



# Kommunikationsstrategie für nachhaltige Wohnstandortentscheidungen am Beispiel der Modellstadt Gotha

BMBF-Forschungsprojekt  
„KomKoWo – Kommunikation zur Kostenwahrheit  
bei der Wohnstandortwahl“



Dipl.-Ing. Rebecca Eizenhöfer  
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg



## Forschungsprojekt KomKoWo

### Forschungsteam:

- FH Erfurt, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation
- Universität Kassel, Lehrstuhl für Regionalökonomie

### Umsetzung:

- Modellstädte Erfurt und Gotha mit unterschiedlichen Schwerpunkten

**Laufzeit: 11/2006 – 10/2008**





## Projekthalte

### „Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“

Kommunikation mit

- Bau- und Umzugswilligen
- Politik und Verwaltung

Modellstädte

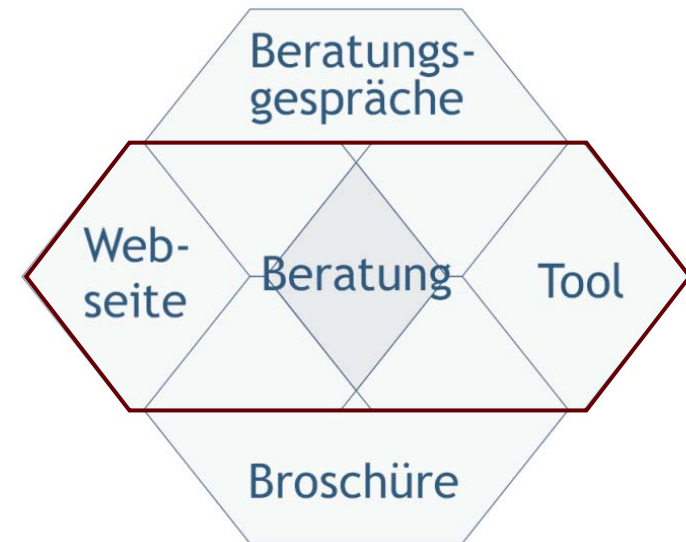
- Erfurt
- Gotha





## Entscheidungshilfe

- Unterstützung von Privathaushalten bei der Wohnstandortwahl
- Information über reale Kosten verschiedener Wohnstandorte
- Sensibilisierung für Kosten der Wohnstandortwahl
- Entscheidungshilfe = Webseite + Tool





## Entscheidungshilfe – Webseite „WoWohnen“

Webseite als „Rahmen“ bietet Zusatzinformationen:

- StadtLeben
- LebensWandel
- GothaMobil
- WohnWirklichkeiten

Entscheidungshilfe | StadtLeben | LebensWandel | GothaMobil | WohnWirklichkeiten

### WoWohnen?

Herzlich Willkommen bei: WoWohnen in Gotha.

Auf diesen Seiten können Sie mehr zu Gotha als Wohnort erfahren.

Unter "Entscheidungshilfe" können sie interaktiv nach einem passenden Wohnstandort suchen und Ihre individuellen Standortkosten berechnen.

**StadtLeben** informiert Sie über die Stadt Gotha, Ihre städtischen Qualitäten heute und morgen.

**WohnWirklichkeiten** veranschaulicht Ihnen, die Wohnqualitäten in Gotha. Zusätzlich finden Sie Informationen zu Kosten rund um die Wohnstandortwahl.

In **GothaMobil** geht's darum, wie Sie sich in Gotha fortbewegen können. Beim **LebensWandel** können Sie mehr erfahren, wie sich die Bevölkerungsentwicklung auf Ihren Wohnstandort auswirken wird.

