UFZ-UMWELTFORSCHUNGSZENTRUM LEIPZIG-HALLE GMBH

Grünau 2004

Einwohnerbefragung
im Rahmen der Intervallstudie
„Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“

Ergebnisbericht

UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH
Department Stadt- und Umweltsoziologie
Permoserstraße 15
04318 Leipzig

Projektleiterin: Dr. Sigrun Kabisch

Bearbeiter: Dr. Matthias Bernt
Dipl.-Soz. Annett Fritzsche

Im Auftrag:

Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Amt für Stadterneuerung
und Wohnungsbauförderung

28. Februar 2005

Gliederung

Verzeichnis der Abbildungen

Verzeichnis der Tabellen

1.) Einleitung 01

2.) Profil der Großsiedlung Leipzig-Grünau 02

3.) Methodisches Design 05

3.1) Ziel und Inhalt der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“ 05

3.2) Erhebung 2004 07

3.2.1) Befragungssample 07

3.2.2) Erhebungsinstrument: Der Fragebogen 09

3.2.3) Durchführung der Befragung 10

3.3) Methodenkritik 11

4.) Repräsentativität der Stichprobe 15

5.) Soziodemographische Struktur 17

5.1) Veränderung der Alters- und Haushaltsstruktur 17

5.2) Sozioökonomische Entwicklung 25

6.) Wohnung 32

6.1) Objektive Wohnbedingungen 32

6.2) Zufriedenheit mit der Wohnung 38

7.) Wohnumfeld 45

7.1) Entwicklung des Wohnumfeldes 45

7.2) Zufriedenheit mit Aspekten des Wohnumfeldes 47

7.3) Veränderung des sozialen Wohnumfeldes 51

8.) Mobilität 59

9.) Stadtumbau 70

9.1) Wahrnehmung des Wohnungsleerstandes 70

9.2) Einstellungen zum Stadtumbau 72

10.) Gesamteinschätzung und Perspektivenzuschreibung 81

11.) Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen 92

Quellenverzeichnis 95

Anhang

Fragebogen 2004,
Fragebogen 2004 mit Häufigkeiten,
Strukturierte Abschrift der Antworten auf die offene Frage 57 „Wie wird Grünau wohl in zehn Jahren aussehen?“

Verzeichnis der Abbildungen

		Seite
Abb. 2.1	Übersicht zu den Ortsteilen des Stadtbezirk West	02
Abb. 2.2	Einwohnerentwicklung in Grünau 1979 bis 2004	04
Abb. 3.1	Übersicht zu den Standorten der Befragung 2004	09
Abb. 4.1	Einwohnerzahlen der Wohnkomplexe nach Anteilen an Grundgesamtheit (Großsiedlung Grünau) und in der Stichprobe	15
Abb. 5.1.1	Die Entwicklung der Altersstruktur in Grünau (1987 bis 2004)	18
Abb. 5.1.2	Altersstruktur nach Wohnkomplexen in der Stichprobe 2004	19
Abb. 5.1.3	Altersstruktur nach befragten Haushalten (P1 bis P5)	20
Abb. 5.1.4	Verteilung der Haushaltstypen in der Stichprobe 2004	21
Abb. 5.1.5	Vergleich der Haushaltsgrößen in den Stichproben 2000 und 2004	22
Abb. 5.1.6	Entwicklung der Kinderzahl (zwischen 0 und 15 Jahre) in Leipzig 1992 bis 2003	23
Abb. 5.1.7	Entwicklung der Kinderzahl (zwischen 0 und 15 Jahre) in Grünau 1992 bis 2003	23
Abb. 5.1.8	Anzahl der Haushalte mit Kindern nach Wohnkomplexen (2004)	24
Abb. 5.2.1	Beruflicher Abschluss – Stichproben 1987, 1995, 2000 und 2004 im Vergleich	26
Abb. 5.2.2	Erwerbsstatus der Befragten 2004	27
Abb. 5.2.3	Die Entwicklung der Haushaltseinkommen pro Monat in den Stichproben 1995, 2000 und 2004	29
Abb. 5.2.4	Durchschnittliches Haushaltseinkommen nach Wohnkomplexen im Vergleich zu Leipzig	29
Abb. 5.2.5	Äquivalenzeinkommen in der Stichprobe 2004	30
Abb. 6.1.1.	Mietbelastung in Prozent des Haushaltseinkommens	35
Abb. 6.2.1	„Fühlen Sie sich in Ihrer jetzigen Wohnung wohl?“, Vergleich 1979, 1995, 2000, 2004	38
Abb. 6.2.2	Rangfolge der Wohnerwartungen, absolute Werte	39
Abb. 6.2.3	Zufriedenheit mit einzelnen Wohnungsmerkmalen	41
Abb. 6.2.4	Wohlfühlen in der jetzigen Wohnung, analysiert nach Vermietern	42
Abb. 7.1.1	Einschätzung der Entwicklung des Wohnumfeldes	45
Abb. 7.2.1	Zufriedenheit mit Merkmalen des Wohngebiets	48
Abb. 7.3.1	Entwicklung der Nachbarschaftsbeziehungen	54
Abb. 7.3.2	Wunschverhältnis zu den Nachbarn 1983 bis 2004	55
Abb. 7.3.3	Einschätzung der tatsächlichen Nachbarschaftsbeziehung 1983 bis 2004	56
Abb. 7.3.4	Zufriedenheit mit den Nachbarschaftsbeziehungen 1995 bis 2004	57
Abb. 8.1	Wohndauer der Befragten im Wohngebiet Grünau	60
Abb. 8.2	Zielorte (Wohnungsunternehmen) der Neuzugezogenen	62
Abb. 8.3	Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren (1995 bis 2004)	63
Abb. 8.4	Anteil der Mobilitätstypen nach Grünauer Wohnungsunternehmen	68
Abb. 9.1.1	Geschätzter Wohnungsleerstand im Hauseingang des Befragten	70
Abb. 9.2.1	Informationskanäle zum Thema Abriss von Wohnhäusern	74
Abb. 9.2.2	Differenzierte Zustimmungen zur Aussage: „Der Stadtumbau macht Grünau schöner.“	78
Abb. 9.2.3	Meinungsäußerungen zum Abriss von Wohnhäusern	78
Abb. 10.1	„Fühlen Sie sich wohl in Grünau?“ (1979 bis 2004)	81
Abb. 10.2	„Fühlen Sie sich wohl in Grünau?“ nach Wohnkomplexen (2004)	82
Abb. 10.3	Meinungen zu Aussagen über Grünau	84

Abb. 10.4 Die „Gute-Freund-Frage“: Grünau im Vergleich zu den Ergebnissen anderer Studien des UFZ 86
Abb. 10.5 Die „Gute-Freund-Frage“ im Zeitverlauf von 1979 bis 2004 87
Abb. 10.6 Entwicklungsperspektive von Grünau im Vergleich 1992, 1995, 2000, 2004 89

Verzeichnis der Tabellen

		Seite
Tab. 2.1	Wohnkomplexe nach Entstehungsjahr	03
Tab. 2.2	Vermieter in Grünau nach Eigentumsform	04
Tab. 3.1	Intervallstudie Grünau, Stichproben 1979 bis 2004	06
Tab. 3.2	Adressen der Stichprobe 2004 im Vergleich zur Stichprobe 2000	08
Tab. 3.3	Rücklaufstatistik zur Erhebung der Intervallstudie 2004	11
Tab. 4.1	Anpassung der Stichprobe an die Grundgesamtheit in Hinblick auf die Einwohner pro Wohnkomplex	17
Tab. 5.1.1	Durchschnittsalter und Altersspanne in der Stichprobe nach Wohnkomplexen	18
Tab. 5.1.2	Altersstruktur nach befragten Haushalten (P1 bis P5)	19
Tab. 5.2.1	Erwerbsstatus in den befragten Haushalten (P1 bis P5)	27
Tab. 5.2.2	Erwerbsstatus der befragten Haushalte (P1 bis P5) nach Wohnungsunternehmen	28
Tab. 5.2.3	Einkommensunterschiede der Mieter von unterschiedlichen Wohnungsunternehmen	31
Tab. 6.1.1	Wohnungsgrößenbestand im Vergleich zum Anteil der verschiedenen Haushaltsgrößen	32
Tab. 6.1.2	Wohnungsgröße nach Haushaltsgröße	33
Tab. 6.1.3	Höhe der Mietbelastung in Abhängigkeit vom Einkommen	36
Tab. 6.1.4	Sanierungszustand und Mietbelastung	36
Tab. 6.2.1	Am häufigsten genannte Vor- und Nachteile der eigenen Wohnung	39
Tab. 6.2.2	„Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter, genauer mit …?“	43
Tab. 7.1.1	Entwicklung des Wohnumfeldes in den letzten 5 bis 10 Jahren: Verbesserungen und Verschlechterungen	46
Tab. 7.2.1	Vermisste Einrichtungen im Wohngebiet	49
Tab. 7.3.1	Übersicht zu den Wohnungsunternehmen im Zusammenhang mit den Äquivalenzeinkommen ihrer Mieter und deren Zufriedenheit mit dem sozialen Umfeld	52
Tab. 7.3.2	Entwicklung der Nachbarschaftsbeziehungen: Verbesserungen und Verschlechterungen	54
Tab. 8.1	Vergleich demographischer und sozialstruktureller Merkmale zwischen der Gruppe der Neuzugezogenen und der Gruppe der Alteingesessenen	61
Tab. 8.2	Zusammenschau der zwei Indikatoren Auszugsabsicht und Finanzressourcen als Voraussetzung für einen Wegzug	64
Tab. 8.3	Mobilitätstypen	65
Tab. 8.4	Verschiebung des Anteils der Mobilitätstypen zwischen 1995, 2000 und 2004	66
Tab. 8.5	Demographische und sozialstrukturelle Charakteristika der vier Mobilitätstypen	66
Tab. 9.2.1	Nach Inhaltskategorien geordnete Antworten auf die Fragen zum Thema Stadtumbau	71
Tab. 10.1	Gründe, für und gegen das Wohlfühlen in Grünau	82
Tab. 10.2	Meinung zu Aussagen über Grünau nach Äquivalenzeinkommen	85
Tab. 10.3	Meinung zu Aussagen über Grünau nach Altersgruppen	86
Tab. 10.4	Gründe, die dafür oder dagegen sprechen, einem guten Freund zu raten, nach Grünau zu ziehen	87

1.) Einleitung

Das UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH ist im Juni 2004 von der Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, beauftragt worden, eine Einwohnerbefragung zum Thema „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau 2004“ durchzuführen. Diese Erhebung ist die Fortsetzung der Intervallstudie Leipzig-Grünau, einer einmaligen Langzeitstudie zur sozialwissenschaftlichen Begleitung einer Großsiedlung. Sie wurde bereits 1979 mit einer ersten Erhebung begonnen. Zwischenzeitlich sind acht Befragungen durchgeführt worden. Damit liegt eine Längsschnittstudie vor, die aus Bewohnerperspektive die verschiedenen Facetten der Wohn- und Lebensbedingungen in Grünau in ihrer Entwicklung beurteilt. Von besonderer Relevanz ist neben dem langen Zeitraum der wissenschaftlichen Begleitung der Umstand, dass der gesellschaftliche Umbruch in Ostdeutschland eingebunden werden kann.

Diese Auftragsuntersuchung ist ein Bestandteil des UFZ-Forschungsschwerpunktes „Nachhaltiger Stadtumbau und Flächenhaushaltsmanagement“. Die Ergebnisse tragen zu einem Erkenntnisgewinn und zur Formulierung von Handlungsempfehlungen für den Stadtumbau bei und sind damit ein gutes Beispiel anwendungsorientierter Forschung des UFZ.

Entsprechend der konzeptionellen Ausrichtung der Intervallstudie und der vertraglichen Vereinbarung wurde das zentrale Fragebogenprofil der vergangenen Erhebungen beibehalten. Darüber hinaus konnten aktuelle Fragestellungen aufgenommen werden. Diese sind auf den Themenbereich Wohnungsleerstand, Stadtumbau und Abriss von Wohnblöcken gerichtet.

Der Ergebnisbericht ist insgesamt in elf Kapitel gegliedert. Nach der Einleitung (Kap. 1) und einer Skizzierung des Profils der Großsiedlung (Kap. 2) werden im Kapitel 3 das methodische Design beschrieben und im Kapitel 4 Ausführungen zur Repräsentativität der Stichprobe gemacht. Die Auswertung der Befragungsergebnisse beginnt mit dem Kapitel 5, in dem die soziodemographische Struktur der Untersuchungspopulation vorgestellt wird. Daran schließen sich im Kapitel 6 die Analyse und die Bewertung der Wohnung an. Das Kapitel 7 widmet sich den verschiedenen Facetten des Wohnumfeldes aus Sicht der Bewohner. Im Kapitel 8 werden die Mobilitätspotentiale untersucht und die Sesshaftigkeit der Bewohnerschaft begründet. Die Reflexion des Stadtumbaus als Reaktion auf den Wohnungsleerstand wird im 9. Kapitel diskutiert. Es folgt nun (Kap. 10) die zusammenfassende Einschätzung des Wohnstandortes Grünau durch die Bewohner einschließlich einer Perspektivenzuschreibung. Im abschließenden Kapitel 11 werden Schlussfolgerungen gezogen und Handlungsempfehlungen angeboten.

Der konzeptionelle Rahmen der Untersuchung wurde in engem Kontakt mit dem Auftraggeber sowie weiteren in Grünau tätigen Akteuren und Institutionen erarbeitet. Die wesentliche Voraussetzung für die Zielerreichung war allerdings die umfassende Unterstützung durch die Grünauer Bürgerinnen und Bürger, indem sie bereitwillig und in hoher Qualität die Fragebögen ausgefüllt haben. Dafür gilt ihnen unser herzlicher Dank.

2.) Profil der Großsiedlung Leipzig-Grünau

Am westlichen Rand der Stadt Leipzig, ist eine der größten Plattenbausiedlungen Ostdeutschlands gelegen – Grünau. Diese Siedlung erstreckt sich über eine Fläche von rund 8,7 km² und nimmt damit 5,5% des Leipziger Territoriums ein.
Grünau liegt im Stadtbezirk West, der sich aus den Ortsteilen (OT) Grünau-Ost (OT 61), Grünau-Mitte (OT 62), Grünau-Siedlung (OT 63), Lausen-Grünau (OT 64), Grünau-Nord (OT 65) und Miltitz (OT 66) zusammensetzt. Das Untersuchungsfeld der Intervallstudie erstreckt sich ausschließlich auf die Großsiedlung Grünau. Die Ortsteile Grünau-Siedlung (OT 63) und Miltitz (OT 66) werden nicht berücksichtigt.

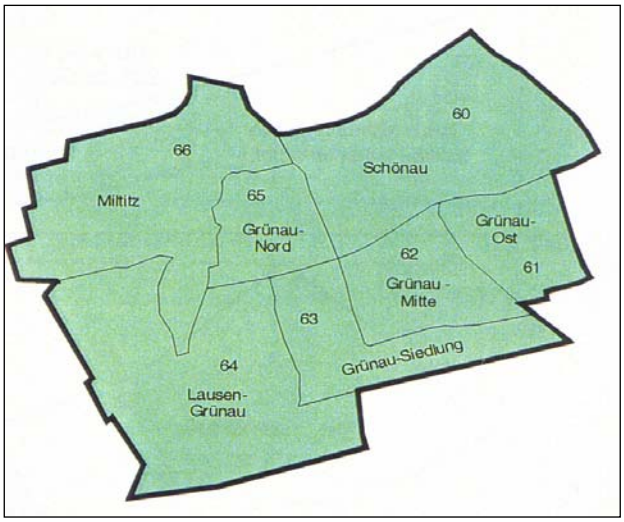


Abb. 2.1: Übersicht zu den Ortsteilen des Stadtbezirk West, Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2000

Grünau ist ein relativ junger Stadtteil, dessen städtebauliche Rahmenplanung in den frühen 1970er Jahren erarbeitet wurde Die Grundsteinlegung für das Neubaugebiet erfolgte vor etwa 30 Jahren, am 1. Juni 1976. In den folgenden Jahren entwickelte sich Grünau zunehmend zu einem eigenständigen Wohngebiet in der Größe einer respektablen Mittelstadt mit ca. 80.000 Einwohnern. 1988 wurde der Wohnungsneubau abgeschlossen.
Die Großsiedlung Leipzig-Grünau gliedert sich in acht Wohnkomplexe. Die älteren Wohnkomplexe (WK 1, 2 und 3) wurden zwischen 1976 und 1979 begonnen und bis 1982 fertig gestellt. Sie zeichnen sich durch ein vergleichsweise durchgrüntes Umfeld, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur und mehrheitlich 5-geschossige Häuser aus. In den darauf folgenden Wohnkomplexen (WK 4, 5.1, 5.2, vor allem aber WK 7 und 8) war die Wohnbebauung bereits stärker auf Quantität denn auf Qualität ausgerichtet. Um in kurzer Zeit möglichst umfangreichen neuen Wohnraum zu schaffen wurden an vielen Stellen Einsparungen vorgenommen, z.B. in Form von fehlenden Aufzügen (in Europa einmalig) und teilweise auch fehlenden Sprechanlagen in den sechsgeschossigen Wohnblöcken. Zudem wurde dort die Gestaltung des Wohnumfeldes bezogen auf Begrünung, Freiflächen, Kinderspielplätze zurückgestellt.

Wohnkomplexe (WK)	Baubeginn
WK 1	1976
WK 2	1978
WK 3	1979
WK 4	1980
WK 5.1	1981
WK 5.2	1984
WK 7	1981
WK 8	1983

Tab. 2.1: Wohnkomplexe nach Entstehungsjahr, Quelle: Kahl 2000: 4

Da die einzelnen Wohnkomplexe ihrem Entstehungszeitraum entsprechend Sanierungsbedarf aufwiesen, wurde der Beginn der Sanierungsaktivitäten gestaffelt.
Grünau-Ost (WK 1 bis 3) ist weitgehend saniert. Es gibt überwiegend 5-geschossige Wohnbebauung mit begrünten Innenhöfen.
In Grünau Mitte (WK 4, 5.2) und WK 5.1 findet sich größtenteils eine 5-, 6- und 11-geschossige Bebauung mit deutlich weniger Innenhöfen als in Grünau-Ost. Zum Teil gibt es aber in diesen Teilen Grünaus besondere freiräumliche Qualitäten, wie den Schönauer Park, die Alte Salzstraße oder einen aus rückgebauten Plattenteilen errichteten Kletterfelsen. In Grünau-Mitte befinden sich auch zentrale Infrastruktureinrichtungen wie das Stadtteilzentrum an der Lützner Straße und das Allee-Center in der Stuttgarter Allee.
In Grünau-Nord (WK 7) und Lausen-Grünau (WK 8) überwiegt eine dichte 6- und 11-geschossige Wohnbebauung. Im Wohnumfeldbereich, vor allem des WK 7, erfolgten bereits Investitionen wie z. B. das Jupiterzentrum. Zudem zeichnen sich beide Gebiete durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Kulkwitzer See aus. Die Wohnkomplexe 5.1, 7 und 8 waren bislang am stärksten von Abriss- bzw. Rückbauaktivitäten betroffen.

Derzeit gibt es in Grünau 21 allgemeinbildende Schulen mit 17 Sporthallen, 18 Kindertagesstätten, 6 Alten- und Pflegeheime, 81 niedergelassene Ärzte, 32 Zahnärzte und 14 Apotheken (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004a). Weiterhin existieren zwei große Einkaufszentren: das PEP „Pfiffige Einkaufspassage“ (seit 1995) und das Allee-Center (seit 1996) und insgesamt 321 Einzelhandelsverkaufsstellen sowie das Schwimmbad „Grünauer Welle”. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen an die Innenstadt Leipzigs (eine S- und zwei Straßenbahnlinien). Bezogen auf kulturelle und andere Freizeiteinrichtungen gilt Grünau trotz punktueller Angebote als infrastrukturell unterversorgt.

Die Einwohnerdichte Grünaus ist aufgrund kompakter Bebauungsstrukturen mit 8.081 EW/km² fast dreimal so hoch wie die der Gesamtstadt (2.889 EW/ km²). Insgesamt leben dort derzeit ca. 50.000 Menschen (Stadt Leipzig 2004: 3), was etwa einem Zehntel der Leipziger Bevölkerung entspricht. Seit 1989 führen jedoch kontinuierliche Einwohnerverluste dazu, dass in Grünau inzwischen „weniger als 60% der ursprünglichen Bevölkerungszahl“ (Stadt Leipzig 2004: 4) zu verzeichnen sind.

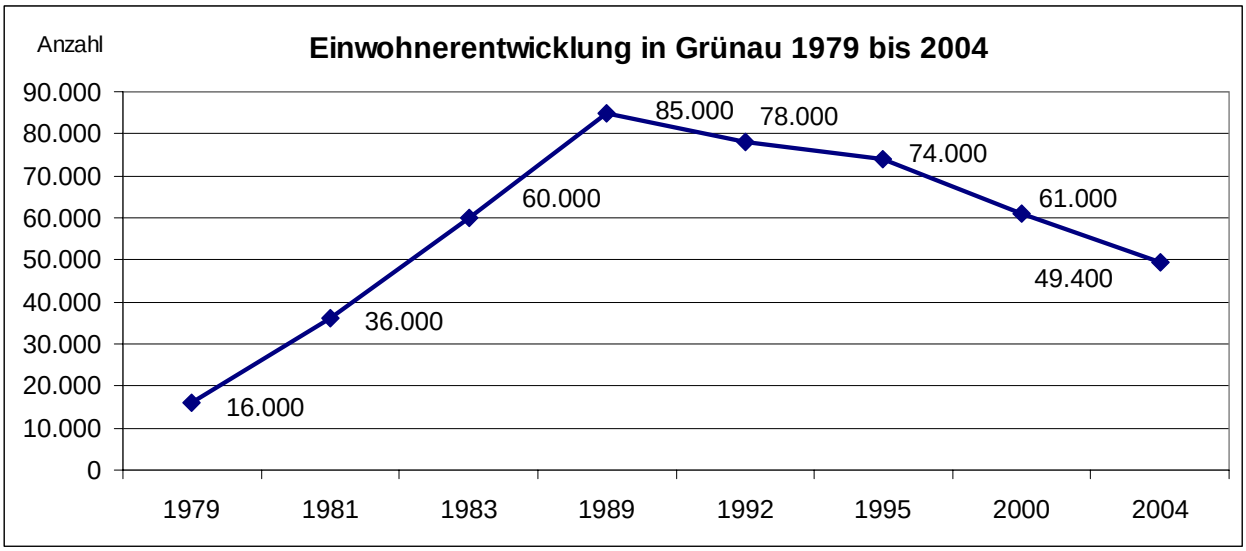


Abb. 2.2: Einwohnerentwicklung in Grünau 1979 bis 2004, Quelle: Kahl 2000: 5, ergänzt um 2004: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Mit dem Bevölkerungsrückgang hat auch der Leerstand beträchtliche Ausmaße angenommen. Derzeit steht fast jede fünfte Wohnung in Grünau leer (Stand 2004). (Stadt Leipzig 2004: 12) Aufgrund der Größe des Gebietes, verschiedenartigen Bebauungsstrukturen und Wohn- sowie Wohnumfeldqualitäten finden sich innerhalb Grünaus sehr große Unterschiede bezüglich der Betroffenheit vom Leerstand sowie auch in der Bewohnerstruktur. Begünstigt werden diese Unterschiede zusätzlich durch die vielfältigen Eigentümerstrukturen und deren Vermietungsstrategien.
Es gibt 16 Wohnungsunternehmen, die die Wohnungsbestände in Grünau verwalten. 11 davon sind in der Intervallstudie 2004 vertreten (siehe Tab. 2.2). Dazu zählen 6 Wohnungsgenossenschaften, 3 private Vermieter bzw. Zwischenerwerber sowie ein kommunales Wohnungsunternehmen.

Vermieter	**Eigentumsform**
B+K (Krulisch)	privat
BGL	genossenschaftlich
Kontakt	genossenschaftlich
Lipsia	genossenschaftlich
LWB	kommunal
Neutecta	privat
Pro Leipzig	genossenschaftlich
Thesaurus (WSHG)	privat
Unitas	genossenschaftlich
VLWG	genossenschaftlich
Wogetra	genossenschaftlich

Tab. 2.2: Vermieter in Grünau nach Eigentumsform

3.) Methodisches Design

3.1) Ziel und Inhalt der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“

Die Intervallstudie begann 1979 als stadtsoziologisches Forschungsvorhaben an der Universität Leipzig unter der Leitung von Prof. Dr. Alice Kahl. Erklärtes Ziel dieses Vorhabens ist es, die Entwicklung der Großsiedlung Grünau aus soziologischer Perspektive langfristig zu begleiten und zu dokumentieren. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt dabei auf der Wohnzufriedenheit in der Großsiedlung. Neben der unmittelbaren Bewertung von Wohnung und baulichem, sozialem sowie freiraumgestalterischem Wohnumfeld sind folgende Aspekte Bestandteile der Untersuchungen (Kahl 2003: 63):

- Wohnerwartungen
- Wohnformpräferenzen
- Bindungsfaktoren
- Image Grünaus
- Soziales Milieu
- Aktivitätspotentiale

Mit dem Instrument der in regelmäßigen Abständen erfolgenden Bewohnerbefragung wird die Herausbildung von sozialen Netzwerken und Strukturen sowie die Entwicklung von Befindlichkeiten, Verbundenheiten und kritischen Auseinandersetzungen mit und in dem Wohnumfeld über einen längeren Zeitverlauf analysiert und bewertet. Die Fragebögen der einzelnen Erhebungswellen enthalten deshalb ein Bündel konstanter Indikatoren. Dadurch ist ein Nachvollziehen von Veränderungen subjektiver Einstellungen und Bewertungen möglich. Darüber hinaus werden in jeder Erhebung zusätzliche Themenkomplexe aufgenommen, die sich aus aktuellen Entwicklungen und Problemen ergeben. Außerdem gibt es einzelne Aspekte, die über mehrere Erhebungswellen beibehalten, aufgrund von Schwerpunktverlagerungen aber in der nächsten Untersuchung aufgegeben wurden. In die Befragung 2004 wurde das hoch aktuelle Thema des Stadtumbaus eingebunden.

Um dem Anspruch einer Intervallstudie gerecht zu werden, muss das methodische Vorgehen festgelegten Kriterien folgen. Ursprünglich bestand die Orientierung darin, eine bestimmte Anzahl Grünauer Bürgerinnen und Bürger zu begleiten und sie mit Hilfe von Fragebögen über den Stand ihrer Wohnzufriedenheit im Verlauf ihrer Wohnkarriere wiederholt zu befragen. Ausgehend von der Stichprobe 1979 wurde entsprechend des Ausbaus des Wohngebietes und der Zunahme seiner Einwohnerzahl diese feste Ausgangsstichprobe kontinuierlich erweitert. Auf diese Weise kamen im Zuge der baulichen Fertigstellung Bewohner aller Wohnkomplexe in das Sample.
Die reale Situation in der Großsiedlung mit ihren Entwicklungssprüngen und -brüchen erlaubte allerdings nicht ein striktes Verfolgen dieses Ansatzes. Denn trotz vorherrschender Wohnungsknappheit in der DDR gab es Zu- und Wegzugsbewegungen im Wohngebiet. Deshalb war nicht zu garantieren, dass trotz gleicher Adressen jeweils die gleichen Bewohner, resp. Haushalte in die Befragungswellen einbezogen wurden. Dennoch konnte eine räumliche

Verbindlichkeit garantiert werden, indem immer wieder die einmal gewählten Adressen angelaufen wurden.
Nach 1990 verstärkten sich die Wanderungsbewegungen massiv. Die Einwohnerzahl schrumpfte erheblich (siehe Tab. 3.1). In der Folge kam es zu großen Wohnungsleerständen, die auch in den Untersuchungsorten registriert werden mussten.
Dies führte in der letzten Erhebungswelle 2004 zu neuartigen Problemen im Forschungsdesign, da aufgrund von Stadtumbaumaßnahmen in Form des Abrisses 16-geschossiger Wohnblöcke und völligem Leerstand einzelner Häuser das ursprüngliche Sample nicht vollständig erhalten werden konnte (siehe Abschnitt 3.2.1 in diesem Kapitel). Deshalb war ein Auffüllen des Befragungssamples in Absprachen mit dem Auftraggeber und in der Großsiedlung ansässigen Wohnungsunternehmen erforderlich.
Obwohl diesen Unwägbarkeiten entsprochen und damit auf unvorhergesehene Zwänge in einem sehr dynamischen Untersuchungsfeld reagiert werden musste, liefert diese Studie belastbare Ergebnisse. Es liegen sowohl aktuelle Abbildungen der Wohnzufriedenheit in Leipzig-Grünau als auch längsschnittartige Entwicklungen in den Wahrnehmungen und Einstellungen der Bewohner zu ihrem Wohngebiet vor.
Die nachfolgende Tabelle 3.1 gibt einen Überblick über die durchgeführten Erhebungen mit ihren spezifischen Daten zur Befragungspopulation in Bezug zur Gesamteinwohnerzahl. Seit 1979, dem ersten Jahr der Intervallstudie, wurden acht Befragungen durchgeführt. Ein Langzeitprojekt dieser Art ist bisher einmalig in der stadtsoziologischen Forschungslandschaft.

	Intervall	Stichprobe N	Rücklauf in %	**Einwohner ca.**
1	**1979**	310	94	16.000
2	**1981**	578	92,4	36.000
3	**1983**	346	91,5	60.000
4	**1987**	330	88,2	85.000
5	**1992**	415	84,5	78.000
6	**1995**	466	81,7	74.000
7	**2000**	560	83,1	61.000
8	**2004**	672	79	49.400

Tab. 3.1: Intervallstudie Grünau, Stichproben 1979 bis 2004 (Kahl 2003: 68; ergänzt um Stichprobe 2004)

Während der Befragungen bestand das konkrete Vorgehen seit 1992 im Aufsuchen aller Wohnungen in den festgelegten Häusern, um die Fragebögen an der Wohnungstür abzugeben. In den vier vorangegangenen Untersuchungen wurden in den Wohnungen Interviews durchgeführt. Aus Sicherheitserwägungen heraus wurde ab 1992 die geänderte Verteilungsvariante angewendet. Die Probanden wurden dabei nach dem „Präsenzprinzip", d. h. nach dem Antreffen der Bewohner, um Mitarbeit gebeten. Bei Bereitschaft wurde ihnen ein Fragebogen überreicht, der dann ausgefüllt werden konnte und zu einem gemeinsam vereinbarten Termin (in der Regel nach einer Woche) wieder abgeholt wurde. Bei dieser Form der Fragebogenverteilung besteht eine gewisse Gefahr darin, dass Personen ausgeschlossen werden, die häufig unterwegs sind. Um dem entgegenzuwirken, wurden die verschlossenen Wohnungen mehrfach (zwei- bis dreimal) aufgesucht.

Der Vorteil dieser Variante besteht in der Gelegenheit, bei der Übergabe der Fragebögen Sinn und Zweck der Untersuchung unmittelbar zu erläutern, die Seriosität darzulegen und interessierende Fragen beantworten zu können. Somit ist eine weitere Motivation zur Mitwirkung bei der Befragung möglich. Insgesamt erweist sich diese Form des Fragebogenstreuens und des Wiedereinsammeln als hoch effektiv, da ein hoher Rücklauf auswertbarer Fragebögen garantiert werden kann (siehe Tab. 3.1).

3.2) Erhebung 2004

Das UFZ wurde im April 2004 mit der Fortführung der soziologischen Intervallstudie in Form der achten Erhebung in der Großsiedlung Grünau von der Stadt Leipzig (Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) betraut. Die Abstimmung der Arbeitsschritte und des Erhebungsinstrumentes erfolgten in enger Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber. Im Laufe des Forschungsprozesses fanden mehrere Rücksprachen und Zusammenkünfte zwischen den beteiligten Institutionen statt. Darüber hinaus waren weitere Institutionen wie das Stadtplanungsamt, die beteiligten Wohnungsunternehmen vor Ort, die Quartiersmanagements (WK 7 und WK 8) sowie der Stadtteilladen in Grünau in die Vorbereitung der Erhebung eingebunden.

3.2.1) Befragungssample

Die Bestimmung des Befragungssamples erfolgte in Anlehnung an die vorangegangene Erhebung 2000 (siehe Kahl 2000). Aufgrund der Leerstandsentwicklung und bereits vollzogener Abrisse von Wohnblöcken, die zum bisherigen Untersuchungsgebiet gehörten, musste das Sample ergänzt werden. In Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Wohnungsunternehmen wurden Ersatzadressen ausgewählt. Dabei wurde nach festgelegten Kriterien vorgegangen. Diese umfassten:

- das Einbeziehen von allen Typen von Wohnungseigentümern (genossenschaftlich, kommunal, Zwischenerwerber),
- den unterschiedlichen Sanierungszustand der Wohnblöcke,
- die verschiedenen Gebäudetypen (PH16, PH6, WBS 70 mit unterschiedlichen Geschosszahlen),
- die Anzahl der Haushalte aus allen Wohnkomplexen in ausreichendem Umfang.

Die folgende Tabelle 3.2 zeigt die in die Untersuchung 2004 einbezogenen sowie die aus der Untersuchung ausgeschiedenen Adressen im Vergleich zum Sample 2000.

Wk	Eigentümer	Adresse	Geschosse	Häuser
►Häuser Grünau-Studie 2000 = Grünau-Studie 2004				
1	LWB	Strasse am Park 4-18	5	8
1	Lipsia	Grünauer Allee 2-16	5	8
2	Kontakt	Asternweg 18-28	5	6
4	Unitas	Brambacher Str. 17-23,33-39	5	8
4	Lipsia	Brambacher Str. 57-71	5	8
7	Wogetra	Plovdiver Str.56-74	6	10
5.1.	VLWG	Schönauer Ring 79-85	6	4
5.1.	Kontakt	Schönauer Ring 73-77	6	3
5.2.	LWB	Ludwigsburger Str. 14	11	1
5.2.	BGL	Heidelberger Str- 2-18	6	8 (9)
► Häuser (Grünau-Studie 2000), bei denen 2004 einzelne Hauseingänge wegfallen (Leerstand, Abriss) (betreffende Hauseingänge gekennzeichnet* und fett gedruckt)				
3	Unitas	Weißdornstr. 44,46,48,50,52, **54***	5	5
4	Thesaurus?	Ringstr. **183***, 185-199	6	8
5.1.	Kontakt	Kursdorfer Weg **4*,**6-14	6	5
7	Thesaurus	Neue Leipziger Str. 1-15, **17*, 19***	6	8
8	B+K	An der Kotsche **20*,**22,24,26,**28***,30,**32*,34*, 36*,** 42	6	5
8	B+K	Deiwitzweg 4,**6****,8,10,15,**17*,** 20	6	5
► Häuser, die nicht mehr in Grünau-Studie 2004 integriert sind (Abriss, Leerstand)				
5.2.	LWB	Offenburger Str. 17, 19, 21	11	3
2	LWB	Dahlienstr.1/ Am Übergang	16	1
3	LWB	Weißdornstraße 100	16	1
► Häuser (Grünau-Studie 2000), bei denen 2004 Hauseingänge hinzukommen (Ersatz für wegfallende Eingänge) (betreffende Eingänge gekennzeichnet # und fett gedruckt)				
5.1.	LWB	Schönauer Ring 25-43, #**45-71**	6	24
8	VLWG	Miltitzer Allee 5-19, ,#**23**	6	10
► NEU: Häuser Grünau-Studie 2004 (als Ersatz für wegfallende Häuser)				
8	Neutecta	Zingster Straße 12, 14, 16, 18	11	4
2	Wogetra	Dahlienstraße 31-37	5	4
7	LWB	Jupiterstraße 2	9	1
3	Unitas	Alte Salzstraße 100, 102	11	2
4	ProLeipzig	Alte Salzstraße 133-141	6	5
4	LWB	Stuttgarter Allee 30	16	1
5.2	Wogetra	Offenburger Straße 11, 13	11	2

Tab. 3.2: Adressen der Stichprobe 2004 im Vergleich zur Stichprobe 2000

Abb. 3.1 zeigt das Befragungsgebiet – die Großsiedlung Leipzig-Grünau mit den Wohnkomplexen 1 bis 8. Die Markierungen kennzeichnen die befragten Häuser bzw. Hauseingänge.

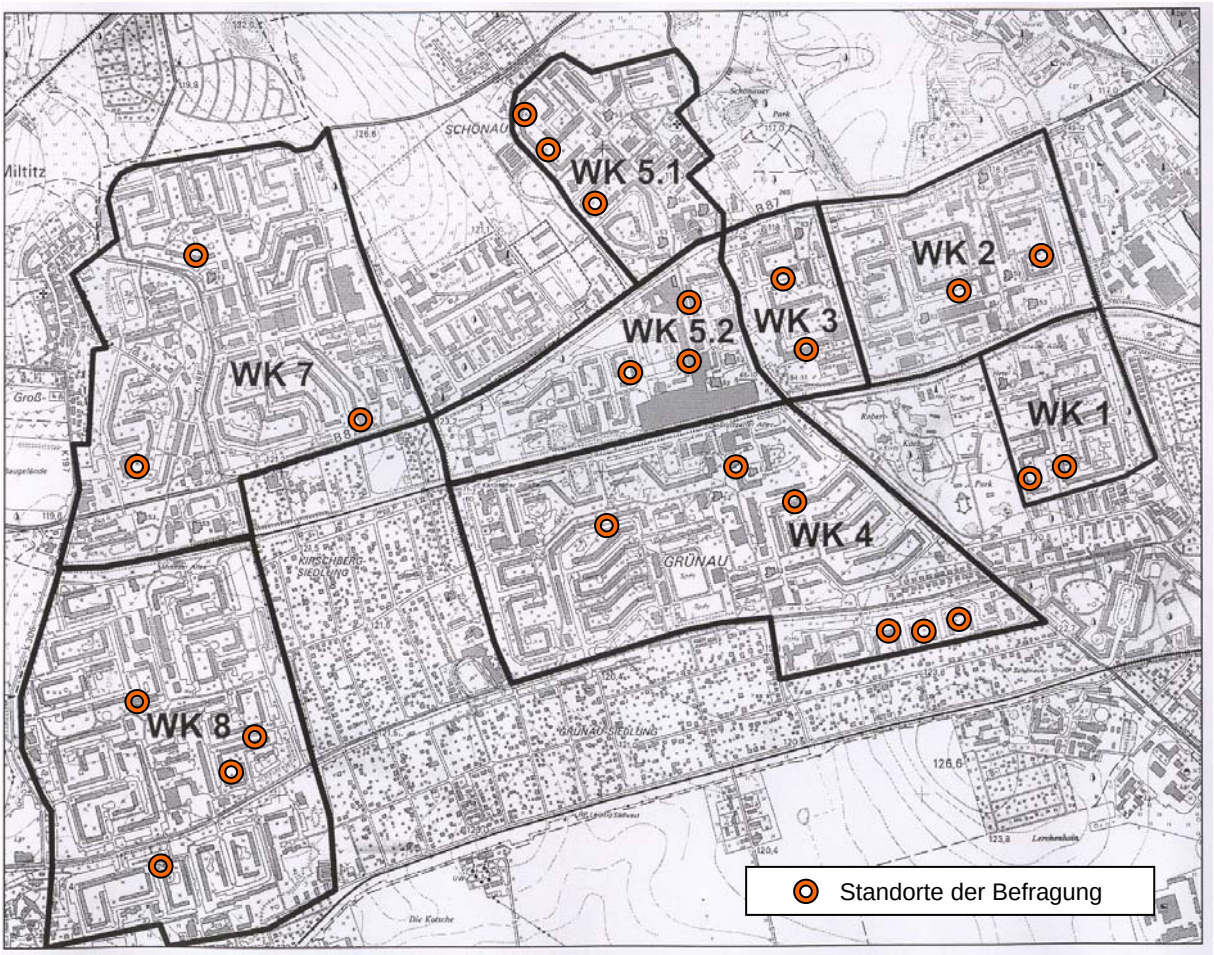


Abb. 3.1: Übersicht zu den Standorten der Befragung 2004

3.2.2) Erhebungsinstrument: Der Fragebogen

Die Fragebogenkonzeption erfolgte nach drei Gesichtspunkten:

- der Vergleichbarkeit mit vorangegangenen Erhebungswellen der Intervallstudie,
- der Integration von Fragen zu dem aktuellem Themenkomplex Stadtumbau einschließlich Leerstand und Abriss,
- der Nutzung von Erfahrungen und Erkenntnissen aus vergleichbaren UFZ-Studien mit Bezug zum Stadtumbau und zur Schrumpfungsproblematik.

Nach der Erstellung eines ersten Fragebogenentwurfs wurde dieser den kooperierenden Institutionen zur Information und zum Anbringen von Verbesserungsvorschlägen zur Verfügung gestellt. Von mehreren Wohnungsunternehmen und Ämtern wurden daraufhin schriftlich und telefonisch Hinweise und Kritiken formuliert. Ausführliche Diskussionen über das Fragebogendesign fanden mit Vertretern des ASW und des Stadtplanungsamtes sowie den Quartiersmanagern in Grünau statt. Nach einer Einarbeitung der Hinweise folgte ein Pre-

Test durch sechs Grünauer Bürgerinnen und Bürger, um die Stringenz und Verständlichkeit des Fragebogens zu testen. Anschließend wurde der Fragebogen nochmals geringfügig überarbeitet, in seinem Layout fertig gestellt und in der erforderlichen Anzahl gedruckt.

Der Fragebogen umfasste insgesamt 21 Seiten. Den ab Seite fünf beginnenden Fragestellungen waren dabei ein Deckblatt, ein Einleitungstext zur Erläuterung des Anliegens und eine kartographische Übersicht zu Grünau mit seinen acht Wohnkomplexen vorgeschaltet. Insgesamt wurden 57 Fragen gestellt. Es handelte sich überwiegend um geschlossene Fragen, die Antwortvorgaben enthielten. An wenigen Stellen wurden so genannte „Hybridfragen“[1], die eine Kombination von Antwortvorgaben und offener Frage darstellen, eingesetzt. Eine Reihe von offenen Fragen ermöglichte weiterhin die freie Formulierung von Antworten und Meinungen zu neuartigen Themenbereichen, für die Antwortvorgaben bislang nicht sinnvoll sind. Letztere Frageform wurde in der Erhebung 2004 deutlich häufiger verwendet als in den vorangegangenen Studien.

3.2.3) Durchführung der Befragung

Die Befragung wurde mit einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit angekündigt. In verschiedenen Medien (Leipziger Volkszeitung, GrünAs, Amtsblatt, Radio) erfolgte eine Beschreibung des Vorhabens mit der Bitte um Unterstützung seitens der Grünauer. Des Weiteren wurden an geeigneten Orten (Stadtteilladen Grünau, Rathaus) Flyer ausgelegt, die zentrale Informationen zur geplanten Befragung enthielten. Ein bis zwei Tage vor Beginn der Befragung wurden Aushänge an den jeweiligen Hauseingängen angebracht, in denen der Besuch der UFZ-Mitarbeiter angekündigt wurde.
Diese erhielten im Vorfeld der Befragung eine Einweisung in Bezug auf ihre Aufgabenstellung und die Einhaltung des Datenschutzes. Ihnen wurden konkrete Untersuchungsgebiete zugeteilt, Legitimationen übergeben und spezifische Verhaltensanweisungen vermittelt. Das Interviewerteam bestand aus neun sozialwissenschaftlich ausgebildeten und in empirischen Erhebungen erfahrenen Mitarbeitern.

Die eigentliche Befragung erfolgte im Zeitraum vom 24. Juni bis 7. Juli 2004. Von rund 2091 aufgesuchten Wohnungen wurden in etwas mehr als der Hälfte die Bewohner erreicht. In einigen Fällen lässt sich schwer beurteilen, inwieweit auch leer stehende jedoch noch mit Klingelschild versehene Wohnungen unter der Rubrik „nicht erreichte Haushalte“ fallen. Somit muss eine gewisse Unsicherheitsquote berücksichtigt werden. Von den 1171 angesprochenen Bewohnern nahmen etwa drei Viertel (N= 853) einen Fragebogen an.
Nach ca. einer Woche wurden die Bögen gemäß eines gemeinsam mit dem Mieter/der Mieterin vereinbarten Abholtermins wieder eingesammelt. Falls ein Abholtermin nicht einzuhalten war, konnten die Fragebögen auch im Stadtteilladen oder den Quartiersmanagements in den Wohnkomplexen 7 und 8 abgegeben werden. 672 auswertbare Fragebögen lagen am Ende der empirischen Phase vor. Damit betrug die Rücklaufquote 79% (siehe Tab. 3.3). Die

[1] Hybridfragen eröffnen dem Befragten die Option, wenn notwendig, über die vorgegebenen Antwortkategorien hinaus eine Antwort zu geben.

erzielte Rücklaufquote ist als außerordentlich hoch zu bewerten. Die Tragfähigkeit des methodischen Designs konnte damit zum wiederholten Male belegt werden.

	insgesamt
Zahl der Wohnungen	2543
davon leer	452 (18 %)
Anzahl der Haushalte	**2091**
Ausländische Haushalte (geschätzt)	36 (1,7 %)
erreichte Haushalte	1171
Verteilte Fragebögen	**853**
Ausgefüllte Fragebögen	696
Auswertbare Fragebögen	**672**
Rücklaufquote	**79 %**
Ausschöpfungsquote[2]	32 %

Tab. 3.3: Rücklaufstatistik zur Erhebung der Intervallstudie 2004

3.3) Methodenkritik

Zum Befragungssample

Die Festlegung der Stichprobe war mit Unsicherheiten behaftet, was vor allem auf die ungleiche Verteilung des Leerstandes zurückzuführen ist. Infolge dessen konnte die Zahl der erfassbaren Haushalte nur schwer im Voraus eingeschätzt werden. Hinzu kommt eine gewachsene soziale Heterogenität der Grünauer Bevölkerung, die teilweise zu erheblichen Unterschieden in der Bereitschaft zur Annahme eines Fragebogens und im Antwortverhalten führte. So beobachteten die Interviewer von Hauseingang zu Hauseingang sehr starke Schwankungen in der Bereitschaft, an der Befragung mitzuwirken. Insbesondere die hohe Teilnahmebereitschaft im WK 5.1 führte zu einer Überrepräsentation dieses Gebietes in der Gesamtstichprobe. Diesem Problem wurde mit einer Gewichtung der Fälle nach Wohnkomplexen begegnet. Eine ausführliche Beschreibung des dabei angewandten statistischen Verfahrens findet sich im Kapitel 4.
Ein weiterer Aspekt, der sowohl bei einer Optimierung der Stichprobenziehung als auch in der Auswertung der Daten und der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen war, ist die gewachsene Heterogenität Grünaus. Anders als in der Vergangenheit unterscheidet sich heute die Sozialstruktur zwischen sanierten und unsanierten Häusern sowie zwischen verschiedenen Wohnungsunternehmen beträchtlich. Die ursprüngliche Idee, mit einer Befragung der immer gleichen „Klumpen“ eine repräsentative Abbildung der Grünauer Entwicklung zu erreichen, ist damit teilweise erheblichen Schwierigkeiten ausgesetzt. Vor allem

[2] Die Ausschöpfungsquote bezieht sich auf das Verhältnis zwischen den gesamten Haushalten im Untersuchungsgebiet (2091 Fälle) und denen, die in der Stichprobe (672) vertreten sind. Der Unterschied zur Rücklaufquote besteht darin, dass der Rücklauf das Verhältnis zwischen ausgeteilten und eingegangenen auswertbaren Fragebögen zum Inhalt hat.

durch den Vermieter eingeleitete Sanierungen, Umbauten und Abrisse können dabei leicht einen verzerrenden Einfluss auf das Ergebnis ausüben. Befindet sich z.B. ein Gebäude im Sample, in dem gerade umfangreiche Umbauten mit Grundrissänderungen erfolgt sind, ist die Bewohnerschaft im Allgemeinen durch die notwendig gewordenen Umzüge ausgedünnt. Im Ergebnis unterscheiden sich Leerstandsquote, Wohndauer der Mieter und deren Erfahrungen mit dem Umfeld und mit dem Vermieter beträchtlich von einer Situation ohne derartige Beeinflussungen. Anders als bei einer breiten Verteilung der analysierten Fälle über das ganze Gebiet müssen diese Unterschiede bei einer Konzentration auf einzelne Häuser stärker ins Gewicht fallen. Zusätzlich können sich temporäre Effekte wie die Vorbereitung von Sanierungs-, Abriss- oder Umbaumaßnahmen im Antwortverhalten der Befragten niederschlagen und zu Inkonsistenzen in den Ergebnissen führen. In dem vorliegenden Ergebnisbericht wurden diese Effekte so weit wie möglich berücksichtigt.
Zusammenfassend lässt sich an diesem Punkt festhalten, dass in der Stichprobenziehung ein Spagat zwischen Vergleichbarkeit zu den vorangegangenen Erhebungswellen und Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet (Einwohnerschwund, Leerstand, Abriss, unterschiedlicher Sanierungsstand) zu bewältigen war. Aus diesem Grund ist für zukünftige Erhebungen zu prüfen, wie die angewandte Stichprobenziehung angemessen bzw. den Verhältnissen adäquat zu gestalten ist. Es stellt sich die Frage nach einer sinnvollen Modifizierung methodischer Leitlinien in Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen.

Zum Fragebogen

Der Fragebogen wurde trotz seiner anspruchsvollen Länge angenommen und vollständig bearbeitet. Gewisse Verständnisschwierigkeiten hatten ältere Befragte im Umgang mit komplexen Fragebatterien (z.B. Frage 51). Es stellte sich weiterhin heraus, dass die Charakterisierung der Nachbarschaftsbeziehungen von einigen Befragten als zu undifferenziert angesehen wurde. Zum Beispiel wurden häufig zwei Antworten gegeben, um zu zeigen, dass es sowohl freundschaftliche als auch unpersönliche Nachbarschaftsbeziehungen gibt (Frage 35). Gelegentlich wurde bei Frage 37 „Wie ist ihrer Meinung nach die Atmosphäre hier im Haus/ auf der Etage?“ eine zusätzliche Anmerkung eingefügt, da sich in ihren Augen die Atmosphäre im Haus von der auf der Etage unterscheidet.
Als schwierig erwies sich der Wechsel von Bewertungsskalen innerhalb des Fragebogens. Dies war bei Frage 22 „Was ist an einer Wohnung, die Ihren jetzigen Bedürfnissen entspricht, am wichtigsten?“ der Fall. Trotz des Hinweises: „Sie können drei Plätze vergeben – einen ersten, zweiten und dritten Platz!“ wurden wie bei der Bewertung von Items anhand einer Zufriedenheitsskala hier oftmals alle genannten Faktoren mit ersten, zweiten und dritten Plätzen versehen. Dem Problem wurde begegnet, indem eine angemessene Codierung der Antworten vorgenommen wurde und somit zumindest eine Gewichtung der genannten Punkte nach ihrer Bedeutung für die Befragten möglich ist.
Ein letzter kritischer Punkt ist die im Nachhinein als ungünstig angesehene Positionierung der Frage 34 „In welchem Wohngebiet in Leipzig oder Umgebung würden Sie am liebsten wohnen?“ und „… in welchem Wohngebiet möchten Sie auf gar keinen Fall wohnen?“. Die Fragen wurden, da sie direkt auf den Fragenkomplex Wegzugs- oder Umzugswünsche folg-

ten, als Fortsetzung des Abschnitts angesehen und von den Befragten, die keine Umzugspläne haben, häufig ausgelassen.
Als außerordentlich positiver Aspekt ist hervorzuheben, dass die in dieser Erhebung offen gestellte Einkommensfrage von weit über zwei Dritteln der Befragten (N=476) ausgefüllt wurde. In vorangegangenen Erhebungen wurde mit Einkommenskategorien gearbeitet, die jedoch eine Berechnung von Äquivalenzeinkommen nicht zuließen.
In der Erhebung 2004 kam den offenen Fragen eine wesentlich größere Bedeutung zu als in den vorangegangenen Untersuchungen. Das Thema Stadtumbau wurde in der aktuellen Erhebung erstmalig eingebunden. Aufgrund der Komplexität und Neuartigkeit dieses Untersuchungsgegenstandes war es wichtig und notwendig, das Spektrum der Einstellungen und Meinungen über offene Fragen zu explorieren. Dabei besteht der Vorteil offener Fragen vor allem darin, dass die befragten Personen in ihrem Antwortverhalten nicht auf vorgegebene Antwortmöglichkeiten festgelegt werden, sondern Äußerungen anbringen können, die „auch ‚tatsächlich' im Wissensstand bzw. Einstellungsrahmen des Befragten verankert sind" (Schnell/ Hill/ Esser 1993: 340). Ein Nachteil liegt darin, dass die unterschiedliche Artikulationsfähigkeit der Befragten sich auch in den Antworten niederschlägt. „Antwortunterschiede sind somit mitunter nicht auf Einstellungsunterschiede zurückzuführen, sondern ergeben sich aus den unterschiedlichen Möglichkeiten der Befragten ihre Einstellungen in Worte zu fassen." (ebenda: 341)
Als problematisch erwies sich die Doppelung in der Frage 43: „Was verstehen Sie unter dem Stichwort ‚Stadtumbau'? Wie sollte er in Grünau aussehen?". Die Antworten bestanden häufig nur aus Schlagworten wie z.B. „Grünanlagen", die kaum genauer zuzuordnen waren. In solchen Fällen wurde eine allgemeine Kodierung vorgenommen. Künftig ist jedoch darauf zu achten, dass die Fragestellung eindeutig ist.
Insgesamt lässt sich bezüglich der Verwendung offener Fragen aussagen, dass sie trotz des erheblich größeren Auswertungsaufwandes als Ergänzung zu geschlossenen Fragen sehr aufschlussreich und im Kontext des Themas Stadtumbau unverzichtbar waren.

Zur statistischen Auswertung

Wie bereits angesprochen, prägen zunehmend die jeweiligen Wohnungsunternehmen mit ihren Vermietungsstrategien die soziale Struktur Grünaus. Deshalb wurde es im Zuge der Auswertung als sinnvoll erachtet, die Differenzierung nach Wohnkomplexen, wie sie in früheren Untersuchungen überwiegend vorgenommen wurde, zugunsten einer stärkeren Gewichtung der Vermieter mehr in den Hintergrund zu rücken.
Hinsichtlich der Bildung von Indizes, wie den Mobilitätstypen und den Statusgruppen bedurfte es einiger Modifizierungen. Im Fall der Statusgruppen wurde auf deren Verwendung ganz verzichtet. Denn der „Schichtindex" zur Bestimmung des sozialen Status wurde in den vergangenen Untersuchungen aus dem Haushaltseinkommen und der beruflichen Qualifikation der Befragten gebildet. In der aktuellen Auswertung ist die Bildung eines solchen Indexes nicht möglich, da ein sehr hoher Anteil von Personen die Angaben zum Haushaltseinkommen und/ oder zum Ausbildungsabschluss (32% der Befragten) verweigert hat.
Zur besseren Einschätzung der Fluktuationsbereitschaft in Grünau erfolgte seit mehreren vorangegangenen Untersuchungen die Bildung von Mobilitätstypen. Diese Mobilitätstypen

ermöglichen eine umfassendere Analyse, die über die bloße Auszugsabsicht hinausgeht. Sie setzen sich aus der Kombination von Antwortmöglichkeiten hinsichtlich der Auszugsabsicht aus der Wohnung, dem Wohlfühlen in der Wohnung und/ oder in Grünau zusammen. Die Mobilitätstypen der Erhebungen von 1995 und 2000 bestanden ursprünglich zusätzlich aus einem weiteren Indikator zu früheren Umzugsbestrebungen. Da diese Frage nicht in die Erhebung 2004 mit aufgenommen wurde, beschränken sich die neu gebildeten Mobilitätstypen auf die Indikatoren, die in allen relevanten Untersuchungen erfragt wurden. Die Angaben für 1995 und 2000 wurden rückwirkend auf dieser Grundlage neu berechnet, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Dabei ergaben sich keine Verzerrungen im Vergleich zu den früheren Mobilitätstypen sowie in den erkennbaren Tendenzen.

Resümee

Fasst man die Erfahrungen mit der methodischen Konzept der Untersuchung zusammen, überwiegen die Stärken deutlich gegenüber den Schwächen. Auf der einen Seite ist der Großteil des methodischen Instrumentariums, insbesondere Befragungsablauf, Fragebogenkonstruktion und Auswertung erprobt und bewährt sich auch in neuen Situationen. Auf der anderen Seite haben die Entwicklungen der letzten Jahre zu einer gewachsenen Heterogenität in Grünau geführt, die in Zukunft bei der Stichprobenziehung stärker Berücksichtigung finden muss. Die relativ hohe Anzahl an „offenen“ Fragen, deren Antworten zwar in geringerem Maße statistisch vergleichbare Aussagen ermöglichen, aber besser die in Grünau anzutreffenden Meinungsbilder und Beurteilungsmuster erfassen kann, hat sich als richtig und notwendig erwiesen. Denn nur so ist es möglich, die Änderungen und Konsistenzen von subjektiven Reflexionen in einem derartig dynamischen Untersuchungsfeldes angemessen zu berücksichtigen.
Anfängliche Befürchtungen, dass es aufgrund des anspruchsvollen Fragebogenumfangs zu einer hohen Verweigerungsquote kommen könnte, bestätigten sich nicht. Vielmehr wurde der Fragebogen als interessantes Medium erachtet, die eigene Meinung umfassend darzulegen.

4.) Repräsentativität der Stichprobe

Um aus den Ergebnissen dieser Untersuchung Aussagen ableiten zu können, die für das gesamte Untersuchungsgebiet Leipzig-Grünau und dessen Bewohner verallgemeinerbar sind, ist die Ziehung einer möglichst repräsentativen Stichprobe notwendig.
Ausschlaggebend ist dabei, dass sich wichtige (z.B. sozialstrukturelle) Merkmale der Grundgesamtheit und damit der Wohnbevölkerung Grünaus in einem ähnlichen Verhältnis in der Stichprobe wiederfinden. Die Auswahl der Befragten sollte zufällig erfolgen, so dass jede Einheit der Grundgesamtheit die Chance hat, in die Stichprobe zu gelangen und dadurch systematische Verzerrungen in den Ergebnissen vermieden werden.
In der Erhebung 2000 wurde durch eine Auflage gewährleistet, dass die Stichprobe der Struktur der Grundgesamtheit entspricht und damit eine Repräsentativität der Ergebnisse gegeben ist. Diese Auflage besagte, dass die Stichprobe 1,1% der wahlberechtigten Einwohner je Wohnkomplex umfasst (Kahl 2000: 3).
In der Erhebung 2004 kam das gleiche Kriterium zur Anwendung. Es wurde garantiert, dass die einzelnen Wohnkomplexe gemäß ihrem Anteil an der Gesamteinwohnerzahl in der Stichprobe vertreten sind.
In der folgenden Abbildung 4.1 werden die Anteile der Einwohner in den jeweiligen Wohnkomplexen (WK) an Grundgesamtheit und Stichprobe einander gegenübergestellt. Dazu werden Daten der amtlichen Statistik, veröffentlicht im Ortsteilkatalog 2004 (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004a), mit den Ergebnissen der Befragung verglichen.

