

Wohnstandortentscheidungen von Haushalten am Beispiel Mannheim

Paul Gans · Ansgar Schmitz-Veltin · Christina West

Eingegangen: 30. April 2009 / Angenommen: 12. Oktober 2009 / Online publiziert: 9. Januar 2010
© Springer-Verlag 2010

Zusammenfassung Die Einwohnerzahl Mannheims wird sich bis Ende 2025 auf 312.700 Personen leicht erhöhen. Die Stadt befürchtet, wie andere deutsche Großstädte auch, als Folge anhaltender Suburbanisierung und der Zuzugsüberschüsse aus dem Ausland eine andauernde soziale Entmischung. Vor diesem Hintergrund wurde von der Stadt Mannheim und der GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH eine Wanderungsmotivanalyse in Auftrag gegeben. Nach einer kurzen inhaltlichen Einordnung der Fragestellung werden die Vorgehensweise erläutert sowie ein Vergleich von Bevölkerungsstruktur und Wanderungsmotiven der zu-, fort- und umziehenden Haushalte gegeben. Ein besonderes Interesse gilt den Stadt-Umland-Wanderern und den Bedingungen für ihre Rückkehrbereitschaft. Abschließend zeigt die Analyse, dass die Wohnquartiere in Mannheim eine vielfältige Wohnungsnachfrage befriedigen können und die Stadt daher durchaus Chancen hat, ihre Attraktivität als Wohnstandort zu steigern und der Suburbanisierung entgegen zu wirken.

Schlüsselwörter Stadtentwicklung · Wanderungsmotive · Suburbanisierung · Reurbanisierung · Wohnpräferenzen · Wertorientierung · Mannheim

Prof. Dr. P. Gans (✉) · C. West
Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie
Universität Mannheim, L7, 3-5
68161 Mannheim, Deutschland
E-Mail: paulgans@rumms.uni-mannheim.de

A. Schmitz-Veltin
Abteilung für Bevölkerung und Wahlen, Statistisches Amt
Landeshauptstadt Stuttgart, Eberhardstraße 39
70173 Stuttgart, Deutschland
E-Mail: ansgar.schmitz-veltin@stuttgart.de

C. West
E-Mail: west@rumms.uni-mannheim.de

Residential Location Decisions of Households using the Example of Mannheim, Germany

Abstract By the end of 2025, Mannheim's population will have increased slightly to reach 312,700. Just as in other major cities in Germany, the fear in Mannheim is that continuing suburbanisation and net gains in population resulting from immigration will lead to long-term social segregation. It is against this background that the city of Mannheim joined forces with the GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, a local housing association, to commission a study into the motives underlying relocation. Starting with a brief attempt to contextualise the issue at hand, this paper details the procedure applied and presents a comparative survey based on demographic structure and the motives underlying relocation for households moving into, out of, or within the city. One topic of special interest is city-to-hinterland migration and the conditions under which such households would be prepared to return to the city. The study concludes by showing how Mannheim's residential neighbourhoods are capable of satisfying quite diverse housing needs; consequently, the city is well placed to enhance its appeal as a place to live and to counter the trend towards suburbanisation.

Keywords Urban development · Relocation motives · Suburbanisation · Re-urbanisation · Housing preferences · Values orientation · Mannheim

1 Einleitung

Das Oberzentrum Mannheim ist mit 307.100 Einwohnern (Ende 2005) die größte kreisfreie Stadt in der Metropolregion Rhein-Neckar. Ihre Bevölkerungszahl wird sich nach der neuesten Vorausberechnung des Bundesinstituts

für Bau-, Stadt- und Raumforschung von 2008 bis Ende 2025 auf 312.700 Personen leicht erhöhen. Diese Entwicklung resultiert aus einer negativen Bilanz von Geburten und Sterbefällen, die von den Wanderungsgewinnen mehr als ausgeglichen werden. Die positiven Wanderungssalden beruhen auf den Zuzugsüberschüssen aus dem Ausland und auf den zahlreich zuziehenden jungen Erwachsenen aus ganz Deutschland, die in der Stadt einen Ausbildungs- oder Studienplatz finden. Dagegen verzeichnet Mannheim bei Paaren mit Kindern und älteren Menschen Wanderungsverluste, die zum Umland hin besonders hoch ausfallen. Als Konsequenz dieses Trends befürchtet Mannheim wie andere Großstädte in Deutschland eine Intensivierung demographischer und sozialer Entmischungsprozesse (vgl. Gans 2005), die als Bedrohung für die soziale Stabilität in der Region und insbesondere in den Großstädten gesehen werden. Ziel der Stadt ist es daher, Strategien zu entwerfen, damit Mannheim auch in Zukunft ein attraktiver Wohn- und Lebensort für alle Bevölkerungsgruppen sein wird.

Vor diesem Hintergrund wurde von der Stadt Mannheim und der GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH eine Wanderungsmotivanalyse in Auftrag gegeben mit dem Ziel zu analysieren, aus welchen Beweggründen und unter welchen persönlichen Bedingungen welche Personen bzw. Haushalte aus Mannheim fort-, in die Stadt zu- oder innerhalb der Stadt umziehen. Im Zusammenhang mit der aktuellen Diskussion um die Wiederentdeckung städtischen Lebens wurde auch der Frage nachgegangen, welche Nachfragegruppen bereit sind, ihren Wohnstandort in die Stadt zu verlegen und inwieweit der anhaltende Trend zur Suburbanisierung hiervon beeinflusst wird. Die Ergebnisse der Analyse werden in diesem Artikel vorgestellt und diskutiert.

2 Dekonzentration vs. Konzentration

Zur Erklärung der seit den 1960er Jahren anhaltenden Suburbanisierung zählen Irmen/Blach (1994: 448 ff.) periodische Faktoren wie z. B. die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit

von unterschiedlichen Jahrgangsbesetzungen, die Auswirkungen des Strukturwandels auf die regionale Ökonomie und vor allem gestiegene Standortqualitäten des Umlandes (vgl. auch Empirica 2002: 34 ff.) als Folge des Ausbaus von Verkehrs- und sozialer Infrastruktur, der Flächenengpässe in den Städten bei steigendem Flächenbedarf, der wachsenden Ansprüche an die Umwelt sowohl von Unternehmen als auch von Haushalten und der Aufwertung von naturnahem Leben.

