

Stefanie Föbker, Nina Leister, Daniela Temme und Claus-Christian Wiegandt

Zuzug, Fortzug, Umzug – die Stadtregion Bonn in Bewegung

Moving in, moving out, moving – the city region Bonn on the move

Kurzfassung

Im Rahmen des demographischen Wandels wird neben einer Alterung der Gesellschaft und der Zunahme von Personen mit Migrationshintergrund derzeit eine Abnahme der Bevölkerungszahlen als ein bedeutender Trend diskutiert. Neben schrumpfenden Regionen, die derzeit die raumordnungspolitische Debatte bestimmen, gibt es aber auch heute noch strukturstarke Regionen, die sich durch ein Bevölkerungswachstum auszeichnen. Hierzu zählt auch die Region Bonn. Prognosen zeigen, dass ihr Bevölkerungswachstum auch zukünftig im Gegensatz zu zahlreichen anderen nordrhein-westfälischen Städten und Regionen anhalten wird.

In dem Beitrag werden die Ergebnisse einer Studie über Wanderungsströme und Wandermotive in dieser wachsenden Region vorgestellt. Ein Ziel ist darzulegen, inwieweit sich gesellschaftliche Veränderungen im Rahmen des demographischen Wandels auf Wanderungsentscheidungen auswirken.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Wanderungsentscheidungen der älteren Generation zunehmend durch einen vorausschauenden Blick auf das eigene Alter geprägt sind und die Alterung der Gesellschaft bereits jetzt Auswirkungen auf Wohnstandortentscheidungen und den Wohnungsmarkt hat. Weiterhin führen neue Haushaltsformen, die als Folge der Pluralisierung der Lebensstile entstehen, zu geänderten Wohnanforderungen. Ebenso spiegeln sich veränderte Mobilitätsansprüche in den Auswahlkriterien für den Wohnstandort wider. Schließlich wird bei der Eigentumbildung auch der Aspekt reflektiert, in einer wachsenden Region zu leben.

Abstract

In the framework of demographic change a reduction of population numbers is discussed at present as an important trend in addition to the ageing of society and the increase of persons with a migration background. In addition to shrinking regions which determine the spatial planning policy debate at present, structurally strong regions still exist even today that are characterised by population growth. This also includes the Bonn region. Prognoses show that its population growth will continue also in the future in contrast to numerous other cities and regions in North Rhine-Westphalia.

In the article the results of a study on migration flows and migration motives in this growing region are presented. One aim is to demonstrate to what extent social changes have impacts on migration decisions in the framework of demographic change.

The results show that migration decisions of the older generation are increasingly characterised by a prospective look towards old age and that the ageing of society has impacts on housing location decisions and on the housing market already today. Furthermore new household forms which develop as a result of the plurality of lifestyles are leading to changed housing requirements. At the same time changed mobility demands are reflected in the selection criteria for the housing location. Finally the creation of ownership also reflects the aspect that one is living in a growing region.

1 Anlass der Untersuchung

Der demographische Wandel bestimmt seit einigen Jahren nicht nur die allgemeine gesellschaftspolitische, sondern auch die stadt- und regionalpolitische Debatte in Deutschland. Auf das gesamte Bundesgebiet bezogen hat sich in den letzten Jahren ein buntes Muster von „Entleerungsregionen“ und „Wachstumsregionen“ herausgebildet (BBR 2005, S. 31 ff.). Prognosen zeigen, dass sich die regionalen Unterschiede in der Bevölkerungsverteilung zukünftig noch verschärfen werden (BBR 2006a, S. 107 ff.). Auch aus diesen Gründen hat sich eine intensive Diskussion über das Ziel der gleichwertigen Lebensverhältnisse in Deutschland entzündet (BBR 2006b, S. 305 ff.). Das gesamtdeutsche Phänomen einer zunehmenden Polarisierung der Bevölkerungsentwicklung ist auch für Nordrhein-Westfalen zu beobachten (Landtag NRW 2004, S. 42 ff.; Ströker 2006).

Die Ursachen für diese Entwicklungen sind vielfältig und wurden in den letzten Jahren intensiv thematisiert. Weiterhin niedrige Geburtenraten und eine stetig steigende Lebenserwartung führen zu einer Abnahme der Bevölkerungszahl und einer alternden Gesellschaft. Zusätzlich verschiebt sich das Verhältnis von deutscher Bevölkerung und Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund. Um die Zusammenhänge zwischen demographischem Wandel und räumlicher Mobilität für die einzelnen Teilregionen in Nordrhein-Westfalen differenzierter zu erfassen, wurde vor zwei Jahren ein Forschungsverbund gegründet, den das ILS NRW koordiniert (vgl. www.demografie-und-raum.nrw.de).¹

Im Zusammenhang mit diesem Verbund entstand eine Meta-Analyse aller Studien zur Stadt-Umland-Wanderung in Nordrhein-Westfalen; sie wurde 2006 ebenfalls in dieser Zeitschrift vorgestellt (Bleck/Wagner 2006, S. 104 ff.). Hintergrund ist die Vielzahl von empirischen Wanderungsuntersuchungen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden.² Ein Vergleich der Ergebnisse ist wegen der unterschiedlichen Erhebungspraktiken nur eingeschränkt möglich, so dass Bleck und Wagner (2006, S. 112/113) für die Zukunft eine bessere Abstimmung entsprechender Studien fordern. In diesem Sinne wurde in dem Forschungsverbund eine eigene Untersuchung zu intraregionalen Wanderungen durchgeführt, die mit einem gemeinsamen Forschungsdesign Wanderungsbewegungen in vier ausgewählten Stadtregionen in Nordrhein-Westfalen untersucht. Ausgewählt wurden mit den Stadtregionen Münster und Bonn zwei wachsende Regionen und mit den Stadtregionen Essen und Bergisches Land zwei eher schrumpfende Stadtregionen.

Dieser Beitrag stellt Ergebnisse aus diesem Forschungsverbund für die Stadtregion Bonn vor. Die zwei zentralen Fragestellungen lauten:

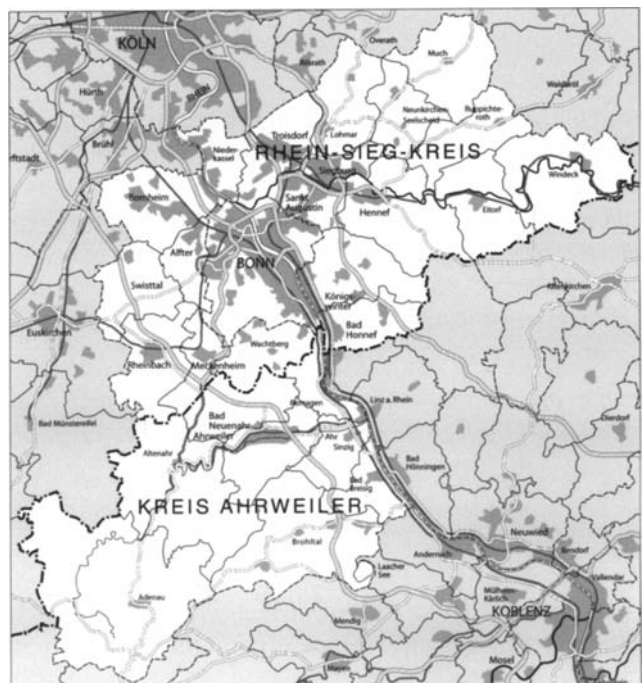
- Welche Wanderungsströme sind aktuell in der Region zu verzeichnen, und welche quantitativen Effekte haben diese Wanderungen?
- Welche Motivlagen prägen heute in einer Zeit des demographischen und gesellschaftlichen Wandels Umzugsentscheidungen in einer wachsenden Stadtregion und wie wirken sich diese Motive auf die Wohnstandortsuche in der Stadtregion aus?

Dazu werden jeweils die Wanderungsströme der letzten Jahre innerhalb der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises sowie zwischen der Kernstadt Bonn und den Umlandgemeinden betrachtet. Die genaue Analyse dieser Wanderungsbewegungen dient dann als Grundlage für eine intensive Beschäftigung mit den jeweiligen Wanderungsmotiven und -verläufen. Hier wird danach gefragt, wie jüngere gesellschaftliche Veränderungen heute Wanderungsverläufe in einer wachsenden Region beeinflussen. Die Erkenntnisse werden in ein regionales Handlungskonzept für die Wohnsituation im Jahr 2020 fließen, das derzeit in der Region in einem diskursiven Prozess erarbeitet wird.³

2 Die Stadtregion Bonn: erfolgreicher Strukturwandel seit der Hauptstadtentscheidung

Die Untersuchung bezieht sich auf die Stadtregion Bonn (vgl. Abb. 1). Diese Region setzt sich zusammen aus der kreisfreien Stadt Bonn⁴ mit rund 314 000 Ein-

Abbildung 1
Stadtregion Bonn



wohnern (2005), dem im Westen, Norden und Osten ringförmig um die Kernstadt liegenden Rhein-Sieg-Kreis mit fast 600 000 Einwohnern und dem südlich angrenzenden Landkreis Ahrweiler mit über 130 000 Einwohnern. Letzterer gehört bereits zum Bundesland Rheinland-Pfalz. Insgesamt zählten zu dieser Region 2005 somit etwas über eine Million Einwohner.

Zu dieser Region haben sich die Stadt Bonn und die beiden genannten Landkreise nach der Verlagerung von Parlament und Teilen der Regierung nach Berlin zusammengeschlossen, da sie zum einen gemeinsam von dieser Entscheidung betroffen waren und zum anderen Ausgleichsmittel für die gesamte Region zur Verfügung gestellt wurden (vgl. Trommer 2004). Die so definierte Region Bonn hat in den vergangenen 15 Jahren einen überraschend positiven Strukturwandel vollzogen (vgl. Wiegandt 2006, S. 52 ff.). Dies spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wider. Bedingt durch leichte Geburtenüberschüsse und deutliche Zuwanderungen wuchs die Stadt Bonn zwischen 1991 und 2005 um rund 6 % auf etwa 314 000 Einwohner; der Rhein-Sieg-Kreis hat in dieser Zeit sogar um 17 % und der Landkreis Ahrweiler um rund 10 % zugelegt. Eine große Bedeutung kommt dabei den positiven Wanderungssalden zu. Tabelle 1 zeigt, dass diese Wanderungsgewinne zwischen 1999 und 2004 in den beiden Umlandkreisen sogar noch bedeutender als in der Kernstadt Bonn waren.

Geburtenüberschüsse machen dagegen in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis weniger als ein Fünftel des Zuwachses aus. Im Kreis Ahrweiler hat sich in den letzten Jahren sogar ein Sterbeüberschuss eingestellt, was dort 2005 erstmals zu einem Rückgang der Gesamtbevölkerung um 3 900 Personen gegenüber 2004 geführt hat.⁵ Auch der Rhein-Sieg-Kreis weist im Jahr 2005 einen geringen Sterbeüberschuss auf, der aber durch einen hohen Wanderungsgewinn ausgeglichen wird und somit zu einem Bevölkerungswachstum im Landkreis führt.⁶ Im Gegensatz zu den beiden Umlandkreisen verzeichnet die Kernstadt Bonn überraschenderweise weiterhin leichte Geburtenüberschüsse, die auf die Altersstruktur der Bevölkerung zurückzuführen sind und zu ihrem Bevölkerungswachstum insgesamt geringfügig beitragen.⁷

Auch die Prognosen für die kommenden Jahre sind für die Stadtregion Bonn eindeutig positiv. Sie erwarten bis 2025 für die Stadt Bonn einen Zuwachs um 9,5 % auf 341 000 und für den Rhein-Sieg-Kreis um 8,9 % auf 649 000 Einwohner (vgl. Ströker 2006, S. 10).⁸ Für den Kreis Ahrweiler wird dagegen mit einem Bevölkerungsrückgang um 4 % auf 125 000 Einwohner gerechnet (vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2004),

der auf die steigenden Sterbeüberschüsse in diesem Landkreis zurückzuführen ist. Insgesamt kann die Stadtregion Bonn aber für die Zukunft dennoch als eindeutig wachsend bezeichnet werden und unterscheidet sich dadurch von zahlreichen anderen nordrhein-westfälischen Stadtregionen.

