



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Wissen Gesellschaft

Strategien gegen die Stadt-Umland-Wanderung

Zur Wirkungskraft des innerstädtischen Einfamilienhauses



Einfamilienquartiere sollen Familien im Stadtzentrum halten.

In welchem Maße können neue Einfamilienhausquartiere in oder nahe der Innenstadt die Stadt-Umland-Wanderung reduzieren? Dieser Artikel geht der Frage nach, ob Projekte dieser Art den von vielen Städten erhofften Verbleib von Familien erreichen können. Zwar zeigt sich im Ergebnis, dass viele Haushalte durch ein solches Angebot ihre Wohnwünsche erfüllen können. Zugleich werden aber offenbar nur wenige jener Haushalte erfolgreich angesprochen, die ungeachtet der Vorteile des Stadtwohnens doch lieber raus aus der Stadt ziehen.

So verfolgt auch die Stadt Hannover eine aktive Strategie gegen die Abwanderung. Insbesondere junge Familienhaushalte möchte die Stadt innerhalb ihrer Grenzen halten. Neben Imagekampagnen („Hannover heißt zuhause“), einem Kinder-Bauland-Bonus und einem Einfamilienhausbüro, setzt sie stark darauf, neue Wohnquartiere an der Nachfrage dieser Haushalte zu orientieren. Dabei verfolgt sie fünf Leitsätze:

- Möglichst gleichmäßige räumliche Verteilung der neuen Wohnquartiere, so dass Wohnraumsuchende im nahen Umfeld, mit dem sie sich verbunden fühlen, fündig werden können
- Kleine Baugebiete (mit 30 bis 60 Wohneinheiten), die sich schnell, risikoarm und effektiv entwickeln lassen
- Verknüpfung mit bestehenden Wohngebieten und bestehender Infrastruktur, Wiedernutzung von Brachflächen
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Vielfältiges Angebot für unterschiedliche Wohnwünsche und Lebensstile

Diese Leitsätze wurden auch bei den folgenden zwei neuen Wohngebieten betrachtet, die auf ihre Wirkungskraft hin untersucht wurden. Beide Projekte wurden 2005/2006 fertig gestellt.

A. Gilde-Carré

Das Gilde-Carré befindet sich im Stadtteil Linden, unweit der Hannoverschen Innenstadt, auf einer Brachfläche (2,2 ha) der ehemaligen Gilde-Brauerei. Es umfasst 67 Wohneinheiten in Reihenhäusern plus betreuten Wohnformen. Von Seiten des Projektentwicklers wurde besonders mit Einfamilienhausqualitäten inklusive Garten in einer städtischen Lage geworben. Der Großteil der Haushalte im Gilde-Carré sind Familien. Der umliegende Stadtteil ist im Verhältnis zur Gesamtstadt durch seine Gründerzeitstruktur sehr dicht bebaut.



Das Gilde-Carré



Der Heisehof

B. Heisehof

Der Heisehof liegt in der Hannoverschen Nordstadt, die ebenfalls durch Gründerzeit, aber auch Nachkriegsbauten geprägt ist. 26 Wohneinheiten auf 0,4 ha liegen in Reihenhäusern entlang einer Nebenstraße. Sie sind hofförmig um einen Spiel- und Aufenthaltsplatz gruppiert. Insbesondere jungen Familien mit Kindern soll eine innenstadtnahe, kinderfreundliche Wohnmöglichkeit gegeben werden. Die Hälfte der Bewohner sind heute Familienhaushalte.

Wohnstandortwahl in innerstädtischen Neubauprojekten Hannovers

Beide Projekte wurden hinsichtlich ihrer Wirkungskraft auf die Abwanderung untersucht. Es wurden zehn Haushalte mit Kindern und neun Haushalte ohne Kinder befragt, welche sich auf ein Anschreiben meldeten. Der Altersdurchschnitt der befragten Haushalte ist relativ jung, kein Bewohner ist über 60 Jahre. In allen befragten Haushalten sind beide Partner bzw. jeder Single berufstätig. In nahezu allen Haushalten wohnt zumindest ein Akademiker, in vielen Haushalten sind es zwei. Die Zahlungskraft der Haushalte ist somit als verhältnismäßig hoch einzustufen. Der vorherige Wohnstandort lag bei den meisten Haushalte im selben Stadtteil, größtenteils sogar nur wenige 100 Meter entfernt.

