

Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage

Thorsten Heitkamp

1 Die ungelöste Wohnungsfrage

Obwohl das Thema „Wohnen“ auch weiterhin keine allzu dominante Position in der stadtpolitischen Diskussion einnimmt¹, wird die Problematik der Stadt-Umland-Wanderung zurzeit intensiv erörtert. Plakativ wird gefragt: „Sterben die Städte?“, um gleich darauf zu fordern: „Stadt-Umland-Wanderung stoppen!“² Dabei ist allen Beteiligten klar, dass der Bevölkerungsrückgang in den Ballungszentren von den Kommunen in der Regel nur über die Stellgröße der Randwanderung beeinflusst werden kann – was eine genaue Kenntnis der Wirkungsweise des regionalen Wohnungsmarktes voraussetzt.

In vielen Fällen wird aber versucht, über die kommunalpolitischen Steuerungsinstrumente der Baulandbereitstellung und Baulandsubventionierung Schwellenhaushalte – und in einigen Kommunen so genannte VIP-Haushalte – im eigenen Stadtgebiet zu halten. Diese quantifizierbaren Maßnahmen bleiben jedoch in ihrer Wirkung solange diffus, bis geklärt wird, aus welchen Gründen die Bewohner die Stadt oder Gemeinde verlassen oder ihren neuen Wohnort wählen.

Eine zunehmende Zahl von Kommunen versucht bereits, dieses qualitative Element durch Umfragen über die Wandermotive in die stadtentwicklungspolitische Diskussion und Entscheidungsfindung einzubringen. Andere Kommunen – wie zum Beispiel in der Wohnungsmarkregion Dortmund/Umland – gehen noch einen Schritt weiter und versuchen, zur besseren Kenntnis der Situation auf ihrem regionalen Wohnungsmarkt die interkommunale Zusammenarbeit zu verbessern.³

In vielen Fällen führt eine nicht ausreichende Informationsgrundlage zu einer Überideologisierung der Diskussion, die alte Stereotypen unwidersprochen ins Feld führt, auch weil empirisch gesicherte Gegenargumente nicht zur Verfügung stehen. In den Kommunen wächst das Bewusstsein, dass für ein zeitnahes, vorausschauendes Handeln unter geänderten Rahmenbedingun-

gen ein neuer Informationsbedarf entstanden ist und neben der Nutzung von quantifizierbaren Daten aus dem laufenden Verwaltungsvollzug auch die Generierung von qualitativen Daten aus Eigenerhebungen notwendig ist.⁴

Obwohl die Initiativen in einzelnen Kommunen ermutigend sind, gilt für die Mehrzahl der Städte und Gemeinden weiterhin, dass Verfahrensinnovationen in der Verwaltung und eine adäquate Problemwahrnehmung durch die Politik verbessert und stärker verankert werden müssen. Auch so betrachtet ist die Wohnungsfrage weiterhin nicht gelöst.

Die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten betreffen neben der Wohnpolitik auch die Stadtentwicklungspolitik. Denn die Lage an den Wohnungsmärkten trägt wesentlich zu Prozessen der sozialräumlichen Strukturierung einer Stadt, im negativen Fall zur sozialräumlichen Segregation und Polarisierung bei. Für die Analyse und damit das Verstehen dieser Prozesse gewinnen zunehmend Daten und Informationen über „weiche Faktoren“ an Bedeutung: die Qualität des Wohnumfeldes, die Umweltbelastung, die Sozialstruktur.

Der Stadtentwicklung kommt zudem auch aus volkswirtschaftlicher Sicht die Aufgabe zu, Stadt- und Infrastrukturen zu sichern und an veränderte Rahmenbedingungen bestmöglich anzupassen. Die damit verbundene verstärkte Aufmerksamkeit für den Bestand verlangt jedoch nach neuen Erkenntnissen über die zukünftige Entwicklung der Nachfrage. An diesem Punkt treffen sich die Interessen von Kommunen und Wohnungswirtschaft.

Die (großen) Wohnungsunternehmen stehen vor ähnlichen Herausforderungen wie die um ihre Bewohner (und Gelder) ringenden Kommunen. Wohnungsmärkte sind inzwischen Nachfragermärkte. Unter diesen neuen Vorzeichen müssen die Unternehmen die Systematik ihres strategischen und operativen Geschäftes optimieren, um rasch und flexibel auf die neuen Rahmen-

Der Einwohnerrückgang kann von den Kommunen in der Regel nur über die Stellgröße der Randwanderung beeinflusst werden – was eine genaue Kenntnis der Wirkungsweise des regionalen Wohnungsmarktes voraussetzt.

Dr.-Ing. Thorsten Heitkamp
Oficina de Planificación del Área
Metropolitana de San Salvador/
OPAMSS
Apartado Postal 3
San Salvador, El Salvador
E-Mail:
thorsten.heitkamp@stadtforschung.de
opamss4@salnet.net

Der Berliner Wohnungsmarkt befindet sich in einem doppelten Dilemma: Einerseits fehlen etwa 150 000 Wohnungen – andererseits wächst der Leerstand bei den Bestandsflächen.

Handelsblatt, 25.5.2001

bedingungen an den Wohnungsmärkten reagieren zu können. Entscheidende Voraussetzung für die Marktbehauptung sind ein nachfragegerechtes Bestandsmanagement und die erfolgreiche Entwicklung neuer Angebotsformen. Dafür sind fundierte, kontinuierliche und kleinräumige Marktbeobachtungen und -analysen, aber auch die genaue Kenntnis der Wirkungszusammenhänge in den Wohnungsmarktregionen notwendig. Qualitative Daten und Informationen sind dabei von herausragender Bedeutung, liegen aber bisher in den Wohnungsunternehmen kaum vor.

2 Veränderte Rahmenbedingungen der Stadt-Umland-Wanderung

Die faktischen Rahmenbedingungen der Stadt-Umland-Wanderung haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend geändert. Das Mengenziel der Wohnungspolitik ist heute praktisch gesichert. Die allgemeine Diskussion bewegt sich hin zu einer Diskussion der Qualitäten am Wohnungsmarkt (z.B. Angebotsvielfalt, Wohnumfeld). Es entsteht das Paradoxon der Gleichzeitigkeit von Leerstand und Neubau, der sich am Markt weiterhin absetzen lässt.

