

Fricke, Axel; Hereth, Marco; Schmitz-Veltin, Ansgar; Zakrzewski, Philipp

Book Part

Urbanes Wohnen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart: Befragung von Erstbeziehern in neuen Stadtquartieren

Provided in Cooperation with:

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

Suggested Citation: Fricke, Axel; Hereth, Marco; Schmitz-Veltin, Ansgar; Zakrzewski, Philipp (2015) : Urbanes Wohnen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart: Befragung von Erstbeziehern in neuen Stadtquartieren, In: Fricke, Axel Siedentop, Stefan Zakrzewski, Philipp (Ed.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen, ISBN 978-3-88838-397-7, Verlag der ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, pp. 96-117, <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-3977061>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/147265>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



<http://creativecommons.org/licenses/by-nd/3.0/de/>

Axel Fricke, Marco Hereth, Ansgar Schmitz-Veltin, Philipp Zakrzewski

Urbanes Wohnen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart. Befragung von Erstbeziehern in neuen Stadtquartieren

URN: urn:nbn:de:0156-3977061



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

S. 96 bis 117

Aus:

Axel Fricke, Stefan Siedentop, Philipp Zakrzewski (Hrsg.)

Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen

Arbeitsberichte der ARL 14

Hannover 2015

Axel Fricke, Marco Hereth, Ansgar Schmitz-Veltin, Philipp Zakrzewski

Urbanes Wohnen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart. Befragung von Erstbeziehern in neuen Stadtquartieren

Gliederung

- 1 Einleitung
- 2 Hintergrund
 - 2.1 Determinanten der Reurbanisierung des Wohnens
 - 2.2 Motive für die Wohnstandortwahl
 - 2.3 Begrifflichkeiten: Suburbanisierer und Urbanisierer
- 3 Untersuchungsaufbau
 - 3.1 Kooperation mit Wohnungsunternehmen
 - 3.2 Abgrenzung des urbanen Stadtraums
 - 3.3 Identifizierung und Auswahl der Befragungsgebiete
 - 3.4 Durchführung und Rücklauf der Befragung
 - 3.5 Auswertung der Befragung
- 4 Ergebnisse
 - 4.1 Struktur der Reurbanisierer
 - 4.2 Herkunft und Wohnstandortwahl
- 5 Fazit

Literatur

Kurzfassung

Das Thema „Urbanes Wohnen“ gewinnt seit einigen Jahren an Bedeutung. Dies äußert sich nicht nur in der Entwicklung von Einwohnerzahlen und Wandlungsmustern, sondern führt auch zu einer veränderten Einschätzung durch die betroffenen Marktakteure. Der Beitrag widmet sich der Frage, aus welchen Gründen sich immer mehr Menschen von urbanen Wohnprojekten angesprochen fühlen. Es wird anhand der Ergebnisse einer Befragung von Erstbeziehern urbaner Wohnungen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart untersucht, welche Merkmale, Präferenzen und Umzugsmotive diese „Reurbanisierer“ kennzeichnen. Die Untersuchung zeigt, dass eine hohe und weiter steigende Nachfrage nach urbanen Wohnungen besteht. Die befragten Erstbezieher schätzen an ihren neuen Wohnstandorten vor allem die kurzen Wege und Erreichbarkeiten, ein ruhiges, grünes und gepflegtes, zugleich aber auch urbanes, vielfältiges und lebendiges Wohnumfeld sowie eine gute Ausstattung und Qualität der Wohnung. Die Ergebnisse der Untersuchung sind nicht nur für die Wissenschaft von Interesse, sondern – im Hinblick auf die Weiterentwicklungen und Neukonzeptionierung urbaner Quartiere – auch für die Stadtplanung und die Immobilienwirtschaft.

Schlüsselwörter

Reurbanisierung – Befragung – Wohnwünsche – Umzugsmotive – Urbanes Wohnen

Urban Housing in Freiburg, Mannheim and Stuttgart - Survey of First-time Residents in New Urban Neighbourhoods

Abstract

The topic of urban housing has taken on increasing significance in recent years. This is not only seen in the development of population figures and migration patterns, but it also leads to changes in the assessments of the market actors involved. This paper explores the reasons that increasing numbers of people feel drawn to urban housing projects. The results of a survey of first-time residents of urban housing in Freiburg, Mannheim and Stuttgart are used to investigate the characteristics, preferences and motives for relocation of these "re-urbanizers". The investigation demonstrates the existence of high and increasing demand for urban housing. The factors that the first-time residents surveyed most value about their new residential location are the short trips and good accessibility associated with it, the residential environment which is quiet, green and well-kept but also urban, diverse and lively, and the high-quality and well-equipped dwelling units. The results of the investigation are not only of scientific interest but – with an eye to the further development and re-conceptualization of urban neighbourhoods – are also of relevance for urban planning and the real-estate industry.

Keywords

Re-Urbanization – Questionnaire – Housing preferences – Relocation motives – Urban housing

1 Einleitung

Für die Praxis der Reurbanisierung spielt das Thema Wohnen eine zentrale Rolle. In diesem Beitrag wird das urbane Wohnen in den baden-württembergischen Großstädten Freiburg im Breisgau, Mannheim und Stuttgart aus dem Blickwinkel der Bewohner vorgestellt. Ergänzend wird im Beitrag von Brombach, Fricke und Jessen in diesem Band die Rolle der kommunalen Wohnungspolitik in diesen drei Städten beleuchtet. Als „urban“ werden hier Wohnlagen verstanden, die sich auf der Gemarkung einer Kernstadt befinden, innerhalb der Stadt zentral gelegen oder gut erreichbar sind und eine höhere Dichte aufweisen.

Neuere Untersuchungen zu Umzugsmotiven und Wohnpräferenzen wohnungsnachfragender Haushalte zeigen eine Präferenzverschiebung zugunsten der Kernstädte, welche trotz weitgehend stabiler räumlicher Orientierungen unterschiedlicher Altersgruppen und Haushaltstypen weite Teile der Bevölkerung umfasst. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, aus welchen Gründen immer mehr Menschen zu „urbanen Trendsettern“ werden und sich von urbanen Wohnprojekten angesprochen fühlen. Der vorliegende Beitrag nähert sich dieser Frage auf der Grundlage einer in Freiburg, Mannheim und Stuttgart durchgeführten Befragung von Erstbeziehern neu errichteter oder generalsanierter urbaner Wohnungen. Mithilfe der Befragung sollte einerseits untersucht werden, welche Alters- und Haushaltsgruppen eine Präferenz für urbane Wohnstandorte aufweisen, andererseits sollten die Hintergründe der Präferenzen und

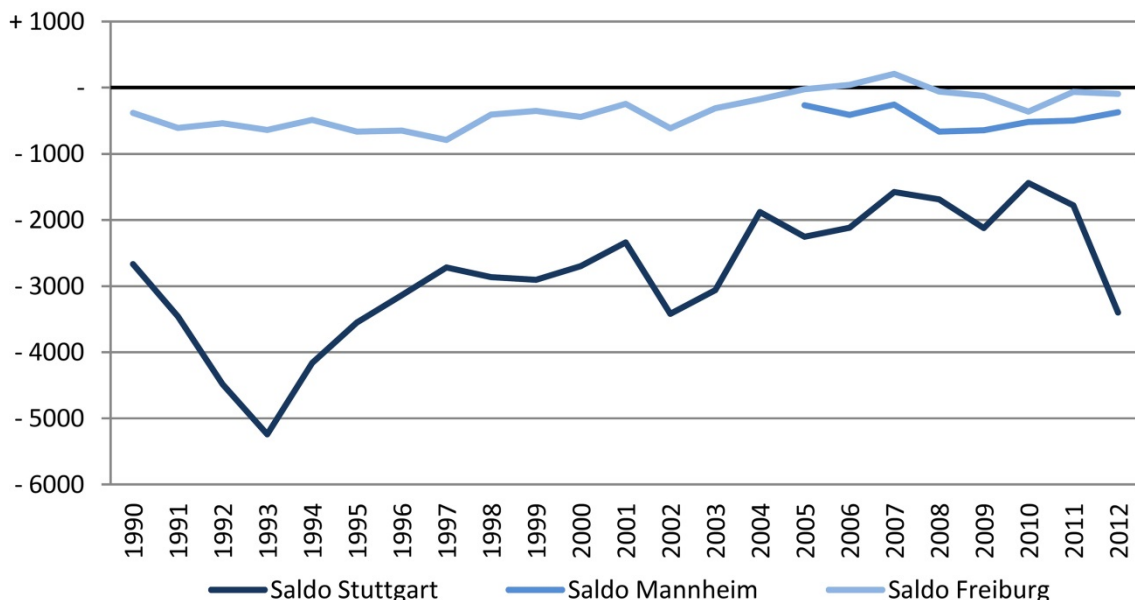
die konkreten Umzugsmotive in Erfahrung gebracht werden. Der Beitrag ergänzt die auf statistischen Auswertungen von Bevölkerungs- und Wanderungsdaten beruhenden Beiträge zur Reurbanisierung in Baden-Württemberg (vgl. Brachat-Schwarz/Schmidt; Hochstetter sowie Schmitz-Veltin in diesem Band).

2 Hintergrund

2.1 Determinanten der Reurbanisierung des Wohnens

Zahlreiche deutsche Städte sind seit dem Beginn des 21. Jahrhunderts durch Reurbanisierungstendenzen geprägt (vgl. Beitrag Gans in diesem Band). Auch für die betrachteten Großstädte Baden-Württembergs zeigt sich sowohl ein überproportionaler Anstieg der Einwohnerzahlen in den Kernstädten gegenüber dem Umland als auch – zumindest in Freiburg und Stuttgart – ein Nachlassen der Wanderungsverluste an das Umland (vgl. Abb. 1). Hinter dieser Entwicklung können verschiedene Faktoren stehen (vgl. Münter 2012): Erstens können Struktureffekte, beispielsweise die Verschiebung der Altersstrukturen, dazu führen, dass die Zahl der stadtaffinen Menschen steigt und so mehr Menschen einen städtischen Wohnstandort präferieren. Dieser Faktor ist aktuell in vielen Stadtregionen zu beobachten, in deren Einzugsbereich die Zahl der jungen Erwachsenen zunimmt. Zweitens können Präferenzverschiebungen dazu führen, dass Wohnstandorte anders wahrgenommen und entsprechende Handlungsoptionen gewählt werden. Diese auch als Verhaltenseffekte beschriebenen Veränderungen spiegeln sich meist in einer positiveren Bewertung des Wohnstandortes „Stadt“ und in einer stärkeren Betonung von Urbanitätsvorteilen wie guter Erreichbarkeit, guter Versorgungsqualität und kultureller positiveren Bewertung des Wohnstandortes „Stadt“ und in einer stärkeren Betonung von Urbanitätsvorteilen wie guter Erreichbarkeit, guter Versorgungsqualität und kultureller

Abb. 1: Saldo der Wanderungen zwischen Kernstadt und Umland in Freiburg, Mannheim und Stuttgart im Vergleich



Regionsdefinitionen: Stuttgart: Region Stuttgart (Landkreise Böblingen, Esslingen, Ludwigsburg, Rems-Murr und Göppingen); Freiburg: Region Freiburg (Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald, Emmendingen); Mannheim: Brühl, Dossenheim, Eppelheim, Heddesheim, Ilvesheim, Ketsch, Ladenburg, Leimen, Nußloch, Oftersheim, Plankstadt, Sandhausen, Schriesheim, Schwetzingen, Edingen-Neckarhausen, Hirschberg an der Bergstraße

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten der Stadt Freiburg (Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung); Statistikstelle der Stadt Mannheim und Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart.

