

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH

Deutsch-polnische Grenzmigration ist noch keine Selbstverständlichkeit

Görlitz, die malerische Stadt an der Ostgrenze Deutschlands, kämpft – wie viele Städte im Osten – um den Erhalt ihrer Einwohnerzahl. Seit dem Zweiten Weltkrieg läuft die Grenze mitten durch die Stadt. Nachdem Polen 2004 zur EU beigetreten ist, wirft man in Görlitz den Blick über die Neiße zur polnischen Schwesterstadt Zgorzelec. Dort sucht die WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH nach neuen Mietern, aber bisher nur mit geringem Erfolg. Gegen alle Erwartungen kommen neue Interessenten vor allem aus dem Westen: Görlitz entpuppt sich als das neue „Pensionopolis“.



Die märchenhafte Innenstadt von Görlitz wurde nach der Wende mit vielen Fördergeldern saniert. Auch die WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz

mbH (WBG) hat Millionen investiert. Von ihrem Bestand von über 7.000 Wohnungen befinden sich 2.000 Wohnungen in der Innenstadt. Meist sind es Gründerzeitwohnungen, die zu DDR-Zeiten stark vernachlässigt worden sind. Arne Myckert, Geschäftsführer der WBG, sagt dazu: „Planwirtschaft und Gründerzeitbauten passen nicht zusammen. Die Instandhaltung von Gründerzeithäusern ist Maßarbeit. Auch kurz nach der Wende wurden viele Gründerzeitwohnungen so saniert, dass sie hinterher wie Neubauwohnungen wirkten. Viele authentische Details sind dadurch verloren gegangen. Inzwischen sehen wir das ja anders.“

Mehr als 20.000 Einwohner sind nach der Wende in den Westen gezogen. Der Wohnungsleerstand betrug in Görlitz fast 30 Prozent. Am Rande der Stadt wurden rund 2.000 Wohnungen abgerissen. Inzwischen beträgt der Leerstand für ganz Görlitz rund 17 Prozent und in der Innenstadt knapp zehn Prozent. Trotzdem ist es nicht einfach, die sanierten Gründerzeitwohnungen zu vermieten. Familien ziehen oftmals lieber an den Rand der Stadt. Also muss man neue Zielgruppen ansprechen.

Langsames Zusammenwachsen

Die Neiße ist mehr als ein Fluss, der zwei Länder voneinander trennt. Görlitz wurde nach dem Krieg getrennt. Der Teil östlich der Neiße heißt jetzt Zgorzelec. Die meisten Brücken über die Neiße wurden entweder



Arne Myckert,
Geschäftsführer der WBG
Quelle: WBG

im Krieg zerstört oder von der DDR gesperrt. Die Liebe zwischen den beiden „sozialistischen Brüdervölkern“ hielt sich in Grenzen. Und so entstanden zwei Städte wo einst eine war, wie eineiige Zwillinge, die getrennt wurden. Groß war die Euphorie, als die Bewohner beider Städte 2004 den polnischen Beitritt zur EU auf der Brücke zwischen Görlitz und Zgorzelec feierten. Nach der Euphorie folgte jedoch der Alltag und da zeigte sich, dass auch Zwillinge sich nach einer längeren Trennung wieder aneinander gewöhnen müssen.

Die WBG hat auf der Suche nach neuen Mietern den Blick nach Osten gewendet. Arne Myckert sagt dazu: „Wir haben den Polen auf dem Wohnungsmarkt etwas zu bieten. In Zgorzelec besteht der Wohnungsmarkt überwiegend aus Eigentumswohnungen und die Mietwohnungen, die es gibt, sind von schlechter Qualität. Bei uns kann man zwar nicht umsonst wohnen, aber wir bieten hohe Qualität zu einem günstigen Preis. Unser Angebot ist eine gute Ergänzung zum polnischen Wohnungsmarkt. Trotz gezielter Marketing- und Werbeaktionen kommen jedoch nur zwei Prozent unserer Mieter aus Polen. Diese Zahl stimmt allerdings nicht ganz, denn viele Polen haben einen deutschen Pass. Auch sie mieten bei uns, sind aber in der Statistik nicht zu finden.“

Als einen der Gründe für das geringe Interesse nennt Myckert die Miete: „Unsere Mieten sind günstig im Vergleich zu

dem, was wir bieten, aber für viele Polen trotzdem immer noch zu hoch. Außerdem gibt es eben auch immer noch diesen emotionalen Abstand, der eine wichtige Rolle spielt. Dies wurde zum Beispiel im Sommer 2010 deutlich, als die Neiße über ihre Ufer trat. Ein Nachbardorf an der polnischen Seite wurde völlig überschwemmt und hunderte von Menschen waren obdachlos. Wir von der WBG haben Wohnungen angeboten, deren Mieten so gesenkt wurden, dass das Angebot zu den Fördermitteln, die für die vorübergehenden Unterkünfte bereitgestellt wurden, passte. Wir haben uns schon Gedanken darüber gemacht, wie wir diese große Zahl von Menschen auffangen könnten, aber es kam niemand. Nicht eine Familie hat unser Angebot angenommen.“