3 Methodische Grundlagen der Untersuchung

Vor der Präsentation der Ergebnisse sei kurz das Vorgehen bei der Untersuchung erläutert. Zum einen wurden kommunalstatistische Daten zu Wanderungsströmen ausgewertet. Darüber hinaus wurden als Grundlage für eine genauere Untersuchung der Wanderungsmotive von Zuwanderern und Umzüglern auch eigene empirische Erhebungen in der Stadtregion Bonn durchgeführt (zwischen dem Sommer 2005 und dem Sommer 2006).

Im Unterschied zu den Primärerhebungen in früheren Wanderungsstudien, die entweder einen quantitativ orientierten Untersuchungsansatz (so die Mehrzahl der kommunalen Wanderungsuntersuchungen) und/oder einen qualitativen Ansatz verfolgt haben (z.B. Breckner/Gonzales/Menzl 1998; Beetz 2004; Ellwein/Meinecke 1984), werden in dieser Untersuchung beide Ansätze miteinander kombiniert:

- Zum einen wurden in der Kernstadt Bonn rund 4 000 Haushalte und in den vier Umlandgemeinden Meckenheim, St. Augustin, Königswinter und Remagen rund 1 500 Haushalte zu ihren Wanderungsmotiven mit einem standardisierten Fragebogen befragt. Ziel der Befragung war es, Aussagen zum Wanderungsgeschehen zu erhalten, die über die Auswertung der kommunalen oder Landesstatistik hinausgehen. Der Fragebogen wurde zunächst für die Stadt Münster entwickelt und in annähernd gleicher Form in den anderen Stadtregionen des nordrhein-westfälischen Verbundprojekts eingesetzt. Er eröffnet damit Vergleichsmöglichkeiten zwischen den verschiedenen Stadtregionen (vgl. Hauff 2006; ILS 2007). Bei den Befragten handelt es sich um Personen, die ihren Zuzug bzw. ihren Umzug in den Einwohnermeldeämtern in den Jahren 2002, 2003 und 2004 angezeigt hatten und von diesen Ämtern nach dem Zufallsprinzip ermittelt wurden. Da bei einem Fortzug heute keine Abmeldung mehr erforderlich ist, ist eine direkte Umfrage bei abwandernden Haushalten nicht mehr möglich. In Bonn lag der Rücklauf bei rund 23 %, in den Umlandgemeinden zwischen 21 % in St. Augustin und 27 % in Meckenheim, so dass sich die Auswertung auf insgesamt 1 270 Fragebögen stützen kann.

- Zum anderen wurden rund 30 Intensivinterviews mit Personen geführt, die in den vergangenen vier Jahren innerhalb der Stadt Bonn bzw. innerhalb der Stadtregion umgezogen waren. Ziel dieser Gespräche, die zwischen einer halben und eineinhalb Stunden dauerten und auf Tonband mitgeschnitten wurden, war es, eine tiefer gehende Analyse von Wandermotiven und Wohnstandortsuche zu ermöglichen.⁹ Diese Gespräche wurden bewusst offen geführt, um noch nicht bekannte Motivlagen für Wanderungen zu erkunden.¹⁰ Alle Gespräche wurden transkribiert und mit Hilfe des Programms MAXqda ausgewertet. Die Auswahl der Personen erfolgte bewusst mit der Idee, möglichst vielfältige Bevölkerungsgruppen zu erfassen und das breite Spektrum an Wandermotiven abzubilden.

4 Wanderungsbewegungen in der Stadtregion Bonn

4.1 Wanderungsbilanz der Kernstadt

Bevor auf die Wandermotive eingegangen wird, werden hier für die Kernstadt Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis die Wanderungsbewegungen der letzten sechs Jahre genauer betrachtet. Dabei ist zunächst festzustellen, dass in dieser Zeit jährlich im Durchschnitt rund 23 500 Personen in die Kernstadt Bonn gewandert sind, wobei gleichzeitig fast 22 000 Personen die Stadt wieder verlassen haben. Im Saldo hat Bonn also in den letzten sechs Jahren jährlich rund 1 500 Personen gewonnen. Zu diesen rund 45 500 Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenze hinweg kommen in Bonn jährlich noch rund 26 000 innerstädtische Umzüge hinzu. Zuzüge, Fortzüge und Umzüge zusammen ergeben somit jährlich über 70 000 Personen, die ihren Wohnstandort verändern (vgl. Tab. 1). Pro Jahr hat also rechnerisch fast jeder fünfte Bonner seinen Wohnstandort geändert, was eine insgesamt hohe Fluktuation auf dem städtischen Wohnungsmarkt bedeutet.

Interessant ist ein Vergleich dieser Wanderungsbewegungen mit anderen deutschen Städten ähnlicher Größenordnung. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Zu- und Fortzügen bzw. den innerstädtischen Umzügen:

- So weist Bonn im Zeitraum von 1999 bis 2003 im Vergleich der 26 deutschen Städte zwischen 200 000 und 500 000 Einwohnern hohe Zu- und Fortzugszahlen auf – bezogen auf die jeweiligen Einwohnerzahlen – und liegt damit unter den Städten dieser Kategorie hinter den beiden badischen Städten Freiburg und Karlsruhe an dritter Stelle.¹¹ Zu vermuten sind viele Arbeitsplatz- und Ausbildungswanderer, die auf den rasanten wirtschaftlichen Strukturwandel, aber auch auf den Universitätsstandort Bonn hinweisen.
- Auf der anderen Seite ist aber der Anteil der innerstädtischen Umzüge am gesamten Wandervolumen in Bonn mit jährlich fast 26 000 vergleichsweise gering. Diese stellten zwischen 1999 und 2003 vor allem in den ostdeutschen Städten gleicher Größenordnung und im Ruhrgebiet den größten Anteil der Wanderungen dar und betrugen in Städten wie Erfurt oder Wuppertal ca. 60 % des Wandervolumens, während sie in Bonn – ähnlich wie in Freiburg oder Karlsruhe – nur rund ein Drittel der Wanderungsbewegungen ausmachten.¹²

4.2 Unterschiede zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden

Auch ein Vergleich der Bonner Wanderungsbewegungen mit dem Rhein-Sieg-Kreis lohnt (vgl. Tab. 1). So sind – bezogen auf die gesamte Einwohnerzahl – die Zuzugs- und Fortzugsziffern in Bonn fast doppelt so hoch wie im Umlandkreis. Eine naheliegende Ursache für diese Abweichung im Wandervolumen besteht in der höheren Eigentumsquote im Rhein-Sieg-Kreis (53,9 %) gegenüber der Kernstadt Bonn (32,1 %),¹³ die

Tabelle 1
Wanderungsbewegungen in Bonn und den Umlandgemeinden – 1994 bis 2004 (Mittelwert pro Jahr)

	Zuzüge		Fortzüge		Saldo		Umzüge	
	absolut	relativ (pro 100 EW)	absolut	relativ (pro 100 EW)	absolut	relativ (pro 100 EW)	absolut	relativ (pro 100 EW)
Bonn*	23 480	7,7	21 958	7,2	+ 1 522	+ 0,5	25 924	8,4
Rhein-Sieg-Kreis**	26 382	4,5	21 677	3,7	+ 4 705	+ 0,8	—****	—****
Kreis Ahrweiler***	5 517	4,2	4 767	3,7	+ 750	+ 0,6	—****	—****

Durchschnittswerte 1999–2004 für ein Jahr

Quellen: * Bundesstadt Bonn, Statistikstelle
 ** Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS NRW)
 *** Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz
 **** Datengrundlage nicht verfügbar

sich einschränkend auf die Wanderungsbereitschaft auswirkt, sowie im höheren Anteil der Familien mit Kindern.

Bei einer genaueren Betrachtung der Quell- bzw. Zielorte der Zuzüge bzw. Fortzüge für die Kernstadt Bonn (vgl. Tab. 2) fällt auf, dass die Kernstadt im Saldo zwar weiterhin Einwohner an die beiden Umlandkreise verliert, aber mit jährlich rund 5 000 Zuzügen von dort gleichzeitig eine doch beachtlich hohe Zuwanderung erfolgt. Dennoch führt der Prozess der Suburbanisierung weiterhin zu einem jährlichen Wanderungsverlust von rund 750 Einwohnern im Saldo, obwohl sich dieser Verlust für Bonn in den letzten 30 Jahren von jährlich -0,9 % aller Einwohner (Zeitraum 1970 bis 1975) auf -0,2 % (1999 bis 2004)¹⁴ abgeschwächt hat. Die Stadt Bonn hat somit gegenüber dem suburbanen Raum an Attraktivität als Wohnort gewonnen. Gleichwohl bleiben noch immer Einwohnerverluste gegenüber dem Umland.

Eine genauere Analyse der Wanderungsbewegungen in den suburbanen Raum zeigt, dass ein großer Teil der Wanderungen zwischen Bonn und dem Umland in die unmittelbar an Bonn angrenzenden Gemeinden stattfindet. Die Wanderungsgewinne der weiter entfernten Umlandgemeinden des Rhein-Sieg-Kreises, die im Saldo sogar geringfügig Einwohner an Bonn verlieren, sind in erster Linie durch Zuwanderungen aus Köln zu erklären. Gleichzeitig lassen sich in den äußeren Stadtteilen Bonns ebenso hohe Anteile der Wanderungsgewinne aus dem Umland feststellen. Allerdings erhält auch die Innenstadt Bonns Wanderungsgewinne aus dem sub-

urbanen Raum, wobei es sich vielfach um Ausbildungswanderer handelt. Bei den Wanderungen innerhalb der Stadtregion, in der die Kernstadt Bonn an zahlreichen Stellen baulich unmittelbar in die Umlandgemeinden übergeht, handelt es sich um Bewegungen, bei denen das Überschreiten der administrativen Grenzen eher „zufällig“ geschieht. Die Wahl der Zuzugsgemeinde ist in vielen Fällen keine bewusste Entscheidung für oder gegen Bonn bzw. das Umland. Es dominieren hier vielmehr – wie auch bei den innerstädtischen Umzügen in Bonn, bei denen ein großer Teil der Umzüge innerhalb eines Stadtbezirks stattfindet – die Nahwanderungen (vgl. bereits Böhm/Kemper/Kuls 1975). Die Bewohner versuchen, „emotionale Kosten“, die mit einem Umzug verbunden sind, möglichst zu minimieren. Auch bei Wanderungen innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises handelt es sich vor allem um Bewegungen zwischen benachbarten Gemeinden (vgl. Empirica 2006).

Vergleicht man das Ausmaß der Fernwanderungen in die Kernstadt bzw. in die Umlandgemeinden (vgl. Tab. 2), zeigt sich in Bonn bei den Wanderungen mit anderen Städten und Regionen in Deutschland bzw. dem Ausland ein fast viermal so hoher Anteil im Vergleich zu den Umlandwanderungen.¹⁵ Dies verweist auf die starke, über das Umland hinausreichende Anziehungskraft Bonns als Arbeits- und Ausbildungsort. Sie dürfte auch die Ursache dafür sein, dass Bonn im Verhältnis zum Rhein-Sieg-Kreis bei den Wanderungsbeziehungen zum Ausland sowohl bei den Zuzügen als auch den Fortzügen ein deutlich höheres Niveau aufweist.