Vielfalt wider. Drittens werden Wohnstandortentscheidungen durch die Verfügbarkeit entsprechender Wohnungsangebote bestimmt. Hierbei spielt insbesondere eine Rolle, inwieweit innerhalb der urbanen Zentren für die entsprechenden Zielgruppen bezahlbare und qualitätsvolle Wohnungen zur Verfügung stehen.

Aus Untersuchungen der letzten Jahre geht hervor, dass in der Praxis meist alle drei Faktoren jeweils teilweise für den Trend zum städtischen Wohnen verantwortlich sind. In der vorliegenden Betrachtung wird der Schwerpunkt auf die den Wanderungsentscheidungen zugrundeliegenden Motive und damit auf die Verhaltenseffekte gelegt.

2.2 Motive für die Wohnstandortwahl

Schon seit den 1970er-Jahren stehen Fragen zu den Motiven für Wanderungen zwischen Kernstädten und ihrem Umland sowie Untersuchungen zur stadtreionalen Wohnstandortmobilität immer wieder auf der Forschungsagenda. Dabei haben sich die Wandermuster seitdem grundsätzlich geändert: Waren die meisten Städte in den 1970er-Jahren durch hohe Fortzugsüberschüsse im Rahmen der Suburbanisierung gekennzeichnet, so profitieren sie heute im sehr viel stärkeren Maß von Zuwanderungen. Die Betrachtung der Wandermotive spiegelt diese Entwicklung wider: So wurden in der Hochphase der Suburbanisierung vor allem diejenigen nach ihren Motiven befragt, die aus den Kernstädten wegzogen. Als Motive für Fortzüge aus den Zentren wurden neben arbeitsmarktbezogenen Gründen – soweit es überregionale Fortzüge betraf – und persönlichen Gründen oft Motive genannt, die mit dem Erwerb von Eigentum, der Vergrößerung der Wohnung oder dem Wohnumfeld zusammenhingen. Der Inbegriff des suburbanen Wohnens – das „Wohnen im Grünen“ – gehörte neben sauberer Luft, weniger Lärm und anderen umweltbezogenen Angaben zu den häufigsten Nennungen (Heitkamp 2002; Lindemann 1999). Aber schon in den 1970er-Jahren wurde am Beispiel Stuttgarts festgestellt, dass die „negativen Wanderungsbilanzen der Kernstädte [...] weniger Ausdruck einer ‚Stadtflucht‘, als vielmehr eines unausgeglichenen Verhältnisses zwischen Wohnraumnachfrage und Wohnraumangebot“ sind (Baldermann/Hecking/Knauß 1976: 141). Diese Einschätzung spiegelt sich auch darin wider, dass vor allem junge Familien die Wohnungsgröße sowie die Mietkosten und monatlichen Belastungen besonders häufig als wichtigen Grund für den Wegzug aus Stuttgart angeben (vgl. Lindemann 1999).

In neueren Fortzugsanalysen werden vielfach die Komplexität von Wohnstandortentscheidungen sowie die sich aus der Einbettung in soziale Systeme ergebenden Handlungszwänge und -begrenzungen betrachtet. Entsprechend sind Entscheidungen für oder gegen einen Wohnstandort in der Regel nicht als generelle Wohnwünsche zu interpretieren, sondern als mögliche Präferenzen im Rahmen der gegebenen Bedingungen (vgl. Münster 2012: 169). Dies gilt umso mehr für die konkreten Entscheidungen zugunsten eines bestimmten Wohnstandortes. Vor dem Hintergrund mehrstufiger Entscheidungsprozesse ist die Wahl zugunsten einer neuen Wohnung nicht als ‚Entscheidung aus einem Guss‘ zu interpretieren. Oftmals steht bei der Entscheidung, die alte Wohnung zu verlassen, noch nicht einmal fest, wo nach einer neuen Wohnung gesucht werden soll. Adam/Driessen/Münster (2008) zeigen in einer vergleichenden Analyse für vier deutsche Städte, dass rund 80 Prozent all jener, die sich im weiteren Verlauf für eine Verlagerung ihres Wohnstandortes in das Umland entscheiden, zunächst auch innerstädtische Standorte mit in die Suche einschließen. Tatsächlich kann bei rund der Hälfte der Stadt-Umland-Wanderer davon ausgegangen werden, dass die Fortzüge ins Umland als erst im Laufe der Suchprozesse entwickelte Reaktionen „auf die Angebote am regionalen Wohnungsmarkt [zu sehen sind...]. Insbesondere Eigentümerhaushalte suchen überproporti-

onal häufig sowohl in der Kernstadt als auch im Umland nach einer neueren Wohnung“ (Adam/Driessen/Münter 2008: 404). Die Entscheidung zugunsten des Umlandes kommt häufig dadurch zustande, dass sich bestimmte Wohnpräferenzen, wie etwa eine größere Wohnfläche oder der Wunsch nach einem Garten, bei gegebenem Budget am ehesten im Umland realisieren lassen oder entsprechende Angebote in den Städten selbst schlichtweg nicht verfügbar sind (vgl. zum Beispiel Landeshauptstadt Düsseldorf 2003; Stadt Münster 2012). Bei einer in Mannheim 2007 durchgeführten Wanderungsmotivanalyse gab über die Hälfte der Suburbanisierer (Fortziehende in die Landkreise des Umlandes) an, dass ein Mangel an geeigneten Wohnungen und Häusern und zu hohe Kosten die Hauptgründe dafür waren, den Wohnstandortwechsel nicht innerhalb Mannheims zu realisieren (Gans/Schmitz-Veltin/West 2010: 55).

Mit der Anerkennung der Komplexität von Wohnstandortentscheidungen rückten immer stärker jene Umziehenden in den Blick, die ihren Wohnstandort nicht von der Stadt in das Umland, sondern vom Umland in die Stadt oder innerhalb der Stadt verlagern. Zunehmend decken Wanderungsmotivuntersuchungen sowohl Zu- als auch Fortzüge ab (vgl. Hereth 2010; Gans/Schmitz-Veltin/West 2010; Heilweck-Backes 2009) oder konzentrieren sich – wie auch die nun vorliegende Analyse – auf Motive für den Zuzug an urbane Wohnstandorte (für Überblick vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Untersuchungen zu Wanderungsmotiven in Freiburg, Mannheim und Stuttgart

Stadt	Jahr	Befragte Gruppe	Literatur
Freiburg	2001	Potenziell Umziehende	Höfflin 2001
Mannheim	2007	Zu-, Weg-, Umziehende, Bleibende	West/Gans/Schmitz-Veltin 2008; Gans/Schmitz-Veltin/West 2010
Stuttgart	1975	Zu-, Weg-, Umziehende	Baldermann/Hecking/Knauß 1976
	1997	Zuziehende	Heilweck-Backes 1999
	1998	Fortziehende	Lindemann 1999
	2007	Zu-, Umziehende	Heilweck-Backes 2009; Heilweck-Backes 2010

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Für Stuttgart konnte bei der 2007 durchgeführten Zu- und Umzugsbefragung festgestellt werden, dass zum einen wiederum berufliche und private Gründe die wichtigsten Motivgruppen stellen, dass rund ein Fünftel der befragten Zu- und Umzieher aber auch die Wohn- und Lebensqualität als Umzugsmotiv angibt. Rund die Hälfte der Befragten hat sich sehr bewusst für das Wohngebiet entschieden, als wichtigste Gründe für die Wahl des Wohngebiets wurden die gute Verkehrsanbindung, die räumliche Nähe zu Arbeits-, Ausbildungs- und Studienplatz sowie die infrastrukturelle Versorgung genannt. Bei der Wahl der Wohnung scheinen innerstädtisch Umziehende und Zuziehende das Hauptaugenmerk auf die passende Größe und die Miete zu legen, wohingegen die Ausstattung der Wohnung weniger wichtig ist (Heilweck-Backes 2009). Während Suburbanisierer die Kosten der Wohnung und die Umweltverhältnisse der Wohnumgebung in etwa gleich wichtig beurteilen, arrangieren sich Bezieher urbaner Wohnstandorte eher damit, dass die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen innerhalb der Städte weniger gut realisiert werden kann.

Die jüngsten Wanderungsmotivuntersuchungen von Mannheim und Stuttgart zeigen, dass diejenigen, die eine neue Wohnung außerhalb des Zentrums bezogen haben, insgesamt zufriedener mit ihrer Standortwahl sind als die Zuziehenden in die Zentren. Dies jedoch ist vor dem Hintergrund zu interpretieren, dass Suburbanisierer über ein durchschnittlich höheres Einkommen verfügen und häufiger Eigentum bilden. Dies unterstützt ihre positivere Bewertung der gewählten Wohnstandorte in den Befragungen. Die Untersuchungen in Mannheim und Stuttgart machen darüber hinaus explizit darauf aufmerksam, dass die Frage des besten Wohnstandortes nicht nur nach demographischen und sozialstrukturellen Merkmalen variiert, sondern vor allem abhängig ist von spezifischen Lebensstilen (West/Gans/Schmitz-Veltin 2008; Heilweck-Backes 2010).

