

**STADT BAMBERG**

**Amt für strategische Entwicklung  
und Konversionsmanagement**

**Umzugsmotive und Wohnsituation von Zuzüglern aus  
dem Kreisgebiet nach Bamberg im Jahr 2011**

**Büro für Systemanalysen  
Dr. Klaus-Peter Möller**

Bamberg, im März 2013

Auftraggeber:

Stadt Bamberg  
Amt für strategische Entwicklung  
und Konversionsmanagement  
Postfach 11 03 23  
96031 Bamberg

Verantwortlich für den Inhalt:

Dr. Klaus Peter Möller  
Büro für Systemanalysen  
Höppergang 15  
31785 Hameln

in Zusammenarbeit mit dem  
Pestel Institut e. V. Hannover

Telefon: 05151 68543  
Telefax: 05151 964523  
E-Mail: [pesteloffice-moeller@t-online.de](mailto:pesteloffice-moeller@t-online.de)

## Inhaltsübersicht

	Seite
<b>1. Anlass der Untersuchung</b>	<b>4</b>
<b>2. Methodisches Vorgehen bei der Befragung</b>	
2.1. Auswahl der Zielgruppe	
<b>Abbildung 1:</b> Altersstruktur der im Jahr 2011...	<b>5</b>
2.2. Ansprache der zu befragenden Personen	
2.3. Verlauf der Fragebogenaktion	<b>6</b>
<b>3. Formulierung der Fragebogen</b>	<b>7</b>
<b>4. Ergebnisse der Befragung</b>	<b>12</b>
4.1. Veränderung der Haushaltsgröße	
<b>Tabelle 1:</b> Antworten auf die Frage: Wie viele Personen lebten nach dem Umzug in Ihrem Haushalt?	
4.2. Auslösende Gründe für den Umzug in die Stadt	<b>13</b>
<b>Tabelle 2:</b> Antworten auf die Frage: Welche der nachstehend aufgeführten Gründe haben Sie bewogen, vom Kreis in die Stadt zu ziehen?	
4.3. Wechsel des Wohnungstyps nach dem Umzug	<b>14</b>
<b>Tabelle 3:</b> Antworten auf die Frage: Welche Art von Wohnung bewohnten Sie vor und nach dem Umzug in die Stadt?	
4.4. Veränderung der Wohnfläche	<b>16</b>
<b>Tabelle 4:</b> Einschätzung der Befragten nach der Veränderung ihrer Wohnflächen durch den Umzug vom Kreis in das Stadtgebiet.	
4.5. Bevorzugte Stadtteile beim Zuzug in die Stadt	<b>17</b>
<b>Tabelle 5:</b> In welchen Teil Bambergers wären Sie gern zugezogen?	
4.6. Ausstattung der Wohnungen vor und nach dem Zuzug	<b>18</b>
<b>Tabelle 6:</b> Wie war Ihre Wohnung/ Haus vor dem Umzug ins Stadtgebiet ausgestattet?	
4.7. Vermutete Nachteile des Wohnens in der Stadt im Gegensatz zum Wohnen im Kreisgebiet	<b>21</b>
<b>Tabelle 7:</b> Welche mussten Sie als stadtypisch akzeptieren, weil Sie sonst keine Wohnung gefunden hätten?	
<b>Tabelle 7a:</b> Welche Nachteile des Wohnens in der Stadt haben Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung vermieden?	<b>22</b>
<b>5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Befragung</b>	<b>23</b>

## **1. Anlass der Untersuchung**

Die für Ende 2014 anstehende Aufgabe der Warner Barracks durch die US Army und die anschließende Konversion der gesamten Liegenschaft mit einer Größe von 440 ha wird das Wohnungsangebot in der Stadt Bamberg vergrößern. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungsprogramms Wohnen bis zum Jahr 2030 wurde festgestellt, dass

- zwischen 2013 und 2015 insgesamt 333 Wohnungen (WE) im Stadtgebiet zusätzlich zur normalen Wohnungsbautätigkeit frei werden (diese waren bisher von Angehörigen der US Army angemietet),
- zwischen 2018 und 2022 mindestens weitere 420 WE, durch in die zivile Nutzung überführte bestehende Wohnungen in der Housing Area des Kasernengeländes, auf dem Bamberger Wohnungsmarkt angeboten werden,
- in derselben Zeit 900 WE als individuelle Häuser oder in Stadtvillen auf den neuen Baulandflächen zugebaut werden,
- parallel zu den oben genannten Angeboten zwischen 2013 und 2022 die „normale“ Wohnungsbautätigkeit in Bamberg mit insgesamt 2.200 WE in 10 Jahren das Wohnungsangebot vergrößern wird.

Dieses massive Wohnungsangebot übersteigt den durch die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen festgestellten „normalen“ Wohnungsbedarf der Stadt Bamberg. Insbesondere das zusätzliche Wohnungsangebot durch die Konversion nach 2018, erfordert daher den Zuzug von zusätzlich 3.800 Personen über die übliche Zuwanderung hinaus. Da die Altersstruktur der Bevölkerung in der oberfränkischen Zuzugsregion zunehmend kopflastig wird, ist dieser Zuzug nur zu realisieren, wenn das neue Wohnungsangebot durch die Konversion die besonderen Wohnwünsche älterer Personen berücksichtigt.

Das Büro für Systemanalyse wurde daher vom Amt für Konversionsmanagement der Stadt Bamberg beauftragt, alle Personen im Alter von 45 Jahren und älter, die im Jahr 2011 aus dem Kreisgebiet in die Stadt gezogen sind, nach ihren Problemen und ihren Wohnwünschen für die räumliche Veränderung zu befragen.

