



neopolis

working  
papers

no 9

urban  
and  
regional  
studies

# “Wohnen aus zweiter Hand”

Umzugsmotive und Einflussfaktoren  
auf die Wohnstandortwahl von  
potenziellen Nachfragegruppen  
für Wohnungsbestände der  
1950er bis 1970er Jahre

Immanuel Stieß  
Jutta Deffner  
Barbara Birzle-Harder

HCU

HafenCity Universität  
Hamburg

Universität für Baukunst  
und Metropolenentwicklung

Stieß, Immanuel; Deffner, Jutta; Birzle-Harder, Barbara:  
"Wohnen aus zweiter Hand" - Umzugsmotive und Einflussfaktoren auf die Wohnstandortwahl  
von potenziellen Nachfragegruppen für Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre.  
Bericht des Instituts für sozial-ökologische Forschung, ISOE Frankfurt am Main /  
Stieß, Immanuel; Deffner, Jutta; Birzle-Harder, Barbara. - Hamburg:  
HafenCity Universität Hamburg, 2009  
(neopolis working papers: urban and regional studies; 9)  
ISBN 978-3-941722-01-9

neopolis working papers: urban and regional studies / HafenCity-Universität Hamburg  
<Hamburg>, Stadtplanung  
ISSN 1864-7391

Der Beitrag entstand im Rahmend des REFINA-Forschungsprojekts  
„Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – Ein Instrument für die  
Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren“

Forschungspartner:

HafenCity Universität Hamburg



Georg-August Universität Göttingen



Institut für sozial-ökologische Forschung ISOE



team ewen



## Impressum:

### neopolis working papers urban and regional studies

HafenCity Universität Hamburg  
Stadtplanung  
Winterhuder Weg 31  
22085 Hamburg

download:  
[www.neopolis.hcu-hamburg.de](http://www.neopolis.hcu-hamburg.de)

Hamburg, 2009

Textgestaltung, Umschlag, Titelfoto:  
Achim Selk

<b>1. Zum Projektrahmen</b>	<b>5</b>
1.1 Zielsetzung	5
1.2 Vorgehensweise	6
1.3 Ziele und Themenschwerpunkte der Untersuchung	6
<b>2. Methodisches Design</b>	<b>8</b>
2.1 Der sozial-ökologische Lebensstilansatz	8
2.2 Erhebungsmethode	9
2.3 Feldarbeit	12
2.4 Auswertung	12
<b>3. Profil der untersuchten Städte</b>	<b>12</b>
3.1 Göttingen	12
3.2 Kiel	14
<b>4. Die Umzugsentscheidung</b>	<b>15</b>
4.1 Modell der Wanderungsentscheidung	15
4.2 Umzugsmotive und Anforderungen an den Suchprozess	17
4.3 Berufliche Gründe	18
4.4 Persönliche Gründe	19
4.5 Wohnungsbezogene Gründe	23
4.6 Wohnumfeldbezogene Gründe	26
4.7 Fazit	27
<b>5. Wahrnehmung der Quartiersqualitäten</b>	<b>28</b>
5.1 Lage zur Stadt und städtebauliche Struktur	29
5.2 Soziale Zusammensetzung	30
5.3 Soziale Infrastruktur	30
5.4 Nahräumliche Versorgungsinfrastruktur	31
5.5 Verkehrsanbindung	31
5.6 Zusammenfassung und Fazit	32
<b>6. Wahrnehmung und Image der Untersuchungsgebiete</b>	<b>32</b>
6.1 Göttingen-Leineberg	33
6.2 Kiel-Suchsdorf	33

<b>7. Das Zielgruppenmodell</b>	<b>34</b>
7.1 „Aktive Familien“	35
7.2 „Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewusste“	36
7.3 „Vorausschauende 50plus“	36
7.4 „Zuversichtliche NeubeginnerInnen“ und „Pragmatische EinsteigerInnen“	37
7.5 „Überforderte Anspruchslose“	39
7.6 Fazit und Folgerungen	39
<b>8. Abbildungsverzeichnis</b>	<b>42</b>
<b>9. Literaturverzeichnis</b>	<b>42</b>
Anhang 1: Statistische Angaben zu den Befragten	44
Anhang 2: Leitfäden für Intensivinterviews „Wegzieher von Kiel“ und „Zuzieher nach und Umzieher innerhalb von Kiel“	46

# 1. Zum Projektrahmen

Städte verändern sich: Sie wachsen durch Neubaugebiete, sie schrumpfen durch Wegzüge und sie altern in ihren Quartieren. In der Vergangenheit verliefen diese Prozesse oft synchron, in die alten Quartiere zogen neue Nutzer und Nutzungen. Heute führen vor allem städtebauliche Probleme (Leerstand, geringe Attraktivität etc.) und gesellschaftliche Veränderungen (z.B. Abwanderungs- und Segregationsprozesse sowie soziale Polarisierungen) dazu, dass insbesondere innenstadtnahe Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre nicht mehr den veränderten Wohnbedürfnissen jüngerer Menschen entsprechen.

Die Folge: Junge Menschen ziehen in die Randbereiche der Städte und das Umland und tragen dort u. U. zu einer unnötigen Flächeninanspruchnahme am Stadtrand und/oder im Umland bei. Die technische und soziale Infrastruktur in den Quartieren entspricht nicht länger den Anforderungen und Bedürfnissen und wird für die verbleibenden Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Stadt teurer, die Quartiere sacken im Status ab. Dabei entstehen in den nächsten Jahrzehnten Kosten, die mit der herkömmlichen ökonomischen Bilanzierung der Städte kaum erfasst werden (können).

## 1.1 Zielsetzung

Um den absehbaren Problemen frühzeitig zu begegnen und dabei präventiv sowie aktiv gestaltend tätig zu werden, ist das Ziel des Forschungsprojekts „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“, ein Informations- und Managementinstrumentarium zur langfristigen Stabilisierung von Wohnsiedlungen zu konzipieren.

Dieses soll dazu beitragen, die kommunalen Analyse- und Steuerungsmöglichkeiten in Wohnquartieren der 1950er bis 1970er Jahre, in denen Modernisierungsbedarf besteht, zu verbessern. Kommunen sollen in die Lage versetzt werden, gemeinsam mit Eigentümern eine Stabilisierung der Quartiere bzw. einen Stadtumbau auf der Basis einer gesamtstädtischen Betrachtung als mögliche Option (im Vergleich zur Ausweisung von Neubauflächen) abzuwägen und steuernd in diese Prozesse einzugreifen. So bezieht sich das Instrumentarium „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“ einerseits auf die Nutzungszyklen der Quartiere und andererseits auf die Bedürfnisse der aktuellen und potenziellen Nutzer. Mit effizientem Mitteleinsatz sollen attraktivitätssteigernde Maßnahmen in innerstädtischen Quartieren zu einer reduzierten Flächeninanspruchnahme sowie zu einer Verbesserung der Nutzerzufriedenheit beitragen.

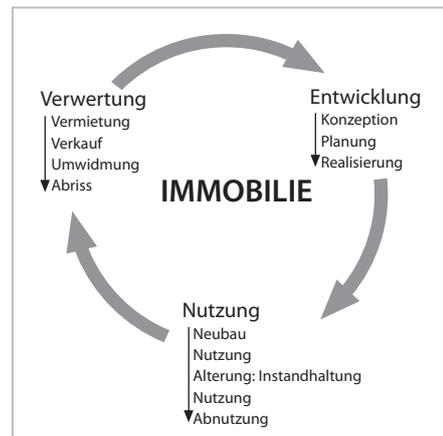


Abb. 1: Lebenszyklus von Wohnquartieren

Das Nutzungszyklusmanagement dient somit – unter Einbeziehung von Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungseigentümern, Mietern und Investoren – als Analyse- und Steuerungsinstrument für Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften und kann Handlungsmöglichkeiten für die Instandsetzung, Modernisierung und Weiterentwicklung von Wohnquartieren aufzeigen. Es beruht im Wesentlichen auf kooperativen und kommunikativen Maßnahmen: Runde Tische mit Anbietern von Infrastruktur, Anbietern und Nachfragern von Wohnraum, gemeinsames Planen und Umsetzen von Instandsetzung, Modernisierung und Weiterentwicklung von Immobilien und ihrem Umfeld.

Das Projekt wird zwischen Frühjahr 2006 und Sommer 2009 durch einen interdisziplinären Forschungsverbund aus HafenCityUniversität Hamburg (Stadtplanung), Universität Göttingen (Ökonomie), Institut für sozial-ökologische Forschung, Frankfurt (Sozialwissenschaft) bearbeitet und durch team ewen, Darmstadt moderiert.

## 1.2 Vorgehensweise

Das Forschungsvorhaben basiert auf der engen Zusammenarbeit zwischen den Forschungsinstituten und den beiden Modellkommunen Kiel und Göttingen, um damit die Entwicklung von Instrumenten an konkreten Beispielen zu ermöglichen. So werden aus beiden Kommunen Quartiere ausgewählt, an deren Beispiel das Instrumentarium des Nutzungszyklusmanagements modellhaft mittels eines Planspiels erprobt werden soll.

Um problematische Prozesse in Quartieren frühzeitig erkennen zu können, werden zunächst vorhandene Monitoringinstrumente der Städte und Wohnungsbaugesellschaften weiterentwickelt und für eine konsequente Stadtraumbeobachtung praktikabel gemacht. Zur Identifikation potenzieller neuer Zielgruppen für die Modellquartiere und zur zielgruppenspezifischen Entwicklung von Maßnahmen erfolgt die Analyse von Umzugsmotiven in den Modellstädten.

Gleichzeitig erfolgt eine Betrachtung der Quartiere hinsichtlich der Entwicklung der Nutzungen und Qualitäten in den letzten Jahren. Auf der Basis erkennbarer Trends sollen Herausforderungen für die Zukunft erkannt und Entwicklungsoptionen aufgezeigt und mit den Partnern des Forschungsprojekts diskutiert werden.

## 1.3 Ziele und Themenschwerpunkte der Untersuchung

Im Zusammenhang mit Prozessen der Stadterneuerung sowie der baulichen und sozialen Veränderung von Stadtquartieren erfahren Phasen und Zyklen der Nutzung eine verstärkte Aufmerksamkeit. Investitionen in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung in einzelnen städtischen Teilräumen erfolgen nicht kontinuierlich, sondern sind an bestimmte Entwicklungsphasen gebunden (vgl. Berg 1989, Lichtenberger 1990). Untersuchungen haben gezeigt, dass sich in Abhängigkeit von baulichen Veränderungen auch die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ändert (vgl. Friedrichs 1993). Wohnquartiere durchlaufen daher im Zeitverlauf unterschiedliche Entwicklungsphasen, in denen sich sowohl durch Veränderung im Lebenszyklus der Haushalte als auch durch den selektiven Zu- und Wegzug verschiedener Bevölkerungsgruppen die Bewohnerzusammensetzung verändert. Kritische Entwicklungsphasen sind insbesondere die Phasen der Herabstufung („Downgrading“) und der baulichen und sozialen Ausdünnung („Thinning Out“) eines Quartiers am Ende eines Nutzungszyklus, aber auch mögliche Aufwertungsprozesse („Upgrading“), die eine neue Nutzungsphase einleiten können (vgl. Friedrich 2004, 179).

Das Nutzungszyklusmanagement betrachtet die Entwicklung von Quartieren daher als das Ergebnis eines Prozesses, bei dem die Lebens- und Nutzungszyklen von Gebäuden und sozialer und technischer Infrastruktur mit den Lebenszyklen der Bewohnerinnen und Bewohnern in Wechselwirkung stehen (Bizer et al. 2008). Viele Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre erreichen derzeit das Ende eines sozialen Nutzungszyklus. Dieser Prozess ist dadurch gekennzeichnet, dass nach einer langen Phase geringer Fluktuation eine Neubelegung der Wohnungsbestände einsetzt, bei der sich die Zusammensetzung der Bewohnerstruktur deutlich verändert.

Bereits früh wurde in der Soziologie erkannt, dass die Vergrößerung und Verkleinerung von Haushalten in den verschiedenen Lebensphasen Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und die Ansprüche an die Wohnung und das Wohnumfeld hat. Sowohl die Raumansprüche als auch die Aktionsräume und die Raumwahrnehmung der einzelnen Haushaltsmitglieder verändern sich in den verschiedenen Lebensphasen erheblich. Das Konzept des Lebenszyklus hat daher in der Stadt- und Regionalforschung für die Untersuchung von Wohnbedürfnissen, Wohnmobilität und Wohnstandortwahl eine breite Anerkennung gefunden. Seit Rossis Untersuchung „Why Families Move“ (Rossi 1955) wird das Modell des Lebenszyklus herangezogen, um die Wohnmobilität und die Wohnortwahl von Haushalten zu erklären. Demnach ist „der Entschluss umzuziehen, [...] hauptsächlich eine Funktion des Wandels in der Familienzusammensetzung, wie er im Laufe des Lebenszyklus der Familie passiert“ (Rossi 1955: 175, zit. nach Herlyn 1990: 30).

Angesichts der Ausdifferenzierung von Lebensformen und Lebensstilen reichen klassische soziodemographische Erklärungsansätze allerdings nicht aus, um die Präferenz für bestimmte Wohnstandorte zu erklären. Auch Einstellungen, Lebensstile und Wertorientierungen spielen bei der Entscheidung für bestimmte Wohnformen, Wohnstandorte und das Wohnumfeld eine wichtige Rolle und wirken sich auf das Nachfrageverhalten am Wohnungsmarkt aus (vgl. Spellerberg 2004). Dies zeigt z.B. das vom BMBF geförderte Forschungsprojekt „Stadtleben“ (vgl. Kasper/Scheiner 2004) und das vom Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung (vhw) initiierte Forschungsprojekt „Nachfrageorientierte Wohnungspolitik“ (vgl. Schmals 2003; Schmals/Wolff 2003). In diesen Projekten werden Lebensstil- und Milieuansätze zur Analyse von Nachfragepräferenzen auf dem Wohnungsmarkt und zur Erklärung der Wohnmobilität herangezogen.

Die im Rahmen dieser Untersuchungen analysierten Wohnwünsche und Wohnstandortentscheidungen werden jedoch in der Regel nicht auf einzelne städtebauliche Quartierstypen bezogen. So fehlen vertiefende Untersuchungen, die sich auf die besonderen Bedingungen von Wohngebieten der 1950er bis 1970er Jahre beziehen. Dieses Desiderat ist umso schwerwiegender, da Wohngebäude aus dieser Baualtersklasse in vielen Großstädten Deutschlands etwa die Hälfte des Wohnungsbestands ausmachen.

Ziel der sozialempririschen Untersuchung ist es daher, die Wohnstandortentscheidungen von Haushalten in Hinsicht auf urbane Wohnquartiere der 1950er bis frühen 1970er Jahre zu analysieren. Durch eine qualitative Exploration werden vertiefend die sozial-strukturellen, lebensphasenspezifischen und motivationalen Bestimmungsgründe von Wohnwünschen und Umzugsmotiven eruiert und der Zusammenhang zwischen den Motivhintergründen und der Umzugsentscheidung herausgearbeitet.

Die qualitative Analyse von Wohnstandortentscheidungen liefert im Rahmen des Forschungsprojekts einen zentralen Beitrag für die Untersuchung der Nachfragestruktur für Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre. Die Ergebnisse aus diesem Analyseschritt gehen auf verschiedene Weise in die Erarbeitung des Instrumentariums für ein Nutzungszyklus-Management ein:

- Die detaillierte Analyse von Umzugsmotiven bildet die Grundlage für die Entwicklung eines standardisierten Erhebungsinstruments zur Erfassung von Wanderungsmotiven auf Quartiersebene.
- Darüber hinaus zeigt die Befragung exemplarisch Anforderungen auf, die bei der Entwicklung von Kommunikationsstrategien für ein zielgruppenbezogenes Quartiermarketing genutzt werden können.

- Schließlich liefert die Erhebung in den beiden Modellkommunen Informationen über die Wahrnehmung und das Image der beiden Untersuchungsgebiete (Göttingen-Leineberg und Kiel-Suchsdorf), die einen wichtigen Bestandteil der Quartiersanalyse darstellen.

Aus diesen Untersuchungszielen ergeben sich folgende Leitfragen:

- Welche Motive und Faktoren beeinflussen die Entscheidung für das Wohnen in Beständen und Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre?
- Welche Zielgruppen für Wohnen in Beständen und Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre lassen sich identifizieren?
- Welche Bedürfnisse haben diese Gruppen an die Gestaltung von Wohnung, Wohnumfeld und Quartier?
- Welche Anforderungen an ein Nutzungszyklusmanagement ergeben sich daraus – insbesondere für die Gestaltung von kommunikativen Strategien für ein „Quartiermarketing“ für Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre?

Mit diesen Leitfragen sind folgende Themenschwerpunkte der Befragung verbunden:

- Wohnqualitäten und lebensweltlicher Hintergrund
- Umzugsmotive und -gründe
- Such- und Entscheidungsprozess
- Berücksichtigung von Kostenaspekten bei der Wohnstandortwahl
- Vorherige Wohnsituation / jetzige Wohnsituation
- Wahrnehmung und Image der Untersuchungsquartiere

## 2. Methodisches Design

### 2.1 Der sozial-ökologische Lebensstilansatz

Die Untersuchung wurde in Anlehnung an den vom Institut für sozial-ökologische Forschung entwickelten sozial-ökologischen Lebensstilansatz durchgeführt. Die Lebensstilforschung zeichnet sich dadurch aus, dass nicht mehr ausschließlich objektive Faktoren (sozial-strukturelle Merkmale), sondern auch subjektive Faktoren zur Erklärung von Handlungsmustern herangezogen werden. Lebensstilansätze betonen die Bedeutung von Einstellungen sowie soziokultureller Kriterien für die Differenzierung sozialer Segmente: Durch die Einteilung von Gesellschaften nicht nur vertikal in Ober-, Mittel- und Unterschicht, sondern auch horizontal anhand soziokultureller Kriterien entsteht ein Bild verschiedener Milieus in einem sozialen Raum, die sich durch unterschiedliche Lebensstile auszeichnen (vgl. Götz 2001). Lebensstile sind in diesem Sinne abgrenzbare, alltagsweltlich identifizierbare, durch Fremd- und Selbsttypisierung hergestellte soziale Formationen, die durch Muster der Lebensführung konstituiert werden (vgl. Hörning/Michailow 1990).

Um das Lebensstilkonzept für die transdisziplinäre Nachhaltigkeitsforschung fruchtbar zu machen, hat das Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) einen sozial-ökologischen Lebensstilansatz entwickelt, der Handeln als abhängig von motivationalen Hintergründen im „Handlungsmilieu“ untersucht. Bei diesem Ansatz werden drei zentrale Dimensionen berücksichtigt:

- Als eine erste Dimension werden handlungsleitende Orientierungen erfasst. Betrachtet werden dabei handlungsfeldspezifische Orientierungen, die sich auf Einstellungen, Haltungen, Vorlieben, Abneigungen im Hinblick auf das jeweils betrachtete Handlungsfeld (z.B. Wohnen) beziehen. Je nach Fragestellung können dabei auch allgemeine lebensstilspezifische Orientierungen, wie Werthaltungen, Arbeits-, Freizeitorientierungen etc. berücksichtigt werden.
- Die soziale Situiertheit der Befragten bildet eine zweite Dimension. Diese umfasst neben den soziodemographischen Faktoren wie Alter und Geschlecht auch sozial-strukturelle Merkmale sowie Haushaltstyp und Lebensphase.
- Schließlich wird drittens das Handeln, bezogen auf das jeweilige Handlungsfeld untersucht. Im Fall der vorliegenden Untersuchung sind dies die Umzugsentscheidungen bezogen auf Quartiere der Nachkriegsjahrzehnte.

Mit diesem Ansatz unterscheidet sich die sozial-ökologische Lebensstilanalyse deutlich von Milieumodellen, wie sie beispielsweise in der SINUS-Lebensstilforschung verwendet werden. Im Unterschied zu allgemeinen Lebensstilansätzen, die das Ziel haben, handlungsfeldübergreifende Lebensstilmodelle zu generieren, verfolgt die sozial-ökologische Lebensstilanalyse einen bereichsspezifischen Ansatz, der in diesem Fall auf das Handlungsfeld Wohnen fokussiert. In der Orientierungsdimension werden daher vor allem Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse erfasst. Anders als in Milieumodellen erfolgt die Bildung von Typen und Zielgruppen nicht allein auf der Basis von Lebensstilorientierungen, sondern Lebensphase und soziale Situation gehen ebenfalls in die Typenbildung ein. Auf diese Weise können Haushaltsstruktur und Lebensphase besonders berücksichtigt werden, die gerade im Zusammenhang mit der Wohnmobilität eine wichtige Rolle spielen. Die auf dieser konzeptionellen Grundlage erarbeitete Typologie ermöglicht eine ganzheitliche und verstehbare Beschreibung unterschiedlicher Zielgruppen für Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre. Diese Zielgruppen können durch gruppenspezifische Muster von Orientierungen und sozialer Situiertheit charakterisiert werden und weisen bestimmte Handlungsmuster bei der Wohnstandortsuche auf.

## 2.2 Erhebungsmethode

Die explorative Erhebung erfolgte durch 73 Leitfaden gestützte Tiefeninterviews von je etwa einer Stunde Dauer. 35 wurden in Göttingen und 38 in Kiel durchgeführt. Für die Erhebung wurden in beiden Städten Personen befragt, die in den Jahren 2004 bis 2006 umgezogen sind. Dabei wurden jeweils drei unterschiedliche Gruppen berücksichtigt:

- Zuzieher, die von außerhalb der Stadt in ein Quartier der 1950er bis 1970er Jahre gezogen sind;
- Umzieher, die innerhalb des Stadtgebiets in ein Quartier der 1950er bis 1970er Jahre gezogen sind;
- sowie Wegzieher, die aus einem Quartier der Nachkriegsjahrzehnte in eine Gemeinde im Umland weggezogen sind.

Die Auswahl der Befragten erfolgte aus Adressmaterial der Stadtverwaltungen Göttingen und Kiel. In Göttingen wurde vom Fachdienst Statistik und Wahlen ein Datensatz mit den Adressen von Zu- und Umziehern in die bzw. innerhalb der Stadt Göttingen sowie von Stadt-Umland-Wanderern, die in den Jahren 2004 und 2005 umgezogen sind, zur Verfügung gestellt. Aus diesen Adressen wurden 600 Personen ausgewählt, die durch ihre Adressen als (ehemalige) Bewohner von 1950er- bis 1970er-Jahre-Quartieren identifiziert werden konnten.

Für Kiel standen ebenfalls drei Datensätze zur Verfügung, die Zu- und Umzieher in Bestände der 1950er bis 1970er Jahre sowie die Wegzieher aus diesen Beständen in Umlandgemeinden aus den Jahren 2005–2006 umfassten.

Aus diesem Adressmaterial wurden nach einem festgelegten Quotenschlüssel die Befragten ausgewählt. Die Quotierungsvorgaben für die drei Gruppen umfassten jeweils die Merkmale:

- Geschlecht, unterschiedliche Haushaltsgröße, verschiedene Altersgruppen
- Geschosswohnung versus Ein- bis Zweifamilien-/Reihenhäuser
- Miete versus Wohneigentum

Einen Überblick über die Statistik der Befragten geben Abb. 2, 3 und 4.