2.3 Begrifflichkeiten: Suburbanisierer und Urbanisierer

Allgemein anerkannte Bezeichnungen derer, die ihren Wohnstandort zwischen Stadt und Land oder innerhalb der Städte verlegen, gibt es nicht. Dennoch spricht einiges dafür, entsprechend der Nomenklatur von van den Berg/Drewett/Klaassen et al. (1982) in Anlehnung an Suburbanisierung und Reurbanisierung auch von Suburbanisierern und Reurbanisierern zu sprechen. Beiden Begrifflichkeiten liegt zunächst kein explizites räumliches Konstrukt zugrunde, wenngleich die Definition über räumliche Kategorien die Auseinandersetzung darüber, wann jemand zum Stadt-Land- oder Land-Stadt-Wandernden wird, letztendlich voraussetzt. Vereinfachend gelten Suburbanisierer meist als Personen, die ihren Wohnstandort von einer administrativ abgegrenzten Kernstadt (oft Stadtkreis) in einen der angrenzenden Landkreise verlegen, wobei insbesondere das Überschreiten einer Gemeindegrenze häufig als Kriterium dafür verwendet wird, dass überhaupt eine Wanderung stattgefunden hat. Daran anlehnend könnte man Reurbanisierer als jene bezeichnen, die ihren Wohnstandort von einem Umlandkreis in die Kernstadt verlegen. Tatsächlich jedoch werden Letztere meist weiter gefasst: So können unter Reurbanisierern all jene zusammengefasst werden, die sich – nach einem komplexen Entscheidungsprozess – letztendlich für einen „urbanen“ Wohnstandort entscheiden (vgl. hierzu Brake 2001: 24; Siedentop 2008: 194). Damit weicht diese zunächst offene Definition von jener der „Urbaniten“ im Sinne von Häußermann und Siebel (1987) ab, die hierunter typisch stadtaffine Bevölkerungsgruppen verstanden, die sich teils dem alternativen Milieu und teils den beruflich erfolgreichen *Yuppies* zuordnen ließen und die durch kleine, meist kinderlose Haushalte gekennzeichnet waren.

Während Häußermann und Siebel die Kinderlosigkeit beinahe zu einem wesentlichen Kennzeichen der Urbaniten machten, dreht sich die aktuelle Diskussion um Reurbanisierung vielmehr um die Frage, inwieweit Städte auch für Familien mit Kindern an Attraktivität als Wohnstandort gewinnen können. Daher werden im Folgenden zunächst alle als „Reurbanisierer“ bezeichnet, die einen Wohnstandort in den als urban identifizierten Gebieten wählen – unabhängig von dem vorangegangenen Wohnstandort und ihrer familiären Konstellation. Darauf aufbauend wird mithilfe der Befragungsdaten erörtert, wie sich die Reurbanisierer in den beteiligten Städten charakterisieren lassen.

3 Untersuchungsaufbau

3.1 Kooperation mit Wohnungsunternehmen

Um untersuchungsrelevante Haushalte zu erreichen, wurden verschiedene Wohnungsunternehmen über das Forschungsvorhaben informiert und um Unterstützung gebeten. Die angesprochenen Wohnungsunternehmen fungieren sowohl als Projektentwickler im Eigentumssektor als auch als Bestandshalter im Vermietungssektor. Es kamen sowohl

städtische als auch überregional agierende Wohnungsbaugesellschaften in Frage, insbesondere jedoch solche Unternehmen, die in den vergangenen Jahren die Chancen eines urbanen Wohnungsbaus erkannt hatten und genutzt haben. In Stuttgart haben sich drei der größten vor Ort aktiven Wohnungsunternehmen beteiligt: die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau und die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (GWG). In Freiburg wurden Projekte des Siedlungswerks, der Firma Stuckert, der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, der Buergerbau AG, der Treubau Freiburg AG sowie des Bauvereins Breisgau eG betrachtet. In Mannheim wurde die Auswahl der Gebiete seitens der Stadtverwaltung direkt durchgeführt.

3.2 Abgrenzung des urbanen Stadtraums

Die Befragungsgebiete sollten in Stadtbereichen liegen, die als „urban“ charakterisiert werden können. Zur Lagebestimmung wurde das jeweilige Stadtgebiet näher untersucht und ein entsprechend geprägter Suchraum möglichst blockscharf abgegrenzt. Schlüsselindikatoren hierbei waren Zentralität, Erreichbarkeit, Dichte und Nutzungsdiversität. Neben dem innerstädtischen Kernraum ergänzen zum Teil auch urbane Stadtgebiete und Stadtteilzentren der äußeren Stadt den Suchraum. Folgende Abgrenzungsmerkmale wurden in allen Städten zugrunde gelegt:

- Baualtersklasse bis 1918 (bis Gründerzeit) bzw. bis 1939 (Zwischenkriegszeit) oder bis 1980 (Großwohnsiedlungen),
- Siedlungsdichte mit mind. 150 Einwohnern/ha (vgl. Richtwerte für OZ: 90 Einwohner/ha),
- Isochronen von max. 1.000 m um einen Nahverkehrshaltepunkt oder einen Nahversorgungskern entfernt (Grundlagen: VEP, Isochronenpläne, Zentrenkonzepte).

Im Ergebnis variieren aufgrund unterschiedlicher topographischer Voraussetzungen und planerischer Einschätzungen in den beteiligten Städten die Abgrenzungen des urbanen Stadtraums (vgl. auch Übersichtskarten im Anhang mit eingepassten Originalmaßstäben zwischen 1:25.000 bis 1:50.000):

- In Freiburg im Breisgau umfasst die Abgrenzung die Altstadt sowie folgende gründerzeitliche Stadtteile: im Norden die Neuburg sowie Teile von Herdern und Zähringen; im Osten die Oberau und im Süden die Wiehre; im Westen den Stühlinger sowie Bereiche von Brühl-Beurbarung. Explizit nicht in die Betrachtung einbezogen sind die peripher gelegenen und dennoch urbaner geprägten Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit und aktuellere Entwicklungsgebiete wie z. B. Rieselfeld und Vauban.
- In Mannheim ist die Innenstadt planerisch durch die „Quadratstadt“ innerhalb des Cityrings sowie die unmittelbaren Vorstadtbereiche (Jungbusch, Schloss) definiert. Hinzu kommen die Innenstadtrandgebiete und die Stadtteilzentren. Auch Großwohnsiedlungen wurden berücksichtigt.
- In Stuttgart wurden als Innenstadtkontext die Talbucht mitsamt den Halbhöhenlagen und das Neckarknie mit Bad Cannstatt bestimmt. Auch die ebenfalls städtisch geprägten Stadtbezirkszentren Feuerbach und Zuffenhausen sowie Degerloch, Möhringen und Vaihingen wurden zum urbanen Stadtraum gerechnet. Zudem wurde eine Reihe größerer und konzeptionell geschlossener Großwohnsiedlungen erfasst.

3.3 Identifizierung und Auswahl der Befragungsgebiete

In einem weiteren Schritt wurden geeignete Befragungsgebiete ausgewählt. Die Wohnanlagen sollten nicht vor dem Jahr 2005 bezogen worden sein und aus mindestens 50 Wohneinheiten bestehen. Es sollten sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekte sowie genossenschaftliche Wohnformen einbezogen werden. Durch die Beschränkung auf aktuelle Neubau- bzw. Erneuerungsvorhaben (inkl. Nachverdichtung, Ersatzwohnungsbau und Generalsanierungen) wurde erreicht, dass die überwiegende Zahl der Bewohner Erstbezieher sind und somit als Befragungsteilnehmer in Frage kommen.

Als relevante Gebiete wurden schließlich in Freiburg vier Neubauvorhaben in Innenstadtrandlage (innerhalb der Abgrenzung des urbanen Stadtraumes) einbezogen. Drei Vorhaben sind in verdichteten gründerzeitlichen Quartieren zu verorten (Wiehre und Oberau). Ein Vorhaben liegt auf einer Konversionsfläche westlich der Bahnlinie im Stadtteil Brühl-Berubarung. In Mannheim konnten zwei den Auswahlkriterien entsprechende Neubauvorhaben in die Untersuchung aufgenommen werden. Eines liegt innerhalb der Quadratestadt, das andere im direkt angrenzenden Stadtteil Lindenhof. In Stuttgart wurden elf neu errichtete bzw. teils generalsanierte Vorhaben ausgewählt. Jeweils eines liegt in einem der Innenstadtbezirke Nord, Ost, Süd und West. Weitere drei Vorhaben liegen im Stadtbezirk Bad Cannstatt, zwei in Feuerbach und jeweils eines in Zuffenhausen und Sillenbuch. Abgesehen von letztgenanntem Vorhaben liegen alle innerhalb des urbanen Stadtraums und auch die Mindestanzahl von 50 Wohneinheiten wurde nur bei einer Wohnanlage verfehlt (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Kenndaten der Befragungsgebiete

Stadt	Wohnanlage	Stadtteil/ Stadtbezirk	Urbane Stadtraum	Verteilte Bögen	Zurückgesandte Bögen	Rücklaufquote
Freiburg	VAG Betriebshof Nord	Nord	Ja	245	44	18%
	Mez-Coats	Süd	Ja	74	41	55%
	Östlich Wiehrebahnhof	Süd	Ja	221	58	26%
	Alter Messplatz	Süd	Ja	184	12	7%
Mannheim	R-Quadrate	Innenstadt	Ja	75	28	37%
	Lindenhof	Lindenhof	Ja	95	35	37%
Stuttgart	Vorderbergstraße	Nord	Ja	78	23	29%
	Karl-Schurz-Straße	Ost	Ja	169	67	40%
	Müllerstraße	Süd	Ja	135	53	39%
	Elisabethenstraße	West	Ja	38	21	55%
	Düsseldorfer Straße	Bad Cannstatt	Ja	62	16	26%
	Frankfurter Straße	Bad Cannstatt	Ja	50	17	34%
	Haldenstraße	Bad Cannstatt	Ja	40	14	35%
	Föhrichhof	Feuerbach	Ja	74	22	30%
	Kitzbühler Weg	Feuerbach	Ja	126	68	54%
	Stammheimer Straße	Zuffenhausen	Ja	81	16	20%
	Paprikastraße	Sillenbuch	Nein	110	21	19%

Quelle: Eigene Zusammenstellung

3.4 Durchführung und Rücklauf der Befragung

Die Durchführung der Befragung erfolgte in den drei Städten in leicht unterschiedlicher Form. In Freiburg verteilten die beteiligten Wohnungsunternehmen die Fragebögen bereits im Dezember 2012 und übernahmen das Porto für die Rücksendung. Die Stuttgarter Bewohnerbefragung erfolgte mittels Posteinwurf im Februar 2013. Die Rücksendung war portofrei im beiliegenden Rückantwortkuvert, die jeweiligen Wohnungsunternehmen übernahmen später die Versandgebühren. In Mannheim wurde die Befragung im April 2013 durch die Stadt Mannheim organisiert, die sowohl die Verteilung als auch den Rücklauf der Fragebögen übernahm. Insgesamt wurden an 1.857 Haushalte Fragebögen verteilt, davon 963 in Stuttgart, 724 in Freiburg und 170 in Mannheim (vgl. Tab. 3). Die 555 zurückgesandten Fragebögen wurden von der Universität Stuttgart zentral erfasst.