Die Suburbanisierung trieb auch im Umland die Bodenpreise in die Höhe, so dass vor allem in den Gemeinden in Nachbarschaft zu den Großstädten heute neben Einfamilien- und Reihenhäusern auch Wohnblocks zu beobachten sind (vgl. Köhler 1998). Im Laufe der Zeit wurde das Wohnungsangebot im Umland vielfältiger, so dass sich die Wanderungsmuster ausgewählter Bevölkerungsgruppen innerhalb der Agglomerationen zunehmend differenzierter gestalteten. Auf diese Komplexität verweisen mehrere Wanderungsanalysen von Städten in Nordrhein-Westfalen seit den 1990er Jahren (vgl. Aring 1999). So ergab die Wanderungsumfrage der Landeshauptstadt Düsseldorf (2003), dass sowohl bei den Zu- als auch bei den Fortzügen kleinere Haushalte dominieren, wenn auch bei den Abwanderern im Vergleich zur Haushaltsstruktur in Düsseldorf Paare mit Kindern überrepräsentiert sind. Auffallend ist, dass drei Viertel der Wegziehenden kein Eigentum erwerben. Die Hälfte der Haushalte wäre lieber in Düsseldorf geblieben, ein Hinweis darauf, dass die Wohnstandortentscheidung eine Abwägung zwischen persönlichen Präferenzen auf der einen und Angebotssituation sowie Preisniveau auf der anderen Seite ist (vgl. auch Bleck/Wagner 2006: 112; Föbker/Leister/Temme et al. 2007: 201).

Gleichzeitig wuchs in den 1990er Jahren die Aufmerksamkeit an den Städten als attraktive Wohnstandorte (vgl. Häußermann/Siebel 1987; Siedentop 2008). Untersuchungen in Leipzig und München zeigen, dass ausgewählte städtische Quartiere eine große Anziehungskraft auf junge Familien haben und dass nicht nur Wohnen im Grünen erstrebenswert ist (vgl. Brühl/Echter/Frölich von Bodelschwingh et al. 2006). Auch wenn der Trend zur Rückkehr in die Stadt bis-

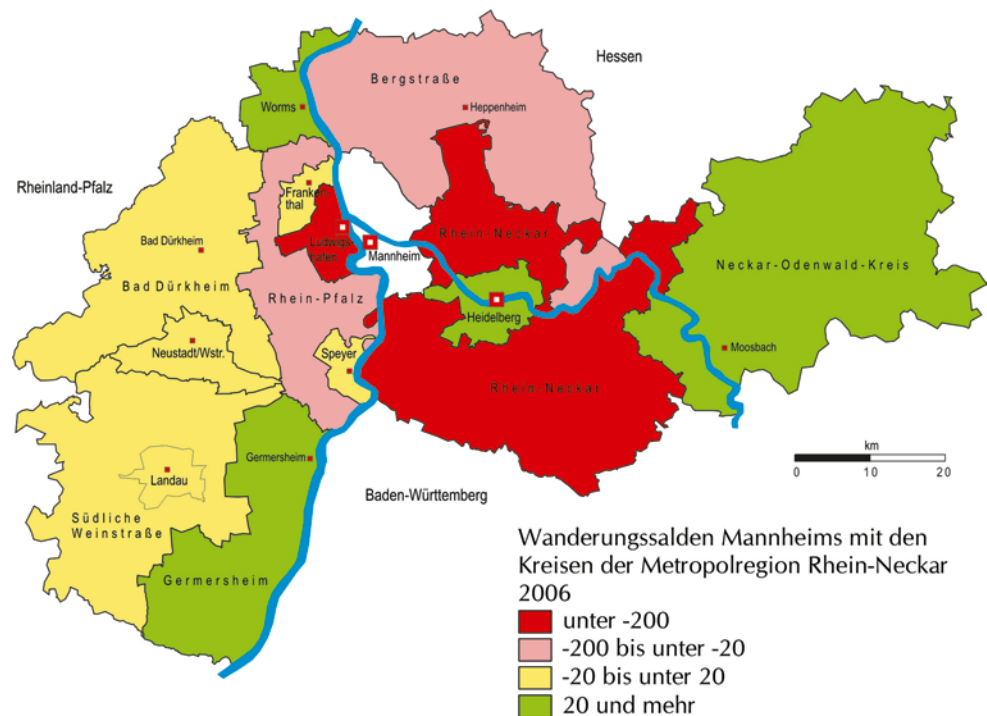
Tab. 1 Wanderungsbilanz Mannheims mit Gemeinden innerhalb und außerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar nach Altersgruppen im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2006

Altersgruppe (in Jahren)	Gemeinde		Wanderungsbilanz insgesamt
	innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar	außerhalb ¹	
unter 18	-295	+88	-207
18 bis unter 25	+400	+1.792	+2.192
25 bis unter 30	+23	-105	-82
30 bis unter 50	-535	-311	-846
50 bis unter 65	-141	-143	-246
65 und älter	-156	-189	-349
insgesamt	-704	+1.132	+462

¹Gemeinden außerhalb der Metropolregion können im Ausland liegen oder in anderen Teilräumen Deutschlands. Eine Unterscheidung nach Außen- und Binnenwanderungen wurde aufgrund vieler fehlender Angaben nicht vorgenommen

Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim

Abb. 1 Wanderungssalden Mannheims mit den Kreisen der Metropolregion Rhein-Neckar 2006



Quelle: eigene Berechnung nach Daten der Statistikstelle der Stadt Mannheim

lang auf wenige Beispiele beschränkt bleibt, so scheint die einst gültige Prämisse einer massenhaften Stadtfucht heute nur noch bedingt zuzutreffen (vgl. Glatter/Siedhoff 2008). Diese Aussage bestätigen Mai/Schlömer (2007) in ihrer Studie zu den Wanderungsverflechtungen zwischen Kernstädten in Agglomerationen und ländlichen Regionen. Zwar ist um das Jahr 2000 eine Trendumkehr der Binnenwanderungen von den ländlichen Gebieten in die Kernstädte festzustellen, doch verdeutlichen die altersspezifischen Wanderungsmuster, dass dieser Wechsel von einem kontinuierlich steigenden Saldo der 18- bis unter 30-Jährigen getragen wird, also von jener Gruppe, die seit langem die Zuwanderung in die Städte dominiert. Dagegen weisen die Kernstädte bei den unter 18-Jährigen sowie älteren Menschen noch immer negative Salden auf, wenngleich sich auch hier der eindeutige Trend zuungunsten der Kernstädte abgeschwächt hat. Hirschle/Schürt (2008) postulieren eine regionale Differenzierung des Trends anhand von Wanderungsdaten zu 16 Stadtregionen in Deutschland. Eine Abschwächung der Suburbanisierung in Regionen mit Bevölkerungsrückgang steht demnach einer anhaltenden Intensität in Regionen mit Bevölkerungswachstum gegenüber.

Die alterstrukturellen Wanderungsbilanzen für Mannheim bestätigen die Ergebnisse von Mai/Schlömer (2007) (vgl. Tab. 1 und Abb. 1) und deuten auf eine andauernde Suburbanisierung hin. Der Saldo mit den Gemeinden innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar ist negativ, mit jenen außerhalb positiv. Gewinne erzielt die Stadt durchweg bei

den 18- bis unter 25-Jährigen, die Mannheim aufgrund der dortigen Ausbildungs- bzw. Arbeitsplätze bevorzugen. Bei den 25- bis unter 30-Jährigen zeigt sich ein differenziertes Bild. Die mindestens 30-Jährigen verlassen die Stadt überwiegend mit Zielen außerhalb der Metropolregion.