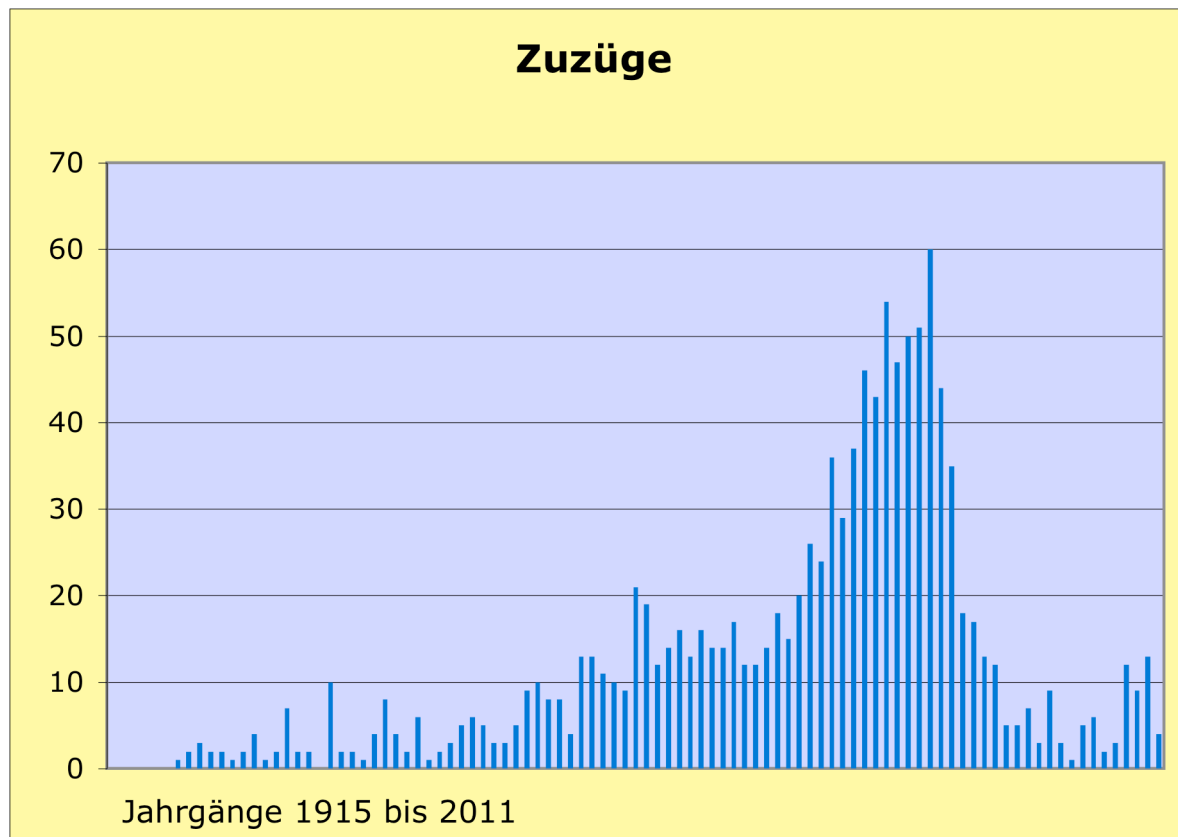
Die Befragungsmethode und die Ergebnisse der Befragung werden hiermit vorgestellt.

## **2. Methodisches Vorgehen bei der Befragung**

### **2.1. Auswahl der Zielgruppe**

Dem Büro lag der komplette Datensatz für alle Zuzügler aus dem Kreisgebiet für das Jahr 2011 vor. Zugezogen sind insgesamt 1.785 Personen. Die Altersstruktur der Zuzügler zeigt Abbildung 1.

**Abbildung 1: Altersstruktur der im Jahr 2011 aus dem Kreisgebiet in die Stadt Bamberg umgezogenen 1.687 Personen**



Bei den Zuzügen dominiert die Altersgruppe der unter 45-jährige Personen. In diesem Alter ziehen überwiegend Personen wegen der Ausbildung an Schulen und Hochschulen sowie aufgrund des in Bamberg vorhandenen Arbeitsplatzangebots zu. Ihre Wohnungsnachfrage ist auf das Angebot von Mietwohnungen aus dem Wohnungsbestand konzentriert. Welche Nachfragekriterien bei den Personen über 45 Jahre vorherrschen, ist weitgehend unbekannt. Für die Befragung wurde daher diese Teilgruppe abgegrenzt. Sie umfasst 269 Personen (16,2% der Zuzüge). Diese bilden die zu befragende Grundgesamtheit.

## **2.2 Ansprache der zu befragenden Personen**

Die Befragung sollte telefonisch durch studentische Hilfskräfte erfolgen. Die Telefonnummern der Zuzügler waren in der Adressdatenliste nicht aufgeführt, weil die aus dem Kreisgebiet zuziehenden Personen zum Zeitpunkt des Umzugs oft noch keinen Festnetzanschluss hatten.

Mit einem zeitlichen Abstand von mindestens 10 Monaten (zum Jahresende 2011) wurde dann im Oktober 2012 versucht, mit Hilfe der Auskunft der Telekom und anderer Suchanbieter im Internet die Festnetznummern zu ermitteln. Nach einer mit erheblichem Zeitaufwand durchgeführten Recherche, ließen sich lediglich für ein Drittel aller Zuzügler Telefonnummern finden.

Daraufhin wurde, in Absprache mit dem Auftraggeber, eine Umstellung auf die postalische Ansprache mit einer Versendung von Fragebogen gewählt. Da die Rücklaufquoten bei postalischen Fragebogenprojekten nur zwischen 1 und 2% liegen, wurden die durch den Entfall der Telefoninterviews eingesparten Mittel dazu verwendet, Prämien für die Rücksendung ausgefüllter Fragebogen auszuloben. Für jeden ausgefüllt zurückgesandten Fragebogen wurde ein vom Bamberger Stadtmarketing ausgegebener Gutschein „Schexs in the City“ im Wert von € 10 zugesagt.

### 2.3. Verlauf der Fragebogenaktion

Am 24.11.2012 wurden insgesamt 269 Fragebogen sowie Freiumschläge und Rücksendebriefe an die Zielgruppe versendet.

Innerhalb der ersten beiden Wochen wurden 90 ausgefüllte Fragebogen zurückgeschickt. 18 Briefe kamen als unzustellbar zurück, 11 Zuzügler hiervon waren verstorben, 7 Briefe konnten aus anderen Gründen nicht zugestellt werden. Vom 10.12. bis zum Jahresende wurden weitere 30 Fragebogen ausgefüllt und zurückgeschickt, der Rest von 20 Fragebogen traf im Laufe des Januar 2013 beim auswertenden Büro ein.

Die Bilanz der postalischen Fragebogenaktion ergab bis Ende Januar 2013 folgende Werte:

▪ Ausgesandte Fragebogen am 24.11.2011		269
▪ Rücklauf in den ersten zwei Wochen nach Aussendung	90	
▪ hiervon unzustellbar u.a. wg. Todesfällen	18	108
▪ Rücklauf in der dritten bis fünften Woche nach Aussendung		30
▪ Rückläufe im zweiten Monat nach Aussendung		<u>20</u>
▪ Rückläufe insgesamt		158
▪ Anteil an den Aussendungen	<b>59 %</b>	

Gegenüber der Rücklaufquote von postalisch ausgesandten Fragebogen mit Anreiz z.B. durch einen ausgelobten Preis, kann die Rücklaufquote als außergewöhnlich hoch bewertet werden.

#### **4. Formulierung der Fragebogen**

Dem Ziel der Befragung entsprechend wurden sieben Fragen zu den Umzugsmotiven der Zuzügler gestellt. Die Antworten waren z.T. vorgegeben oder ergaben sich aus nur wenigen Alternativen (z.B. Haushaltsgröße nach Umzug größer, gleich oder kleiner). Auf den folgenden vier Seiten sind die ausgesandten Fragebogen mit den insgesamt sieben Fragen aufgeführt.