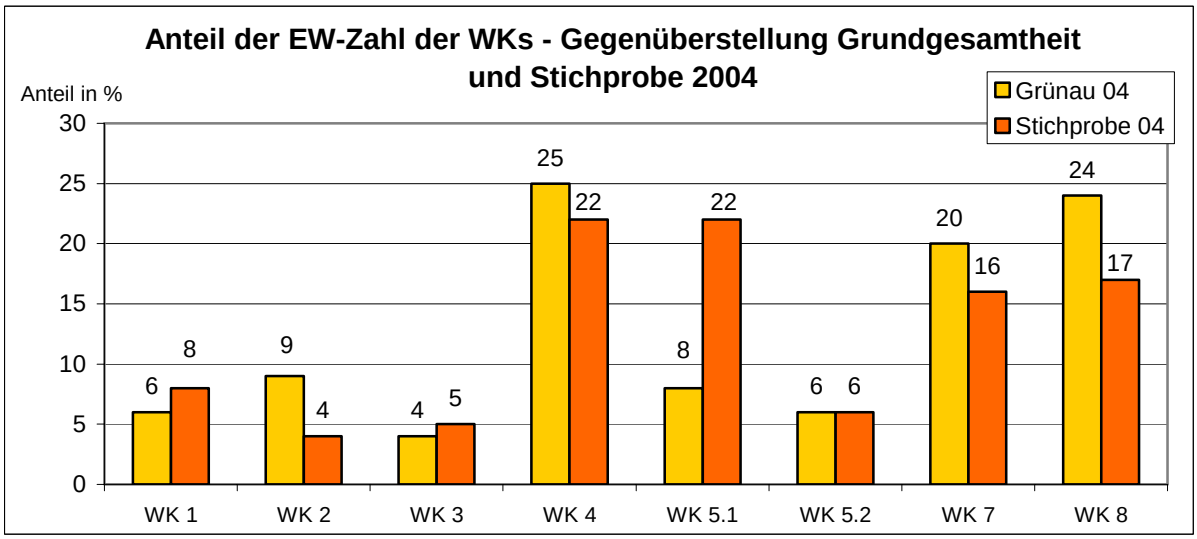


Abb. 4.1: Einwohnerzahlen der Wohnkomplexe nach Anteilen an Grundgesamtheit (Großsiedlung Grünau) und in der Stichprobe; Prozentangaben, Stichprobe: 672 Fälle (keine fehlenden Werte)

Die Abbildung 4.1 zeigt je nach Wohnkomplex mehr oder weniger starke Schwankungen in der Repräsentanz der Einwohnerzahlen in der Stichprobe. WK 5.1 ist dabei zu 14% über- und WK 8 zu 7% unterrepräsentiert, die anderen Wohnkomplexe weisen im Vergleich zur Grundgesamtheit weniger große Unterschiede (bis 5%) auf. Die Ursache für diese unterschiedliche Repräsentanz der Wohnkomplexe ist vor allem in den veränderten Rahmenbedingungen der Befragung, vor allem in der rapiden Zunahme von heterogen verteilten Leer-

ständen zu suchen. Einem Ausgleich leerstandsbedingter Schwankungen standen methodische Richtlinien bezüglich der Auswahl der Untersuchungsobjekte bzw. der in die Befragung einzubeziehenden Hauseingänge entgegen (siehe dazu auch Kapitel 3).
Diese unterschiedliche Repräsentanz der einzelnen Wohnkomplexe kann ohne statistischen Eingriff zu einer Verzerrung der Untersuchungsergebnisse führen. Wäre z.B. im überrepräsentierten Wohnkomplex 5.1 ein bestimmtes Merkmale stärker ausgeprägt sind als in anderen WK, fiele dieses, bedingt durch die höheren Fallzahlen, entsprechend stärker ins Gewicht und führe zu einer Verzerrung des Ergebnisses für Gesamtgrünau. Eine simulierte Replikation oder Gewichtung der Fälle wirkt dem entgegen und schafft einen Ausgleich in der Verteilung in der Stichprobe. Das Prinzip der Gewichtung besteht darin, dass der prozentuale Anteil der Befragten pro Wohnkomplex in der Stichprobe an den der Grundgesamtheit angepasst wird: Die Anzahl der Fälle in den jeweiligen WK wird je nach Unter- oder Überrepräsentation gegenüber der tatsächlichen Verteilung über eine definierte Gewichtungsvariable mit einem Faktor multipliziert, der das Ungleichgewicht austariert[1].
Mit Hilfe dieses Verfahrens kann ein systematischer Ausgleich von Über- und Unterrepräsentationen bestimmter Gruppen in der Stichprobe gegenüber der Grundgesamtheit erzielt werden. Hierfür liegen sichere Rahmendaten in Form von Einwohnerzahlen des Amtes für Statistik und Wahlen in Leipzig vor. In der Tabelle 4.1 wird die Anpassung der unbearbeiteten Stichprobe (ohne Gewichtung) an die Grundgesamtheit der Grünauer Einwohner dargestellt. Das Ergebnis ist eine gewichtete Stichprobe mit veränderten Häufigkeiten bzw. Fallzahlen in den jeweiligen WK, deren Anteil dem in der Grundgesamtheit entspricht:

	Grundgesamtheit		**Stichprobe**			
	Einwohner	**in %**	**ohne** Gewichtung	**in %**	**mit** Gewichtung	**in %**
WK 1	3117	6,3	56	8,3	42	6,3
WK 2	4248	8,6	25	3,7	58	8,6
WK 3	1870	3,8	36	5,4	25	3,8
WK 4	12142	24,6	150	22,3	165	24,6
WK 5.1	3924	7,9	145	21,6	53	7,9
WK 5.2	2730	5,5	41	6,1	37	5,5
WK 7	9727	19,7	105	15,6	132	19,7
WK 8	11678	23,6	114	17,0	159	23,6
gesamt	49436	100	672	100,0	672	100,0

Tab. 4.1: Anpassung der Stichprobe an die Grundgesamtheit in Hinblick auf die Einwohner pro Wohnkomplex, absolute Werte und Prozentangaben, Stichprobe: 672 Fälle (keine fehlenden Werte)

Nach einer Gewichtung der Fallzahlen ist jeder Wohnkomplex mit einem Anteil von 1,3 bis 1,4% seiner (tatsächlichen) Einwohnerzahl in der Stichprobe vertreten. Die nachfolgenden statistischen Analysen erfolgen auf der Grundlage der gewichteten Stichprobe.

[1] Zur Veranschaulichung ein Beispiel (siehe Tabelle 4.1): Die Einwohner des WK 5.1 (3924 Personen) machen 7,9% der Grünauer Bevölkerung (49436) aus. In der Stichprobe hingegen bilden die Befragten aus dem WK 5.1 (145 Fälle) einen Anteil von 21,6% der Gesamtstichprobe. Dementsprechend muss der Gewichtungsfaktor für diesen WK 0,3679 betragen, um den Anteil auf 7,9% herabzusenken (21,6 x 0,3679 = 7,9). Auf die Fallzahlen bezogen bedeutet das: 145 Fälle x 0,3679 = 53 Fälle). In dieser Weise wird mit allen Wohnkomplexen verfahren, so dass am Ende die Befragten jedes einzelnen WK den Anteil der tatsächlichen Einwohnerschaft widerspiegeln. Bei den sich anschließenden Datenanalysen wird das gleiche Prinzip angewandt.

4.) Repräsentativität der Stichprobe

Um aus den Ergebnissen dieser Untersuchung Aussagen ableiten zu können, die für das gesamte Untersuchungsgebiet Leipzig-Grünau und dessen Bewohner verallgemeinerbar sind, ist die Ziehung einer möglichst repräsentativen Stichprobe notwendig.
Ausschlaggebend ist dabei, dass sich wichtige (z.B. sozialstrukturelle) Merkmale der Grundgesamtheit und damit der Wohnbevölkerung Grünaus in einem ähnlichen Verhältnis in der Stichprobe wiederfinden. Die Auswahl der Befragten sollte zufällig erfolgen, so dass jede Einheit der Grundgesamtheit die Chance hat, in die Stichprobe zu gelangen und dadurch systematische Verzerrungen in den Ergebnissen vermieden werden.
In der Erhebung 2000 wurde durch eine Auflage gewährleistet, dass die Stichprobe der Struktur der Grundgesamtheit entspricht und damit eine Repräsentativität der Ergebnisse gegeben ist. Diese Auflage besagte, dass die Stichprobe 1,1% der wahlberechtigten Einwohner je Wohnkomplex umfasst (Kahl 2000: 3).
In der Erhebung 2004 kam das gleiche Kriterium zur Anwendung. Es wurde garantiert, dass die einzelnen Wohnkomplexe gemäß ihrem Anteil an der Gesamteinwohnerzahl in der Stichprobe vertreten sind.
In der folgenden Abbildung 4.1 werden die Anteile der Einwohner in den jeweiligen Wohnkomplexen (WK) an Grundgesamtheit und Stichprobe einander gegenübergestellt. Dazu werden Daten der amtlichen Statistik, veröffentlicht im Ortsteilkatalog 2004 (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004a), mit den Ergebnissen der Befragung verglichen.

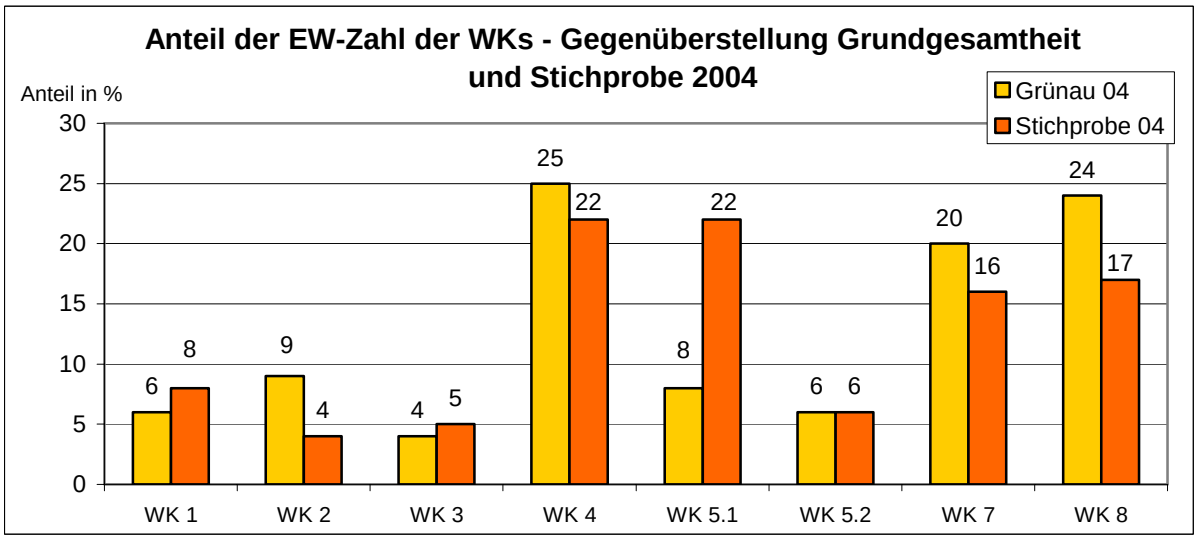


Abb. 4.1: Einwohnerzahlen der Wohnkomplexe nach Anteilen an Grundgesamtheit (Großsiedlung Grünau) und in der Stichprobe; Prozentangaben, Stichprobe: 672 Fälle (keine fehlenden Werte)

Die Abbildung 4.1 zeigt je nach Wohnkomplex mehr oder weniger starke Schwankungen in der Repräsentanz der Einwohnerzahlen in der Stichprobe. WK 5.1 ist dabei zu 14% über- und WK 8 zu 7% unterrepräsentiert, die anderen Wohnkomplexe weisen im Vergleich zur Grundgesamtheit weniger große Unterschiede (bis 5%) auf. Die Ursache für diese unterschiedliche Repräsentanz der Wohnkomplexe ist vor allem in den veränderten Rahmenbedingungen der Befragung, vor allem in der rapiden Zunahme von heterogen verteilten Leer-

ständen zu suchen. Einem Ausgleich leerstandsbedingter Schwankungen standen methodische Richtlinien bezüglich der Auswahl der Untersuchungsobjekte bzw. der in die Befragung einzubeziehenden Hauseingänge entgegen (siehe dazu auch Kapitel 3).
Diese unterschiedliche Repräsentanz der einzelnen Wohnkomplexe kann ohne statistischen Eingriff zu einer Verzerrung der Untersuchungsergebnisse führen. Wäre z.B. im überrepräsentierten Wohnkomplex 5.1 ein bestimmtes Merkmale stärker ausgeprägt sind als in anderen WK, fiele dieses, bedingt durch die höheren Fallzahlen, entsprechend stärker ins Gewicht und führe zu einer Verzerrung des Ergebnisses für Gesamtgrünau. Eine simulierte Replikation oder Gewichtung der Fälle wirkt dem entgegen und schafft einen Ausgleich in der Verteilung in der Stichprobe. Das Prinzip der Gewichtung besteht darin, dass der prozentuale Anteil der Befragten pro Wohnkomplex in der Stichprobe an den der Grundgesamtheit angepasst wird: Die Anzahl der Fälle in den jeweiligen WK wird je nach Unter- oder Überrepräsentation gegenüber der tatsächlichen Verteilung über eine definierte Gewichtungsvariable mit einem Faktor multipliziert, der das Ungleichgewicht austariert[1].
Mit Hilfe dieses Verfahrens kann ein systematischer Ausgleich von Über- und Unterrepräsentationen bestimmter Gruppen in der Stichprobe gegenüber der Grundgesamtheit erzielt werden. Hierfür liegen sichere Rahmendaten in Form von Einwohnerzahlen des Amtes für Statistik und Wahlen in Leipzig vor. In der Tabelle 4.1 wird die Anpassung der unbearbeiteten Stichprobe (ohne Gewichtung) an die Grundgesamtheit der Grünauer Einwohner dargestellt. Das Ergebnis ist eine gewichtete Stichprobe mit veränderten Häufigkeiten bzw. Fallzahlen in den jeweiligen WK, deren Anteil dem in der Grundgesamtheit entspricht:

	Grundgesamtheit		**Stichprobe**			
	Einwohner	**in %**	**ohne** Gewichtung	**in %**	**mit** Gewichtung	**in %**
WK 1	3117	6,3	56	8,3	42	6,3
WK 2	4248	8,6	25	3,7	58	8,6
WK 3	1870	3,8	36	5,4	25	3,8
WK 4	12142	24,6	150	22,3	165	24,6
WK 5.1	3924	7,9	145	21,6	53	7,9
WK 5.2	2730	5,5	41	6,1	37	5,5
WK 7	9727	19,7	105	15,6	132	19,7
WK 8	11678	23,6	114	17,0	159	23,6
gesamt	49436	100	672	100,0	672	100,0

Tab. 4.1: Anpassung der Stichprobe an die Grundgesamtheit in Hinblick auf die Einwohner pro Wohnkomplex, absolute Werte und Prozentangaben, Stichprobe: 672 Fälle (keine fehlenden Werte)

Nach einer Gewichtung der Fallzahlen ist jeder Wohnkomplex mit einem Anteil von 1,3 bis 1,4% seiner (tatsächlichen) Einwohnerzahl in der Stichprobe vertreten. Die nachfolgenden statistischen Analysen erfolgen auf der Grundlage der gewichteten Stichprobe.

[1] Zur Veranschaulichung ein Beispiel (siehe Tabelle 4.1): Die Einwohner des WK 5.1 (3924 Personen) machen 7,9% der Grünauer Bevölkerung (49436) aus. In der Stichprobe hingegen bilden die Befragten aus dem WK 5.1 (145 Fälle) einen Anteil von 21,6% der Gesamtstichprobe. Dementsprechend muss der Gewichtungsfaktor für diesen WK 0,3679 betragen, um den Anteil auf 7,9% herabzusenken (21,6 x 0,3679 = 7,9). Auf die Fallzahlen bezogen bedeutet das: 145 Fälle x 0,3679 = 53 Fälle). In dieser Weise wird mit allen Wohnkomplexen verfahren, so dass am Ende die Befragten jedes einzelnen WK den Anteil der tatsächlichen Einwohnerschaft widerspiegeln. Bei den sich anschließenden Datenanalysen wird das gleiche Prinzip angewandt.

5.) Soziodemographische Struktur

5.1) Veränderung der Alters- und Haushaltsstruktur

Bereits im Bericht zur vorangegangenen Erhebung 2000 wurde auf die Alterung als wesentliches demographisches Merkmal Grünaus hingewiesen: „Das Durchschnittsalter nimmt zu, der Anteil der Rentner nähert sich langsam dem Stadtdurchschnitt“ (Kahl 2000: 17). Inzwischen ist der städtische Altersdurchschnitt erreicht und überschritten. Das Durchschnittsalter der Grünauer liegt mit 45,6 Jahren heute über dem Leipziger Durchschnitt mit 43,7 Jahren (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004c: 8).

Die Ursachen für das hohe und weiterhin steigende Durchschnittsalter sind in der Verknüpfung verschiedener Faktoren zu suchen. Zum einen wurde bereits in der neu errichteten Großwohnsiedlung (ab 1976) durch die selektive Wohnungsvergabe an junge Familien eine relativ homogene Alters- und Haushaltsstruktur[1] erzeugt. Als Ergebnis dieser Wohnungsvergabepolitik entstanden demographische Wellen, d.h. die Bewohnerschaft alterte mit ihrem Wohngebiet. Schon aus der Besiedlungsgeschichte Grünaus begründet sich daher eine Tendenz zum gleichmäßigen Anstieg des Altersdurchschnitts der Bewohner. Neben diesen „internen“ Faktoren ist die demographische Struktur Grünaus zu einem wesentlichen Teil auch Ergebnis der selektiven Abwanderungen der 90er Jahre, die den vorhandenen Trend noch verstärkten.[2] Bevölkerungsverluste ließen sich dabei insbesondere bei den jüngeren und denen mittleren Altersgruppen (zwischen 30 und 50 Jahren) verzeichnen, die aufgrund besserer Arbeitsmarktchancen in die alten Bundesländer abwanderten oder aber dem Trend zum „Häuschen im Grünen“ folgten und an den Stadtrand bzw. in das Umland Leipzigs zogen. Mit der Abwanderung jüngerer Einwohner im Familiengründungsalter und von Familien ging gleichzeitig eine Verringerung der Kinderzahl einher, während die älteren und immobileren Bevölkerungsschichten zurückblieben.

Diese Entwicklung beschleunigte die seit Jahren prognostizierte „Überalterung“ Grünaus (Kahl 2003: 72). Lag dort im Jahre 2001 die Altenquote[3] (23,9%) noch unter dem Leipziger Durchschnitt (24,9%), so ist sie inzwischen mit 26,7% bereits knapp darüber (Leipzig: 26,4%) (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2002, 2004a). Aus diesen Angaben wird deutlich, dass es innerhalb der letzten Jahre insgesamt zu einer Erhöhung der Altenquote kam.

Abbildung 5.1.1 veranschaulicht diese Entwicklung anhand der Altersstruktur in den Stichproben von 1987 bis 2004. Es zeigt sich über diesen Zeitraum eine rapide Zunahme der über 55-jährigen bei gleichzeitiger Abnahme der unter 35-jährigen Bewohner.

---

[1] In diesem Zusammenhang kann von der „Besiedlung eines neuen Wohngebietes mit fast ausschließlich einer Generation (25- bis 35-Jährige mit ihrem Kind bzw. ihren Kindern)“ ausgegangen werden. (Kahl 2003: 54)

[2] In Leipzig sank die Einwohnerzahl zwischen 1991 und 1999 von rund 503.000 auf 436.000 Einwohner (bei dieser Berechnung wurden nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz in Leipzig berücksichtigt und die Bevölkerungszuwächse durch Eingemeindungen vernachlässigt.). Im gleichen Zeitraum sank auch die Einwohnerzahl Grünaus von rund 85.000 auf etwa 69.000. Damit ist in einem Zeitraum von neun Jahren ein Bevölkerungsverlust von rund 16.000 Einwohnern zu verzeichnen (etwa 20%). Die stärksten Abwanderungsraten zeigten sich kurz nach der Wende bis 1992 und zur Zeit der zunehmenden Entspannung des Wohnungsmarktes zwischen 1996/97 und 1998. (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004 a)

[3] Die Altenquote ist das Verhältnis der Zahl der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter bezogen auf die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (Definition des Amtes für Statistik und Wahlen in Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004a: 249).

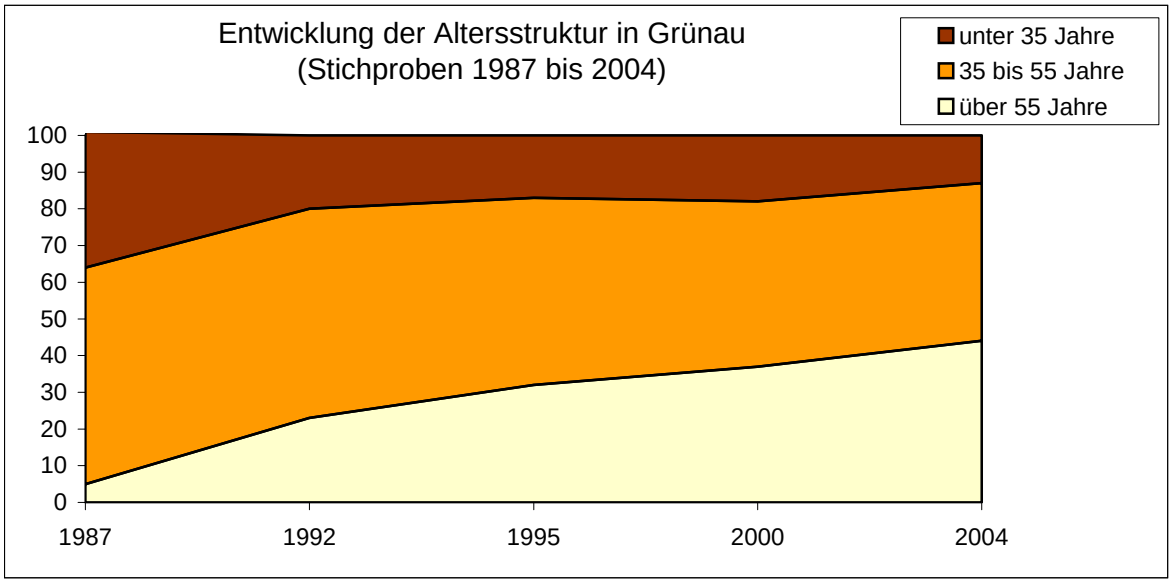


Abb. 5.1.1: Die Entwicklung der Altersstruktur in Grünau (1987 bis 2004)

Entsprechend des Entstehungszeitraumes der Grünauer Wohngebiete verläuft diese Entwicklung phasenversetzt und folgt dem Alter des jeweiligen Wohnkomplexes. Vergleicht man die Altersstruktur der Befragten in den einzelnen Wohnkomplexen werden deshalb deutliche Unterschiede sichtbar (Tab. 5.1.1):

WK	Median[4]	Arithm. Mittel	Minimum	Maximum
WK 1	60	56	25	82
WK 2	57	55	23	79
WK 3	62	62	19	83
WK 4	54	53	17	91
WK 5.1	55	55	16	90
WK 5.2	51	54	29	63
WK 7	52	53	20	94
WK 8	51	51	18	90
Grünau	**53**	**53**	**16**	**94**

Tab. 5.1.1: Durchschnittsalter und Altersspanne in der Stichprobe nach WK, absolute Werte, 630 Fälle (42 fehlende Werte)

In den zuerst erbauten WK 1,2 und 3 ist der Alterungsprozess schon weit fortgeschritten und der Altersdurchschnitt der Befragten ist hier am höchsten. Er liegt bei rund 60 Jahren und befindet sich damit deutlich über dem Durchschnittsalter der Stichprobe (53 Jahre). Dem hohen Altersdurchschnitt entsprechend sind die Haushalte in den o. g. Wohnkomplexen kleiner, auch die Fluktuation ist niedriger.

[4] „Der Median (…) ist definiert als jene Maßzahl, die eine nach der Größe geordnete Reihe von Werten einer Häufigkeitsverteilung genau in der Mitte halbiert. Es ist also jener Wert, von dem alle sonstigen gemessenen Werte einer Variablen am wenigsten abweichen.“ (Wittenberg 1998: 128)

In den später erbauten WK 4, 5.2, 7 und 8 liegt der Altersdurchschnitt zwischen 51 und 54 Jahren und entsprechend tendenziell unter dem Stichprobendurchschnitt. WK 5.1 liegt mit 55 Jahren knapp darüber.
Ordnet man die Wohnkomplexe nach Baubeginn, ergibt sich ein deutliches Bild der oben beschriebenen demographischen Welle:

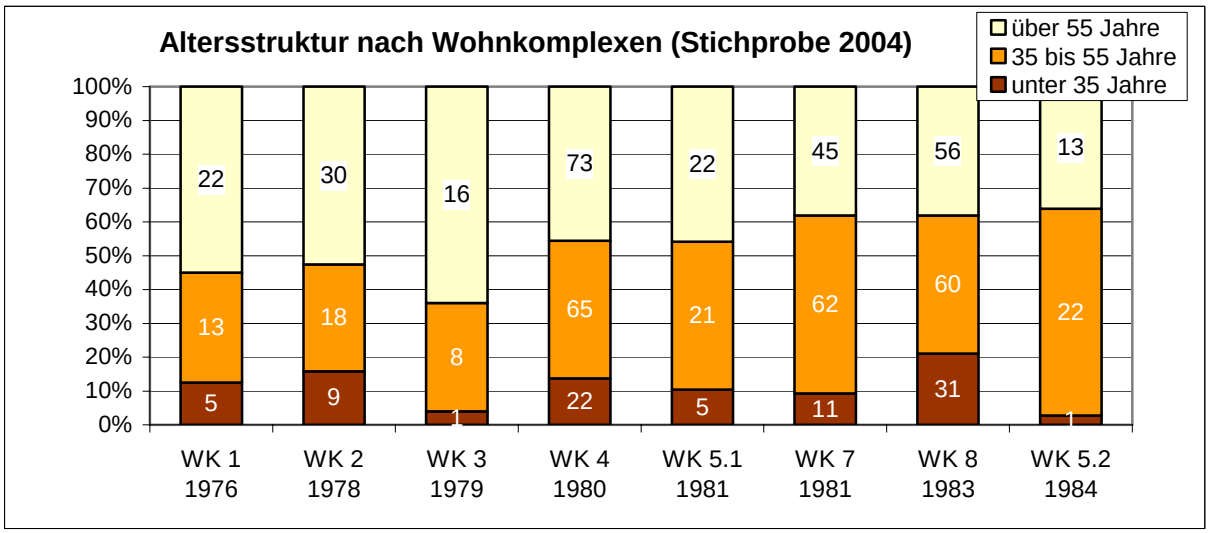


Abb. 5.1.2: Altersstruktur nach Wohnkomplexen in der Stichprobe 2004 (Reihenfolge der WK nach Baubeginn), absolute Werte und Prozentangaben, 630 Fälle (42 fehlende Werte)

Auch hier ist gut erkennbar, dass im Vergleich der zuerst errichteten Wohnkomplexe mit den später gebauten Wohnkomplexen der Anteil der über 55-Jährigen kontinuierlich abnimmt. Eine Ausnahme bildet WK 3, dessen Anteil an über 55-jährigen Befragten trotz späterem Baubeginn (1979) deutlich größer ist als der des WK 1 (Baubeginn 1976). Zu berücksichtigen ist in diesem Fall die geringe Anzahl Befragter (25 Fälle).
Einen noch besseren Einblick gewährt die Einbeziehung aller Familienmitglieder der Befragten (siehe Tabelle 5.1.2.). Diese Berechnung ist 2004 erstmals möglich, da zuvor nur die Sozialdaten der den Fragebogen ausfüllenden Person erhoben wurden.

Alter in Jahren	**P1**		**P2**		**P3**		**P4**		**P5**		**insgesamt**		**Lpz.**
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	%
bis 18	**5**	1	**34**	7	**99**	55	**45**	71	**15**	74	**198**	14	15
19 - 30	**55**	8	**36**	8	**48**	26	**8**	12			**147**	11	17
31 - 40	**78**	12	**35**	8	**4**	3					**117**	8	16
41 - 50	**121**	18	**86**	19	**10**	6					**217**	16	14
51 - 60	**146**	22	**107**	23	**4**	2					**257**	18	12
61 - 70	**134**	20	**75**	16	**1**	1					**210**	15	14
Über 70	**90**	13	**42**	9			**1**	2			**133**	10	12
fehlend	**42**	6	**46**	10	**15**	8	**9**	14	**5**	26	**117**	8	
Insges.	**671**	100	**461**	100	**181**	100	**63**	100	**20**	100	**1396**	100	100

Tab. 5.1.2: Altersstruktur nach befragten Haushalten (P1 bis P5); absolute Werte und Prozentangaben, 1396 Fälle (117 fehlende Werte); Leipzig: Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004a

P1 bis P5 sind die Bezeichnungen für die einzelnen Haushaltsmitglieder, wobei P1 immer für die Person steht, die die Fragen beantwortet hat. Verglichen mit dem (auch schon über dem Bundesdurchschnitt von 42 Jahren liegenden) Leipziger Altersdurchschnitt lassen sich folgende Charakteristika erkennen: Der Anteil Jugendlicher unter 18 Jahren beläuft sich auf 14% und entspricht damit dem der Stadt Leipzig (15%). Deutlich unter dem Leipziger Durchschnitt liegen die Altersgruppen der 19 bis 30-Jährigen (11% zu 17%) und der 31 bis 40-Jährigen (8% zu 16%). Da dies die typischen Familiengründungsjahrgänge sind, ist zu erwarten, dass der Anteil unter-18-Jähriger in Zukunft sinkt und das Kinderdefizit in ansehbarer Zeit zunimmt. Entsprechend überbesetzt sind die älteren Jahrgänge bis 70, insbesondere die Altersgruppe 51 bis 60 Jahre. Auch wenn Grünau im Vergleich zu Leipzig noch kein „Rentnerstadtteil“ ist, ist eine tendenzielle Alterung unübersehbar. Im Zuge dieser Entwicklung wird auch der Anteil der Hochbetagten, der jetzt noch moderat ist, zunehmen.
Die in der Tabelle 5.1.2. enthaltenen Zahlen werden in der Abbildung 5.1.3. veranschaulicht.

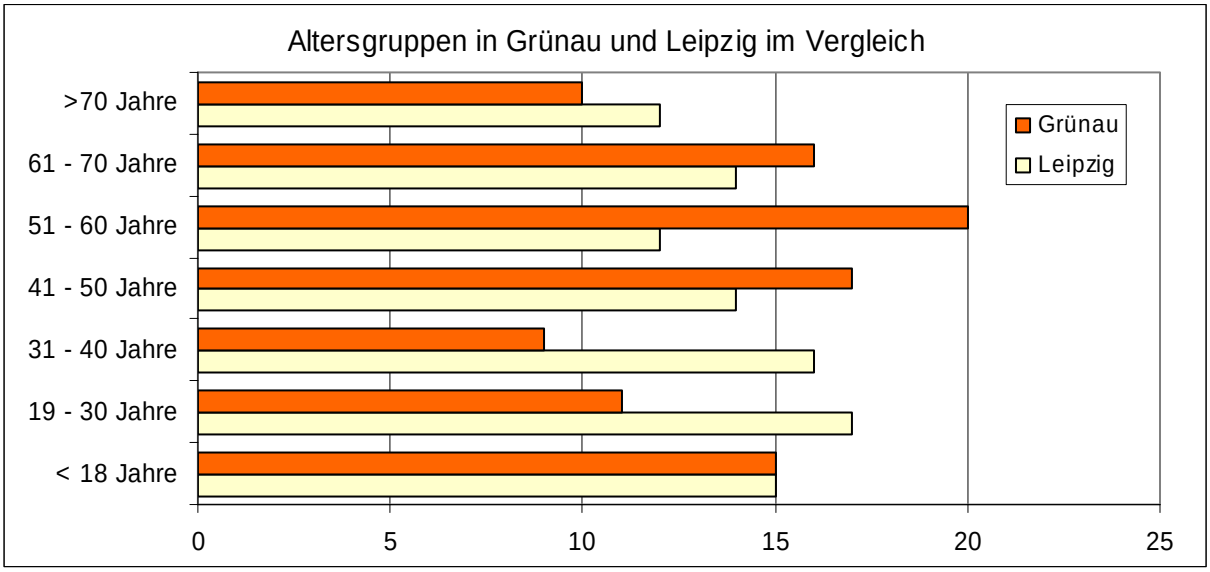


Abb. 5.1.3: Altersstruktur nach befragten Haushalten (P1 bis P5); Prozentangaben, 1396 Fälle (117 fehlende Werte); Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004a

Der städtische Altersdurchschnitt ist inzwischen überschritten, und sofern keine erhebliche Zuwanderung nach Grünau erfolgt, ist ein weiteres Absinken der Einwohnerzahl aus biologischen Gründen unausweichlich. Gleichzeitig wird eine wachsende Zahl von Grünauern demnächst das Rentneralter erreichen, wodurch sich der Anteil von Rentnern an der Gesamtbevölkerung noch einmal deutlich erhöhen wird. Dabei erreicht die Mehrheit der Bewohner in den älteren Wohnkomplexen 1 bis 3 bereits in den nächsten Jahren das Rentenalter, während der gleiche Prozess in den jüngeren Wohnkomplexen in etwa 10 Jahren zu erwarten ist. Alterung und Einwohnerrückgang werden sich dabei „schleichend“ fortentwickeln.
Die Zunahme älterer Bevölkerungsschichten wird in wachsendem Maße zu einer Veränderung der Struktur der Wohnbedürfnisse führen, auf die sich die Stadtplanung und die Wohnungswirtschaft sowie die Infrastrukturanbieter einzustellen haben. Dies betrifft insbesondere den Bedarf an Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen, spezialärztlichen Praxen und altersgerechten Wohnungen mit einem angemessenen Wohnumfeld.

Die Altersstruktur der Befragten korrespondiert in hohem Maße mit der Haushaltsstruktur. Es überwiegen deutlich die kinderlosen Haushalte (siehe Abb. 5.1.4). Insgesamt sind es 37% der Befragten (241 Fälle) und damit der größte Teil der Stichprobe, die in einer Partnerschaft ohne Kinder leben. Dabei handelt es sich zu über 50% (119 Fälle) um die Altersgruppe der über-60-Jährigen. Die Alleinlebenden bilden eine Gruppe von 30% (200 Fälle), wobei auch hier rund 50% (93 Fälle) zu den über-60-Jährigen zählen. Der drittgrößte Haushaltstyp (23% bzw. 151 Fälle) besteht aus Familien mit Kindern.

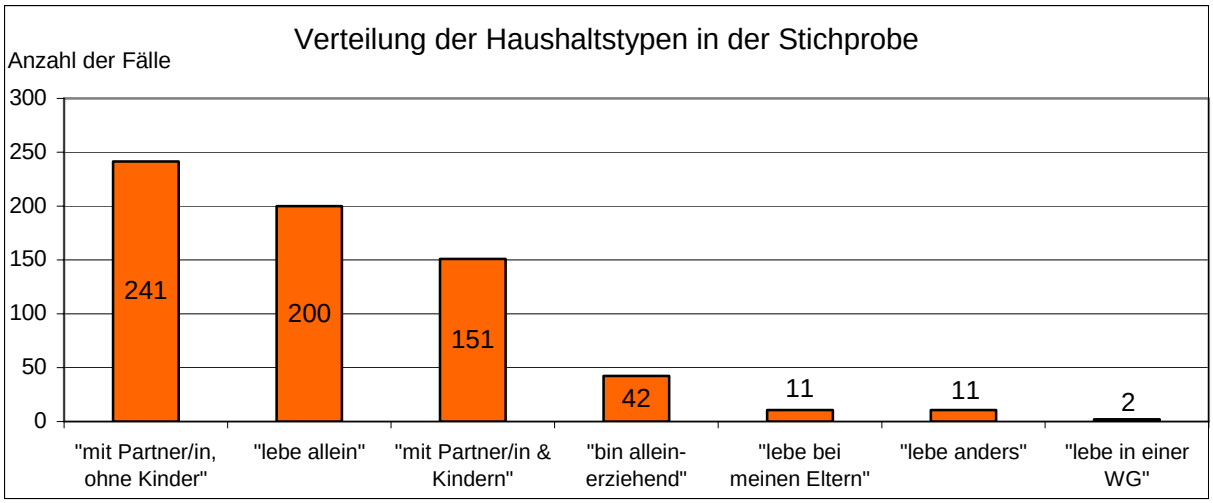


Abb. 5.1.4: Verteilung der Haushaltstypen in der Stichprobe 2004, absolute Werte, 658 Fälle (14 fehlende Werte)

Mit der Zunahme kinderloser Haushalte ging auch die durchschnittliche Haushaltsgröße zurück. In der 1987er Erhebung waren es noch 3,2 Personen pro Haushalt. Im Jahr 2000 sank der Durchschnitt auf 2,3 und in der Stichprobe 2004 weiter auf 2,1 Personen. Daraus wird eine kontinuierliche Verkleinerung der Haushalte in Grünau ersichtlich.
Werden die Anteile der verschiedenen Haushaltsgrößen betrachtet, dann wird der hohe Anteil von kleinen Haushalten deutlich (siehe Abb. 5.1.5). Einpersonenhaushalte (31%) und Zweipersonenhaushalte (43%) bestimmen drei Viertel aller in die Befragung einbezogenen Haushalte. Der Vergleich mit der Haushaltsstruktur aus der Erhebung von 2000 verdeutlicht die Zunahme der kleinen Haushalte im Verlauf der letzten vier Jahre. Allein der Anteil der Einpersonenhaushalte hat sich von 22% auf 31% erhöht. Aus diesen Verschiebungen in der Haushaltsstruktur können veränderte Anforderungen an die Wohnung erwachsen. Aus diesem Grund wird es in Zukunft von wachsender Bedeutung sein, ein auf die Bedürfnisse dieser Bewohnergruppe zugeschnittenes Wohnungsangebot sicherzustellen.

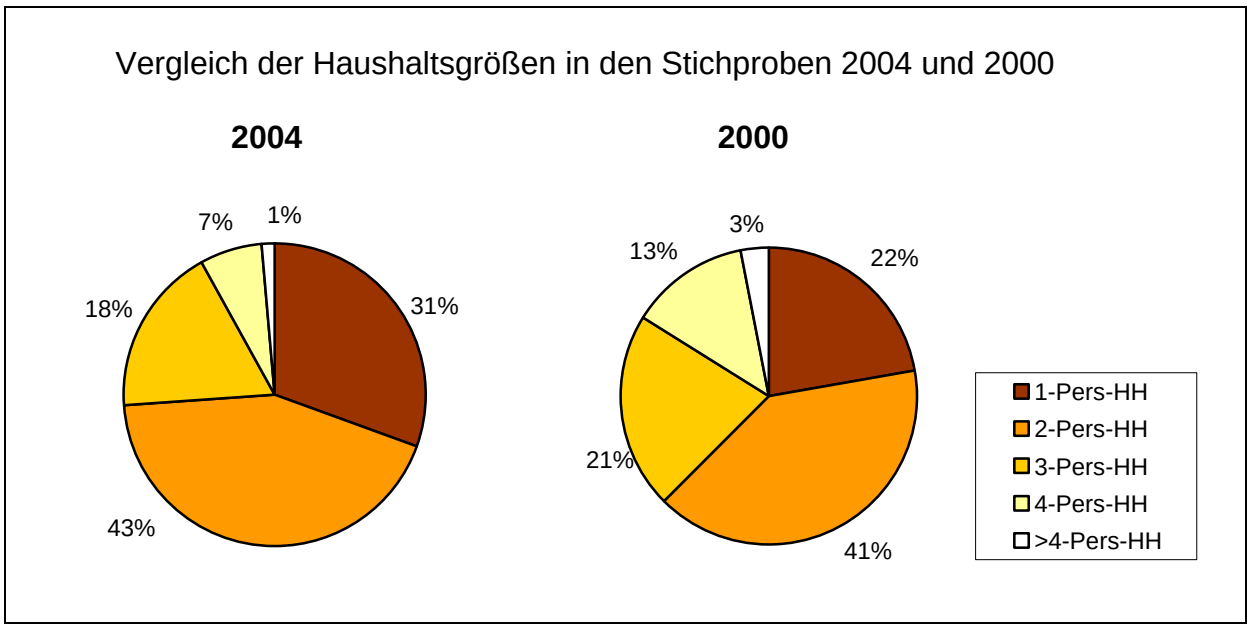


Abb. 5.1.5: Vergleich der Haushaltsgrößen in den Stichproben 2000 und 2004, Prozentangaben

Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen verläuft synchron mit einer Alterung der Haushalte: bereits 57,1% der Singlehaushalte und 64,6% der anderen sind über 55 Jahre alt. Mit dem in den nächsten Jahren anstehenden Auszug der letzten geburtenstarken Jahrgänge aus dem Elternhaus werden sich diese Zahlen beträchtlich erhöhen. In absehbarer Zeit wird Grünau voraussichtlich von Rentnerhaushalten dominiert werden.

Der Rückgang an Haushalten mit Kindern lässt sich deutlich über den Zeitraum der Intervallstudie verfolgen: „Gab es 1979 in der Stichprobe nur 22% Haushalte ohne Kinder, so waren das 1995 schon 60% und 2000 bereits 69%." (Kahl 2000:15) Inzwischen sind 71% der befragten Grünauer Haushalte kinderlos. Damit hat sich die Zahl der kinderlosen Haushalte über einen Zeitraum von 25 Jahren verdreifacht. Die zwei nachfolgenden Abbildungen 5.1.6 und 5.1.7 zeigen vergleichend die Entwicklung der Kinderzahl in Leipzig und Grünau (Stadtbezirk West abzüglich Grünau-Siedlung und Miltitz) von 1992 bis 2003. Es werden Personen zwischen 0 und 15 Jahren in die Darstellung einbezogen.
Deutliche Unterschiede sind in den Entwicklungstrends zwischen Leipzig und Grünau erkennbar. Zwar lässt sich in beiden Fällen ein kontinuierlicher Rückgang beobachten – während jedoch in Leipzig die Geburtenzahlen Ende der 90er Jahre wieder ansteigen, gehen sie in Grünau nach 1999 weiter zurück. Diese Entwicklung ist vor allem das Ergebnis der altershomogenen Struktur Grünaus, die dazu geführt hat, dass erhebliche Teile der Grünauer Bevölkerung in den 90er Jahren in zunehmendem Maße das typische Familiengründungsalter überschritten haben. Verstärkt wurde diese Entwicklung noch durch die Abwanderung junger Familien mit Kindern.
In der Folge wird das ehemals „kinderreiche" Grünau in der Zukunft immer mehr zu einem „kinderarmen" Stadtgebiet. Schon heute gibt es in Grünau über zwei Drittel weniger Kinder als vor 12 Jahren, während in Leipzig seit 1992 die Zahl der Kinder unter 15 um etwa ein Drittel gesunken ist.

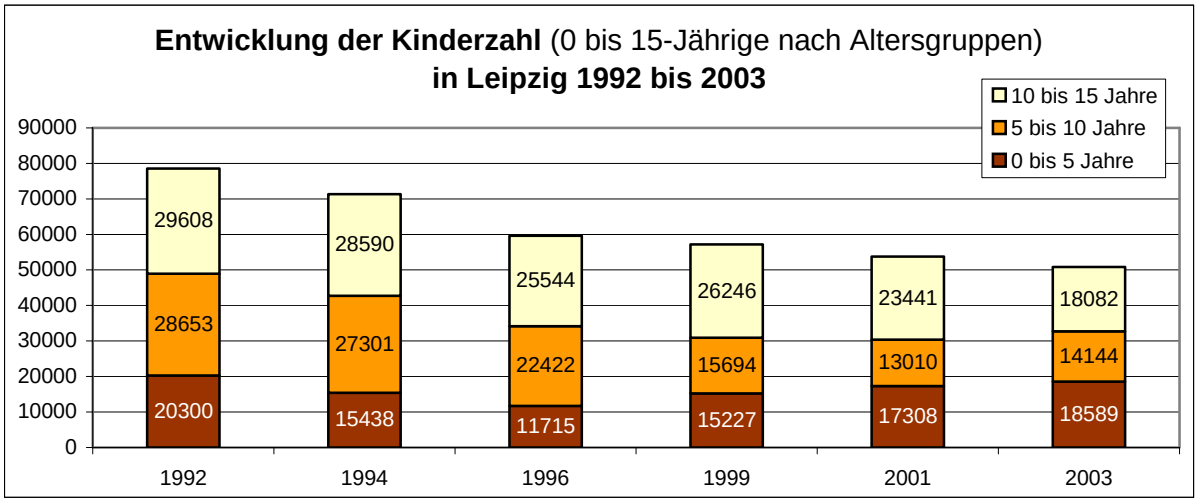


Abb. 5.1.6: Entwicklung der Kinderzahl (zwischen 0 und 15 Jahre) in Leipzig 1992 bis 2003, absolute Werte, Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Ortsteilkataloge 1993, 1995, 1997, 2000, 2002 und 2004

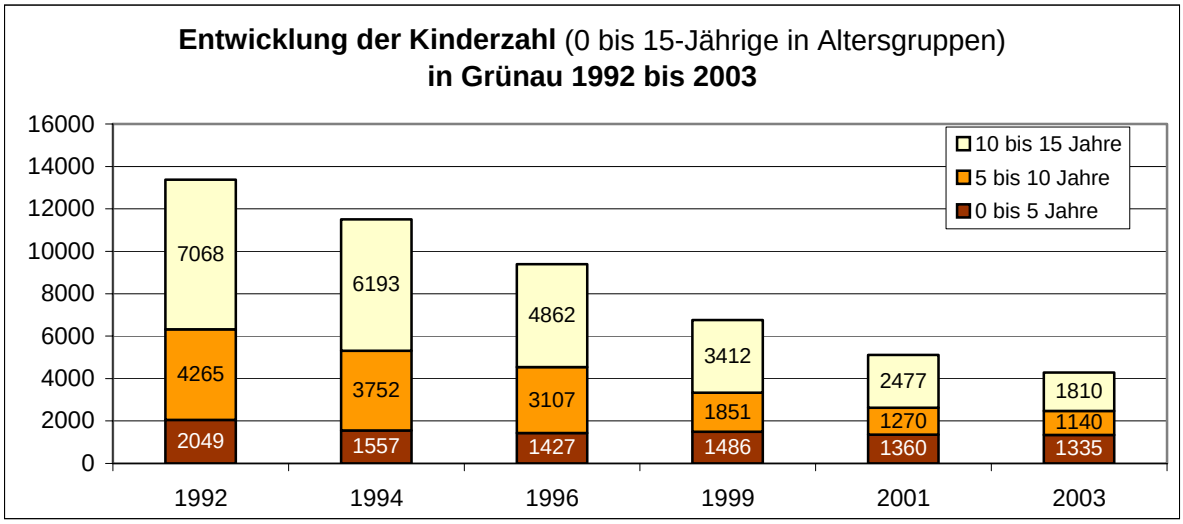


Abb. 5.1.7: Entwicklung der Kinderzahl (zwischen 0 und 15 Jahre) in Grünau 1992 bis 2003, absolute Werte, Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Ortsteilkataloge 1993, 1995, 1997, 2000, 2002 und 2004

Auch hier schlägt der generelle Trend in den einzelnen Wohnkomplexen unterschiedlich stark zu Buche. In den Wohnkomplexen 4 bis 8 lässt sich im Vergleich zu den Wohnkomplexen 1 bis 3 ein größerer Anteil an Haushalten mit Kindern verzeichnen (siehe Abb. 5.1.8). Dort leben in 28 bis 38% der Haushalte (14 bis 46 Fälle) ein oder mehrere Kinder. In den Wohnkomplexen 1 bis 3 ist das bei weniger als einem Viertel der Haushalte (8 bis 26% bzw. 2 bis 12 Fälle) der Fall. Die „demographischen Wellen“ führen also in Grünau zu einer laufenden Verringerung der Kinderzahlen und zu einer Verkleinerung der Haushalte, die in den älteren Wohnkomplexen bereits weit fortgeschritten sind.

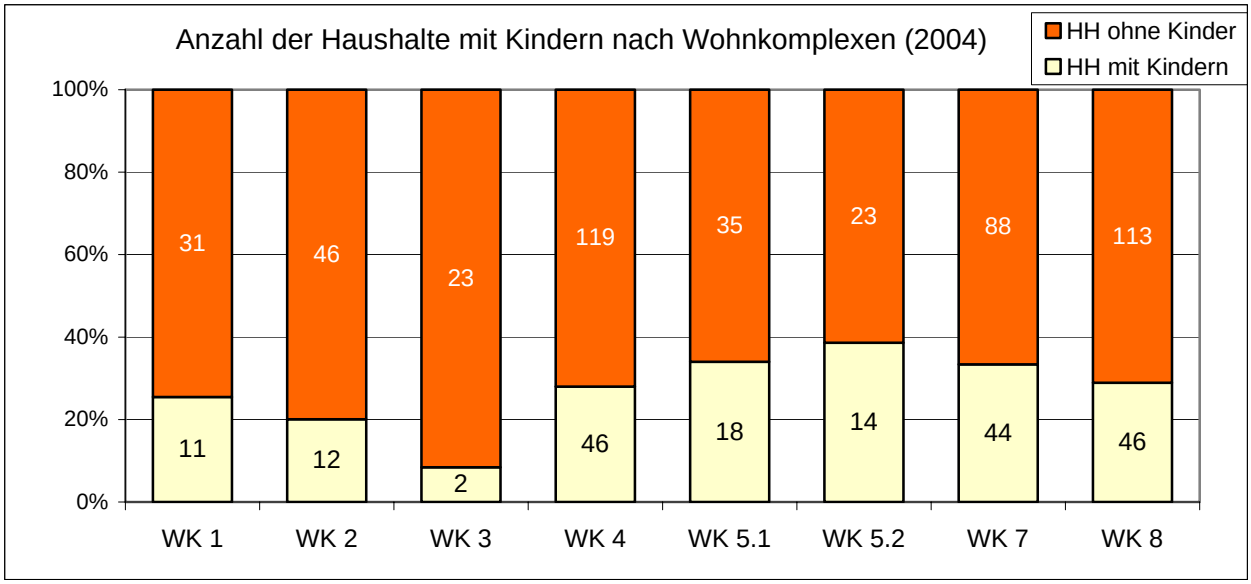


Abb. 5.1.8: Anzahl der Haushalte mit Kindern nach Wohnkomplexen (2004), absolute Werte, 672 Fälle (keine fehlenden Werte)

Gleichwohl verändert sich dieses Bild teilweise durch Zuzüge. Unter den in den letzten 5 Jahren Zugezogenen (97 Befragte) überwiegen jüngere Personen, 42% der zuziehenden Haushalte bringen Kinder mit. Von allen in der Stichprobe vorhandenen Haushalten mit Kindern ist rund ein Fünftel erst in den letzten fünf Jahren nach Grünau gezogen. Die meisten zuziehenden Familien verteilen sich auf die Wohnkomplexe 8 (35% bzw. 14 Fälle) und 4 (rund 33% bzw. 13 Fälle), zu einem kleinen Teil auf WK 7 (16% bzw. 6 Fälle). Daraus wird ersichtlich, dass auch weiterhin Familien mit Kindern nach Grünau ziehen. Selbst wenn der Anteil an Kindern und damit der Bedarf an Kinder- und Jugendeinrichtungen in den letzten Jahren stark gesunken ist, darf dieser Bereich mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und Wohnbedingungen nicht vernachlässigt werden. Junge und zuziehende Familien erwarten auch weiterhin kinderfreundliche Wohnbedingungen in Grünau.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit zunehmendem Rentneranteil bzw. überwiegend älteren Bevölkerungsschichten bei Abnahme jüngerer Einwohner und Familien in einem einst kinderreichen Wohngebiet Leipzigs (Kahl 2003: 70 f.)[5] die Kinder rar werden. Damit ist absehbar, dass allein aus demographischen Gründen eine weitere Verringerung der Bevölkerungszahl erfolgen wird. Längerfristig ändern sich Umfang und Zusammensetzung der Bewohnerschaft insbesondere hinsichtlich des Altersdurchschnitts.

Damit gehen auch Veränderungen in den Anforderungen, denen das Wohngebiet genügen muss, einher. Gebraucht werden mehr Alteneinrichtungen sowie altengerechte Infrastruktur- und Wohnungsangebote. Gleichzeitig sollte Grünau auch in Zukunft seinen Ruf als kinder- und familienfreundliches Wohngebiet pflegen.

[5] 1979, zum Zeitpunkt der ersten Erhebung und zwei Jahre nach der beginnenden Besiedlung Grünaus wohnten dort bereits rund 5000 Haushalte und ca. 16 000 Einwohner. „Fast die Hälfte der Befragten waren unter 35 Jahre und nur 22% hatten 1979 kein Kind im Haushalt.“. Das „Neubaugebiet Grünau [wurde] in den Medien propagandistisch (…) als ‚jüngstes' und kinderfreundliches Arbeiterwohngebiet“ gefeiert. (Kahl 2003: 71) Inzwischen jedoch, so heißt es an späterer Stelle, hat sich die „Besonderheit als junges und kinderreiches Wohngebiet (…) verloren.“ (ebenda: 72)

5.2) Sozioökonomische Entwicklung

Der Charakter der Sozialstruktur der Grünauer Wohnbevölkerung wird durch die Überlagerung gesellschaftlicher Umbrüche, altersbedingter Statuswechsel und selektiver Mobilität bestimmt. Im Wissen um diese Komplexität geben die Angaben aus den Fragebögen Auskunft zur Bildungs- und Qualifikationsstruktur, zum Erwerbsstatus und zu Einkommensverhältnissen der befragten Grünauer. Es zeigen sich interessante Veränderungen im Vergleich zu den Ergebnissen der Erhebung im Jahr 2000.
Darüber hinaus kann diesjährig erstmals im Rahmen der Intervallstudie eine haushaltsbezogene Auswertung vorgenommen werden, da von allen Haushaltsmitgliedern sozioökonomische Daten erfragt worden sind.

Schulabschluss

Insgesamt haben 40% (n=268) der befragten Grünauer den Grad der mittleren Reife erreicht, so dass das Bildungsniveau der befragten Grünauer in diesem Punkt über dem Leipziger Durchschnitt von 35% liegt (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004c: 77). Über ein Abitur verfügt ca. ein Viertel der Befragten (24% bzw. 164 Fälle), ebenso viel wie in Leipzig insgesamt (25%). Die Gruppe derjenigen, die einen Haupt- oder Volksschulabschluss vorweisen können (28% bzw. 188 Fälle), ist um 5% größer als die in der Bezugsgruppe Leipzig. Zu berücksichtigen ist allerdings der in der amtlichen Statistik deutlich höhere Anteil der Personen ohne Angabe (Kinder unter 15 Jahren, Personen ohne Schulabschluss und Antwortverweigerungen). Insgesamt lässt sich deshalb ein schulisches Bildungsniveau feststellen, das in etwa dem Leipziger Durchschnitt entspricht.

Beruflicher (Ausbildungs-)Abschluss der Befragten

Der Anteil höherer beruflicher Bildungsabschlüsse (Hochschule/ Universität, Fachschule/ Meister) ist im Längsschnitt der Untersuchungen in Grünau deutlich zurückgegangen.

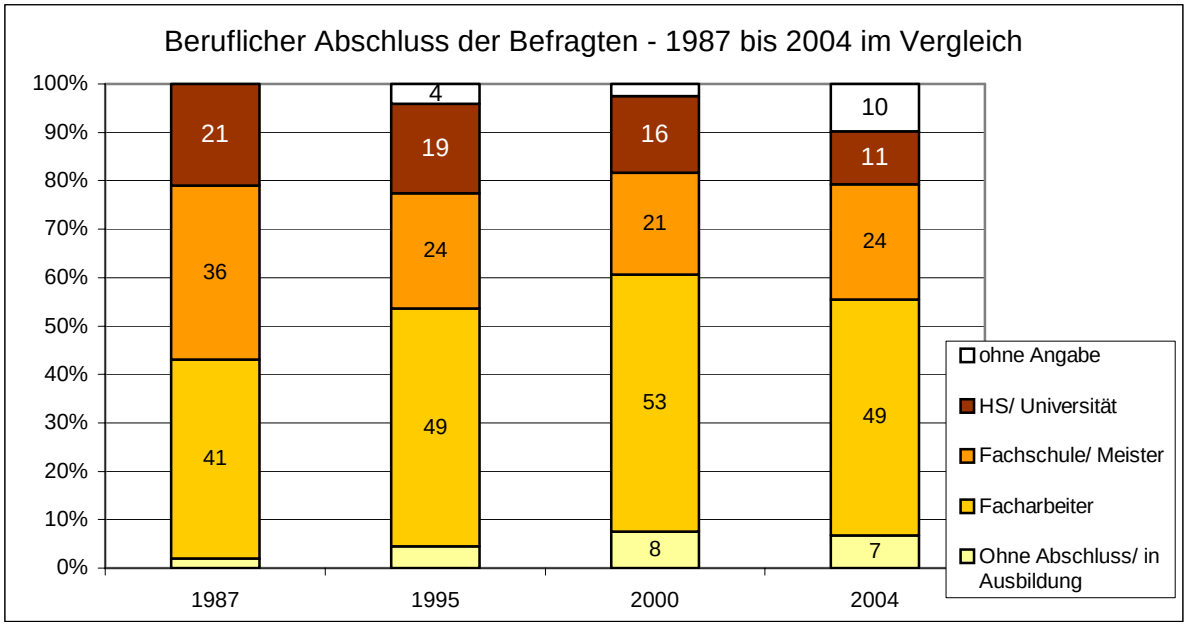


Abb. 5.2.1: Beruflicher Abschluss – Stichproben 1987, 1995, 2000 und 2004 im Vergleich, Prozentangaben

Es zeigt sich seit 1987 eine stetige Abnahme der Gruppe der Hochschulabsolventen (von 21% auf 11%). Auch der Anteil von Fachschulabschlüssen ist seit den 80er Jahren gesunken und hat sich auf einem niedrigen Niveau eingepegelt (siehe Abb. 5.2.1).
Während in Grünau die höheren Bildungsabschlüsse zurückgegangen sind, zeichnen sich auf Ebene der Stadt Leipzig tendenziell eher gegenläufige Tendenzen ab[1]: Die Anzahl der Hochschul- (und Ingenieur-)abschlüsse ist in Leipzig im Zeitraum zwischen den letzten zwei Erhebungen (2000 bis 2004) von 13,3 auf 14,1% leicht angestiegen (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004c, 2002b). Zu erklären ist das Absinken des Anteils höherer Bildungsabschlüsse in Grünau durch die Abwanderungen der 90er Jahre, die überproportional von besser Qualifizierten getragen wurden sowie durch die selektive Bildungsstruktur der Zuwanderungen, die durch einen größeren Anteil von Personen mit niedrigerem Bildungsabschluss geprägt waren.

