.	Anzahl	1	2	5	5	6	19
		innerhalb der Aussage	5,3 %	10,5 %	26,3 %	26,3 %	31,6 %	100,0 %
	Ich kann mir das Probewohnquartier als Wohnort vorstellen.	Anzahl	3	2	7	19	2	33
		innerhalb der Aussage	9,1 %	6,1 %	21,2 %	57,6 %	6,1 %	100,0 %
	Ich kann mir vorstellen, in der Altstadt zu wohnen, aber nicht im Probewohnquartier.	Anzahl	4	8	11	29	21	73
		innerhalb der Aussage	5,5 %	11,0 %	15,1 %	39,7 %	28,8 %	100,0 %
Gesamt		Anzahl	8	12	23	53	29	125
		Anteil an Gesamtzahl	6,4 %	9,6 %	18,4 %	42,4 %	23,2 %	100,0 %

42,4 % der Teilnehmenden (53 Personen), die sich die Altstadt als Wohnstandort vorstellen können, geben an, dass ihr derzeitiges Wohnhaus zwischen dem Stadtzentrum und dem Stadtrand liegt. 18,4 % (23 Personen) wohnen aktuell schon in der Altstadt/im Stadtzentrum und 23,2 % (29 Personen) am Stadtrand. Von den Personen, die angaben sich vorstellen zu können, in der Altstadt zu leben, aber nicht im Probewohnquartier, leben 66,5 % derzeit zwischen der dem Stadtzentrum und dem Stadtrand oder am Stadtrand. Somit werden ähnliche Wohnlagen, wie die derzeitige bevorzugt. Allerdings lebt auch mehr als die Hälfte der Personen (57,6 %, 19 Personen), die sich das Probewohnquartier als Wohnstandort vorstellen kann, aktuell zwischen Stadtzentrum und Stadtrand (vgl. Tab. 17). Innerhalb der unterschiedlichen Altersklassen gaben die Altersgruppen ab 60 Jahre vor allem an, sich die Altstadt als Wohnstandort vorstellen zu können, aber nicht das Probewohnquartier (68,6 %, 59 Personen). In der Altersklasse der 30-39-jährigen ist der Anteil derjenigen, die sich auch die Probewohnstraße und das Probewohnquartier als Wohnstandort vorstellen können, größer (vgl. Tab. 18).

Tab. 18: Altersgruppen der Personen, die sich die Görlitzer Altstadt als Wohnstandort vorstellen können (Quelle: eigene Darstellung)

			Altersklassen						Gesamt
			18-29 Jahre	30-39 Jahre	40-49 Jahre	50-59 Jahre	60-69 Jahre	70 Jahre und älter	
Welche Aussage zum Wohnen in der Altstadt trifft für Sie zu?	Ich kann mir die Probewohnstraße als Wohnstandort vorstellen.	Anzahl	2	7	0	5	5	2	21
		innerhalb der Aussage	9,5 %	33,3 %	0,0 %	23,8 %	23,8 %	9,5 %	100,0 %
	Ich kann mir das Probewohnquartier als Wohnort vorstellen.	Anzahl	1	9	3	8	12	4	37
		innerhalb der Aussage	2,7 %	24,3 %	8,1 %	21,6 %	32,4 %	10,8 %	100,0 %
	Ich kann mir vorstellen, in der Altstadt zu wohnen, aber nicht im Probewohnquartier.	Anzahl	2	4	7	14	41	18	86
		innerhalb der Aussage	2,3 %	4,7 %	8,1 %	16,3 %	47,7 %	20,9 %	100,0 %
Gesamt		Anzahl	5	20	10	27	58	24	144
		Anteil an Gesamtzahl	3,5 %	13,9 %	6,9 %	18,8 %	40,3 %	16,7 %	100,0 %

Tourismus

Die Stadt Görlitz weist seit Jahren wachsende Touristenzahlen auf. Auch in den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 sind die Zahlen der Übernachtungen und Ankünfte in Görlitz jeweils um mehr als 7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Für die ersten neun Monate des Jahres 2016 konnten somit über 215 000 Übernachtungen und mehr als 98 000 Ankünfte verbucht werden (Stadt Görlitz 2017b). Die Probewohnungen liegen im Herzen der Altstadt und damit in einem touristisch stark frequentierten Bereich. Dies war auch den Probewohner/-innen bewusst. 70,8 % der Teilnehmenden (138 Personen) stimmten vor ihrem Aufenthalt der Aussage zu, dass die Görlitzer Altstadt durch ein hohes Touristenaufkommen geprägt ist.

In der Bewertung wird das hohe Tourismusaufkommen weitgehend positiv wahrgenommen. 67 % der Teilnehmenden (131 Personen) sahen einen positiven Einfluss durch den Tourismus auf die Wohnqualität in der Altstadt (vgl. Abb. 40). Werden lediglich Personen betrachtet, die in den Monaten April bis Oktober zu Probe gewohnt haben, ist der Anteil derjenigen, die einen positiven Einfluss des Tourismus wahrnehmen mit 72 % noch höher.



Abb. 40: Einfluss des Tourismus auf die Wohnqualität in der Altstadt (Quelle: eigene Darstellung)

4.3.2 Einschätzung der Altstadt von Bewohner/-innen aus unterschiedlichen Stadtgrößen

Die Bewertungen der Görlitzer Altstadt von Teilnehmenden weisen einige Unterschiede in Abhängigkeit von ihrem aktuellen Wohnort (Wohnortkategorien) auf (vgl. Tab. 19).

Ähnlich hohe positive Bewertungen von den Teilnehmenden aller drei Wohnortkategorien (jeweils um die 80 %) erhielten die Gestaltung von Parks und Grünanlagen, die

Einkaufsmöglichkeiten und die Qualität des Warenangebotes insgesamt sowie die Angebote an Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen.

Teilnehmende aus Großstädten beurteilten gegenüber den Teilnehmenden aus den anderen Städtekategorien vor allem den bauhistorischen Gebäudebestand und den baulichen Zustand der Gebäude sowie die Sauberkeit im Wohngebiet positiver. Teilnehmende aus Mittelstädten gaben demgegenüber vor allem über die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Beschaffenheit der Fußwege, das Sicherheitsempfinden und über die gastronomischen Angebote ein positiveres Urteil ab. Die Angebote an Gaststätten, Restaurants und anderen Möglichkeiten zum Ausgehen erreichten bei den Teilnehmenden aus Mittelstädten eine zu 100 % positive Bewertung.

Die Teilnehmenden aus Kleinstädten und dem ländlichen Raum waren tendenziell etwas kritischer als die Teilnehmenden aus den anderen Städtekategorien. Vor allem die Bewertungen zur Gestaltung von Gebäuden und Straßen, zum Zustand der Straßen, zu den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie zur Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt insgesamt fallen etwas negativer aus.

Tab. 19: Einschätzungen über die Görlitzer Altstadt unterschieden nach Wohnortkategorien (Quelle: eigene Darstellung)

Wie beurteilen Sie die Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt?			
	Großstadt (N= 98)	Mittelstadt (N= 41)	Kleinstadt, ländlicher Raum (N= 56)
	Angaben „sehr gut“ und „gut“	Angaben „sehr gut“ und „gut“	Angaben „sehr gut“ und „gut“
Bauhistorischer Gebäudebestand/Stadtbaukultur	99,0 %	82,9 %	91,1 %
Baulicher Zustand der Gebäude	80,6 %	61,0 %	75,0 %
Gestaltung von Gebäuden und Straßen	93,9 %	92,6 %	78,5 %
Gestaltung der Parks und Grünanlagen	80,6 %	78,0 %	80,3 %
Zustand der Straßen	73,5 %	68,3 %	60,8 %
Parkmöglichkeiten für PKW	45,9 %	43,9 %	26,8 %
Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln	54,1 %	70,7 %	50,0 %
Beschaffenheit der Radwege	13,2 %	31,7 %	26,8 %
Beschaffenheit der Fußgängerwege	64,3 %	70,7 %	48,2 %
Sauberkeit im Wohngebiet	97,0 %	87,9 %	85,7 %
Sicherheitsempfinden	95,9 %	97,5 %	75,0 %

Wie beurteilen Sie die Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt?			
	Großstadt (N= 98)	Mittelstadt (N= 41)	Kleinstadt, ländlicher Raum (N= 56)
	Angaben „sehr gut“ und „gut“	Angaben „sehr gut“ und „gut“	Angaben „sehr gut“ und „gut“
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	71,4 %	61,0 %	55,4 %
Einkaufsmöglichkeiten und Qualität des Warenangebotes insgesamt	75,5 %	80,5 %	75,0 %
Angebote an Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen (z. B. Theater, Kino, Museen)	85,7 %	85,4 %	83,9 %
Angebote an Gaststätten, Restaurants und andere Möglichkeiten zum Ausgehen	89,8 %	100,0 %	89,3 %
Angebote an Bildungseinrichtungen (z. B. Kindergärten, Schulen, Bibliotheken)	42,9 %	34,2 %	37,5 %
Wie beurteilen Sie die Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt insgesamt?	91,8 %	90,2 %	78,6 %

Jeweils weniger als die Hälfte der Teilnehmenden aus den unterschiedlichen Stadtkategorien beurteilen die Parkmöglichkeiten für Pkw in der Altstadt positiv, die Teilnehmenden aus den Kleinstädten und dem ländlichen Raum bewerteten diese nur zu einem Viertel positiv.

Die Beschaffenheit der Radwege wurde ebenfalls nur von geringen Anteilen der Teilnehmenden aus allen Städtekategorien positiv bewertet, hier ist allerdings die hohe Quote an Teilnehmenden zu beachten, die dazu keine Aussage treffen konnten (Großstadt: 60,2 %, Mittelstadt: 51,3 %, Kleinstadt, ländlicher Raum: 41,3 %).

4.3.3 Einschätzung der Görlitzer Altstadt durch „Rückkehrer“

Zwölf Teilnehmende haben schon einmal in Görlitz gelebt, ihr Urteil über die Altstadt fällt im Vergleich zum Urteil aller Teilnehmenden häufig positiver aus. Alle 12 Teilnehmenden beurteilten den bauhistorischen Gebäudebestand, die Gestaltung von Gebäude und Straßen, das Sicherheitsempfinden, das gastronomische Angebot und die Wohnqualität in der Altstadt insgesamt mit „sehr gut“ oder „gut“. Die Teilnehmenden, die bereits einmal in Görlitz gelebt haben, beurteilten außerdem folgende Aspekte zu höheren Anteilen mit „sehr gut“ oder „gut“ im Vergleich mit der Gesamtheit der Teilnehmenden:

- Gestaltung der Parks und Grünanlagen (83,3 % im Vergleich zu 80,0 %),
- Einkaufsmöglichkeiten und Qualität des Warenangebotes insgesamt (83,3 % im Vergleich zu 76,4 %),

- Angebote an Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen (91,6 % im Vergleich zu 85,2 %).

Die Teilnehmenden, die bereits einmal in Görlitz gelebt haben, beurteilten folgende Aspekte zu niedrigeren Anteilen mit „sehr gut“ oder „gut“ im Vergleich mit der Gesamtheit der Teilnehmenden:

- Baulicher Zustand der Gebäude (66,7 % im Vergleich zu 74,8 %),
- Zustand der Straßen (41,7 % im Vergleich zu 68,7 %),
- Parkmöglichkeiten für Pkw (25,0 % im Vergleich zu 40,0 %),
- Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (41,7 % im Vergleich zu 56,4 %),
- Beschaffenheit der Fußwege (41,6 % im Vergleich zu 61,0 %),
- Angebote an Bildungseinrichtungen (8,3 % im Vergleich zu 39,5 %).

Die Beschaffenheit der Radwege, die Sauberkeit im Wohngebiet sowie die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wurden von den Teilnehmenden, die schon einmal in Görlitz gelebt haben, ähnlich wie von der Gesamtheit der Teilnehmenden beurteilt.

66,7 % (8 Personen) der Personen, die schon einmal in Görlitz gelebt haben, sehen einen positiven Einfluss des Tourismus auf die Wohnqualität der Altstadt. Die restlichen 33,3 % (4 Personen) konnten keinen Einfluss feststellen.

Alle 12 Teilnehmenden gaben an, dass sie sich die Altstadt als Wohnstandort vorstellen können, jedoch nicht das Probewohnquartier.

4.4 Einschätzung der Wohnqualität in der Altstadt unter dem Blickwinkel alternssensibler Stadtentwicklung

Eine Zielstellung des Projektes war es, die Görlitzer Altstadt und das Wohnen in einer Altbauwohnung auf diverse Anforderungen an alternssensible Stadtquartiere hin zu untersuchen und durch die Probewohner/-innen bewerten zu lassen. Unter „alternssensibel“ wird die Eignung und Anpassungsfähigkeit der physischen Ausstattung von Wohnungen, Stadträumen etc. für alle Altersgruppen und deren spezifische Anforderungen an die Wohnumgebung verstanden.

Aus diesem Verständnis heraus wird im Folgenden vor allem auf die Einschätzung der Barrierefreiheit der Görlitzer Altstadt (vgl. Kapitel 4.4.1) sowie auf die Beurteilung des öffentlichen Personennahverkehrs (vgl. Kapitel 4.4.2) eingegangen. Anschließend folgt die Analyse der spezifischen Anforderungen der Teilnehmenden an alternssensible Stadtquartiere und Wohnstandorte (vgl. Kapitel 4.4.3) sowie der Vergleich zu den diesbezüglichen Einschätzungen über die Görlitzer Altstadt und die Altbauwohnungen (vgl. Kapitel 4.4.4).

4.4.1 Barrierefreiheit in der Görlitzer Altstadt

Die Teilnehmenden wurden im dritten Fragebogen dazu aufgefordert, einige generelle Aussagen über die Barrierefreiheit in der Stadt Görlitz zu machen.

Die einzelnen Aussagen konnten die Teilnehmenden auf einer Skala von 1 (stimme ich voll zu) bis 4 (stimme ich nicht zu) bewerten. Die verschiedenen Aspekte der Barrierefreiheit wurden von den Probewohner/-innen sehr unterschiedlich beurteilt (vgl. Tab. 20).

Der generellen Aussage, dass Görlitz barrierefrei sei, stimmten lediglich 29,7 % der Teilnehmenden (58 Personen) zu. Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden (57,4 %, 112 Personen) stimmten dieser Aussage nicht zu. Die Grünphasen bei Ampelanlagen und die Zugänglichkeit von Museen und öffentlichen Einrichtungen wurden jeweils von circa zwei Drittel der Teilnehmenden positiv bewertet. Zusätzlich ist zu beachten, dass ein Viertel der Teilnehmenden keine Aussage zur Zugänglichkeit von Museen und öffentlichen Einrichtungen treffen konnte. Negativ gesehen wurden hingegen der Straßenbelag beziehungsweise der Zustand der Fußwege in der Innenstadt. 55,4 % der Teilnehmenden (108 Personen) beurteilten diesen negativ. Historisch bedingt und aus Denkmalschutzgründen sind viele Straßen der Görlitzer Altstadt aus Kopfsteinpflaster (vgl. Abb. 41).



Abb. 41: Straßenbelag Brüderstraße
(Quelle: IÖR/Zöllner 2017)

Tab. 20: Barrierefreiheit der Görlitzer Altstadt (Quelle: eigene Darstellung)

Nachdem Sie nun eine Woche in Görlitz verbracht haben; wie schätzen Sie die Barrierefreiheit der Innenstadt ein?										
	stimme ich voll zu		stimme ich zu		stimme ich weniger zu		stimme ich nicht zu		keine Angabe	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Görlitz ist barrierefrei.	8	4,1	50	25,6	74	37,9	38	19,5	21	10,8
Die Grünphasen bei Ampelanlagen waren für Sie als Fußgänger ausreichend lang bemessen.	27	13,8	110	56,4	22	11,3	7	3,6	25	12,9
Der Straßenbelag/ Zustand der Fußwege in der Innenstadt ist fußgängerfreundlich.	7	3,6	68	34,9	70	35,9	38	19,5	8	4,1
Museen und öffentliche Einrichtungen waren gut zugänglich.	28	14,4	96	49,2	15	7,7	1	0,5	51	26,2
Sie konnten alle öffentlichen Verkehrsmittel ohne größere Probleme benutzen (Zu-/Ausstieg).	16	8,2	44	22,6	11	5,6	7	3,6	113	57,9

4.4.2 Einschätzung des öffentlichen Personennahverkehrs in der Görlitzer Altstadt

Die Versorgung der Görlitzer Altstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln beurteilten 56,4 % der Probebewohner/-innen (110 Personen) positiv. Mehr als ein Viertel der Teilnehmenden (49 Personen) konnte dazu keine Aussage machen (vgl. Abb. 42).

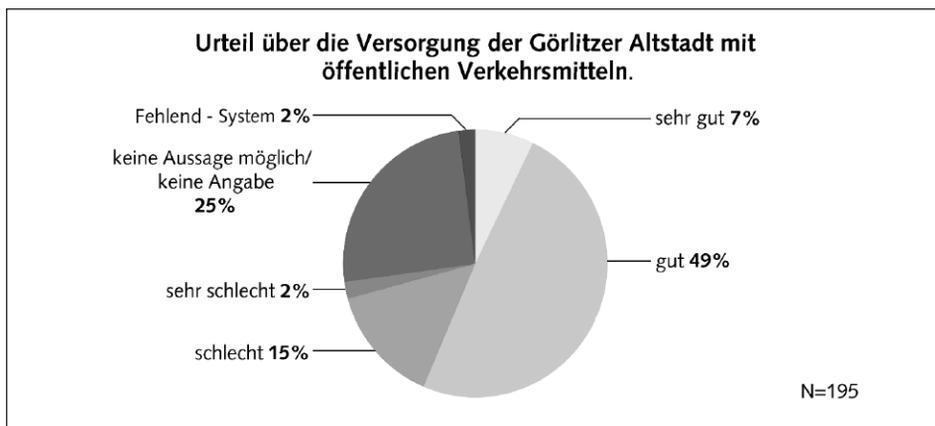


Abb. 42: Einschätzung des öffentlichen Personennahverkehrs in Görlitzer Altstadt (Quelle: eigene Darstellung)

Die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs von der Probewohnung aus beurteilte ebenfalls ein Großteil der Teilnehmenden positiv. 60 % (117 Personen) der Probewohner/-innen gaben ein sehr gutes oder gutes Urteil ab (vgl. Abb. 43).

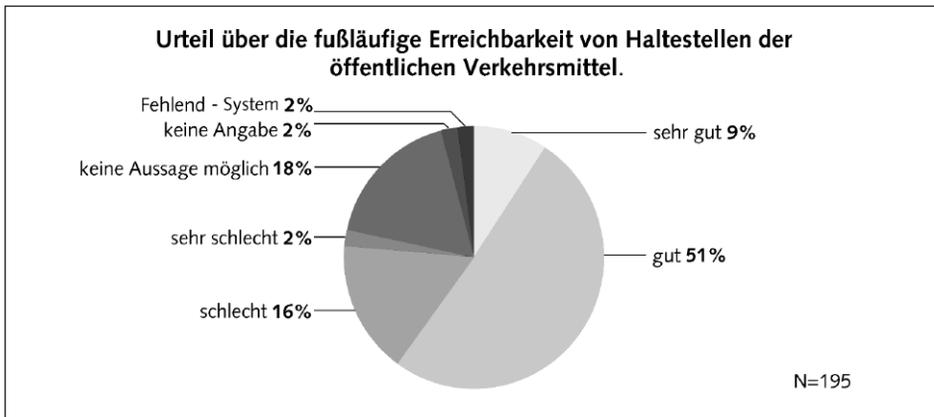


Abb. 43: Einschätzungen zur Erreichbarkeit von Haltestellen (Quelle: eigene Darstellung)

34,4 % der Teilnehmenden (67 Personen) sind überwiegend zu Fuß in der Görlitzer Altstadt unterwegs gewesen. Den öffentlichen Personennahverkehr haben lediglich 2,6 % (5 Personen) überwiegend genutzt (vgl. Abb. 44).

