



Zweckverband
Raum Kassel

WOHNEN IN DER STADTREGION KASSEL

U N I K A S S E L
V E R S I T Ä T
Forschungsgruppe Stadtumbau

Strukturen und Motive gemeindeüberschreitender Wanderungsbewegungen im ZRK-Gebiet in 2002

AUSWERTUNG

– KURZFASSUNG –

SEPTEMBER 2003

INHALTSVERZEICHNIS

0	KURZFASSUNG	3
---	-------------------	---

0 KURZFASSUNG

VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Wanderungsmotivbefragung des Zweckverbandes Raum Kassel 2002. Im März 2003 wurden aus vom Kommunalen Gebietsrechenzentrum Kassel zur Verfügung gestellten Datensätzen alle 2918 Haushalte angeschrieben, die im Jahr 2002 von einer Mitgliedsgemeinde des ZRK in eine andere umgezogen sind. 1299 Haushalte oder 45 % der Gesamtheit zogen dabei von einer der Umlandgemeinden Ahnatal, Vellmar, Fuldata, Niestetal, Kaufungen, Lohfelden, Fuldaabrück, Baunatal und Schauenburg nach Kassel. 55 % der angeschriebenen Haushalte meldeten sich in einer der Nachbargemeinden an, wobei aus den vom KGRZ zur Verfügung stehenden Datensätzen nicht ersichtlich werden konnte, welcher Anteil dieser Haushalte aus der Stadt Kassel stammt.

RÜCKLAUF

Bis zum gesetzten Stichtag am 28.3.2003, 4 Wochen nach Beginn der Versendung, trafen beim ZRK insgesamt 764 Fragebögen ein. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 26,2 %. Die antwortenden Haushalte zogen zu 38 % aus dem Umland in die Stadt Kassel und zu 62 % in eine der Umlandgemeinden. In den Wochen nach dem Stichtag wurden weitere 66 ausgefüllte Fragebögen zurückgesandt, die aber in die vorliegende Auswertung nicht mehr aufgenommen werden konnten. Die Rücklaufquote erhöht sich mit den zu spät eingetroffenen Fragebögen auf 28,4 %. Die relativ hohe Rücklaufquote von fast 30 % im Gebiet der Stadtregion Kassel kann als ein Indiz für den hohen Stellenwert, der der Wohnungspolitik in der Bevölkerung beigemessen wird, angesehen werden. Die durch den Befragungsrücklauf erfasste Personengruppe spiegelt in etwa die Altersstruktur der Gesamtzahl der umgezogenen Personen wider. Überdurchschnittliche Rücklaufquoten sind bei Familien mit kleinen Kindern und bei 45 - 64 - jährigen zu finden, unterdurchschnittlich ist der Rücklauf bei 18 - 29 und bei den über 65 - jährigen. Die Rücklaufquote und die Altersstrukturanalyse lassen auf eine hinreichend große Repräsentativität der vorliegenden Auswertung schließen.

HAUSHALTSTYPEN (WER WANDERT?)

Die Auswertung nach Haushaltstypen zeigt ein sehr differenziertes Spektrum von Wanderungsbewegungen innerhalb des ZRK - Gebietes. Die stärkste Gruppe innerhalb der umziehenden Haushalte ist die Gruppe der 2-Personen-Haushalte, gefolgt von den 1-Personen-Haushalten sowie an dritter Stelle von den 3-Personen-Haushalten. Bei der Gruppe der 2 - Personen - Haushalte dominieren klar Paare, der Anteil der Alleinerziehenden ist vergleichsweise gering. Familien haben für die Relation von Kassel in das Umland einen Anteil von 29 % gegenüber 18 % bei Wanderungsbewegungen aus dem Umland nach Kassel. Die Ergebnisse der Befragung bestätigen insofern die verbreitete Ansicht, dass der Fortzug aus Kassel stark von Familien geprägt ist, relativieren aber gleichzeitig die Größenordnung dieser Annahmen. In der umgekehrten Relation aus dem Umland nach Kassel tragen Singles und dabei vor allem jüngere Menschen einen überproportionalen Anteil an den Wanderungsbewegungen (29 % der nach Kassel Zuziehenden gegenüber 18 % der aus Kassel Fortziehenden), aber auch diese Differenz fällt nicht so massiv aus wie erwartet werden konnte. Paare haben bei der Wanderungsrichtung aus der Stadt in das Umland mit 36 % einen ähnlichen Anteil wie bei der Relation Umland nach Kassel mit 31 %.