Tab. 3: Kennzahlen zu den Befragungen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart

	Freiburg	Mannheim	Stuttgart	Insgesamt
Projekte (Anzahl)	4	2	11	17
Bruttostichprobe	724	170	963	1.857
Rücklauf (n)	155	62	338	555
Rücklaufquote	21,4 %	36,5 %	35,1 %	29,9 %

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf der Befragungsbögen von rund 30 Prozent erreicht, wobei die Rücklaufquoten zwischen den Städten (Mannheim: 37 %, Stuttgart: 35 %, Freiburg: 21 %) und innerhalb der Projekte (zwischen 7 % und 55 %) variieren. Dieses Rücklaufergebnis kann als Erfolg bewertet werden. Durch die Befragungsmethodik wird zwar keine Repräsentativität erreicht, jedoch erhöht die absolute Anzahl der Antworten „die Wahrscheinlichkeit, typische Strukturen der Grundgesamtheit und nicht irgendwelche Ausreißer oder marginale Konfigurationen zu erfassen“ (Jacob/Eirnbter 2000: 93).

3.5 Auswertung der Befragung

Die Auswertung und Interpretation der Befragungsergebnisse erfolgte über die Gesamtheit der Antwortenden, da aufgrund der zwischen den Städten und innerhalb der Untersuchungsgebiete unterschiedlich großen Anzahl beteiligter Haushalte anderenfalls eine Fehlgewichtung bzw. Verzerrung nicht ausgeschlossen werden konnte. Auch führt die trotz Vorauswahl der Gebiete vorhandene städtebauliche Differenziertheit der einzelnen Wohnbauvorhaben zu einer nicht objektiv darstellbaren Vergleichbarkeit. Für die Beantwortung der untersuchungsleitenden Fragestellung bietet die Zusammenschau der Bewohnerbewertungen über alle Vorhaben und Städte hinweg einen großen Vorteil: Durch die Ausblendung vorhabenspezifischer Sondereffekte werden städteübergreifende Erkenntnisse zum urbanen Wohnen gewonnen. Nicht zuletzt ist bei der Interpretation der Ergebnisse jedoch zu beachten, dass die Verweigerungsrate besonders bei schriftlichen Befragungen gruppenspezifisch variiert und insbesondere bei bildungsfernen Haushalten und Personen ohne ausreichende Deutschkenntnisse überdurchschnittlich hoch sein kann. Vor diesem Hintergrund ist auch die Tatsache zu interpretieren, dass der Anteil der Antwortenden ohne deutsche Staatsangehörigkeit in allen betrachteten Städten maximal fünf Prozent beträgt (vgl. Tab. 4). Auch der überdurchschnittliche Anteil von

älteren Befragten resultiert vermutlich teilweise aus der besonderen Antwortbereitschaft dieser Altersgruppe.

Die Fokussierung auf qualitative Aspekte des Zuzugsgeschehens in urbanen Wohnlagen und die damit in Zusammenhang stehenden Zuzugsmotive und Wohnstandortbewertungen führten zur Wahl eines teilstandardisierten, schriftlichen Fragebogens als Befragungsinstrument. Als Grundlage für die Auswahl und Abwägung des Fragenkatalogs konnte eine Studie zur Reurbanisierung in München (Hereth 2010) genutzt werden.

Die Fokussierung auf qualitative Aspekte des Zuzugsgeschehens in urbanen Wohnlagen und die damit in Zusammenhang stehenden Zuzugsmotive und Wohnstandortbewertungen führten zur Wahl eines teilstandardisierten, schriftlichen Fragebogens als Befragungsinstrument. Als Grundlage für die Auswahl und Abwägung des Fragenkatalogs konnte eine Studie zur Reurbanisierung in München (Hereth 2010) genutzt werden.

Tab. 4: Demographische Struktur der Befragten in Freiburg, Mannheim und Stuttgart

	Freiburg		Mannheim		Stuttgart		Insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Geschlecht*								
männlich	74	52,5	26	44,8	144	44,6	244	46,7
weiblich	64	47,5	32	55,2	179	55,4	278	53,3
Staatsangehörigkeit*								
deutsch	148	98,0	58	96,7	319	94,7	525	95,8
Alter in Jahren*, **								
unter 30	7	4,7	0	0,0	27	8,1	34	6,2
30 bis unter 50	64	42,7	26	42,6	193	57,6	283	51,8
50 bis unter 65	44	29,3	18	29,5	51	15,2	113	20,7
65 und älter	35	23,3	17	27,9	64	19,1	116	21,2

* zu n=555 fehlende Werte: keine Angaben; Prozentangaben ausschließlich aus gültigen Antworten berechnet

** Berechnet aus 2013 minus Geburtsjahr

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Der in allen Städten – mit wenigen lokalspezifischen Anpassungen – verwendete teilstandardisierte Fragebogen besteht aus offenen und geschlossenen Fragen, wodurch am besten die jeweiligen Methoden-Vorteile der Unbeschränktheit bzw. Vergleichbarkeit der Antworten genutzt werden. Die behandelten Themenkomplexe gliedern sich in Fragen

- zum Herkunftsgebiet und der Wohnsituation vor und nach dem Umzug,
- zu Wanderungsmotiven, zu Einstellungen und Meinungen zum Stadtwohnen und dem Wohnen im jeweiligen Quartier,
- zur Bewertung der Wohnsituation, zum Mobilitätsverhalten sowie
- zu soziodemographischen Merkmalen.

Insgesamt sollen hierdurch Gemeinsamkeiten der befragten Haushalte im Zuzugverhalten und der möglichen Wertschätzung des urbanen Wohnens herausgearbeitet werden und Erkenntnisse über die Deutungsmöglichkeiten rein statistischer Werte hinaus gewonnen werden.

4 Ergebnisse

4.1 Struktur der Reurbanisierer

Im Rahmen der Befragung wurden insgesamt 1.226 Personen erreicht. Damit ergibt sich in den befragten Haushalten eine durchschnittliche Personenzahl von 2,11. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der beteiligten Städte liegt mit jeweils rund 1,9 Personen deutlich unter diesem Wert. Gleichzeitig weisen Haushaltsbefragungen in Stuttgart darauf hin, dass die Größe von Haushalten in Neubauten gewöhnlich höher ausfällt und bei insgesamt 2,25 bis 2,5 Personen liegt. Entsprechend deuten die Werte darauf hin, dass die in urbane Neubauprojekte ziehenden Haushalte etwas kleiner sind als diejenigen, die insgesamt in Neubauprojekte ziehen. In eine ähnliche Richtung deutet auch die Zahl der Kinder: In drei von vier befragten Haushalten wohnen keine Kinder, in jeweils rund 12 Prozent leben ein bzw. zwei Kinder.

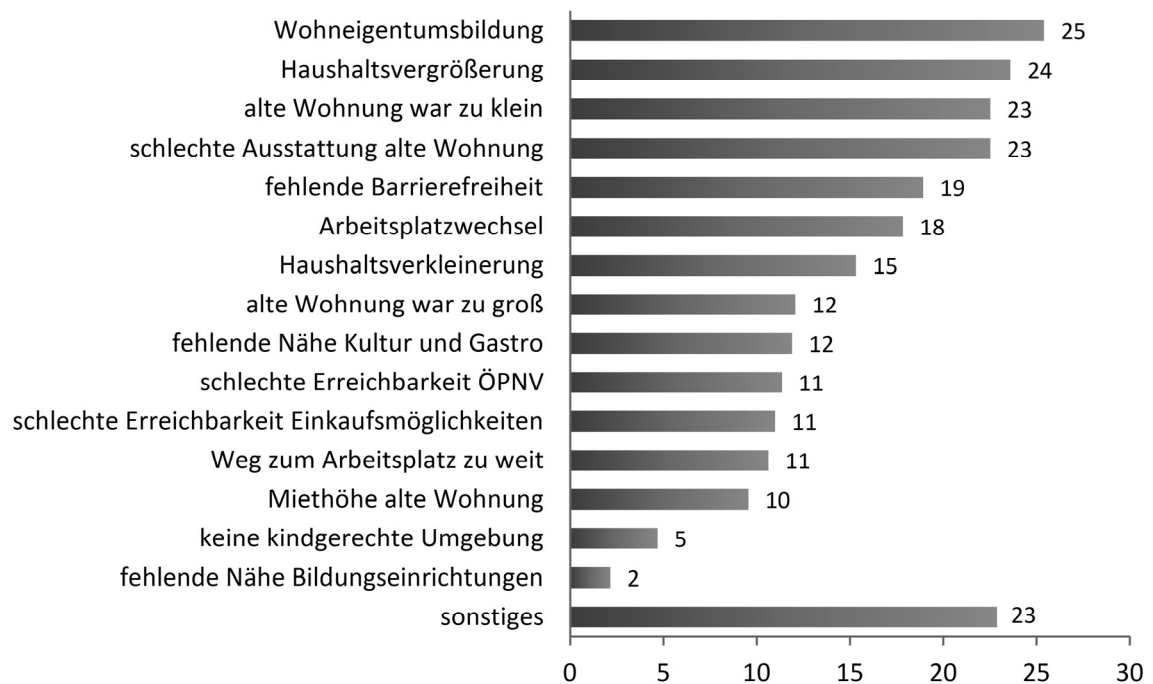
Dies ist auch vor dem Hintergrund der festgestellten Altersstruktur zu interpretieren. Der Anteil der 65-jährigen und älteren Befragten liegt bei insgesamt 21 Prozent (vgl. Tab. 4). Dieser Wert ist geringfügig höher als der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung, welcher zwischen knapp 17 Prozent in Freiburg und gut 19 Prozent in Stuttgart schwankt. Betrachtet man jedoch die Gruppe der Um- und Zuziehenden, so fällt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren mit unter 10 Prozent deutlich geringer aus. Entsprechend kann aus der Zusammensetzung der Befragten geschlossen werden, dass die betrachteten urbanen Wohngebiete in allen drei Städten vor allem für kleine, ältere Haushalte ohne Kinder attraktiv sind. Das Geschlechterverhältnis der Befragten ist vergleichsweise ausgeglichen und – mit Ausnahme Freiburgs – durch einen leichten Überhang von Frauen charakterisiert. Fast alle befragten Haushalte (97 %) wohnen in Mehrfamilienhäusern.

Bezüglich ihrer finanziellen Ausstattung sind die befragten Haushalte durch eine vergleichsweise komfortable Situation gekennzeichnet: Über ein Viertel gibt ein monatliches Nettoeinkommen von 5.000 Euro und mehr an. Hiermit eng zusammen hängt die relativ hohe Eigentümerquote in den betrachteten Wohnprojekten: In Freiburg und Stuttgart wohnt die Hälfte der Befragten in Eigentumswohnungen. Dagegen spielen Genossenschaften aufgrund der spezifischen Auswahl an Projekten nur in Mannheim eine nennenswerte Rolle. Der Anteil der zu Miete wohnenden Befragten liegt in Freiburg und Mannheim bei gut 40 Prozent und in Stuttgart bei rund 50 Prozent.