**Zu Frage 1** (Veränderung der Personenzahl im Haushalt):

Ziel der Frage war es herauszufinden, ob ein Umzug vom Kreisgebiet in die Stadt generell zu einer Verkleinerung der Personenzahl im Haushalt führt.

**Zu Frage 2** (Gründe für den Umzug):

Es wurden insgesamt 15 wahrscheinliche Gründe für einen Umzug in die Stadt vorgeschlagen. Außerdem konnten die Befragten weitere Umzugsgründe in einer Fußzeile formulieren. Die Ordnungsnummern der maximal fünf Antworten sollten in der Rangfolge der Wichtigkeit in einem Kasten am Fuß der Seite eingesetzt werden.

**Zu Frage 3** (Wohnungstyp vor und nach Umzug):

Mit dieser Frage sollte herausgefunden werden, ob durch den Umzug generell ein Wechsel vom individuellen Wohnen im Ein/Zweifamilienhaus zum Wohnen im Geschoss verbunden ist.

**Zu Frage 4** (Wohnfläche vor und nach dem Umzug):

Diese Frage zielte ebenfalls in die Richtung einer möglichen allgemeinen Verkleinerung der Wohnfläche nach Umzug.

**Zu Frage 5** (Bevorzugter bzw. realisierter Zielstadtteil in Bamberg):

Ziel war es herauszufinden, welcher der 13 Bamberger Stadtteile von den Zuzüglern bevorzugt bzw. gemieden wird.

**Zu Frage 6** (Ausstattungsmerkmale der Wohnung vorher – nachher):

Zur Beantwortung waren 20 Qualitätsmerkmale der vorherigen und der Zielwohnung vorgegeben. Außerdem sollten die Befragten angeben, welches Komfortmerkmal sie gern gehabt hätten und worauf sie nach Umzug verzichten mussten.

**Zu Frage 7** (Nachteile des Wohnens in der Stadt):

Hier war ein Katalog von insgesamt 18 vermuteten Nachteilen des Wohnens in der Stadt vorgegeben. Die Befragten hatten die Wahl zwischen einer Nichtbestätigung des vermuteten Mangels, einer Akzeptanz der Störung bzw. einem Hinweis auf die aktive Vermeidung dieses Mangels bei der Wohnungssuche.

Bei den ausgefüllt zurückgesandten Fragebogen gab es keine Hinweise darauf, dass einzelne Fragen nicht verstanden worden waren. Alle 140 ausgefüllten Fragebogen waren auswertbar, einzelne Fragen wurden allerdings in wenigen Fällen nicht beantwortet, sodass die Summe der Antworten bei Alternativfragen nicht immer die Zahl von 140 erreicht.

### Fragen zu den Umzugsmotiven über 45jähriger vom Kreis in die Stadt Bamberg

Die ausgefüllten Fragebogen werden unmittelbar nach dem Eingang anonymisiert, so dass Rückschlüsse auf ihre persönliche Situation nicht möglich sind. Die Befragung ist freiwillig.

**1. Wie viele Personen lebten vor und nach dem Umzug in Ihrem Haushalt?**

vorher	nachher

(Personenzahl eintragen)

**2. Welche der nachstehend aufgeführten Gründe haben Sie bewogen, vom Kreis in die Stadt zu ziehen?**

(Mehrfachnennungen bis zu 5 möglich, Kennzahl für die wichtigsten Gründe zuerst eintragen)

- 1 Haushalt hat sich verkleinert
- 2 Haus/Wohnung wurde mir zu groß
- 3 War durch Gartenarbeit überfordert
- 4 Betreuungsmöglichkeiten im Alter in der Stadt besser
- 5 Ärztliche Versorgung in der Stadt intensiver
- 6 Wege zur Arbeitsstelle kürzer
- 7 Brauche das Auto weniger zu benutzen
- 8 ÖPNV Netz ist in der Stadt dichter
- 9 Kulturelles Angebot ist größer
- 10 Einkaufsangebote sind vielfältiger und näher
- 11 es gibt individuelle kleine Einzelhandelsgeschäfte
- 12 Stadt bietet bessere Restaurants und mehr Kneipen
- 13 Soziales Umfeld ist in der Stadt vielfältiger
- 14 Kosten des Pendelns wurden mir zu hoch
- 15 Sonstige Gründe (bitte benennen) .....

.....

--	--	--	--	--

Nummern (bis zu 5) in der Rangfolge der Wichtigkeit eintragen



**3. Welche Art von Wohnung bewohnen Sie vor und nach dem Umzug in die Stadt?**

- 1 Mietwohnung im Gebäude mit bis zu 6 Wohnungen
- 2 Mietwohnung im Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen
- 3 Gemietetes Einfamilienhaus (Einzel-, Doppel-, Reihenhaus)
- 4 Eigenes Einfamilienhaus (Einzel-, Doppel-, Reihenhaus)
- 5 Eigentumswohnung
- 6 Mietwohnung mit Betreuungsvertrag
- 7 Eigentumswohnung mit Betreuungsvertrag
- 8 Wohnung in einem Alten-/ Pflegeheim

vorher	nachher

(Nummer eintragen)

**4. Wie viel m<sup>2</sup> Wohnfläche hatte Ihre Wohnung vor und nach dem Umzug?**

Im Kreis	In der Stadt

(Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> eintragen)

**5. In welchen Teil Bambergs wären Sie gern zugezogen?**

Stadtteile	Wunsch	Realität
Berggebiet		
Gaustadt		
Bug		
Wildensorg		
Inselgebiet		
Bamberg Mitte		
Wunderburg		
Gereuth		
Gartenstadt		
Kramersfeld		
Babenberger Viertel		
Bamberg Nord		
Bamberg Ost		

(Zeile mit dem gewünschten bzw. realisierten Stadtteil ankreuzen)

**6. Wie war Ihre Wohnung/Haus vor und nach dem Umzug ins Stadtgebiet ausgestattet?  
Auf welche Ausstattungsmerkmale mussten Sie in der Stadt verzichten?**

<b>Ausstattungsmerkmal</b>	<b>Vorher im Kreis</b>	<b>In der Stadt</b>	<b>Musste in der Stadt verzichten</b>
Garten/Gartenanteil			
Terrasse			
Balkon klein bis 6 qm			
Balkon groß über 6 qm			
Balkon abgeschirmt gegen Nachbarn			
Garage/Tiefgarage			
Offener Stellplatz			
Aufzug			
Großes Badezimmer über 8 qm			
Bodentiefe Fenster			
Barrierefreie Wohnung			
Hoher Wärmedämmstandard			
Hoher Schallschutzstandard			
Breitbandkabel/Kabelfernsehen			
Satellitenschüssel			
Gas- oder Fernwärmeanschluss			
Ölheizung			
Kamin oder Holzkaminofen			
Repräsentativer Eingang und Treppe			
Andere Merkmale			