Die Politik forciert unter den Aspekten Kapitalbildung und Altersvorsorge sowie zur Sicherung des Bevölkerungsbestandes am bisherigen Wohnstandort Maßnahmen der Eigentumsbildung, jedoch fast ausschließlich im Neubau und weniger im Bestand. Diese werfen aber das Problem des hohen Flächenverbrauchs bei knappen Wohnbauflächen auf und haben, was kurzfristig wesentlich problematischer ist, keinen Einfluss auf bereits erkennbare Problemgebiete des Bestandes.

Wird dennoch das Ziel verfolgt, möglichst vielen Bürgern eine Eigentumsbildung zu ermöglichen, ist zumindest eine Ausweitung der Angebotsvielfalt am Markt einzufordern. Dazu gehört die weitere Entwicklung nachfragegerechter Bauformen im Sinne vielfältiger Alternativen in Typologie und Nutzung. Schon heute ist in Ansätzen eine Ausdifferenzierung des Marktes nach Lebenszyklen erkennbar. So werden bereits Einsteiger-, Familien-, und Ruhestandsimmobilien angeboten und individuelle Anforderungen an das Wohnen (Wohnen und Arbeiten, geschlechtsbezogenes Wohnen, Angebote für Alleinerziehende, ethnische

Minderheiten oder Senioren) als schon fast klassische Nischenprodukte bedient.

In Zeiten einer unsicheren Marktlage scheuen Wohnungsunternehmen jedoch die unternehmerischen Risiken, die mit der Entwicklung neuer Produkte verbunden sind, und neigen zur Standardisierung ihres Angebotes⁵. Damit wird aber auch das wohnungspolitisch sinnvolle Ziel verfehlt, die Transaktionskosten für Immobilien zu senken und damit die Attraktivität des Immobilienwechsels zu steigern. Zudem kollidiert das Verweilen im einmal erworbenen Eigentum in zunehmendem Maß mit den Bedingungen auf den Arbeitsmärkten, die eine lebenslange Anstellung bei einem Arbeitgeber kaum noch kennen und andere, wesentlich flexiblere Lebensrhythmen aufdrängen. Immerhin haben im Jahr 1998 10,4 % (17 % in den neuen Bundesländern) aller männlichen Arbeitnehmer und 9,6% (13 %) aller weiblichen Arbeitnehmer ihren Betrieb oder ihren Beruf gewechselt (jeweils ohne Auszubildende)⁶: Der Trend geht in Richtung einer weiter steigenden beruflichen Flexibilität. Dies lässt ahnen, dass Arbeits- und Wohnungsmarktregionen in enger Verflechtung miteinander stehen und ihre Wechselwirkungen betrachtet werden sollten.

Aber auch die verschiedenen Förderansätze bei der Eigentumsbildung bedürfen einer solchen Betrachtung der Wechselwirkungen. So ist es z.B. nicht nachvollziehbar und angesichts der prekären kommunalen Haushaltslagen auch nicht zu verantworten, dass Kommunen mit eigenen Subventionsprogrammen für Bauland versuchen, die Haushalte zu halten, die über die staatliche Eigenheimförderung, die durch ihr flächendeckendes Gießkannenprinzip wie eine Stadtflucht-Prämie wirkt, aus der Kommune weggelockt werden. Die Ausweisung von immer mehr Flächen für den Einfamilienhausbau in den an Bevölkerung verlierenden Kommunen, wie sie zurzeit kaum hinterfragt vielerorts geschieht, greift zu kurz. Stadtplanerisch wird möglicherweise nur das erreicht, was die Soziologie „milieu-homogene Umfeldler“ nennt: Diese werden zwar nachgefragt, weil die meisten Eigentümer in spe die Sicherheit des Bekannten suchen, widersprechen aber dem Konzept der sozialen Mischung – und damit auch Nutzungsmischung – und Dichte in den Quartieren. Beide Konzepte stehen aber auch für die Attraktivität der europäischen Stadt.

(1) Vgl. die jährlich vom Deutschen Institut für Urbanistik unter den Zuwanderstädten durchgeführten Umfragen zu den bedeutendsten stadtpolitischen Problemfeldern

(2) So der Titel eines vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen im Juli 2001 veranstalteten Pressefrühstücks

(3) Im Rahmen des Arbeitskreises „Regionaler Wohnungsmarkt Dortmund/Umland“, der ein Produkt des Modellversuches Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW ist

(4) Vgl. u.a. die Teilnehmerkommunen am nordrhein-westfälischen Modellversuch „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (1998–2001)

(5) Vgl. z.B. das WohnWert-Konzept der Viterra Baupartner AG

(6) Quelle: Statistisches Bundesamt 2000

Das von kommunalpolitischer Seite häufig vorgebrachte Argument, die Förderung des Eigentums verleite die Wohnbevölkerung und insbesondere die Schwellenhaushalte dazu, in der eigenen Kommune zu verbleiben, wovon auch der kommunale Haushalt profitiere, ist logisch nachvollziehbar. Bei genauer Betrachtung ist aber nicht selten zu erkennen, dass hinter kommunalen Baulandförderungsprogrammen kein modellhaftes Szenario steht, das die Wirtschaftlichkeit des Programms beschreibt. Ein Amtsleiter einer Kommune des Ruhrgebietes stellt die Situation folgendermaßen dar: „Es wurde schlicht eine neue Zielgruppe entdeckt, die politisch interessant war. Jeder der bleibt, wirkt positiv.“ Angaben zu den finanziellen Mindereinnahmen durch ausbleibende Schlüsselzuweisungen je Abwanderer schwanken je nach Kommune stark zwischen 1 000 bis 7 000 DM, umgerechnet also zwischen rd. 500 und 3 500 € je Person und Jahr.

