

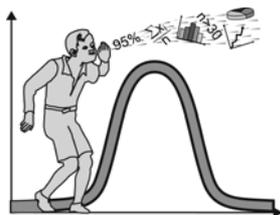
KoStatIS – Koblenzer Statistisches Informations-System

# Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz

**Strukturen, Motivlagen und Handlungsansätze für  
die Stadtentwicklungsplanung**



**KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck**  
Die Stadt zum Bleiben.



## Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz Strukturen, Motivlagen und Handlungsansätze für die Stadtentwicklungsplanung

Stadt Koblenz  
Hauptamt - Abteilung Statistik

Statistischer

Auskunftsdienst:   Tel:       (0261) 129-1246  
                          Fax:       (0261) 129-1248  
                          E-Mail:   Statistik@stadt.koblenz.de  
                          Internet: www.statistik.koblenz.de

Zeichenerklärung:   -   Angabe gleich Null  
                          0   Zahl ist kleiner als die Hälfte der verwendeten Einheiten  
                          .   Zahlenwert ist unbekannt oder geheim zu halten  
                          ...   Angabe lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor  
                          ( )   Aussagewert ist eingeschränkt, da der Zahlenwert statistisch unsicher ist  
                          r   berichtigte Angabe  
                          p   vorläufige Zahl  
                          s   geschätzte Zahl  
                          \*   Angabe kommt aus sachlogischen Gründen nicht in Frage

Redaktionsschluss: 30. Oktober 2009

Drucklegung:       November 2009

Postbezug:         Stadtverwaltung Koblenz  
                          Hauptamt - Abteilung Statistik  
                          Postfach 20 15 51  
                          56015 Koblenz

Aus Gründen des Verständnisses und der besseren Lesbarkeit wird in der Regel das generische Maskulin bei geschlechtsspezifischen Beschreibungen verwendet.

© Stadt Koblenz, 2009

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet



**KOBLENZ – Magnet am Deutschen Eck**

Die Stadt zum Bleiben.

[www.koblenz.de](http://www.koblenz.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Zur Größenordnung der Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz .....	5
1.2	Bedeutung der Stadt-Umland-Wanderungen für die Stadtentwicklung .....	5
1.3	Günstiger werdende Perspektiven für die Zentren .....	6
1.4	Fragestellungen, Datengrundlagen und Aufbau der statistischen Auswertungen.....	7
<b>2.</b>	<b>Statistische Analyse der Stadt-Umland-Wanderungen auf der Basis der Daten des kommunalen Melderegisters .....</b>	<b>9</b>
2.1	Datenbasis und Fragestellungen .....	9
2.2	Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen innerhalb unterschiedlicher Entfernungszonen seit 1990 .....	9
2.3	Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen differenziert nach der Größenkategorie der Quell- und Zielgemeinden im Umland seit 1990 .....	12
2.4	Altersstrukturelle Differenzierung der Stadt-Umland-Wanderungen der Stadt Koblenz und deren Veränderungen im zeitlichen Profil.....	14
2.5	Stadt-Umland-Wanderungen differenziert nach Altersgruppe und Art der Wohngebäude in Koblenz.....	19
2.6	Stadt-Umland-Wanderungen differenziert nach Stadtteilen und Lagetypen .....	22
2.7	Vergleich der Veränderung von Abwanderungs- und innerstädtischen Umzugsraten von Familien mit Kindern .....	26
2.8	Zusammenfassung der Ergebnisse .....	28
<b>3.</b>	<b>Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung 2008 im Überblick .....</b>	<b>31</b>
3.1.	Methodisches Vorgehen, Fragestellungen und Repräsentativität .....	31
3.2	Vergleichende soziodemographische Beschreibung der Stichprobe .....	36
3.3	Veränderung der Eigentums- und Wohnverhältnisse durch die Mobilität .....	40
3.4	Bewertung der Zufriedenheit mit der Wohnsituation im Vergleich.....	46
3.5	Wanderungsmotive .....	52
3.6	Die Suche nach Wohnraum .....	55
3.7	Bestehende Bindungen der Abwanderer zur Stadt Koblenz .....	63
<b>4.</b>	<b>Schlussfolgerungen für die Stadtentwicklungsplanung.....</b>	<b>65</b>
4.1	Überblick über die wichtigsten Ergebnisse zu den Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz .....	65
4.2	Handlungsansätze .....	67