(Felder „ankreuzen“ falls Merkmal vorhanden war/ist oder „frei lassen“, falls Merkmal im Kreis oder in der Stadt nicht vorhanden war/ist. Verzichtfelder nur „ankreuzen“, wenn das Fehlen als Mangel empfunden wird)

7. **Welche Nachteile des Wohnens in der Stadt haben Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung vermieden und welche mussten Sie als stadttypisch akzeptieren, weil sie sonst keine Wohnung gefunden hätten?**

<b>Wohnprobleme in der Stadt</b>	<b>Habe ich vermieden</b>	<b>Musste ich akzeptieren</b>
Allg. Straßenlärm einer Stadt		
Verkehrslärm an Durchgangsstraßen		
Lärm durch Zugverkehr		
Nächtl. Lärm durch Kneipen/Parties		
Lärm im Haus durch Nachbarn		
Unrenoviertes historisches Haus		
Mietpreise über 7,-- €/qm		
Anonymität in großen Wohnblöcken		
Verschattung durch andere Gebäude		
Parkplatzprobleme		
Wohnung eigentlich zu klein		
Allgemeine Nebenkosten sehr hoch		
Sammelheizkosten zu hoch		
Umgebung ungepflegt		
Kein Umgebungsgrün		
Soziales Umfeld problematisch		
Einkaufsangebote zu weit weg		
Andere Probleme:		

(Machen Sie ein Kreuz pro Zeile jeweils nur in einer Antwortspalte)

**Bitte falten Sie die ausgefüllten Fragebogenseiten und stecken Sie die Blätter in den beigefügten frankierten Umschlag. Vielen Dank für Ihre Mitarbeit !**

**Den Geschenkgutschein „Schexs-in-the-City“ im Wert von € 10,- erhalten Sie nach Eingang des Fragebogens an Ihre Anschrift**

#### 4. Ergebnisse der Befragung

##### 4.1. Veränderung der Haushaltsgröße

**Tabelle 1: Antworten auf die Frage: Wie viele Personen lebten nach dem Umzug in Ihrem Haushalt?**

weniger	gleich	mehr
54	73	13

Mehr als die Hälfte (73 = 52 %) der zugezogenen Haushalte hat ihre Haushaltsgröße nicht verändert. Innerhalb dieser Gruppe waren jedoch auffällig viele Single Haushalte zu finden. Für mehr als ein Drittel (54 = 38%) der befragten Zuzügler war eine Haushaltsverkleinerung Auslöser für den Umzug. Nur eine Minderheit von 10% hat die Kopfzahl im Haushalt nach dem Umzug in die Stadt vergrößert.

Als Ergebnis und Empfehlung für die Größenstruktur des zusätzlichen Wohnungsangebots durch die Konversion kann festgestellt werden:

Die Tendenz zur **Haushaltsverkleinerung** nach Umzug in die Stadt ist eindeutig. Hierauf muss sich das künftige Wohnungsangebot an diese Altersgruppe einstellen, die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen nimmt zu.

## 4.2. Auslösende Gründe für den Umzug in die Stadt

Tabelle 2 zeigt die nach der Häufigkeit der Nennung sortierten „Gründe“ für den Umzug in die Stadt.

**Tabelle 2: Antworten auf die Frage: Welche der nachstehend aufgeführten Gründe haben Sie bewogen, vom Kreis in die Stadt zu ziehen?**

7.	Brauche das Auto weniger zu benutzen	<b>75</b>
9.	Kulturelles Angebot ist größer	<b>58</b>
6.	Wege zur Arbeitsstelle kürzer	<b>54</b>
10.	Einkaufsangebote sind vielfältiger und näher	<b>53</b>
2.	Haus/Wohnung wurde mir zu groß	<b>51</b>
1.	Haushalt hat sich verkleinert	<b>40</b>
5.	Ärztliche Versorgung in der Stadt intensiver	<b>36</b>
13.	Soziales Umfeld ist in der Stadt vielfältiger	<b>36</b>
15.	Sonstige Gründe	<b>31</b>
	Scheidung	17
	Kündigung	15
	Gesundheit, Altersheim	10
	Wohneigentum	8
	Stadtnah, Kindergarten, Schule	5
	Gerne Hausgemeinschaft	2
	Finanzielle Gründe	2
	Obdachlosenasyll	1
	Schönes Mietshaus	1
8.	ÖPNV Netz ist in der Stadt dichter	<b>30</b>
12.	Stadt bietet bessere Restaurants und mehr Kneipen	<b>28</b>
4.	Betreuungsmöglichkeiten im Alter in der Stadt besser	<b>26</b>
14.	Kosten des Pendelns wurden mir zu hoch	<b>21</b>
3.	War durch Gartenarbeit überfordert	<b>19</b>
11.	Es gibt individuelle kleine Einzelhandelsgeschäfte	<b>8</b>

Das die **verminderte Nutzung des Autos** bei über 50% aller Befragten als Grund für den Umzug angegeben wird, zeigt, dass bei der Beantwortung dieser Frage die (nach Umzug vorgefundenen) Bedingungen des neuen Wohnens in der Stadt mit den eigentlichen Hauptgründen für den Umzug verwechselt werden können. Die Fragestellung verführt auch zu dieser Verwechslung. Konsequenterweise haben daher viele der Zuzügler bei der Beantwortung die Vorgabe „**sonstige Gründe**“ gewählt und zusätzlich zu den vorgegebenen Antworten die Ursachen „Gesundheit, Altersheim, Kündigung und Scheidung“ angeführt. Die aus den Antworten ableitbaren auslösenden Gründe für den Umzug in die Stadt dürften daher sein:

- Haus/Wohnung wurde mir **zu groß**,
- Haushalt hat sich **verkleinert** (mit Scheidung, Tod),
- durch Gartenarbeit **überfordert** (mit Gesundheit, Altersheim) und
- **finanzielle Gründe** (mit Kosten des Pendelns, Weg zur Arbeit kürzer)

Dass in der Stadt das Auto weniger benutzt zu werden braucht und das soziale Umfeld, die Kneipenszene sowie die Einzelhandelsangebote besser sind, kann als angenehmer Nebeneffekt der neuen Umgebung mitgenommen werden, dürfte aber bei kaum einem der Befragten der Auslöser für den Umzug in die Stadt gewesen sein.