Viel Spaß beim Stöbern auf U

**Schritt 1: Familie und Haushalt**

**Wie setzt sich Ihr Haushalt zusammen?**

Person 1:  Alter:  Tätigkeit:

Person 2:  Alter:  Tätigkeit:

Person 3:  Alter:  Tätigkeit:

Person 4:  Alter:  Tätigkeit:

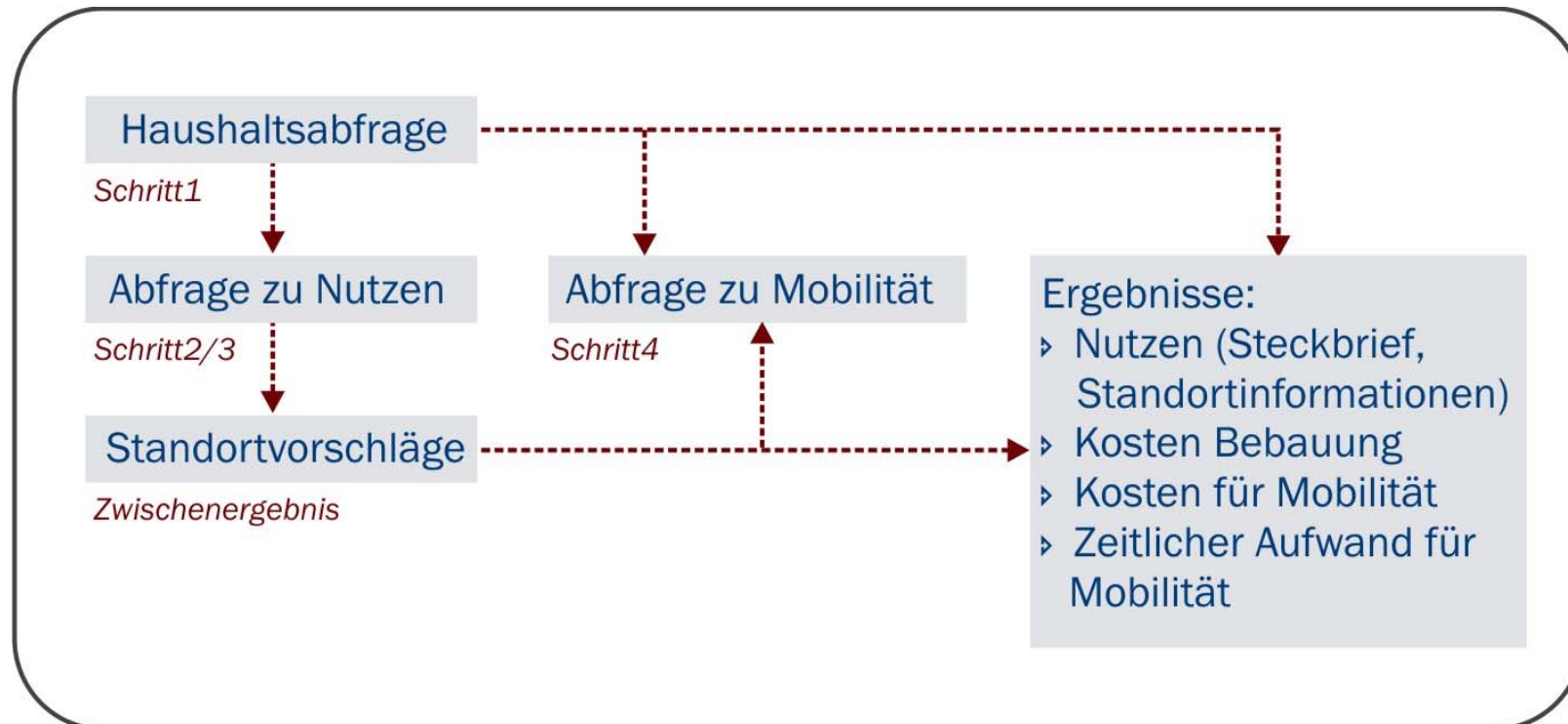
Person 5:  Alter:  Tätigkeit:

<http://www.fh-erfurt.de/vt/komkowo/entscheidungshilfe>



# Entscheidungshilfe - Tool

## Struktur der Entscheidungshilfe






# Entscheidungshilfe - Tool

**Schritt 1: Familie und Haushalt**

**Wie setzt sich Ihr Haushalt zusammen?**

Person 1: Erwachsener | Alter: 30-34 | Tätigkeit: berufstätig | Wo liegt Ihr Arbeitsplatz?: 