3 Komponenten der Einwohnerentwicklung

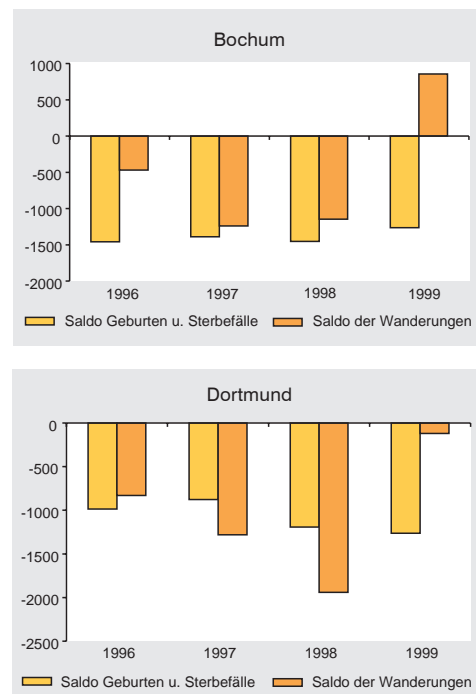
Zum besseren Verständnis der Faktoren, die auf die Einwohnerentwicklung einer Kommune einwirken, wird im Folgenden kurz auf die verschiedenen beeinflussbaren und nicht beeinflussbaren Größen der Einwohnerentwicklung eingegangen. Dabei zeigt sich, dass die von den Kommunen möglicherweise zu beeinflussende Stadt-Umland-Wanderung nur zu einem kleinen Teil für den Bevölkerungsverlust verantwortlich ist.

Die Einwohnerentwicklung setzt sich aus den Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den regionalen wie überregionalen Wanderungen zusammen. Diese Komponenten sind quantifizierbar und von der laufenden kommunalen Statistik in der Regel sehr gut dokumentiert. Was fehlt, sind qualitative Datenhintergründe, die Antwort auf die Frage geben: „Warum ziehen Haushalte aus unserer Kommune weg?“ Nur bei entsprechender Kenntnis der Umzugsgründe kann die entscheidende Frage beantwortet werden, welche für die Bevölkerungsentwicklung verantwortlich zeichnenden Komponenten von kommunaler Seite effektiv beeinflusst werden können.

Unumstritten ist sicherlich, dass eine Gemeinde auf die natürliche Bevölkerungs-

entwicklung kaum Einfluss nehmen kann. Für die Einordnung der Größenordnung der Stadt-Umland-Wanderung ist jedoch die Tatsache interessant, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung – der Saldo der Geburten und Sterbefälle – in der langjährigen Betrachtung eine Größe ist, die am Bevölkerungsrückgang häufig einen ähnlich großen Anteil hat wie der negative Wanderungssaldo. Die Beispiele der Städte Bochum und Dortmund (vgl. Abb. 1), die in den vergangenen Jahren eine deutliche Abwanderung verzeichneten, belegen diese Aussage deutlich.

Abbildung 1
Wanderungssalden und natürliche Entwicklung im Vergleich



Quelle: Kommunale Daten, in: Nyhues, Jens: Die Wohnungsmarktregion Dortmund/Umland – ein Beitrag zu Randwanderungsdiskussionen, Wohnungsmarktklischees und Kooperationsstrategien 2001. Unveröffentlichtes Manuskript, Dortmund 2000

Bei der Betrachtung aller Wanderungsbewegungen stellen die Randwanderungen wiederum nur eine Teilmenge dar und müssen mit den Fernwanderungen in Beziehung gesetzt werden. Jedoch ist die Bestimmung des Anteils der Fernwanderungen an allen Wanderungen problematisch und zudem aufgrund unterschiedlicher Abgrenzungskriterien der Kommunen nicht direkt vergleichbar.

Für die Stadt Hagen wurde z. B. für die Jahre 1992–1998 ermittelt, dass die Randwanderungen in den Nahbereich nur maximal

Nur ein geringer Teil der Einwohnerentwicklung ist von den Kommunen potenziell beeinflussbar.

40 % aller Abwanderungen ausmachen.⁷ Dieser Prozentanteil steht in Einklang mit Nahwanderungsanteilen in den Kommunen, die in dem von der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) NRW abgegrenzten regionalen Wohnungsmarkt Dortmund/Umland liegen. Generell gilt, dass nicht beeinflussbare Motive, wie der Wechsel des Arbeits- oder des Ausbildungsplatzes, von diesem Anteil abgezogen werden müssen, da sie sich in der Regel der Beeinflussung durch kommunale wohnungspolitische Programme entziehen.

Modellhaft lässt sich der Teil der Einwohnerentwicklung, der potenziell durch die Kommune beeinflussbar ist, wie in der folgenden Abbildung darstellen.

(7) Vgl. Stadt Hagen 1998

(8) Dortmunder Statistik. „Bilanzen“ – Wohnortwechsel und Wegzugsgründe. Hrsg.: Stadt Dortmund. – Dortmund 1997
Dortmunder Statistik. Bevölkerungsbewegung. Hrsg.: Stadt Dortmund. – Dortmund 2001. = Themenheft Nr. 156

(9) Wohnungsmarktbericht 2001 (Stand Fortschreibung 31.12.2000). Hrsg.: Stadt Düsseldorf. – Düsseldorf 2001

(10) Bevölkerungsbewegung. Entwicklung und Ursachen, Wandermotive. Hrsg.: Stadt Essen. – Essen 1999

(11) Warum wir gingen. Hrsg.: Stadt Hagen. – Hagen 1997

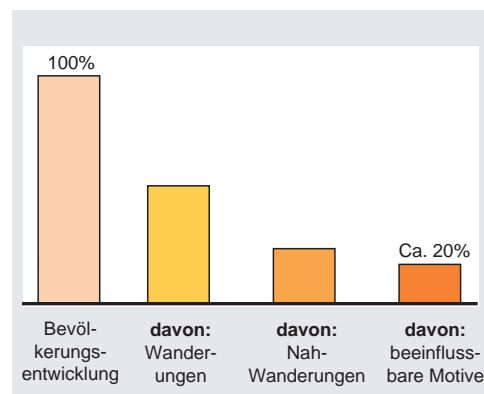
(12) Berichte zur Stadtforschung. Die Wanderungsbewegungen zwischen Leverkusen und der Umlandregion. Hrsg.: Stadt Leverkusen. – Leverkusen 2000. = Heft 50

(13) Beiträge zur Statistik. Wanderungsumfrage 2000. Hrsg.: Stadt Münster. – Münster 2000. = Heft Nr. 75

(14) Die entsprechenden Berichte aus den Jahren 1997 und 2001 sind im Internet unter <http://www.dortmund.de/statistik> erhältlich.

(15) Eine Ausnahme bildet die Stadt Düsseldorf. Sie führte die Untersuchung mittels Wahlmaschine durch, die im Bürgerbüro Innenstadt stand. Durch eine permanente Betreuung der befragten, sich abmeldenden Personen wurde eine außerordentlich hohe Beteiligungsquote von 97 % (527 von 543 Haushalten) erreicht.