Erwerbsstruktur

Der Erwerbsstatus der Befragten ist ein Bereich in dem sich deutlich die Altersstruktur niederschlägt. Rentnerhaushalte stellen mittlerweile die größte Gruppe in der Stichprobe dar (38%) (siehe Abb. 5.2.2). Der Rentneranteil ist somit seit 2000 um ca. 8% angestiegen.
Ebenso groß wie die Gruppe der Rentner ist der Anteil der befragten Grünauer, die einer Erwerbstätigkeit in Voll- (30%) oder Teilzeitbeschäftigung (8%) nachgehen. 16% der Befragten sind arbeitslos oder auf Arbeitsuche.

[1] Es wird mit Hilfe der Daten kein direkter Vergleich zwischen den beruflichen Abschlüssen in Leipzig (amtliche Statistik) und Grünau (Befragungsergebnisse) vorgenommen, da die Vergleichbarkeit aufgrund unterschiedlicher Quellen, Erhebungsmethoden und Bezugsgrößen nur bedingt gegeben ist. Deshalb werden nur Tendenzen aufgezeigt.

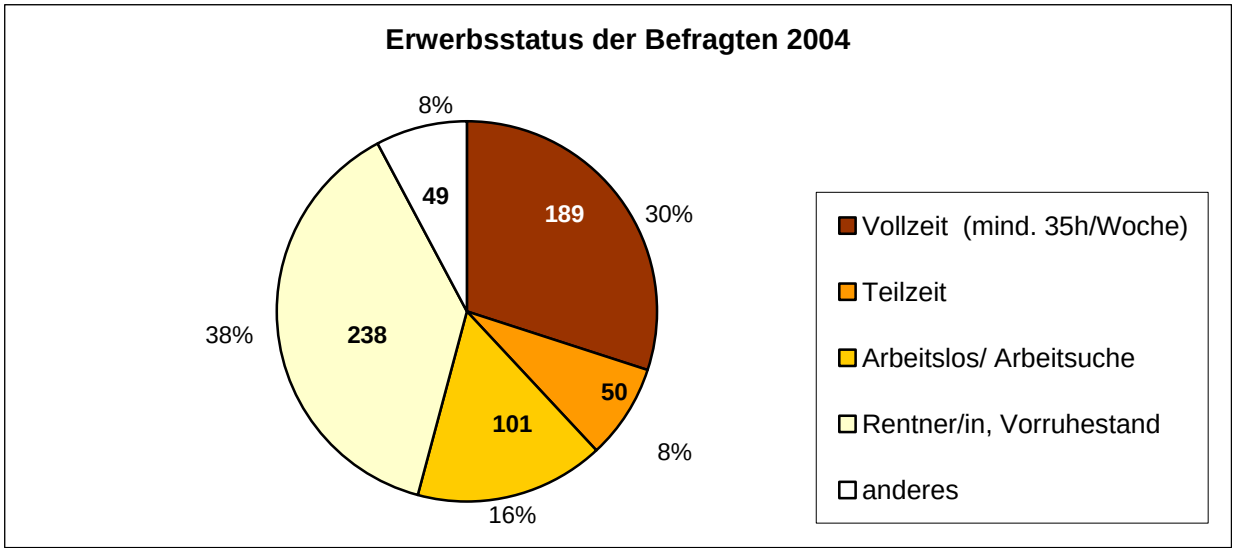


Abb. 5.2.2: Erwerbsstatus der Befragten 2004, absolute Werte und Prozentangaben, 626 Fälle (46 fehlende Werte)

** „trifft nicht zu“ = 6 Fälle, 40 Fälle ohne Angabe, ein Wehr-/ Zivildienstleistender (in Grafik nicht berücksichtigt)
*** Rubrik „anderes“ beinhaltet auch „aus anderen Gründen nicht erwerbstätig“ (2,8% bzw. 18 Fälle)

Betrachtet man die Erwerbssituation nicht nur bezogen auf die Befragten, sondern auf alle Haushaltsmitglieder, lassen sich weitere Aussagen ableiten. Zu diesem Zweck wurden in der Erhebung 2005 erstmals alle Haushaltsmitglieder (P1 bis P5) in die Analyse einbezogen. Tabelle 5.2.1 gibt eine Übersicht über den Erwerbsstatus der befragten Grünauer nach Altersgruppen.

	16-30 Jahre		**31-40 Jahre**		**41-50 Jahre**		**51-65 Jahre**		**insgesamt**	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
erwerbstätig	46	21	66	59	148	69	162	35	422	42
in Ausbildung	103	48	1	1	2	1	0	0	106	11
arbeitslos	22	10	27	24	50	23	65	14	164	16
pensioniert	0	0	2	2	7	3	221	48	230	23
sonstiges*	44	21	15	14	7	3	13	3	79	8
Insgesamt	**215**	100	**111**	100	**214**	100	**461**	100	**1001**	100

Tab. 5.2.1: Erwerbsstatus in den befragten Haushalten (P1 bis P5), absolute Werte und Prozentangaben, 1001 Fälle (33 fehlende Werte)

* Die Kategorie „sonstiges“ beinhaltet Personen, die „aus anderen Gründen nicht erwerbstätig“ sind oder für die die vorgegebenen Kategorien nicht zutreffen (wobei in beiden Fällen keine nähere Spezifizierung möglich ist).

Bei Berücksichtigung aller Erwerbspersonen sind Erwerbstätigen- und auch Arbeitslosenanteile bei den unter 30-jährigen am geringsten, da die in Ausbildung befindlichen Personen mit rund 50% stark ins Gewicht fallen. Ein ähnlich geringer Anteil Erwerbstätiger und Arbeitsloser findet sich bei den 50- bis 65-jährigen. Hier sind es die Rentner, die etwa die Hälfte dieser Altersgruppe ausmachen. Vernachlässigt man Rentner und Personen, die sich in Ausbildung befinden, zeigt sich, dass wie auch in der Erhebung 2000 die unter 30-jährigen mit 32% den höchsten Arbeitslosenanteil haben, während in den anderen Altersgruppen dieser Anteil zwischen 25% und 29% variiert. Der Mittelwert liegt bei 28%. Damit befinden sich diese Wer-

te weit über dem Leipziger Durchschnitt für das zweite und dritte Quartal 2004 von 19% (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004b: 47).
Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit differiert aber nicht nur zwischen verschiedenen Altersgruppen, sondern sie ist auch räumlich in Grünau ungleich verteilt. Unterschiede lassen sich einerseits, bedingt durch die verschiedene Altersstruktur, auf der Ebene der Wohnkomplexe finden. Darüber hinaus unterscheidet sich aber vor allem die Sozialstruktur der Bewohner im Vergleich verschiedener Vermieter beträchtlich (siehe Tab. 5.2.2). Der Erwerbstätigenanteil schwankt dabei je nach Vermieter zwischen 22% (Pro Leipzig) und 49% (Wogetra). Während einige Wohnungsunternehmen nur wenige arbeitslose Mieter beherbergen, ist in anderen über ein Fünftel der Bewohner von Arbeitslosigkeit betroffen. Auch der Rentneranteil differiert erheblich und liegt zwischen 21% (Thesaurus) und 46% (Unitas).

	erwerbstätig		in Ausbildg.		arbeitslos		pensioniert		insgesamt
	N	%	N	%	N	%	N	%	N (=100%)
BGL	13	33	5	13	7	18	13	33	39
B+K (Krulisch)	28	36	15	19	6	8	26	34	77
Kontakt	32	40	5	6	14	18	28	35	80
Lipsia	44	44	3	3	8	8	41	41	99
LWB	49	28	9	5	32	18	78	44	176
Neutecta	50	40	15	12	22	18	33	27	124
Pro Leipzig	10	22	6	13	9	20	19	42	45
Thesaurus (WSHG)	41	38	17	16	24	22	22	21	107
Unitas	33	32	9	9	10	10	47	46	102
VLWG	27	43	4	6	10	16	23	37	63
Wogetra	99	49	22	11	28	14	44	22	201
Ø	37%		10%		15%		35%		

Tab. 5.2.2: Erwerbsstatus der befragten Haushalte (P1 bis P5) nach Wohnungsunternehmen, absolute Werte und Prozentangaben

Einkommensstruktur

Im Vergleich zu den vorangegangenen Erhebungen 1995 und 2000[2] zeichnen sich stärkere Verschiebungen in der Einkommensstruktur der Grünauer ab.
Vergleicht man die Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen[3], ist zwischen 1995 und 2000 der Anteil von Befragten in den höheren Einkommenskategorien deutlich gestiegen, jedoch

[2] Die Angaben zum Haushaltseinkommen der Jahre 1995 und 2000 wurden zur Vereinheitlichung der Währungseinheiten im Verhältnis 2:1 in Euro umgewandelt.
[3] Angesichts der sich verändernden Haushaltstruktur bilden haushaltsbezogene Einkommensdaten nur eine unsichere Vergleichsgrundlage. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf genauere Angaben verzichtet.

2004 wieder etwas abgesunken. Die Anteile unterer Einkommensgruppen (500-999 Euro und 1000–1499 Euro) sind spiegelbildlich gestiegen.

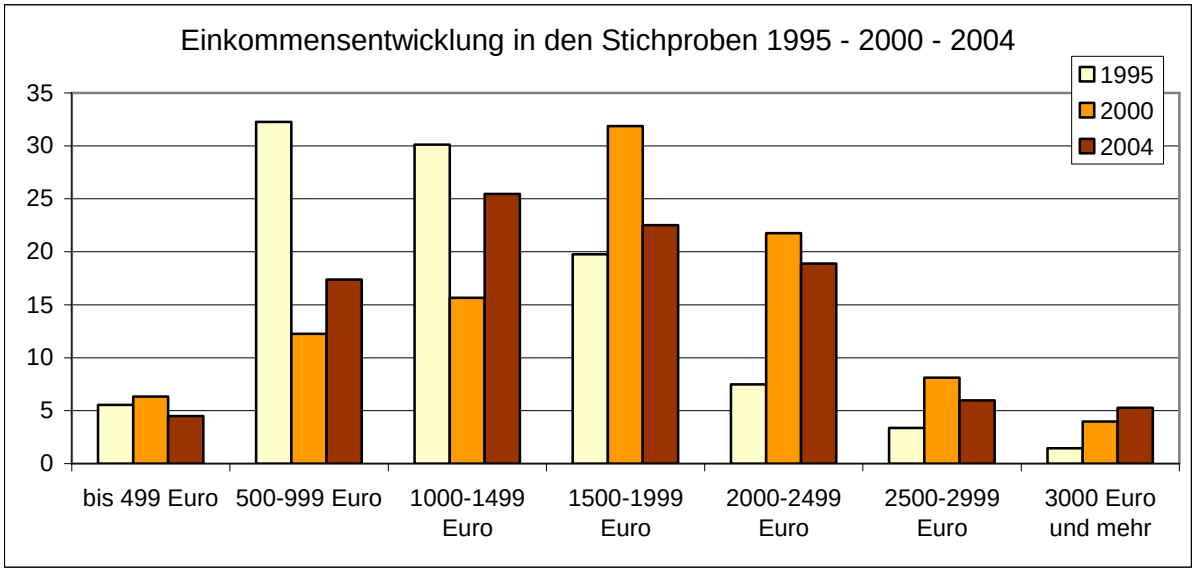


Abb. 5.2.3: Die Entwicklung der Haushaltseinkommen pro Monat in den Stichproben 1995, 2000 und 2004, Prozentangaben

Das arithmetische Mittel der Haushaltsnettoeinkommen liegt bei 1572 Euro (Median 1500 Euro). Damit bewegt sich der Einkommensdurchschnitt der befragten Grünauer leicht über dem der Stadt Leipzig. Als Bezugsbasis dienen die Ergebnisse der kommunalen Bürgerumfrage vom August 2003, die einen Durchschnittswert von 1436 Euro auswiesen (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2003: 65). Abbildung 5.2.4 zeigt den Vergleich zwischen den einzelnen Wohnkomplexen und dem städtischen Durchschnitt. Dabei wird deutlich, dass - auch bedingt durch die Struktur in den jeweils befragten Häusern - mehr oder weniger große Unterschiede zwischen einzelnen Wohngebieten bestehen, jeder WK aber zumindest ungefähr dem Leipziger Durchschnitt entspricht bzw. darüber liegt.

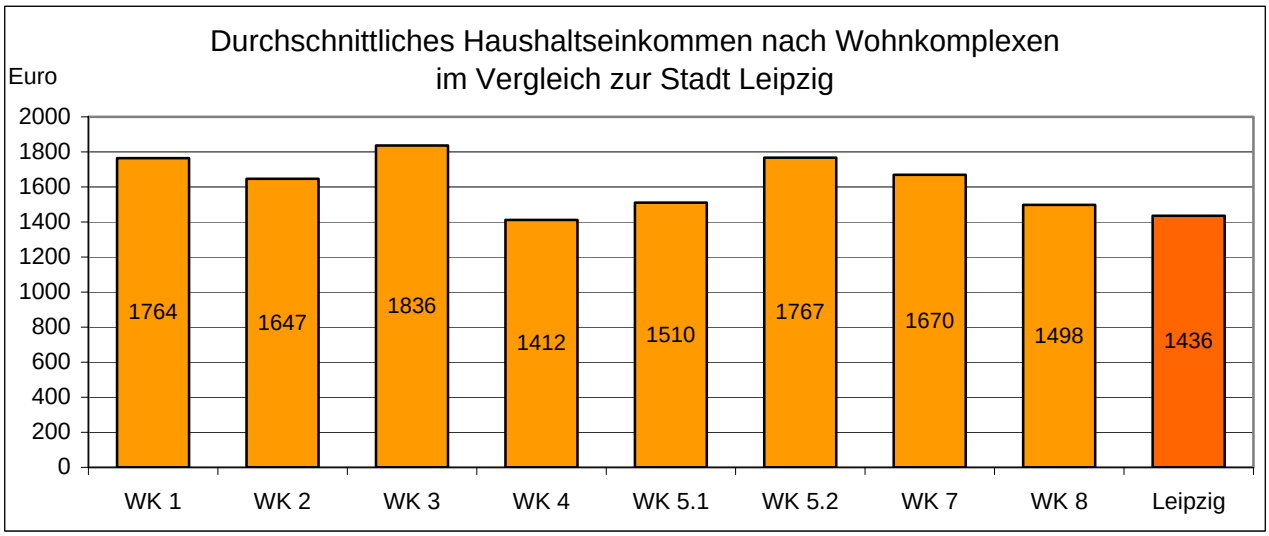


Abb. 5.2.4: Durchschnittliches Haushaltseinkommen nach Wohnkomplexen im Vergleich zur Stadt Leipzig, Mittelwerte, 450 Fälle (222 fehlende Werte); Leipzig: Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2003

Problematisch ist bei dem Vergleich von Haushaltseinkommen der Umstand, dass die Größe der Haushalte zunächst unberücksichtigt bleibt. Da es allerdings einen Unterschied macht, ob das Einkommen von einer Person oder von mehreren erwirtschaftet wird und ob es von einer oder mehreren Personen verbraucht wird[4], ist eine stärkere Differenzierung notwendig.
In der Erhebung 2004 wurden erstmals Sozialdaten nicht nur für den Befragten sondern für alle Haushaltsmitglieder erhoben. Anhand dieser zusätzlichen Daten ist es möglich, das Äquivalenzeinkommen zu berechnen.
Dabei wird mit Hilfe einer Äquivalenzskala eine Gewichtung der Einkommen nach Haushaltsgröße vorgenommen. Nach dem anerkannten Gewichtung der „älteren *OECD-Skala*“ (Stauder und Hüning 2003) wird der ersten Person im Haushalt ein Gewicht von 1, für weitere Personen ab 15 Jahren ein Gewicht von 0,7 und für Kinder unter 15 Jahren ein Gewicht von 0,5 unterstellt (ebenda: 6).

Das für die Stichprobe berechnete Äquivalenzeinkommen verteilt sich wie folgt auf die jeweiligen Einkommenskategorien:

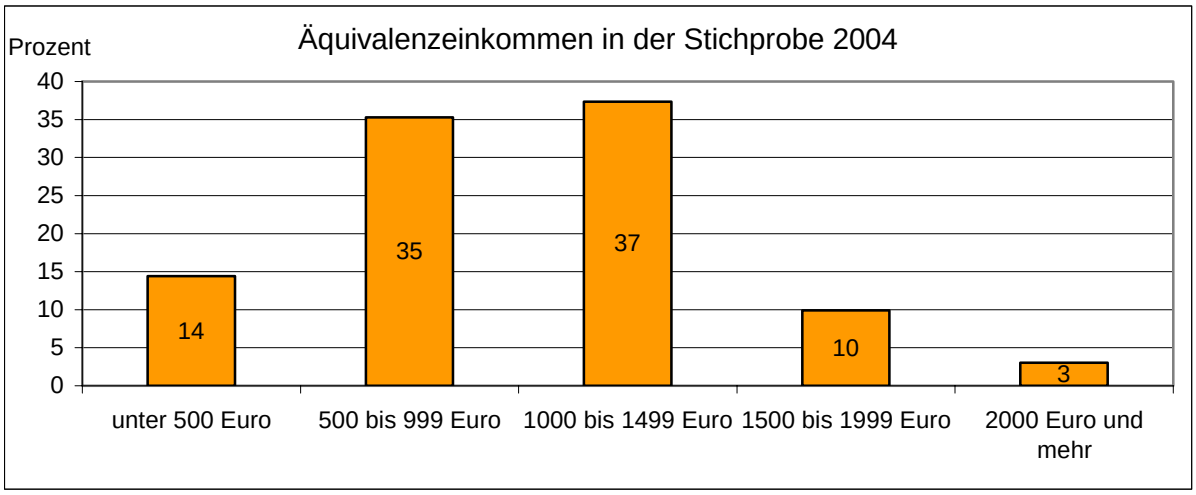


Abb. 5.2.5: Äquivalenzeinkommen in der Stichprobe 2004, Prozentangaben, 450 Fälle (222 fehlende Werte)

Es zeigt sich, dass die Einkommensverteilung eine linksschiefe Verteilung mit einem deutlichen Hang zu den niedrigeren Einkommensklassen aufweist. Demnach verfügt die Mehrheit der befragten Haushalte über ein eher niedriges Budget. Der Grünauer Durchschnitt liegt bei einem Äquivalenzeinkommen von 1000 Euro (Median).

Ähnlich wie bei der Erwerbsstruktur lassen sich auch in der Einkommensverteilung deutliche Unterschiede zwischen den Mietern verschiedener Wohnungsunternehmen herausarbeiten.

[4] Zudem wird davon ausgegangen, dass in größeren Haushalten so genannte Einspareffekte (Economies of Scale) auftreten, wie es etwa bei der gemeinsamen Nutzung von Haushaltsgeräten der Fall ist. Weiterhin variieren die Bedürfnisse der Haushaltsmitglieder je nach Alter (Stauder, Hüning 2003: 6).

Wohnungsunternehmen	Mittelwert	N	Standardabweichung
Thesaurus (WSHG)	751	45	456
LWB	856	74	378
Neutecta	870	47	469
VLWG	977	28	474
Pro Leipzig	1021	22	514
BGL	1067	16	473
B+K (Krulisch)	1097	24	753
Kontakt	1138	37	450
Unitas	1145	42	667
Wogetra	1147	78	392
Lipsia	1171	38	533
Insgesamt	**1010**	**450**	**506**

Tab. 5.2.3: Einkommensunterschiede der Mieter von unterschiedlichen Wohnungsunternehmen

Darüber hinaus gibt es Einkommensunterschiede zwischen den Bewohnern sanierter und unsanierter Wohnungsbestände. Das Äquivalenzeinkommen der Bewohner unsanierter Häuser liegt mit 855 Euro weit unter dem Grünauer Durchschnitt (1010 Euro), während es in teil- (1018 Euro) und vollsanierten Häusern (1088 Euro) deutlich höher ausfällt.

Zusammenfassung

Es lassen sich zusammenfassend die wichtigsten sozioökonomischen Trends wie folgt charakterisieren: Das Bildungs- und Qualifikationsniveau ist in den letzten Jahren leicht gesunken. Bedingt durch das Fortschreiten der demographischen Welle und den damit verbundenen Alterungsprozess der Grünauer Bevölkerung ist der Rentneranteil kontinuierlich angestiegen, was sich auch auf die Erwerbsstruktur Grünaus niederschlägt.
Fasst man Rentner- und Arbeitslosenanteil zusammen, so sind es über die Hälfte der befragten Personen (55%), die einen Großteil des Tages im Wohngebiet (oder in ihrer Wohnung) verbringen. Während Grünau in der Vergangenheit ein Gebiet mit extrem hohem Absentismus an Wochentagen war, hält sich heute mehr als die Hälfte der Bewohner auch zu dieser Zeit im Wohngebiet auf. Angesichts der demographischen Entwicklung wird dieser Anteil voraussichtlich weiter zunehmen. Grünau kann deshalb nicht als „Schlafstadt“ betrachtet werden; vielmehr sind höhere Anforderungen an die Aufenthaltsqualität, das Wohnumfeld und die Freizeitinfrastruktur entsprechend der Einwohnerstruktur zu realisieren.
Grünau liegt, was die Einkommensstruktur seiner Bewohner betrifft, im städtischen Mittel. Allerdings zeichnet sich ab, dass die Heterogenität innerhalb Grünaus zunimmt. Dabei leben verschiedene soziale Gruppen in zunehmendem Maße in einem Wohngebiet neben- aber nicht unbedingt miteinander – weniger Tür an Tür sondern wesentlich mehr nach Vermietern und deren Angebote den Wohnkomfort betreffend – getrennt. In Folge dieser Entwicklung bildet sich ein „Patchwork“ unterschiedlicher Ansprüche an das Wohngebiet heraus.

6.) Wohnung

Ein entscheidender Faktor für die Wohn- und Lebenszufriedenheit ist die Wohnung. Aus diesem Grund wurden in der Intervallstudie regelmäßig auch Daten zur Wohnsituation der Befragten erhoben. Dazu gehören z.B. die Größe der Wohnung, der Sanierungszustand und die Mietpreise. Im Zeitverlauf zeigt sich dabei eine wachsende Differenzierung der Wohnbedingungen, die durch unterschiedliche Vermietungsstrategien sowie Auf- und Abwertungsmaßnahmen der Grünauer Vermieter bedingt ist.

6.1) Objektive Wohnbedingungen

Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen

Da die Wohnungsbestände stark typisiert sind, ist der Wohnungsmarkt in Grünau, zumindest bezogen auf Wohnungsgrößen und Wohnungsgrundrisse, durch eine relativ große Homogenität gekennzeichnet. Das Wohnungsangebot befindet sich dabei in großer Übereinstimmung mit der Haushaltsstruktur zum Zeitpunkt der Erstbelegung. Angepasst an die Wohnbedürfnisse von Zwei-Generationen-Kernfamilien wurden in Grünau vor allem Drei-Raum-Wohnungen gebaut. Das Wohnungsangebot orientierte sich damit auf einen Haushaltstyp, der aufgrund der demographischen Veränderungen der letzten Jahre in Grünau bereits stark abgenommen hat und weiter abnehmen wird. Eine Gegenüberstellung von Wohnungsgrößen in Grünau und Haushaltsstruktur der Befragten verdeutlicht die Situation (siehe Tabelle 6.1.1).

Wohnungsgröße	Anteil am Grünauer Wohnungsbestand *	Haushaltsgröße	Anteil am Sample
1-Raum-Wohnung	25 %	1 Person	31 %
2-Raum-Wohnung	20 %	2 Personen	43 %
3-Raum-Wohnung	40 %	3 Personen	18 %
4-Raum-Wohnung	13 %	4 Personen	7 %
5-u.m. Raum-Wohnung	2 %	5 u.m. Personen	1 %

Tab. 6.1.1: Wohnungsgrößenbestand im Vergleich zum Anteil der verschiedenen Haushaltsgrößen, Prozentangaben, 669 Fälle (3 fehlende Werte)

* Quelle: Stadt Leipzig 2004

Vergleicht man Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen in Grünau wird ein Missverhältnis deutlich. Während 74% der Befragten in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten leben, bestehen nur 45% des Wohnungsangebotes aus Ein- oder Zwei-Raum-Wohnungen. Ursprünglich für drei- oder vierköpfige Familien konzipierten 3-Raum-Wohnungen, die 40% des Bestandes ausmachen, stehen 18% 3-Personen-Haushalte gegenüber.
Folge dieses Ungleichgewichtes kann eine Konzentration von Wohnungsleerständen auf bestimmte Wohnungstypen sein. In Untersuchungen des ASW wurde eine Konzentration von Leerständen in 1- und 3-Raumwohnungen festgestellt, während 2-Raumwohnungen nur geringe Leerstände aufwiesen (Stadt Leipzig, ASW 2002: 15 f.).

Bei genauerer Betrachtung zeigt sich aber vor allem eine Veränderung der Wohnsituation der Grünauer, die teilweise mit dem vorhandenen Wohnungsangebot korrespondiert, teilweise diesem Wohnungsangebot entgegensteht. Da die typisierten Wohnungen in Grünau von der Fläche her recht klein sind, konnte das Missverhältnis zwischen Haushaltsstruktur und Wohnungsgrößen in den letzten Jahren überwiegend durch einen Mehrkonsum an Wohnfläche aufgefangen werden. Die ehemals von Überbelegung gekennzeichnete Wohnsituation hat sich, wie schon in der 2000er Erhebung angemerkt, „...in den letzten 5 [inzwischen 9] Jahren deutlich entspannt“ (Kahl 2000:16). Heute lassen sich kaum noch Überbelegungen nachweisen (21 Fälle bzw. 3%), wobei Überbelegung als „n+1, also eine Person mehr als Anzahl der Wohnräume“ verstanden wird (ebenda). Mittlerweile ist das Gegenteil eingetreten, es zeigen sich in über 60% der Fälle Unterbelegungen (n-1).[1] In Tabelle 6.1.2 sind Normalbelegungen (n=1) dunkler (234 Fälle bzw. 36%) und signifikante Unterbelegungen (n-1) heller (397 Fälle bzw. 61%) markiert.

Raumzahl	**Anzahl der im Haushalt lebenden Personen**						**insgesamt**
	1	2	3	4	5	6	
1	**73**	6	0	0	0	0	79
2	80	**52**	2	0	0	0	134
3	44	188	**70**	8	0	1	311
4	3	35	46	**32**	5	0	121
5 und mehr	0	0	0	4	**4**	**3**	11
insgesamt	200	281	118	44	9	4	656

Tab. 6.1.2: Wohnungsgröße nach Haushaltsgröße, absolute Werte, 656 Fälle (16 fehlende Werte)

Nur noch etwas mehr als ein Drittel aller Ein-Personen-Haushalte wohnt heute in 1-Raum-Wohnungen, während ein Großteil dieser Haushalte in Zwei- oder sogar 3-Raum-Wohnungen wohnt. Die sehr kleinen 1-Raum-Wohnungen werden also von den meisten Alleinlebenden nicht mehr akzeptiert. Stattdessen bevorzugen sie überwiegend 2-Raum-Wohnungen. Analog wohnt die Mehrzahl der Paare (ohne Kinder) in 3-Raumwohnungen. Hier ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass die Eltern nach Auszug der Kinder in ihren Wohnungen geblieben sind und das frei gewordene Kinderzimmer anderweitig nutzen.
Anders stellt sich die Situation bei Haushalten dar, in denen drei und mehr Personen leben. Hier entspricht die Zimmerzahl häufig der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.
Insgesamt kann man also erkennen, dass vor allem kleinere Haushalte die Entspannung des Wohnungsmarktes genutzt haben, um ihre Wohnsituation in Bezug auf die Größe der Wohnung zu verbessern. In Folge dessen ist vor allem die Nachfrage nach 1-Raum-Wohnungen zurückgegangen, während die Nachfrage nach 2-Raum-Wohnungen gestiegen ist. Da sich der Trend zur Haushaltsverkleinerung aus demographischen Gründen fortsetzen wird, ist in Zukunft mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung zu rechnen. Somit wird vor allem der Bedarf an Zwei-Raum-Wohnungen weiter steigen. Dieser orientiert sich an weiteren Qualitäts-

[1] In der Studie 2000 war noch von einer „**leichten** Tendenz zur Unterbelegung“ die Rede. (Kahl 2000:17; Hervorhebung vom Autor)

merkmalen, die insbesondere die Lage im Gebiet (gutes Wohnumfeld) und die Lage im Gebäude (nicht im 6. oder 5. Obergeschoss) betreffen. Wenn das Angebot an Zwei-Raum-Wohnungen durch Umbaumaßnahmen nicht erweitert wird, sind Engpässe in naher Zukunft absehbar.
Im Gegensatz zur Situation der Mehrheit der Grünauer Haushalte, die ihre Wohnsituation verbessern konnte, steht die Belegungssituation bei großen Haushalten. Vor allem Familien mit zwei oder mehr Kindern leben nach wie vor in relativ kleinen Wohnungen. Sie reduzieren damit zwar ihre Gesamtmietbelastung, haben aber kaum eine Chance, in Grünau einen dem Leipziger Durchschnitt entsprechenden Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch zu erreichen.

Mietpreisniveau, Sanierungszustand und Mietbelastung

Das Mietpreisniveau unterscheidet sich in Grünau deutlich nach Sanierungszustand und Vermieter. Insgesamt gibt ca. die Hälfte der Befragten (324 Fälle) an, in teilsanierten Häusern zu wohnen, etwa ein Drittel (206 Fälle) beschreibt das eigene Wohnhaus als saniert, und 20% der Befragten (134 Fälle) wohnen in unsanierten Beständen. Die Einschätzung des Sanierungszustandes ist dabei oft sehr subjektiv, in Einzelfällen finden sich auf den gleichen Hausaufgang bezogene Einschätzungen, die von unsaniert bis vollsaniert reichen.
Die größte Gruppe der Befragten wohnt in Wohnungen der LWB (126 Fälle). An zweiter Stelle steht mit 109 befragten Haushalten die Wogetra. Die anderen Wohnungsunternehmen sind mit 74 bis 45 Haushalten vertreten, den geringsten Anteil am Sample haben mit 24 Haushalten die Pro Leipzig und mit 19 Haushalten die BGL.
Das Spektrum der angegebenen Mietpreise erstreckt sich von 127 Euro (Wohnung in teilsaniertem Haus, Kontakt) bis 1000 Euro (Wohnung vollsaniertem Haus, Unitas). Die aus den Angaben der befragten Grünauer berechnete Durchschnittsmiete beträgt ca. 385 Euro und liegt damit knapp unter dem städtischen Durchschnitt von rund 395 Euro[2] (Median) (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2003: 55).
Die Miethöhe staffelt sich in Abhängigkeit vom Sanierungsstand der Gebäude. Allerdings lassen sich starke Mietschwankungen zwischen und auch innerhalb der Wohnungsunternehmen feststellen. Zu den Vermietern die ihren Wohnraum zu niedrigeren Mietpreisen anbieten gehören die Wohnungsgenossenschaften Wogetra, Kontakt und VLWG sowie das private Unternehmen Neutecta. Wogetra und Kontakt sind ausschließlich mit voll- und teilsanierten, VLWG und Neutecta mit teil- und unsanierten Beständen im Sample vertreten. Bei den privaten Vermietern B+K und Thesaurus sowie den Genossenschaften Pro Leipzig und Unitas lassen die Angaben der Befragten auf ein gehobenes Mietpreisniveau schließen.
Damit wird in Grünau ein breites Mietspektrum abgedeckt, wobei die tatsächliche Höhe des Mietpreises vor allem von dem jeweiligen Vermieter und dem Sanierungszustand des Hauses abhängig ist.
Ob die Miete hoch oder niedrig ist, ob sie problemlos getragen werden kann oder ob sie Einschränkungen in anderen Lebensbereichen nach sich zieht, erschließt sich erst, wenn die Miethöhe den Einkommenshöhen gegenübergestellt wird. Aus diesem Grund wird im Fol-

[2] Bei der Gegenüberstellung dieser Daten ist Vorsicht geboten, da es sich um unterschiedliche Erhebungsmethoden und Datenquellen handelt.

genden (siehe Abb. 6.1.1) die finanzielle Belastung der Mieter durch die Mietkosten untersucht.[3]

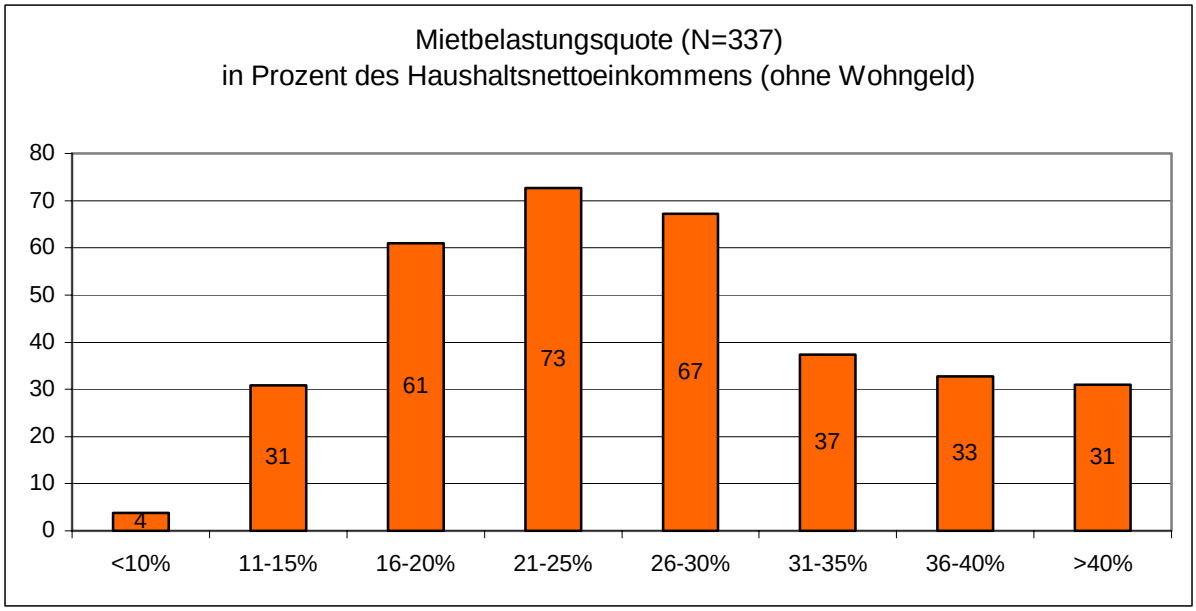


Abb. 6.1.1.: Mietbelastung in Prozent des Haushaltseinkommens, 337 Fälle (335 fehlende Werte)

Insgesamt zeigt sich in Grünau eine Mietbelastung von durchschnittlich 26% des Haushaltsnettoeinkommens. Die Mietbelastung liegt trotz der vergleichsweise kleineren Wohnflächen nur leicht unter dem Leipziger Durchschnitt (27,5%). Sie streut relativ breit.
Wird die Mietbelastung nach Haushaltseinkommen differenziert (siehe Tab. 6.1.3), dann zeigt sich, dass Haushalte mit hohen Einkommen eine niedrigere Mietbelastung zu tragen haben, als solche mit geringem Einkommen. Der überwiegende Teil der Bezieher geringer Einkommen muss davon 30 Prozent und mehr für die Miete aufwenden. Obwohl auch an dieser Stelle leichte Verzerrungen durch fehlerhafte Angaben und geringe Fallzahlen einkalkuliert werden müssen, ergibt sich eine deutliche Schieflage. Es deutet sich damit das Problem der Mietzahlungsfähigkeit an, das zunehmend an Bedeutung gewinnen wird.

[3] Dabei ist zu beachten, dass an der Exaktheit einiger Miet- und Einkommensangaben Zweifel angebracht waren. In der Auswertung wurden darum offensichtlich nicht zutreffende Mietbelastungen (>50%) nicht berücksichtigt.

Mietbelastung	Haushaltseinkommen (gruppiert)							Gesamt
	<499 €	500-999 €	1000-1499 €	1500-1999 €	2000-2499 €	2500-2999 €	>3000 €	
<10%	-	-	-	-	1,4%	-	11,8%	0,9%
11-15%	-	-	-	4,1%	11,0%	52,4%	52,9%	9,3%
16-20%	-	-	4,5%	14,9%	42,5%	42,9%	29,4%	18,0%
21-25%	-	5,3%	16,9%	37,8%	34,2%	4,8%	5,9%	21,9%
26-30%	-	24,6%	25,8%	29,7%	11,0%	-	-	20,1%
31-35%	33,3%	19,3%	20,2%	8,1%	-	-	-	10,8%
36-40%	66,7%	8,8%	25,8%	4,1%	-	-	-	9,9%
>40%	-	42,1%	6,7%	1,4%	-	-	-	9,3%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tab. 6.1.3: Höhe der Mietbelastung in Abhängigkeit vom Einkommen; Prozentangaben, 346 Fälle (326 fehlende Werte)

Überdurchschnittliche Mietbelastungen (26% u.m.) finden sich sowohl in sanierten, als auch in unsanierten und teilsanierten Gebäuden. Obwohl die Mietbelastung in unsanierten Wohnungen im Durchschnitt mit 25,4% etwas geringer ist, als die in vollsanierten (27%) und teilsanierten (26,2%) Wohnungen, streut sie gerade im unsanierten Bereich stark.
Untere Einkommensgruppen lassen sich zu einem großen Teil in unsanierten Wohnungen finden, wo sie trotz der niedrigeren Mieten eine hohe Mietbelastung zu tragen haben (siehe Tab. 6.1.4). Anders formuliert: In niedrigen Einkommensgruppen reicht das Einkommen für einen großen Teil der Haushalte gerade noch aus, um die Miete in unsanierten Wohnungen zu bezahlen. Fallen diese unsanierten Wohnungen durch Abriss weg, oder wird die Miete erhöht, sind sie aus ökonomischen Gründen gezwungen, umzuziehen. Die Verteilung der Grünauer Wohnbevölkerung nach Einkommensgruppen hat also bereits stattgefunden und dazu geführt, dass sich Bezieher geringer Einkommen in bestimmten Beständen mit geringerer Qualität konzentrieren.

Mietbelastung	vollsaniert	teilsaniert	unsaniert	Gesamt
<10%	0,9%	0,6%	3,1%	1,2%
11-15%	9,3%	8,5%	12,3%	9,5%
16-20%	15,9%	19,4%	16,9%	17,8%
21-25%	20,6%	20,0%	26,2%	21,4%
26-30%	18,7%	23,6%	13,8%	20,2%
31-35%	15,0%	7,9%	12,3%	11,0%
36-40%	9,3%	9,7%	12,3%	10,1%
>40%	10,3%	10,3%	3,1%	8,9%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

6.1.4: Sanierungszustand und Mietbelastung, Prozentangaben, 369 Fälle (303 fehlende Werte)

Die höchsten durchschnittlichen Mietbelastungen lassen sich bei den Vermietern Thesaurus (29%) und LWB (31%) finden - also genau bei den Wohnungsunternehmen, die auch die meisten neu Zugezogenen beherbergen welche die niedrigeren Einkommen aufweisen. Eine Ausnahmestellung nimmt Pro Leipzig e.G. ein, die aufgrund einer sehr speziellen Situation eine Vollkomfortsanierung mit einer einkommensschwachen Bewohnerschaft vereint.

Die reale Situation spiegelt sich auch in der subjektiven Einschätzung der Grünauer zu Miete und Mietbelastung wider. 368 Personen (56% der Befragten) geben an, dass für sie die Miete „gerade so tragbar“ ist. Probleme ihre Miete zu tragen, haben dabei vor allem Arbeitslose (82% aller Fälle), Studenten und Auszubildende (65% aller Fälle) und ein großer Teil der Rentner (57% aller Fälle).
Differenziert man die Aussagen über die Tragbarkeit der Miete nach Wohnungsunternehmen, hebt sich vor allem Neutecta positiv von den anderen Wohnungsunternehmen ab. Rund zwei Drittel der Mieter (46 Fälle) in Wohnungsbeständen der Neutecta empfinden offensichtlich die Miete nicht als Belastung, was mit dem Ergebnis korrespondiert, dass die Mietpreise vergleichsweise gering ausfallen und eine starke soziale Mischung vorliegt. Für die Befragten, deren Wohnungen zu den Beständen von Pro Leipzig und Thesaurus zählen, ist die Miethöhe am stärksten mit einer Belastung verbunden.

Resümierend ist festzuhalten, dass die allgemeine Wohnsituation sich im Vergleich zu früheren Untersuchungen verbessert hat. Während sich die Haushaltsgröße verringert hat, ist der Wohnflächenkonsum gestiegen. Es gibt demnach mehr Platz in der Wohnung und demzufolge kaum noch Überbelegungen. Aufgrund der Haushaltsentwicklung sind vor allem 2-Raum-Wohnungen gut nachgefragt, so dass auch hier eine nachhaltig hohe Belegung zu erwarten ist.
Die Miete liegt im städtischen Durchschnitt, wobei sich dahinter aber ein breites Spektrum an Mietpreisen verbirgt, das je nach Vermieter und Sanierungszustand des Hauses variiert. Bei einer genaueren Analyse zeigen sich vor allem für untere Einkommensgruppen teilweise hohe Belastungen. Das betrifft insbesondere Arbeitslose, aber auch in Ausbildung stehende jüngere Befragte und etwa die Hälfte der befragten Rentner. Die Absicherung der Mietzahlungsfähigkeit wird für diese Bewohnergruppen ein zunehmend wichtiger Faktor für den Gestaltungsspielraum ihres Haushaltsbudgets.

6.2) Zufriedenheit mit der Wohnung

Dieser Abschnitt beschäftigt sich mit der Zufriedenheit der Grünauer mit ihrer Wohnung. Dabei geht es vor allem darum zu ergründen, welche Ansprüche an die Wohnung gerichtet werden und inwiefern die tatsächlichen Bedingungen diesen gerecht werden.
Verfolgt man die Entwicklung der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung in Grünau über einen längeren Zeitraum, lässt sich eine Wellenbewegung feststellen. Auf die Frage „Fühlen Sie sich in Ihrer jetzigen Wohnung wohl?“ antworteten zu Zeiten der DDR fast alle Grünauer mit „Ja“. Unter dem Eindruck wachsender Alternativangebote in anderen Teilen Leipzigs sank diese hohe Zustimmung nach der Wende deutlich auf etwas unter die Hälfte (1995). Seitdem steigt sie langsam wieder an (siehe Abb. 6.2.1). Das ist zum einen den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zuzuschreiben; zum anderen aber auch ein Ausdruck dafür, dass diejenigen Grünauer, die mit ihren Wohnverhältnissen nicht zufrieden waren, weggezogen sind.

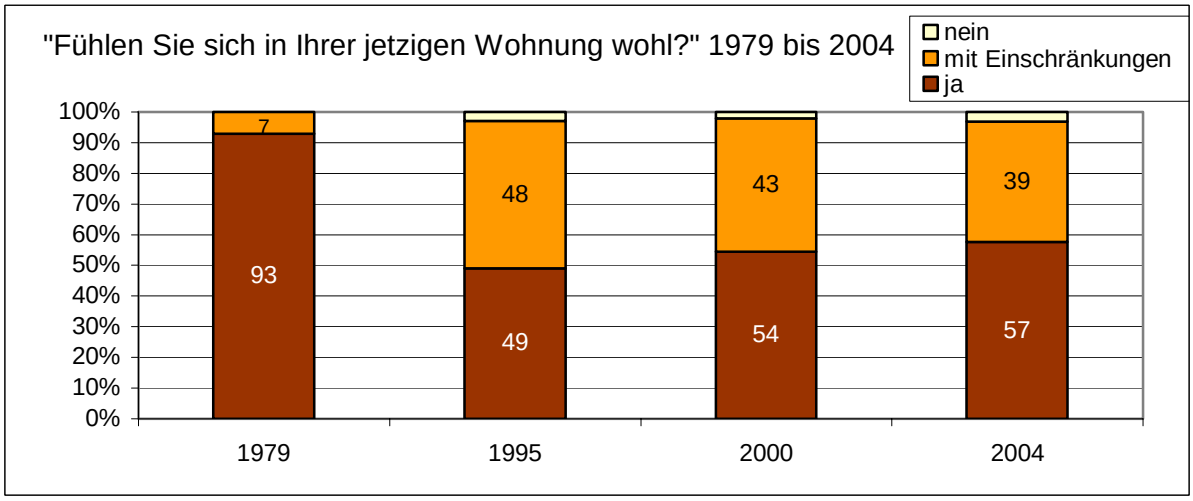


Abb. 6.2.1: „Fühlen Sie sich in Ihrer jetzigen Wohnung wohl?“, Vergleich der Antworten 1979, 1995, 2000, 2004

Nichtsdestotrotz macht ein großer Teil der Bewohner auch Probleme geltend, die dazu führen, dass sie sich nur „mit Einschränkungen“ in ihrer Wohnung wohl fühlen. Versucht man zu erklären, worin diese Einschränkungen bestehen, ist es nötig, zunächst auf die Erwartungen der Grünauer einzugehen.
Um zu ermitteln, welche Wohnerwartungen die Grünauer haben, wurde bereits über mehrere Intervalle hinweg die Frage gestellt: „Was ist an einer Wohnung, die Ihren jetzigen Bedürfnissen entspricht, am wichtigsten?“ (siehe Abb. 6.2.2) Dabei wurde den Befragten die Möglichkeit eingeräumt, vorgegebenen Wohnungseigenschaften jeweils gemäß ihrer subjektiven Bedeutsamkeit einen Platz von 1 bis 3 zuzuweisen („Sie können drei Plätze vergeben – einen ersten, zweiten und dritten Platz!“).[1]

[1] Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Frage mehrfach missverstanden wurde und mehrere erste, zweite und dritte Plätze oder nur erste Plätze an die wichtigsten Wohnungseigenschaften vergeben wurden. Somit entspricht die Zahl der ersten, zweiten und dritten Plätze nicht der Anzahl der Befragten, die sich zu dieser Frage geäußert haben. Trotzdem wird aus den Ergebnissen deutlich, welche Aspekte den Grünauer Mietern wichtig sind.

2004 wurde die bezahlbare Miete am häufigsten auf Platz 1 gesetzt. Die bezahlbare Miete hält wie bereits in vergangenen Befragungen die Spitzenposition unter den Wohnerwartungen. Die angenehmen Nachbarn nehmen Platz 2 ein und die verkehrsgünstige Lage Platz 3. Wichtig sind auch Wohnkomfort, Raumgröße und Zimmerzahl sowie der Lärmpegel.

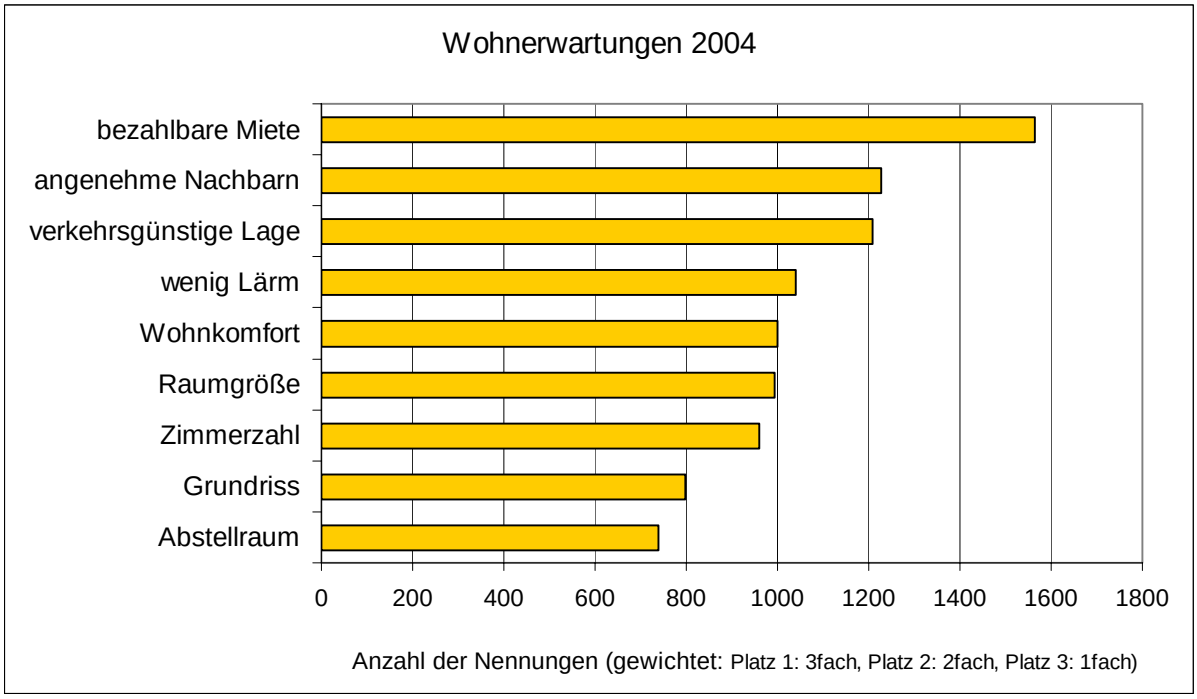


Abb. 6.2.2: Rangfolge der Wohnerwartungen, absolute Werte

Im Vergleich zur Erhebung 2000 sind die angenehmen Nachbarn vom 4. auf den 2. Platz aufgestiegen. Die verkehrsgünstige Lage rutscht vom 2. auf den 3. Platz.

Entscheidend für die subjektive Wohnzufriedenheit ist nun, ob die eigene Wohnung diesen Erwartungen entspricht. Um hier eine Einschätzung vornehmen zu können, wurden die Grünauer gefragt, was sie als wichtigste Vor- oder Nachteile ihrer Wohnung ansehen. Die folgende Tabelle 6.2.1 liefert eine Übersicht über die häufigsten Nennungen.

	Vorteile der Wohnung (498x)	**Nachteile der Wohnung (452x)**
1	Mietpreis (115x)	Sanierungszustand (69x)
2	Wohnkomfort (87x)	Größe der Räume (58)
3	Größe (76x)	Fehlender Aufzug (55x)
4	Verkehrsanbindung (72x)	fehlende Schallisolierung/ Hellhörigkeit (55x)
5	Lage der Wohnung (70x)	
6	Ruhiges Umfeld (60x)	

Tab. 6.2.1: Am häufigsten genannte Vor- und Nachteile der eigenen Wohnung

Die herausragende Rolle des Mietpreises bei der Beurteilung der eigenen Wohnsituation wird auch hier deutlich. Die „*geringe Miete*“ ist der mit Abstand am häufigsten genannte Vorteil der eigenen Wohnung (115mal).
87 Befragte sahen im Wohnkomfort einen Pluspunkt. Dazu zählen Aspekte wie „*schöne große Fenster*“, „*Bad, Heizung, warmes Wasser*“, vor allem aber der „*Fahrstuhl im Haus*“ (21mal). Der fehlende Aufzug findet sich auch auf der Seite der Mängel wieder (55mal). Weitere 21 Personen gaben in diesem Zusammenhang die Lage der Wohnung im Haus als Nachteil ihrer Wohnung an: „*Wohnung ganz oben, muss viele Treppen steigen*“ oder „*Wohnung in der 5. Etage*“.
Als weitere Qualitäten der eigenen Wohnung wurden Größe (76mal) und Grundriss der Wohnung (55mal) herausgestellt. Allerdings wird die Größe der Räume (sowohl einzelner Räume wie Bad oder Küche als auch der Räumlichkeiten allgemein) als Negativaspekt angeführt (58mal).
Die mangelhafte, nur teilweise erfolgte oder fehlende Sanierung wurde in 69 Fällen und damit am häufigsten als Nachteil der Wohnung angegeben. Nach wie vor ist auch die plattentypische Hellhörigkeit der Wohnungen bzw. die fehlende Schallisolierung ein großes Problem für die Bewohner (55mal). In engem Zusammenhang mit der Alterung der Grünauer Bevölkerung wird auch ein fehlender Aufzug als wichtiger Nachteil der Wohnung angesehen.
Vergleicht man die Erwartungen an die eigene Wohnung und die tatsächlichen Vor- und Nachteile der eigenen Wohnung, wird deutlich, dass sich die meisten erwarteten Eigenschaften einer Wohnung mit den als Vorteilen beschriebenen Merkmalen der eigenen Wohnung decken. Das gilt vor allem für die Miete, aber auch für die Lage, die Verkehrsanbindung und den Komfort. Abstriche müssen hingegen bei mangelnder Schallisolierung und fehlendem Aufzug gemacht werden.

Ein noch genaueres Bild ergibt sich, wenn zur Beurteilung der Zufriedenheit mit der Wohnung die Frage „Wie zufrieden sind Sie mit Ihren Wohnungsbedingungen?“ herangezogen wird. Hier konnten die Grünauer auf einer 7er Skala ankreuzen, wie zufrieden sie mit einzelnen Eigenschaften ihrer Wohnung sind.

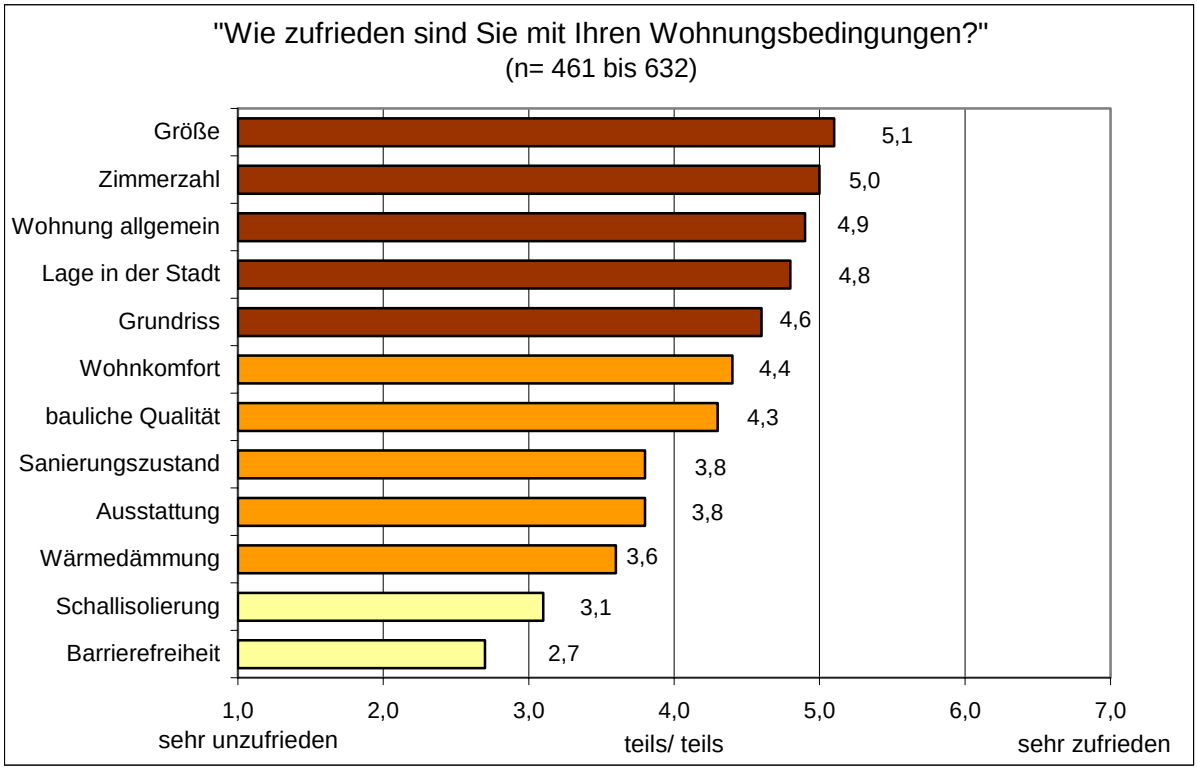


Abb. 6.2.3: Zufriedenheit mit einzelnen Wohnungsmerkmalen, Mittelwerte, 461 bis 632 Fälle (40 bis 211 fehlende Werte)

Die Grundeigenschaften der Wohnung wie Größe, Zimmerzahl, Lage in der Stadt und Grundriss bieten dabei offensichtlich kaum Grund zur Unzufriedenheit.
Anders gestaltet sich die Situation bei den Aspekten, die in den Händen der Vermieter liegen: der Wohnkomfort, die bauliche Qualität, der Sanierungszustand, die Ausstattung der Wohnung sowie die Wärmedämmung. Hier gibt es überwiegend geteilte Meinungen („teils/ teils“).
Schallisolierung und die Barrierefreiheit der Wohnungen bieten tendenziell mehr Grund zur Unzufriedenheit. Insbesondere die mangelhafte Schallisolierung ist ein seit längerem bekanntes und typisches Problem der Plattenbauwohnungen. Die Barrierefreiheit gewinnt hingegen vor allem vor dem Hintergrund der Alterung der Grünauer Bevölkerung an Bedeutung.

Fasst man die Aussagen zu Vor- und Nachteilen der Wohnung, sowie zur Zufriedenheit mit den Grundeigenschaften der Wohnungen zusammen, ergibt sich ein eher positives Bild: Die wichtigsten Wohnbedürfnisse werden demnach in Grünau erfüllt, die physischen Grundeigenschaften und die Lage sind gut akzeptiert. Als mangelhaft wird hingegen nach wie vor die Hellhörigkeit empfunden. Außerdem gewinnt die Frage, ob die Wohnung alters- und behindertengerecht ausgestattet ist, an Gewicht.