VERÄNDERUNG DER WOHNFORM

Die Gesamtheit der erfassten Umzüge ist gekennzeichnet von einem Trend zu Einfamilienhausformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) bei gleichzeitig verbleibendem großen Gewicht des Mehrfamilienhaussektors: Der Anteil an Bewohnern von Mehrfamilienhäusern sinkt bei der Gesamtheit aller Umzüge nur leicht von 69 % auf 62 %.

Nach Wanderungsrichtung differenziert ergeben sich gegenläufige Trends:

- In der Umzugsrichtung aus Kassel in das Umland leben vor dem Umzug nur 19 % der Haushalte in Einfamilienhausformen, durch den Umzug erhöht sich dieser Anteil drastisch auf 53 %. Dementsprechend sinkt der Anteil von Bewohnern von Mehrfamilienhäusern von 81 % auf 47 % ab. Trotz der signifikanten Erhöhung des Einfamilienhausanteils bewohnen somit nach dem Umzug aus Kassel in eine der Umlandgemeinden noch fast die Hälfte der Haushalte eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.
- Umgekehrt sinkt der Anteil der Bewohner von Einfamilienhausformen durch den Umzug aus den Umlandgemeinden nach Kassel von 45 % auf 20 % und dementsprechend steigt die Mehrfamilienhausquote von 55 % auf 80 % an.

VERÄNDERUNG DER EIGENTUMSFORM

Die Gesamtheit der erfassten Umzüge ist gekennzeichnet von einem Trend zum Wohneigentum; die Wohneigentumsquote bei den erfassten Haushalten steigt von 16 % auf 26 %. Auch nach dem Umzug bleibt das Wohnen zur Miete mit 70 % aber dominant. Die Befragung bestätigt den vielerorts beschriebenen Trend zum freistehenden Einfamilienhaus. Umzüge in das Wohneigentum finden zu 49 % in freistehende Einfamilienhäusern statt, zu 27 % in verdichtete Einfamilienhaus-Formen (DHH, RH) aber nur zu 24 % in Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern statt. Die Realisierung des Wunsches nach dem freistehenden Einfamilienhaus im Eigentum ist dabei in der Wanderungsrichtung Kassel nach Umland mit 56 % noch stärker ausgeprägt als in der Relation Umland nach Kassel mit 42 %.

Die Bildung von Eigentum variiert unabhängig von der gewählten Wohnform stark nach der Wanderungsrichtung. Während durch den Umzug aus Kassel in eine Umlandgemeinde die Eigentumsquote stark von 9 % auf 40 % ansteigt, sinkt diese bei einem Zuzug nach Kassel von vorher 23 % auf 14 % ab.

NEUBAU ODER BESTAND

Umzüge in der Stadtregion Kassel finden im Jahr 2002 mit einem Anteil von 88 % im wesentlichen innerhalb des Wohnungsbestands statt; diese Quote reagiert auch nicht signifikant auf die Wanderungsrichtung (Stadt ► Umland: 85 %, Umland ► Stadt: 93 %)

WOHNKOSTENEFFEKTE

Die vorliegende Befragung zeigt keine vollständige Abhängigkeit von Veränderung der Wohnungsgröße und Veränderung der Miet-/Finanzierungs- sowie der Wohnnebenkosten. Zwar gibt es nennenswerte Anteile von Haushalten, die trotz Wohnungsvergrößerung günstigere Wohnkosten realisieren können. Andererseits nehmen auch eine signifikant hohe Zahl von Haushalten steigende Wohnkosten trotz Wohnungsverkleinerung in Kauf. Es ist deshalb zu vermuten, dass die Suchstrategien der umziehenden Haushalte ein breites, differenziertes Spektrum zwischen Preisoptimierung und Qualitätsoptimierung beinhalten.