Anhang: Fragebogen für die Gruppe „Abwanderer ins Umland“



---

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Zuzüge aus dem Umland nach Koblenz nach Entfernungszonen.....	10
Abb. 2:	Wegzüge aus Koblenz ins Umland nach Entfernungszonen.....	10
Abb. 3:	Wanderungssalden der Stadt-Umland-Wanderungen nach Entfernungszonen .....	10
Abb. 4:	Wanderungssalden der Stadt-Umland-Wanderungen differenziert nach Größenkategorie .....	13
Abb. 5:	Jährliche Wanderungssalden der Stadt Koblenz im Rahmen der Stadt-Umland- Wanderungen differenziert nach Entfernungszone und Größenkategorie der Umlandgemeinden.....	13
Abb. 6:	Altersspezifische Differenzierung der Stadt-Umland-Wanderung im zeitlichen Vergleich .....	14
Abb. 7:	Altersgruppenspezifische Wegzugsraten und Salden im zeitlichen Vergleich .....	16
Abb. 8:	Veränderungen der altersspezifischen Zusammensetzung der Bevölkerung in Koblenz und in den umliegenden Landkreisen im Vergleich der Jahre 2006 und 2025 .....	18
Abb. 9:	Altersgruppenspezifische Verteilung der aus dem Umland zugewanderten Personen nach Art des bezogenen Wohngebäudes im Stadtgebiet Koblenz.....	20
Abb. 10:	Altersgruppenspezifische Verteilung der in das Umland abgewanderten Personen nach Art des ehemaligen Wohngebäudes im Stadtgebiet Koblenz.....	20
Abb. 11:	Gewinne und Verluste im Rahmen der Stadt-Umland-Wanderungen im Zeitraum 2006 bis 2008 in den Koblenzer Stadtteilen .....	22
Abb. 12:	Salden der Stadt-Umland-Wanderungen nach Altersgruppen und innerstädtischen Lagetypen .....	23
Abb. 13:	Wegzugs- und innerstädtische Umzugsraten in Ein- und in Mehrfamilienhäusern von Kindern unter 6 Jahren in Koblenz im zeitlichen Profil (geglättete Reihen).....	27
Abb. 14:	Vergleich des altersstrukturellen Aufbaus der Zuwanderer aus dem Umland (Rücklauf der Erhebung vs. Grundgesamtheit/Registerauswertung) .....	33
Abb. 15:	Vergleich des altersstrukturellen Aufbaus der Abwanderer in Richtung Umland (Rücklauf der Erhebung vs. Grundgesamtheit/Registerauswertung) .....	34
Abb. 16:	Bisherige Wohndauer in Koblenz der ins Umland abgewanderten Haushalte: Rücklauf der Erhebung vs. Grundgesamtheit aller ins Umland abgewanderten Haushalte (Registerauswertung) .....	34
Abb. 17:	Innerstädtische Herkunftsgebiete der Wegzügler vor der Abwanderung ins Umland: Rücklauf der Erhebung vs. Grundgesamtheit aller Wegzügler ins Umland (Registerauswertung).....	35
Abb. 18:	Vergleich der altersstrukturellen Zusammensetzung der Zuwanderer und der Abwanderer im Rücklauf der Wanderungsmotivbefragung .....	36
Abb. 19:	Zu- und abgewanderte Haushalte nach Anzahl der Personen im Haushalt.....	37
Abb. 20:	Zu- und abgewanderte Haushalte nach Haushaltetyp .....	37
Abb. 21:	Zu- und abgewanderte Haushalte nach höchstem Bildungsabschluss .....	38
Abb. 22:	Nettoäquivalenzeinkommen der zu- und der abgewanderten Haushalte.....	39
Abb. 23:	Monatliche Nettoäquivalenzeinkommen der Familien mit Kinder.....	40
Abb. 24:	Eigentumsverhältnisse vor und nach der Wanderung der Haushalte .....	41
Abb. 25:	Übergangsquoten der Eigentumsverhältnisse nach der Stadt-Umland-Wanderung.....	41
Abb. 26:	Veränderung der Eigentumsverhältnisse nach Wanderung oder Umzug: Familien mit Kindern .....	42
Abb. 27:	Übergangquote der Eigentumsverhältnisse nach Wanderung oder Umzug: Familien mit Kindern .....	42
Abb. 28:	Baualtersstruktur der nach der Wanderung oder dem Umzug bezogenen Wohngebäude von Familien mit Kindern.....	43
Abb. 29:	Veränderung der Art des Wohngebäudes nach der Wanderungs- oder Umzugsbewegung von Familien mit Kindern .....	44