3 Vorgehensweise der Untersuchung

Die Durchführung der Wanderungsmotivanalyse erfolgte zwischen Mai 2007 und Januar 2008 und umfasste neben Auswertungen von Sekundärdaten der Mannheimer Wanderungstatistik, Literaturrecherchen und Expertenbefragungen sechs teilstandardisierte Primärerhebungen – drei schriftliche Befragungen von Zu-, Fort- und Umziehenden, eine schriftliche Befragung von in Mannheim länger Ansässigen sowie zwei internetbasierte Befragungen – mit vergleichbarer konzeptioneller Struktur. Die Befragungen fanden zwischen September und Dezember 2007 statt.

Der Schwerpunkt der drei schriftlichen Befragungen der Zu-, Fort- und Umziehenden lag auf der Erfassung von Wanderungsmotiven, des Suchverhaltens, der Bedeutung ausgewählter Merkmale zur Wohnung und zum Wohnumfeld für die Wanderungsentscheidung, Veränderungen der Wohnqualität bezüglich Größe, Ausstattung und Charakteristika des Umfeldes nach einem Wohnungswechsel, Wertorientierungen sowie demographischen und sozioökonomischen Merkmalen der befragten Personen und Haushalte.

Tab. 2 Kennzahlen zu den schriftlichen und internetbasierten Teilbefragungen

Teilbefragung	Grundgesamtheit	Bruttostichprobe ²	Rücklauf ³	Rücklaufquote	Personen ⁴
Schriftliche Befragungen					
Zuzug ¹	9.256	2.500	416	16,6%	792
Fortzug	11.119	2.500	404	16,2%	930
Umzug	27.236	2.500	368	14,7%	786
nicht-mobil	107.143	1.500	315	21,0%	756
gesamt		9.000	1.503	16,7%	3.264
Internet-basierte Befragungen					
Arbeitnehmer	k. A.		661		
Studierende	k. A.		383		

¹nur mit Hauptwohnsitz²Anzahl der versendeten Fragebögen³auswertbare Fragebögen (= realisierte Stichprobe)⁴Personen in Haushalten, von denen ein auswertbarer Fragebogen vorliegt

Quelle: eigene Erhebung

Die Basis für diese drei schriftlichen Befragungen bildeten die durch die Meldebehörden bereitgestellten personenbezogenen Angaben zu allen Zu-, Fort- und Umzügen im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2006 und dem 30. Juni 2007. Für die Befragung der Zu- und Fortziehenden wurden diejenigen Personen ausgewählt, die ihren Wohnsitz innerhalb der Untersuchungsregion (Postleitzahlbereiche 55, 60-65, 67-71 sowie 74-76) verlegt hatten. Diejenigen, die innerhalb Mannheims umzogen, wurden gesondert berücksichtigt. Auf dieser Datengrundlage wurden drei bereinigte Grundgesamtheiten konstruiert, aus denen jeweils die Stichprobe für die schriftlichen Befragungen gezogen wurde. Insgesamt wurden an zu-, fort- und umziehenden Personen im Alter von mindestens 18 Jahren jeweils 2.500 Fragebögen versendet (vgl. Tab. 2).

Drei weitere Befragungen von ausgewählten Gruppen verfolgten hauptsächlich das Ziel, zusätzlich zu den demographischen und sozioökonomischen Merkmalen der Haushalte sowie ihrer Wertorientierung das Image und die Bewertung von Mannheim und seinen Stadtteilen als Wohnstandort zu erfassen. Dazu sollten zum einen 1.500 nicht-mobile Personen schriftlich zusätzlich angeben, inwieweit ein Wohnstandort in Mannheim den jeweiligen Wünschen und Bedürfnissen entspricht (vgl. Tab. 2). Als nicht-mobile Personen wurden all jene mindestens 18-Jährigen bezeichnet, die seit zehn Jahren oder länger (Stichtag: 31. Dezember 1996) an ihrem derzeitigen Wohnsitz in Mannheim (Stichtag: 30. Juni 2007) wohnen.

Zum anderen erfolgten internetbasierte Befragungen von Arbeitnehmern mit Arbeitsplatz in Mannheim sowie von Studierenden an Hochschulen in der Stadt (vgl. Tab. 2). In Ergänzung zur Bewertung Mannheims als Wohnstandort war ein wichtiges Ziel der Arbeitnehmerbefragung unter anderem, Wohnmotive von in Mannheim Arbeitenden zu erfragen, die ihren Wohnstandort im Umland haben und gegebenenfalls noch nie selbst über einen Wohnsitz in Mannheim verfügten. Insgesamt beteiligten sich 661 Arbeitnehmer an

der Befragung, die Hälfte davon wohnte außerhalb Mannheims. In der Studierendenbefragung standen Wohnwünsche und -bedürfnisse dieser Zielgruppe und eine Bewertung Mannheims hinsichtlich der Lebensqualität im Vordergrund. Alle Fragebögen waren personenbezogen, beinhalteten aber auch umfassende Erhebungen zum demographischen und sozioökonomischen Profil aller im angeschriebenen Haushalt lebenden Personen.

4 Demographische und sozioökonomische Charakterisierung mobiler und nicht-mobiler Haushalte

Die demographischen und sozialen Entmischungsprozesse zwischen Stadt und Umland beruhen auf der selektiven Wirkung von Wanderungen. Daher zielt ein erster Analyseschritt auf einen vergleichenden Überblick über die Bevölkerungsstruktur der nach Mannheim zu-, aus Mannheim fort- oder innerhalb der Stadt umziehenden Haushalte. Die Selektivität hinsichtlich demographischer und sozioökonomischer Merkmale unterscheidet sich zwischen den Wanderungstypen und vor allem im Vergleich zu den nicht-mobilen Haushalten (vgl. Tab. 3). Mit durchschnittlich 31,6 Jahren sind die Mitglieder der zu-, fort- und umziehenden Haushalte deutlich jünger als die der nicht-mobilen Haushalte. Bei den Zuziehenden erreichen die Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderer, die Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren, die höchsten Anteile. Bei den Fortziehenden liegen für die unter 6-Jährigen sowie die 30- bis unter 50-Jährigen hohe Werte vor. Es handelt sich hierbei um die „klassischen“ Suburbanisierer, vor allem um Haushalte in der Expansionsphase, die ihre Wohnbedürfnisse nicht in Mannheim erfüllen wollen oder können. Zudem verlässt ein hoher Anteil der 25- bis unter 30-Jährigen die Stadt nach Abschluss der Ausbildung. Zwischen diesen beiden Wanderungstypen nimmt die Altersstruktur der Umziehenden eine mittlere Position

Tab. 3 Demographische und soziale Merkmale zur Charakterisierung der zu-, fort- und umziehenden sowie nicht-mobilen Haushalte