Obwohl alle Mieter fast die gleichen Plattenbauwohnungen haben, zeigen sich zwischen verschiedenen Mietergruppen auffällige Unterschiede in der Wohnungszufriedenheit. Dabei wird deutlich, dass die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung heute weniger von physischen Eigenschaften wie Grundriss, Komfort oder Lage abhängt, sondern mehrheitlich von Faktoren, die außerhalb der eigenen Wohnung liegen, bestimmt wird.

Wohlfühlen und Sanierungszustand

Eine wichtige Rolle spielt der Sanierungszustand des Hauses. Bewohner voll sanierter Häuser fühlen sich zu 71% ohne Einschränkungen wohl. In teilsanierten Häusern sind es 55% und in unsanierten Beständen 46%.
Bei genauerer Betrachtung ist dieses Bild aber zu differenzieren: So schneidet der Vermieter Thesaurus an dieser Stelle eher schlecht ab, ohne mit unsanierten Beständen in der Stichprobe vertreten zu sein - während sich die Mieter von Neutecta, obwohl sie in un- und teilsanierten Wohnungen leben, zu 70% uneingeschränkt wohl fühlen. Der Sanierungsstand des Hauses spielt demnach zwar eine wichtige Rolle, ist aber nicht allein dafür verantwortlich zu machen, ob sich die Mieter in ihrer Wohnung wohl fühlen oder nicht.

Wohlfühlen und Nachbarschaft

Einen entscheidenden Beitrag leisten hier auch die nachbarschaftlichen Beziehungen. 88% derer, die sich in ihrer Wohnung wohl fühlen (299 Fälle), sind auch mit ihren Nachbarn zufrieden bis sehr zufrieden. Je weniger die Befragten jedoch mit ihrer Nachbarschaft zufrieden sind, desto weniger fühlen sie sich auch in ihrer Wohnung wohl. Während sich so 72,2% der mit ihrer Nachbarschaft zufriedenen Grünauer auch in ihrer Wohnung wohl fühlen, ist dies nur noch bei 33% derjenigen Grünauer der Fall, die mit Ihrer Nachbarschaft sehr unzufrieden sind.

Wohlfühlen und Vermieter

Eine entscheidende Bedeutung für die Zufriedenheit in der eigenen Wohnung nimmt der Vermieter ein. Entsprechend zeigen sich in Abbildung 6.2.4 erhebliche Unterschiede in den Urteilen der Befragten.

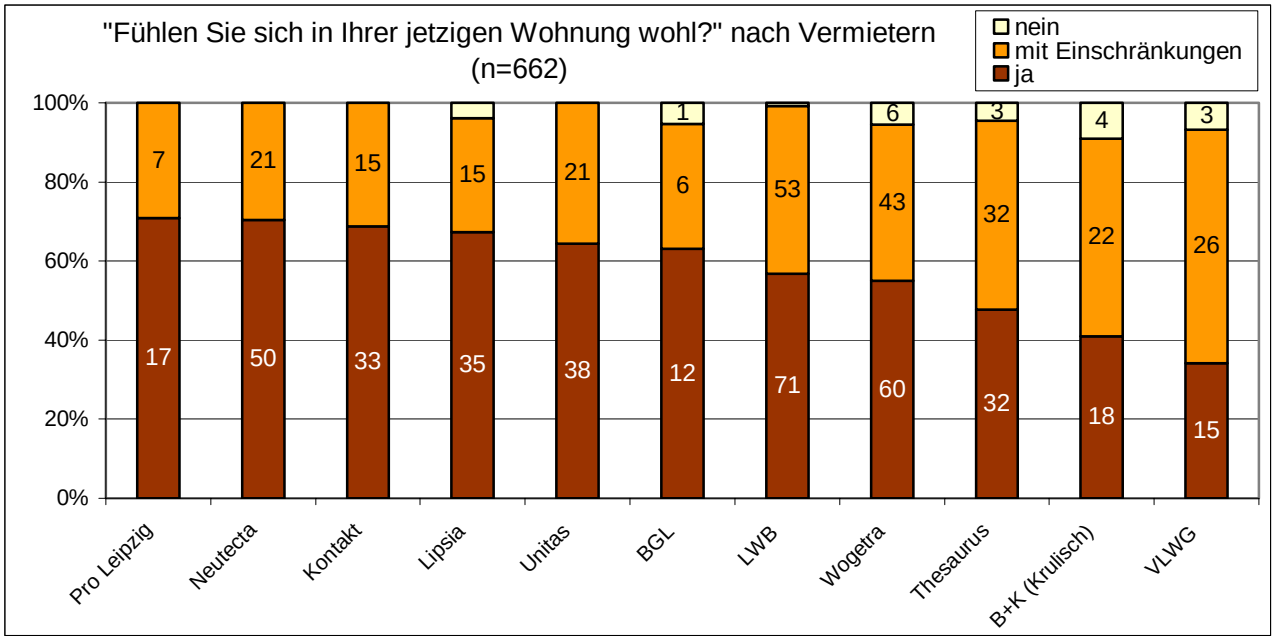


Abb. 6.2.4: Wohlfühlen in der jetzigen Wohnung, analysiert nach Vermietern, absolute Werte, 662 Fälle (5 fehlende Werte)

Die meisten genossenschaftlichen Unternehmen bieten offensichtlich solche Wohnangebote, dass sich der Großteil der dortigen Mieter ohne Einschränkungen in ihrer Wohnung wohl fühlt (jeweils zwischen 60 und 70%). Auch das private Wohnungsunternehmen Neutecta, das in den vergangenen Jahren mit sehr günstigen Mieten, Rabattaktionen und Lockangeboten von sich Reden machte, schneidet überdurchschnittlich gut ab.
Weniger positiv fällt das Urteil der Mieter der Wohnungsunternehmen Thesaurus, B+K und VLWG aus, bei denen sich jeweils nur eine Minderheit ohne Einschränkungen in der eigenen Wohnung wohl fühlt.
Die Bewertung einzelner Leistungen der Vermieter liefert ein noch detaillierteres Bild. Auf die Frage „Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter, genauer mit …?“, wurden die Befragten gebeten, den Grad ihrer Zufriedenheit auf einer Skala von 1 („sehr unzufrieden“) bis 5 („sehr zufrieden“) einzuordnen. Dabei konnten sie eine Palette von einzelnen Serviceleistungen bewerten (siehe Tab. 6.2.2).

Leistungen des Vermieters	BGL	B+K	Kontakt	Lipsia	LWB	Neutecta	Pro Lpz	Thesaurus	Unitas	VLWG	Wogetra	**Ø**
Gebäudepflege	3,6	3,5	3,9	3,9	3,4	3,8	4,0	3,6	4,1	2,5	3,3	3,6
kleine Reparaturen	3,8	3,4	4,1	4,1	3,8	4,0	4,2	3,6	4,0	3,3	3,7	3,8
Gehwegreinigung	3,9	3,8	3,8	4,1	3,6	4,3	3,8	3,7	4,0	3,5	3,5	3,8
Grünflächenpflege	3,7	3,7	3,8	3,9	3,5	4,4	3,4	3,8	4,1	3,4	3,4	3,7
Winterdienst	4,0	3,5	3,7	4,3	3,3	4,3	3,3	3,6	3,7	3,3	3,1	3,6
Mieterbetreuung	3,6	2,8	3,6	3,8	3,4	4,1	3,8	3,1	3,6	2,8	2,8	3,4
Hilfe b. Problemen	3,7	2,9	3,7	3,8	3,5	4,1	4,0	3,2	3,7	3,0	3,2	3,5
Info-Angebote	3,6	2,7	3,8	3,8	3,4	4,1	3,8	3,2	3,6	3,5	3,4	3,5
Mitspracherecht	3,4	2,4	3,5	3,6	3,0	3,7	3,1	2,8	3,6	2,6	2,8	3,1
NK-Abrechnung	3,8	2,8	3,8	3,9	3,1	3,6	2,8	2,5	3,7	3,3	3,3	3,3
Ø	3,7	3,2	3,8	3,9	3,4	4	3,6	3,3	3,8	3,1	3,3	

Tab. 6.2.2: „Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter, genauer mit …?“ (Skala: 1= sehr unzufrieden, 5= sehr zufrieden)

Auch hier schneiden die meisten Genossenschaften sowie der private Vermieter Neutecta überdurchschnittlich gut ab. Vor allem Neutecta wird in fast allen Angeboten, die von der Mieterbetreuung bzw. Kundenorientiertheit bis zur Pflege des unmittelbaren Wohnumfeldes reichen, sehr positiv bewertet. Eine unterdurchschnittliche Bewertung erfahren B+K, LWB, Thesaurus, VLWG und Wogetra, die vor allem in der Mieterbetreuung, beim Mitspracherecht und teilweise auch bei der Nebenkostenabrechnung zu Unzufriedenheit Anlass geben.

Die Einschätzungen zur Zufriedenheit mit der Wohnung zusammenfassend, kann festgestellt werden, dass die grundlegenden physischen Eigenschaften der Wohnungen wie Grundriss und Größe selten als Grund dafür angeführt werden, warum man sich nicht in seiner Woh-

nung wohl fühlt. Der Plattenbau ist als Wohngelegenheit demnach gut akzeptiert. Werden Mängel beschrieben, betrifft dies eher Einzelaspekte der Wohnung wie fehlende Aufzüge, Bäder ohne Fenster und Belüftung sowie die fehlende Schallisolierung. Diese Mängel sind zwar typische Charakteristika von Wohnungen in Plattenbauweise, könnten zum Teil aber durch Umbaumaßnahmen (Einbau von Lüftungssystemen in die fensterlosen Bäder und von Aufzügen) behoben werden.

Die Zufriedenheit ist in sanierten Wohnungen tendenziell höher – sie kann aber, wenn andere Faktoren (z.B. Nachbarschaft, Miete, Vermieter) dafür sprechen, auch in unsanierten Wohnungen hoch sein. Vor allem die im Vergleich zu Altbauwohnungen niedrige Miete ist ein entscheidender Punkt, der für eine Wohnung in Grünau spricht.

Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung ist jedoch, wie sich hier weiterhin zeigt, nicht allein von „harten“ Faktoren, wie Grundriss und Ausstattung abhängig. Auch die Nachbarschaft und die Serviceleistungen des Vermieters spielen eine wichtige Rolle.

7.) Wohnumfeld

Das Wohnumfeld[1] der Grünauer war in der jüngsten Vergangenheit massiven Umbrüchen ausgesetzt. Nicht nur im eigenen Alltag, sondern auch in der näheren Wohnumgebung konnten die Einwohner deutliche Veränderungen beobachten: Alte Nachbarn zogen weg, neue Nachbarn zogen zu, und auch das physische „Gesicht“ des Wohngebietes änderte sich durch Leerstände, Sanierungen und Abrisse. In der Befragung interessierten deshalb die Wahrnehmungen dieses Wandels durch die Grünauer. Wie stehen sie zu den Veränderungen in ihrem Wohnumfeld? Was hat sich in ihren Augen verbessert, was hat sich eher zum negativen entwickelt?

7.1) Entwicklung des Wohnumfeldes

Auf die Frage „Wenn Sie an Ihr Wohnumfeld denken: hat es sich in den letzten 5 - 10 Jahren … verbessert/ … verschlechtert?“ antworteten 58% der (376 Fälle) Befragten, dass sich ihr Wohnumfeld positiv entwickelt hat. 22% der Befragten (142 Fälle) sehen keine Veränderungen („weder verbessert, noch verschlechtert“) und nur 11% (69 Fälle) beschreiben die Entwicklung als Verschlechterung (siehe Abb. 6.5.1).

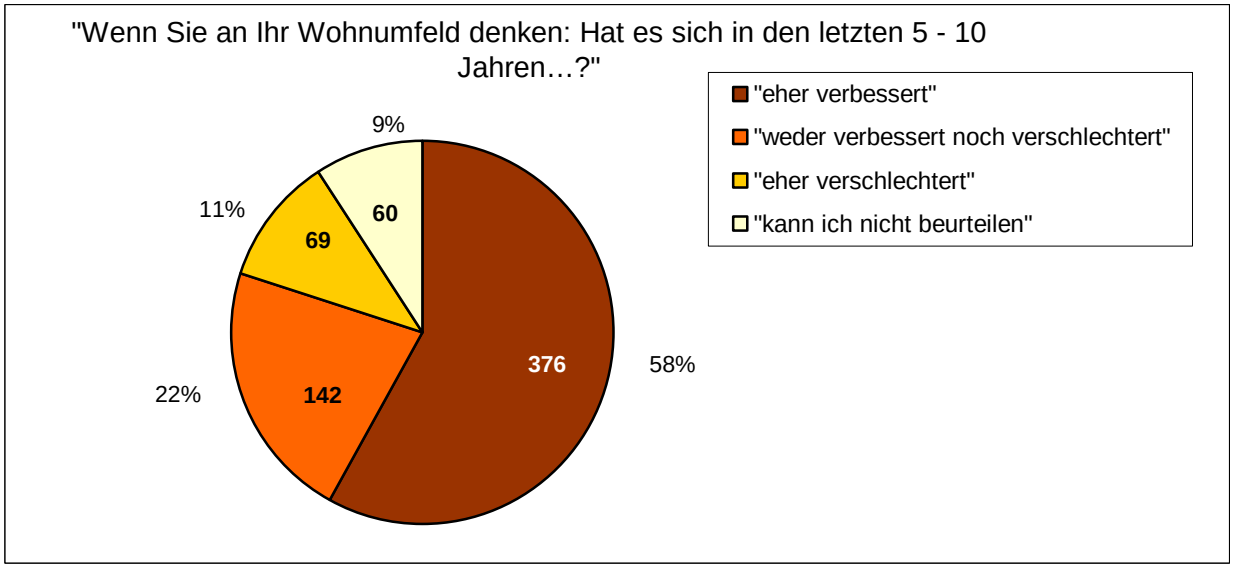


Abb. 7.1.1: Einschätzung der Entwicklung des Wohnumfeldes, 648 Fälle (24 fehlende Werte)

Die Einschätzung der Entwicklung des Wohnumfeldes hat sich damit im Vergleich zur Erhebung 2000 nur geringfügig verändert, es lässt sich eine leicht steigende positive Tendenz verzeichnen: 56% der im Jahre 2000 Befragten sahen zu diesem Zeitpunkt eine Verbesserung, 15% eine Verschlechterung ihres Wohnumfeldes.

[1] Es wurden wie in früheren Befragungen keine Definitionen, was die Ausdrücke „Wohnumfeld“, „soziales Umfeld“ etc. betrifft, vorgegeben. Damit blieb die Auslegung dieser Begriffe den Befragten selbst überlassen.

Die wichtigsten Veränderungen des Wohnumfeldes innerhalb der letzten Jahre aus Sicht der Bewohner 2004 (im positiven wie im negativen Sinne) sind in der folgenden Tabelle 7.1.1 aufgelistet. Es handelt sich dabei um die kategorisierten Antworten auf die offenen Teilfragen: „Was hat sich (in Ihrem Wohnumfeld) verbessert/ verschlechtert?“.

	Verbesserungen	Anzahl der Nennungen	**Verschlechterungen**	Anzahl der Nennungen
1	Grün- und Außenanlagen	**169**	Soziales Umfeld (im weiteren Sinne)	**56**
2	Einkaufsmöglichkeiten	**145**	Infrastruktur (exklusive Verkehr)	**37**
3	Verkehrsbedingungen	**74**	Einkaufsmöglichkeiten	**34**
4	Modernisierung/ Sanierung (von Haus und Wohnung)	**46**	Grünanlagen	**31**
5	Abriss/ Auflockerung der baulichen Strukturen	**31**	Leerstand	**29**
6	Wohnumfeld/ Wohnqualität	**31**	Kriminalität/ Sicherheit	**18**
	insgesamt	**380**	**insgesamt**	**226**

Tab. 7.1.1: Entwicklung des Wohnumfeldes in den letzten 5 bis 10 Jahren: Verbesserungen und Verschlechterungen, Häufigkeiten[2]

Insgesamt gab es auf diese Frage deutlich mehr positive als negative Antworten. Dabei fällt jedoch auf, dass es sich bei den wahrgenommenen Verbesserungen hauptsächlich um physische Veränderungen handelt. Im Gegensatz dazu stehen bei den Verschlechterungen soziale Aspekte an der Spitze.

Die mit Abstand am häufigsten wahrgenommenen Wohnumfeldverbesserungen sind gestalterische Maßnahmen an Grün- und Außenanlagen sowie die Veränderung von Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Verkehrsbedingungen heben sich positiv ab. Dabei spielen vornehmlich die Entwicklung der Parkplätze und Straßen (31 Nennungen), der Rad- und Fußwege (28 Nennungen) und der Verkehrsanbindung (15 Nennungen) eine Rolle.

Als Verschlechterung im Wohnumfeld wird vor allen Dingen die Entwicklung des sozialen Umfeldes genannt. In diesem Zusammenhang wurden oft Zuzug und Konzentration von Personen mit niedrigem sozialen Status sowie Probleme mit „Trinkern“ oder „Alkoholikern“ (9mal) erwähnt.

Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen werden sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht (hier in deutlich geringerem Maße) genannt. Diese Unterschiede erklären sich allerdings zu einem großen Teil aus der tatsächlichen Entwicklung vor Ort. Während auf der ei-

[2] In die Tabelle wurden nur die Hauptnennungen (die ersten sechs Ränge) aufgenommen, so dass sich eine Differenz zwischen den Nennungen insgesamt (am unteren Tabellenende) und der Summe der angeführten Aspekte ergibt.

nen Seite vor allem das Allee-Center und das PEP („Pfiffige Einkaufspassage“) im Zentrum Grünaus seit 1996 für eine Verbesserung der Einkaufssituation sorgten, wurden auf der anderen Seite 2004 zwei Ladenstraßen im Westen Grünaus aufgegeben (Brackestraße und Jupiterzentrum/ Uranusstraße). Besonders der Wegfall der Ladenzeile in der Brackestraße wurde von den (unmittelbar betroffenen) Bewohnern des WK 8 an mehreren Stellen des Fragebogens thematisiert[3] (27mal). Folgendes Zitat ist beispielhaft für die Wahrnehmung dieser Situation durch die Einwohner des WK 8: *„Wir sind nicht einverstanden, die Brackestraße abzureißen, weil damit die einzigen kleinen Geschäfte, die es hier gibt, auch noch verschwinden. Damit würde sich die Infrastruktur verschlechtern.“*

7.2) Zufriedenheit mit Aspekten des Wohnumfeldes

Positiv erlebte Entwicklungen im Bereich Freiflächengestaltung und Infrastruktur und negative Eindrücke in Bezug auf das soziale Umfeld lassen sich auch in der Zufriedenheit mit den entsprechenden Merkmalen des Wohnumfeldes wiederfinden.
Zur Ermittlung der Zufriedenheit mit dem Wohngebiet bzw. Wohnumfeld wurde im Fragebogen die Frage gestellt: „Wie zufrieden sind Sie mit bestimmten Einrichtungen und Merkmalen ihres Wohngebietes?“ (Frage 8). Die zu bewertenden Merkmale wurden vorgegeben. Die Bewertung wurde mit Hilfe einer siebener Skala vorgenommen. 7 steht für „sehr zufrieden“ und 1 für „sehr unzufrieden“, 4 für „teils/ teils“. Die Ergebnisse sind in Abb. 7.2.1 dargestellt.

[3] Frage 5.2: Was hat sich in Ihrem Wohnumfeld verschlechtert? 6 Nennungen, Frage 23: „Was sind die größten Vor- oder Nachteile Ihrer jetzigen Wohnung?“ 2 Nennungen, Frage 43: „Was verbinden Sie mit dem Stichwort ‚Stadtumbau’?“ 8 Nennungen, Frage 48: „Was halten Sie von dem Abriss von Wohnhäusern?“ 8 Nennungen und Frage 57 zur Zukunft Grünaus 3 Nennungen bezüglich der Schließung der Ladenzeile in der Brackestraße (WK 8).

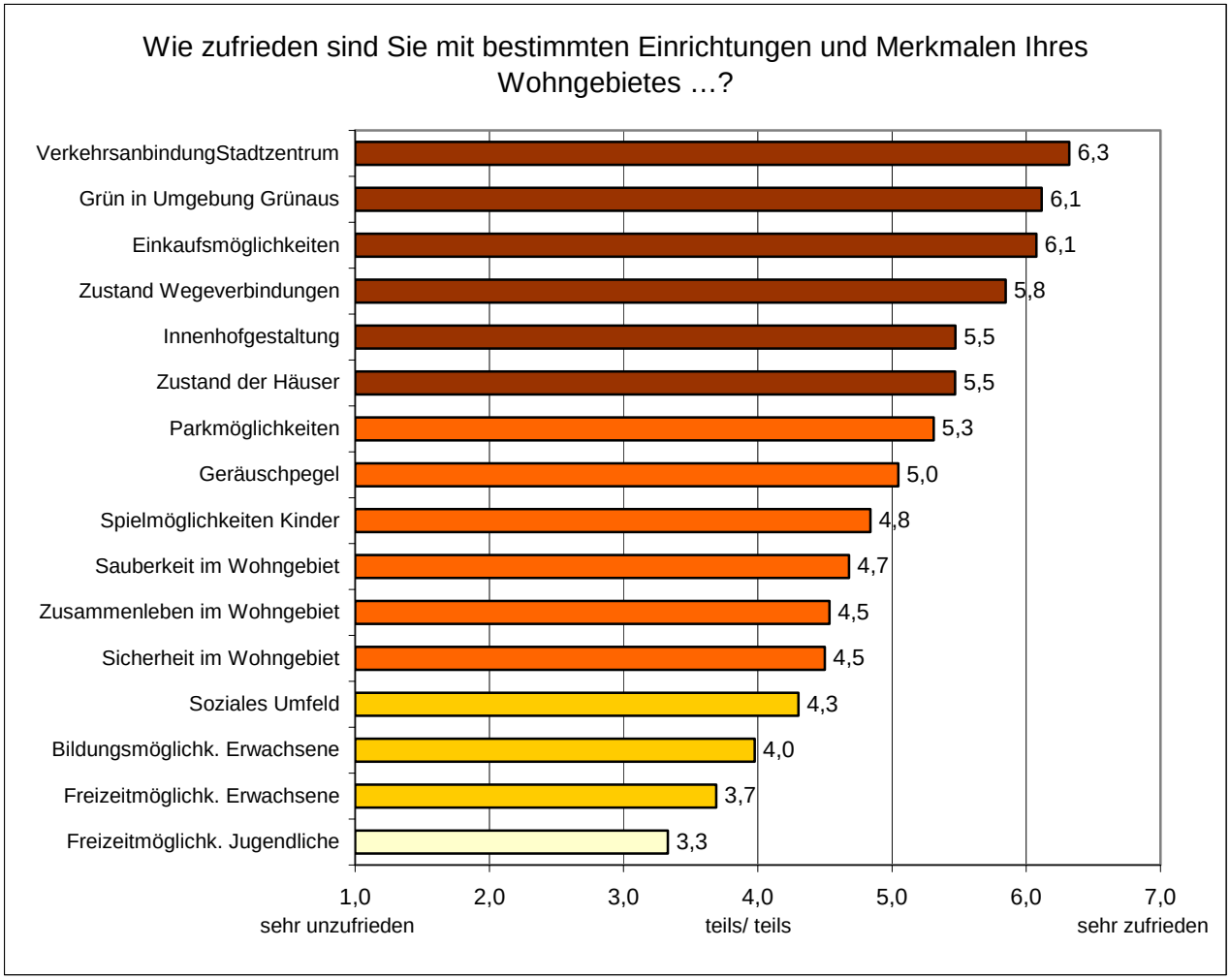


Abb. 7.2.1: Zufriedenheit mit Merkmalen des Wohngebiets, Mittelwerte, 459 bis 649 Fälle (213 bis 23 fehlende Werte)

Die Verkehrsanbindung an die Innenstadt, das Grün in der Umgebung und die Einkaufsmöglichkeiten im Wohngebiet sind Merkmale mit denen die Grünauer sich allgemein sehr zufrieden zeigen (zwischen 93 und 96% der Befragten, 578 bis 605 Fälle). Stärkere Unzufriedenheit findet sich insbesondere bei Freizeitangeboten für Jugendliche (52% bzw. 248 Fälle) sowie im Bildungsbereich für Jugendliche (47% bzw. 225 Fälle) und Erwachsene (36% bzw. 166 Fälle). Diesbezüglich fällt die Bewertung der jüngeren Grünauer Einwohner negativer aus als die der älteren Bewohner.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich vor allem infrastrukturelle und freiräumlich/ landschaftliche Merkmale des Wohnumfeldes positiv abheben, während der Bereich Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in den Augen der (vor allem jüngeren) Befragten deutlich verbesserungswürdig erscheint.

Dass die Grünauer einen Mangel an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in ihrem Stadtteil sehen, wurde bereits über mehrere Intervalle der Grünau-Studie hinweg festgestellt. Aus diesem Grund wurde in den letzten Erhebungen noch einmal genauer gefragt, welche Einrichtungen eines städtischen Wohngebietes von den Grünauern sehr stark vermisst werden. Tabelle 7.2.1 beinhaltet eine Auflistung der kategorisierten Hauptnennungen.

Vermisste Einrichtungen 2004[4]	Anzahl der Nennungen
Gastronomische Einrichtungen	
Gastronomie	44
Café	13
Kneipe um die Ecke	9
Gastronomie insgesamt	**66**
Freizeit/ Bildung/ Kultur	
Clubs für die Jugend	19
Kulturelle Angebote	16
Sporteinrichtungen	13
Tanzlokal	11
Stadtteilfreizeitzentrum	11
Bibliothek	7
Freizeit/ Kultur insgesamt	**77**
Infrastruktur (ohne Gastronomie)	
Einkaufsmöglichkeiten	28
Fachgeschäfte/ Einzelhandel	16
Ärzte/ Krankenhaus	10
Post/ Briefkästen	8
Infrastruktur insgesamt	**62**
Sonstige	35
Insgesamt	**240**

Tab. 7.2.1: Vermisste Einrichtungen im Wohngebiet, Häufigkeiten

Vergleicht man die Ergebnisse von 2000 mit denen von 2004, zeigen sich kaum Veränderungen. Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowohl für Jugendliche als auch für Erwachsene werden nach wie vor von den Bewohnern Grünaus am häufigsten vermisst. Es fehlen vor allem Jugendclubs, Sport- und kulturelle Einrichtungen. Am häufigsten werden in diesem Bereich, wie auch in der Befragung 2000, Clubs für Jugendliche angeführt (2000: von 20% und 1995 von 30% der Befragten genannt).

Was konkrete Nennungen bestimmter fehlender Einrichtungen im Wohngebiet anbelangt, so sind gastronomische Einrichtungen (rund 28% der Nennungen) nach wie vor Spitzenreiter. In der Erhebung 2000 waren es 29% der Befragten, die sich ein Café wünschten, 24% eine „Kneipe um die Ecke“ (Kahl 2000: 44). Auch 1995 bestand schon der Wunsch nach Kneipen (27%) und Cafés (26%). Neben anderen (oben genannten) Freizeitmöglichkeiten folgten die gastronomischen Einrichtungen an vierter und fünfter Stelle. In dieser Hinsicht haben sich offensichtlich seit der letzten Befragung und darüber hinaus keine Veränderungen ergeben. Das Defizit besteht immer noch.

[4] Die Frage nach fehlenden Einrichtungen im Wohngebiet wurde auch in den Erhebungen 2000 und 1995 an die Grünauer gestellt. Allerdings gab es 2004 keine Antwortvorgaben mehr. Die Kategorisierung der Antworten erfolgte zwar in Anlehnung an die Antwortmöglichkeiten 2000, eine direkte Gegenüberstellung ist damit jedoch nicht mehr möglich. Vergleiche werden relational vorgenommen, d.h. nicht nach dem Anteil der Befragten sondern nach ihrer Rangfolge, die sich aus der Häufigkeit der Nennungen ergibt.

So stimmten in anderem Zusammenhang[5] 62% der befragten Grünauer (370 Fälle) der Aussage „Es fehlt an niveauvoller Gastronomie." zu. Weiterhin sind über die Hälfte der Befragten (56% bzw. 329 Fälle) der Meinung, dass „außer Schwimmhalle und Kino in Grünau nicht viel los" ist.

Differenziert man die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld genauer, dann zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den älteren und den jüngeren Wohnkomplexen. Soziale und freiräumliche Aspekte werden in den älteren Wohnkomplexen positiver eingeschätzt als in den jüngeren Wohnkomplexen. In den meisten Fällen spiegeln die gebietsbezogenen Ergebnisse die für die jeweiligen Wohnkomplexe spezifische objektive Sachlage wider: Die unmittelbare Nähe von WK 3 und 5.1 zu Allee-Center und PEP findet sich beispielsweise in einer größeren Zufriedenheit mit den Einkaufsmöglichkeiten wieder. Auch die schlechtere Bewertung der Innenhofgestaltung in den WK 5.1 bis 8 überrascht nicht, weil die Freiraumgestaltung in den jüngeren Wohngebieten in den 80er Jahren zunehmend Einsparmaßnahmen zum Opfer fiel.

Weiterhin ist generell die Zufriedenheit mit den Wohnumfeldfaktoren in den niedrigsten Einkommensklassen (unter 500 Euro) am geringsten. Interessanterweise macht sich der Unterschied vor allem in einer deutlich größeren Unzufriedenheit mit dem sozialen Umfeld bemerkbar (4,5 „eher unzufrieden"), während sich die oberste Einkommensklasse (über 2000 Euro) mit einem Mittelwert von 3,1 am zufriedensten zeigt. Da sich im Vergleich zu anderen Einkommensschichten in fast allen Wohnumfeldbereichen eine größere Unzufriedenheit abzeichnet, kann von einem Generalisierungseffekt ausgegangen werden. Dabei färbt die Unzufriedenheit mit bestimmten Aspekten, zum Beispiel der Arbeits- oder finanziellen Situation auf andere Bereiche ab und wird somit Ausdruck der allgemeinen Lebensunzufriedenheit[6].

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich das Wohnumfeld in den letzten 5 bis 10 Jahren in den Augen der Grünauer eher verbessert hat. Dies betrifft vor allem das Grün sowie die Gestaltung der Außenanlagen, die Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsbedingungen. Entsprechend wird die Aufenthaltsqualität in Freiraumbereichen in und um Grünau von den Grünauern sehr geschätzt. In diesem Zusammenhang ist auch die Zufriedenheit sehr hoch.
Verschlechtert hat sich in der Wahrnehmung der Grünauer hauptsächlich das soziale Umfeld. Des Weiteren deutet die große Unzufriedenheit der Befragten im Bereich Freizeit- und Bildungseinrichtungen auf eine unzureichende soziale Infrastruktur hin. In dieser Hinsicht werden vor allem Clubs für Jugendliche und allgemein Möglichkeiten, sich außer Haus zu treffen, sowie auch gastronomische Einrichtungen vermisst. Ebenso fehlt es an Sport- und kulturellen Einrichtungen.

[5] Zu dieser und anderen Aussagen hinsichtlich Grünaus wurden in Frage 51 zustimmende oder ablehnende Meinungen erbeten.
[6] So lassen sich zum Beispiel relativ starke korrelative Zusammenhänge zwischen der Zufriedenheit mit der finanziellen Lage und der Zufriedenheit mit der Arbeitssituation (0,673**) sowie zwischen finanzieller Lage und der Bewertung des sozialen Milieus (0,446**) feststellen. Mit diesem Ergebnis kann der Generalisierungseffekt untermauert werden. Ein weiteres Indiz ist, dass die unteren Einkommensklassen nicht nur bezüglich der Wohnumfeldmerkmale, sondern auch mit den einzelnen Indikatoren der Lebenszufriedenheit (Frage 42) - der familiären, finanziellen, gesundheitlichen etc. Situation - unzufriedener sind.

7.3) Veränderung des sozialen Wohnumfeldes

Das soziale Umfeld nimmt unter den wahrgenommenen Verschlechterungen des Wohnumfeldes einen Spitzenplatz ein. Da in der Befragung keine Definition von „sozialem Umfeld“ vorgegeben wurde, kann es sich bei der Diagnose „Verschlechterung desselben“ allerdings um sehr verschiedene Problembereiche handeln. Angesichts des Umstandes, dass sich das Zusammenleben der Bewohner auf mehreren Ebenen abspielt, muss zwischen verschiedenen Dimensionen des sozialen Umfeldes einer Person unterschieden werden: sehr engen sozialen Beziehungen wie denen zu Familie und Freunden sowie weiter gefassten unterschiedlich starken Kontakten (Bekannte, Nachbarn) bis hin zu den Personen, mit denen das unmittelbare Wohnumfeld geteilt wird (andere Personen, soziale Gruppen etc. im Wohngebiet). Freunde, Familie, Nachbarn gehören in diesem Kontext zum sozialen Umfeld im engeren Sinne. Unpersönliche Kontakte, die sich auf das unmittelbare Wohnumfeld erstrecken, werden zum sozialen Umfeld im weiteren Sinne gerechnet.

Das soziale Umfeld im weiteren Sinne

Bereits zu Beginn dieses Kapitels ist deutlich geworden, dass in den Augen der Befragten das soziale Umfeld (im weiteren Sinne) in der Liste der Verschlechterungen im Wohnumfeld (Tab. 7.1.1) an erster Stelle steht. In einigen wenigen Fällen (30 Nennungen) wird sogar die Befürchtung geäußert, Grünau könne sich in den nächsten Jahren zu einem „Slum“, einem „sozialen Brennpunkt“ oder gar dem „Armenhaus von Leipzig“ entwickeln. An mehreren Stellen des Fragebogens werden soziale Probleme thematisiert.
Es zeigt sich bereits seit längerer Zeit eine Sensibilisierung der Grünauer bezüglich dieses Themas[7] (vgl. Kahl 2003: 108 f.). 69 Personen sprechen von einer Verschlechterung des Wohnumfeldes in den letzten 10 Jahren (Frage 5) und 49 Personen führen als Grund das schlechte soziale Umfeld an. Das soziale Umfeld ist mit 44 Nennungen der Hauptgrund, einem guten Freund *nicht* zu raten, nach Grünau zu ziehen (Frage 10). Weiterhin wird das soziale Umfeld am häufigsten als Grund angeführt, warum man sich *nicht* in Grünau wohl fühlt (Frage 4) (59 Nennungen). Bereits seit mehreren Jahren sind laut Aussagen der Befragten die „Trinker“ oder „Penner“, wie sie teilweise bezeichnet werden, im Wohnumfeld oder vor den Kaufhallen Erreger öffentlichen Ärgernisses (10mal). Man beobachtet den „Zuzug von ärmeren Mitbürgern“. Auch in der Nachbarschaft wird teilweise eine Verschlechterung des sozialen Umfeldes bemängelt: *„Es gibt viele Alkoholiker in und um unser Haus, es ist ständig was los, wo die Polizei einschreiten muss.“* Probleme mit den Nachbarn werden insgesamt 34mal genannt.
Jedoch ist zu berücksichtigen, dass diese Meinungen von Befragten stammen, die jeweils rund 10% der Stichprobe ausmachen. Die allgemeinen Einschätzungen sehen weniger skeptisch aus. Die Zufriedenheit mit dem sozialen Umfeld im Kontext des allgemeinen Wohnumfeldes (Abb. 6.5.2) deutet auf ein recht heterogenes Bild hin: „teils zufrieden/ teils unzufrie-

[7] „Die Ergebnisse der Intervallstudie sind eindeutig: Vor der Wende war das soziale Milieu für die Mehrheit in Ordnung, nach der Wende nur noch für rund ein Viertel der Befragten. Bei keinem anderen Wohnmerkmal äußert sich die Unsicherheit im Umgang mit den neuen sozialen Verhältnissen seit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland so deutlich.“ (Kahl 2003: 108)

den“. 52% der Befragten (297 Fälle) sind mit ihrem sozialen Umfeld (mehr oder weniger) zufrieden während weniger als ein Drittel (31% bzw. 176 Fälle) sich unzufrieden zeigt.

Bei einer genaueren Betrachtung wird auch hier deutlich, dass die Unzufriedenheit mit dem sozialen Umfeld in den jüngeren Wohnkomplexen, besonders in den WK 4, 7 und 8, größer ist als in den älteren WK. In den WK 4, 7 und 8 sind jeweils mehr als ein Drittel der Befragten und damit deutlich mehr Personen als in den anderen Wohnkomplexen mit dem sozialen Umfeld unzufrieden. Im WK 8 ist der Anteil zufriedener Befragter vergleichsweise am geringsten (43%).
Die Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnkomplexen erklären sich dabei zu einem guten Teil aus den Unterschieden, die sich in der Zufriedenheit mit dem sozialen Umfeld zwischen den Mietern unterschiedlicher Wohnungsunternehmen sowie nach dem Sanierungszustand des Hauses zeigen. So sind z.B. Bewohner unsanierter Häuser mit ihrem sozialen Umfeld allgemein unzufriedener (3,0) als Bewohner sanierter Häuser (3,7). Bei Mietern der Lipsia, Unitas und Kontakt schneidet das soziale Umfeld deutlich *positiver* ab (Mittelwerte zwischen 2,8 und 2,9 entsprechen der Aussage „eher zufrieden“) als bei den anderen Wohnungseigentümern, wie z.B. B+K (Mittelwert: 4,3; „teils zufrieden/ teils unzufrieden“) vor allem aber Thesaurus (Mittelwert: 4,8; „eher unzufrieden“). In ähnlicher Form fällt auch die Zufriedenheit mit dem Zusammenleben im Wohngebiet aus. Die Genossenschaften Kontakt, Lipsia und Unitas mit der höchsten Zufriedenheit bezüglich des Zusammenlebens im Wohngebiet und des sozialen Umfeldes erweisen sich als die Wohnungsunternehmen, in denen das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen der jeweiligen Mieterschaft am höchsten ausfällt.

Wohnungsunternehmen	Ø Äquivalenzeinkommen	Zufriedenheit mit sozialem Umfeld*
Thesaurus (WSHG)	751	2,2
LWB	856	3,0
Neutecta	870	3,3
VLWG	977	3,3
Pro Leipzig	1021	3,5
BGL	1067	3,3
B+K (Krulisch)	1097	2,8
Kontakt	1138	4,1
Unitas	1145	4,1
Wogetra	1147	3,3
Lipsia	1171	4,2
Insgesamt	**1010**	**3,3**

Tab. 7.3.1: Übersicht zu den Wohnungsunternehmen im Zusammenhang mit den Äquivalenzeinkommen ihrer Mieter und deren Zufriedenheit mit dem sozialen Umfeld, arithmetisches Mittel

* 1= „sehr unzufrieden“; 4= „teils/ teils“; 7 = „sehr zufrieden“

Augenfällig sind also auch in diesem Punkt große Unterschiede zwischen den Mietern einzelner Wohnungsunternehmen. Dabei ergibt sich ein ambivalentes Bild. Zum einen finden sich die niedrigsten Zufriedenheitswerte mit dem sozialen Umfeld bei den Vermietern, die

einen hohen Anteil an einkommensschwachen Mietern aufweisen. Die Konzentration sozial schwacher Gruppen auf bestimmte Vermieter führt also dazu, dass sich sehr kleinräumig das soziale Umfeld verschlechtert und entsprechend kritischer wahrgenommen wird. Hinzu kommt, dass untere Einkommensschichten allgemein mit ihrem Wohnumfeld bzw. mit verschiedenen Wohnumfeldfaktoren unzufriedener sind: eine Konzentration einkommensschwacher Haushalte muss sich also sehr wahrscheinlich in einer schlechteren Umfeldeinschätzung niederschlagen.
Andererseits fällt auf, dass auch die Mieter von B+K, die keineswegs überdurchschnittlich von Einkommensarmut betroffen sind, ihr soziales Umfeld relativ schlecht einschätzen. Hier bezieht sich die Unzufriedenheit vermutlich vor allem auf den öffentlichen Raum des Wohngebietes, in dem soziale Probleme wahrgenommen werden.

Das soziale Umfeld im engeren Sinne

Beschäftigt man sich mit dem sozialen Umfeld im engeren Sinne, also mit den Beziehungen im Haus und zu Freunden, Bekannten und Nachbarn relativiert sich das Bild.
Auf die Frage „Wie ist Ihrer Meinung nach die Atmosphäre hier im Haus/ auf der Etage?“ antworten 56% der Befragten mit „gut“ und 40% meinen „es geht“. Somit beurteilen fast alle Befragten die Hausatmosphäre positiv. Die stärker auf unmittelbare Unterstützungsnetzwerke zielende Frage „Können Sie mit Nachbarschaftshilfe rechnen?“ beantworteten 62% der Befragten mit „ja“, 29% wissen es nicht und 9% antworten mit „nein“. Obwohl von fast allen die Hausatmosphäre positiv eingeschätzt wird, will oder kann mehr als ein Drittel konkrete Nachbarschaftshilfe nicht in Anspruch nehmen. Eine „Nähe auf Distanz“ wird somit durchaus auch als gute Grundlage für eine akzeptable Hausatmosphäre betrachtet.
Allgemein wird die Hausatmosphäre in sanierten Häusern (1,3; „gut“) positiver eingeschätzt als in un- oder teilsanierten Häusern (1,5; Tendenz eher zu „es geht“), die zudem von einer höheren Fluktuation gekennzeichnet sind. Auch die Anzahl der Etagen wirkt sich auf das Zusammenleben der Mieterschaft aus. Die Atmosphäre im Haus wird mit zunehmender Geschosshöhe kritischer bewertet.
Verfolgt man die Entwicklung über mehrere Erhebungen im Rahmen der Intervallstudie, hat sich die Gesamteinschätzung der Atmosphäre im Haus/ auf der Etage seit 1995 nur sehr geringfügig geändert. In allen drei Erhebungswellen (1995, 2000 und 2004) schätzten knapp über 50% der Befragten die Atmosphäre positiv ein, rund 40% waren der Meinung, dass „es geht“. Auch 2004 lässt sich die Einschätzung von A. Kahl bestätigen: „Die gute Hausatmosphäre (1981 beurteilten 59% die Atmosphäre als gut) blieb im wesentlichen – mit Ausnahme des Knicks kurz nach der Wende – bis heute erhalten (52%).“ (Kahl 2000: 49)
Im Unterschied zum weiteren sozialen Umfeld werden die unmittelbaren Nachbarschaftsbeziehungen also nach wie vor recht positiv eingeschätzt.
49% (311 Fälle) der Befragten gaben an, dass ihre Nachbarschaftsbeziehungen in den letzten 5 bis 10 Jahren weder besser noch schlechter geworden sind (siehe Abb. 7.3.1). Rund 10% (61 Fälle) sprechen von einer Verbesserung und 27% (172 Fälle) von einer Verschlechterung. 14% (88 Fälle) können dies nicht beurteilen.

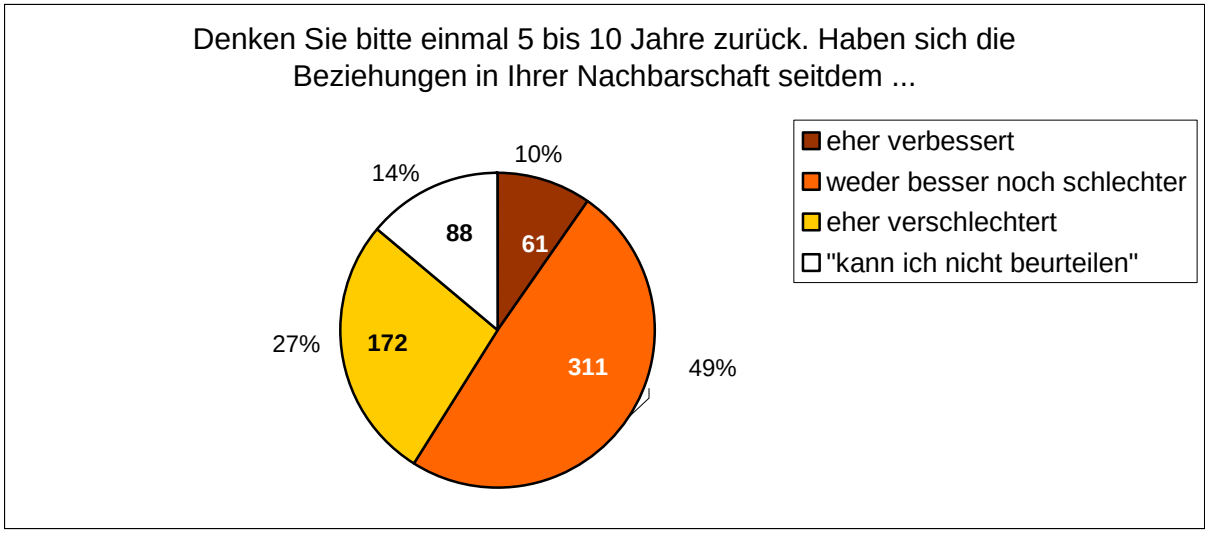


Abb. 7.3.1: Entwicklung der Nachbarschaftsbeziehungen; absolute Werte und Prozentangaben, 632 Fälle (40 fehlende Werte)

Zur Veranschaulichung der Veränderungen, sowohl positiver als auch negativer Art, dient Tab. 7.3.2. Es gab insgesamt 216 Nennungen, wobei sich mehrheitlich zu negativen Aspekten geäußert wurde.

Entwicklung der Nachbarschaftsbeziehungen (> 6 Nennungen)				
	Verbesserungen	Anzahl der Nennungen	**Verschlechterungen**	Anzahl der Nennungen
1	Verstärkter Kontakt	30	Weniger Zusammenhalt/ fehlende Hausgemeinschaft	53
2	Hilfsbereitschaft	12	Weniger/ schlechterer Kontakt	28
3	Mehr Freundlichkeit/ besserer Umgang	8	Verstärkte Anonymität (neue Mieter)	23
4	-		Häufige Mieterwechsel	17
5	-		Zusammensetzung der Nachbarn	14
6	-		Sauberkeit	9
	insgesamt	53	**insgesamt**	163

Tab. 7.3.2: Entwicklung der Nachbarschaftsbeziehungen: Verbesserungen und Verschlechterungen, Häufigkeiten

Die häufigste Nennung erfuhren der mangelnde Zusammenhalt („*Zusammenhalt war früher besser*“) und die fehlende Hausgemeinschaft („*Früher eine gut organisierte und von der Mehrzahl mitgestaltete Hausgemeinschaft*“) (53mal). Die weiterhin Verschlechterungen wie weniger Kontakt (28mal), verstärkte Anonymität im Haus (23mal) und Probleme mit der Zusammensetzung der Nachbarschaft (14mal) reihen sich aneinander und lassen zum einen auf eine wachsende soziale Differenzierung, zum anderen auf eine starke Fluktuation in der

Mieterschaft („*häufige Mieterwechsel*“ (17mal)) sowie die damit auftretenden Probleme (z.B. Aufbrechen gewohnter Strukturen, Unsicherheit, auch was die neuen Mieter betrifft) schließen. Auf der anderen Seite ist nicht zu vernachlässigen, dass ebenfalls von verstärktem Kontakt die Rede ist (30mal), auch von mehr Hilfsbereitschaft (12mal).
Verfolgt man die Entwicklung über mehrere Erhebungen, dann lässt sich festhalten, dass für einen Großteil der befragten Grünauer in der Entwicklung der Nachbarschaftsbeziehungen in den letzten 10 Jahren kaum Veränderungen erkennbar sind. Dies betrifft ebenfalls die Bewertung der Haus- oder Etagenatmosphäre und die Einschätzung der Nachbarschaftsbeziehungen. Kahl legt diesen Umstand als Indiz für die „soliden und erstaunlich stabilen Beziehungen der Nachbarn“ aus (Kahl 2000: 76). Trotzdem werden häufig, wie aus Tab. 7.3.2 hervorgeht, die größere Anonymität und der sich ausdünnende Zusammenhalt im Haus als Verschlechterungen angeführt.
Interessant ist daher ein Abgleich von Ansprüchen bzw. der gewünschten und der tatsächlich wahrgenommenen Qualität von Nachbarschaftsbeziehungen. Auf diese Weise lässt sich überprüfen, inwieweit Diskrepanzen zwischen Soll- und Ist-Zustand bestehen, die u. U. zu Unzufriedenheit führen können. Abb. 7.3.2 zeigt zunächst die Entwicklung der Ansprüche an eine Nachbarschaftsbeziehung von 1983 bis 2004.

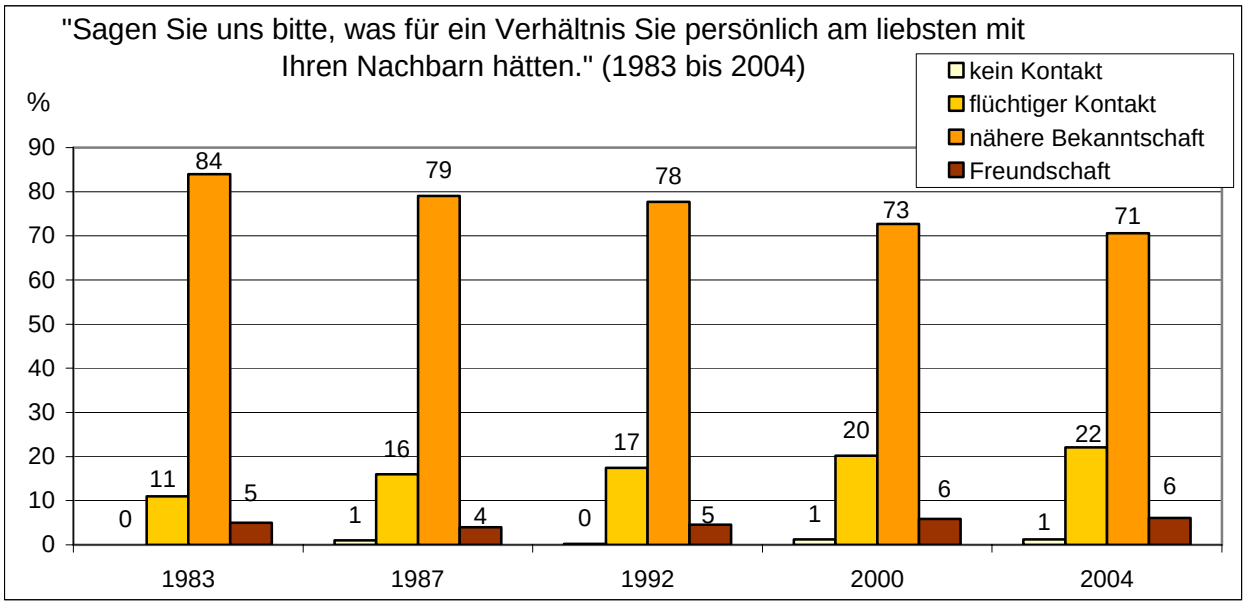


Abb. 7.3.2: Wunschverhältnis zu den Nachbarn 1983 bis 2004; Prozentangaben

Über den gesamten Zeitraum von 1983 bis 2004 hinweg wünschten sich weit über zwei Drittel der Befragten, die Nachbarn näher zu kennen, sich mit ihnen unterhalten und auf gegenseitige Hilfe bauen zu können. Nur sehr wenige Personen lehnen den Kontakt zu den Nachbarn vollkommen ab (zwischen 0 und 1%) oder wünschen sich eine richtige Freundschaft (zwischen 4 und 6%).
Deutlich ist jedoch zu erkennen, dass die Tendenz zunehmend in Richtung flüchtige Kontakte geht (von 1983 bis 2004 ein Anstieg von 11%), während der Wunsch nach näherer Bekanntschaft im selben Zeitraum abnimmt (um 13%).

Den Idealvorstellungen (Abb. 7.3.2) wird schließlich in Abb. 7.3.3 die Einschätzung der tatsächlichen Nachbarschaftskontakte gegenübergestellt.

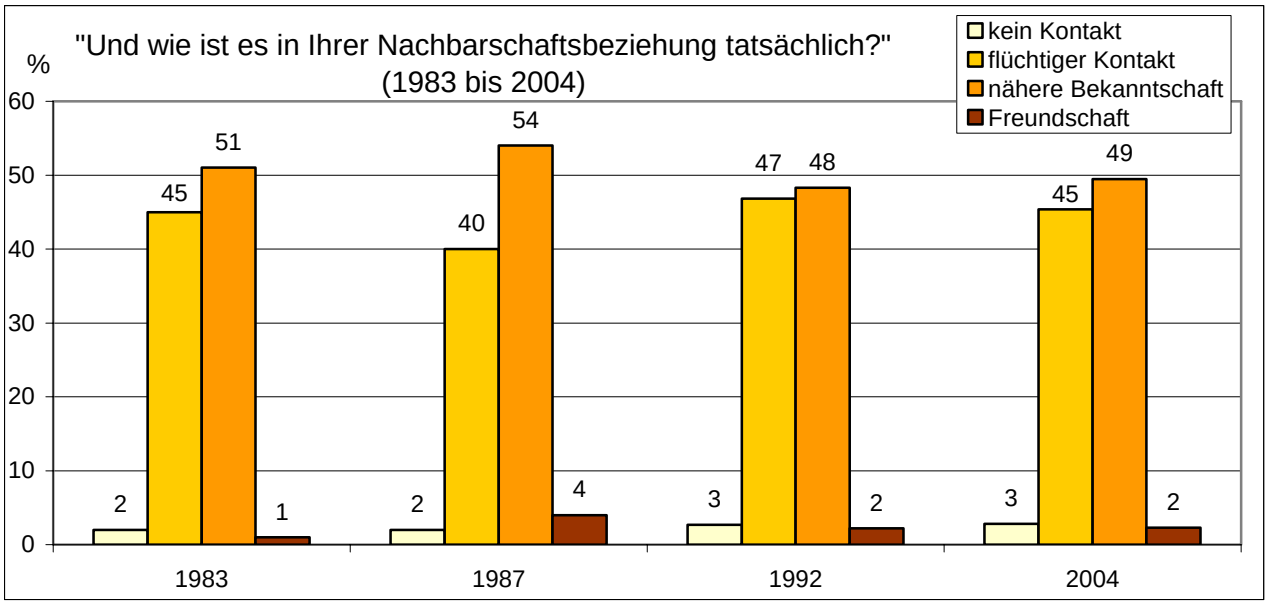


Abb. 7.3.3: Einschätzung der tatsächlichen Nachbarschaftsbeziehung 1983 bis 2004; Prozentangaben

Aus Abb. 7.3.3 wird ersichtlich, dass es in der Realität deutlich mehr Befragte mit flüchtigen und deutlich weniger Befragte mit näheren Kontakten gibt, als dies die Wünsche erwarten lassen. Die Diskrepanzen zwischen Wunsch- und realen Nachbarschaftsbeziehungen belaufen sich demnach auf ca. 20 bis 30%.

Bei 70% der Befragten (412 Fälle) entsprechen die Wunschbeziehungen den Realbeziehungen zu den Nachbarn. In der Erhebung von 1992 war dies bei 61% der Fall. Damit lässt sich bezüglich des Grades der Übereinstimmung von Wunsch- und realer Nachbarschaftsbeziehung innerhalb von 12 Jahren ein leichter Anstieg von 9% verzeichnen. Die realen Nachbarschaftsbeziehungen entsprechen also in zunehmendem Maße den Nachbarschaftsbeziehungen, die auch gewünscht werden. Die wachsende Übereinstimmung zwischen Wunsch und Realität erklärt sich dabei jedoch nicht durch verbesserte Nachbarschaftsbeziehungen, sondern durch gesunkene Ansprüche an das Verhältnis zu den Nachbarn. Entsprechend ist auch die Zufriedenheit mit den Nachbarschaftsbeziehungen gestiegen, ohne dass sich deshalb die Kontakte verbessert hätten (siehe Abb. 7.3.4).

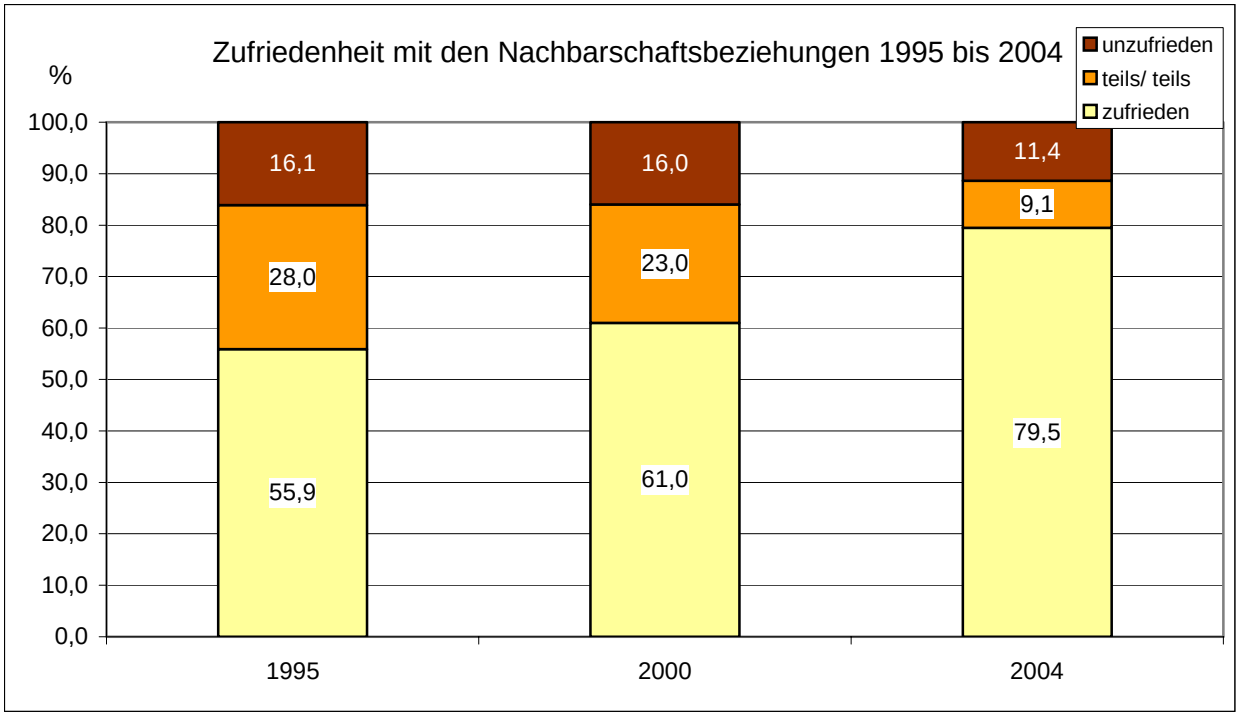


Abb. 7.3.4: Zufriedenheit mit den Nachbarschaftsbeziehungen 1995 bis 2004, Prozentangaben

Die Zufriedenheit mit den Nachbarschaftsbeziehungen steigt mit der Wohndauer in der Wohnung: Personen, die seit mehr als 15 Jahren in ihrer Wohnung wohnen sind zufriedener (2,4 „zufrieden“) als solche, die seit weniger als 15 Jahren (2,8) oder sogar weniger als 5 Jahren (2,90 „eher zufrieden“) dort leben. Entsprechend variiert die Zufriedenheit mit den Nachbarschaftsbeziehungen zwischen Häusern mit hoher und niedriger Mieterfluktuation. Die Wohnungsgenossenschaften Unitas (2,1), BGL (2,2), Lipsia (2,2) und Kontakt (2,4) schneiden dabei am besten ab („zufrieden“), die von hoher Fluktuation geprägten Unternehmen Thesaurus (3,3) und B+K (3,1) sowie die Genossenschaft VLWG (3,3) am schlechtesten („eher zufrieden“).