Differenziert nach Wanderungsrichtung zeigen sich erneut unterschiedliche Gewichtungen: Stadt nach Umland – Wanderungen sind häufiger mit Wohnkosteneinsparungen verbunden, in der Richtung aus dem Umland in die Stadt sind häufiger Wohnkostensteigerungen zu verzeichnen.

RÄUMLICHE BINDUNGSWIRKUNGEN

Die Untersuchung besonderer Verflechtungen zwischen den Umlandgemeinden und den jeweils angrenzenden Stadtteilen Kassels ergibt, dass räumliche Bindungswirkungen für alle Teilräume der Stadtregion vorhanden sind. Die tendenziell stärksten Bindungswirkungen scheint der Nordraum und in abgeschwächter Form der Südraum des Untersuchungsgebiets auszuüben, für den Ostraum ergibt sich in der Befragung eine weniger stark ausgeprägte Bindungswirkung.

42 % aller Haushalte wären lieber in ihrem alten Stadtteil oder Ortsteil geblieben, wenn Sie Ihre Wohnwünsche auch dort hätten verwirklichen können. Dies verweist auf ein erhebliches Potential an Haushalten, die durch die nachfrageorientierte Entwicklung von Wohnungs- und Wohnumfeldqualitäten an ihrem bisherigen Wohnstandort gehalten werden könnten. Differenziert nach Wanderungsrichtung sind hierbei keine signifikanten Abweichungen zwischen der Relation Stadt nach Umland mit 39 % und der Wanderungsrichtung Umland nach Stadt mit 43 % feststellbar.

40 % der umgezogenen Haushalte geben an, in jedem Fall den gewählten Orts- oder Stadtteil als neuen Wohnstandort gewollt zu haben. Dabei existieren nahezu identische Anteile für die Gesamtheit der Haushalte und die nach Umzugsrichtung gebildeten Teilgruppen.

WELCHE MOTIVE VERBANDEN SICH MIT DEN UMZÜGEN?

Bei der Frage nach den Motiven, die zur Umzugsentscheidung innerhalb des ZRK- Gebiets geführt haben, konnten die Befragten ihre jeweiligen Motive und Gründe als „entscheidend“, „wichtig“ und „unwichtig“ einstufen. Die Auswertung der Motive ergibt für die Wanderungsbewegungen aus Kassel in das Umland und aus dem Umland nach Kassel erwartungsgemäß ein divergentes Bild, differiert aber ebenso noch deutlich bei der alleinigen Betrachtung der Angabe „Entscheidend“ und der Zusammenfassung der Antworten „Entscheidend“ und „Wichtig“.

Bei den Wanderungsbewegungen aus dem Umland nach Kassel stellt bei gut der Hälfte der Antwortenden das Motiv „Verkleinerung des Haushalts“ einen entscheidenden Grund dar. Mit deutliche Abstand folgen weitere persönliche Gründe wie „Berufliche Gründe“ mit 36 % und „Nähe zu Verwandten und Freunden“ mit 28 %.

In der Zusammenschau der Motive „Entscheidend“ und „Wichtig“ gewinnen die eher „weichen“ Faktoren wie ÖPNV-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebote an Dominanz.

Für Umzüge aus Kassel in das Umland sind bei einem Großteil der Antwortenden wohnungsbezogener Gründe entscheidend. Die Summe der entscheidenden und wichtigen Motive ergibt hier eine sehr starke Betonung wohnumfeldbezogener und ökologischer Kriterien. Mit über jeweils 80 % werden die Wünsche nach weniger Lärm, einer besseren Luftqualität und einer sichereren Umgebung an vorderer Stelle genannt.

VERÄNDERUNG DER WOHN- UND LEBENSQUALITÄT DURCH DEN UMZUG

Neben den Gründen und Wünschen für den Wegzug aus der bisherigen Umgebung wurden auch Merkmale der tatsächlichen Veränderung der Lebenssituation abgefragt; hierbei konnte jeweils „besser“, „gleich“ oder „schlechter“ angegeben werden.