Europastadt mit Sprachproblem

Görlitz-Zgorzelec präsentiert sich als Europastadt und war 2010 auch im Wettbewerb um den Titel „Europäische Hauptstadt“. Es wird also schon zusammengearbeitet, aber das bringt Menschen noch nicht unbedingt zusammen. So gibt es zum Beispiel ein deutsch-polnisches Gymnasium in Görlitz, jedoch auch hier bleibt der Abstand sichtbar: Auf dem Schulhof bilden sich Gruppen von deutschen und von polnischen Schülern und wenn der Unterricht vorbei ist, laufen die polnischen Schüler so schnell wie möglich wieder über die Brücke zurück nach Polen. Arne Myckert: „Die Beziehungen bleiben problematisch, solange die Folgen des Zweiten Weltkrieges noch nicht vollständig verarbeitet sind. Zum Glück spürt man bei der jüngeren Generation kaum etwas von diesen Ressentiments. Was aber ein Hindernis bleibt, ist die Sprache. Polen sprechen nur wenig Deutsch und Deutsche sprechen kein Polnisch. Ich habe es mal versucht zu lernen – man soll ja selber ein gutes Beispiel abgeben – aber



Der Gölitzer Hof hat schon bessere Tage erlebt.

Alle Fotos: Letty Reimerink



In der Gölitzer Innenstadt stehen viele sanierte Gründerzeitwohnungen leer.

es ist eine so schwierige Sprache, dass ich es schnell wieder aufgegeben habe. Wenigstens haben wir seit einiger Zeit eine polnische Mitarbeiterin bei der WBG. Wir hoffen, dass wir dadurch einen besseren Kontakt zu potenziellen polnischen Mietern herstellen können."

Franz-Josef Keul von der Abteilung Stadtentwicklung arbeitet viel mit den Kollegen in Zgorzelec zusammen. „Wir haben eine gute Zusammenarbeit, aber ich habe auch das Glück, dass der Stadtarchitekt in Zgorzelec in Deutschland studiert hat und die Sprache spricht, sonst wäre es sicher schwieriger. Es gibt eine Koordinierungskoalition für Wirtschaft und Stadtplanung. Man kann EU-Fördergelder beantragen, aber nur wenn es um Projekte geht, bei denen mehrere Länder zusammenarbeiten. Dadurch entsteht ein gemeinsames Ziel und das bringt uns zusammen. Die größte Hürde ist die Bürokratie.“

Interesse aus unerwarteter Ecke

Die WBG legt eine große Kreativität an den Tag, wenn es um ihr Marketing geht. Um neue Zielgruppen für das Wohnen in der Innenstadt anzusprechen, hat sie vor ein paar Jahren das Experiment Probewohnen gestartet (siehe auch DW 4/2009, Seite 20). Interessenten durften eine Woche in einer möblierten Wohnung probewohnen, um selber zu erfahren, wie es sich in einer Gründerzeitwohnung in der Altstadt lebt. Im Gegenzug lieferten die Bewohner Informationen zu ihren Erfahrungen: was fand man schön, was hat man vermisst. Mehr als 200 Haushalte haben innerhalb von zwei Jahren diese Möglichkeit genutzt. Interessenten kamen aus ganz Deutschland, Österreich, der Schweiz und aus Polen. Das Experiment fand nicht im Osten, sondern im Westen am meisten Anklang, und zwar bei Senioren. Myckert: „Ganz verwunderlich ist das nicht, denn mit einer Rente aus

dem Westen kann man hier im Osten mehr anfangen. Man kann hier schön wohnen, es gibt eine vollwertige Infrastruktur und die zauberhafte Landschaft lädt zu Ausflügen ein.“ Franz-Josef Keul spricht sogar von einem Pensionopolis und sieht einen historischen Ursprung im Preußen des 19. Jahrhunderts: „Auch damals war Görlitz bei Senioren sehr beliebt.“

Blick in die Zukunft

Durch die Zuwanderung der Senioren hat sich die Einwohnerzahl bei rund 55.000 Einwohnern stabilisiert. Keul hofft, dass es so bleibt, und glaubt fest an die Renaissance der Stadt: „In den uns umgebenden kleineren Orten werden Dienstleistungen immer weiter abgebaut. Das gibt uns Überlebenschancen, denn die Menschen kommen nach Görlitz ins Krankenhaus, ins Theater oder zum Einkaufen.“ Für die WBG liegt die Aufgabe der Zukunft, neben der weiteren Sanierung ihres innerstädtischen historischen Altbaubestandes, auch in der Anpassung der Plattenbaugebiete durch gezielten, geschossweisen Teilrückbau. Keine einfache Aufgabe in einer Zeit, wo die Fördertöpfe fast ausgetrocknet sind. Die Suche nach neuen Zielgruppen bleibt notwendig und wird von der WBG weiterhin Kreativität fordern. Um neu angesiedelte Unternehmen bei der Personalsuche zu unterstützen, bietet sie zum Beispiel möblierte Wohnungen mit kurzen, flexiblen Kündigungsfristen an. Darüber hinaus sollen künftig verstärkt Menschen aus dem Umland angesprochen werden. Insbesondere bezieht sich die Zielgruppenansprache auf Einpendler, die in Görlitz beschäftigt sind, und Senioren aus Umlandgemeinden mit schwacher Infrastruktur. Die große Hoffnung für die Zukunft sieht man aber weiterhin im Osten. Myckert: „Manche Dinge brauchen eben ihre Zeit.“

Letty Reimerink



Die Innenstadt von Görlitz wurde nach der Wende aufwändig saniert.