Abbildung 2
Schematisches Modell der beeinflussbaren Einwohnerentwicklung



Quelle: Nyhues 2000

Summarisch kann zunächst festgehalten werden, dass die Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen wirkungsvoll nur über die Stellgröße der Randwanderung beeinflusst werden kann. Die beobachteten lokalen Politiken setzen an diesem Punkt an, jedoch in vielen Fällen ohne eine genaue Kenntnis der Wirkungsweise der regionalen Wohnungsmärkte. Diese Kenntnis ist aber Grundvoraussetzung für eine effektive Einflussnahme. Sie kann über die genaue Beobachtung des Wohnungsmarktgeschehens im Allgemeinen und über zusätzliche Primärerhebungen (z.B. Wandermotivumfragen) im Speziellen gewonnen werden.

4 Motivumfragen zur Stadt-Umland-Wanderung

Der zunehmende regionale Wettbewerb um die Wohnbevölkerung hat in den vergangenen Jahren eine Reihe von Kommunen (in Nordrhein-Westfalen u.a. Dortmund⁸, Düsseldorf⁹, Duisburg, Essen¹⁰, Hagen¹¹, Leverkusen¹², Münster¹³) veranlasst, Umfragen zu den Motiven der Stadt-Umland-Wanderung durchzuführen. Die Stadt Dortmund veröffentlichte im Dezember 2001 die bereits zweite Studie zum Thema und kann, neben der von ihr seit dem Jahr 1992 durchgeführten kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung, auch auf diesem Gebiet als führend angesehen werden.¹⁴ Bundesweit sind eine Reihe weiterer Untersuchungen bekannt, so z.B. aus den Städten Bremen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, München und Stuttgart. Alle genannten Umfragen wurden schriftlich durchgeführt¹⁵ und erreichten einen hohen Rücklauf, der die statistische Validität der Ergebnisse garantiert.

Der Versuch einer vergleichenden Analyse der Ergebnisse der einzelnen Studien macht aber schnell deutlich, dass das Untersuchungsdesign der einzelnen Studien trotz eines ähnlichen Erkenntnisinteresses sehr unterschiedlich ist. Damit wird auch die direkte Vergleichbarkeit aller Ergebnisse erschwert. Für die Zukunft ist eine Einigung auf interkommunaler Ebene über vergleichbare Antwortkategorien anzustreben. Damit würde auch eine ganz neue Qualität an vergleichbaren Daten und Informationen für eine mögliche regionale Kooperation geschaffen. Der Deutsche Städtetag bzw. der Städte- und Gemeindebund sind prädestiniert, sich dieser Aufgabe der Aufstellung eines einheitlichen Untersuchungsdesigns anzunehmen. Dabei sollten die in den Kommunen bereits gemachten Erfahrungen berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Modellversuches Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wurde in Nordrhein-Westfalen der Versuch unternommen, eine auf wenige Kernmerkmale reduzierte laufende Erhebung der Wandermotive (und der Haushaltsdaten) in den normalen An- bzw. Abmeldevorgang zu integrieren. So sollte mit geringem Aufwand ein „Stimmungsbild“ generiert werden, das in die weitere Betrachtung und Analyse des Wohnungsmarktes einfließen kann. Die Umsetzung erwies sich jedoch als

äußerst schwierig, u.a. weil das Anliegen von vielen Einwohnermelde- bzw. Bürgerämtern nicht aktiv unterstützt wurde und der Rücklauf gering blieb – mit der Konsequenz einer geringen Aussagekraft der erhobenen Ergebnisse.¹⁶ Voraussetzungen für ein Gelingen sind die Kooperationsbereitschaft der Ämter und eine erfolgreiche Abstimmung untereinander.

Kernergebnisse der Stadt-Umland-Wanderungsmotivumfragen

Die öffentliche Diskussion der Stadt-Umland-Wanderung wird von kaum hinterfragten Grundannahmen bestimmt, z.B. dass a) größtenteils besser verdienende Haushalte ins Umland ziehen, b) diese Haushalte relativ groß sind und c) im Umland umgehend Eigentum bilden. Die in den zuvor genannten Kommunen durchgeführten Wanderungsmotivumfragen ergeben jedoch ein anderes Bild und zeigen, dass viele der Grundannahmen empirisch nicht belegbar sind und somit modifiziert werden müssen.

Die Basis für die Argumentation bilden die bereits veröffentlichten Wanderungsmotivumforschungen aus den Städten Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Hagen, Münster, Essen und Leverkusen.

- Einkommensstruktur

Grundannahme Nr. 1: Größtenteils besser verdienende Haushalte wandern ins Umland ab.

Die Verteilung der Einkommensstruktur in den untersuchten Kommunen zeigt, dass hauptsächlich Haushalte mit einem Nettohaushaltseinkommen zwischen 3 000 und 5 000 DM ins Umland abwandern. Mit Blick auf die Wohneigentumsbildung können diese Haushalte als Schwellenhaushalte bezeichnet werden. In Dortmund, Hagen und Münster¹⁷ liegt der Anteil der Haushalte mit niedrigem monatlichen Nettoeinkommen (< 3 000 DM), die ins Umland ziehen, zwischen 25 und 31 %; hierzu gehören insbesondere jüngere und ältere Single-Haushalte und alleinerziehende Haushalte.

In Dortmund und Essen wurde das Haushaltsnettoeinkommen der zugewanderten dem der abgewanderten Haushalte gegenübergestellt. Besser verdienende Haushalte (monatliches Nettoeinkommen >5 000 DM, 28 % aller abgewanderten Haushalte in Essen und 31 % in Dortmund)

ziehen in Relation zu ihrem Anteil an allen Haushalten der Stadt (in Essen 19 %) überproportional häufig weg. Die wesentliche Aussage ist jedoch, dass der Anteil der zuwandernden besser verdienenden Haushalte bei nur 17 % in Essen und 20 % in Dortmund liegt. Diese Ergebnisse bestätigen scheinbar die häufig geäußerte Vermutung, dass insbesondere einkommensstärkere Haushalte abwandern und überproportional Haushalte mit niedrigem Haushaltsnettoeinkommen zuwandern (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1
Haushaltsnettoeinkommen (in DM) der Abwanderer (in %)