Tabelle 2
Wanderungsbewegungen in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis differenziert nach Herkunfts- und Fortzugsgebiet – 1999 bis 2004
(Mittelwert pro Jahr)

	Zuzüge aus	absolut	relativ (pro 100 Zuzüge)	Fortzüge nach	absolut	relativ (pro 100 Fortzüge)	Saldo	absolut
Bonn*	Rhein-Sieg-Kreis	4 459	19	Rhein-Sieg-Kreis	5 152	23,5	Rhein-Sieg-Kreis	- 693
	Ahrweiler	462	2	Ahrweiler	512	2,3	Ahrweiler	- 50
	übriges Deutschland	12 660	53,9	übriges Deutschland	11 121	50,6	übriges Deutschland	+ 1 539
	Ausland	5 899	25,1	Ausland	5 173	23,6	Ausland	+ 726
Rhein-Sieg-Kreis**	Bonn	5 152	19,5	Bonn	4 459	20,6	Bonn	+ 693
	Ahrweiler	—***	—***	Ahrweiler	—***	—***	Ahrweiler	—***
	übriges Deutschland	17 369	65,8	übriges Deutschland	14 058	64,9	übriges Deutschland	+ 3 311
	Ausland	3 861	14,6	Ausland	3 160	14,6	Ausland	+ 701

Durchschnittswerte 1999–2004 für ein Jahr

Quellen: * Bundesstadt Bonn, Statistikstelle

** Eigene Berechnung aus Daten der Statistikstelle Bonn und des LDS NRW

*** Datengrundlage nicht verfügbar

4.3 Wanderungsbewegungen zwischen Miet- und Eigentumswohnungen

Ein anderer Aspekt der Wanderungen sind die damit verbundenen Veränderungen im Wohnstatus, also zwischen Miet- bzw. Eigentumswohnungen und Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern. Dazu gibt die amtliche Statistik allerdings keine Auskünfte. Die Umfrage in Bonn zeigt hier für die Kernstadt, dass etwa die Hälfte der Zuzüge bzw. Umzüge dort innerhalb des Sektors „Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ stattfindet (vgl. Abb. 2a und b). 10 % der Wanderungen verlaufen darüber hinaus aus diesem Sektor hin zum Eigenheim. Auf den ersten Blick überraschend ist ein etwa gleich großer gegenläufiger Strom vom Eigenheim zur Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, der sich aus der Struktur der Wanderer in Bonn erklären lässt. Bei dieser Gruppe handelt es sich überwiegend um Haushalte, die aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels oder der Aufnahme eines Studiums nach Bonn zugezogen sind. Diese Bewegung geht einher mit einer Reduzierung der

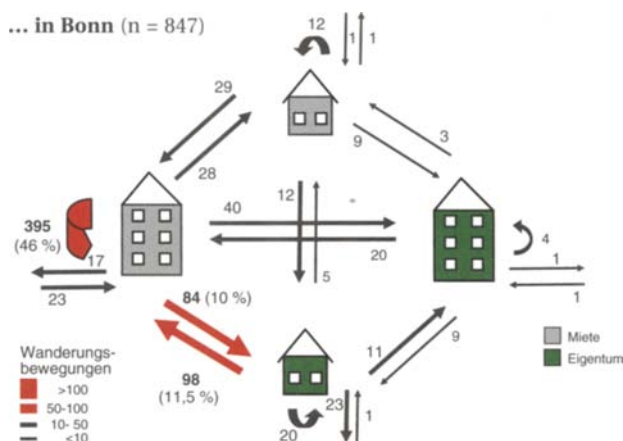
Wohnfläche um durchschnittlich 5 m² Quadratmeter pro Haushalt sowie einer Verkleinerung der Haushaltsgröße.

Bei Umzügen innerhalb der betrachteten Umlandgemeinden bzw. Zuzügen in diese Gemeinden sind die Wanderungsströme dagegen recht klar auf das Eigenheim ausgerichtet. Im Sektor Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern finden nur etwa 19 % der Umzüge statt (vgl. im Gegensatz dazu Herfert 2001). Im Umland ist dementsprechend nach dem Umzug eine deutliche Vergrößerung der Wohnfläche pro Haushalt um 10 m² festzustellen. Die Haushaltsgröße wächst dagegen nur marginal, was darauf hindeutet, dass eine Vergrößerung möglicherweise schon vorausgegangen ist (vgl. Kap. 5.1).

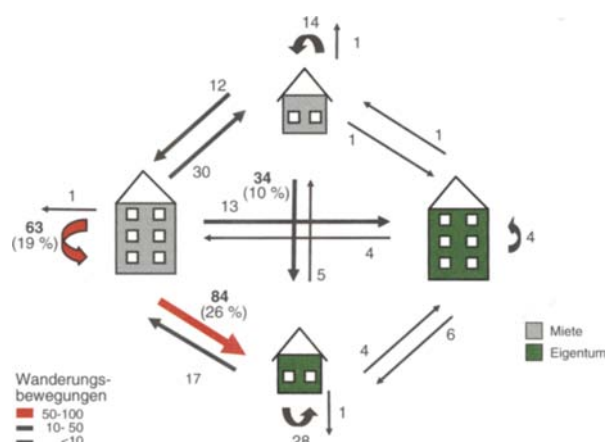
Wesentliche Ursache für den immer noch positiven Saldo in den Umlandgemeinden ist also eine Vergrößerung der Wohnfläche bei den zuwandernden Haushalten. Ausschlaggebend dafür ist einerseits die Baulandknappheit in der Stadt Bonn, andererseits sind es die geringeren Immobilienpreise im Umland und das größere Angebot an Wohnflächen. So wurden 2005 im Rhein-Sieg-Kreis viermal so viele Wohnungen fertiggestellt wie in Bonn. Bezogen auf die Einwohnerzahl bedeutet dies eine doppelt so hohe Wohnungsbau-tätigkeit. Auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person war 2005 im Rhein-Sieg-Kreis mit 40,3 m² höher als in Bonn mit 38,9 m².¹⁶

Besonders für Familien mit Kindern, die größere Wohnflächen benötigen, bietet also das Umland ein größeres Angebot zu niedrigeren Preisen. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass im Durchschnitt der Jahre 1999 bis 2005 der Anteil der Zuzüge von Kindern unter 18 Jahren in den Rhein-Sieg-Kreis mit 1,24 pro 100 Einwohner sehr viel höher ist als in Bonn (0,91 Zuzüge pro 100 Einwohner).¹⁷

Abbildung 2
Wanderungsbewegungen zwischen Miet- bzw. Eigentums-
wohnungen und Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern ...



... in ausgewählten Umlandgemeinden (n = 323)



5 Anlässe für Wanderungen

Ziel der eigenen empirischen Untersuchungen in der Stadtregion Bonn ist es, die genaueren Hintergründe für die beschriebenen Wanderungsbewegungen der letzten Jahre zu erkunden. Dazu dient eine repräsentative Umfrage, die mit Intensivinterviews gekoppelt ist (s. Kap. 3).

Die Ergebnisse dieser Umfrage deuten zunächst darauf hin, dass es zwischen der Kernstadt Bonn und den Umlandgemeinden deutliche Unterschiede bei den Wanderungsanlässen gibt. Ein Vergleich der wichtigsten Anlässe zeigt, dass in Bonn persönliche und private Gründe am häufigsten genannt werden (37 %). Es folgen berufs- und ausbildungsbezogene (33 %) und

auf die vorhergehende Wohnung bezogene Fortzugsgründe (30 %). In den Bonner Umlandgemeinden steht hingegen der Wunsch nach einer anderen Wohnung deutlich an erster Stelle (46 %). Persönliche und private Gründe machen hier rund ein Drittel (33 %), arbeits-, ausbildungs- oder studienplatzbedingte Wanderungen nur knapp 22 % aus.

Diese Rangfolgen aus der Umfrage können allerdings nur einen ersten Hinweis auf die unterschiedlichen Anlässe der Wanderungen geben. Verbindet man sie mit den Ergebnissen der qualitativen Interviews, wird deutlich, dass sich die Entscheidungen zum Umzug differenzierter darstellen und meist auf ein Bündel von Ursachen zurückzuführen sind, die nicht so eindeutig voneinander zu trennen sind.

5.1 Persönliche und private Wanderungsgründe: Anpassung des Wohnraums an neue Lebenssituationen

Die Ergebnisse der Umfrage weisen darauf hin, dass sowohl in der Kernstadt Bonn als auch in den Umlandgemeinden die persönlichen und privaten Gründe als Anlass der Wanderung vor allem bei Paaren und jungen Familien mit Kindern unter 18 Jahren einen besonderen Stellenwert einnehmen. Hier verändern sich Familienstand und Haushaltsgrößen mit Auswirkungen auf die Wohnsituation, die zu Wanderungsentscheidungen führen. Dieser lebenszyklische Prozess wurde bereits in der 1950er Jahren von Peter H. Rossi beschrieben (vgl. Rossi 1955; Kemper 1985).

Wie die jeweiligen Veränderungen der persönlichen Lebenssituation beispielsweise in Form der Gründung eines neuen Haushalts mit einem Partner, der Geburt eines (weiteren) Kindes, eines Sterbefalls oder einer Trennung die Ansprüche an die jeweilige Wohnung und das Wohnumfeld verändern, zeigen die Auswertungen der qualitativen Interviews. Wohnungsanpassungen hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Arbeitsaufwand oder Finanzierbarkeit werden plötzlich dringend.

Dies bedeutet jedoch zunächst nicht zwangsläufig einen Wechsel des Wohnstandorts (vgl. Steinführer 2004, S. 22 ff.). Gerade Haushalte, die sich in ihrer Wohnung bzw. Wohnumgebung sehr wohl und dort verankert fühlen, oder auch Personen, für die ein Umzug aus finanziellen oder Altersgründen eine starke Belastung darstellt, versuchen zunächst, durch Alternativen einen Umzug zu umgehen. Wie die folgenden Interviewaussagen zeigen, wird er tatsächlich erst dann erforderlich, wenn diese Alternativen nicht realisiert werden können:

„Also, wir haben hin und her überlegt, ob man vielleicht einen Durchbruch machen kann, aber man hätte es nicht vernünftig nutzen können. Dann hätte man noch ein Loch zusätzlich gehabt.“ (Interview 11: Paar über 35 Jahre, Eigentum)

„Wenn wir die Möglichkeit gehabt hätten, hätten wir gerne eine benachbarte Wohnung mit dazu genommen. Also diese (...) Wohnung, da waren wir sehr zufrieden mit, das einzige war halt: sie war zu klein.“ (Interview 15: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

Das Zusammenziehen mit dem Lebenspartner, die Aufnahme der Eltern oder auch die Geburt von Kindern machen einen Umzug in erster Linie deswegen erforderlich, weil die bisherige Wohnung entweder nicht genügend Platz oder keinen entsprechenden Grundriss bietet, um den neuen Lebensverhältnissen gerecht zu werden. Auch das zeigen die Interviews. Das Platzbedürfnis gibt zwar den unmittelbaren Anlass für einen Umzug, gleichzeitig werden dadurch weitere, bis dahin nicht ausschlaggebende Wohnwünsche erfüllt, z. B. eine andere Lage oder eine Gartenmitbenutzung.

„Und der Grund war eigentlich die Wohnungsgröße, weil eben '99 bin ich mit meinem Freund in den R...weg gezogen, das war eine 3-Zimmer-Wohnung und Durchgangszimmer, und das war für zwei Leute okay. Und dann kam das erste Kind, und dann kam das zweite Kind, und dann haben wir uns letztes Jahr halt gedacht, so wird alles ein bisschen eng. (...) Dazu kam halt eben, dass sie nicht günstig geschnitten war für vier Personen, dass es einfach zu klein war (...).“ (Interview 28: Familie mit zwei Kindern unter 6 Jahre, Miete)

„Ja gut, die sollte halt größer sein im Verhältnis zu dem, was da oben am E...weg war, halt ein Zimmer mehr. (...) und ein Garten wäre halt schön gewesen, wir hatten oben am E...weg keine Gartenmitbenutzung, oder sie war sehr schwierig mit den Mietern, und da haben wir halt Wert drauf gelegt, (...) dass er [der Sohn] irgendwo halt mal raus laufen kann.“ (Interview 16: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Miete)

Ein weiteres Wanderungsmotiv, das erst durch die qualitativen Interviews deutlich wurde, ist die vorsorgliche Veränderung der Wohnsituationen. Hier wird angestrebt, durch eine großzügige und flexible Wohngestaltung bestimmte Familien- bzw. Wohnkonstellationen in der Zukunft zu ermöglichen. Dies betrifft Paare, die ein Haus oder eine Wohnung suchen, in der Platz für eine noch nicht bestimmbare Anzahl von Kindern ist, wie auch Familien, die ein Haus suchen, das genug Raum für zwei bis drei Generationen bietet, um ggf. neben den Kindern auch noch die Eltern aufnehmen zu können. Im Zuge des demographischen Wandels mit seiner Zunahme älterer Menschen können solche Wanderungen in Zukunft an Bedeutung gewinnen.

