

Untersuchung zum STEP Wohnen Bremen 2030

Qualitative Untersuchung der regionalen Wanderungsmotive

Anlage zum Gutachten: Aufgabenschwerpunkt
Nachfragegruppen

Bremen, Juli 2019

Auftraggeber

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV)

Contrescarpe 72

28195 Bremen

Referat 71, Dipl.-Geogr. Markus Löwer, Dipl.-Ing. Claudia Ammon

Bearbeitung / Layout

BPW baumgart+partner

Stadt- und Regionalplanung

Ostertorsteinweg 70-71

28203 Bremen

Dipl.-Ing. Claudia Dappen,

M.Sc. Urban Design Charlotte Herbst

Tel. 0421.517016-40

office@bpw-baumgart.de

www.bpw-baumgart.de

Inhalt

Inhalt	3
1 Einleitung	5
1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung	5
1.2 Methodik	6
2 Regionale Wanderung zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region	7
2.1 Wanderungsverflechtungen: Wanderungssaldi nach Altersgruppen	8
Familienwanderung (Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene zwischen 25 und 50 Jahren).....	9
Wanderung der „Best-Ager“ (Erwachsene zwischen 50 und 65 Jahren)	9
Seniorenwanderung (65 Jahre und älter).....	9
Ausbildungswanderung (junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren)	9
2.2 Wanderungsintensität in der Region	10
2.3 Wanderungsintensität mit Städten und Gemeinden des ersten Rings.....	13
3 Methodische Grundlage der Interviews	17
3.1 Wanderungsmotive: Push- und Pullfaktoren	17
3.2 Auswahl der Interviewpartner	19
3.3 Wohnsituation der Interviewpartner	20
4 Interviewergebnisse.....	21
4.1 Umzugsanlässe: Pushfaktoren	22
Allgemeine Umzugsanlässe	22
Zusammenfassung: Umzugsanlässe nach Haushaltstypen	25
4.2 Zuzugsgründe: Pullfaktoren	27
4.3 Suchprozess	32
Zielfixierte Suche	32
Sprungsuche	33
Umzugsabwägung ohne Suche.....	34
4.4 Beurteilung der Wohnsituation nach dem Umzug.....	34
5 Einschätzung der regionalen Wanderung durch Fachleute.....	36

6	Zusammenfassende Ergebnisse	39
6.1	Regionale Wandertypen in der Region Bremen	39
6.2	Kernaussagen zur regionalen Wanderung und zu Wandermotiven.....	40
	Zahlen und Fakten	40
	Erkenntnisse aus der Untersuchung.....	40
7	Handlungsempfehlungen zum STEP-Wohnen	42
8	Anlage 1: Übersicht über die Interviewpartner	45
8.1	Übersicht über die interviewten Haushalte	45
8.2	Übersicht über die interviewten Fachleute.....	46
9	Anlage 2: Wandermotivuntersuchungen anderer Großstadregionen - Zusammenfassung	47
9.1	Struktur der Stadt-Umlandwanderer in anderen Stadregionen	50
	Haushaltsstruktur	50
	Wohnformen	50
9.2	Wandermotive aus vorliegenden Studien	51
	Berufliche, persönliche oder haushaltsbezogene Gründe	52
	Wohnungsbezogene Gründe.....	53
	Wohnumfeldbezogene Gründe	54
9.3	Suchprozesse in anderen Stadregionen.....	55
	Suchmuster.....	56
9.4	Exkurs: Wandertypen	56
	Wandertypen nach Lebensformen und Lebensphasen	56
	Wandertypen nach Werthaltungen.....	57
10	Literatur	58

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Aufgrund eines sich stetig verändernden Wohnungsmarktes und anhaltenden Bevölkerungswachstums beginnt die Freie Hansestadt Bremen im Jahr 2018 mit der Erstellung eines Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP Wohnen), der eine Strategie und einen Handlungsleitfaden für die Bremer Wohnungsmarktpolitik bis zum Jahr 2030 beinhaltet und Aussagen zur Bestandsentwicklung sowie zur weiteren baulichen Entwicklung treffen soll. In diesem Zusammenhang werden mehrere Gutachten mit unterschiedlichen Fragestellungen beauftragt.

Ein zentrales Thema ist dabei der Aufgabenschwerpunkt „Nachfragegruppen“, der die Anforderungen an den Bremer Wohnungsmarkt für die verschiedenen Nutzergruppen beleuchten soll. Im Rahmen dieser Fragestellung erfolgt auch eine Auseinandersetzung mit dem Umzugsverhalten innerhalb Bremens sowie zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region, da der Wanderungssaldo mit vielen niedersächsischen Städten und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens in den letzten Jahren negativ war. Erste Auswertungen des vorliegenden Gutachtens zu den Präferenzen der Nachfragegruppen sowie der im Rahmen des MORO-Projektes des Kommunalverbands Niedersachsen / Bremen e.V. „Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie“ erhobenen Daten belegen die folgenden Tendenzen:

- Haushalte mit Kindern ziehen vergleichsweise häufig an eher randstädtische Standorte oder ins Umland von Städten.
- Aus fast allen Bremer Stadtteilen (Ausnahme: Bremen-Mitte) sind zwischen 2011 und 2015 mehr Menschen in die benachbarten niedersächsischen Städte und Gemeinden gezogen als aus der Region in die Stadtteile. Besonders die am Rande Bremens gelegenen Stadtteile waren dabei stärker von Fortzügen in die Region betroffen.
- Insbesondere in den direkt an Bremen angrenzenden Städten und Gemeinden waren die Wanderungssaldi der Kinder und Jugendlichen sowie der Erwachsenen über 25 Jahre positiv.

Um vertiefte Kenntnisse über die Motivation der unterschiedlichen in die Region ziehenden Haushalte zu erhalten, sollen ausgewählte Haushalte mittels telefonischer Interviews befragt und die Ergebnisse mit Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft rückgekoppelt werden.

Folgende Fragestellungen sollen dabei insbesondere beantwortet werden:

- Welche Gründe bewegen verschiedene Gruppen (Einzelpersonen, Paare, Familien, Senioren) in Städte und Gemeinden der Region bzw. in bestimmte Städte oder Gemeinden zu ziehen?
- Welche Qualitäten bieten die niedersächsischen Kommunen der Region gegenüber Bremen? Warum ist der Haushalt nicht in der Kernstadt geblieben?
- Aus welchen Wohnformen (z.B. EFH / MFH) / Wohnumfeld / Eigentum / Miete kommen und in welche Wohnformen / Wohnumfeld ziehen diese Personengruppen?

1.2 Methodik

Zunächst wird die Wanderung der letzten Jahre zwischen Bremen und den benachbarten Städten und Gemeinden auf der Grundlage vorliegender Daten beschrieben. Dabei wird auf die Daten des Statistischen Landesamtes Bremen (StaLa) zurückgegriffen, die auch im Rahmen der regionalen Wohnungsmarktanalyse (MORO-Projekt des Kommunalverbunds Niedersachsen / Bremen e.V.) ausgewertet wurden. Diese beschreiben die Umzüge zwischen Bremen und seiner Nachbarschaft aus den Jahren 2011 – 2015 (vgl. Kap. 2). Daten aus den Jahren 2016 und 2017 lagen zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht vor.¹ Diese Datenanalyse bildet eine Grundlage für die Auswahl von zu befragenden Haushalten (Alleinstehende, Paare, Familien, Senioren) (vgl. Kap. 3).

Den Kern der Untersuchung bildet eine qualitative Befragung von 18 Haushalten. Im Ergebnis werden zunächst die umziehenden Personengruppen, früheren und neuen Wohnformen herausgearbeitet. Darüber hinaus sollen die spezifischen Faktoren in den Bremer Stadtteilen und benachbarten Städten und Gemeinden identifiziert werden, die dazu führen, dass Haushalte die Hansestadt zugunsten einer Wohnung in einer niedersächsischen Kommunen verlassen (vgl. Kap. 4). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse der Befragung nicht repräsentativ sind, sondern lediglich ein Stimmungsbild vermitteln. Dieses Bild bildet einen kleinen Baustein im Rahmen des STEP, an das bei weiteren Untersuchungen angeknüpft werden kann.

Um die Ergebnisse der Befragung zu qualifizieren, werden sie durch ein Fachgespräch mit Experten des regionalen Wohnungsmarktes (Bauträger, Makler, Vertreter und Vertreterinnen von Wohnungsbau- und Interessensverbänden (Haus & Grund, Mieterverein, Arbeiterkammer), Finanzfachleute) sowie gezielten vertiefenden Experteninterviews ergänzt (vgl. Kap. 5).

Die qualitative Befragung wird auf der Grundlage eines Leitfadens durchgeführt, dessen Themen u.a. aus vorliegenden Untersuchungen anderer bundesdeutscher Großstadtregionen abgeleitet werden (vgl. Ergebnisse der Auswertung in Kap. 9, Anlage 2). Diese Methodik bietet gegenüber einer Verteilung von Fragebögen (= quantitative Befragung) die folgenden Vorteile:

- Sie lässt Offenheit für neue, regionspezifische Gründe und Argumente und reduziert einen Umzug in Kommunen der Region nicht auf die regelmäßig aufgezählten Aspekte (höhere Lebens- und Umweltqualitäten mit einem grünen Umfeld und größere Spielräume für Kinder, günstigeres Preis-Leistungsverhältnis, Eigentumsbildung als Geldanlage und Altersvorsorge, Wünsche nach Autonomie in einem eigenen Haus sowie seltenere Berührung mit sozialen Konflikten), sondern ermöglicht einen Blick auf regionale Besonderheiten und spezifische Push- und Pullfaktoren einzelner Stadtteile, Städte und Gemeinden der Region Bremen.
- Sie kann dazu beitragen, die Zusammenhänge von Motiven sichtbar zu machen. Vielfach bleiben Motivverflechtungen in konventionellen Wandermotivbefragungen unerkannt, da die Umzugsgründe nach vorgegebenen Kategorien erhoben und ausschließlich nach der Anzahl ihrer Nennung ausgewertet werden (vgl. Stieff et.al., S. 15).
- Sie ermöglicht einen Erkenntnisgewinn über die komplexen Such- und Abwägungsprozesse. Denn eine Umzugsentscheidung, die evtl. sogar mit Eigentumsbildung verbunden ist, ist oft die Folge eines längeren Abwägungs- und Entscheidungsprozesses, der wechselhaften Einflüssen unterworfen sein kann.

¹ Die Daten aus dem Jahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

2.1 Wanderungsverflechtungen: Wanderungssaldi nach Altersgruppen

Stadtteil	Zuzüge aus Nds. gesamt		Fortzüge nach Nds. gesamt		Saldo insgesamt	0-18		18-25		25-50		50-65		65+		Saldo 65+		
	Zuzüge	Fortzüge	Zuzüge	Fortzüge		Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo		Zuzüge	Fortzüge
Blumenthal	1.437	1.926	219	323	-489	-104	309	317	-8	629	894	-265	211	206	5	69	186	-117
Borgfeld	292	440	54	80	-148	-26	40	55	-15	128	204	-76	46	52	-6	24	49	-25
Burglesum	1.886	2.307	270	411	-421	-141	404	298	106	753	1.167	-414	275	235	40	184	196	-12
Findorff	1.216	1.493	77	189	-277	-112	456	176	280	535	888	-353	89	129	-40	59	111	-52
Gröpelingen	1.145	1.554	173	249	-409	-76	307	272	35	524	769	-245	104	156	-52	37	108	-71
Hemelingen	1.800	2.553	211	381	-753	-170	478	376	102	868	1.373	-505	186	242	-56	57	181	-124
Horn-Lehe	1.138	1.488	90	185	-350	-95	364	219	145	461	862	-401	108	132	-24	115	90	25
Huchting	1.391	2.285	213	416	-894	-203	306	331	-25	596	1.056	-460	177	251	-74	99	231	-132
Mitte	1.193	1.006	52	108	187	-56	433	173	260	588	598	-10	78	75	3	42	52	-10
Neustadt	2.915	2.917	156	327	-2	-171	1.231	474	757	1.245	1.739	-494	201	221	-20	82	156	-74
Oberneuland	420	584	69	108	-164	-39	56	60	-4	193	290	-97	67	77	-10	35	49	-14
Obervieland	1.239	1.859	185	313	-620	-128	243	268	-25	559	931	-372	144	201	-57	108	146	-38
Osterholz	1.199	1.955	217	425	-756	-208	266	272	-6	474	915	-441	151	185	-34	91	158	-67
Östliche Vorstadt	1.385	1.499	115	199	-114	-84	432	163	269	678	920	-242	111	142	-31	49	75	-26
Schwachhausen	1.744	2.077	147	301	-333	-154	472	211	261	850	1.273	-423	172	159	13	103	133	-30
Seehausen	25	52	2	5	-27	-3	4	7	-3	13	24	-11	6	13	-7	0	3	-3
Vahr	856	1.363	103	242	-507	-139	236	177	59	372	701	-329	97	106	-9	48	137	-89
Vegeack	1.472	1.769	226	299	-297	-73	314	298	16	603	831	-228	212	197	15	117	144	-27
Walle	1.245	1.506	113	185	-261	-72	388	228	160	578	836	-258	134	153	-19	32	104	-72
Woltmershausen	585	890	62	149	-305	-87	178	110	68	271	476	-205	54	92	-38	20	63	-43
Bremen gesamt	24.633	31.598	2.759	4.906	-6.965	-2.147	6.927	4.493	2.434	10.948	16.781	-5.833	2.626	3.038	-412	1.373	2.380	-1.007

* In den Stadtteilen Blockland, Häfen und Strom sind die Zu- und Fortzugzahlen zu gering, so dass auf eine Nennung verzichtet wird.

2 Wanderungen (Zu- und Fortzüge, Wanderungssaldi) zwischen den Bremer Stadtteilen und den Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds nach Altersgruppen im Zeitraum 2011 bis 2015; Datengrundlage: StLa Bremen

Familienwanderung (Kinder und Jugendliche sowie Erwachsene zwischen 25 und 50 Jahren)

Betrachtet man die Wanderungssaldi der Kinder und Jugendlichen zwischen 0 – 18 Jahren sowie der Erwachsenen zwischen 25 – 50 Jahren als Indikatoren für die Familienwanderung, so zeigt sich folgendes Bild:

Alle Bremen benachbarten Städte und Gemeinden (wieder mit Ausnahme von Berne, Lemwerder und Ottersberg) sind absolut stark durch die Fortzüge übersteigende Zuzüge von Kindern und Jugendlichen sowie von Erwachsenen zwischen 25 und 50 Jahren aus Bremen gewachsen. Darüber hinaus hatten auch Osterholz-Scharmbeck und – im Falle der Erwachsenen zwischen 25 und 50 Jahren – auch Thedinghausen vergleichsweise hohe positive Wanderungssaldi gegenüber Bremen zu verzeichnen.

Die Stadtteile, aus denen die Familien stammen, entsprechen den zuvor genannten. Zudem hatten die Stadtteile Neustadt, Findorff und Vahr in diesen Altersgruppen Wanderungsverluste gegenüber den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region zu verzeichnen (vgl. Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. 2018).

Wanderung der „Best-Ager“ (Erwachsene zwischen 50 und 65 Jahren)

Verglichen mit den Familien fielen die Wanderungszahlen der „Best-Ager“, d.h. von Haushalten zwischen 50 und 65 Jahren, sehr gering aus. Einige Bremer Stadtteile (Mitte, Schwachhausen, Burglesum, Vegesack und Blumenthal) profitierten von Wanderungsgewinnen gegenüber den Kommunen der Region. Aus den übrigen Stadtteilen sind dagegen mehr Menschen dieser Altersgruppe in die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region verzogen als von dort aus in die Stadt Bremen. Besonders davon betroffen waren die Stadtteile Gröpelingen, Huchting, Obervieland und Hemelingen.

Seniorenwanderung (65 Jahre und älter)

Der Wanderungssaldo der Senioren über 65 Jahre mit den niedersächsischen Städten und Gemeinden war ebenfalls in fast allen Bremer Stadtteilen – mit Ausnahme von Schwachhausen – negativ. Vergleichsweise hohe negative Wanderungssaldi wiesen die Stadtteile Hemelingen und Huchting sowie Gröpelingen, Walle, Findorff, Neustadt und Osterholz auf.

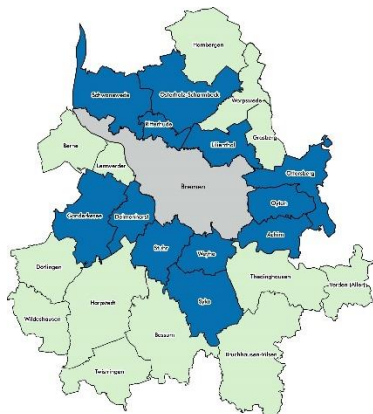
Allerdings lagen die Zahlen auch in dieser Altersgruppe deutlich unter denen der Familien. Innerhalb von fünf Jahren sind insgesamt maximal rund 130 Seniorinnen oder Senioren mehr aus einzelnen Bremer Stadtteilen fortgezogen als in diese zugezogen. In den meisten Stadtteilen lag der Saldo in diesem Zeitraum unter 50 Personen.

In der Region haben besonders die Gemeinden Schwanewede, Lilienthal, Oyten und Weyhe von den Zuzügen durch ältere Menschen aus Bremen profitiert.

Ausbildungswanderung (junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren)

Einen positiven Wanderungssaldo gegenüber den Kommunen der Region wies in vielen Bremer Stadtteilen allein die Altersgruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 25 Jahren auf. Diese bevorzugten innerstädtische Stadtteile sowie Burglesum. Einige am Rand gelegene Stadtteile (Borgfeld, Oberneuland, Osterholz, Obervieland, Huchting und Blumenthal) hatten jedoch auch in dieser Altersgruppe negative Wanderungssaldi zu verzeichnen.

2.2 Wanderungsintensität in der Region



3 Städte und Gemeinden des „ersten Rings“



4 Städte und Gemeinden des „zweiten Rings“

Die niedersächsischen Städte und Gemeinden werden entsprechend ihrer Lage zu Bremen und der Zahl der Zuzüge dem „ersten Ring“ (= engerer Verflechtungsbereich) bzw. dem „zweiten Ring“ (= erweiterter Verflechtungsbereich) zugeordnet. Städte und Gemeinden des „ersten Rings“ sind Achim, Delmenhorst, Ganderkesee³, Lilienthal, Osterholz-Scharmbeck², Ottersberg², Oyten, Ritterhude, Schwanewede, Stuhr, Syke¹ und Weyhe.

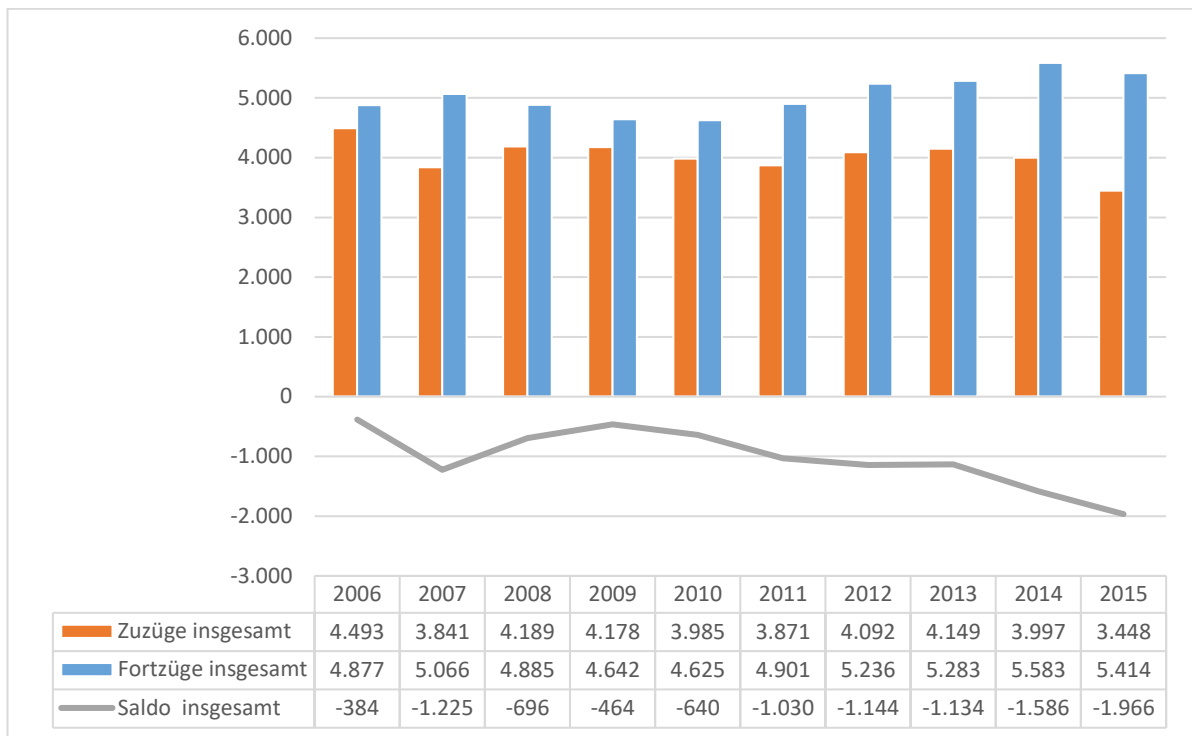
Zum „zweiten Ring“ gehören die Städte und Gemeinden Bassum, Berne, Bruchhausen-Vilsen, Dötlingen, Graserger, Hambergen, Harpstedt, Lemwerder, Thedinghausen, Twistingen und Worpswede (vgl. Abb. 3 und 4).

Vergleicht man die Wanderungsintensität im Zeitraum 2006 – 2015 zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden des „ersten Rings“ mit der des „zweiten Rings“ (vgl. Abb. 5 und 6), so werden folgende Aspekte deutlich:

- Die Wanderungsverflechtungen mit den Städten und Gemeinden des „ersten Rings“ sind vier bis fünfmal so groß wie die mit den Kommunen des „zweiten Rings“.
- Die Fortzüge aus Bremen in benachbarte Städte und Gemeinden sind in den letzten Jahren leicht angestiegen. Gleichzeitig haben die Zuzüge von dort aus nach Bremen abgenommen. Dies hat den Trend des negativen Wanderungssaldos verstärkt. Davon betroffen war insbesondere der „erste Ring“ und in nur geringem Ausmaß der „zweite Ring“ (vgl. Abb. 5 und 6 auf der nächsten Seite).

Die in den letzten Jahren gestiegenen Wanderungssaldi sind daher nicht allein auf eine zunehmende regionale Wanderung, sondern auch auf abnehmende Zuzüge aus der Region zurückzuführen.