Statistischer Überblick 1		Kiel	Göttingen	gesamt
<b>Geschlecht</b>	<b>Frauen</b>	18	16	<b>34</b>
	<b>Männer</b>	20	19	<b>39</b>
<b>Umzugstyp</b>	<b>Umzieher</b>	13	15	<b>28</b>
	<b>Zuzieher</b>	13	13	<b>26</b>
	<b>Wegzieher</b>	12	7	<b>19</b>
<b>Haustyp</b>	<b>1-2 Familienhaus/Reihenhaus</b>	8	11	<b>19</b>
	<b>Geschosswohnung</b>	30	24	<b>54</b>
<b>Status</b>	<b>Miete</b>	26	24	<b>50</b>
	<b>Wohneigentum</b>	12	11	<b>23</b>
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>1 bis 2 Personen</b>	24	15	<b>39</b>
	<b>3 und mehr Personen</b>	14	20	<b>34</b>
<b>Alter</b>	<b>bis 34 Jahre</b>	12	9	<b>21</b>
	<b>35 bis 44 Jahre</b>	10	11	<b>21</b>
	<b>45 bis 54 Jahre</b>	7	8	<b>15</b>
	<b>55 Jahre und älter</b>	9	7	<b>16</b>

Abb. 2: Die Interviews - Statistischer Überblick 1

Statistischer Überblick 2		Kiel	Göttingen	gesamt
<b>Familienstand</b>	<b>ledig</b>	7	7	<b>14</b>
	<b>verheiratet / gemeinsam lebend</b>	22	23	<b>45</b>
	<b>geschieden / getrennt</b>	9	5	<b>14</b>
<b>Schulabschluss</b>	<b>Hauptschule ohne Abschluss</b>	1	2	<b>3</b>
	<b>Hauptschule mit Abschluss</b>	11	5	<b>16</b>
	<b>Mittlere Reife / Fachschulreife</b>	16	7	<b>23</b>
	<b>Abitur / Fachhochschule</b>	9	11	<b>20</b>
	<b>Universität</b>	1	10	<b>11</b>
<b>Berufstätigkeit</b>	<b>nicht (mehr) berufstätig</b>	17	5	<b>22</b>
	<b>Teilzeit berufstätig</b>	4	14	<b>18</b>
	<b>ganztags berufstätig</b>	13	9	<b>22</b>

Abb. 3: Die Interviews - Statistischer Überblick 2

Statistischer Überblick 2		Kiel	Göttingen	gesamt
<b>Haushaltsnettoeinkommen</b>	<b>bis € 1.000,-</b>	8	6	<b>14</b>
	<b>€ 1.000,- bis € 1.500,-</b>	10	3	<b>13</b>
	<b>€ 1.500,- bis € 2.000,-</b>	10	9	<b>19</b>
	<b>€ 2.000,- bis € 2.500,-</b>	6	4	<b>10</b>
	<b>€ 3.000,- bis € 4.000,-</b>	1	6	<b>7</b>
	<b>€ 4.000,- bis € 5.000,-</b>	0	2	<b>2</b>
<b>Beruf</b>	<b>in Ausbildung / Student/in</b>	5	2	<b>7</b>
	<b>Hausfrau/-mann</b>	5	6	<b>11</b>
	<b>Rentner/in, Pensionär/in</b>	9	2	<b>11</b>
	<b>Arbeiter, Facharbeiter</b>	2	5	<b>7</b>
	<b>einfache / mittlere Angestellte</b>	7	2	<b>9</b>
	<b>qualifizierte Angestellte</b>	2	7	<b>9</b>
	<b>Beamter/in</b>	1	4	<b>5</b>
	<b>Selbständige / Freiberufler</b>	4	6	<b>10</b>
	<b>keine Angabe</b>	4	0	<b>4</b>

Abb. 4: Die Interviews - Statistischer Überblick 2

### 2.3 Feldarbeit

Die Befragung in Göttingen wurde im Dezember 2006 durchgeführt. Die Befragung in Kiel erfolgte im Februar 2007. Die Interviews wurden durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Forschungsteams sowie durch geschulte freie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geführt. Die Kontaktierung der Gesprächspersonen erfolgte durch externe Feldinstitute.

### 2.4 Auswertung

Die Interviews wurden transkribiert, kodiert und in eine Access-Datenbank eingegeben. Die Auswertung orientierte sich an dem Verfahren der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (Mayring 2003). Die Analyse des emotionalen, kognitiven und sozialen Handlungshintergrunds erfolgt theoriegeleitet und orientiert sich an einer an den bisherigen Forschungsstand angebotenen Fragestellung („theoriegeleitete Differenzierung“), wobei die inhaltliche Strukturierung des Ausgangsmaterials herausgearbeitet wird.

## 3. Profil der untersuchten Städte

### 3.1 Göttingen

#### **Raumstruktur und Lage**

Göttingen verfügt als „Stadt, die Wissen schafft“ und traditionsreiche Universitätsstadt über diverse Hochschulen und die 270 Jahre alte Georg-August-Universität, die den Charakter der Stadt wesentlich mitprägen. Göttingen liegt im süd-östlichen Teil von Niedersachsen und gilt als fünftgrößte Stadt neben Hannover, Braunschweig, Osnabrück und Oldenburg als eines der Oberzentren Niedersachsens. Göttingen erstreckt sich über eine Fläche von 11.729 ha und ist verwaltungstechnisch gegliedert in Stadtbezirke (Stadt Göttingen 2007: 7).

#### **Bevölkerungsentwicklung/Wanderungsbewegung**

Im Jahr 2006 zählte Göttingen 129.051 Einwohner. Hinzu kommen 14.771 Studierende, die in Göttingen wohnen. Bis Mitte der 1990er Jahre nahm die Bevölkerung der Stadt Göttingen kontinuierlich zu und erreichte 1996 einen Höchststand von 133.810 Einwohnern. Ende der 1990er Jahre ging die Einwohnerzahl vor allem durch Fortzüge auf unter 129.000 Einwohner zurück. In den Jahren 2001 bis 2003 verzeichnete die Stadt wieder einen leichten Wanderungsüberschuss, in den folgenden beiden Jahren jedoch wieder leichte Verluste. Die Einwohnerzahl pendelt zwischen 129.000 und 130.000 Einwohnern, Trend stagnierend (GÖSIS 2008).

So liegt die Wanderungsbewegung mit 11.004 Wegzügen im Verhältnis zu 10.562 Zuzügen im Jahr 2005 bei einem negativen Wanderungssaldo von -442. Der Schwerpunkt der Wandernden liegt in den Altersgruppen der 30- bis 40-Jährigen, gefolgt von den 40- bis 50-Jährigen. Bei der Altersgruppe zwischen 61 und 70 Jahren sind die Quantitäten wesentlich geringer, dennoch zeigt sich der deutlich sichtbare Trend, dass die Personen mit über 11% aller Wanderer eher in die Stadt ziehen als aus der Stadt heraus (2,75%) (GÖSIS 2008; Stadt Göttingen/Pestel-Institut für Systemforschung 2006: 3).

Insbesondere der Personenkreis mit den höchsten Bildungsniveaus zieht in die Stadt zu, wogegen die Personen mit einem mittleren Ausbildungsniveau eher in das Umland abwandern. Bildung und Berufsform sind bei diesen Tendenzen deckungsgleich. Die „höheren“ Berufsformen verzeichnen einen höheren Anteil an Zuwanderern in die Stadt, wogegen insbesondere die mittleren Angestellten aus der Stadt ins Umland abwandern. Speziell Familien mit Kindern verlassen die Stadt Göttingen, wogegen bei den Zuziehenden vor allem die Singles den größten Anteil ausmachen (GÖSIS 2008; Stadt Göttingen/Pestel-Institut für Systemforschung 2006).

Bevorzugte Zuzugsgebiete in Göttingen sind neben den Stadtteilen Geismar und Weende auch die Innenstadt sowie die Oststadt und Grone. Insgesamt verfügen diese fünf Stadtteile, in denen knapp 58% aller Göttinger wohnen, über mehr als drei Viertel der gesamten Zuzugssumme (Stadt Göttingen/Pestel-Institut für Systemforschung 2006).

Auslöser für die Zuzüge nach Göttingen sind bei mehr als einem Drittel aller Personen berufliche Gründe, wobei diese eigen- oder partnerbedingt sein können. Ein knappes Viertel nannte persönliche Gründe als ausschlaggebend. Rund 28% wollten mit dem Umzug ihre Wohnverhältnisse verbessern (Verringerung des Abstandes zu Freunden, größere/familiengerechte Wohnung) (ebd.).

Für die mittelfristige Entwicklung Göttingens bis 2020 gehen Bevölkerungsprognosen von einem leichten Rückgang der Bevölkerung um -1,5% aus, womit sie auf eine Gesamteinwohnerzahl von 127.000 zurückfallen würde (GÖSIS 2008).

### **Bewohner- und Sozialstruktur**

Göttingen wies 2006 einen Altenquotient (Anzahl der über 64-Jährigen pro 100 Einwohner) von 16,1% und einen Jugendquotient (Anzahl der unter 15-Jährigen pro 100 Einwohner) von 11% auf. Der Ausländeranteil erreichte 1999 seinen Höchststand von 11% und betrug 2006 nur noch 9,8%. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2006 bei 14,5% und 9,2% erhielten ALG 2. Während die Bruttowertschöpfung pro Einwohner im Kreis Göttingen bei 45.058 € lag, verfügte eine Person hier durchschnittlich über 16.731 € Nettoeinkommen. Mit insgesamt 71.452 Haushalten im Jahr 2005 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 54,9% enorm hoch. Im Mittel liegt die Haushaltsgröße bei 1,8 Personen (GÖSIS 2008).

### **Wohnungsstruktur**

Im Jahr 2006 verfügte Göttingen über 18.204 Wohngebäude mit insgesamt 62.281 Wohnungen, wovon 23,9% Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten sind, die Mehrzahl von 76,1% jedoch über drei bis sieben und mehr Wohneinheiten verfügt. Die 76,1% lassen sich weiter differenzieren in 4.303 Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten (gesamt 18.593) und 2.192 Gebäude mit sieben und mehr Wohneinheiten (gesamt 28.781 Wohnungen) (GÖSIS 2008).

Die meisten Wohnungen verfügen mit 49,8% über drei oder vier Räume, gefolgt von Wohnungen mit mehr als fünf Räumen, die 31,5% ausmachen. Lediglich 18,7% sind Ein- bis Zweizimmerwohnungen, was in Kontrast zu dem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten von 54,9% steht. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung betrug 2007 72,8 qm, wobei ein Einwohner 2006 im Mittel über 35,6 qm Wohnraum verfügte (GÖSIS 2008).

Der Hauptbestand an Wohngebäuden stammt mit 49,4% aus den Jahren 1949–1978. 28,2% sind noch älter, 22,4% wurden erst nach 1978 erbaut (GÖSIS 2008). Im Jahr 2005 gab es in Göttingen 3.626 Sozialwohnungen, wovon 76% über drei bis vier Zimmer verfügten (GÖSIS 2008).

## 3.2 Kiel

### **Raumstruktur und Lage**

Kiel ist die Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins und ist verwaltungstechnisch in Ortsbeiratsbezirke sowie in Stadtteile gegliedert. Kiel erstreckt sich über 13.000 ha und ist mit über 1.500 EW/qkm der Ort mit der höchsten Bevölkerungsdichte in Schleswig-Holstein (Landeshauptstadt Kiel 2007).

### **Bevölkerungsentwicklung/Wanderungsbewegung**

Kiel hatte 2006 232.000 Einwohner. Im Vergleich zu den Werten von 1992, als Kiel seinen Bevölkerungshöchststand von 245.000 Einwohnern verzeichnete, ist ein deutlicher Rückgang der Bevölkerung festzustellen. Anzumerken bleibt jedoch, dass im Vergleich zum Jahr 2000 mit 229.000 Einwohnern im Jahr 2006 ein Saldo von +1,45% zu verzeichnen ist. So verlor die Stadt im Jahr 2000 noch 1.000 Einwohner an das Umland, was sich im Jahr 2005 auf nur noch 359 wegziehende Bewohner reduzierte. Die direkte Stadt-Umland-Wanderung kann hier nicht (mehr) als das Hauptproblem der Kieler Wanderungsdynamik betrachtet werden (Landeshauptstadt Kiel 2007).

Wanderungsbewegungen (Zu- und Wegzüge) waren im Jahr 2006 vor allem in den Bezirken Mitte, Gaarden, Schreventeich und Ravensberg zu verzeichnen. Stadtinterne Wanderungen fallen vor allem durch Abwanderungen aus Gaarden, Steenbek/Projensdorf, Mettenhof und Schreventeich auf, wogegen Suchsdorf innerstädtische Zuzüge aufwies. Insgesamt auffällig ist das kontinuierlich negative natürliche Bevölkerungssaldo des Bezirks Mitte in den letzten fünf Jahren (ebd.).

Gründe für die Wegzieher liegen mit 46% im Beruf. 14% der Wegzieher benennen eine größere Wohnung/ein größeres Haus als Umzugsgrund. 19% begründeten den Umzug mit „mehr Natur“ am neuen Wohnort, 15% mit mehr Ruhe, 11–12% strebten nach preiswerterem Wohnraum, angenehmerer Umgebung und Parkplatz. Den Aspekt der Kinderfreundlichkeit gaben lediglich 5,8% an (Landeshauptstadt Kiel 2003).

40% der Wegzieher zogen in Nachbargemeinden im Umkreis von 15 km, 35% in ein anderes Bundesland. 28% bezogen am neuen Wohnort ein Ein-/Zweifamilien- oder ein Reihenhaus, wovon die Hälfte über den neuen Wohnraum als Eigentum verfügt. 80% aller Weggezogenen wohnen jedoch auch nach dem Umzug wieder zur Miete (ebd.).

Die weitere Entwicklung für Kiel wird durch das Statistikamt Nord auf Basis der zehnten koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung des Bundes und der Länder wie folgt prognostiziert. Ein Verlust von 3.000 EW bis 2020 wird zu einem Rückfall der Gesamtbevölkerungszahl auf 229.900 EW führen. Auch dem Kieler Umland wird eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt (-1% bis +1% Veränderung).

### **Bewohner- und Sozialstruktur**

Der Altenquotient (Anzahl der über 64 Jährigen pro 100 Einwohner) Kiels liegt im Durchschnitt bei 26,3%, der Jugendquotient (Anzahl der unter 15 Jährigen pro 100 Einwohner) bei 17,8%. Bezogen auf Suchsdorf speziell sind hier Werte von 32,5% Altenquotient und 22,8% Jugendquotient zu nennen. Die Arbeitslosenquote betrug 2006 12,1% (15- bis 65-Jährige) (vgl. 2007, 13,9%), 15% erhielten ALG 2. Dabei fällt auf, dass in Suchsdorf insgesamt lediglich 5,3% arbeitslos sind. Bezieht man die Bemessung nur auf die ausländische Bevölkerung Suchsdorfs haben 12,1% keine Arbeit. Der Ausländeranteil liegt im Schnitt bei 8,6%, in Suchsdorf selbst bei 3,4%. Die Bruttowertschöpfung in Kiel liegt bei 56.730 €,

das verfügbare Nettoeinkommen pro Person bei 15.043 €. Ungefähr 30% der Haushalte sind Einpersonenhaushalte (Suchsdorf 37%), 11% Zweipersonenhaushalte mit Paaren (Suchsdorf 27,6%) und 9,4% Haushalte mit Kindern (Paare und Alleinerziehende) (Suchsdorf 23%) (Landeshauptstadt Kiel 2007).

### **Wohnungsstruktur**

Kiel verfügt über 34.804 Wohngebäude mit insgesamt 129.071 Wohneinheiten. Davon sind 78% Mehrfamilienhäuser, 15% Einfamilien- und 5% Zweifamilienhäuser. In Suchsdorf ist das Verhältnis EFH/ZFH zu MFH in etwa 43% zu 57%. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner beträgt 37,1 qm, in Suchsdorf sind es 38,3 qm. Dabei wohnen in einer Wohnung durchschnittlich 1,8 EW in Kiel gesamt und 2,1 EW speziell in Suchsdorf. Die Wohnungen erreichen durchschnittliche Raumgrößen von 69,2 qm.

Der Anteil von Sozialwohnungen an allen Wohneinheiten beträgt im Mittel 10% und steigt in Suchsdorf auf 17,2% (ebd.).

### **Wohnungswirtschaft**

Der Kieler Wohnungsmarkt wird als entspannt beschrieben (Leerstand zwischen 2,5 und 5%). Bereits 1997 setzte in Kiel der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände in großem Maßstab ein. Circa 17% des Bestandes wurden erstmalig verkauft. Traditionell spielte in Kiel die Bereitstellung von Werkswohnungen durch die Werften eine große Rolle. Diese Bestände sowie das kommunale Wohnungsunternehmen wurden 1997 und 1999 verkauft. Dies betraf vorwiegend einfache bis mittlere Lagen aus den 1950er bis 1960er Jahren, vor allem in Großwohnsiedlungen wie Mettenhof und Gaarden. Die Verkäufe hatten wenig Einfluss auf das Mietniveau, Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten werden aber als gering bezeichnet (BMVBS 2007).

## **4. Die Umzugsentscheidung**

### **4.1 Modell der Wanderungsentscheidung**

In den vergangenen Jahren haben zahlreiche Städte Wanderungsmotivbefragungen durchgeführt (u.a. Stadt Münster 2000, Stadt Dortmund 2001, Landeshauptstadt Kiel 2003, Stadt Göttingen/Pestel-Institut für Systemforschung 2006). In einer Metaanalyse hat Markus Bleck den methodischen Aufbau und die Inhalte der Wanderungsmotivbefragungen in Nordrhein-Westfalen miteinander verglichen und ausgewertet (Bleck 2005; Bleck/Wagner 2006). Bleck weist darauf hin, dass der Umzugsentscheidung in vielen Fällen nicht nur ein einziges Motiv, sondern ein mehr oder weniger komplexes Motivbündel zugrunde liegt, bei dem den einzelnen Motiven jedoch unterschiedliche Gewichtungen zukommen. Beispielsweise besteht häufig ein enger Zusammenhang zwischen persönlichen und wohnungsbezogenen Gründen (Bleck 2005: 66). Diese Motivverflechtungen bleiben in konventionellen Wanderungsmotivbefragungen jedoch vielfach unerkannt, da die Umzugsgründe nach vorgegebenen Kategorien erhoben und verschiedenen Motivdimensionen zugeordnet werden. Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel der vorliegenden qualitativen Analyse darin die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Motiven herauszuarbeiten.

Ausgangspunkt der Untersuchung ist ein Modell der Wanderungsentscheidung und Wohnstandortwahl, das soziodemographische und lebensstilbezogene Aspekte berücksichtigt. Wanderungsentscheidungen werden als mehrstufige Entscheidungsprozesse betrachtet, denen häufig – aber nicht immer – komplexe Motive zugrunde liegen. Üblicherweise werden die einzelnen Gründe und Motive folgenden Kategorien zugeordnet:

<b>Berufliche Gründe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes der befragten Person/des Partners oder der Partnerin</li> <li>- Verlust des Arbeitsplatzes/Arbeitslosigkeit</li> </ul>
<b>Persönliche oder haushaltszyklusbezogene Gründe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auszug aus dem Elternhaus</li> <li>- Gründung eines gemeinsamen Haushalts</li> <li>- Veränderung der Haushaltsgröße: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geburt eines Kindes</li> <li>- Auszug eines/mehrerer Kinder aus dem Elternhaus</li> <li>- Trennung vom Partner</li> </ul> </li> <li>- Nähe zu Freunden und Verwandten etc.</li> </ul>
<b>Wohnungsbezogene Gründe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kündigung</li> <li>- Wunsch nach größerer/kleinerer/besser ausgestatteter/preiswerterer etc. Wohnung</li> <li>- Bildung von Wohneigentum<sup>1</sup></li> </ul>
<b>Wohnumfeldbezogene Gründe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wunsch nach: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ruhigerer/verkehrsgünstigerer Wohnlage</li> <li>- besserer Ausstattung mit sozialer Infrastruktur</li> <li>- besseren Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>- Naherholungsmöglichkeiten</li> </ul> </li> <li>- Unzufriedenheit mit sozialem Wohnumfeld etc.</li> </ul>

Abb. 5: Überblick Wanderungsmotive

Die Wanderungsentscheidung lässt sich in mehrere Komponenten aufteilen: den jeweiligen Wanderungsanlass und das jeweilige gewünschte oder auch erzwungene Veränderungsziel – die sogenannte „Suchrichtung“ – sowie den Suchprozess. Die beiden Komponenten „Anlass“ und „Suchrichtung“ bestimmen die Anforderungen an den Wohnstandort und geben die Kriterien für die Wohnstandortwahl vor. Die einzelnen Gründe und Motive von Wanderungsentscheidungen lassen sich diesen beiden Komponenten zuordnen.

Anlass für einen Umzug kann demnach ein auslösendes Ereignis sein, das keinen unmittelbaren wohnungsbezogenen Grund hat, z.B. eine berufliche Veränderung oder Veränderungen der Haushaltsform, etwa die Gründung eines gemeinsamen Haushalts. Die Umzugsentscheidung kann aber auch einen unmittelbar wohnungsbezogenen Anlass haben, z.B. den Wunsch nach einer größeren Wohnung oder nach einem ruhigeren Wohnumfeld. Im Extremfall können Anlass und Veränderungsziel zusammenfallen, wenn das Angebot einer neuen Wohnung zum Anlass für eine Umzugsentscheidung wird, z.B. beim Umzug in ein geerbtes Haus. Mit anderen Worten: Anlässe und Veränderungsziele bilden keine inhaltlich klar voneinander abgrenzbaren Kategorien, sondern müssen immer bezogen auf den jeweiligen Fall bestimmt werden.

<sup>1</sup> In vielen Untersuchungen wird die Bildung von Wohneigentum als eine weitere eigenständige Motivdimension betrachtet.

Das der Untersuchung zugrunde gelegte Modell (Abb. 5) geht von der Annahme aus, dass die Suchrichtung von weitaus differenzierteren Motiven (Wohnstilen) beeinflusst wird, die es im Rahmen der Analyse herauszuarbeiten gilt. Dabei geben der Arbeitsort, die Zahl der Haushaltsmitglieder, der Platzbedarf für einen Heimarbeitsplatz sowie gesundheitliche oder altersbedingte körperliche Einschränkungen die „harten“ Kriterien für die Wohnungssuche vor. Diese Kriterien stecken jedoch nur den Rahmen für den Suchprozess ab, indem sie Mindestanforderungen für die Wohnungssuche vorgeben. Die tatsächliche Suchrichtung wird zusätzlich von „weichen“ Kriterien bestimmt, die beispielsweise durch den Lebensstil, individuelle Vorlieben, das Image eines Quartiers oder die Qualität des Infrastrukturangebots beeinflusst werden.