„Und wie gesagt, wir haben auch geplant, ein Baby zu bekommen, und wir haben gesagt, dafür braucht man auch Platz.“ (Interview 1: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

„(...) und haben jetzt hier noch mal gebaut, weil wir meine Eltern unten mit rein nehmen wollen. Wenn jetzt meine Eltern nicht mehr krabbeln, die wohnen halt in Stuttgart noch, dann nehmen wir sie hier auf. (...) Das war nur wegen meiner Eltern, weil wir jetzt eben hier zusammen noch mal gebaut haben.“ (Interview 2: Familie mit zwei Kindern über 6 Jahre, Eigentum)

5.2 Wohnungsbezogene Wanderungsgründe: Eigentumsbildung und Verbesserung der Wohnverhältnisse

Neben diesen primär persönlichen und privaten Motiven für den Wechsel des Wohnstandorts zeigt die Umfrage einen recht hohen Anteil an Haushalten, die ihre alte Wohnung oder ihr altes Haus aus wohnungsbezogenen Gründen verlassen. Im Gegensatz zu den persönlichen und privaten Wanderungsgründen sind hier deutliche Unterschiede zwischen der Kernstadt und dem Umland festzustellen (vgl. Abb. 3):

- Bei Umzügen innerhalb Bonns oder auch Zuzügen in die Kernstadt hinein betragen die wohnungsbezogenen Motive nur rund ein Drittel der Nennungen. Dabei stehen der Wunsch nach einer größeren Wohnung an erster Stelle (33 %), das Bedürfnis nach einer besseren Ausstattung der Wohnung an zweiter

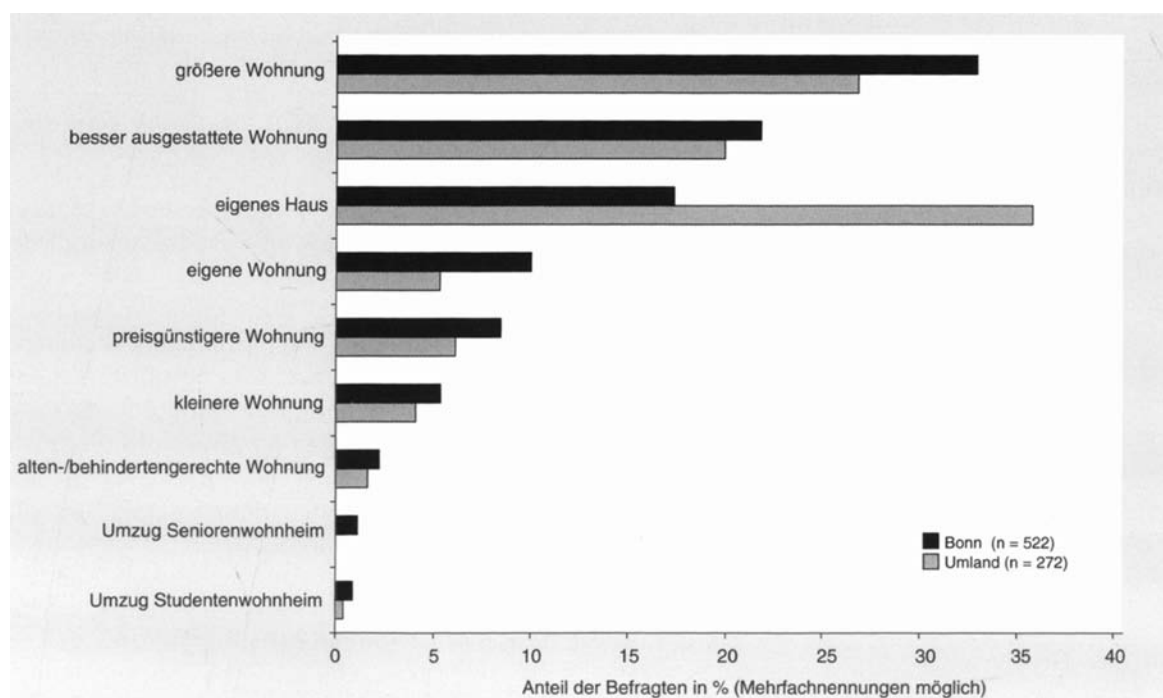
Stelle (22 %) und der Wunsch nach Eigentumsbildung im eigenen Haus an dritter Stelle (18 %).

- In den Bonner Umlandgemeinden werden die wohnungsbezogenen Gründe in fast der Hälfte der Fälle genannt (46 %). Dabei zeichnet sich die Eigentumsbildung als zentrales Motiv ab (36 %). Die Vergrößerung der Wohnfläche und eine bessere Ausstattung machen 27 % bzw. 20 % aller Nennungen aus.

Die Bildung von Eigentum ist also im Umland ein bedeutender wohnungsbezogener Wanderungsgrund. In einzelnen Fällen ist dieser Wunsch dominant, vielfach aber mit anderen Motiven gekoppelt. So wird die Entscheidung, in Miete oder Eigentum zu wohnen, häufig in gleichem Maße auch von der beruflichen Situation und der persönlichen Wanderungsbiographie beeinflusst. Eine langfristige berufliche Perspektive in der Region begünstigt dabei die Eigentumsbildung.

„Ich hatte schon immer den Wunsch, auch etwas Eigenes zu bauen, weil ich von meinen Eltern praktisch von klein auf in die Bautätigkeit mit hineingewachsen bin. Meine Eltern haben also mehrere Objekte gebaut, und da hat sich der Wunsch in mir sozusagen immer stärker entwickelt, auch selber mal so etwas zu machen. Und wenn ich ehrlich bin, muss ich sagen, dass die Negativpunkte eigentlich überwogen haben, aber trotzdem war der innerliche Wunsch doch so stark, zumal es dann auch eine irgendwie glückliche Fügung war, dass wir eines unserer Mietshäuser (...) plötzlich verkaufen konnten.“ (Interview 13: Familie mit einem Kind über 18 Jahre, Eigentum)

Abbildung 3
Wohnungsbezogene Wanderungsgründe in Bonn und ausgewählten Umlandgemeinden



„Es hat sich die Gelegenheit geboten, auf dem Grundstück von meinen Eltern, was ich hier natürlich kostenfrei bekommen habe, zu bauen. Andererseits, mein zweiter Grund, ich bin Bauleiter in einem Schlüsselfertig-Unternehmen und habe im Moment, also seit einigen Jahren, sehr guten Zugriff auf alle möglichen Baufirmen auf Ausbaugewerke, so dass ich da eine qualitativ gute und preislich interessante Leistung von allen Firmen habe erwarten können und das hat mir einfach. ... die Gunst der Stunde musste ich nutzen, jetzt diesen Neubau hier zu realisieren.“ (Interview 10: Single unter 35 Jahre, Eigentum)

„Für uns war es auch wichtig, für unsere Kinder etwas zu schaffen, damit wir Ihnen etwas hinterlassen können. Zweitens sind wir schon daran gewöhnt. Wir haben auch in Russland ein Haus gehabt und unsere Eltern auch (...). Wir haben das so gelernt (...).“ (Interview 29: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum).

Die Begründungen für das Eigenheim setzen sich aus eher emotionalen Gründen auf der einen Seite und stärker rationalen, vor allem finanziellen Gründen auf der anderen Seite zusammen. Als emotionalen Beweggrund kann man den bloßen Wunsch nach einem eigenen Heim bezeichnen. Eigentum wird dabei als ein Wert an sich verstanden, der von den Eltern oder gar den Vorfahren übermittelt wird. Eng verbunden mit einer solchen eher tradierten Eigentumsbildung ist die Vorstellung, dass Eigentum im Gegensatz zur Miete einen Zugewinn an individueller Freiheit bedeute. Die Möglichkeit, das eigene Heim so zu gestalten, wie man es sich wünscht und sich in den eigenen vier Wänden so zu benehmen, wie man es gerne möchte, sind zwei wesentliche Argumente in diesem Zusammenhang.

„(...) Damals hatten wir die Wohnung ganz in weiß gestrichen, aber hier haben wir Farben überall. Das ist unser Haus, hier können wir machen, was wir wollen.“ (Interview 1: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

„Wir hatten immer Stress mit einer Familie, die sich gestört fühlte. Irgendwie haben wir dann gemerkt, dass es eigentlich schöner ist, wenn man da irgendwie selber bestimmt wie die Regeln sind, und deswegen haben wir dann überlegt, dass es auch ganz schön wäre, dass man sich wieder Eigentum zulegt.“ (Interview 18: Paar unter 35 Jahre, Eigentum)

Manchen Gesprächspartnern ist aber auch bewusst, dass sich nach ihrem Umzug ins Eigentum Beschränkungen eingestellt haben, sei es bei Eigentumswohnungen in der baulichen Gestaltung oder auch der räumlichen Mobilität.

„Wie gesagt, die dann doch eingeschränkten Möglichkeiten auf Grund eben der entgegenstehenden Interessen der Eigentümergemeinschaft, führen dann doch dazu, dass man sagt, na ja, ein Häuschen mit eigenem Garten, da hat man zwar auch Nachbarn, aber ist nicht auf deren

Entscheidungen oder Mitentscheidungen angewiesen (...).“ (Interview 15: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

„Der einzige Nachteil, den man hat, dass man dann irgendwo erst mal gebunden ist. Ich kann jetzt nicht sagen, dass ich jetzt irgendwie nach Beuel ziehe. Finde ich eigentlich ganz hübsch mittlerweile, würde ich gerne hinziehen, aber das kann ich jetzt nicht so einfach machen. Oder vielleicht sagen, okay, die Kinder kommen jetzt auch ohne mich ganz gut klar in der Schule, ziehe ich doch nach Köln und dann sollen sie nachmittags zu mir fahren, wäre auch ein Modell. Jetzt, wenn ich z.B. durch Kalk fahre, da wären die auch ruckzuck mit der Bahn. Gut, so flexibel bin ich jetzt halt nicht mehr.“ (Interview 27: Single über 35 Jahre mit 2 Kindern über 6 Jahre, Eigentum)

Neben den emotionalen Gründen sprechen rationale Überlegungen für eine Eigentumsbildung, und die sehen die Wanderer vor allem in finanziellen Vorteilen. Für den Erwerb des eigenen Hauses spricht aus ihrer Sicht, nicht länger eine monatliche Miete an einen zu meist fremden Vermieter zu zahlen. Die Finanzierung der eigenen Wohnung bzw. des eigenen Hauses durch Zahlung monatlicher Kreditraten wird demgegenüber als deutlicher Vorzug gewertet.

„Und sonst, wie gesagt, wir wollten auch raus aus der Miete, weil das Geld ist, was weggeht, was man nicht sieht. Hier haben wir das Haus, und das, was wir der Bank bezahlen, ist weniger, als was wir da zur Miete bezahlt haben.“ (Interview 1: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

Eng mit diesen finanziellen Überlegungen verbunden ist der Gedanke, frei werdendes Kapital anzulegen. Hier scheint der Erwerb von Eigentum mit Blick auf die Zukunft eine gute Kapitalanlage. In diesem Zusammenhang ist gerade eine Investition im Stadtgebiet von Bonn attraktiv, da hier aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung und des anhaltenden Bevölkerungswachstums auch für die Zukunft Wertsteigerungen zu erwarten sind (vgl. Stadt Bonn 2006).

„Ja, das lag einfach daran, ich hatte in Endenich eine Zweizimmerwohnung und wollte etwas Größeres haben und dann hatte ich von meinen Eltern Geld geerbt und wollte mir dann auch etwas kaufen (...).“ (Interview 7: Single unter 35 Jahre mit einem Kind über 6 Jahre, Eigentum)

Ein weiteres zentrales Motiv für den Erwerb einer eigenen Wohnung bzw. eines eigenen Hauses ist die Altersvorsorge. Dieser Aspekt wird unabhängig vom jeweiligen Alter als eine wesentliche Begründung für den Eigentumserwerb genannt, was auf ein verstärktes Bewusstsein bezüglich der Unsicherheiten bei den Rentenentwicklungen und der Altersvorsorge in den kommenden Jahren hindeutet. Hier lässt sich deutlich

ablesen, dass die fortschreitende Alterung der Gesellschaft bereits heute Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat, gerade auch in solchen Altersgruppen, die noch nicht direkt davon betroffen sind.