³ Diese Städte und Gemeinden grenzen teilweise nicht an Bremen und haben geringere Wanderungsverflechtungen als die übrigen Städte und Gemeinden des ersten Rings. Da sie aber gleichzeitig höhere Verflechtungen als die Gemeinden des zweiten Rings aufweisen, werden sie hier ebenfalls zum ersten Ring gezählt. Die Städte Osterholz-Scharmbeck und Syke sind zwar weiter von Bremen entfernt, sie haben jedoch vergleichsweise hohe Wanderungsverflechtungen mit Bremen.



5 Zuzüge aus den und Fortzüge in die Städte und Gemeinden des „ersten Rings“ 2006 - 2015;
 Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



6 Zuzüge aus den und Fortzüge in die Städte und Gemeinden des „zweiten Rings“ 2006 - 2015;
 Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung

Die Intensität der Wanderungsverflechtungen in den Städten und Gemeinden des „ersten Rings“ verdeutlicht die Unterschiede zwischen den Kommunen (vgl. Abb. 8 bis 19 auf den Folgeseiten, hier sortiert nach Wanderungsintensitäten). Stellenweise ist die Zahl der Zu- und Fortzüge relativ ausgeglichen. Dies betrifft beispielsweise die Gemeinden Ganderkesee und Ottersberg sowie die Stadt Syke. Auch in Osterholz-Scharmbeck ist der Saldo vergleichsweise ausgeglichen, die Wanderungsintensität mit Bremen jedoch fast doppelt so hoch (jeweils um die 350 Zu- und Fortzüge pro Jahr im Zeitraum 2011 bis 2015).

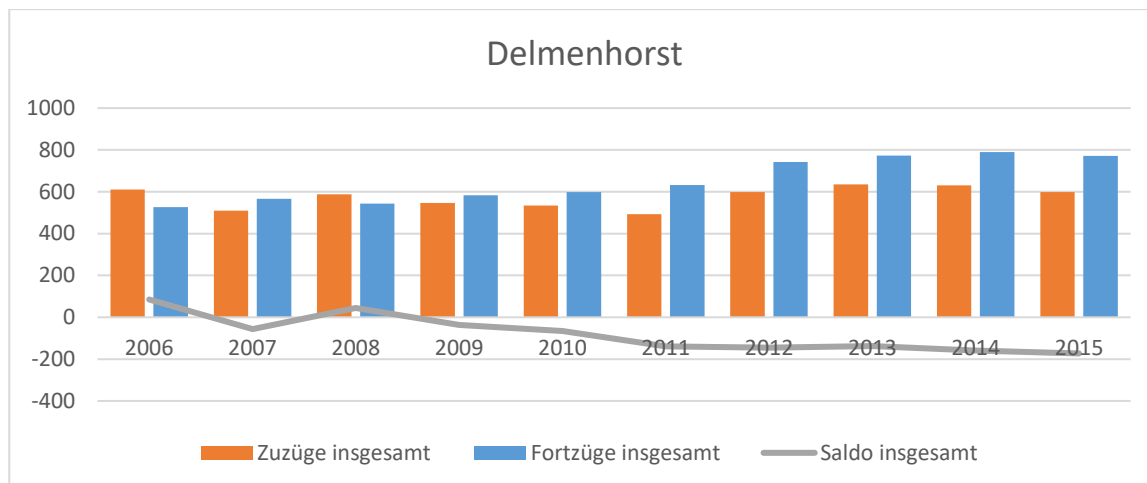
In den näher an Bremen gelegenen Städten und Gemeinden ist die Wanderungsintensität deutlich höher. Sowohl in Städten und Gemeinden, die in den letzten Jahren durch eine intensive Baulandausweisung neue Baugebiete erschließen konnten (z.B. Schwanewede, Achim, Lilienthal), als auch in größeren Städten mit einer geringeren Baulandbereitstellung (z.B. Delmenhorst, Stuhr) waren intensive Wanderungsverflechtungen festzustellen. Da letztere aufgrund ihrer Größe über einen umfangreichen Bestand an älteren Immobilien verfügen, besitzen sie auch für aus Bremen zuziehende Haushalte wichtige und vielfältige Angebote. Daher ist die Zahl der Zuzüge vergleichsweise hoch.

Die Wanderungsintensität belegt daher, dass nicht nur neue Baugebiete, sondern auch das Bestandsangebot für die Zahl der Zuzüge eine wichtige Rolle spielen.

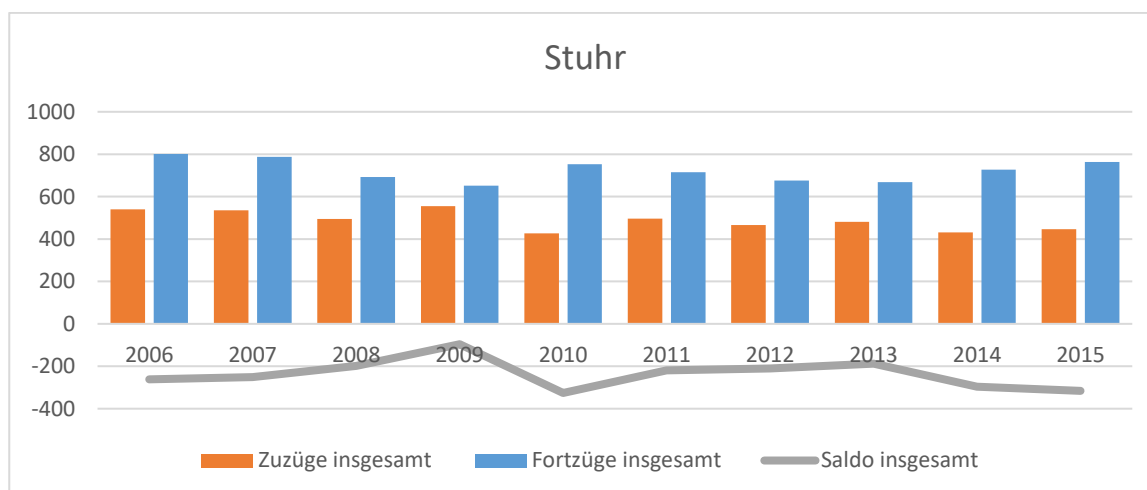
Stadt / Gemeinde	Spanne der jährlichen Zuzüge nach Bremen aus den Städten und Gemeinden im Zeitraum 2011 - 2015	Spanne der jährlichen Fortzüge aus Bremen in die Städte und Gemeinden im Zeitraum 2011 - 2015
Delmenhorst	490 - 640	630 - 790
Stuhr	430 - 500	670 - 760
Schwanewede	370 - 500	530 - 590
Achim	340 - 390	480 - 660
Weyhe	280 - 410	470 - 560
Lilienthal	240 - 310	440 - 500
Ritterhude	270 - 380	390 - 450
Oyten	180 - 260	340 - 380

7 Wanderungsintensität der Städte und Gemeinden mit Bremen im Zeitraum 2011 - 2015, sortiert nach Intensität; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung

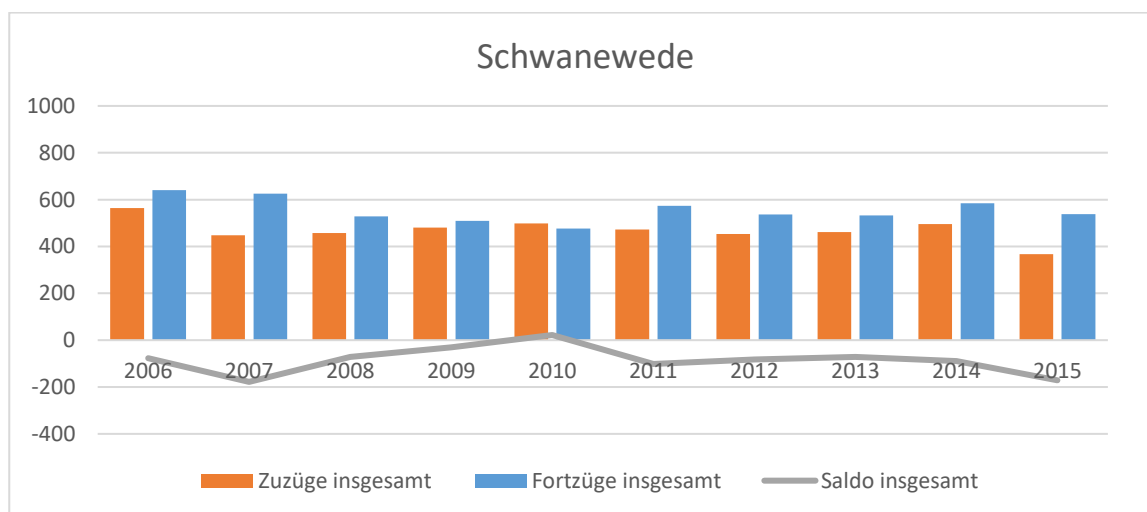
2.3 Wanderungsintensität mit Städten und Gemeinden des ersten Rings



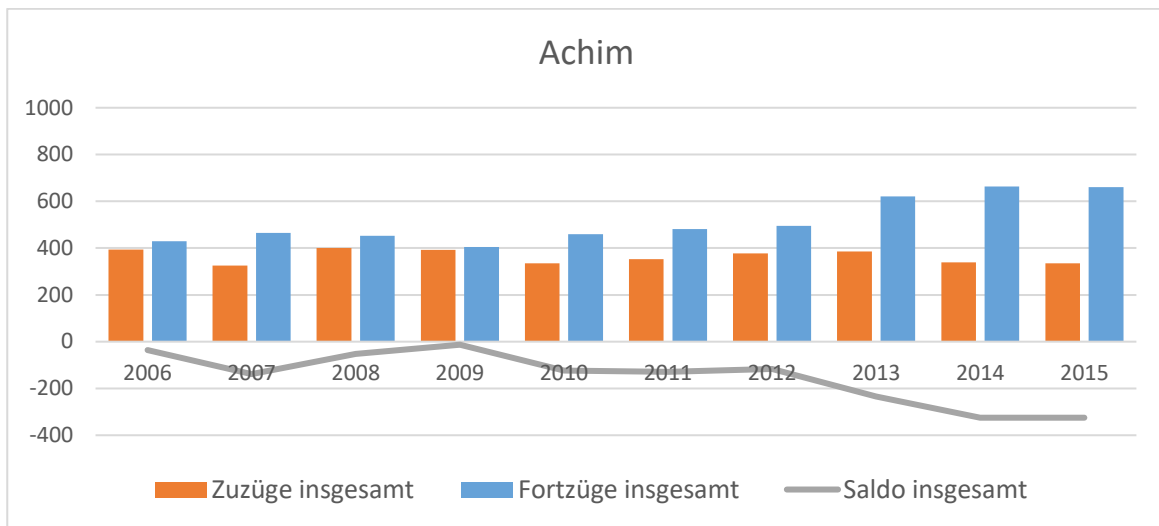
8 Zuzüge aus und Fortzüge nach Delmenhorst 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



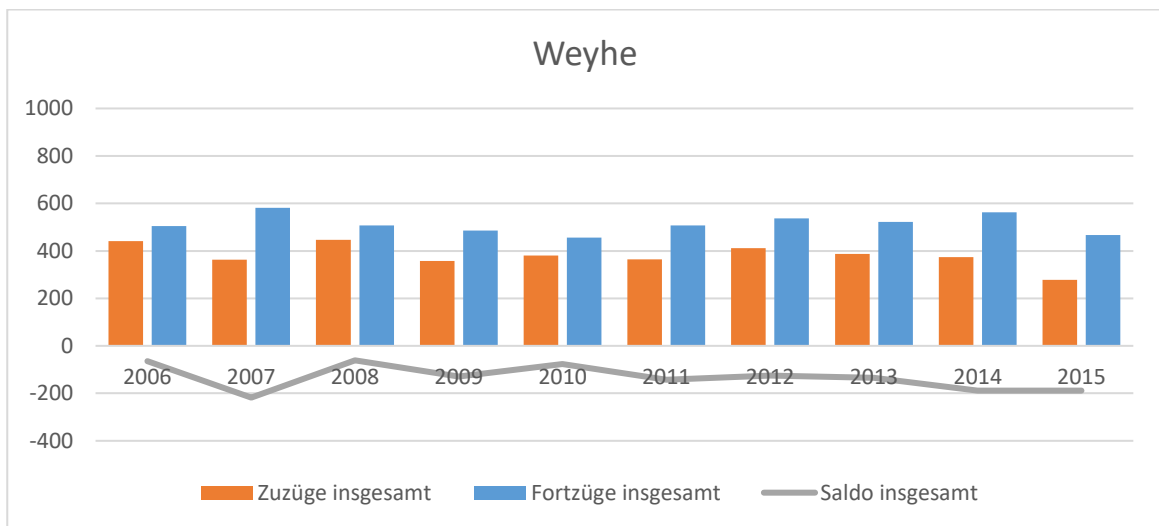
9 Zuzüge aus und Fortzüge nach Stuhr 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



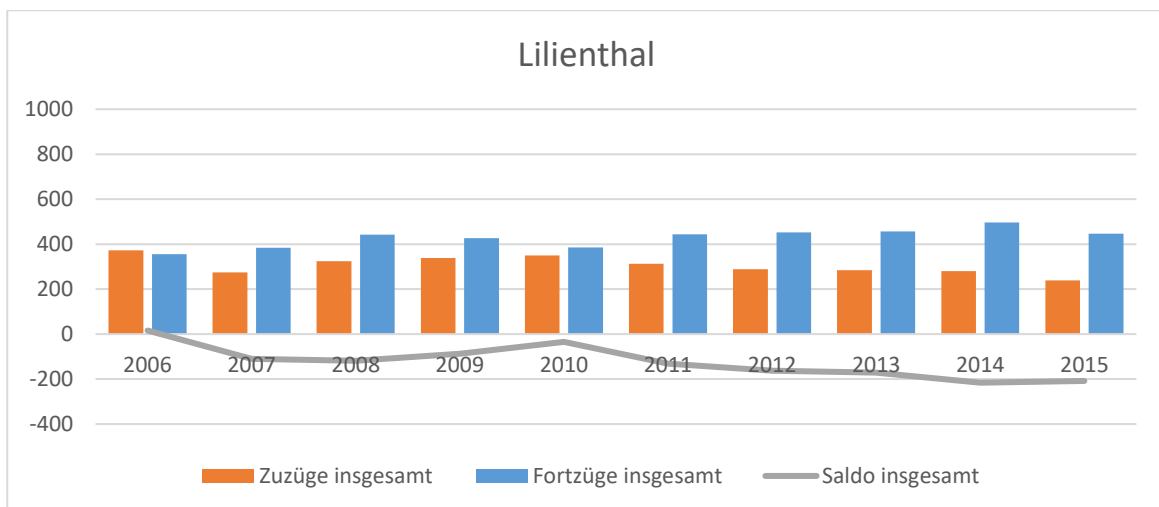
10 Zuzüge aus und Fortzüge nach Schwanewede 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



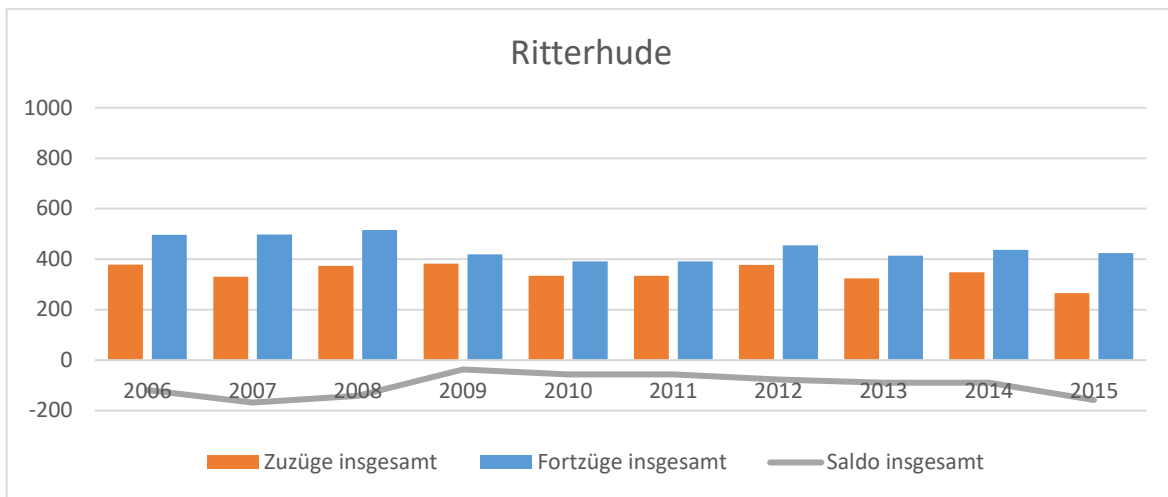
11 Zuzüge aus und Fortzüge nach Achim 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



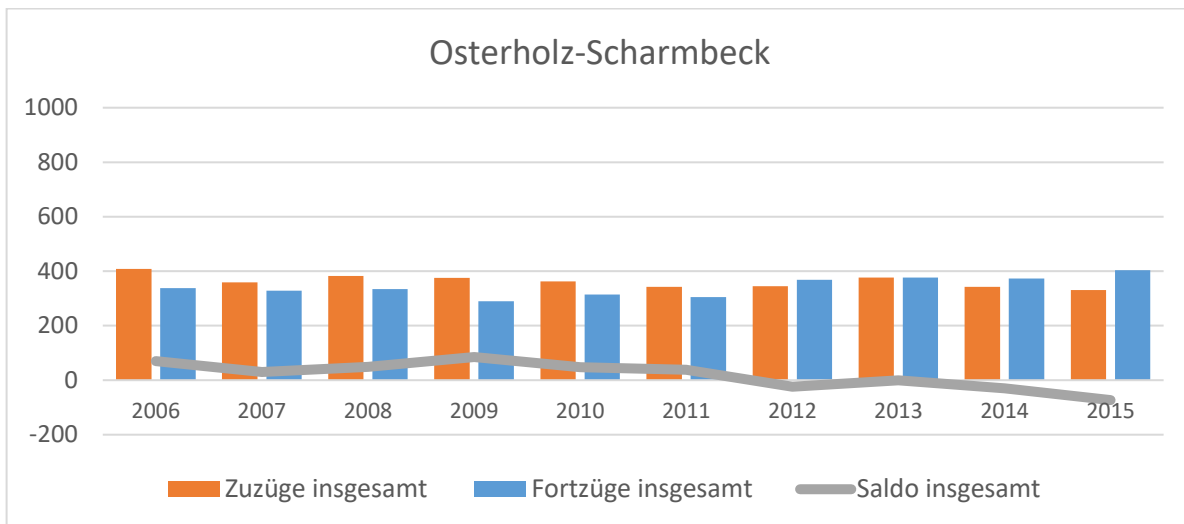
12 Zuzüge aus und Fortzüge nach Weyhe 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



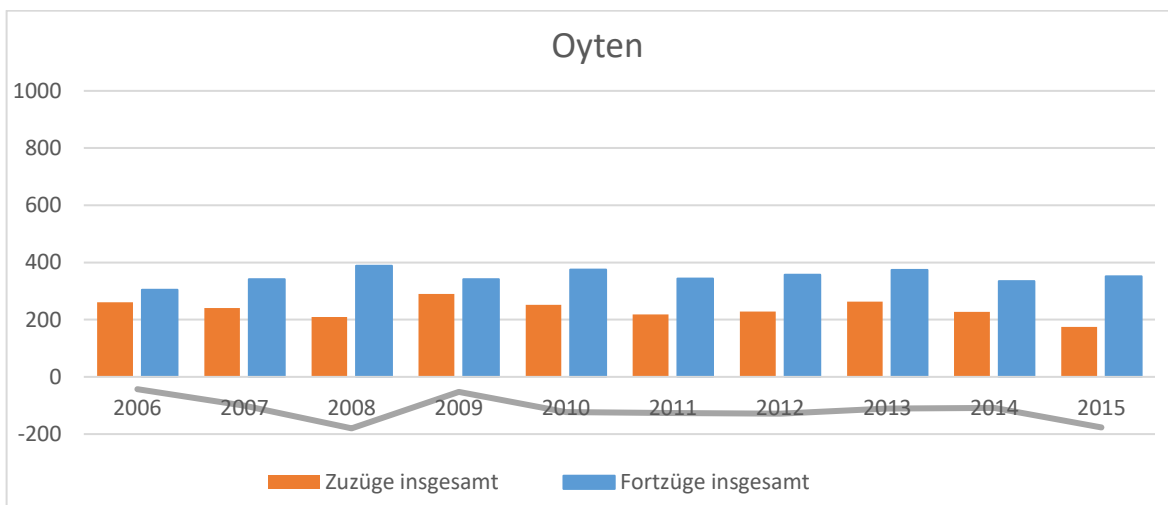
13 Zuzüge aus und Fortzüge nach Lilienthal 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



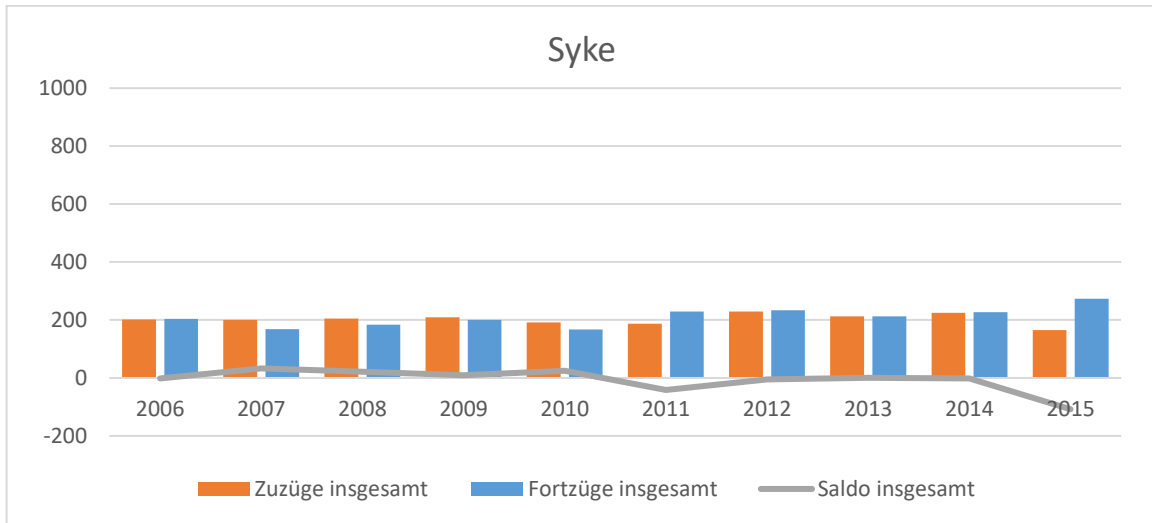
14 Zuzüge aus und Fortzüge nach Ritterhude 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