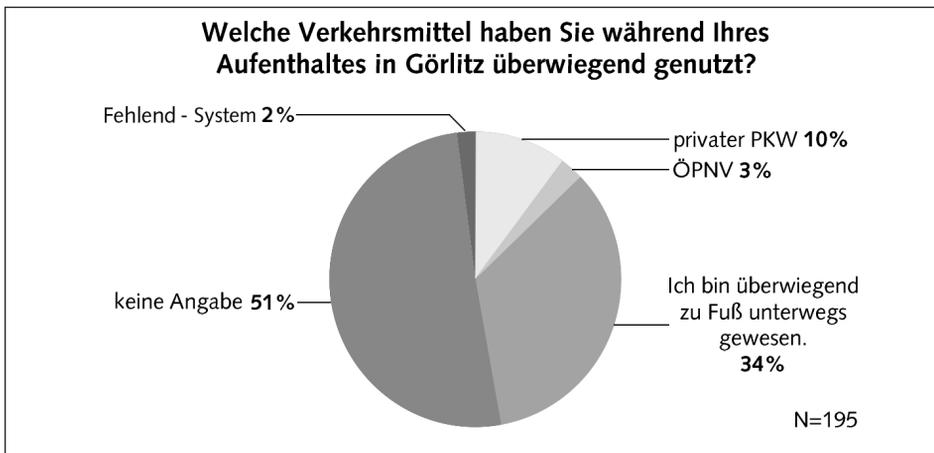


Abb. 44: Überwiegende Nutzung von Verkehrsmitteln (Quelle: eigene Darstellung)

81 Teilnehmende (41,5 %) haben den öffentlichen Personennahverkehr aktiv genutzt und wurden daher gebeten ein Urteil über verschiedene Aspekte abzugeben. 82,7 % dieser Probewohner/-innen (67 Personen) beurteilten die Beschaffenheit und Zugänglichkeit der Haltestellen positiv. Auch das Liniennetz beurteilten 60,5 % der Teil-

nehmenden (49 Personen), die den öffentlichen Personennahverkehr aktiv genutzt haben, positiv. Ca. ein Viertel dieser Teilnehmenden konnte zum Liniennetz keine Aussage treffen. Verbesserungsbedarf besteht bei der Erreichbarkeit der Haltestellen und der Taktung/den Fahrzeiten, jeweils 19,8 % (16 Personen) gaben hierbei ein negatives Urteil ab (vgl. Tab. 21).

Tab. 21: Einschätzungen zur Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (Quelle: eigene Darstellung)

Wie beurteilen Sie die Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs in Görlitz?										
	sehr gut		gut		schlecht		sehr schlecht		keine Angabe	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Beschaffenheit und Zugänglichkeit von Haltestellen	11	13,6	56	69,1	9	11,1	1	1,2	4	5,0
Erreichbarkeit der Haltestellen	10	12,3	50	61,7	16	19,8	0	0,0	5	6,2
Taktung/Fahrzeiten	5	6,2	50	61,7	14	17,3	2	2,5	10	12,3
Liniennetz (Erreichbarkeit von Zielen)	3	3,7	46	56,8	10	12,3	3	3,7	19	23,5

4.4.3 Anforderungen an alternssensible Stadtquartiere und Wohnstandorte

Bereits vor ihrer Anreise in Görlitz wurden die Teilnehmenden befragt, was ihnen bei der Auswahl einer Wohnung besonders wichtig sei (vgl. Tab. 22).

Folgende Aspekte wurden überwiegend als „besonders wichtig“ oder „wichtig“ beurteilt:

- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (83,1 %, 162 Personen),
- Nähe zu Grün-/Parkanlagen (82,5 %, 161 Personen),
- Nähe zum Stadtzentrum (70,8 %, 138 Personen),
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (84,1 %, 164 Personen).

Weiterhin gab über die Hälfte der Teilnehmenden an, dass folgende Aspekte „besonders wichtig“ oder „wichtig“ bei der Auswahl einer Wohnung seien:

- Barrierefreiheit (alters-, behindertengerecht) (55,4 %, 108 Personen),
- Hochwertige Wohnausstattung (57,5 %, 112 Personen),
- Nahegelegener PKW-Stellplatz (60,0 %, 117 Personen).

Tab. 22: Wichtige Aspekte bei der Auswahl einer Wohnung (Quelle: eigene Darstellung)

Was ist Ihnen bei der Auswahl einer Wohnung besonders wichtig?										
	besonders wichtig		wichtig		weniger wichtig		nicht wichtig		keine Angabe	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Barrierefreiheit (alters-, behindertengerecht)	52	26,7	56	28,7	33	16,9	28	14,4	10	5,1
Hochwertige Wohnausstattung	22	11,3	90	46,2	41	21,0	16	8,2	10	5,1
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	78	40,0	84	43,1	11	5,6	3	1,5	3	1,5
Nähe zu Grün- und Parkanlagen	73	37,4	88	45,1	10	5,1	2	1,0	6	3,1
Nähe zum Stadtzentrum	45	23,1	93	47,7	33	16,9	4	2,0	4	2,1
Nähe zu Bildungseinrichtungen	24	12,3	52	26,7	58	29,7	36	18,5	9	4,6
Nahegelegener PKW-Stellplatz	56	28,7	61	31,3	23	11,8	31	15,9	8	4,1
Eigener PKW-Stellplatz	53	27,2	44	22,6	32	16,4	40	20,5	10	5,1
Gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr	87	44,6	77	39,5	9	4,6	2	1,0	4	2,1

Neben den Lagemerkmalen der Wohnung innerhalb der Stadt ist auch die Barrierefreiheit für viele Teilnehmende ein wichtiger Aspekt bei der Wahl einer neuen Wohnung. Am Ende der Befragung wurden die Teilnehmenden, die eine Umzugsabsicht angaben, gefragt, ob sie für eine barrierefreie oder energetisch sanierte Wohnung zur Zahlung einer erhöhten Miete bereit wären. Mehr als die Hälfte der Probewohner/-innen antwortete positiv (vgl. Kapitel 4.5.1).

Angaben zur Wohnungsauswahl nach unterschiedlichen Altersgruppen

Betrachtet man die Angaben zur Wohnungsauswahl nach dem Alter der Teilnehmenden, zeigt sich ein leicht verändertes Bild. Als Teilnehmerkreis der „Älteren“ wurden im folgenden Abschnitt alle erwachsenen Personen ab 50 Jahre (140 Personen) analysiert.

Diesem wurden die „jüngeren“ Teilnehmenden zwischen 18 und 49 Jahre (51 Personen) gegenübergestellt.

Tab. 23: Wichtige Aspekte bei der Wohnungswahl nach Altersgruppen (Quelle: eigene Darstellung)

Was ist Ihnen bei der Auswahl einer Wohnung besonders wichtig?										
	besonders wichtig		wichtig		weniger wichtig		nicht wichtig		keine Angabe	
	Ältere (ab 50 Jahre)	Jüngere (18-49 Jahre)	Ältere (ab 50 Jahre)	Jüngere (18-49 Jahre)	Ältere (ab 50 Jahre)	Jüngere (18-49 Jahre)	Ältere (ab 50 Jahre)	Jüngere (18-49 Jahre)	Ältere (ab 50 Jahre)	Jüngere (18-49 Jahre)
Barrierefreiheit (alters-, behindertengerecht)	35,0 %	3,9 %	35,0 %	13,7 %	13,6 %	27,5 %	5,7 %	35,3 %	5,0 %	3,9 %
Hochwertige Wohnausstattung	14,3 %	2,0 %	49,3 %	39,2 %	17,9 %	29,4 %	7,9 %	9,8 %	5,0 %	3,9 %
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	45,7 %	23,5 %	42,1 %	45,1 %	4,3 %	9,8 %	0,7 %	3,9 %	1,4 %	2,0 %
Nähe zu Grün- und Parkanlagen	34,3 %	43,1 %	50,0 %	33,3 %	5,0 %	5,9 %	1,4 %	0,0 %	3,6 %	2,0 %
Nähe zum Stadtzentrum	23,6 %	21,6 %	52,9 %	31,4 %	14,3 %	25,5 %	1,4 %	3,9 %	2,1 %	2,0 %
Nähe zu Bildungseinrichtungen	8,6 %	21,6 %	21,4 %	43,1 %	35,0 %	13,7 %	24,3 %	3,9 %	5,0 %	2,0 %
Nahegelegener PKW-Stellplatz	33,6 %	17,6 %	30,0 %	33,3 %	10,7 %	15,7 %	15,7 %	15,7 %	4,3 %	2,0 %
Eigener PKW-Stellplatz	31,4 %	17,6 %	24,3 %	17,6 %	13,6 %	23,5 %	18,6 %	25,5 %	6,4 %	0,0 %
Gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr	47,9 %	35,3 %	38,6 %	41,2 %	4,3 %	5,9 %	1,4 %	0,0 %	2,1 %	2,0 %

Der Aspekt einer barrierefreien Ausstattung der Wohnung spielt vor allem bei dem älteren Teilnehmerkreis eine Rolle. 70 % der älteren Probedeohner/-innen (98 Personen) beurteilten diesen Aspekt mit „besonders wichtig“ oder „wichtig“. Ebenso wird ein nahegelegener oder ein eigener Pkw-Stellplatz von den älteren Teilnehmenden häufiger als ein wichtiger Aspekt bei der Wohnungswahl benannt. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, zu Grün- und Parkanlagen sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr werden von beiden Personengruppen als wichtige Aspekte bei der Wohnungsauswahl angesehen. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen ist tendenziell ein eher wichtiger Aspekt bei dem jüngeren Teilnehmerkreis (vgl. Tab. 23).

Ebenso zeigen sich Unterschiede zwischen den Altersklassen bei den Ausstattungswünschen einer neuen Wohnung. Da diese Frage nur Personen gestellt wurde, die eine Umzugsabsicht angaben, verringert sich hier die Zahl der „Jüngeren“ auf 43 Personen, beim älteren Teilnehmerkreis konnten Daten von 124 Personen analysiert werden.

Während die älteren Teilnehmenden vor allem einen Fahrstuhl zur Wohnung (66,1 %, 82 Personen) und eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung wünschen (66,9 %, 83 Personen), sind für die jüngeren Teilnehmenden vor allem ein Spiel- oder Sitzplatz im Hof von Bedeutung (46,5 %, 20 Personen) (vgl. Tab. 24).

Tab. 24: Gewünschte Ausstattung bei Umzug nach unterschiedlichen Altersgruppen (Quelle: eigene Darstellung)

Welche der folgenden Aspekte sollte Ihre neue Wohnung beinhalten, wenn Sie umziehen? (Mehrfachantworten möglich)		
	Ältere (ab 50 Jahre)	Jüngere (18-49 Jahre)
eigener PKW-Stellplatz	40,3 %	37,2 %
eigener PKW-Stellplatz auf dem Grundstück	39,5 %	23,3 %
Spiel- und/oder Sitzplatz im Hof	14,5 %	46,5 %
Fahrstuhl	66,1 %	9,3 %
Ausstattung mit Ambient Assisted Living	14,5 %	4,7 %
barrierefreie Ausstattung	66,9 %	11,6 %

Bezüglich der Wichtigkeit weiterer Aspekte bei der Wohnungsauswahl zeigen sich wenige Unterschiede zwischen den Altersgruppen. Beiden Gruppen ist eine zentrale innerstädtische Lage wichtig, sowie eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (vgl. Tab. 25).

Zusammenhang zwischen dem Wohnen in der Altstadt und dem Wunsch nach einem Fahrstuhl

Von den 72 Personen, die angaben, dass ihr neues Wohnhaus in einer Altstadt bzw. im Stadtzentrum liegen soll, gab mehr als die Hälfte (52,8 %, 38 Personen) auch an, dass sie sich in der neuen Wohnung einen Fahrstuhl wünschen (vgl. Anhang A 5-Tab. A 10). Ebenso gaben von den Personen, die sich vorstellen konnten in der Görlitzer Altstadt zu wohnen, fast zwei Drittel an, dass sie sich in der neuen Wohnung einen Fahrstuhl wünschen.

Bei den Personen, die sich das Probewohnquartier und die Probewohnstraße als Wohnstandort vorstellen können, liegen die Anteile beim Wunsch nach einem Fahrstuhl etwas niedriger.

Tab. 25: Stellenwert bei Wohnungswahl nach Altersgruppen (Quelle: eigene Darstellung)

Welchen Stellenwert haben folgende Aspekte für Sie?										
	sehr wichtig		wichtig		weniger wichtig		nicht wichtig		keine Angabe	
	Ältere (ab 50 Jahre)	Jün- gere (18-49 Jahre)	Ältere (ab 50 Jahre)	Jün- gere (18-49 Jahre)	Ältere (ab 50 Jahre)	Jün- gere (18-49 Jahre)	Ältere (ab 50 Jahre)	Jüngere (18-49 Jahre)	Ältere (ab 50 Jahre)	Jün- gere (18-49 Jahre)
Innerstädtische Lage des Gebäudes bzw. der Wohnung	37,1 %	39,5 %	45,2 %	37,2 %	11,3 %	20,9 %	3,2 %	2,3 %	3,2 %	0,0 %
Barrierefreiheit im Gebäude bzw. in der Wohnung	47,6 %	4,7 %	33,9 %	23,3 %	12,1 %	55,8 %	4,0 %	16,3 %	2,4 %	0,0 %
Gute Erreichbarkeit mit dem PKW	39,5 %	39,5 %	38,7 %	34,9 %	8,1 %	16,3 %	8,1 %	9,3 %	5,6 %	0,0 %
Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	49,2 %	44,2 %	41,9 %	44,2 %	4,0 %	9,3 %	3,2 %	2,3 %	1,6 %	0,0 %

4.4.4 Vergleich der Erwartungen an die Alternssensibilität mit den Einschätzungen zur Görlitzer Altstadt und den Probewohnungen

Im Folgenden werden die Angaben zu den Anforderungen bzw. Erwartungen an alterssensible Stadtquartiere und Wohnstandorte mit den Bewertungen der Görlitzer Altstadt (Kapitel 4.3.1) verglichen.

Vor allem Lagemerkmale sind für die Teilnehmenden wichtig bei der Wohnungswahl. Verglichen mit dem Urteil, welches die Probewohner/-innen während ihres Aufenthaltes in Görlitz abgaben, zeigt sich, dass die Altstadt den Wunsch nach unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs nur bedingt erfüllt. Hier ergab die Bewertung durch die Teilnehmenden zwar kein eindeutiges Urteil, aber ca. ein Drittel der Probewohner/-innen urteilte mit „schlecht“ oder „sehr schlecht“. Ebenso verhält es sich mit den Aussagen zur Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Lediglich 56,4 % beurteilten diese in Görlitz positiv, allerdings konnte circa ein Viertel der Teilnehmenden hierzu keine Angabe machen. Die gewünschte Nähe zum Stadtzentrum ist in der Görlitzer Altstadt jedoch vollständig gegeben und wurde von den Probewohner/-innen vor allem auch in den offenen Fragestellungen deutlich als Vorteil hervorgehoben. Die fußläufige Erreichbarkeit von Parks und Grünanlagen von der Probewohnung aus beurteilten 72,3 % der Teilnehmenden (141 Personen) positiv (vgl. Abb. 48). Ebenso wurde die Gestaltung der Parks und Grünanlagen überwiegend positiv bewer-

tet (vgl. Tab. 12). Kleinere Grünflächen innerhalb der Görlitzer Altstadt wurden jedoch vielfach vermisst (vgl. Tab. 14). Die Beurteilung der Parkmöglichkeiten für Pkw in der Görlitzer Altstadt fiel ambivalent aus. 40 % der Teilnehmenden beurteilten diese positiv und 42,5 % beurteilten sie negativ (vgl. Tab. 12).

Bezogen auf die Bewertungen der Probewohnungen, welche im Kapitel 4.6 analysiert wurden, zeigt sich folgende Einschätzung der Barrierefreiheit der Altbauwohnungen in der Schwarzen Straße. Die Barrierefreiheit in den Probewohnungen beurteilte lediglich etwa die Hälfte der Teilnehmenden mit „sehr gut“ oder „gut“. Vor allem die fehlende Dusche und der nicht vorhandene Aufzug im Wohngebäude wurden negativ beurteilt.

4.5 Einschätzung der Wohnqualität der Altstadt unter dem Blickwinkel der ökologischen Stadtentwicklung

Im Zuge der anhaltenden Nachhaltigkeitsdiskussion gewinnt eine ökologische Entwicklung von Städten immer mehr an Bedeutung. Inwiefern den Probewohner/-innen eine energetische Sanierung ihrer Wohngebäude wichtig ist, wird in Kapitel 4.5.1 analysiert. Anschließend erfolgt eine Analyse der Einschätzung zu den Grünanlagen sowie der Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit der Görlitzer Altstadt (vgl. Kapitel 4.5.2).

4.5.1 Energetische Sanierung von Wohngebäuden

Die Probewohner/-innen wurden zu verschiedenen Aspekten der energetischen Sanierung bei Wohngebäuden befragt. 37,4 % der Teilnehmenden (73 Personen) gaben an, dass ihnen die energetische Sanierung bei der Auswahl einer Wohnung wichtig sei, ein Viertel der Probewohner/-innen (25,1 %, 49 Personen) beurteilten diesen Aspekt als besonders wichtig (vgl. Abb. 45).

Diejenigen Probewohner/-innen, die einen Umzugswunsch angaben, wurden auch nach dem Stellenwert des energetischen Zustands des Gebäudes bei der Auswahl einer neuen Wohnung befragt. 45,6 % der Teilnehmenden (78 Personen) gaben an, dass ihnen dieser Aspekt sehr wichtig sei. Weitere 39,2 % (67 Personen) beurteilten diesen mit wichtig (vgl. Abb. 46).

58 % der Teilnehmenden (99 Personen), die einen Umzugswunsch angaben, gaben an, sich lediglich nach der Höhe der Nebenkosten zu erkundigen, wenn sie an einer Wohnung interessiert sind. Ein Drittel der umzugswilligen Probewohner/-innen (34,0 %, 58 Personen) fragt gezielt nach dem Energieausweis bei Interesse an einer neuen Wohnung (vgl. Abb. 47).