4.2 Herkunft und Wohnstandortwahl

Nur ein Teil derer, die urbane Wohnstandorte beziehen, haben zuvor nicht urban gelebt. Tatsächlich liegt der Anteil der Befragten, die bereits vor dem Umzug in die neue Wohnung innerhalb der betreffenden Stadt gewohnt haben, in allen untersuchten Städten bei über 60 Prozent. Ein weiteres Fünftel ist von außerhalb der Region zugezogen und wohnte vor seinem Umzug zum Teil ebenfalls urban. Bis zu 20 Prozent der befragten Erstbezieher wohnten vor dem Wechsel in die neue Wohnung nicht an einem urbanen Wohnstandort.

Abb. 2: Gründe für den Auszug aus der alten Wohnung (in Prozent)



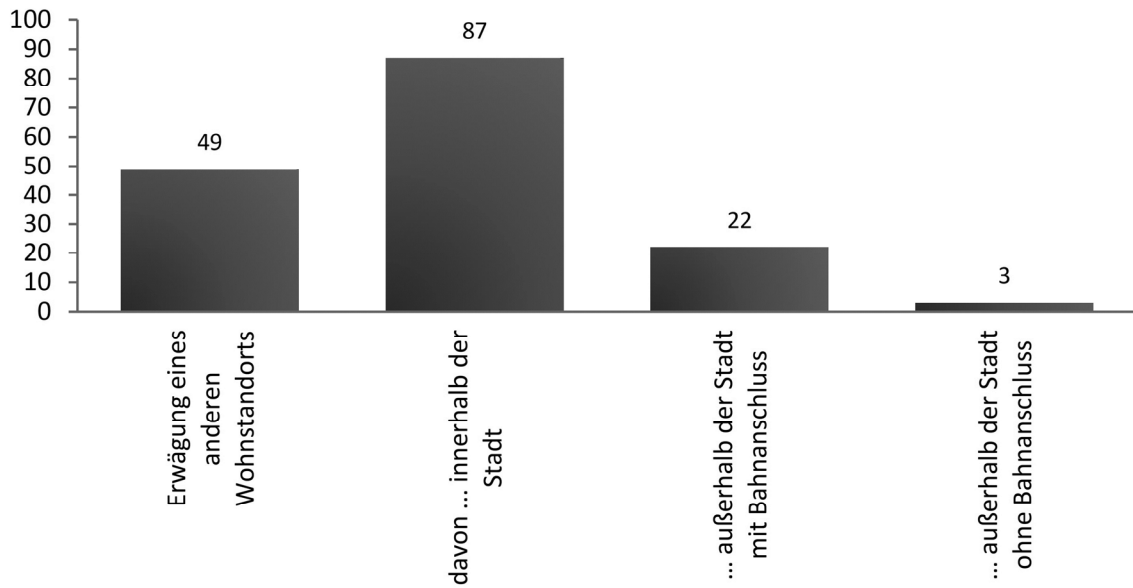
Frage: Welche der folgenden Gründe waren Anlass für den Wegzug von Ihrem letzten Wohnort? Mehrfachnennungen möglich. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

Die wichtigsten für den Umzug in eine neue Wohnung genannten Gründe liegen nicht im Wunsch nach einer Veränderung zugunsten urbaner Wohnformen. Wie meistens in Befragungen zu Umzugsmotiven dominieren der Wunsch nach Wohneigentumsbildung, unpassende Wohnungsgrößen oder schlechte Wohnungsausstattungen bzw. Unzufriedenheit mit der Wohnumgebung (vgl. Abb. 2). Nur bei einem knappen Fünftel der Befragten war ein Arbeitsplatzwechsel der Grund für einen Wegzug aus der bisherigen Wohnung. Von jeweils rund 10 Prozent der Befragten wurde der Auszug aus der alten Wohnung durch die fehlende Nähe zu Kultur und Gastronomie, eine schlechte ÖPNV-Anbindung, schlechte Einkaufsmöglichkeiten und zu lange Wege zum Arbeitsplatz begründet. Dieser Motivkomplex wird häufig mit urbanen Wohnstandorten in Verbindung gebracht, sodass für einen Teil der Befragten das Fehlen urbaner Faktoren als Wegzugsgrund gilt. Kindergerechte Umgebungen und die fehlende Nähe von Bildungseinrichtungen spielen dagegen nur untergeordnete Rollen, was aufgrund der niedrigen Familienanteile in der Stichprobe nicht verwunderlich ist.

Nach dem gefassten Beschluss zum Auszug aus der bisherigen Wohnung erfolgte die Suche nach einem alternativen Wohnstandort. Für die Hälfte der Befragten kam hierbei auch ein anderer Wohnstandort als der gefundene in Frage (vgl. Abb. 3). Folglich hatte jeder zweite Befragte eine sehr genaue Vorstellung über die Lage seines zukünftigen Wohnstandortes, sodass keine Alternativsuche notwendig wurde. Bei der Betrachtung der Alternativen zeigte sich eine klare Fokussierung auf die eigene Stadt. Während rund 90 % der Befragten, die eine Alternative in Erwägung gezogen haben, auch andere Wohnstandorte in der Stadt gesucht haben, konnte sich einen Umzug in das Umland nur ein Fünftel vorstellen. Fast grundsätzlich schied das Umland aus, sobald dort kein Bahnanschluss zur Verfügung stand.

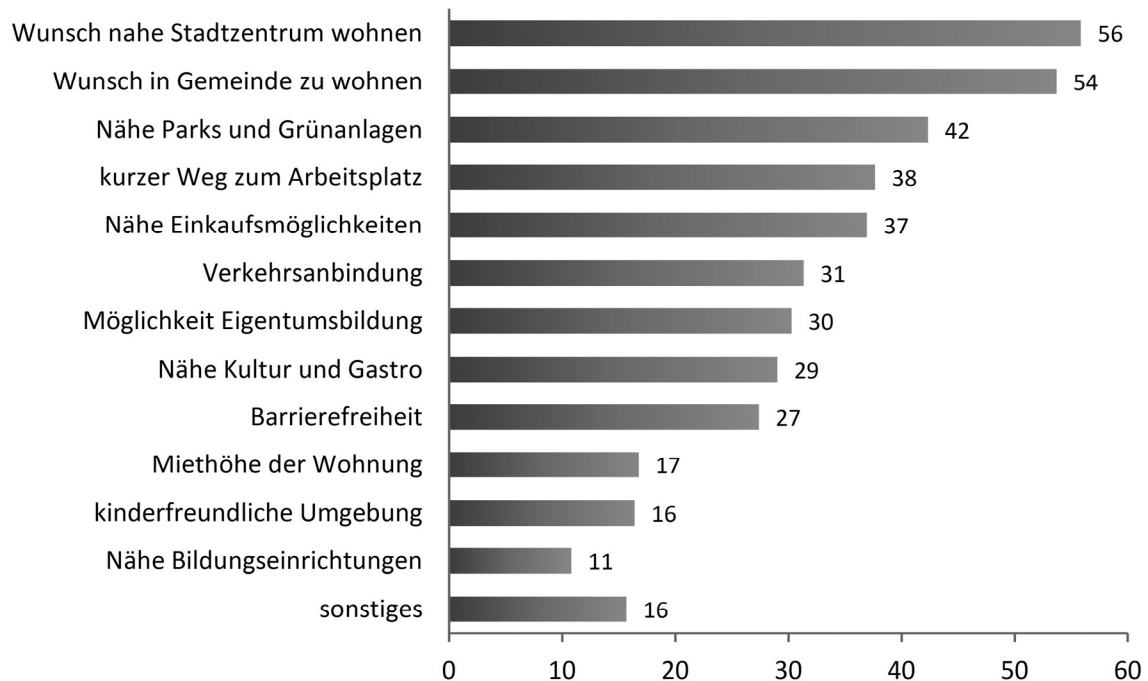
Abb. 3: Alternative Standorte bei der Wohnungssuche (in Prozent)



Frage: Haben Sie vor Ihrem Umzug in Ihre jetzige Wohnung noch andere mögliche Wohnorte in Erwägung gezogen? Wenn ja: Welche Wohnorte haben Sie in Erwägung gezogen? Mehrfachantworten möglich. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

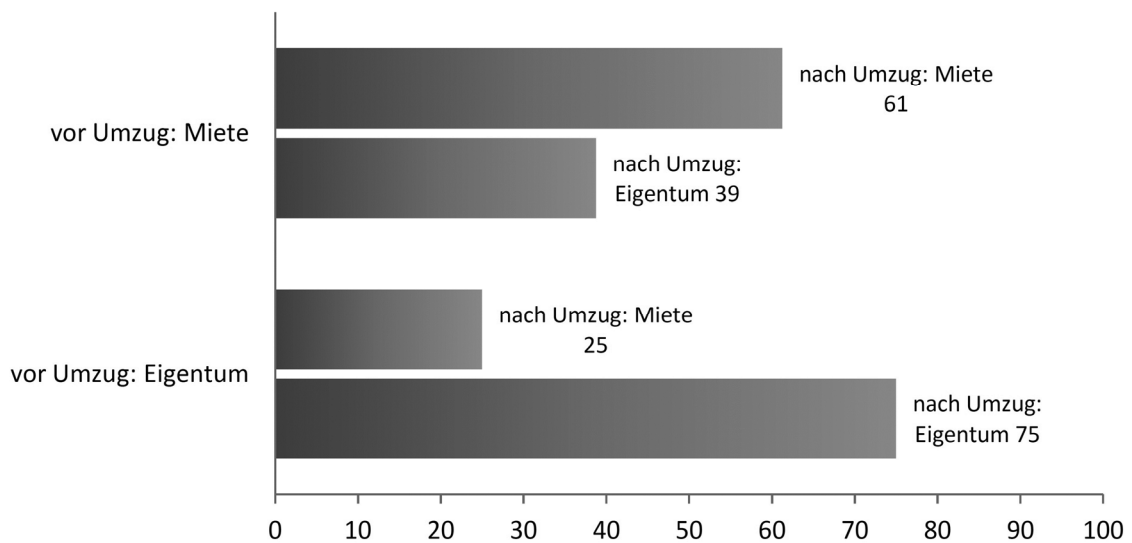
Abb. 4: Ausschlaggebende Gründe für den Umzug in die neue Wohnung (in Prozent)



Frage: Welche der folgenden Gründe waren für Ihren Umzug in die jetzige Wohnung ausschlaggebend? Mehrfachnennungen möglich. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