	< 3 000	3 000–5 000	5 000–8 000	> 8 000
Stadt				
Dortmund (Zugezogene)	31 (55)	38 (25)	25 (16)	6 (4)
Essen (Zugezogene)	37 (53)	35 (30)	28 (17)	
Münster	25	42	26	7

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Essen 1999, Münster 2000, Dortmund 2001

Ohne weitere Überprüfung dieser Zahlen können jedoch schnell falsche Schlüsse gezogen werden. So wäre es z.B. wichtig, das Haushaltsnettoeinkommen mit der Haushaltsgröße in Verbindung zu setzen. Ein Vier-Personen-Haushalt mit knapp über 5 000 DM Haushaltsnettoeinkommen kann in seiner Kaufkraft nicht als ein besser verdienender Haushalt eingestuft werden. Diese Überlegung lässt sich auf alle drei erfassten Einkommensgruppen (siehe Tab. 1) übertragen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass Universitätsstädte wie Dortmund oder Essen einen höheren Anteil Auszubildender und Studierender haben. Nach bestandener Berufsausbildung oder abgeschlossenem Studium ist ein sozialer Aufstieg mit spürbaren Einkommensverbesserungen zu vermuten, der sich bei berufsbedingten Wegzügen statistisch niederschlägt. Diese Fragestellungen müssten in Zukunft im Erhebungsdesign und bei der Auswertung stärker berücksichtigt werden.

- Haushaltsgröße

Grundannahme Nr. 2: Mehrheitlich Paare und Familien mit Kindern wandern ins Umland ab.

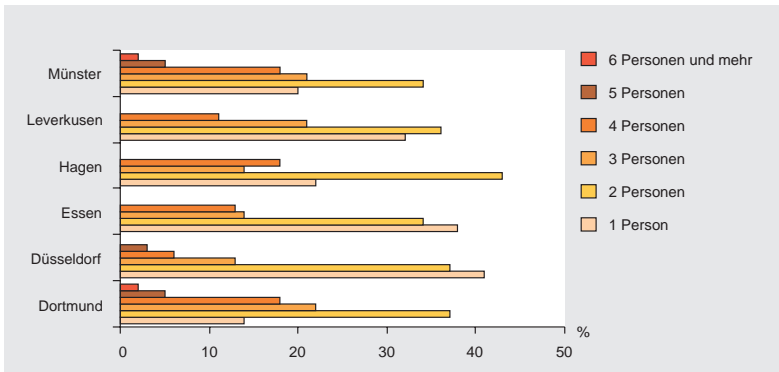
Die Aufschlüsselung der durchgeführten Umfragen nach der Haushaltsgröße¹⁸ erbrachte das überraschende Ergebnis, dass mehrheitlich Ein- und Zweipersonenhaus-

(16) Für eine ausführliche Darstellung der Probleme siehe u. a. den Wohnungsmarktbericht 2000 der Stadt Aachen, der als pdf-Datei im Internet eingestellt ist (<http://www.aachen.de>).

(17) Nicht in allen Untersuchungen wurde nach dem zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen gefragt.

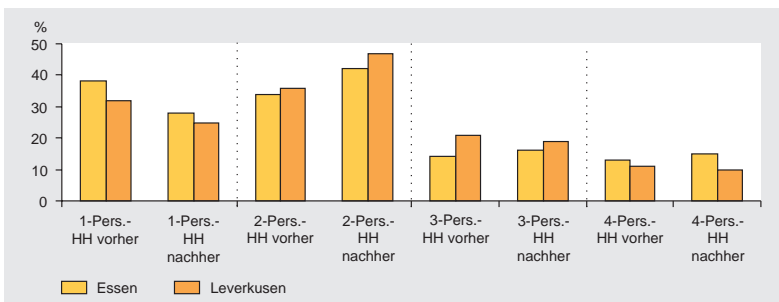
(18) Auch die in Bremen, Karlsruhe, Stuttgart und Frankfurt durchgeführten Umfragen belegen, dass jeweils mindestens 60 % aller abwandernden Haushalte 1- und 2-Personen-Haushalte sind. Frankfurt markiert ein Extrem: Dort liegt der Anteil der abwandernden 1- und 2-Personen-Haushalte an allen fortziehenden Haushalten bei ca. 90 %.

Abbildung 3
Haushaltsgröße abwandernder Haushalte



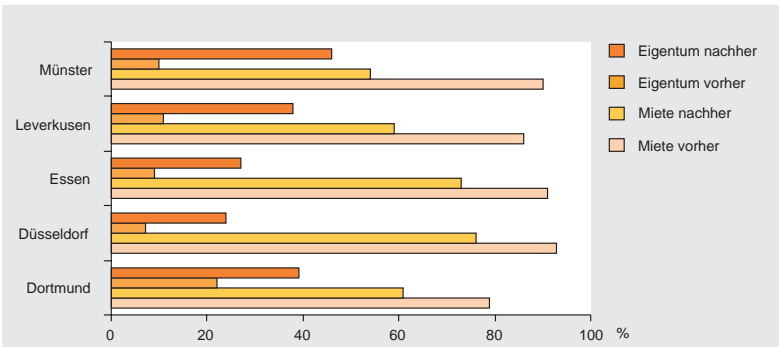
Quellen: eigene Zusammenstellung nach Dortmund 2001, Düsseldorf 2001, Essen 1999, Hagen 1997, Leverkusen 2000, Münster 2000

Abbildung 4
Haushaltsgröße vor und nach dem Umzug ins Umland



Quellen: eigene Zusammenstellung nach Essen 1999, Leverkusen 2000

Abbildung 5
Wohnstatus vor und nach dem Umzug ins Umland



Quellen: eigene Zusammenstellung nach Dortmund 2001, Düsseldorf 2001, Essen 1999, Leverkusen 2000, Münster 2000

Tabelle 2
Wohnstatusmatrix fortgezogener Haushalte (Stadt Leverkusen)*

Ziel	Herkunft				Sonstiges	Insgesamt
	Mietwohnung	Eigentumswohnung	Gemietetes Haus	eigenes Haus		
Mietwohnung	41,9	1,4	1,1	1,1	2,8	48,4
Eigentumswohnung	12,8	1,1	1,1	1,1	0,6	16,8
Gemietetes Haus	8,3	0,6	1,7	–	0,3	10,8
eigenes Haus	15,1	2,8	1,7	2,0	–	21,7
Sonstiges	2,0	–	–	0,3	–	2,3
Insgesamt	80,1	6,0	5,7	4,6	3,7	100,0

* Einbezogen wurden alle Fälle, bei denen die Zahl der Personen vor und nach dem Umzug jeweils dieselbe war.