Innerhalb der abgefragten Qualitätsmerkmale stellt die „Ausstattung der Wohnung“ den Aspekt dar, der (bezogen auf die Gesamtmenge der erfassten Haushalte) mit 57 % am häufigsten als verbessert bewertet wird. Auch hinsichtlich der Wohnungsgröße geben mit 55 % eine Mehrheit der Haushalte ihre Lebenssituation durch den Umzug als verbessert an. Weitere häufige Nennungen in Bezug auf eingetretene Verbesserungen sind die Ausstattung mit Garten, verbesserte Einkaufsmöglichkeiten und mehr Ruhe.

An Verschlechterungen werden in nennenswerten Umfang, d.h. von über einem Drittel der Befragten, lediglich die Wohnkosten mit 45 % und die Wohnnebenkosten mit 37 % genannt.

Erwartungsgemäß treten bei der Nennung von Qualitätsmerkmalen deutliche Unterschiede zwischen den Umzugsrichtungen aus Kassel heraus und nach Kassel hinein auf. Zuziehende nach Kassel bemerken reale Verbesserungen ihrer Lebensumstände vor allem und mit teilweise sehr hohen Häufigkeiten an Nennungen bei den typischen städtischen Merkmalen wie ÖPNV - Anbindung (71 %), Einkaufsmöglichkeiten (57 %), Nähe zum Arbeitsplatz (50 %) und kulturelles Angebot (49 %). Demgegenüber stehen für diese Teilgruppe Verschlechterungen im Bereich der Wohnkosten (48 %) und Wohnnebenkosten (47 %) und bei den „weichen“ Standortfaktoren Ruhe (44 %) und Luftqualität (42 %).

Beim Zuzug in die Umlandgemeinden werden als Verbesserung gegenüber dem Wohnen in Kassel neben den wohnungsbezogenen Kriterien Wohnungsgröße, Garten und Wohnungsausstattung ebenso erwartungsgemäß häufig die Faktoren Luft, Ruhe und Sicherheit empfunden genannt. Demgegenüber steht die häufige Nennung der ÖPNV - Anbindung, der Einkaufsmöglichkeiten und des kulturellen Angebots. Die Häufigkeiten der Nennung von Verbesserungen und Verschlechterungen divergiert allerdings zwischen den einzelnen Umlandgemeinden ganz erheblich.

VERHÄLTNISS VON UMZUGSMOTIVEN UND REALISIERTEN QUALITÄTEN

Die Auswertung des Verhältnisses von Umzugsmotiven und realisierten Qualitäten beruht auf dem Vergleich der als „entscheidend“ oder „wichtig“ eingestuften Gründe für den Wegzug aus der bisherigen Umgebung einerseits und den mit dem Umzug tatsächlich realisierten Veränderungen andererseits. Bei der Bewertung der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die Motive und Gründe für den Wegzug nicht zum Zeitpunkt der Umzugsentscheidung erhoben wurden; erfasst sind subjektive Einschätzungen der Befragten hinsichtlich ihrer Umzugsmotive aus der Perspektive einer realisierten Veränderung des Wohnstandortes.

Allgemein ist festzustellen, dass mit Ausnahme der Motive „Geringere Wohnkosten“ und „Geringere Wohnnebenkosten“, die nur 44 % bzw. 46 % in die Realität umsetzen konnten, jeweils eine deutliche Mehrheit der Befragten ihre Wünsche und Motive durch den Umzug realisieren konnten. Besonders hohe Übereinstimmungsraten zwischen Motiv und realisierter Qualität sind mit 95 % bei der Wohnungsgröße, mit 87 % bei der Gartenausstattung und mit 85 % bei der Wohnungsausstattung zu verzeichnen. Relativ hohe Werte der „Nichtübereinstimmung“ zwischen Wünschen und Motiven und deren Realisierung finden sich mit Größenordnungen zwischen 30 % und 40 % allerdings bei vielen Wohnumfeld- und Infrastrukturkriterien wie Kindereinrichtungen, Grünflächenangebot, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV - Anbindung und Kultur.