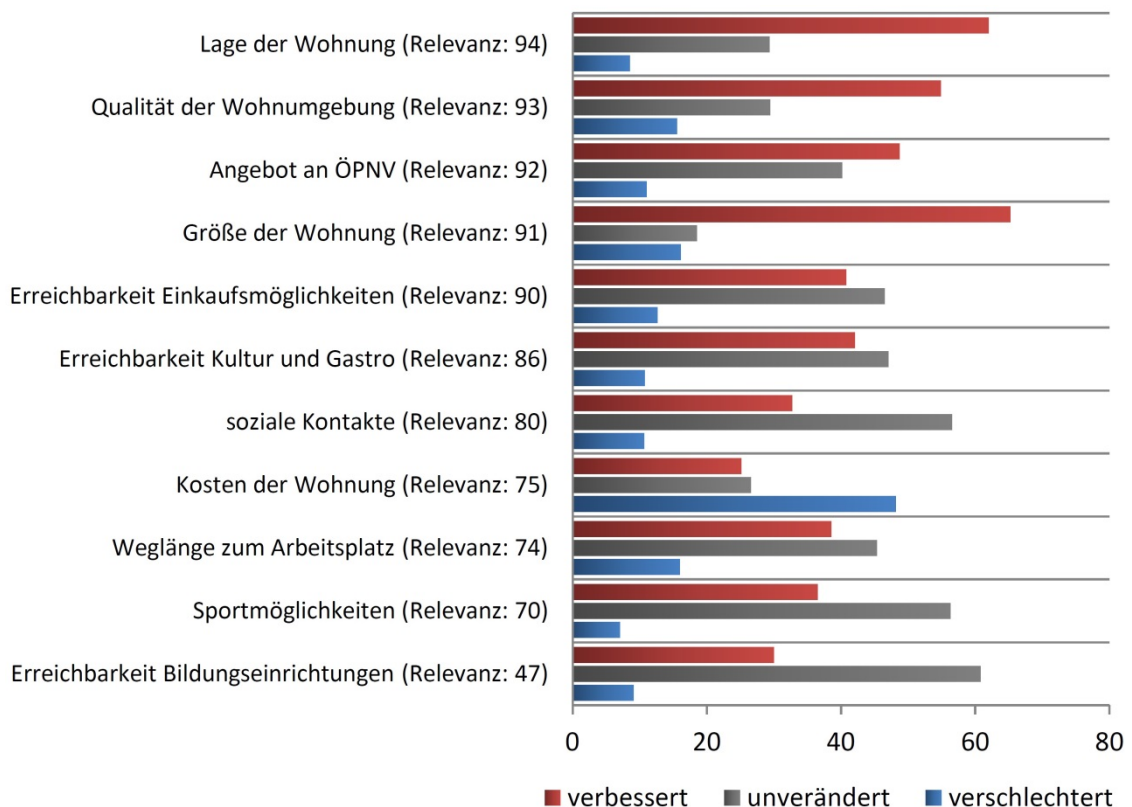
Abb. 5: Wohnform vor und nach dem Umzug im Vergleich



Fragen: Wie wohnen Sie derzeit? Zur Miete, im Eigentum oder Genossenschaft? Wie haben Sie an ihrem letzten Wohnort gewohnt? Zur Miete, im Eigentum oder Genossenschaft? Angaben zur Miete inkl. Genossenschaft. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

Abb. 6: Veränderungen von verschiedenen Kriterien durch den Umzug nach Relevanz (in Prozent)



Frage: Wenn Sie Ihre Situation vor und nach Ihrem Umzug vergleichen: haben sich folgende Kriterien für Sie persönlich verbessert oder verschlechtert? Relevanz: Anteil der Befragten, die Angaben zu diesem Punkt gemacht haben. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

Die starke Fokussierung auf die Stadt als Suchraum für die neue Wohnung lässt erwarten, dass auch die Gründe für den Einzug in die neue Wohnung den Wunsch nach Urbanität widerspiegeln. In der Tat scheinen die Argumente, nahe am Stadtzentrum bzw. innerhalb der Stadtgrenzen zu wohnen, für die Hälfte der Befragten ein ausschlaggebender Grund für die Wohnstandortwahl zu sein (vgl. Abb. 4). Darüber hinaus spielen kurze Wege zum Arbeitsplatz und zu Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Verkehrsanbindung, aber auch die Nähe zu Parks und Grünanlagen eine wesentliche Rolle. Vor allem Letzteres weicht von den Ergebnissen vergleichbarer Befragungen ab, bei denen die Nähe zu Parks und Grünflächen häufig nur eine untergeordnete Rolle einnehmen. Die Höhe der Miete ist für die Befragten in den untersuchten Wohnstandorten scheinbar kein wichtiger Aspekt bei der Wohnungsentscheidung gewesen. Lediglich 17 Prozent geben den Aspekt Miethöhe als ausschlaggebenden Grund für die Umzugsentscheidung an.

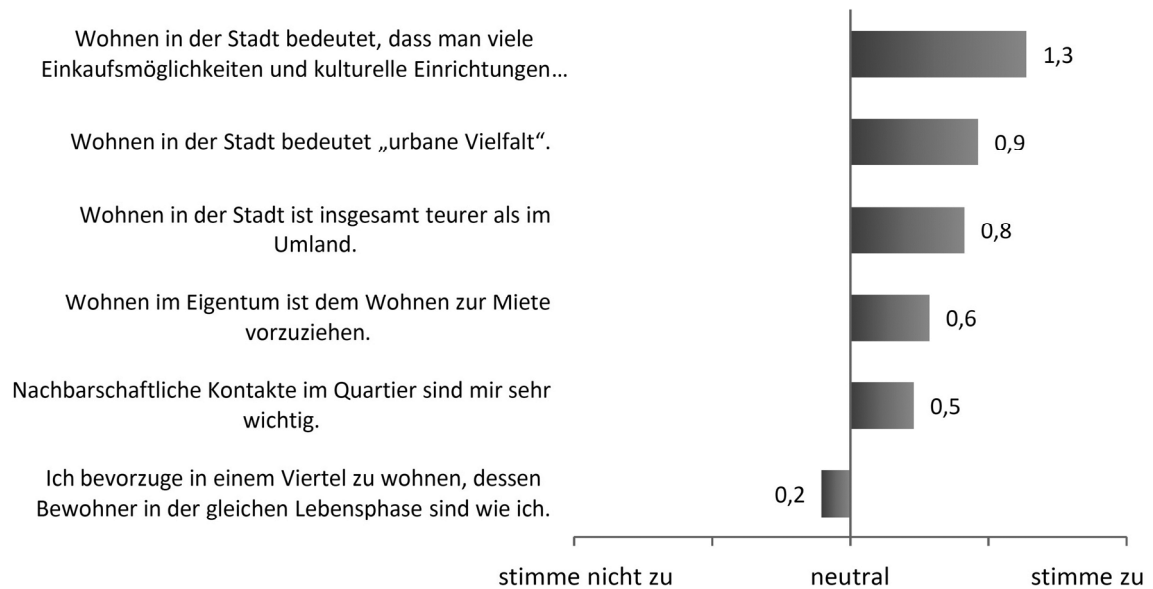
Die Möglichkeit der Wohneigentumsbildung ist für 30 Prozent der Befragten relevant. Dies deckt sich in etwa mit dem Anteil derer, für die der Wunsch nach Eigentum einen Grund für den Auszug aus der vorherigen Wohnung darstellte. Tatsächlich beträgt der Anteil der Wohneigentumsbildner unter den Zuziehenden in die betrachteten urbanen Standorte 39 Prozent (vgl. Abb. 5). Dagegen ziehen diejenigen, die bereits vor dem Wohnstandortwechsel im Eigentum lebten, zum überwiegenden Teil (75 %) wieder in eine Eigentumswohnung.

Insgesamt belegt die Befragung, dass durch den Umzug eine Verbesserung der Wohnsituation gewünscht war und auch eingetreten ist. Bezüglich der als besonders relevant eingestuften Kriterien wie Lage der Wohnung, Qualität der Wohnumgebung, Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln und Größe der Wohnung gaben jeweils mehr als die Hälfte der Befragten an, dass sich die Situation durch den Umzug verbessert habe (vgl. Abb. 6). Dagegen wurden bei den als weniger relevant bewerteten Kriterien der Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, der Erreichbarkeit von kulturellen und gastronomischen Angeboten, sozialen Kontakten, Weglänge zum Arbeitsplatz, Sportmöglichkeiten und Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen zwar tendenziell ebenfalls Verbesserungen erreicht, die meisten Befragten schätzten diese Punkte im Vergleich zur alten Wohnung jedoch unverändert ein. Dies mag dem Umstand geschuldet sein, dass die meisten Befragten schon vor ihrem Umzug in integrierten Lagen wohnten und daher ein ähnliches Vergleichsniveau vorhanden war. Eine Verschlechterung ist für eine Mehrheit von 50 Prozent nur bei einem Kriterium eingetreten: den Kosten der Wohnung.

Letzteres deckt sich mit der Einschätzung der Befragten, dass Wohnen in der Stadt insgesamt teurer sei als im Umland (vgl. Abb. 7). Ähnlich wie den Aussagen, dass Wohnen in der Stadt urbane Vielfalt und eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen bedeutet, stimmt dieser Aussage über die Hälfte der Befragten voll zu. Hinsichtlich der Aussagen zur Bedeutung nachbarschaftlicher Kontakte und einer homogenen Nachbarschaft, fällt die Zustimmung geringer aus oder wird – wie im letzten Fall – sogar mehrheitlich abgelehnt. Eine soziale Mischung im Quartier wird also mehrheitlich gewünscht, wobei die „Qualität der Mischung“ hieran nicht ablesbar ist. An der Frage, inwieweit Wohnen im Eigentum dem Wohnen in Miete vorzuziehen ist, scheiden sich die Geister: Während 95 Prozent der Eigentümer der Aussage voll oder weitgehend zustimmen, liegt der entsprechende Wert bei den Mietern mit 57 Prozent deutlich darunter. Hierbei spielen das für die Miet- bzw. Tilgungszahlung zur Verfügung stehende Einkommen als auch individuelle Lebensentwürfe eine wichtige Rolle. In beiden Wohnartkategorien spricht

sich die Mehrheit für die Schaffung von Eigentum aus, welches somit nicht nur – wie häufig werbewirksam-plakativ behauptet – prägend für das „Häuschen im Grünen“ ist, sondern auch im urbanen Kontext Nachfrager findet.

Abb. 7: Bewertung von Aussagen zum städtischen Wohnen (Mittelwert)



Frage: Bitte bewerten Sie die folgenden Aussagen dahingehend, ob Sie diesen eher zustimmen oder eher gegenteiliger Meinung sind. Dargestellte Skala: 2 = stimme voll zu; 1 = stimme weitgehend zu; -1 = bin eher nicht dieser Meinung; -2 = bin überhaupt nicht dieser Meinung. Dargestellt ist der Mittelwert. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Nennungen von allen Befragten (n=555).