Abb. 30:	Veränderung der durchschnittlichen Wohnfläche nach der Wanderungs- oder Umzugsbewegung .....	45
Abb. 31:	Bewertung der Zufriedenheit mit den allgemeinen Wohnbedingungen vor und nach der Wanderung .....	46
Abb. 32:	Zufriedenheit mit den neuen Wohnbedingungen in Abhängigkeit vom Nettoäquivalenzeinkommen der Haushalte .....	47
Abb. 33:	Bewertung der Zufriedenheit vor und nach der Wanderung – Haushaltetyp „Best Ager“ .....	47
Abb. 34:	Bewertung der Zufriedenheit vor und nach der Wanderung – Haushaltetyp „Familie mit Kindern“ .....	48
Abb. 35:	Bewertungsprofil der Veränderungen der Wohnbedingungen nach der Abwanderung aus Koblenz ins Umland .....	50
Abb. 36:	Bewertungsprofil der Veränderungen der Wohnbedingungen nach der Zuwanderung aus dem Umland nach Koblenz .....	50
Abb. 37:	Bewertungsprofil der Veränderungen der Wohnbedingungen nach der Abwanderung aus Koblenz ins Umland: Familien mit Kindern .....	51
Abb. 38:	Bewertungsprofil der Veränderungen der Wohnbedingungen nach dem Umzug innerhalb des Stadtgebiets: Familien mit Kindern .....	51
Abb. 39:	Wanderungsmotive der ins Umland abgewanderten Haushalte .....	52
Abb. 40:	Wanderungsmotive der nach Koblenz zugewanderten Haushalte .....	53
Abb. 41:	Wanderungsmotive von Familien mit Kindern in Abhängigkeit von der Mobilitätsart .....	54
Abb. 42:	In Betracht gezogene Alternativen bei der Suche nach Wohnraum .....	55
Abb. 43:	In Betracht gezogene Alternativen bei der Suche nach Wohnraum – Familien mit Kindern .....	56
Abb. 44:	In Betracht gezogene Alternativen bei der Suche nach Wohnraum – „Best Ager“ .....	57
Abb. 45:	Räumliches Suchprofil der mobilen Haushalte .....	58
Abb. 46:	Räumliches Suchprofil der mobilen Haushalte – Familien mit Kindern .....	59
Abb. 47:	Gründe für die Entscheidung gegen den Wohnstandort Koblenz – Befragungsbasis: Alle abgewanderten Haushalte, die auch im Stadtgebiet nach Wohnraum oder Bauland gesucht haben .....	60
Abb. 48:	Gründe für die Entscheidung gegen den Wohnstandort Koblenz – Befragungsbasis: Alle abgewanderten Haushalte unabhängig vom räumlichen Suchprofil .....	61
Abb. 49:	Bewertung der Nachteile auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt aus Sicht der abgewanderten Haushalte .....	62
Abb. 50:	Intensität der bestehenden Bindungen abgewanderter Haushalte zum Oberzentrum: Anzahl der regelmäßigen Fahrten nach Koblenz .....	63
Abb. 51:	„Besteht die grundsätzliche Absicht, mittelfristig wieder nach Koblenz zu ziehen?“ .....	64
Abb. 52:	„Wäre der Wohnort Koblenz vorgezogen worden, wenn ein geeignetes Objekt im Stadtgebiet gefunden worden wäre?“ .....	64
Abb. 53:	Handlungsansätze zur Angebotsgestaltung am städtischen Wohnungsmarkt und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität .....	67

## 1. Einleitung

Die engen Austauschbeziehungen zwischen Oberzentrum und Umland kommen in zahlreichen Verflechtungsprozessen zum Ausdruck. Aus Sicht der Stadtentwicklung nehmen die Stadt-Umland-Wanderungen unter diesen Verflechtungen eine exponierte Stellung ein. Dies findet in zahlreichen wissenschaftlichen Untersuchungen und so genannten Wanderungsmotivbefragungen, meist mit inhaltlicher Fokussierung auf die Motive der Abwanderer aus den Zentren, seinen Niederschlag. Im einleitenden Kapitel des Berichtes werden die wichtigsten Gründe für das große Interesse der Stadtentwicklungsplanung an der Wohnmobilität im Nahverflechtungsbereich skizziert. Im Anschluss daran werden die konkreten Fragestellungen und die methodische Vorgehensweise der vorliegenden Untersuchung dargelegt.