WÜNSCHE DER UMGEZOGENEN AN IHREN NEUEN WOHNSTANDORT

Die Befragten hatten abschließend die Möglichkeit, ihre konkreten Wünsche an den neuen Wohnstandort in einem freien Textfeld zu artikulieren. Dabei wurden bei einzelnen Gemeinden in teilweise erstaunlicher Häufigkeit ähnliche Aussagen formuliert. Bezogen auf die Gesamtheit aller Befragten wird von immerhin 10 % der Wunsch nach besseren Einkaufsmöglichkeiten geäußert, 7 % hätten gerne verbesserte ÖPNV - Verbindungen und noch 4 % artikulieren das Bedürfnis nach verbessertem kulturellem und gastronomischem Angebot. Insbesondere bei dem Wunsch nach verbesserten Einkaufsmöglichkeiten und der ÖPNV - Anbindung sind dabei in einzelnen Gemeinden Häufigkeiten der Nennung von über 20 % mit Spitzenwerten bis zu 40 % zu verzeichnen.

ZUSAMMENFASSUNG DER WICHTIGSTEN ERKENTNISSE

- Der erstaunlich gute Rücklauf der Befragung macht den hohen Stellenwert der Wohnungspolitik für die Bevölkerung der Stadtregion Kassel deutlich.
- Der Zuzug nach Kassel wird überproportional durch Singles und der Fortzug aus Kassel in Richtung der ZRK - Umlandgemeinden ebenso überproportional von Familien geprägt. Die Dominanz dieser Haushaltstypen bei den jeweiligen Wanderungsrichtungen fällt aber geringer aus als erwartet werden konnte.
- Durch einen Umzug wird in starkem Maße der Wunsch nach dem Wohnen in Einfamilienhäusern realisiert, bei der Relation Kassel in Richtung Umlandgemeinden sogar von einer knappen Mehrheit. Dennoch behält das Wohnen im Mehrfamilienhaus bei der Gesamtheit aller Wanderungen und auch bei dem Fortzug aus Kassel einen hohen Stellenwert.
- Der Umzug wird, differenziert nach Wanderungsrichtung, häufig mit der Bildung von Wohneigentum verknüpft. Das Wohnen zur Miete dominiert aber weiterhin die Gesamtheit aller Wanderungsbewegungen und sämtlicher Teilgruppen.
- Annähernd 90 % aller Umzüge werden im Bestand realisiert.
- Die Wohn- und Wohnnebenkosten bilden einen wichtigen Faktor bei der Standortwahl, die Suchstrategien der umziehenden Haushalte weisen aber ein breites, differenziertes Spektrum zwischen Preisoptimierung und Qualitätsoptimierung auf.
- Bei der Suche nach neuen Wohnstandorten sind die existierenden Gemeindegrenzen nicht von Relevanz, vielmehr wird innerhalb räumlicher Sektoren der Stadtregion gesucht. Diese räumlichen Sektoren üben eine hohe Bindungswirkung aus, durch gezielte Maßnahmen im Wohnungsangebot und im Wohnumfeld könnte ein großer Teil der abwandernden Haushalte im Nahbereich ihres bisherigen Standortes gehalten werden.
- Bei Umzugsmotiven dominieren in allen Wanderungsrichtungen persönliche und wohnungsbezogene Kriterien. Gleichzeitig haben aber auch wohnumfeldbezogene Kriterien einen überraschend hohen Stellenwert. Aktive Standortpolitik kann deshalb Umzugsentscheidungen in hohem Maße beeinflussen.
- Umziehende Haushalte nehmen die Veränderung ihrer Lebensumstände je nach Wanderungsrichtung in zu erwartenden Maßstäben wahr. Durch den Umzug in die Großstadt werden Infrastruktureinrichtungen als Verbesserung wahrgenommen, der Zuzug in eine der Umlandgemeinden bedeutet für große Teile der Haushalte positive Veränderungen im Kernbereich der Wohnung und auch stark im Bereich ökologischer Kriterien.
- Ein nicht unerheblicher Teil der Befragten artikuliert den Wunsch nach konkreten Verbesserungen im Bereich der wohnungsnahen Infrastruktur.