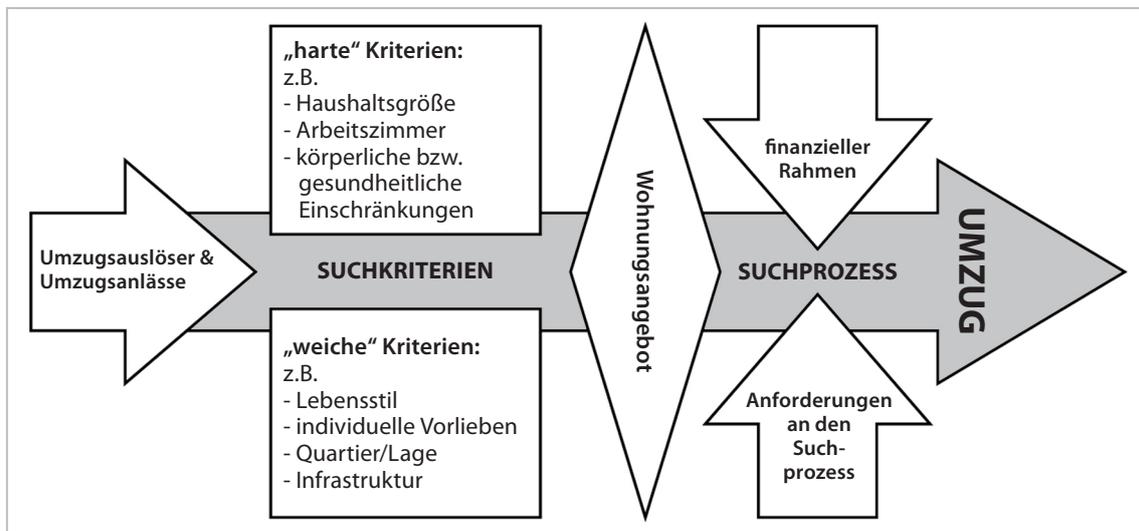


Abb. 6: Modell der Umzugsentscheidung

Die „harten“ und „weichen“ Suchkriterien bestimmen die Suchrichtung. Die endgültige Umzugsentscheidung erfolgt dann in Abhängigkeit von dem (wahrgenommenen) Wohnungsangebot und finanziellen und zeitlichen Restriktionen, die durch das verfügbare Einkommen bzw. Vermögen sowie durch die Dringlichkeit der Wohnungssuche beeinflusst werden.

## 4.2 Umzugsmotive und Anforderungen an den Suchprozess

Die Frage nach den Motiven der Wohnstandortwahl sind die Kernfragen jeder Wanderungsmotivuntersuchung. Welche Anlässe und Motive haben einen Haushalt veranlasst, seine alte Wohnung aufzugeben und sich an einem neuen Wohnort niederzulassen? Neben dem Anlass, der den Umzug ausgelöst hat, werden dabei auch weitere (persönliche, berufliche, wohnungsbezogene, finanzielle etc.) Motive, die in die Umzugsentscheidung eingeflossen sind, analysiert. Die Methode der qualitativen Exploration ist besonders dazu geeignet, die sozial-strukturellen, lebensphasenspezifischen und motivationalen Bestimmungsgründe der Wohnstandortwahl herauszuarbeiten und zu vertiefen. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag, um den Zusammenhang zwischen den Motivhintergründen und der Umzugsentscheidung aufzuhellen und die Anforderungen, die sich aus diesen Motiven für die Wahl der Wohnung und des Wohnumfelds ergeben, herauszuarbeiten.

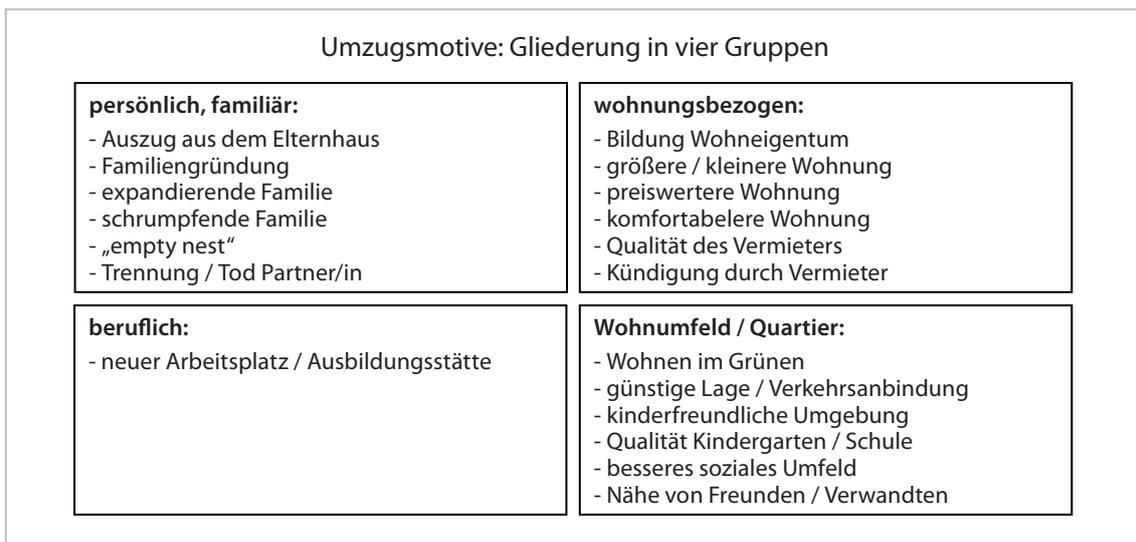


Abb. 7: Übersicht über Umzugsmotive

Bei der Untersuchung der Motive und Faktoren, die die Wohnstandortwahl zugunsten von Beständen und Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre beeinflussen, werden drei Aspekte besonders berücksichtigt:

- Erstens soll geprüft werden, inwiefern Motive und Anlässe identifiziert werden können, die einen besonderen Bezug zu bestimmten baulichen, technischen oder sozialen Qualitäten dieser Bestände ausmachen.
- Vor dem Hintergrund der Ausdifferenzierung von Lebenslagen und Lebensstilen soll zweitens besondere Aufmerksamkeit auf solche Anlässe und Umzugsmotive gerichtet werden, die mit bestimmten Lebensphasen und -ereignissen in Verbindung stehen. Dabei sollen insbesondere solche Umzugsmotive und Anlässe genauer untersucht werden, die mit einer Haushaltsverkleinerung etwa nach dem Auszug der Kinder (Ende der Familienphase) sowie nach der Trennung oder dem Tod des Partners bzw. der Partnerin verbunden sind.
- Schließlich soll drittens herausgearbeitet werden, inwiefern mit den Anlässen und Motiven auch explizite Gründe für eine Wohnstandortwahl zugunsten einer Wohnung in der Stadt – anstelle eines Umzugs ins Umland – verbunden sind.

Die verschiedenen Motivgruppen werden im folgenden im einzelnen dargestellt und genauer charakterisiert.

### 4.3 Berufliche Gründe

Berufliche Gründe bilden einen der Hauptgründe für fernräumliche Wanderungen (vgl. Stadt Dortmund 2001), sie spielen aber auch für nahräumliche Umzüge eine Rolle.

#### **Wechsel des Arbeitsplatzes**

Der Wechsel zum Arbeitsplatz in einer entfernten Region erfolgt in vielen Fällen sehr kurzfristig. Für die Wohnungssuche steht nur eine kurze Zeit zur Verfügung, so dass berufsbedingte Umzüge häufig unter einem hohen Zeitdruck stattfinden.

*„... ich war 14 Tage hier oben im Hotel und nach 14 Tagen, bzw. nach dem zweiten Tag hab ich schon gesagt, das ist nichts, das mach ich auf Dauer nicht mit und nach 14 Tagen hab ich den Mietvertrag unterschrieben.“*

Interview 100 / Zuzieherin / Kiel / w / 50 / Miete

Die Suche nach der Wohnung orientiert sich der Regel an wenigen, klar definierten, funktionalen Kriterien, z.B. in Bezug auf die Wohnungsgröße, den Preis oder eine günstige Verkehrsanbindung. Wichtig ist zudem, dass die Wohnung kurzfristig verfügbar ist. Weitergehende Anforderungen an die Lage der Wohnung in der Stadt oder ein bestimmtes Quartier spielen dagegen kaum eine Rolle. Abstriche bei der Attraktivität der Wohnung oder dem Wohnumfeld werden in Kauf genommen, nicht selten wird die neue Wohnung als eine vorübergehende Lösung angesehen. Mitunter wurde die Gesprächsperson durch einen Hinweis aus dem Kollegenkreis auf die neue Wohnung aufmerksam.

In Haushalten, in denen beide Personen berufstätig sind, wird die Umzugsentscheidung dadurch erschwert, dass der Partner bzw. die Partnerin in der Regel nicht sofort am neuen Wohnort eine neue Beschäftigung findet. Manche pendeln zumindest eine Zeitlang zwischen der Wohnung am neuen Arbeitsort und ihrer alten Wohnung, in der die übrige Familie lebt.

#### **Neuer Arbeitsplatz**

Berufliche Gründe können auch den Anlass für räumliche Umzüge bilden, z.B. wenn innerhalb der Region eine neue Arbeitsstelle angetreten wird. Anlass für den Umzug bildet dann der Wunsch, dass die Wohnung eine größere Nähe zum Arbeitsplatz aufweisen soll. Woran die Nähe gemessen und was jeweils als akzeptable Entfernung angesehen wird, ist allerdings unterschiedlich. Einerseits Wunsch weniger Zeit für Fahrten mit dem Auto zum Arbeitsplatz zu verbringen, in einer kleineren Stadt wie Göttingen spielt häufig jedoch auch der Wunsch, den Arbeitsplatz unabhängig vom PKW entweder zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen zu können eine wichtige Rolle.

Gerade für Frauen, die nach der Trennung vom Partner eine neue Arbeitsstelle suchen, stellt die Nähe zum Arbeitsplatz ein ausschlaggebendes Kriterium für die Wahl des neuen Wohnorts dar.

*„Ich brauchte eine Wohnung, die ganz dicht [am Arbeitsplatz] dran ist. Alles andere war mir in dem Moment völlig egal.“*

Interview 132 / Zuzieherin / Kiel / w / 49 / Miete

Nicht selten führt dies zu einem Umzug aus dem Umland in die Kernstadt; insbesondere Alleinerziehende sehen in der Stadt eher die Möglichkeit, die Nähe zum Arbeitsplatz und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche in der Nähe des Wohnortes zu finden.

#### **4.4 Persönliche Gründe**

Persönliche Gründe bilden in vielen Fällen den Anlass für die Wanderungsentscheidung (Bleck 2005: 57) und sollen daher im Folgenden einer genaueren Betrachtung unterzogen werden. Veränderungen im Lebenszyklus und andere biographische Ereignisse können zum Anlass für eine Umzugsentscheidung werden: Neben den klassischen Motiven der Haushaltsgründung und -expansion schlägt sich zunehmend auch die Erosion der Familie und der lebenslangen Partnerschaften auf das Umzugsgeschehen nieder. Denn die Trennung vom Partner oder der Partnerin ist in der Regel mit einer Auflösung des gemeinsamen Haushalts verbunden und hat einen Umzug in eine (kleinere) Wohnung zur Folge.

Eine weitere Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass Paare auch im höheren Alter beschließen, einen gemeinsamen Haushalt zu gründen, so dass davon auszugehen ist, dass insgesamt die Umzugshäufigkeit auch in den höheren Altersgruppen ansteigt. Schließlich stellt auch die Vorsorge für das Alter ein potenzielles Motiv dar, das dazu führen kann die eigene Wohnsituation zu verändern.

In vielen Fällen sind familiäre oder private Anlässe eng mit wohnungsbezogenen Gründen verbunden. Dennoch ist der Rekurs auf die Veränderung der Lebenssituation entscheidend, weil diese Veränderungen in vielen Fällen veränderte Wohnbedürfnisse und gewandelte Anforderungen an die Wohnsituation mit sich bringen und den Anlass bilden, die eigene Wohnsituation neu zu bewerten und zu verändern.

### **Haushaltsexpansion**

Die Erweiterung des Haushalts durch die Geburt eines Kindes stellt neben der Gründung eines gemeinsamen Haushalts einen zentralen Anlass für die Umzugsentscheidung dar. Dabei muss der Umzug nicht unmittelbar mit der Geburt des ersten Kindes einhergehen. Mitunter ist es auch die Geburt des zweiten Kindes, die den Anstoß für die Entscheidung gibt, sich eine neue Wohnung zu suchen. Die komplexen Motivlagen, die in diesem Fall zusammenkommen können, veranschaulicht das Beispiel einer Familie aus Göttingen, die nach der Geburt des zweiten Kindes aus einer Wohnung in der Innenstadt in eine Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus am Stadtrand gezogen ist. Auslöser für den Umzug war ein ganzes Bündel von Motiven, die mit der Erweiterung des Haushalts aber auch mit der als negativ empfundenen Veränderung des Wohnumfelds zusammenhängen. Die Geburt des zweiten Kindes führte schließlich dazu, die eigene Wohnsituation im Licht der Anforderungen der neuen Lebensphase neu zu bewerten.

*„... das zweite Kind, das wäre gegangen, theoretisch schon, ich meine Kinder können sich auch die ersten Jahre ein Zimmer teilen, also wir haben das so gemacht und ich denke, man muss die Kinder da auch nicht verwöhnen, dass die von Geburt an 2 Zimmer haben, aber wir haben uns 68 qm zu dritt geteilt und eben die Lage für ein Pärchen optimal, aber mit 'nem Kind war es einfach nicht angenehm. Es war keine Grünfläche, keine Spielfläche in der Nähe, es war laut abends und das Drumherum hat sich negativ verändert. Also die Nachbarschaft, nicht im Hause selber sondern drumherum, also es war sehr laut teilweise.“*

24 / Umzieherin / Göttingen / w / 33 / Miete

Die Anforderungen an die neue Wohnung orientieren sich vor allem an den Bedürfnissen der neuen Lebensphase. Zentrales Kriterium bei der Wohnungssuche ist die Funktionalität der neuen Wohnung (z.B. Stellfläche und Anschluss für Waschmaschine in der Wohnung). Eine zentrale Lage und eine gute Verkehrsanbindung der Wohnung (Fahrrad, Öffentlicher Verkehr) ermöglichen eine Entlastung von Automobilität und eine Verringerung der Mobilitätskosten. Durch den erweiterten Aktionsradius der Kinder gewinnt nun auch das unmittelbare Wohnumfeld an Bedeutung:

*„Ich glaube, das ist mir deswegen so wichtig, weil ich Kinder habe. Ich glaube, ohne Kinder ist das noch mal was anderes. Da ist man viel ungebundener an das Umfeld. Mit Kindern macht man sich doch mehr Gedanken darüber, wie ist es, wenn die Kinder mal raus gehen und vor dem Haus spielen. Oder wie ist das, wenn die mit den Nachbarskindern spielen. Ist das jetzt ein sozial schwaches Gebiet z.B., wo dann vielleicht Probleme auftauchen mit Nachbarskindern. Das finde ich schon wichtig.“*

Interview 21 / Umzieherin / Göttingen / w / 26 / Miete

Schließlich werden auch die Qualität von Schulen und Betreuungseinrichtungen eine wichtige Rolle.

### Neuorientierung nach Trennung

Die Trennung vom Partner oder der Partnerin stellt eine einschneidende Zäsur im Lebenslauf dar. In vielen Fällen bildet das Ende der Partnerschaft nicht nur den Anlass, in eine neue Wohnung umzuziehen, sondern führt zu einer Neuorientierung, die über eine Veränderung der Wohnsituation hinausreicht. Dies gilt für Frauen in besonderem Maße. Anders als beim Tod des Partners ist für sie die Trennung häufig mit erheblicher wirtschaftlicher Unsicherheit verbunden. Vor allem Frauen in der Familienphase, die nicht oder nur in Teilzeit berufstätig sind, müssen eine neue Beschäftigung aufnehmen oder die bestehende Stelle aufstocken.

Im Unterschied zu ihrem Partner, der in der Regel durch seine Berufstätigkeit materiell besser abgesichert ist, erfolgt die Wohnungssuche für viele Frauen in einer Situation, die sowohl durch eine starke emotionale Belastung als auch durch eine hohe wirtschaftliche Unsicherheit gekennzeichnet ist. Entscheidende Anforderungen an die neue Wohnung bestehen darin, die eigene wirtschaftliche Unabhängigkeit zu sichern und eine möglichst reibungslose Organisation des Alltags zu ermöglichen. Insbesondere alleinerziehende Mütter sind auf kurze Distanzen zu Schule und Arbeitsstelle angewiesen.

*„... das wichtigste war tatsächlich, wie wohne ich dort. Also wie ist die Wohnung beschaffen. Das Haus an sich, in dem ich wohne, das Umfeld, wer wohnt dort auch, dann die Schule war ganz wichtig, danach beruflich, also dann wie weit das zum Arbeitsgeber entfernt ist“.*

Interview 6 / Zuzieherin / Göttingen / w / 53 / Miete / alleinerziehend / 2 Kinder

Angesichts der größeren Dichte von Angeboten und Gelegenheiten bietet das Wohnen in der Stadt bessere Möglichkeiten und Kontakte als das Umland. Gerade in schwierigen Lebenssituationen kann der Umzug mit der bewussten Entscheidung zur Rückwanderung in die Stadt verbunden sein. Dies illustriert das Interview mit einer alleinerziehenden Mutter von drei Kindern, die nach der Trennung von ihrem Mann aus dem Rhein-Main-Gebiet nach Göttingen gezogen ist, wo auch ihre Eltern leben.

*„... für mich ist es wichtig, zentral zu wohnen - grade mit mehreren Kindern, die zur Schule gehen und die ihren Sport und ihre Hobbys und ihre Freunde haben, dass die auch viel alleine machen können. Ich könnte mir nicht vorstellen, jedes Kind überall hin zu karren, immer aufs Auto angewiesen zu sein.“*

Interview 42: Zuzieherin / Göttingen / w / 38 / Miete

Angesichts der ungesicherten finanziellen Situation bietet die Stadt zudem den Vorteil, dass der Alltag zur Not auch ohne PKW organisiert werden kann. Auch in diesem Fall spielt der Wunsch nach Entlastung von der Autoabhängigkeit bei der Wahl des Wohnstandorts eine Rolle.

Die Entscheidung für den Zuzug vom Umland in die Stadt muss nicht ausschließlich durch das Bedürfnis nach einer einfacheren Alltagsorganisation geleitet sein. Gerade für Menschen im fortgeschrittenen Lebensalter, deren Kinder schon größer sind, ist das urbane Leben deshalb attraktiv, weil es die Möglichkeit bietet, intensiv am kulturellen Leben teilzunehmen.

*„... aber dass sich oft in den Jahren um die 50 entweder Partnerwechsel oder aus anderen Gründen, dass da noch mal eine Veränderung eintritt, dass man dann sagt, okay, dann lieber wieder in die Stadt. Ich denke, wenn man kleine Kinder hat ist es außerhalb schöner und wenn man etwas älter ist und einen neuen Lebensabschnitt anfängt, bietet eine Stadt einfach mehr, das kulturelle Leben, solche Dinge die nehmen dann ja auch wieder mehr zu, weil wenn ich kleine Kinder habe, gehe ich in der Regel nicht so häufig irgendwie ins Theater oder nehm' an anderen Sachen teil, das kommt in dem Alter vermehrt wieder.“*

Interview 6 / Zuzieherin / Göttingen / w / 53 / Miete / alleinerziehend / 2 Kinder

### Vorsorge fürs Alter

Auch der Wunsch nach Vorsorge fürs Alter kann zum Anlass werden, die eigene Wohnsituation zu verändern. Dieser Wunsch ist vor allem bei älteren Personen in der Nachfamilienphase zu beobachten. Dabei ist festzuhalten, dass die Beschäftigung mit dem Thema Wohnen im Alter von einer starken Vorsorgeorientierung geleitet ist. Die Umzugsentscheidung beruht also nicht auf der Tatsache, dass die eigene Mobilität durch körperliche oder gesundheitliche Beeinträchtigungen eingeschränkt ist, sondern ist vielmehr das Ergebnis einer aktiven Auseinandersetzung mit dem Thema Älterwerden. Dieses Vorsorgemotiv ist daher vor allem in der Altersgruppe der Mitte 50- bis Mitte 60-Jährigen anzutreffen.

Dieses Vorsorgemotiv lässt sich am Beispiel eines Facharbeiters im Ruhestand verdeutlichen, der zusammen mit seiner Ehefrau aus dem eigenen Reihenhaus in eine Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus gezogen ist. Ein zentraler Aspekt besteht darin, dass durch die Umzugsentscheidung vor allem der mit der Pflege und der Instandhaltung des eigenen Hauses verbundene Aufwand verringert werden soll.

*„Wir haben vorher ein Reihenhaus gehabt. Ein Eigentumsreihenhaus. Und zu diesem Reihenhaus oder überhaupt zu einem Haus gehören gewisse Pflichten. Mit Pflichten meine ich jetzt die Straße fegen, Grundstück sauber halten, ab und zu mal Dachrinne sauber machen. Wir hatten einen Wintergarten - ab und zu mal das Dach oben sauber machen. Vielleicht auch ein bisschen umgraben. Und unser Bedacht war, wir werden älter, irgendwann können wir das vielleicht nicht. Und wir wollten bei Zeiten uns verändern. D.h. ausziehen. Rechtzeitig vorsorgen.“*

Interview 131 / Umzieher / Kiel / 61 / m / Miete

Der Auszug aus dem Eigenheim wird dabei nicht unbedingt nur als eine Einschränkung gesehen. Die Entlastung von der Pflege des Gartens kann auch als der Gewinn von Freiräumen angesehen werden, der eine unabhängigere Lebensführung z.B. in Form von längeren Reisen ermöglicht. Ein weiteres Motiv kann darin bestehen, den beim Verkauf des Eigenheims erzielte Erlös dazu zu verwenden, um die eigene Altersvorsorge aufzustocken.

Die Anforderungen an die neue Wohnung betreffen daher ein breites Spektrum von Kriterien, die sich nicht allein auf Fragen des barrierefreien Wohnens beschränken. Zentrale Anforderungen sind das Wohnen auf einer Etage (möglichst im ersten Obergeschoss), eine überschaubare Größe des Gebäudes (6–8 Wohnungen), ein sicherer gut einsehbarer Zugang zum Haus sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die vielfältigen Anforderungen, die bei der Wahl des neuen Wohnstandorts eine Rolle spielen, verdeutlicht das Interview mit einer Verwaltungsangestellten im Ruhestand, die nach der Trennung von ihrem Ehemann und dem Verkauf des gemeinsamen Reihenhauses in eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus gezogen ist. In diesem Fall wurde die Trennung zum Auslöser, sich intensiv mit dem Thema Wohnen im Alter auseinanderzusetzen.

*„... Ich komm oft sehr spät nachhause, dann muss man als Frau alleine ja auch gerne nachhause kommen und keine Angst haben nachhause zu gehen und das ist hier eigentlich gegeben, der Weg zu meinem Haus ist beleuchtet, am Haus ist eine Laterne von der Straße da runter, das ist 20, 30 Meter, aber dann hab ich keine Angst, ein gut einsehbarer, beleuchteter Weg zum Haus. Dass das also nicht so groß ist das Haus, dies hat jetzt erste, zweite Etage, Parterre, mir graut vor einem Hochhaus, hier wohnen jetzt 6, aber mit 8 Parteien das würde auch gehen. Die Wohnung muss einigermäßen gut geschnitten sein, einen schönen*

*Balkon haben. Ich würde heute sagen, ich würde mehr in die Innenstadt ziehen als älterer Mensch, obwohl da, wo ich wohne ist eigentlich alles gegeben, aber ich würde nicht so aufs Land ziehen, man weiß ja nicht, wie lange man noch Auto fahren kann und dann muss man alles ein bisschen um sich herum haben“*

*„dass das so bequem ist, dass auch keine Schwellen da sind, man weiß ja nicht, ob man mal einen Gehwagen braucht oder was, dass man da gut hinkommt, Aufzüge, wenn die in den Häusern sind, ist das meistens teuer, da gab es auch altengerechte Wohnungen, die hatten auch einen Fahrstuhl, der war ja ewig kaputt“.*

Interview 108 / Umzieherin / Kiel / w / 66 / Eigentum

### **Erbschaft eines Hauses**

Auch die Erbschaft eines Hauses kann zum Anlass eines Umzugs werden. In diesem Fall entfallen der Suchprozess und die Auswahl eines Wohnstandorts; die Entscheidung richtet sich darauf, ob die geerbte Immobilie selbst genutzt werden soll oder nicht.