### 1.1 Zur Größenordnung der Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz

Im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2008 wurden rund 13.000 Wanderungen pro Jahr über die Stadtgrenze von Koblenz registriert. Immerhin 42 % davon spielten sich im engeren Verflechtungsbereich zwischen dem Oberzentrum und den umliegenden Landkreisen Mayen-Koblenz, Neuwied, Westerwald, Rhein-Lahn und Rhein-Hunsrück ab. In den randlich gelegenen Stadtteilen von Koblenz ziehen sogar bis zu 60 % aller Abwanderer ins Umland. Jede vierte Wanderung von bzw. nach Koblenz hatte innerhalb eines Radius von nur

15 km um die Stadtmitte ihr Ziel bzw. ihren Ursprung. Zählt man die rund 8.000 innerstädtischen Umzüge pro Jahr dazu, so wird die enorme Wohnmobilität der Bevölkerung im unmittelbaren Stadt- und Stadt-Umland-Bereich von Koblenz deutlich: Je 1.000 Einwohner im Bestand der Stadt Koblenz ziehen während eines Jahres 100 Personen entweder innerhalb des Stadtgebietes um oder ziehen in einen der fünf umliegenden Landkreise fort.

### 1.2 Bedeutung der Stadt-Umland-Wanderungen für die Stadtentwicklung

Aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung sind gerade diese Wanderungs- und Umzugsprozesse aus diversen Gründen von essentiellem Interesse. Wohnmobilität des beschriebenen Ausmaßes verändert den Bestand und die strukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung in den Wohnquartieren. Dies impliziert räumliche Verschiebungen der Nachfrage nach unterschiedlichen Dienstleistungen und Infrastrukturen und stellt damit große Anforderungen an eine der Nachhaltigkeit und des optimalen Ressourceneinsatzes verpflichteter kommunaler Bedarfsplanung. Als unerwünschte Begleiterscheinungen der Nahwanderungen und innerstädtischen Umzüge sollen z.B. das „Leerlaufen“ alter Ortskerne oder die soziale und/oder ethnische Entmischung (Segregation) in strukturell benachteiligten Wohnquartieren unterbunden werden.

Spätestens seitdem der demographische Wandel anhand aussagekräftiger Kennzahlen auch empirisch nachweisbar ist und das stra-

tegische Management dieses Prozesses und seinen vielschichtigen, meist negativ bewerteten Folgen mit hoher Priorität auf der Agenda der Stadtentwicklungspolitik aller größeren Städte steht, werden Stadt-Umland-Wanderungen als eine der Hauptursachen für Schrumpfung und Alterung in den Zentren wahrgenommen. Denn die unmittelbaren negativen Auswirkungen der Suburbanisierung auf die demographische Entwicklung im Stadtgebiet werden noch durch die Tatsache nachhaltig verstärkt, dass es vornehmlich junge oder konsolidierte Familienverbände waren, die es in den vergangenen Jahrzehnten ins Umland zog. Ein ausgeprägtes Gefälle der Baulandpreise und –verfügbarkeit, ein bis in die Peripherie der Verdichtungsregionen gut entwickeltes Verkehrsnetz, das eine räumliche Trennung von Arbeit und Wohnen ermöglicht, und der Trend zum eigenen Heim, möglichst „im Grünen“, stellen einige der Rahmenbedingungen für die kräftigen Wanderungsverluste

westdeutscher Großstädte an „Suburbia“ in den 1990er Jahren dar.