	Zuzug	Fortzug	Umzug	nicht-mobil
mittleres Alter aller Haushaltsmitglieder (in Jahren)	<i>n</i> =767 32,5	<i>n</i> =922 30,9	<i>n</i> =763 31,4	<i>n</i> =730 49,1
Haushalte	<i>n</i> =416	<i>n</i> =404	<i>n</i> =368	<i>n</i> =315
mittlere Größe (in Personen)	1,90	2,30	2,14	2,40
mit maximal zwei Personen (in %)	82,5	67,3	72,6	65,7
Lebensform (Angaben in %)	<i>n</i> =410	<i>n</i> =399	<i>n</i> =358	<i>n</i> =309
Einpersonenhaushalte	31,2	17,5	24,3	17,8
Alleinstehende(r) mit Kind(ern)	4,1	2,3	5,6	2,6
Ehepaar ohne Kind(er)	12,0	19,0	12,0	40,1
Ehepaar mit Kind(ern)	8,3	22,3	17,9	35,0
unverheiratetes Paar ohne Kind	22,0	20,1	20,4	1,3
unverheiratetes Paar mit Kind(ern)	5,1	6,8	4,7	0,3
Wohngemeinschaft	10,0	6,5	10,1	1,0
sonstige	7,3	5,5	5,0	1,9
Stellung im Beruf der angeschriebenen Person (Angaben in %)	<i>n</i> =413	<i>n</i> =399	<i>n</i> =365	<i>n</i> =313
Angestellte(r) leitende Position	16,2	18,8	11,2	10,2
Angestellte(r) mittlere Position	37,2	41,6	29,9	21,1
Facharbeiter(in)	5,8	4,8	9,0	3,2
un-/angelernte Arbeiter(in)	1,9	2,0	3,8	1,0
selbstständig	5,6	7,3	5,5	7,0
Rentner(in)	6,0	5,3	9,3	44,4
Hausfrau/-mann	3,1	4,5	6,3	6,7
in Ausbildung	19,1	11,3	17,8	4,2
Bildungsabschluss der angeschriebenen Person (Angaben in %)	<i>n</i> =413	<i>n</i> =402	<i>n</i> =364	<i>n</i> =311
Volks-/Hauptschule	7,7	6,7	8,8	18,3
Mittlere Reife, Realschule, Fachschulreife	12,8	12,4	15,7	23,8
Abitur, Allgemeine Hochschulreife, Fachhochschulreife	29,8	25,1	26,4	13,8
Hochschulabschluss	32,4	43,3	25,5	16,1
abgeschlossene Lehre	12,8	10,4	19,2	22,8

Quelle: eigene Erhebung

ein. Ein hoher Anteil ist wie bei den Zuziehenden zwischen 18 und 25 Jahre alt und die Bedeutung von Kindern und Jugendlichen spiegelt Elemente der Alterszusammensetzung der Fortziehenden wider (vgl. Tab. 3).

Bezüglich der Lebensformen zeigt sich, dass unverheiratete Paare in der Gruppe der zu-, fort- und umziehenden Haushalte überproportional vertreten sind, während bei nicht-mobilen Haushalten Ehepaare mit und ohne Kinder überwiegen. Dies ist zum Großteil auf altersstrukturelle Effekte zurückzuführen, die sich auch in Normen und Wertorientierungen widerspiegeln. Unter Berücksichtigung von Altersstruktur und Haushaltsgröße lassen sich nach dem Lebenszykluskonzept die nicht-mobilen Haushalte vor allem der Stagnations- bzw. Schrumpfungsphase zuordnen, die zuziehenden Haushalte vor allem der Gründungs-, die fort- und umziehenden Haushalte am ehesten der Expansionsphase.

Vergleicht man die Berufs-, Bildungs- und Einkommenssituation zwischen den Haushalten, so ist für Mannheim ein Verlust kulturellen und ökonomischen Kapitals zu erkennen. Bei den fortziehenden Haushalten sind die unteren Einkommensgruppen unterdurchschnittlich besetzt, während ein relativ großer Anteil über ein monatliches Einkommen von über 4.000 Euro verfügt. Demgegenüber dominieren bei zu- wie umziehenden Familien die unteren Einkommensgruppen (vgl. Tab. 4).

5 Beweggründe für den Wohnungswechsel von Zu-, Fort- und Umziehenden

Die Gründe für einen Wohnungswechsel hängen mit ganz unterschiedlichen Motivfeldern zusammen. Änderungen von Anforderungen an die bisherige Wohnung bezüglich ihrer Ausstattung und Größe oder an das Wohnumfeld gehen häufig auf private oder berufliche Anlässe zurück und können Überlegungen zu einem Wohnungswechsel auslösen. Auch der Wunsch, Eigentum zu bilden, kann Motiv für einen Wohnungswechsel sein. Die Entscheidung für einen neuen Wohnstandort entwickelt sich auf der Grundlage von verfügbaren Informationen über den Wohnungsmarkt sowie auf der Basis eines Suchprozesses. Das Ergebnis resultiert aus einem Abwägen zwischen den Anforderungen aller Haushaltsmitglieder an die Wohnung und ihren Standort sowie den finanziellen Möglichkeiten.

Abbildung 2 zeigt die Gemeinsamkeiten, aber auch die Unterschiede in der Struktur ausschlaggebender Gründe von Zu-, Fort- und Umziehenden. Die drei wichtigsten Nennungen beziehen sich auf Arbeits- oder Studienplatz, auf die Wohnungsgröße sowie auf Änderungen in der Haushaltszusammensetzung. Allerdings ist die Reihung der Motive für einen Wohnungswechsel je nach Mobilitätstyp unterschiedlich. Bei den Fortziehenden spielen zum einen häufig wohnungsorientierte Gründe wie der Wunsch nach Eigentum und

Tab. 4 Monatliches Äquivalenzeinkommen¹ der Haushalte nach Wohnstandortmobilität

Einkommen/ Haushaltsgröße	Zuzug <i>n</i> = 111	Fortzug <i>n</i> = 79	Umzug <i>n</i> = 101	nicht-mobil <i>n</i> = 67
unter 2.000 € (in %)	43,7	30,6	47,2	27,9
mittlere Haushaltsgröße	1,17	1,26	1,20	1,26
mindestens 4.000 € (in %)	14,6	23,3	12,6	20,8
mittlere Haushaltsgröße	1,52	1,74	1,73	1,80

¹berechnet nach OECD-Klassifikation für Haushalte ohne Personen mit Migrationshintergrund

Quelle: eigene Erhebung

nach Wohnen im Grünen oder die Luft- und Verkehrsbelastung eine ausschlaggebende Rolle. Zum anderen geben gut 30% der Befragten arbeits- oder ausbildungsplatzorientierte Motive an. Bei den Zuziehenden sind Beruf und Studium mit Abstand am wichtigsten, fast 38% nennen einen entsprechenden Grund. Neben diesen berufsorientierten Motiven spielen Änderungen in der Haushaltszusammensetzung, auch das Verlassen des Elternhauses oder der Einzug in die Wohnung des Partners eine Rolle. Bei den Umziehenden fällt im Vergleich zu den Zu- und Fortziehenden auf, dass sich ihre ausschlaggebenden Gründe in stärkerem Maße auf die bisherige Wohnung mit ihrem sozialen Umfeld beziehen.