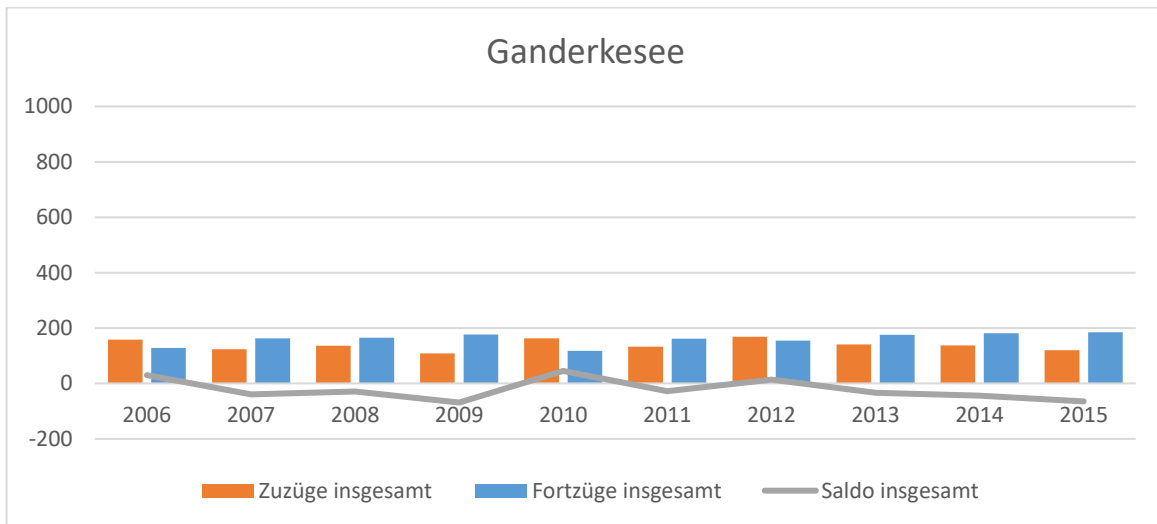
15 Zuzüge aus und Fortzüge nach Osterholz-Scharmbeck 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



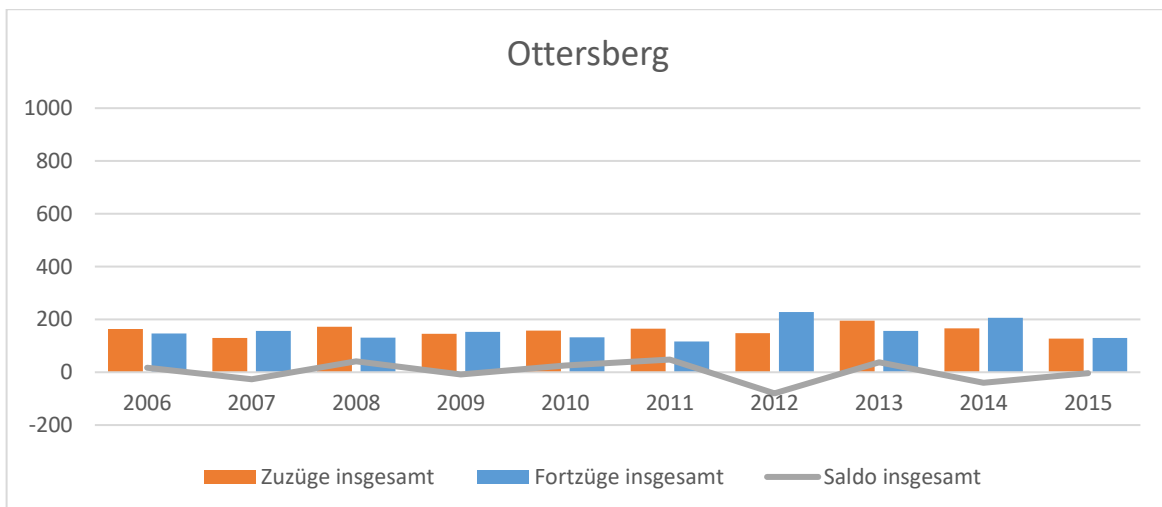
16 Zuzüge aus und Fortzüge nach Oyten 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



17 Zuzüge aus und Fortzüge nach Syke 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



18 Zuzüge aus und Fortzüge nach Ganderkesee 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung



19 Zuzüge aus und Fortzüge nach Ottersberg 2006 - 2015; Datenquelle: StaLa; eigene Darstellung

3 Methodische Grundlage der Interviews

Eine Umzugsentscheidung ist ein komplexer Entscheidungsprozess, der in der Regel von mehreren Haushaltsmitgliedern bestimmt wird und während dessen sich sowohl die Gewichtung der Argumente als auch das gesuchte Objekt verändern können. Dem entsprechend sind sowohl die Haushalte als auch die Motive vielfältig und von den persönlichen Werthaltungen der Menschen sowie der Struktur der Region abhängig.

Die Umzugsentscheidung lässt sich in Umzugsanlässe (= Pushfaktoren / Auslöser, sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung zu begeben), Suchmuster (= Suchraum) und Zuzugsgründe (= Pullfaktoren / Argumente, die für die Entscheidung relevant waren) unterscheiden.

Die Untersuchung hat zum Ziel, diese drei wesentlichen Aspekte der Umzugsentscheidung herauszuarbeiten und dabei einerseits die spezifischen Eigenschaften oder Mängel des Herkunftsraumes sowie spezifische Qualitäten des Zuzugsraumes zu identifizieren. Die Unterscheidung von Push- und Pullfaktoren bildet entsprechend eine wichtige Grundlage des Fragebogens.

3.1 Wanderungsmotive: Push- und Pullfaktoren

Bei den „Pushfaktoren“ handelt es sich um die Umzugsanlässe, d.h. um die Gründe, die maßgeblich den Wunsch nach einer neuen Wohnung auslösen. Diese können beispielsweise einen persönlich / familiären, beruflichen oder ökonomischen Hintergrund haben oder aber im Wohnumfeld liegen. Häufig führt das Zusammentreffen unterschiedlicher Gründe zum Wunsch nach einer neuen Wohnung.

Bei der Entscheidung für eine neue Wohnung an einem anderen Wohnort werden in unterschiedlicher Gewichtung die „Pullfaktoren“ relevant, d.h. die Zuzugsgründe. Diese sind zu Beginn einer Suche vielfach noch diffus und unklar und kristallisieren sich häufig erst im Verlauf des Suchprozesses heraus bzw. werden untereinander und gegeneinander abgewogen. „Das bedeutet auch [...], dass der Auszug aus der bisherigen Wohnung in vielen Fällen nicht deshalb erfolgt, weil der Haushalt unbedingt in ein Eigenheim oder den suburbanen Raum ziehen möchte“ (vgl. Menzl, S. 133).

Dabei lassen sich Push- und Pullfaktoren nicht immer eindeutig voneinander trennen. Beispielsweise können die Wohnumfeldqualitäten gleichzeitig ein Pushfaktor am Herkunftsort und ein Pullfaktor am Zuzugsort sein oder aber der Arbeitsplatzwechsel führt zu einem Zuzug in eine bestimmte Stadt oder Gemeinde, die näher am Arbeitsplatz liegt. Es handelt sich dabei sozusagen um „zwei Seiten einer Medaille“ (vgl. BBSR S. 9). Trotz dieser Unschärfe soll eine Trennung in dieser Untersuchung vorgenommen werden, um einerseits konkrete Hinweise auf Qualitäten und Defizite der Herkunftsorte zu erhalten und andererseits die Zielräume bezüglich ihrer spezifischen Vor- und Nachteile einschätzen zu können.

Push- und Pullfaktoren

	Pushfaktoren Umzugsanlässe	Pullfaktoren Kriterien für den neuen Wohnort
Berufliche, persönliche oder haushaltsbezogene Gründe	Veränderung der Haushaltsgröße	
	Mobilitätsbelastung	Nähe zum Arbeitsplatz
	Arbeitsplatzwechsel	
		Nähe zu Verwandten / Freunden Gute Gelegenheit / Erbe
Wohnungsbezogene Gründe	Möglichkeit der Selbstverwirklichung durch Wohneigentum	Möglichkeit der Selbstverwirklichung durch Wohneigentum
	Wohnungsgröße (größer oder kleiner)	Angemessene Wohnungsgröße
	Mietbelastung	Besseres Preis-Leistungsverhältnis
	Geldanlage und Altersvorsorge durch Wohneigentum	
	Kündigung	Sonstige wohnungsbezogene Gründe: z.B. Wohnkomfort / Barrierefreiheit, Abstand zu Nachbarn
	Sonstige wohnungsbezogene Gründe: z.B. geringer Wohnkomfort / fehlende Barrierefreiheit, zu große Nähe zu Nachbarn	
Wohnumfeldbezogene Gründe	Gefühl der Unsicherheit, Verkehrsbelastung, Lärm, unattraktive / verschmutzte Grün- und Freiflächen am Herkunftsort	Sicherheit und Sauberkeit, geringere Verkehrsbelastung, Ruhe, attraktive und gepflegte Grün- und Freiflächen am Zielort
	Soziales Umfeld / Nachbarschaft am Herkunftsort	Soziales Umfeld / Nachbarschaft am Zielort / Ruf des Stadtteils
	Betreuung und Bildung am Herkunftsort (Qualität und Kosten der Kinderbetreuung)	Betreuung und Bildung am Zielort (Qualität und Kosten der Kinderbetreuung)
	Geringe Alltagsqualität (Infrastruktur / ÖPNV-Anbindung) am Herkunftsort	Alltagsqualität (Infrastruktur / ÖPNV-Anbindung) am Zielort

20 Übersicht über die Push- und Pullfaktoren; eigene Darstellung

3.2 Auswahl der Interviewpartner

Die Interviewpartner wurden auf der Grundlage der Wanderungsverflechtungen der Stadt Bremen mit den benachbarten Städten und Gemeinden (vgl. Kap. 2) ausgewählt. Dabei spielten die folgenden Aspekte eine zentrale Rolle:

- Intensität der Wanderungsverflechtungen von Bremen mit der entsprechenden Stadt oder Gemeinde sowie
- vorrangig umziehende Haushaltstypen: Alleinstehende, junge Paare, Familien, ältere Paare oder Senioren.

Aus den Städten und Gemeinden mit den intensivsten Wanderungsverflechtungen sollten jeweils möglichst zwei Haushalte befragt werden, aus den mit geringeren Wanderungsverflechtungen jeweils ein Haushalt. Die beiden Mittelzentren Osterholz-Scharmbeck und Syke weisen zwar geringere Wanderungsverflechtungen mit Bremen auf, wurden jedoch aufgrund ihrer Rolle als Mittelzentren und ihres Bahnanschlusses mit in die Untersuchung einbezogen und gemeinsam mit den jeweils benachbarten Kommunen betrachtet. Außerdem sollten möglichst unterschiedliche Haushalte befragt werden, sowohl was den Herkunftsstadtteil und die Wohnform (Wohnung / Haus bzw. Miete / Eigentum) in Bremen betraf als auch was die Wohnform am Zuzugsort betraf. Ziel war es, möglichst alle Städte und Gemeinden des ersten Rings sowie die wichtigsten Herkunftsstadtteile am Stadtrand durch mindestens einen Haushalt abzubilden. Dem entsprechend wurden die folgenden Haushalte befragt:

Stadt/Gemeinde mit hoher Wanderungsverflechtung	Alleinstehend	Junges Paar	Familie	Älteres Paar (50+)	Senioren im Rentenalter
Achim			x		
Delmenhorst	x	x	x		
Lilienthal			x	x	
Ritterhude / Osterholz-Scharmbeck		x	x / x		
Oyten			x		
Schwanewede		x	x		x
Stuhr / Syke			x / x	x	
Weyhe		x	x		

Die Probanden wurden über Multiplikatoren (Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Verwaltungen der Städte und Gemeinden, Makler, Bauträger) gesammelt und dann nach den oben genannten Auswahlkriterien für Interviews ausgewählt. Einige Interviews wurden mit dem Einverständnis der Interviewpartner aufgezeichnet.

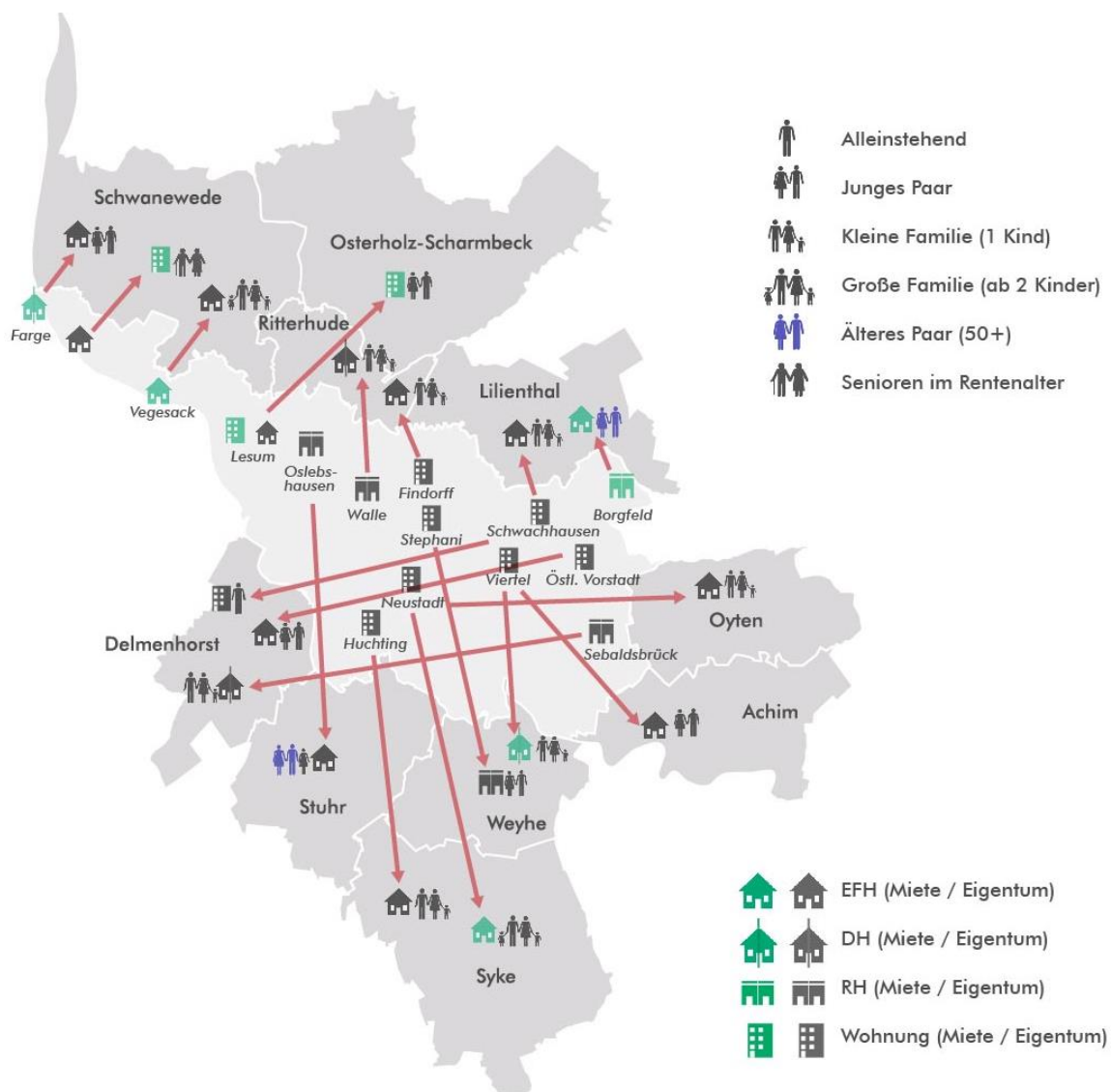
Im Ergebnis nahmen 18 Interviewpartner an der Befragung teil, die die Vielfalt der regionalen Wanderer abbilden. Eine Repräsentativität ist dadurch nicht gegeben. Darunter sind sowohl Familien, die von einer Mietwohnung in ein Eigenheim gezogen sind, als auch Familien, die aus einem gemieteten Haus oder einem Eigenheim in ein größeres Haus in der Region gezogen sind. Es finden sich auch Haushalte, die in eine Miet- oder eine Eigentumswohnung gezogen sind sowie Haushalte, die sich bewusst gegen einen Kauf entschieden haben und ein Haus in der Region mieteten (vgl. Abb. 21 auf der Folgeseite).

3.3 Wohnsituation der Interviewpartner

Abgesehen von den Seniorenhaushalten haben alle befragten Haushalte ihre Wohnfläche durch den Umzug teilweise erheblich vergrößert. Die meisten Haushalte – insbesondere die aus den innerstädtischen Stadtteilen kommenden – sind aus einer Wohnung (Miete oder Eigentum) in ein Haus gezogen. Andere haben sich durch den Umzug von einem Reihenhaus in ein Doppel- oder Einfamilienhaus verändert. Ein Haushalt ist von einer Miet- in eine Eigentumswohnung gezogen. Allerdings wurde nicht von allen Haushalten Eigentum erworben, einige lehnten die Bildung von Eigentum für sich persönlich ab. Dennoch fanden sie außerhalb von Bremen Angebote, die ihren Vorstellungen besser entsprachen.

In der Regel war mit der Vergrößerung der Wohnung auch ein Anstieg der finanziellen monatlichen Belastung verbunden. Nur bei einem Haushalt ist die monatliche Mietbelastung, trotz Vergrößerung der Wohnfläche und der Grundstücksfläche, deutlich zurück gegangen.

Allein das Seniorenpaar hat sich im Zuge des Umzugs verkleinert und das Eigentum zugunsten einer Mietwohnung aufgegeben.



21 Befragte Haushalte und deren vorherige und anschließende Wohnsituation; eigene Darstellung

4 Interviewergebnisse

Die Ergebnisse der Interviews werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt..

Zunächst werden die Pushfaktoren (= Umzugsanlässe) allgemein sowie nach Haushaltstypen zusammengefasst, da sich in Abhängigkeit vom Haushaltstyp jeweils unterschiedliche Umzugsanlässe erkennen lassen. Im Anschluss werden die Pullfaktoren (= Zuzugsgründe) erläutert und abschließend der Suchprozess bzw. die Suchmuster beschrieben. Die Ergebnisse der Befragung werden durch exemplarische Zitate der Interviewpartner ergänzt, die einen Einblick in die Motivlagen ermöglichen.



22 Ablauf eines Umzugsprozesses; eigene Darstellung

4.1 Umzugsanlässe: Pushfaktoren

Allgemeine Umzugsanlässe

Bei den befragten Haushalten trafen in der Regel verschiedene Gründe zusammen, die diese dazu bewegten sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung zu begeben. Zusammenfassend spielten die folgenden Umzugsanlässe eine wichtige Rolle:

Größe der Wohnung

Eine zu kleine Wohnung, selten auch ein zu kleiner Garten, war der wichtigste Umzugsanlass, der insbesondere von jungen Paaren und Familien genannt wurde. Bei Letzteren spielten andere Gründe eine Rolle, eine neue Wohnung zu suchen (s.u.).

„Die Wohnung war mit ihren 78 qm einfach zu klein. {...}. Also wir brauchten einfach ein Kinderzimmer und noch einen Raum für uns. Und dann liebäugeln wir noch mit einem zweiten Kind und dann war es erst recht zu klein.“ (Familie, Findorff – Ritterhude)

„Der 27 m² große Garten unseres Bremer Hauses war einfach zu klein für ein sechsjähriges Kind mit großem Bewegungsdrang.“ (Familie, Walle – Ritterhude)

Wunsch nach Wohneigentum

Besonders bei Familien und jungen Paaren war der Wunsch das Geld statt in die Miete in Wohneigentum zu investieren und damit einen Beitrag zu ihrer Altersvorsorge zu leisten, ebenfalls ein wichtiger Umzugsanlass.

„Wir wollten gerne was Eigenes haben. Irgendwann ist das ja so, dass man keine Miete mehr zahlen möchte und in was Eigenes investieren möchte.“ (Familie, Vegesack – Schwanewede)

„Weil wir gerne was Eigenes haben wollten und dann ist das ja auch ein bisschen Altersvorsorge und dann hatte ich gerade von meiner Oma ein bisschen Geld geerbt. Es war ja jetzt auch nicht so die Zeit, wo man das gut hätte anlegen können.“ (Junges Paar, Schwachhausen – Lilienthal)

Mietpreise

Die Miete wurde insbesondere von den Haushalten als zu hoch empfunden, die noch nicht lange in Bremen wohnten (bis zu drei Jahre) und daher über vergleichsweise aktuelle Mietverträge verfügten. Allerdings war eine zu hohe Miete nicht der alleinige Grund fortzuziehen, sondern immer auch mit anderen Gründen verbunden, wie zum Beispiel eine zu enge Wohnsituation.

„Das Haus jetzt ist jetzt ein bisschen älter, ich glaub '76 gebaut. Das Alte war ein Neubau. Wir waren die ersten Mieter. Es ist jetzt wesentlich günstiger geworden, 500 €. [...] Es war uns zu eng und dafür war es dann auch zu teuer, dass man sich nicht wohl fühlt.“

„Die Miete war für die Qualität viel zu hoch. [...] Die Nachbarschaft war auch sehr laut. Über uns wohnte eine Familie mit drei Kindern. Wir kommen nicht zur Ruhe dort.“ (Junges Paar, Peterswerder – Delmenhorst)

Zu geringe Privatheit / Nachbarschaft

Auch für andere Haushalte führte die Hellhörigkeit der Wohnung oder des Reihenhauses zur Unzufriedenheit mit der Wohnsituation und war daher ebenfalls ein wichtiger Anlass sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung zu begeben. Häufig war damit der Wunsch verbunden, in ein frei stehendes Haus oder eine Doppelhaushälfte in einem ruhigen Umfeld zu ziehen.

„Die direkte Nachbarschaft hat sich verändert. Die Musik lief ununterbrochen, es gab Streitigkeiten nebenan. Das war nicht mehr schön dort. Wir haben uns nicht mehr wohl gefühlt.“ (Älteres Paar mit erwachsener Tochter, Oslebshausen – Weyhe)

„In dem Bremer Haus, wiederaufgebaut aus den 1950er Jahren, hörte man alles, was das Wohnen unangenehm machte.“ (Familie, Walle – Ritterhude, Sohn 6 Jahre)

Bildungssituation

Für befragte Familien aus den Stadtteilen Walle, Vegesack, Huchting sowie für einzelne junge Paare mit der Absicht eine Familie zu gründen, spielte die Bremer Betreuungs- und Bildungssituation (System der Vergabe von Kita- und Schulplätzen, Qualität der Bildung) eine Rolle, Bremen zu verlassen.