Umzugsgründe und Entscheidungsprozesse

Am häufigsten wurde der Wunsch nach Eigentum als Auslöser für den Umzug genannt. Mehr Wohnfläche und der Wunsch nach einem Garten wurden ebenfalls oft erwähnt. Ist die Entscheidung für den Umzug einmal gefasst, zeigt die untenstehende Tabelle die Wohnstandortpräferenzen für die zukünftige Wohnung. Die Nähe zum vorherigen Wohnstandort spielte bei der letztendlichen Entscheidung die größte Rolle.

Im Gegensatz zu Familienhaushalten (HHmK) bezeichneten die Haushalte ohne Kinder (HHoK) das preisliche Angebot als attraktiv. Fragen der urbanen Lebensqualität waren allerdings für alle Befragten bedeutender als Preisüberlegungen. Für die Befragten, die im selben Stadtteil verblieben, war die gesteigerte Wohnqualität der wichtigste Faktor.

[Tabelle Wohnstandortpräferenzen](#)



Urbane Lebensqualität ist ein wichtiger Faktor.

Wirkungskraft von innerstädtischen Neubauprojekten

1. Wohngebiet als Auslöser

Die Haushalte, welche die neuen Wohngebiete als Auslöser des Umzuges nennen, hatten zuvor keinen Umzugswillen und demnach keinen Umzugsdruck. Aufgrund des neuen Angebotes bot sich für diese jungen Haushalte mit Kindern die Möglichkeit, ihre Wohnverhältnisse aufzuwerten und gleichzeitig im vorhandenen und geschätzten Wohnumfeld des gleichen Stadtteils zu bleiben. Die Umzugsentscheidung erfolgte spontan. Dieser Typ hat keine Alternativen zum gewählten Wohngebiet geprüft. Das Umland war folglich für diese Haushalte nicht in Frage gekommen, so dass die Wirkungskraft gegen die Stadt-Umland-Wanderung bei diesen Haushalten als äußerst gering eingestuft wird.

2. Wohngebiet als funktionales Optimum

Die Haushalte in dieser Gruppe mit niedrigem Umzugsdruck haben im Wohngebiet ein Optimum gefunden. Der Suchprozess hat bereits längere Zeit in Anspruch genommen, war aber auf den Stadtteil begrenzt. Alternativen zum Wohngebiet wurden zwar betrachtet, aber nicht näher in Erwägung gezogen, da sie den Wünschen nicht entsprachen. Für diese Haushalte war das Angebot wegen seiner Lage und Konzeption passend. Ohne das Wohngebiet wären die Suchprozesse innerhalb des Stadtteils fortgesetzt worden. Aufgrund seines Suchverhaltens wird in diesem Umzugstyp ebenfalls ein geringes Potenzial zur Abwanderung ins Umland gesehen. Somit ist auch für diesen Umzugstyp die Wirkungskraft des Wohngebietes begrenzt.

3. Wohngebiet als Kompromiss

Andere Haushalte haben Wohnungen bzw. sanierte Altbauwohnungen in zentraler Lage gesucht. Doch waren diese wegen des geringen Angebotes oder fehlender Informationen für sie nicht verfügbar. Da der Umzugsdruck bei einigen Haushalten mit Kindern aber groß war und die zentrale Lage nicht aufgegeben werden sollte, wurden Abstriche bei der Wohnform gemacht. Zwar bieten die Wohngebiete für diese Haushalte nicht den gewünschten Wohnungstyp im Stadtteil, doch wurden Reihenhäuser mit einer großen Wohnfläche in zentraler Lage und im gewünschten Stadtteil als vernünftiger Kompromiss gewertet. Ob diese Haushalte ohne das neue Wohngebiet ins Umland gezogen wären, kann nicht gesagt werden, erscheint aber eher unwahrscheinlich.

4. Wohngebiet als zeitliches und funktionales Optimum

Die Haushalte dieses Typs, größtenteils Haushalte mit Kindern, waren zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohngebietes gerade auf der Suche nach einer neuen Wohnung. Ihre Wohnwünsche liegen überwiegend im Eigentum sowie den mit einem Einfamilienhaus verbundenen Eigenschaften der großen Wohnfläche und des Gartens, aber nicht unbedingt im Einfamilienhaus selbst. Die Wohngebiete entsprechen zeitlich, lagebezogen und funktional den Wohnwünschen dieser Haushalte. Die Wirkungskraft, die sich durch das Wohngebiet entfaltet, ist bei diesem Umzugstyp als hoch einzustufen. Ohne das Wohngebiet wäre teilweise das Umland in Betracht gezogen worden.

[Tabelle Umzugstypen](#)

[Tabelle Wirkungskraft](#)

Schlussfolgerungen und Bedeutung für die hannoversche Stadtentwicklung



Alle Facetten des städtischen Lebens sind nicht immer gewünscht.