Neben den Gründen für die Aufgabe der alten Wohnung wurden Motive für die Wahl des Wanderungsziels abgefragt, die unabhängig vom Anlass bei der Entscheidung für einen neuen Wohnstandort Gewicht haben: Den Fortziehenden ist wichtig, im Grünen, in einer ruhigen Wohnumgebung mit wenig Lärmbelästigung und sauberer Luft zu wohnen. Wohnkomfort und Balkon oder Terrasse sind gefragt. Vergleichsweise geringe Bedeutung haben Merkmale, die man mit „Urbanität“ in Verbindung bringen kann. Bei den nach Mannheim zuziehenden Personen spielt die Wohnumgebung eine untergeordnete Rolle. Jedoch legen sie mehr Wert auf ein urbanes Ambiente, das in den Bewertungen zu guten

Abb. 2 Ausschlaggebende Gründe für einen Wohnungswechsel nach Wohnstandortmobilität (Angaben in %)

Quelle: eigene Erhebung

Tab. 5 Altersstruktur aller Fortziehenden nach Wohnstandortorientierung (Angaben in %)

Altersgruppen (in Jahren)	Wohnstandortorientierung			Gesamt
	Außerhalb der Metropolregion	Suburbaner Raum in der Metropolregion (Landkreise)	Urbaner Raum in der Metropolregion (kreisfreie Städte ohne Mannheim)	
	<i>n</i> = 204	<i>n</i> = 521	<i>n</i> = 166	<i>n</i> = 891
unter 6	6,9	12,4	12,6	11,2
6 bis unter 18	4,0	6,3	6,6	5,8
18 bis unter 25	13,7	7,1	16,3	10,3
25 bis unter 30	27,0	15,7	21,1	19,3
30 bis unter 50	34,8	46,6	33,1	41,4
50 bis unter 65	10,8	7,7	6,0	8,1
65 und älter	3,0	4,0	7,2	3,8

Quelle: eigene Erhebung

Ausgeh- und Einkaufsmöglichkeiten sowie zu der Nähe zum Arbeitsplatz zum Ausdruck kommt. Bei den Umziehenden fließen ähnlich wie bei den Fortziehenden vor allem wohnungsbezogene Merkmale in die Wanderungsentscheidung mit ein.

6 Suburbanisierer

Die Fortzüge aus und die Zuzüge nach Mannheim sind – ebenso wie die Umzüge – unterschiedlich motiviert. Während sich die einen für einen Verbleib in Mannheim entscheiden, realisieren andere ihre Wohnvorstellungen im Umland. Im Folgenden sollen die Charakteristika der Suburbanisierer anhand ausgewählter Daten aufgezeigt werden. Als Suburbanisierer werden dabei jene bezeichnet, die ihren Wohnsitz von Mannheim aus in einen der Landkreise der Metropolregion Rhein-Neckar verlegt haben (vgl. Abb. 1).

Insgesamt sind 221 Suburbanisierungshaushalte mit zusammen 521 Personen in der Stichprobe enthalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt knapp 2,4 Personen und übertrifft damit geringfügig die aller fortziehenden Haushalte. Die Suburbanisierer leben überwiegend in Haushalten mit Kindern, denn sie erreichen bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis unter 50-Jährigen die höchsten Anteile. Dagegen ist der Anteil bei den 18- bis unter 30-Jährigen unterdurchschnittlich (vgl. Tab. 5).

Die meisten Suburbanisierungshaushalte verlegten ihren Wohnsitz in den Rhein-Neckar-Kreis und damit in das unmittelbare angrenzende Umland (vgl. Abb. 1).

Sie lassen sich durch ein hohes Einkommen und einen hohen Eigentümeranteil beschreiben. Die Wanderungsentscheidung basierte vornehmlich auf wohnungsorientierten Gründen (vgl. Tab. 6). Der leicht überproportionale Anteil der unter 6-Jährigen sowie die Bedeutung des Zusammenzugs mit einem Partner lassen auf die Expansionsphase schließen, der sich die Haushalte vieler Suburbanisierer zuordnen lassen. Sie betonen die große Bedeutung von umweltbezogenen Kriterien für den Wohnungswechsel. Der Auszug aus der alten Wohnung beruhte deutlich weniger auf einem Arbeits- oder Ausbildungsplatzwechsel als bei allen Fortziehenden. Während von diesen ein Drittel dieses Motiv als ausschlaggebend für den Fortzugsentschluss angibt, spielt es für 80% der Suburbanisierer überhaupt keine Rolle.

Als Begründung dafür, warum der Wohnsitzwechsel nicht innerhalb Mannheims realisiert wurde, dominiert der Mangel an geeigneten Wohnungen und Häusern. Gut die Hälfte aller Suburbanisierer beklagt das fehlende Angebot und die zu hohen Kosten für Mieten und insbesondere für den Eigentumserwerb.

Um die Umsetzung der individuellen Wohnwünsche zu messen, wurde im Rahmen der Wanderungsbefragungen die Bedeutung verschiedener Kriterien zur Beurteilung der Wohnung und des Wohnumfeldes abgefragt und ermittelt, inwieweit sich diese durch die Wohnstandortverlagerung verbessert oder verschlechtert haben bzw. gleich geblieben sind. Je höher die Bedeutung einzelner Kriterien individuell eingestuft wurde, desto stärker wurden die erzielten Ver-

Tab. 6 Ausschlaggebende und wichtige Gründe der Suburbanisierer für ihren Auszug aus der Mannheimer Wohnung (Angaben in %)¹

Ausschlaggebend		Auch wichtig	
Einzug in ein(e) neue(s) Wohnung/Haus zusammen mit dem Partner	32,7	Wunsch nach Wohnen im Grünen	36,4
Wohnungsgröße	31,8	Wohnungsgröße	23,9
Wunsch nach Wohnen im Grünen	23,7	schlechte Luftqualität	23,0
Wunsch nach Eigentum	23,0	Unzufriedenheit mit dem sozialen Umfeld oder mit Nachbarn	20,9
zu hohe Lärm-/Verkehrsbelastung	21,0	unzureichende(r) Komfort/Ausstattung	20,5

¹Dargestellt sind alle Gründe, die mindestens 20% der Befragten als ausschlaggebend oder auch wichtig erachteten

Quelle: eigene Erhebung

änderungen bei der Berechnung der merkmalsbezogenen Veränderungsindikatoren gewichtet. Im Ergebnis schwanken die Werte des Indikators maximal zwischen -3 und +3, wobei negative Werte eine Verschlechterung und positive Werte eine Verbesserung der Merkmale dokumentieren.