Ähnlich wie die nachbarschaftlichen Beziehungen haben sich auch die Freundes- und Bekanntenkreise entwickelt. Zur Ermittlung von Stand und Stabilität sozialer Netzwerke sowie deren Veränderung wurden zwei Fragen herangezogen: „Wohnen hier, in fußläufiger Entfernung, Verwandte und/ oder Freunde, mit denen Sie sich öfter treffen?“ und „Hat sich dieser Personenkreis in den letzten Jahren verändert? Wenn ja, warum?“.
Insgesamt gaben 405 Grünauer (61%) an, dass sie Freunde und Verwandte in der Gegend hätten, 259 Grünauer (39%) verneinten dies. Für jeden vierten Grünauer erfuhren die sozialen Kontakte und Netzwerke im Wohnumfeld in den letzten Jahren Veränderungen, sowohl im positiven wie im negativen Sinne. Die stärksten Veränderungen im Freundes- und Bekanntenkreis lassen sich bei denjenigen nachweisen, die seit mehr als 15 Jahren in Grünau leben und zu den „Alteingesessenen“ gehören. Als Gründe[8] für die Veränderungen wurden in der Regel Weg- (65mal) und Umzüge (22mal) angeführt, weniger häufig Todesfälle (13mal) und beruflich oder arbeitsbedingte Veränderungen(10mal). Der Hauptgrund für positive Ver-

[8] Auf die Frage nach den Gründen für die Veränderungen im Freundes- und Bekanntenkreis antworteten insgesamt 143 Personen.

änderungen waren „Zuzüge“ (12mal) von Familienmitgliedern, Freunden oder neuen Nachbarn.
Erstaunlicherweise hat sich jedoch für drei Viertel der Befragten der Freundes- oder Bekanntenkreis in den letzten Jahren gar nicht verändert. Die wenigsten Veränderungen gibt es dabei in den älteren WK 1, 3, 5.2. In diesen Wohngebieten erfuhren jeweils über 80% der Befragten „keine Veränderung“ in ihrem Freundes- und Bekanntenkreis. Während aber in den letztgenannten WK 3 und 5.2 nur ein verhältnismäßig geringer und deutlich unterdurchschnittlicher Anteil von Personen (jeweils rund 50%) engere Kontakte im Wohnumfeld hat, lässt sich im WK1 ein starkes soziales Netzwerk nachweisen. WK7, der Wohnkomplex mit der höchsten Fluktuationsrate (rund 17%) (Stadt Leipzig 2004: 7), hat hingegen die stärksten Veränderungen zu verzeichnen: dort hat sich für ein Drittel der Bewohner der Freundeskreis verändert. Trotzdem sind es in diesem WK immer noch überdurchschnittlich viele Befragte, die über engere Kontakte innerhalb ihres Wohnumfeldes verfügen (64%).

Resümierend lässt sich feststellen, dass sich das Wohnumfeld aus Sicht der Mehrheit der Grünauer in den letzten Jahren verbessert hat. Die wahrgenommenen Verbesserungen beziehen sich dabei vor allem auf physische Veränderungen wie den Zuwachs an Grünflächen oder die verbesserten Einkaufsmöglichkeiten. Das soziale Umfeld schneidet demgegenüber schlechter ab. Auch der Mangel an Freizeitmöglichkeiten ist nach wie vor ein Problem in Grünau.
Die Einschätzung des sozialen Umfelds ist genau dort am kritischsten, wo auch die Fluktuation hoch ist und wo sich eine Konzentration von einkommensschwachen Bewohnern feststellen lässt. Die Veränderung der sozialen Zusammensetzung Grünaus wird von der Mehrheit der Grünauer mit Skepsis beobachtet, die Integration der Zuwanderer in die bestehenden Netzwerke als schwierig erachtet.
Im Vergleich zum weiteren Umfeld im öffentlichen Raum in Grünaus ist das engere soziale Umfeld noch von einer erstaunlich hohen Stabilität gekennzeichnet. In der Entwicklung von Nachbarschaftsbeziehungen sind in den letzten 10 Jahren kaum Veränderungen erkennbar. Dies betrifft ebenfalls die Bewertung der Haus- oder Etagenatmosphäre und die Einschätzung der Nachbarschaftsbeziehungen. Weit über die Hälfte der Befragten ist in soziale Netzwerke eingebettet. Allerdings geraten diese aufgrund von Mietermobilität und Alterung zunehmend unter Druck

8.) Mobilität

Die Abwanderung von Bewohnern ist seit Mitte der 90er Jahre ein wichtiges Thema, das weitreichende Konsequenzen für die Entwicklung Grünaus nach sich zieht. In Leipzig wie in Grünau nahm infolge der wachsenden Einwohnerverluste der Leerstand rapide zu. Folge von Wegzügen ist aber nicht nur ein wachsender Wohnungsleerstand. Die Wohnmobilität beeinflusst auch den sozialen Charakter der Gebiete, in denen um-, in die zu- oder aus denen weggezogen wird. Darüber hinaus haben die Wanderungsbewegungen unmittelbaren Einfluss auf die Nutzung der vorhandenen Infrastrukturangebote. Sesshaftigkeit und Mobilitätsbereitschaft sind zentrale Kriterien für die Zukunftsentwicklung eines Wohngebietes.
Mobilitätsentscheidungen sind komplexe Sachverhalte, deren Erklärung die Einbeziehung vielschichtiger Faktoren und deren Wechselwirkung erfordert.

Um die Ursache-Wirkungs-Beziehungen bezogen auf mögliche Mobilitätsentwicklungen näher zu beleuchten, werden die Antworten der Grünauer in Hinblick auf die nachfolgenden Fragenkomplexe analysiert:

- Wie ist die Wohndauer der Grünauer ausgeprägt?
- Wer ist im Zeitverlauf nach Grünau gezogen?
- Wie entwickeln sich die Anteile von Alt- und Neugrünauern an der Grünauer Wohnbevölkerung?
- Welche Mobilitätsbewegungen lassen sich innerhalb Grünaus feststellen?
- Wer möchte auch weiterhin in Grünau bleiben und welche Gründe veranlassen dazu?
- Wer sind die Personen, die aus Grünau wegziehen möchten und welche Gründe veranlassen sie dazu?
- Welche Schlussfolgerungen oder auch Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten?

Die hier zu führende Diskussion um Wohnmobilität muss einen wichtigen Sachverhalt vorausschicken: Ein Großteil der Umzüge resultiert nicht aus Unzufriedenheit mit den Wohnbedingungen in Grünau, sondern er folgt ganz normalen (wohn)biographischen Veränderungen. Entsprechend findet auch ein großer Teil der Wanderungen innerhalb Grünaus statt. 43% der Befragten (283 Fälle) sind bereits innerhalb Grünaus umgezogen. In den meisten Fällen (142mal) erfolgte ein Wohnungswechsel aufgrund von Veränderungen der Haushaltsgröße (45mal) oder resultierte allgemein aus dem Wunsch nach einer größeren oder kleineren Wohnung (97mal). Ein Viertel dieser Umzüge erfolgte in Zusammenhang mit Entmietung und Abriss (48mal) oder dem Leerstand (2mal) des Wohnhauses. Daraus ist zu schlussfolgern, dass Grünau als Wohnstandtort akzeptiert ist. Es gibt hier durchaus ein diversifiziertes Angebot an Wohnungen, das im Falle einer wohnungsbezogenen Neuorientierung auch in Anspruch genommen wird.
In der Folge findet der Großteil der Mobilität innerhalb Grünaus statt. Entsprechend leben zwei Drittel der befragten Grünauer (427 Fälle) seit mehr als 15 Jahren in Grünau, die Hälfte schon seit über 20 Jahren (siehe Abb. 8.1).

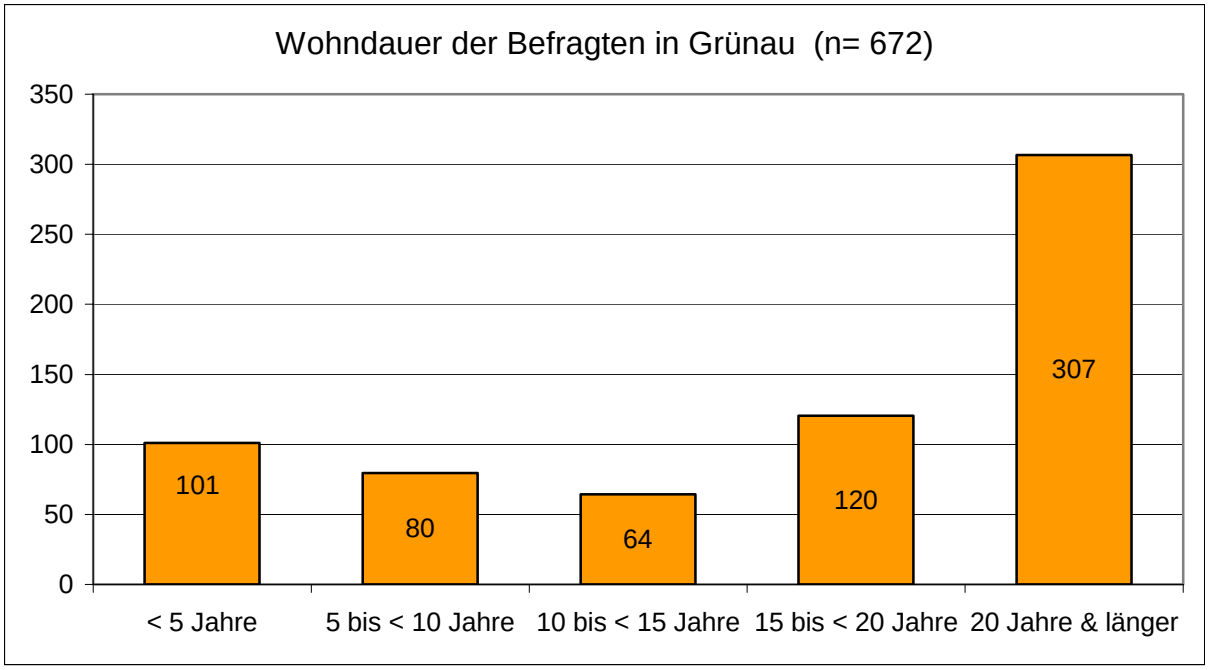


Abb. 8.1: Wohndauer der Befragten im Wohngebiet Grünau, absolute Werte, 672 Fälle (keine fehlenden Werte)

Obwohl Grünau insgesamt im Verlauf des letzten Jahrzehnts erhebliche Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte, gab und gibt es immer auch Zuzüge. Jeder fünfte Befragte (144 Fälle) zog zwischen 1990 und 2000 nach Grünau. 15% (101 Fälle) sind erst innerhalb der letzten 5 Jahre zugezogen. Es sind also durchaus in relevantem Ausmaß auch Neubürger nach Grünau gezogen. Die Zuzüge sind dabei in den letzten fünf Jahren sogar eher angestiegen. Neben der quantitativen Komponente sind soziodemographische Aspekte im Hinblick auf die Charakteristik der Grünauer Bevölkerung von Bedeutung. Die Tabelle 8.1 zeigt, dass zwischen Alt- und Neu-Grünauern demographisch und sozialstrukturell einige Unterschiede festzustellen sind. Das Durchschnittsalter der Neuzugezogenen liegt mit 44 Jahren weit unter dem der Alteingesessenen (56 Jahre). Über ein Drittel dieser Bewohnergruppe ist jünger als 35 Jahre, deutlich mehr als in anderen Bevölkerungsgruppen (mindestens 25%). Damit tragen die Neubürger zu dem positiven Effekt einer Verlangsamung der Alterung der Grünauer Bevölkerung bei.

Unter den in den letzten fünf Jahren Zugezogenen überwiegen Alleinlebende (rund ein Drittel) und Paare mit Kindern (ca. ein Viertel). Ein überdurchschnittlich hoher Anteil ist alleinerziehend (15%; der Gesamtdurchschnitt der Befragungspopulation liegt bei 6%). Insgesamt sind in fast doppelt so vielen Haushalten Kinder anzutreffen, wie sonst in Grünau.

	Neuzugezogene n=101 (< 5 Jahre in Grünau)	**Alteingesessene n=427** (> 15 Jahre in Grünau)
Anteil an der Stichprobe	15%	64%
Altersstruktur		
- Durchschnittsalter	44 Jahre	56 Jahre
- Anteil unter 35-jähriger	36%	11%
- Anteil über 55-jähriger	27%	50%
Haushaltsstruktur		
- Haushaltsgröße	2,3	2,0
- überwiegende HH-Form	Alleinlebende (31%) Paare mit Kindern (28%)	Paare ohne Kind (43%) Alleinlebende (31%)
- HH mit Kindern	42%	24%
Erwerbsstruktur		
- Anteil Nichterwerbstätiger	35%	15%
- Rentneranteil	19%	43%
Einkommensstruktur		
- Äquivalenzeinkommen	123 bis 4900 €	170 bis 3500 €
- Ø Äquivalenz-EK	792 €	1092 €
- Anteil d. HH < Grünau-Ø*	47%	20%
- Anteil der HH > Grünau-Ø*	21%	36%
*(Ø Äquivalenz-EK Grünau: 1010 €)	(32% ohne Angabe)	(44% ohne Angabe)

Tab. 8.1: Vergleich demographischer und sozialstruktureller Merkmale zwischen der Gruppe der Neuzugezogenen (101 Fälle) und der Gruppe der Alteingesessenen (427 Fälle)

Der Anteil Arbeitsloser (35%) ist unter den Neu-Grünauern deutlich höher als bei denen, die bereits seit längerer Zeit in Grünau leben (15%). Entsprechend ist auch das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen vergleichsweise niedriger. Gleichwohl zieht es nicht nur Geringverdiener nach Grünau: Es überwiegen zwar die unteren Einkommensklassen (zwei Drittel), aber auch der Anteil Zugezogener, die der oberen Einkommensklasse angehören, ist relativ hoch (12% bei Neu-Grünauern; 15% bei Alteingesessenen).

Herkunftsorte

In der Gruppe der 101 Neuzugezogenen befinden sich 57 Leipziger. Gerade in den letzten Jahren sind aber auch vermehrt Personen nach Grünau gezogen, die vorher außerhalb Leipzigs gewohnt haben (35 Fälle). Diese Personen stammen zum großen Teil aus den Umlandkreisen Leipzigs, ein Teil kommt aus anderen Regionen Deutschlands, und einige wenige sind aus dem Ausland zugezogen. 9 Personen haben keine Angaben zu ihrem vorherigen Wohnort gemacht.
Das Muster der Herkunftsgebiete derjenigen, die nach Grünau ziehen, hat sich damit in den letzten Jahrzehnten mehrfach geändert. Bis 1990 zogen Leipziger aus allen Teilen der Stadt aufgrund des nahezu konkurrenzlos attraktiven Wohnangebots und der Vergabekriterien für eine Neubauwohnung nach Grünau. Das änderte sich nach 1990 erheblich. Der Hauptteil

der nun Zuziehenden stammt aus den benachbarten Stadtbezirken Alt-West und Südwest. Auch die aus dem Stadtbezirk Mitte zugezogenen Bewohner sind verhältnismäßig stark vertreten. Seit 2000 ist wiederum eine Veränderung festzustellen: Der Hauptanteil der zwischen 2000 und 2004 Zugezogenen kommt aus Gebieten von außerhalb Leipzigs. Der hohe Anteil von überregionalen Zuzügen ist bemerkenswert und spricht vor allem für eine „Transferfunktion“, die Grünau für neu nach Leipzig Ziehende einnimmt. Da in Grünau leicht eine Wohnung zu bekommen ist, fungiert das Wohngebiet als eine erste Anlaufstelle, an der man sich zunächst niederlässt.

Zielorte des Zuzugs (Wohnungsunternehmen)

Angesichts der deutlichen sozialstrukturellen Unterschiede zwischen Alt- und Neu-Grünauern ist es interessant zu erfahren, wohin die Zuzüge innerhalb von Grünau zielten. Die Neuzugezogenen sind in den letzten 5 Jahren hauptsächlich in Wohnungen in den Beständen privater Wohnungsunternehmen wie Thesaurus (22% bzw. 22 Fälle) und Neutecta (17% bzw. 17 Fälle) gezogen oder bei der kommunalen LWB (17% bzw. 17 Fälle) untergekommen. In anderen Wohnungsunternehmen verbleiben jeweils weniger als 10% der Zugezogenen.

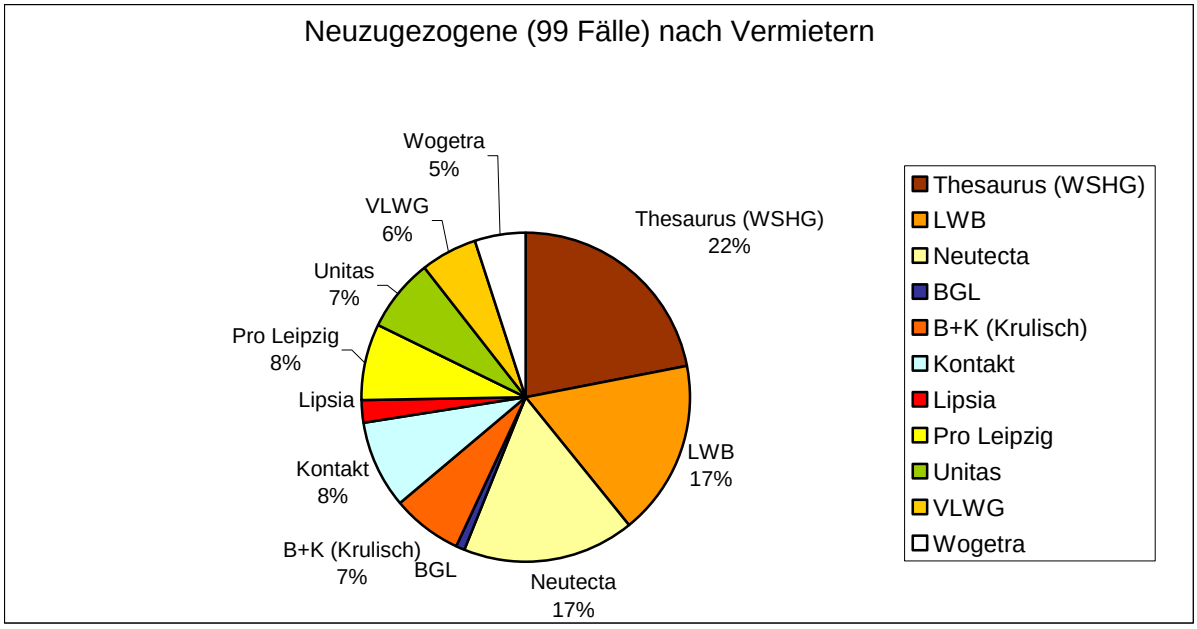


Abb. 8.2: Zielorte (Wohnungsunternehmen) der Neuzugezogenen, Prozentangaben, 99 Fälle (2 fehlende Werte)

Eine Erklärung für die Präferenzen der Neubürger findet sich in den Vermietungsstrategien der Wohnungsunternehmen. Zugkräftig sind vor allem die günstigen Mietpreise. Thesaurus und Neutecta bieten vornehmlich Wohnraum zu vergleichsweise niedrigen Mietpreisen an, die LWB vergibt ihre Wohnungen über Wohnberechtigungsscheine an Sozialhilfeempfänger. Das einkommensschwächere Klientel, das in den letzten Jahren nach Grünau zog, ist damit auf diese Wohnungsunternehmen festgelegt. Im Ergebnis dieser selektiven Orientierung verstärkt sich tendenziell die soziale Differenzierung in Grünau, wobei die Unterschiede weniger

zwischen einzelnen Wohngebieten - also räumlich manifestiert -, als zwischen verschiedenen Wohnungsunternehmen zu finden sind[1].

Mobilitätsbereitschaft

Um einen ersten Hinweis auf die generelle Mobilitätsbereitschaft zu erhalten, wurden die Grünauer gefragt: „Haben Sie vor, in den nächsten zwei Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?“

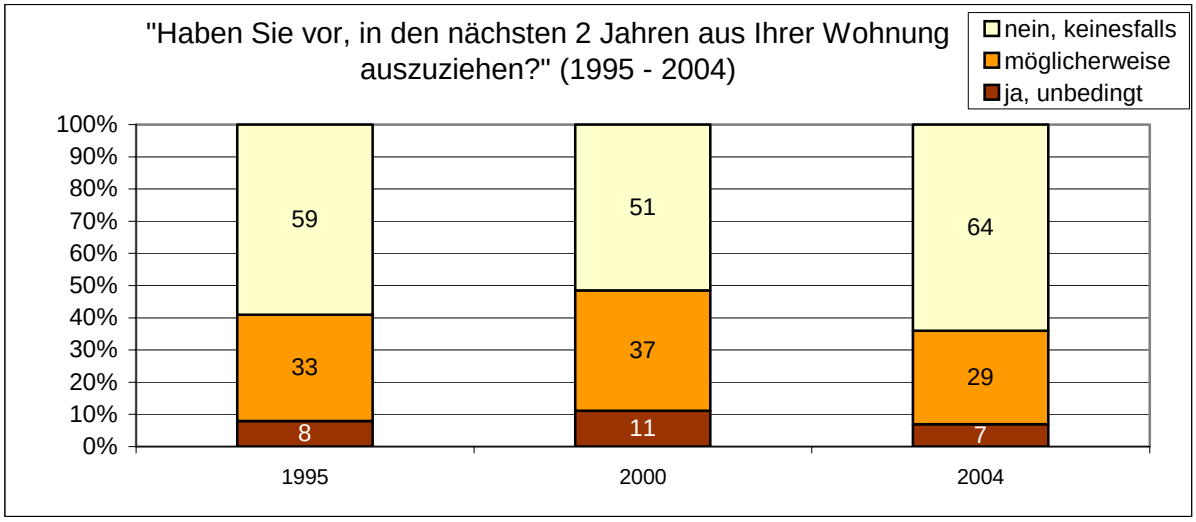


Abb. 8.3: Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren (1995 bis 2004), Prozentangaben

Im Zeitvergleich der Antworten wird deutlich, dass die Auszugswilligkeit der Grünauer in den letzten zehn Jahren gesunken ist (siehe Abb. 8.3). Zwei Drittel der Befragten haben heute nicht die Absicht, in den nächsten 2 Jahren aus ihrer Wohnung auszuziehen. Im Vergleich zu den Ergebnissen der vorangegangnen Erhebungen kommt damit eine stärkere Sesshaftigkeit in der jetzt bewohnten Wohnung zum Ausdruck.
Unter den Mobilitätswilligen wollen 29% „möglicherweise“ und nur 7% „unbedingt“ ausziehen. Um einen Überblick über die dafür ausschlaggebenden Gründe zu erhalten, wurde den Umzugswilligen im Fragebogen eine Batterie möglicher Gründe vorgegeben. Die Antworten lassen folgende Häufigkeitsverteilung erkennen:

1.) zu hohe Miete (56)
2.) fehlender Aufzug im Haus (46)
3.) Verkleinerung des Haushalts (44)
4.) Wohnung zu klein (43)
5.) Unzureichender Komfort (42)
6.) Schlechtes Wohnumfeld (39)

[1] Die Konzentration der Neuzugezogenen auf die Wohnkomplexe 4,7 und 8 spiegelt deshalb vor allem die Ballung privater Bestände in diesen Gebieten wider.

In der Erhebung 2000[2] gehörten zu den Hauptauszugsgründen noch das schlechte Wohnumfeld, der unzureichende Komfort und schließlich an dritter Stelle die hohe Miete. 2004 steht die Miete bereits an erster Stelle, während der unzureichende Komfort und das schlechte Wohnumfeld in der Rangliste auf die Plätze 5 und 6 abgestiegen sind. Der fehlende Aufzug hat in der Hierarchie der Auszugsgründe erheblich an Bedeutung gewonnen. Die Hauptauszugsgründe spiegeln also stark die demographischen und sozialen Veränderungen der letzten Jahre wider: die hohe Miete als Indikator für sinkende Haushaltseinkommen, der fehlende Aufzug und die Verkleinerung des Haushalts als Indikator für die zunehmende Alterung der Grünauer Bevölkerung.

Grenzen der Mobilitätsrealisierung

Der Wille Wohnung oder auch Wohnort zu wechseln, kann aber nur begrenzt umgesetzt werden. Zusätzlich zu der Auszugsabsicht wurde die Zustimmung zu der Aussage „Wenn ich mehr Geld hätte, würde ich wegziehen." erfragt. Auch hier stimmte etwa ein Drittel der Befragten (209 Fälle) zu, darunter überwiegend die jüngeren Bewohner der WK 4, 7 und 8. Noch deutlicher wird das Bild, wenn man die Antworten auf die Frage „Haben Sie vor, in den nächsten zwei Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?" mit der Zustimmung zu der Aussage „Wenn ich mehr Geld hätte, würde ich wegziehen." kreuzt.

„Wenn ich mehr Geld hätte, würde ich wegziehen."	**Auszug aus der Wohnung in den nächsten 2 Jahren?**							
	ja, unbedingt		möglicherweise		nein, keinesfalls		gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
„stimme zu"	25	55,6	85	43,8	**99**	**23,3**	209	31,5
„teils/ teils"	5	11,1	43	22,2	52	12,3	100	15,1
„stimme nicht zu"	**12**	**26,7**	**43**	**22,2**	202	47,6	257	38,8
Ohne Angabe	3	6,7	23	11,9	71	16,7	97	14,6
gesamt	45	100	194	100	424	100	663	100

Tab. 8.2: Zusammenschau der zwei Indikatoren Auszugsabsicht und Finanzressourcen als Voraussetzung für einen Wegzug

Im Ergebnis dieser Operation befinden sich nur etwa die Hälfte der Antworten in Übereinstimmung (Auszug innerhalb der nächsten Jahre und Zustimmung zu „Wenn ich mehr Geld hätte, würde ich wegziehen" bzw. Gegenteil). Dennoch ist bei der Interpretation der daraus abzuleitenden Schlussfolgerungen Vorsicht geboten. Denn für einen erheblichen Teil der Befragten muss berücksichtigt werden, dass zum einen die Auszugsabsicht aus der Wohnung nicht mit dem Wunsch Grünau zu verlassen, deckungsgleich ist. Zum anderen ist die Mobilitätsrealisierung weniger von einem freien Willen, sondern vielmehr von mangelnden Ressourcen behindert. 99 Befragte gaben so an, wegziehen zu wollen, wenn sie mehr Geld hätten – rechneten aber in den nächsten zwei Jahren nicht damit.

[2] Die Frage nach den Umzugsgründen wird den Grünauern seit 1995 gestellt. Eine direkte Gegenüberstellung der Umzugsgründe von 1995 bis 2004 ist allerdings nicht möglich, da die Anzahl der vorgegebenen Gründe zwischen den einzelnen Erhebungen variiert.

Es lässt sich zusammenfassen, dass das Mobilitätspotential im Vergleich zu den vergangenen Jahren geschrumpft ist. Darüber hinaus kann ein beträchtlicher Teil derer mit Mobilitätsabsichten das Vorhaben aufgrund mangelnder materieller Ressourcen nicht umsetzen.

Mobilitätstypen

Um gezielter mobilitätsfördernden Einflüssen entgegenwirken zu können, werden die Befragungsergebnisse in Hinblick auf die Bildung von Mobilitätstypen ausgewertet. Die Mobilitätstypen beinhalten eine Zusammenstellung von Bewohnergruppen nach mobilitätsbeeinflussenden Indikatoren. Die tiefgründige Analyse geht über die bloße Auszugsabsicht hinaus, da bei der Typenbildung auch das Wohlfühlen in Wohnort und Wohnung berücksichtigt wird. Die Mobilitätstypen werden entsprechend durch die Kombination von Antwortmöglichkeiten aus drei Indikatoren gebildet.
Die Herausarbeitung der vier Mobilitätstypen - Sesshafte Zufriedene, Sesshafte Unzufriedene, Mobile Zufriedene, Mobile Unzufriedene - basiert auf folgenden Indikatoren:

- Frage 30: „Haben Sie vor, in den nächsten 2 Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?“
- Frage 4: „Fühlen Sie sich wohl in Grünau?“
- Frage 20: „Fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung wohl?“

Die Kombination der Antworten auf die drei Fragen, die zur Typenbildung führen, wird in Tabelle 8.3 verdeutlicht.

Mobilitätstypen	**Auszugsabsicht?**	**Wohlfühlen in …**	
		Grünau?	**der Wohnung?**
Sesshafte Zufriedene	nein	ja	ja
Sesshafte Unzufriedene	nein	nein**	nein**
Mobile Zufriedene	ja*	ja	ja
Mobile Unzufriedene	ja*	nein**	nein**

Tab. 8.3: Mobilitätstypen

* Auszugsabsicht: „ja, unbedingt“ oder „möglicherweise“

** Wohlfühlen? „nein“ oder „mit Einschränkungen“

graue Felder: eins von beiden genügt: und/ oder

Da diese Mobilitätstypen bereits für die Ergebnisse der Untersuchungen von 1995 und 2000[3] vorliegen, lassen sich wichtige Aussagen bezüglich der Veränderung des Mobilitätspotentials ableiten (siehe Tab. 8.4).

[3] Die Mobilitätstypen der Erhebungen von 1995 und 2000 setzten sich ursprünglich neben den oben angeführten Fragen zusätzlich aus einem weiteren Indikator zusammen, der Antwort auf die Frage: „Vielleicht wollten Sie schon einmal umziehen, haben aber von ihrem Vorhaben wieder Abstand genommen?“. Da diese Frage nicht in die Erhebung 2004 mit aufgenommen wurde, beschränken sich die Mobilitätstypen auf die Antwortkombinationen in Tab. 8.4. Die Angaben für 1995 und 2000 wurden rückwirkend auf dieser Grundlage neu berechnet, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Es ergeben sich keine Veränderungen zu den ursprünglich erkannten Tendenzen.

Mobilitätstypen	1995	2000	2004
Sesshafte Zufriedene	27%	30%	40%
Sesshafte Unzufriedene	31%	21%	24%
Mobile Zufriedene	11%	22%	20%
Mobile Unzufriedene	30%	26%	16%
Ohne Angabe	1%	1%	1%

Tab. 8.4: Verschiebung des Anteils der Mobilitätstypen zwischen 1995, 2000 und 2004

Augenfällig ist der starke Anstieg des Anteils der Sesshaften Zufriedenen auf 40% seit 1995. Es bestätigt sich mit diesem Indikator zum wiederholten Male, dass mittlerweile ein großes Potential an Grünauer Bürgern existiert, das sich zu seinem Wohnort bekennt, ihn schätzt und sesshaft ist. Ein weiteres Viertel aller Befragten ist auch sesshaft, bringt aber zu verschiedenen Facetten des Wohnens in Grünau Kritik an. Diese gilt es aufzunehmen und ernsthaft zu prüfen, um berechtigt kritisierte Schwachstellen aufzuzeigen. Insgesamt ist mit diesen beiden Gruppen ein Umfang von zwei Drittel aller Befragten erfasst, die als sesshaft zu betrachten sind.

Die mobilen Unzufriedenen machten 1995 noch 30% der Befragten aus, 2000 gehören noch 26% dazu. In den Ergebnissen von 2004 sind nur noch 16% in diesen Typus einzuordnen. Hier ist eine merkliche Reduzierung eingetreten, die zu der Aussage berechtigt, dass der Wegzugstrend in Grünau zwar nicht gestoppt aber doch erheblich verlangsamt wurde.

Der Anteil der „Mobilen Zufriedenen“, die ausziehen wollen obwohl sie sich in Grünau und/oder Ihrer Wohnung wohlfühlen, ist im Verlauf der letzten vier Jahre gleich geblieben. Die Tabelle 8.5 enthält demographische und sozialstrukturelle Charakteristika der einzelnen Typen, in deren Zusammenschau sich weitere Erklärungsmuster ableiten lassen.

	Sesshafte Zufriedene	Sesshafte Unzufriedene	Mobile Zufriedene	Mobile Unzufriedene
Anteil an der Stichprobe	40%	24%	20%	16%
Altersstruktur				
- Durchschnittsalter	58 Jahre	56 Jahre	47 Jahre	45 Jahre
- Anteil unter 35-jähriger	8%	9%	24%	23%
- Anteil über 55-jähriger	57%	48%	26%	23%
Haushaltsstruktur				
- Haushaltsgröße	1,9	2,0	2,2	2,4
- überwiegende HH-Form	mit Partner/ ohne Kinder (43%), alleinlebend (32%)	mit Partner/ ohne Kinder (39%), alleinlebend (30%)	mit Partner/ ohne Kinder (31%), alleinlebend (29%), Partner & Kinder (29%)	alleinlebend (29%), Partner & Kinder (35%)
- HH mit Kindern	23%	26%	34%	47%
Erwerbsstruktur				
- Anteil Nichterwerbstätiger	12%	25%	15%	31%
- Rentneranteil	51%	40%	22%	18%
Einkommensstruktur				
- Äquivalenzeinkommen	196 bis 3500 €	136 bis 1750 €	158 bis 4900 €	123 bis 2100 €
- Ø Äquivalenz-EK	1087 €	933 €	1082 €	795 €
- Anteil d. HH < Grünau-Ø*	41%	59%	49%	71%
*(Ø Äquivalenz-EK Grünau: 1010 €)				

Tab. 8.5: Demographische und sozialstrukturelle Charakteristika der vier Mobilitätstypen

Im Einzelnen lassen sich die Mobilitätstypen wie folgt beschreiben:

Sesshafte Zufriedene

Die Gruppe der Sesshaften Zufriedenen besteht überwiegend aus Rentnern. Deshalb gibt es in dieser Gruppe auch überdurchschnittlich viele Alleinlebende und Paare ohne Kinder. Der Anteil Erwerbstätiger gemessen an den Erwerbsfähigen ist deutlich höher und der Arbeitslosenanteil geringer als bei den anderen Typen. Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen liegt mit 1087 Euro über dem Grünauer Durchschnitt (1010 Euro). Sesshafte Zufriedene finden sich vor allem in den Wohnungsbeständen von Wohnungsgenossenschaften.

Sesshafte Unzufriedene

Sesshafte Unzufriedene sind ebenfalls zu einem großen Teil Rentner, die allein oder in einer Paarbeziehung ohne Kinder leben. Der Anteil Nichterwerbstätiger ist hier allerdings mehr als doppelt so hoch als bei den Sesshaften Zufriedenen, so dass auch die Einkommen niedriger sind. (Alter und niedrigeres Einkommen erklären zu einem großen Teil auch, warum die Unzufriedenheit nicht in Mobilität umgesetzt werden kann.) Nimmt die Unzufriedenheit mit Wohnung oder Wohngebiet zu, oder wird ein gutes Umzugsangebot gemacht, können die Sesshaften Unzufriedenen leicht ihre Einstellung ändern und sich doch für einen Fortzug entscheiden.

Mobile Zufriedene

Bei den Mobilen Zufriedenen handelt es sich größtenteils um Personen mittleren Alters mit einem vergleichsweise hohen Anteil unter 35-jähriger. In rund einem Drittel der Haushalte leben Kinder. Unter Mobilen Zufriedenen finden sich kaum Nichterwerbstätige, ein hoher Anteil verfügt über einen Hochschulabschluss. Das Äquivalenzeinkommen streut sehr stark.
Die Hauptauszugsgründe sind im Gegensatz zu den mobilen Unzufriedenen weniger die Unzufriedenheit mit Wohnung, Wohnumfeld oder Mietpreis, sondern eher persönliche oder demographische Gründe wie z.B. Wohnungsgröße (80mal), Wechsel der Arbeitsstelle (22mal), gesundheitliche Gründe (13mal). Die Umzugsbereitschaft der Mobilen Zufriedenen spiegelt also zu einem großen Teil ihre spezifische Lebenssituation wider, die aus familiären oder beruflichen Gründen einen Umzug auch dann erzwingt, wenn man sich in Grünau wohlfühlt.

Mobile Unzufriedene

Von der Altersstruktur her sind die Mobilen Unzufriedenen den Mobilen Zufriedenen sehr ähnlich. Unter den in dieser Gruppe vertretenen Haushaltstypen befinden sich überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern und Alleinerziehende (47% der Mobilen Unzufriedenen). Mobile Unzufriedene sind in einem überdurchschnittlich hohen Maße arbeitslos (Arbeitslosenanteil (31%). Das Äquivalenzeinkommen dieses Mobilitätstyps liegt mit 746 Euro deutlich unter dem Durchschnitt und ist im Vergleich zu den anderen Mobilitätstypen am geringsten.
Die Gruppe der Mobilen Unzufriedenen weist sozialstrukturell nahezu die gleichen Merkmale auf, wie die Gruppe der in den letzten fünf Jahren nach Grünau Zugezogenen.

Ihre Hauptauszugsgründe beziehen sich meist auf das Wohnumfeld (schlechtes Wohnumfeld: 30mal), den hohen Mietpreis (26mal) und die Wohnung (unzureichender Wohnkomfort: 26mal).

Fasst man diese Charakteristika zusammen, dann wird deutlich, dass die Sesshaftigkeit in Grünau in einem hohen Maße mit dem Alter korreliert. Entsprechend sind Sesshafte Zufriedene am stärksten in den Wohnkomplexen 1, 3 und 5.2 vertreten. Entsprechend sind dort in den nächsten Jahren, wie es auch in den vergangenen Jahren der Fall war, weniger Wegzüge zu erwarten als in den anderen Wohnkomplexen.
Eine deutlich höhere Wegzugsbereitschaft zeigt sich vor allem in den jüngeren Wohnkomplexen 4, 7 und 8, die jeweils einen Anteil von rund 18 bis 19% Sesshafte Unzufriedene aufweisen. Bemerkenswert ist der überdurchschnittlich hohe Anteil Mobiler Zufriedener (28%) im WK 2.
Bei der räumlichen Verortung der Mobilitätstypen zeigt sich darüber hinaus, dass sich (analog zur Sozialstruktur), auch die Mobilitätsbereitschaft unter den Mietern verschiedener Wohnungsunternehmen deutlich unterscheidet (siehe Abb. 8.4). Am wenigsten mobil sind die Mieter in genossenschaftlichen Wohnungsbeständen (mit Ausnahme der Wogetra und der VLWG) und bei der kommunalen LWB. Hier gehören jeweils rund 50 bis 55% der Mieter zu den Sesshaften Zufriedenen. Zählt man die Sesshaften Unzufriedenen hinzu, beträgt der Anteil Sesshafter zwischen 70 und 80%. Die Neutecta als privates Wohnungsunternehmen hat den geringsten Anteil Auszugswilliger (22% Mobile), allerdings einen relativ hohen Anteil Sesshafter Unzufriedener, die zwar nicht ausziehen möchten oder können, aber mit ihrer Wohnung oder Grünau zumindest teilweise unzufrieden sind.

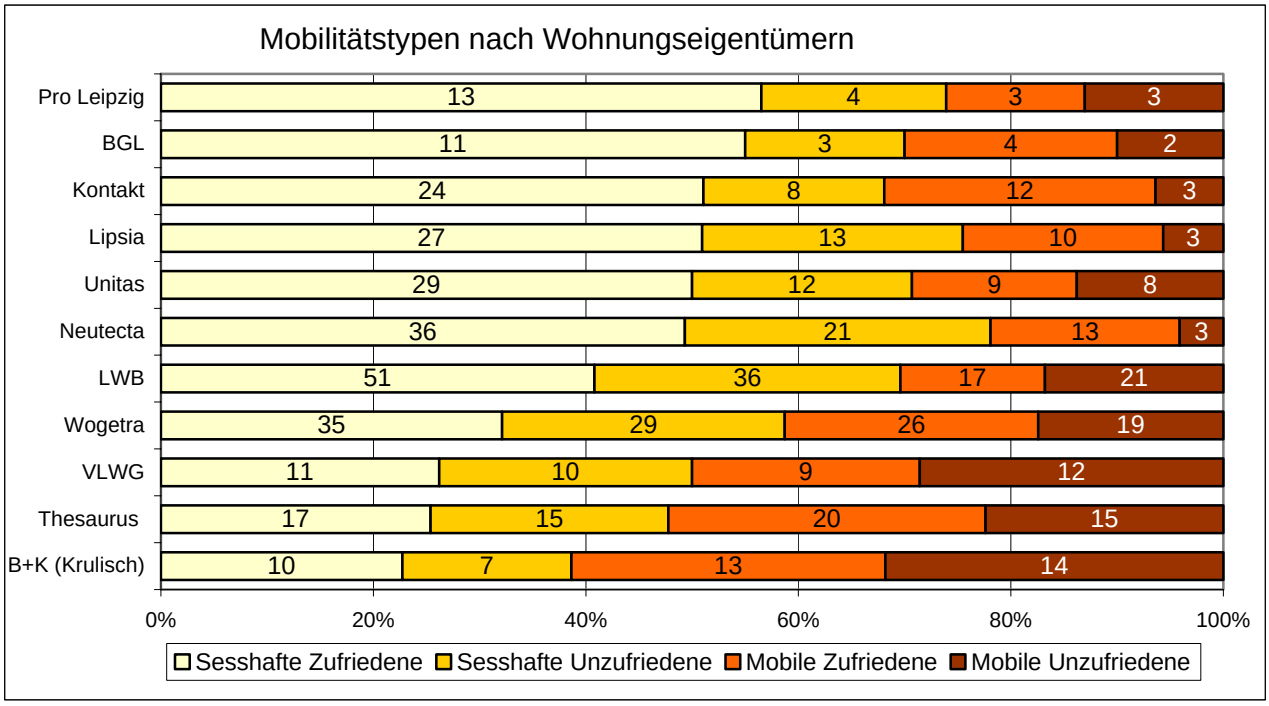


Abb. 8.4: Anteil der Mobilitätstypen nach Grünauer Wohnungsunternehmen, absolute Werte, 666 Fälle (6 fehlende Werte)

Eine vergleichsweise hohe Mobilitätsabsicht zeigt sich schließlich bei den Mietern der privaten Unternehmen B+K und Thesaurus sowie der Wohnungsgenossenschaft VLWG. Über die Hälfte der dort befragten Personen gehört der mobilen Bewohnergruppe an und beschäftigt sich mit dem Gedanken, auszuziehen. Der Anteil Mobiler Unzufriedener bewegt sich in diesen Mietergruppen zwischen 22 und 32% und entspricht damit etwa dem Anteil Sesshafter Zufriedener (23 bis 26%).

Resümee

Die Mobilitätsbereitschaft ist in Grünau im Vergleich zu den vergangenen Jahren zurückgegangen. Der Anteil der Sesshaften Zufriedenen hat deutlich zu- und der Anteil der Mobilen Unzufriedenen abgenommen. Insgesamt lässt sich seit 2000 eine zunehmende Beruhigung des Wanderungsgeschehens beobachten. Diese Entwicklung resultiert größtenteils daraus, dass die Unzufriedenen Grünau bereits verlassen haben und inzwischen überwiegend ältere und weniger mobile Bevölkerungsschichten in Grünau leben.
Die Neuzuzüge setzen sich in der Tendenz verstärkt aus jüngeren und einkommensschwächeren Haushalten zusammen. Dadurch wird zukünftig ein leichtes Absinken des Durchschnittseinkommens zu registrieren sein.
Grund für Zu- wie Wegzug ist der komparative Preisvorteil Grünaus: Wohnungsunternehmen mit preisgünstigen Mieten beherbergen die meisten Neuzugezogenen – gleichzeitig ist eine zu hohe Miete der primäre Wegzugsgrund.
Grünau verfügt über ein stabiles und in den letzten Jahren weiter gewachsenes Potential an sesshaften Einwohnern. Diese bekennen sich zu ihrem Wohngebiet und die große Mehrheit (zwei Drittel) möchte nicht aus der jetzigen Wohnung ausziehen. Etwa ein Drittel der befragten Grünauer kann sich vorstellen, in den nächsten 2 Jahren aus der Wohnung auszuziehen, ist sich aber noch unschlüssig. Zwei Drittel der potentiellen Auszugswilligen wissen bisher nicht, wohin sie ziehen möchten. Hierin liegt ein Potenzial (insbesondere für die Vermieter), eine Möglichkeit, Umzugswillige in Grünau zu halten, indem bedürfnisorientierte Angebote unterbreitet werden.
Wichtig ist dabei die Berücksichtigung der sich ändernden Wohnbedürfnisse. Aufgrund des steigenden Anteils älterer Grünauer wird in den kommenden Jahren ein verstärkter Bedarf an altersgerechten, barrierefreien Wohnungen mit kleinerem Grundriss (Ein- bis Zweiraumwohnungen) vorliegen sowie an Aufzügen und/ oder niedrig geschossigen Häusern. Es sollte jedoch auch weiterhin größerer Wohnraum für zuziehende Familien bereitgestellt werden. Die Anforderungen an die Vermieter bestehen insbesondere vor dem Hintergrund des Stadtumbaus in der Berücksichtigung dieser veränderten Bedürfnisse. Des Weiteren wird es einen anhaltenden Bedarf sowohl an Wohnungen im Niedrigpreissegment, als auch an sanierten, auf die Bedürfnisse von kinderlosen Haushalten zugeschnittenen Wohnungen geben.

9.) Stadtumbau

9.1) Wahrnehmung des Wohnungsleerstandes

Eine unübersehbare Folge des Bevölkerungsrückgangs ist seit einigen Jahren der Leerstand zahlreicher Wohnungen in Grünau. Entsprechend gibt jeder zweite Befragte an, in seinem Wohnhaus mit leer stehenden Wohnungen konfrontiert zu sein. Das Ausmaß des Leerstandes variiert allerdings sehr stark (zwischen 2 und rund 70%).[1] Während auf der einen Seite etwas weniger als die Hälfte der Befragten überhaupt keinen Leerstand im eigenen Hausaufgang zu verzeichnen hat, ist auf der anderen Seite etwa ein Sechstel der Befragten von starken Leerständen, die über 30% der Wohnungen umfassen, betroffen (siehe Abb. 9.1.1).

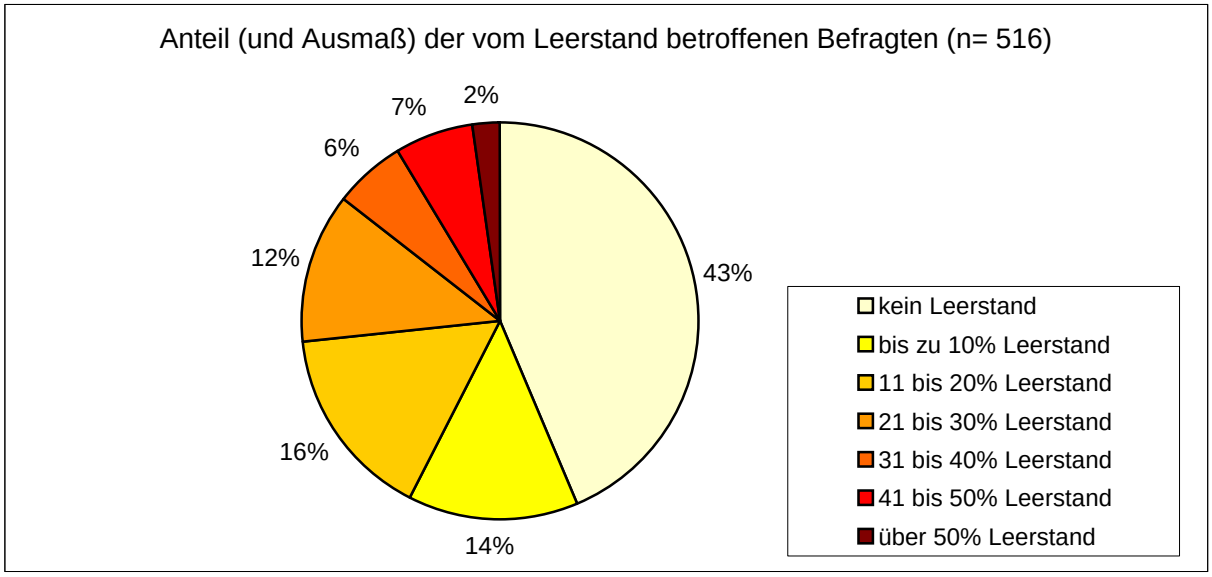


Abb. 9.1.1: Geschätzter Wohnungsleerstand im Hauseingang des Befragten, Prozentangaben, 516 Fälle (156 fehlende Werte)

Große Unterschiede sind dabei nicht nur zwischen einzelnen Wohnkomplexen zu verzeichnen, sondern auch zwischen einzelnen Haustypen, zwischen sanierten und unsanierten Wohnungen, sowie in Abhängigkeit vom Vermieter.
Nur sehr geringe Leerstände weisen dabei 5-Geschosser auf. Leerstände von durchschnittlich 17 bis 20% lassen sich in 6-Geschossern finden, in denen oft die obersten Etagen leer stehen. Die Situation in 9-, 11- und 16-Geschossern ist sehr differenziert und entzieht sich aufgrund der geringen Fallzahl in diesem Rahmen einer genaueren Analyse.
Vergleicht man die Leerstände zwischen sanierten und unsanierten Gebäuden, sowie nach Vermietern, werden weitere Unterschiede deutlich.

[1] Es gilt zu beachten, dass die Angaben über den Leerstand in diesem Abschnitt auf subjektiven Schätzungen der Bewohner beruhen. In der Folge unterscheiden sich die Angaben der Bewohner oft. Insbesondere Mieter in PH16-Gebäuden waren meist nicht in der Lage, genaue Angaben zu Wohnungszahl und Wohnungsleerstand zu machen.

Vermieter	Leerstand im Bestand nach Sanierungsgrad (in %)		
	vollsaniert	teilsaniert	unsaniert
BGL	-	19	16
B+K (Krulisch)	4	-	41
Kontakt	1	7	-
Lipsia	6	1	-
LWB	-	6	15
Neutecta	.-	1	2
Pro Leipzig	25	-	-
Thesaurus (WSHG)	20	26	-
Unitas	4	6	-
VLWG	-	15	45
Wogetra	18	17	37

Tab. 9.1.1: Leerstand nach Sanierungsgrad und Vermieter, Prozentangaben, 367 Fälle (305 fehlende Werte)

Auf den ersten Blick lassen sich dabei in sanierten (durchschnittlich 9%) und teilsanierten (durchschnittlich 11%) Wohnungsbeständen allgemein recht niedrige Leerstände erkennen, während unsanierte Häuser generell sehr hohe Leerstände (durchschnittlich 25%) aufweisen. Bei genauerer Betrachtung ist auch dieses Bild erheblich zu differenzieren: Während Neutecta in einem überwiegend unsanierten 11-Geschosser kaum Leerstände zu verzeichnen hat, steht in den als vollsaniert geltenden Häusern von Thesaurus durchschnittlich ein Fünftel der Wohnungen leer. In einigen Fällen erklären sich hohe Leerstände aus der spezifischen Situation des betreffenden Gebäudes, das z.B. kurz vor Beginn oder kurz nach Abschluss umfangreicher Bauarbeiten steht.
Insgesamt kann festgehalten werden, dass eine Betrachtung, die die Wohnungsleerstände allein über die mangelnde Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen oder gar eine vermeintlich schlechte Akzeptanz des Wohnstandortes Grünau erklärt, erheblich zu kurz greift. Bei spezifischen Schwächen einzelner Haustypen (6-Geschosser ohne Aufzug) und Wohnungsgrößen (sehr kleine und sehr große Wohnungen) zeigt sich vielmehr, dass das Verhalten des Vermieters eine entscheidende Rolle für den jeweiligen Vermietungsstand spielt.

Neben der Aufnahme der wahrgenommenen Wohnungsleerstände im eigenen Haus wurde in der Erhebung nach Ideen für alternative Nutzungsmöglichkeiten von leer stehendem Wohnraum gefragt. Die entsprechende Frage lautete: „Auf welche Weise könnten die Bewohner den leer stehenden Wohnraum nutzen?“ 247 Grünauer (41%) äußerten sich dazu mit eigenen Vorschlägen.
Die meisten Bewohner (insgesamt 68x) verwiesen darauf, dass der leer stehende Wohnraum vor allem für gemeinschaftliche Zwecke genutzt werden könnte. 24 Befragte wünschen sich konkret einen Hobbyraum für „*Freizeitbeschäftigungen*“ und 23 können sich eine Nut-

zung als „*Raum für größere Feste und Feierlichkeiten*“ vorstellen. 21 sprachen nur allgemein von einem *Gemeinschaftsraum*.
53 Personen schlugen vor, den Wohnraum „*als eine Art Hotelwohnungen für Besucher der Mieter der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften*“ zu nutzen. Andere Bewohner befürworteten eine Verwendung als *Abstellraum* (31x) Die oberen Geschosse ließen sich z.B. „*als Bodenkammer [nutzen], denn die Kellerboxen sind ja sehr klein*“.
Eine weitere Möglichkeit stellt die „*Vergrößerung der bestehenden Wohnungen*“ dar (15x). Ebenfalls denkbar ist eine Nutzung als *Trockenraum* (12x). 3 Personen sprechen sich für eine Verwendung des leer stehenden Wohnraums als *Sozialwohnungen* aus.

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild: Von Leerständen im eigenen Haus sind rund die Hälfte aller Befragten betroffen, das Ausmaß der Leerstände streut dabei allerdings stark. Soweit es sich um einzelne Wohnungen handelt, können sich die Grünauer Nutzungsmöglichkeiten vorstellen, die stark auf Altbekanntes wie Trocken-, Abstell- oder Partyräume sowie Gästewohnungen zurückgreifen.

9.2) Einstellungen zum Stadtumbau

Als eine Folge des Wohnungsleerstandes werden seit einigen Jahren in Grünau Stadtumbaumaßnahmen, vor allem in Form des Abrisses von Wohnblöcken, vorgenommen. Mit Wohnungsabriss, Um- und Rückbau verbinden sich weitreichende Konsequenzen, die das Bild des Wohngebietes, das Wohnungsangebot, das Umfeld und die soziale Zusammensetzung der Bewohner nachhaltig beeinflussen werden. Um dieser neuen Lage gerecht zu werden, wurde das Thema Stadtumbau in der Erhebung 2004 als neuer Themenkomplex[2] aufgenommen. Das Ziel besteht darin, zu erfahren, wie die Grünauer den vor ihrer Haustür ablaufenden Stadtumbau wahrnehmen, welche Meinung sie dazu haben und welche Anforderungen sie an die Gestaltung des Stadtumbaus stellen. Obwohl zum Verhältnis von Bewohnern und Stadtumbaumaßnahmen bereits erste wissenschaftliche Erkenntnisse aus anderen Kontexten vorliegen[3], handelt es sich dabei noch um einen vergleichsweise offenen Untersuchungsrahmen. Bei diesem kommt es weniger darauf an, die quantitative Verteilung bekannter Einstellungen aufzunehmen, sondern überhaupt erst einmal zu verstehen, welche Themen sich für die Bewohner mit der Wahrnehmung des Stadtumbaus verbinden. Aus diesem Grund wurde ein exploratives, teilweise heuristisches Vorgehen gewählt, das seinen Niederschlag in einer Reihe offener Fragen fand. Dazu wurden Indikatoren entwickelt, die verschiedene Dimensionen des Themas Stadtumbau beleuchten: Wahrnehmungen, Meinungen, In-

[2] In der Befragung 2000 wurde das Thema lediglich mit einem Item zur Zustimmung bezüglich des Abrisses von Wohnblöcken angeschnitten.
[3] Hier wurde zum Teil auf bereits in einem anderen Kontext getestete Fragestellungen zurückgegriffen. Dabei handelt es sich um das von 2001-2003 mit Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung durchgeführte Forschungsprojekt „Sozialwissenschaftliche Begleitung von Rückbaumaßnahmen in Weißwasser- Süd“ des UFZ- Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle (siehe Kabisch, Bernt, Peter 2004). Die Aufgabe des Projektes bestand darin, am Beispiel der Mittelstadt Weißwasser exemplarisch die mit dem Wohnungsleerstand verbundenen vielschichtigen Problemlagen aus Sicht der involvierten Akteursgruppen herauszuarbeiten. Daraus wurden wiederum Wissensgrundlagen und Handlungsempfehlungen mit dem Anspruch der Übertragbarkeit auf andere urbane Räume mit vergleichbaren Problemkonstellationen entwickelt.

formationsstand sowie Informationsquellen und die Betroffenheit der Befragten von Stadtumbaumaßnahmen.
In einer ersten Auswertung wurde recht schnell deutlich, dass Stadtumbau in den Augen der Grünauer ein sehr vielschichtiges Thema ist. Das liegt zum einen in der Natur der Sache begründet, die von der Einstellung zu Wohnungsabrissen, über Fragen des Umzugsmanagements bei unmittelbarer Betroffenheit bis hin zur Nachnutzung der freigewordenen Flächen sehr viele Facetten umfasst. Darüber hinaus ist aber auch zu beachten, dass die Grünauer in sehr verschiedener Art und Weise mit dem Stadtumbau in Berührung gekommen sind[4]. Während 51 Befragte (8% der Stichprobe) aufgrund des Abrisses ihres ehemaligen Wohnblockes umziehen mussten, nehmen andere den Stadtumbau vor allem in ihrer Nachbarschaft wahr oder äußern Unsicherheit über die Zukunft ihres Hauses[5]. Wieder andere Grünauer wohnen in Teilgebieten, in denen bislang keine Stadtumbaumaßnahmen stattfanden. Dennoch ist das Thema Stadtumbau auf der Tagesordnung, so dass die überwiegende Mehrheit der Befragten sich dazu äußert. Zunächst soll hinterfragt werden, wie und wann die Grünauer von Stadtumbaumaßnahmen erfahren haben.