Die Antworten zeigen für das neue Konversionsangebot auf, welche Präferenzen die Zuzügler, neben den eigentlichen auslösenden Gründen für ihre Entscheidung in die Stadt zu gehen, haben. Sie ziehen in der Stadt die Busse des **ÖPNV** dem eigenen Auto vor, fühlen sich sicherer wegen der guten **medizinischen Versorgung** und fühlen sich sozialer eingebunden durch das nahe vielfältige **Kultur- und Szeneangebot**. Diese Vorteile sind aber immer nur Nebeneffekte zu den oben genannten eigentlich auslösenden Gründen für den Umzug. Das neue Wohnungsangebot im Bamberger Osten darf wegen dieser Nachfragekriterien daher keinen „Vorstadtcharakter“ bekommen, sondern muss als direkter Nachbar der City konzipiert werden.

#### 4.3. Wechsel des Wohnungstyps nach dem Umzug

Die sortierten Antworten auf die Frage nach dem Wohnungstyp vor und nach dem Umzug sind in Tabelle 3 aufgeführt. Bei dieser Frage haben nur 135 Befragte (von 140) geantwortet.

**Tabelle 3: Antworten auf die Frage: Welche Art von Wohnung bewohnten Sie vor und nach dem Umzug in die Stadt?**

		<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
1.	Mietwohnung im Gebäude mit bis zu 6 WE	<b>46</b>	<b>48</b>
2.	Mietwohnung im Gebäude mit mehr als 6 Wohnungen	<b>2</b>	<b>33</b>
5.	Eigentumswohnung	<b>7</b>	<b>21</b>
4.	Eigenes Einfamilienhaus (Einzel-, Doppel-, Reihenhaus)	<b>62</b>	<b>16</b>
3.	Gemietetes Einfamilienhaus (Einzel-, Doppel-, Reihenhaus)	<b>18</b>	<b>7</b>
8.	Wohnung in einem Alten-/ Pflegeheim		<b>7</b>
7.	Eigentumswohnung mit Betreuungsvertrag		<b>2</b>
6.	Mietwohnung mit Betreuungsvertrag		<b>1</b>
10.	Asylantenheim		<b>1</b>
9.	Auf der Straße	<b>1</b>	

Der Umzug vom Kreis in die Stadt führt nur bei 42% (57 Antworten) aller Fälle **vom individuellen Haus in die Geschosswohnung**. Dies ist insofern nicht überraschend, als auch im Kreis Bamberg der Anteil von Geschosswohnungen an allen Wohnungen bei 38% liegt. Von vielen der Befragten wurde dieser Wechsel aber offenbar angestrebt (s. Frage 2: 51 mal Haus/Garten zu groß).

Ein weiteres Drittel der Antworten zeigt einen Wechsel innerhalb des Typs „Mietwohnung“, wobei das Segment „...in Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen“ stark zunimmt. Insgesamt wohnen nach dem Umzug 112 (**83%**) der befragten Haushalte in einer **Geschosswohnung**, im Kreis waren es 40%. Aus den in Frage 2 als Auslöser des Umzugs angegebenen Gründen kann abgeleitet werden, dass der Wechsel des Gebäudetyps in den meisten Fällen als Ziel hatte, das Einfamilienhaus aufzugeben (Treppen, Größe, Garten).

Die innerhalb des Segments Geschosswohnung eintretende qualitative Verschlechterung durch den zunehmenden Anteil von Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 6 WE, deutet bei nur 20% der Umzieher auf eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage (durch Trennung, Scheidung, Tod des Partners) hin. Alle anderen haben diesen unbeliebten Gebäudetyp aber akzeptieren müssen, einfach weil er beim Wohnungsangebot in der Stadt häufig vorkommt. Die Häufigkeit der Nennungen darf daher nicht zu dem Schluss führen, dass die Zuzügler diesen Gebäudetyp bevorzugen.

Der Anteil der Haushalte in **Eigentumswohnungen** hat sich nach dem Umzug zwar verdreifacht, liegt aber mit **15%** trotzdem sehr niedrig. **71%** der Haushalte wohnen nach dem Umzug **zur Miete**, vor dem Umzug waren es 49%.

Mit nur 7% ist der Anteil der Zuzügler in Altenheime oder Wohnungen mit Betreuungsvertrag überraschend klein. Offenbar ist die Nachfrage nach derartigen Wohnungen in der Altersgruppe 45+ noch nicht ausgeprägt.

Damit lassen sich die Antworten auf die Frage nach dem bevorzugten Wohnungstyp zu folgenden Aussagen verdichten:

Die Masse der Zuzügler will das **Einfamilienhaus aufgeben**. Die Nachfrager akzeptieren **Mietwohnungen** in Gebäuden mit mehr als 6 WE, würden aber die **Eigentumswohnung** oder das kleine Mietwohngebäude vorziehen. Letzteres gelingt jedoch (wegen des hohen Preisniveaus bzw. mangels Angebot) meist nicht.

#### 4.4. Veränderung der Wohnfläche

Die Frage nach der Veränderung der Wohnfläche hat zu dem in Tabelle 4 gezeigten Ergebnis geführt.

**Tabelle 4: Einschätzung der Befragten nach der Veränderung ihrer Wohnflächen durch den Umzug vom Kreis in das Stadtgebiet. Die Wohnfläche war vor dem Umzug:**

<b>kleiner</b>	<b>gleich</b>	<b>größer</b>
<b>22 Fälle</b>	<b>14 Fälle</b>	<b>100 Fälle</b>

Die Wohnfläche hat sich fast gleichgerichtet zur Entwicklung der Personenzahl im Haushalt nach unten entwickelt. In 71% aller Fälle kam es nach dem Umzug zu einer Verkleinerung der Wohnung. Diese Wirkung war zu erwarten. Für das neue Wohnungsangebot durch die Konversion bedeutet diese Tendenz weg vom Einfamilienhaus, dass auch bei den Neubauten auf den Konversionsflächen Wohnungen in kleineren Stadtvillen nachgefragt werden.



#### 4.5. Bevorzugte Stadtteile beim Zuzug in die Stadt.

Mit dieser Frage sollte nach dem Wunsch der Zuzügler, in einen bestimmten Stadtteil zu ziehen, ermittelt werden. Tabelle 5 zeigt das Ergebnis der Befragung.

**Tabelle 5: In welchen Teil Bambergs wären Sie gern zugezogen?**  
(Es konnten mehrere gewünschte Stadtviertel angekreuzt werden)

Stadtteile	Wunsch	Realität
Berggebiet	26	14
Gaustadt	6	6
Bug	5	3
Wildensorg	5	1
Inselgebiet	36	21
Bamberg Mitte	39	25
Wunderburg	15	15
Gereuth	3	2
Gartenstadt	20	14
Kramersfeld	1	0
Babenberger Viertel	5	5
Bamberg Nord	3	5
Bamberg Ost	10	20
Haingebiet	2	1
Jacobsberg		1

Frage 5 wurde nur bei 132 der 140 zurückgesandten Fragebogen beantwortet. 44 Befragte kreuzten als „Wunschgebiete“ zwei Alternativen an. Es gab daher 176 Hinweise auf den Wunschstadtteil

Entsprechend dem Wunsch der Zuzügler, verdichtet in Geschossgebäuden zu wohnen und am sozialen Leben der Stadt teilzunehmen, besteht bei über 68% dieser Gruppe (90 Nennungen) der Wunsch, in die Innenstadt zu ziehen (Inselgebiet, Wunderburg und Bamberg Mitte). Dagegen fallen die beiden durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteile „Berggebiet“ und „Gartenstadt“ deutlich ab. Der Bamberger Osten ist mit nur 10 Nennungen (6%) kaum gefragt, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass zum Zeitpunkt der Befragung dort nur wenig Angebot vorhanden war.