Der Vergleich der einzelnen Kategorien zeigt, dass die Suburbanisierungshaushalte durch den Fortzug mehrheitlich eine subjektiv wahrgenommene Verbesserung ihres Wohnstandortes erreichten. Besonders deutlich fallen die Veränderungen hinsichtlich der als wichtig und sehr wichtig eingeschätzten umweltbezogenen Merkmale, der Steigerung des Komforts und der Ausstattung des Hauses aus (vgl. Abb. 3). Die sozialen Merkmale (Sicherheit, Umfeld, nachbarschaftliche Gemeinschaft und Ansehen bzw. Image) sind ihnen ebenfalls wichtig und verbessern sich auch, spielen aber für den Fortzug ins Umland eine weniger bedeutsame Rolle. Bei der Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Ausgahmlichkeiten werden Verschlechterungen erzielt, welche im Durchschnitt auch als solche wahrgenommen werden.

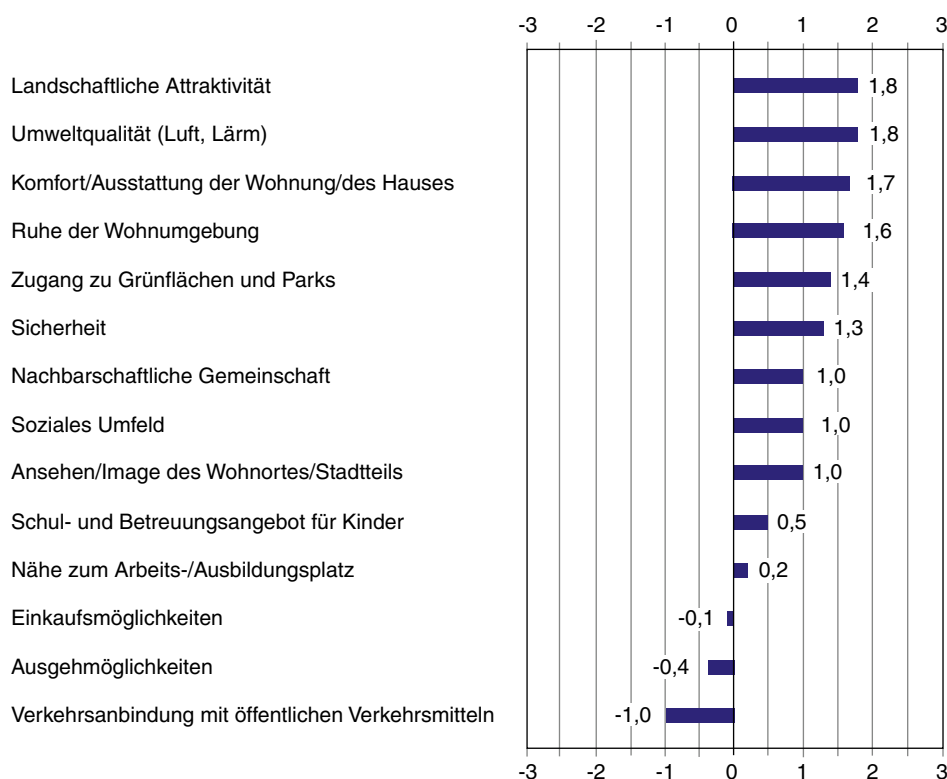
7 Zurück nach Mannheim?

In der aktuellen Diskussion um die Wiederentdeckung städtischen Lebens setzen die Städte auch auf die Rückkehr von jenen Haushalten, die seit den 1960er Jahren aus den Kern-

städten in das Umland gezogen sind. Dabei herrscht die Vorstellung vor, dass suburbane Wohnpräferenzen an bestimmte Phasen im Lebenszyklus gekoppelt sind und dass Suburbanisierer dem suburbanen Raum lediglich für einen bestimmten Lebensabschnitt aus überwiegend wohnungsbezogenen Gründen den Vorzug geben.

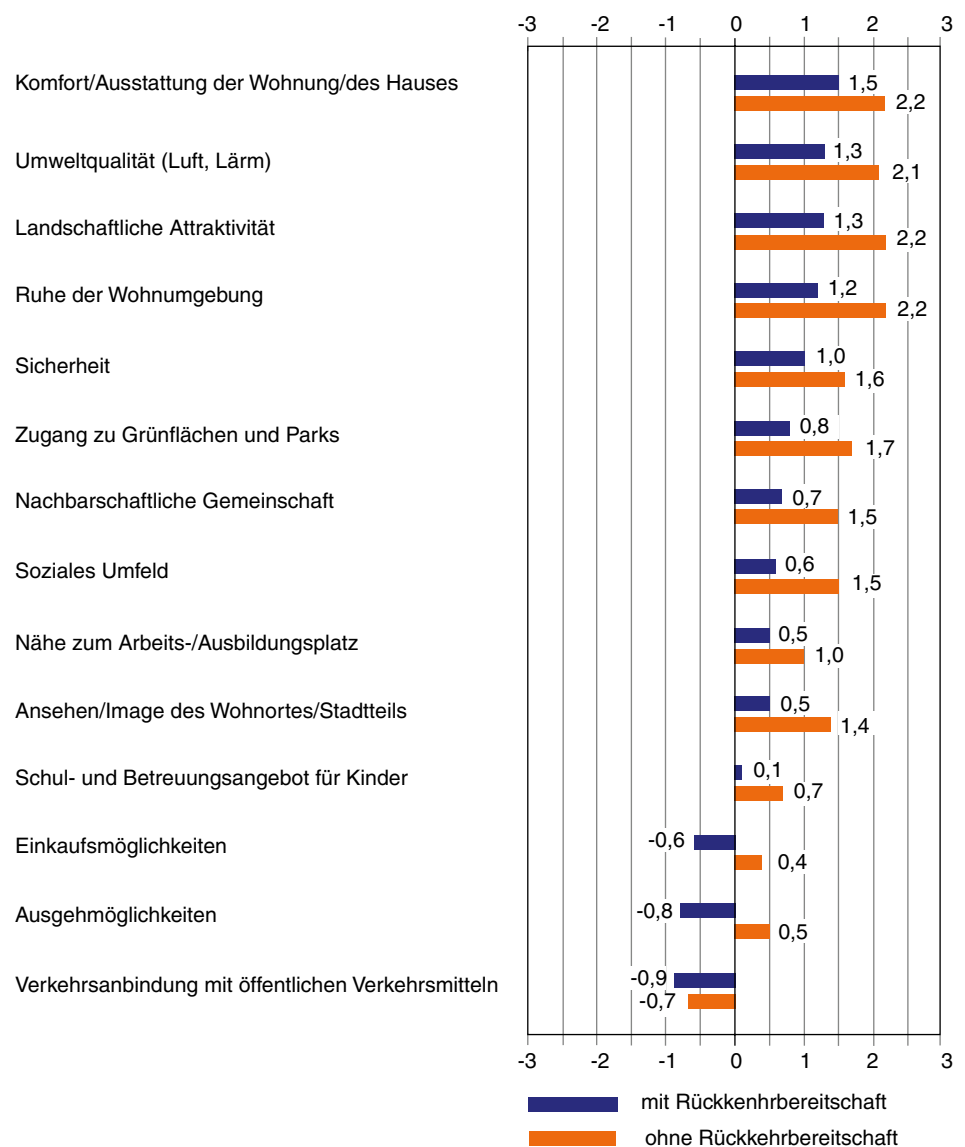
Der – äußerst hypothetischen – Frage, inwieweit die Suburbanisierer von heute tatsächlich ein Potenzial für die Reurbanisierung von morgen bilden, wurde im Rahmen der Wanderungsmotivanalyse nachgegangen. Immerhin können sich rund 39% der Suburbanisierer grundsätzlich eine Rückkehr nach Mannheim vorstellen, während 25% diese Möglichkeit für sich bereits heute ausschließen. Eine mögliche Rückkehr in die Stadt ziehen jüngere eher als ältere Menschen in Betracht. Hinsichtlich sozioökonomischer Kriterien wie Haushaltseinkommen, Stellung im Beruf oder Bildungsabschluss sind keine eindeutigen Unterschiede in Zusammenhang mit der Rückkehrbereitschaft festzustellen. Rückkehrwillige nennen vor allem Motive für den Wohnungswechsel in den suburbanen Raum, die von äußeren Umständen geprägt sind wie Arbeitsplatz oder Einzug in die Wohnung eines Partners. Auch fällt die Verbesserung ihrer Wohnsituation weniger deutlich aus als bei den Haushalten, die keine Rückkehrbereitschaft geäußert haben (vgl. Abb. 4). Schließlich zeigen sich auch klare Unterschiede hinsichtlich der Zufriedenheit am neuen Wohnstandort im