**Welche Entfernung darf dabei der Arbeitsplatz bzw. die Ausbildungsstätte haben?**

0 - 2000 m  2001 - 4000 m  4001 - 10000 m  >10000 m  keine Angabe

Person 2: Erwachsener | Alter: 35-39 | Tätigkeit: berufstätig | Gebiet 1: Schloss, Zentrum

**Welche Entfernung darf dabei der Arbeitsplatz bzw. die Ausbildungsstätte haben?**

0 - 2000 m  2001 - 4000 m  4001 - 10000 m  >10000 m  keine Angabe

Person 3: Kind | Alter: 4 Jahre | Tätigkeit: Kindergarten | Gebiet 3: Zentrum-Süd, Aquarium, Uelleber Ried

**Welche Entfernung darf dabei die Einrichtung (Kindergarten, Grundschule, höhere Schule) haben?**

0 - 500 m  501 - 1000 m  1001 - 2500 m  >2500 m  keine Angabe

Person 4: Bitte wählen: | Alter: --- | Tätigkeit: ---

Person 5: Bitte wählen: | Alter: --- | Tätigkeit: ---

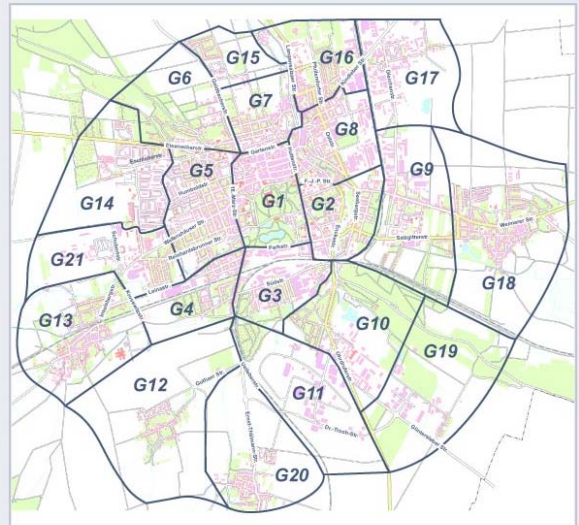
[Angaben löschen](#) [>>](#)

**Schritt 1 - Bestimmung der Lage**

**Wo befindet sich der Arbeitsplatz, Kindergarten oder Schule?  
Das Gebiet können Sie per Karte anklicken oder über die Liste auswählen.**

Nächstgelegene / Keine Angabe

- [Gebiet 1](#) - Schloss, Zentrum
- [Gebiet 2](#) - Zentrum-Ost, Amtsgericht
- [Gebiet 3](#) - Zentrum-Süd, Aquarium, Uelleber Ried
- [Gebiet 4](#) - Am schmalen Rain
- [Gebiet 5](#) - Zentrum-West
- [Gebiet 6](#) - In der Klinge
- [Gebiet 7](#) - Zentrum-Nord
- [Gebiet 8](#) - Zentrum-Nordost
- [Gebiet 9](#) - Nützeber Feld, Weinberg
- [Gebiet 10](#) - Bundeswehrkaseme, Siedlung Mittelhausen, Kleiner Seeberg
- [Gebiet 11](#) - Siedlung Mittelhausen
- [Gebiet 12](#) - Boilstadt
- [Gebiet 13](#) - Sundhausen
- [Gebiet 14](#) - Gotha West
- [Gebiet 15](#) - Goldbacher Siedlung
- [Gebiet 16](#) - Kindleber Straße, Ostfeld, Volksparkstadion
- [Gebiet 17](#) - Kindleber Siedlung, Kindleben
- [Gebiet 18](#) - Siebleben
- [Gebiet 19](#) - Töpleben
- [Gebiet 20](#) - Uelleben
- [Gebiet 21](#) - Guldene Aue, Gotha West



Falls Sie die Karte genauer betrachten möchten, wählen Sie die [Großansicht](#) (ca. 600KB).