## **4.5 Wohnungsbezogene Gründe**

Neben persönlichen Gründen bilden wohnungsbezogene Gründe häufig den Anlass für eine Umzugsentscheidung. Wie bei der Darstellung der persönlichen Gründe gezeigt wurde, weist vor allem der Wunsch nach einer Vergrößerung der Wohnfläche einen deutlichen Zusammenhang mit der Lebensphase der Haushaltsexpansion auf, was auch durch quantitative Wanderungsbefragungen belegt wird (vgl. Stadt Münster 2000: 30). Im folgenden Abschnitt sollen die wichtigsten wohnungsbezogene Motive im Überblick dargestellt und auf ihren Bezug zu Besonderheiten des untersuchten Gebäudesegments untersucht werden.

### **Verbesserung der Wohnqualität**

Je nach der Lebensphase, der sozialen Situation und den eigenen Wohnwünschen, drückt sich der Wunsch nach höherer Wohnqualität in individuell sehr unterschiedlichen Anforderungen aus. Neben dem Wunsch nach einer besseren Ausstattung der Wohnung (z.B. Fußbodenbelag, Badezimmer etc.), kann auch der Wunsch nach einem Balkon oder Garten oder der Grundriss der Wohnung eine Rolle spielen: Ist die Wohnung so geschnitten, dass sie beispielsweise das Aufstellen einer Waschmaschine erlaubt? Ist ungestörtes Arbeiten in der Wohnung möglich? Aber auch das Vorhandensein und der Zustand von Gemeinschaftseinrichtungen, wie Treppenhaus, Keller, Speicher oder Gemeinschaftsräume (Fahrräder, Waschmaschine) können Kriterien bilden, die bei der Wohnungssuche eine Rolle spielen, auch wenn sie als eigenständige Motive einer Umzugsentscheidung kaum ins Gewicht fallen. Vor allem für Ältere ist die Lage der Wohnung im Gebäude ein wichtiges Kriterium. Bevorzugt werden Wohnungen im Parterre oder im ersten Obergeschoss, die mit möglichst wenig Treppensteigen erreicht werden können.

Neben dem Wunsch nach einer verbesserten Wohnqualität kann auch die Enttäuschung über eine unterbliebene Verbesserung zum Auslöser der Umzugsentscheidung werden, wie das Beispiel eines 65jährigen Facharbeiters aus Kiel verdeutlicht. In diesem Fall entlud sich die aufgestaute Unzufriedenheit mit der bestehenden Wohnsituation (fehlender Balkon, Lärm, Abgase), als bei der Modernisierung der Wohnanlage im Haus des Befragten im Unterschied zu den anderen Gebäuden kein Balkon ange-

baut wurde. Diese Unzufriedenheit bildete schließlich den Auslöser der Umzugsentscheidung in eine Mietwohnung am Stadtrand.

### **Bauliche Mängel der Wohnung**

Bauliche Mängel der Wohnung durch mangelhafte Planung, schlechte Ausführung oder fehlende Instandhaltung stellen insbesondere bei Altbauten ein starkes Motiv für eine Umzugsentscheidung dar: Schimmel, Feuchtigkeit, Lärm, undichte Fenster und Türen können zum Anlass werden, die Wohnung zu wechseln. Insbesondere Personen, die aus mangelhaften Wohnungen ausziehen oder früher schlechte Erfahrungen gemacht haben, sind bei der Wohnungssuche für den baulichen Zustand sensibilisiert und achten auf die bauliche Qualität: Allerdings können die Anforderungen an die Qualität der Ausstattung recht unterschiedlich sein. Während die einen optimal sanierte Wohnungen bevorzugen, die auf moderne Bedürfnisse zugeschnitten sind und idealerweise Wünsche der neuen Mieter berücksichtigen, achten andere primär auf den Preis der Wohnung und nehmen dafür einfache Standards und kleinere Mängel in Kauf. Im Vergleich zu Altbauten aus der Vor- oder Zwischenkriegszeit schneiden die Wohnungsbestände der Nachkriegsjahrzehnte im Urteil der Befragten vergleichsweise gut ab. Dass dies nicht in der Bausubstanz begründet ist, sondern vor allem das Verdienst der Instandhaltungsaktivitäten vieler Wohnungsbaugesellschaften darstellt, liegt auf der Hand.

Daneben gibt es allerdings auch in der untersuchten Baualterklasse extreme bauliche Mängel, wie das folgende Interview mit einer Finanzkauffrau mit 3 Kindern zeigt.

*„Der Grund warum wir ausgezogen sind, ist einfach die Feuchtigkeit von den Häusern. Also in diesem Holzhaus waren die Fenster nicht dicht und da hatten wir ständig auf der Fensterbank Wasser, egal wie wir es gelüftet haben oder wie auch immer, da konnte man nichts machen und in der zweiten Wohnung das war schlimmer, das haben wir aber von Anfang an nicht gewusst, weil das alles so schön mit der Farbe überstrichen worden ist, da waren ja schon die Pilze, das war verschimmelt, dann wo meine Tochter chronische Bronchitis gekriegt hat und dann haben wir gesagt, nein. Weil wir beide Nichtraucher waren und innerhalb von 2 Jahren waren die Wände schwarz und dann hieß es, wir lüften nicht und wir heizen zuviel und atmen zuviel.“*

Interview 30: Wegzieherin / Göttingen / w / 33 / Eigentum

Die Unzufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnung bildete nicht nur den Anlass für den Umzug, sondern war auch ein starkes Motiv für die Bildung von Wohneigentum im Umland:

*„der Anlass war in erster Linie, wir wollten Einfluss drauf haben, dass diese Wohnung, wo wir wohnen auch gesund wird, also dass keine Feuchtigkeit drin ist, gar nichts und dann auch wiederum, da ich zu diesem Zeitpunkt im Finanzbereich gearbeitet habe, haben wir auch gesehen, dass die Preise, die wir als Miete bezahlt haben, haben locker ausgereicht, um so ein kleines Häuschen zu kaufen.“*

Interview 30: Wegzieherin / Göttingen / w / 33 / Eigentum

### **Wunsch nach größerer Wohnung**

Der Wunsch nach einer größeren Wohnung kann ein zentrales Motiv der Umzugsentscheidung bilden. In vielen Fällen steht dieses Motiv in engem Zusammenhang mit dem zusätzlichen Platzbedarf in Folge einer Erweiterung des Haushalts durch die Geburt eines Kindes. Dieses Motiv muss jedoch nicht in jedem Fall mit einer Veränderung des Lebenszyklus in Verbindung stehen. Auch eine Konsolidierung der beruflichen und privaten Perspektive, eine verbesserte Einkommenssituation oder eine Erbschaft,

die einen höheren Lebensstandard ermöglicht, können dazu führen, dass der Wunsch nach einer Vergrößerung der Wohnfläche in die Tat umgesetzt wird.

### **Wunsch nach kleinerer Wohnung**

Obwohl weniger verbreitet als der Wunsch nach einer Vergrößerung der Wohnfläche, kann auch der Wunsch nach einer Verkleinerung der Wohnfläche ein Motiv für eine Umzugsentscheidung bilden. Dieses Motiv ist häufig verbunden mit persönlichen Veränderungen, beispielsweise der Trennung vom Partner oder der Partnerin, die häufig auch mit einschneidenden wirtschaftlichen Veränderungen verbunden sind. Darüber hinaus ist dieses Motive vor allem bei älteren Menschen in der Nachfamilienphase anzutreffen. Allerdings wird es selten in isolierter Form handlungsrelevant. In der Regel ist der Wunsch nach eine kleineren Wohnung in ein komplexes Motivbündel eingebettet, das sich auf Entlastung oder eine umfassende Neuorientierung der gesamten Lebenssituation richtet und das weitere Aspekte wie das Wohnumfeld und die Lage der Wohnung sowie Mobilitätsaspekte mit einbezieht.

### **Bilden von Wohneigentum**

Das Bilden von Wohneigentum spielt als Umzugsmotiv eine ambivalente Rolle. Einerseits ist die Bildung von Wohneigentum weiterhin ein verbreitetes Motiv für den Wegzug aus Wohnquartieren der 1950er bis 1970er Jahre in das Umland. Das Wohnen im Eigenheim ermöglicht Unabhängigkeit, Distanz zu den Nachbarn und eine Wohnqualität, die sich zu diesen Preisen in der Stadt nicht realisieren lässt. Andererseits kann der Wunsch nach Wohneigentum auch im Rahmen eines Umzugs in ein Wohnquartier der Nachkriegsjahrzehnte realisiert werden. Dies setzt voraus, dass es ein entsprechendes Angebot an Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau sowie an Einfamilien- oder Reihenhäusern gibt. Das Motiv der Eigentumsbildung spielt nicht selten bei Haushalten eine Rolle, die z.B. durch eine Erbschaft zusätzliches Kapital erlangt haben, und dieses für eine Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnungsgröße verwenden wollen. Außerdem kann dieses Motiv auch im Zusammenhang mit der Vorsorge für das Alter eine Rolle spielen.

### **Wohnung zu teuer**

Bei einigen bildet der Wunsch, die Wohnkosten zu verringern, ein Motiv zum Umzug in eine Wohnung der 1950er bis 1970er Jahre. Dieses Motiv ist häufig die Folge einer durch wirtschaftliche Unsicherheit gekennzeichneten, biografischen Krisensituation, z.B. nach einer Trennung oder dem Verlust des Arbeitsplatzes. Der Wunsch nach geringeren Wohnkosten kann aber auch als Folge von Mieterhöhungen, z.B. im Zusammenhang mit einer Modernisierung, den Anlass einer Umzugsentscheidung bilden. Was zu den Wohnkosten gerechnet wird, ist sehr unterschiedlich. Teilweise wird nur die Kaltmiete berücksichtigt. Zunehmend werden aber auch die die Nebenkosten für Energie, Wasser etc. in die Bewertung der Wohnkosten mit einbezogen.

### **Kündigung durch den Vermieter**

Die Kündigung durch den Vermieter kann einen Anlass für einen Umzug bilden. In diesem Fall resultiert die Umzugsentscheidung nicht aus der Unzufriedenheit mit der bestehenden Wohnsituation und dem Wunsch nach ihrer Verbesserung, sondern ist eine Folge eines äußeren Zwangs.

### **Qualität des Vermieters**

Die Qualität des Vermieters bildet in der Regel kein eigenständiges Umzugsmotiv; sie ist jedoch mitunter ein relevantes Kriterium bei der Wohnungssuche und der Umzugsentscheidung. Allerdings wird diese Qualität nach sehr unterschiedlichen Kriterien bemessen. Manche haben eine deutliche Präferenz

für private Vermieter. Dies ist beispielsweise bei ehemaligen Eigentümerinnen und Eigentümern der Fall, andere bevorzugen Wohnungsbaugesellschaften. Diese werden als angenehme, verlässliche und berechenbare Vermieter mit guten Serviceleistungen angesehen, die ein differenziertes Wohnungsangebot mit einem angemessenen und auf den unterschiedlichen Standard der Wohnungen abgestimmten Mietniveau bieten.

#### 4.6 Wohnumfeldbezogene Gründe

Den wohnumfeldbezogenen Wanderungsmotiven kommt als ausschlaggebenden Umzugsgründen nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Als Kriterien für den neuen Wohnstandort haben sie jedoch eine weitaus größere Bedeutung. Dennoch werden wohnumfeldbezogene Motive in ihrer Gesamtbedeutung vielfach unterschätzt (vgl. Bleck 2005: 67). Von der Vielzahl unterschiedlicher Einzelmotive spielen vor allem der Wunsch nach dem Wohnen im Grünen sowie die Qualität des unmittelbaren Wohnumfelds eine wichtige Rolle. Je nach Haushaltstyp und Lebensphase kann aber auch die Qualität der sozialen Infrastruktur ein relevantes Such- und Entscheidungskriterium bilden. Im Folgenden sollen einige dieser Motive exemplarisch vorgestellt werden.

##### **Wunsch im Grünen zu wohnen**

Der Wunsch im Grünen zu wohnen spielt für viele Wohnungssuchende eine Rolle. Vor allem die Nähe zu Grünzügen oder die Lage am Stadtrand bildet ein Kriterium, auf das bei der Wahl des Wohnstandorts geachtet wird. Aber auch in innenstadtnahen Lagen werden die Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre wegen der aufgelockerten Bauweise und den großzügigen Frei- und Grünflächen zwischen den Gebäuden geschätzt.

##### **Bessere Spielmöglichkeiten für Kinder**

Neben der Wohnungsgröße ist auch Qualität des Wohnumfelds und die Existenz von Spielmöglichkeiten für Familien mit Kindern ein relevantes Kriterium bei der Wohnungssuche. Ausschlaggebend ist nicht allein die bauliche Gestaltung der Spielanlagen, sondern auch die soziale Zusammensetzung der Nachbarschaft und die Sicherheit des Wohnumfelds. Diese entscheidet darüber, ob sich Kinder allein im Wohnumfeld aufhalten und bewegen können, ohne dass es zu Gefährdungen durch den Straßenverkehr kommt.

##### **Qualität des Schul- bzw. Kindergartenangebots**

Die Qualität des Schul- bzw. Kindergartenangebots wird von vielen Familien als ein Kriterium bei der Wahl des Wohnstandorts angegeben, das bei der Entscheidung für oder gegen ein bestimmtes Quartier eine wichtige Rolle spielt („...aber auch, dass meine Tochter eingeschult wurde und ich versucht habe, mir ein Gebiet auszusuchen, wo eine Schule ist, die mir ganz gut gefällt“ (Interview 21 / Umzieherin / Göttingen / w / 26 / Miete). Festzuhalten ist, dass die Qualität einer Schule sich positiv auf das Image eines Stadtteils oder Quartiers auswirken kann. Insbesondere in sozial eher als schwierig geltenden Quartieren kann eine Schule mit einem guten Ruf dazu beitragen, bestehende Vorbehalte gegen das Quartier abzubauen.

##### **Verbesserung des sozialen Umfelds**

Die Verbesserung des sozialen Umfelds bildet nur selten ein eigenständiges Umzugsmotiv. In der Regel muss ein konkreter Anlass hinzukommen, damit aus der Unzufriedenheit mit der unmittelbaren oder erweiterten Nachbarschaft eine konkrete Umzugsentscheidung erwächst. Konflikte entstehen

häufig durch eine problematische Zusammensetzung der Mieterstruktur oder sind die Folge unterschiedlicher Bedürfnisse von alleinstehenden Rentnerinnen und Rentner und Familien mit Kindern. Unzureichende Schallsisolierung sind nicht selten ein Grund dafür, dass die Geräusche aus den Nachbarwohnungen als störend wahrgenommen werden und die Wohnqualität stark beeinträchtigt wird. In extremen Fällen können Stress, Streit, und Probleme mit Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern oder Nachbarinnen und Nachbarn so stark werden, dass der Wunsch nach dem Entrinnen aus sozialen Konflikten zum Anlass der Umzugsentscheidung wird.

### **Mobilitätsbezogene Aspekte**

Mobilitätsbezogene Aspekte sind bei der Wahl des Wohnstandorts von einer nicht zu unterschätzenden Bedeutung. Dies gilt vor allem für den Weg zum Arbeitsplatz, wo der Wunsch näher am Arbeitsplatz zu wohnen, zum zentralen Umzugsgrund werden kann. Aber auch die durch Einkauf, Freizeit oder Kinderbetreuung bedingte Mobilität hat einen Einfluss auf die Wohnungssuche. Bei diesem Motiv lassen sich zwei Muster deutlich unterscheiden.

Für die einen ist das Thema Mobilität vor allem mit einer PKW-Perspektive verbunden. Wichtige Kriterien sind schnelle Erreichbarkeit, gute Anbindung an die Autobahn und ausreichende Parkplätze in der Umgebung der Wohnung. Insbesondere Wegzieher in das Umland nehmen eine stärkere PKW-Abhängigkeit in Kauf.

Für die anderen sind Mobilitätsbedürfnisse durch den Wunsch nach einer Entlastung von der PKW-Abhängigkeit gekennzeichnet. Wichtige Kriterien sind dabei Fußnähe, Fahrradnähe, fahrradfreundliche Wege und eine gute ÖPNV-Anbindung. Der Wunsch nach einer verringerten Abhängigkeit vom PKW kann sich aus unterschiedlichen Motiven und Bedürfnissen (z.B. geringere Kosten, altersbedingte Einschränkungen, Umweltbewusstsein oder Abneigung gegen das Autofahren) speisen. Er bildet ein wichtiges Kriterium bei der Umzugsentscheidung und ist insbesondere für die Suchrichtung (Kernstadt oder Umland) zentral, wie das folgende Zitat verdeutlicht;

*„...wir haben mit unserem letzten Umzug in die jetzige Wohnung das zweite Auto abgegeben, können mit einem Auto gut klar kommen, weil im Fall der Fälle eben auch der Stadtbus direkt vor der Tür hält und damit alles im Innenstadtbereich Göttingen und Stadtrandbereich erreichbar ist. Das ist wichtig, weil man dadurch natürlich die Kosten für ein zweites Fahrzeug spart.“*

24 / Umzieher / Göttingen / w / 33 / Miete

### **4.7 Fazit**

Die Analyse der Wohnstandortentscheidungen bringt eine Vielzahl von Motiven und Gründen für einen Umzug in Wohnsiedlungen der 1950er – 1970er Jahre zu Tage. Auf den ersten Blick unterscheiden sich diese Motive zumindest in qualitativer Hinsicht nur wenig von denen, die sich auf Umzüge in andere Baualterklassen und städtebauliche Typen beziehen. Neben beruflichen Gründen spielen bei der Umzugsentscheidung vor allem persönliche Gründe, häufig verknüpft mit wohnungsbezogenen Gründen, eine zentrale Rolle. Wohnumfeldbezogene Gründe beeinflussen die Suchrichtung und Wahl des neuen Wohnstandorts, sind aber nur in seltenen Fällen der Auslöser einer Umzugsentscheidung.

Betrachtet man diese Motive genauer, so werden jedoch einige Besonderheiten deutlich. So spielen bei der Entscheidung für den Umzug in ein Quartier aus den Nachkriegsjahrzehnten wohnumfeldbe-

zogene Motive, wie der Wunsch nach einer gut erschlossenen oder verkehrsgünstigen Lage oder nach einer guten sozialen Infrastruktur, häufig eine wichtige Rolle. Häufig entspringt dieser Wunsch dem Bedürfnis, die Wohn- und Mobilitätskosten zu begrenzen.

In einigen Fällen geht dies mit einem starken Bedürfnis nach Entlastung und Sicherheit in sozial schwierigen Situationen einher. Nicht nur in diesen Fällen stellt das vergleichsweise günstige Preis-Leistungsverhältnis ein wichtiges Kriterium bei der Umzugsentscheidung dar.

Daneben lässt die Analyse der Umzugsgründe weitere Qualitäten von Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre deutlich werden. Ein besonderer Pluspunkt ist die rasche und unkomplizierte Verfügbarkeit. Dies gilt vor allem für Bestände im Geschosswohnungsbau, die im Besitz von Wohnungsbau-gesellschaften oder Genossenschaften sind. Insbesondere für Personen, die aus beruflichen oder aus persönlichen Gründen kurzfristig eine neue Wohnung finden müssen, ist die unkomplizierte Verfügbarkeit ein wichtiges Kriterium. Häufig ist dies mit einer begrenzten Wohnperspektive etwa für eine Übergangszeit oder als Zweitwohnung für Fernpendler verbunden.

Trotz der beschränkten Typenvielfalt werden Wohnungen der 1950er bis 1970er Jahre einem vergleichsweise breiten Spektrum lebensphasenbezogener Umzugsgründe gerecht. Kleinere Wohnungen entsprechen den Anforderungen von Singles oder Paaren in unterschiedlichen Lebensphasen einschließlich der Nachfamilienphase. Sofern sie über geräumigere Grundrisse verfügen, werden Wohnungen im Geschosswohnungsbau auch von jüngeren Familien akzeptiert. Großzügige Grundflächen in Wohnungsnähe – soweit diese nutzbar sind – können ein wichtiges Kriterium bei der Umzugsentscheidung darstellen.

Bemerkenswert ist auch, dass trotz des vergleichsweise hohen Alters der bauliche Zustand bei den Umzugsgründen eine eher positive Rolle spielt. Gerade im Vergleich zu Gebäuden aus der Vor- und Zwischenkriegszeit wird sowohl der bauliche Zustand aber vor allem auch die Ausstattung von Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren positiv bewertet und stellen in einigen Fällen Kriterien bei der Umzugsentscheidung dar. Unterbleiben notwendige Instandhaltungsarbeiten kann dies die Entscheidung für einen Wegzug aus dem Quartier reifen lassen, insbesondere dann, wenn auch die Entwicklung des sozialen Umfelds als problematisch wahrgenommen wird.

Schließlich ist noch festzuhalten, dass das Motiv der Eigentumbildung zwar vorhanden ist, jedoch nur eine geringere Rolle spielt, was auf das beschränkte Angebot in diesem Segment des Wohnungsmarktes zurückzuführen ist.

## 5. Wahrnehmung der Quartiersqualitäten

Die Gesprächspartnerinnen und -partnern der Intensivinterviews in den Städten Göttingen und Kiel wurden differenziert zu ihrem direkten Wohnumfeld und -quartier befragt. Dabei interessierte vor allem deren subjektive Wahrnehmung in Bezug darauf, wie sie die 1950er- bis 1970er-Jahre-Quartiere, in denen sie zurzeit leben oder gelebt haben, bewerten und inwiefern diese Wahrnehmungen möglicher Weise seine Umzugsentscheidung beeinflussen.