„Ja, und dann haben wir auch gedacht, wir müssen daran denken, dass wir nicht mehr jung sind. Man muss immer daran denken, dass man alt wird und wie man dann leben wird. Und ein Haus ist immer eine gute Investition.“ (Interview 1: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

„Das war unser Empfinden, dass man das Geld nicht für andere hergibt. Vor allem, weil die Mietpreise im Bonner Raum auch ein bisschen höher sind und Wohnraum ein relativ knappes Gut ist. Und das ist dann auch perspektivisch, bis ins Rentenalter, zumindest nach heutiger Sicht, eine gewisse Sicherheit. Miete ist dann ein Aspekt, den ich nicht mehr berücksichtigen muss.“ (Interview 15: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

Ein wesentlicher Punkt für die meisten Interviewpartner im Eigentum waren auch der Aspekt der Eigenheimzulage und das Bewusstsein, dass diese zum Zeitpunkt der Interviews nur noch eine begrenzte Zeit zu beziehen war. Dieser Umstand hat Entscheidungen, Eigentum zu bilden, in der vergangenen Zeit beschleunigt.

„Ja, mein Mann hat schon gesagt, wir müssen uns jetzt beeilen und die Eigenheimzulage wollen wir noch bekommen, und (...) wir waren immer so ein bisschen dagegen, und dann hat er aber gesagt, dass läuft nicht mehr lange mit der Eigenheimzulage. Das müssen wir jetzt so schnell wie möglich in den Griff bekommen.“ (Interview 13: Familie mit einem Kind über 18 Jahre, Eigentum)

Neben der Eigentumsbildung ist der Wunsch nach mehr Fläche das zweite wesentliche wohnungsbezogene Motiv. Er ist eng mit lebenszyklischen Wanderungsgründen verflochten (vgl. Kap. 5.1). Außerdem wird die Verbesserung der Ausstattung als wohnungsbezogener Wanderungsgrund genannt. Vor allem für kinderlose Paare und Singles ist dies ein wichtiges Motiv, für Familien hingegen seltener. Für sie geht ein stärkerer Handlungsdruck von Vergrößerungen des Haushalts aus, die sich vorrangig in einem Wunsch nach Flächenzugewinn äußern.

„Wobei dann auch noch ein Grund mit dazu kam, dass da irgendwie unheimlich schlechte Bausubstanz war und irgendwie der hinterste Raum sowieso immer latent ein bisschen feucht war. Und dann hab ich den Vermieter angesprochen und meinte, wie das ist mit Sanieren wegen Schimmelpilz. Also für zwei Leute war es okay, auch während des Studiums, aber es war halt familienungeeignet. Es war ständig irgendwie saukalt in der Bude, und die lag sowieso so, dass da irgendwie nie

die Sonne rein schien. Wir hatten auch hohe Heizkosten.“ (Interview 28: Familie mit zwei Kindern unter 6 Jahre, Miete)

„Das war ein schlecht isoliertes Haus, sehr dünne Wände, kleine Wohnung, Dachgeschoss, kein Aufzug, fünfter Stock, im Sommer sauheiß, im Winter sehr kalt. Eigentlich nur ein Zimmer und eine Küche und ein Bad, sehr klein. Aber dafür auch sehr teuer. Und dann habe ich einen Job hier in Bonn bekommen, also hab erst noch lang in Köln gearbeitet, bin deswegen auch nicht umgezogen und ab 2004 habe ich in Bonn gearbeitet und deswegen habe ich gedacht ... nee, eigentlich war es gar nicht wegen dem Job, ich wollt nur aus dieser elenden Wohnung raus.“ (Interview 25: Single unter 35 Jahre, Miete)

5.3 Arbeits-, studien- und ausbildungsplatzbezogene Wanderungen: Folgen des Strukturwandels

Wie bei den persönlichen und den auf die alte Wohnung bezogenen Fortzugsgründen zeigen sich auch bei den arbeits-, studien- und ausbildungsplatzbezogenen Wanderungsanlässen deutliche Unterschiede zwischen der Kernstadt Bonn (33 %) und den Umlandgemeinden (22 %). Dies ist durch die unterschiedliche Ausstattung mit Arbeits-, Ausbildungs- und Studienplätzen in der Kernstadt bzw. dem Umland leicht zu erklären. So spielen international bedeutende Unternehmen wie die Deutsche Telekom, die Deutsche Post World Net oder die Postbank mit ihren zusammen fast 20 000 Arbeitsplätzen heute in Bonn für Zuzugsentscheidungen eine ebenso wichtige Rolle wie die neuen Bundesoberbehörden mit ihren rund 8 000 Arbeitsplätzen oder auch die neuen internationalen Organisationen wie die der Vereinten Nationen. Auch die wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen und besonders die Universität mit ihren rund 12 000 Arbeitsplätzen erzeugen einen Zuzug von Arbeitskräften, der auf die Kernstadt Bonn ausgerichtet ist.

Bei den berufsbezogenen Wanderern in oder nach Bonn handelt es sich um Personen, die ihre berufliche Position verbessern (39 %) oder eine Erstanstellung (22 %) annehmen. Im Umland kommt es dagegen infolge von Versetzungen durch den Arbeitgeber (35 %) oder Verlegungen der Arbeitsstelle (31 %) zu einer Veränderung des Wohnstandorts. Berufliche Verbesserungen werden nur von 21 % der Befragten angegeben.

Die Bedeutung der Universität für ausbildungsbezogene Wanderungen liegt auf der Hand. Von den 93 Befragten in Bonn, die ausbildungs- oder studienbedingt umgezogen sind, bezogen sich 85 % der Fälle auf die Universität. In den Umlandgemeinden fallen die ausbildungs- und studienbezogenen Angaben hingegen kaum ins Gewicht.

6 Die Wohnungssuche

6.1 Kriterien bei der Wohnungssuche

Haushalte, die sich für einen Fortzug entschieden haben, formulieren im Rahmen ihrer Wohnstandortsuche Kriterien, die der neue Wohnstandort erfüllen soll. Das eindeutig wichtigste Kriterium sind dabei die Kosten (vgl. Abb. 4). 93 % der Befragten beurteilen sie als sehr wichtig oder wichtig. Dabei bestehen nur minimale Unterschiede zwischen den Befragten in Bonn und im Umland. Auch die Nähe von Einkaufsmöglichkeiten wird in beiden Gebieten ähnlich hoch bewertet (78 % mindestens wichtig). Im Umland zählt außerdem das Wohnen im Grünen zu den drei wichtigsten Kriterien, in Bonn ist es dagegen die ÖPNV-Anbindung. Diese wird, durchaus überraschend, auch von 70 % der Befragten im Umland als mindestens wichtig bewertet.

Aus den Interviews geht hervor, dass gerade das ÖPNV-Angebot ein Argument ist, sich gegen alternative Standorte mit schlechterer Anbindung zu entscheiden. Viele Haushalte wollen sich nicht vom Auto abhängig machen bzw. mit ihrer Standortentscheidung nicht zugleich die Entscheidung für einen zweiten Pkw treffen.

„Ich wollte, dass das [der Wohnstandort] eine gute Verkehrsanbindung hat, also dass ich nicht der Taxifahrer von meinen Kindern bin, also es müssen öffentliche Verkehrsmittel da sein und nicht so weit von der Stadt weg. Und wir wollten eben nicht zwei Autos fahren, es musste so sein, dass wir nur ein Auto haben.“ (Interview 2: Familie mit zwei Kindern über 6 Jahre, Eigentum)

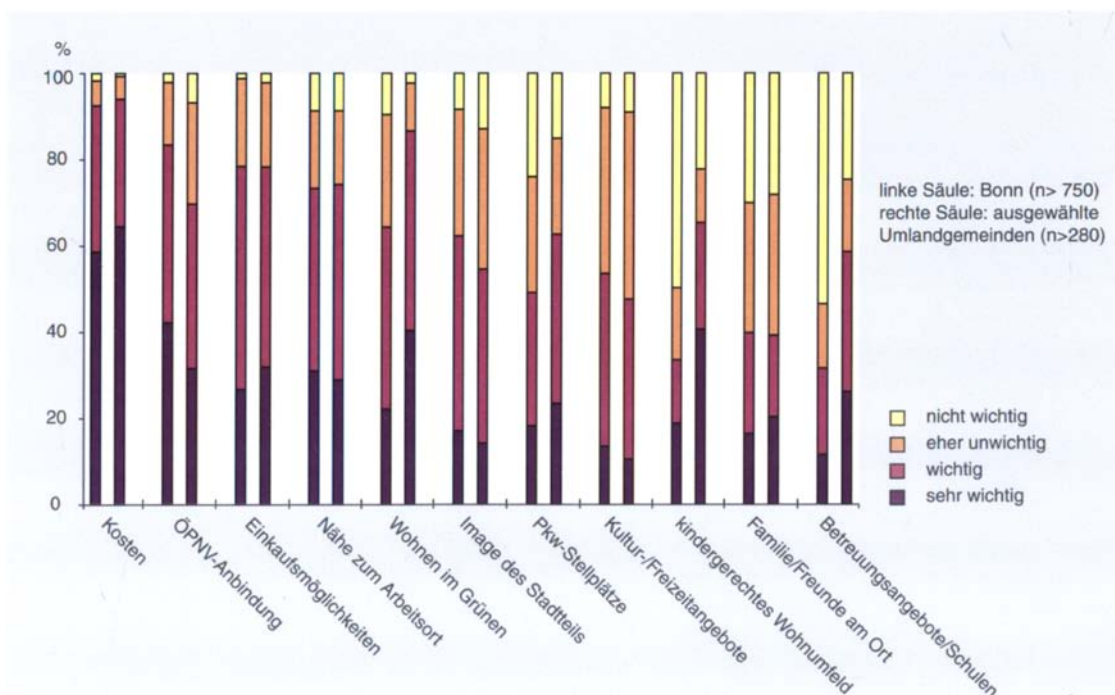
Eine mobile Lebensgestaltung mit großen Aktionsräumen führt zu hohen Mobilitätsansprüchen. Durch die Erwerbsbeteiligung mehrerer Haushaltsmitglieder ist es nur selten möglich, den Wohnort in räumlicher Nähe zu den unterschiedlichen Arbeitsplätzen zu wählen. Stattdessen wird zeitliche Nähe angestrebt. So wird in den Interviews die Bedeutung einer schnellen Verbindung zum Arbeitsplatz herausgestellt. Hier werden sowohl schienengebundener Personennahverkehr als auch eine Autobahnanbindung hervorgehoben.

„Wir haben nur ein Auto, und mein Mann arbeitet in Siegburg. Der braucht also fast täglich das Auto (...), das kommt da noch mit zu, hier haben wir die Anbindung an die Bahn in Duisdorf, da kann er in zehn Minuten oder in, ja, weniger als zehn Minuten läuft er dahin und kann dann halt von dort mit der Bahn Richtung Siegburg fahren. Da kann ich dann auch mal das Auto haben. Das ist dann praktischer.“ (Interview 16: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Miete)

„Wesentlich war auch, weil meine Frau in Köln arbeitet, dass sie auch möglichst gut weg kommt. Da sie auf den ÖPNV angewiesen ist, sie muss nach Deutz, also eine Katastrophe mit dem Auto hinzufahren, musste da irgendwie eine Bahnverbindung in der Nähe sein und auch noch so, dass es eine zumutbare Reisezeit ist.“ (Interview 15: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

Abgesehen von einer räumlichen Differenzierung ist es sinnvoll, die Kriterien bei der Wohnungssuche nach Bevölkerungsgruppen getrennt zu betrachten. Hier

Abbildung 4
Kriterien bei der Wohnungssuche in Bonn und ausgewählten Umlandgemeinden



werden exemplarisch die Familien mit Kindern und die Generation 50+ herausgegriffen, da sie in der Diskussion um den demographischen Wandel eine zentrale Rolle einnehmen. Bei Familien folgen auf das Hauptkriterium „Kosten“ kinderorientierte Faktoren: ein kindgerechtes Wohnumfeld (90 % mindestens wichtig), Betreuungsangebote (82 % mindestens wichtig) und Wohnen im Grünen (81 % mindestens wichtig). Was die Familien unter einem kindgerechten Umfeld verstehen, lässt sich durch die Interviews präzisieren. Demnach ist dies ein Umfeld, in dem das Kind die Möglichkeit hat, im Freien zu spielen, vorzugsweise im eigenen Garten. Kindgerecht und Grün wird demnach häufig zusammengedacht. Hinzu kommt die Altershomogenität des Umfelds. Dabei stehen Kinder in der Nachbarschaft für Lärmtoleranz, eine ältere Nachbarschaft dagegen für Lärmempfindlichkeit bzw. positiv formuliert als Garant für Ruhe. Die von Wissenschaft und Planung häufig erhobene Forderung nach altersgemischten Quartieren widerspricht demnach dem Wunsch vieler Nachfrager. Das Kriterium „Betreuungsangebote“ steht bei den Familien an dritter Stelle. Aus den Interviews geht hervor, dass es insbesondere für Eltern von Bedeutung ist, die bereits einen Betreuungsplatz für ihr Kind haben. Sie geben an, dass sie einen Wechsel des Kindergartens vermeiden wollen. Sie versuchen somit, den Umzug in der Nähe des Kindergartens zu vollziehen. Betreuungsangebote wirken somit bindend.