Quelle: Leverkusen 2000

halte ins Umland abwandern (vgl. Abb. 3). Damit steht statistisch valide fest, dass hauptsächlich Haushalte ohne Kinder ins Umland wandern und nicht – wie oftmals behauptet – Paare oder Familien mit Kindern. Möglicherweise gründen die Paare erst nach dem Umzug eine Familie. Dieses Datum wurde jedoch in keiner Umfrage explizit erhoben.

Der Vergleich der Haushaltsgrößen vor und nach dem Umzug weist in den Fällen Essen und Leverkusen darauf hin, dass die Wanderung im Fall der Einpersonenhaushalte auch dazu genutzt wird, zusammen mit einer zweiten Person – die nicht unbedingt mit umgezogen sein muss – einen gemeinsamen Haushalt zu bilden (vgl. Abb. 4).

- Wohnstatus (Eigentum vs. Miete)

Grundannahme Nr. 3: Die abwandernden Haushalte bilden im Umland mehrheitlich Wohneigentum.

Die Auswertungen der durchgeführten Stadt-Umland-Wanderungsumfragen belegen überraschend eindeutig, dass auch am neuen Wohnstandort im Umland mehrheitlich ein Mietverhältnis eingegangen wird (vgl. Abb. 5). Der Anteil der Mieter am neuen Wohnort liegt in allen Fällen bei über 50 %¹⁹, in den Städten Dortmund, Düsseldorf und Essen sogar bei mindestens 70%.

Die Studie der Stadt Dortmund zeigt, dass Eigentumsbildung nicht allein mit den Fortzügen korreliert. Die Stadt Dortmund untersuchte im Jahr 2001 neben den Weg- und Zuzügen auch die Umzüge innerhalb des Stadtgebietes und stellte fest, dass auch Umzüge innerhalb des Stadtgebietes einen Anstieg der Eigentümerquote um 6 % (von 13 % auf 19 %) bewirken. Zudem ist die Bildung von Wohneigentum durch die ins Umland abgewanderten Haushalte erwartungsgemäß nicht nur auf den Neubau von Eigenheimen beschränkt. In Dortmund errichteten bzw. erwarben nur 11 % der Haushalte, die zwischen 1998 und 2000 der Stadt den Rücken gekehrt haben, ein neues Eigenheim (Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser), ebenso viele kauften eine entsprechende Gebrauchtimmoblie. Die restlichen 8 % erwarben eine Eigentumswohnung im Geschosswohnungsbau.

Die Stadt Leverkusen schlüsselt in ihrer Auswertung der Stadt-Umland-Wanderungsmotive den Wohnstatus der fortgezogenen Haushalte in einer detaillierten

Matrix auf. Auch hier zeigt sich, dass das Fortzugsmotiv nicht allein am Neubau eines Eigenheims festzumachen ist. Erstaunliche 17 % ziehen in eine Eigentumswohnung, während nur geringfügig mehr, nämlich 22 %, in ein eigenes Haus ziehen (vgl. Tab. 2).

• Wohnform

Interessant ist auch eine Betrachtung der Wohnform vor und nach dem Umzug ins Umland. Die Dortmunder Umfrage konnte belegen, dass 17 % aller in ein Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus gezogenen Haushalte dieses nur gemietet haben. Ihnen stehen 22 % gegenüber, die als Eigentümer ein Haus bewohnen. In Leverkusen liegt die Relation bei 11 % (Mieter eines Hauses) zu 22 % (Eigentümer). Interessant wäre zu erfahren, welcher Haushaltstyp die Option der Miete eines Hauses wählt: Sind es Schwellenhaushalte, die die hohe finanzielle Belastung eines Eigentumserwerbs scheuen oder sind es eher gut verdienende Haushalte mit einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzmobilität? Leider geben die durchgeführten Studien zu diesen Fragen keinen Aufschluss.

Ausschlaggebende Wanderungsmotive

Die genauere Kenntnis der für den Fortzug aus einer Stadt oder Gemeinde ausschlaggebenden Gründe ist ohne Zweifel ein Ziel aller vorliegenden Untersuchungen. Es ist zu vermuten, dass sie von der Kommunalpolitik mit besonderer Aufmerksamkeit rezipiert werden.

Bei der Betrachtung der in Nordrhein-Westfalen bisher vorliegenden Wanderungsmotivuntersuchungen lassen sich deutliche Übereinstimmungen bei der Nennung der ausschlaggebenden Wanderungsmotive beobachten. Allerdings ist auch an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass die einzelnen Untersuchungen aufgrund ihres unterschiedlichen Untersuchungsdesigns nur bedingt miteinander vergleichbar sind. Einige Untersuchungen fragten nur nach dem ausschlaggebenden Wanderungsmotiv, während andere nach den wichtigsten Gründen für den Wohnortwechsel fragten und Mehrfachnennungen erlaubten. Zudem sind die vorgegebenen Antwortkategorien nicht immer direkt vergleichbar.

Ein Blick auf die Ergebnisse der schriftlichen Befragungen, die in den Städten Dort-

Tabelle 3
Wanderungsmotive

Rang-Nr.	Dortmund	Düsseldorf	Essen	Hagen	Leverkusen	Münster
1	Persönliche Gründe	Berufliche Gründe	Persönliche Gründe	Persönliche Gründe	Persönliche Gründe	Persönliche Gründe
2	Umzug in Eigentum	Persönliche Gründe	Berufliche Gründe	Umzug in Eigentum	Umzug in Eigentum	Umzug in Eigentum
3	Wohnung zu klein	Sonstiger Grund	Umzug in Eigentum	Im Grünen wohnen	Wohnung zu klein	Wohnung zu klein
4	Arbeitsplatzwechsel	unzufrieden mit Wohnumfeld	Wohnung zu klein	Wohnung zu klein	Umweltmotive	Im Grünen wohnen
5	Im Grünen wohnen	Höherer Wohnkomfort	Wohngegend	Weniger Lärm	Berufliche Gründe	Vorherige Wohnung zu teuer
6	Nähe von Bekannten	Erwerb von Eigentum	Vorherige Wohnung zu teuer	Saubere Luft	Sonstige	Saubere Luft, weniger Lärm

Quelle: Düsseldorf 2001, Essen 1999, Münster 2000, Leverkusen 2000, Dortmund 2001, Hagen 1998

mund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Hagen, Leverkusen und Münster durchgeführt wurden, ergibt das in Tabelle 3 gezeigte Bild.²⁰ Aufgrund der gewählten unterschiedlichen Verfahren (Einfach-/ Mehrfachnennung) werden nur die Rangfolgen der Antworten nebeneinander gestellt.