Anders als bei den Fernwanderungen im nationalen und internationalen Raum sahen und sehen sich die urbanen Zentren aber durchaus in der Lage, auf den Prozess der Suburbanisierung Einfluss zu nehmen, an einer Stellschraube des demographischen Wandels zu drehen und die Bevölkerungsgruppen mit hohem Abwanderungsrisiko ins Umland (junge Familien in der Expansionsphase und konsolidierte Haushalte) zu binden. Die Steigerung der Attraktivität der (Innen-)Städte, die Ausweisung von Bauland für großzügigen Ein- und

Zweifamilienhausbau und besondere Unterstützungsangebote für Familien seien hier als gängige Strategien und Maßnahmen genannt, die auch in der Stadt Koblenz eingesetzt werden. Allerdings wird die Effizienz der verschiedenen Maßnahmen und Ansätze in diesem Handlungsfeld vor dem Hintergrund de facto nicht mehr existierender finanzieller Handlungsspielräume der Kommunen, tendenziell rückläufiger Einwohnerzahlen und Vermarktungsschwierigkeiten in verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes durchaus kontrovers diskutiert.

### 1.3 Günstiger werdende Perspektiven für die Zentren

Seit einigen Jahren ändern sich die Rahmenbedingungen der Stadt-Umland-Wanderungen systematisch. Eine zunehmende Anzahl von Großstädten registriert wieder ein Bevölkerungswachstum, das sich in erster Linie aus rückläufigen Suburbanisierungsverlusten speist. Auch die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz trägt dieser Entwicklung Rechnung, nachdem die tatsächlichen Einwohnerzahlen aller kreisfreien Städte einen positiveren, die der Landkreise dagegen einen ungünstigeren Verlauf genommen hatten, als nach der vorangegangenen Modellrechnung zu erwarten gewesen wäre.

Steigende Mobilitätskosten und Einschränkungen steuerlicher Vergünstigungen, vor allem aber der deutlich zurückgehende Bestand der Bevölkerungsgruppen mit hohem Abwanderungsrisiko<sup>1</sup> ins Umland sind Prozesse, die auch ohne steuernden Eingriff einer Stadtentwicklungsplanung, zu einem spürbaren Rückgang der Wegzüge ins Umland führen. Für die Stadt Koblenz wurden die Effekte bereits in einigen Analysen differenziert belegt<sup>2</sup> und auch

bei der Annahmenfindung für die kommunale Bevölkerungsprognose berücksichtigt<sup>3</sup>. So hat das Oberzentrum in den Jahren 1996 bis 1998 pro Jahr rund 650 Einwohner an die fünf umliegenden Landkreise verloren – 10 Jahre später ist aus dem kräftigen Minus ein stabiler Überschuss von 150 Einwohnern jährlich geworden.

<sup>1</sup> Die Generation der Baby-Boomer, die als junge Familien und konsolidierte Haushalte die Suburbanisierung in den 1990er Jahren getragen hat, wird sukzessive abgelöst von den Haushalten der so genannten „Pillenklick-Generation“.

<sup>2</sup> PAULY, M. (2008): „Suburbanisierung im Verflechtungsraum der Stadt Koblenz – ist die Trendwende

in Sicht“; in: Koblenzer Beiträge zur Geschichte und Kultur 15/16, S. 197-216; Koblenz

<sup>3</sup> Stadt Koblenz (2006): „Bevölkerungsprognose Koblenz 2020“.- KoStatIS-InfoBlatt 10/2006; Koblenz

## 1.4 Fragestellungen, Datengrundlagen und Aufbau der statistischen Auswertungen

Trotz dieser aus Sicht des Oberzentrums positiven Entwicklung haben die Stadt-Umland-Wanderungen in keiner Weise an Bedeutung für die Stadtentwicklung und das strategische Managements des demographischen Wandels verloren. Dies belegen nicht zuletzt die für Koblenz genannten Fallzahlen der Nahwanderungen und Umzüge pro Jahr. Allerdings sind die Fragen- und Aufgabenstellungen differenzierter geworden. Natürlich gilt es auch weiterhin Rahmenbedingungen zu schaffen, die es expandierenden oder konsolidierten Haushalten ermöglichen, im Stadtgebiet wohnhaft zu bleiben. Hierzu sind Kenntnisse über die von den mobilen Haushalten wahrgenommenen Defizite in Koblenz als Ort zum Wohnen und zum Leben sehr wichtig. Aus welchen Gründen verlassen die Haushalte die Stadt, um doch auch weiterhin in der Nähe von Koblenz wohnen zu bleiben? Wurde überhaupt eine Wohnung, ein Haus oder Bauland in der Stadt bei der Suche als Alternative in Betracht gezogen? Welche Rolle spielt der Eigentumserwerb bei der Entscheidung für den späteren Wohnort? Wie hoch ist das Potenzial einzuschätzen, durch zielführende Stadtentwicklungsplanung, insbesondere im Bereich des Wohnungsmarktes und der Wohnumfeldgestaltung, abwanderungs"gefährdete" Haushalte in der Stadt zu halten?