Tatsächlich umgesetzt hat den Ansiedlungswunsch Innenstadt immerhin gut die Hälfte der Befragten. Auch der Innenstadtbereich mit den Bezirken Inselgebiet, Bamberg Mitte und Wunderburg erreicht mit 61 Nennungen (von 136 insgesamt) eine Ansiedlungsquote von 46%.

Für das spätere Konversionsangebot ist die aktuelle Feststellung einer **Focussierung** des Kundeninteresses **auf die Innenstadt** zu beachten. Diese wird Nachfrageprobleme für das zusätzliche Wohnungsangebot im Bamberger Osten schaffen. Desto höherwertig und zielgruppengenau muss das auf den Konversionsflächen neu entstehende Angebot sein.

#### 4.6. Ausstattung der Wohnungen vor und nach dem Zuzug

Mit der Frage nach der Ausstattung der Wohnungen und Häuser vor und nach dem Umzug sollte nach den Komfortmerkmalen gesucht werden, welche die Zuzügler nachfragen. Insbesondere sollten die Befragten angeben, welche Ausstattung sie in der aufgegebenen Wohnung im Kreisgebiet gehabt haben und worauf sie in der Stadt verzichten mussten.

Tabelle 6 zeigt die Antworten in der Reihenfolge des Fragebogens.

**Tabelle 6: Wie war Ihre Wohnung/ Haus vor dem Umzug ins Stadtgebiet ausgestattet?**

Ausstattungsmerkmal	Vorher im Kreis	In der Stadt	Musste in der Stadt verzichten
Garten/Gartenanteil	106	42	34
Terrasse	92	39	33
Balkon klein bis 6 qm	26	58	6
Balkon groß über 6 qm	37	25	13
Balkon abgeschirmt gegen Nachbarn	29	23	14
Garage/Tiefgarage	82	57	29
Offener Stellplatz	66	46	17
Aufzug	2	33	7
Großes Badezimmer über 8 qm	77	32	37
Bodentiefe Fenster	39	19	12
Barrierefreie Wohnung	26	26	11
Hoher Wärmedämmstandard	43	42	16
Hoher Schallschutzstandard	25	29	13
Breitbandkabel/Kabelfernsehen	40	82	2
Satellitenschüssel	82	34	11
Gas- oder Fernwärmeanschluss	40	82	1
Ölheizung	67	25	1
Kamin oder Holzkaminofen	62	18	29
Repräsentativer Eingang und Treppe	51	21	17
Andere Merkmale	2	1	0
Randlage	0	0	1
Lagerraum	1	1	2
Rolladen	1	0	1
Bad/WC mit Fenster	1	0	2
Dusche	0	2	0

Die genannten Unterschiede bei den Ausstattungsmerkmalen waren aufgrund der Antworten auf die vorhergehenden Fragen zu erwarten.

Der Rückgang bei Gärten (-60%) und Terrassen (-58%) wird etwa von der Hälfte der Personen bedauert (33 mussten in der Stadt verzichten). Die andere Hälfte hat die Außenanlagen bewusst aufgegeben (vergl. Frage 2 Antworten 2 und 3).

Auf Balkons und Terrassen wird aber auch nach dem Umzug in die Stadt nicht verzichtet. 87% haben einen Freisitz auch nach dem Umzug. Die Hälfte dieser Freisitze hat allerdings in der Stadt weniger als 6 qm und leider sind nur ein Viertel der Balkons (23 von 83) gegen die Blicke der Nachbarn abgeschirmt. Die niedrige Zahl derer die dies bedauern (14 von 60) ist wohl darauf zurückzuführen, dass dieser Mangel auch vor dem Umzug schon im Kreisgebiet vorherrschte.

Wie zu erwarten, haben 30 % der Befragten keine Parkmöglichkeiten an ihrem Haus bzw. ihrer Wohnung in der Stadt. Dies wird als Verzicht empfunden. Im Kreis herrschte dagegen Vollversorgung mit Garagen und eigenen Stellplätzen.

Die höchste Anzahl von bedauernden Verzichtnahmen (37) betrifft den Mangel an „großen Badezimmern über 8 qm“. Es ist bemerkenswert, dass dieser Mangel sogar noch vor dem Mangel an Garagen rangiert. Dieses Ergebnis dürfte einen wertvollen Hinweis auf die gewünschten Ausstattungsstrukturen der neuen Konversionsangebote geben.

Die übrigen Unterschiede in der Ausstattung erklären sich zum größten Teil durch den höheren Anteil von Geschosswohnungen in der Stadt. Dies gilt für die höheren Anteile von Netzanschlüssen (Gas, Fernwärme, Kabel) und den niedrigeren Anteil von Ölheizungen und Kaminöfen. Letztere werden im Übrigen von einem überraschend hohen Anteil der Befragten in der Stadt vermisst (20%).

Eine weitere Überraschung ist der niedrige Anteil von barrierefreien Wohnungen. Sowohl in der Stadt als auch auf dem Land ist dieses Merkmal nur bei 18% der befragten Haushalte vorhanden. Im Umkehrschluss sind also 82% der Wohnungen nicht barrierefrei. Vermisst wird dieser Mangel trotzdem nur von 9% der Befragten, die keine Barrierefreiheit in ihrer neuen Wohnung haben. Dieses scheinbare Desinteresse darf aber nicht zu der Schlussfolgerung führen, dass die neuen Wohnungsangebote im Bamberger Osten auf dieses Ausstattungsmerkmal verzichten können, weil die wesentlichen Auswirkungen des Alterungsprozesses in Deutschland erst nach dem Jahr 2030 einsetzen werden.