Auffallend ist die relative Übereinstimmung der für einen Wegzug aus der Kommune genannten Motive und die annähernde Vergleichbarkeit ihrer Rangplätze – und das, obwohl eine wesentlich größere Zahl an Merkmalen abgefragt wurde. Persönliche Gründe²¹ werden bis auf den Fall Düsseldorf in jeder Kommune als erster und damit wohl wichtigster Grund für einen Wegzug genannt. Der Umzug ins Eigentum ist in allen analysierten Kommunen – ebenfalls wieder mit Ausnahme der Stadt Düsseldorf – auf dem zweiten bzw. dritten Rangplatz zu finden. Der Wunsch, im Grünen zu wohnen, wie auch der Wechsel in eine größere Wohnung sind weitere ausschlaggebende Motive, die in fast allen Kommunen an exponierter Stelle genannt wurden. Aber auch die direkt auf die Umweltqualität bezogenen Merkmale „saubere Luft“ und „weniger Lärm“ belegen in den Kommunen Leverkusen und Münster – erstaunlicherweise aber nicht in den Kernstädten des Ruhrgebietes – einen der vorderen Rangplätze.

Die Stadt Dortmund hat in ihrer Studie im Jahr 2001 neben den für den Wohnortwechsel ausschlaggebenden Motiven auch nach weiteren „wichtigen“ Abwanderungsmotiven gefragt. Die Studie geht davon aus, dass

(19) Nur die Umfrage für Hannover ergab für die abwandernden Haushalte einen Mieteranteil am neuen Wohnstandort von knapp unter 50 %.

(20) In den Kommunen Hagen und Münster waren Mehrfachnennungen möglich.

(21) Unter persönlichen Gründen werden Veränderungen in der persönlichen Lebenssituation und Haushaltsveränderungen gefasst, u. a. Trennung, Scheidung, Bildung des ersten eigenen Haushaltes.

es neben dem eigentlichen Auslöser für den Wegzug auch weitere Gründe gibt, die für die Wahl des neuen Wohnstandortes ein hohes Gewicht haben und trägt damit der Komplexität in der Entscheidungsfindung fortziehender Haushalte Rechnung. Ein Vergleich mit den in der ersten Studie im Jahr 1997 gemachten Angaben zu den wichtigsten Umzugsgründen (nach dem ausschlaggebenden Grund wurde im Jahr 1997 nicht gefragt) ergibt das folgende Bild.

Tabelle 4
Rangfolge „wichtiger“ Umzugsgründe 1997/2001 (Stadt Dortmund)

	1997		2001
Im Grünen wohnen	1	↔	1
Weniger Lärm	2	↔	2
Saubere Luft	3	↔	3
Wohnung zu klein	4	↘	5
Eigentumsbildung	5	↘	8
Haushaltsveränderungen (persönliche Gründe)	6	↗	4
Spielmöglichkeiten	7	↔	7
Nähe Bekannter	8	↗	6
Wohnung zu teuer	9	↔	9
Arbeitsplatzwechsel	10	↔	10
Heimat	11	↔	11
Schulausbildung	12	↔	12
Wohnung zu groß	13	↔	13

Quelle: Stadt Dortmund 2001, S. 17

Welche möglichen Konsequenzen haben die von den Abwanderern genannten Gründe für die Kommunen?

Die regelmäßig als Fortzugsgründe genannten „persönlichen Gründe“ dürften von der Kommune kaum beeinflussbar sein, da materiell ausgerichtete Initiativen wie Baulandsubventionsprogramme die der Wanderung zugrunde liegenden Motive nicht adressieren. Familiären oder persönlichen Motiven kann kaum etwas entgegnet werden; alle Städte müssen derart motivierte Fortzüge hinnehmen, profitieren aber auch von ihnen.

Aber bereits bei den an zweiter, dritter und vierter Stelle mehrheitlich genannten Gründen – „Umzug ins Eigentum“ und „Wohnung zu klein“ – erweitern sich die Handlungsmöglichkeiten der betroffenen Kommunen. Änderungen in der individuellen Wohnungsversorgung, vor allem im Hinblick auf die zur Verfügung stehende Wohn- und Grundstücksfläche (bei Änderung des Wohnstatus), beinhalten planungsrelevante Aspekte.

Eine detaillierte Analyse der Wohnflächenzunahme der Stadt Leverkusen ergab, dass – ohne gesonderte Berücksichtigung des gewählten Wohnstatus – die Wohnfläche je Person bei den Wegziehenden von 34 m² auf 42 m² (+ 24 %) zunahm, und auch bei den nach Leverkusen ziehenden Haushalten stieg die Wohnfläche je Person von 36 m² auf 40 m² (+ 11 %). Dabei beanspruchte eine Person, die aus Leverkusen wegzog, zuvor im Schnitt 34 m², eine neu hinzugezogene jedoch im Schnitt 40 m² (+ 18 %). Jede überörtliche Wanderungsbewegung verursacht demnach in Leverkusen ein Mehr an Wohnflächenverbrauch.

Auch bei den (wohn)umfeldorientierten Wegzugsgründen existiert kommunalpolitischer Handlungsspielraum: Jede Kommune kann bis zu einem gewissen Grad auf ihre Umweltqualität Einfluss nehmen, das gilt auch für die Faktoren „zu viel Lärm“ und „zu schlechte Luft“. Bei dem Wunsch nach „Wohnen im Grünen“ wäre zunächst detailliert zu klären, welche konkreten Vorstellungen sich hinter dem Wunsch verbergen. Für die einen Haushalte bedeutet dies ein Mehr an Straßengrün, andere hätten gerne kleine wohnungsnah Grünflächen (kleinparzellige Grünanlagen z.B. auf Brachflächen), andere fassen unter „Wohnen im Grünen“ zumindest den eigenen Garten oder aber ausgedehnte Feld- und Waldflächen in fußläufiger Erreichbarkeit.