Informationspolitik und Meinungsbildung

Die Auseinandersetzung der Grünauer mit dem Wohnungsleerstand und dessen Konsequenzen erfolgt unabhängig davon, ob ihnen konkrete Informationen angeboten werden. Die Bewohner nehmen die schleichende Entleerung von Teilen ihres Wohngebietes wahr, verfolgen die ersten Abrisse und beginnen, sich mit dieser neuen Form von Stadtentwicklung auseinander zu setzen. Um genauer zu erfahren, wann und woher die Grünauer über Abrisspläne und den Stadtumbau erfuhren, wurde in der Untersuchung die Frage gestellt: „Wann haben Sie das erste Mal etwas über Pläne für den Abriss von Wohnhäusern in Grünau gehört?“.
Der Zeitraum, in dem sich die ersten Informationen darüber unter den Bewohnern verbreiteten, reicht von 1990 (!) bis 2004. 11% der befragten Grünauer (73 Fälle) geben an, bereits vor 2000 über die Abrisspläne in Grünau informiert gewesen zu sein. Im Jahr 2000, als verstärkt in der Presse darüber berichtet wurde, waren insgesamt etwas weniger als ein Drittel der Befragten informiert (30% bzw. 197 Fälle), Ende 2002 weit über die Hälfte (61% bzw. 412 Fälle). 13% der betreffenden Personen erfuhren erst 2003/ 2004 darüber (88 Fälle). Ein Viertel der Befragungsteilnehmer (171 Fälle bzw. 26%) antwortete nicht auf die Frage. Daher kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Bewohner bereits informiert war, bevor konkrete Informationen über die Medien gestreut wurden. Obwohl die Informationskanäle divers waren, bildeten Radio, TV und Presse offensichtlich die Hauptinformationsquellen zum Thema Abriss und Stadtumbau (siehe Abb. 9.2.1).

[4] Da zum Zeitpunkt der Befragung die erste Abrisswelle bereits vorüber war, gibt es kaum Bewohner in der Stichprobe, die durch Abriss ihres Blockes in unmittelbarer Zukunft vor einem dadurch ausgelösten Umzug stehen.
[5] Auf die Frage: „Wohnen Sie selbst in einem Haus, das in den nächsten Jahren abgerissen werden soll?“ antworteten 537 Grünauer (83%) mit „nein“, nur in elf Fällen wurde mit „ja“ geantwortet. Immerhin 16% der Befragten (102 Fälle) zeigten Unschlüssigkeit über die Zukunft ihres Hauses oder Hauseingangs. Bei den zuletzt genannten Personen handelt es sich hauptsächlich um Mieter der Wohnungsunternehmen VLWG (22 Fälle, was 50% der befragten VLWG-Mieter entspricht) und LWB (28 Fälle und 24% der LWB-Mieter).

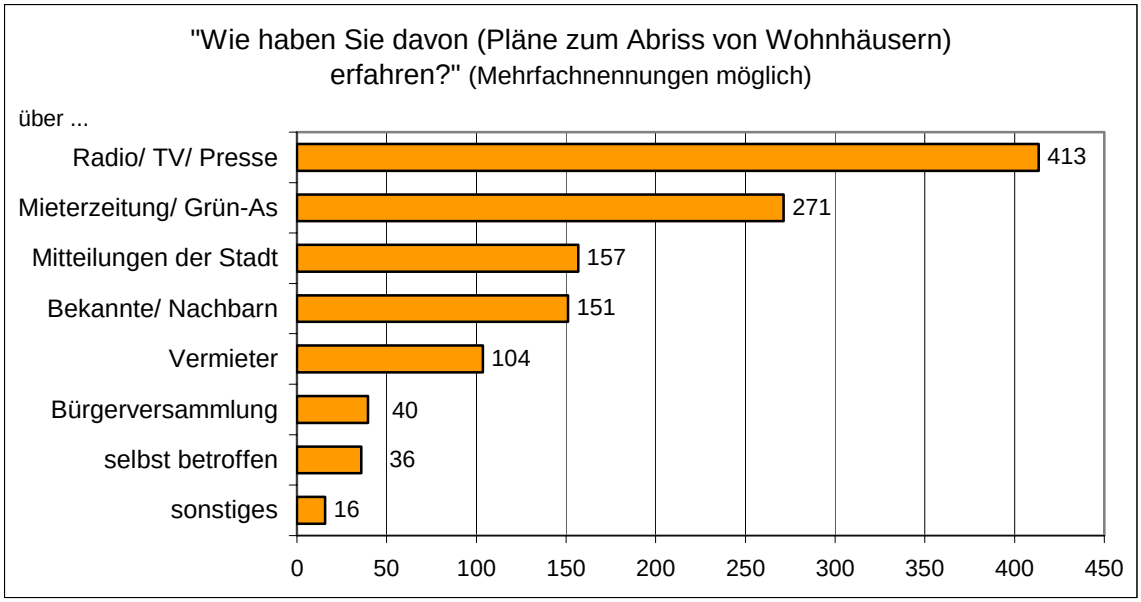


Abb. 9.2.1: Informationskanäle zum Thema Abriss von Wohnhäusern, 1188 Nennungen

Rund 65% der 635 Befragten, die sich zu dieser Frage geäußert haben, gaben an, auf diese Art und Weise zum ersten Mal etwas über das Thema in Grünau erfahren zu haben. Mieterzeitung bzw. Grün-As waren für 43% der Befragten eine wichtige Quelle. Bekannte und Nachbarn spielten bei 24% der Befragten eine Rolle, der Vermieter in 16% der Fälle. Durch die Stadtverwaltung erhielten 25% der Befragten entsprechende Informationen.
Die Übersicht zeigt, dass nicht die verantwortlichen Hauptakteure (Vermieter oder Stadtverwaltung) über die neue Sachlage mit den zwingenden Konsequenzen des Abrisses von Wohnblöcken an die Öffentlichkeit traten. Vielmehr erhielten die Bewohner Grünaus ihre Informationen zum Stadtumbau „aus zweiter Hand“. Die Bewohner mussten sich zunächst in einer eher unklaren Situation orientieren.
Vor diesem Hintergrund war es die Intention der Fragen „Was verbinden Sie mit dem Stichwort „Stadtumbau“? Wie sollte er in Grünau aussehen?“, von den Grünauern Meinungsäußerungen und Einschätzungen zum Thema zu erhalten. Die Aussagen der 415 Grünauer, die auf die Frage antworteten, fallen sehr differenziert aus und umfassen ein breites Spektrum. Die Befragten äußerten sich dabei sowohl zum Stadtumbau allgemein, als auch zum Stadtumbau in Grünau. Oft wurden Vorschläge gemacht, wie der Stadtumbau in Grünau verlaufen sollte und welche Verbesserungen künftig möglich wären.
Die drei wichtigsten Themenfelder, die die Grünauer beim Thema Stadtumbau beschäftigen (siehe Tab. 9.2.1), sind:

a) Ablauf und Umsetzung der Baumaßnahmen,
b) Nachnutzung der Freiflächen,
c) mögliche negative Folgen, die mit dem Stadtumbau verbunden sein können.

„Was verstehen Sie unter dem Stichwort „Stadtumbau“? Wie sollte er in Grünau aussehen?“	
	Anzahl der Nennungen
Bauliche Maßnahmen	
Rückbau/ Umbau	52
Abriss	
- von Hochhäusern	50
- leer stehender Häuser	39
- zur Auflockerung baulicher Strukturen	37
- nur, wenn wirklich notwendig	14
Allgemein Befürwortung von Abriss	21
Allgemein Ablehnung von Abriss	30
Sanierung	35
sonstige	14
Nachnutzung der Freiflächen	
Grünanlagen	90
Freizeitmöglichkeiten (v. a. für Jugendliche)	45
Spielplätze/ kinderfreundliche Gestaltung	35
Parkmöglichkeiten	17
Bessere Verkehrswege	15
sonstige	31
Befürchtung negativer Folgen	
Mieterhöhungen	18
Weniger Infrastruktur	14
Zerstörung gewachsener Strukturen	10
sonstige	9
Keine Ahnung/ kein Interesse	30
Allgemeines	28

Die Tabelle enthält Aspekte, die mehr als 10x genannt wurden

Tab. 9.2.1: Nach Inhaltskategorien geordnete Antworten auf die Fragen zum Thema Stadtumbau

Die Themenfelder werden nachfolgend anhand typischer Meinungsäußerungen der Befragten detailliert beschrieben werden.

Ablauf und die Umsetzung der Baumaßnahmen

Zu diesem Thema äußerten sich 292 Befragte (43%). Die Mehrzahl der Grünauer spricht sich dabei für Rückbaumaßnahmen aus bzw. befürwortet den Abriss mit unterschiedlichen Einschränkungen (262 Nennungen). Einige Bewohner stehen den Baumaßnahmen allerdings auch ablehnend gegenüber (30 Nennungen).
87 Grünauer sind dabei der Meinung, dass der Stadtumbau in Grünau kreative Potenziale birgt, wie die Möglichkeit, Umbaumaßnahmen an bestehenden Häusern vorzunehmen, z.B. *„mehr Angebot an verschiedenen Wohnungstypen, Terrassenhäuser, Garage im Erdge-*

schoss". Weitere Personen sprechen sich für eine Fortführung von Sanierungsmaßnahmen aus, denn eine *„schöne Fassadengestaltung bringt auch wieder Mieter".*
Von 50 Bewohnern wird der Abriss der Hochhäuser positiv bewertet. Sie sind z.B. der Meinung, dass *„alle unsanierten PH 16 schnell verschwinden [sollten]"* oder sie fordern *„mehr Hochhäuser weg".*
Das langfristige Leerstehen von Häusern wird kritisch betrachtet, deshalb befürworten 39 Befragte deren Abriss, aber *„es sollte nur dort abgerissen werden, wo wirklich großer Leerstand vorhanden ist".* (39 Nennungen)
Ein Teil der Bewohner spricht sich für den Abriss aus, um der dichten Bauweise in Grünau entgegenzuwirken, das Wohngebiet insgesamt aufzulockern und die Wohnqualität in den bestehenden Häusern zu erhöhen (37 Nennungen). Dies bedeutet aber auch: *„Kein genereller Abriss von ganzen Vierteln, sondern Auslichtung"*, denn Ergebnis des Stadtumbaus in Grünau sollte ein Stadtteil sein, *„der großräumig angeordnet [ist] mit vielen Grünflächen"* und *„Wohnblöcken, die nicht zu dicht zusammen stehen [sollten]".* Entsprechend wird im Stadtumbau auch eine Möglichkeit gesehen, frühere „Bausünden" zu beseitigen und zu einer Attraktivitätssteigerung beizutragen.
Einige Grünauer sprechen sich dezidiert gegen den Abriss aus (12 Bewohner) wie folgende Zitate verdeutlichen: *„Nur soviel: unbegreiflich die Abrisse der Häuser!"* oder *„Ein Wohnhaus ist in 20 Jahren nicht so verbraucht, dass man es abreißen muss." oder* kritisieren die Alternativlosigkeit zum Abriss (18 Nennungen), denn Stadtumbau bedeute *„heute nur noch Abriss, da dafür Fördergelder fließen".*

Nachnutzung der Freiflächen

Das zweite große Themenfeld, welches von 233 Grünauern (35%) angesprochen wurde, ist die Nachnutzung der Freiflächen. Bewohner, die sich zu diesem Thema äußern, akzeptieren den Rückbau, wünschen sich aber einen sensiblen Umgang mit dem entstandenen Freiraum und geben dabei viele Ideen und Anregungen.
Die Entstehung und Instandhaltung der Grünanlagen spielen eine wichtige Rolle (102 Nennungen). 90 Bewohner befürworten die Begrünung der entstandenen Flächen und wünschen sich *„noch mehr Grünanlagen".*
80 Befragte sind weiterhin der Ansicht, dass die entstandenen Freiräume in ihrem Wohngebiet genutzt werden sollten, um mehr Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen zu schaffen. Dazu zählt, dass sich die Grünauer vor allem *„mehr Spielmöglichkeiten"* für Kinder wünschen, denn *„Grünau sollte kinderfreundlicher werden"* (35 Nennungen). Außerdem sollte das Wohngebiet *„mehr Unternehmungsmöglichkeiten für Familien und Senioren bieten"* (25x). Weitere 20 Grünauer wünschen sich *„mehr Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche".*
Ein zusätzlicher Aspekt, der beim Stadtumbau in Grünau nicht vernachlässigt werden sollte, ist eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (36 Nennungen). 17 Bewohner erhoffen sich *„bessere Parkmöglichkeiten",* 15 erwarten eine Verbesserung der Verkehrswege.

Negative Folgen des Stadtumbaus

Einige Grünauer stehen dem Stadtumbau mit gemischten Gefühlen gegenüber und befürchten eher negative Folgen (51 Fälle bzw. 8%). So erwarten 18 Bewohner, dass der Abriss zu Mieterhöhungen führen wird. Folgendes Zitat ist für diese Meinung typisch: *„Wir zahlen den Abriss damit die Mieten wieder steigen (Schwachsinn)".*
24 Grünauer befürchten, dass es durch den Abriss weniger infrastrukturelle Einrichtungen in ihrem Teilgebiet geben wird oder intakte Wohnkomplexe zerstört werden. Es ist den Bewohnern z.B. *„unverständlich, warum unser alter Wohnblock, der ruhig und verkehrsgünstig lag, abgerissen wird, und andere nicht so günstig liegende Blöcke saniert werden"* oder die Brackestraße abgerissen wird, obwohl *„damit die einzigen kleinen Geschäfte, die es hier gibt, auch noch verschwinden".*
Ein weiteres in dieser Hinsicht angesprochenes Thema ist die Informationsarbeit bzw. -vermittlung durch die Vermieter. So wünschen sich 8 Bewohner, dass vom Abriss *„betroffene Mieter durch den Vermieter besser informiert werden"* oder fordern, stärker in die Entscheidungsprozesse einbezogen zu werden.
Darüber hinaus gibt es aber auch 30 Befragte, die wenig Interesse am Thema Stadtumbau zeigen und die die Fragen mit *„Keine Ahnung"* oder *„Kein Interesse"* beantworten.

Zusammenfassend kann bisher festgehalten werden, dass das Thema Stadtumbau bei den Grünauern angekommen ist und pauschal kaum Ablehnung erfährt. Allerdings werden dabei nicht nur bauliche Aspekte, sondern Entwicklungsmöglichkeiten und mögliche Konsequenzen in die Überlegungen mit einbezogen. Dabei sprechen sich die Grünauer eher gegen einen großflächigen Abriss aus. Abrisse sollten ihrer Meinung nach zielgerichtet auf bestimmte Probleme hin ausgerichtet sein und helfen, diese zu lösen: so sollten z.B. nur Häuser mit großem Leerstand oder nur 16-Geschosser abgerissen werden, oder es sollte ausschließlich dort abgerissen werden, wo die Bebauungsdichte sehr hoch ist. Vor allem in einer „Ausdünnung" oder dem Freiwerden von Flächen für mehr Grün werden häufig Potenziale zur Aufwertung ihres Wohngebietes gesehen. Dort, wo Stadtumbau negative Assoziationen auslöst, gibt es die Befürchtung einer Verknappung preiswerten Wohnraumes oder die Angst vor der Zerstörung wohngebietsspezifischer Strukturen.
Insgesamt herrscht also zum Thema Stadtumbau eine Haltung vor, die diesen grundsätzlich akzeptiert. Gleichwohl werden an die Art und Weise der Umsetzung desselben hohe Anforderungen gestellt.
Diese positive Grundhaltung wird auch an anderen Stellen der Untersuchung bestätigt. In einer Batterie vorgegebener Aussagen über Grünau befand sich der Satz: „Der Stadtumbau macht Grünau schöner." Diesem konnte auf einer Skala zwischen 1 (vollkommen) und 5 (überhaupt nicht) zugestimmt werden. Die Abbildung 9.2.2 zeigt, dass fast zwei Drittel der Befragten (61% bzw. 361 Fälle) eine zustimmende Meinung (1 + 2) äußern. Ein Viertel der Grünauer (152 Fälle) ist geteilter Meinung und sieht neben den positiven auch negative Aspekte. Nur 13% der Befragten (78 Fälle) stehen diesem Thema überwiegend oder ausschließlich ablehnend gegenüber.

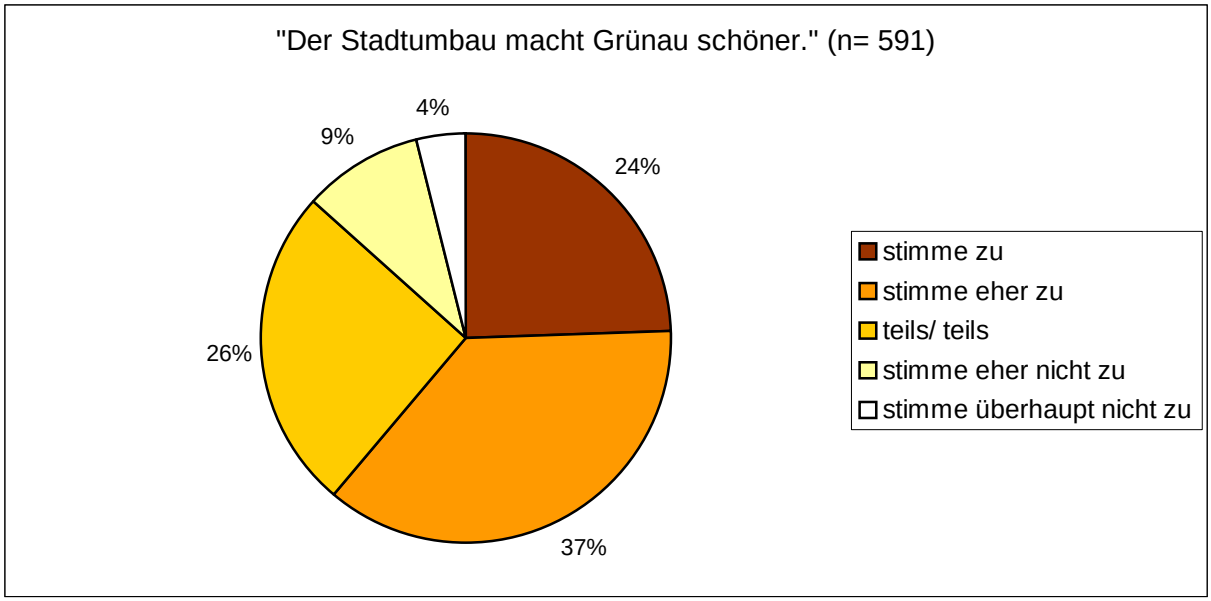


Abb. 9.2.2: Differenzierte Zustimmungen zur Aussage: „Der Stadtumbau macht Grünau schöner.“, 591 Fälle (81 fehlende Werte)

Bewertung der Abrissmaßnahmen

Um Meinungsäußerungen und Wertungen zu den konkreten Abrissmaßnahmen im Wohngebiet zu erhalten, wurden die Grünauer gefragt: „Was halten Sie von dem Abriss von Wohnhäusern?“ Dabei wurden verschiedene Antwortmöglichkeiten vorgegeben, die von vollkommener über bedingte Befürwortung bis hin zu vollkommener Ablehnung reichen. Da die Frage eine Kombination aus geschlossenen (Ankreuzen von Antwortvorgaben) und offenen Teilen (eigene Stellungnahme) darstellt, bestand die Möglichkeit, Ergänzungen oder eine abweichende Meinung anzubringen.

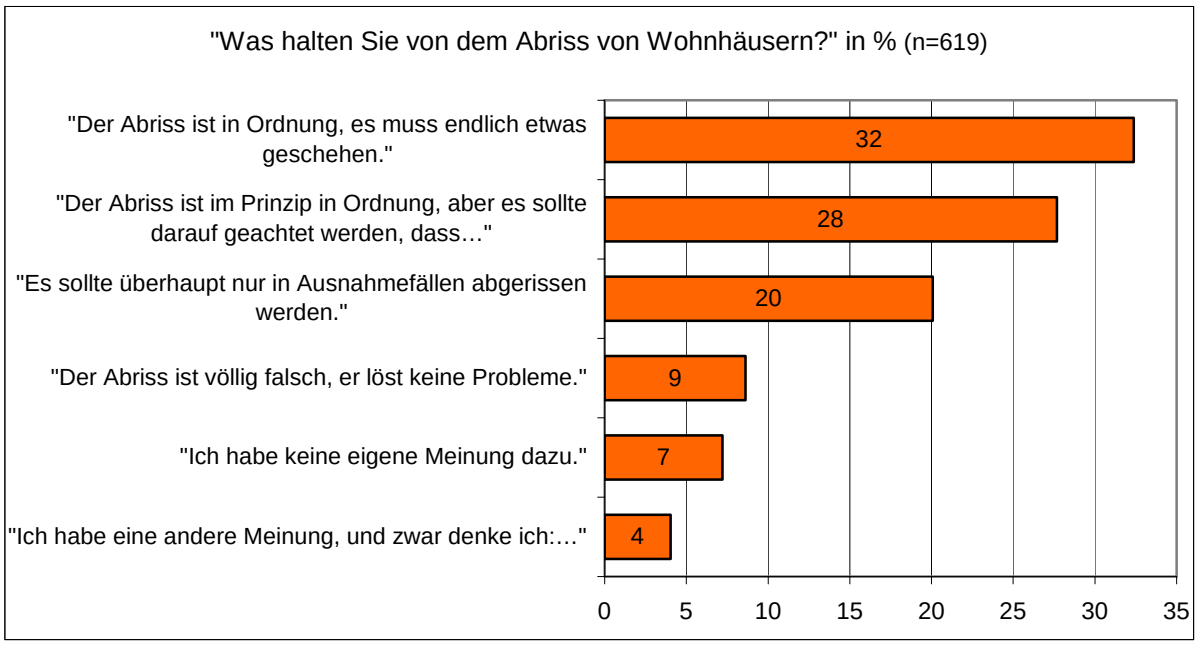


Abb. 9.2.3: Meinungsäußerungen zum Abriss von Wohnhäusern, 619 Fälle (53 fehlende Werte)

Im Ergebnis wird der Abriss von Wohnhäusern von rund 60% der Befragten vollkommen oder mit Einschränkungen befürwortet. Weitere 20% sind der Meinung, dass nur in Ausnahmefällen abgerissen werden sollte und fast ein Zehntel der Befragten findet den Abriss völlig falsch.
Dieses Ergebnis findet sich mit geringen Abweichungen in fast allen Wohnkomplexen. Eine Ausnahme bildet dabei der WK 8, in dem das Thema Stadtumbau insgesamt negativer bewertet wird. Hier wird oft auf den Abriss der Ladenzeile in der Brackestraße verwiesen, der zum Zeitpunkt der Erhebung aktuell war.
Hervorzuheben ist, dass 28% der Grünauer die Antwortvorgabe „Der Abriss ist im Prinzip in Ordnung, aber es sollte darauf geachtet werden, dass...“ gewählt haben. Sie haben diese mit einer konkreten Aussage verbunden. Die sehr vielfältigen und mitunter sehr ausführlichen Beiträge belegen, dass sich viele Grünauer intensiv mit dem Thema auseinandersetzen und dabei eine eigene Sicht entwickeln. Im Vordergrund stehen dabei drei Themenkomplexe:
Es sollte darauf geachtet werden, dass…

… die Mieten nicht ansteigen (22)
… der Abriss nicht wahllos erfolgt (19)
… bestimmte Strukturen (z.B. Infrastruktur) nicht zerstört werden (18)

Dieses Meinungsbild wird durch die Äußerungen hinsichtlich Zustimmung oder Ablehnung der Aussage „In Grünau wird an den falschen Stellen abgerissen“ erhärtet. Immerhin 108 Befragte (20%) äußern sich zustimmend (1 + 2 auf der 5er Skala). Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Aussage „In Grünau wird nur noch abgerissen.“. Hier stimmen 128 Befragte (23%) zu. Daran zeigt sich, dass es ein Mieterpotential in Grünau gibt, das den Abriss sorgenvoll betrachtet. Offensichtlich sind die städtebaulichen Strategien nicht nachvollziehbar genug in der Öffentlichkeit kommuniziert worden.

Einordnung der persönlichen Betroffenheit

Neben der generellen Haltung zu Stadtumbau und Abriss ist es für die unmittelbar persönliche Einstellung der Grünauer entscheidend, auf welche Art und Weise sie eine Betroffenheit erfahren oder befürchten. Auf die offene Frage: „Was sind beim Thema Abriss für Sie persönlich die wichtigsten Fragen bzw. Probleme?“ wurden zahlreiche Antworten (z. T. wieder in Frageform) gegeben, die sich nach folgenden inhaltlichen Schwerpunkten zusammenfassen lassen:

- Wird adäquater Wohnraum geboten? (39x)
- Wie sieht die Nutzung von Brachflächen nach dem Abriss aus? (35x)
- Wer trägt die Umzugskosten? Gibt es Zuschüsse? (34x)
- Ist die neue Wohnung mit höherer Miete verbunden? (34x)
- Problem: starke Belastung der Einwohner durch Lärm und Schmutz (28x)
- Ist Abriss wirklich notwendig? → Überlegter Rückbau! (13x)

Im Vordergrund stehen für die Grünauer praktische Probleme des Umzugsmanagements, d.h. die Umzugsorganisation, die Beschaffenheit die Zielwohnung, die Kosten des Umzugs

und die Höhe der Entschädigungszahlungen. So fragen sie z.B. „*Wohin müssen die Leute umziehen? Bekommt man eine gleichwertige Wohnung im selben Gebiet?*“. Eine große Bedeutung wird den finanziellen Konsequenzen beigemessen. Die Übernahme von Umzugskosten wird erfragt und der Wunsch nach Umzugshilfen geäußert. Die Befürchtung, dass „*steigende Mieten durch den Abriss*“ getragen werden müssen, wird vorgebracht.
Neben diesen, eher aus der rationalen Wahrnehmung eigener Interessen resultierenden Punkten, finden sich auch in der Antwort auf diese Frage jene Aspekte wieder, die schon in den anderen Fragen zum Stadtumbau thematisiert wurden: Ein zentrales Problem ist wiederum die Nachnutzung der frei gewordenen Flächen, die 37 Personen beschäftigte. *„Der Abriss sollte ganz Grünau optisch, kulturell und sozial aufwerten.*“ Andere Fragen und Probleme zum Thema Abriss waren Lärm und Schmutz (33x) sowie die Dauer des Abrisses (16x). 14 Personen zweifelten, „*ob denn auch wirklich die richtigen Blöcke abgerissen werden*“ bzw. stellten die Notwendigkeit des Abrisses in Frage. 10 Personen wünschen sich „*rechtzeitige Informationen an die Mieter*“. In 6 Fällen wird sich ein stärkeres Mitspracherecht beim Thema Abriss gewünscht, denn „*beim Abriss müssen die Mieter mitreden können, ich glaube das ist aber ein Problem, was viele Wohneigentümer nicht richtig im Griff haben*“.
Weitere Themen, die von den Grünauern vereinzelt angesprochen wurden, beinhalten die Befürchtung der Ausdünnung von Infrastrukturangeboten, das Reklamieren einer Entschädigung für die entstehenden Zusatzaufwendungen und den Verweis auf das hohes Alter zahlreicher Grünauer und damit verbundener Erschwernisse im Falle eines Umzugs.

Zusammenfassend ist zu unterstreichen, dass die Grünauer prinzipiell den Stadtumbau befürworten. Die Probleme des Leerstands werden wahrgenommen und die überwiegende Mehrheit der Befragten unterstützt notwendige städtebauliche Gegenmaßnahmen, den Abriss von Blöcken einbezogen. Gleichwohl zeigt sich anhand der Befragungsergebnisse deutlich, dass nicht jede Form von Stadtumbau akzeptiert wird. Der Anspruch, der an den Stadtumbau gestellt wird, richtet sich vielmehr darauf, dass er *„ganz Grünau optisch, kulturell und sozial aufwerten“* soll. Das Potenzial dazu wird dem Stadtumbau im Prinzip auch eingeräumt, wenn z. B. für „mehr Grün“ durch die Auflockerung dichter Bebauungsstrukturen plädiert wird. Die Grünauer erkennen aber auch die Gefahr, dass bestimmte infrastrukturelle Strukturen durch (ihrer Meinung nach unkoordinierten) Abriss zerstört werden. Wiederholt wird auch eine sinnvolle Nachnutzung der Brachflächen eingefordert.
Ein Anliegen besonderer Wichtigkeit ist dabei vielen Grünauern, dass die Mieten weiterhin bezahlbar bleiben. Wie in den vorangegangenen Abschnitten wird auch an dieser Stelle deutlich, dass eine bezahlbare Miete ein sehr zentrales Kriterium für viele Bewohner ist. Der eingeforderte Umbau und die weitere Sanierung von Beständen stehen damit unter harten ökonomischen Restriktionen, da diese nur begrenzt über Mietsteigerungen refinanziert werden können.

10.) Gesamteinschätzung und Perspektivenzuschreibung

Die überwiegend positive Einschätzung von Wohnung und Wohnumfeld spiegelt sich auch im Gesamturteil zu Grünau wider.
Auf die Frage „Fühlen Sie sich wohl in Grünau?“ antworteten zwei Drittel der Befragten mit „ja“. Interessant ist hier die Entwicklung dieses Indikators im Zeitverlauf (siehe Abb. 10.1): Nachdem die Frage in den 80er Jahren regelmäßig von der Mehrheit positiv beantwortet wurde, sank das Wohlbefinden in Grünau nach der Wende rapide, um sich nun langsam wieder an die alten Werte anzunähern. In der Befragung 2004 werden jetzt erstmals die Werte der 80er Jahre erreicht, teilweise sogar überschritten. Dabei ist nicht nur die Zahl derjenigen gewachsen, die sich in Grünau wohl fühlen, sondern gleichzeitig auch die Zahl derjenigen geschrumpft, die das nur mit Einschränkungen tun.

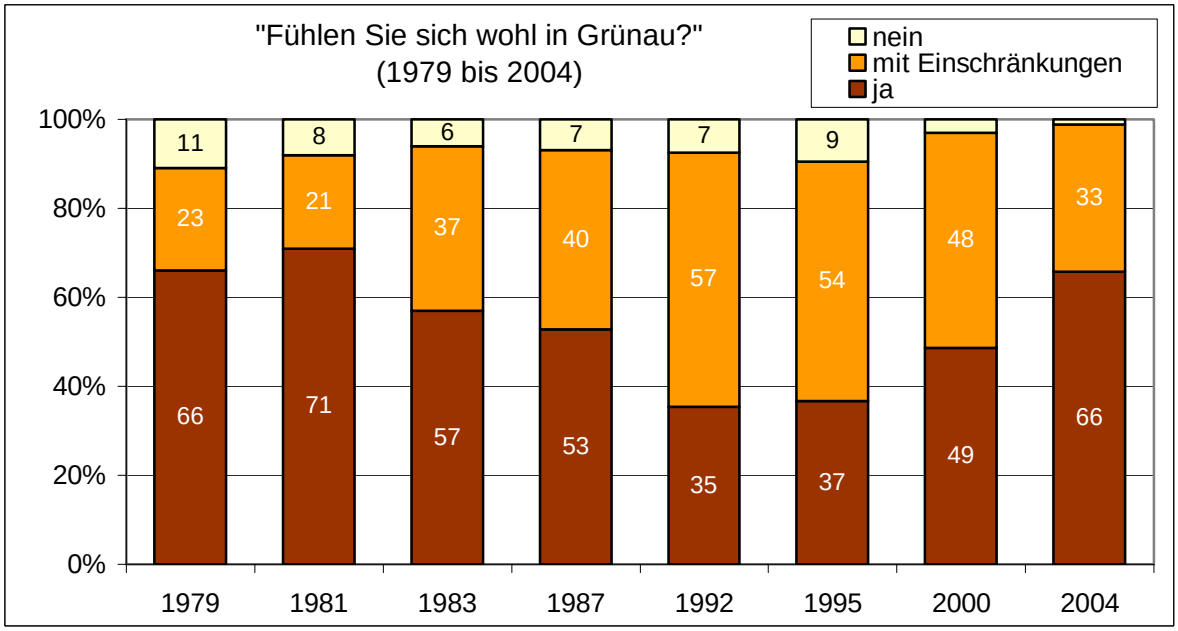


Abb. 10.1: „Fühlen Sie sich wohl in Grünau?“ (1979 bis 2004); Prozentangaben

Vor dem Hintergrund der Abwanderungen zeigt auch dieser Indikator, dass diejenigen Grünauer, die in der Vergangenheit mit ihrem Wohnstandort unzufrieden waren, den entspannten Wohnungsmarkt der letzten Jahre genutzt haben, um Grünau zu verlassen. Spiegelbildlich sind vor allem diejenigen geblieben, die sich in Grünau wohl fühlen und diesen Wohnstandort schätzen.
Auch bei einer Differenzierung nach Wohnkomplexen bleibt diese Gesamteinschätzung gültig (siehe Abb. 10.2). Obwohl sich in allen Wohnkomplexen die Mehrheit der Befragten wohl fühlt, fällt auf, dass das Wohlbefinden in den älteren Wohnkomplexen höher ist als in den jüngeren. Dies kann unter anderem durch städtebauliche Probleme erklärt werden, die sich eher in den WK 4, 7 und 8 finden lassen. Darüber hinaus kommt auch hier zum Tragen, dass ältere Grünauer ihren Wohnstandort generell positiver einschätzen als jüngere.

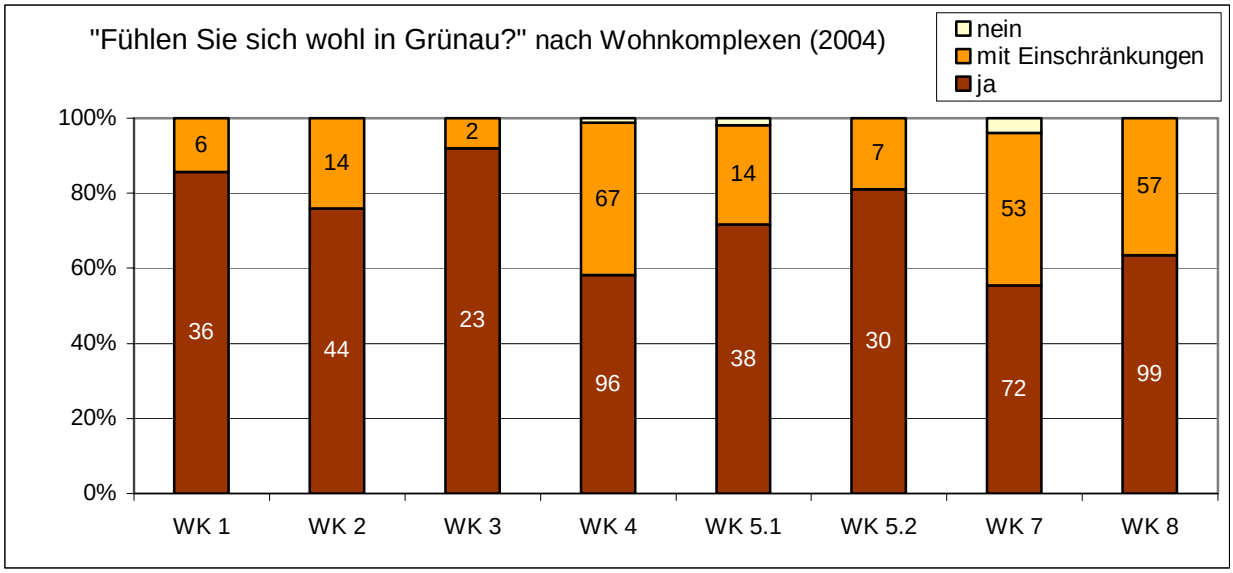


Abb. 10.2: „Fühlen Sie sich wohl in Grünau?“ nach Wohnkomplexen (2004), 666 Fälle (6 fehlende Werte)

Was sind nun die Eigenschaften, die Grünau als Wohnstandort schätzenswert machen, und was sind die Punkte, die gegen Grünau sprechen?
In den Antworten auf die Frage „Fühlen Sie sich in Grünau wohl? Warum oder warum nicht?“ ergibt sich folgendes Bild:
452 Einwohner (67%) beantworteten die Frage mit „Ja“. 208 Personen (31%) gaben an, sich „mit Einschränkungen“ wohl zu fühlen. 8mal (1%) wurde diese Frage verneint. Dabei führten 341 Personen Gründe an, weshalb sie sich in Grünau wohl oder unwohl fühlen.
Die schöne Umgebung, die zur Naherholung einlädt und das viele Grün in und um den Stadtteil sowie die Grünanlagen werden 107mal als Gründe für das Wohlfühlen in Grünau angegeben. Als weitere Qualität des Wohngebiets werden die guten Einkaufsmöglichkeiten benannt (84 Nennungen). Geschätzt werden auch die Verkehrsanbindung, die ruhige Lage und die kurzen Wege in Grünau.

	Gründe dafür	**Gründe dagegen**
1	Grün- und Erholungsgebiete (107x)	Soziales Umfeld (42x)
2	Einkaufsmöglichkeiten (84x)	Sicherheit (18x)
3	Verkehrsanbindung (57x)	Sauberkeit (16x)
4	Ruhige Lage (49x)	Grünanlagen (ungepflegt) (16x)
5	Kurze Wege (37x)	Einkaufsmöglichkeiten (12x)
6	Wohnung (25x)	

Tab. 10.1: Gründe, für und gegen das Wohlfühlen in Grünau; Häufigkeiten (Ränge 1 bis 6, Nennungen > 7mal)

Gründe, die dagegen sprechen, betreffen das schlechte soziale Umfeld, gefolgt von mangelnder Sicherheit, unzureichender Sauberkeit und ungepflegten Grünanlagen.
Werden Zustimmungen und Ablehnungen verglichen, dann fällt auf, dass sich positive Einschätzungen überwiegend auf „harte“, in der Struktur Grünaus verankerte Aspekte, wie das

viele Grün, die Verkehrsanbindung oder die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im Allee-Center beziehen. Kritische Einschätzungen stellen demgegenüber eher „weiche“ Aspekte des sozialen Zusammenlebens (soziales Umfeld, Sicherheit, Sauberkeit) in den Vordergrund.

Zusätzlich zu den Indikatoren zur Wohnzufriedenheit gab es in der Befragung 2004 Aussagen über Grünau, die die Befragten akzeptieren oder ablehnen konnten. Die Mehrzahl der Indikatoren wurde dabei aus vergangenen Befragungen übernommen, so dass sich auch hier die Entwicklung einzelner Einschätzungen gut im Zeitverlauf abbilden lässt. Neben den übernommenen wurden allerdings auch neue Aussagen hinzugefügt, die sich auf aktuelle Themen beziehen. Die folgende Abbildung 10.3 zeigt die Rangliste der Zustimmung zu einzelnen Aussagen. Überwiegende Zustimmung („stimme zu“) erfahren dabei oft die Aussagen, die schon 2000 akzeptiert wurden. Grünau ist demnach für die meisten ein guter Einkaufsort, die alten Grünauer hängen an ihrem Stadtteil, weil es sich dort gut (und noch besser als 2000) spazieren gehen und alt werden lässt. Das Wohnumfeld ist schöner geworden, und auch der Stadtumbau macht Grünau für die Mehrzahl der Befragten schöner. Überhaupt wohnt man in Grünau (nach wie vor) besser als in Leipziger Altbaugebieten. In all diesen Aussagen unterscheidet sich (mit Ausnahme des Stadtumbaus, der in der Vergangenheit nicht abgefragt wurde) die Bewertung nur unwesentlich von den Einschätzungen in der 2000er Befragung.
Kritisch wird nach wie vor der Mangel an niveauvoller Gastronomie eingeschätzt. Auch die Aussage, dass außer Kino und Schwimmhalle „nichts los“ sei, wird immer noch von fast der Hälfte der Befragten geteilt (2000: 64%). Die Einschätzungen, dass Grünau ein kinder-, senioren- und behindertenfreundlicher Stadtteil sei, werden ebenfalls von der Mehrheit der Befragten abgelehnt. Auch hier hat sich kaum etwas in der Verteilung der Antworten im Vergleich zu 2000 geändert. Das Zusammenleben verschiedener Generationen wird etwas negativer eingeschätzt als vor vier Jahren. Nach wie vor sind viele Grünauer der Ansicht, dass zu viele „Störenfriede“ nach Grünau zögen – allerdings erfährt diese Aussage weniger Zustimmung, als noch vor vier Jahren (2000: 60%; 2004: 41%). Trotzdem findet nur etwa ein Viertel der Befragten das soziale Milieu „in Ordnung“. Besser, wenn auch nicht ganz unproblematisch werden die Ordnung und Sicherheit eingeschätzt: Nur noch 38% sind der Ansicht, dass sie „zu wünschen übrig“ lasse (2000: 60%). Ausländische Mitbürger sind nach wie vor in Grünau für die Mehrheit wenig willkommen. Die meisten Grünauer glauben kaum, dass Jugendliche in Grünau wohnen bleiben wollen. Viele können auch mit speziellen Ausdrücken der Jugendkultur, dem Graffiti, nichts anfangen.
Insgesamt ergibt sich ein Bild, das in großen Teilen schon in den Einschätzungen zum Wohnumfeld und zum Wohlfühlen in Grünau deutlich wurde: Grünau ist ein gut akzeptierter, grüner Stadtteil mit angenehmen Einkaufsmöglichkeiten – in dem allerdings (vor allem für Jugendliche) nicht viel „los“ ist und der teilweise an einem problematischen sozialen Umfeld leidet.

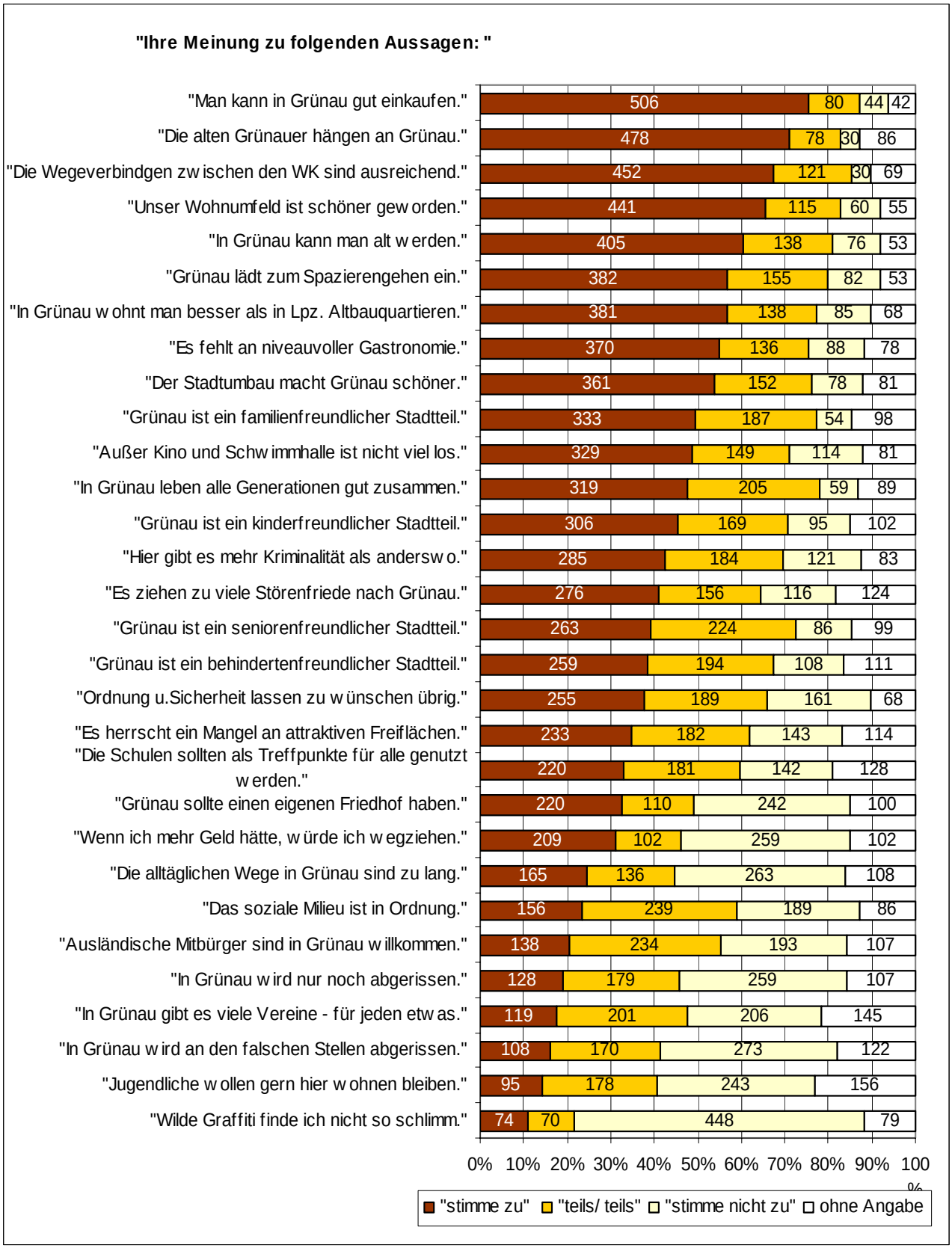


Abb. 10.3: Meinungen zu Aussagen über Grünau, absolute und Prozentwerte, 527 bis 630 Fälle (42 bis 145 fehlende Werte)

Obgleich viele Einschätzungen von den meisten Grünauern geteilt werden, ergeben sich bei einzelnen Positionen gravierende Unterschiede zwischen verschiedenen Gruppen. Insbesondere bei einer Differenzierung der Antworten nach Einkommensgruppen lassen sich erhebliche Unterschiede feststellen. Die Aussagen, bei denen die Mittelwerte auf einer Skala von 1 (stimme zu) bis 5 (stimme nicht zu) am stärksten nach Einkommen differieren, sind in nachfolgender Tabelle 10.2 dargestellt:

Aussagen zu Grünau	**Einkommensgruppen (Äquivalenzeinkommen)**					
	< 500 €	500 – 1000€	1000-1500€	1500 – 2000€	> 2000 €	Insgesamt
„Es ziehen zu viele Störenfriede nach Grünau.“	2,2	2,5	2,6	2,9	2,9	2,6
„Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit lassen zu Wünschen übrig.“	2,5	2,7	2,8	3,1	3,1	2,8
„Wenn ich mehr Geld hätte, würde ich wegziehen.“	2,6	3,28	3,4	3,4	3,3	3,2
„In Grünau wird nur noch abgerissen.“	3,0	3,4	3,6	3,7	3,7	3,5
„Es mangelt an attraktiven Freiflächen.“	2,	2,9	2,8	3,1	3,2	2,8

Tab. 10.2: Meinung zu Aussagen über Grünau nach Äquivalenzeinkommen (Mittelwerte; Skala: 1= „stimme zu“; 3= „teils/ teils“; 5= „stimme nicht zu“)

Auffällig ist dabei, dass alle Einschätzungen von Befragten mit geringerem Einkommen durchweg kritischer ausfallen als jene von Einwohnern mit höherem Einkommen. Einkommensschwächere Bewohner schätzen das soziale Umfeld schlechter ein und klagen mehr über Störenfriede sowie einen Mangel an Freiflächen. Sie haben auch eine schlechtere Meinung über den Stadtumbau und würden Grünau in größerem Maße verlassen, wenn sie das Geld dazu hätten. Neben der allgemeinen Unzufriedenheit mit der eigenen Lebenssituation, die bei niedrigen Einkommensgruppen höher ist, drückt sich in diesem Antwortverhalten auch ein Mangel an Ressourcen aus, die die Wahl eines passenderen Wohnangebotes ermöglichen. Höhere Einkommensgruppen können eventuelle Unzufriedenheiten eher in Wegzug umsetzen, so dass in Grünau vor allem diejenigen Bezieher höherer Einkommen verbleiben, die mit ihrer Situation zufrieden sind. Untere Einkommensklassen sind hingegen in stärkerem Maße gezwungen, sich mit als widrig empfundenen Lebensumständen in Grünau zu arrangieren. Sie weisen aus diesem Grund ein höheres Maß an Unzufriedenheit auf.
Weitere starke Abweichungen werden bei einer Differenzierung nach Altersgruppen (siehe Tab. 10.3) deutlich:

Aussagen zu Grünau	Altersgruppen			
	< 35	35 - 55	> 55	Insgesamt
„In Grünau kann man alt werden.“	2,8	2,4	1,8	2,2
„Man wohnt hier besser, als in Leipziger Altbauquartieren.“	2,8	2,5	1,7	2,2
„Wenn ich Geld mehr hätte, würde ich wegziehen.“	2,5	3,0	3,6	3,2

Tab. 10.3: Meinung zu Aussagen über Grünau nach Altersgruppen (Mittelwerte; Skala: 1= „stimme zu“; 3= „teils/ teils“; 5= „stimme nicht zu“)

Fasst man die wichtigsten Unterschiede zusammen, zeigt sich auch an dieser Stelle, dass jüngere Grünauer ihre Lebensperspektive in deutlich geringerem Maße in Grünau verorten als Ältere.

Der Generalindikator für die Akzeptanz Grünaus durch seine Bewohner ist die Frage: „Würden Sie einem guten Freund raten, nach Grünau zu ziehen?“. Die Frage, ob man einem guten Freund raten würde, in die eigene Stadt bzw. in das Wohngebiet, in dem man selbst lebt, zu ziehen, wurde erstmals 1979 bei einer wohnsoziologischen Untersuchung in der Großwohnsiedlung Leipzig-Grünau angewendet (Kahl 2003, S. 90f.). Sie ist seitdem in zahlreichen empirischen Erhebungen eingesetzt und weiterentwickelt worden (siehe Abb. 10.4). In der aktuellen Untersuchung haben 656 Personen diese Frage beantwortet. 394 von Ihnen, bzw. 60% aller Befragten, würden einem guten Freund zuraten, nach Grünau zu ziehen.

Das ist ein außerordentlich hoher Wert, der in keinem anderen Gebiet, das in den letzten Jahren vom UFZ untersucht wurde, erreicht werden konnte.

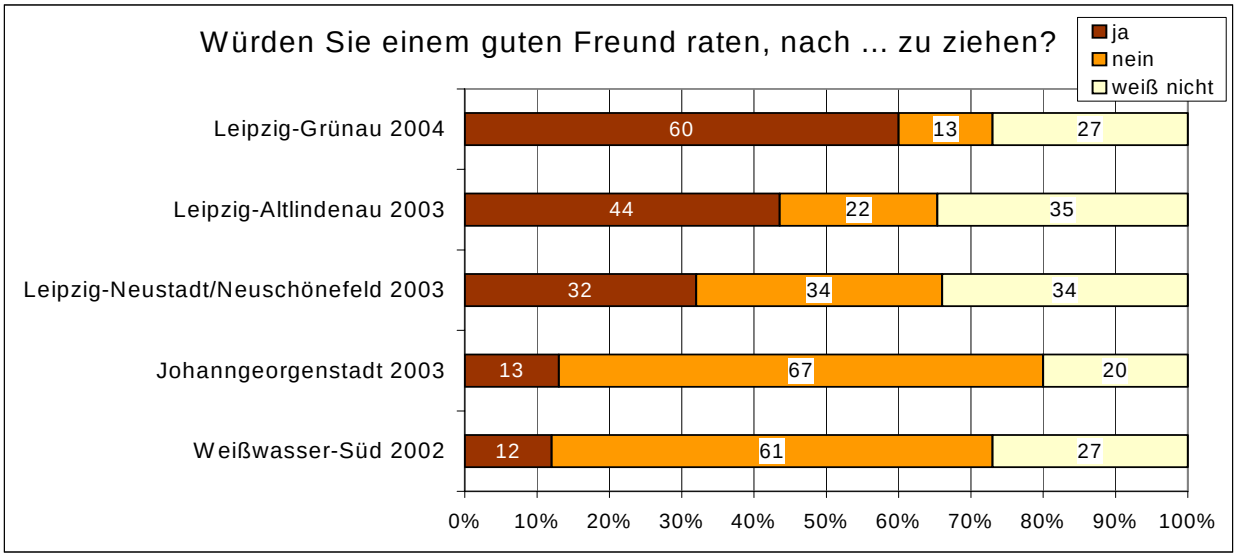


Abb. 10.4: Die „Gute-Freund-Frage“: Grünau im Vergleich zu den Ergebnissen anderer Studien des UFZ

Die positive Einschätzung Grünaus ist nicht nur im Vergleich mit anderen Gebieten interessant, sondern auch im Zeitvergleich mit vorangegangenen Befragungen in Grünau (siehe Abb. 10.5). Da die „Gute-Freund-Frage“ in allen Befragungen der Intervallstudie Leipzig-Grünau gestellt wurde, spiegelt die Entwicklung der Antworten die generelle Akzeptanz von Grünau als Wohnstandort wie in einem Brennglas wider.
Die Einschätzung Grünaus war demnach bis zur Wende außerordentlich positiv. Danach sank sie dramatisch, wobei der Tiefpunkt 1995 erreicht war, als nur noch ein Drittel aller Befragten einem guten Freund raten wollte, in ihren Stadtteil zu ziehen. Seitdem ist das Tal durchschritten, und die Akzeptanz von Grünau als Wohnstandort steigt wieder.

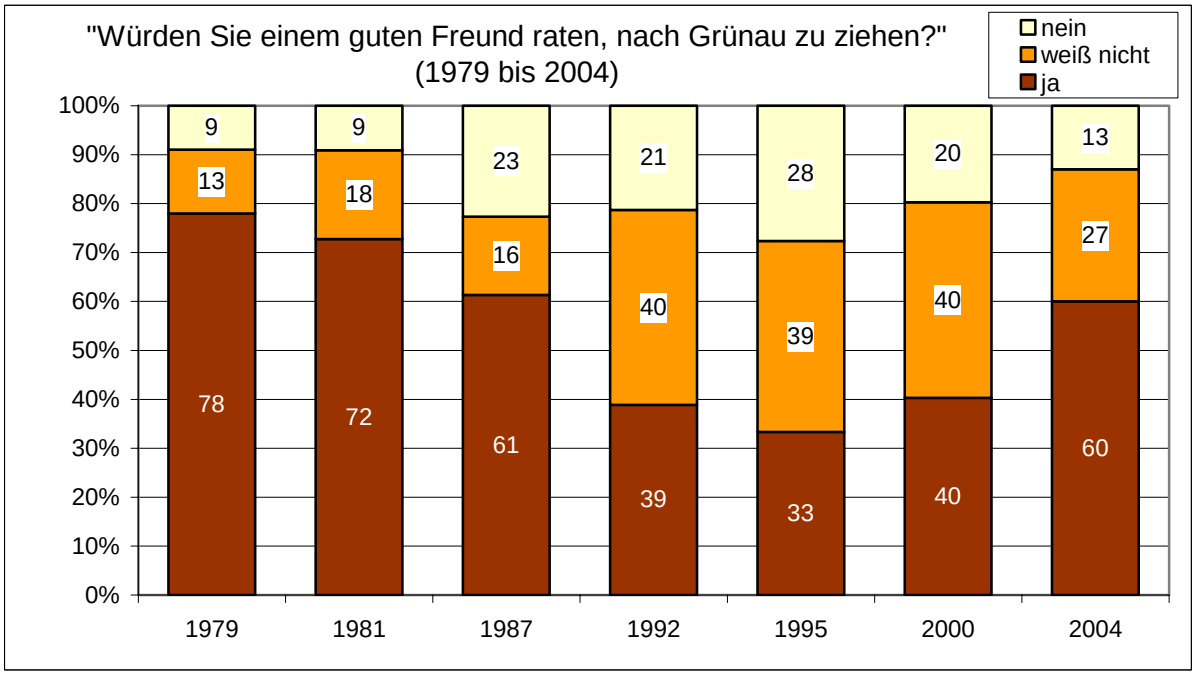


Abb. 10.5: Die „Gute-Freund-Frage“ im Zeitverlauf von 1979 bis 2004, Prozentangaben

Auch hier ist das positive Ergebnis zu einem großen Teil mit dem zwischenzeitlichen Wegzug der ausgesprochen unzufriedenen Grünauer zu erklären. Die in Grünau Verbliebenen sind sozusagen „überzeugte Grünauer“, die ihren Stadtteil schätzen und nirgendwo anders leben wollen. So wurde auf die Frage „In welchem Wohngebiet in Leipzig würden Sie am liebsten wohnen?“ mit Abstand am häufigsten Grünau angeführt (50% der Nennungen bzw. 152 Fälle), zum Teil auch der eigene Wohnkomplex.

Was sind nun die wichtigsten Gründe, einem guten Freund zu- oder abzuraten nach Grünau zu ziehen? Tabelle 10.4 enthält eine Übersicht über die häufigsten Gründe für ein Zu- oder Abraten zu einem Herzug.

"Würden Sie einem guten Freund raten, nach Grünau zu ziehen?"		
	Gründe dafür	**Gründe dagegen**
1	Mietpreis (83x)	Soziales Umfeld (57x)
2	Grün- und Erholungsgebiete (77x)	Wohnung/ Wohnqualität (16x)
3	Einkaufsmöglichkeiten (62x)	Mietpreis (8x)
4	Wohnung/ Wohnqualität (55x)	

Tab. 10.4: Gründe, die dafür oder dagegen sprechen, einem guten Freund zu raten, nach Grünau zu ziehen, Häufigkeiten (Ränge 1 bis 4, Nennungen > 7mal)

Im Einzelnen begründen sich die angeführten Punkte dabei wie folgt:

Gründe für einen Zuzug
Nach Ansicht der Bewohner Grünaus ist die Höhe der Miete das Hauptargument für einen Zuzug in ihr Wohngebiet. Ein Vorteil von Grünau sei, dass „*die Wohnungen im Allgemeinen bezahlbar*“ sind und „*die Miethöhe bezogen auf Wohngröße und Einkommen*“ angemessen sei. Als weitere Qualität von Grünau werden die Nähe zu Erholungsgebieten, wie dem Kulkwitzer See und dem Schönauer Park und die zahlreichen Grünflächen benannt. In diesem Zusammenhang wird von 35 Personen die ruhige Lage des Stadtteils als Grund für einen Zuzug nach Grünau angeführt. Ein weiteres Argument für ein Leben in Grünau sind die „*guten Einkaufsmöglichkeiten*“, so dass „*man die Innenstadt kaum vermisst*“. 55 Befragte sind der Meinung, dass Grünau „*gute Wohnmöglichkeiten*“ biete. „*Der Wohnraum ist gut zugeschnitten und in allen Größen vorhanden*.“ Als weitere Vorteile des Stadtteils werden die gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt und zum Umland, sowie die gute infrastrukturelle Ausstattung des Wohngebietes genannt. In Grünau sei „*alles vorhanden was man zum Leben braucht*“.