Die Auswertungsdimensionen zur Quartierswahrnehmung umfassten die Aspekte:

- Lage zur Stadt und städtebauliche Struktur
- Soziale Zusammensetzung
- Soziale Infrastruktur
- Nahräumliche Versorgungsinfrastruktur
- Verkehrsanbindung

### 5.1 Lage zur Stadt und städtebauliche Struktur

Die Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre werden nicht generell als negativ empfunden. Insgesamt war in den Aussagen der Befragten festzustellen, dass das städtische Wohnen, sofern nicht in unmittelbarer Innenstadtlage, insgesamt als Qualitätsmerkmal (sehr) geschätzt wird. Die meisten haben keinen Wunsch nach Großstadtflair, sondern empfinden die Stadtgröße Göttingens bzw. Kiels als angenehm. Die Nähe zur Innenstadt bzw. zum Zentrum spielt bei den Befragten jedoch eine wichtige Rolle, um kurze Wege bei Erledigungen und/oder Einkäufen zu haben: *„... und was auch wichtig ist, man kann zu Fuß in die Innenstadt gehen, Großeinkäufe sollte man natürlich zu Fuß nicht machen, aber für Kleinigkeiten oder sonst irgendwas, das ist ohne weiteres zu Fuß alles zu erreichen.“* (Fall 18/Umzieher/Göttingen/m/62 Jahre/Miete)

Die Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre gelten in der Regel als ruhig, geschätzt wird v.a., dass wenig Verkehrslärm wahrgenommen wird. Viele der Befragten assoziieren die Wohnlagen selbst zwar mit dem Stichwort „Wohnen im Block“, betonen aber, dass die durchgrüneten Wohnanlagen insgesamt *„hell, freundlich, grün und nicht nur Blick auf die Hauswände“* (Fall 18/Umzieher/Göttingen/m/62 Jahre/Miete) bieten sowie eine lockere Bebauung mit Freiräumen um die Gebäude. Dieser Freiraum wird häufig als Möglichkeit wahrgenommen, unmittelbaren Zugang zu nahräumlicher Erholung und in die Natur zu haben.

Die Zeilen-/Blockbebauung wird nicht an sich als geschlossen und anonym empfunden, Bezugspunkt ist meist der eigene Hauseingang, also eine überschaubare Anzahl an Hausbewohnerinnen und -bewohnern, die eine Hausgemeinschaft bilden. Zur „Umgebung“ gehören aus Sicht der Befragten nicht nur die Gestaltung und Ausstattung des Umfelds, sondern auch die Nachbarn. Ein gutes bzw. neutrales Verhältnis ist für sehr viele ein Grundbedürfnis auch wenn eine gute Nachbarschaft nicht geplant werden kann. So sagt eine Frau aus Göttingen. *„Wir haben eine nette Hausgemeinschaft mittlerweile. (...) nette Nachbarn, da gibt's auch Kontakte inzwischen.“* (Fall 20/Umzieherin/Göttingen/w/24 Jahre/Miete)

Durch die hohe Bewohnerdichte entstehen beim Zusammenleben auf engstem Raum oft Reibungen und Konflikte. Vielfach als problematisch wird die Konstellation des Zusammenwohnens auf engem Raum in Verbindung mit bautechnischen Mängeln (Tritt- und Körperschall, Wärmedämmung) bzw. Gegebenheiten und der Lage der Freiflächen beschrieben. *„Die Wohnung hat auch Nachteile: sie ist nicht richtig isoliert. Die Wohnung ist richtig hellhörig, wenn die Nachbarn oben laufen, das höre ich auch. (...) Aber es kommt davon, dass das ältere Häuser sind.“* (Fall 114/Umzieher/Kiel/m/43 Jahre/ Miete). Außerdem werden die Wohnungszuschnitte häufig für Familien mit Kindern als zu klein bezeichnet.

Darüber hinaus werden leerstehende Wohnungen im Haus bzw. in der Umgebung als unangenehm empfunden – auch wenn gemessen an offiziellen Zahlen Leerstand kein Charakteristikum des Wohngebietes ist.

## 5.2 Soziale Zusammensetzung

Die wahrgenommenen Qualitäten in Bezug auf die soziale Zusammensetzung in den Wohngebieten der 1950er bis 1970er Jahre beziehen sich auf die Bewohnerinnen und Bewohner selbst und den Aufenthalt im öffentlichen Raum.

Einerseits bietet die soziale Zusammensetzung in den Augen der Befragten Chancen: Die Gebiete werden häufig als „gute Mischung“ und als lebendiger Stadtteil empfunden. Die unterschiedlichen Milieus bedingen einen toleranten Umgang miteinander. Teilweise achten Vermieter bzw. Eigentümer auf eine passende Mieterzusammensetzung. Rentner werden überwiegend als ruhige Nachbarn geschätzt, auch übernehmen Vorruehändler und aktive Senioren teilweise soziale Dienste für Ältere oder junge Familien/Alleinerziehende. Die Nachbarschaften werden als im Großen und Ganzen sicher bezeichnet und die Freiflächen ermöglichen Spielmöglichkeiten für Kinder im direkten Haus- und Wohnumfeld. Darüber, aber auch für Erwachsene, bestehen Kontaktmöglichkeiten.

Andererseits entstehen auch Konflikte: In einzelnen Blocks ist die Mieterzusammensetzung derart, dass zu unterschiedliche Bedürfnisse aufeinander treffen. Dies spiegelt sich vor allem in berichteten Konstellationen wie z.B. ältere Bewohner und junge Familien. Rentner werden dabei oft als schwierige und empfindliche Nachbarn wahrgenommen, sie beschwerten sich z.B. häufig über den Lärm durch spielende Kinder. Außerdem wird berichtet, dass teilweise eine zu abrupte Veränderung der Sozialstruktur ebenfalls zu Problemen führt. Die Zunahme sozialer Probleme im Quartier, wie z.B. Alkoholismus und Kriminalität, beeinträchtigen die öffentlichen Räume optisch und dadurch deren Nutzung: Verwahrlosung und Müll fördern Broken-Window-Effekte. Die Befragten empfinden Unsicherheit v.a. in den Abendstunden oder sind irritiert von Herumlagernden an Hauseingängen oder vor Einkaufsstätten.

Solche Konflikte und Probleme können sich unter Umständen Schritt für Schritt zu Wegzugsgründen summieren. Es besteht die Gefahr, dass sich ein Negativimage etabliert, das potenzielle neue Bewohnerinnen und Bewohner abschreckt.

## 5.3 Soziale Infrastruktur

Familien mit Kindern und Senioren sind die beiden Gruppen, die insbesondere soziale Infrastrukturreinrichtungen nachfragen. Für Familien mit Kindern ist das Vorhandensein eines kinderfreundlichen Umfelds ausschlaggebend. Es wird positiv wahrgenommen, wenn gut gepflegte, Instand gehaltene Kinderspielplätze etc. bestehen sowie tolerante Reglementierungen des Aufenthalts auf Grünflächen und die Nachsicht der Anwohner vorhanden sind. In Bezug auf Schulen sind kurze Schulwege in den Quartieren nach Einschätzung der Befragten häufig möglich. Dieser sichere Aktionsraum und die Möglichkeit zu eigener Mobilität entlastet zudem Eltern von Begleit- und Fahrdiensten für ihre Kinder.

Als noch wichtiger wird von befragten Eltern der Zugang zu guten Schulen mit engagiertem Lehrpersonal bewertet, auch für sozial Schwache. In vielen der Wohngebiete ist dies nach Aussagen der Befragten der Fall.

Manche Stadtteile bieten ein gutes Angebot an Sportvereinen und Kirchengemeindeguppen mit Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Auffällig ist es dagegen, dass scheinbar ansonsten kaum adäquate Angebote und Möglichkeiten für Jugendliche bestehen (z.B. Skaterbahnen, Bolzplätze, Jungentreffs etc.).

#### 5.4 Nahräumliche Versorgungsinfrastruktur

Insgesamt legen alle Befragten auf die Möglichkeit der Grundversorgung großen Wert. Sie messen dem Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf eine hohe Bedeutung bei, entweder für ihre aktuelle Situation oder auch perspektivisch (z.B. im Ruhestandsalter), wenn der Bedarf an nahräumlicher Versorgung höher wird. Zu der Grundversorgung zählen z.B. Supermarkt, kleines Einkaufszentrum, Post – solche Einrichtungen sind in den meisten 1950er- bis 1970er-Jahre-Gebieten vorhanden.

Der Gesamtbedarf der Versorgung wird jedoch von den wenigsten im Quartier bzw. Stadtteil gedeckt – nach Einschätzung der Befragten ist dies nicht möglich (Angebotsbreite) oder zu teuer. Insbesondere Familien machen den wöchentlichen Großeinkauf mit dem Auto in außerhalb der Quartiere gelegenen Einkaufszentren.

Andererseits werden die Einkaufsmöglichkeiten im Quartier als symbolische Mittelpunkte des Stadtteils wahrgenommen. Vielfach wurde geäußert, dass dort zum Beispiel Cafés, Bistros oder Restaurants fehlen (z.B. Suchsdorf), um ein gesellschaftliches Leben zu ermöglichen. Bei Schließung oder Verlagerung der noch vorhandenen Versorgungsinfrastruktur droht ein starker Attraktivitätsverlust des Stadtteils, ein Beispiel hierfür ist Kiel-Dietrichsdorf. Dort wurde ein Supermarkt geschlossen und der nächstgelegene ist für ältere Menschen und Menschen ohne Auto nur mit einem Bus erreichbar. Als Folge arrangieren sich die Befragten mit den weiteren Wegen, steigen auf das Einkaufen mit dem Pkw um. *„Der Stadtteil war mal begehrt, das hat nachgelassen (...) Seit vier Jahren haben sie uns die beiden Supermärkte weggenommen, (...) Wenn man einkaufen will, muss man den Stadtteil verlassen (...) Also hat der Stadtteil auch Nachteile, aber man hat sich arrangiert.“* (117/Umzieherin/Kiel/ w/54 Jahre/Miete). Im schlimmsten Fall, wie auch mehrmals berichtet wurde, ist der Verlust nahräumlicher Einkaufsmöglichkeiten ein längerfristiger Wegzugsgrund.

Andere Versorgungsmöglichkeiten, wie z.B. medizinische Versorgung (Hausarztpraxen, Apotheken, etc.) haben insbesondere für Senioren hohe Bedeutung, die z.B. im Falle eines Zuzugs in ein Quartier beachtet werden. Darüber hinaus fehlen in zentrumsferneren Quartieren den Zuziehern aus Großstädten manchmal attraktive Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. Bio-Supermärkte.

#### 5.5 Verkehrsanbindung

Als ein wichtiges Qualitätsmerkmal der Quartiere wird häufig die meist gute fußläufige Erschließung angeführt und eine gute Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität wahrgenommen. Viele Befragte führen auch den hohen Stellenwert der Fahrradfreundlichkeit an, da sie das Fahrrad als nahräumliches Verkehrsmittel nutzen. Mängel werden dann betont, sobald die Wege außerhalb der Quartiere vernetzt sein müssen – z.B. als Verkehrsmittel zur Arbeit und zum Einkauf: Hier wird die Routenlänge und deren Sicherheit manchmal bemängelt (vgl. auch Zitat in „Lage zur Stadt“).

Ein guter ÖPNV wird häufig als Voraussetzung zum Umzug in das Quartier formuliert. Hier bestehen aber fast überall Mängel: vor allem außerhalb der Hauptverkehrszeiten (Abend, Wochenende) wird die ÖPNV-Anbindung eher schlecht bewertet.

Grundsätzlich gilt deshalb eine Autoverfügbarkeit oft als unerlässlich und besonders das Wohnen in weiter außen liegenden Stadtteilen impliziert den Autobedarf im Haushalt. Es bestehen jedoch sehr unterschiedliche Bedürfnisse, ob im Haushalt ein Auto vorhanden sein muss, oder ob darauf verzichtet werden kann. Vielfach berichten die Befragten davon, dass sie in die Entscheidung über den Wohnstandort Überlegungen miteinbezogen haben, inwiefern sie die Autonutzung und dessen Bequemlichkeit erhalten gegenüber einer Kostenreduzierung durch geringere Autonutzung oder Autoab-schaffung unzentraler Wohnlage.

Darüber hinaus wird die Wohnstandortwahl nur in seltenen Fällen direkt von der Erreichbarkeit der Arbeitsstätte oder der Ausbildungsstätte/des Universitätsstandortes mit dem ÖPNV und/oder dem Fahrrad abhängig gemacht.

## 5.6 Zusammenfassung und Fazit

Die Wohnqualität in den Quartieren entsteht überwiegend durch kurze Wege, Grünstruktur und Aufenthaltsqualität sowie der Nähe zur Innenstadt und deren städtische Angebote. Die Bedürfnisse möglicher Zuziehern und von bereits weggezogenen Haushalten lassen sich einteilen in drei Kriterien:

- Kinderfreundlichkeit gilt als elementares Erfordernis für Eltern;
- Die 1950er- bis 1970er-Jahre-Quartiere sind einerseits für finanziell Schwächere, insbesondere Haushalte mit Kindern interessant: Deshalb besteht Bedarf an altersgerechten Kinderspielmöglichkeiten (verschiedene Anforderungen je nach Alter);
- Schließlich haben ältere Bewohner besonders gelagerte Bedürfnisse an Infrastruktur und Angebote, die sie erfüllt wissen wollen.

## 6. Wahrnehmung und Image der Untersuchungsgebiete

In den Intensivinterviews wurden zusätzlich zu der Gesamtwahrnehmung der 1950er- bis 1970er-Jahre-Quartiere das Image und die Innen- bzw. Außenwahrnehmung der ausgewählten Untersuchungsgebiete in den beiden Modellstädten Göttingen und Kiel erfragt.

Während die Innenwahrnehmung Resultat der individuellen Alltagserfahrungen mit dem unmittelbaren Wohn- und Lebensraum ist, handelt es sich bei der Außenwahrnehmung um das Bild des Quartiers, das sich Außenstehende von diesem machen. Es setzt sich in der Regel aus vielen verschiedenen Informationen und teilweise persönlichen Erfahrungen zusammen. Das Image eines Quartiers muss nicht mit den tatsächlichen Zuständen und Entwicklungen übereinstimmen und kann sogar von den realen Zuständen stark abweichen. Es bestimmt aber dennoch die Entwicklung der Nachfrage im Quartier.

## 6.1 Göttingen-Leineberg

Von den 35 befragten Interviewpartnerinnen und -partnern in Göttingen wohnte lediglich eine Person im Stadtteil Leineberg, mehrere kannten den Stadtteil als Wohnort von früher.

In der Außenwahrnehmung hat der Stadtteil Leineberg ein eher negatives, problematisches Image und löst teilweise starke Ablehnung aus. Der schlechte Ruf wird einerseits durch die unansehnliche Baustruktur begründet und andererseits durch die Wohnbevölkerung. *„Der schlechte Ruf Leinebergs kommt durch die Hausstruktur, wie die Häuser gebaut sind – es ist ein bisschen ghetto-mäßig“* (Fall 52/Umzieherin/Göttingen/w/36 Jahre/ Miete). Das unattraktive Erscheinungsbild, das durch Hochhäuser geprägt ist gilt für viele auch als sozial schwaches Gebiet mit einem eher unangenehmen Wohnklientel, einem hohen Ausländeranteil, *„toughen“* Kindern (Fall 16/Umzieher/Göttingen/m/ 43 Jahre/Miete). Gleichzeitig wird der Leineberg als alternder Stadtteil empfunden, der wenig belebt ist. Zudem löst vereinzelt die Nähe eines psychiatrischen Landeskrankenhauses und einer Jugendstrafanstalt Unbehagen aus.

Bei Zuzieherinnen und Zuziehern, ehemalige Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Menschen mit Kontakten ins Quartier gilt der Leineberg andererseits als unterschätzter Stadtteil mit vielen Gesichtern: *„Er hat einen schlechten Ruf, was ich nicht verstehe“* (Fall 41/Umzieher/Göttingen/m/45 Jahre/Eigentum). Er wird als zentrumsnaher Stadtteil im Grünen (fahrradfreundlich) empfunden, in dem es zwar unansehnlichen Geschosswohnungsbau gibt, aber auch *„schöne Ecken“* mit guter Architektur (Bsp. die Arztvillen am Landeskrankenhaus). Sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise für Wohnungen stehen in einem als gut eingeschätztem Preis-Leistungsverhältnis. Die soziale Infrastruktur, wie z.B. die Schule hat einen guten Ruf, es gibt zwar schwierige Schüler/Klassen, aber engagierte Lehrer. Insgesamt schlecht wird die ÖPNV-Anbindung bewertet.

Die Lage wird auffällig unterschiedlich bewertet. Vor allem aus der Sicht von Nicht-Leinebergern liegt der Stadtteil zu weit außerhalb, für andere gilt er als günstig gelegen zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof (Auspendler). Relativ schlecht werden die Einkaufsmöglichkeiten und andere Versorgungsinfrastruktur bewertet, es fehlen auch einladende Treffpunkte (Café, Restaurant).

Auffällig ist, dass der Leineberg bei der Wohnungssuche meist nicht einbezogen wird, der Stadtteil hat eine geringe Relevanz, die Vorzüge sind bei Wohnungssuchenden vielfach nicht präsent oder das negative Image (v.a. Gebäude und Bewohnerstruktur) werden übernommen, auch wenn keine persönlichen Erfahrungen vorliegen. Personen, die den Leineberg kennen, schätzen jedoch die Stärken und Schwächen differenziert ein.

## 6.2 Kiel-Suchsdorf

Von den 38 befragten Interviewpartnerinnen und -partnern kannten fünf den Stadtteil durch ihre eigene Wohnbiografie gut.

Kiel-Suchsdorf gilt größtenteils als attraktiver Stadtteil im Grünen mit Charme und guten Naherholungsmöglichkeiten *„gleich draußen im Grünen am Kanal“* (Fall 108/Umzieher/Kiel/w/66 Jahre/Eigentum). Nur vereinzelt wird der Stadtteil explizit abgelehnt. Suchsdorf zerfällt in mehrere, unterschiedlich wahrgenommene Teile:

- Einen ehemaligen Dorfkern mit alten Gebäuden,
- eine attraktive Bungalow- und Reihenhaussiedlung,
- den eher unattraktiven Wohnblöcken und
- ein dicht bebautes Neubaugebiet.

Hauptpunkt der Ablehnung ist der eng lokalisierte Bereich der beiden Hochhäuser am Amrumring.

Suchsdorf wird nicht als Problemviertel wahrgenommen. Es weist nach Aussagen der Befragten eine gemischte Bewohnerstruktur ohne extreme soziale Probleme auf.

Obwohl das Gebiet relativ zentrumsfern liegt, gilt es als vergleichsweise teuer, sowohl bei Gebrauchtimmobilien als auch bei den Mietpreisen. Dies spiegelt zum Teil auch das insgesamt positive Image v.a. bei Wohneigentümerinnen und -eigentümern (Einfamilienhäuser, Etagenwohnungen) wieder.

Die Verkehrsanbindung wird insgesamt als zufriedenstellend eingeschätzt. Sowohl die Busverbindung in die Innenstadt als auch die Anbindung an das Fernstraßennetz sind aus Sicht von Haushalten, die nicht allein auf den ÖPNV angewiesen sind, in Ordnung. Haushalte ohne Auto oder Jüngere beklagen Defizite in der ÖPNV-Anbindung, da die Verbindungen am Abend und am Wochenende sowie an die Universität als unzureichend empfunden werden.

Hinsichtlich der Einkaufsmöglichkeiten ist eine Grundversorgung in Suchsdorf möglich: „Man kann einkaufen, da gibt's Apotheken, Banken“ (Fall 101/Umzieher/Kiel/m/ 65 Jahre/Miete). Allerdings werden gemütliche Einkehrmöglichkeiten (z.B. ein Cafe zum Draußen sitzen auf den breiten Fußwegen) im Sinne einer Belebung einer Stadtteilmitte vermisst, ebenso Angebote für Jugendliche.

## 7. Das Zielgruppenmodell

Im folgenden Abschnitt wird das Zielgruppenmodell vorgestellt, das potenzielle Zielgruppen für Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre beschreibt. Dem Modell liegt der methodische Ansatz der sozial-ökologischen Lebensstilanalyse (Götz 2001; Stieß, Götz 2002) zugrunde. Im Unterschied zu Milieumodellen, wie sie beispielsweise in der SINUS-Lebensstilforschung verwendet werden, liegt diesem Zielgruppenmodell ein bereichsspezifischer Ansatz zu Grunde. Dieser zielt nicht auf eine allgemeine Lebensstiltypologie, sondern ist problemorientiert auf das Handlungsfeld Wohnen fokussiert und stellt die Wahl des Wohnstandortes ins Zentrum. In der Orientierungsdimension werden vor allem Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse erfasst. Anders als in Milieumodellen erfolgt die Bildung von Typen und Zielgruppen nicht allein auf der Basis von Einstellungen und Orientierungen, sondern die soziale Situation geht ebenfalls in die Typenbildung ein. Auf diese Weise können Haushaltsstruktur und Lebensphase besonders berücksichtigt werden, die gerade im Zusammenhang mit der Wohnmobilität eine wichtige Rolle spielen.

Die auf dieser konzeptionellen Grundlage erarbeitete Typologie ermöglicht eine ganzheitliche und verstehbare Beschreibung unterschiedlicher Zielgruppen für Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre. Die Unterscheidung der einzelnen Gruppen erfolgte auf Basis der Einstellungen und Orientierungen zum Thema Wohnen, Wohnumfeld und Quartier, den konkreten Suchkriterien sowie der sozialen Situation der Befragten. Die auf dieser Grundlage erarbeitete Typologie ermöglicht eine ganzheitliche und verstehbare Beschreibung unterschiedlicher Zielgruppen für Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre.

Diese Zielgruppen können durch gruppenspezifische Muster von Orientierungen und sozialer Situiert-heit charakterisiert werden und weisen bestimmte Handlungsmuster und Vorlieben bei der Wahl des Wohnstandortes auf.

Das Modell umfasst sechs Zielgruppen:

- Aktive Familien
- Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewusste
- Vorausschauende 50plus
- Zuversichtliche NeubeginnerInnen
- Pragmatische EinsteigerInnen
- Überforderte Anspruchslose

### 7.1 „Aktive Familien“

Die *Aktiven Familien* zeichnen sich durch gediegene Ansprüche an das Wohnen aus. Die Wohnung soll bequem und harmonisch sein, ein gepflegtes Ambiente bieten und ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit vermitteln. Bevorzugt werden Wohnlagen mit einer überwiegend homogenen Wohnbevölkerung. Das Wohl der Kinder spielt eine zentrale Rolle. Bevorzugt wird ein Quartier, das eine gute Infrastruktur sowie ein passendes Freizeitangebot bietet. Der Ruf der Schule und die Zusammensetzung der Schülerschaft ist bei der Wahl des Wohnquartiers ein entscheidendes Kriterium – zumindest in den Gemeinden, in denen die Schulbezirksbindung nicht aufgehoben ist.

Die *Aktiven Familien* weisen eine enge soziale und emotionale Bindung an das Quartier auf. Für viele bildet der Stadtteil ihren Hauptaktionsradius. Sie sind eingebunden in ein umfangreiches soziales Netz aus Familie, Freunden und Nachbarn und nehmen aktiv am Vereinsleben teil. Die *Aktiven Familien* zeichnen sich durch eine große Sensibilität für das Image des Quartiers aus. Sicherheit steht bei der Bewertung des Quartiers ganz vorn. Gegenüber „Problemquartieren“ erfolgt eine scharfe Abgrenzung.

Die Suche nach dem neuen Wohnstandort ist von einer ausgeprägten Machbarkeitsorientierung geprägt. Kosten sind ein wichtiger Parameter bei der Entscheidung für den Wohnstandort. Umfangreiche Eigenleistungen sind für viele ein Mittel, um bei begrenztem Budget den eigenen Lebensstandard zu verbessern. Diejenigen die Wohneigentum bilden, schätzen die im Vergleich zum Neubau günstigeren Preise von Gebrauchtimmobilien, z.B. renovierungsbedürftige Reihenhäuser aus den fünfziger und sechziger Jahren.