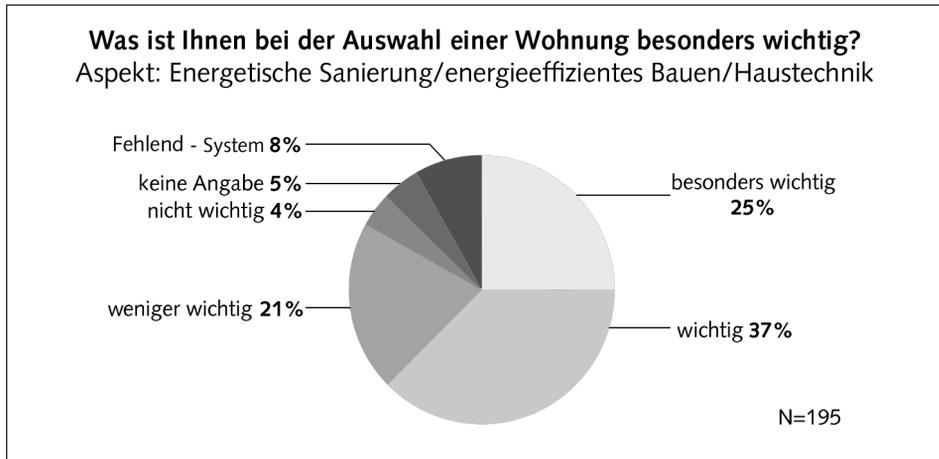


Abb. 45: Aspekt energetische Sanierung bei Wohnungsauswahl (Quelle: eigene Darstellung)

Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden mit Umzugsabsicht (56,7 %, 97 Personen) gab an, dass sie zur Zahlung eines erhöhten Mietpreises für eine barrierefrei oder energetisch sanierte Wohnung bereit wären. Im Mittel würden die Teilnehmenden bis zu 10 % der Warmmiete für eine entsprechend sanierte Wohnung mehr bezahlen. Die minimale Angabe lag bei 3 %, die maximale Angabe sogar bei 50 % (vgl. Anhang A 5-Tab. A 11).

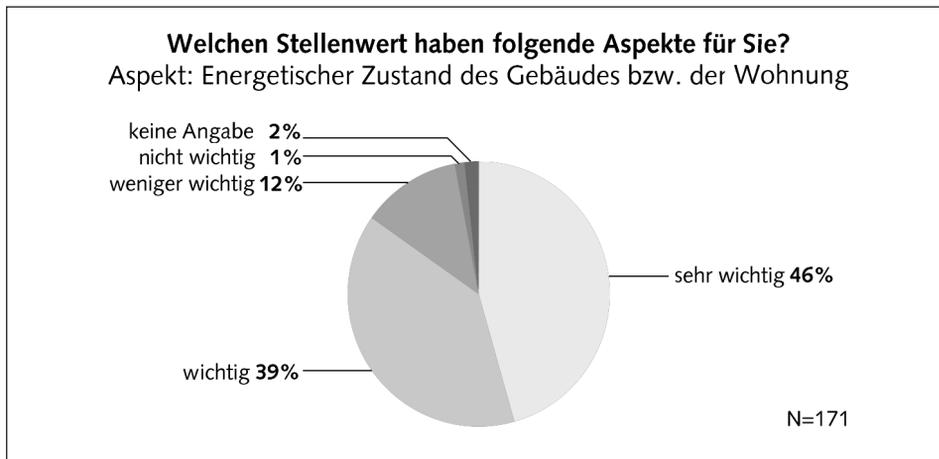


Abb. 46: Stellenwert energetischer Zustand des Gebäudes bei Wohnungsauswahl (Quelle: eigene Darstellung)

Die Probewohnungen in der Schwarzen Straße weisen keine energetische Sanierung auf. Den baulichen und den allgemeinen Sanierungszustand des Wohngebäudes bewerteten jeweils circa 60 % der Teilnehmenden positiv. Die Beheizbarkeit der Probewohn-

nung wurde von einem Großteil der Teilnehmenden, entgegen vorheriger Erwartungen, überwiegend positiv bewertet (vgl. Tab. 26).

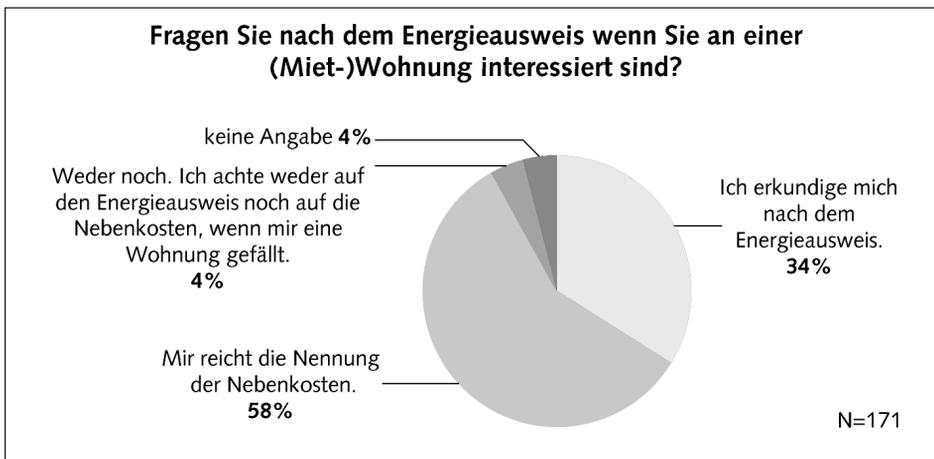


Abb. 47: Frage nach Energieausweis (Quelle: eigene Darstellung)

Tab. 26: Vergleich Vorstellung und Einschätzungen über die Altbauwohnungen (Quelle: eigene Darstellung)

Vorstellung und Urteil über die Altbauwohnungen	Tendenz	„sehr gut“ und „gut“		„schlecht“ und „sehr schlecht“		keine Angabe
		Vorstellung	Einschätzung	Vorstellung	Einschätzung	
Raumaufteilung/ Wohnungsgrundriss	schlechter beurteilt	72,3 %	65,6 %	13,4 %	29,8 %	2,6 %
Wohnungsgröße	viel besser beurteilt	68,7 %	87,1 %	16,9 %	6,1 %	4,6 %
Raumhöhe	besser beurteilt	69,3 %	82,0 %	16,4 %	13,9 %	2,1 %
Größe der Räume	viel besser beurteilt	63,0 %	86,2 %	20,5 %	9,2 %	2,5 %
Ausstattungsstandard	viel schlechter beurteilt	62,6 %	49,3 %	22,0 %	45,1 %	3,6 %
Barrierefreiheit der Wohnung	ähnlich erwartet und beurteilt	43,6 %	51,3 %	39,5 %	41,5 %	5,1 %
Helligkeit der Wohnung	schlechter beurteilt	78,5 %	68,7 %	8,7 %	28,8 %	0,5 %
Belüftungsmöglichkeit	besser beurteilt	80,0 %	92,3 %	5,1 %	5,1 %	0,5 %
Beheizbarkeit der Wohnung	besser beurteilt	70,3 %	84,1 %	16,4 %	1,5 %	12,3 %
Akustische Abgeschlossenheit	viel schlechter beurteilt	70,8 %	40,5 %	14,3 %	56,4 %	1,0 %
Baulicher Zustand des Wohngebäudes	schlechter beurteilt	73,3 %	62,5 %	12,8 %	27,7 %	7,7 %

4.5.2 Einschätzung der Grünanlagen sowie Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit der Görlitzer Altstadt

Die Teilnehmenden beurteilten die Gestaltung der Parks und Grünanlagen in der Görlitzer Altstadt überwiegend positiv (vgl. Tab. 12). Die fußläufige Erreichbarkeit von Parks und Grünanlagen von der Probewohnung aus beurteilten 57,4 % der Teilnehmenden (112 Personen) mit gut und weitere 14,9 % (29 Personen) mit sehr gut (vgl. Abb. 48). Hier ist anzunehmen, dass viele Probewohner/-innen vor allem das Neißeufer mit dem Görlitzer Uferpark und den Stadtpark als gut erreichbare Ziele bewertet haben.

61 % der Teilnehmenden (119 Personen) beurteilten die Beschaffenheit der Fußwege in der Altstadt positiv, allerdings gaben auch ein Drittel der Teilnehmenden ein negatives Urteil ab (vgl. Tab. 12). Die Erwartungen an die Fußgängerfreundlichkeit der Görlitzer Altstadt waren höher, 82 % der Teilnehmenden (160 Personen) gaben vor ihrer Teilnahme am Projekt an, die Görlitzer Altstadt sei in ihren Vorstellungen ein fußgängerfreundliches Wohnquartier (vgl. Tab. 15). Den Straßenbelag und den Zustand der Fußwege beurteilten, bezogen auf die Barrierefreiheit der Görlitzer Innenstadt, mehr als die Hälfte der Probewohner/-innen negativ (vgl. Tab. 20).

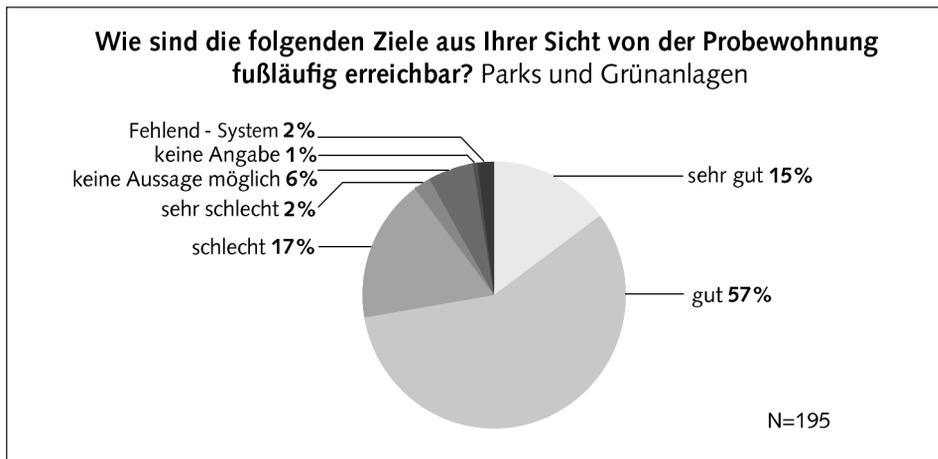


Abb. 48: Bewertung fußläufiger Erreichbarkeit von Parks und Grünanlagen (Quelle: eigene Darstellung)

Ein ähnliches Bild zeigt sich bezüglich der Radwege in Görlitz und der Radfahrerfreundlichkeit in der Görlitzer Altstadt. Knapp die Hälfte der Teilnehmenden (47,7 %, 93 Personen) stimmte der Aussage, dass Görlitz über ein gut ausgebautes Radwegenetz verfüge, vor dem Probewohnaufenthalt zu (vgl. Tab. 9). Während des Aufenthaltes beurteilten lediglich 17,9 % der Teilnehmenden (35 Personen) das Radwegenetz positiv. Allerdings konnten hier mehr als die Hälfte der Teilnehmenden kein Urteil abgeben (vgl. Tab. 8).

Dass die Görlitzer Altstadt radfahrerfreundlich sei, nahmen vor dem Aufenthalt die Hälfte der Teilnehmenden (50,9 %, 100 Personen) an (vgl. Tab. 15), die Beschaffenheit der Radwege in der Görlitzer Altstadt beurteilten während des Aufenthaltes lediglich 21 % der Teilnehmenden (41 Personen) positiv, allerdings konnte auch hier mehr als die Hälfte der Teilnehmenden kein Urteil abgeben (vgl. Tab. 12).

4.6 Einschätzung über das Wohnen in einer Altbauwohnung

Den Teilnehmenden des Projektes standen drei verschiedene Wohnungen in der Görlitzer Altstadt zur Verfügung. Diese werden in Kapitel 1.2 anhand eines Steckbriefes und einiger Fotos dargestellt.

Folgend sind die zusammenfassenden Einschätzungen zu allen drei Probewohnungen sowie der Vergleich der Beurteilungen mit dem vor dem Aufenthalt geäußerten Annahmen dargestellt (vgl. Kapitel 4.6.1). Im Anschluss daran folgt eine detaillierte Aufschlüsselung zu den einzelnen Wohnungen: Wohnung 1L2 (vgl. Kapitel 4.6.2), Wohnung 1L3 (vgl. Kapitel 4.6.3) und Wohnung 2L1 (vgl. Kapitel 4.6.4).

4.6.1 Zusammenfassende Einschätzung der Altbauwohnungen

Ein generell positives Urteil erhielten bei allen drei Probewohnungen die Aspekte Raumhöhe, Größe der Räume, Wohnungsgröße, Belüftungsmöglichkeit und Beheizbarkeit der Wohnung sowie die Wohnqualität in den Probewohnungen insgesamt. Die Barrierefreiheit des Wohngebäudes wurde generell negativ beurteilt, tendenziell schlechter, je weiter oben die Probewohnungen lagen. Zur Probewohnung 1L3 gelangt man über eine Treppe in das 1. Obergeschoss, die Wohnung 1L2 liegt auf derselben Geschosebene, ist jedoch erst durch eine weitere Holzterrasse zu erreichen. Die Wohnung 2L1 ist aufgrund ihrer Lage im 2. Obergeschoss nur über mehrere Treppen erreichbar.

Unterschiedliche Bewertungen gab es vor allem bei dem Ausblick auf die Straße. Hier urteilten die Bewohner/-innen der Wohnung 2L1 sehr positiv über den Blick auf die Brüderstraße, die anderen zwei Wohnungen hatten hingegen nur einen Blick auf die Schwarze Straße und auf benachbarte Häuserwände und wurden entsprechend negativer bewertet. Anders verhält es sich bei dem Sicherheitsempfinden in der Wohnung. Dieses wurde von den Bewohner/-innen der Probewohnungen 1L2 und 1L3 positiv empfunden, wohingegen in Wohnung 2L1 40% der Probewohner/-innen dieses negativ empfanden. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die Holztüren mit Verglasung im Eingangsbereich.

In den offenen Fragestellungen wurde vor allem die zentrale Lage der Probewohnungen nochmals positiv erwähnt. Zusätzlich empfanden viele Probewohner/-innen die Helligkeit der Wohnung, besonders auch im Bad, als sehr positiv. Negative Aussagen gab es

vor allem bezüglich der Hellhörigkeit im Gebäude und dem fehlenden Balkon sowie der nicht vorhandenen Dusche. Die stellte vor allem Menschen mit körperlichen Einschränkungen vor große Herausforderungen.

Bereits vor Anreise zur Probewohnwoche sollten die Bewohner/-innen angeben, welche Vorstellungen sie über eine Altbauwohnung haben. Beim Vergleich dieser Vorstellungen mit dem Urteil für alle drei Probewohnungen zeigt sich, dass vor allem die Größe der Räume viel besser beurteilt wurde als zuvor angenommen. Ebenso wurden Wohnungsgröße und Beheizbarkeit der Wohnung besser bewertet als in den Vorstellungen angegeben. Dem gegenüber steht das Urteil über die akustische Abgeschlossenheit, diese wurde viel besser erwartet als sie dann letztlich beurteilt wurde. Ebenso wurden Raumaufteilung/Wohnungsgrundriss, der Ausstattungsstandard, die Helligkeit der Wohnung und der bauliche Zustand des Wohngebäudes besser erwartet (vgl. Tab. 26).

Mehr als 75 % der Teilnehmenden (76,9 %, 150 Personen) gaben an, dass in ihrer Vorstellung zur Altbauwohnung auch Nebenräume wie beispielsweise Keller, Abstellkammern oder Trockenböden gehören. Dies ist auch bei den Probewohnungen der Fall gewesen. Ebenso stimmten 66,6 % der Teilnehmenden (130 Personen) der Aussage zu, dass eine Altbauwohnung über einen Innenhof/Garten verfügt. Auch dieser war bei den Probewohnungen vorhanden. Anders sieht es hingegen bei den Vorstellungen zu einem Balkon oder einer Terrasse aus, 62,5 % der Teilnehmenden (122 Personen) gaben bei ihren Vorstellungen an, dass diese bei Altbauwohnungen vorhanden seien. Auf die Probewohnungen trifft dies jedoch nicht zu. 63,1 % der Teilnehmenden (123 Personen) stimmten der Aussage, dass eine Altbauwohnung über eine gute Internetverbindung verfüge zu. In den Probewohnungen ist ein WLAN-Zugang vorhanden, allerdings gab es von einigen Bewohner/-innen Beschwerden bezüglich der Schnelligkeit und Stabilität der Verbindung.

Bei allen drei Probewohnungen gaben circa 50 % der Teilnehmenden an, dass sie die Miete für die Wohnungen als zu hoch empfanden. Die Kaltmiete beträgt für die Probewohnungen 1L2 und 2L1 jeweils 5 €/m² und für die Wohnung 1L3 6 €/m².

Einen offiziellen Mietspiegel der Stadt Görlitz gibt es nicht. Bei verschiedenen Internetportalen, deren Daten auf Basis der gelisteten Wohnungen in Görlitz analysiert werden, liegt der durchschnittliche Mietpreis für die Stadt Görlitz bei 5,14 €/m² (vgl. <http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Goerlitz/7388> [09.03.2017]) für eine Wohnung von 100 m² bzw. bei 4,90 €/m² für eine Wohnung von 80-120m² (vgl. <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/landkreis-goerlitz/mietspiegel> [09.03.2017]). Die KommWohnen Görlitz GmbH arbeitet mit einem internen Mietspiegel, welcher seit 01.11.2016 gilt. Für sanierte Wohnungen in der historischen Altstadt mit einer Größe von 75-90 m² liegen die Preise zwischen 5,30 €/m² und 6,50 €/m² und somit nur leicht über den Werten, welche bei den Probewohnungen herangezogen wurden. Der Miet-

spiegel unterscheidet in erster Linie nach Etage und Sanierungsstand, zusätzlich werden Ausstattungsmerkmale wie bspw. Dusche oder Wanne, Balkon und Lage herangezogen.

Die Teilnehmenden des Projektes Probewohnen erhielten für „ihre Wohnung“ lediglich die Information zum Gesamtmietpreis inklusive Nebenkosten. Es ist nicht auszuschließen, dass dies von einigen Personen falsch verstanden wurde, bzw. dass die Ansetzung der Nebenkosten zu hoch war. Auch gab es keine Information darüber, für wie viele Personen in der Wohnung die Nebenkosten angesetzt wurden.

Erfahrungen der Probewohner/-innen zum Wohnen im Altbau

100 Probewohner/-innen (51,3 %) haben schon einmal in einer Altbauwohnung gelebt. Knapp die Hälfte (43 %, 43 Personen) lebt auch aktuell in einer Altbauwohnung. Bei Personen, die aus der Altbauwohnung ausgezogen sind, werden als wohnungsbedingte Gründe am häufigsten genannt, dass sie nicht energieeffizient war (13 %, 13 Personen), einen ungünstigen Grundriss hatte (12 %, 12 Personen) oder kein PKW-Stellplatz vorhanden war (12 %, 12 Personen) (vgl. Tab. 27). Unter Sonstiges werden größtenteils berufsbedingte oder familiäre Gründe angegeben, die zum Auszug führten.