Ein hoher Wärmedämmstandard ist beim Wohnungsbestand zum Zeitpunkt der Befragung offenbar nur in knapp einem Drittel der Wohnungen (31%) vorhanden. Dies gilt sowohl für die Wohnungen/ Häuser im Kreisgebiet als auch für die in der Stadt. Vermisst wird dies aber nur von 18% der Befragten (16 Nennungen), die diesen Wärmedämmstandard bei mehr als zwei Dritteln der in der Stadt neu bezogenen Wohnungen nicht vorgefunden haben. Diese überraschend niedrige Mangel einschätzung ist offenbar darauf zurückzuführen, dass der Dämmstandard bei den Bewohnern von Geschosswohnungen eine minder wichtige Rolle spielt als bei Einfamilienhäusern, viele kennen den Wärmedämmstandard der von ihnen bewohnten Wohnung wohl auch nicht. Auch dieses Ergebnis der Befragung darf

nicht zu dem Schluss führen, dass der Wärmedämmstandard des neuen Wohnungsangebots durch die Konversion minder wichtig sei. Für die Neubauten im Bamberger Osten wird der Dämmstandard ohnehin vorgeschrieben, für die zu renovierenden Bestände ist eine Nachrüstung aber unumgänglich.

Ausreichender Schallschutz wird sowohl im Kreisgebiet als auch in der Stadt nur von einer Minderheit der Befragten (22% in der Stadt) festgestellt. Dies gilt sowohl für die Schalldämmung gegenüber dem Umfeld als auch innerhalb des Gebäudes. Dass die Belästigung der Haushalte durch mangelnden Schallschutz eine wesentliche Rolle spielen, wird im Fragenkatalog 7 im nächsten Abschnitt aufgegriffen.

Für die neuen Wohnungsangebote im Bamberger Osten können zusammenfassend folgende Ausstattungsmerkmale als wesentlich eingestuft werden:

- Die Zuzügler vermissen in der Stadt **große Badezimmer (über 8 qm)**. Ein entsprechendes Angebot wird die Vermarktung der Konversionswohnungen wesentlich erleichtern.
- Alle neu angebotenen Wohnungen müssen über einen **Freisitz** (in Form eines Balkons oder einer Terrasse) verfügen. Der höhere Planungs- und Bauaufwand zur Schaffung einer nicht durch Nachbarn gestörten Privatsphäre sollte in Kauf genommen werden. Obwohl der eigene Garten von einem großen Teil der Befragten bewusst aufgegeben wurde, möchte deren Mehrzahl auf etwas **Grün an der Wohnung** (kleiner Gartenanteil im EG oder die Möglichkeit von Pflanzkübeln auf dem Balkon) nicht verzichten.
- Hohe Priorität hat bei den Ausstattungswünschen der eigene **Stellplatz** für den PKW, dabei wird zwar die (Tief-) Garage bevorzugt, der offene Stellplatz aber auch akzeptiert.
- An vierter Stelle bei den wahrgenommenen Ausstattungsmängeln erscheint der Kamin- oder **Holzofen**. Beim Konversionsangebot sollte zumindest ein hierfür vorgesehener Schornsteinzug vorgesehen werden.
- Als Mangel wahrgenommen wird auch das Fehlen eines **repräsentativen Eingangs- und Treppenhausbereichs**. Dies sollte bei den Konversionsangeboten beachtet werden.
- Alle übrigen Ausstattungsmerkmale wie Wärme- und Schallschutz sowie Barrierefreiheit werden, trotz bisher unzureichender Verbreitung, als Standard angesehen und ihr Fehlen kaum als Mangel erkannt.

#### 4.7. Vermutete Nachteile des Wohnens in der Stadt im Gegensatz zum Wohnen im Kreisgebiet

Zur Feststellung der vermuteten Nachteile, welche das Wohnen in der Stadt vom Wohnen im Kreisgebiet unterscheidet, wurde der „Antwortkatalog“ in Frage 7 mit der Vorgabe von insgesamt 20 möglichen Wohnproblemen aufgestellt. Die Befragten sollten sich zwischen den beiden Alternativen „habe ich vermieden“ und „musste ich akzeptieren“ entscheiden.

Tabelle 7 zeigt zunächst die nach der Häufigkeit der Nennung sortierten Antworten nach den „akzeptierten“ Problemen.

**Tabelle 7: Welche mussten Sie als stadttypisch akzeptieren, weil Sie sonst keine Wohnung gefunden hätten?**

<b>Wohnprobleme in der Stadt</b>	<b>Musste ich akzeptieren</b>
Allg. Straßenlärm einer Stadt	<b>64</b>
Parkplatzprobleme	<b>57</b>
Mietpreise über 7,- €/qm	<b>42</b>
Verkehrslärm an Durchgangsstraßen	<b>41</b>
Lärm im Haus durch Nachbarn	<b>40</b>
Allgemeine Nebenkosten sehr hoch	<b>39</b>
Verschattung durch andere Gebäude	<b>30</b>
Wohnung eigentlich zu klein	<b>28</b>
Sammelheizkosten zu hoch	<b>24</b>
Nächtlicher Lärm durch Kneipen/ Parties	<b>20</b>
Kein Umgebungsgrün	<b>17</b>
Soziales Umfeld problematisch	<b>17</b>
Anonymität in großen Wohnblöcken	<b>16</b>
Einkaufsangebote zu weit weg	<b>15</b>
Lärm durch Zugverkehr	<b>14</b>
Unrenoviertes historisches Haus	<b>14</b>
Umgebung ungepflegt	<b>12</b>
Andere Probleme:	<b>8</b>
Haustiere	<b>2</b>

Knapp die Hälfte der Befragten haben Probleme mit dem allgemeinen Straßenlärm in der Stadt, akzeptieren diesen jedoch als stadttypisch und nicht vermeidbar. Dass bereits an zweiter Stelle von rd. 40% der befragten Zuzügler Parkplatzprobleme genannt werden, überrascht aufgrund der Antworten zu Frage 6 ebenfalls nicht.

Ein wichtiges Ergebnis, auch für die in der Stadt vorgefundene allgemeine Preissituation am Wohnungsmarkt, zeigen die Antworten zum Überschreiten der Mietpreisgrenze von 7,- €/qm. 38% der 112 Mieterhaushalte zeigen an, dass sie mehr als 7,- €/qm Miete bezahlen. Hinzu kommt, dass eine größere Gruppe (innerhalb der

Mieter) auch die Nebenkosten als zu hoch empfinden (35%). Sie haben diese Preise aber akzeptiert, weil sie sonst keine vergleichbare Wohnung gefunden hätten.

Verschattete Wohnungen ohne Umgebungsgrün werden zwar relativ häufig genannt aber als stadttypisch akzeptiert. Dies gilt auch für die Lärmbelästigungen durch die Kneipenszene. Da andererseits die Innenstadt mit ihren Unterhaltungsangeboten gesucht wird, kann diese Störung aber nur von einer Minderheit (14%) bemängelt werden.

Ein größeres Problem scheint allerdings der „Lärm im Haus durch Nachbarn“ zu sein. Etwa jeder Dritte der in Geschossgebäude eingezogenen Befragten hat hiermit ein Problem. Diese häufige Nennung zeigt, wie schlecht es allgemein um den Lärm-schutz innerhalb der Gebäude bestellt ist. Die häufigen Klagen zeigen, dass offenbar die allgemeinen Normen für Wandstärken, Rohrdurchbrüche und Deckenstärken nicht ausreichen.