Von gleichem Interesse ist jedoch auch die Motivlage der aus dem Umland nach Koblenz ziehenden Haushalte. Welche Faktoren gaben letztendlich den Ausschlag für die Standortwahl im Stadtgebiet? Welche Bedeutung wird den Mobilitätskosten zugemessen? Wie zufrieden sind die in Koblenz angekommenen mit den sich hier bietenden Bedingungen?

Wichtig erscheint dabei eine Differenzierung nach unterschiedlichen Bevölkerungs- oder Zielgruppen. Meist stehen junge und konsolidierte Familienverbände, für die gerade in den 1990er Jahren besonders hohe Abwanderungsraten ins Umland zu konstatieren waren, im Zentrum dieser Thematik. Macht sich die – aus Koblenzer Sicht - Verbesserung der Wande-

rungssalden zum Umland auch bei dieser „umwobenen“ Zielgruppe bemerkbar? Wenn ja: Ist dies einzig dem demographischen Effekt geschuldet – wenn es immer weniger Familien im Stadtgebiet gibt, wandern auch weniger ab – oder sind zunehmend bewusst getroffene Entscheidungen für einen Verbleib in der Stadt oder gar für einen Zuzug aus dem Umland in die Stadt für eine positive Entwicklung der Salden verantwortlich? Ist die Ausweisung von großflächigen Neubaugebieten für Ein- und Zweifamilienhausbebauung (noch) ein zielführendes und effizientes Instrument, um in einem Konkurrenzkampf mit dem Umland um diese Zielgruppe bestehen zu können?

Durchaus kontrovers wird die Frage diskutiert, ob die Städte in zunehmendem Maße von „heimkehrenden“ Suburbanisierern der 1960er bis 1980er Jahre profitieren werden<sup>4</sup>. Der derzeitige Wanderungsüberschuss der Stadt Koblenz resultiert, wie die nachfolgenden Analysen belegen werden, aus rückläufigen Wegzugszahlen von Familienverbänden (s.o.) und deutlich ansteigenden Zuzügen in der Altersgruppe der jungen Haushaltegründer (18- bis unter 25-jährige). Die Altersgruppen „50Plus“ spielen bislang weder in der absoluten Dimension (= Anzahl der Wanderungen insgesamt) noch in der Bilanzierung der Zu- und Wegzüge eine größere Rolle. Mit Blick auf die demographische Entwicklung in den nächsten beiden Jahrzehnten wird die Anzahl der Einwohner und im Besonderen der Anteil dieser Altersgruppe am Bevölkerungsbestand in der gesamten Region und damit auch ihre Bedeutung für die Stadt- und Regionalentwicklung jedoch massiv ansteigen. Umso wichtiger ist es für eine Bewertung der zukünftigen Anforderungen, die aktuellen Motivlagen der mobilen älteren Bevölkerung einschätzen zu können.

Zur Beantwortung der oben exemplarisch formulierten Fragestellungen kann auf zwei

<sup>4</sup> z.B.: GLASZE, G. und GRAZE, P. (2007): „Raus aus Suburbia, rein in die Stadt?“. in: Raumforschung und Raumordnung 05/2007, S. 467-473

unterschiedliche Datenbestände, die sich inhaltlich ergänzen, zurückgegriffen werden. Die für eine statistische Auswertung aufbereiteten Daten aus dem Melderegister der Stadt Koblenz erlauben eine sehr umfassende Abdeckung der Wanderungsverflechtungen zwischen Stadt und Umland: Zeitreihenanalytische Betrachtungen geben Einblick über mögliche strukturelle Veränderungen der Prozesse, z.B. hinsichtlich der Mobilität oder der Salden unterschiedlicher Altersgruppen. Aufgrund der kontinuierlichen Datenbereitstellung kann ein systematisches Monitoring derartiger Veränderungen aufgebaut werden, z.B. um die Annahmefindung für die kommunale Bevölkerungsprognose zu stützen. Darüber hinaus sind wichtige raumbezogene Auswertungen möglich: Wie verändern sich die Verflechtungen mit zunehmender Entfernung von Quell- oder Zielgebiet zum Zentrum? Welche Stadtteile oder gar Wohnquartiere sind in besonderem Maße von Umlandab- oder Umlandzuwanderung betroffen?

