

Mittwoch, 10. Juni 2009

430/09

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

Wer einmal in die Weststadt gezogen ist, bleibt ihr bei einem Umzug zumeist auch treu. Bewohner des südwestlichen Ringgebiets sind weit mobiler, weil dort das Wohnungsangebot nicht so weit gefächert ist. Die Umziehenden dieses innenstadtnahen Gebietes haben auch auf Defizite bei den Angeboten für Jugendliche und den Spielmöglichkeiten für Kinder hingewiesen.

Dies sind markante Ergebnisse einer Untersuchung, die die Stadt und die großen Wohnungsunternehmen für die beiden unterschiedlich strukturierten Stadtbezirke gemeinsam initiiert und finanziert haben. In ihr waren im Februar 4.300 aus oder in die Weststadt und das südwestliche Ringgebiet um- oder zuziehende Haushalte und 2.100 aus Braunschweig ins Umland ziehende Haushalte nach den ausschlaggebenden Gründen für ihren Umzug gefragt worden. Aussagekraft erhält die Studie durch eine gute Rücklaufquote von 20 Prozent.

Die dabei gewonnenen Informationen sollen dabei helfen, das Braunschweiger Wohnangebot noch besser als bisher am Markt zu platzieren sowie Anforderungen an das Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur zu erkennen. Das Ergebnis präsentierte das mit der Untersuchung beauftragte Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE), Frankfurt am Main, am Mittwoch, 10. Juni, im Planungs- und Umweltausschuss.

„Wir sind kundenorientierte Wohnungsunternehmen, deshalb sind wir daran interessiert, aus welchen Gründen die Menschen aus oder in Wohngebieten um- oder zuziehen, in denen die Wohnungsgesellschaften mit vielen Mietwohnungen am Markt agieren“, sagt Rolf Kalleicher, Sprecher der Arbeitsgemeinschaft der Braunschweiger Wohnungs-

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Pressestelle
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Internet: www.braunschweig.de

Postfach 3309
38023 Braunschweig

Telefon (0531) 470 - 22 12 Telefax (0531) 470 - 2994
(0531) 470 - 22 17
(0531) 470 - 37 73
E-Mail : pressestelle@braunschweig.de

unternehmen. „Was gefällt und was stört unsere Kunden an der Wohnung oder am Wohnumfeld, ist hier die Frage“. „Braunschweig ist interessiert, das Wohnen im inneren Stadtgebiet zu stärken, um teure technische und soziale Infrastruktur auch bei voranschreitendem demografischem Wandel optimal auszulasten“, sagt Stadtbaurat Wolfgang Zwafelink. „Und um möglichst viele junge Bürger an die Stadt binden zu können, die eine Familie gründen, wollen wir einen aktuellen Überblick bekommen, welche Motive über 2000 Haushalte im Jahr 2008 bewogen haben, ins Umland zu ziehen“. In einem Workshop würde im Spätsommer die Analyse der Daten vertieft, damit Handlungsempfehlungen entwickelt und die etwa aus dem Programm „Soziale Stadt“ zur Verfügung stehenden Bundes- und Landesmittel so eingesetzt werden, dass die bestehenden Defizite gezielt beseitigt und das Quartier spürbar wohlicher gestaltet wird.

Die häufigsten und wichtigsten Gründe für einen Umzug oder Zuzug:

Bei den Umziehenden wird am häufigsten die Wohnung als Grund genannt (größer, besser ausgestattet oder preisgünstiger). Wohnumfeldbezogene Gründe kommen an zweiter Stelle (weniger Lärm, besseres soziales Umfeld, mehr Grün). Bei den Zuziehenden werden die persönlichen Gründe (gemeinsamen Haushalt gründen, in die Nähe von Bekannten/Verwandten ziehen, folglich auch größere und besser ausgestattete Wohnung) am häufigsten genannt. Danach kommen berufliche Gründe (neuer Arbeitsplatz, kürzere Wege dorthin).

Aber: Bei der Begründung gibt es deutliche Unterschiede zwischen beiden Gebieten:

Bei den Umziehenden in der Weststadt ist der Umzug zu 31 Prozent wohnungsbezogen und zu 19 Prozent persönlich begründet.

Bei den Umziehenden des südwestlichen Ringgebietes stehen die persönlichen Gründe mit 41 Prozent (gemeinsamen Haushalt gründen, Scheidung/Trennung, Geburt eines Kindes) ganz oben. Für 27 Prozent ist die Wohnung der wichtigste Grund.