Vor allem für Jüngere, die oft nur zeitlich befristete Arbeitsverträge haben, bildet das Wohnen zur Miete eine mittelfristige Perspektive. Der großzügige begrünte Außenbereich wird als Ersatz für den beschränkten Wohnraum akzeptiert. Aber auch Ältere schätzen das Wohnen zur Miete in ruhigen, zentral gelegenen und überschaubaren Wohnsiedlungen. Vor allem für Umzieher bildet die eigene Wohnungsgesellschaft häufig die erste Adresse bei der Suche nach einer neuen Wohnung.

Was die *Aktiven Familien* von typischen Suburbanisierern unterscheidet, ist die pragmatische Kalkulation der Mobilitätskosten. Vor allem jüngere Haushalte beziehen die Mobilitätskosten als Folge der Umzugsentscheidung mit ein und rechnen diese gegen die höheren Wohnkosten in der Stadt auf. Ausschlaggebend für den Verbleib in der Stadt sind häufig die geringeren Kosten, die durch den Verzicht auf den Zweitwagen ermöglicht werden, aber auch der Zeitgewinn durch kürzere Wege zum Arbeitsplatz und zum Einkauf.

Die *Aktiven Familien* weisen eine breite Altersstreuung in den Altersgruppen der 30- bis 50-Jährigen auf. Familien mit Kindern und Haushalte in der Nachfamilienphase sind häufig vertreten. Viele sind kleine und mittlere Angestellte, Arbeiter und Facharbeiter oder einfache Beamte mit mittleren Bildungsabschlüssen und stabilen mittleren Einkommen. Umziehende innerhalb des Stadtteils bilden einen Schwerpunkt in dieser Gruppe.

## 7.2 „Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewusste“

Die *Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewussten* stellen vielfältige Anforderungen an ihren Wohnstandort. Gesucht wird eine Wohnung mit ausreichendem Wohn- und Arbeitsraum für alle Haushaltsmitglieder und mit einem großzügig geschnitten Grundstück. Bevorzugt werden verkehrsgünstige Lagen, von denen aus Arbeitsplatz, Schule und zentrale Verkehrsknotenpunkte fußläufig oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können, um Kindern einen selbständigen Radius zu ermöglichen und Erwachsene von der Pkw-Abhängigkeit zu entlasten. Die Bindung an ein bestimmtes Quartier spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die *Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewussten* haben einen eher großräumigen Aktionsradius, der sich vielfach über die Grenzen des eigenen Stadtteils hinaus erstreckt. Viele zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Umwelt- und Nachhaltigkeitsbewusstsein aus. Gewachsene „Multikulti“-Quartiere jenseits der großbürgerlichen Milieus sind potenzielle Wohnstandorte.

Preissensibilität und Pragmatik bilden wichtige Kriterien bei der Umzugsentscheidung. Die *Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewussten* entdecken den Reiz der 1950er- bis 1970er-Jahre-Quartiere als Mieterinnen und Mieter sanierter Wohnungen oder als Käufer von Wohneigentum (z.B. im Reihenhaus). Ausschlaggebend für die Entscheidung zugunsten der Quartiere der 1950er bis 1970er Jahre sind die praktischen familienfreundlichen Grundrisse der Wohnungen und Häuser mit vielen Zimmern und die im Vergleich zu den flächenoptimierten Neubaugebieten an den Rändern der Stadt großzügigen Grundstücke in gut erreichbarer Lage. Zusammen mit dem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis machen diese Qualitäten das fehlende urbane Flair der Gründerzeitquartiere mit ihren luxussanierten Altbauwohnungen wett.

Viele *Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewusste* wollen ihr Umfeld aktiv gestalten und engagieren sich auch für die Entwicklung ihres Quartiers. Sie sind bereit, eigene Ideen und Wünsche aber auch die Belange der Kinder und Jugendlichen einzubringen. Es gibt eine hohe Bereitschaft, sich im Stadtteilforum oder in der Mietervertretung zu beteiligen oder bei der Auswahl von Mitmieterinnen und -mietern mitzuwirken. Diese Gruppe bildet daher einen wichtigen Akteur, der für die Quartierserneuerung aktivierbar ist.

Der soziodemographische Schwerpunkt der *Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewussten* liegt in den mittleren Altersgruppen bei Familien mit mehreren Kindern. Berufe mit hohen Bildungsabschlüssen wie Akademiker, Beamte, Freiberufler und soziale Berufe sind überdurchschnittlich vertreten. Die *Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewussten* verfügen daher über vergleichsweise hohe Einkommen. In vielen Haushalten leben Doppelverdiener mit Zeitsouveränität.

## 7.3 „Vorausschauende 50plus“

Die Ansprüche der *Vorausschauenden 50plus* an das Wohnen sind durch die biographische Umbruchsituation und die Vorsorge für das Leben im Alter geprägt. Der Auszug der Kinder, der Eintritt in den

(Vor-)Ruhestand oder die Trennung oder der Tod des Partners oder der Partnerin werden zum Auslöser, um die eigene Wohnsituation zu verändern. Entscheidendes Motiv ist es, die Selbständigkeit im Alter zu erhalten. Wohnung und Wohnumfeld sollen pflegeleicht und „convenient“ sein. Das Wohnen in der Stadt entlastet von der Pkw-Abhängigkeit, da Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und ÖPNV in Fußnähe zu erreichen sind. Auch die Nähe zu Kindern, Enkeln, Freunden spielt eine Rolle, nicht zuletzt wegen der Hoffnung auf Unterstützung im Alter, aber auch, um die eigenen Kinder bei der Organisation des Familienalltags zu unterstützen.

Bei der Wohnstandortwahl spielen vor allem die Qualität der Wohnung und des Wohnumfelds eine entscheidende Rolle: Bevorzugt werden kleinere Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit Balkon, die ein Wohnen auf einer Ebene ermöglichen und weniger Aufwand machen als beispielsweise das Wohnen im Reihenhaus mit eigenem großen Garten. Der Zugang zur Wohnung soll einfach und erreichbar sein, die Wohnung selbst kann sich im Parterre oder im ersten Stock befinden und sollte ausreichend Bewegungsfläche für einen Rollstuhl bieten.

Je nach Vermögenssituation und vorherigem Wohnstatus kann die Wahl entweder auf eine Miet- oder auf eine Eigentumswohnung fallen. Für die einen bildet Wohneigentum einen zentralen Bestandteil der Altersvorsorge, der materielle Unabhängigkeit im Alter garantiert, andere schätzen die Wohnungsgenossenschaft oder Wohnungsgesellschaft als kompetenten Vermieter mit zuverlässigem Service.

Den soziodemographische Schwerpunkt der *Vorausschauenden 50plus* bilden Ein- bis Zweipersonenhaushalte im Alter zwischen 55 und 65 Jahren. Einfache bis mittlere Bildungsabschlüsse überwiegen. Viele befinden sich im Ruhestand und verfügen über geringe bis mittlere Einkommen oder Renten. Allerdings ermöglichen Ersparnisse oder der Verkauf einer Immobilie häufig einen größeren finanziellen Spielraum.

#### 7.4 „Zuversichtliche NeubeginnerInnen“ und „Pragmatische EinsteigerInnen“

Die *Zuversichtlichen NeubeginnerInnen* und die *Pragmatischen EinsteigerInnen* bilden zwei unterschiedliche Zielgruppen, die jedoch im Hinblick auf ihre Ansprüche an das Wohnen und die Kriterien der Wohnstandortentscheidung eine Reihe von Gemeinsamkeiten aufweisen. Daher sollen im Folgenden zunächst diese übergreifenden Merkmale vorgestellt werden.

Sowohl die *Zuversichtlichen NeubeginnerInnen* als auch die *Pragmatischen EinsteigerInnen* können aufgrund ihrer aktuellen Situation und ihrer begrenzten finanziellen Möglichkeiten nur wenig Ansprüche an die Wohnung stellen, verfügen jedoch über eine Handlungsfähigkeit und Alltagskompetenzen, mit denen sie ihre Situation aktiv gestalten können. Ihre derzeitige, durch begrenzte materielle Spielräume gekennzeichnete Lebenssituation sehen sie als eine Übergangssituation an, aus der sie versuchen das Beste zu machen. Ziel ist es, mit wenigen Mitteln eine Wohnsituation und ein Wohnumfeld schaffen, in dem man sich wohlfühlen kann. Die Wohnungssuche orientiert sich in starkem Maße an Kostenaspekten: Bei der Suche steht der (günstige) Preis im Vordergrund. Die zu erwartenden Gesamtkosten der neuen Wohnung werden genau kalkuliert, teilweise werden dabei auch die Mobilitätskosten mit berücksichtigt. Kleine Mängel der Wohnung werden in Kauf genommen; wenn der Basisstandard garantiert wird, sind beide Gruppen bereit, sich mit dem Gegebenen zu arrangieren.

Mobilitätsaspekte spielen sowohl für die *Zuversichtlichen NeubeginnerInnen* als auch die *Pragmatischen EinsteigerInnen* bei der Wahl des Wohnstandorts eine entscheidende Rolle. Viele besitzen kein Auto oder müssen Kosten sparen: Kurze Wege, gute Anbindung an den ÖPNV, Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit sind daher neben der Miethöhe entscheidende Kriterien. Gerade in schwierigen Lebenssituationen gewinnt der Service des Vermieters an Bedeutung. Wohnungsbaugesellschaften gelten als berechenbare Vermieter mit der Fähigkeit zu schnellen und flexiblen Entscheidungen, die ihre Mieterinnen und Mietern auch in schwierigen Lebenssituationen akzeptieren. Moderate Preise, ein zuverlässiger Service und Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschmaschine, Speicher, Fahrradabstellraum sind weitere Vorzüge, die bei der Umzugsentscheidung honoriert werden.

Beide Gruppen weisen kaum eine Bindung an ein spezifisches Quartier auf. Auch das Image des Quartiers ist sekundär.

Allerdings unterscheiden sich die beiden Gruppen deutlich in ihren Ansprüchen an das Quartier. Viele *Zuversichtliche NeubeginnerInnen* befinden sich in etwa nach der Trennung vom (Ehe-)Partner oder dem Verlust des Arbeitsplatzes in einer schwierigen Lebenssituation. Sie legen großen Wert auf ein intaktes soziales Netz und eine gute soziale Infrastruktur im Quartier. Nachbarschaftshilfe, Mehrgenerationen-kontakte oder das Café oder die Kneipe um die Ecke ermöglichen Kontakte und bieten Unterstützung bei der Organisation des Alltags. Die *Zuversichtlichen NeubeginnerInnen* haben eine hohe Sensibilität für das Sozialgefüge in ihrem Wohnumfeld: „Bösartige“ Mitmieter und problematische Mili-eus werden gemieden. Gesucht wird ein Wohnumfeld, in dem man sich sicher fühlen kann.

Ebenso entscheidend sind eine gute Infrastruktur und geeignete Angebote für Kinder. Dazu zählen ein Wohnumfeld, in dem sich Kinder ungefährdet auch ohne Aufsicht bewegen können, akzeptable Schulen mit Ganztagsbetreuung sowie Freizeitangebote für Jugendliche.

Die Gruppe der *Zuversichtlichen NeubeginnerInnen* weist eine sehr heterogene Soziodemographie auf. In dieser Gruppe sind vor allem jüngere und mittlere, aber auch Angehörige höherer Altersgruppen und häufig Haushalte mit (kleinen) Kindern vertreten. Vor allem Frauen nach der Trennung sind vielfach alleinerziehend. Viele verfügen lediglich über einfache oder mittlere Bildungsabschlüsse und haben nur (sehr) geringe Einkommen zur Verfügung.

Die *Pragmatischen EinsteigerInnen* weisen deutlich andere Ansprüche an den Wohnstandort auf. Wichtigstes Kriterium neben dem Preis ist die Nähe zu Ausbildungsstätte oder zur Uni, eine gute (öffentliche) Verkehrsanbindung auch in den Abendstunden und am Wochenende. Dagegen ist der Stadtteil oder das Quartier sekundär, solange die funktionalen Ansprüche erfüllt sind. Die Toleranz hinsichtlich Quartier und Bewohnerstruktur ist relativ ausgeprägt. Auch eine problematische Sozialstruktur im Quartier wird in Kauf genommen. Entscheidend ist, dass die Wohnung vergleichsweise ruhig ist und ein konzentriertes Lernen ermöglicht. Mit dem Wohnstandort verbinden sich keine langfristigen Perspektiven.

Bei den *Pragmatischen EinsteigerInnen* sind vor allem die jüngeren Altersgruppen der 20- bis 30-Jährigen vertreten. Die Gruppe umfasst neben Studierenden auch Graduierte sowie Azubis oder Berufsanfänger, die im Übergang ins Erwerbsleben stehen. Neben Singles und Paaren gibt es aber auch junge Familien. Mittlere und hohe Bildungsabschlüsse sind die Regel, die überwiegende Mehrheit befindet sich in Ausbildung oder im Studium und verfügt daher nur über geringe Einkommen.

## 7.5 „Überforderte Anspruchlose“

Schließlich lassen sich die *Überforderten Anspruchlosen* als eine weitere Gruppe unterscheiden. Sie bilden keine Zielgruppe im strengen Sinn, stellen jedoch ebenfalls eine relevante Gruppe dar, die in die 1950er- bis 1970er-Jahre-Bestände zieht.

Der Wohnungswechsel beruht vielfach auf relativ eindimensionalen Motiven und erfolgt häufig aufgrund eines konkreten Anlasses, wie Trennung, Arbeitslosigkeit oder Kündigung der Wohnung durch den Vermieter. Umzugsentscheidungen werden häufig spontan und übereilt getroffen. Dies geschieht nicht zuletzt aufgrund der schwierigen (psychischen) Situation, auch Drogen- und Alkoholprobleme spielen häufig eine Rolle.

Einfache bis mangelhafte Wohnstandards werden zugunsten einer billigen Miete akzeptiert. Oft stellen sich massive Nachteile der Wohnung, des Wohnumfeldes oder des Quartiers erst nach dem Umzug heraus. Viele sind unzufrieden mit der neuen Wohnsituation und klagen über beengte Verhältnisse, wenig Licht, schlechte Lage, Feuchtigkeit, undichte Fenster oder eine schlechte Heizung.

Die meisten sind nicht an ein spezifisches Quartier gebunden. Vereinzelt wird die Wahl des Wohnstandorts aber durch den Wunsch nach dem Rückzug ins frühere vertraute Quartier und die damit verbundene Sehnsucht nach Geborgenheit beeinflusst.

Die Stadt ist ein attraktiver Wohnstandort, weil sie soziale Teilhabe erleichtert. Sie bietet die Nähe zu sozialer Infrastruktur und ermöglicht soziale Kontakte auch ohne kostspielige Automobilität. Der Preis der Wohnung spielt eine dominierende Rolle. Häufig werden die Nebenkosten allerdings nicht mitkalkuliert und bedingen manchmal ein böses Erwachen. Andererseits haben fehlende finanzielle Spielräume zur Folge, dass Sanierungen und dadurch bedingte Mieterhöhungen kaum verkraftet werden können. Hinzu kommt, dass viele die geringen verbliebenen Spielräume oft nicht ausnutzen können, sondern eher passiv in Resignation verharren oder häufig aber wenig zielgerichtet umziehen.

Die Gruppe der *Überforderten Anspruchlosen* umfasst unterschiedliche Altersstufen. Viele stammen aus einfachen Milieus und haben teilweise schwierige bis zerrüttete Familienverhältnisse. In der Gruppe gibt es vor allem Singles (Männer), aber auch alleinerziehende Frauen. Die Angehörigen dieser Gruppe haben überwiegend geringe Bildungsabschlüsse und üben gering qualifizierte Tätigkeiten aus. Viele sind Langzeitarbeitslose und Hartz IV-Empfänger. Insgesamt gibt es in dieser Gruppe nur sehr geringe Einkommen.

## 7.6 Fazit und Folgerungen

Das Zielgruppenmodell beschreibt die Bedürfnisse und Ansprüche potenzieller Nachfragergruppen für Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre und liefert wichtige Hinweise auf deren Anforderungen an das Wohnungsangebot und das Quartier. Die einzelnen Zielgruppen lassen sich verschiedenen Lebensphasen zuordnen und unterscheiden sich außerdem in ihrer sozialen Situation und ihren Einstellungen und Orientierungen teilweise erheblich (vgl. Abb. 8). Dies macht der Vergleich der *Aktiven Familien* und der *Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewussten* deutlich. In beiden Gruppen sind jüngere Familien und Paare überdurchschnittlich vertreten. Trotzdem unterscheiden sich diese Gruppen aber in ihren Wohnwünschen und Wohnorientierungen erheblich. Die *Aktiven Familien* sind statusorientiert und zeichnen sich durch den Wunsch nach hohem Wohnkomfort aus. Die *Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewussten* sind unvoreingenommene Individualisten mit Umwelt- und Nachhaltigkeitsorientierung und hoher Bereitschaft zum sozialen Engagement.

Deutlich wird auch, dass neben jungen Familien auch die Generation 50plus die Vorteile eines städtischen „Wohnens aus zweiter Hand“ entdeckt. Bei dieser Gruppe steht der Wunsch nach Vorsorge für das Wohnen im Alter im Vordergrund. Daneben gibt es weitere Gruppen, wie die *Pragmatischen EinsteigerInnen* oder die *Zuversichtlichen NeubeginnerInnen*, die sich keiner bestimmten Lebensphase zuordnen lassen. Bei beiden Gruppen stehen - je nach Lebenssituation – unterschiedliche funktionale Anforderungen an Wohnung und Quartier im Vordergrund. Deutlich wird auch, dass die Wohnquartiere der Nachkriegsjahrzehnte je nach Lage und Ausstattung weiterhin eine wichtige Rolle für die Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen spielen. Gerade für diese Haushalte ermöglichen die Wohnungen mit ihren funktional durchdachten Grundrissen eine akzeptable Wohnqualität auf relativ kleiner Wohnfläche zu einem moderaten Preis. Vor allem Personen in schwierigen Lebenssituationen honorieren zudem den professionellen und zuverlässigen Service von Wohnungsbaugesellschaften besonders.

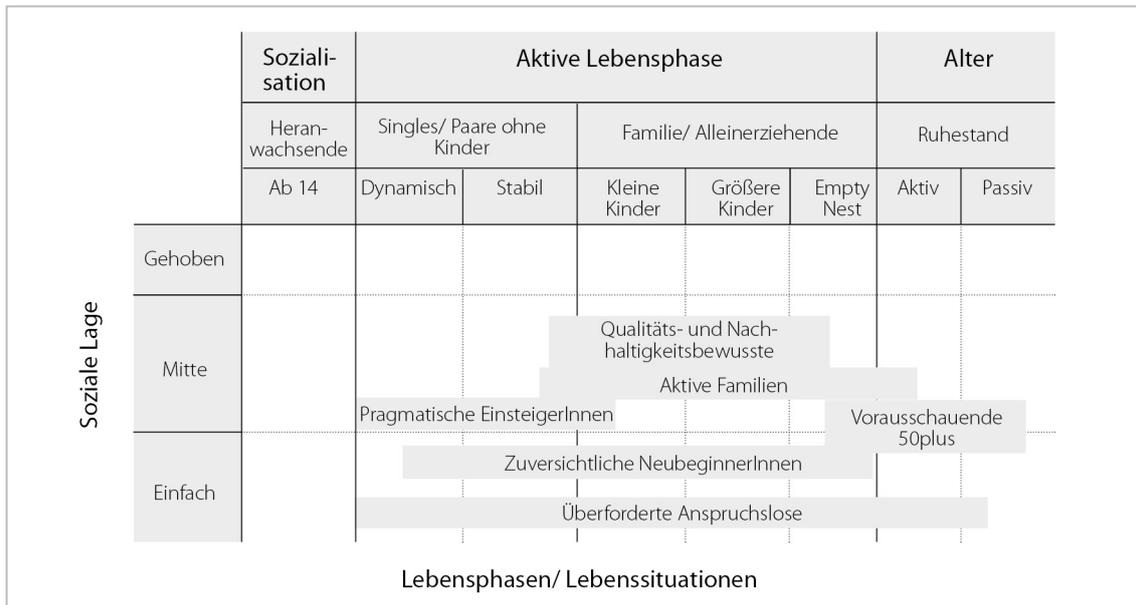


Abb. 8: Zielgruppen und Lebenssituationen

Entsprechend vielfältig sind die Anforderungen, die die einzelnen Zielgruppen an den Wohnstandard, das Wohnumfeld und die Infrastruktur im Quartier stellen (vgl. Abb. 9). So schätzen die *Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewussten* die am Rande vieler Wohnsiedlungen der 1960er Jahre entstandenen Reihenhäuser als attraktive Alternative zu Neubausiedlungen am Standrand. Während sich diese Gruppe durch differenzierte Ansprüche an die eigene Wohnung auszeichnet, sind die *Aktiven Familien* stark in die sozialen Netzwerke des Quartiers eingebunden und stellen hohe Anforderungen an das Quartier und seine soziale Zusammensetzung. Im Unterschied dazu zeichnen sich die übrigen Zielgruppen durch weniger hohe Anforderungen an ihr Wohnquartier aus. Besonders deutlich ist dies bei der Zielgruppe der *Pragmatischen EinsteigerInnen*: Diese Gruppe ist bereit, funktionale Defizite oder soziale Probleme im Quartier zu dulden, solange das Quartier bestimmte Mindestanforderungen an Erreichbarkeit und Grundversorgung erfüllt.