In der Generation 50+ ist ein ganzes Bündel von Kriterien wichtig. Dazu zählen Standortqualitäten wie ÖPNV-Angebot (88 % mindestens wichtig) und Einkaufsmöglichkeiten sowie das Wohnen im Grünen (jeweils 86 %). Die Kosten bleiben ein wichtiges Kriterium (87 % mindestens wichtig), verlieren aber relativ an Bedeutung. Nur die Hälfte der Älteren bewertet sie als sehr wichtig gegenüber ca. 70 % der unter 30-Jährigen. Die Erreichbarkeit gewinnt im Alter an Bedeutung. Dies geht auch aus den Interviews hervor. Auch wenn die Gesprächspartner zum Zeitpunkt ihres Umzugs sehr wohl mobil sind, achten sie auf die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten. Sie formulieren das als einen wichtigen Standortfaktor für die Zukunft. Bezogen auf den Wohnraum werden Treppen vermieden, so dass z. B. Reihenhaustypen mit mehreren Etagen unattraktiv erscheinen.

„Erst wollten wir diese Reihenhäuschen da, die sind ja auch wesentlich preiswerter, aber das ist dann wieder mit der Treppe. Da sind zwei Treppen zur ersten Etage und zum Dachgeschoss hoch, und da wir nicht mehr die jüngsten sind, haben wir gedacht, das lohnt sich nicht mehr mit Treppensteigen.“ (Interview 8: Paar über 60 Jahre, Eigentum)

Die Auseinandersetzung mit dem eigenen Altern zeigt Konsequenzen für die Standortwahl, indem Ansprüche berücksichtigt werden, die man für das höhere Alter erwartet. Das ausgeprägte Bewusstsein darum kann möglicherweise auch als Folge der öffentlichen Diskussion des demographischen Wandels interpretiert werden.

Auch in anderer Hinsicht wirken sich gesellschaftliche Veränderungen auf Standortkriterien aus. Der Wandel von Haushalts- und Familienstrukturen führt, was die wohnungsbezogenen Kriterien betrifft, zu höheren Platzansprüchen.

„Ich bin geschieden, habe eine Tochter, die ist 12 Jahre alt, die wohnt bei meiner geschiedenen Frau (...) und dann habe ich eine Lebensgefährtin, die hat auch eine zwölfjährige Tochter, die wohnt in Köln. (...) Die kommen dann öfters mal hier hin (...). Das war halt auch das Kriterium, als ich gesucht habe, dass ich gesagt habe, sie muss dann auch vier Personen.“ (Interview 7: Single unter 35 Jahre mit einem Kind über 6 Jahre, Eigentum)

Die Mitglieder von Patchworkfamilien, insbesondere die Kinder, beanspruchen an mehreren Standorten gleichzeitig Wohnraum und damit in der Summe auch mehr Wohnfläche. In die gleiche Richtung wirken Trennungen. Sie haben einerseits Umzüge zur Folge, führen andererseits auch häufig dazu, dass Wohnflächen beansprucht werden, die über den aktuellen Bedarf hinausgehen.

„Die Planungsphase, da waren wir noch zusammen, und während des Rohbaus haben wir uns getrennt. (...) Es war als Einfamilienhaus geplant, welches wir dann auch zu einigen Personen mit Kindern, die dann auch mal kommen sollten.“ (Interview 10: Single unter 35 Jahre, Eigentum)

Hohe Trennungsraten und kürzere Partnerschaften wirken sich somit auch auf den Wohnkonsum aus. Neben den Konsequenzen von Trennungen wird hier ein weiterer Gesichtspunkt gesellschaftlichen Wandels deutlich: Durch das Aufschieben des Kinderwunsches werden bei der Eigentumbildung nicht nur Bedürfnisse der aktuellen Lebenssituation berücksichtigt, sondern auch geplante spätere Kinder mit eingerechnet, die dann unter Umständen gar nicht geboren werden.

Wird Eigentum erworben, spielt bei der Standortentscheidung teilweise auch die demographische Entwicklung auf der regionalen Ebene eine Rolle (vgl. Kap. 5.2). Die erwartete Bevölkerungsentwicklung wird in Beziehung zur Wertentwicklung der Immobilien gesetzt und bei der Investitionsentscheidung berücksichtigt.

„Es hat auch wirtschaftliche Gründe. Ich habe mir überlegt, irgendwann wird es ja so sein, dass wir mehr Wohnraum haben als Menschen, so wie sich unsere Bevölkerung entwickelt und welcher Wohnraum wird

dann wohl am stärksten im Preis abfallen? Das ist natürlich ganz klar das Umland.“ (Interview 12: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

„Hier jetzt Rhein-Sieg-Kreis hat ja Zuwachsraten bevölkerungsmäßig, auch die Prognosen für die nächsten 20 Jahre, also da habe ich neulich gedacht, da ist das Risiko nicht so groß, dass ich auf dieser Wohnung sitzen bleibe. Und von daher ist das einfach eine Geldfrage.“ (Interview 27: Single über 35 Jahre mit zwei Kindern über 6 Jahre, Eigentum)

Insgesamt zeichnet sich ab, dass sich die unterschiedlichen Facetten des demographischen und gesellschaftlichen Wandels – Alterung, Pluralisierung der Lebensstile und die räumlich selektive Schrumpfung der Bevölkerung – gegenwärtig auf die Kriterien bei der Wohnstandortwahl auswirken.

6.2 Wunsch und Wirklichkeit

„Bevor wir diesen finanziellen Aspekt ernsthaft betrachtet haben, hatten wir natürlich schon so eine Vorstellung: freistehend, netter Garten dürfte schon sein und zentral aber ruhig und grün und all das, was man immer so in seinen diffusen Vorstellungen hat.“ (Interview 19: Paar unter 35 Jahre, Eigentum)

Vor dem Hintergrund des verfügbaren Angebots und seines Preises lassen sich in der Regel nicht alle Wünsche verwirklichen. Daher müssen Kompromisse gemacht werden. Dabei werden je nach der individuellen Gewichtung der Kriterien Anpassungen in Bezug auf das Objekt und/oder auf seine Lage vorgenommen. Dazu zählen:

- kleineres Grundstück/Haus, kleinere Wohnung
- weniger attraktive Hausform (statt eines freistehenden Einfamilienhauses wird ein Doppel- oder Reihenhauses, statt eines Hauses eine Wohnung, statt eines individuell gestalteten Hauses ein Haus „von der Stange“ gewählt)
- Abstriche bei Ausstattungsmerkmalen (Zimmerzahl, Schnitt, Balkon/Garten)
- Abstriche bei der Lage (weniger zentral, schlechter Ruf)
- höhere Ausgaben.

Die Wahl der neuen Wohnung spiegelt somit nicht zwangsläufig die Wünsche des Haushalts wider. In erster Linie bestimmt der finanzielle Rahmen den Spielraum bei der Wohnstandortwahl. Als erschwerender Faktor bei der Wohnungssuche im Mietwohnungsmarkt müssen außerdem Kinder angesehen werden.

„Und es stellte sich wirklich superschwierig raus irgendwie eine Wohnung zu finden, nachdem die Leute erfahren haben, dass wir Kinder haben. Also ich habe immer

gedacht, das sei ein Vorurteil. (...) Aber es ist wirklich, man rangiert noch unter den Hundebesitzern. Unglaublich, wie viele Absagen wir wegen der Kindern gekriegt haben. Immer erst so Zusage zu Besichtigungsterminen und wenn die dann gehört haben so, ja, da sind Kinder bei, ach ja nee, ach dann lieber doch nicht und nee, ist ja eine 3-Zimmer-Wohnung, dann bleiben Sie ja bestimmt auch nicht so lange da wohnen und wollen in fünf Jahren wieder ausziehen, (...) weil die Kinder dann jeder ein eigenes Zimmer haben wollen und so. Deshalb fielen immer schon die 3-Zimmer-Wohnungen weg und die 4-Zimmer-Wohnungen waren halt eigentlich immer zu teuer.“ (Interview 28: Familie mit zwei Kindern unter 6 Jahre, Miete)

„Das ist ja auch immer ein Problem, wenn man drei Kinder hat, da ist man auch nicht so der willkommene Mieter, das haben wir leider auch oft erlebt. Hier vorne war auch eine Wohnung über Bekannte, die frei geworden ist, die zwar relativ klein war, wo wir aber gesagt haben, durch die Lage und weil die auch einen Garten hatte, etwas besseres werden wir erst mal nicht finden, die hätten wir genommen, da wollten die Vermieter das aber nicht.“ (Interview 17: Familie mit drei Kindern unter 6 Jahre, Miete)

„Ich habe lange Zeit vorher schon gesucht; als Alleinerziehende eine Wohnung zu bekommen, egal wie ihr Leumund ist, egal wie ihre finanzielle Lage, Absicherung ist, egal wie irgendwo mit Unterschriften und Gehaltsnachweisen und Ähnliches: Sie kommen kaum dran. Das ist unsäglich, was da alles attestiert und unterstellt und auch heute noch wird.“ (Interview 6: Single mit einem Kind über 6 Jahre, Miete)

Dabei sind Kinder offenbar nicht per se ein Problem, sondern erst dann, wenn die Familie von der Norm abweicht, wie bei Alleinerziehenden oder bei Familien mit mehr als zwei Kindern. Ebenso bestehen Schwierigkeiten, wenn die Wohnansprüche von der Norm abweichen und eben nicht für jedes Kind ein eigenes Zimmer angestrebt wird. Die Entscheidung, sich bei den Platzansprüchen anzupassen, lässt sich nicht durchsetzen, da auch der Vermieter seine Maßstäbe bei der Vergabe der Wohnung berücksichtigt. Diese Familien berichten von langwierigen Suchen. Bei ihnen ist die Standortwahl nur sehr bedingt durch Standortwünsche bestimmt, sondern ergibt sich aus dem vorhandenen eingeschränkten Angebot, das zum Teil erst durch eine Vermittlung im Bekanntenkreis zugänglich wird.