Tab. 27: Gründe für Auszug aus Altbauwohnung (Quelle: eigene Darstellung)

Aus welchem Grund/Gründen sind Sie aus Ihrer Altbauwohnung ausgezogen? (Mehrfachantworten möglich)		
	Anzahl	Prozent der Teilnehmenden, die schon einmal im Altbau gelebt haben
zu laut	7	7,0 %
zu teuer	4	4,0 %
ungünstige Lage	9	9,0 %
fehlender PKW-Stellplatz	12	12,0 %
ungünstiger Grundriss/ungünstige Raumaufteilung	12	12,0 %
nicht barrierefrei (alters-, behindertengerecht)	10	10,0 %
nicht energieeffizient	13	13,0 %
hohe Betriebskosten	10	10,0 %
Sonstiges	26	26,0 %
keine Gründe im Zusammenhang mit der Wohnung	30	30,0 %
Ich wohne immer noch in einer Altbauwohnung.	43	43,0 %

Tab. 28: Vergleich Vorstellung und Einschätzungen über die Altbauwohnungen (Quelle: eigene Darstellung)

Wie beurteilen Sie die Wohnqualität der Probewohnung? Wohnung 1L2		sehr gut		gut		schlecht		sehr schlecht		keine Angabe	
		Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Raumaufteilung/Wohnungsgrundriss		7	8,8	47	58,8	20	25,0	3	3,8	3	3,8
Wohnungsgröße		22	27,5	49	61,3	4	5,0	0	0,0	5	6,3
Raumhöhe		17	21,3	50	62,5	9	11,3	3	3,8	1	1,3
Größe der Räume		14	17,5	51	63,7	11	13,8	0	0,0	4	5,1
Ausstattungsstandard (z. B. Sanitärreinrichtungen, Fenster)		4	5,0	34	42,5	27	33,8	9	11,3	6	7,6
Barrierefreiheit in der Wohnung (alters-, behindertengerecht)		3	3,8	33	41,3	26	32,5	14	17,5	4	5,1
Barrierefreiheit im Wohngebäude (alters-, behindertengerecht)		0	0,0	2	2,5	24	30,0	48	60,0	6	7,6
Helligkeit der Wohnung		13	16,3	50	62,5	12	15,0	4	5,0	1	1,3
Belüftungsmöglichkeit der Wohnung		23	28,7	56	70,0	0	0,0	0	0,0	1	1,3
Beheizbarkeit der Wohnung		18	22,5	46	57,5	0	0,0	0	0,0	16	20,0
Behaglichkeit der Wohnung		9	11,3	52	65,0	10	12,5	5	6,3	4	5,1
akustische Abgeschlossenheit der Wohnung (z. B. Lärmschutz nach außen, Trittschallschutz, Hellhörigkeit)		3	3,8	23	28,7	43	53,8	10	12,5	1	1,3
Sicherheitsempfinden in der Wohnung		14	17,5	55	68,8	7	8,8	3	3,8	1	1,3
Ausblick auf die Straße		4	5,0	7	8,8	33	41,3	28	35,0	8	10,1
Ausblick in den Hof		6	7,5	23	28,7	28	35,0	18	22,5	5	6,3
baulicher Zustand des Wohngebäudes		4	5,0	45	56,3	15	18,8	6	7,5	10	12,5
Sanierungsstand des Wohngebäudes		5	6,3	37	46,3	24	30,0	2	2,5	12	15,1
Urteil Wohnqualität in der Probewohnung insgesamt		2	2,5	56	70,0	13	16,3	3	3,8	6	7,6

4.6.2 Einschätzung zur Wohnung 1L2

Während ihres Aufenthaltes könnten die Teilnehmenden Aspekte der Probewohnung auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 4 (sehr schlecht) bewerten. Da die Wohnung 1L2 bis zum Ende des Projektes im Oktober 2016 als Probewohnung zur Verfügung stand, können hier die Angaben von 80 Personen analysiert werden (vgl. Tab. 28).

Jeweils mehr als 90% der Teilnehmenden beurteilten folgenden Aspekt mit „sehr gut“ oder „gut“:

- Belüftungsmöglichkeit der Wohnung (98,7%, 79 Personen).

Außerdem wurden folgende Aspekte überwiegend positiv mit „sehr gut“ oder „gut“ bewertet:

- Wohnungsgröße (88,8 %, 71 Personen),
- Raumhöhe (83,8 %, 67 Personen),
- Größe der Räume (81,2 %, 65 Personen),
- Helligkeit der Wohnung (78,8 %, 63 Personen),
- Beheizbarkeit der Wohnung (80,0 %, 64 Personen),
- Behaglichkeit in der Wohnung (76,3 %, 61 Personen),
- Sicherheitsempfinden in der Wohnung (86,3 %, 69 Personen),
- Wohnqualität der Probewohnung insgesamt (72,5 %, 58 Personen).

Kein eindeutiges Urteil wurde über folgende Aspekte abgegeben:

- Raumaufteilung/Wohnungsgrundriss (67,6 %, 54 Personen beurteilten diese positiv; 28,8 %, 23 Personen beurteilten diese negativ),
- Ausstattungsstandard (z. B. Sanitäreinrichtungen, Fenster etc.) (47,5 %, 38 Personen beurteilten diesen positiv; 45,1 %, 36 Personen beurteilten diesen negativ),
- Barrierefreiheit in der Wohnung (alters-, behindertengerecht) (45,1 %, 36 Personen beurteilten diese positiv; 50,0 %, 40 Personen beurteilten diese negativ),
- Baulicher Zustand des Wohngebäudes (61,3 %, 49 Personen beurteilten diesen positiv; 26,3 %, 21 Personen beurteilten diesen negativ),
- Sanierungsstand des Wohngebäudes (52,6 %, 42 Personen beurteilten diesen positiv; 32,5 %, 26 Personen beurteilten diesen negativ).

Überwiegend negativ mit „schlecht“ oder „sehr schlecht“ wurden folgende Aspekte beurteilt:

- Barrierefreiheit im Wohngebäude (alters-, behindertengerecht) (90,0 %, 72 Personen),
- Akustische Abgeschlossenheit der Wohnung (z. B. Lärmschutz nach außen, Trittschallschutz, Hellhörigkeit) (66,3 %, 53 Personen),

- Ausblick auf die Straße (76,3 %, 61 Personen),
- Ausblick in den Hof (57,5 %, 46 Personen).

Als Hinweis sei hier noch zu erwähnen, dass es aus der Wohnung lediglich einen Ausblick auf die Schwarze Gasse und nicht auf die Brüderstraße gibt.

Neben den vorgegebenen Bewertungsaspekten konnten die Teilnehmenden in einer offenen Frage noch einmal hervorheben, was ihnen an der Probewohnung besonders gut und was ihnen nicht gefallen hat. Die Probewohner/-innen machten dazu vielfältige Angaben, welche themenspezifisch geclustert werden konnten. Positiv beurteilt wurden hier die Lage der Wohnung und die Aussicht. Auch empfanden viele Personen die Ruhe des Stadtteils sehr angenehm. Die unterschiedlichen Meinungen spiegeln sich recht deutlich bei der negativen Beurteilung wider, hier gaben viele Teilnehmenden an, dass sie das Glockengeläut oder der Lärm von den anliegenden Restaurants störte. Auch wurde die Badausstattung als nicht zeitgemäß angegeben und ein Balkon oder eine Terrasse fehlte vielen Probewohner/-innen (vgl. Tab. 29 und 30).

Tab. 29: Was gefällt den Teilnehmenden besonders an der Probewohnung 1L2 (Quelle: eigene Darstellung)

Offene Frage: Gibt es etwas, das Sie besonders an der Probewohnung mögen?			
	Anzahl	Prozent der Antworten	Prozent der Teilnehmenden in Wohnung 1L2
zentrale Lage	29	32,2	36,3
Aussicht	8	8,9	10,0
Ruhe	8	8,9	10,0
Helligkeit	7	7,8	8,8
großes Bad (mit Fenster)	6	6,7	7,5
Größe der Räume	5	5,6	6,3
Anordnung der Wohnräume/Grundriss	4	4,4	5,0
gepflegter Zustand	3	3,3	3,8
Einrichtung/Gemütlichkeit	3	3,3	3,8
Heizung, langanhaltende Wärme	3	3,3	3,8
Küche/Kücheneinrichtung	2	2,2	2,5
Sonstiges	12	13,3	15,0

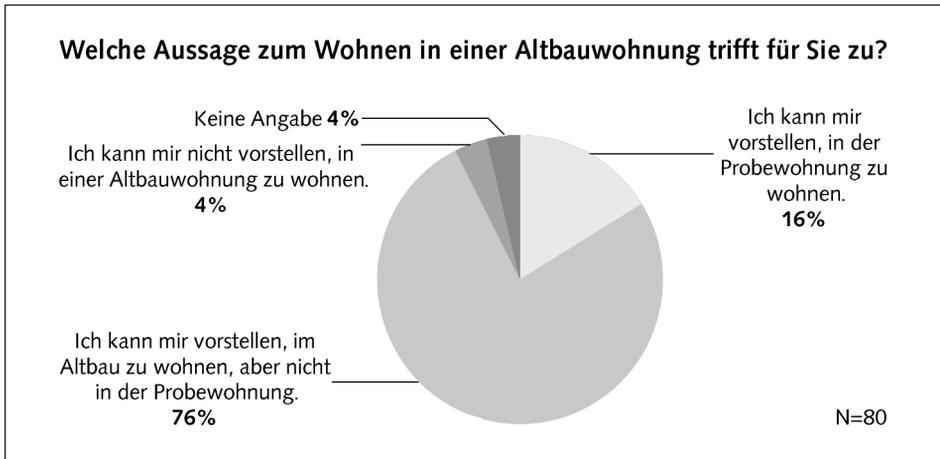


Abb. 49: Aussage zum Wohnen in der Probewohnung 1L2 (Quelle: eigene Darstellung)

Tab. 30: Was gefällt den Teilnehmenden nicht an der Probewohnung 1L2 (Quelle: eigene Darstellung)

Gibt es etwas, das Ihnen an der Probewohnung nicht gefällt?			
	Anzahl	Prozent der Antworten	Prozent der Teilnehmenden in Wohnung 1L2
hellhörig/Lärm von Straße und Glocken	15	15,2	18,8
Badausstattung/fehlender Haltegriff/Türschwelle	14	14,1	17,5
kein Balkon	11	11,1	13,8
Ausblick/keine Natur/fehlender Weitblick	8	8,1	10,0
Küche zu klein	8	8,1	10,0
Küchenausstattung	6	6,1	7,5
Badewanne/keine Dusche vorhanden	6	6,1	7,5
kein Fahrstuhl	4	4,0	5,0
schwaches WLAN	3	3,0	3,8
Grundriss/gefangene Zimmer	3	3,0	3,8
Treppenhaus	3	3,0	3,8
breite Fensterleibungen/Fensterbänke	2	2,0	2,5
kleine Fenster	2	2,0	2,5
Raumhöhe	2	2,0	2,5
keine Rauchmelder	2	2,0	2,5
Parkmöglichkeiten	2	2,0	2,5
zu dunkel	2	2,0	2,5
Sonstiges	6	6,1	7,5

Mehr als drei Viertel der Probewohner/-innen (76,3 %, 61 Personen) der Wohnung 1L2 können sich vorstellen in einem Altbau zu wohnen, jedoch nicht in der Probewohnung. Lediglich 16,3 % der Teilnehmenden (13 Personen) konnten sich auch vorstellen in der Wohnung 1L2 zu wohnen (vgl. Abb. 49).

Eine Begründung könnte in der allgemeinen Einschätzung zur Höhe der Miete liegen. Etwa die Hälfte der Teilnehmenden (48,8 %, 39 Personen) beurteilen eine Warmmiete von 644,85 € der Wohnung 1L2 als hoch. Dem gegenüber steht jedoch etwa die andere Hälfte der Teilnehmenden (47,5 %, 38 Personen), welche die Miete als angemessen empfindet. Die ebenfalls zur Auswahl gegebene Kategorie „zu niedrig“ wählte keine Person (vgl. Abb. 50).

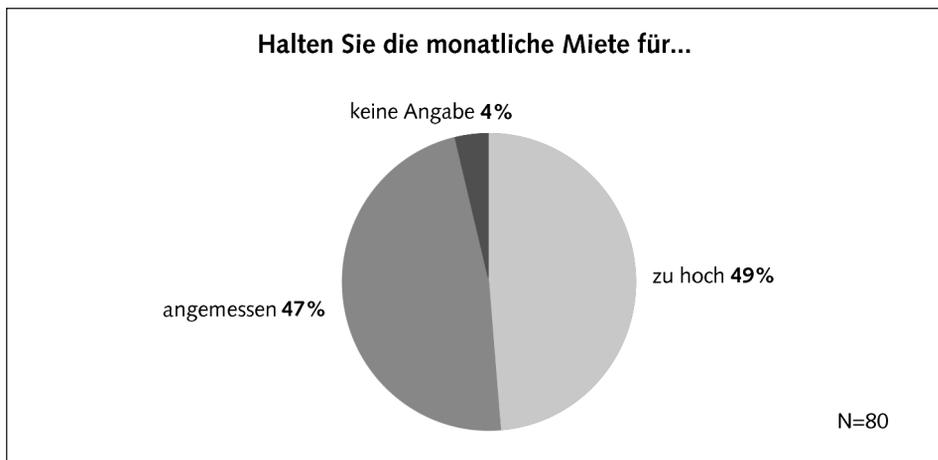


Abb. 50: Einschätzung der Miete der Probewohnung 1L2 (Quelle: eigene Darstellung)

4.6.3 Einschätzung zur Wohnung 1L3

Während ihres Aufenthaltes gaben die Teilnehmenden ein Urteil zu Aspekten der Probewohnung ab. Diese konnten sie auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 4 (sehr schlecht) bewerten. Für die Wohnung 1L3 gaben 54 Personen ein Urteil ab (vgl. Tab. 31).

Jeweils mehr als 90 % der Teilnehmenden beurteilten folgende Aspekte mit „sehr gut“ oder „gut“:

- Raumhöhe (90,7 %, 49 Personen),
- Größe der Räume (90,7 %, 49 Personen),
- Belüftungsmöglichkeit der Wohnung (92,6 %, 50 Personen),
- Beheizbarkeit der Wohnung (90,7 %, 49 Personen).

Tab. 31: Einschätzungen über die Probewohnung 1L3 (Quelle: eigene Darstellung)

Wie beurteilen Sie die Wohnqualität der Probewohnung?		Wohnung 1L3											
		sehr gut		gut		schlecht		sehr schlecht		keine Angabe			
		Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Raumaufteilung/Wohnungsgrundriss		6	11,1	32	59,3	13	24,1	1	1,9	2	3,7		
Wohnungsgröße		19	35,2	29	53,7	5	9,3	1	1,9	0	0,0		
Raumhöhe		21	38,9	28	51,9	4	7,4	0	0,0	1	1,9		
Größe der Räume		10	18,5	39	72,2	4	7,4	1	1,9	0	0,0		
Ausstattungsstandard (z. B. Sanitäreinrichtungen, Fenster)		6	11,1	24	44,4	21	38,9	2	3,7	1	1,9		
Barrierefreiheit in der Wohnung (alters-, behindertengerecht)		7	13,0	26	48,1	8	14,8	12	22,2	1	1,9		
Barrierefreiheit im Wohngebäude (alters-, behindertengerecht)		1	1,9	9	16,7	14	25,9	28	51,9	2	3,7		
Helligkeit der Wohnung		9	16,7	22	40,7	20	37,0	3	5,6	0	0,0		
Belüftungsmöglichkeit der Wohnung		16	29,6	34	63,0	4	7,4	0	0,0	0	0,0		
Beheizbarkeit der Wohnung		27	50,0	22	40,7	1	1,9	0	0,0	4	7,4		
Behaglichkeit der Wohnung		11	20,4	35	64,8	7	13,0	1	1,9	0	0,0		
akustische Abgeschlossenheit der Wohnung (z. B. Lärmschutz nach außen, Trittschallschutz, Hellhörigkeit)		7	13,0	22	40,7	18	33,3	6	11,1	1	1,9		
Sicherheitsempfinden in der Wohnung		14	25,9	29	53,7	9	16,7	2	3,7	0	0,0		
Ausblick auf die Straße		0	0,0	7	13,0	15	27,8	23	42,6	9	16,7		
Ausblick in den Hof		5	9,3	11	20,4	16	29,6	18	33,3	4	7,4		
baulicher Zustand des Wohngebäudes		5	9,3	30	55,6	10	18,5	5	9,3	4	7,4		
Sanierungsstand des Wohngebäudes		6	11,1	31	57,4	9	16,7	4	7,4	4	7,4		
Urteil Wohnqualität in der Probewohnung insgesamt		6	11,1	41	75,9	4	7,4	2	3,7	1	1,9		

Außerdem wurden folgende Aspekte überwiegend positiv mit „sehr gut“ oder „gut“ bewertet:

- Raumaufteilung/Wohnungsgrundriss (70,4 %, 38 Personen),
- Wohnungsgröße (88,9 %, 48 Personen),
- Behaglichkeit in der Wohnung (85,2 %, 46 Personen),
- Sicherheitsempfinden in der Wohnung (79,6 %, 43 Personen),
- Wohnqualität der Probewohnung insgesamt (87,0 %, 47 Personen).

Kein eindeutiges Urteil wurde über folgende Aspekte abgegeben:

- Ausstattungsstandard (z. B. Sanitäreinrichtungen, Fenster) (55,5 %, 30 Personen beurteilten diesen positiv; 42,6 %, 23 Personen beurteilten diesen negativ),
- Barrierefreiheit in der Wohnung (alters-, behindertengerecht) (61,1 %, 33 Personen beurteilten diese positiv; 37 %, 20 Personen beurteilten diese negativ),
- Helligkeit der Wohnung (57,4 %, 31 Personen beurteilten diese positiv; 42,6 %, 23 Personen beurteilten diese negativ),
- Akustische Abgeschlossenheit der Wohnung (z. B. Lärmschutz nach außen, Trittschallschutz, Hellhörigkeit) (53,7 %, 29 Personen beurteilten diese positiv; 44,4 %, 24 Personen beurteilten diese negativ),
- Baulicher Zustand des Wohngebäudes (64,9 %, 35 Personen beurteilten diesen positiv; 27,8 %, 15 Personen beurteilten diesen negativ),
- Sanierungsstand des Wohngebäudes (68,5 %, 37 Personen beurteilten diesen positiv; 24,1 %, 13 Personen beurteilten diesen negativ).

Überwiegend negativ mit „schlecht“ oder „sehr schlecht“ wurden folgende Aspekte beurteilt:

- Barrierefreiheit im Wohngebäude (alters-, behindertengerecht) (77,8 %, 42 Personen),
- Ausblick auf die Straße (70,4 %, 38 Personen),
- Ausblick in den Hof (62,9 %, 34 Personen).

Auch in dieser Wohnung gibt es lediglich einen Ausblick auf die Schwarze Gasse und nicht auf die Brüderstraße.

Neben den vorgegebenen Bewertungsaspekten konnten die Teilnehmenden in einer offenen Fragstellung noch einmal hervorheben, was ihnen an der Probewohnung besonders gut und was ihnen nicht gefallen hat. Die Probewohner/-innen machten dazu vielfältige Angaben, welche themenspezifisch geclustert werden konnten. Positiv beurteilt wurden hier vor allem die Lage der Wohnung und die Ruhe innerhalb des Stadtgebietes. Negativ wurde der eingeschränkte Ausblick (auf die benachbarten Häuser)

sowie der Wohnungsgrundriss insgesamt und die nicht vorhandene Dusche beurteilt (vgl. Tab. 32 und 33).