„Weil das Schulsystem, die Grundschule, in der wir da waren, das Schulsystem an sich war nicht befriedigend. Wir hatten auch das Gefühl, dass unser Sohn da nicht gerade gefördert wird, sondern dass das mehr so eine Beschäftigungstherapie ist. [...] Die sind strukturell überfordert, also das merkt man ganz klar. Das zeigt sich an allen Ecken.“ (Familie Vegesack – Schwanewede, Sohn 8 Jahre, Tochter 5 Jahre)

„Der Anteil an Kinder mit Migrationshintergrund liegt in der Schule bei ca. 70 % – 80 %. Das ist einfach zu viel.“ (Familie, Walle – Ritterhude)

„Wir sind selber beide in Niedersachsen zur Schule gegangen und möchten unsere Kinder auch dort in die Kita und in die Schule schicken.“ (Junges Paar, Farge – Schwanewede)

Für andere Familien und jungen Paare, insbesondere aus beliebten innerstädtischen Stadtteilen, waren die unterschiedlichen Bildungssysteme zunächst nicht ausschlaggebend für den Wunsch Bremen zu verlassen. Dennoch hat dieser Aspekt als zusätzliches Argument den Schritt über die Landesgrenze erleichtert.

„Und es ist jetzt nicht so, dass ich gesagt habe, wir müssen unbedingt aus Bremen weg, weil meine Tochter soll da auf keinen Fall zur Schule, aber das war schon was, wo wir überlegt haben, es ist auch nicht schädlich sie in Niedersachsen zur Schule gehen zu lassen. Also unser Vertrauen in das Bremer Schulsystem ist nicht so groß.“ (Familie, Schwachhausen – Lilienthal)

Für einige Familien und junge Paare spielte das Thema „Betreuung und Bildung in Bremen“ in der gesamten Überlegung allerdings keine besondere Rolle.

„In den Stadtteilen, in denen wir so geguckt haben, da waren die (Bildungseinrichtungen) überall gleich.“ (Familie, Viertel – Achim)

Keiner der Befragten benannte die Kosten der Kinderbetreuung als Grund für einen Fortzug aus Bremen in niedersächsische Städte oder Gemeinden.

„Nein, das (die Kita-Kosten) war kein entscheidender Grund. Das hätten wir auch da in Kauf genommen.“ (Familie, Vegesack – Schwanewede)

Wohnumfeld

In wenigen Stadtteilen war unter anderem das Wohnumfeld ein Grund, sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung zu begeben. Dabei wurden Veränderung im heimischen Stadtteil, soziale Problemlagen oder ein Unsicherheitsgefühl im öffentlichen Raum oder in der Straßenbahn (Vegesack, Gröpelingen-Oslebshausen, Huchting, Walle) als Gründe benannt.

„Für uns Erwachsene war das okay, mit der Weser und dem Schulschiff, ist alles schön, aber ich hätte mir nicht vorstellen können, dass meine Kinder dann da als Jugendliche da irgendwie rumdaddeln. [...] Meinen Sohn möchte ich da mit 13/14 nicht sehen. Man kann das nicht verhindern, aber man kann so ein bisschen die Randbedingungen der Umgebung beeinflussen.“ (Familie, Vegesack – Schwanewede)

„Allgemein waren wir mit der Situation in Bremen unzufrieden, es wurde immer unruhiger und lauter. Kennen Sie die Lindenhofstraße, die schlägt einfach nach Oslebshausen und Grambke durch. [...] Es war immer schon etwas problematisch aber zuletzt hat es sich nochmal verändert. [...] Meine Tochter hat sich auch in der Straßenbahn nicht wohl gefühlt. Die Kinder wollten schon lange dort weg.“ (älteres Paar mit erwachsener Tochter, Oslebshausen – Stuhr)

„Es ist dann auch angenehmer mit der Regio-S-Bahn von Ritterhude in die Stadt zu fahren, als mit der Straßenbahn aus Walle, meine Frau hat sich da manchmal nicht wohl gefühlt.“ (Familie, Walle – Ritterhude)

„Ich bin selber in Huchting aufgewachsen, aber das soziale Umfeld hat sich seit meinen Kindheitstagen sehr verändert. Es ist schade, dass gerade der Stadtrand wohnungspolitisch von einem Milieu besetzt wird. Deshalb habe ich gesagt: Hier soll mein Kind nicht aufwachsen!“ (Familie, Huchting – Syke)

Gleichzeitig wurde das Wohnumfeld in beinahe allen Stadtteilen Bremens (mit Ausnahme von Farge) hinsichtlich seiner Alltagsqualitäten (Einkaufen, ÖPNV, Nähe zu Kultur und Gastronomie) durch die Befragten überwiegend positiv beurteilt. Eine unzureichende Infrastrukturausstattung stellte unter den in dieser Untersuchung Befragten dementsprechend keinen Fortzugsanlass dar.

„Einkaufen, Ärzte etc., das war in Vegesack besser, die Gerhard-Rohlf's-Straße die hat ja alles geboten.“ (Familie, Vegesack – Schwanewede)

„Wir haben uns absolut wohlgeföhlt. Findorff würde ich auch immer wieder hinziehen. Die Nachbarschaft war nett, gute Durchmischung, viele Altersheime, Studenten und insgesamt ein nettes Umfeld. [...] Die Kita war großartig. Da hätte ich sie gerne gelassen.“ (Familie, Findorff – Ritterhude)

Zusammenfassung: Umzugsanlässe nach Haushaltstypen

Für die einzelnen Haushaltstypen waren die folgenden Anlässe bei der Überlegung umzuziehen zentral (vgl. Abb. 23 auf der Folgeseite):

Alleinstehende / Junge Paare

Wichtigste Anlässe waren bei jungen Leuten der Wunsch zusammenzuziehen oder der Wunsch nach einer größeren Wohnung, häufig verbunden mit der Überlegung Wohneigentum zu bilden statt Miete zu bezahlen.

Alle jungen Paare wohnten vorher zur Miete oder (einer der Partner) bei den Eltern. Die Miete wurde teilweise als zu hoch empfunden, so dass bei einigen die Überlegung reifte, mit dem gleichen Geld ein Eigenheim zu erwerben. Darüber hinaus spielte bei einigen jungen Paaren auch die Absicht, eine Familie zu gründen eine weitere gewichtige Rolle für die Überlegung direkt in ein entsprechendes Objekt (ein Reihen- oder Einfamilienhaus) zu ziehen. Die Lärmbelästigung durch laute Nachbarn oder Lärm im Stadtteil waren zwar kein vorrangiger Anlass fortzuziehen, verstärkten aber den Wunsch nach einem ruhigen Wohnumfeld und einer gewissen Privatheit.

Sofern die Absicht, Eigentum in der Region zu bilden oder im gewohnten Umfeld eine Wohnung zu finden nicht von vornherein vorhanden war, führte der Abgleich der Wohnwünsche mit den Angeboten auf dem Bremer Wohnungsmarkt zu einer Veränderung der Suchkriterien und zu einer entsprechenden Sprungsuche (vgl. Kap. 4.2).

Familien

Bei den Familien lassen sich zwei vorrangige Umzugsanlässe unterscheiden:

Wunsch nach einer größeren Wohnung und einem (größeren) Garten bei einer sich vergrößernden Familie. Dieser Anlass war bei allen Haushalten aus den innerstädtischen Bremer Stadtteilen (Viertel, Neustadt und Findorff) der Hauptgrund, sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung zu begeben. Oftmals waren die jungen Familien bereits länger als ursprünglich beabsichtigt in ihren zu kleinen Wohnungen geblieben und ihr Druck, umzuziehen stieg mit fortschreitender Familiengröße oder Spannungen innerhalb der Familie. Zu diesem Druck gesellten sich dann, je nach individuellen Wertvorstellungen, weitere Aspekte, wie beispielsweise der Wunsch nach einem (größeren) Garten, nach einer Garage sowie mehr Privatheit, der Wunsch Eigentum zu bilden oder der Wunsch nach einem friedlichen, ruhigen Wohnumfeld, in dem die Kinder sicher aufwachsen können. Diese Haushalte näherten sich ihrer neuen Wohnsituation durch eine teilweise länger dauernde Sprungsuche an (vgl. Kap. 4.2). Oft war dabei die konkrete Stadt oder Gemeinde von eher nachrangiger Bedeutung – es sei denn, einer der Haushaltsmitglieder hatte bereits Familie oder Freunde in der Stadt oder Gemeinde – aber die Objekteigenschaften (Wohnungs- und Grundstücksgröße, Garten) entscheidend.

Bildungs- und soziale Situation in Bremen. Dieser Anlass wurde insbesondere von den Haushalten benannt, die aufgrund der sozialen Situation in der Nachbarschaft und im Wohnumfeld sowie in den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen gezielt Bremen (Stadtteile Vegesack, Walle, Huchting) zugunsten der niedersächsischen Nachbarschaft verlassen wollten. In diesem Zusammenhang wollten sie auch ihre Wohnsituation weiter optimieren, beispielsweise durch die Bildung von Wohneigentum, mehr Abstand zu den Nachbarn oder einen größeren Garten.

		Alleinstehender / Junge Paare	Familien	Ältere Paare (50+)	Senioren im Rentenalter
Berufliche, persönliche, Gründe	Veränderung der Haushaltsgröße (größer / kleiner)	XXX	XXX	--	--
	Mobilitätsbelastung	--	--	--	--
	Arbeitsplatzwechsel / Mobilitätszeit	--	--	--	--
	Gestaltungsmöglichkeiten durch Wohneigentum	X	(X)*	(--)*	--
Wohnungsbezogene Gründe	Wohnungsgröße (größer oder kleiner)	XXX	XXX	--	XXX
	Mietbelastung / Kosten	XX	(--)**	XX	--
	Altersvorsorge durch Wohneigentum	XXX	XX	--	--
	Sonstige wohnungsbezogene Gründe: laute Nachbarn	XX	X	XX	--
	Kündigung	--	--	--	--
	Mangelhafte Barrierefreiheit	--	--	X	XX
Wohnumfeldbezogene Gründe***	Sauberkeit, Verkehrsbelastung, Lärm, Grünflächen am Herkunftsort	X	--	--	--
	Soziales Umfeld / Sicherheit / Nachbarschaft am Herkunftsort	--	XX	XX	--
	Betreuung und Bildung am Herkunftsort	X	XX	--	--
	Alltagsqualität (Infrastruktur, ÖPNV) am Herkunftsort	--	--	--	X

* Für die in dieser Untersuchung befragten Familien und älteren Paare waren eigene Gestaltungsmöglichkeiten im Wohneigentum weniger relevant, jedoch ist davon auszugehen, dass dieser Aspekt auch bei diesen Haushaltstypen relevant sein kann.

** Für die befragten Familien war die Mietbelastung kein Grund die Wohnung zu verlassen, da diese bereits seit längerem in ihrer Wohnung gewohnt hatten. Dennoch ist davon auszugehen, dass dieser Aspekt für Familien, die noch nicht lange in Bremen leben, eine deutlich höhere Relevanz besitzen und daher als wichtiger Pushfaktor wirken kann.

*** Die wohnumfeldbezogenen Aspekte wurden durch die Befragten, in Abhängigkeit vom Herkunftsstadtteil, sehr unterschiedlich beurteilt. Insbesondere in den Stadtteilen Vegesack, Walle, Huchting und Gröpelingen-Oslebshausen wurde zwar die Alltagsqualität (Nahversorgung, ÖPNV, Nähe zu Kultur oder Cafés) positiv beurteilt, die soziale Zusammensetzung in den Bildungseinrichtungen oder im Stadtteil jedoch als negativ beschrieben.

23 Übersicht über die wesentlichen Pushfaktoren (= Umzugsanlässe) nach Haushaltstypen: Die benannten Umzugsanlässe sind in Abhängigkeit von der Häufigkeit durch X dargestellt; eigene Darstellung

Ältere Paare (50+)

Die Gründe der älteren Paare mit erwachsenen Kindern (teilweise bereits aus dem Haus), sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung zu begeben, waren sehr unterschiedlich: Für ein Paar (Borgfeld -> Lilienthal), das noch nicht lange in Bremen lebte, war die zu hohe Mietbelastung in einem relativ neuen Haus der wichtigste Umzugsanlass. Für ein anderes Paar waren die Hellhörigkeit des Hauses und die unmittelbare Nachbarschaft sowie als negativ empfundene Veränderungen des sozialen Umfelds (Gröpelingen-Oslebshausen) die Hauptgründe, fortzuziehen.

Senioren im Rentenalter

Für das befragte Seniorenpaar war die Krankheit des Mannes und der damit verbundene Wunsch nach einer kleinen pflegeleichten Wohnung der Hauptauslöser, eine neue Wohnung zu suchen. Die Interviewpartnerin berichtete von einigen Bekannten, die diesen Schritt ebenfalls gerne gehen würden, diesen jedoch nicht wagten.

4.2 Zuzugsgründe: Pullfaktoren

Anders als die Umzugsanlässe lassen sich die Zuzugsgründe in eine bestimmte Stadt oder Gemeinde nicht eindeutig nach Haushaltstypen unterscheiden. Alle beschriebenen Zuzugsgründe konnten für alle Haushaltstypen gleichermaßen relevant sein und wurden in Abhängigkeit von individuellen Wertvorstellungen (auch bezüglich der Mobilität) und wohnbiographischen Erfahrungen jeweils anders gewichtet. Bei der Wahl des neuen Wohnortes waren die folgenden Gründe entscheidend:

Nähe zu einem der beiden Arbeitsplätze

Insbesondere für Haushalte, die nur über ein Auto verfügten, war die Erreichbarkeit zumindest eines Arbeitsplatzes mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV ein wichtiges Argument für die Wahl des Wohnortes.

„Wir brauchten eine gute Bahnverbindung. Weil wir nur ein Auto haben und das so bleiben soll, haben wir uns nur Orte angeguckt, wo das mit der Bahn passt.“ (Familie, Viertel – Achim)

Für die Haushalte mit zwei Autos war die Nähe zum Arbeitsplatz dagegen weniger wichtig, da die Wege zu den Arbeitsplätzen bereits in der Vergangenheit mit dem Auto zurückgelegt wurde.

„Wir sind früher sowieso immer mit dem Auto zur Arbeit gefahren. Wir hatten schon zwei Autos, da macht das jetzt keinen Unterschied.“ (Familie, Viertel – Weyhe)

„Wir haben früher ohnehin alles mit dem Auto gemacht. Manchmal stört der Stau etwas, doch das gab es auch vorher schon.“ (älteres Paar mit erwachsener Tochter, Oslebshausen – Stuhr)

Nur ein Haushalt hat sich aufgrund des Umzugs ein Auto angeschafft, weil zuvor keines vorhanden war. Bei allen anderen Haushalten bleibt die Zahl der Fahrzeuge unverändert.

Preis-Leistungsverhältnis bzw. unzureichendes Angebot

Das Preis-Leistungsverhältnis spielte für alle Haushalte eine wichtige Rolle (mehr Wohnfläche für leicht steigende Kosten, bzw. statt einer Miete zu bezahlen, das Geld in Eigentum als Altersvorsorge investieren). Dieser Aspekt wurde jedoch unterschiedlich gewichtet, je nach den Gründen des Fortzugs. Beispielsweise war es für die Haushalte, die aufgrund der unbefriedigenden Bildungs- oder sozialen Situation im Stadtteil aus Bremen fortzogen, nicht von vorrangiger Bedeutung.

„Die Kosten sind höher als vorher. Dafür ist das Haus aber auch etwas größer. Und es ist ruhig und friedlich dort.“ (Älteres Paar mit erwachsener Tochter, Oslebshausen – Stuhr)

Für Haushalte, die zuvor in den hochpreisigen Innenstadtquartieren oder noch nicht lange in Bremen gewohnt hatten, spielte das Preis-Leistungs-Verhältnis der Angebote in den niedersächsischen Kommunen eine entscheidendere Rolle. Häufig konnten sich Haushalte dort für leicht gestiegene monatliche Kosten eine deutlich größere Wohnung leisten, als dies in Bremen der Fall gewesen wäre.

„Dann war die Abwägung zahlt man dasselbe an Miete oder entscheidet man sich dann doch dafür dasselbe, was man so an Miete zahlt im Prinzip dann in was Eigenes zu stecken, langfristig.“ (Junges Paar, Stephani – Weyhe)

„Wir wären gerne in Bremen geblieben hätten uns gerne ein Haus mit Grundstück da leisten wollen, aber das ging finanziell gar nicht. Man hätte alles umsanieren müssen und wäre viel teurer weggekommen als jetzt in Achim. Wir hätten uns da kein Einfamilienhaus leisten können, selbst ein Reihenhaus mit Garten hätten wir uns da nicht leisten können.“ (Familie, Viertel – Achim)

Einige Haushalte, die gerne in Bremen bzw. in bestimmten Bremer Stadtteilen geblieben wären, fanden keine ausreichende Zahl an Angeboten, die ihren Vorstellungen entsprachen. Dies betraf nicht nur die Bremer Stadtteile, sondern auch Gemeinden im Umland, in denen bevorzugt gesucht wurde.

„Die Bremer Häuser, [...] wenn man sie alt kauft, dann ist da viel zu renovieren. Die Art und Weise, wie sie renoviert werden, da hatten wir nicht das 100-prozentige Vertrauen, dass das auch gut funktioniert. Und die Gärten sind nochmal deutlich kleiner. Das war auch nicht das, was wir wollten.“ (Familie, Findorff – Ritterhude)

„An sich gefällt mir Lesum, Platjenwerbe ganz gut. Bloß da ist es immer schlecht mit 'ner Wohnung. Erstmal sind die da auch ein ticken teurer als hier. Das Angebot an Wohnungen ist halt nicht sehr groß und wenn da mal eine drin stand, dann war sie halt auch sehr schnell weg oder eben auch ziemlich teuer.“ (Junges Paar, Lesum – Osterholz-Scharmbeckstotel)

„Das Angebot (in Schwanewede) war gering, das ist so. Es ist begehrt, das merkt man so beim Kaufen, die Nachfrage ist größer als das Angebot. Wir waren tatsächlich die ersten, die sich beworben haben und haben das alles sehr schnell abgehandelt und das war der Vorteil.“ (Familie, Vegesack – Schwanewede)

Wohnumfeld / Infrastruktur

Für viele befragte Haushalte war die Infrastruktur ein wichtiges Argument im Rahmen der Entscheidung für einen konkreten Wohnort. Nur wenige Haushalte bewerteten die Infrastruktur und die ÖPNV-Anbindung des Zuzugsortes als nachrangig gegenüber dem Preis und der Wohnung. Die Bedeutung der Infrastrukturausstattung wurde wie folgt beurteilt:

- Sicherheit, Sauberkeit, Ruhe, Grünflächen in der Nachbarschaft: Für alle Haushalte war das unmittelbare Wohnumfeld von großer Bedeutung, darunter insbesondere die Aspekte Sicherheit, Ruhe und Nähe zu Grünflächen.
„Das ist jetzt anders. Ich kann die Kinder alleine nach draußen lassen.“ (Familie, Neustadt – Syke)
„Die Straße und das Umfeld sehen genauso aus, wie wir uns unsere Wohngegend vorgestellt haben. Kita und Supermarkt sind gleich um die Ecke, trotzdem der Blick ins Grüne.“ (Familie, Huchting – Syke)
„Wenn man in ein Einfamilienhausgebiet zieht, dann kann man davon ausgehen, dass die Nachbarschaft auch in Ordnung ist, anders als in einem Stadtteil mit Wohnblöcken.“ (Familie, Neustadt – Oyten)
- SPNV Anbindung, Einkaufssituation: In einzelnen Städten und Gemeinden in direkter Nachbarschaft Bremens (besonders Delmenhorst, Lilienthal, Achim und Weyhe) wurde die gute Verbindung nach Bremen als besonderer Vorteil genannt. Entferntere Städte und Gemeinden waren dagegen – trotz teilweise guter Bahnverbindung – weniger attraktiv für die Befragten.
„Das waren so Bedingungen. ÖPNV-Möglichkeiten müssen erreichbar sein, so dass man auch nach Bremen reinkommt. Komplett aufgeben, diese Infrastruktur, die Bremen hat, da waren wir auch nicht bereit zu. So richtig auf dem Land wäre auch nicht in Frage gekommen.“ (Familie, Findorff – Ritterhude)
Uns war wichtig, dass wir in der Nähe vom Bahnhof (Weyhe) wohnen. [...] Wir haben jetzt kein freistehendes Haus mit einem riesen Grundstück, wohnen aber dafür so zentral, dass wir im Prinzip sowohl Bahnhof als auch den Ortskern zu Fuß in 5-10 min [...] erreichen können. (Junges Paar, Stephani – Weyhe)
Darüber hinaus war für viele Befragte auch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wichtig, wobei unter Nähe entweder eine fußläufige Entfernung oder eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto verstanden wurde.
„Es sollte zentral bleiben aber trotzdem noch eine ruhige Lage. [...] Hier haben wir auch den Edeka gleich um die Ecke, wie man das aus dem Viertel auch kennt.“ (Familie, Viertel – Achim)
„Supermärkte haben wir auch um die Ecke. Kann man theoretisch auch mit dem Fahrrad hinfahren.“ (Junges Paar, Lesum – Osterholz-Scharmbeckstotel)
- Kita, Schule: Die fußläufige Erreichbarkeit von Kitas und Schulen war insbesondere für Familien oder junge Paare wichtig. Einige haben sich die Betreuungs- und Bildungseinrichtungen vorher angeschaut.
Uns war es schon wichtig, dass es alle Schulen gibt, weil wir noch nicht wissen, wo unserer Kinder dann so hinkommen.“ (Familie, Viertel – Achim)

- Dörflicher / kleinstädtischer Charakter: Neben den oben genannten Einrichtungen waren auch der Charakter und die persönliche Wahrnehmung des Zuzugsortes von vergleichsweise hoher Bedeutung. Diese wurde mit den Attributen „ländlich“, „nett“, „klein und niedlich“, „ruhig“ und „gemütlich“ beschrieben. Viele der Befragten waren selbst in einer kleineren Stadt aufgewachsen und suchten in der Familienphase wieder ein ähnliches Umfeld.

„Aber mein Freund, der wollte raus, der wollte nicht in die Stadt, weil es ihm oft zu eng und zu voll ist. [...] Es hätte ein Stadtteil in Bremen sein müssen, der irgendwie gemütlich ist, der trotzdem auch ruhig ist aber auch bezahlbar und wo ich das Gefühl gehabt hätte, dass es vom Umfeld her passt.“ (Junges Paar, Stephani – Weyhe)

„Im Vergleich zu Borgfeld finde ich Lilienthal besser, weil in Borgfeld ist eigentlich nichts. Da ist dann das absolute Neubaugebiet, wo nur junge Familien wohnen und dann ist da der alte Dorfkern und ein REWE und ein Aldi. Es ist nicht so schön. Und da ist auch nicht viel, wo man da mal gucken kann.“ (älteres Paar, Borgfeld – Lilienthal)

„Durch eine Freundin haben wir festgestellt, dass es in Ritterhude auch nett ist und dann haben wir aktiver in Ritterhude gesucht. [...] Das ist reine Gefühlssache. Ich lauf da lang und dann muss so der Funke überspringen.“ (Familie, Findorff – Ritterhude)

Betreuung und Bildung

Die subjektiv wahrgenommene Qualität der Betreuungs- und Bildungseinrichtungen stellte für Familien und junge Paare teilweise ein wichtiges Argument für den Zuzug nach Niedersachsen dar. Darunter verstanden sie sowohl den Zustand und das Erscheinungsbild von Kitas und Schulen als auch die Vergabe von Kita- und Schulplätzen sowie ein leistungsorientierteres Bildungssystem (siehe auch Pushfaktoren).