Abb. 3 Merkmalsbezogene Veränderungsindikatoren der Suburbanisierer



Quelle: eigene Erhebung

Abb. 4 Merkmalsbezogene Veränderungsindikatoren der Fortziehenden nach Rückkehrbereitschaft



Quelle: eigene Erhebung

Vergleich zum alten. Während sich die Gruppe der potenziellen Reurbanisierer zu 41% sehr und zu weiteren 24% eher zufrieden mit dem neuen Wohnstandort zeigt, geben diejenigen ohne Rückkehrbereitschaft zu 100% an, mit dem neuen Standort sehr oder eher zufrieden zu sein.

8 Ausblick: Nutzen der vielfältigen städtischen Wohnqualitäten

Die Ergebnisse der Wanderungsmotivanalyse legen offen, dass das Mannheimer Wohnungsangebot durch Defizite in spezifischen Marktsegmenten – beispielsweise Gebäudetyp oder Größe und Ausstattung der Wohnungen – gekennzeichnet ist. Die aus diesen vorliegenden Knappheiten resultieren-

den Preise in der Stadt sind wesentlicher Anstoß für größere Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen, ihre Wohnvorstellungen im Umland zu realisieren. Diese Wohnpräferenzen sind Ausdruck subjektiver Wertvorstellungen und Erwartungen, deren Realisierung in Mannheimer Wohnquartieren zum einen die vielfältigen städtischen Wohnqualitäten, zum anderen die räumlichen Chancen widerspiegeln, wo innerhalb der Stadt eine spezifische Wohnungsnachfrage als Ausdruck von Wohnpräferenzen erfüllt werden kann.

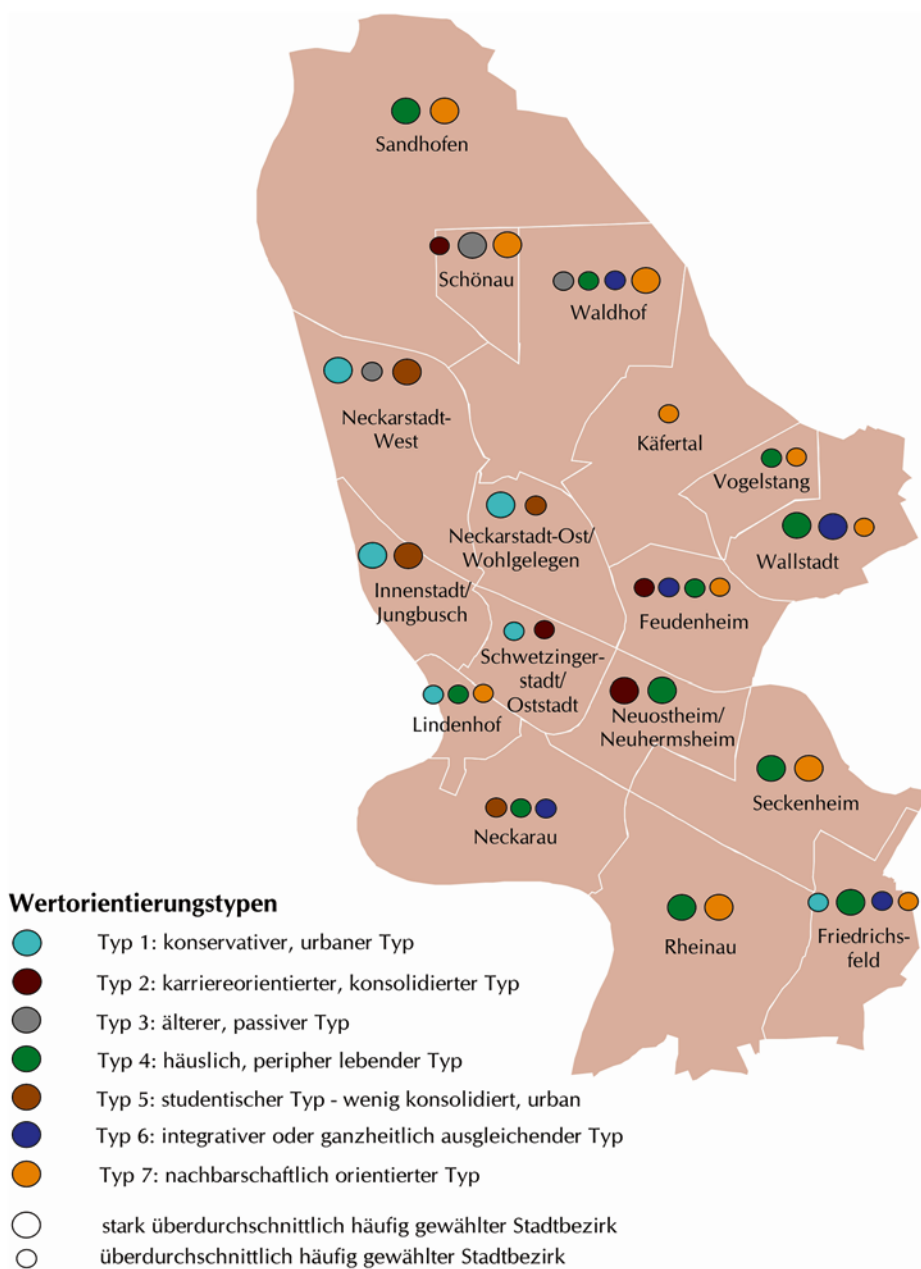
Auf Basis aller sechs Teilbefragungen wurden aus den Variablen zur Wertorientierung mit Hilfe einer Faktorenanalyse sechs grundlegende Wertedimensionen konstruiert, welche die Geschlechterrolle, Aktivitätspotenziale, Präferenzen zum Wohnumfeld und das kulturelle wie ökonomische Potenzial der Befragten zusammenfassend wie-