Tab. 32: Was gefällt den Teilnehmenden besonders an der Probewohnung 1L3 (Quelle: eigene Darstellung)

Offene Frage: Gibt es etwas, das Sie besonders an der Probewohnung mögen?			
	Anzahl	Prozent der Antworten	Prozent der Teilnehmenden in Wohnung 1L3
zentrale Lage	21	39,6	38,9
Ruhe	8	15,1	14,8
Größe der Räume	5	9,4	9,3
Badewanne, Badausstattung, Helligkeit des Bades	4	7,5	7,4
Wärme, Heizung	3	5,7	5,6
Raumaufteilung	2	3,8	3,7
Räume sind hell, hohe Fenster	2	3,8	3,7
Größe der Wohnung	2	3,8	3,7
Sonstiges	6	11,3	11,1

Tab. 33: Was gefällt den Teilnehmenden nicht an der Probewohnung 1L3 (Quelle: eigene Darstellung)

Offene Frage: Gibt es etwas, das Ihnen an der Probewohnung nicht gefällt?			
	Anzahl	Prozent der Antworten	Prozent der Teilnehmenden in Wohnung 1L3
eingeschränkter Ausblick, Blick auf Häuserwände	10	16,4	18,5
Aufteilung der Räume, Grundriss, Durchgangszimmer	7	11,5	13,0
fehlende Dusche	7	11,5	13,0
hellhörig	6	9,8	11,1
fehlender Balkon	5	8,2	9,3
unsichere Wohnungstür	4	6,6	7,4
Treppenhaus, zu dunkel	3	4,9	5,6
zu dunkel	3	4,9	5,6
Küche zu klein	2	3,3	3,7
zu wenig Steckdosen, ungünstig platziert	2	3,3	3,7
Sonstiges	12	19,7	22,2

85,2 % der Probewohner/-innen (46 Personen) der Wohnung 1L3 könnten sich vorstellen in einem Altbau zu wohnen jedoch nicht in der Probewohnung. Lediglich 11,1 % der Teilnehmenden (6 Personen) konnten sich auch vorstellen in der Wohnung 1L3 zu wohnen (vgl. Abb. 51).

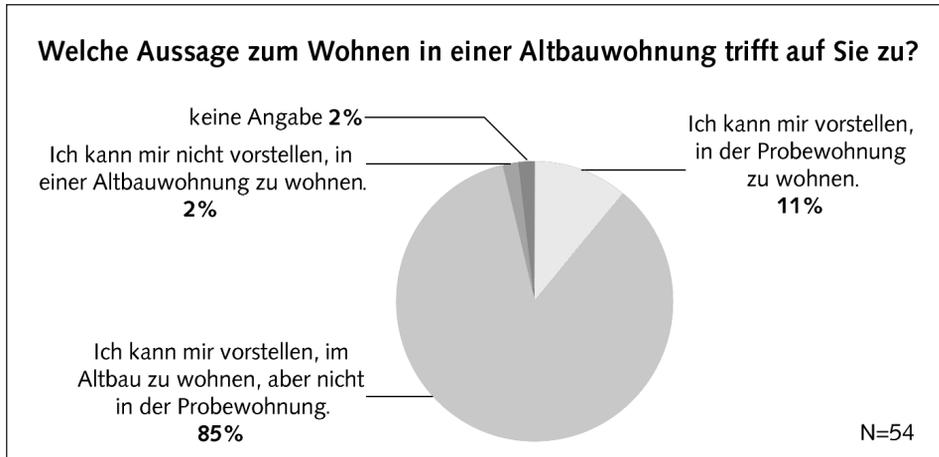


Abb. 51: Aussage über das Wohnen in der Probewohnung 1L3 (Quelle: eigene Darstellung)

Eine Begründung dafür könnte in der allgemeinen Einschätzung zur Höhe der Miete liegen. Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden (53,7 %, 29 Personen) beurteilen eine Warmmiete von 684,00 € der Wohnung 1L3 als zu hoch. Dem gegenüber stehen etwa 40 % der Teilnehmenden (42,6 %, 23 Personen), welche die Miete als angemessen empfinden. Die ebenfalls zur Auswahl gegebene Kategorie „zu niedrig“ wählte keine Person (vgl. Abb. 52).

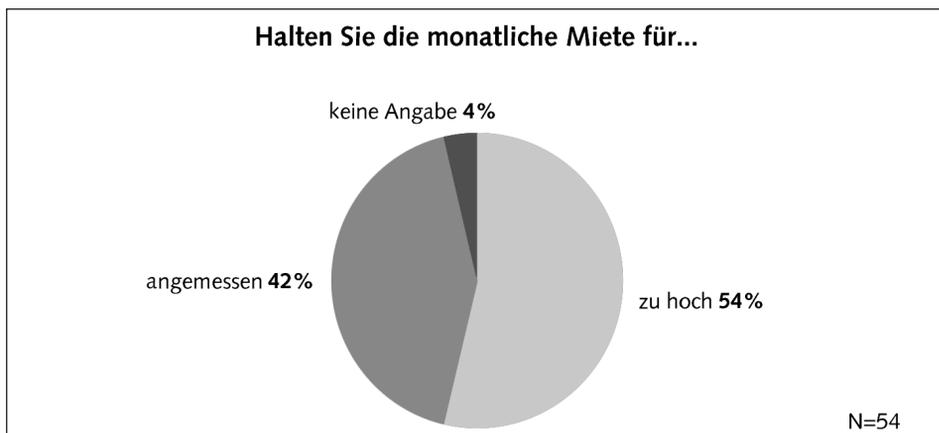


Abb. 52: Einschätzung der Miete der Probewohnung 1L3 (Quelle: eigene Darstellung)

4.6.4 Einschätzung zur Wohnung 2L1

Während ihres Aufenthaltes gaben die Teilnehmenden ein Urteil zu Aspekten der Probewohnung ab. Diese konnten sie auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 4 (sehr schlecht) bewerten. Für die Wohnung 2L1 gaben 57 Personen ein Urteil ab (vgl. Tab. 34).

Jeweils mehr als 90 % der Teilnehmenden beurteilten folgende Aspekte mit „sehr gut“ oder „gut“:

- Größe der Räume (94,7 %, 54 Personen).

Außerdem wurden folgende Aspekte überwiegend positiv mit „sehr gut“ oder „gut“ bewertet:

- Wohnungsgröße (89,5 %, 51 Personen),
- Raumhöhe (77,2 %, 44 Personen),
- Helligkeit der Wohnung (70,2 %, 40 Personen),
- Belüftungsmöglichkeit der Wohnung (89,4 %, 51 Personen),
- Beheizbarkeit der Wohnung (89,5 %, 51 Personen),
- Behaglichkeit in der Wohnung (79,0 %, 45 Personen),
- Ausblick auf die Straße (89,5 %, 51 Personen),
- Wohnqualität der Probewohnung insgesamt (84,2 %, 48 Personen).

Kein eindeutiges Urteil wurde über folgende Aspekte abgegeben:

- Raumaufteilung/Wohnungsgrundriss (63,1 %, 36 Personen beurteilten diese positiv; 36,8 %, 21 Personen beurteilten diese negativ),
- Ausstattungsstandard (z. B. Sanitäreinrichtungen, Fenster) (49,2 %, 28 Personen beurteilten diesen positiv; 50,9 %, 29 Personen beurteilten diesen negativ),
- Barrierefreiheit in der Wohnung (alters-, behindertengerecht) (54,4 %, 31 Personen beurteilten diese positiv; 36,8 %, 21 Personen beurteilten diese negativ),
- Akustische Abgeschlossenheit der Wohnung (z. B. Lärmschutz nach außen, Trittschallschutz, Hellhörigkeit) (42,1 %, 24 Personen beurteilten diese positiv; 57,9 %, 33 Personen beurteilten diese negativ),
- Sicherheitsempfinden in der Wohnung (59,7 %, 34 Personen beurteilten dieses positiv; 40,3 %, 23 Personen beurteilten dieses negativ),
- Baulicher Zustand des Wohngebäudes (66,7 %, 38 Personen beurteilten diesen positiv; 31,6 %, 18 Personen beurteilten diesen negativ),
- Sanierungsstand des Wohngebäudes (66,7 %, 38 Personen beurteilten diesen positiv; 29,8 %, 17 Personen beurteilten diesen negativ).

Tab. 34: Einschätzungen über die Probewohnung 2L1 (Quelle: eigene Darstellung)

Wie beurteilen Sie die Wohnqualität der Probewohnung?	Wohnung 2L1											
	sehr gut		gut		schlecht		sehr schlecht		keine Angabe			
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent		
Raumaufteilung/Wohnungsgrundriss	6	10,5	30	52,6	19	33,3	2	3,5	0	0,0		
Wohnungsgröße	25	43,9	26	45,6	2	3,5	0	0,0	4	7,0		
Raumhöhe	19	33,3	25	43,9	10	17,5	1	1,8	2	3,5		
Größe der Räume	20	35,1	34	59,6	2	3,5	0	0,0	1	1,8		
Ausstattungsstandard (z. B. Sanitäreinrichtungen, Fenster)	3	5,3	25	43,9	25	43,9	4	7,0	0	0,0		
Barrierefreiheit in der Wohnung (alters-, behindertengerecht)	11	19,3	20	35,1	8	14,0	13	22,8	5	8,8		
Barrierefreiheit im Wohngebäude (alters-, behindertengerecht)	0	0,0	1	1,8	9	15,8	40	70,2	7	12,3		
Helligkeit der Wohnung	12	21,1	28	49,1	11	19,3	6	10,5	0	0,0		
Belüftungsmöglichkeit der Wohnung	17	29,8	34	59,6	6	10,5	0	0,0	0	0,0		
Beheizbarkeit der Wohnung	20	35,1	31	54,4	2	3,5	0	0,0	4	7,0		
Behaglichkeit der Wohnung	7	12,3	38	66,7	10	17,5	0	0,0	2	3,5		
akustische Abgeschlossenheit der Wohnung (z. B. Lärmschutz nach außen, Trittschallschutz, Hellhörigkeit)	4	7,0	20	35,1	23	40,4	10	17,5	0	0,0		
Sicherheitsempfinden in der Wohnung	7	12,3	27	47,4	17	29,8	6	10,5	0	0,0		
Ausblick auf die Straße	23	40,4	28	49,1	3	5,3	2	3,5	1	1,8		
Ausblick in den Hof	1	1,8	13	22,8	7	12,3	6	10,5	30	52,6		
baulicher Zustand des Wohngebäudes	1	1,8	37	64,9	12	21,1	6	10,5	1	1,8		
Sanierungsstand des Wohngebäudes	0	0,0	38	66,7	11	19,3	6	10,5	2	3,5		
Urteil Wohnqualität in der Probewohnung insgesamt Fds	3	5,3	45	78,9	7	12,3	1	1,8	1	1,8		

Überwiegend negativ mit „schlecht“ oder „sehr schlecht“ wurden folgende Aspekte beurteilt:

- Barrierefreiheit im Wohngebäude (alters-, behindertengerecht) (86 %, 49 Personen).

Als Hinweis sei hier noch zu erwähnen, dass aus der Wohnung kein Ausblick in den Hof möglich war, sondern alle Fenster zur Brüderstraße oder Schwarze Gasse gerichtet sind.

Neben den vorgegebenen Bewertungsaspekten konnten die Teilnehmenden in einer offenen Fragstellung noch einmal hervorheben, was ihnen an der Probewohnung besonders gut und was ihnen nicht gefallen hat. Die Probewohner/-innen machten dazu vielfältige Angaben, welche themenspezifisch geclustert werden konnten. Positiv beurteilt wurden hier für die Wohnung 2L1 vor allem die Lage der Wohnung und die großen Doppeltüren in der Wohnung sowie die Raumgrößen und Deckenhöhen. Negativ wurde der kleine Raum ohne Fenster, welcher als Esszimmer nutzbar ist, sowie die unsichere Eingangstür und fehlende Dusche beurteilt (vgl. Tab. 35 und 36).

Tab. 35: Was gefällt den Teilnehmenden besonders an der Probewohnung 2L1 (Quelle: eigene Darstellung)

Offene Frage: Gibt es etwas, das Sie besonders an der Probewohnung mögen?			
	Anzahl	Prozent der Antworten	Prozent der Teilnehmenden in Wohnung 2L1
zentrale Lage	23	29,9	40,4
Doppeltüren, alte Türen	8	10,4	14,0
Größe der Räume	8	10,4	14,0
Deckenhöhe, hohe Räume	7	9,1	12,3
Wohnungsgröße	7	9,1	12,3
Altbau, Verzierungen	6	7,8	10,5
Doppelfenster	5	6,5	8,8
Raumaufteilung/Grundriss	4	5,2	7,0
Ausblick auf Straße	2	2,6	3,5
Wärme, Heizung	2	2,6	3,5
Helligkeit	2	2,6	3,5
Sonstiges	3	3,9	5,3

Tab. 36: Was gefällt den Teilnehmenden nicht an der Probewohnung 2L1 (Quelle: eigene Darstellung)

Offene Frage: Gibt es etwas, das Ihnen an der Probewohnung nicht gefällt?			
	Anzahl	Prozent der Antworten	Prozent der Teilnehmenden in Wohnung 2L1
Raum ohne Fenster, dunkel	13	15,7	22,8
unsichere Eingangstür, Glasfront	12	14,5	21,1
keine Dusche	11	13,3	19,3
hellhörig	6	7,2	10,5
Zimmeraufteilung	6	7,2	10,5
Bad, WC	5	6,0	8,8
viele Stufen zur Wohnung, dunkles Treppenhaus	5	6,0	8,8
kein Balkon	4	4,8	7,0
dunkler, hallender, zu großer Flur	4	4,8	7,0
Küche zu klein	3	3,6	5,3
Fenster undicht, es zieht	3	3,6	5,3
unterschiedliche Raumhöhen, Räume zu hoch	2	2,4	3,5
Raumaufteilung	2	2,4	3,5
Rauchmelder fehlen	2	2,4	3,5
Sonstiges	5	6,0	8,8

77,2 % der Teilnehmenden (44 Personen) können sich vorstellen in einem Altbau zu leben, jedoch nicht in Probewohnung 2L1. In dieser Wohnung zu leben, können sich lediglich 12,3 % der Probewohner (7 Personen) vorstellen (vgl. Abb. 53).

Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden (52,6 %, 30 Personen) beurteilen eine Warmmiete von 752,13 € der Wohnung 2L1 als zu hoch. Dem gegenüber stehen 45,6 % der Teilnehmenden (26 Personen), welche die Miete als angemessen empfinden. Die ebenfalls zur Auswahl gegebene Kategorie „zu niedrig“ wählte keine Person (vgl. Abb. 54).

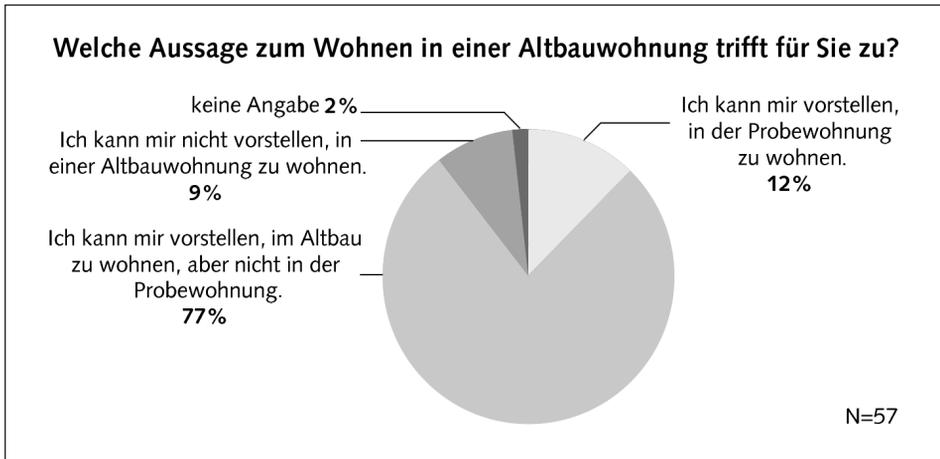


Abb. 53: Aussage über das Wohnen in der Probewohnung 2L1 (Quelle: eigene Darstellung)

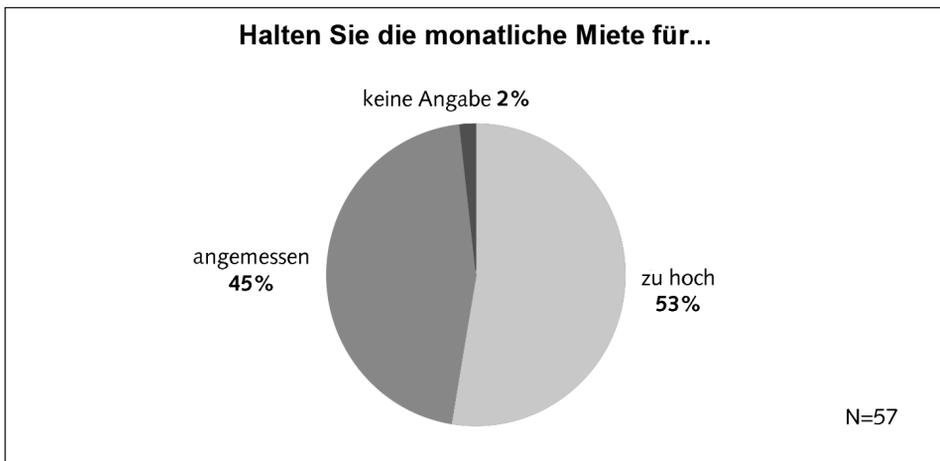


Abb. 54: Einschätzung der Miete für die Probewohnung 2L1 (Quelle: eigene Darstellung)

4.7 Abschließende Anmerkungen der Teilnehmenden

Die Teilnehmenden hatten am Ende der Befragung die Möglichkeit persönliche Anmerkungen und Wünsche zu dem Projekt zu äußern. Dies wurde von einer Vielzahl der Probewohner/-innen genutzt (60,5 %, 118 Personen). Folgend ist eine Auswahl der Zitate nach Themenschwerpunkten geordnet dargestellt.