„Auch an der Grundschule und am Kindergarten macht es alles den Eindruck dass sich die Leute drum kümmern, dass es eben schön aussieht und gepflegt bleibt.“ (Familie, Vegesack – Schwanewede)

„Kita, Grundschule und Hort sind in der Nähe und machen einen besseren Eindruck als die Bremer Einrichtungen, die wir bei einer Wahl kennengelernt haben.“ (Junges Paar, Peterswerder – Delmenhorst)

„In Ritterhude ist es noch nie vorgekommen, dass ein Kind keinen Kita-Platz bekommen hat“ (Familie Walle, – Ritterhude)

Von anderen Befragten mit Kindern wird die niedersächsische Bildungssituation allerdings eher im Nachhinein als zusätzliche Qualität des Wohnens in einer niedersächsischen Kommune beurteilt.

„Eigentlich war das Zufall. Weil bis dahin waren wir noch nicht so auf dem Trichter aus Bremen wegzugehen und bis dahin hat uns das auch mit dem Schulsystem nicht so gestört. Das sind dann alles so Sachen, die man sich im Nachhinein dann zurecht redet“ (Familie, Findorff – Ritterhude)

„Jetzt, wo ich Kinder habe, würde mich das schon stören mit den Schulen in Bremen. Da habe ich aber damals nicht so drüber nachgedacht.“ (Junges Paar, mittlerweile Familie, Schwachhausen Lilienthal)

Privatheit

Da einige der befragten Haushalte entweder negative Erfahrungen mit einer zu engen Nachbarschaft gemacht hatten oder selber in einem dörflichen oder kleinstädtischen Umfeld aufgewachsen waren, war diesen der Abstand zu den Nachbarn durch eine ausreichende Grundstücksgröße wichtig.

„Für uns war das wichtigste dann irgendwann ein Garten, der eine gewisse Größe hat und mein Mann kann mit Reihenhäusern nichts anfangen. Für meinen Mann war wichtig ein Haus, um das man herumgehen kann.“ (Familie, Findorff – Ritterhude)

„Ich möchte keine direkten Nachbarn haben. Ich habe dann das Gefühl unabhängiger zu sein, mehr Freiheiten zu haben. Meine Tochter soll die Möglichkeit haben rumzutollen.“ (Familie, Huchting – Syke)

„Man hat die Nachbarn nicht so dicht auf der Pelle.“ (älteres Paar, Borgfeld – Lilienthal)

Eigene Gestaltungsmöglichkeit durch Neubau auf einem bauträgerfreien Grundstück

Unter den Befragten hatte nur ein Paar gezielt nach einem bauträgerfreien Grundstück gesucht, um dort selbst ein Eigenheim zu bauen.

Allen anderen war es prinzipiell gleich, ob sie in einen Neubau oder in ein Bestandsgebäude ziehen. Einige legten ausdrücklich Wert darauf in ein Haus zu ziehen, in das sie nicht mehr viel investieren müssen, weil es vergleichsweise neu ist oder über eine gute Ausstattung verfügt. Anderen war wichtig, dass das Haus in einem gewachsenen Stadtteil liegt oder dass es aufgrund seines Alters preisgünstig ist. Ein Neubau wurde häufig mit Strapazen gleichgesetzt.

„Wir hatten auch überlegt ob wir neu bauen oder ob wir uns da was kaufen. Das war kein Kriterium. [...] Das Grundstück hätte auch 100 – 200 qm kleiner sein können (es ist jetzt 980 qm).“ (Familie, Vegesack – Schwanewede)

„Wir haben auch die ganze Zeit nach Altbauten geguckt, die wir renoviert hätten. Den Neubausstress wollten wir uns eigentlich nicht antun. Das war aber auch nicht entscheidend.“ (Familie, Findorff – Ritterhude, letztendlich Neubau)

„Eigentlich hätten wir gerne was Gebraucht gekauft, einfach ein Haus mit Garten.“ (Familie, Viertel – Achim, letztendlich Neubau)

4.3 Suchprozess

Während des Suchprozesses erfolgt ein Abgleich der individuellen Suchkriterien, das Objekt und den Wohnstandort betreffend, mit dem Wohnungsmarkt. Während dieses Prozesses können sich die Motive und Wohnvorstellungen des Haushaltes ändern, Argumente neu gewichtet werden bzw. die Wohnwünsche werden an die Rahmenbedingungen des regionalen Wohnungsmarktes angepasst (vgl. BBSR S. 10). Nach der Definition von Menzl lassen sich drei Muster unterscheiden: die „Zielfixierte Suche“, die „Sprungsuche“ sowie die „Umzugsabwägung ohne Suche“ (vgl. dazu Menzl 2007, Kap. 9.3, Anlage 2).

Zielfixierte Suche

Bei der zielfixierten Suche waren der Suchraum und die Hauptsuchkriterien bereits von vornherein klar. Kompromisse wurden entweder hinsichtlich der Lage, d.h. der konkreten Gemeinde in einem vorher eindeutig definierten Suchraum oder aber der Lage innerhalb einer Stadt / Gemeinde oder bezüglich des konkreten Objektes eingegangen. Die zielfixierte Suche hat bei den befragten Haushalten in der Regel nicht länger als ein Jahr gedauert, häufig war der Zeitraum kürzer.

Die auf einen konkreten Suchraum fixierte Suche konzentrierte sich entweder auf das Umfeld der gegenwärtigen Wohnung, ohne dabei Stadt- bzw. Landesgrenzen zu beachten, oder auf einen bestimmten niedersächsischen Raum.

„Eigentlich wollten wir in Lesum bleiben, aber da gab es keine schöne Wohnung, die frei war, zu dem Zeitpunkt. Und da hatten wir halt ein bisschen umzu von Lesum geguckt.“ (Junges Paar, Lesum – Scharmbeckstotel)

Haushalte, die das Ziel verfolgten, ihre Kinder in eine niedersächsische Betreuungs- oder Bildungseinrichtung zu schicken, suchten ausschließlich in den niedersächsischen Kommunen der Region bzw. unmittelbar an der Landesgrenze, um den Kindern den Besuch einer niedersächsischen Bildungseinrichtung zu ermöglichen.

„Und wir wollten aus Bremen-Nord raus. Wir haben ein schlechtes Gefühl gehabt in Bremen einfach. Wir wollten nicht das Bildungssystem von Bremen haben, sondern das von Niedersachsen.“ (Familie, Vegesack – Schwanewede)

Auch der befragte Seniorenhaushalt suchte ganz gezielt im Umfeld der Tochter eine neue Wohnung. Ein Haushalt fasste den Suchraum von vornherein sehr weit (ganz Bremen + niedersächsische Städte und Gemeinden in einem ca. 15 km Radius um das Bremer Zentrum), um ein sehr konkret vorgestelltes Objekt (preislich günstiges freistehendes Einfamilienhaus mit einem großen Garten) zu finden. Dieser Haushalt war hinsichtlich der Lage eher pragmatisch, aber nicht bereit bezüglich des Objektes Kompromisse einzugehen.

Sprungsuche

Bei der Sprungsuche suchten die Haushalte ebenfalls zunächst im näheren Umfeld der alten Wohnung. Beim Abgleich der Wünsche mit den Angeboten auf dem Bremer Wohnungsmarkt stellten sie jedoch zunehmend fest, dass die Wünsche nicht zu erfüllen waren. Sie dehnten daher die Suche auf die niedersächsischen Kommunen der Region Bremen aus und änderten teilweise auch den gesuchten Wohnungstyp bzw. die Suchkriterien (z.B. von der Eigentums- oder Mietwohnung zum Eigenheim oder vom Reihenhaus zum freistehenden Einfamilienhaus).

Die der Sprungsuche zuzuordnenden Haushalte wohnten in der Regel zuvor in den innerstädtischen Stadtteilen (Findorff, Peterswerder, Schwachhausen, Viertel oder Neustadt), in denen die Immobilienpreise vergleichsweise hoch sind. Während der Wohnungssuche stellten sie fest, dass die von ihnen bevorzugten Objekte zu teuer waren bzw. das Preis-Leistungs-Verhältnis nicht ihren Vorstellungen entsprach.

„Wir wollten eigentlich in Bremen bleiben. Anfangs haben wir uns Häuser in Peterswerder und Umgebung und in der Neustadt angesehen. Aber die Häuser waren viel zu teuer (Beispiel Neustadt: Haus zwischen 230.000 € und 350.000 € und dann muss noch für die Renovierung 50.000 € – 100.000 € reingesteckt werden). (Junges Paar, Peterswerder – Delmenhorst)

Einigen dieser Haushalte wurde im Laufe der Wohnungssuche bewusst, dass die Partner unterschiedliche Prioritäten setzen, insbesondere bezogen auf den Wohnstandort (innerstädtisch oder ländlich). Diese Prioritätensetzung bedurfte zunächst einer längeren Auseinandersetzung mit den Angeboten des Wohnungsmarktes bis eine Entscheidung getroffen werden konnte. Diese Art der Sprungsuche zog sich daher gelegentlich länger hin.

„Ich war mir am Anfang nicht sicher, ob ich wirklich schon rausziehen will ins ländliche oder stadtnahe, weil ich schon irgendwie auch lange in 'ner Stadt gewohnt habe. Ich komme selber auch aus 'ner Großstadt, deutlich größer als Bremen und finde es schon auch eigentlich schön, wenn man so nah dran ist, an allem.“ (Junges Paar, Stephaniviertel – Weyhe)

Bei der Sprungsuche konzentrierte sich die Suche nicht auf eine bestimmte Stadt oder Gemeinde, sondern bezog mehrere Orte mit ein. In manchen Fällen hatte die Suche sich bereits über einen so langen Zeitraum hingezogen, dass ein bestimmtes Angebot oder ein Hinweis durch Bekannte genau dann auf Interesse stieß, als der „Leidensdruck“ in der alten Wohnung zu hoch war. Der Zufall bzw. ein passendes Angebot zur richtigen Zeit waren daher die wichtigsten Faktoren bei der endgültigen Entscheidung für ein Objekt oder einen Wohnort.

„Der Leidensdruck (der zu kleinen Wohnung) wurde immer größer. Dann haben sich die Kinder wieder mal gestritten und ich habe in Syke angerufen. Das Haus war noch zu haben.“ (Familie Neustadt – Syke)

„Aber das war dann eher Zufall, dass ein Kontakt schon zu dem Verkäufer bestand über die Eltern von dem Partner. Letztendlich war es die Gelegenheit, eine sehr zentrale Lage im Ort, die erschlossen wurde, zu nutzen.“ (Junges Paar, Stephaniviertel – Weyhe)

Von Haushalten aus zentralen innerstädtischen Stadtteilen wurden bei der Suche nach einer neuen Wohnung gerne auch die am Rande gelegenen nördlichen Stadtteile (Horn-Lehe, Borgfeld, Oberneuland) als neuer Wohnort in Betracht gezogen, die östlich oder südlich gelegenen Stadtteile (Oster-

holz, Hemelingen, Obervieland, Arsten, Huchting) jedoch nicht. Die Aussagen einzelner Interviewpartner ließen auf Unkenntnis oder eine eher weniger positive Beurteilung dieser Stadtteile schließen („da habe ich gar nicht dran gedacht“, „zu eng“).

„Wir haben uns dann in verschiedenen Ecken Wohnungen angeguckt. Aber es gibt Gegenden, da möchte man nicht wohnen.“ (Familie, Viertel – Weyhe)

Umzugsabwägung ohne Suche

Nur einer der befragten Haushalte hat eine Umzugsentscheidung ohne Suche getroffen. Die gute Gelegenheit eines besonders attraktiven Objektes, zusätzlich befördert durch die Enge der alten Wohnung, hat die Umzugsentscheidung ausgelöst, ohne dass vorher konkrete Umzugsabsichten vorlagen.

„Wir waren nicht auf der Suche nach einem neuen Haus. Wir sind zufällig in einer Gesprächssituation über unsere heutige Doppelhaushälfte „gestolpert“. Es handelt sich um eine besondere Immobilie – Stadtvilla, Denkmalschutz, hohe Decken, saniert, sehr geräumig. In Bremen sind solche Häuser vielleicht in Schwachhausen zu finden – kosten dann aber ein Mehrfaches von dem Preis, den wir gezahlt haben.“ (Familie, Sebaldsbrück – Delmenhorst)

4.4 Beurteilung der Wohnsituation nach dem Umzug

Drei Haushalte konnten den neuen Wohnort noch nicht beurteilen, da der Umzug unmittelbar bevorstand.

Die übrigen Haushalte zeigten sich nach dem Umzug in das Umland überwiegend sehr zufrieden mit ihrem neuen Wohnort, unabhängig davon in welche Stadt oder Gemeinde sie zugezogen sind. Dabei wurden nahezu alle Standortfaktoren positiv beurteilt: Insbesondere die ruhige, grüne Lage und die nette Nachbarschaft wurden von vielen als Vorteil benannt, aber auch eine gute Infrastruktur (insbesondere Bahnanbindung, teilweise auch Einkaufsmöglichkeiten) sowie Betreuungs- und Bildungsangebote, häufig auch die Nähe zur Arbeit die nicht immer in Bremen, sondern teilweise auch im Umland bzw. noch weiter entfernt lag (z.B. Hamburg, Zeven).

Es ist schön ruhig, es ist gleichzeitig dörflich aber man hat alles. [...] Wenn man dann 1x im Monat ins Kino fährt, kann man da auch rein fahren. Das stört überhaupt nicht. (Junges Paar, mittlerweile Familie, Schwachhausen – Achim)

„Die Randbedingungen stimmen einfach Die Kita ist super, behütet, mit einer ruhigen Atmosphäre, nicht so durcheinander und laut und unstrukturiert, da fühlt man sich als Erwachsener auch wohl und die haben Bock was zu machen und machen auch tolle Sachen. Die Grundschule ist gut. Die Wohngegend ist schön, es ist ruhig, es ist schön, die Leute, die da langgehen kennen sich und unterhalten sich miteinander, die Atmosphäre ist gut, die Wege zur Arbeit sind kurz.“ (Familie, Vege-sack-Schwanewede)

„Ich hab’ auch nicht das Gefühl, dass ich weit weg bin von Bremen. Wenn man da wohnt in diesem Grenzbereich, dann fühlt sich das gar nicht so an als wäre das ein anderer Teil.“ (Junges Paar, mittlerweile Familie, Schwachhausen – Lilienthal)

Einige der befragten Haushalte hatte einen biographischen Bezug zum Aufwachsen im Einfamilienhaus am Stadtrand oder auf dem Land. Sie betonten, dass sie selber in Kleinstädten, überwiegend im Einfamilienhaus oder auf dem Land aufgewachsen waren und dieses ihren Kindern ebenfalls ermöglichen wollten.

„Und da sagte Mein Mann: Mensch hier ist es aber nett. Das ist ein bisschen so wie in ..., seinem Heimatort.“ (Familie, Findorff – Ritterhude)

„Es ist ein kleiner Ort, so ein bisschen wie der Ort, wo ich groß geworden bin.“ (Familie, Neustadt – Syke)

Einige der befragten Haushalte, die zuvor in innerstädtischen Bremer Stadtteilen oder in der Nähe der Familie gewohnt hatten, vermissten nach dem Umzug die Nähe zu ihren Freunden oder zu ihrer Familie sowie spontane Treffen in der Stadt. Eine Befragte räumte ein, dass sie längere Zeit gebraucht habe, um sich an den neuen Wohnort zu gewöhnen.

„Ein Nachteil ist, dass man nicht mehr mittendrin ist. In den Bus zu hüpfen und in 10 min in der Innenstadt zu sein, das war schon super. Und was auch toll war, wir hatten Ärzte und alles nah bei.“ (Familie, Findorff – Ritterhude)

„Freunde treffen abends oder Sport machen in Bremen ist schon ein bisschen komplizierter geworden, insofern dass man stärker auf die Züge gucken muss. Die fahren halt nur zweimal in der Stunde. Am Wochenende oder abends braucht man schon deutlich länger raus als vorher. Man muss schon ein bisschen mehr planen, man kann halt nicht mehr ganz so spontan raus gehen.“ (Junges Paar, Stephani – Weyhe)

„Wir brauchten schon so zwei, drei Jahre um auf dem Land anzukommen. Mit Kindern ist es total super. [...] Aber mal eben mit Freundinnen auf einen Kaffee treffen, wie man das früher gemacht hat, geht nicht mehr. Ist halt alles mit mehr Organisation verbunden.“ (Familie, Viertel – Achim)

Andere kamen aus der Gemeinde, in die sie wieder zugezogen sind (Weyhe, Schwanewede, Ritterhude), beurteilten diese Herkunft jedoch unterschiedlich, entweder als logischen Schritt in ihrer Wohnbiographie oder als „Schritt in die Vergangenheit“, der dann aber zu neuen Kontakten und Lebensbezügen führte.

„Anfangs hatte ich etwas Bauchschmerzen bei dem Umzug, zurück in die alte Heimat. Ich habe gedacht, dass die Vergangenheit dann wieder zu präsent wird. Doch das war gar nicht so. Im Gegenteil, wir haben viele nette junge Familien kennengelernt, die aus Bremen oder aus ganz Deutschland nach Weyhe gezogen sind“ (Familie, Viertel – Weyhe)

Nicht immer waren die Vorstellungen der beiden Partner einheitlich. Sofern unterschiedliche Vorstellungen im Interview benannt wurden, war es tendenziell eher die Frau, die mehr Wert auf einen gut mit Infrastruktur ausgestatteten und gut angebundenen Standort gelegt hat und dabei sowohl die Perspektive der Kinder als auch ihre eigenen Bedürfnisse nach räumlicher Nähe verschiedener Einrichtungen mit in die Entscheidung eingebracht hat.

5 Einschätzung der regionalen Wanderung durch Fachleute

Die oben beschriebenen Interviewergebnisse wurden im Rahmen eines Fachgesprächs, das am 18. April im Rathaus Bremen stattfand, mit Vertreterinnen und Vertretern von Wohnungsbaugesellschaften, Bauträgern, Maklern, Finanzexperten und Interessensverbänden (u.a. Haus & Grund, Arbeitnehmerkammer, Verband der Wohnungswirtschaft) aus Bremen und der Region diskutiert. Ergänzend dazu wurden Kurzinterviews mit weiteren Fachleuten der Wohnungswirtschaft geführt, die ebenfalls in die Untersuchung einfließen.



24 Fachgespräch am 18. April 2018 im Rathaus Bremen; Quelle: BPW

Durch die Fachleute wurden insbesondere die Kostenargumente sowie das fehlende Angebot als entscheidende Gründe eingeschätzt, die Stadt Bremen zugunsten einer niedersächsischen Kommune zu verlassen. Darüber hinaus spielten aus Sicht der Wohnungsmarktexperten auch das soziale Umfeld sowie das Bildungssystem eine große Rolle aus Bremen fortzuziehen. Davon seien jedoch nicht alle Stadtteile gleichermaßen betroffen (vgl. Übersicht 25).

Umzugsanlässe: Push-Faktoren	Zuzugsgründe: Pull-Faktoren
<p><u>Fehlendes Angebot:</u> Das fehlende Angebot in Bremen (z.B. in den Stadtteilen Burglesum oder St. Magnus) spiele eine wichtige Rolle für die Menschen in eine benachbarte Stadt oder Gemeinde zu ziehen. In Bremen gebe es zu wenig Angebote für die „stabile Mitte“ der Bevölkerung. Daher zögen insbesondere junge Paare oder Familien in benachbarte Städte und Gemeinden. Ursache für das fehlende Angebot sei die Baulandentwicklung in Bremen (lange Verwaltungs- und Entscheidungswege, geringes entwickelbares Baulandangebot). Die nicht ausreichende Verfügbarkeit von Bauland in Bremen, insbesondere für Einfamilienhäuser, befördere den Anstieg der Grundstückspreise und damit auch den Fortzug. Auch eine bauliche Ergänzung auf geteilten Grundstücken (Hinterliegerbebauung) sei aufgrund von zu geringen GRZ und GFZ teilweise kaum möglich.</p>	<p><u>Vorhandenes Angebot in der Nähe zu Bremen:</u> Das vorhandene Angebot sei entscheidend für die Zuzüge der letzten Jahre. Einige Angebote (bezahlbares Wohnen für junge Familien, bezahlbare Wohnungen für (junge) Mieterhaushalte, barrierefreie Geschosswohnungen oder kleine barrierefreie Einfamilienhäuser für Senioren) seien in Bremen nicht in ausreichender Zahl vorhanden. Daher seien die verfügbaren und schneller entstehenden Angebote in der Region für aus Bremen Zuziehende interessant (beispielsweise seien von 64 Grundstücken in Achim rund 1/3 an Bremer Haushalte verkauft worden). Die Gemeinde Oyten wird beispielsweise als „Trabant von Bremen“ wahrgenommen.</p>
<p><u>Kosten des Bauens und Wohnens in Bremen:</u> Die Kaufpreise in Bremen seien gegenüber niedersächsischen Kommunen grundsätzlich zu hoch, die Mieten zwar überwiegend moderat, aber im Verhältnis zur Sozialstruktur in den Stadtteilen zu teuer.</p>	<p><u>Kosten des Bauens und Wohnens in Bremen:</u> In Niedersachsen seien die Kosten des Bauens aufgrund von geringeren Baunebenkosten (z.B. bei Ansprüchen an energetisches Bauen) und schnelleren Verwaltungsvorgängen (Baugenehmigung, Grundbuch- und Katasterämter) günstiger, bei gleicher Qualität.</p>
<p><u>Soziale Segregation:</u> In einzelnen Bremer Stadtteilen würden Defizite in der Kinderbetreuung und bei Bildungsangeboten sowie soziale Veränderungen der letzten Jahre und der damit verbundene hohe Anteil von Kindern mit Migrationshintergrund an den Schulen dazu führen, dass Haushalte verstärkt Bremen verlassen. Besonders betroffen davon seien beispielsweise die Stadtteile Blumenthal, Grohn oder Gröpelingen. Der Stadtteil Walle sei weniger davon betroffen, da dieser sich gerade sehr positiv entwickle, auch durch die benachbarte Überseestadt.</p>	<p><u>Soziales Umfeld:</u> Menschen, die umziehen, würden sich teilweise intensiv mit dem sozialen Umfeld befassen und besuchten Schulen oder Polizeiwachen, um Informationen über das Umfeld und den Zustand der sozialen Infrastruktur einzuholen. Dabei schnitten die niedersächsischen Städte und Gemeinden häufig besser ab. Auch junge Paare würden häufig die soziale Struktur in einer niedersächsischen Gemeinde suchen und dafür einen weiteren Arbeitsweg in Kauf nehmen.</p>
	<p><u>ÖPNV-Anbindung:</u> Stellenweise seien die ÖPNV-Anfahrtswege aus niedersächsischen Gemeinden in die Bremer Innenstadt, im Vergleich zu am Rand liegenden Bremer Stadtteilen, kürzer.</p>

25 *Übersicht über die von den Fachleuten genannten Push- und Pullfaktoren; eigene Darstellung (Hinweis: Die Übersicht gibt allein die Meinungen der Fachleute wieder und nicht die Meinung der Gutachter)*

Die im Rahmen von Einzelgesprächen interviewten Fachleute bestätigten zudem, dass unterschiedliche Haushaltstypen in niedersächsische Kommunen der Region ziehen. Dabei handele es sich nicht nur um Familien, sondern auch um junge Paare, Einzelpersonen oder ältere Haushalte. Entsprechend dieser Heterogenität würden sehr unterschiedlichen Objekte gesucht, sowohl Kauf- als auch Mietobjekte, Alt- und Neubau. Gemeinsam sei den Nachfragegruppe der Wunsch nach mindestens einem wohnungsnahen Stellplatz.