## Entscheidungshilfe - Tool

### Angabe von Präferenzen und Distanzen bezogen auf

- Freizeit und Versorgung
- Erholung und Parkflächen

*Schritt 2: Freizeit und Versorgung*

**Wie nah sollen für Sie Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, z.B. Supermarkt, Drogerie sein?**

0 - 500 m     501 - 1000 m     1001 - 2500 m     >2500 m     keine Angabe

**In welcher Entfernung darf sich für Sie der nächste Allgemeinarzt befinden?**

0 - 500 m     501 - 1000 m     1001 - 2500 m     >2500 m     keine Angabe

**Wie weit dürfen innerstädtische kulturelle und gastronomische Angebote entfernt sein?**

0 - 500 m     501 - 1000 m     1001 - 2500 m     >2500 m     keine Angabe

**Bitte geben Sie an, wie wichtig Ihnen die ÖPNV-Anbindung und Taktung bei der Wohnstandortwahl ist?**

sehr wichtig     wichtig     weniger wichtig     unwichtig     keine Angabe



## Entscheidungshilfe - Tool

### Angaben zu

- **Kosten**
- **Mobilitätsverhalten**

#### Schritt 4: Kosten für Haus und Wegegewohnheiten


##### Was darf Ihr zukünftiges Wunschhaus kosten?

Geben Sie nun bitte den maximalen Preis des Hauses an, das Sie kaufen oder bauen möchten. Der anzugebende Betrag bezieht sich dabei nur auf das Haus selbst, ohne Grundstück.


Tipp: Der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus mittleren Wohnwertes beträgt ca. 127.000 Euro.

ca.  Euro 

##### Wie viele Pkw gibt es in Ihrem Haushalt?

Pkw  

##### Wie häufig legen Sie folgende Wege in der Woche zurück?

Anzugeben ist hierbei nur der Hauptweg. 

Arbeit (Person 1):  mal pro Woche überwiegend mit:  

Arbeit (Person 2):  mal pro Woche überwiegend mit:  

Kindergarten (Person 3):  mal pro Woche überwiegend mit:  

Großeinkauf mit dem Pkw:  mal pro Woche

 Angaben löschen

 <<

 Ergebnis



# Entscheidungshilfe - Tool

## Ergebnisse

### Der Standort

Auf den folgenden Seiten werden Ihnen verschiedene Ergebnisse zu Ihrem Standort präsentiert. Im Regelfall erfolgt eine Gegenüberstellung der ersten drei Standorte, die Ihnen im Zwischenergebnis vorgeschlagen wurden. Das soll Ihnen ermöglichen sich Ihr ganz persönliches Bild hinsichtlich Vor- und Nachteile der Standorte zu machen, um dadurch einen für Sie bestmöglich passenden Standort zu wählen.

Diese Seite beinhaltet den Standortvorschlag inklusive einiger wichtiger Eckdaten. Weiter erhalten Sie eine Übersicht zum Aufbau Ihres Haushalts entsprechend Ihren Angaben.

Das Ergebnis Wohnqualitäten stellt die Standorte unter dem Qualitätsaspekt gegenüber. Dafür werden auch Ihre Angaben gelistet, so dass Sie einen direkten Vergleich haben und sich so ein eigenes Bild verschaffen können, was für Sie geeignet erscheint.

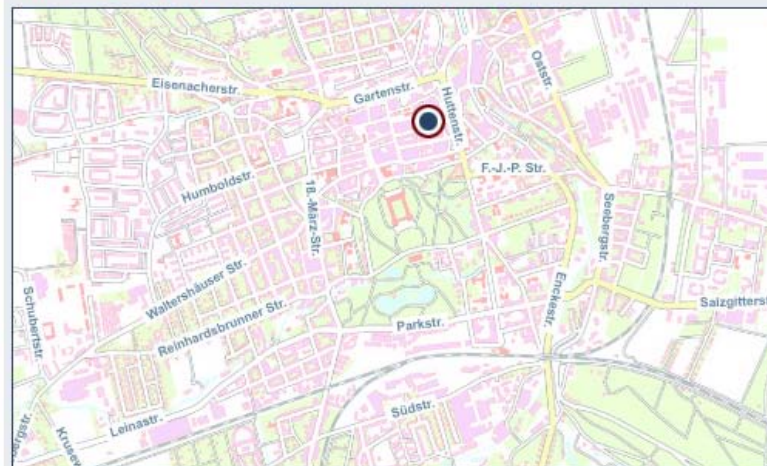
Die Wohnkosten ermitteln für Sie den zu erwartenden Finanzierungsbedarf für die ersten drei Standorte im Vergleich anhand einer Beispielrechnung.