Projektidee

Die Projektidee und die Möglichkeit, die Stadt kennenzulernen wurden positiv erwähnt. Verbunden war diese Äußerung oft mit der Angabe, dass das Probewohnen „Lust auf mehr“ gemacht hat bzw. eine wirkliche Umzugsentscheidung einen noch längeren Aufenthalt in Görlitz erfordere. Stellvertretend sind hier folgende Zitate:

Frau, geb. 1973, aus Großstadt in Hessen

„Es war eine schöne erfahrungsreiche Woche, die uns ermöglicht hat, Görlitz näher kennenzulernen. Wir sind insgesamt sehr positiv beeindruckt.“

Mann, geb. 1964, aus Großstadt in Bayern

„Görlitz ist eine herrliche Stadt. Niemals zuvor habe ich so viele wunderschöne Straßenzüge mit alter Bausubstanz gesehen. Ich bin sehr beeindruckt von der Schönheit dieser Stadt und werde sie wiedersehe!“

Frau, geb. 1949, aus Mittelstadt in Baden-Württemberg

„Mir hat es sehr gut in meiner ehemaligen Heimat gefallen.“

Frau, geb. 1956, aus Großstadt in Bayern

„Die Lage der Probewohnung ist sehr günstig, um in das Alltagsleben der Görlitzer eintauchen zu können. Ich gehe mit vielen positiven Erlebnissen und Eindrücken von hier. Die Handhabung vom Probewohnen war sehr positiv und konstruktiv und unkompliziert“

Frau, geb. 1974, aus Berlin

„Insgesamt positive Eindrücke, angenehmes Tempo der Stadt, sehr lauschige Ecken, sehr schöne Gebäude, liebevoll rekonstruiert. Ich hoffe, die Stadt gedeiht weiter und wird immer belebter.“

Mann, geb. 1944, aus Berlin

„Die Stadt hat ein sehr schönes Erscheinungsbild und eine gute Lage. Angenehm sind auch die vielen kleinen Geschäfte, Cafés und Restaurants. Die Altstadt wäre mir als Wohnquartier zu eng.“

Frau, geb. 1967, aus Mittelstadt in Sachsen

„Eine Woche Probewohnen ist zu kurz, um Görlitz richtig kennenzulernen. Schöne Landschaft rings rum und viele Shoppingmöglichkeiten. Viele schöne Sitzplätze zum Klettern und Toben.“

Frau, geb. 1972, aus Gemeinde in Sachsen

„Eventuell müsste man das Projekt aus 2-3 Wochen erhöhen. Mir hat es hier sehr gut gefallen.“

Frau, geb. 1982, aus Großstadt in Brandenburg

„Insgesamt hat uns das Probewohnen sehr gefallen, um sich noch einmal intensiv mit dem Thema „Wohnen in Görlitz“ zu beschäftigen, die Stadt in Ruhe kennenzulernen, das vorhandene Potenzial zu sehen – obschon eine Woche am Ende zu kurz war, um z. B. Wohnungen anzusehen.“

Frau, geb. 1964, aus Großstadt in Hessen

„Ich habe mich in Görlitz in jeder Hinsicht wohlfühlt. Die Stadt ist sehr sauber und ausgesprochen schön, die Menschen überall sehr freundlich. Es gibt im Prinzip alles was man braucht. Nur ist man insgesamt gesehen etwas weit weg vom Schuss. Eine Woche ist zu kurz für einen vernünftigen Eindruck, um wirklich eine Entscheidung zu treffen.“

Frau, geb. 1958, aus dem Ausland

„Ich bin sehr dankbar diese Möglichkeit des Probewohnens nutzen zu können, habe so Görlitz kennen und lieben gelernt. Ich werde sehr gute Werbung für die Stadt und ihre Menschen machen. Mit dem entsprechenden Jobangebot würde ich einen Umzug erwägen.“

Mann, geb. 1974, aus Großstadt in Sachsen

„Wenn es eine Aussicht auf eine unbefristete und gut bezahlte Arbeit gäbe, wäre ich sofort zu einem Umzug nach Görlitz bereit. Vor allem in die Altstadt.“

Begegnungen mit Einheimischen

Des Weiteren erwähnten viele Teilnehmenden die positiven Begegnungen mit Görlitzer Bürgerinnen und Bürgern, sowie Gewerbetreibenden und Gastronomiepersonal:

Frau, geb. 1955, aus Gemeinde in Bayern

„Freundliche Menschen geben Tipps und sind hilfsbereit. Ich habe mich rundum wohl gefühlt und mich gleich gut zurechtgefunden. Hohe Lebensqualität.“

Mann, geb. 1955, aus Großstadt in Bayern

„Positive Eindrücke waren die Offenheit des Bürgers in Görlitz – sehr freundlich und oft gut informiert (Geschichte), die Lage im Dreiländereck, nette Nachbarschaft der Polen. Tolle Handhabe von Kommwohnen unkompliziert, motivierend.“

Frau, geb. 1962, aus Großstadt in Nordrhein-Westfalen

„Sehr positive Erlebnisse, viel Smalltalk gemacht, um über die Stadt Hintergrundinfos zu bekommen; angenehme Leute; von einigen Schmutzedecken abgesehen. Höheres Sicherheitsempfinden als zu Hause. Auch im Winter angenehm zu leben. Rutschige Pflaster und Glockengeläut würden mich abhalten in diesem Wohnquartier zu leben.“

Mann, geb. 1979, aus Gemeinde in Baden-Württemberg

„Es war eine schöne Woche. Görlitz ist wunderbar. Die Menschen sind wesentlich freundlicher, als bei uns in Schwaben. Altbau mit drei Kindern im Vergleich zu Einfamilienhaus schwierig, ist schwer zu toppen. Zu zweit wäre es super!“

Mann, geb. 1960, aus Kleinstadt in Bayern

„Die Menschen in dieser Stadt sind sehr freundlich und hilfsbereit, leichte Kontaktaufnahme zu Einheimischen. Sehr schöne Wohnungen in der Altstadt.“

Wohnen im Alter

Einige Probewohner/-innen machten sich in ihren Anmerkungen auch Gedanken zu dem Thema Wohnen im Alter.

Frau, geb. 1947, aus Mittelstadt in Sachsen

Ich gehe auf die 70 zu und sehe ein Wohnen in der Altstadt bzgl. Beweglichkeit und Versorgung problematisch (Rollstuhl, Rollator usw. sind bei Straßenbelag nicht zu händeln)

Mann, geb. 1950, aus Mittelstadt in Baden-Württemberg

„Habe einen sehr guten Eindruck von der Stadt bekommen. Ein Umzug nach Görlitz muss gut überlegt sein, man wird nicht jünger. Barrierefrei muss das Wohnen sein. Wie ist es mit der medizinischen Versorgung? Ich könnte mir vorstellen, den Rest meines Lebens hier zu verbringen.“

Mann, geb. 1949, aus Mittelstadt in Brandenburg

„Wir haben sehr viel älteres Publikum in der Stadt gesehen. Es sind ja doch viele Stufen und Steigungen vorhanden. Zum Wocheneinkauf muss man mit dem Auto fahren.“

Verbesserungsvorschläge

Neben den vielen positiven Erwähnungen hatten viele Probewohner/-innen auch kritische Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge.

Mann, geb. 1983, aus Mittelstadt in Baden-Württemberg

„Ich finde das Probewohnen eine sinnvolle Sache. Görlitz ist eine schöne Stadt, die aber leider etwas eingestaubt wirkt.“

Frau, geb. 1952, aus Großstadt in Nordrhein-Westfalen

„Die Stadt ist sehr schön, aber irgendwie ein Museum. Es gibt viele alte, wenig interessante Leute. Eine etwas merkwürdige Atmosphäre. Ich kann mir nicht vorstellen, was die Leute hier eigentlich tun. Die Leute sind sehr freundlich, geduldig, sehr auskunftsbereit.“

Frau, geb. 1962, aus Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen

„Wir waren sehr überrascht, wie viele Wohnungen und Ladenlokale leer standen. Die Altstadt empfand ich nach 18:30 Uhr wie ausgestorben.“

Frau, geb. 1938, aus Großstadt in Baden-Württemberg

„Die Wohnung liegt eingequetscht in einer Gasse. Pflasterung der Gehwege und der Straße sind unzumutbar. Jede freie Baulücke wird für Parkplätze verwendet, anstelle Grünflächen zu schaffen. Bei der Stadtsanierung wurden Balkone vergessen einzuplanen, was möglich gewesen wäre. Zu wenig abgesicherte Fußgängerüberwege.“

Frau, geb. 1942, aus Berlin

„Eine wunderschöne Stadt. Angenehme, ruhige Atmosphäre der Stadt, kaum Hunde und Radfahrer! Freundliche und hilfsbereite Görlitzer. Anreise per Bahn ist deprimierend, Bahnsteigkante und Zug eine Zumutung, der Abstand ca. 30 cm.“

Mann, geb. 1957, aus Großstadt in Nordrhein-Westfalen

„Görlitz hinterlässt einen ambivalenten Eindruck, da die zum Teil sehr schönen Bürgerhäuser nicht so recht zu deren Nutzung (Döner-Kebab und Asia-Imbisse sowie Ramschläden) passen. Auch die Bewohner machen teilweise einen proletarischen Eindruck. Ein wenig Eleganz und Chic würde das Stadtbild aufwerten.“

Mann, geb. 1948, aus Kleinstadt in Nordrhein-Westfalen

„Die Erwägung ggf. eine Zweitwohnung in Görlitz zu erwerben, habe ich nach der Woche Probewohnen verworfen. Die Qualität der angebotenen Immobilien entspricht nicht meiner Erwartungshaltung.“

Mann, geb. 1937, aus Großstadt in Baden-Württemberg

„Der Aufenthalt in der Wohnung war sehr anregend, die Altstadt ist ein Museum. Der Stadt fehlt eine Zukunftsplanung, z. B. autofreie Innenstadt, konfliktfreie Fußwege. Für Touristen wird zu viel getan!

Eine Europastadt sollte auch erlebbar sein: ich vermisse eine gemeinsame Planung der beiden Stadtteile westlich und östlich der Neiße. Hier könnte ein Vorbild entstehen. Ich sehe bisher keine Realisierung nur Worte!“

4.8 Anforderungen und Wünsche der Umzugswilligen

Für die folgende Auswertung werden all diejenigen Probewohner/-innen herangezogen, die eine generelle Umzugsabsicht im dritten Fragebogen und zusätzlich als neuen Wohnstandort „ganz woanders“ angaben. Dies trifft auf **103 Teilnehmende** (52,8 %) zu. Deren Daten wurden in die folgenden Analysen in diesem Kapitel einbezogen.

Zunächst werden die Anforderungen der umzugswilligen Personen an die neue Wohnung dargestellt (vgl. Kapitel 4.8.1), bevor anschließend die aktuelle Wohnsituation der Umzugswilligen analysiert wird (vgl. Kapitel 4.8.2).

4.8.1 Anforderungen der Umzugswilligen an die neue Wohnung

Auf die Frage, ob sich die Umzugswilligen einen Umzug nach Görlitz vorstellen könnten, antworteten 90,3 % (93 Personen) positiv. Lediglich 9,7 % der Teilnehmenden (10 Personen) schlossen einen Umzug nach Görlitz aus (vgl. Abb. 55).

Mehr als die Hälfte der umzugswilligen Probebewohner/-innen (59,2 %, 61 Personen) konnten sich einen Umzug ohne Einschränkungen vorstellen. Weitere 31,1 % (32 Personen) legten sich nicht eindeutig fest und nannten Aspekte, von denen ein Umzug abhängig sei. Häufigster Aspekt war dabei die Arbeitsplatzsituation, gefolgt von der persönlichen und familiären Situation. Fast genauso häufig wie die beiden vorhergehenden Aspekte wurde aber auch genannt, dass die Umzugsentscheidung abhängig von einem entsprechenden Wohnungsangebot mit akzeptablen Mietpreis sei.



Abb. 55: Umzug nach Görlitz vorstellbar für die Probebewohner/-innen (Quelle: eigene Darstellung)

Bereits vor ihrem Aufenthalt in Görlitz wurden die Teilnehmenden gefragt, was ihnen bei der Auswahl einer Wohnung besonders wichtig sei. Im Folgenden wurden die Aussagen der 103 umzugswilligen Personen, die außerhalb ihres aktuellen Wohnortes umziehen wollen, analysiert (vgl. Tab. 37).

Jeweils mehr als 80 % der Teilnehmenden beurteilten folgende Aspekte mit „besonders wichtig“ und „wichtig“:

- Großzügigkeit (Wohnungsgrundriss/Raumaufteilung) (80,6 %, 83 Personen),

- Wohnkosten (87,3 %, 90 Personen),
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (85,5 %, 88 Personen),
- Nähe zu Grün-/Parkanlagen (86,4 %, 89 Personen),
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (89,4 %, 92 Personen).

Außerdem wurden folgende Aspekte als „wichtig“ angegeben:

- Image des Stadtteils (76,7 %, 79 Personen),
- Städtebaulicher Charakter des Wohnquartiers (72,8 %, 75 Personen),
- Nähe zum Stadtzentrum (73,8 %, 76 Personen).

Differenzierter betrachtet wurden folgende Aspekte:

- Erfüllung eines besonderen Wohnwunsches (z. B. Wohnen im Altbau) (59,2 % 61 Personen ist dies (besonders) wichtig; 32,1 % 33 Personen weniger/nicht wichtig),
- Barrierefreiheit (alters-/behindertengerecht) (65,1 %, 67 Personen ist dies (besonders) wichtig; 26,2 % 27 Personen weniger/nicht wichtig),
- Energetische Sanierung/energieeffizientes Bauen/Haustechnik (64,1 % 66 Personen ist dies (besonders) wichtig; 26,2 %, 27 Personen weniger/nicht wichtig),
- Hochwertige Wohnausstattung (67,0 %, 69 Personen ist dies (besonders) wichtig; 22,3 %, 23 Personen weniger/nicht wichtig),
- Lebendigkeit des Wohnquartiers (61,2 %, 63 Personen ist dies (besonders) wichtig; 30,1 %, 31 Personen weniger/nicht wichtig),
- Nähe zu Bildungseinrichtungen (36,9 %, 38 Personen ist dies (besonders) wichtig; 52,4 %, 54 Personen weniger/nicht wichtig),
- Nahegelegener PKW-Stellplatz (58,3 %, 60 Personen ist dies (besonders) wichtig; 32,1 %, 33 Personen weniger/nicht wichtig),
- Eigener Pkw-Stellplatz (52,5 %, 54 Personen ist dies (besonders) wichtig; 36,0 %, 37 Personen weniger/nicht wichtig).

Knapp die Hälfte der Umzugswilligen (49 Personen) gab an, dass ihr neues Wohnhaus in einer Stadt in der Altstadt/im Stadtzentrum liegen soll. Etwas mehr als die Hälfte (55,3 %, 57 Personen) der umzugswilligen Probewohner/-innen möchten ein neues Wohnhaus, welches in einer Stadt zwischen der Altstadt und dem Stadtrand gelegen ist (vgl. Abb. 56).

Tab. 37: Wichtige Aspekte bei der Wohnungsauswahl (Quelle: eigene Darstellung)

Was ist Ihnen bei der Auswahl einer Wohnung besonders wichtig?										
	besonders wichtig		wichtig		weniger wichtig		nicht wichtig		keine Angabe	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Erfüllung eines besonderen Wohnwunsches (z. B. Wohnen im Altbau)	21	20,4	40	38,8	18	17,5	15	14,6	2	1,9
Großzügigkeit (Wohnungsgrundriss/Raumaufteilung)	34	33,0	49	47,6	8	7,8	4	3,9	1	1,0
Barrierefreiheit (alters-/behindertengerecht)	32	31,1	35	34,0	16	15,5	11	10,7	2	1,9
Energetische Sanierung/energieeffizientes Bauen/Haustechnik	24	23,3	42	40,8	24	23,3	3	2,9	3	2,9
Hochwertige Wohnausstattung	14	13,6	55	53,4	14	13,6	9	8,7	4	3,9
Wohnkosten	50	48,5	40	38,8	3	2,9	2	1,9	1	1,0
Image des Stadtteils bzw. die Nachbarschaft	27	26,2	52	50,5	14	13,6	1	1,0	2	1,9
Städtebaulicher Charakter des Wohnquartiers	28	27,2	47	45,6	16	15,5	2	1,9	3	2,9
Lebendigkeit Wohnquartier	14	13,6	49	47,6	27	26,2	4	3,9	2	1,9
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	42	40,8	46	44,7	6	5,8	1	1,0	1	1,0
Nähe zu Grün-/Parkanlagen	40	38,8	49	47,6	6	5,8	0	0,0	1	1,0
Nähe zum Stadtzentrum	29	28,2	47	45,6	18	17,5	1	1,0	1	1,0
Nähe zu Bildungseinrichtungen	10	9,7	28	27,2	30	29,1	24	23,3	4	3,9
Nahegelegener PKW-Stellplatz	29	28,2	31	30,1	12	11,7	21	20,4	3	2,9
Eigener PKW-Stellplatz	32	31,1	22	21,4	12	11,7	25	24,3	5	4,9
Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	53	51,5	39	37,9	3	2,9	1	1,0	0	0,0

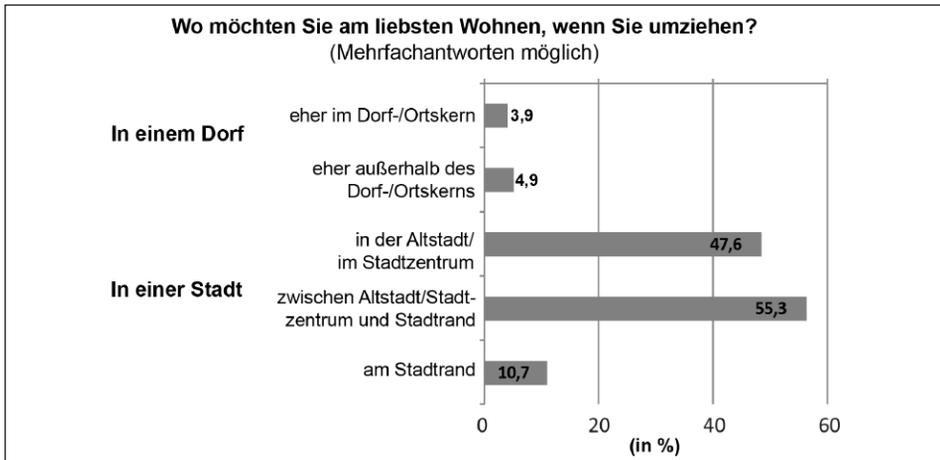


Abb. 56: Wunschlage des zukünftigen Wohnhauses der Umzugswilligen (Quelle: eigene Darstellung)

Vor allem 3-Raum-Wohnungen wurden gewünscht. 40,8 % der Umzugswilligen (42 Personen) gaben dies bei der Frage nach der Raumanzahl der zukünftigen Wohnung an. Jeweils circa ein Viertel möchten zukünftig eine 2-Raum- oder 4-Raumwohnung beziehen (vgl. Abb. 57).

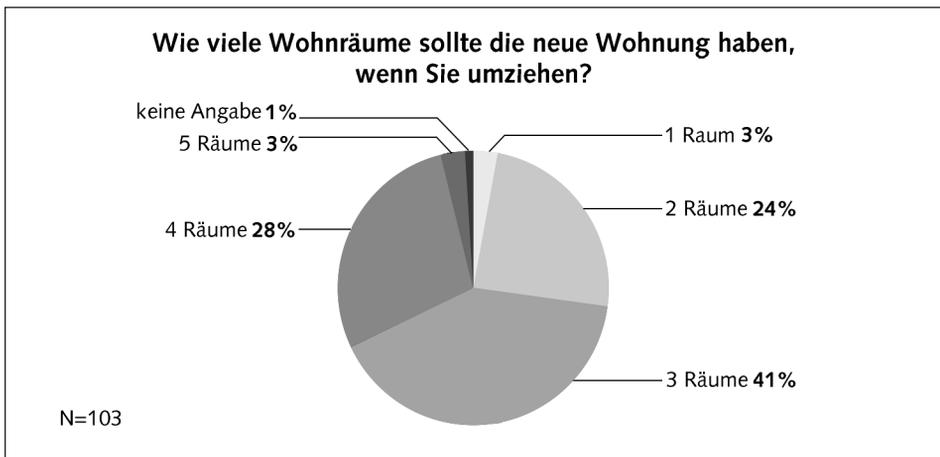


Abb. 57: Raumanzahl der zukünftigen Wohnung (Quelle: eigene Darstellung)

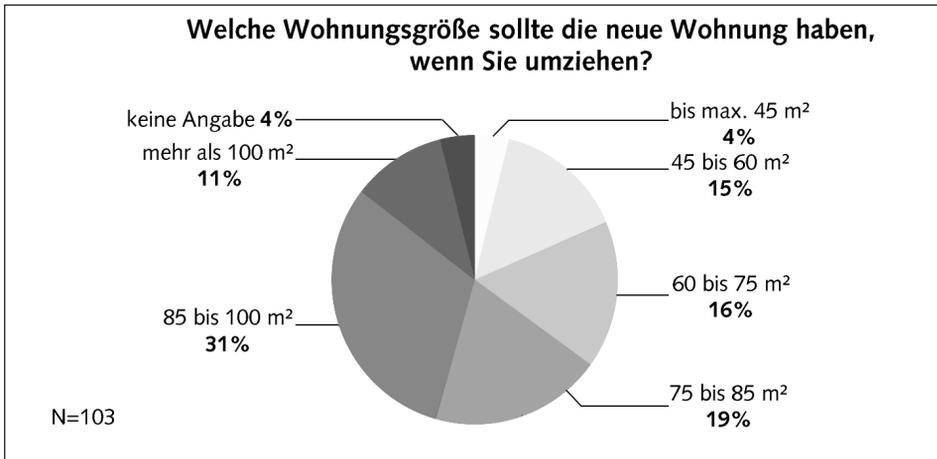


Abb. 58: Größe der zukünftigen Wohnung (Quelle: eigene Darstellung)

Die gewünschten Größen für die zukünftige Wohnung sind sehr unterschiedlich. Circa ein Drittel der umzugswilligen Probedeiner/-innen (31,1 %, 32 Personen) möchte eine Wohnung zwischen 85 und 100 m². Weiterhin gaben 19,4 % (20 Personen) an, eine Wohnung zwischen 75 und 85 m² beziehen zu wollen. Aber auch kleinere Wohnungen bis 75 m² wurden von 14,6 % beziehungsweise 16,5 % der Umzugswilligen gewünscht (vgl. Abb. 58).