6.3 Die Entscheidung für den neuen Wohnstandort

Die Gründe, in ein bestimmtes Viertel oder Wohngebiet zu ziehen, unterscheiden sich deutlich zwischen Bonn und den Umlandgemeinden (vgl. Abb. 5). In Bonn hat sich fast ein Drittel der Befragten wegen der Nähe zur Innenstadt bzw. des guten Rufs für das eigene Stadtviertel entschieden. Hinter diesen beiden Gründen liegt

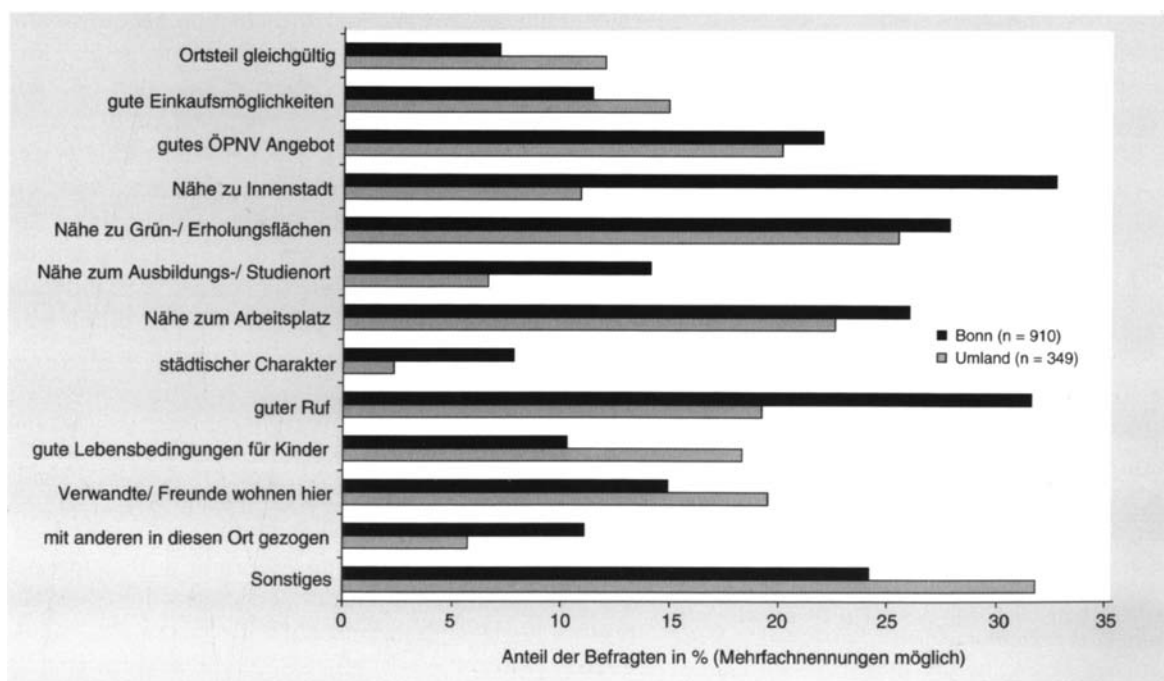
die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen erst an dritter Stelle. Im Umland steht dieses Merkmal unter den vorgegebenen Kategorien hingegen auf Platz 1, wobei der Anteil der Nennungen sogar etwas niedriger ausfällt als in Bonn. Außerdem gab es, vor allem im Umland, eine große Anzahl sonstiger Nennungen. Ihre Auswertung ergab, dass für etwa ein Fünftel der Befragten in Bonn und im Umland die Wohnung an sich den Ausschlag gab, in ein bestimmtes Viertel zu ziehen. Gleichzeitig gab aber nur ein kleiner Anteil der Befragten an, dass ihnen der Ortsteil gleichgültig war.

Die Interviews zeigen, dass die Wahl des Standorts eine bewusste Entscheidung sein kann oder aber auch die Konsequenz daraus ist, dass sich an diesem Standort die Wünsche am besten vereinbaren lassen. In diesem Fall ist das Wohnumfeld trotzdem nicht gleichgültig, da es bestimmte Kriterien erfüllen muss. Die Gesprächspartner sind jedoch nicht bewusst genau dorthin gezogen. Die bewusste Suche in einem Stadtteil und die Entscheidung für diesen Standort konnte insbesondere im Zusammenhang mit landschaftlichen Reizen (Rheinnähe) beobachtet werden und mit dem Wunsch, im bekannten Umfeld zu bleiben. Hier wirken persönliche Bindungen und/oder der Wunsch, den Aktionsraum nicht zu verändern. Die Wahrscheinlichkeit, diesen Standortwunsch umzusetzen, hängt jedoch wiederum von den persönlichen Spielräumen ab.

Die Entscheidung ist von verschiedenen Faktoren abhängig, die vom Objekt über den Verlauf der Suche bis hin zu grundsätzlichen Einstellungen reichen. Schließlich verlaufen die Entscheidungen für den neuen Wohnstandort aus der Auswahl der Objekte und Standorte, an denen sich die Wohnvorstellungen der suchenden Haushalte grundsätzlich realisieren lassen, nicht bei allen Haushalten gleich. Hier lassen sich folgende Typen unterscheiden:

- „Alles passte“: Es wird der Standort gewählt, an dem die zuvor formulierten Kriterien am besten erfüllt werden. Dieser rationalen Entscheidung geht in der Regel eine wohlüberlegte und gezielte Suche voraus. Hier lässt sich nicht ein einzelner Zuzugsgrund bestimmen, sondern es handelt sich um eine Kombination von erfüllten Kriterien.
- „Es hat gefunkt“: Ein einzelnes Merkmal der Wohnung gab den Ausschlag, sich für dieses Objekt zu entscheiden. Genannt wurden z. B. der Ausblick, der Wohnungsschnitt, die Flexibilität der Innengestaltung. Diese emotionale Entscheidung kann sowohl bei der ersten Besichtigung als auch nach einer wohlüberlegten Suche getroffen werden.
- „Die Gelegenheit nutzen“: Im Familien- oder Freundeskreis stehen eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zur Verfügung. Diese Gelegenheit wird wahrgenommen, ohne weitere Alternativen in Betracht zu ziehen.

Abbildung 5
Zuzugsgründe für den Stadtteil in Bonn und ausgewählten Umlandgemeinden



- „Die Frustrationsgrenze ist erreicht“: Die Entscheidung für einen Standort wird getroffen, weil der Haushalt nicht erwartet, etwas Besseres zu finden und möglicherweise eine schnelle Entscheidung notwendig ist. Diese Entscheidung folgt einer langen Suche, auf der frustrierende Erfahrungen gemacht wurden.

7 Der neue Wohnstandort: eine dauerhafte Entscheidung?

Die Wohnstandortwahl ist also mit Kompromissen bei Wohnung und Standort verbunden. Die deutliche Mehrheit der Haushalte ist aber mit dem Ergebnis ihrer Wahl zufrieden. Abstriche ergeben sich aus den getroffenen Kompromissen. Sie sind somit bewusst in Kauf genommen und wurden bei der Standortentscheidung sorgfältig bedacht. Es gibt aber auch Mängel, die erst im Verlauf des Wohnens im Objekt oder in der Umgebung deutlich werden, wie Lärmbelastungen oder ein nicht erwünschtes soziales Umfeld. In den Interviews wird aber auch die Anpassungsfähigkeit an eine neue Wohnsituation deutlich. Verschiedene Gesprächspartner berichten davon, dass sie die Umfeldsituation zunächst nur zugunsten der Wohnung in Kauf genommen, im Verlauf des Wohnens jedoch die Qualitäten wahrgenommen und sich mit der Wohnsituation arrangiert haben.

„Man gewöhnt sich so, wirklich, ich gewöhn mich sehr schnell an alles. Als ich dann ein paar Mal hier sonntags spazieren gegangen bin am Rhein, ich meine, ich habe es ja wirklich fünf Minuten bis zum Rhein, das ist toll. Und hier kann man ja wirklich spazieren gehen am Rhein, in Köln ist ja alles zugebaut. Doch doch, die Qualität kommt immer schrittchenweise näher. (...) Ich würde sagen, hier ist es an und für sich angenehmer, wenn man sich erstmal daran gewöhnt hat, die großen Supermärkte gefunden hat, dann ist alles ganz in Ordnung.“ (Interview 25: Single unter 35 Jahre, Miete)

„Weil es schon irgendwie auch so war, dass ich hier stand und dachte uah, das sind ja so Häuserblocks, wo Du eigentlich nie hinwolltest und so. Dann passte es aber irgendwie alles so mit Preis und Lage und so, habe ich mir gedacht, naja gut. Und jetzt, nachdem wir ein Jahr hier wohnen, finde ich es auch echt okay. (...) ich dachte halt eher so, jaa, ist halt übergangsmäßig hier, ein, zwei Jahre, und dann wissen wir, wie unsere finanzielle Situation ist, weil wir dann beide mit dem Studium fertig sind und so. Und dann können wir ja wieder umziehen. Und mittlerweile fühlen wir uns halt so wohl hier, und mittlerweile sehe ich so die Vorteile für die Kinder und die Wohnung ist halt auch einfach total billig und dafür halt trotzdem gut und groß genug für uns und so. Also mittlerweile überwiegen einfach echt die Vorteile, die ich vorher gar nicht so gesehen habe.“ (Interview 28: Familie mit zwei Kindern unter 6 Jahre, Miete)

Ein Blick in die Zukunft zeigt verschiedene Entwürfe im Hinblick auf Sesshaftigkeit und Mobilität, die sich zunächst danach unterscheiden lassen, ob Eigentum gebildet oder ein Mietobjekt bezogen wurde. So gilt weiterhin die Formel „Eigentum macht sesshaft“. Die Eigentümer verstehen sich tendenziell als sesshaft, was sie in den Interviews durch emotionale Bindungen oder aber auch durch finanzielle Verpflichtungen erklären. Mobilität spielt dagegen in den Zukunftsvorstellungen der Mieter eine wichtige Rolle. Sie sehen ihr weiteres Umzugsverhalten als flexible Reaktion auf familiäre und berufliche Entwicklungen. Außerdem ist auch der Wunsch, Eigentum zu bilden, ein Anlass für zukünftige Mobilität.

Über dieses bekannte Muster hinaus sind zwei Erkenntnisse herauszustellen:

(1) Sowohl bei Eigentümern als auch bei Mietern kann der Eintritt ins „Alter“, markiert durch so unterschiedliche Ereignisse wie Renteneintritt oder Auszug der Kinder, eine Zäsur in der Sesshaftigkeit darstellen. In ihren Zukunftsvorstellungen bietet dieser Übertritt in eine andere Lebensphase die Möglichkeit oder auch Notwendigkeit einer Veränderung, etwa den Wohnstandort unabhängig vom Arbeitsort zu wählen oder den Wohnraum den veränderten Wünschen und Bedürfnissen anzupassen. Demgegenüber wurde in der Vergangenheit vor allem ein Verbleib älterer Haushalte am Wohnort („aging-in-place“) bis zum Lebensende („dying-in-place“) beobachtet (vgl. Köster 1994, S. 96). Das Lebenszykluskonzept gewinnt durch solche Veränderungen bei den Älteren möglicherweise an Aktualität.

(2) Einhergehend mit der festgestellten Rationalität bei der Eigentumbildung wird deutlich, dass die Entscheidung für Eigentum nicht eine Entscheidung für den Rest des Lebens sein muss.

„Das ist auch eine Frage von Kosten. Und ich muss auch sagen, wir haben uns nicht unser Traumhaus gekauft, weil für uns, wenn man so mobil ist, das ist uns egal, wir werden wohnen, wo man Arbeit hat. (Interview 1: Familie mit einem Kind unter 6 Jahre, Eigentum)

„Das kam ja auch noch mit dazu, weil die Zinsen jetzt ja so günstig waren in der Zeit. Deswegen hieß es ja auch, (...) ist ja kaufen billiger als mieten. Wenn man sich eben so ne Wohnung aufhalten will und so'n bisschen die Flexibilität halt drangibt. Dadurch, dass die Wohnung ja auch problemlos zu vermieten ist, könnte ich ja auch woanders hingehen und muss sie nicht direkt verkaufen.“ (Interview 27: Single über 35 Jahre mit zwei Kindern über 6 Jahre, Eigentum)

Haushalte, für die der Einspareffekt oder die Geldanlage bei der Eigentumbildung im Vordergrund standen, können mit der gleichen Rationalität bereit sein, ihr

Eigentum aufzugeben, wenn andere Wohnformen oder ein anderer Wohnort vorteilhafter sind. Diese Haushalte tendieren dazu, Lösungen zu wählen, die den jeweils aktuellen Zielen am besten entsprechen.

8 Fazit

Nicht alle Regionen in Deutschland sind von den derzeitigen Entwicklungen des demographischen Wandels in gleicher Weise betroffen. So wird die Stadtregion Bonn im Gegensatz zu vielen anderen deutschen bzw. nordrhein-westfälischen Teilräumen in den kommenden Jahren weiterhin an Bevölkerung gewinnen. Hier stellt sich deshalb auch künftig die Frage, wie dieser Zuwachs räumlich in der Stadtregion zu verteilen ist. Für die Beantwortung dieser Frage kann die vorgelegte Wanderungsmotivuntersuchung erste Hilfestellungen geben.