Der Bereich Mobilitätskosten berechnet Ihnen, ebenfalls für alle drei Standorte, die Kosten und den Zeitaufwand der von Ihnen angegebenen Wege monatlich und jährlich.

### Und das ist Ihr Ergebnis:

Die von Ihnen angegebenen Wünsche haben die meisten Übereinstimmungen mit dem Standort:

### Schwabhäuser Straße





# Entscheidungshilfe - Tool

## Ergebnisse

### Der Standort

Auf den folgenden  
Gegenüberstell  
sich Ihr ganz pe  
passenden Sta  
Diese Seite bei  
Ihres Haushalte  
Das Ergebnis V  
so dass Sie ein  
Die Wohnkoste  
Beispielrechnun  
Der Bereich Mo  
angegebenen V

#### Informationen zum Standort Schwabhäuser Straße im kurzen Überblick:

Adresse: Schwabhäuser Straße  
Wohnfläche: 179 qm  
Preis: 105 Euro/qm  
Bebauungsform: 1/3 freistehende Einfamilienhäuser und 2/3 Reihenhäuser  
Wohneinheiten: 15 Wohneinheiten

Eine ausführliche Darstellung des Standortes finden Sie im [Steckbrief](#)  im PDF-Format.

### Und das ist Ihre Familie

Die von Ihnen angegebene

#### Das waren Ihre Angaben zur Familie:

Personen	Alter	Tätigkeit	Lage
Erwachsener	35-39	berufstätig	Gebiet 1
Erwachsener	35-39	berufstätig	Gebiet 11
Kind	4 Jahre	Kindergarten	Gebiet 5

### Schwabhäuser Straße



#### Ihre Ergebnisse im Detail:

**Standort** :::: **Wohnqualitäten** :::: **Wohnkosten** :::: **Mobilitätskosten** ::::

[Entscheidungshilfe neu starten](#)

[An der Umfrage teilnehmen](#)



# Entscheidungshilfe - Tool

## Ergebnisse

### Der Standort

Auf den folgenden Gegenüberstellungen sehen Sie sich Ihr ganz persönliches Ergebnis an. Diese Seite bei der Eingabe Ihres Haushalts. Das Ergebnis wird so dargestellt, so dass Sie ein Bild von der Wohnkosten-Beispielrechnung erhalten. Der Bereich Maßnahmen sind angegeben.

Und das ist Ihre Entscheidung. Die von Ihnen angegebene.

### Schwabhäuser



### Informationen zum Standort Schwabhäuser Straße

Adresse: Schwabhäuser Straße  
Wohnfläche: 179 qm  
Preis: 105 Euro/qm  
Bebauungsform: 1/3 freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser  
Wohneinheiten: 15 Wohneinheiten

Eine ausführliche Darstellung des Standorts ist im Anhang zu finden.

### Das waren Ihre Angaben zur Familie

Personen	Anzahl
Erwachsener	3
Erwachsener	3
Kind	4

### Ihre Ergebnisse im Detail:

Standort : Wohnqualitäten

Entscheidungshilfe neu starten

## Standort „Schwabhäuser Straße“

Der Standort befindet sich in der Schwabhäuser Str. in Gotha

Dieser innerstädtische Standort befindet sich mitten in der Altstadt Gothas, die seit 1991 zum städtebaulichen Sanierungsgebiet gehört. Das Areal ist voll integriert und nur 100 m vom Hauptmarkt entfernt gelegen. Auf einem Gebiet von 0,29 ha wurde durch den Abriss von vorfallenden Gebäuden Platz geschaffen, für die städtebauliche Erneuerung und Wiederbebauung mit 15 Wohneinheiten. Diese sollen nach vorliegenden Entwürfen als Reihenhäuser- und Hofgartenhaustypen sowie als Mehrfamilienhaus realisiert werden. Bisher sind drei Reihenhäuser errichtet. Der Grundstückspreis liegt bei 105 €/m<sup>2</sup>.