Trotz der Heterogenität ließen sich laut Aussagen der Fachleute je nach Haushaltstyp unterschiedliche Nachfrageaspekte ausmachen:



Junge Paare

Viele junge Paare, die eine Mietwohnung in einer niedersächsischen Stadt oder Gemeinde beziehen, kommen aus dieser Kommune. Dabei konnte in den letzten Jahren ein Anstieg der Nachfrage durch junge, gut ausgebildete Paare festgestellt werden. Sofern junge Paare aus Bremen zuziehen, liege dies häufig an der Nähe zum Arbeitsplatz einer der beiden Partner.



Junge Familien

Junge Familien bevorzugten in der Regel ein Einfamilienhaus. In den niedersächsischen Städten und Gemeinden sei das Leben als Familie in einer Wohnung eher unüblich. Dabei sei jungen Familien häufig die Nähe zu Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie deren Qualität wichtig, ebenso wie eine gute Bahnanbindung. Der Bus stelle keine Alternative dar.

Einige Familien seien aufgrund der Nähe zu den (Groß-)eltern, die in der Region leben, in die entsprechenden Kommune gezogen. Darüber hinaus möchten sie zu einem vergleichsweise günstigen Preis in einem ruhigen, gesunden Umfeld leben.

Viele Familien scheuten sich eher vor einem Neubau und kauften möglichst eine vergleichsweise aktuelle und gut ausgestattete Immobilie.

Insbesondere in der östlichen Nachbarschaft Bremens arbeiten viele Immobilienkäufer bei Mercedes. Laut Aussagen eines Maklers werde dort etwa jedes dritte Haus an einen Mitarbeiter von Mercedes verkauft.



Senioren über
65 Jahre

Senioren suchten für den dritten Lebensabschnitt verstärkt kleinere, barrierefreie Einfamilienhäuser (Bungalows) oder moderne, energieeffiziente Wohnungen in der Nähe ihrer alten Wohnumgebung oder in zentralen Lagen der Region. Ältere Wohnungen verkauften sich hingegen nicht so gut an Senioren. Daher gehe der Trend vermehrt zum Abriss älterer Gebäude und Ersatz durch Neubauten.

6 Zusammenfassende Ergebnisse

6.1 Regionale Wanderungstypen in der Region Bremen

Unter den befragten Haushalten in der Region lassen sich die folgenden „Regionalen Wanderungstypen“ unterscheiden. Maßgeblich für die Definition der Wanderungstypen waren jeweils die zentralen Motive, sich für eine neue Wohnung in einer niedersächsischen Stadt oder Gemeinde zu entscheiden. Die Wanderungstypen lehnen sich dabei an die im Kapitel 9.4 (Anlage 2) beschriebenen Wanderungstypen an. Die Wanderungstypen entsprechen nicht immer der Reinform, sondern können auch Einzelaspekte anderer Typen beinhalten. So spielt der Aspekt der Preisoptimierung bei nahezu allen Wanderungstypen eine Rolle, wird jedoch bei den anderen Typen nicht so stark gewichtet wie bei den „pragmatischen Preisoptimierern“.

- **Pragmatische Preisoptimierer:** Mieter- (vor und nach dem Umzug weiter zu Miete) oder künftige Eigentümerhaushalte jeden Alters, deren Wohnung zu klein oder deren Miete für das Objekt als zu hoch empfunden wurde. Mit ihrem für Wohnen vorgesehenen Budget haben sie kein ihren Wünschen entsprechendes Objekt in Bremen gefunden. Zur Optimierung des Kauf- oder Mietpreises ist dieser Haushalt eher bereit Kompromisse hinsichtlich der Lage einzugehen und auf eine optimale Anbindung durch den ÖPNV oder eine vielfältige wohnortnahe Infrastruktur zu verzichten.
- **Anspruchsvolle Eigentumsbildner:** Junge Paare oder junge Familien, die aus innerstädtischen Wohngebieten heraus Eigentum bilden möchten. Diese suchen in der Regel zunächst in Bremen in der Nähe ihres vertrauten Umfeldes und schätzen einen urbanen Lebensstil. Diese Haushalte legen großen Wert auf ihr künftiges Umfeld, haben klare Vorstellungen von ihren Suchkriterien und möchten sowohl den Preis als auch die Lebensqualität optimieren, da sie sich für ein Eigentumsobjekt entscheiden. Lage, Anbindung und Infrastrukturausstattung des neuen Wohnortes sowie Objektqualitäten sind daher gleichermaßen von hoher Bedeutung.
- **Bildungsoptimierer:** Familien oder junge Paare mit Kinderwunsch, die mit dem Betreuungs- und Bildungssystem in Bremen aufgrund von eigenen Erfahrungen oder des schlechten Rufs unzufrieden sind, so dass sie bewusst nach Niedersachsen ziehen, um das dortige Betreuungs- und Bildungsangebot zu nutzen.
- **Ruhebedürftige:** In dieser Befragung handelt es sich um ein älteres Paar, das aufgrund der sozialen Veränderungen in seinem Herkunftsstadtteil bewusst in eine ruhige Lage ziehen wollte. Dieser Hauptaspekt der „Ruhe“ kann auch bei anderen Haushalten von großer Relevanz sein. Allerdings stellte er hier unter den Befragten selten das Hauptmotiv dar.
- **Familiengebundene Senioren:** Senioren, die ihr zu großes Einfamilienhaus verkaufen, um in eine kleinere Wohnung in die Nähe ihrer Kinder zu ziehen. Laut Auskunft von Fachleuten würden einige Senioren nicht in einen Geschosswohnungsbau ziehen, weil sie Zeit ihres Lebens im Einfamilienhaus gelebt haben, sondern bevorzugten kleine freistehende Objekte, z.B. 3-Zimmer Bungalows.

6.2 Kernaussagen zur regionalen Wanderung und zu Wandermotiven

Zahlen und Fakten

1. Die meisten Wanderungsbewegungen (Umzüge) finden innerhalb Bremens statt. Dies betrifft im Schnitt ca. 45.000 Personen pro Jahr.
2. Im Jahr 2015 sind rund 4.500 Personen aus den niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds (hier bezeichnet mit „Region“) nach Bremen zugezogen, 6.900 Personen weggezogen. Das ergibt einen Saldo von etwa -2.400 Personen.
3. Die größten Wanderungsbewegungen sind von den äußeren Stadtteilen Bremens in die direkt angrenzenden Gemeinden zu verzeichnen, d.h. in den ersten Ring der Region.
4. Die Wanderungsdynamik mit der Region ist am stärksten im Süden und Südosten ausgeprägt.
5. Mehrheitlich ziehen junge Paare oder Familien mit Kindern in die Städte und Gemeinden Region. Und junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren aus der Region nach Bremen (Bildungszugänge).
6. Es ziehen weniger Senioren aus der Region nach Bremen als in früheren Jahren.

Erkenntnisse aus der Untersuchung

7. Die Stadtgrenze Bremens spielt im Lebensalltag und bei der Wohnungssuche der Menschen nur eine untergeordnete Rolle.
8. Mit dem Umzug in die Region ist meistens eine Vergrößerung der individuellen Wohnfläche verbunden.
9. Mit dem Fortzug ist oft auch der Wunsch nach mehr Privatheit, Ruhe oder einer ruhigeren Nachbarschaft verbunden.
10. Besonders bei Familien und jungen Paaren ist mit dem Umzug in die Region der Wunsch verbunden, Wohneigentum zu bilden.
11. Bestandsimmobilien werden stärker nachgefragt als bauträgerfreie Grundstücke.
12. Die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region bieten zunehmend Angebote für Mieterhaushalte, die besonders für ältere Menschen interessant sind. Diese bevorzugen kleinere, barrierefreie Einfamilienhäuser (Bungalows) oder moderne, energieeffiziente Wohnungen in zentralen Lagen bzw. in der Nähe ihrer alten Wohnung.
13. Die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze spielt eine wichtige Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes.
14. Die schnelle Erreichbarkeit von Bremen ist wichtig.
15. Eine gute Versorgung mit Infrastruktur und attraktive soziale und Bildungseinrichtungen sind am Zuzugsort insbesondere für Familien von großer Bedeutung.

16. Die Bremer Stadtteile werden bezogen auf ihre Alltagsqualitäten (Einzelhandel, Infrastruktur) gut bewertet.
17. Bei der Suche nach Wohnraum innerstädtischer Haushalte fällt auf, dass die Stadtteile an den Rändern Bremens oftmals „übersprungen“ werden und stattdessen ein Umzug in eine niedersächsische Gemeinde erfolgt (Sprungsuche).
18. Das Preis-Leistungs-Verhältnis der Angebote wird in den niedersächsischen Städten und Gemeinden besser beurteilt.
19. Umzugswillige Haushalte in Stadtteilen mit mehrschichtigen sozialen Problemlagen (insbesondere Bildungseinrichtungen) suchen eher eine neue Wohnung im niedersächsischen Teil der Region.
20. Besonders Haushalte aus innerstädtischen Stadtteilen ziehen aufgrund steigender Preise in eine niedersächsische Kommune.
21. Einige am Stadtrand gelegene Stadtteile Bremens werden aufgrund des Wohnumfeldes und ihrer ÖPNV-Anbindung im Vergleich zu niedersächsischen Städten und Gemeinden als weniger attraktiv beurteilt.
22. Wer in einer Kleinstadt aufgewachsen ist, tendiert auch später wieder dazu, in eine Kleinstadt zu ziehen.

7 Handlungsempfehlungen zum STEP-Wohnen

Die vorliegende Untersuchung enthält wichtige Hinweise auf Push- oder Pullfaktoren, die zum Umzug bestimmter Nachfragegruppen in die Umlandgemeinden führen sowie Suchmuster, differenziert nach Haushalten, Stadtteilen und Wandertypen. Weiterhin gibt sie Hinweise auf Stärken oder Schwächen einzelner Stadtteile, die sich auf Wohnpräferenzen verschiedener Nachfragegruppen auswirken. Sie kann jedoch die Motive der regionalen Wanderung nicht vollständig erfassen und erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität.

Die Interviewergebnisse machen deutlich, dass die Motive der regionalen Wanderung sehr unterschiedlich sein können und sowohl von der Lebensphase als auch von persönlichen Wertvorstellungen abhängen. Jede Umzugsentscheidung ist durch individuelle Abwägungsvorgänge geprägt, bei denen die Kriterien der Wohnstandortwahl unterschiedlich gewichtet werden und teilweise im Rahmen des Suchprozesses verändert werden.

Dabei deuten die Ergebnisse der Untersuchung darauf hin, dass die Stadtteile Bremens vor unterschiedlichen Herausforderungen stehen. Die Handlungsempfehlungen beschränken sich nicht nur auf die Themen Wohnen und Siedlungsentwicklung, sondern berühren auch andere Themen, wie Bildung und soziale Problemlagen.

Handlungsempfehlungen

Den Generationswechsel unterstützen: Die Befragungsergebnisse haben deutlich gemacht, dass Bestandsimmobilien häufiger gesucht wurden als bauträgerfreie Grundstücke. Aufgrund ihres gegenüber anderen Großstädten überdurchschnittlichen Bestands an Ein- und Zweifamilienhäusern, u.a. in (Alt-)bremer Häusern, bietet die Stadt Bremen ein umfangreiches Potenzial. Viele dieser Bestandsimmobilien werden von kleinen Haushalten bewohnt, die mangels attraktiver, alternativer Angebote an kleinen Wohnungen teilweise länger als beabsichtigt in ihren großen Immobilien verbleiben. Eine Unterstützung des Generationswechsels sollte daher auf verschiedenen Ebenen ansetzen:

- Identifikation von Quartieren im Generationswechsel: Mit dem Monitoring Wohnen und Bauen verfügt die Stadt Bremen über ein Instrument zur Identifikation von Ortsteilen, die in den letzten Jahren gealtert sind und in denen viele ältere Menschen leben. Allerdings ermöglicht es die Ortsteilebene nicht kleinteilig Quartiere zu identifizieren, in denen der Generationswechsel von besonderer Bedeutung ist (z.B. Wilhelm-Busch-Siedlung in der Vahr). Es wird daher empfohlen, künftig die Daten auf der Ebene älterer Einfamilienhausquartiere auszuwerten, um dort gezielt bei der Begleitung des Generationswechsels ansetzen zu können.
- Neue Angebote und Beratung von Seniorenhaushalten: Für umzugswillige Seniorenhaushalte ist es häufig wichtig, dass attraktive und möglichst barrierefreie / -arme Wohnungen (häufig werden 2-3-Zimmerwohnungen nachgefragt) in der Nähe des alten Wohnortes angeboten werden, sofern sie nicht in die Nähe der Kinder ziehen. Zum anderen dürfen die Kosten der neuen Wohnung nicht den Erlös des Einfamilienhauses vollständig aufbrauchen. Die neuen Wohnungen müssen daher bezahlbar sein. Unterschiedliche Finanzierungsmodelle (z.B. Eigentum, Miete, Erwerb von lebenslangen Wohnrechten etc.) sind sinnvoll. Gleichzeitig ist der Schritt vom Leben im Eigenheim in eine kleinere Miet- / oder Eigentumswohnung auch ein emotionaler Einschnitt in der Wohnbiographie. Eine professionelle Begleitung und Beratung kann daher bei diesem Schritt hilfreich sein.

- Beratung von potenziellen Erwerberrn: Junge Paare oder Familien haben bei älteren Immobilien teilweise Vorbehalte gegenüber den mit einer umfassenden Sanierung verbundenen (finanziellen) Unsicherheiten. Bei Altbremer Häusern werden zudem gegenüber jüngeren Immobilien weitere Nachteile gesehen (kleine Gärten, viele Treppen, eine zu geringe Privatheit). Um diese Nachteile auszugleichen sowie den Erwerb und die Sanierung von Bestandsimmobilien zu erleichtern, kann eine Unterstützung der Ersterwerber von Bestandsimmobilien bei der Übernahme von Kosten für Beratungsleistungen ansetzen. Eine professionelle Beratung kann dazu beitragen, die Kosten und Dauer einer Sanierung besser einschätzen zu können und Vorbehalte gegenüber stärker sanierungsbedürftigen Gebäuden abzubauen. Ziel ist es kreative, bedarfsgerechte Lösungen für den Umbau der Immobilien und – im Falle von Bremer Häuser – der (Hof-)Gärten zu entwickeln. Gleichzeitig kann in diesem Zusammenhang auch über die Bremer Förderprogramme (energetische Sanierung, Hofentsiegelung, Barrierefreiheit) etc. informiert werden.

Mehr bezahlbare Wohnungen für Familien in zentralen Stadtteilen: Viele junge Haushalte (Einzelpersonen und Paare) leben gerne in innerstädtisch gelegenen Stadtteilen. In der Familiengründungsphase beabsichtigen viele dieser Haushalte, dort zu bleiben oder in benachbarte, ebenfalls als attraktiv wahrgenommene Stadtteile (z.B. Horn-Lehe, Borgfeld, Oberneuland), zu ziehen. Dort mangelt es jedoch an bezahlbaren Angeboten für Familien bzw. teilweise haben die Angebote (Bremer Häuser) einen hohen Sanierungsbedarf. Im Neubau entstehen dort überwiegend kleine Wohnungen. Auch ältere Häuser werden nach der Sanierung in kleine Wohnungen umgewandelt. Es wird daher empfohlen, die folgenden instrumentellen Ansätze zu prüfen:

- Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 (1) Nr. 2 („Milieuschutzsatzungen“) in besonders dynamischen Stadtteilen, die eine kostspielige Sanierung mit dem Ziel des Weiterverkaufs an Kapitalanleger verhindern
- Konzeptvergabe der wenigen noch verfügbaren städtischen Grundstücke bzw. Zwischenerwerb durch die Stadtgemeinde mit differenzierten Quoten für öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnungsgrößen, städtebauliche Qualitäten, Freiräume etc.
- Beratung von Ersterwerbern von Bestandsimmobilien (s.u.),

Weniger nachgefragte Stadtteile durch integrierte Entwicklung attraktiver machen: Einige Stadtteile waren stärker von Fortzügen u.a. aufgrund der sozialen Situation, insbesondere in den Bildungseinrichtungen, betroffen. Gleichzeitig waren sie trotz vergleichsweise geringer Preise weniger attraktiv für Zuzüge aus beliebten innerstädtischen Stadtteilen. Der enge Zusammenhang zwischen Bildung, sozialer Situation und Wohnungsmarkt erfordert daher eine integrierte Betrachtungsweise. Diese Stadtteile mit Entwicklungsbedarf sollten daher durch integrierte Ansätze unterstützt werden.

- Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte: Einige Stadtteile sollten als Alternative zu den beliebten, zentral gelegenen Stadtteilen weiterentwickelt werden. Es wird daher empfohlen als Grundlage für Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte bzw. stadtteilübergreifende Konzepte (z.B. „Der Bremer Osten im Wandel: Vahr, Hemelingen, Osterholz“ oder „Leben am Wasser: Walle, Woltmershausen) zu erarbeiten. Ziel muss es sein, die Themen Wohnungsangebote, Preise, Generationswechsel mit den Themen soziale und Bildungseinrichtungen, Einzelhandel und attraktive öffentliche Räume, Freiräume sowie Arbeitsplatzsituation und Mobilität in ihren komplexen Zusammenhängen zu betrachten. Die großen Potenzialflächen in den Stadtteilen (z.B. Coca-Cola/Könecke in Hemelingen, Galopprennbahn in der Vahr,

Brinkmangelände in Woltmershausen, Überseestadt in Walle, etc.) können in diesem Zusammenhang als wichtiger Impuls für die Stadtteilentwicklung berücksichtigt werden. Sie bieten die Möglichkeit fehlende Angebote an Wohnformen, sozialen Einrichtungen, städtebaulichen Qualitäten und Freiräumen zu ergänzen und den Stadtteil für neue Zielgruppen und Milieus interessant zu machen.

- Eigenheimzuschuss auf Bestandsgebäude ausdehnen: Mit dem Eigenheimzuschuss für Neubauten in „Bremer Stadtgebieten mit besonderem Entwicklungspotenzial“ setzt die Bremer Eigentumsförderung bereits an diesen Herausforderungen an. Es wird empfohlen, diese Eigentumsförderung auch auf den Erwerb von Bestandsimmobilien auszudehnen, um die betroffenen Quartiere auch für sogenannte „Schwellenhaushalte“ (= Haushalte, die sich gerade ein Eigenheim leisten können), interessant zu machen. Die Aufnahme weiterer Quartiere in die Bestandsförderung sollte geprüft werden.