Es zeigt sich, dass bei innerstädtischen Umzügen bzw. stadtdirektionalen Wanderungen Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte immer noch wesentlicher Anlass für Umzugsentscheidungen sind. Dabei spielt heute aber nicht nur die erstmalige Gründung von Familien, sondern zunehmend auch die Verkleinerung von Haushalten durch eine Auflösung von Familien eine wesentliche Rolle. Durch solche Patchwork-Haushalte wird zusätzlicher Flächenbedarf hervorgerufen.

Umziehende Haushalte in einer wachsenden Stadtregion stehen vor der Tatsache, dass es eine große Nachfrage nach Wohnraum gibt und einige Nachfragergruppen es schwer haben, ihre Wohnwünsche zu verwirklichen. Dazu zählen, wie die Untersuchung belegt, auch heute noch Familien mit Kindern, wenn sie in ihrer Struktur von der Norm abweichen. In der Diskussion um den demographischen Wandel nimmt die Pluralisierung der Lebensstile eine wichtige Rolle ein (vgl. Klee 2001), da aus der Abweichung vom traditionellen Familienmodell Konsequenzen für die Bevölkerungsentwicklung folgen. Unsere Untersuchung zeigt aber, dass neue Haushalts- und Familienstrukturen, die an Bedeutung gewinnen, noch nicht im Bewusstsein der Anbieter auf dem Wohnungsmarkt angekommen sind. Angesichts des Nachfrageüberhangs besteht dazu in einer wachsenden Region auch keine Notwendigkeit. Allgemein haben unterschiedliche Gruppen in einer sich pluralisierenden Gesellschaft unterschiedliche Ansprüche und unterschiedliche Vorstellungen zum Zusammenleben. Dies reicht vom Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach bis zum Wunsch nach altershomogenen Wohngebieten.

Die Untersuchung zeigt, dass ein zweiter Aspekt des demographischen Wandels, die Alterung, bereits im Bewusstsein verankert ist. Die sich im Lebenslauf wandelnden Wohnansprüche werden bei der Wohnstandortsentscheidung häufig mitgedacht – jedoch mit unterschiedlichen Konsequenzen: Einige Haushalte wählen ihr Wohnobjekt so aus, dass es ihren langfristigen Ansprüchen genügt, die sie für die Zukunft annehmen. Andere Haushalte entscheiden sich dagegen bewusst für eine Lebensabschnittsimmobilie, die bei einer Veränderung der Ansprüche zugunsten eines anderen Objekts aufgegeben wird. Die Ergebnisse belegen, dass die Bedingungen in einer wachsenden Stadtregion ein solches Handeln im Eigentum begünstigen. Denn hier können Eigentümer davon ausgehen, dass auch zukünftig eine Nachfrage nach ihrer Immobilie besteht und diese, auch wenn sie nicht mehr selbst genutzt wird, eine gute Kapitalanlage darstellt.

Anmerkungen

- (1) Für die intensiven und lehrreichen Diskussionen im Zusammenhang des nordrhein-westfälischen Forschungsverbundes „Demographischer Wandel und räumliche Mobilität“ (www.demografie-und-raum.nrw.de) bedanken wir uns bei Andrea Ditttrich-Westbuer, Frank Osterhage, Christian Meyer und Rainer Danielczyk. In der Region Bonn haben uns Michael Isselmann bei der Durchführung der Umfrage, Tabea Bork, Klaus Engels und Dennis Tomfort bei der Durchführung der qualitativen Interviews sowie Hans Dieter Laux, Klaus Kossak und Werner Schmitz bei der Datenanalyse kräftig unterstützt.
- (2) Eine Übersicht findet sich unter www.demografie-und-raum.nrw.de/infothek/studien.html
- (3) Vgl. General Anzeiger vom 31.01.2007; Ergebnisse der ersten Fachwerkstatt zum Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 (http://wohnregion-bonn.de/cms/cms.pl?Amt=RAK&set=0_0_0_0&act=0)
- (4) Die kreisfreie Stadt Bonn wird im weiteren Text auch als Kernstadt Bonn bezeichnet.
- (5) www.statistik.rlp.de/bev/presse/pm06110_html_546d5b61.gif
- (6) LDS NRW: +1292 Personen im Jahr 2005 (aktuellstes verfügbares Jahr) gegenüber 2004
- (7) LDS NRW: +392 Personen im Jahr 2005 (aktuellstes verfügbares Jahr) gegenüber 2004

(8)

Es handelt sich bei diesen Zahlen allerdings um die optimistische Prognose des LDS für das Jahr 2025. Nach der LDS-Prognose für das Jahr 2020 bzw. der Raumordnungsprognose des BBR fallen die Zuwächse nicht ganz so deutlich aus.

(9)

Für den Einsatz qualitativer Sozialforschung vgl. das Standardwerk von Lamnek (2005), aber auch die beiden jüngst in der Geographie erschienen Lehrbücher von Reuber/Pfaffenbach (2005) und Meier Kruka/Rauh (2005)

(10)

Ein Gesprächsleitfaden diente der Strukturierung der offenen Interviewsituation. Zunächst wurde zur Einstimmung über die bisherigen Umzüge des Gesprächspartners gesprochen und damit jeweils eine Wanderungsbiographie erstellt. Im Kern des Gesprächs ging es um die letzte Wanderung des jeweiligen Gesprächspartners. Die letzte Wohnsituation wurde dazu ebenso besprochen wie die Motive des Umzugs, die Suchstrategien für den neuen Standort und die ausschlaggebenden Gründe für die Wahl des neuen Standorts. In der qualitativen Sozialforschung besteht die Möglichkeit, Wohnstandortentscheidungen mit dem Gesprächspartner zu reflektieren und dabei auch Anpassungshandlungen im Suchprozess zu thematisieren.

(11)

eigene Berechnung mit Daten aus: Deutscher Städtetag (2000) (2001) (2002) und (2004)

(12)

eigene Berechnung mit Daten aus: Deutscher Städtetag (2000) (2001) (2002) und (2004)

(13)

LDS NRW, nach NRW Bank (2002)

(14)

Thielen (1984) und eigene Berechnungen mit Daten der Statistikstelle Bonn

(15)

Der Anteil der Fernwanderungen (pro 100 Einwohner) liegt in Bonn höher als im Umland (Zuzüge nach Bonn: 4,1 %, Zuzüge ins Umland 3,0 %; Fortzüge aus Bonn 3,6 %, Fortzüge aus dem Umland 2,4 %);

LDS NRW und eigene Berechnungen aus Daten der Statistikstelle Bonn.

(16)

eigene Berechnung aus Daten des LDS NRW

(17)

eigene Berechnung aus Daten des LDS NRW

Literatur

Beetz, S.: Dörfer in Bewegung: Ein Jahrhundert sozialer Wandel und räumliche Mobilität in einer ostdeutschen ländlichen Region. – Hamburg 2004

Bleck, M.; Wagner, M.: Stadt-Umland-Wanderung in Nordrhein-Westfalen – eine Meta-Analyse. Raumforsch. u. Raumordnung 64 (2006) H. 2, S. 104–115

Böhm, H.; Kemper, F.J.; Kuls, W.; Supp, J.: Studien über Wandervorgänge im innerstädtischen Bereich am Beispiel von Bonn. – Bonn 1975 = Arbeiten zur Rheinischen Landeskunde, H. 39

Breckner, I.; Gonzales, T.; Menzl, M.: Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburger Wohnungsmarkt. Dokumentation des Workshops vom 6./7. Juli 1998 und Abschlußbericht. – Hamburg 1998

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR (Hrsg.): Raumordnungsbericht 2005. – Bonn 2005. = Berichte, Bd. 21

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2020/2050. – Bonn 2006 = Berichte, Bd. 23 (a)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR (Hrsg.): Gleichwertige regionale Lebensverhältnisse? Themenheft. Inform. z. Raumentwicklung (2006) H. 6/7 (b)

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 1999. – Berlin 2000, Jg. 86

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 2000. – Berlin 2001, Jg. 87

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 2001. – Berlin 2002, Jg. 88

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 2002. – Berlin 2003, Jg. 89

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 2003. – Berlin 2004, Jg. 90

Ellwein, H.; Meinecke, B.: Analytische Konzeption für das Wohnstandortverhalten von Haushalten. In: Werkzeuge qualitativer Stadtforschung. Hrsg.: H. Afheldt u. a. – Gerlingen 1984 = Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 3, S. 95–121

Empirica GmbH Bonn (Hrsg.): Wohnungsmarktanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis. – Bonn 2006

Forschungsverbund demografischer Wandel und räumliche Mobilität
(www.demografie-und-raum.nrw.de; 05.12.06)

Hauff, T.: Zurück in die Stadt? Ergebnisse der Zuzugsbefragung Münster 2005. Vortragsmanuskript im Rahmen der AG Nordwest der VDST am 11./12.5.2006 in Münster

Herfert, G.: Stadt-Umland-Wanderungen nach 1990. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland, Bd. 4: Bevölkerung. Hrsg.: Institut für Länderkunde, Leipzig. – Berlin 2001, S. 116–119

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen – ILS (Hrsg.): Sammelband Demographischer Wandel. – Dortmund 2007 (im Druck)

Kemper, F.-J.: Die Bedeutung des Lebenszyklus-Konzepts für die Analyse intraregionaler Wanderungen. In: Geographie als Sozialwissenschaft. Beiträge zu ausgewählten Problemen kulturgeographischer Forschung. Hrsg.: F.J. Kemper; H.D. Laux; G. Thieme. – Bonn 1985 = Colloquium Geographicum, Bd. 18, S. 180–212

Klee, A.: Der Raumbezug von Lebensstilen in der Stadt. Ein Diskurs über eine schwierige Beziehung mit empirischen Befunden aus der Stadt Nürnberg. – Passau 2001 = Münchener Geographische Hefte, H. 83

Köster, G.: Zur Dynamik der Wohnorte älterer Menschen in der Stadt. Ausmaß und Konsequenzen für die Stadtplanung am Beispiel der Stadt Aachen. Geogr. Zeitschrift 82 (1994) H. 2, S. 91–102

Lamnek, S.: Qualitative Sozialforschung. – Weinheim 2005

Landtag Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Zukunft der Städte. Bericht der Enquete-Kommission des Landtages von Nordrhein-Westfalen. – Düsseldorf 2004

Meier Kruker, V.; Rauh, J.: Arbeitsmethoden der Humangeographie. – Darmstadt 2005

Reuber, P; Pfaffenbach, C.: Methoden der empirischen Human-geographie. – Braunschweig 2005

Rossi. P.H.: Why families move. – 2. Aufl., Glencoe 1980

Stadt Bonn (Hrsg.): Bonn – Jahreswirtschaftsbericht 2006. – Bonn 2006

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (www.statistik.rlp.de/analysen/demographie/tabellen/regionalergebnisse/131_LK_Ahrweiler.pdf; 05.12.2006)

Steinführer, A.: Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. – Wiesbaden 2004. = Stadtforschung aktuell, Bd. 99

Ströker, K.: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2005 bis 2025/2050. – Düsseldorf 2006. = Statist. Analysen u. Studien des Landesamtes für Datenverarbeitung u. Statistik NRW, H. 31

Thielen, H.: Die Bedeutung der Stadt-Land-Wanderung für die Stadtentwicklungsplanung des Bonner Raumes. Unveröff. Diplom-Arbeit, Rheinische Friedrich – Wilhelms- Universität Bonn, Geographisches Institut 1984

Trommer, S.: Zur Stadtentwicklung Bonns – eine wechselvolle und erfolgreiche Geschichte. Reprint aus einer Dokumentation der Sommerakademie der Wüstenrot Stiftung. – Bonn 2004

Wiegandt, C.-C.: Bonn boomt – von der Bundesstadt zur internationalen Stadt. Geogr. Rundschau (2006) H. 6, S. 52–61

Dipl. Geogr. Stefanie Föbker
Nina Leister
Daniela Temme
Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt
Univ. Bonn
Geographisches Institut
Meckenheimer Allee 166
53115 Bonn
E-Mail: wiegandt@uni-bonn.de