Ihr Ansprechpartner für den Standort „Schwabhäuser Str.“:

Informationsbüro Gothaer  
Innenstadttinitiative  
Schwabhäuser Straße 21/ Ecke  
Stiftsgasse  
99867 Gotha

Frau Ernst  
Tel. 03621 222 613

### Lage im Stadtgebiet



Preis: 105€/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 179 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten: 15

Gebietsgröße: 0,29 ha

Bebauungsform:  
Einfamilien- und Reihenhäuser

Parkplatz und Garten:  
zu jeder Fläche vorhanden

Kita in 700m  
Haus der Marienkinder,  
Mariengasse 7

Grundschule in 1000m  
Staatl. Grundschule „Andreas  
Reyher“, Mozartstr. 17

Gymnasium in 800m  
Staatl. Gymnasium  
„Gymnasium Ernestinum“,  
Bergallee 8

Allgemeinarzt in 300m  
Dr. Antje Schröder,  
Ordnanzgasse 4

Einkaufen in 700m  
Kaufland, Bürgeraue 2

Straßenbahn in 350m  
Haltestelle „Huttenstr.“,  
Linie 1, in der Huttenstr.

zur Innenstadt 700m  
Wald und Feld in 2000m



# Entscheidungshilfe - Tool

## Ergebnis - Welche Wohn

### Das ist Ihnen für Ihr zukünft

Jeder Standort hat verschiedene  
dabei nicht immer im Vergleich  
Vielleicht stellen Sie fest, das

Entfernung ...
zu Arbeit (Person 1)
zu Arbeit (Person 2)
zu Kindergarten (Person 3)
zum Supermarkt
zum Allgemeinarzt
zur Innenstadt
zu Grünflächen
zu Wald und Feld
zum Parkplatz
und Angebot zu Bus oder Bahn

### Ihre Ergebnisse im Detail:

Standort Wohnq

## Ergebnis - Was kostet das Haus n

### So lässt sich Ihr Haus für die ersten 1

Lhr angegebener Hauspreis
Grundstückspreis:
Gesamtkosten: Grundstückspreis + Hauspr
Bei einem Eigenanteil von 25
Daraus ergibt sich Finanzierungs
<b>Monatliche Kapitalkosten</b> (für die ersten 10 Jahre bei einem Zinssa und einer jährlichen Tilgung von 1
Restschuld nach den ersten 10

Die Berechnung orientiert sich an dem F

### Ihre Ergebnisse im Detail:

Standort Wohnqualitäten

## Ergebnis - Wie viel Zeit und Kosten braucht es um mobil zu sein?

### Ihre Kosten und Zeitaufwendungen für die ersten drei Standorte im Vergleich

	Schwabhäuser Straße		Hoher Sand		Guldene Aue	
	Kosten (€)	Zeit (h:min)	Kosten (€)	Zeit (h:min)	Kosten (€)	Zeit (h:min)
<b>Wege zur Arbeit</b>	28,30	07:08	36,52	10:10	37,75	14:01
<b>Wege zu Kinderbetreuung / Ausbildungsstätten</b>	2,88	00:54	6,99	02:12	4,52	01:25
<b>Freizeitwege <sup>i</sup></b>	24,81	42:26	24,81	42:26	24,81	42:26
<b>Einkaufswege</b>	0,00	42:26	0,00	42:26	0,00	42:26
<b>Wege gesamt <sup>i</sup></b>	55,99	50:29	68,31	54:49	67,08	57:53
<b>Fixkosten <sup>i</sup></b> (Mittelklassewagen Opel Astra 1.8, 5-türig)	380,20	---	380,20	---	380,20	---
<b>Kosten und Zeitaufwand gesamt im Monat</b> (exkl. Parkgebühren, Maut etc.)	436,19	50:29	448,51	54:49	447,28	57:53
<b>Gesamt im Jahr</b> (Tage:Stunden:Minuten)	5.234,25	25 Tage 05h 51min	5.382,18	27 Tage 09h 48min	5.367,38	28 Tage 22h 42min

Die errechneten Werte ergeben sich aus Ihren Angaben zu den Entfernungen. Es wurde z.B. die Weg von Ihrem Arbeitsplatz zu den Standorten mit dem von Ihnen ausgewählten Verkehrsmittel berechnet.