8 Anlage 1: Übersicht über die Interviewpartner

8.1 Übersicht über die interviewten Haushalte

Haushaltstyp	Alter	Kinder	Stadtteil (Herkunft)	Objekttyp (Herkunft)	Suchmuster	Gemeinde (Zuzug)	Objekttyp (Zuzug)	Umzug
Ledig	33		Schwachhausen	Mietwohnung (1960er/70er Jahre)	Sprungsuche	Delmenhorst (Stickgras)	Eigentum (Wohnung 2016)	2018 (steht bevor)
Junges Paar	Anfang 30	damals kein Kind, mittlerweile zwei Kinder	Nördliches Schwachhausen	Mietwohnung (Altbau)	Sprungsuche	Lilienthal	Eigentum (EFH Neubau)	2015
Junges Paar	25/25		Lesum, Findorff	Eigenheim Eltern, Mietwohnung (älter)	Zielfixiert (rund um Lesum)	Osterholz-Scharmbeck (Scharmbeckstotel)	Mietwohnung	2017
Junges Paar	28/31		Weyhe, Stephanierviertel	Eigenheim Eltern, Mietwohnung (WG, 1960er)	Sprungsuche	Weyhe (Kirchweyhe)	Eigentum (RH Neubau)	2017
Junges Paar	32/37		Peterswerder	Mietwohnung (Altbau, 1920er Jahre)	Sprungsuche	Delmenhorst (Stickgras)	Eigentum (EFH, 1970er Jahre)	2018 (steht bevor)
Junges Paar	27/27		Blumenthal-Rekum	Mietwohnung (Einlieger ZFH, 2000)	Zielfixiert (Schwanewede)	Schwanewede (Neuenkirchen)	Eigentum (EFH Neubau)	2018 (steht bevor)
Familie	36/49	ein Kind (6 Jahre)	Walle	Eigentum (Bremer Haus, 1920er Jahre)	Zielfixiert (rund um Rutterhude)	Ritterhude	Eigentum (Doppelhaus 2000)	Anfang 2018
Familie	31/32	zwei Kinder (5 und 8 Jahre, drittes Kind steht bevor)	Vege sack	Miete Haus (EFH, älter)	Zielfixiert (rund um Vege sack, nördl. Weser)	Schwanewede (Beckedorf)	Eigentum (EFH 1980er Jahre)	2017
Familie	39/43	ein Kind (Kindergartenalter)	Viertel	Mietwohnung (Altbau)	Sprungsuche	Achim	Eigentum (EFH Neubau)	2015
Familie	37/43	zwei Kinder (2 und 5 Jahre)	Viertel	Mietwohnung (1980er Jahre)	Sprungsuche	Weyhe	Miete Haus (DHH, Neubau 2016)	2016
Familie (Patchwork)	38/43	zwei Kinder (6 und 8 Jahre), erwachsener Sohn, 23 Jahre	Neustadt	Mietwohnung (Bremer Haus, Altbau)	Sprungsuche	Syke	Miete Haus (EFH, 1980er Jahre)	2017
Familie	30/33	ein Kind (4 Monate)	Neustadt	Mietwohnung (Bremer Haus, 1950er Jahre)	Zielfixiert (Bremen + 15 km)	Oyten-Sagehorn	Eigentum (EFH, 1960er/1980er Jahre)	2018 (steht bevor)
Familie	36/37	ein Kind (3,5 Jahre)	Findorff	Eigentumswohnung (Wohnung, 2008, damals neu)	Sprungsuche	Ritterhude	Eigentum (EFH Neubau)	Anfang 2018
Familie	30/30	ein Kind (Baby) bei Umzug, mittlerweile zwei Kinder	Huchting	Eigentumswohnung (1960er Jahre Haus)	Sprungsuche	Syke-Barrien	Eigentum (EFH 1980er Jahre)	2016
Familie	45/46	ein Kind (3 Jahre)	Hemelingen-Sebaldsbrück	Eigentum (Reihenhaus, 1933)	Umzug ohne Suche	Delmenhorst	Eigentum (DHH, 1923; denkmal-geschützte Villa)	2017
Älteres Paar	54/55		Borgfeld	Miete Haus (Reihenhaus, damals neu)	Zielfixiert (rund um Borgfeld)	Lilienthal	Miete Haus (EFH, 70er Jahre)	2017
Älteres Paar	56/56	erwachsene Tochter (25 Jahre)	Gröpingen-Oslebshausen	Eigentum RH 1998, damals neu)	Sprungsuche	Stuhr (Neukrug)	Eigentum (EFH, 1970er Jahre)	Anfang 2018
Seniorenpaar	70/72		Blumenthal-Farge	Eigentum (EFH 1979, damals neu)	Zielfixiert (Schwanewede)	Schwanewede	Mietwohnung (2012)	2017

8.2 Übersicht über die interviewten Fachleute

Fachleute Expertengespräch

Name, Vorname	Institution
Bösch, Thurid	Plansecur, Bankfachwirtin
Corbach, Manfred	GEWOBA
Dautert, Ernst	Gutachterausschuss Bremen
Fulst, Reiner	Bauverein Delmenhorst / BBV
Hamann, Ernst-Bernhard	Bremische Volksbank Immobilien GmbH & Co KG
Herr Heithecker	GEWOBA
Lippert, Jörg	Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V., Landkreisgruppe Osterholz
Mosel, Olaf	M-Projekt Bremen GmbH & Co. KG
Nieke, Karin-Victoria	VIS à VIS Immobilien
Osterloh, Holger	ARGE freier Wohnbau
Richter, Bernd	Haus und Grund Bremen
Santner, Dominik	Arbeitnehmerkammer Bremen
Herr Schade	GEWOBA
Schaefer, Maren	Blücher Immobilien-Kontor
Schramm, Peter	Schramm-Immobilien Hambergen
Smolla, Arne	Robert C. Spies KG
Stehnke, Christiane	Wohnungsbaugesellschaft Osterholz-Scharmbeck GmbH
Van Dülmen, Romina	Interhomes AG
Von Rahden, Gerhard	von Rahden Wohnbau und Immobilien GmbH & Co. KG
Von Rahden, Steffen	von Rahden Wohnbau und Immobilien GmbH & Co. KG
Wagner, Bernd	Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V., Landkreisgruppe Osterholz

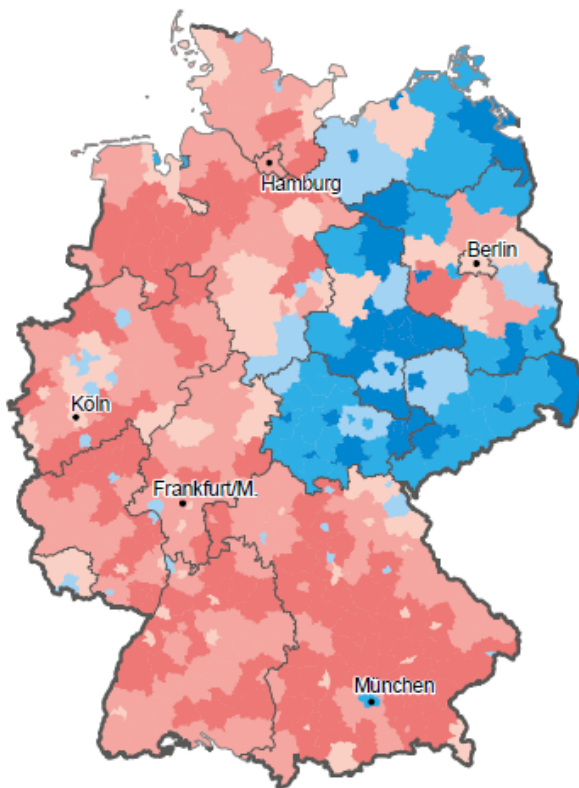
Ergänzende Interviews

Name, Vorname	Institution
Fulst, Reiner	Bauverein Delmenhorst / BBV
Kathke, Frank	Kathke – de Vries Immobilien GmbH
Orlowski, Katrin	Hechler & Twachtmann Immobilien GmbH
Stehnke, Christiane	Wohnungsbaugesellschaft Osterholz-Scharmbeck GmbH
Thoden, Markus	Alfred Thoden Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH

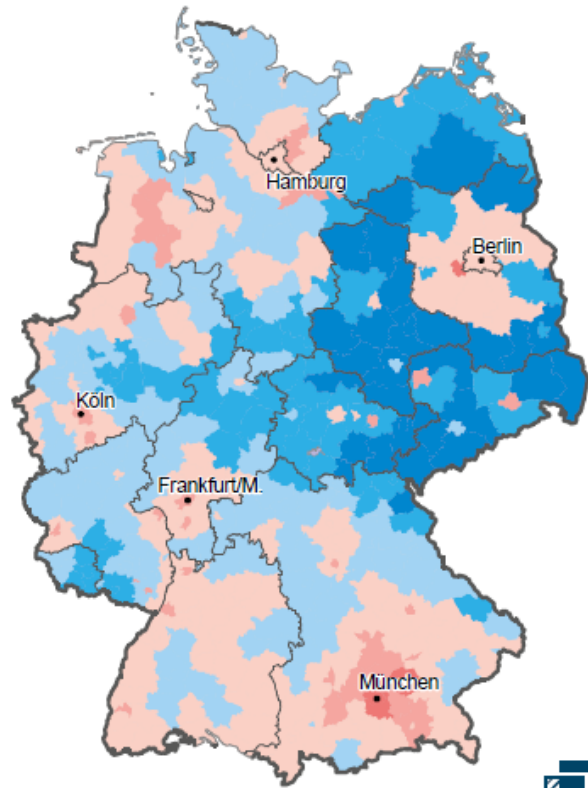
9 Anlage 2: Wanderungsmotivuntersuchungen anderer Großstadtregionen - Zusammenfassung

Bei der Betrachtung der vorliegenden Zahlen und Literatur fällt auf, dass das Thema der regionalen Wanderung vor allem ein Thema der frühen 2000er Jahre war. Insbesondere in den Vorjahren (zwischen 1987 und 2000) hatten viele Großstädte an Bevölkerung verloren, während die ländlichen Räume, darunter insbesondere die Nachbarstädte und -gemeinden vieler Großstädte, deutlich stärker gewachsen waren (vgl. Abb. 26, links). Erst ab dem Jahr 2000 nahm die Bevölkerungszahl in den gesamten Ballungsräumen zu, während viele ländlichen Räume an Dynamik verloren (vgl. Abb. 26, rechts).

1987–2000



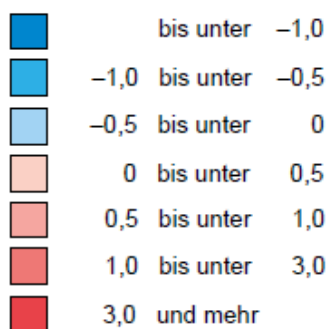
2000–2013



© BBSR Bonn 2015



Jährliche Entwicklungsrate der Bevölkerung in %



26 *Jährliche Entwicklungsrate der Bevölkerung; Quelle: BBSR 2015, S. 7*

Bundesweit wurden daher Anfang der 2000 Jahre in vielen Städten und Stadtregionen Wandermotivuntersuchungen durchgeführt. Dabei handelte es sich überwiegend um quantitative Befragungen mittels Fragebögen, die entweder verschickt oder über die Einwohnermeldeämter bei Ummeldungen vergeben wurden. Die Rückläufe lagen überwiegend bei 15% - 20%. In der Auswertung wurden die einzelnen Motive nach Anzahl ihrer Nennungen nebeneinandergestellt.

Qualitative Analysen waren dagegen aufgrund des damit verbundenen vergleichsweise großen Aufwands weitaus seltener. Diese wurden im Rahmen von Forschungsarbeiten durchgeführt, die das Ziel verfolgen, komplexe Umzugsentscheidungen bezogen auf bestimmte Themen oder Regionen in den Blick zu nehmen (z.B. Wanderungen in die Stadt Henstedt-Ulzburg (Menzl 2007), Zuzüge in Siedlungen der 1950er-bis 1970er Jahre (Stiess et.al. 2009), Umzugsentscheidungen von Doppelverdienerhaushalten (Oostendorp, 2014)). Die Vielschichtigkeit der Such-, Abwägungs- und Entscheidungsprozesse im Rahmen von Umzugsentscheidungen konnte dabei besser abgebildet werden.

Als fachliche Grundlage für die vorliegende qualitative Untersuchung in der Region Bremen wurden die Ergebnisse quantitativer und qualitativer Wandermotivuntersuchungen zusammenfassend ausgewertet. Dabei wurden drei qualitative Studien, die unterschiedliche Aspekte in den Fokus rückten, zwei multiple großflächige Analysen, die die regionale Wanderung (hier als „Stadt-Umland-Wanderung“ bezeichnet) in verschiedenen Regionen auswerten sowie vier im Netz verfügbare quantitative Untersuchungen aus westdeutschen Städten vergleichbarer Größe (Braunschweig, Dortmund, Hannover) sowie eine aktuelle Untersuchung aus München⁴ ausgewertet (vgl. Abb. 27 auf der nächsten Seite).

Die Analyse der vorliegenden Studien verdeutlicht, dass die Untersuchungen insgesamt nur bedingt miteinander vergleichbar sind. Zum einen werden die Wandermotive sehr unterschiedlich erhoben (schriftliche Befragung, Telefoninterview, persönliches Gespräch), zum anderen waren in einigen Untersuchungen nur Einfach- in anderen auch Mehrfachnennungen möglich oder die einzelnen Motive wurden unterschiedlich gruppiert (vgl. dazu auch Heitkamp, S.169).

Die quantitativen Befragungen führen vor allem die Motive für den Wohnortwechsel auf, während die qualitativen Untersuchungen vertieft auf die Einzelaspekte der Fortzugsentscheidungen und den Suchprozess eingehen. Der Umzugsprozess wird darin als länger währender Entscheidungsprozess der Haushaltsmitglieder verstanden, in den die einzelnen Faktoren schrittweise und in sich wandelnder Gewichtung einfließen. Die wichtigsten Erkenntnisse sind in den folgenden Kapiteln kurz zusammengefasst (wichtigste Ergebnisse jeweils am Anfang des Unterkapitels).

⁴ Dabei ist zu beachten, dass die Untersuchung aus München, aufgrund des dortigen besonders hochpreisigen Immobilienmarktes und der engen räumlichen Begrenzung des Stadtgebietes kaum vergleichbare Aussagen enthält.

Qualitative Untersuchungen

- TUHH 1998: Untersuchungen der Umlandwanderungsmotive in Hamburg (21 problemzentrierte Interviews): Die Studie gibt Hinweise auf die Verflechtung von Wanderungsmotiven und beschreibt Wanderungstypen.
- Menzl 2007: Untersuchung der Wanderungsmotive von Zugezogenen aus Hamburg nach Henstedt-Ulzburg (45 problemzentrierte Interviews): Die Studie beschreibt neben möglichen Motiven von Stadt-Umland-Wanderern auch unterschiedliche Suchmuster, an die hier angeknüpft wird.
- Stuess et.al 2009.: 73 leitfadengestützte Tiefeninterviews von Personen, die in 1950er bis 1970er Jahre Quartiere der Städte Kiel und Göttingen gezogen oder aus diesen in Nachbarstädte und Gemeinden fortgezogen sind: Die Studie beschreibt zum einen gut zusammengefasst ein Modell der Wanderungsentscheidungen sowie ein Lebensstilmodell.

Meta-Analysen

- Heitkamp, Thorsten 2002: Vergleichende Untersuchung von 14 Wanderungsmotivbefragungen zur Hälfte aus NRW, zur Hälfte aus dem übrigen Bundesgebiet
- Bleck / Wagner 2006: Metaanalyse von Untersuchungen aus 24 Nordrhein-Westfälischen Städten der Jahre 1970 bis 2002, überwiegend aber aus den Jahren 2000 – 2001: Insgesamt wird die Befragung von rund 40.000 Haushalten ausgewertet.
- BMVBS / BBR 2007: Aufarbeitung des Forschungsstandes von Stadt-Umland-Wanderungen und Durchführung einer standardisierten telefonischen Haushaltsbefragung sowie vertiefender qualitativer Haushaltsinterviews mit Stadt-Umland-Wanderern in vier Fallregionen (Köln, Leipzig, Münster und Magdeburg)

Quantitative Untersuchungen

- Stadt Dortmund, FB Wahlen und Statistik 2001: Befragung von Fortgezogenen aus der Stadt Dortmund im Rahmen der FNP-Neuaufstellung
- Landeshauptstadt Hannover (2001): Schriftliche Befragung von 2.200 Personen die zwischen September und Dezember 2000 fort- bzw. zwischen Oktober und Dezember 2000 zugezogen sind (Rücklaufquote von 27%)
- ISOE 2009: Befragung von 441 Stadt-Umland Wanderern aus Braunschweig
- Stadt München 2011: schriftliche Befragung von 20.000 Haushalten (10.000 je Wanderungsrichtung) von aus München fort- oder nach München zugezogenen Haushalten (Rücklaufquote von > 20%)

27 *Übersicht: Bundesweite Wanderungsmotivuntersuchungen als Grundlage dieser Befragung*

9.1 Struktur der Stadt-Umlandwanderer in anderen Stadtregionen

Die Gruppe der Stadt-Umlandwanderer ist vielfältig. Mehrheitlich ziehen kinderlose Paare zwischen 30 und 44 Jahren aus der Kernstadt fort. Nur etwa die Hälfte erwirbt am Zuzugsort ein Haus oder eine Wohnung. Mittlere Einkommensgruppen überwiegen.

Haushaltsstruktur

Die vorliegenden Studien belegen, dass das typische Bild des besserverdienenden Haushaltes mit mindestens einem Kind, der aus der Kernstadt in eine Nachbargemeinde zieht, um dort ein freistehendes Eigenheim zu erwerben, noch aus der Suburbanisierungswelle der 1960er / 1970er Jahre stammt. Dieses Bild muss weiter differenziert werden. Die Stadt-Umlandwanderung dieses Jahrhunderts wird nicht mehr nur durch Familien getragen, sondern unterschiedliche Haushalte ziehen aus ganz verschiedenen Gründen aus der Großstadt fort (vgl. BBSR, S.5).

Gleichzeitig machen die Ergebnisse vorliegender Wandermotiv-Untersuchungen deutlich, dass zwar mehrheitlich verheiratete Paare zwischen 30 und 44 Jahren die Kernstadt zugunsten einer Stadt oder Gemeinde in der Nachbarschaft verlassen (vgl. Bleck / Wagner, S. 112, Pestel, S.4, ISOE 2008 / 2009). Diese Altersgruppe weist ohnehin – neben den 18 bis 30-Jährigen – die höchste Umzugsmobilität auf. Die meisten Paare waren jedoch kinderlos (vgl. Heitkamp, S. 168). Inwieweit eine Familiengründung im Anschluss an den Umzug erfolgte, wurde nicht erhoben. Auch in Braunschweig und Hannover waren zwischen 42% und 45 % der Haushalte „Zweipersonenhaushalte (noch) ohne Kind“ (vgl. Heitkamp, S. 167f, Stadt Braunschweig S.3, Landeshauptstadt Hannover, S. 6).

Hauptsächlich ziehen „Haushalte mit einem mittleren Einkommen von der Kernstadt in eine Nachbargemeinde“. Niedrige und hohe Einkommensgruppe sind darüber hinaus gleichmäßig vertreten. Familienhaushalte verfügen zwar durchschnittlich über ein höheres absolutes Einkommen, aufgrund der höheren Haushaltsmitgliederzahl jedoch über eine geringere Kaufkraft. Mit Blick auf die Wohneigentumsbildung werden viele Haushalte als „Schwellenhaushalte“ beschrieben (vgl. BBSR S. 5, Heitkamp, S. 167).

Wohnformen

Wenngleich der Anteil der Haushalte, die nach dem Umzug in einem Eigenheim bzw. einer Eigentumswohnung leben, deutlich zunimmt,⁵ zeigen viele Wandermotivuntersuchungen, dass auch nach dem Fortzug aus der Kernstadt – je nach Region – zwischen der Hälfte und Dreiviertel der Haushalte zur Miete wohnen (vgl. BBSR S.8 sowie Heitkamp S.168f; Dortmund S.35 bzw. Landeshauptstadt Hannover S. 6). Damit führten Stadt-Umland-Wanderungen in der Vergangenheit nicht zwangsläufig zum Erwerb von Wohneigentum.

Dabei spielen Neubauten gegenüber Bestandsimmobilien eine untergeordnete Rolle. Selbst im Raum Münster, wo zwei Drittel der Haushalte nach dem Umzug ein Haus bezogen haben, ziehen mehr als die Hälfte der Stadt-Umland-Wanderer im Einfamilienhaussegment in eine Gebrauchtimmobilie (vgl. BBSR S.8).

⁵ Die Wandermotivuntersuchungen zeigen, dass sich dieser Anteil nach dem Umzug in eine Nachbargemeinde zumindest verdoppelt, teilweise sogar mehr als vervierfacht hat, während der Anstieg bei einem Umzug innerhalb des Stadtgebietes weitaus geringer ist (vgl. BBSR, S.8).

Für einen Großteil der Haushalte führt ein Umzug in das Umland zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnsituation, d.h. insbesondere zu einer deutlichen Vergrößerung der Wohnung. Dabei verbessern „Eigentümerhaushalte und Familienhaushalte [...] ihre Wohnsituation mit dem Umzug viel stärker als Einpersonenhaushalte und Mieterhaushalte. Paarhaushalte liegen zwischen diesen beiden Extremen“ (vgl. BBSR, S. 110).

9.2 Wanderungsmotive aus vorliegenden Studien

Für die Mehrzahl der Haushalte sind persönliche Gründe ausschlaggebend ihre Wohnsituation zu verändern. In Abhängigkeit von der Wohnungsmarktregion deuten sich Unterschiede an.

In vielen Untersuchungen werden Umzugsanlässe (= „Pushfaktoren“) und Motive für die Wahl des neuen Wohnortes (=„Pullfaktoren“) als Gründe für einen Umzug zusammengefasst, auch deshalb, weil Anlass und Aspekte des neuen Wohnstandortes teilweise zusammenfallen. Diese Gründe werden in der Regel den unten abgebildeten Motivgruppen zugeordnet (vgl. Abb. 28).

Gleichzeitig zeigen die qualitativen Erhebungen, dass die einzelnen Motive nicht nur von den Haushalten sondern auch von einzelnen Haushaltsmitgliedern sehr unterschiedlich gewichtet werden. Eine Umzugsentscheidung stellt dementsprechend einen komplexen Abwägungsvorgang und Aushandlungsprozess dar, in dessen Verlauf sich die Gewichtung einzelner Faktoren ändern kann.

Dabei können die wesentlichen Umzugsmotive in den Wohnungsmarktregionen voneinander abweichen. Zwar werden in beiden westdeutschen Fallregionen der BBSR-Studie (Köln und Münster) am häufigsten die zu kleine Wohnung und die Geburt eines Kindes bzw. der gestiegene Platzbedarf durch Kinder genannt. In Münster spielen jedoch insbesondere finanzielle Motive eine große Rolle, während in Köln vor allem das Wohnumfeld als wichtiger Grund für einen Fortzug in eine Nachbargemeinde benannt wird (vgl. BBSR, S.62f).

Berufliche Gründe	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes der befragten Person/des Partners oder der Partnerin - Verlust des Arbeitsplatzes/Arbeitslosigkeit
Persönliche oder haushaltszyklusbezogene Gründe	<ul style="list-style-type: none"> - Auszug aus dem Elternhaus - Gründung eines gemeinsamen Haushalts - Veränderung der Haushaltsgröße: <ul style="list-style-type: none"> - Geburt eines Kindes - Auszug eines/mehrerer Kinder aus dem Elternhaus - Trennung vom Partner - Nähe zu Freunden und Verwandten etc.
Wohnungsbezogene Gründe	<ul style="list-style-type: none"> - Kündigung - Wunsch nach größerer/kleinerer/besser ausgestatteter/preiswerterer etc. Wohnung - Bildung von Wohneigentum¹
Wohnumfeldbezogene Gründe	<ul style="list-style-type: none"> - Wunsch nach: <ul style="list-style-type: none"> - ruhigerer/verkehrsgünstigerer Wohnlage - besserer Ausstattung mit sozialer Infrastruktur - besseren Einkaufsmöglichkeiten - Naherholungsmöglichkeiten - Unzufriedenheit mit sozialem Wohnumfeld etc.

28 Allgemeine Wanderungsmotive; Quelle: Stuess et al., S. 16

Berufliche, persönliche oder haushaltsbezogene Gründe

Persönlich Gründe sind der wichtigste Anlass für eine Umzugsentscheidung, darunter insbesondere die Suche nach einer (meistens) größeren oder (seltener) auch kleineren Wohnung. Auch andere individuelle Wünsche zur Wohn- und Lebenssituation stellen ein wichtiges Motiv dar:

- Veränderung der Haushaltsgröße bzw. der Ansprüche an das Wohnen: Aufgrund von Veränderungen des Haushaltes (Beziehung, Kinder, Trennung) oder sich verändernder räumlicher Ansprüche wird die vorhandene Wohnung als zu klein oder zu groß empfunden. In allen Studien wird dieser Grund als besonders gewichtig eingeschätzt.

Die Studie von Stuess et.al. kommt zum Ergebnis, dass bei der Umzugsentscheidung vor allem persönliche Gründe, häufig verknüpft mit wohnungsbezogenen Gründen, eine zentrale Rolle spielen. Dagegen beeinflussen wohnumfeldbezogene Gründe die Suchrichtung und Wahl des neuen Wohnstandorts, sind aber nur in seltenen Fällen der Auslöser einer Umzugsentscheidung (vgl. Stuess et.al. S.27).