Die Teilnehmenden sollten außerdem angeben, welche Angebote sie sich in ihrer neuen Wohnung wünschen. Am Häufigsten wurde dabei ein Balkon oder eine Terrasse genannt (90,3 %, 93 Personen). Ebenfalls sehr oft wurde eine moderne Heizanlage (86,4 %, 89 Personen), Nebenräume (79,6 %, 82 Personen) sowie ein Badezimmer mit Fenster (77,7 %, 80 Personen) und eine leistungsfähige Internetverbindung (76,7 %, 79 Personen) genannt (vgl. Tab. 38).

Tab. 38: Ausstattungswünsche der neuen Wohnung (Quelle: eigene Darstellung)

Welche der folgenden Angebote sollte Ihre neue Wohnung beinhalten, wenn Sie umziehen? (Mehrfachnennungen möglich)		
	Anzahl	Prozent der Teilnehmenden mit Umzugsabsicht
eigener PKW-Stellplatz	35	34,0
eigener PKW-Stellplatz auf dem Grundstück	36	35,0
Wäschetrockenplatz im Hof	20	19,4
Spiel- und/oder Sitzplatz im Hof	19	18,4
begrünter Hof oder Garten	70	68,0
Balkon/Terrasse oder Dachterrasse	93	90,3

Welche der folgenden Angebote sollte Ihre neue Wohnung beinhalten, wenn Sie umziehen? (Mehrfachnennungen möglich)		
	Anzahl	Prozent der Teilnehmenden mit Umzugsabsicht
Nebenträume (z. B. Keller, Abstellraum, Trockenraum...)	82	79,6
Gäste-WC/Bad	35	34,0
Fahrstuhl	54	52,4
Badezimmer mit Fenster	80	77,7
Badezimmer mit Badewanne	52	50,5
Einbauküche	41	39,8
moderne Heizanlage	89	86,4
Ausstattung mit Smart Living (Möglichkeiten zur Automation und Vernetzung von technischer Gebäudeausrüstung, Haushaltsgeräten sowie Unterhaltungselektronik)	14	13,6
Ausstattung mit Ambient Assisted Living (altersgerechte Assistenzsysteme)	11	10,7
barrierefreie Ausstattung (z. B. ebenerdige Dusche, keine Türschwellen)	56	54,4
leistungsfähige Internetverbindung	79	76,7
Sonstiges	25	24,3

4.8.2 Derzeitige Wohnsituation der umzugswilligen Personen

38,8 % der Teilnehmenden (40 Personen), die angaben umziehen zu wollen, sind zwischen 60 und 69 Jahre alt, ein weiteres Viertel (26 Personen) ist zwischen 50 und 59 Jahre alt (vgl. Abb. 59). Über die Hälfte der Umzugswilligen (52,4 %, 54 Personen) wohnt bereits länger als 20 Jahre im aktuellen Wohnort. Dies ist ein Hinweis darauf, dass sich Personen kurz vor oder mit dem Eintritt ins Rentenalter mit einem Wohnstandortwechsel beschäftigen.

Der größte Anteil der umzugswilligen Personen kommt aus Berlin (18,4 %, 19 Personen), zusätzlich wohnen Teilnehmende, die eine Umzugsabsicht angeben, derzeit häufig in Nordrhein-Westfalen (16,5 %, 17 Personen) und Hessen (11,7 %, 12 Personen) (vgl. Abb. 60).

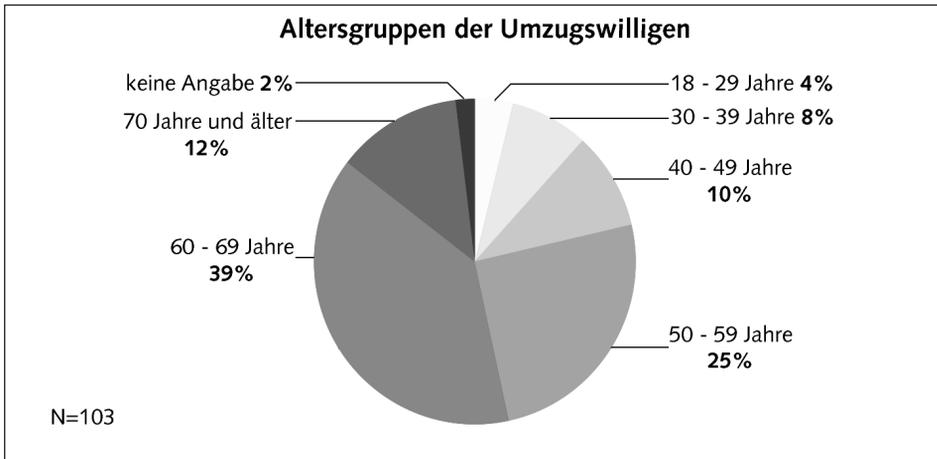


Abb. 59: Altersgruppen der Umzugswilligen (Quelle: eigene Darstellung)

Mehr als die Hälfte der Umzugswilligen wohnt aktuell in einer Großstadt (55,3 %, 57 Personen). 22,3 % der umzugswilligen Prohibitoren/-innen (23 Personen) lebt aktuell bereits in einer Mittelstadt. In ländlichen Gebieten wohnen 13,6 % (14 Personen) der Teilnehmenden, die angaben, umziehen zu wollen (vgl. Anhang A 5-Tab. A 12).

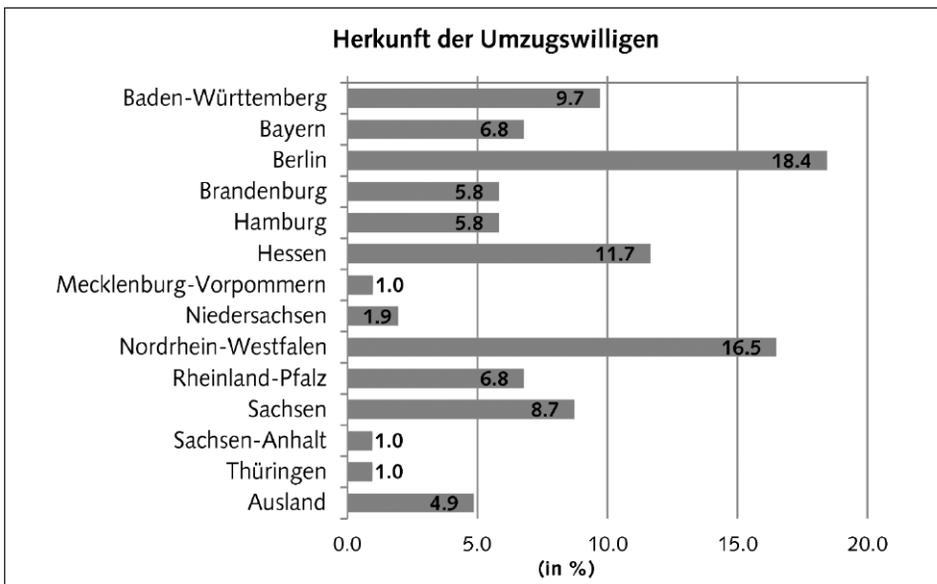


Abb. 60: Herkunft der Umzugswilligen (Quelle: eigene Darstellung)

Am häufigsten wurden private Gründe für die Umzugsabsicht genannt (67,0 %, 69 Personen). 35 % der Teilnehmenden (36 Personen) gaben an, dass die aktuelle Wohnge-

gend nicht (mehr) ihren Vorstellungen entspricht. Mehr als ein Viertel (27,2 %, 28 Personen) der Probewohner/-innen mit Umzugsabsicht gab an, dass die Mietpreise auf dem heimischen Wohnungsmarkt generell zu hoch seien (vgl. Abb. 61).

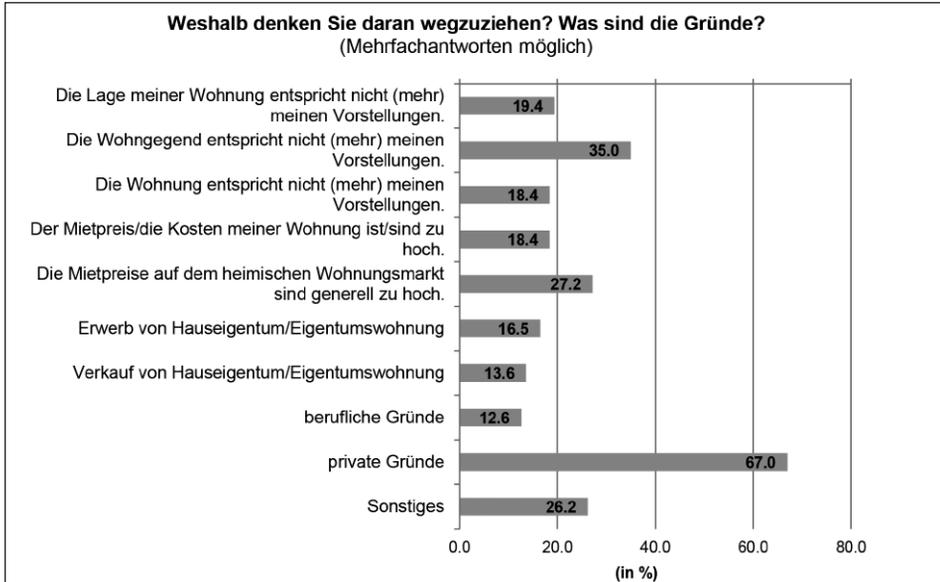


Abb. 61: Gründe für Umzugsabsicht der Umzugswilligen (Quelle: eigene Darstellung)

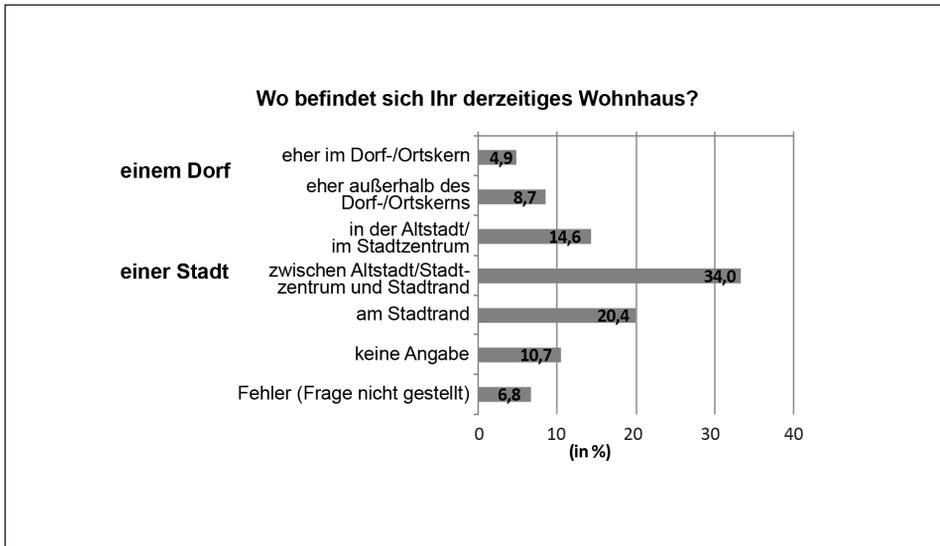


Abb. 62: Lage des derzeitigen Wohnhauses der Umzugswilligen (Quelle: eigene Darstellung)

Die Mehrheit der Probebewohner/-innen, die eine Umzugsabsicht angaben, hat keine persönliche Beziehung zu Görlitz. 56,3 % der Teilnehmenden (58 Personen) kannten die Stadt aus Besuchen als Tourist, 31,1 % der Probebewohner/-innen (32 Personen) waren vor dem Projekt noch nie in Görlitz gewesen. 15,5 % (16 Personen) haben Verwandte, Bekannte/Freunde in Görlitz und 13,6 % (14 Personen) gaben an, dass die Familie aus der Region stammt. 5 Personen haben schon einmal in Görlitz gelebt (vgl. Anhang A 5-Tab. A 13).

34 % (35 Personen) der umzugswilligen Probebewohner/-innen wohnt aktuell in einer Stadt zwischen Altstadt/Stadtzentrum und Stadtrand. In der Altstadt/im Stadtzentrum wohnen aktuell bereits 14,6 % der Teilnehmenden (15 Personen) (vgl. Abb. 62). Diese beiden Lagekategorien werden auch am Häufigsten angegeben bei der Wunschlage der neuen Wohnung (vgl. Abb. 56).

Aktuell wohnen jeweils reichlich 30 % der Umzugswilligen (32 und 33 Personen) in einem kleineren oder größeren Mehrfamilienhaus. 18,4 % der Probebewohner/-innen (19 Personen) mit Umzugsabsicht wohnen derzeit in einem Einfamilienhaus (vgl. Anhang A 5-Tab. A 14). Im Schnitt sind die Teilnehmenden etwa fünfmal in ihrem bisherigen Leben umgezogen. Drei Viertel (74,8 %, 77 Personen) der Probebewohner/-innen geben an, nicht durch die Ausübung eines Berufes an ihren Wohnort gebunden zu sein.

Circa ein Drittel der Umzugswilligen (28,2 %, 29 Personen) lebt aktuell in einem Haus, welches zwischen 1971 und 1990 gebaut wurde. 21,1 % (22 Personen) bewohnen derzeit ein Haus, welches zwischen 1949 und 1970 erbaut wurde (vgl. Abb. 63).

35 % der umzugswilligen Probebewohner/-innen (36 Personen) bewohnen derzeit eine Wohnung/ein Haus mit 3 Räumen. 17,5 % (18 Personen) wohnen aktuell in einer 2-Raum-Wohnung (vgl. Abb. 64).

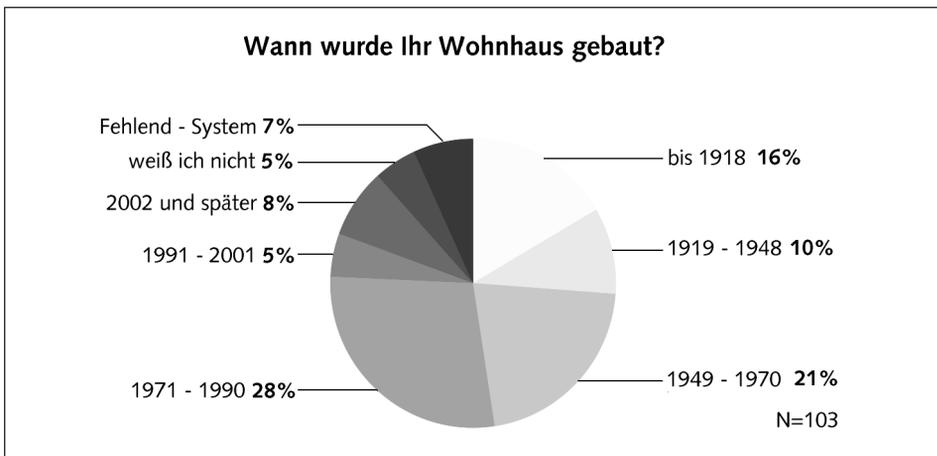


Abb. 63: Baujahr des aktuellen Wohnhauses der Umzugswilligen (Quelle: eigene Darstellung)

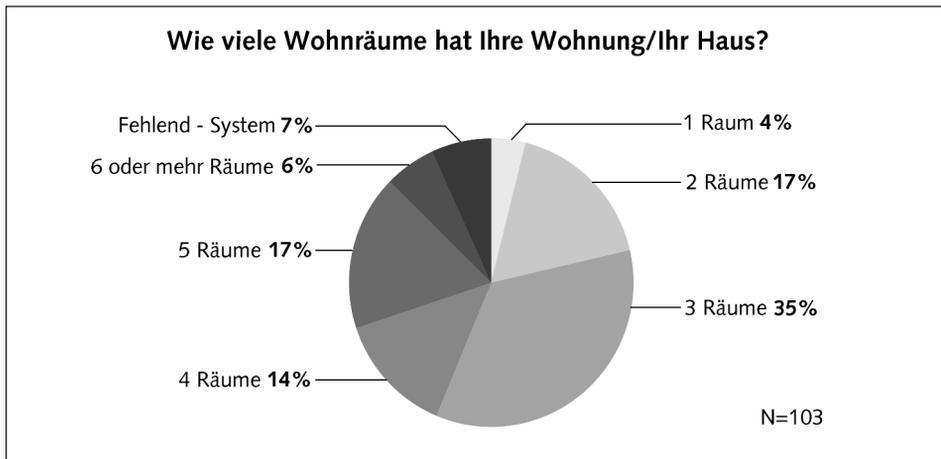


Abb. 64: Raumanzahl der Wohnungen der Umzugswilligen (Quelle: eigene Darstellung)

Derzeit bewohnen die umzugswilligen Probewohner/-innen durchschnittlich 90 m², das Minimum liegt bei 30 m² und das Maximum bei 250 m² (vgl. Anhang A 5-Tab. A 15).

53,1 % der Umzugswilligen (65 Personen) wohnen zur Miete in einer Wohnung oder einem Haus (vgl. Anhang A 5-Tab. A 16). Sie zahlen durchschnittlich circa 640 € Warmmiete. Bei den meisten Personen sind in der Gesamtmiete Heiz- und Wasserkosten sowie sonstige Betriebskosten enthalten, nicht aber Kosten für Strom und Internet/Telefon. Das Minimum liegt bei 200 € und das Maximum bei 1 100 €. 39 Personen konnten auch eine Angabe über ihre Kaltmiete machen, diese lag im Durchschnitt bei 450 € (vgl. Anhang A 5-Tab. A 17).