Die Wirkungskraft, welche die innerstädtischen Wohngebiete auf die befragten Haushalte bei ihrer Entscheidungsfindung für oder gegen die Stadt als Wohnstandort entfalteten, wird insgesamt als gering eingestuft. Bei den befragten Haushalten handelte es sich offenbar kaum um die Haushalte, die eine Abwanderung ins Umland überhaupt in Betracht gezogen haben. Zahlungskraft und Stadtaffinität ermöglichten es den Haushalten, Wohnraum in innerstädtischen Lagen zu erwerben. Am ehesten folgten die Haushalte ohne Kinder einem größeren Suchradius und waren weniger auf einen Stadtteil fixiert. Die befragten Haushalte mit Kindern schätzten die zentrale Lage und die im Verhältnis zum Umland leichtere Alltagsorganisation, so dass ihre Umzugsabsichten zwar hoch, ihre Abwanderungsabsichten aber weniger ausgeprägt waren.

Festzustellen war auch, dass die Entscheidung für das Projekt unter den Haushalten eine deutliche Erleichterung durch den wegfallenden Umzugsdruck hervorrief. Insbesondere die beiden Optimierungstypen (Umzugstypen B und D) fanden ein Ideal und konnten ihre Suche beenden. Haushalte, die einen Kompromiss eingingen (Umzugstyp C) verspürten ebenfalls eine Erleichterung. Sie betonen, dass sie im Nachhinein mit der gefassten Entscheidung überwiegend zufrieden sind und die Eigenschaften der neuen Wohnsituation schätzen.

Die weitere Errichtung von Einfamilienhäusern in der Stadt Hannover ist aufgrund der wenigen potenziellen Bauflächen in dieser Stadt und ihrer verhältnismäßig geringen Wirkungskraft also nur bedingt effektiv, um die Stadt-Umland-Wanderung zu reduzieren. Dennoch sind beide untersuchten Projekte als Erfolg zu bezeichnen, da sie als Teil einer Gesamtstrategie zu sehen sind. So zeigt sich durch die schnelle Vermarktung ein Prestigeerfolg für Projektentwickler und die Stadtentwicklung in Hannover. Auch haben die Projekte erst einmal bewiesen, dass Einfamilienhäuser mit Garten in der Stadt auf eine starke Nachfrage treffen.

Es fällt jedoch auf, dass das städtische Leben mit allen Facetten, das heißt z.B. einem multikulturellen Miteinander, nicht immer in direkter Nachbarschaft gewünscht wird. Die entstandenen „ländlich-urbanen Zwitter“ kommen diesen Wünschen nach. Ihre Bewohner schätzen die „bauliche und soziale Enklave“, wie es einer von ihnen in der Befragung zum Ausdruck brachte. Es stellt sich somit die Frage nach möglichen sozialen Spannungen zu umgebenden Bewohnern und der langfristigen Integration der neuen Wohngebiete.

Quellen und Verweise

Brauckmann, Anja (2009): Urbaner Wohnungsneubau als Strategie gegen die Abwanderung – eine qualitative Analyse zur Wirkungskraft innerstädtischer Neubauprojekte am Fallbeispiel Hannover. Diplomarbeit an der TU Dortmund (unveröffentlicht).

DIE ZEIT 18.08.2005: Neue Heimat Stadt. Berlin.

Dittrich-Wesbuer, Andrea; Osterhage, Frank; Wiegandt, Claus-C. (2008): Wohnen in der Stadt – Urbanes Wohnen. Raumtypisierungen und Wandlungsmotive. In: Planerin 2/2008, S. 31-33.

Gemet, Verena; Schlomka, Bettina (2006): Das Gilde Carré in Hannover. Beispielprojekt für städtisches Wohnen. In: Wohnbund Informationen 1+2/2006, S. 26-28.

Heitkamp, Thorsten (2002): Motive und Strukturen der Stadt-Umland-Wanderungen im interkommunalen Vergleich. In: vhw Forum Wohneigentum 1/2002, S. 9-14.

Informationen zu den Projekten

Gilde-Carré

[Hübotter und Stürken Architekten](#)

[Ostland Wohnungsbaugenossenschaft](#)

Heisehof

[Agsta Architekten](#)

[Weber Massivhaus](#)

Stadt Hannover

[Einfamilienhausbüro](#)

[Hannover heißt zuhause](#)

[Kinder-Bauland-Bonus](#)

Kontakt

Dipl.-Ing. Anja Brauckmann

Anja.Brauckmann@uni-dortmund.de