Die Untersuchung von Menzl kommt zu einem ähnlichen Schluss: In vielen Fällen bewegen Veränderungen in der Lebenssituation (d.h. die Vergrößerung des Haushaltes und der damit verbundene Wunsch nach einer größeren Wohnung) einen Haushalt dazu seine Wohnsituation anzupassen, während wohnungsbezogene oder umfeldbezogene Gründe eine vergleichsweise geringere Rolle spielen (vgl. Menzl S. 132f, ISOE 2009). Dabei kommen bei einem Umzug in das Umland häufig auch wohnbiographische Gründe zum Tragen, insbesondere dann, wenn Kinder im Haus sind. Dann wird das Wohnen im Einfamilienhaus quasi als logische biographische Entwicklung betrachtet und das Wohnen in der Stadt lediglich als biographische Episode in einer Lebensphase ohne eigene Familie (vgl. Menzl S. 135f).

Auch die Befragung der Stadt Dortmund bestätigt, dass Haushaltsveränderungen und der Wunsch nach einer größeren Wohnung bei den Fortzügen die entscheidende Rolle spielen (vgl. Stadt Dortmund, S. 10).

- Mobilitätsbelastung durch Arbeitsplatzwechsel bzw. Entfernung zum Arbeitsplatz: Durch einen Arbeitsplatz außerhalb der Kernstadt bzw. einen Arbeitsplatzwechsel wird die Entfernung vom Wohnort zum Arbeitsort als zu groß für die täglichen Wege empfunden. Auch in dynamischen Ballungsräumen, in denen zunehmend eine Verlagerung von Arbeitsplätzen in benachbarte Städte oder Gemeinden stattfindet, kann dieser Aspekt relevant sein.

So benennen 17% der Befragten der Braunschweiger Studie einen kürzeren Weg zum Arbeitsplatz als Grund für einen Umzug (vgl. ISOE S.4), in München spielte eine Optimierung des Arbeitsweges dagegen nur für rund 10% der Haushalte eine Rolle (vgl. Landeshauptstadt München, S. 57).

- Wunsch nach Altersvorsorge und / oder Selbstverwirklichung durch Wohnen im Eigenheim: Neben der Altersvorsorge und der Optimierung der Vermögensbildung durch den Abtrag von Krediten anstelle von Mietzahlungen, der in allen Wandermotivbefragungen von den Befragten als ein Grund benannt wurde fortzuziehen (z.B. Hannover S. 61ff, BBSR S. 169), kann auch der Wunsch nach individueller Gestaltung ein mögliches Motiv darstellen in ein Eigenheim zu ziehen. Dieser Aspekt wurde in den vorliegenden Untersuchungen jedoch nicht abgefragt.

- Nähe zu Verwandten / Freunden: Gerade für Haushalte mit Kindern, in denen beide Eltern berufstätig sind, kann die Nähe zu den Großeltern der Kinder einen wichtigen Faktor der Alltagsbewältigung darstellen. Umgekehrt kann dies auch für Seniorenhaushalte relevant sein, die aus der Kernstadt fortziehen, um ihren Kindern und Enkeln nahe zu sein. Auch in den Wanderungsmotivuntersuchungen wird dieser Aspekt als ein Argument der Stadt-Umlandwanderung benannt (vgl. z.B. BBSR, S. 170).
- Gute Gelegenheit: Eine sich ungeplant ergebende Gelegenheit (Grundstück, Immobilie, Erbe oder fortziehende Freunde) kann ebenfalls einen Zuzug in eine bestimmte Stadt oder Gemeinde bewirken. In den vorliegenden Analysen wurde dieser Grund nur selten abgefragt.

Wohnungsbezogene Gründe

Bei wohnungsbezogenen Gründen handelt es sich nicht nur um den Wunsch nach einer größeren, komfortableren, besser geschnittenen oder ausgestatteten Wohnung (s.o.), sondern sie beinhalten insbesondere den Aspekt eines besseren Preis-Leistungsverhältnisses. Gerade in Zeiten niedriger Zinsen rückt der Wunsch nach Wohneigentum und damit auch einer entsprechenden Altersvorsorge in realisierbare Nähe. Statt Mietzahlungen erscheinen Tilgungs- und Zinsraten langfristig sinnvoller.

- Monatliche (Miet-)belastung: Eine zu hohe monatliche Belastung für die Miete kann den Umzugswunsch verstärken und den Wunsch nach Wohneigentum auslösen. Entscheidend ist dabei nicht unbedingt die absolute Höhe der Wohnkostenbelastung (diese steigt sogar teilweise nach dem Umzug), sondern das Preis-Leistungsverhältnis. Dieses bildet bei vielen Haushalten einen Rahmen, innerhalb dessen verschiedene Argumente gegeneinander abgewogen werden.

Bleck und Wagner betonen neben der zu kleinen Wohnfläche (s.o.) den Einfluss des zu hohen Mietpreises, den geringen Komfort der Wohnung oder den Wunsch nach Wohneigentum (25% der Befragten) als Umzugsmotiv (vgl. Bleck, Wagner 2006, S. 108f).

Für etwa ein Drittel der Münchener spielte dieser Grund eine wichtige Rolle. Auch in der Dortmunder Befragung bestätigen viele Befragte, dass ein vergleichbares Angebot in der Stadt Dortmund teurer gewesen wäre. Rund 41% der Befragten wären lieber in Dortmund geblieben (vgl. Stadt Dortmund S. 35f).

Menzl weist darauf hin, dass das Preis-Leistungsverhältnis grundsätzlich für alle Haushalte eine Rolle spielt, diesem jedoch häufig erst im Verlaufe des Suchprozesses eine gewichtigere Rolle zukommt. Dabei kann auch die Bildung von Eigentum ein im Laufe der Suche immer höheres Gewicht erhalten (vgl. Menzl, S. 134ff).

- Kündigung: Eine nur untergeordnete Rolle gegenüber den anderen Aspekten spielt die Kündigung als Wanderungsanlass.

Wohnumfeldbezogene Gründe

Wohnumfeldbezogene Gründe ein Quartier zu verlassen sind zum einen vom konkreten Wohnstandort abhängig und zum anderen von den Ansprüchen an das Wohnumfeld, das sich im Lebenszyklus verändern kann. Größere Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder, die sich in den unten genannten Gründen wiederfinden (grünes Umfeld, Kitas, Schulen, Sicherheit, Ruhe etc.), werden nicht nur von Haushalten mit Kindern, sondern auch vom Haushaltstyp „jüngere Paare ohne Kinder“ überproportional genannt (vgl. Blotevogel / Jeschke 2003: 88f, in BBSR S.5).

Die Untersuchung von Bleck und Wagner belegt die Zunahme der Bedeutung der umfeldbezogenen Faktoren in den letzten Jahren. Insbesondere die Motive „Verbesserung des sozialen Umfelds“ und „Wunsch im Grünen zu wohnen“ sind seit Beginn der 2000er Jahre gestiegen (vgl. Bleck, Wagner, S. 110, 112). Die folgenden Gründe werden häufig genannt:

- Sicherheit und Sauberkeit, Verkehrsbelastung, Lärm, Grünflächen: Aufgrund von subjektiven Erfahrungen, einer neuen Familiensituation (Kinder) oder Veränderungen des Umfelds wird das Wohnumfeld als nicht mehr angenehm bzw. der Lebenssituation angemessen empfunden. Gegenüber der verdichteten Stadt weisen kleinere Städte und Gemeinden im Umland von Großstädten häufig mehr Platz, Grünfläche, Felder und Wiesen am Stadtrand sowie ruhigere Wohnlagen auf.

In der Befragung aus Dortmund rangieren die Umzugsgründe „Im Grünen wohnen“ (54%), „Weniger Lärm“ (52%) und „Sauberere Luft“ (44%) in der Rangfolge der Gründe nach Wichtigkeit bei den aus der Stadt fortgezogenen Haushalte noch vor dem Aspekt Haushaltsveränderungen (vgl. Stadt Dortmund S.11).

Auch in den Wandermotivbefragungen aus Braunschweig, München und Hannover spielen „weniger Lärm und bessere Luft“ sowie „Wohnen im Grünen“ eine gewichtige Rolle für einen Umzug in das Umland und werden von vielen Befragten angegeben (vgl. ISOE S.4, Landeshauptstadt München, S.57, Landeshauptstadt Hannover S. 8, ISOE S.4).

- Soziales Umfeld / Nachbarschaft: Die unmittelbare Nachbarschaft im Haus oder im Quartier kann den Wunsch nach einem Fortzug befördern. Gerade bei Familien kann der Aspekt der (subjektiven) Sicherheit in einem homogenen sozialen Umfeld eine große Rolle spielen. Dabei ist insbesondere die soziale Zusammensetzung der Nachbarschaft von Bedeutung (vgl. Menzl, S. 137). In der Braunschweiger Untersuchung (vgl. ISOE S.4) geben 23% der Befragten dies als Grund an, noch vor dem Wunsch nach Wohneigentum (22%).
- Alltagsqualität (Infrastruktur und Mobilitätszeiten): Bei der konkreten Wahl eines neuen Wohnstandortes spielt das Vorhandensein einer ausreichenden Infrastruktur (Nahversorgung, Schulen, Kitas, Bahnanschluss) regelmäßig eine wichtige Rolle. Verschiedene Studien wiesen nach, dass der Bahnanschluss einer Gemeinde ein wichtiges Kriterium für die Wohnstandortwahl darstellt, besonders für „ÖPNV-affine“ Haushalte. Demgegenüber hat der Autobahnanschluss nur einen geringen Einfluss auf die Wohnstandortwahl (vgl. BBSR, S. 16).
- Betreuung und Bildung: In den vorliegenden Studien wurde dieser Aspekt nicht gesondert untersucht. Da jedoch die Unterschiede im Betreuungs- und Bildungssystem zwischen Bremen und Niedersachsen immer wieder debattiert werden, wurde dieser Aspekt in der hier vorzunehmenden Befragung berücksichtigt.

9.3 Suchprozesse in anderen Stadtregionen

Während des Suchprozesses erfolgt ein Abgleich der individuellen Suchkriterien das Objekt und den Wohnstandort betreffend mit dem Wohnungsmarkt. Diese werden gegeneinander abgewogen und können im Suchverlauf unterschiedlich gewichtet werden.

Umzugsentscheidungen liegen in der Regel am Ende eines Suchprozesses, an dessen Beginn häufig noch offen war, in was für eine Wohnung, in welcher Lage und an welchen konkreten Ort der Haushalt ziehen wird. Während dieses Prozesses können sich die Motive und Wohnvorstellungen des Haushaltes ändern bzw. die Wohnwünsche werden an die Rahmenbedingungen des regionalen Wohnungsmarktes angepasst (vgl. BBSR S. 10).

Die Auswertung verschiedener Stadt-Umlandwanderungsstudien im Rahmen der BBSR-Studie macht deutlich, dass sich viele abgewanderte Haushalte bei ihrer Suche nicht ausschließlich auf das Umland konzentriert haben. Viele Haushalte wären lieber in der Kernstadt geblieben, für etliche andere wäre ein Standort in der Kernstadt zumindest in Frage gekommen. Auffällig war, „dass überproportional häufig Familien und spätere Eigentümerhaushalte zunächst in der Kernstadt gesucht haben, dann aber in benachbarte Städte und Gemeinden abgewandert sind“ (vgl. Landeshauptstadt München 2002: 86ff. und Stadt Münster 2002: 35, nach BBSR S. 10).

In der Studie des BBSR wird deutlich, dass die Anteile der Haushalte, die am liebsten in der Kernstadt geblieben wären, zwischen 1/3 und 2/3 der Befragten schwankt. In Münster waren es beispielsweise 2/3. Hier spielte der Preis als Grund für die Abwanderung eine wichtige Rolle. In Köln gaben mehr als die Hälfte der Befragten an, lieber in der Stadt geblieben zu sein oder sowohl in der Stadt als auch im Umland gesucht zu haben. Dort hat nur rund ein Viertel der Befragten gezielt nach einer Wohnung im Umland gesucht (vgl. BBSR, S. 69).

Sofern Stadt-Umlandwanderungsuntersuchungen räumliche Suchmuster betrachtet haben, kommen sie zu dem Ergebnis, dass aus Sicht der Haushalte die konkrete Lage der neuen Wohnung, innerhalb oder außerhalb der Stadtgrenzen des ehemaligen Wohnortes letztlich nur eine geringe Rolle spielt. Vielmehr ist neben der Lage zum Arbeitsplatz, zu Freunden oder guten Bekannten und der Verkehrsanbindung insbesondere die Lage zum vertrauten Wohnquartier von Bedeutung. Der Suchraum lässt sich daher mit einem Tortenstück vergleichen, bei dem „der bisherige Wohnstandort [...] die Spitze des Tortenstücks bildet“ (vgl. TUHH 1998, S.103, BBSR S.10).

Dementsprechend bilden für Haushalte, die bereits in Stadtteilen am Rand der Stadt leben, benachbarte Städte und Gemeinden einen wichtigen Suchraum. Haushalte, die innerstädtisch leben, sind weitaus weniger auf einen bestimmten Suchraum fokussiert, sondern bevorzugen attraktive Lagen im Umland (vgl. Landeshauptstadt München 2012).

Suchmuster

Der – nur im Rahmen einer qualitativen Befragung zu erhebende – konkrete Suchprozess kann daher Aufschluss darüber geben, warum der Haushalt nicht in der Kernstadt geblieben ist. Dabei lassen sich gemäß Menzl 2007 die folgenden Suchprozesse unterscheiden:

- **Zielfixierte Suche:** Bei der zielfixierten Suche sind die Suchkriterien (bspw. Einfamilienhaus im Grünen mit Schulen in fußläufiger Reichweite und Bahnanschluss) von Anfang an so klar, dass lediglich hinsichtlich der Objektdetails oder der konkreten Lage Kompromisse eingegangen werden. Die zielfixierte Suche wird insbesondere vom Haushaltstyp „Biographischer Zirkel“ vorgenommen, teilweise auch von „Preis-optimierern“, die gezielt nach einer günstigen Gelegenheit suchen (vgl. Exkurs: Wandertypen).
- **Sprungsuche:** Bei der Sprungsuche verändern sich die Suchkriterien im Laufe der Wohnungssuche. Erst aufgrund von Misserfolgen bei der Suche nach der zunächst angestrebten Wohnung werden nicht nur Kompromisse eingegangen, sondern gänzlich neue Wege eingeschlagen. Wandertypen, die sich nach einer „Sprungsuche“ für eine Stadt oder Gemeinde im Umland der Kernstadt entscheiden, sind insbesondere „Lebensqualitätsoptimierer“ (s.u.), die in der Stadt kein entsprechendes Angebot gefunden haben.
- **Umzugsabwägung ohne Suche:** Diese Gruppe von Haushalten trifft Umzugsentscheidungen ohne vorher gesucht zu haben bzw. die Entscheidungskriterien vorher eindeutig reflektiert und festgelegt zu haben. Vielmehr sind es „Sachzwänge, Gelegenheiten und Zufälle“, die zur Wahl eines neuen Wohnstandortes geführt haben (vgl. Menzl, S. 148).

9.4 Exkurs: Wandertypen

Die Definition von Wandertypen kann sowohl auf der Grundlage von statistisch erfassbaren Merkmalen (Lebensform und Lebensphase) als auch auf der Grundlage von „weichen“ Kriterien, wie Einstellungen und Präferenzen, (vgl. BBSR S.6) erfolgen.

Wandertypen nach Lebensformen und Lebensphasen

Zur Einstufung der Haushalte nach „harten“ statistischen Kriterien eignen sich die beiden folgenden Modelle (vgl. BBSR, S. 6f):

- Lebensformen: Als Unterscheidungsmerkmal dient hier die Lebensform der Haushalte (Zwei-Eltern-Familie, Ein-Eltern-Familie, kinderloses Paar (mit oder ohne Trauschein), Single). Für die Stadt Bremen werden regelmäßig Umzüge in die Städte und Gemeinden, die 30 km vom Marktplatz entfernt liegen, nach ähnlichen Typen (Einzelpersonen, Familien, sonstige Gemeinschaft) in der öffentlichen Statistik ausgewertet. Als Betrachtungsraum wird hier ein Radius von 30 km um den Marktplatz definiert. Auf eine Auswertung dieser Daten wird hier aufgrund der differenzierten Auswertung nach Altersstruktur in Kap. 2 verzichtet.
- Lebensphasen: Zentrale Merkmale einer Lebensphase ist das Alter, der Familienstand, die Haushaltsgröße und der Haushaltstyp. Auf dieser Grundlage lassen sich verschiedene Lebensphasentypen (z.B. „Starter Haushalte“, Familien, „Best Ager“, Senioren) identifizieren, die für eine Untersuchung die Grundlage bilden können.

Wanderungstypen nach Werthaltungen

Konkrete Stadt-Umlandwanderungstypen auf der Grundlage von Werthaltungen sind aus der Literatur kaum bekannt. Im Rahmen der Wanderungsbefragung der TUHH für den Ballungsraum Hamburg wurden die folgenden drei Typen von Haushalten, die aus Hamburg in das Umland zogen, identifiziert (vgl. TUHH 1998, S. 104ff):

1. Preisoptimierer: Bei diesen Haushalten steht sowohl die Verbesserung der Wohnqualität als auch die Optimierung der Kosten des Wohnens im Vordergrund. Häufig ist die Abwägung der Kosten mit Eigentumsbildung verbunden, da die Haushalte sich davon längerfristig finanzielle Vorteile versprechen. Dem gegenüber sind die individuelle Gestaltung, die konkrete Lage oder das Quartier nachrangig. „Die Wohnung wird abgekoppelt von ihrem Umfeld betrachtet, als eine Insel in einem – aus Sicht der Suchenden – weitgehend vernachlässigbaren Raum.“ (vgl. TUHH S. 104)
2. Lebensqualitätsoptimierer: Im Gegensatz zu den oben beschriebenen Preisoptimierern stellen die Lebensqualitätsoptimierer „sehr hohe Ansprüche an ihr Wohnumfeld sowie die Atmosphäre und die individuelle Gestaltbarkeit der Wohnung. Schlüsselfertige Wohnungen / Häuser sind beispielsweise völlig undenkbar.“ (vgl. TUHH S. 105) Als Kostenrahmen haben sie eine „Schmerzgrenze“ definiert. Gleichzeitig sind sie überzeugte Stadtbewohner, wenngleich sie dem gegenüber ruhige Rückzugsorte aus dem städtischen Alltag benötigen. Dies gilt insbesondere für Familien mit kleinen Kindern.
Wenn sich die Suche in der Stadt schwierig gestaltet, d.h. neben den attraktiven, aber zu teuren gentrifizierten Stadtteilen nur weniger attraktive „Armutinseln“, d.h. Quartiere mit unterschiedlichen Problemlagen, in Frage kommen, entscheiden sich diese Haushalte vielfach für ein Haus im Umland der Kernstadt.
3. Biographischer Zirkel: Bei dieser Gruppe handelt es sich um Personen, „die in einem Eigenheim auf dem Land oder in der Vorstadt aufgewachsen sind, und die jetzt erneut in ein Eigenheim in eine kleinere Stadt oder ein Dorf ziehen wollen. Damit verbunden ist in der Regel der Wunsch, die eigene – als glücklich empfundene – Kindheit für die eigenen Kinder wiederherzustellen.“ (vgl. TUHH, S. 111). Vielfach werden die Entscheidungen dieser Haushalte durch die Frauen dominiert, für die die Perspektive des Kindes entscheidend ist und „Werte wie Überschaubarkeit, Vertrautheit, Sicherheit und Dörflichkeit“ eine große Bedeutung besitzen. Die Stadt besaß für sie nur eine Übergangsrolle. Ein dauerhaftes Wohnen in der Stadt wurde nie angestrebt.

10 Literatur

- Andreas, Verena; Böhme, René; Fortmann, Fabian; Holtermann, Jens; Nischwitz, Guido (Institut Arbeit und Wirtschaft (iaw)) (2017): Bremen will wachsen! - Neuere Wachstumstrends und ihre Konsequenzen, in: Arbeitnehmerkammer Bremen (Hg.): Bericht zur Lage der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Land Bremen 2017, Bremen
- Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (LBS) (Hg.) (2005): Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen – Studie der empirica ag, Berlin
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)(2015): Wachsen oder schrumpfen? – BBSR-Typisierung als Beitrag für die wissenschaftliche und politische Debatte, in: BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2015
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2007): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf Ansiedlungs- und Mobilitätsverhalten, in: BBR-Online-Publikation, Nr. 21/2007, Berlin/Bonn
- Heitkamp, Thorsten (2002): Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage, in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3.2002
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2008): Wohnstiltypen in Niedersachsen und Bremen, im Auftrag des Verbands der Wohnungswirtschaft (VdW) in Niedersachsen und Bremen e. V. und der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), Hamburg
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2013): Gutachten zum Wohnkonzept Hannover 2025, Hamburg/Hannover
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2015): Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 für die Hansestadt Bremen, Bremen/Hamburg
- Landeshauptstadt Hannover, am für Koordinierung, Conrolling und Stadtentwicklung (Hg.)(2001): Wanderungsbefragung 2001 Wanderungen zwischen Stadt und Landkreis Hannover, in: Schriftenreihe zur Stadtentwicklung, Heft 86, Hannover
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.)(2012): Wandermotivuntersuchung II, 2011, in Perspektive München I Analysen, München
- Marcus Menzl, Marcus (2009): Leben in Suburbia: Raumstrukturen und Alltagspraktiken am Rand von Hamburg, Frankfurt (Main)
- Stadt Dortmund, FB Statistik und Wahlen (2001): Bevölkerungsbewegung Themenheft, Dortmunder Statistik Nr. 156, Dortmund
- Stadt Braunschweig (Hg.) (2009): Studie über Motive für einen Umzug in zwei unterschiedlichen Stadtteilen: Die meisten sind mit ihrem Wohnumfeld zufrieden - aber nicht immer passt die Wohnung Weststädter bleiben auch bei Umzug zumeist ihrem Stadtteil treu, Presseinformation
- Stieß, Immanuel; Deffner, Jutta; Birzle-Harder, Barbara (2009): Wohnen aus zweiter Hand - Umzugsmotive und Einflussfaktoren auf die Wohnstandortwahl von potenziellen Nachfragegruppen für Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre, Forschungsprojekt NZM, HCU, Hamburg 2009
- Technische Universität Hamburg-Harburg (TUHH)(1998): Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburger Wohnungsmarkt Dokumentation des Workshops vom 6./7. Juli 1998 und Abschlußbericht, im Auftrag der Baubehörde Hamburg Amt für Wohnungswesen, Hamburg