Die Umfragen belegen, dass den Entscheidungen von Haushalten nicht ein konkret zu fassendes Motiv zugrunde liegt. Ein ausschlaggebendes Motiv wird von weiteren nachgeordneten Motiven unterstützt, die zusammen die Entscheidung festigen. So fragt ein Haushalt beispielsweise nicht allein eine größere Wohnung nach, sondern eine größere Wohnung und ein grüneres Wohnumfeld und mehr Freizeitmöglichkeiten.

Die zu vermutenden komplexen Motivkonstellationen erlauben es demnach nicht, sich auf nur ein Merkmal zu konzentrieren, um mittel- und langfristig Fortzüge zu verhindern bzw. die Zuzüge zu potenzieren. Effektive Strategien zur Gegensteuerung müssen die Heterogenität potenzieller Abwanderungshaushalte berücksichtigen. Kommunale Bauland(subventions)programme können nur ein Baustein einer Strategie zur Gegensteuerung sein.

5 Resümee und Ausblick

Stadt-Umland-Wanderung und Wohneigentumsbildung in der Stadt sind aktuell Themen vieler stadtentwicklungs-, wohnungspolitischer, infrastruktureller, finanzpolitischer oder auch freiraumpolitischer Diskussionen. Die relative Entspannung an den Wohnungsmärkten seit Mitte der 90er Jahre hat zu einer deutlich geringeren Neubautätigkeit geführt, die die Konkurrenz zwischen Neubau und Bestand sowie den Wettbewerb um die Bevölkerung zwischen den Kernstädten und ihrem Umland stärker forciert.

Über die Ursachen und Wirkungszusammenhänge der Veränderungen an den stadtreionalen Wohnungsmärkten ist jedoch wenig bekannt. Um ihre Entwicklungslinien einzufangen, müssen quantitative und qualitative Faktoren der Marktentwicklung beobachtet und analysiert werden.

Die zu beobachtenden Entwicklungen, wie die Entkoppelung der Wohnungsnachfrage von der Einwohnerentwicklung, die zunehmende Flexibilität der Nachfrage oder die stadtreionale Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte, sind weniger denn je normativ zu fassen. Ihre Wirkungszusammenhänge können nur durch eine intelligente und sinnvolle Verknüpfung von Daten aus dem laufenden Verwaltungsvollzug mit zusätzlichen qualitativen und quantitativen Daten erhellt werden. Im Prinzip müssen solch heterogene Erklärungsfaktoren wie verfügbare Haushaltseinkommen, Baulandverfügbarkeit, Zinsentwicklung, politische Kultur, Mietrecht, Lebensstile und Wanderungsmotive mit eingefangen werden. Der Arbeitsaufwand und die Datenverfügbarkeit setzen jedoch bestimmte Grenzen.

In der jüngeren kommunalen Praxis hat sich gleichwohl gezeigt, dass eine detaillierte Erhebung und Analyse der Wanderungsmotive wichtige Hinweise zu den Wirkungszusammenhängen auf den stadtreionalen Wohnungsmärkten liefern und tradierte, in der öffentlichen Diskussion vermittelte Gewissheiten in Frage stellen kann. Damit trägt deren bessere Kenntnis auch zu einem besseren Verständnis der Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage bei.

Die aktuellen kommunalen Versuche einer Beeinflussung der negativen Einwohnerentwicklung sind reine Anreizpolitik. Sie

versuchen, die vorhandene „Verfügbarmasse“ am Wohnungsmarkt über attraktive Angebote z.B. in der Baulandbereitstellung und -finanzierung zu steuern. Diese Angebote setzen Zeichen, greifen jedoch für eine gestaltende Politik zu kurz, da sie von Annahmen ausgehen, die in vielen Fällen nicht ausreichend hinterfragt wurden. Häufig wird z.B. davon ausgegangen, dass abwandernde Haushalte die Kommune nur aus dem Grund der Eigentumsbildung im Umland verlassen – was die Wanderungsmotivumfragen nicht bestätigen. Den einen Wohnungsmarkt gibt es nicht mehr: Veränderte Altersstrukturen der Bevölkerung, die Ausformung neuer Lebens- und damit auch Wohnstile und die ungleiche Bevölkerungsentwicklung sind die treibenden Kräfte. Gestaltende Politik muss den zunehmenden Wanderungsmotiven der Haushalte adäquat entsprechen.

Für viele Kernstädte bedeuten die Ergebnisse der Wanderungsmotivumfragen, dass die Stadtentwicklung ihr Augenmerk stärker auf den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld richten muss. Stadtentwicklung, bisher fast ausschließlich auf Wachstum ausgerichtet, sieht sich damit vor einer neuen Situation: Sie wird in Zukunft unter dem Primat der „schrumpfenden Stadt“ stehen, insbesondere in den neuen Bundesländern. „Rückbau statt Expansion unter Erhalt größtmöglicher Urbanität lautet die Herausforderung, auf die kein Architekt Antworten, über die kein Studiengang Erfahrungswissen hat“⁽²²⁾.

Die Wohnbevölkerung ist in vielfacher Hinsicht die wichtigste Ressource der Stadt. Umso wichtiger ist es, das Verhalten und die Motive der Bevölkerung im Kontext der Stadt-Umland-Wanderung zu erforschen. Eine nachfragegerechte Stabilisierung des Bestandes muss die Wohnwünsche der Mieter, Eigentümer und sich potenziell neu ansiedelnder Haushalte erfassen und analysieren. Dies versetzt Kommunen und Wohnungsunternehmen in die Lage, Gründe für Fortzüge soweit als möglich und vertretbar zu beseitigen bzw. neue Angebote zu entwickeln.

Eine detaillierte Erhebung und Analyse der Wanderungsmotive liefert wichtige Hinweise zu den Wirkungszusammenhängen auf den stadtreionalen Wohnungsmärkten und trägt zu einem besseren Verständnis der zukünftigen Wohnungsnachfrage bei.

(22)
Die Zeit, Nr. 40/2000 („Unternehmen Abriss Ost“)

Der Autor war bis zum 31.12.2001 Mitarbeiter der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW/Anstalt der Westdeutschen Landesbank in Düsseldorf und leitete den nordrhein-westfälischen Modellversuch „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (1998–2001).