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

5 Fazit

In Freiburg, Mannheim und Stuttgart besteht eine hohe und steigende Nachfrage nach urbanem Wohnraum. Der Wunsch nach einer Wohnung in der Nähe von Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten, aber auch in der Nähe von Grünanlagen und Parks scheint ungebrochen. Die 555 befragten Erstbezieher von stadtnahen Wohnungen schätzen an ihren neuen Wohnstandorten vor allem die kurzen Wege und Erreichbarkeiten, ein ruhiges, grünes und gepflegtes, zugleich aber auch urbanes, vielfältiges und lebendiges Wohnumfeld sowie eine gute Ausstattung und Qualität der Wohnung (vgl. Abb. 8). Ein Großteil der befragten Haushalte hat sich sehr gezielt für einen urbanen Wohnstandort entschieden und dabei stadtfremde Alternativen bewusst ausgeklammert. Der Wunsch nach dem Verbleib in der Stadt überwog die Einschränkungen, die größtenteils in der Lärm- und Verkehrsbelastung, zu wenigen Parkplätzen und höheren Kosten für die neue Wohnung gesehen wurden. Die Attraktivität urbaner Quartiere zeigt sich auch an bis zu 20 Prozent der Bezieher urbaner Wohnprojekte, die vor ihrem Umzug nicht an urbanen Standorten lebten.

Auffällig hoch ist der Anteil der Befragten, deren Kernmotivation in der Bildung von Eigentum liegt. Mit rund 30 Prozent kommt dieses Motiv in den Befragungen deutlich häufiger vor als in anderen Motivbefragungen in Mannheim und Stuttgart und übersteigt sogar den Wert von Suburbanisierern, die aus Gründen der Eigentumbildung ins Um-

land ziehen (Lindemann 1999; Gans/Schmitz-Veltin/West 2010). Es kann vermutet werden, dass die betrachteten Reurbanisierer im Gegensatz zu Suburbanisierern, welche ihre Wohnstandortverlagerung in das Umland häufig mit zu hohen Kaufpreisen bzw. Mieten und einem mangelnden Angebot an Wohnungen begründen, eher bereit sind, Abstriche hinsichtlich der Wohnungsgröße oder -ausstattung zu machen. Gleichzeitig ist eine Bereitschaft dahingehend zu beobachten, für stadtnahes Wohnen auch einen höheren Preis aufzubringen.

Abb. 8: Vor- und Nachteile des innerstädtischen Wohnstandortes



Frage: Was gefällt Ihnen an Ihrem innenstadtnahen Wohnstandort am meisten? Was stört Sie an Ihrem innenstadtnahen Wohnstandort am meisten? Positive Antworten sind rot, negative blau dargestellt, die Schriftgröße symbolisiert grob die Häufigkeit der Antworten.

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung

Die Befragung gibt erste Hinweise auf die Motive der Bezieher urbaner Wohnstandorte und lenkt damit den Blick auf eine zunehmend bedeutsamer werdende Zielgruppe. Inwieweit die Wohnstandortentscheidungen dieser Gruppe im Rahmen der Investment- und Portfoliostrategien der Wohnungswirtschaft aufgegriffen werden und welche Rolle der Reurbanisierung insgesamt für die Ausrichtung der Wohnungsunternehmen im städtischen Kontext zukommt, konnte in diesem Rahmen leider nicht untersucht werden. Weiterer Forschungsbedarf wird auch hinsichtlich der Quantifizierung der Motivlagen und der demographischen Strukturen der Nachfrager nach urbanem Wohnen gesehen.

Literatur

- Adam, B.; Driessen, K.; Münter, A. (2008): Wie Städte dem Umland Paroli bieten können. Forschungsergebnisse zu Wandermotiven, Standortentscheidungen und Mobilitätsverhalten. In: *Raumforschung und Raumordnung* 66 (5), 398-414.
- Baldermann, J.; Hecking, G.; Knauß, E. (1976): Wandermotive und Stadtstruktur. Empirische Fallstudie zum Wanderverhalten im Großraum Stuttgart. Stuttgart. = Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart, Schriftenreihe 6.
- Brake, K. (2001): Neue Akzente der Suburbanisierung. Suburbaner Raum und Kernstadt: eigene Profile und neuer Verbund. In: Brake, K.; Dangschat, J. S.; Herfert, G. (Hrsg.): *Suburbanisierung in Deutschland*. Opladen, 15-26.
- Gans, P.; Schmitz-Veltin, A.; West, C. (2010): Wohnstandortentscheidungen von Haushalten am Beispiel Mannheim. In: *Raumforschung und Raumordnung* 68 (1), 49-59.
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1987): *Neue Urbanität*. Frankfurt am Main.
- Heilweck-Backes, I. (1999): Warum zieht man nach Stuttgart? Ergebnisse der Zuzugsmotivbefragung 1998. In: *Statistik und Informationsmanagement, Themenheft 2/1999*, 25-44.
- Heilweck-Backes, I. (2009): Von der Schrumpfung zur Renaissance der (Innen-)Stadt? Ergebnisse der Zu- und Umzugsbefragung – Stuttgart 2007. In: *Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte* 68 (8), 239-262.
- Heilweck-Backes, I. (2010): Wer zieht wohin in Stuttgart? Junge Wohnmilieus und ihre lebensstilspezifischen Wohnbedürfnisse. Ergebnisse aus der Zu- und Umzugsbefragung Stuttgart 2007. In: *Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte* 69 (9), 266-295.
- Heitkamp, T. (2002): Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage. In: *Informationen zur Raumentwicklung* (3), 163-171.
- Hereth, M. (2010): Reurbanisierung durch Reaktivierung? Konversionsflächen als neue Quartiere des Stadtwohnens am Beispiel des Ackermannbogens in München. Bayreuth. = Bayreuther geographische Arbeiten, Band 29.
- Höflin, P. (2001): Umzugswünsche und Stadt-Umland-Wanderungen. Ergebnisse der Befragung Freiburger Bürgerinnen und Bürger 2001. Freiburg i. Br. = Statistischer Infodienst 18.12.2001.
- Jacob, R.; Eirnbter, W. H. (Hrsg.) (2000): *Allgemeine Bevölkerungsumfragen. Einführung in die Methoden der Umfrageforschung mit Hilfen zur Erstellung von Fragebögen*. München, Wien.
- Landeshauptstadt Düsseldorf (Hrsg.) (2003): *Düsseldorfer Wanderungsumfragen 2001/2002 (Entscheidungsgründe und Wandermotive)*. Düsseldorf.
- Lindemann, U. (1999): Warum kehren Stuttgarter ihrer Stadt den Rücken zu? Abwanderungsmotive in Stuttgart, Ergebnisse der Wegzugsmotivbefragung 1997. In: *Statistik und Informationsmanagement, Monatshefte* 59 (2), 45-45.
- Münter, A. (2012): Wandermotiventscheidungen von Stadt-Umland-Wanderern. Regionaler Vergleich der Muster und Motive, Informations- und Wahrnehmungslücken sowie Beeinflussbarkeit der Wandermotiventscheidungen in vier Stadtregionen. Münster.
- Siedentop, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: *Informationen zur Raumentwicklung* (3/4), 193-210.
- Stadt Münster (Hrsg.) (2012): *Zentrale Ergebnisse der Fortzugsumfrage 2011 (Fortzug aus Münster in die Kommunen der Stadtregion)*. Münster.
- van den Berg, L.; Drewett, R.; Klaassen, L. H.; Rossi, A.; Vijverberg, C. H. T. (1982): *Urban Europe. A Study of Growth and Decline*. Oxford.
- West, C.; Gans, P.; Schmitz-Veltin, A. (2008): Cities in space and city as place – Rethinking reurbanisation: urban, semi-urban and suburban orientations and their impact on the choice of residence. In: *Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaften* 33 (3-4), 381-408.

Autoren

Axel Fricke (*1964), Studium Dipl.-Ing. Raumplanung an der TU Dortmund. Seit 1992 berufstätig in Stuttgart, überwiegend tätig als Inhaber des Büros PLANzeit netzwerk in Baden-Württemberg, 2001-2005 zusätzlich tätig als Mitarbeiter am Städtebau-Institut der Fakultät Architektur und Stadtplanung, Universität Stuttgart in Forschung und Lehre; seit 2005 tätig als Mitarbeiter beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart, seit 2008 Sachgebietsleiter Stadtentwicklungsplanung; seit 2013 Stabstelle Strategie Wohnen und Mitglied des Lenkungskreises beim Oberbürgermeister. Mitglied der LAG Baden-Württemberg der ARL.

Marco Hereth (*1982), Studium Dipl.-Geographie an der Universität Bayreuth und der University of Birmingham (GB), 2010 bis 2014 Projektleiter für Stadtentwicklung und Ortskernsanierung bei der STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart, seit 2014 Leiter der Niederlassung Dresden der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Dr. **Ansgar Schmitz-Veltin** (*1976), Studium der Geographie und politische Soziologie, 2003 bis 2009 wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter am Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie der Universität Mannheim sowie am Mannheimer Forschungsinstitut Ökonomie und Demographischer Wandel (mea), seit 2009 am Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart, zunächst als Sachgebietsleiter für Bevölkerung und Bildung, seit 2015 als Leiter der Abteilung Wirtschaft, Wohnen und Befragungen; Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung sowie der LAG Baden-Württemberg der ARL.

Philipp Zakrzewski (*1975), Studium der Architektur an der Fachhochschule Coburg sowie Europäische Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar, 2007-2013 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart (IREUS), seit 2013 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung in Dortmund (ILS), Dortmund.