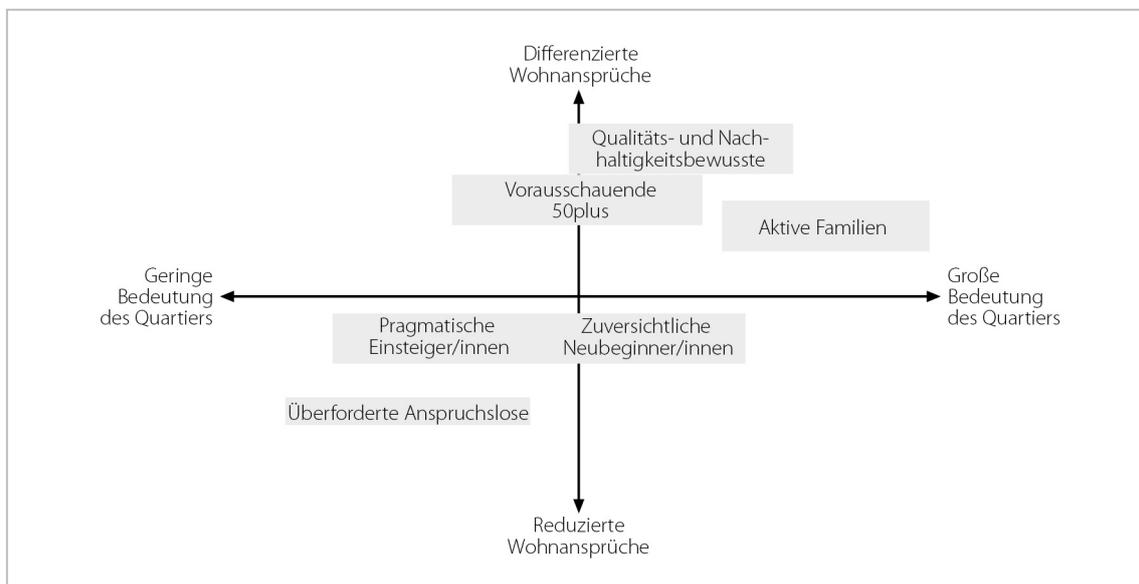


Abb. 9: Zielgruppen-Positionierungsmodell

## 6. Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 Lebenszyklus von Wohnquartieren (Eigene Darstellung, nach Bunzel/Heckel 2003)
- Abb. 2 Die Interviews - Statistischer Überblick 1 (Eigene Darstellung)
- Abb. 3 Die Interviews - Statistischer Überblick 2 (Eigene Darstellung)
- Abb. 4 Die Interviews - Statistischer Überblick 3 (Eigene Darstellung)
- Abb. 5 Überblick Wandermotive (Eigene Darstellung)
- Abb. 6 Modell der Umzugsentscheidung (Eigene Darstellung)
- Abb. 7 Übersicht über Umzugsmotive (Eigene Darstellung)
- Abb. 8 Zielgruppen und Lebenssituationen (Eigene Darstellung)
- Abb. 9 Zielgruppen-Positionierungsmodell (Eigene Darstellung)

## 7. Literaturverzeichnis

- Berg, L., van den (1989): Urban systems in an dynamic society. Ipswich
- Bizer, K.; Dappen, C.; Deffner, J.; Ewen, C.; Heilmann, S.; Knieling, J.; Stieß, I. (2008): Nutzungszyklen von Wohnquartieren – Modellentwicklung. neopolis working paper no. 3. Hamburg
- Bleck, M. (2005): Stadt-Umland-Wanderungen in Nordrhein-Westfalen. Eine Meta-Analyse. Köln
- Bleck, M.; Wagner, M. (2006): Stadt-Umland-Wanderung in Nordrhein-Westfalen: Eine Meta-Analyse. Raumforschung und Raumordnung, H. 2, 104–115
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung (2007): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Schriftenreihe Forschungen, H. 124. Bonn
- Bunzel, A.; Henckel, D. (2003): Verkürzung von Nutzungszyklen bei Gewerbeimmobilien – ein Problem für die Stadtplanung? Raumordnung und Raumforschung, H. 6, 423 - 435
- Friedrich, S. (2004): Stadtbau Wohnen. Ursachen und methodische Grundlagen für die Stadtentwicklung mit Fallstudie zu Wohngebieten in Zürich, Schriftenreihe des Netzwerks Stadt und Landschaft NSL der ETH Zürich, Bd. 1. Zürich
- Friedrichs, J. (1993): Stadtanalyse. Soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft. Reinbek bei Hamburg
- GÖSIS – Göttinger Statistisches Informationssystem (2008): <http://www.goesis.goettingen.de> (24.04.2008)
- Götz, K. (2001): Sozial-ökologische Typologisierung zwischen Zielgruppensegmentation und Sozialstrukturanalyse, in: de Haan, G.; Lantermann, E.-D.; Linneweber, V.; Reusswig, F. (Hg.): Typenbildung in der sozialwissenschaftlichen Umweltforschung. Lehrtexte Soziologie. Opladen, 127–138

- Stieß, I.; Götz, K. (2002): Nachhaltigere Lebensstile durch zielgruppen-bezogenes Marketing?, in: Rink, D. (Hg.): Lebensstile und Nachhaltigkeit. Konzepte, Befunde und Potenziale. Opladen, 247-263
- Herlyn, U. (1990): Leben in der Stadt. Opladen
- Hörning, K. H.; Gerhardt, A.; Michailow, M. (1990): Zeitpioniere. Flexible Arbeitszeiten – neuer Lebensstil. Frankfurt am Main
- Kasper, B.; Scheiner, J. (2004): Wohnmobilität und Standortwahl als Ausdruck lebensstilspezifischer Wohnbedürfnisse, vhw Forum Wohneigentum 1, 24–29
- Landeshauptstadt Kiel (2003): Die Ergebnisse der Fragebogenaktion „Wegzüge aus Kiel“. [http://www.kiel.de/Aemter\\_61\\_bis\\_92/72/Umzuege/Umfragebericht.pdf](http://www.kiel.de/Aemter_61_bis_92/72/Umzuege/Umfragebericht.pdf) (24.04.2008). Kiel
- Landeshauptstadt Kiel (2007): Statistische Daten der Kieler Ortsbeiratsbezirke 2001 bis 2006. Statistischer Bericht Nr. 188. [http://www.kiel.de/Aemter\\_01\\_bis\\_20/04/Statistik/pdf/ortsbeiraete/188\\_Ortsbeiratsbezirke2001-2006.pdf](http://www.kiel.de/Aemter_01_bis_20/04/Statistik/pdf/ortsbeiraete/188_Ortsbeiratsbezirke2001-2006.pdf) (24.04.2008). Kiel
- Lichtenberger, E. (1990): Stadtverfall und Stadterneuerung, Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung, Bd. 10. Wien
- Mayring, P. (2003): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Weinheim
- Rossi, P. (1955): Why Families Move, Glencoe
- Schmals, K. (2003): Nachfrageorientierte Wohnungspolitik: Das Forschungskonzept. vhw Forum Wohneigentum 1, 13–16.
- Schmals, K.; Wolff, A. (2003): Nachfrageorientierte Wohnungspolitik in ausgewählten deutschen Städten. vhw Forum Wohneigentum 1, 24–34
- Spellerberg, A. (2004): Bevorzugte Quartiere von Lebensstilgruppen. vhw Forum Wohneigentum 1, 11–15
- Stadt Dortmund (2001): Themenheft Bevölkerungsbewegung: Wanderungen – Umzugsmotive – Generatives Verhalten – Regionale Bezüge, Dortmund Statistik Nr. 156. Dortmund
- Stadt Göttingen (2007): Leitbild 2020: Göttingen stellt sich der Zukunft. Städtebauliches Leitbild für Göttingen. Göttingen
- Stadt Göttingen/Pestel-Institut für Systemforschung (2006): Entwicklung der Wohnungsneubaunachfrage in Göttingen. Göttingen
- Stadt Münster (2000): Wanderungsumfrage. Münster

Anhang 1: Statistische Angaben zu den Befragten (Göttingen und Kiel)

		Kiel	Göttingen
<b>Geschlecht</b>	männlich	18	16
	weiblich	20	19
<b>Umzugstyp</b>	Umzieher	13	16
	Zuzieher	13	13
	Wegzieher	12	7
	zur Miete	26	24
	Eigentum	12	11
	1-2 Familienhaus/Reihenhaus	8	11
	4+ Parteien	30	24
<b>Wie alt sind Sie?</b>	bis 34 Jahre	12	9
	35 bis 44 Jahre	10	11
	45 bis 54 Jahre	7	8
	55 Jahre und älter	9	7
<b>Welchen Familienstand haben Sie?</b>	ledig	7	7
	verheiratet / gemeinsam lebend	22	23
	geschieden / getrennt / verwitwed	9	5
<b>Welchen Schulabschluss haben Sie?</b>	Hauptschule ohne Abschluss	1	2
	Hauptschule mit Abschluss	11	5
	Mittlere Reife / Fachschulreife	16	7
	Abitur / Fachhochschulreife	9	11
	Universität	1	10
<b>Berufstätigkeit</b>	nicht (mehr) berufstätig	17	5
	zur Zeit arbeitslos gemeldet	4	7
	Teilzeit berufstätig	4	14
	ganztags berufstätig	13	9

		Kiel	Göttingen
<b>Wenn Sie alles zusammenrechnen: Wie hoch ist etwa das monatliche Nettoeinkommen, das Sie alle zusammen im Haushalt haben, nach Abzug der Steuern und Sozialversicherungen?</b>	bis € 1.000,--	8	6
	€ 1.000,-- bis € 1.500,--	10	3
	€ 1.500,-- bis € 2.000,--	10	9
	€ 2.000,-- bis € 2.500,--	6	4
	€ 2.500,-- bis € 3.000,--	3	5
	€ 3.000,-- bis € 3.500,--	0	5
	€ 3.500,-- bis € 4.000,--	1	1
	€ 4.000,-- bis € 4.500,--	0	2
	€ 4.500,-- bis € 5.000,--	0	0
<b>Welche berufliche Stellung haben Sie zur Zeit?</b>	in Ausbildung	0	1
	Schüler/in, Student/in	5	1
	Hausfrau/-mann	5	6
	Rentner/in, Pensionär/in	9	2
	Arbeiter, Facharbeiter	2	5
	Einfacher / mittlerer Angestellter	7	2
	Qualifizierter Angestellter	2	7
	Leitender Angestellter	0	0
	Beamter im einfachen/mittleren Dienst	0	1
	Beamter im gehobenen/höheren Dienst	1	4
	Selbständig / Freiberufler	4	6
	Keine Angabe	4	0
<b>Wie viele Personen leben im Haushalt?</b>	1-2 Personen	24	15
	3 und mehr	14	20

Anhang 2: Leitfäden für Intensivinterviews „Wegzieher von Kiel“ und „Zuzieher nach und Umzieher innerhalb von Kiel“



„Wohnen aus zweiter Hand“

---

## **Leitfaden für Intensivinterviews: Wegzieher von Kiel**

### **„Wohnqualitäten und Umzugsmotive“**

**Dauer ca. 1 Std.**

#### **Überblick über den Verlauf**

**Dauer ca.**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| ■ 1. Warm Up / lebensweltlicher Hintergrund     | <b>5 Minuten</b>  |
| ■ 2. Wohnqualitäten                             | <b>10 Minuten</b> |
| ■ 3. Umzug: Motive und Entscheidungsprozesse    | <b>15 Minuten</b> |
| ■ 4. Der bisherige und jetzige Wohnstandort     | <b>15 Minuten</b> |
| ■ 5. Charakterisierung der Wohnung / des Hauses | <b>10 Minuten</b> |
| ■ 6. Fazit Umzug                                | <b>5 Minuten</b>  |

## 1. Warm Up, lebensweltlicher Hintergrund

Zunächst ein paar Fragen zu Ihren Lebensumständen: Wer lebt alles in Ihrem Haushalt?

→ Die Personen des Haushalts kurz vorstellen lassen:

- Geschlecht, Alter, was machen die verschiedenen Personen zur Zeit?
- GP selbst: Berufstätigkeit, Lage Arbeitsort, Freizeitinteressen

## 2. Wohnqualitäten

Bevor wir zum Thema Umzug kommen, eine allgemeinere Frage: Was trägt für Sie alles dazu bei, damit Sie sich dort, wo Sie wohnen, wohlfühlen?

- Was macht für GP die Qualität des Wohnens aus?
  - Welche Kriterien, welche Voraussetzung und Bedingungen spielen eine Rolle?
- Immer wieder nachfragen, „und was noch...“, einzelne Nennungen dann erläutern lassen, was daran ist wichtig, aber dann nicht nachhaken bzw. Liste durchgehen
- Die Wohnung selbst (qm, Zimmer, Ausstattung, ...)
  - Das Gebäude selbst (Gebäudetyp, -alter, ...)
  - Die Außenanlagen (Garten, Ausblick, Grünflächen etc.)
  - Der Stadtteil (Lage, Ausstattung, Angebote)
  - Die weitere Umgebung
  - Optische Attraktivität des Hauses, des Stadtteils
  - Verkehrsanbindung / Autofreundlichkeit
  - Lage zum Arbeitsplatz
  - Angebote für Kinder
  - Angebote zum Einkaufen
  - Möglichkeiten der Freizeitgestaltung
  - Nähe zu Verwandten und Bekannten
- Welches sind dabei die (drei) wichtigsten Kriterien?
    - Welche müssen unbedingt erfüllt sein?

### 3. Umzug: Motive und Entscheidungsprozesse

*Nun zu Ihrem letzten Umzug: Gab es einen konkreten Anlass für diesen Umzug?*

→ *Erzählen lassen, mehrfach nachfragen, welches waren Gründe, die GP wirklich „weggetrieben“ haben? Ggf. nachfassen:*

- Persönliche, familiäre Gründe
- Berufliche Gründe (persönlich oder PartnerIn)
- Kündigung / Ärger mit dem Vermieter
- Wohnungsbezogene Gründe

*Als Sie damals Ihre neue Wohnung gesucht haben, worauf haben Sie besonders Wert gelegt? Was war Ihnen da wichtig?*

→ *Ggf. klarstellen, dass es noch nicht darum geht, was aus den Wünschen geworden ist, sondern nur: welches waren die Wünsche?*

→ *Erzählen lassen, ggf. nachfragen*

- Besondere Qualität der eigenen Wohnung / des Hauses (größere / kleinere Wohnung, Schnitt, bestimmte Ausstattung)
- Bestimmter Gebäudetyp
- Günstige Miete / Nebenkosten
- Günstige Lage und Umgebung (attraktive Außenanlagen, geringe Verkehrsbelastung, geringe Lärmbelastung etc.)
- Nähe zu Verwandten / Bekannten
- Gute Ausstattung mit und Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen (Einkaufen, Erreichbarkeit wichtiger Adressen, Kindergarten, Schule)
- Gesundes Wohnen (z. B. Keine Feuchtigkeit, kein Schimmel, Allergiker geeignet)
- Mehr Grün oder mehr städtisch
- Gute Verkehrsanbindung
- Günstige Lage zum Arbeitsplatz
- Attraktives Freizeitangebot
- Soziales Umfeld (Mitbewohner / Nachbarn)
- Eigentum erwerben
- Stand v.a. die aktuelle Lebenssituation im Mittelpunkt oder hat GP bei der Wohnungssuche auch an später (z.B. ans Alter) gedacht?
  - Ggf.: Was war dabei besonders wichtig?

*Wenn Sie eine Reihenfolge der wichtigsten Umzugsgründe bilden, was ist dann an 1., 2. und 3. Stelle?*

- Stand v.a. die aktuelle Lebenssituation im Mittelpunkt oder hat GP bei der Wohnungssuche auch an später (z.B. ans Alter) gedacht?
- Ggf.: Was war dabei besonders wichtig?

■ **Der konkrete Umzug**

- Wann war das?
- Von wo nach wo?
- Wie weit liegen der alte und der neue Wohnort voneinander entfernt?
- Wie wurde GP auf die neue Wohnung/das Haus aufmerksam?

■ **Zeitliche Dimension der Umzugsentscheidung und Suche**

- Wie lange hat der Entscheidungsprozess und die Suche nach einer neuen Wohnung / einem neuen Haus gedauert?
- Wie sehr war GP unter Druck etwas neues zu finden?
- Wie schnell wurde die Entscheidung gefällt? Wovon war sie abhängig?
- Wie hat GP diese Zeitspanne empfunden?

■ **Umzugshäufigkeit**

- Wie lange hat GP in der vorherigen Wohnung gelebt?
- Wie oft ist GP innerhalb der letzten 10 / 20 Jahre umgezogen?

*Sie sind ja aus Kiel ins Umland weggezogen. Was waren Ihre Gründe?*

➔ *Zunächst erzählen lassen, dann nachhaken:*

- Wie kam die Entscheidung aus Kiel wegzuziehen zustande?
- War es eine Entscheidung gegen Kiel oder hatte der Wegzug andere Gründe?
  - Falls gegen Kiel: Was macht Kiel zum Wohnen unattraktiv?
  - Falls gegen bestimmten Stadtteil: Was war an dem Stadtteil so unattraktiv?

➔ *Falls **Suchsdorf** der ehemaliger Stadtteil ist:*

- Was war am Suchsdorf so unattraktiv, um dort zu wohnen?
- Was müsste dort anders sein?
- Stand die Alternative in Kiel zu bleiben zur Debatte?
  - Falls ja: unter welchen Bedingungen?
  - Was müsste in Kiel anders sein, damit es wieder attraktiv ist?

- Falls nein: Warum nicht?

- Stand diese Entscheidung von vorneherein fest, oder hat sie sich im Laufe des Suchprozesses so ergeben? Warum?

#### ■ **Kosten**

- Waren die Wohnkosten (Miete und Nebenkosten) ein Grund für den Umzug?
- Wie hoch sind in etwa die verschiedenen Kosten der neuen Wohnung?
  - Monatliche Kaltmiete (bei Eigentümern: monatliche Finanzierungskosten)
  - Höhe der Nebenkosten (Wasser, Müllabfuhr etc.)
  - Kosten für Heizung und Warmwasser (entweder abgerechnet über Vermieter oder über Energieversorger, z.B. Gas)
- Welche Kosten wurden bei der neuen Wohnung berücksichtigt?
  - Miete
  - Rolle der Nebenkosten?
  - Hat sich GP mit den Nebenkosten beschäftigt? Wie intensiv?
- Wurden auch andere Folgekosten berücksichtigt?
  - Z.B. Fahrtkosten, Autoanschaffung / Abschaffung
- Wurden langfristige Entwicklungen berücksichtigt, die Auswirkungen auf die Wohnkosten haben, z.B. steigende Energiekosten?
- Hat GP die Wohnkosten einmal für sich durchgerechnet und verglichen, was das Wohnen in der alten und in der neuen Wohnung kostet?
  - Welche Wohnung kommt insgesamt günstiger?
- **Fazit Kosten:** Haben sich die Kosten im Nachhinein so bewahrheitet?
  - Falls nein: Wie sieht die Realität aus?
  - Welche wichtigen Posten wurden über/unterschätzt oder übersehen?

#### ■ **Mobilität**

- Wie hat sich die Nutzung der verschiedenen Verkehrsmittel geändert?
- Werden andere Verkehrsmittel als früher genutzt?
- Werden folgende Verkehrsmittel mehr oder weniger genutzt als vor dem Umzug:
  - Fahrrad, Auto, ÖPNV / Kauf von Monatskarten, zu Fuß gehen?
  - Für welche Wegezwecke?
- Gibt es zusätzliche / weniger Wege oder mehr / weniger Unterwegszeiten?

#### 4. Die vorherige Wohnsituation

→ **INT:** Bei den Wegziehern aus Kiel interessiert uns primär die **vorige** Wohnsituation in einer Wohnung / einem Haus aus den 50er bis 70er Jahren

Bitte versuchen Sie mal Ihre Wohnung / Ihr Haus in dem Sie **vorher** gewohnt haben, so zu beschreiben, dass sich jemand, der es nicht kennt, ein Bild davon machen kann

→ **Die vorherige Wohnsituation** beschreiben lassen:

- Die Wohnung
  - Größe, Anzahl Zimmer, Ausstattung, Heizungsart, Miete oder Eigentum
  - In welchem Zustand war die Wohnung?
  - Was waren die Vorteile?
  - ... und was die Nachteile der Wohnung?
  - War GP MieterIn oder EigentümerIn?
- Das Haus
  - Baujahr, Anzahl Wohnungen, Stockwerke, Gebäudetyp/Siedlungstyp
  - In welchem Zustand war das Haus?
  - Was waren die Vorteile?
  - ... und was die Nachteile des Hauses?
  - War das Haus in den letzten Jahren modernisiert / saniert worden?  
Falls ja: Wann und in welchem Ausmaß?
  - Gab es Außenanlagen, die zu dem Haus gehörten?
  - War das Haus typisch für das Wohngebiet?
- **Der frühere Stadtteil**
  - Was war das für ein Stadtteil?
  - Name, Art und Lage des vorherigen Stadtteils
  - Wie kann man den Stadtteil charakterisieren?
  - Was waren die Vorteile?
  - ... und was die Nachteile des Stadtteils?
- Hat GP dort gerne gewohnt oder war er/sie froh, von dort wegzukommen? Warum?
  - Ggf.: Was hätte sich an dem Stadtteil ändern müssen, damit das Leben dort angenehmer gewesen wäre?

## 5. Charakterisierung der neuen Wohnung / des Hauses

*Bitte versuchen Sie mal Ihre jetzige Wohnung / Ihr Haus so zu beschreiben, dass sich jemand, der es nicht kennt, ein Bild davon machen kann*

→ *Zunächst erzählen lassen, dann nachfassen:*

- Baujahr des Hauses
- Wie viele Stockwerke, wie viele Wohnungen?

→ *Bei größeren Wohnblocks / Hochhäuser / Siedlungen:*

- Wie lebt es sich in dem Haus?
  - Wie ist die Atmosphäre und der Kontakt zu den Mitbewohnern?
  - Rolle des Vermieters
  - Was ist positiv / was negativ?
- Größe der Wohnung in qm, Anzahl der Zimmer (ohne Küche u. Bad), Bäder und Toiletten, Balkon, Garten, besondere Ausstattungsmerkmale
  - Gibt es Wärmeschutzfenster (mind. Doppelverglasung)?
  - Wärmedämmung an den Außenwänden?
- Das Heizungssystem in Haus
  - Art der Heizung: Ist GP bekannt, was für eine Heizung im Haus ist (Öl, Gas etc.)?
  - (Geschätztes) Alter der Heizung
- Ist GP MieterIn oder EigentümerIn?
- Falls MieterIn: Ist es ein privater Vermieter oder z. B. eine Wohnungsgesellschaft etc.?
  - Wie ist die Zufriedenheit mit dem Vermieter?
- Falls EigentümerIn: Wann wurde das Haus gekauft?
  - War von vorneherein klar, dass sich GP etwas kaufen wollte, oder hat sich das während der Suche nach der neuen Wohnung ergeben?
  - Was waren die Gründe für den Kauf?
  - Wie kam es zu der Kaufentscheidung?
  - Ist GP mit der Kaufentscheidung insgesamt eher zufrieden oder unzufrieden? Warum?

### ■ **Zustand der Wohnung und des Hauses**

- Die Wohnung / das Haus von **innen**:
  - Inwieweit ist GP mit dem Zustand der Wohnung / des Hauses zufrieden?
  - Was sind die Pluspunkte der Wohnung / des Hauses?
  - Gibt es auch Nachteile oder Schwachstellen? Welche?

- Wurden auf eigene Rechnung Renovierungen oder Modernisierungen vorgenommen, die über das übliche (z.B. streichen, tapezieren) hinausgehen?
- Das Haus von **außen**:
- *Kurz beschreiben lassen!*
  - Wie wirkt es, was für einen Eindruck macht es?
  - In welchem Zustand ist die Fassade?
  - Gibt es von außen Mängel oder Schäden? Welche?
- Ist das Haus in den letzten Jahren modernisiert / saniert worden?
  - Falls ja: Wann und in welchem Ausmaß?
- Außenanlagen / Garten
  - Gibt es Außenflächen, die zu Ihrem Haus gehören?
  - Werden Außenanlagen / Garten von GP genutzt?
- In Mehrfamilienhäusern: Wie ist die Atmosphäre und der Kontakt unter den Mietern?
- Ggf.: Wie ist die Zufriedenheit mit dem Vermieter?

## 6. Das neue Wohnumfeld

*Bitte beschreiben Sie mir kurz den Ort, die Gemeinde, in dem/der Sie jetzt wohnen*

- *Das jetzige Wohnumfeld beschreiben lassen:*
  - Art der Gemeinde (z.B. Stadt, Kleinstadt, „Wohn“dorf, landwirtschaftlich geprägtes Dorf, ...)
  - Wie kann man die Gemeinde charakterisieren?
  - Entfernung von Kiel
  - Informationen über den Standort vor dem Einzug
    - Wie gut kannte GP die Gemeinde vorher?
    - Wurden Informationen eingeholt?
    - Falls ja: Wo? Bei wem?
  - Was für Vorteile und Stärken hat der Ort?
    - ...und was für Nachteile?
  - Wie lebt es sich in der neuen Umgebung?
    - Hat sich GP schon eingelebt?
    - Wie fühlen sich die anderen Haushaltsmitglieder hier?
    - Fühlt sich GP durch Aktivitäten und Angebote im Ort angesprochen?
    - Was macht die Eingewöhnung ggf. schwer bzw. hat sie erleichtert?
  - Wie weit sind ggf. die Arbeitswege der einzelnen Familienmitglieder jetzt?