Die in Tabelle 7a aufgeführten Einschätzungen zur Vermeidung der genannten 20 Wohnprobleme zeigen, dass auch der Wohnungsbestand in der Stadt durchaus qualitätvolles Wohnen zulässt.

**Tabelle 7a: Welche Nachteile des Wohnens in der Stadt haben Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung vermieden?**

<b>Wohnprobleme in der Stadt</b>	<b>Habe ich vermieden</b>
Lärm durch Zugverkehr	<b>79</b>
Nächtl. Lärm durch Kneipen/Parties	<b>79</b>
Anonymität in großen Wohnblöcken	<b>73</b>
Umgebung ungepflegt	<b>73</b>
Einkaufsangebote zu weit weg	<b>69</b>
Soziales Umfeld problematisch	<b>63</b>
Kein Umgebungsgrün	<b>62</b>
Unrenoviertes historisches Haus	<b>60</b>
Verkehrslärm an Durchgangsstraßen	<b>59</b>
Verschattung durch andere Gebäude	<b>54</b>
Lärm im Haus durch Nachbarn	<b>52</b>
Wohnung eigentlich zu klein	<b>50</b>
Allg. Straßenlärm einer Stadt	<b>48</b>
Parkplatzprobleme	<b>47</b>
Sammelheizkosten zu hoch	<b>46</b>
Allgemeine Nebenkosten sehr hoch	<b>44</b>
Mietpreise über 7,-- €/qm	<b>42</b>
Andere Probleme:	<b>8</b>
Haustiere	<b>0</b>
Kein gutes Internet	<b>2</b>

Zwischen 50 und 60% der Antworten zeigen, dass Standorte ohne Lärmbelästigung (von Außen) in „modernen“ Gebäuden mit relativ wenigen WE und gepflegter Umgebung vorhanden sind. Typischerweise sinkt jedoch die Vermeidungshäufigkeit bei der Lärmbelästigung innerhalb der Gebäude gegenüber den erstgenannten Störungen auch bei dieser Gruppe stark ab.

Innerhalb dieser, offenbar qualitativ höherwertig wohnenden, Gruppe mussten aber zwei Drittel (65%) der Befragten Mietpreise über 7,- €/qm akzeptieren.

Aufgrund der Beantwortung der Fragen nach den vermiedenen und akzeptierten Wohnproblemen im Stadtgebiet, haben sich für die neuen Wohnungsangebote im Bamberger Osten folgende Erkenntnisse ergeben:

- Mietpreise über 7,- €/qm werden dann akzeptiert, wenn keine Anonymität in großen Wohnblöcken vorgefunden wird, eine gepflegte Umgebung vorhanden und das soziale Umfeld in Ordnung ist.
- Verschattung durch zu enge Bebauung vor allem aber mangelnder Schallschutz innerhalb der Gebäude sollte vermieden werden.
- Die hohe Relevanz der Schalldämmung kann bei entsprechender Ausstattung sogar als Werbeargument eingesetzt werden.

Im abschließenden Kapitel 5 werden die Ergebnisse der Befragung zusammengefasst.

## **5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Befragung**

Die Antworten der Befragten entsprechen weitgehend den erwarteten Verhaltensweisen von älteren Personen, die vom Kreisgebiet in die Stadt ziehen.

Auslöser ist in der Regel eine Haushaltsverkleinerung durch eingetretene Ereignisse wie Tod, Scheidung oder Fortzug der Kinder. Auch der Wunsch, das arbeitsintensive Ensemble von Einfamilienhaus und Garten aufzugeben, wird häufig genannt. Ein kleiner Teil der Befragten gibt auch finanzielle Gründe an oder sucht in der Stadt die Nähe zur ärztlichen Versorgung und zu den Betreuungseinrichtungen.

Der Umzug in die Stadt bedeutet in den meisten Fällen den Einzug in ein Mehrfamilienhaus (83%), hier wird in der Regel (71%) zur Miete gewohnt, mehr als die Hälfte der Mieterhaushalte müssen dabei eine Miete über 7,- €/qm akzeptieren.

In mehr als 80% aller untersuchten Fälle war die Wohnfläche im Kreis vor dem Umzug größer. Die Haushalte 45+ suchen (noch) nicht nach kleineren Wohnungen mit altengerechter Ausstattung wie barrierefreien Laufflächen und der Möglichkeit kombiniert einen Betreuungsvertrag abzuschließen. Hierfür ist die Spreizung der Altersgruppe 45+ zu groß.

Bei der Ausstattung der Wohnungen wird großer Wert auf einen Freisitz gelegt, der

möglichst nicht durch die Nachbarn eingesehen werden kann. Ein überraschend hoher Anteil will Probleme beim Parken vermeiden. Der Wunsch nach einem großen Badezimmer steht ebenfalls erstaunlich weit oben auf der Prioritätenliste.

Die bevorzugte Wohngegend der Zuzügler innerhalb der Stadt Bamberg sind die Innenstadtteile. Dabei werden sogar Störungen durch die Kneipenszene und den Verkehr in Kauf genommen. Hohe Priorität bei der Ausstattung hat der Schallschutz zwischen den Wohnungen. Ein hoher energetischer Dämmstandard wird aber nur von einem Bruchteil (16%) derjenigen die ihn nicht haben vermisst.

Grundsätzlich kann für die neuen Wohnungsangebote im Bamberger Osten als Ergebnis der Befragung gelten:

- als Ausstattungsstandard sollten sichtgeschützte Balkons, große Badezimmer über 8 qm und ein hoher Schallschutz im Gebäude vorgesehen werden,
- für Wohnungseigentümer und deren Besucher sind ausreichend viele reservierte Parkplätze einzuplanen,
- die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude sollte unter 6 Einheiten gehalten werden,
- die Besiedlungsdichte muss so gering sein, dass keine Verschattung durch Nachbargebäude eintritt und genügend Platz für Umgebungsgrün bleibt,
- auf extreme Wärmedämmung und altersgerechte Ausstattung wird seitens der befragten Zuzügler 45+ dagegen (noch) wenig Wert gelegt.

Die Befragten haben bei der Auswahl ihres neuen Wohnstadtteils teilweise Ausstattungs- und Lagemängel in Kauf genommen. Der Bamberger Osten gehörte bisher nicht zu den bevorzugten Stadtteilen. Die Initiatoren der Konversionsangebote im Bamberger Osten sollten daher von vornherein ein Angebot planen, welches mit den Neubauten aufgrund der „normalen“ Wohnungsbautätigkeit in Bamberg konkurrieren kann.