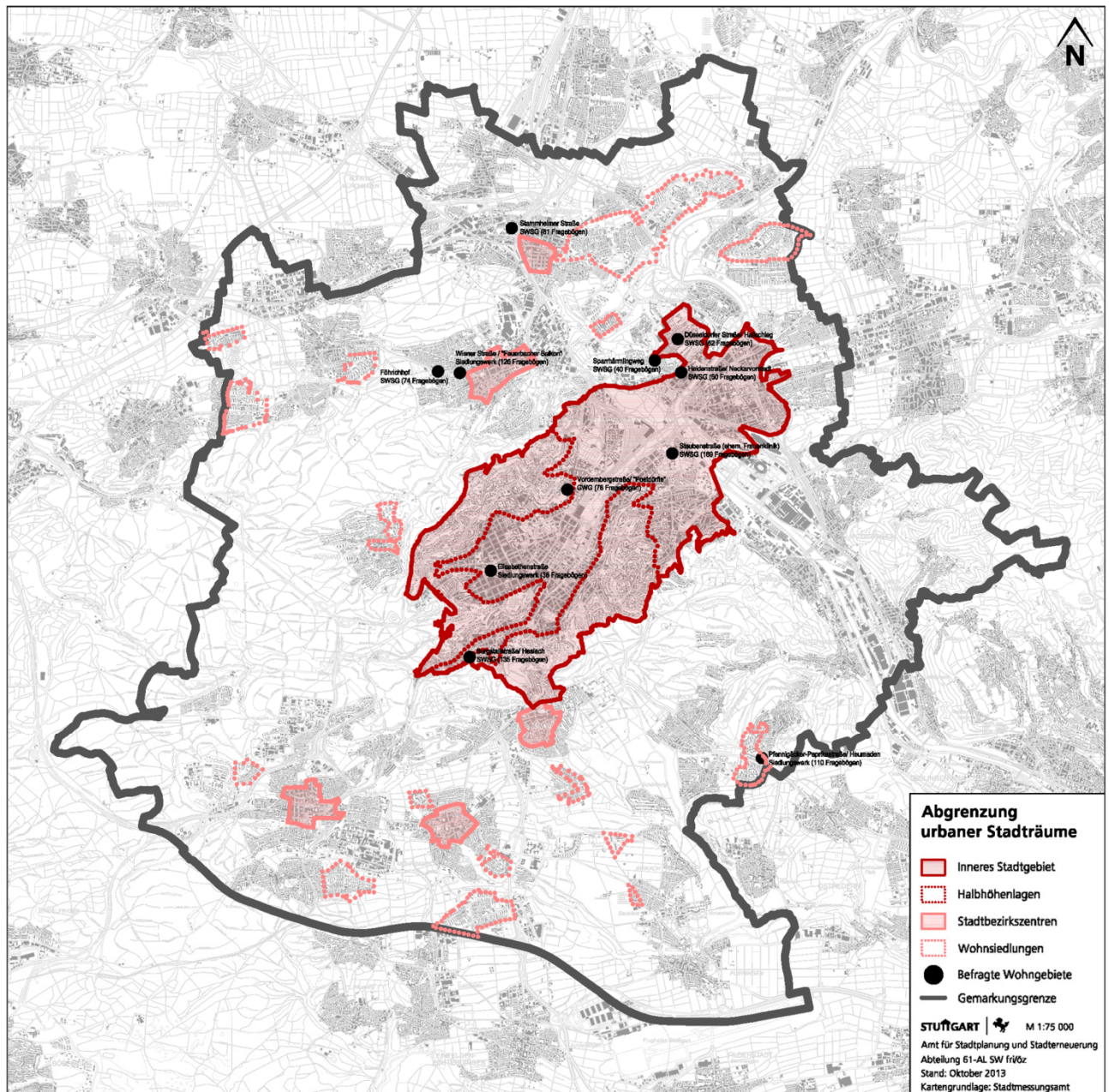
Dank

Für die Mitarbeit und Unterstützung bei diesem die Städte und Disziplinen übergreifenden Projekt bedanken wir ganz herzlich bei allen beteiligten Wohnungsunternehmen sowie insbesondere bei Werner Edelman, Roland Jerusalem, Gert Krampe, Arno Knöbl, Jochen Kundinger, Susanne Metz und Sören Werner, die uns bei der Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Befragung tatkräftig unterstützt haben.

Anlage 1

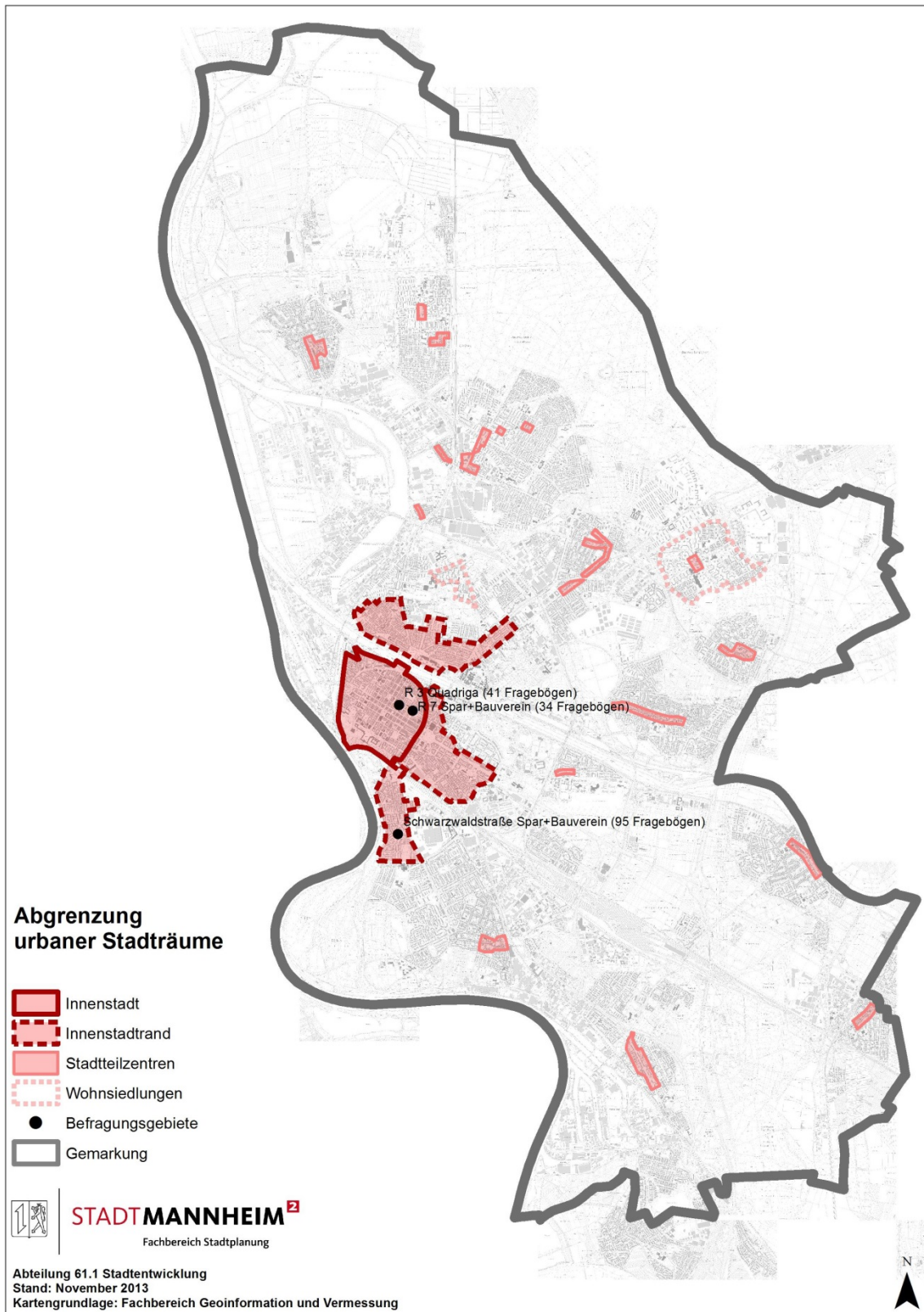
Übersichtskarten zu urbanen Stadträumen in Stuttgart, Mannheim und Freiburg im Breisgau

1. Übersichtskarte Stuttgart



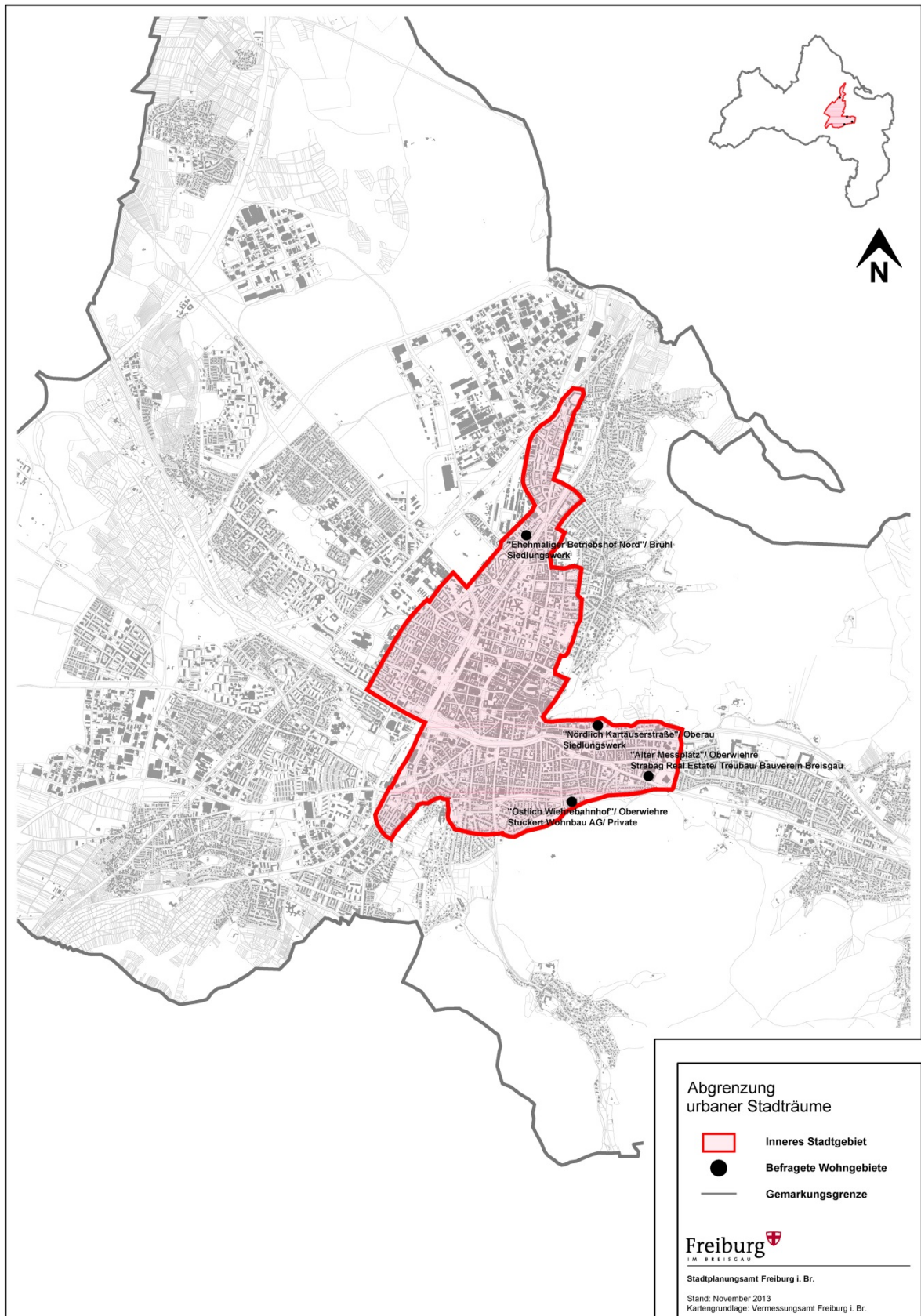
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

2. Übersichtskarte Mannheim



Quelle: Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung

3. Übersichtskarte Freiburg i. Br.



Quelle: Stadtplanungsamt Freiburg i. Br. 2013