## 7. Fazit Umzug

*Wenn Sie ganz an den Anfang zurück denken, als klar war, dass Sie umziehen werden: Inwieweit sind Ihre ursprünglichen Vorstellungen und Wünsche in Erfüllung gegangen?*

- Was hat sich erfüllt?
- Was hat sich nicht erfüllt?
- Welche Kompromisse wurden eingegangen?
- Haben sich die Vorstellungen und Wünsche während der Suchphase verändert?

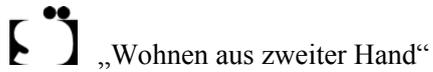
*Alles in allem: Wie fühlen Sie sich in der jetzigen Umgebung?*

- Was mag GP an der jetzigen Wohnsituation besonders (falls überhaupt)?
- Was bietet sie für Vorteile?
- Gibt es auch Nachteile? Welche? Für wen?
- Im Vergleich mit der vorigen Wohnsituation: Ist die heutige besser oder schlechter?
  - Wie beurteilen Sie die neue Wohnung im Vergleich zur alten?
  - Wie den neuen Ort?
- Gilt dies auch für die anderen Haushalts-/Familienmitglieder?
- Gibt es etwas, das aus Sicht von GP dringend verändert werden müsste? Was?
- Würde GP wieder in diesen Ort ziehen? Ggf. unter welchen Bedingungen?

### ■ Perspektiven

- Was glaubt GP, wie lange wird er/sie in der jetzigen Wohnung / Haus vermutlich bleiben?
  - Eher kurzfristig, eher langfristig?
- Wovon ist dies abhängig?
- **Inwieweit kann sich GP vorstellen, wieder nach Kiel zurückzuziehen?**
  - Ggf.: Unter welchen Bedingungen?
  - Mit welcher zeitlichen Perspektive?

### ■ Statistik, Ende und Dank, Honorar



**Leitfaden für Intensivinterviews:  
Zuzieher nach und Umzieher innerhalb von Kiel  
„Wohnqualitäten und Umzugsmotive“**

**Dauer ca. 1 Std.**

<b>Überblick über den Verlauf</b>	<b>Dauer ca.</b>
■ 1. Warm Up / lebensweltlicher Hintergrund	5 Minuten
■ 2. Wohnqualitäten	10 Minuten
■ 3. Umzug: Motive und Entscheidungsprozesse	15 Minuten
■ 4. Der bisherige und jetzige Wohnstandort	15 Minuten
■ 5. Charakterisierung der Wohnung / des Hauses	10 Minuten
■ 6. Fazit Umzug	5 Minuten

## 1. Warm Up, lebensweltlicher Hintergrund

Zunächst ein paar Fragen zu Ihren Lebensumständen: Wer lebt alles in Ihrem Haushalt?

→ Die Personen des Haushalts kurz vorstellen lassen:

- Geschlecht, Alter, was machen die verschiedenen Personen zur Zeit?
- GP selbst: Berufstätigkeit, Lage Arbeitsort, Freizeitinteressen

## 2. Wohnqualitäten

Bevor wir zum Thema Umzug kommen, eine allgemeinere Frage: Was trägt für Sie alles dazu bei, damit Sie sich dort, wo Sie wohnen, wohlfühlen?

- Was macht für GP die Qualität des Wohnens aus?
  - Welche Kriterien, welche Voraussetzung und Bedingungen spielen eine Rolle?
- Immer wieder nachfragen, „und was noch...“, einzelne Nennungen dann erläutern lassen, was daran ist wichtig, aber dann nicht nachhaken bzw. Liste durchgehen
- Die Wohnung selbst (qm, Zimmer, Ausstattung, ...)
  - Das Gebäude selbst (Gebäudetyp, -alter, ...)
  - Die Außenanlagen (Garten, Ausblick, Grünflächen etc.)
  - Der Stadtteil (Lage, Ausstattung, Angebote)
  - Die weitere Umgebung
  - Optische Attraktivität des Hauses, des Stadtteils
  - Verkehrsanbindung / Autofreundlichkeit
  - Lage zum Arbeitsplatz
  - Angebote für Kinder
  - Angebote zum Einkaufen
  - Möglichkeiten der Freizeitgestaltung
  - Nähe zu Verwandten und Bekannten
  - Welches sind dabei die wichtigsten Kriterien?
    - Welche müssen unbedingt erfüllt sein?

### 3. Umzug: Motive und Entscheidungsprozesse

*Nun zu Ihrem letzten Umzug: Gab es einen konkreten Anlass für diesen Umzug?*

→ *Erzählen lassen, mehrfach nachfragen, welches waren Gründe, die GP wirklich „weggetrieben“ haben? Ggf. nachfassen:*

- Persönliche, familiäre Gründe
- Berufliche Gründe (persönlich oder PartnerIn)
- Kündigung / Ärger mit dem Vermieter
- Wohnungsbezogene Gründe

→ *Bei Mietern: Gab es Überlegungen eine Immobilie zu kaufen?*

- Wenn ja, warum wurde davon abgesehen?

- Wie wurde GP auf die neue Wohnung/das Haus aufmerksam?

*Als Sie damals Ihre neue Wohnung gesucht haben, worauf haben Sie besonders Wert gelegt? Was war Ihnen da wichtig?*

→ *Ggf. klarstellen, dass es noch nicht darum geht, was aus den Wünschen geworden ist, sondern nur: welches waren die Wünsche?*

→ *Erzählen lassen, ggf. nachfragen*

- Besondere Qualität der eigenen Wohnung / des Hauses (größere / kleinere Wohnung, Schnitt, bestimmte Ausstattung)
- Bestimmter Gebäudetyp, Siedlungstyp
- Günstige Miete / Nebenkosten
- Günstige Lage und Umgebung (attraktive Außenanlagen, geringe Verkehrsbelastung, geringe Lärmbelastung etc.)
- Gute Ausstattung mit und Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen (Einkaufen, Erreichbarkeit wichtiger Adressen, Kindergarten, Schule)
- Gesundes Wohnen (z. B. Keine Feuchtigkeit, kein Schimmel, Allergiker geeignet)
- Mehr Grün oder mehr städtisch
- Nähe zu Verwandten /Bekanntem
- Gute Verkehrsanbindung
- Günstige Lage zum Arbeitsplatz
- Attraktives Freizeitangebot
- Soziales Umfeld (Mitbewohner / Nachbarn)
- Eigentum erwerben

*Wenn Sie eine Reihenfolge der wichtigsten Umzugsgründe bilden, was ist dann an 1., 2. und 3. Stelle?*

- Stand v.a. die aktuelle Lebenssituation im Mittelpunkt oder hat GP bei der Wohnungssuche auch an später (z.B. ans Alter) gedacht?
  - Ggf.: Was war dabei besonders wichtig?
- **Welche Rolle spielte der Stadtteil?**
  - Welche Erwartungen und Wünsche bestehen an den Stadtteil, was soll er bieten?
  - Welche Stadtteile kamen für Kiel in Frage? ....und welche nicht?
  - Was macht die Qualität und Attraktivität eines Stadtteils aus?
  - Stand zur Debatte, auch außerhalb Kiels zu suchen?

➔ *Ausführlich explorieren:*

- Wurde auch in **Kiel-Suchsdorf** gesucht?

➔ *Wenn ja und falls nicht nach **Suchsdorf** gezogen*

- Warum ist GP nicht nach Suchsdorf gezogen?

➔ *Wenn nein:*

- Warum kam **Suchsdorf** nicht in Frage?

### ■ **Der konkrete Umzug**

- Wann war das?
- Von wo nach wo (Stadtteil)?
- Wie weit liegen der alte und der neue Wohnort voneinander entfernt?

### ■ **Zeitliche Dimension der Umzugsentscheidung und Suche**

- Wie lange hat der Entscheidungsprozess und die Suche nach einer neuen Wohnung / einem neuen Haus gedauert?
- Wie sehr war GP unter Druck etwas neues zu finden?
- Wie schnell wurde die Entscheidung gefällt? Wovon war sie abhängig?
- Wie hat GP diese Zeitspanne empfunden?

## ■ **Kosten**

- Waren die Wohnkosten (Miete und Nebenkosten) ein Grund für den Umzug?
- Wie hoch sind in etwa die verschiedenen Kosten der neuen Wohnung?
  - Monatliche Kaltmiete (bei Eigentümern: monatliche Finanzierungskosten)
  - Höhe der Nebenkosten (Wasser, Müllabfuhr etc.)
  - Kosten für Heizung und Warmwasser (entweder abgerechnet über Vermieter oder über Energieversorger, z.B. Gas)
- Welche Kosten wurden bei der neuen Wohnung berücksichtigt?
  - Miete
  - Rolle der Nebenkosten?
  - Hat sich GP mit den Nebenkosten beschäftigt? Wie intensiv?
- Wurden auch andere Folgekosten berücksichtigt?
  - Z.B. Fahrtkosten, Autoanschaffung / Abschaffung
- Wurden langfristige Entwicklungen berücksichtigt, die Auswirkungen auf die Wohnkosten haben, z.B. steigende Energiekosten?
- Hat GP die Wohnkosten einmal für sich durchgerechnet und verglichen, was das Wohnen in der alten und in der neuen Wohnung kostet?
  - Welche Wohnung kommt insgesamt günstiger?
- **Fazit Kosten:** Haben sich die Kosten im Nachhinein so bewahrheitet?
  - Falls nein: Wie sieht die Realität aus?
  - Welche wichtigen Posten wurden über/unterschätzt oder übersehen?

## ■ **Mobilität**

- Wie hat sich die Nutzung der verschiedenen Verkehrsmittel geändert?
- Werden andere Verkehrsmittel als früher genutzt?
- Werden folgende Verkehrsmittel mehr oder weniger genutzt als vor dem Umzug:
  - Fahrrad, Auto, ÖPNV / Kauf von Monatskarten, zu Fuß gehen?
  - Für welche Wegezwecke?
- Gibt es zusätzliche / weniger Wege oder mehr / weniger Unterwegszeiten?

#### 4. Der vorherige und jetzige Wohnstandort

*Was war das für ein Haus / eine Wohnung aus dem/der Sie ausgezogen sind?*

→ Die vorherige Wohnsituation kurz beschreiben lassen:

- Wohnung (Größe, Anzahl Zimmer, Ausstattung, Heizungsart, Miete oder Eigentum),
- Haus (Baujahr, Anzahl Wohnungen, Stockwerke, Gebäudetyp/Siedlungstyp)
  - War das Haus typisch für das Wohngebiet?
- Zuzug von außerhalb:
  - Aus welcher Stadt, Gemeinde ist GP nach Kiel zugezogen?
  - Kurz *charakterisieren lassen!*
- Umzug innerhalb von Kiel:
  - Art und Lage des vorherigen Stadtteils
  - Wie kann man den Stadtteil charakterisieren?
  - Vor- und Nachteile des früheren Stadtteils?

■ Umzugshäufigkeit

- Wie lange hat GP in der vorherigen Wohnung gelebt?
- Wie oft ist GP innerhalb der letzten 10 / 20 Jahre umgezogen?

#### 5. Charakterisierung der Wohnung / des Hauses

*Bitte versuchen Sie mal Ihre Wohnung / Ihr Haus so zu beschreiben, dass sich jemand, der es nicht kennt, ein Bild davon machen kann*

→ Zunächst erzählen lassen, dann nachfassen:

- Baujahr des Hauses
- Wie viele Stockwerke, wie viele Wohnungen?

→ Bei größeren Wohnblocks / Hochhäuser / Siedlungen:

- Wie lebt es sich in dem Haus?
  - Wie ist die Atmosphäre und der Kontakt zu den Mitbewohnern?
  - Rolle des Vermieters
  - Was ist positiv / was negativ?
- Größe der Wohnung in qm, Anzahl der Zimmer (ohne Küche u. Bad), Bäder und Toiletten, Balkon, Garten, besondere Ausstattungsmerkmale
  - Gibt es Wärmeschutzfenster (mind. Doppelverglasung)?
  - Wärmedämmung an den Außenwänden?

- Das Heizungssystem in Haus
  - Wie wird das Haus beheizt?
  - Art der Heizung: Ist GP bekannt, was für eine Heizung im Haus ist (Öl, Gas etc.)?
  - (Geschätztes) Alter der Heizung
- Ist GP MieterIn oder EigentümerIn?
  - Falls MieterIn: Ist es ein privater Vermieter oder z. B. eine Wohnungsgesellschaft etc.?
  - Wie ist die Zufriedenheit mit dem Vermieter?
  - Falls EigentümerIn: Wann wurde das Haus gekauft?
    - War von vorneherein klar, dass sich GP etwas kaufen wollte, oder hat sich das während der Suche nach der neuen Wohnung ergeben?
    - Was waren die Gründe für den Kauf?
    - Wie kam es zu der Kaufentscheidung?
    - Warum wurde ein gebrauchtes Haus gekauft und nicht neu gebaut?
    - In welchem Zustand war das Haus, als es gekauft wurde?
    - Wurde renoviert / modernisiert? Ggf. was?
    - Wurden Maßnahmen zur energieeffizienten Modernisierung durchgeführt (Einbau einer energiesparenden Heizung, Wärmedämmung der Außenwände, neue Fenster etc.)
    - Ist GP mit der Kaufentscheidung insgesamt eher zufrieden oder unzufrieden? Warum?
- **Zustand der Wohnung und des Hauses**
  - Die Wohnung / das Haus von **innen**:
    - Inwieweit ist GP mit dem Zustand der Wohnung / des Hauses zufrieden?
    - Was sind die Pluspunkte der Wohnung / des Hauses?
    - Gibt es auch Nachteile oder Schwachstellen? Welche?
    - Was für Böden sind vorhanden? ... in welchem Zustand sind sie?
    - In welchem Zustand ist das Bad/ sind die Bäder?
    - Hat GP den Eindruck, dass sich die Wohnung gut beheizen lässt?
    - Wurden auf eigene Rechnung Renovierungen oder Modernisierungen vorgenommen, die über das übliche (z.B. streichen, tapezieren) hinausgehen?
    - Gibt es Dinge, die aus Sicht von GP dringend erneuert oder repariert werden müssten? Was, warum?

- Das Haus von **außen**:
  - *Kurz beschreiben lassen!*
    - Wie wirkt es, was für einen Eindruck macht es?
    - In welchem Zustand ist die Fassade?
    - Gibt es von außen Mängel oder Schäden? Welche?
  - Ist das Haus in den letzten Jahren modernisiert / saniert worden?
    - Falls ja: Wann und in welchem Ausmaß?
  - Außenanlagen
    - Gibt es Außenflächen / ein Garten, die zu dem Haus gehören? Ggf.: Größe des Gartens
    - Wie sind diese gestaltet?
    - Werden sie von GP genutzt? In welcher Form?
    - Welchen Eindruck machen die Außenanlagen?
    - Was müsste dringend gemacht werden?

## 6. Der neue Stadtteil

*Bitte beschreiben Sie mir den Stadtteil, in dem Sie jetzt wohnen*

- *Das jetzige Wohnumfeld beschreiben lassen:*
  - Art des Stadtteils
  - Lage innerhalb von Kiel
  - Wie kann man den Stadtteil charakterisieren?
    - Art der Bebauung, Häuser, Grünflächen, „Siedlung“ etc.
    - Angebot an Geschäften und Freizeitangeboten
    - Was leben da für Menschen?
  - Was für Vorteile und Stärken hat der Stadtteil?
  - ...und was für Nachteile?
  - Was hat der Stadtteil für einen Ruf, für ein Image?
    - Was sagen andere über den Stadtteil, die nicht dort wohnen?
    - Hat der Ruf die Entscheidung beeinflusst dort hinzuziehen oder nicht?
    - Was hat GP früher über diesen Stadtteil gedacht – wie sieht er ihn jetzt?
  - Informationen über den Stadtteil vor dem Einzug
    - Wie gut kannte GP den Stadtteil vorher?
    - Wurden Informationen über den Stadtteil eingeholt?

- Falls ja: Wo? Bei wem?
- Wie lebt es sich in der neuen Umgebung?
  - Hat sich GP schon eingelebt?
  - Was ist wichtig – nicht so wichtig?
  - Wie fühlen sich die anderen Haushaltsmitglieder hier?
  - Haben sich Kontakte zu Nachbarn oder anderen Stadtteilbewohnern ergeben?
  - Fühlt sich GP durch Aktivitäten und Angebote im Stadtteil angesprochen?
  - Ggf.: Gibt es Angebote von den Wohnungsunternehmen? Welche? Werden sie in Anspruch genommen?
  - Was macht die Eingewöhnung ggf. schwer bzw. hat sie erleichtert?
- Forderungen und Wünsche an den Stadtteil
  - Was sollte sich an dem Stadtteil ändern, damit das Leben angenehmer wird?

## 7. Fazit Umzug

*Wenn Sie ganz an den Anfang zurück denken, als klar war, dass Sie umziehen werden: Inwieweit sind Ihre ursprünglichen Vorstellungen und Wünsche in Erfüllung gegangen?*

- Was hat sich erfüllt?
- Was hat sich nicht erfüllt?
- Welche Kompromisse wurden eingegangen?
- Haben sich die Vorstellungen und Wünsche während der Suchphase verändert?

*Alles in allem: Wie fühlen Sie sich in der jetzigen Wohnung / dem Haus?*

- Was mag GP an der jetzigen Wohnsituation besonders (falls überhaupt)?
- Was bietet sie für Vorteile?
- Gibt es auch Nachteile? Welche? Für wen?
- Im Vergleich mit der vorigen Wohnsituation: Ist die heutige besser oder schlechter?
  - Wie beurteilen Sie die neue Wohnung im Vergleich zur alten?
  - Wie den neuen Stadtteil?
- Gilt dies auch für die anderen Haushalts-/Familienmitglieder?
- Gibt es etwas, das aus Sicht von GP dringend verändert werden müsste? Was?

- Würde GP wieder in diesen Stadtteil ziehen? Ggf. unter welchen Bedingungen?
- Perspektiven
  - Was glaubt GP, wie lange wird er/sie in der jetzigen Wohnung / Haus vermutlich bleiben?
    - Eher kurzfristig, eher langfristig?
  - Wovon ist dies abhängig?
- **Statistik, Ende und Dank, Honorar**

neopolis working papers  
urban and regional studies

- no 1 Jörg Knieling / Antje Matern  
**Good Governance in European Metropolitan Regions**  
ISBN 978-3-9811688-0-8  
2008
- no 2 Martin Albrecht  
**Die neue Landesentwicklungsstrategie Brandenburgs -  
Konsequenzen für Wachstumskerne und Schrumpfungsräume**  
ISBN 978-3-9811688-1-5  
2008
- no 3 Kilian Bizer / Claudia Dappen / Jutta Deffner / Sven Heilmann / Jörg Knieling / Immanuel Stieß  
**Nutzungszyklus von Wohnquartieren in Stadtregionen - Modellentwicklung**  
ISBN 978-3-9811688-2-2  
2008
- no 4 Patricia Jacob / Jörg Knieling  
**Migration und Internationalisierung als Chance und Herausforderung  
der Stadt- und Regionalentwicklung**  
ISBN 978-3-9811688-3-9  
2008
- no 5 Patricia Jacob / Jörg Knieling  
**Internationalisierung und Zuwanderung - Perspektiven für Hamburg und  
die Metropolregion.** Fachforen am 26. April 2007 und 27. März 2008  
ISBN 978-3-9811688-4-6  
2008
- no 6 Patricia Jacob / Jörg Knieling  
**Kleinräumiges Monitoring als Voraussetzung der präventiven Stadtentwicklung**  
ISBN 978-3-9811688-5-3  
2008
- no 7 Ingrid Breckner / Toralf Gonzales / Dieter Läßle / Ulf Matthiesen /  
Marcus Menzl / Jörg Pohlan / Andreas Soyka / Jürgen Wixforth  
**Suburbanisierung im 21. Jahrhundert: Stadtregionale Entwicklungsdynamiken  
des Wohnens und Wirtschaftens**  
ISBN 978-3-9811688-6-0  
2008
- no 8 Nicola Diehl / Jutta Deffner / Immanuel Stieß  
**Image verbessern durch partizipatives Quartiermarketing**  
ISBN 978-3-9811688-9-1  
2009
- no 9 Immanuel Stieß / Jutta Deffner / Barbara Birzle-Harder  
**"Wohnen aus zweiter Hand" - Umzugsmotive und Einflussfaktoren  
auf die Wohnstandortwahl von potenziellen Nachfragegruppen  
für Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre**  
ISBN 978-3-941722-01-9  
2009

## **“Wohnen aus zweiter Hand” - Umzugsmotive und Einflussfaktoren auf die Wohnstandortwahl von potenziellen Nachfragegruppen für Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre**

Viele städtische Wohnquartiere der 1950er bis 1970er Jahre befinden sich in einer sozialen und demographischen Umbruchsituation, bei der die bisherige Bevölkerung durch eine neue Generation von Bewohnerinnen und Bewohnern ersetzt wird. Wer zieht eigentlich in städtische Wohnquartiere der Nachkriegszeit? Welche Motive geben den für die Wohnstandortwahl? Welche Wünsche und Anforderungen haben die neuen Bewohnerinnen und Bewohner an ihr neues Wohnquartier?

Diese Fragen stehen im Mittelpunkt des vorliegenden Working Papers, das die Ergebnisse einer sozialempirischen Untersuchung des Instituts für sozial-ökologische Forschung, ISOE, im Rahmen des Forschungsvorhabens „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklus-Management – ein Instrument für die Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren“ wiedergibt. In Göttingen und Kiel wurden insgesamt 54 Personen, die in den vergangenen Jahren in Stadtquartiere der 1950er – 1970er Jahre gezogen sind, in Intensivinterviews nach ihren Wohnwünschen, Umzugsmotiven und den Entscheidungskriterien bei der Wahl des Wohnstandorts befragt. Besondere Aufmerksamkeit richtete sich dabei auf das Zusammenwirken von soziodemographischen Faktoren mit Wohnwünschen und Lebensstilorientierungen bei der Umzugsentscheidung.

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass vor allem die attraktive Lage, die in der Regel gute verkehrliche Erschließung sowie das günstige Preis-Leistungsverhältnis das Wohnen in urbanen Quartieren der 1950er – 1970er Jahre für neue Bewohnergruppen interessant machen. Im Vergleich zu Altbauquartieren aus der Gründerzeit sind die Bestände aus den Nachkriegsjahrzehnten nicht nur für gut verdienende Paare und Singles erschwinglich. Gerade für Haushalte mit einem geringeren Einkommen können sie daher einen wichtigen Beitrag zu einer Renaissance des städtischen Wohnens leisten. Die Profile und Ansprüche potenzieller Nachfragergruppen für ein Wohnen in diesen Quartieren werden in einem Zielgruppenmodell zusammengefasst, das beispielsweise für ein zielgruppenbezogenes Quartiersmarketing genutzt werden kann.

ISBN: 978-3-941722-01-9

ISSN: 1864-7391