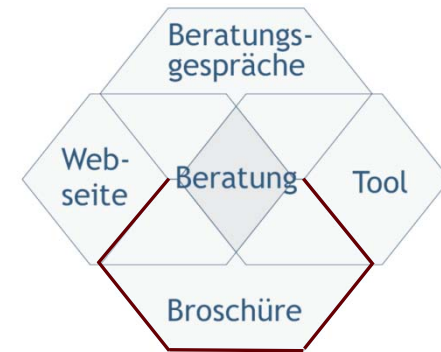
### Ihre Ergebnisse im Detail:

Standort Wohnqualitäten Wohnkosten Mobilitätskosten



## Entscheidungshilfe - Broschüre

- **Wohnstandortwahl unterstützen**
- **Allgemeine und spezifische Informationen:**
  - Idee („Wo wollen Sie wohnen?“)
  - Nutzen („Standorte im Vergleich“)
  - Kosten („Welche Kosten sind abhängig vom Wohnstandort?“)
  - Entscheidung („Familie Hesse entscheidet sich“)





## Entscheidungshilfe - Broschüre

### Welche Fragen sind wichtig bei der Wohnstandortwahl?

#### WO WOLLEN SIE WOHNEN?

Das ist die Familie Hesse: Sabine, Hannes und die beiden Kinder Lisa und Tom.



#### Zentrale Fragen:

**Arbeitsplatz** - Wie viel Zeit möchten Sie für den Weg zur Arbeit verbringen?

**Eigener Garten** oder Nähe zu **Park** - Möchten Sie einen eigenen Garten oder genügt der Park um die Ecke?

**Kindergarten** - Wo soll dieser liegen und wie bringen Sie Ihr Kind in den Kindergarten?

**Grundschule** - Wie kommen Ihre Kinder in die Schule?

**Weiterführende Schulen** - Wo sind Gymnasien und Fachschulen?

**Nahversorgung** - Wie wichtig sind Ihnen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe?

**Parkmöglichkeiten** - Wo möchten Sie Ihr Auto parken, wenn Sie nach Hause kommen?

**Kultur und Gastronomie** in der Innenstadt - Wie schnell möchten Sie in Gothas Zentrum sein?

**Natur** - Mögen Sie Ausflüge ins Grüne oder wollen Sie direkt dort wohnen?

**Medizinische Versorgung** - Wie wichtig ist Ihnen der Hausarzt um die Ecke?

#### Eigene Notizen:

Schnell erreichbar: also nah

Garten

Möglichst um die Ecke

Zu Fuß

Mind. Realschule am Ort

Kleiner Laden um die Ecke:  
Brötchen und frisches Obst

Auf dem Grundstück

Unwichtig, da eh keine Zeit -  
... Vielleicht später mal wieder?

In der Nähe: Wanderungen,  
Radfahren etc. in der Freizeit

Am Ort

#### Und was ist Ihnen wichtig?



# Entscheidungshilfe - Broschüre

WEGE	Einfache Strecke	X	Häufigkeit der Strecke pro Woche	X	Ø Wochen/Monat	=	km/Monat
Standort							
Schwabhäuser Straße	1,0 km	x	10	x	4,33	=	43,3 km
In der Göldeken Aue	3,2 km	x	10	x	4,33	=	138,6 km
Umland	8,6 km	x	10	x	4,33	=	372,4 km
<b>Eigene Berechnung:</b>		x		x	4,33	=	

ZEIT	Wege km/Monat	X	Zeitaufwand/km	=	Zeit in min/Monat	⇒	Zeit/Monat
Standort							
Schwabhäuser Straße	43,3 km	x	5,6 min/km (Rad)	=	242,48	⇒	4:02 h
In der Göldeken Aue	138,6 km	x	5,6 min/km (Rad)	=	775,94	⇒	12:55 h
Umland	372,4 km	x	3,0 min/km (Bus)	=	1.117,14	⇒	18:37 h
	372,4 km		1,8 min/km (Pkw)	=	670,32	⇒	11:10 h
<b>Eigene Berechnung:</b>		x		=		⇒	