Auffällig: Zwei Drittel der Umziehenden in der Weststadt sind in ihrem Stadtteil geblieben. Im südwestlichen Ringgebiet traf das nur für ein Viertel der Umziehenden zu.

Die deutlich größere, vorwiegend in den 70er Jahren entstandene Weststadt mit ihrem breit gefächerten Wohnungsangebot kann offenbar einen Großteil der Wohnbedürfnisse der dort lebenden Bevölkerung decken, das südwestliche Ringgebiet, das im 19. Jahrhundert entstand, nicht. Wenn ein gemeinsamer Haushalt gegründet wird oder auch die Geburt eines Kindes ansteht, fällt es offenbar schwerer, hier eine geeignete Wohnung mit einem für Fa-

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Pressestelle
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Internet: www.braunschweig.de

Postfach 3309
38023 Braunschweig

Telefon (0531) 470 - 22 12 Telefax (0531) 470 - 2994
(0531) 470 - 22 17
(0531) 470 - 37 73
E-Mail : pressestelle@braunschweig.de

milien geeigneten Umfeld und Infrastrukturangebot zu finden.

Zur Wohnzufriedenheit:

Gut zwei Drittel sind mit der Wohnanlage, der Nachbarschaft und der Weststadt als Wohngegend eher oder sogar sehr zufrieden. Im südwestlichen Ringgebiet sind es knapp 60 Prozent. In beiden Gebieten, insbesondere in der Weststadt ist man auch mit den Naherholungsmöglichkeiten und der Nahversorgung überwiegend zufrieden. Im südwestlichen Ringgebiet sind die Befragten jedoch bei den Kinderspielmöglichkeiten und insbesondere bei den Angeboten für Jugendliche im Viertel überwiegend unzufrieden. Hier sind über die Hälfte der Befragten auch mit der Sauberkeit, der Sicherheit bei Nacht sowie bei der Verkehrssicherheit und der Ruhe und Ungestörtheit im Viertel nicht zufrieden. In der Weststadt werden diese Punkte auch bemängelt, aber nicht so sehr.

Zwafelink: „Die Stadt tut im Westlichen Ringgebiet bereits eine Menge wie man der heute im Planungsausschuss zur Beratung anstehenden Erweiterung des Kinder- und Jugendzentrums „Drachenflug“ in der Frankfurter Straße und dem Maßnahmenprogramm 2009 bis 2011 für das Sanierungsgebietes Westliches Ringgebiet zum Beispiel entnehmen kann“.

Wer in der Weststadt oder im südwestlichen Ringgebiet keine Wohnung findet, wählt bevorzugt die Innenstadt und das östliche Ringgebiet (jeweils über 10 Prozent). Danach folgen das nordwestliche Ringgebiet und Querum (jeweils 5 bis 10 Prozent). Broitzem, Lamme und Lehndorf einerseits und Siegfriedviertel, Nordstadt und Viewegs Garten andererseits werden jeweils von 2 bis 5 Prozent der Umziehenden als neuer Wohnort gewählt.

Das Image von Braunschweig bewerteten die Um- und Zuziehenden des mit der Note „2 bis 3“, wobei die etwas ortskundigeren Umzieher die Aspekte kinderfreundlich, tolerant, modern, urban, vielfältiges Kulturangebot und zukunftsorientiert etwas schlechter bewertet haben.

Umzugsmotive der Umlandwanderer:

„Die ins Umland ziehenden Menschen sind die klassischen „Suburbanisierer“, so Dr. Immanuel Stieß und Jutta Deffner vom ISOE. Die Umlandwanderer sind zu drei Viertel 18 bis 44 Jahre alt, sind zu 45 Prozent Zweipersonenhaushalte (noch) ohne Kind. 40 Prozent plus X der Haushalte haben ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 2.500 Euro zur Verfügung (bei den Um- und Zuziehenden waren es nur 25 Prozent). Die meisten Umlandwanderer kamen aus der Innenstadt und dem östlichen Ringgebiet (> 10

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Pressestelle
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Internet: www.braunschweig.de

Postfach 3309
38023 Braunschweig

Telefon (0531) 470 - 22 12 Telefax (0531) 470 - 2994
(0531) 470 - 22 17
(0531) 470 - 37 73
E-Mail : pressestelle@braunschweig.de

Prozent), gefolgt von Weststadt und nordwestlichem Ringgebiet (5 bis 10 Prozent). Jeweils 2 bis 5 Prozent der Umlandwanderer wohnten vorher in den Ortsteilen am Stadtrand, wie z. B. Wenden, Stöckheim, Heidberg und Südstadt, Lehndorf und Querum. Aber auch aus dem Siegfriedviertel, der Nordstadt sowie aus dem südwestlichen Ringgebiet und Viewwegsgarten stammten jeweils 2 bis 5 Prozent der Umlandwanderer.