Gründe gegen einen Zuzug
Nur insgesamt 85 Personen geben Gründe gegen einen Zuzug nach Grünau an. Die meisten Bewohner verweisen auf ein „*zunehmend schlechter werdendes soziales Umfeld*“. 7 von 57 begründen ihre Ablehnung zusätzlich mit der „*Furcht vor mehr Kriminalität*“ und 6 Personen befürchten eine Verschlechterung des sozialen Umfeldes durch „*zu viel Ausländer*“. 16 Personen halten die Wohnungen und die Wohnqualität in Grünau für nachteilig, denn „*eine Plattenbauwohnung ist zu hellhörig*“ oder „*die Anordnung der Räume innerhalb der Wohnung ist unmöglich geplant worden*.“ Eine kleine Gruppe führt den Mietpreis an, der offenbar in Teilbereichen von einem Zuzug abraten lässt.

Werden die Äußerungen zusammengefasst, dann ist das Bild auch hier ziemlich eindeutig: Wohnung, Lage und physisches Umfeld sprechen eher für Grünau, soziales Umfeld dagegen. Eine ambivalente Position nimmt der Mietpreis ein, der sowohl für als auch gegen Grünau spricht. Berücksichtigt man, dass die unteren Einkommensschichten in Grünau tendenziell zunehmen, ist aber auch dieses Ergebnis verständlich. Solange die Miete günstig ist, ist sie ein Vorteil, den Grünau gegenüber anderen Wohngebieten aufweist. Steigt sie aber,

schwindet dieser Vorteil. Die Miete erhält damit eine zentrale Stellung in der Entscheidung für oder gegen den Wohnstandort Grünau.

Die relativ hohe Zustimmung zum Wohnort Grünau, die mit der „Guten-Freund-Frage“ zum Ausdruck gebracht wurde, setzt sich in der Bewertung der zukünftigen Entwicklung des Wohngebietes fort (siehe Abb. 10.6). 43% aller Befragten sind von einer weiteren positiven Entwicklung Grünaus überzeugt. Im Vergleich zu den vorangegangenen Erhebungen von 1992 bis 2000, in denen jeweils nur 33-35% dieser optimistischen Tendenz zustimmten, ist 2004 ein erheblicher Sprung zu verzeichnen. Somit bestätigt auch dieses Ergebnis, dass Grünau als Wohnstandort akzeptiert ist und aus Sicht seiner Bewohner auch künftig einen hohen Stellenwert innerhalb Leipzigs einnehmen wird.

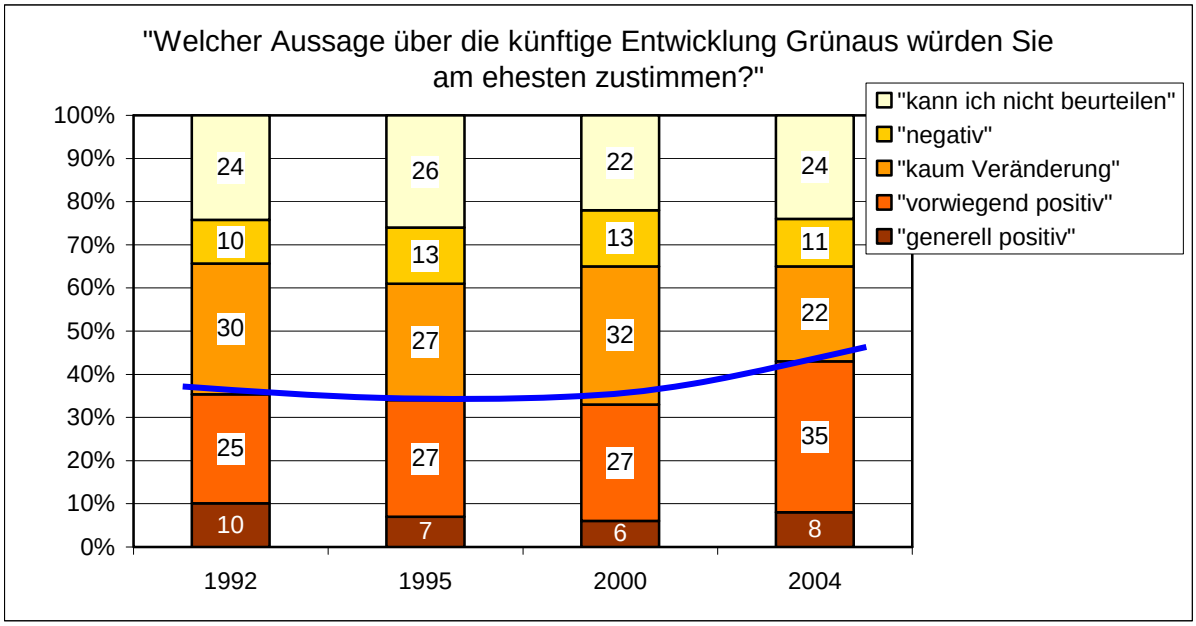


Abb. 10.6: Entwicklungsperspektive von Grünau im Vergleich 1992, 1995, 2000, 2004

Abschließend sollten die Bewohner ihre Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung Grünaus bekunden: „Wenn Sie zum Schluss [des Fragebogens] einen Blick in die Zukunft wagen: Wie wird Grünau in 10 Jahren wohl aussehen? Was wird sich bis dahin verändert haben, was für Leute werden hier wohnen, was wird besser oder schlechter sein als heute?“ 377 Grünauer haben ihre Meinung aufgeschrieben, aus denen sich vier inhaltliche Kategorien von Antworten herausfiltern lassen:

„Hoffentlich noch besser“

58 Grünauer bringen in der Beantwortung dieser letzten Frage im Fragebogen eine positive Entwicklung ihres Wohngebiets zum Ausdruck. 45 erwarten, dass Grünau noch *„grüner“* wird, und weitere 37 Bewohner erhoffen sich eine Verbesserung nach weiteren Rückbau- und Umbaumaßnahmen. Es wird erwartet, dass in 10 Jahren *„der Abriss von Häusern abgeschlossen ist und dass es nur noch sanierte Häuser gibt.“*

Weitere 21 Bewohner erhoffen sich eine gemischte Bewohnerschaft: *„Leute vieler Nationen werden nebeneinander wohnen und miteinander auskommen.“*

„Wer kann, zieht weg, zurück bleiben die Alten“

Gegenwärtige und zukünftige Probleme Grünaus werden, nach Ansicht der Bewohner, die Überalterung (91 Nennungen), der Zuzug von sozial Schwächeren (78 Nennungen) und die Abwanderung bzw. der Wegzug derer sein, „*die es sich noch leisten können*“. Vor allem die Jugend verlässt den Stadtteil.

> „*Durch fehlende Lehrstellen wird die Jugend wegziehen, meist gen Westen. Man wird in ein paar Jahren nicht mehr von einem jungen Stadtteil Grünau sprechen.*“ (57 Nennungen)

> „*Wenn sich das Angebot an Arbeit nicht bessert, Jugendliche keine Aussicht auf eine Lehrstelle haben, wird Grünau zwar schön „Grün“ anzusehen sein, aber die Bewohner werden überwiegend alte Menschen sein.“*

Diese Zitate verdeutlichen die Ambivalenz des Stadtteils, die auch seiner Bewohnerschaft nicht entgangen ist. Grünau ist umgeben von attraktiven Naherholungsgebieten. In den letzten Jahren wurden viele Grünflächen und Grünanlagen geschaffen, die Mehrheit der Bevölkerung Grünaus aber werden in Zukunft Rentner stellen.

„Der Arbeitsmarkt wird über die Zukunft Grünaus entscheiden“

74 Bewohner begründen ihre skeptischen Zukunftserwartungen mit der Situation auf dem Arbeitsmarkt und befürchten zukünftig eine noch höhere Zahl an Arbeitslosen in ihrem Stadtteil. 10 Personen erwarten zusätzlich eine Zuspitzung der wirtschaftlichen Lage.

Viele Grünauer haben Angst vor einer Verschlechterung des sozialen Umfeldes. Dies zeigt die hohe Zahl der Antworten, die einen verstärkten Zuzug von Sozialhilfeempfängern oder allgemein Angehörigen der untersten Einkommensklassen befürchten (78 Nennungen). Die Bewohner gehen davon aus, dass „*vermutlich immer mehr Menschen mit niedrigem oder keinem erarbeiteten Einkommen einziehen*“ werden. 40 Bewohner erwarten einen Anstieg der ausländischen Bevölkerung in Grünau und befürchten, dass „*durch mehr ausländische Mitbürger das Niveau in Grünau sinkt.*“

Probleme wie Arbeitslosigkeit, Abwanderung, Überalterung sowie die Angst vor Ausländern und Angehörigen unterer sozialer Schichten verschmelzen zu einem stark pessimistischen Zukunftsbild, dass anhand von einigen Zitaten veranschaulicht werden soll:

> *„Durch die mangelnde Möglichkeit der Berufsausbildung der Jugend, wird weiterhin ein Abwandern nach den Altbundesländern erfolgen. Die Altersstruktur wird sich erhöhen. Als Ergebnis der altersbedingten Todesfälle werden mehr Alleinlebende in zu großen Wohnungen leben. Durch die hohe Arbeitslosigkeit wird der soziale Abfall das Straßenbild prägen. Die Kaufkraft fällt weiter ab, dadurch weitere Schließung von Geschäften und Restaurants. Die medizinische Versorgung der Bevölkerung und Pflegebedürftigkeit der Alten wird Probleme bringen.“*

> *„In Grünau wird sicher sehr viel für die Verbesserung der Wohnqualität getan werden, aber aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit in Leipzig (...), wird es in Grünau zukünftig mehr*

Ausländer und sozial Schwache geben, so dass das Niveau sich verringern wird und viele, die es sich noch leisten können, werden wegziehen.“

35 Personen befürchten sogar, dass Grünau zum „*Ghetto*“ oder „*Armenhaus von Leipzig*“ verkommt.

„Es werden nur noch diejenigen hier wohnen bleiben, die es müssen. Wenn sich nichts ändert, wird Grünau Auffangbecken für sozialen Bodensatz. Hm. Also entweder Grünau wird irgendwann zum Ghetto oder stirbt komplett aus. Eine riesige Geisterstadt oder Museumsstadt - wenn das mal keine Touristenattraktion wird!“

34 Bewohner begründen ihre negativen Erwartungen mit einer antizipierten Veränderung des Mietpreises. Einerseits befürchten 19 Personen, *„wenn die LWB unsanierte Wohnungen aufkauft und billig vermietet, werden wahrscheinlich nur untere soziale Schichten einziehen“*. Andererseits erwarten 15 Bewohner Mietsteigerungen durch weitere Rückbaumaßnahmen: *„Abriss wird erhöht, Wohnungssanierung geht weiter, Mieten werden erhöht und unbezahlbar.“*

„Wer weiß was die Zukunft bringt?“

85 Bewohner haben keine klare Vorstellung vom zukünftigen Leben in ihrem Stadtteil. Darunter gibt es Antworten, die sowohl positive, als auch negative Erwartungen beinhalten (45 Nennungen).

„Die Wohnsubstanz wird sich verbessern aber verringern, Ausländeranteil wird sich erhöhen, Kinder und Jugendliche werden weniger, Alte Menschen werden mehr, Sozialhilfeempfänger werden vermehrt hier wohnen bzw. Bewohner mit geringem Einkommen, Grünau wird grüner, Einkaufsmöglichkeiten werden abnehmen.“

Andere Bewohner begründen ihre unklare Zukunftsperspektive mit Entwicklungen, deren Verlauf heute noch nicht absehbar ist. 30 Personen benennen hier die wirtschaftliche Lage, denn *„wenn sich die Finanzlage der Bevölkerung nicht verbessert, wird sich in Grünau in den nächsten Jahren nichts verbessern.“*

Für 10 weitere Grünauer hängt die Zukunft ihres Stadtteils von politischen Entscheidungen ab. Wie sich Grünau entwickle, komme auf die weiteren Entscheidungen der Stadt beim Um- und Ausbau von Grünau an.

11.) Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

(1) **Grünau wird älter.** In Folge der altershomogenen Besiedlung altert die Grünauer Wohnbevölkerung relativ gleichmäßig. Dieser Prozeß ist in den letzten Jahren, vor allem in den älteren Wohngebieten, weit fortgeschritten und wird sich in den nächsten Jahren verstärken. In einem ehemals kinderreichen Stadtteil Leipzigs werden die Kinder knapp, ein wachsender Anteil der Bewohner lebt jetzt und in Zukunft in kleineren und älteren Haushalten. Absehbar sind steigende Anforderungen an altersgerechte Wohnungen und Wohnumfeldgestaltung, sowie eine wachsende Nachfrage nach einer seniorenfreundlichen Infrastruktur.

(2) **Grünau wird bunter.** Sozialstrukturell liegt Grünau im Mittelfeld der Leipziger Stadtteile. Allerdings verändert sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung fortlaufend durch die selektive Struktur der Zuzüge. Obgleich das Spektrum der nach Grünau ziehenden Haushalte weit gefächert ist, sind die in den letzten fünf Jahren nach Grünau gezogenen Haushalte in der Tendenz jünger und weniger gut situiert als die alteingesessene Wohnbevölkerung. Sie leben mehrheitlich in Familien. Das zahlenmäßige Verhältnis zwischen alteingesessenen und neu zugezogenen Grünauern unterscheidet sich dabei beträchtlich zwischen verschiedenen Vermietern, mitunter sogar nach Hausaufgängen. Die Heterogenität der Grünauer Bewohnerschaft wächst und damit verbinden sich teilweise verschiedene Ansprüche an Wohnumfeld, soziales Zusammenleben und Infrastruktur.

(3) **Grünau wird sesshafter.** Die große Mehrheit der Bewohner hat eine starke Bindung an Grünau. Sie schätzt Lage und Umfeld des Stadtteils und ist auch mit ihrer individuellen Wohnsituation zufrieden. Die generelle Zufriedenheit der Bewohner mit Grünau ist dabei so hoch wie seit fast 20 Jahren nicht mehr.

Das ist im Wesentlichen ein Ergebnis der Abwanderungen der 90er Jahre, die eine stärkere Anpassung des Wohnortes an die Wohnansprüche bewirkten. Haushalte, die mit ihren Wohn- und Lebensbedingungen in Grünau nicht zufrieden waren, haben die Möglichkeit genutzt, sich einen passenderen Wohnort zu suchen – im Ergebnis leben in Grünau heute in der Mehrzahl solche Bewohner, denen ihr Wohngebiet zusagt. Die Mehrheit der Grünauer befindet sich damit nicht nur in einem Alter, in dem Umzüge seltener in Erwägung gezogen werden, sondern sieht auch keinen Grund, der zu einem Fortzug veranlassen würde. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Zeit der großen Abwanderungsschübe aus Grünau vorbei ist. In den nächsten Jahren ist mit einer deutlichen Abschwächung der Abwanderungen aus Grünau zu rechnen.

(4) **Grünau wird kleiner.** Da Alterung und sinkende Kinderzahlen nicht durch Zuwanderungen kompensiert werden können, wird sich die Einwohnerzahl Grünaus auf mittlere Frist schon allein aus demographischen Gründen verringern. Dieser Prozeß wird eher „schleichend“ verlaufen und phasenversetzt zunächst in den älteren Wohnkomplexen einsetzen um anschließend auch die jüngeren Wohnkomplexe zu erfassen. Der Stadtplanung bleibt damit ein Zeitfenster von etwa zehn Jahren, um Grünau für eine kleinere Zahl an älter werdenden Einwohnern „fit“ zu machen.

(5) **Soziale Probleme gewinnen an Relevanz.** Während Wohnsituation, Wohnumfeld und Lage Grünaus von den meisten Bewohnern positiv eingeschätzt werden, gilt dies nicht für das soziale Umfeld. In Folge der wachsenden Differenzierung der Grünauer Bevölke-

rung haben soziale Probleme an Relevanz gewonnen. Die Ursache dafür liegt unter anderem in einer Auseinanderentwicklung der Lebenslagen in Grünau. Während die Mehrheit der Grünauer mit ihren Lebensbedingungen sehr zufrieden ist, trifft das für einen kleineren Teil nicht zu. Diese Bewohner sind vor allem aufgrund der niedrigen Mieten zugezogen und schätzen ihre Lebens- und Wohnsituation in Grünau problematischer ein. Hinzu kommt, dass sich in Folge des hohen Rentneranteils und der Arbeitslosigkeit, anders als zu Zeiten der Errichtung Grünaus, heute die Mehrheit der Einwohner ganztägig im Wohngebiet aufhält. In der Folge kommt es leichter zu Kontakten – und damit auch zu Nutzungskonflikten – im öffentlichen Raum.

(6) Die **Wohnsituation** in Grünau gestaltet sich **ambivalent**. Einerseits haben viele Grünauer den entspannten Wohnungsmarkt nutzen können, um ihren Wohnflächenkonsum zu erhöhen. Zusammen mit den Sanierungsmaßnahmen der 90er Jahre hat das zu einer Verbesserung des Wohnkomforts geführt, die sich in einer gewachsenen Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation niederschlägt.

Neben dieser positiven Entwicklung ist aber auch zu beobachten, dass **Miethöhe und Mietzahlungsfähigkeit zunehmend wichtige Kriterien** für die Wohnungswahl in Grünau werden. Die Miete ist in nahezu allen Bereichen, zu einem erstrangigen Kriterium geworden, das für – aber auch gegen Grünau – spricht. Fällt dieser komparative Vorteil Grünaus gegenüber anderen Stadtteilen, z.B. durch Abriss der preiswerten unsanierten Wohnungen, weg, werden dadurch voraussichtlich verstärkt Fortzüge der unteren Einkommensschichten ausgelöst. Diese suchen sich dann andernorts ein ihrem Einkommen entsprechendes Preissegment auf dem Wohnungsmarkt.

(7) Der weitere **Umgang mit dem Wohnungsbestand bedarf differenzierter Strategien**. Auf absehbare Zeit wird die Entwicklung Grünaus von widersprüchlichen Trends bestimmt sein, die einen differenzierten Umgang mit dem Wohnungsbestand nötig machen. Der langfristige Bevölkerungsrückgang bedingt dabei die Notwendigkeit weiterer Bestandsreduzierungen, und die Alterung der Bevölkerung führt zu einer Nachfrage nach altengerechten, großzügig geschnittenen Zwei-Raum-Wohnungen. Für einkommensschwache Grünauer besteht zudem ein hoher Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen. Im Ergebnis braucht Grünau sowohl weniger Wohnungen als auch andere Wohnungen.

Gleichzeitig sind der Refinanzierung möglicher Aufwertungsmaßnahmen auf der Basis steigender Mieterträge durch die schwache Einkommensentwicklung enge Grenzen gesetzt. Der Stadtumbau darf sich daher nicht auf Abrisse beschränken sondern muss zu einer differenzierten Strategie finden, die das Wohnungsangebot an die veränderte Bevölkerungsstruktur anpasst.

(8) Die Bewertung des Stadtumbaus erfolgt vor dem Hintergrund der generellen Einschätzung Grünaus und der wahrgenommenen Probleme. Insgesamt wird der **Stadtumbau überwiegend positiv** bewertet. Eine genauere Analyse offenbart allerdings, dass auch hohe Anforderungen an die Ausgestaltung des Stadtumbaus gestellt werden. Allgemein wird vom Stadtumbau erwartet, dass er ohne persönliche Verluste abläuft und dass er dazu beiträgt, die Attraktivität Grünaus zu erhöhen. Zentrale Themen sind dabei die Furcht vor Mieterhöhungen, die sinnvolle Einordnung von Stadtumbaumaßnahmen in das Gefüge des Stadtteils und die qualitätsvolle Nachnutzung von entstehenden Brachen.

(9) **Die generelle Zufriedenheit mit Grünau ist hoch.** In nahezu allen Bereichen schätzen die Grünauer heute im Durchschnitt ihren Stadtteil so gut ein wie seit Jahren nicht mehr. Erstmals wird das Zufriedenheitsniveau von 1987 wieder erreicht. Die Selbsteinschätzung der Grünauer steht damit allerdings in krassem Gegensatz zur Außenwahrnehmung Grünaus. Aus diesem Grund sind neue Kommunikationsangebote erforderlich, die ein realistisches Bild von Stärken und Schwächen Grünaus auch über das Wohngebiet hinaus vermitteln. Dabei ist es nicht ausreichend, Grünau vor allem aus dem Blickpunkt der erforderlichen Wohnungsmarktbereinigung zu betrachten.

Quellenverzeichnis

Kabisch, Sigrun; Bernt, Matthias; Peter, Andreas 2004: Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen. Eine sozialwissenschaftliche Fallstudie. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften

Kahl, Alice 2003: Erlebnis Plattenbau. Eine Langzeitstudie. Stadtforschung aktuell, Band 84; Opladen: Leske + Budrich

Kahl, Alice 2000: 25 Jahre Großsiedlung Grünau - Soziales Portrait 2000. Forschungsbericht

Regionales Rechenzentrum Niedersachsen (RRZN) 2004: SPSS – Durchführung fortgeschrittener statistischer Analysen; 4. Auflage, Universität Hannover

Schnell, Rainer; Hill, Paul B.; Esser, Elke 1993: Methoden der empirischen Sozialforschung. 4. Auflage. - München; Wien: Oldenbourg

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 1993: Ortsteilkatalog (OTK) 1993. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 1995: Ortsteilkatalog (OTK) 1995. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 1997: Ortsteilkatalog (OTK) 1997. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2000: Ortsteilkatalog (OTK) 2000. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2002a: Ortsteilkatalog (OTK) 2002. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2002b: Statistisches Jahrbuch der Stadt Leipzig 2002. Leipzig

Stadt Leipzig, ASW - Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung 2002: Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht für Leipzig-Grünau WK 7 und 8. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2003: Kommunale Bürgerumfrage 2003 – Ergebnisübersicht. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004a: Ortsteilkatalog (OTK) 2004. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004b: Statistischer Quartalsbericht 4/2004.

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen 2004c: Statistisches Jahrbuch der Stadt Leipzig 2004. Leipzig

Stadt Leipzig 2004: Zwischenbericht 2004 zum Stadtumbau und zur Stadtteilentwicklung in Leipzig-Grünau

Stauder Johannes; Hüning, Wolfgang 2003: http://www.gesis.org/Dauerbeobachtung/Mikrodaten/Veranstaltungen/ Nutzerkonferenz2003/paper/text_stauder_H%C3%BCning.pdf, Zugriff am 02.12.2004

Wittenberg, Reinhard 1998: Computerunterstützte Datenanalyse, 2. Auflage. Stuttgart: Lucius und Lucius

Anhang

zur Intervallstudie „Leben und Wohnen in Grünau“ 2004

1. Fragebogen 2004

2. Fragebogen 2004 mit Häufigkeiten

3. Strukturierte Abschrift der Antworten auf die offene Frage 57 „Wie wird Grünau wohl in zehn Jahren aussehen?“

UFZ-UMWELTFORSCHUNGSZENTRUM LEIPZIG-HALLE GMBH

Fragebogen

Intervallstudie
„Wohnen und Leben in Grünau“
2004

Schriftliche Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner

UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH
Dr. Sigrun Kabisch, Dr. Matthias Bernt, Dipl. Geograph Andreas Peter
Permoserstraße 15
04318 Leipzig

Im Auftrag:

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Amt für Stadterneuerung
und Wohnungsbauförderung

Dieser Fragebogen wird am …… gegen ……. Uhr wieder abgeholt.

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner von Grünau,

möglicherweise haben Sie es ja schon in der Presse gelesen oder Ihnen ist unser Aushang aufgefallen: In Grünau findet eine Befragung der Bewohner zum Thema „Wohnen und Leben“ statt. Dabei handelt es sich um die Fortführung einer seit 1979 durchgeführten Intervallstudie. Zuletzt wurden die Bewohner im Jahr 2000 befragt, vielleicht waren auch Sie dabei und erinnern sich. Die Befragung in regelmäßigen Abständen ermöglicht eine genaue Untersuchung von Veränderungen und Entwicklungstendenzen. Im Mittelpunkt stehen Fragen über die Lebens- und Wohnbedingungen in Grünau und was getan werden muss, damit Ihr Stadtteil auch künftig den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.

Sie als Bewohner Grünaus können hierzu natürlich einiges sagen. Sie sind die Experten vor Ort – nur Sie können sich aufgrund Ihrer alltäglichen Erfahrungen ein genaues Urteil zum Wohnen und Leben hier bilden. Sie wissen, was Ihr Wohngebiet lebenswert macht oder wo der Schuh drückt. Deswegen möchten wir Sie bitten, durch das Ausfüllen des Fragebogens zum guten Gelingen unseres Forschungsvorhabens beizutragen. Nur wenn wir Ihre Meinung kennen, können wir geeignete Maßnahmen vorschlagen.

Die Beantwortung der Fragen dauert erfahrungsgemäß etwa 30 Minuten und sollte durch eine erwachsene Person Ihres Haushaltes erfolgen. Das Ausfüllen geht ganz einfach, richtige oder falsche Antworten gibt es nicht. Am besten, Sie beantworten die Fragen spontan und in der vorgegebenen Reihenfolge. Manchmal genügt ein Kreuz, an einigen Stellen bitten wir Sie aber auch um eine Meinung mit eigenen Worten.

Bitte beantworten Sie möglichst alle für Sie zutreffenden Fragen – und zwar in der vorgegebenen Reihenfolge. Sollte hinter der für Sie zutreffenden Antwort ein Pfeil, z.B. „=> weiter mit Frage 14“, stehen, können Sie eine oder mehrere Fragen überspringen.

Das Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle arbeitet nach den gesetzlichen Bestimmungen für den Datenschutz. Die Ergebnisse der Befragung werden ausschließlich in anonymisierter Form und in Gruppen zusammengefasst dargestellt.

Das bedeutet: Niemand kann aus den Ergebnissen erkennen, welche Person die Angaben gemacht hat. Sie können darüber absolut sicher sein, dass wir als Wissenschaftler Ihre Angaben vertraulich behandeln und nur für Forschungszwecke verwenden.

Wenn Sie inhaltliche Fragen haben, können Sie die verantwortlichen Mitarbeiter des Umweltforschungszentrums und des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung unter den folgenden Telefonnummern erreichen:

UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH
Dr. Matthias Bernt; Andreas Peter Tel.: 0341/235-2015
Dr. Sigrun Kabisch Tel.: 0341/235-2366

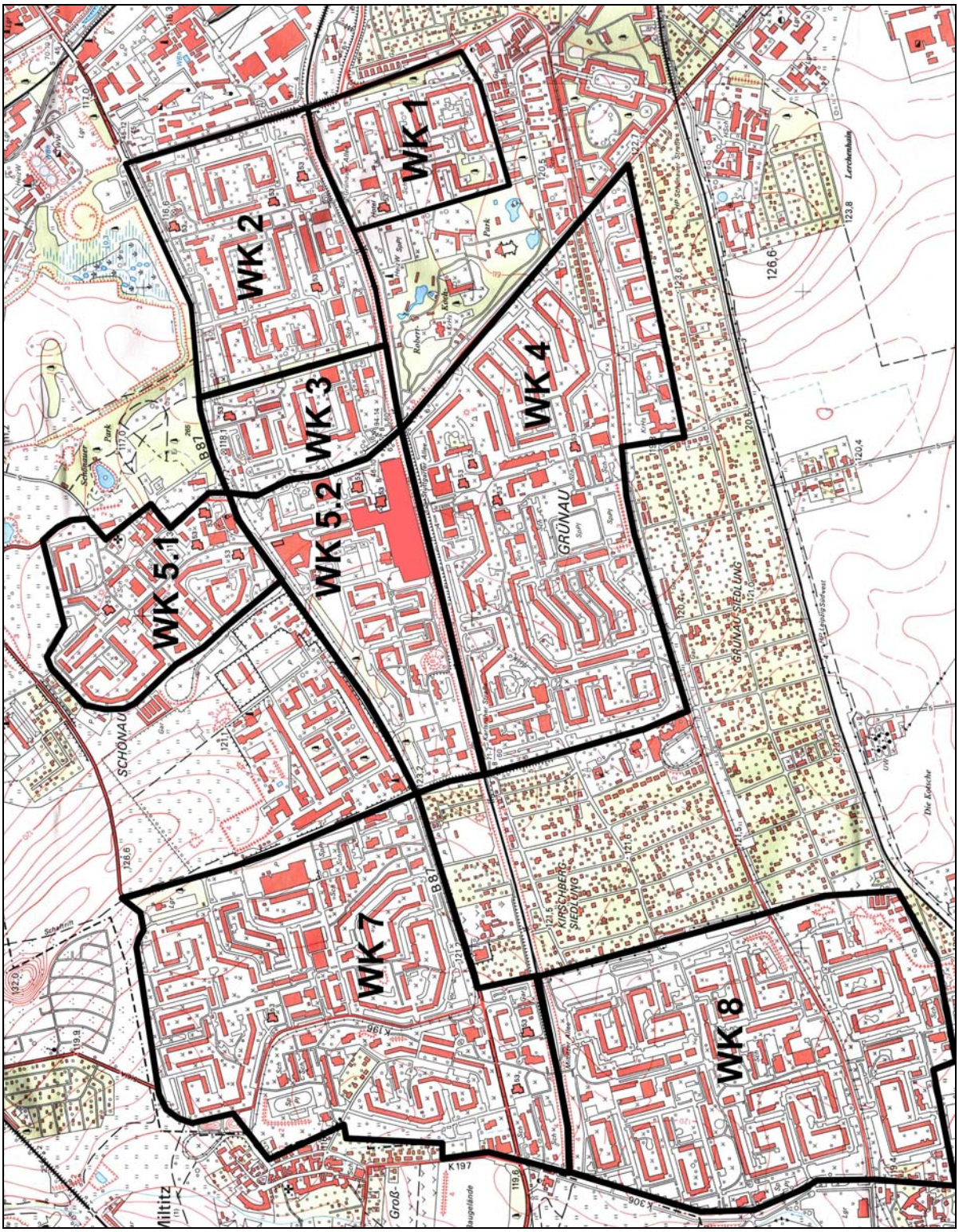
ASW-Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Birgit Seeberger Tel.: 0341/123-5438

Wir bitten Sie sehr um Ihre Unterstützung. Nur mit Ihrer Hilfe können wir die mittlerweile achte Befragung seit 1979 im Rahmen dieser Intervallstudie erfolgreich durchführen und optimale Ergebnisse erzielen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Karsten Gerkens
(Stadt Leipzig, ASW)

Dr. Sigrun Kabisch
(UFZ Leipzig)



Wohnkomplexe in Grünau

Zunächst interessiert uns, wie es Ihnen in Grünau gefällt, wie Sie einzelne Bereiche Ihres Wohnumfeldes beurteilen und welche Beziehung Sie zu Ihrem Wohngebiet haben.

1. In welchem Wohnkomplex (WK) wohnen Sie? Bitte geben Sie die zutreffende Nummer von der Karte auf der gegenüberliegenden Seite an!

Ich wohne im Wohnkomplex ……

---

2. Wie lange wohnen Sie schon in Grünau?

unter 1 Jahr	□1
1 bis unter 3 Jahre	□2
3 bis unter 5 Jahre	□3
5 bis unter 10 Jahre	□4
10 bis unter 15 Jahre	□5
15 bis unter 20 Jahre	□6
20 Jahre und länger	□7

---

3. Wo haben Sie vorher gewohnt?

in einem anderen Stadtteil Leipzigs	□1	nämlich in: ……..
in der Region um Leipzig	□2	nämlich in: ……..
in einem anderen Ort in Deutschland	□3	nämlich in: ……..
im Ausland	□4	nämlich in: ……..

Ich bin ein/e Grünauer/in und wohne schon immer hier. □5

---

4. Fühlen Sie sich in Grünau wohl?

ja	□1
mit Einschränkungen	□2
nein	□3

Warum oder warum nicht? ……

……

……

---

5. Wenn Sie an Ihr Wohnumfeld denken: Hat es sich in den letzten 5-10 Jahren …?

eher verbessert	□1
weder verschlechtert noch verbessert	□2
eher verschlechtert	□3
kann ich nicht beurteilen	□4

Was hat sich verbessert? ……..

……

……

Was hat sich verschlechtert? ……..

……

……

---

6. Welche Einrichtungen eines städtischen Wohngebietes vermissen Sie persönlich sehr stark?

……

……

---

7. Wo kaufen Sie <u>überwiegend</u> die Waren des kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs?

	kurzfristiger Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel etc.)	mittelfristiger Bedarf (Kleidung, Schuhe etc.)	langfristiger Bedarf (Elektrogeräte, Möbel etc.)
Kaufhalle, Läden im WK	□1	□1	□1
Discounter (z.B. Plus, Lidl, Penny, Aldi etc.)	□2	□2	□2
Alleecenter	□3	□3	□3
Innenstadt	□4	□4	□4
anderer Stadtteil, nämlich……	□5	□5	□5
außerhalb Leipzigs, nämlich ……..	□6	□6	□6
sonstiges, nämlich …… (Versandhandel, Internet usw.)	□7	□7	□7

---

8. Wie zufrieden sind Sie mit bestimmten Einrichtungen und Merkmalen Ihres Wohngebietes? Wenn Sie sehr zufrieden sind, kreuzen Sie bitte eine 1 an, wenn Sie sehr unzufrieden sind bitte eine 7!

	sehr zufrieden ----------						sehr unzufrieden
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Einkaufsmöglichkeiten	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Spielmöglichkeiten für Kinder	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Freizeitmöglichkeiten für Erwachsene	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Verkehrsanbindung ins Stadtzentrum	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Sicherheit im Wohngebiet	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Sauberkeit im Wohngebiet	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Soziales Umfeld	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Parkmöglichkeiten	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Grün in der Umgebung Grünaus	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Geräuschpegel	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Bildungsmöglichkeiten für Erwachsene	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Zusammenleben im Wohngebiet	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Zustand der Häuser in der Gegend	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Innenhofgestaltung	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Zustand der Wegeverbindungen	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Grünflächen im wohnungsnahen Bereich/Innenhöfe	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7

---

9. Sind Sie der Meinung, dass sich Grünau in den letzten Jahren positiv entwickelt hat?

ja □1 nein □2 weiß nicht □3

---

10. Würden Sie einem guten Freund raten, nach Grünau zu ziehen?

ja □1 nein □2 weiß nicht □3

Warum oder warum nicht? ……..

……..

……..

……..

……..

Nun interessiert uns das Thema Bürgerengagement in Grünau.

11. Wie informieren Sie sich im Allgemeinen über das, was in Ihrem Wohngebiet los ist?

……..

……..

Ich interessiere mich nicht dafür □88

---

12. Fühlen Sie sich ausreichend, über das, was in Ihren Wohngebiet passiert, informiert?

ja, auf jeden Fall □1 eher ja □2 eher nein □3 nein, auf keinen Fall □4

Worüber hätten Sie gern mehr Informationen?

……

……

---

13. Wie beurteilen Sie „Grün-As" – das Stadtteilmagazin für Grünau?

gut □1 noch nicht gesehen □2 nicht besonders gut □3

---

14. Waren Sie bereits in einem Stadtteilladen oder Quartiersladen (Quartiersmanagement) in Grünau?

ja □1 nein □2

---

15. Engagieren Sie sich in irgendeiner Form für Ihr Wohngebiet?

ja □1 und zwar wie? .....

nein □2

nein, würde aber gerne □3 Was wäre dabei für Sie wichtig? .....

Kommen wir nun zu Ihrer Wohnung und Ihrer Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen.

16. Wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur) hat Ihre Wohnung?

1 □1 2 □2 3 □3 4 □4 5 und mehr □5

---

17. Wie viele Etagen hat Ihr Haus? …….. **Etagen**

---

18. Welchen Sanierungszustand hat Ihr Haus?

vollsaniert □1 teilsaniert □2 unsaniert □3

---

19. Wie lange wohnen Sie schon in Ihrer jetzigen Wohnung?

unter 1 Jahr □1
1 bis unter 3 Jahre □2
3 bis unter 5 Jahre □3
5 bis unter 10 Jahre □4
10 bis unter 15 Jahre □5
15 bis unter 20 Jahre □6
20 Jahre und länger □7

---

20. Fühlen Sie sich in Ihrer jetzigen Wohnung wohl?

ja	□1
mit Einschränkungen	□2
nein	□3

Warum oder warum nicht?.....

.....

……

---

21. Wie zufrieden sind Sie mit Ihren Wohnungsbedingungen?

	sehr zufrieden ---------- sehr unzufrieden						
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Wohnung allgemein	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Größe der Wohnung	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
bauliche Qualität	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Anzahl der Zimmer	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Wohnkomfort	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Lage der Wohnung in der Stadt	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Grundriss der Wohnung	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Schallisolierung	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Wärmedämmung	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Sanierungszustand	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
Ausstattung der Wohnung	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
alten- oder behindertengerechte Ausstattung (Barrierefreiheit)	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7

---

22. Was ist an einer Wohnung, die Ihren jetzigen Bedürfnissen entspricht, am wichtigsten? (Sie können drei Plätze vergeben – einen ersten, zweiten und dritten Platz!)

	1. Platz	2. Platz	3. Platz
angenehme Nachbarn	□1	□1	□1
Größe der Räume	□2	□2	□2
Zahl der Zimmer	□3	□3	□3
Wohnkomfort	□4	□4	□4
Grundriss	□5	□5	□5
genügend Abstellraum	□6	□6	□6
verkehrsgünstige Lage	□7	□7	□7
geringe Lärmbelästigung	□8	□8	□8
bezahlbare Miete	□9	□9	□9
alten- oder behindertengerechte Ausstattung	□10	□10	□10

---

23. Welche sind aus Ihrer Sicht die größten Vor- und Nachteile Ihrer jetzigen Wohnung?

Vorteile: ……..

……

Nachteile: ……

.....

---

24. Ist für Sie bzw. Ihren Haushalt die jetzige Miete einschließlich Heiz- und Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

problemlos tragbar □1
gerade so tragbar □2
nicht tragbar □3

---

25. Erhalten Sie Wohngeld?

ja □1 nein □2 habe Wohngeld beantragt □3

---

26. Sagen Sie uns bitte, wie viel Miete und Betriebskosten zusammen (Bruttowarmmiete) Sie zurzeit pro Monat bezahlen: …… **Euro**

---

27. Wer ist Eigentümer Ihrer Wohnung?

BGL	□1	Pro Leipzig	□7
B+K (Krulisch)	□2	Thesaurus (WSHG)	□8
Kontakt	□3	Unitas	□9
Lipsia	□4	VLWG	□10
LWB	□5	Wogetra	□11
Neutecta	□6		

---

28. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter, genauer mit ...?
(Kreuzen Sie bitte in jeder Zeile ein Kästchen an.)

	sehr zufrieden				sehr unzufrieden
Pflege/ Erhaltung des Gebäudes	□5	□4	□3	□2	□1
kleinere Reparaturen	□5	□4	□3	□2	□1
Reinigung der Gehwege	□5	□4	□3	□2	□1
Pflege der Grünflächen	□5	□4	□3	□2	□1
Winterdienst	□5	□4	□3	□2	□1
. Betreuung der Mieter	□5	□4	□3	□2	□1
Hilfe bei Problemen	□5	□4	□3	□2	□1
Informationsangeboten	□5	□4	□3	□2	□1
Mitspracherecht	□5	□4	□3	□2	□1
Nebenkostenabrechnung	□5	□4	□3	□2	□1

Die folgenden Fragen beschäftigen sich mit bereits erfolgten oder möglichen Umzügen und den Gründen.

29. Sind Sie bereits innerhalb Grünaus umgezogen ?

ja □1 nein □2 → bitte weiter mit Frage 30

Erinnern Sie sich bitte! Was waren die wichtigsten Gründe für den Umzug?

……

……

……

Wo haben Sie vorher gewohnt? im selben WK □1 in einem anderen WK □2

---

30. Haben Sie vor, in den nächsten zwei Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?

ja, unbedingt □1
möglicherweise □2
nein, keinesfalls □3 → bitte weiter mit Frage 34

---

31. Warum wollen Sie umziehen? (Mehrfachnennungen möglich)

zu hohe Miete	□1	Wohnung ist zu groß	□12
Probleme mit dem Vermieter	□2	Wohnung gefällt nicht	□13
Fehlender Aufzug im Haus	□3	schlechte Umweltbedingungen	□14
Wechsel der Arbeitsstelle	□4	schlechter Bauzustand	□15
Erwerb von Wohneigentum	□5	zu langer Weg zur Arbeitsstelle	□16
Gründung eines eigenen Haushalts	□6	Probleme mit der Nachbarschaft	□17
Vergrößerung des Haushalts	□7	schlechtes Wohnumfeld	□18
Verkleinerung des Haushalts	□8	unzureichende Infrastruktur	□19
unzureichender Komfort	□9	Grünau gefällt mir nicht	□20
Wohnung ist zu klein	□10	Mein Haus wird abgerissen.	□21
gesundheitliche Gründe	□11		

sonstiges, nämlich……..□22

---

32. Wissen Sie schon, wohin Sie umziehen werden?

nein		□1	
ja, und zwar	in eine andere Wohnung im Wohnkomplex	□2	
	in eine andere Wohnung in Grünau	□3	WK:…….....
	in eine andere Wohnung in Leipzig	□4	Stadtteil:……
	in die Umgebung von Leipzig	□5	Ort:……
	ganz aus der Region weg	□6	Ort:……

---

33. In was für einem Gebäude werden Sie voraussichtlich an Ihrem neuen Wohnort wohnen?

in einem Einfamilienhaus	□1
in einer Doppelhaushälfte/einem Reihenhaus	□2
in einem Mehrfamilienhaus.....	
…der Gründerzeit (bis 1918)	□3
…der Zwischenkriegszeit (1919-1945)	□4
... der 50er/60er Jahre	□5
... in Plattenbauweise	□6
... Nachwendebauten	□7
das weiß ich noch nicht	□88

---

34. In welchem Wohngebiet in Leipzig oder Umgebung würden Sie am liebsten wohnen?

in .....

Warum? .....

……..

und in welchem Wohngebiet möchten Sie auf gar keinen Fall wohnen?

in .....

Warum? …….....

……

Nun zu einem anderen Themenbereich: Im Folgenden interessieren uns Ihre Beziehungen zu Ihren Nachbarn und zu anderen Kontaktpersonen in Ihrem Wohnumfeld.

35. Sagen Sie uns bitte zunächst, was für ein Verhältnis Sie persönlich am liebsten mit Ihren Nachbarn <u>hätten</u>. (Bitte kreuzen Sie jeweils <u>ein</u> Kästchen an.)

□1 Man kennt sich nicht, nimmt keine Notiz voneinander.
□2 Man kennt die Leute in der Nachbarschaft flüchtig, grüßt sich, hat aber sonst wenig Kontakt mit ihnen.
□3 Man kennt die Leute in der Nachbarschaft näher, man unterhält sich mit ihnen und hilft auch mal aus.
□4 Man ist mit den Leuten in der Nachbarschaft richtig befreundet.

Und wie ist es in Ihrer Nachbarschaft <u>tatsächlich</u>?

□1 Man kennt sich nicht, nimmt keine Notiz voneinander.
□2 Man kennt die Leute in der Nachbarschaft flüchtig, grüßt sich, hat aber sonst wenig Kontakt mit ihnen.
□3 Man kennt die Leute in der Nachbarschaft näher, man unterhält sich mit ihnen und hilft auch mal aus.
□4 Man ist mit den Leuten in der Nachbarschaft richtig befreundet.

---

36. Denken Sie bitte einmal fünf bis zehn Jahre zurück. Haben sich die Beziehungen in Ihrer Nachbarschaft seitdem ... ?

eher verbessert	□1
weder verbessert noch verschlechtert	□2
eher verschlechtert	□3
kann ich nicht beurteilen	□88

Was hat sich verbessert? .....

.....

Was hat sich verschlechtert? .....

.....

---

37. Wie ist Ihrer Meinung nach die Atmosphäre hier im Haus/auf der Etage?

gut □1 es geht □2 schlecht □3

---

38. Können Sie mit Nachbarschaftshilfe rechnen?

ja □1 weiß nicht □2 nein □3

---

39. Wohnen hier, in fußläufiger Entfernung, Verwandte und/oder Freunde, mit denen Sie sich öfter treffen?

ja □1 nein □2

---

40. Hat sich dieser Personenkreis in den letzten Jahren verändert? Wenn ja, warum?

nein □2 ja □1 weil.....

---

41. Seit einigen Jahren wohnen in Grünau auch Ausländer und Spätaussiedler. Bitte schildern Sie uns Ihre Erfahrungen! Wie ist das Verhältnis zwischen Deutschen und Ausländern/Spätaussiedlern in Grünau.

……

……

……

……

……

……

……

……

---

42. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Seiten Ihres Lebens?

	sehr zufrieden ---------- sehr unzufrieden						
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
mit Ihren Beziehungen zu Freunden	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
mit Ihren Beziehungen zu Nachbarn	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
mit Ihrer familiären Situation	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
mit Ihrer Wohnsituation	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
mit Ihrer Arbeitssituation	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
mit Ihrer finanziellen Lage	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
mit dem sozialen Milieu	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7
mit Ihrer Gesundheit	□1	□2	□3	□4	□5	□6	□7

Seit einiger Zeit wird in Leipzig und auch in Grünau über zunehmenden Leerstand und über den Stadtumbau diskutiert. Inzwischen sind auch erste Gebäude abgerissen worden. Uns interessiert auch dazu Ihre Meinung.

43. Was verbinden Sie mit dem Stichwort „Stadtumbau"? Wie sollte er in Grünau aussehen?

……

……

……

……

……

……

---

44. Wann haben Sie das erste Mal etwas über Pläne für den Abriss von Wohnhäusern in Grünau gehört?

Im Jahr ……...

---

45. Wie haben Sie davon erfahren? (Mehrfachnennungen möglich)

Information durch den Vermieter	□1
Mitteilung durch die Stadt	□1
aus Radio, Fernsehen und Presse	□1
aus der Mieterzeitung oder Grün-As	□1
Forum Grünau oder Versammlungen im Stadtteilladen etc.	□1
von Bekannten oder Nachbarn	□1
war selbst vom Abriss betroffen	□1
sonstiges, und zwar	□1
das Thema interessiert mich nicht	□88

---

46. Stehen auch in ihrem Hauseingang Wohnungen leer?

nein □2 → bitte weiter mit Frage 47
ja □1

Wenn ja, wie viele Wohnungen stehen leer? . .....

Und wie viele Wohnungen gibt es insgesamt in ihrem Hauseingang? .....

---

47. Auf welche Weise könnten die Bewohner den leer stehenden Wohnraum nutzen?

……

……

.....

.....

.....

---

48. Was halten Sie von dem Abriss von Wohnhäusern? Bitte kreuzen Sie die Meinung an, der Sie am ehesten zustimmen.

Der Abriss ist in Ordnung, es muss endlich etwas geschehen. □1

Der Abriss ist im Prinzip in Ordnung, es sollte aber darauf geachtet werden, dass □2

……

……

Es sollte überhaupt nur in Ausnahmefällen abgerissen werden. □3

Der Abriss ist völlig falsch, er löst keine Probleme. □4

Ich habe keine eigene Meinung dazu. □88

Ich habe eine andere Meinung, und zwar denke ich: □5

……

.....

.....

---

49. Wohnen Sie selbst in einem Haus, das in den nächsten Jahren abgerissen werden soll?

ja □1 nein □2 weiß nicht □3

---

50. Was sind beim Thema Abriss für Sie persönlich die wichtigsten Fragen bzw. Probleme?

.....

.....

.....

Im Folgenden haben wir verschiedene Aussagen über Grünau zusammengestellt. Inwiefern können Sie diesen zustimmen?

51. Ihre Meinung zu folgenden Aussagen:

	stimme zu ---------- stimme überhaupt nicht zu				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
In Grünau leben alle Generationen gut zusammen.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Grünau ist ein kinderfreundlicher Stadtteil.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
In Grünau kann man alt werden.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Man kann in Grünau gut einkaufen.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Es ziehen zu viele Störenfriede nach Grünau.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Unser Wohnumfeld ist schöner geworden.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Grünau lädt zum Spazierengehen ein.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Die Wegeverbindungen zwischen den WK sind ausreichend.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
In Grünau wohnt man besser als in Leipziger Altbauquartieren.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit lassen zu wünschen übrig.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Grünau ist ein behindertenfreundlicher Stadtteil.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Das soziale Milieu ist in Ordnung.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Ausländische Mitbürger sind in Grünau willkommen.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Der Stadtumbau macht Grünau schöner.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Grünau ist ein familienfreundlicher Stadtteil.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Außer Kino und Schwimmhalle ist nicht viel los.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Es fehlt an niveauvoller Gastronomie.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
In Grünau gibt es viele Vereine – für jeden etwas.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Die Schulen sollten als Treffpunkte für alle genutzt werden.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Wenn ich mehr Geld hätte, würde ich wegziehen.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Grünau sollte einen eigenen Friedhof haben.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
In Grünau wird nur noch abgerissen.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Die alten Grünauer hängen an Grünau.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Jugendliche wollen gern hier wohnen bleiben.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Es herrscht ein Mangel an attraktiven Freiflächen.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Die alltäglichen Wege in Grünau sind zu lang.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Wilde Graffiti finde ich nicht so schlimm.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Grünau ist ein seniorenfreundlicher Stadtteil.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
Hier gibt es nicht mehr Kriminalität als anderswo.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5
In Grünau wird an den falschen Stellen abgerissen.	☐1	☐2	☐3	☐4	☐5

52. Welcher Aussage über die künftige Entwicklung Grünaus würden Sie am ehesten zustimmen?

Grünau wird sich generell positiv entwickeln	□1
Grünau wird sich vorwiegend positiv entwickeln	□2
Grünau wird sich nicht viel verändern	□3
Grünau wird sich negativ entwickeln	□4
Das kann ich nicht beurteilen.	□5

Abschließend haben wir noch einige Fragen zu Ihrer Person und zu den übrigen Mitgliedern Ihres Haushalts.

53. Mit wem leben Sie in dieser Wohnung zusammen?

Ich lebe allein.	□1 → bitte weiter mit Frage 55
Ich bin allein erziehend.	□2
Ich lebe mit Partner/in, aber ohne Kinder.	□3
Ich lebe mit Partner/in und Kind/ern.	□4
Ich lebe in einer Wohngemeinschaft.	□5
Ich lebe bei meinen Eltern.	□6
Ich lebe bei meinen Kindern.	□7
Ich lebe anders, und zwar:	□8

---

54. Wie viele Personen leben ständig in Ihrer Wohnung?

..... Personen

---

55. Denken Sie jetzt bitte nur an Ihren eigenen Haushalt. Im Folgenden möchten wir einiges über dessen Zusammensetzung wissen. Bitte beantworten Sie die Fragen für alle Personen (=P) Ihres Haushalts getrennt. Person 1 (P1) sind Sie selbst.

	P1	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
männlich	□1	□1	□1	□1	□1
weiblich	□2	□2	□2	□2	□2

	P1	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
Alter	..... J.	..... J.	..... J.	..... J.	..... J.

Nationalität	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
deutsch	□1	□1	□1	□1	□1
nicht deutsch, sondern	□2	□2	□2	□2	□2

Muttersprache	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
Deutsch	□1	□1	□1	□1	□1
nicht Deutsch	□2	□2	□2	□2	□2

höchster Schulabschluss	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
POS 8./9. Klasse, Haupt-, Volksschule	□1	□1	□1	□1	□1
mittlere Reife (10. Klasse POS/ Realschule)	□2	□2	□2	□2	□2
(Fach-)Hochschulreife (EOS/Gymnasium)	□3	□3	□3	□3	□3
ohne Abschluss/vor 8. Klasse abgegangen	□4	□4	□4	□4	□4
trifft nicht zu	□8	□8	□8	□8	□8

höchster beruflicher Ausbildungsabschluss	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
beruflich-betriebliche Anlernzeit, Volontariat, Praktikum	□1	□1	□1	□1	□1
Teilfacharbeiterabschluss	□2	□2	□2	□2	□2
abgeschlossene Lehre, Facharbeiter	□3	□3	□3	□3	□3
Fachschul-, Meister-, Technikerabschluss	□4	□4	□4	□4	□4
Fachhochschulabschluss	□5	□5	□5	□5	□5
Hochschulabschluss	□6	□6	□6	□6	□6
noch in Ausbildung (Azubi, Student/in)	□7	□7	□7	□7	□7
ohne beruflichen Ausbildungsabschluss	□8	□8	□8	□8	□8
trifft nicht zu (z. B. Vorschulkind)	□98	□98	□98	□98	□98

derzeitiger Erwerbsstatus	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
vollzeiterwerbstätig (mindestens 35 h/Woche)	□1	□1	□1	□1	□1
teilzeit- oder stundenweise erwerbstätig	□2	□2	□2	□2	□2
arbeitslos/auf Arbeitssuche	□3	□3	□3	□3	□3
in ABM oder Umschulung	□4	□4	□4	□4	□4
Wehr-/Zivildienstleistender	□5	□5	□5	□5	□5
in Ausbildung (Azubi, Student/in)	□6	□6	□6	□6	□6
Rentner/Rentnerin, im Vorruhestand	□7	□7	□7	□7	□7
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig	□8	□8	□8	□8	□8
trifft nicht zu	□98	□98	□98	□98	□98

berufliche Stellung	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
un-/angelernter Arbeiter	□1	□1	□1	□1	□1
Vorarbeiter, Polier, Facharbeiter	□2	□2	□2	□2	□2
einfacher Angestellter, Beamter einf. Dienst	□3	□3	□3	□3	□3
mittlerer Angestellter, Beamter gehobener/ mittlerer Dienst	□4	□4	□4	□4	□4
leitend. Angestellter, Beamter höherer Dienst	□5	□5	□5	□5	□5
Selbständiger	□6	□6	□6	□6	□6
mithelfender Familienangehöriger	□7	□7	□7	□7	□7
trifft nicht zu	□8	□8	□8	□8	□8

56. Wie viel Geld hat Ihr Haushalt im Monat zur Verfügung? Denken Sie dabei bitte an alle Einkommensarten. Bitte tragen Sie das geschätzte Netto-Gesamteinkommen Ihres Haushalts im Mai 2004 ein.

ca. …..... €

---

57. Eine letzte Frage: Beim Ausfüllen dieses Fragebogens haben Sie in vieler Hinsicht über Ihr Wohngebiet nachgedacht. Wenn Sie zum Schluss einen Blick in die Zukunft wagen: Wie wird Grünau in 10 Jahren wohl aussehen? Was wird sich bis dahin verändert haben, was für Leute werden hier wohnen, was wird besser oder schlechter sein als heute?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Oft kann man in einem Fragebogen nicht alle wichtigen Dinge umfassend ansprechen. Wenn Sie deshalb über die Fragen im Fragebogen hinaus noch etwas zum Thema „Wohnen und Leben in Grünau“ mitteilen wollen, möchten wir Ihnen an dieser Stelle Gelegenheit dazu geben.

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……..

Sie haben es geschafft!!!

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Abschließend noch zwei Fragen:

Haben Sie Interesse an den Ergebnissen dieser Befragung, z.B. durch Information auf einem öffentlichen Bürgerabend oder in der Lokalpresse?

ja □1 nein □2

In einem Fragebogen können viele Dinge nur grob angerissen werden. Aus diesem Grund möchten wir Sie fragen: Wären Sie auch zu einem vertiefenden persönlichen Gespräch mit den Wissenschaftlern des Umweltforschungszentrums über Wohnen und Leben in Grünau bereit?

ja □1 nein □2

- -

Wenn ja, bitten wir Sie um die Mitteilung Ihrer Telefonnummer oder Adresse, damit wir uns später gegebenenfalls mit Ihnen in Verbindung setzen können. Diese Angaben werden getrennt aufbewahrt und nach Abschluss der Auswertung vernichtet.

Telefon: .....

Name/Adresse: .....

.....

…….

Dieser Teil des Fragebogens wird vor der Auswertung abgetrennt und gesondert aufbewahrt.

UFZ-UMWELTFORSCHUNGSZENTRUM LEIPZIG-HALLE GMBH

Fragebogen

Intervallstudie
„Wohnen und Leben in Grünau“
2004

Schriftliche Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner

UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH
Dr. Sigrun Kabisch, Dr. Matthias Bernt, Dipl. Geograph Andreas Peter
Permoserstraße 15
04318 Leipzig

Im Auftrag:

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Amt für Stadterneuerung
und Wohnungsbauförderung

Dieser Fragebogen wird am ……. gegen ……. Uhr wieder abgeholt.

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner von Grünau,

möglicherweise haben Sie es ja schon in der Presse gelesen oder Ihnen ist unser Aushang aufgefallen: In Grünau findet eine Befragung der Bewohner zum Thema „Wohnen und Leben“ statt. Dabei handelt es sich um die Fortführung einer seit 1979 durchgeführten Intervallstudie. Zuletzt wurden die Bewohner im Jahr 2000 befragt, vielleicht waren auch Sie dabei und erinnern sich. Die Befragung in regelmäßigen Abständen ermöglicht eine genaue Untersuchung von Veränderungen und Entwicklungstendenzen. Im Mittelpunkt stehen Fragen über die Lebens- und Wohnbedingungen in Grünau und was getan werden muss, damit Ihr Stadtteil auch künftig den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.

Sie als Bewohner Grünaus können hierzu natürlich einiges sagen. Sie sind die Experten vor Ort – nur Sie können sich aufgrund Ihrer alltäglichen Erfahrungen ein genaues Urteil zum Wohnen und Leben hier bilden. Sie wissen, was Ihr Wohngebiet lebenswert macht oder wo der Schuh drückt. Deswegen möchten wir Sie bitten, durch das Ausfüllen des Fragebogens zum guten Gelingen unseres Forschungsvorhabens beizutragen. Nur wenn wir Ihre Meinung kennen, können wir geeignete Maßnahmen vorschlagen.

Die Beantwortung der Fragen dauert erfahrungsgemäß etwa 30 Minuten und sollte durch eine erwachsene Person Ihres Haushaltes erfolgen. Das Ausfüllen geht ganz einfach, richtige oder falsche Antworten gibt es nicht. Am besten, Sie beantworten die Fragen spontan und in der vorgegebenen Reihenfolge. Manchmal genügt ein Kreuz, an einigen Stellen bitten wir Sie aber auch um eine Meinung mit eigenen Worten.

Bitte beantworten Sie möglichst alle für Sie zutreffenden Fragen – und zwar in der vorgegebenen Reihenfolge. Sollte hinter der für Sie zutreffenden Antwort ein Pfeil, z.B. „=> weiter mit Frage 14“, stehen, können Sie eine oder mehrere Fragen überspringen.

Das Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle arbeitet nach den gesetzlichen Bestimmungen für den Datenschutz. Die Ergebnisse der Befragung werden ausschließlich in anonymisierter Form und in Gruppen zusammengefasst dargestellt.

Das bedeutet: Niemand kann aus den Ergebnissen erkennen, welche Person die Angaben gemacht hat. Sie können darüber absolut sicher sein, dass wir als Wissenschaftler Ihre Angaben vertraulich behandeln und nur für Forschungszwecke verwenden.