KOSTEN	km/Monat	X	Kosten nach Verkehrsmittel bzw. Kosten für Fahrkarte	=	Kosten/Monat
Standort					
Schwabhäuser Straße	43,3 km	x	0 € (Rad)	=	0 €
In der Göldeken Aue	3,2 km	x	0 € (Rad)	=	0 €
Umland	-	x	37,80 € (Bus)	=	37,80 €
	372,4 m	x	0,1 €/km (Pkw)	=	37,42 €
<b>Eigene Rechnung:</b>		x		=	

## Beispielwege in Gotha



### Kosten

	umsonst
	umsonst
	Gotha Einzelfahrt: 1,20 Monatskarte 28,30 €
	Umland Einzelfahrt: 1,20 € - 6,40 € Monatskarte: 37,80 €
	0,1 €/km*

\* bei 1,40 €/Liter Benzin und 7,3l/100 km Verbrauch

### Zeitaufwand/km

	14 min/km
	5,6 min/km
	3 min/km
	1,8 min/km

### Zeitrechnung min ⇒ h

z.B.: 242,48 min  
 1) 242,48 / 60 = 4,04 = 4h  
 2) 4 \* 60 min = 240 min  
 3) 242,48 min - 240 min = 2,48 min  
 ⇒ 242,48 min ~ 4h 02 min



# Entscheidungshilfe - Broschüre

Hannes Weg zur Arbeit - Zeit und Kosten pro Monat

	Schwabhäuser Straße -Zentrum-	In der Guldernen Aue -Stadttrand-	Umland
Distanz	Einfache Distanz 1 km Monatliche Strecke 43,3 km	Einfache Distanz 3,2 km Monatliche Strecke 138,56 km	Einfache Distanz 8,6 km Monatliche Strecke 372,38 km
Zeit	10:06 h	32:19 h	86:53 h
	4:02 h	12:55 h	34:45 h
	2:09 h	6:55 h	18:37 h
	1:17 h	4:09 h	11:10 h
Kosten	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €
	28,30 €*	28,30 €*	37,80 €*
	4,43 €	14,16 €	37,42 €

\* Preis für eine Monatskarte im Stadtgebiet Gotha bzw. inklusive Umland

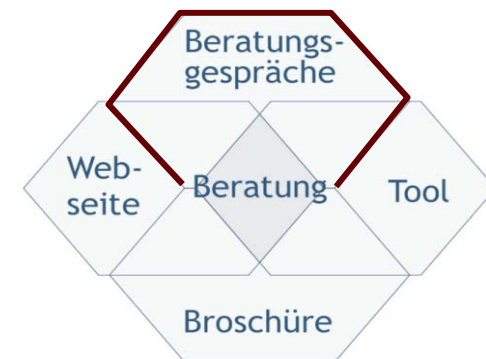


## Einbindung in die Stadtentwicklung Gothas

- **Genial zentral: Unser Haus in der Stadt**
- **Innenstadtinitiative: Gotha lebt**
- **Brachflächenkataster**
- **Öffentlichkeitsarbeit und Beratung**



**gotha  -lebt.de**  
*... zwischen Grün und Kultur.*





## Fazit – Chancen und Grenzen der Entscheidungshilfe

- **Kostenwahrheit führt zu Sensibilisierung und Verhaltensänderung**
- **Entscheidungshilfe zeigt Vorzüge integrierter Wohnstandorte auf**
- **Steuerungsinstrument für Kommunen**
- **Erfolgsfaktoren: Zielgruppenansprache und Medienwahl, aber auch: Wohnraumangebote**
- **Öffentlichkeitsarbeit – dauerhaft, regelmäßig und überregional**





# Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

## Kontakte:



Dipl.-Ing. Rebecca Eizenhöfer, GMA,  
[rebecca.eizenhoefer@gma.biz](mailto:rebecca.eizenhoefer@gma.biz)



Prof. Dr. Heidi Sinning, FH Erfurt, [sinning@fh-erfurt.de](mailto:sinning@fh-erfurt.de)



Roland Adlich, Stadtentwicklung Gotha