Der Anlass ins Umland zu ziehen liegt am häufigsten im Wohnumfeld begründet. Die Wegziehenden suchen weniger Lärm (50 Prozent), mehr Grün, ein besseres soziales Umfeld und saubere Luft. An zweiter Stelle werden wohnungsbezogene Gründe genannt (größere und besser ausgestattete Wohnung, Wunsch nach Eigentum). Die wichtigsten Umzugsgründe sind persönlicher Art (Gründung eines gemeinsamen Haushaltes, aber auch Scheidung/Trennung). Danach folgen die wohnungsbezogenen Gründe (Eigentum, preisgünstigere größere Wohnung).

„Dieses Argument überrascht ein wenig, denn das Argument, das Wohnen sei in Umlandgemeinden günstiger, ist ein alter Trugschluss“, kommentierte Zwafelink. Zum einen betreibe Braunschweig eine offensive Baulandpolitik mit attraktiven und zugleich preiswerten Grundstücken, zum anderen müssten zunehmend höhere Fahrtkosten und ein großer Zeitaufwand für das tägliche Pendeln mit einkalkuliert werden.“ Nicht zuletzt deshalb habe Braunschweig mit seiner herausragenden Infrastruktur als einzige Kommune der Region Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Dies haben auch 5 Prozent der Wegziehenden als Problem erkannt, denn für sie war der kürzere Weg zur Arbeit ausschlaggebend – ein Hinweis darauf, dass zunehmend auch im Umland attraktive Arbeitsplätze vorhanden sind.

Die Umlandwanderer bewerten das Image von Braunschweig noch etwas kritischer als die befragten Zuziehenden und Umziehenden. Attribute wie kinderfreundlich, ruhig und autofreundlich werden von den Wegziehenden erkennbar schlechter beurteilt. Bei dem zuletzt genannten Aspekt dürfte ein Zusammenhang mit den Herkunftsgebieten bestehen, denn 25 Prozent der Umlandwanderer kamen aus dem östlichen Ringgebiet und der Innenstadt, wo hohes Verkehrsaufkommen und mangelnde (gebührenfreie) Parkplätze aufgrund der hohen Bebauungsdichte ein Problem darstellen.

Fazit:

Die Weststadt – mit über 23.000 Einwohnern so groß wie die Kreisstadt Helmstedt – hat aufgrund ihres vielfältigen Wohnungsangebotes, der guten Naherholungsmöglichkeiten und des relativ ausgewogenen Infrastrukturangebotes bei den Bewohnern einen guten Ruf. Zwei Drittel der in

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Pressestelle
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Internet: www.braunschweig.de

Postfach 3309
38023 Braunschweig

Telefon (0531) 470 - 22 12 Telefax (0531) 470 - 2994
(0531) 470 - 22 17
(0531) 470 - 37 73
E-Mail : pressestelle@braunschweig.de

dem Stadtteil Umziehenden finden hier wieder die Wohnung und das Wohnumfeld, das sie suchen. Das ist eine Qualität, die gesichert, bewusst gemacht und konsequent weiterentwickelt werden muss, um durch präventives Handeln dem bevorstehenden demografischen Wandel erfolgreich begegnen zu können.

Das südwestliche Ringgebiet ist im Vergleich dazu nur etwa halb so groß wie die Weststadt, wurde Ende des 19. Jh. als Teil des westlichen Industriegürtels bebaut, hat daher ein nicht so vielfältiges Wohnungsangebot und eine geringere Wohnumfeldqualität als die Weststadt. In Verbindung mit Defiziten in der Kinder- und Jugendlichen-Infrastruktur und im sozialen Umfeld bietet das Quartier seinen Bewohnern nicht das, was ein Großteil der eine Haushalts- und Familiengründung anstrebenden Menschen sucht. Deshalb sind sie „gezwungen“, in andere Stadtteile umzuziehen.

P R E S S E I N F O R M A T I O N

Referat Pressestelle
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig
Internet: www.braunschweig.de

Postfach 3309
38023 Braunschweig

Telefon (0531) 470 - 22 12 Telefax (0531) 470 - 2994
(0531) 470 - 22 17
(0531) 470 - 37 73
E-Mail : pressestelle@braunschweig.de