Die Probewohner/-innen sollten bereits im zweiten Fragebogen in einer offenen Frage angeben, welche Aspekte ihre derzeitige Wohnsituation verbessern würden. Die umzugswilligen Teilnehmenden machten dazu vielfältige Angaben, welche themenspezifisch geclustert werden konnten. Häufig wurde der Wunsch nach einem grünen Wohnumfeld und weniger Straßenlärm geäußert. Auch gaben viele Teilnehmenden an, eine größere Wohnung beziehen und in einer kleineren Stadt mit kürzeren Wegen wohnen zu wollen (vgl. Tab. 39).

Danach gefragt, was bei einem Umzug besonders fehlen würde, gaben 32 % (33 Personen) an, dass ihnen der Freundes- und Bekanntenkreis fehlen würde. Außerdem würden Verwandte sowie die landschaftliche Umgebung jeweils circa einem Viertel der Teilnehmenden fehlen. 24,3 % der Probewohner/-innen (25 Personen) gaben aber auch an, dass ihnen nichts fehlen würde.

Tab. 39: Aspekte zur Verbesserung der Wohnsituation der Umzugswilligen (Quelle: eigene Darstellung)

Welche Aspekte würden Ihrer Meinung nach Ihre derzeitige Wohnsituation verbessern?			
	Anzahl	Prozent der Antworten	Prozent der umzugswilligen Personen
grünes Wohnumfeld, mehr Natur	12	13,5	11,7
weniger Straßenlärm	11	12,4	10,7
größere Wohnung, mehr Zimmer	10	11,2	9,7
kleinere Stadt, kürzere Wege	8	9,0	7,8
Barrierefreiheit, Fahrstuhl	7	7,9	6,8
bessere Preise, geringere Mietkosten	5	5,6	4,9
Zentrumsnähe	5	5,6	4,9
Balkon, Terrasse oder Garten	4	4,5	3,9
kurze Erreichbarkeit von Polen und Tschechien	4	4,5	3,9
kleinere Wohnung	3	3,4	2,9
Bahn- und guter ÖPNV-Anschluss	2	2,2	1,9
Sauberkeit der Stadt	2	2,2	1,9
gehobenere Ausstattung	2	2,2	1,9
kürzerer Weg zur Arbeit	2	2,2	1,9
Sanierung, neue Fenster	2	2,2	1,9
Sonstiges	10	11,2	9,7

5 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Gesamtstadt

In der Gesamtheit der Ergebnisse zeigt sich ein überwiegend positives Bild der Probewohner/-innen über die Stadt Görlitz. Das historische Stadtbild sowie der gute Sanierungsstand tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei, welche von den Probewohnern/-innen sehr geschätzt wurde. Auch konnten die Gastfreundschaft sowie das gastronomische und kulturelle Angebot überzeugen. Nicht zuletzt üben die Nähe zur polnischen Nachbarstadt und die Lage im Dreiländereck für viele Probewohner/-innen einen positiven Reiz aus. Neben dem Stadtbild sind es vor allem weiche Standortfaktoren, die das Wohnen in Görlitz angenehm erscheinen lassen. Ambiente, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie naturräumliche Qualitäten steigern die Wohnqualität in der Stadt. Fast die Hälfte der Teilnehmenden beurteilt die Wohnqualität in der Stadt Görlitz viel oder etwas besser als an ihrem aktuellen Wohnort (40 %, 79 Personen). Verglichen mit den Ergebnissen des vorangegangenen Projektes „Probewohnen Version 2“ im Jahr 2008 und 2009 erhielt die Stadt im aktuellen Projekt eine tendenziell positivere

Bewertung. Verbesserungsbedarf sehen die Teilnehmenden in Bezug auf die Entwicklung hin zu einer jungen und dynamischen Stadt.

Die positive Außenwahrnehmung sollte die Stadt weiterhin nutzen, um als attraktiver Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort wahrgenommen zu werden. Die Stadt Görlitz bietet für viele eine gute Alternative als Wohnstandort. Die Stadt kann mit einem breiten Wohnungsangebot aufwarten, bei dem viele individuelle Wohnwünsche berücksichtigt werden können. Außerdem ist sie als Mittelstadt eine Stadt mit kurzen Wegeverbindungen zwischen verschiedenen Versorgungseinrichtungen und liegt in einer reizvollen Landschaft. Zusätzlich steckt ein immenses Potenzial in dem historischen Gebäudebestand, welcher vielen als positive Eigenschaft der Stadt auffällt. Durch die Nähe zu Polen und Tschechien erfährt Görlitz eine weitere Attraktivität. Für Personen, die eine familiäre oder persönliche Beziehung in eines der beiden Länder haben, ist sie ein günstiger Wohnstandort, der die Länder miteinander verbindet. Aber auch Personen, die keine Beziehung zu Polen haben, nehmen die Grenzlage und die Verflechtungen zwischen den Städten Görlitz und Zgorzelec als attraktiv wahr.

Die Stadt Görlitz sollte sich die Vorteile eines entspannten Wohnungsmarktes und breit gefächerten Wohnungsangebotes noch besser vermarkten. Für die zukünftige Stadtentwicklung wird es weiterhin von entscheidender Bedeutung sein, wie die beiden Nachbarstädte Görlitz und Zgorzelec ihre Angebote noch besser aufeinander abstimmen und bekannt machen können. Dies würde zu einer Steigerung der Verflechtungen beitragen und die Alltagswelten in den beiden Städten noch besser erlebbar machen.

Görlitzer Altstadt

Die Görlitzer Altstadt punktet mit ihrem historischen Gebäudebestand, den Angeboten an gastronomischen Einrichtungen, aber auch mit der Sauberkeit und einem hohen Sicherheitsempfinden. Auch wurden in der Altstadt die kurzen Wege sehr geschätzt. Für viele Teilnehmenden war es ein wichtiges Kriterium, dass Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungsdienstleistungen sowie kulturelle Einrichtungen schnell und leicht zugänglich sind. Bezogen auf die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf werden noch Verbesserungsmöglichkeiten gesehen. Ebenso beurteilt fast die Hälfte der Teilnehmenden die Parkmöglichkeiten in der Altstadt negativ. Überwiegend als gut erreichbar wurden Parks und Grünanlagen bewertet, allerdings wurde das kleinteilige Grün in der Altstadt, bezogen auf Bäume oder wohnungsnahe Grünflächen, vermisst. Insgesamt wurde die Wohnqualität in der Altstadt von 88 % der Teilnehmenden (171 Personen) positiv beurteilt.

Die Görlitzer Altstadt kann in Bezug auf Zentralität und kurze Wegeverbindungen viele Merkmale eines alternssensiblen Stadtquartiers aufweisen. Für die zukünftige Entwicklung ist es wichtig, dass die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und eine gute Erreichbarkeit von Grünanlagen, die zur Entspannung und zum Verweilen

einladen, gewährleistet werden. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird von vielen Probewohnern/-innen als Anforderung an alternssensible Stadtquartiere gestellt. Die Görlitzer Altstadt wird diesbezüglich recht positiv eingeschätzt, eine Verbesserung der Taktung bzw. Fahrzeiten der öffentlichen Verkehrsmittel wird von den Teilnehmenden angeregt.

Probewohnungen

Die Probewohnungen in der Altstadt erhielten vor allem bezogen auf ihre Größe, Raumhöhe sowie Belüftungs- und Beheizbarkeit ein positives Urteil. Oft vermissten Teilnehmende eine ausreichende Barrierefreiheit im Wohngebäude, aber auch in der Wohnung. Vor allem wurde der fehlende Fahrstuhl bemängelt. Ähnlich verhält es sich bei dem vielfach geäußerten Wunsch nach einem Balkon. Inwiefern bauliche Veränderungen mit dem Denkmalschutz vereinbar sind, sollte hierfür geprüft werden.

Die Analyse zeigte auch, dass eine energetische Gebäudesanierung für viele Teilnehmenden ein wichtiger Faktor bei der Wohnungswahl ist. Ebenso wie bei einer individuell angepassten Ausstattung ist eine Mehrheit der Teilnehmenden bereit für eine energetisch sanierte Wohnung höhere Mietkosten zu akzeptieren.

Umzugsmotivation

Das Projekt Probewohnen hat gezeigt, dass es ein großes Interesse am Wohnen und Leben in der Stadt Görlitz gibt. So können sich 60 % der Teilnehmenden (61 Personen), die über einen Umzug außerhalb ihres Wohnortes nachdenken, vorstellen nach Görlitz umzuziehen. Weiterhin geben 31 % dieser Personen (32 Personen) an, dass ein Umzug durchaus denkbar wäre, jedoch von diversen Faktoren abhängt, wie beispielsweise der Arbeitsplatzsituation oder familiären Gegebenheiten.

Ein großer Anteil von Personen mit einer Umzugsabsicht ist zwischen 60 und 69 Jahre alt und wohnt häufig schon mehr als 20 Jahre am bisherigen Wohnort. Viele Äußerungen der Teilnehmenden weisen darauf hin, dass man sich mit dem Eintritt in Rentenalter noch einmal mit einem Wohnstandortwechsel beschäftigt. Dieser Lebensabschnitt ermöglicht eine große Flexibilität, da man unabhängig von der Arbeitsplatzsituation und oft auch der Familiensituation seinen Wohnort wählen kann und sich somit nach einem Ort umschaute, indem die individuellen Anforderungen an das Wohnen und Leben erfüllt werden können. Drei Viertel der Probewohner/-innen können sich die Görlitzer Altstadt als Wohnstandort vorstellen, dies sind überwiegend Teilnehmende, die aktuell bereits in einer Stadt und oftmals zwischen der Altstadt und dem Stadtrand wohnen. Das Probewohnquartier, zwischen dem Görlitzer Ober- und Untermarkt gelegen, können sich vor allem die jüngeren Altersgruppen als Wohnstandort vorstellen.

Das Projekt hat ebenfalls gezeigt, dass es einen großen Zuspruch von Personen, die derzeit in Großstädten leben, für die Stadt Görlitz gibt. Oftmals werden die großen Städte

als zu laut und zu schmutzig, die Wohnbedingungen als nicht angenehm empfunden und es fehlt an Möglichkeiten, schnell in Natur- und Erholungsräume zu gelangen. Die Teilnehmenden aus den Großstädten schätzen an Görlitz besonders das Sicherheitsgefühl und die Möglichkeit eines preiswerteren Lebens in der Stadt. Einen Nachholbedarf sehen sie beim Angebot an kulturellen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Ebenso sehen Personen, die derzeit in Kleinstädten oder im ländlichen Raum leben, eine Alternative in einer Mittelstadt wie Görlitz. Aufgrund der zunehmenden „Ausdünnung“ des ländlichen Raumes, werden hier die Vorteile einer Bündelung von Einrichtungen und Versorgungsdienstleistungen gesehen. Viele Teilnehmende aus Kleinstädten oder dem ländlichen Raum bewerten die Seniorenfreundlichkeit der Stadt Görlitz positiv, auch wird die Stadt von dieser Personengruppe als jünger und dynamischer wahrgenommen als von Personen aus Mittel- oder Großstädten. Die Vorzüge gilt es in Zukunft noch mehr herauszustellen, sodass sie für Interessenten aus allen Wohnortkategorien ansprechend sind. Nach Meinung der Teilnehmenden aus Kleinstädten oder dem ländlichen Raum könnte die Gestaltung von Gebäuden und Straßen sowie die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes noch verbessert werden, damit die Wohnqualität in der Altstadt insgesamt verbessert wird.

Weiterer Forschungsbedarf

Die Analyse der in dem Projekt gewonnenen Daten deutet über die hier dargestellten Ergebnisse hinaus auf weitere Zusammenhänge hin, die detaillierter untersucht werden sollten.

Die Erkenntnisse zu Umzugsgründen und -willigkeit lassen erste Vermutungen bzgl. der Zukunftsfähigkeit von Mittelstädten zu. Anknüpfend an die aktuellen Debatten zur Bedeutung von Klein- und Mittelstädte sowie über die Möglichkeiten zur Aktivierung des innerstädtischen Lebens vor allem in Städten mit historischen Altbaubeständen könnten die Bedeutung von spezifischen Standortmerkmalen bei Wohnstandortentscheidungen und die damit verbundenen Zukunftsoptionen für kleinere Städte untersucht werden.

Die Ergebnisse deuten weiterhin Zusammenhänge von lokalen Mietpreisen und Wohnstandortentscheidungen an. Einerseits ist anzunehmen, dass vor allem Personen aus Städten mit angespannten Wohnungsmärkten und steigenden Mieten eine Alternative im Wohnstandort Görlitz sehen. Andererseits stellt sich die Frage, ob Personen aus dem ländlichen Raum und Kleinstädten zur Zahlung der lokalen Mietpreise bereit wären. Inwiefern die Anforderungen an Lage und Ausstattung einer Wohnung mit den Vorstellungen und den lokalen Mietpreisen übereinstimmen, sollte vertieft analysiert werden.

Detailliert könnten auch die Zielgruppen, die sich für einen Umzug in die Stadt Görlitz interessieren, untersucht werden. Es wurde bereits deutlich, dass die Herkunft aus verschiedenen Wohnortkategorien auch unterschiedliche Anforderungen an den neuen

Wohnstandort nach sich zieht. Außerdem wäre es interessant herauszustellen, wie Personen, die schon einmal in Görlitz gelebt haben, zu einem erneuten Umzug in die Stadt bewegt werden können. In diesem Zusammenhang könnten auch die Potenziale und ggf. Grenzen eines grenzüberschreitenden Wohnungsmarktes analysiert werden.

Im Nachgang des Projektes Probewohnen Görlitz-Altstadt konnten die Projektpartner bereits von neun Haushalten erfahren, dass sie sich zu einem Umzug nach Görlitz entschlossen haben (Stand März 2017). Für eine tiefergehende Beurteilung der Lebensqualität in der Stadt könnte eine längerfristige wissenschaftliche Begleitung dieser Haushalte aufschlussreich sein.

Weiterführend könnte die Übertragbarkeit des Projektes auf andere Quartierstypen, andere deutsche Städte und auch das Ausland geprüft werden. Mit einem vergleichenden Vorgehen könnte der Einfluss bestimmter Parameter, wie die Stadtgröße, Dynamik und Lage genauer analysiert werden.

6 Literaturverzeichnis

- ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.) (2016): Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse neu denken – Perspektiven und Handlungsfelder. Hannover. Positionspapier aus der ARL 108.
- Bertelsmann Stiftung (2015): Demographischer Wandel verstärkt Unterschiede zwischen Stadt und Land. In: file:///C:/Users/user/Downloads/7941dabe0d95847ed7cdb6fee94a17a205b16a2.pdf (Zugriff: 11.10.2017).
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2017): Umgang mit Leerstand. Lokale Experten berichten aus der Praxis im Stadtumbau. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vertreten durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2016): Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West – Endbericht.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Weißbuch Innenstadt. Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden. Berlin, Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2007): Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“, Bonn.
- Gatzweiler, H.-P.; Adam, B.; Milbert, A.; Pütz, T.; Spangenberg, M.; Sturm, G.; Walther, A. (2012): Klein- und Mittelstädte in Deutschland – eine Bestandsaufnahme. Analysen Bau.Stadt.Raum. Bonn, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Analysen Bau. Stadt.Raum Band 10, 119 S.

- Herder-Institut (2016): Historisch-topographischer Atlas schlesischer Städte. Görlitz – Bevölkerungsentwicklung. http://www.herder-institut.de/staedteatlas_schlesien/atlas.html (Zugriff: 01.11.2016).
- Penske, L. (2004): Revitalisierung der Innenstadt. Städtebaulich er Denkmalschutz und gesamtstädtische Entwicklung am Beispiel der Europastadt Görlitz. In: Wékel, J. (Hrsg.): Neue Landschaften. Vom zukünftigen Umgang mit Freiraum und weitere Themen der Entwicklung von Städtebau und Landesplanung.
- Pfeil, A. (2009): Modellvorhaben Probewohnen – Zurück in die Gründerstadt. Endbericht. Modellvorhaben der Nationalen Stadtentwicklungspolitik am Görlitz Kompetenzzentrum für Revitalisierenden Städtebau, Technische Universität Dresden. Unveröffentlichter Endbericht. Görlitz, Dresden.
- Pfeil, A. (2010a): Begleitstudie „Probewohnen Version 2“. Endbericht. Projekt am Görlitz Kompetenzzentrum für Revitalisierenden Städtebau, Stiftungsprofessur Stadtumbau und Stadtforschung, Technische Universität Dresden. Unveröffentlichter Endbericht. Görlitz, Dresden.
- Pfeil, A. (2010b): Begleitstudie „Probewohnen Version 2“. Endbericht – Anhang. Projekt am Görlitz Kompetenzzentrum für Revitalisierenden Städtebau, Stiftungsprofessur Stadtumbau und Stadtforschung, Technische Universität Dresden. Unveröffentlichter Endbericht. Görlitz, Dresden.
- Pfeil, A. (2014): Leerstand nutzen – Perspektivenwechsel im Umgang mit dem strukturellen Wohnungsleerstand in ostdeutschen Grenzgebieten. IÖR Schriften Band 64. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung. Dresden.
- SMI – Sächsisches Staatsministerium des Innern (2011): Denkmalschutz und Denkmalpflege im Freistaat Sachsen. Beispiele aus 20 Jahren erfolgreicher Arbeit am Denkmal. Dresden.
- Stadt Görlitz, kommunale Statistikstelle (2016a): Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Stadtteile von 2000-2014. Görlitz.
- Stadt Görlitz, kommunale Statistikstelle (2016b): Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz. Monat September 2016. Görlitz.
- Stadt Görlitz, kommunale Statistikstelle (2017a): Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz. Monat Januar 2017. Görlitz.
- Stadt Görlitz, offizielle Website der Stadt (2017b): Görlitzer Tourismuszahlen weiter auf Erfolgskurs. <http://www.goerlitz.de/news/detail/508-Goerlitzer-Tourismuszahlen-weiter-auf-Erfolgskurs> (Zugriff: 14.02.2017).
- Stadt Görlitz, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (2002): Neuordnungskonzept Historische Altstadt, Nikolaivorstadt. Görlitz.
- Stadt Görlitz, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (2009): Große Kreisstadt Görlitz. Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK. Demographie, Fachkonzepte Städtebau und Denkmalschutz, Wohnen. Fortschreibung 2009/2010. Görlitz.
- Stadt Zgorzelec, offizielle Website der Stadt (2016): Über die Stadt. Statistik. http://www.zgorzelec.eu/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=274&Itemid=100158 (Zugriff: 01.11.2016).

- Statistisches Bundesamt (2016): Bevölkerung: Bundesländer, Stichtag. Wiesbaden.
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2013): Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 9. Mai 2011 – Teil 1 Gebäude und Wohnungen. Sachsen, Kamenz.
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2016a): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (Basis 1990).
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2016b): Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden, Gemeinden, Stichtag, Gebietsstand 01.01.2016.
- Willinger, Stephan (2015): Informeller Urbanismus In: RaumPlanung, Heft 178, S. 12-17.

Gesprächsnotiz

- Stadt Görlitz, Stadtplanungsamt (2016b): Information über Bevölkerung und Wohnungsmarktentwicklung. 08.01.2016.

7 Anhang

A 1 – Bewerbungsbogen inkl. Fragebogen 1.....	120
A 2 – Auswahl der Teilnehmenden.....	127
A 3 – Fragebogen 2.....	128
A 4 – Fragebogen 3.....	134
A 5 – Tabellen.....	141