Wenn Sie inhaltliche Fragen haben, können Sie die verantwortlichen Mitarbeiter des Umweltforschungszentrums und des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung unter den folgenden Telefonnummern erreichen:

UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH
Dr. Matthias Bernt; Andreas Peter Tel.: 0341/235-2015
Dr. Sigrun Kabisch Tel.: 0341/235-2366

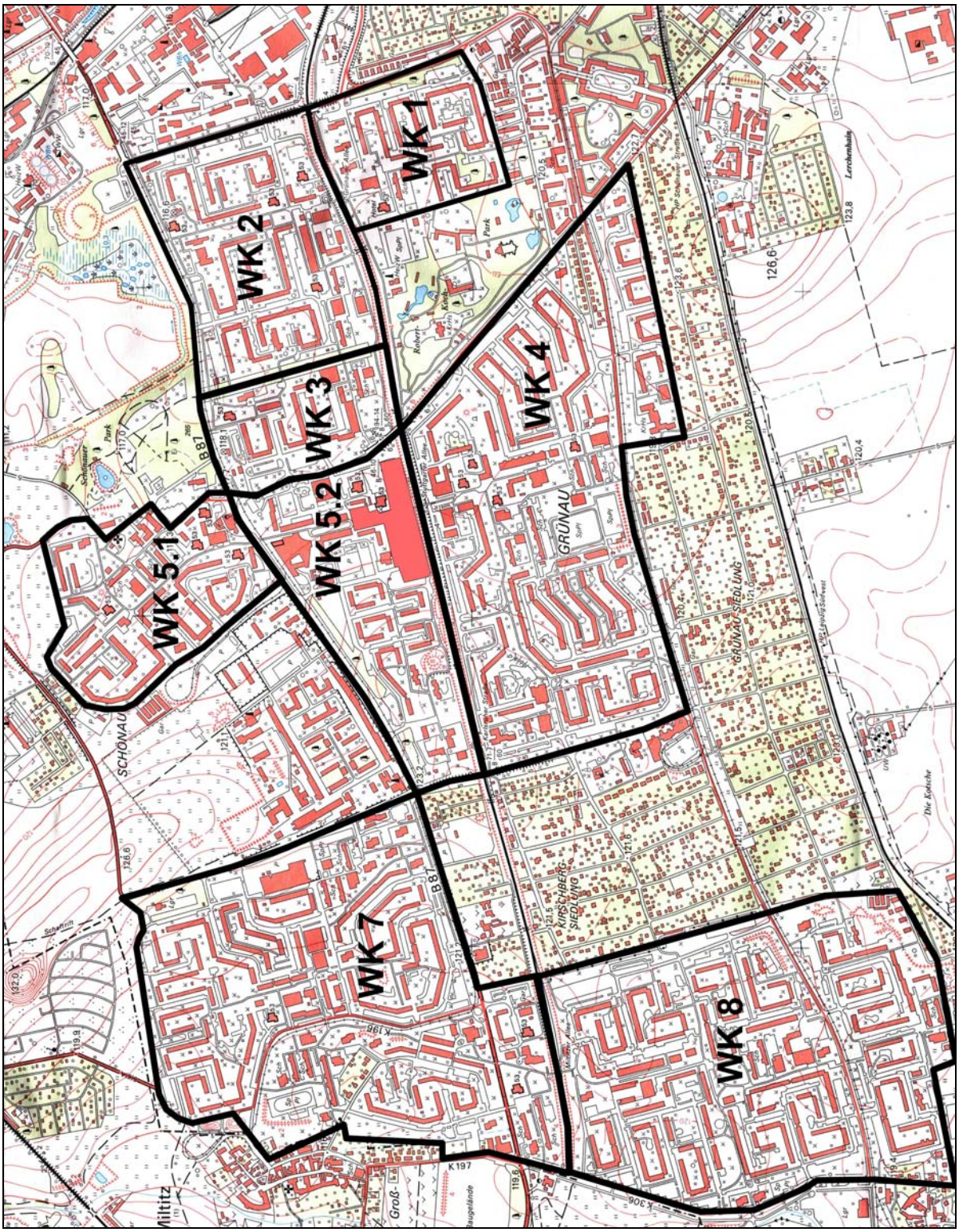
ASW-Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Birgit Seeberger Tel.: 0341/123-5438

Wir bitten Sie sehr um Ihre Unterstützung. Nur mit Ihrer Hilfe können wir die mittlerweile achte Befragung seit 1979 im Rahmen dieser Intervallstudie erfolgreich durchführen und optimale Ergebnisse erzielen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Karsten Gerkens
(Stadt Leipzig, ASW)

Dr. Sigrun Kabisch
(UFZ Leipzig)



Wohnkomplexe in Grünau

Zunächst interessiert uns, wie es Ihnen in Grünau gefällt, wie Sie einzelne Bereiche Ihres Wohnumfeldes beurteilen und welche Beziehung Sie zu Ihrem Wohngebiet haben.

1. In welchem Wohnkomplex (WK) wohnen Sie? Bitte geben Sie die zutreffende Nummer von der Karte auf der gegenüberliegenden Seite an!

Ich wohne im Wohnkomplex **WK1= 6%, WK2=9%, WK3=4%, WK4=24%, WK5.1=8%, WK5.2=5%, WK7=20%, WK8=24%**

---

2. Wie lange wohnen Sie schon in Grünau?

unter 1 Jahr	☐1	3%
1 bis unter 3 Jahre	☐2	7%
3 bis unter 5 Jahre	☐3	5%
5 bis unter 10 Jahre	☐4	12%
10 bis unter 15 Jahre	☐5	9%
15 bis unter 20 Jahre	☐6	18%
20 Jahre und länger	☐7	46%

---

3. Wo haben Sie vorher gewohnt?

in einem anderen Stadtteil Leipzigs	☐1	78%	nämlich in: ……..
in der Region um Leipzig	☐2	8%	nämlich in: ……..
in einem anderen Ort in Deutschland	☐3	7%	nämlich in: ……..
im Ausland	☐4	1%	nämlich in: ……..
Ich bin ein/e Grünauer/in und wohne schon immer hier.	☐5	6%	

---

4. Fühlen Sie sich in Grünau wohl?

ja	☐1	66%
mit Einschränkungen	☐2	33%
nein	☐3	1%

Warum oder warum nicht? ……

……

……

---

5. Wenn Sie an Ihr Wohnumfeld denken: Hat es sich in den letzten 5-10 Jahren …?

eher verbessert	☐1 58%
weder verschlechtert noch verbessert	☐2 22%
eher verschlechtert	☐3 11%
kann ich nicht beurteilen	☐4 9%

Was hat sich verbessert? ……..

……

……

Was hat sich verschlechtert? ……..

……

……

---

6. Welche Einrichtungen eines städtischen Wohngebietes vermissen Sie persönlich sehr stark?

……

……

---

7. Wo kaufen Sie <u>überwiegend</u> die Waren des kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs?

	kurzfristiger Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel etc.)	mittelfristiger Bedarf (Kleidung, Schuhe etc.)	langfristiger Bedarf (Elektrogeräte, Möbel etc.)
Kaufhalle, Läden im WK	☐1 52%	☐1 5%	☐1 2%
Discounter (z.B. Plus, Lidl, Penny, Aldi etc.)	☐2 54%	☐2 3%	☐2 3%
Alleecenter	☐3 50%	☐3 76%	☐3 39%
Innenstadt	☐4 3%	☐4 28%	☐4 11%
anderer Stadtteil, nämlich……	☐5 5%	☐5 6%	☐5 16%
außerhalb Leipzigs, nämlich ……..	☐6 1%	☐6 8%	☐6 32%
sonstiges, nämlich …… (Versandhandel, Internet usw.)	☐7 2%	☐7 11%	☐7 19%

---

8. Wie zufrieden sind Sie mit bestimmten Einrichtungen und Merkmalen Ihres Wohngebietes? Wenn Sie sehr zufrieden sind, kreuzen Sie bitte eine 1 an, wenn Sie sehr unzufrieden sind bitte eine 7!

	sehr zufrieden ---------- sehr unzufrieden						
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Einkaufsmöglichkeiten	☐1 51%	☐2 28%	☐3 13%	☐4 3%	☐5 1%	☐6 1%	☐7 3%
Spielmöglichkeiten für Kinder	☐1 13%	☐2 28%	☐3 23%	☐4 17%	☐5 9%	☐6 6%	☐7 4%
Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche	☐1 4%	☐2 7%	☐3 14%	☐4 24%	☐5 18%	☐6 13%	☐7 20%
Freizeitmöglichkeiten für Erwachsene	☐1 5%	☐2 8%	☐3 23%	☐4 20%	☐5 15%	☐6 15%	☐7 14%
Verkehrsanbindung ins Stadtzentrum	☐1 56%	☐2 29%	☐3 10%	☐4 2%	☐5 1%	☐6 1%	☐7 1%
Sicherheit im Wohngebiet	☐1 7%	☐2 23%	☐3 30%	☐4 16%	☐5 9%	☐6 8%	☐7 7%
Sauberkeit im Wohngebiet	☐1 9%	☐2 25%	☐3 29%	☐4 16%	☐5 9%	☐6 7%	☐7 5%
Soziales Umfeld	☐1 6%	☐2 21%	☐3 24%	☐4 18%	☐5 14%	☐6 9%	☐7 8%
Parkmöglichkeiten	☐1 27%	☐2 29%	☐3 19%	☐4 11%	☐5 6%	☐6 3%	☐7 5%
Grün in der Umgebung Grünaus	☐1 44%	☐2 35%	☐3 14%	☐4 4%	☐5 1%	☐6 1%	☐7 1%
Geräuschpegel	☐1 12%	☐2 34%	☐3 29%	☐4 11%	☐5 5%	☐6 4%	☐7 5%
Bildungsmöglichkeiten für Erwachsene	☐1 2%	☐2 10%	☐3 18%	☐4 14%	☐5 9%	☐6 9%	☐7 6% (32%miss)
Zusammenleben im Wohngebiet	☐1 6%	☐2 17%	☐3 26%	☐4 16%	☐5 10%	☐6 6%	☐7 4% (15%miss)
Zustand der Häuser in der Gegend	☐1 10%	☐2 28%	☐3 29%	☐4 16%	☐5 9%	☐6 5%	☐7 3%
Innenhofgestaltung	☐1 23%	☐2 36%	☐3 23%	☐4 8%	☐5 4%	☐6 4%	☐7 2%
Zustand der Wegeverbindungen	☐1 17%	☐2 41%	☐3 24%	☐4 12%	☐5 3%	☐6 1%	☐7 2%
Grünflächen im wohnungsnahen Bereich/Innenhöfe	☐1 32%	☐2 40%	☐3 19%	☐4 4%	☐5 2%	☐6 2%	☐7 1%

---

9. Sind Sie der Meinung, dass sich Grünau in den letzten Jahren positiv entwickelt hat?

ja ☐1 65% nein ☐2 17% weiß nicht ☐3 18%

---

10. Würden Sie einem guten Freund raten, nach Grünau zu ziehen?

ja ☐1 60% nein ☐2 13% weiß nicht ☐3 27%

Warum oder warum nicht? ……..

……..

……..

……..

……..

Nun interessiert uns das Thema Bürgerengagement in Grünau.

---

11. Wie informieren Sie sich im Allgemeinen über das, was in Ihrem Wohngebiet los ist?

……..

……..

Ich interessiere mich nicht dafür ☐88 22%

---

12. Fühlen Sie sich ausreichend, über das, was in Ihren Wohngebiet passiert, informiert?

ja, auf jeden Fall ☐1 15% eher ja ☐2 54% eher nein ☐3 29% nein, auf keinen Fall ☐4 2%

Worüber hätten Sie gern mehr Informationen?

.....

.....

---

13. Wie beurteilen Sie „Grün-As“ – das Stadtteilmagazin für Grünau?

gut ☐1 65% noch nicht gesehen ☐2 30% nicht besonders gut ☐3 5%

---

14. Waren Sie bereits in einem Stadtteilladen oder Quartiersladen (Quartiersmanagement) in Grünau?

ja ☐1 46% nein ☐2 54%

---

15. Engagieren Sie sich in irgendeiner Form für Ihr Wohngebiet?

ja ☐1 9% und zwar wie? .....

nein ☐2 87%

nein, würde aber gerne ☐3 4% Was wäre dabei für Sie wichtig? .....

Kommen wir nun zu Ihrer Wohnung und Ihrer Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen.

16. Wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur) hat Ihre Wohnung?

1 ☐1 12% 2 ☐2 20% 3 ☐3 48% 4 ☐4 18% 5 und mehr ☐5 2%

---

17. Wie viele Etagen hat Ihr Haus? ……**Etagen** 5=26%; 6=49%; 9=3%, 11=15%; 16=7%

---

18. Welchen Sanierungszustand hat Ihr Haus?

vollsaniert ☐1 31% teilsaniert ☐2 49% unsaniert ☐3 20%

---

19. Wie lange wohnen Sie schon in Ihrer jetzigen Wohnung?

unter 1 Jahr	☐1 9%
1 bis unter 3 Jahre	☐2 20%
3 bis unter 5 Jahre	☐3 11%
5 bis unter 10 Jahre	☐4 14%
10 bis unter 15 Jahre	☐5 8%
15 bis unter 20 Jahre	☐6 9%
20 Jahre und länger	☐7 29%

---

20. Fühlen Sie sich in Ihrer jetzigen Wohnung wohl?

ja	☐1 57%
mit Einschränkungen	☐2 40%
nein	☐3 3%

Warum oder warum nicht?.....

.....

.....

---

21. Wie zufrieden sind Sie mit Ihren Wohnungsbedingungen?

sehr zufrieden ---------- sehr unzufrieden

	1	2	3	4	5	6	7
Wohnung allgemein	☐1 28%	☐2 44%	☐3 18%	☐4 7%	☐5 1%	☐6 1%	☐7 1%
Größe der Wohnung	☐1 45%	☐2 34%	☐3 13%	☐4 3%	☐5 2%	☐6 2%	☐7 1%
bauliche Qualität	☐1 18%	☐2 31%	☐3 27%	☐4 14%	☐5 5%	☐6 4%	☐7 1%
Anzahl der Zimmer	☐1 44%	☐2 32%	☐3 15%	☐4 5%	☐5 2%	☐6 1%	☐7 1%
Wohnkomfort	☐1 19%	☐2 38%	☐3 23%	☐4 12%	☐5 3%	☐6 4%	☐7 1%
Lage der Wohnung in der Stadt	☐1 30%	☐2 44%	☐3 15%	☐4 6%	☐5 1%	☐6 3%	☐7 1%
Grundriss der Wohnung	☐1 26%	☐2 37%	☐3 23%	☐4 7%	☐5 4%	☐6 2%	☐7 1%
Schallisolierung	☐1 11%	☐2 22%	☐3 17%	☐4 13%	☐5 11%	☐6 8%	☐7 18%
Wärmedämmung	☐1 19%	☐2 27%	☐3 17%	☐4 10%	☐5 6%	☐6 6%	☐7 15%
Sanierungszustand	☐1 17%	☐2 26%	☐3 20%	☐4 15%	☐5 7%	☐6 8%	☐7 7%
Ausstattung der Wohnung	☐1 13%	☐2 27%	☐3 26%	☐4 12%	☐5 8%	☐6 5%	☐7 9%
alten- oder behindertengerechte Ausstattung (Barrierefreiheit)	☐1 5%	☐2 12%	☐3 11%	☐4 11%	☐5 5%	☐6 8%	☐7 16% (32miss)

---

22. Was ist an einer Wohnung, die Ihren jetzigen Bedürfnissen entspricht, am wichtigsten? (Sie können drei Plätze vergeben – einen ersten, zweiten und dritten Platz!)

	1. Platz	2. Platz	3. Platz	nicht genannt
angenehme Nachbarn	☐1	☐1	☐1	24%
Größe der Räume	☐2	☐2	☐2	40%
Zahl der Zimmer	☐3	☐3	☐3	42%
Wohnkomfort	☐4	☐4	☐4	36%
Grundriss	☐5	☐5	☐5	49%
genügend Abstellraum	☐6	☐6	☐6	47%
verkehrsgünstige Lage	☐7	☐7	☐7	26%
geringe Lärmbelästigung	☐8	☐8	☐8	34%
bezahlbare Miete	☐9	☐9	☐9	11%
alten- oder behindertengerechte Ausstattung	☐10	☐10	☐10	54%

---

23. Welche sind aus Ihrer Sicht die größten Vor- und Nachteile Ihrer jetzigen Wohnung?

Vorteile: ……..

……

Nachteile: ……

.....

---

24. Ist für Sie bzw. Ihren Haushalt die jetzige Miete einschließlich Heiz- und Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

problemlos tragbar	☐1 40%
gerade so tragbar	☐2 56%
nicht tragbar	☐3 4%

---

25. Erhalten Sie Wohngeld?

ja ☐1 15% nein ☐2 81% habe Wohngeld beantragt ☐3 4%

---

26. Sagen Sie uns bitte, wie viel Miete und Betriebskosten zusammen (Bruttowarmmiete) Sie zurzeit pro Monat bezahlen: …… **Euro**

---

27. Wer ist Eigentümer Ihrer Wohnung?

BGL	☐1 3%	Pro Leipzig	☐7 4%
B+K (Krulisch)	☐2 7%	Thesaurus (WSHG)	☐8 10%
Kontakt	☐3 7%	Unitas	☐9 9%
Lipsia	☐4 8%	VLWG	☐10 6%
LWB	☐5 19%	Wogetra	☐11 16%
Neutecta	☐6 11%		

---

28. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter, genauer mit ...?
(Kreuzen Sie bitte in jeder Zeile ein Kästchen an.)

	sehr zufrieden				sehr unzufrieden	
Pflege/ Erhaltung des Gebäudes	☐5 22%	☐4 32%	☐3 33%	☐2 8%	☐1 5%	
kleinere Reparaturen	☐5 28%	☐4 39%	☐3 22%	☐2 8%	☐1 3%	
Reinigung der Gehwege	☐5 27%	☐4 38%	☐3 23%	☐2 9%	☐1 3%	
Pflege der Grünflächen	☐5 29%	☐4 34%	☐3 22%	☐2 11%	☐1 4%	
Winterdienst	☐5 27%	☐4 31%	☐3 24%	☐2 11%	☐1 7%	
. Betreuung der Mieter	☐5 18%	☐4 28%	☐3 34%	☐2 13%	☐1 7%	
Hilfe bei Problemen	☐5 18%	☐4 35%	☐3 28%	☐2 13%	☐1 6%	
Informationsangeboten	☐5 15%	☐4 33%	☐3 28%	☐2 8%	☐1 4%	12%miss
Mitspracherecht	☐5 10%	☐4 19%	☐3 27%	☐2 13%	☐1 9%	22%miss
Nebenkostenabrechnung	☐5 13%	☐4 26%	☐3 24%	☐2 11%	☐1 9%	17%miss

---

Die folgenden Fragen beschäftigen sich mit bereits erfolgten oder möglichen Umzügen und den Gründen.

29. Sind Sie bereits innerhalb Grünaus umgezogen ?

ja ☐1 43% nein ☐2 57% → bitte weiter mit Frage 30

Erinnern Sie sich bitte! Was waren die wichtigsten Gründe für den Umzug?

……

……

……

Wo haben Sie vorher gewohnt? im selben WK ☐1 47% in einem anderen WK ☐2 53%

---

30. Haben Sie vor, in den nächsten zwei Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?

ja, unbedingt ☐1 7%
möglicherweise ☐2 29%
nein, keinesfalls ☐3 64% → bitte weiter mit Frage 34

---

31. Warum wollen Sie umziehen? (Mehrfachnennungen möglich)

zu hohe Miete	☐1 25%	Wohnung ist zu groß	☐12 8%
Probleme mit dem Vermieter	☐2 4%	Wohnung gefällt nicht	☐13 8%
Fehlender Aufzug im Haus	☐3 20%	schlechte Umweltbedingungen	☐14 7%
Wechsel der Arbeitsstelle	☐4 15%	schlechter Bauzustand	☐15 11%
Erwerb von Wohneigentum	☐5 5%	zu langer Weg zur Arbeitsstelle	☐16 9%
Gründung eines eigenen Haushalts	☐6 3%	Probleme mit der Nachbarschaft	☐17 9%
Vergrößerung des Haushalts	☐7 17%	schlechtes Wohnumfeld	☐18 17%
Verkleinerung des Haushalts	☐8 19%	unzureichende Infrastruktur	☐19 3%
unzureichender Komfort	☐9 19%	Grünau gefällt mir nicht	☐20 5%
Wohnung ist zu klein	☐10 19%	Mein Haus wird abgerissen.	☐21 1%
gesundheitliche Gründe	☐11 10%		

sonstiges, nämlich……..☐22 17%

---

32. Wissen Sie schon, wohin Sie umziehen werden?

nein		☐1 68%	
ja, und zwar	in eine andere Wohnung im Wohnkomplex	☐2 6%	
	in eine andere Wohnung in Grünau	☐3 6%	WK:……....
	in eine andere Wohnung in Leipzig	☐4 10%	Stadtteil:……
	in die Umgebung von Leipzig	☐5 6%	Ort:……
	ganz aus der Region weg	☐6 4%	Ort:……

---

33. In was für einem Gebäude werden Sie voraussichtlich an Ihrem neuen Wohnort wohnen?

in einem Einfamilienhaus	☐1 8%
in einer Doppelhaushälfte/einem Reihenhaus	☐2 3%
in einem Mehrfamilienhaus.....	
…der Gründerzeit (bis 1918)	☐3 3%
…der Zwischenkriegszeit (1919-1945)	☐4 1%
... der 50er/60er Jahre	☐5 2%
... in Plattenbauweise	☐6 9%
... Nachwendebauten	☐7 2%
das weiß ich noch nicht	☐88 72%

---

34. In welchem Wohngebiet in Leipzig oder Umgebung würden Sie am liebsten wohnen?

in .....

Warum? .....

……..

und in welchem Wohngebiet möchten Sie auf gar keinen Fall wohnen?

in .....

Warum? ……

……

Nun zu einem anderen Themenbereich: Im Folgenden interessieren uns Ihre Beziehungen zu Ihren Nachbarn und zu anderen Kontaktpersonen in Ihrem Wohnumfeld.

35. Sagen Sie uns bitte zunächst, was für ein Verhältnis Sie persönlich am liebsten mit Ihren Nachbarn <u>hätten</u>. (Bitte kreuzen Sie jeweils <u>ein</u> Kästchen an.)

☐1 1% Man kennt sich nicht, nimmt keine Notiz voneinander.
☐2 22% Man kennt die Leute in der Nachbarschaft flüchtig, grüßt sich, hat aber sonst wenig Kontakt mit ihnen.
☐3 71% Man kennt die Leute in der Nachbarschaft näher, man unterhält sich mit ihnen und hilft auch mal aus.
☐4 6% Man ist mit den Leuten in der Nachbarschaft richtig befreundet.

Und wie ist es in Ihrer Nachbarschaft <u>tatsächlich</u>?

☐1 3% Man kennt sich nicht, nimmt keine Notiz voneinander.
☐2 45% Man kennt die Leute in der Nachbarschaft flüchtig, grüßt sich, hat aber sonst wenig Kontakt mit ihnen.
☐3 50% Man kennt die Leute in der Nachbarschaft näher, man unterhält sich mit ihnen und hilft auch mal aus.
☐4 2% Man ist mit den Leuten in der Nachbarschaft richtig befreundet.

---

36. Denken Sie bitte einmal fünf bis zehn Jahre zurück. Haben sich die Beziehungen in Ihrer Nachbarschaft seitdem ... ?

eher verbessert	☐1 10%
weder verbessert noch verschlechtert	☐2 49%
eher verschlechtert	☐3 27%
kann ich nicht beurteilen	☐88 14%

Was hat sich verbessert? .....

.....

Was hat sich verschlechtert? .....

.....

---

37. Wie ist Ihrer Meinung nach die Atmosphäre hier im Haus/auf der Etage?

gut ☐1 56% es geht ☐2 40% schlecht ☐3 4%

---

38. Können Sie mit Nachbarschaftshilfe rechnen?

ja ☐1 62% weiß nicht ☐2 29% nein ☐3 9%

---

39. Wohnen hier, in fußläufiger Entfernung, Verwandte und/oder Freunde, mit denen Sie sich öfter treffen?

ja ☐1 61% nein ☐2 39%

---

40. Hat sich dieser Personenkreis in den letzten Jahren verändert? Wenn ja, warum?

nein ☐2 74% ja ☐1 26% weil.....

---

41. Seit einigen Jahren wohnen in Grünau auch Ausländer und Spätaussiedler. Bitte schildern Sie uns Ihre Erfahrungen! Wie ist das Verhältnis zwischen Deutschen und Ausländern/Spätaussiedlern in Grünau.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

---

42. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Seiten Ihres Lebens?

sehr zufrieden ---------- sehr unzufrieden

	1	2	3	4	5	6	7	miss
mit Ihren Beziehungen zu Freunden	☐1 33%	☐2 37%	☐3 11%	☐4 2%	☐5 1%	☐6 1%	☐7 1%	14%
mit Ihren Beziehungen zu Nachbarn	☐1 15%	☐2 33%	☐3 23%	☐4 8%	☐5 4%	☐6 4%	☐7 2%	11%
mit Ihrer familiären Situation	☐1 38%	☐2 30%	☐3 13%	☐4 3%	☐5 1%	☐6 2%	☐7 1%	12%
mit Ihrer Wohnsituation	☐1 22%	☐2 38%	☐3 17%	☐4 7%	☐5 3%	☐6 2%	☐7 1%	10%
mit Ihrer Arbeitssituation	☐1 11%	☐2 15%	☐3 10%	☐4 5%	☐5 3%	☐6 5%	☐7 16%	35%
mit Ihrer finanziellen Lage	☐1 4%	☐2 19%	☐3 23%	☐4 13%	☐5 8%	☐6 7%	☐7 13%	13%
mit dem sozialen Milieu	☐1 5%	☐2 26%	☐3 18%	☐4 17%	☐5 9%	☐6 4%	☐7 6%	15%
mit Ihrer Gesundheit	☐1 10%	☐2 29%	☐3 20%	☐4 10%	☐5 9%	☐6 6%	☐7 6%	10%

Seit einiger Zeit wird in Leipzig und auch in Grünau über zunehmenden Leerstand und über den Stadtumbau diskutiert. Inzwischen sind auch erste Gebäude abgerissen worden. Uns interessiert auch dazu Ihre Meinung.

43. Was verbinden Sie mit dem Stichwort „Stadtumbau“? Wie sollte er in Grünau aussehen?

……

……

……

……

……

……

---

44. Wann haben Sie das erste Mal etwas über Pläne für den Abriss von Wohnhäusern in Grünau gehört?

Im Jahr ……...

---

45. Wie haben Sie davon erfahren? (Mehrfachnennungen möglich)

Information durch den Vermieter	☐1 16%
Mitteilung durch die Stadt	☐1 25%
aus Radio, Fernsehen und Presse	☐1 65%
aus der Mieterzeitung oder Grün-As	☐1 43%
Forum Grünau oder Versammlungen im Stadtteilladen etc.	☐1 6%
von Bekannten oder Nachbarn	☐1 24%
war selbst vom Abriss betroffen	☐1 6%
sonstiges, und zwar	☐1 3%
das Thema interessiert mich nicht	☐88 3%

---

46. Stehen auch in ihrem Hauseingang Wohnungen leer?

nein ☐2 36% → bitte weiter mit Frage 47
ja ☐1 64%

Wenn ja, wie viele Wohnungen stehen leer? . .....

Und wie viele Wohnungen gibt es insgesamt in ihrem Hauseingang? .....

---

47. Auf welche Weise könnten die Bewohner den leer stehenden Wohnraum nutzen?

……

……

.....

.....

.....

---

48. Was halten Sie von dem Abriss von Wohnhäusern? Bitte kreuzen Sie die Meinung an, der Sie am ehesten zustimmen.

Der Abriss ist in Ordnung, es muss endlich etwas geschehen. ☐1 32%

Der Abriss ist im Prinzip in Ordnung, es sollte aber darauf geachtet werden, dass ☐2 28%

……

……

Es sollte überhaupt nur in Ausnahmefällen abgerissen werden. ☐3 20%

Der Abriss ist völlig falsch, er löst keine Probleme. ☐4 9%

Ich habe keine eigene Meinung dazu. ☐88 7%

Ich habe eine andere Meinung, und zwar denke ich: ☐5 4%

……

.....

.....

---

49. Wohnen Sie selbst in einem Haus, das in den nächsten Jahren abgerissen werden soll?

ja ☐1 1% nein ☐2 84% weiß nicht ☐3 15%

---

50. Was sind beim Thema Abriss für Sie persönlich die wichtigsten Fragen bzw. Probleme?

.....

.....

.....

Im Folgenden haben wir verschiedene Aussagen über Grünau zusammengestellt. Inwiefern können Sie diesen zustimmen?

51. Ihre Meinung zu folgenden Aussagen:

	stimme zu ---------- stimme überhaupt nicht zu				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
In Grünau leben alle Generationen gut zusammen.	☐1 17%	☐2 31%	☐3 31%	☐4 6%	☐5 3%
Grünau ist ein kinderfreundlicher Stadtteil.	☐1 16%	☐2 29%	☐3 25%	☐4 12%	☐5 2%
In Grünau kann man alt werden.	☐130%	☐2 30%	☐3 21%	☐4 7%	☐5 4%
Man kann in Grünau gut einkaufen.	☐1 47%	☐2 28%	☐3 12%	☐4 5%	☐5 2%
Es ziehen zu viele Störenfriede nach Grünau.	☐1 23%	☐2 19%	☐3 23%	☐4 13%	☐5 4%
Unser Wohnumfeld ist schöner geworden.	☐1 27%	☐2 39%	☐3 17%	☐4 6%	☐5 3%
Grünau lädt zum Spazierengehen ein.	☐1 24%	☐2 33%	☐3 23%	☐4 9%	☐5 4%
Die Wegeverbindungen zwischen den WK sind ausreichend.	☐1 28%	☐2 40%	☐3 18%	☐4 4%	☐5 1%
In Grünau wohnt man besser als in Leipziger Altbauquartieren.	☐1 31%	☐2 26%	☐3 21%	☐4 7%	☐5 6%
Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit lassen zu wünschen übrig.	☐1 14%	☐2 24%	☐3 28%	☐4 18%	☐5 6%
Grünau ist ein behindertenfreundlicher Stadtteil.	☐1 13%	☐2 26%	☐3 29%	☐4 11%	☐5 5%
Das soziale Milieu ist in Ordnung.	☐1 5%	☐2 18%	☐3 36%	☐4 19%	☐5 9%
Ausländische Mitbürger sind in Grünau willkommen.	☐1 6%	☐2 15%	☐3 35%	☐4 16%	☐5 13%
Der Stadtumbau macht Grünau schöner.	☐121%	☐2 32%	☐3 23%	☐4 8%	☐5 3%
Grünau ist ein familienfreundlicher Stadtteil.	☐1 17%	☐2 33%	☐3 28%	☐4 6%	☐5 2%
Außer Kino und Schwimmhalle ist nicht viel los.	☐1 27%	☐2 22%	☐3 22%	☐4 12%	☐5 5%
Es fehlt an niveauvoller Gastronomie.	☐1 34%	☐2 22%	☐3 20%	☐4 8%	☐5 5%
In Grünau gibt es viele Vereine – für jeden etwas.	☐1 6%	☐2 12%	☐3 30%	☐4 21%	☐5 9%
Die Schulen sollten als Treffpunkte für alle genutzt werden.	☐1 14%	☐2 18%	☐3 27%	☐4 13%	☐5 8%
Wenn ich mehr Geld hätte, würde ich wegziehen.	☐1 19%	☐2 12%	☐3 15%	☐4 13%	☐5 25%
Grünau sollte einen eigenen Friedhof haben.	☐1 22%	☐2 10%	☐3 16%	☐4 9%	☐5 27%
In Grünau wird nur noch abgerissen.	☐1 9%	☐2 10%	☐3 27%	☐4 19%	☐5 20%
Die alten Grünauer hängen an Grünau.	☐1 46%	☐2 25%	☐3 12%	☐4 3%	☐5 2%
Jugendliche wollen gern hier wohnen bleiben.	☐1 5%	☐2 9%	☐3 27%	☐4 20%	☐5 17%
Es herrscht ein Mangel an attraktiven Freiflächen.	☐1 15%	☐2 19%	☐3 27%	☐4 12%	☐5 9%
Die alltäglichen Wege in Grünau sind zu lang.	☐1 8%	☐2 17%	☐3 20%	☐4 21%	☐5 19%
Wilde Graffiti finde ich nicht so schlimm.	☐1 7%	☐2 4%	☐3 11%	☐4 10%	☐5 57%
Grünau ist ein seniorenfreundlicher Stadtteil.	☐1 16%	☐2 23%	☐3 33%	☐4 10%	☐5 3%
Hier gibt es nicht mehr Kriminalität als anderswo.	☐1 21%	☐2 21%	☐3 27%	☐4 11%	☐5 7%
In Grünau wird an den falschen Stellen abgerissen.	☐19%	☐2 7%	☐3 25%	☐4 21%	☐5 20%

Die Differenz zu 100% besteht aus fehlenden Werten.

52. Welcher Aussage über die künftige Entwicklung Grünaus würden Sie am ehesten zustimmen?

Grünau wird sich generell positiv entwickeln	☐1 8%
Grünau wird sich vorwiegend positiv entwickeln	☐2 35%
Grünau wird sich nicht viel verändern	☐3 22%
Grünau wird sich negativ entwickeln	☐4 11%
Das kann ich nicht beurteilen.	☐5 24%

Abschließend haben wir noch einige Fragen zu Ihrer Person und zu den übrigen Mitgliedern Ihres Haushalts.

53. Mit wem leben Sie in dieser Wohnung zusammen?

Ich lebe allein.	☐1 30% → bitte weiter mit Frage 55
Ich bin allein erziehend.	☐2 6%
Ich lebe mit Partner/in, aber ohne Kinder.	☐3 37%
Ich lebe mit Partner/in und Kind/ern.	☐4 23%
Ich lebe in einer Wohngemeinschaft.	☐5 1%
Ich lebe bei meinen Eltern.	☐6 2%
Ich lebe bei meinen Kindern.	☐7 -
Ich lebe anders, und zwar:	☐8 1%

---

54. Wie viele Personen leben ständig in Ihrer Wohnung?

..... Personen **1=30%; 2=43%; 3=18%; 4=7%, 5 und mehr = 2%**

---

55. Denken Sie jetzt bitte nur an Ihren eigenen Haushalt. Im Folgenden möchten wir einiges über dessen Zusammensetzung wissen. Bitte beantworten Sie die Fragen für alle Personen (=P) Ihres Haushalts getrennt. Person 1 (P1) sind Sie selbst.

	P1	P2	P3	P4	P5
männlich	☐1 44%	☐1 47%	☐1 58%	☐1 44%	☐1
weiblich	☐2 56%	☐2 53%	☐2 42%	☐2 56%	☐2

	P1	P2	P3	P4	P5
Alter	..... J.	..... J.	..... J.	..... J.	..... J.

Nationalität	P1	P2	P3	P4	P5
deutsch	☐1 99%	☐1 96%	☐1 98%	☐1 96%	☐1
nicht deutsch, sondern	☐2 1%	☐2 4%	☐2 2%	☐2 4%	☐2

Muttersprache	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
Deutsch	□1	□1	□1	□1	□1
nicht Deutsch	□2	□2	□2	□2	□2

höchster Schulabschluss	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
POS 8./9. Klasse, Haupt-, Volksschule	□1	□1	□1	□1	□1
mittlere Reife (10. Klasse POS/ Realschule)	□2	□2	□2	□2	□2
(Fach-)Hochschulreife (EOS/Gymnasium)	□3	□3	□3	□3	□3
ohne Abschluss/vor 8. Klasse abgegangen	□4	□4	□4	□4	□4
trifft nicht zu	□8	□8	□8	□8	□8

höchster beruflicher Ausbildungsabschluss	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
beruflich-betriebliche Anlernzeit, Volontariat, Praktikum	□1	□1	□1	□1	□1
Teilfacharbeiterabschluss	□2	□2	□2	□2	□2
abgeschlossene Lehre, Facharbeiter	□3	□3	□3	□3	□3
Fachschul-, Meister-, Technikerabschluss	□4	□4	□4	□4	□4
Fachhochschulabschluss	□5	□5	□5	□5	□5
Hochschulabschluss	□6	□6	□6	□6	□6
noch in Ausbildung (Azubi, Student/in)	□7	□7	□7	□7	□7
ohne beruflichen Ausbildungsabschluss	□8	□8	□8	□8	□8
trifft nicht zu (z. B. Vorschulkind)	□98	□98	□98	□98	□98

derzeitiger Erwerbsstatus	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
vollzeiterwerbstätig (mindestens 35 h/Woche)	□1	□1	□1	□1	□1
teilzeit- oder stundenweise erwerbstätig	□2	□2	□2	□2	□2
arbeitslos/auf Arbeitssuche	□3	□3	□3	□3	□3
in ABM oder Umschulung	□4	□4	□4	□4	□4
Wehr-/Zivildienstleistender	□5	□5	□5	□5	□5
in Ausbildung (Azubi, Student/in)	□6	□6	□6	□6	□6
Rentner/Rentnerin, im Vorruhestand	□7	□7	□7	□7	□7
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig	□8	□8	□8	□8	□8
trifft nicht zu	□98	□98	□98	□98	□98

berufliche Stellung	**P1**	**P2**	**P3**	**P4**	**P5**
un-/angelernter Arbeiter	□1	□1	□1	□1	□1
Vorarbeiter, Polier, Facharbeiter	□2	□2	□2	□2	□2
einfacher Angestellter, Beamter einf. Dienst	□3	□3	□3	□3	□3
mittlerer Angestellter, Beamter gehobener/ mittlerer Dienst	□4	□4	□4	□4	□4
leitend. Angestellter, Beamter höherer Dienst	□5	□5	□5	□5	□5
Selbständiger	□6	□6	□6	□6	□6
mithelfender Familienangehöriger	□7	□7	□7	□7	□7
trifft nicht zu	□8	□8	□8	□8	□8

56. Wie viel Geld hat Ihr Haushalt im Monat zur Verfügung? Denken Sie dabei bitte an alle Einkommensarten. Bitte tragen Sie das geschätzte Netto-Gesamteinkommen Ihres Haushalts im Mai 2004 ein.

ca. …..... €

---

57. Eine letzte Frage: Beim Ausfüllen dieses Fragebogens haben Sie in vieler Hinsicht über Ihr Wohngebiet nachgedacht. Wenn Sie zum Schluss einen Blick in die Zukunft wagen: Wie wird Grünau in 10 Jahren wohl aussehen? Was wird sich bis dahin verändert haben, was für Leute werden hier wohnen, was wird besser oder schlechter sein als heute?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Oft kann man in einem Fragebogen nicht alle wichtigen Dinge umfassend ansprechen. Wenn Sie deshalb über die Fragen im Fragebogen hinaus noch etwas zum Thema „Wohnen und Leben in Grünau“ mitteilen wollen, möchten wir Ihnen an dieser Stelle Gelegenheit dazu geben.

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……..

Sie haben es geschafft!!!

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

<u>Abschließend noch zwei Fragen:</u>

Haben Sie Interesse an den Ergebnissen dieser Befragung, z.B. durch Information auf einem öffentlichen Bürgerabend oder in der Lokalpresse?

ja □1 nein □2

In einem Fragebogen können viele Dinge nur grob angerissen werden. Aus diesem Grund möchten wir Sie fragen: Wären Sie auch zu einem vertiefenden persönlichen Gespräch mit den Wissenschaftlern des Umweltforschungszentrums über Wohnen und Leben in Grünau bereit?

ja □1 nein □2

- -

<u>Wenn ja</u>, bitten wir Sie um die Mitteilung Ihrer Telefonnummer oder Adresse, damit wir uns später gegebenenfalls mit Ihnen in Verbindung setzen können. Diese Angaben werden getrennt aufbewahrt und nach Abschluss der Auswertung vernichtet.

Telefon: .....

Name/Adresse: .....

.....

…….

Dieser Teil des Fragebogens wird <u>vor der Auswertung abgetrennt</u> und <u>gesondert aufbewahrt</u>.

3. Strukturierte Abschrift der Antworten auf die offene Frage 57 “Wie wird Grünau wohl in zehn Jahren aussehen?” - Übersicht

Platz	Wie wird Grünau wohl in 10 Jahren aussehen? Frage 57	Nennungen
1.	Allgemein negative Entwicklung	164
2.	Überalterung/ wenig Kinder	91
3.	Armut/ vermehrt Bewohner mit niedrigem sozialen Status	78
4.	Arbeitslosigkeit/ mehr Arbeitslose	64
5.	Allgemein positive Entwicklung	58
6.	Wegzug/ Abwanderung	57
7.	Mehr Grünanlagen	45
8.	Ausländer	40
9.	Rückbau/ Umbau/ Sanierung	37
10.	Ghetto/ sozialer Brennpunkt	35
11.	Durchmischte Bewohnerschaft	21
12.	Kriminalität	19
12.	Geringe Mieten	19
13.	Hohe Mieten	15
14.	Mehr Freizeitmöglichkeiten	13
14.	Mehr Leerstand	13
15.	Verbesserung Einkaufsmöglichkeiten/ Infrastruktur	12
16.	Nur Abriss	11
16.	Weniger Geschäfte	11
17.	Verschlechterte Wirtschaftslage	10
18.	Bessere Wohnqualität	9
18.	Schulschließungen	9
18.	Soziale Probleme, Alkoholismus	9
19.	Desinteresse/ Rücksichtslosigkeit	8
19.	Mangelhafte Ordnung/ Sauberkeit	8
19.	Probleme hinsichtlich Grünflächen/ Freiflächen	8
20.	Wenig Freizeitmöglichkeiten	5
21.	Bezahlbare Mieten	3
21.	Mehr Sauberkeit/ Sicherheit	3
	Zukunft unklar	
	Sowohl positive als auch negative Aspekte	45
	Abhängig von der wirtschaftlichen Lage	30
	Abhängig vom politischen Einfluss	10
	„Keine Ahnung“	55
	„Keine Veränderung“	15
	Schlechtes Image	4
	Sonstiges	3

Platz	Wie wird Grünau wohl in 10 Jahren aussehen? Frage 57 (Anzahl Nennungen)
1.	**Allgemein negative Entwicklung** (164)
	„Wie in den gesamten „neuen“ Bundesländern wird sich auch Grünau negativ verändern.“ „Sollte sich der Trend so fortsetzen wie zur Zeit, möchte ich behaupten, dass das Niveau hier in Grünau immer tiefer sinken wird.“ „Es wird schlechter aussehen, auch die Leute die hier mal wohnen werden sich zum negativen verändern.“
2.	**Überalterung/ wenig Kinder** (91)
	„Überaltert, ohne Perspektive für die Jugend“ „Viele Rentner werden hier wohnen.“ „Es bleiben überwiegend Rentner, die an Grünau hängen.“ „Trotz aller zu erwartenden Umgestaltungsmaßnahmen wird sich das Durchschnittsalter der Einwohner erhöhen. Zuzug junger Familien wird nicht im erforderlichen Umfang erfolgen, um die soziale Struktur langfristig zu erhalten.“
3.	**Armut/ vermehrt Bewohner mit niedrigem sozialen Status** (78)
	„Es werden vermutlich immer mehr Menschen mit niedrigem oder keinem erarbeiteten Einkommen einziehen“ „Der soziale Status wird sich mehr verschlechtern, da der Sozialwohnungsanteil steigen wird“ „Grünau wird ein oder ist schon ein sozial schwaches Stadtgebiet (hohe Arbeitslosigkeit etc.)“ „Die soziale und altersmäßige Durchmischung im Wohngebiet geht verloren“ „Ich habe Angst, dass zu viele Sozialhilfeempfänger bzw. sozial schwache Menschen hierher ziehen.“
4.	**Arbeitslosigkeit/ mehr Arbeitslose** (64)
	„mehr Arbeitslose → soziales Umfeld wird schlechter“ „Sowie die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist auch die soziale Situation bei Arbeitslosigkeit glaube ich an ein Armenhaus ‚Grünau’.“
5.	**Allgemein positive Entwicklung** (58)
	„Unter den jetzigen Bedingungen sind wir als Rentner zufrieden und wollen unseren Lebensabend wahrscheinlich auch hier vollenden.“ „Was in den letzten Jahren alles geschehen ist, denke ich dass es hier noch schöner wird. Was für Leute hier wohnen werden, wird es sicher weiterhin gemischt sein.“ “Grünau wird viel schöner.”

	„Hoffentlich noch besser.“ „Dass es schöner wird und grüner. Ich meine, das muss doch mal schöner werden!“
6.	**Wegzug/ Abwanderung** (57)
	„Die Letzten, die heute noch versuchen, positiven Einfluss zu nehmen, werden nicht mehr da sein oder aufgegeben haben.“ „Junge Menschen werden wegziehen (Alte Bundesländer) um nicht arbeitslos zu werden.“ „Wer kann, zieht weg“ „Die letzten anständigen normalen Bürger, die es sich noch finanziell leisten können werden aus Grünau wegziehen! „
7.	**Mehr Grünanlagen** (45)
	„Bäume sind größer und Grünanlagen noch schöner“ „Die Freiflächen der abgerissenen Häuser werden als gepflegte Grünanlagen umgestaltet“ „Grünau wird auf jeden Fall ein grüner Fleck in Leipzig werden.“
8.	**Ausländer** (40)
	„Aber wenn man versucht, mehr und mehr Ausländer anzusiedeln, wird es eine Trabantenstadt wie so viele in den westlichen Groß-städten.“ „hoffentlich noch grüner, sauberer, ordentlicher; mgl. ohne Asylanten“ „Der Anteil der ausländischen Bevölkerung wird wegen der zunehmenden Globalisierung auf ca. 20% steigen.“ „Durch mehr ausländische Mitbürger wird das Niveau in Grünau sinken.“
9.	**Rückbau/ Umbau/ Sanierung** (37)
	„Ich hoffe, dass der Abriss von Häusern abgeschlossen ist und dass es nur noch sanierte Häuser gibt.“ „Die ganzen leeren Häuser werden fort sein. Die anderen Häuser sind saniert.“ „Grünau wird sich im wesentlichen nur durch die Rückbaumaßnahmen verändern, die Optik stimmt“ „Die Wohnung größer durch Umbau.“

10.	**Ghetto/ sozialer Brennpunkt** (35)
	„Es ziehen immer mehr Leute nach Grünau, wo das soziale Milieu nicht in Ordnung ist (Gesindel) Grünau kommt in Verruf wird zum Getto.“ „Grünau wird Schwerpunkt von sozial Schwachen und Alkoholkranken“ „In 10 bzw. 20 Jahren wird Grünau, wenn es so weiter geht, die Bronx von Leipzig sein.“ „Immer stärkere soziale Polarisierung, zunehmende Spannungen“ „Armenhaus von Leipzig“
11.	**Durchmischte Bewohnerschaft** (21)
	„Er werden alle Generationen Menschen hier wohnen.“ „Ich hoffe, dass in 10 Jahren Grünau ein attraktiver Wohnstandort, mit ausgewogener, stabiler Einwohnerstruktur, ist.“ „Leute vieler Nationalitäten werden nebeneinander wohnen und miteinander auskommen.“ „Grünau wird familienfreundlicher werden, wird wieder für junge Leute interessant, auch wird der Ausländeranteil steigen.“
12.	**Kriminalität** (19)
	„Kriminalität wird steigen, weil nicht nur Sozialschwache, sondern auch „böse“ Menschen hier wohnen werden!“ „Die Rechtsradikalität und Kriminalität wird Überhand haben!“ „Unsicherer vor allem. Vielleicht wie in einigen Staaten/ Städten in den USA. Abends und nachts ist es in Gesamt Grünau örtlich sehr gefährlich, ohne Bürgermiliz.“
12.	**Geringe Mieten** (19)
	„Ich bin nicht einverstanden mit der Mietpolitik der LW- Super billige Wohnung unsaniert in Grünau anzubieten. Dadurch wird Grünau abgewertet.“ „Es sollen in nächster Zeit nach Einführung des Arbeitslosengeld II Sozialschwache Mieter in leere LWB-Wohnungen einziehen.“ „Das Wohnumfeld wird sich eher verschlechtern, da bei der LWB keine Häuser mehr saniert und abgerissen werden. Aber neue Mieter für unsanierte Billigwohnungen geworben werden.“
13.	**Hohe Mieten** (15)
	„Abriss wird erhöht, - Wohnungssanierung geht weiter, - Mieten werden erhöht und unbezahlbar“ „Mieten werden bei den jetzigen und sicher anhaltenden Preissteigerungen in den gesamten Lebenshaltungskosten nicht mehr zu bezahlen sein.“

14.	**Mehr Freizeitmöglichkeiten** (13)
	„Es wird eine Schlittschuhbahn für Kinder da sein und viele andere Spielmöglichkeiten.“ „Sportanlagen für Jugendliche, damit sie dort Fußball spielen können u. nicht die Rasenflächen zwischen den Wohnblöcken lärmen und zerstören.“ „Dass das Freizeitangebot, hoffe ich, noch weiter ausgebaut wird“
14.	**Mehr Leerstand** (13)
	„Es werden noch mehr Wohnungen leer stehen.“ „Die Blöcke ohne Aufzug werden Leerstand in den oberen Etagen bekommen.“ „es werden mehr Geschäfte leer stehen“
15.	**Verbesserung Einkaufsmöglichkeiten/ Infrastruktur** (12)
	„mehr Parkmöglichkeiten“ „Die Infrastruktur wird sich in dem verkleinerten Gebiet trotzdem verbessern.“ „Bessere Einkaufsmöglichkeiten”
16.	**Nur Abriss** (11)
	„Schon jetzt wird nur noch abgerissen, nicht mehr saniert.“ „Nur, mit dem Abriss von Wohnhäusern löst man vorhandene Probleme nicht. Hinzu kommt, dass das ständige Hin und Her über die Umgestaltung Grünaus, die mangelnde Abstimmung zwischen Vertretern der Stadt und den Hauseigentümern, bürokratische Verhaltensweisen viele Grünauer Bürger verunsichert und veranlasst haben, über einen Wegzug nachzudenken.“ “Durch Abriss wird Grünau entvölkert”
16.	**Weniger Geschäfte** (11)
	“Einkaufsmöglichkeiten werden abnehmen” „Die Kaufkraft fällt weiter ab, dadurch weitere Schließung von Geschäften und Restaurants.“ „Im Zuge der allgem. Einsparung werden Freizeitangebote (Bücherei, Quartiersladen) eher schlechter als besser.“ „Sollte der Abriss von Wohngebäuden weiterhin an erster Stelle stehen und in diesem Zusammenhang auch mehr der kleinen Geschäfte verschwinden, die den Stadtteil beleben und von Bürgern gern besucht werden (Beispiel: Brackestraße), dann geht ein Stück Lebensqualität verloren.”

17.	**Verschlechterte Wirtschaftslage** (10)
	„Das wird wohl ganz an den wirtschaftlichen Verhältnissen liegen und die werden ja wohl eher immer schlechter. Demzufolge wird es auch in Grünau schlechter!!!“ „Bei der jetzigen finanziellen Situation in allen Bereichen sehe ich vorerst keine wesentlichen Verbesserungen.“
18.	**Bessere Wohnqualität** (9)
	„Es wird sicher versucht werden, das wohnliche Umfeld in Grünau weiter zu verbessern.“ „an allen Wohnungen ein Balkon“
18.	**Schulschließungen** (9)
	„Durch Schließung von Kindereinrichtungen und Schulen werden Familien gezwungen, Grünau zu verlassen“ „es wird keine ausreichenden Schulangebote mehr geben (das letzte Gymnasium wird geschlossen, evtl. durch eine Privatschule ersetzt - Kosten?), Kita’s werden weniger“
18.	**Soziale Probleme, Alkoholismus** (9)
	„Anwachsen von Kriminalität, Drogen- u. Alkoholmißbrauch - ungleiche Bildungschancen - Werteverfall, Zukunftslosigkeit → soziale Unruhen! Ghettobildung!“ „Hochburg der Armut - Alkoholismus, Vandalismus – Drogen“
19.	**Desinteresse/ Rücksichtslosigkeit** (8)
	„Ich glaube kaum, dass es jetzt noch viele Leute gibt hier in Grünau, die die Fassaden durch Efeu oder Kletterwein verschönern wollen, Bäume pflanzen etc.“ „der Respekt anderen (auch älteren) Mitbürgern gegenüber sinkt.“
19.	**Mangelhafte Ordnung/ Sauberkeit** (8)
	„Es werden noch mehr Hunde unterwegs sein und die Gehwege verschmutzen“ „sauber und ordentlich wird es mit den vielen sozialen Gruppen nicht werden“
19.	**Probleme hinsichtlich Grünflächen/ Freiflächen** (8)
	„Jede Erneuerung (z.B. Stuttgarter Allee) ist in meinen Augen zu teuer, oft pflegeintensiver + nicht unbedingt kinderfreundlicher. Viel grüner Rasen ist „verbaut“ worden, Hecken verschwunden.“ „Was wird mit unserem Kulkwitzer See, wird er etwa mehr + mehr eingezäunt + müssen wir dann etwa Eintritt zahlen???!!!???“ „es wurden in den letzten Jahren immer mehr Grünflächen neu gestaltet oder umgestaltet, leider lässt die Pflege dieser Flächen jetzt

	schon stark zu wünschen übrig (z.B. was nicht der Genossenschaft gehört), die so genannten „Ökowiesen“ sehen furchtbar aus → Prognose in 10 Jahren ist Grünau vom Unkraut eingewachsen“
20.	**Wenig Freizeitmöglichkeiten** (5)
	„außer Schwimmhallen und Kinos wird nicht viel los sein“; „Für Freizeitaktivitäten, Veranstaltungen, Räume für Jugendliche wird die Stadt weniger Geld zur Verfügung stellen … alles wird unbezahlbarer.“
21.	**Bezahlbare Mieten** (3)
	„Mieten werden bezahlbar bleiben.“
21.	**Mehr Sauberkeit/ Sicherheit** (3)
	„Die Hundehaltung besser unter Kontrolle, damit die Verunreinigung vor den Häusern u. Gehwegen aufhört.“
	Zukunft unklar
	Sowohl positive als auch negative Aspekte (45)
	„Kann man heute noch nicht sagen / wer weiß, was uns die Zukunft bringt/ vielleicht ist Grünau eine schöne Stadt nach Umbau und die Menschen leben anders als heute / oder sie ist überaltert, d.h. die heute 50 sind in 10 Jahren Rentner und Rentnerinnen / es wird wenig junge Leute geben“ „Wohnsubstanz wird sich verbessern aber verringern, Ausländeranteil wird sich erhöhen, Kinder und Jugendliche werden weniger, Alte Menschen werden mehr, Sozialhilfeempfänger werden vermehrt hier wohnen bzw. Bewohner mit geringem Einkommen, Grünau wird grüner, Einkaufsmöglichkeiten werden abnehmen“ „Durch den gezielten Rückbau der Hochhäuser wird sich das Stadtbild vor allem durch Grünflächen und Anlagen, die auf den freiwerdenden Flächen entstehen, verbessern. Setzt sich der derzeitige Trend fort, dass viele junge Menschen Grünau verlassen (Hausbau, Arbeitsplatzwechsel), wird sich wohl der Wohnungsleerstand weiter vergrößern.“
	Abhängig von der wirtschaftlichen Lage (30)
	„Kann nicht eingeschätzt werden, da bei weiterer Zunahme von Arbeitslosigkeit kommunale oder staatliche Mittel immer weniger zur Verfügung zur Lösung von Aufgaben stehen.“ „Falls sich die Arbeitsmöglichkeiten in Leipzig und Umfeld nicht generell ändern, wird auf Grund der Finanzmisere der Stadt in Grünau nur noch die alte Generation leben.“ „Wenn sich die Finanzlage unter der Bevölkerung nicht verbessert, wird sich in Grünau in den nächsten Jahren nichts verbessern.“ „Diese Frage ist schwer zu beantworten, denn es wird viel davon abhängen, wie sich die zukünftige Arbeitslage entwickelt“

	Abhängig vom politischen Einfluss (10)
	„das kommt auf die weiteren Entscheidungen der Stadt beim Um- und Ausbau von Grünau an“ „Das wird an der künftigen Politik liegen. Wird die Kaufkraft weiter sinken durch fortlaufende soziale Abstriche, durch Preissteigerungen sowie weiteren Arbeitsplatzabbau oder kann dieser negative Trend gestoppt werden als Voraussetzung für eine Stabilisierung des derzeitigen Zustandes.“
	„keine Ahnung“ (55)
	„Da leb ich nicht mehr.“; „Kann ich nicht einschätzen.“; „Keine Meinung“; „Das kann heute keiner mehr voraussagen“
	„keine Veränderung“ (15)
	„Hab mir darüber noch keine Gedanken gemacht. Es wird sich wohl nicht viel verändern.“ „Ich bin der Meinung es wirt sich wenig verändern.“ „Erwarte keine Veränderungen!“
	Schlechtes Image (4)
	„Die Konzentration von sozialschwachen Familien in Grünau wird das Image weiter verschlechtern.“ „Wenn Grünau in der Presse nicht permanent schlecht gemacht werden würde, könnten Familien mit Kindern und deren Eltern hier gut wohnen.“
	Sonstiges (3)
	„Wir müssten an die Zukunft unserer Kinder denken. Und den soviel wie möglich, Möglichkeiten geben sich zu bilden und zu den intelligenten Bürgern der Stadt zu entwickeln.“ „Große Wohnungen werden leer stehen. Deshalb meine Bitte: denkt rechtzeitig daran, bezahlbare gut geschnittene 1 + 2 Raum-Wohnungen zu schaffen. Scheidungen häufen sich, es werden mehr Single-Wohnungen gebraucht - schnelleres Handeln bringt weniger Probleme - wartet nicht zu lange!“ „Mit einer sinnvollen Gesamtkonzeption und Bündelung der Kräfte würde die Attraktivität des Stadtteils Grünau gestärkt, die m. E. u. a. erzielt werden kann, durch - Aufwertung und Gleichstellung Grünaus mit anderen Stadtteilen, Gestaltung von Wohnkomplex-Ensembles nach Wünschen der Bürger, Weiterführung der Begrünungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Infrastruktur, Maßvolle Individualbebauung des Schönauer Viertels bei gleichzeitiger naturnaher Freiflächengestaltung (z.B. gibt es noch Fasane und Feldhasen usw.), Verhinderung des Gettoisierens von Emigranten und sozial schwachen Bürgern.“