dergeben. Die Wertorientierungen bilden eine Grundlage, aus der im Laufe eines Lebens Ansprüche an den Wohnraum und das Wohnumfeld generiert werden. Die Befragten mit ähnlichen Wertorientierungen, d. h. vergleichbaren Ausprägungen der Wertedimensionen, und daraus resultierend ähnlichen Erwartungen und Aktivitätspotenzialen wurden mittels einer Clusteranalyse zu sieben Wertorientierungstypen zusammengefasst. Diese unterscheiden sich in Richtung und Stärke der Ausprägungen in sechs Wertedimensionen und können nach ihrem Geschlechterverhältnis, der Altersstruktur, der Lebensform sowie der überwiegend realisierten

Wohnsituation zusammenfassend charakterisiert werden. Abbildung 5 stellt die Wohnstandorte nach den Stadtbezirken Mannheims dar, in denen die Wertorientierungstypen überdurchschnittlich vertreten sind.

Von besonderem Interesse für Maßnahmen der Stadtentwicklung sind die Wohnstandorte der Typen 1, 2, 4 und 7, da sie das Spannungsfeld von urbaner zu suburbaner Orientierung und die Vielfalt der Wohnungsnachfrage mit ihren Realisierungschancen innerhalb Mannheims widerspiegeln. Der konservative, urbane Typ 1 hält an sozial vermittelten Rollenverständnissen fest und ist extrem urban orientiert.

Abb. 5 Überdurchschnittlich häufig gewählte Wohnstandorte der Wertorientierungstypen nach den Stadtbezirken Mannheims



Quelle: eigene Erhebung

52% der Probanden dieses Typs sind jünger als 30 Jahre. Sie leben in Einpersonenhaushalten, gemeinsam mit einer Partnerin oder einem Partner. Der konservative, urbane Typ 1 zeigt eine klare Wohnpräferenz für die Innenstadt. Dort wohnt er in relativ kleinen Mietwohnungen.

Der karriereorientierte, konsolidierte Typ 2 ist breit orientiert und unterliegt nur geringen Restriktionen, um seine Wohnwünsche zu erfüllen. 53% der Probanden sind zwischen 30 und 50 Jahre alt, sie leben im Einpersonenhaushalt oder in einer Ehe mit oder ohne Kinder. Sie wohnen überwiegend im Eigentum, vor allem im Einfamilien- und Reihenhaushalt. Der karriereorientierte, konsolidierte Typ 2 bevorzugt innenstadtnahe Wohnstandorte. Als Alternative kommen Wohnstandorte im suburbanen Raum, jedoch nicht am Stadtrand in Frage.

Der häusliche, peripher lebende Typ 4 sowie der nachbarschaftlich orientierte Typ 7 legen beide einen hohen Wert auf soziale Kontakte im Wohnumfeld. Die Einbindung in soziale Netzwerke vermittelt eine Atmosphäre der Sicherheit und des Vertrauens. Es überwiegen Ehepaare mit oder ohne Kinder. Die Probanden sind eher älter, der Anteil bei den mindestens 50-Jährigen ist relativ hoch. Sie wohnen im Eigentum, überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern am Stadtrand Mannheims.

Die Verteilung der Wertorientierungstypen nach Wohnstandorten zeigt, dass die Wohngebiete in Mannheim eine ausdifferenzierte Wohnungsnachfrage erfüllen können. Insbesondere gibt es auch innerhalb der Stadtgrenzen Quartiere, die suburbanen Wohnansprüchen bzw. -präferenzen genügen. In diesen Quartieren könnte die Stadt ansetzen und je nach Lage und städtebaulicher Struktur durch Neuausweisungen auf Brachflächen oder minder genutzten Grundstücke sowie Nachverdichtungen die Chancen der Haushalte erhöhen, ihre Wohnbedürfnisse innerhalb der Stadt realisieren zu können.

Literatur

- Aring, J. (1999): Suburbia – Postsuburbia – Zwischenstadt. Die jüngere Wohnsiedlungsentwicklung im Umland der großen Städte Westdeutschlands und Folgerungen für die Regionale Planung und Steuerung. Hannover. = Arbeitsmaterial der ARL, Nr. 262.
- Bleck, M.; Wagner, M. (2006): Stadt-Umland-Wanderung in Nordrhein-Westfalen – eine Meta-Analyse. In: *Raumforschung und Raumordnung* 64, 2, 104–115.
- Brühl, H.; Echter, C.-P.; Frölich von Bodelschwingh, F.; Jekel, G. (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Berlin. = *Difu-Beiträge zur Stadtforschung*, Bd. 41.
- Empirica (2002): Ausmaß und Folgen der Suburbanisierung / Stadt-Umland-Wanderungen in Nordrhein-Westfalen. Bonn.
- Föbker, S.; Leister, N.; Temme, D.; Wiegandt, C.-C. (2007): Zuzug, Fortzug, Umzug – die Stadtregion Bonn in Bewegung. In: *Raumforschung und Raumordnung* 65, 3, 195–212.
- Gans, P. (2005): Stadt und Umland. Entwicklungen, Probleme und Gestaltungsmöglichkeiten. In: *Geographische Rundschau* 57, 3, 10–18.
- Glatter, J.; Siedhoff, M. (2008): Reurbanisation: Inflationary use of an insufficiently defined term? Comments on the definition of a key concept of urban geography, with selected findings for the city of Dresden. In: *Die Erde* 139, 4, 289–308.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main.
- Hirschle, M.; Schürt, A. (2008): Suburbanisierung ... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 3/4, 77–86.
- Irmen, E.; Blach, A. (1994): Räumlicher Strukturwandel. Konzentration, Dekonzentration und Dispersion. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 7/8, 445–464.
- Köhler, T. (1998): Gegenwärtige Tendenzen der Bevölkerungssuburbanisierung und der Stadt-Umlandwanderung im Verdichtungsraum Karlsruhe. Diplomarbeit an der Universität Mannheim.
- Landeshauptstadt Düsseldorf (2003): Düsseldorf Wanderungsumfragen 2001/2002 (Entscheidungsgründe und Wanderungsmotive). Düsseldorf.
- Mai, R.; Schlömer, C. (2007): Erneute Landflucht? Wanderungen aus dem ländlichen Raum in die Agglomerationen. In: *Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft* 39, 3/4, 713–742.
- Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 3/4, 193–210.