Die subjektiven Bewertungen der Wohnzufriedenheit und die ausschlaggebenden Wandermotive müssen jedoch empirisch in der Form einer Umfrage erhoben werden. Eine solche führte die Statistikstelle der Stadt Koblenz im Herbst des vergangenen Jahres durch. Anders als in den meisten anderen Berichten über Wandermotivbefragungen werden in der vorliegenden Studie die Auswertungen der Befragungsergebnisse und die statistische Analyse der Registerdaten integriert. Ziel ist es, auf dieser Grundlage ein möglichst umfassendes und differenziertes Bild über die Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz zu zeichnen. Dieses soll nicht nur als Basis für die Annahmefindung in der zu aktualisierenden Bevölkerungsprognose verwendet werden, sondern dient auch der Ableitung konkreter Handlungsansätze für das als Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung zu erstellende Wohnraumversorgungskonzept in Koblenz.

## 2. Statistische Analyse der Stadt-Umland-Wanderungen auf der Basis der Daten des kommunalen Melderegisters

### 2.1 Datenbasis und Fragestellungen

Das zweite Kapitel des Berichts beschäftigt sich mit der statistischen Auswertung aller Wanderungsbewegungen zwischen den Gemeinden in den umliegenden Landkreisen und ihrem Oberzentrum, die im Meldewesen der Stadt Koblenz registriert worden sind. Ausgewertet werden lediglich die Zu- und Wegzügler, die ihren alleinigen oder ihren Hauptwohnsitz in der Rhein-Mosel-Stadt angemeldet bzw. abgemeldet haben. Entscheidend für die zeitliche Zuordnung einer Wanderungsbewegung zu einem Kalenderjahr ist das Datum der Ausführung der Wohnsitzverlagerung und nicht der oft erst sehr viel später durchgeführten Registrierung beim Einwohnermeldeamt. Folgende konkrete Fragestellungen werden in den einzelnen Unterabschnitten des Kapitels behandelt:

- Wie haben sich die Stadt-Umland-Wanderungen von den frühen 1990er Jahren bis zur Gegenwart in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Entfernungszonen verändert?
- Wirkt sich die Größenkategorie der Quell- bzw. Zielgemeinde im Umland differenzierend auf die Veränderung der Wanderungsströme aus? Verliert bzw. gewinnt Koblenz eher gegenüber den kleineren Gemeinden oder den größeren Orten mit mittelfunktionaler Funktion?
- Wie sieht die aktuelle altersstrukturelle Zusammensetzung der Zu- und Wegzügler aus und (wie) hat sie sich in den vergangenen Jahren verändert?
- Welche Rolle spielt der Wohngebäudebestand in Koblenz – insbesondere auch der Neubau – bei den Stadt-Umland-Wanderungen?
- Wie sieht die innerstädtische Differenzierung der Stadt-Umland-Wanderungssalden aus? Welche Stadtteile sind besonders stark involviert und wo spielen Nahwanderungen eine eher untergeordnete Rolle?
- Sind den Registerdaten Hinweise darauf zu entnehmen, dass die insgesamt positive Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen, auch bei der Zielgruppe „junge Familien“, der bewussten Entscheidung für die Stadt und nicht nur demographischen Effekten geschuldet ist?

### 2.2 Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen innerhalb unterschiedlicher Entfernungszonen seit 1990

Es ist davon auszugehen, dass die Intensität der Wanderungsverflechtungen aber auch die Motivlagen selbst im hier definierten Umlandbereich entfernungsabhängig variieren. Zur Operationalisierung wurden die Umlandgemeinden einer von drei unterschiedlichen Entfernungszonen zugeordnet. Diese schematische Zonierung bildet den räumlichen Bezugsrahmen für die nachfolgenden Auswertungen: Rund 50 % aller Stadt-Umland-Wanderungen spielen sich innerhalb eines

Entfernungsradius von 15 km Luftlinie um Koblenz ab. Von den Wegzügen ins Umland sind sogar 60 % in diesen unmittelbaren Nahbereich gerichtet. Der Blick auf die Abbildungen 1 bis 3 verdeutlicht, dass die Entwicklung der Wanderungsbewegungen seit 1990 in den drei unterteilten Entfernungszonen des Umlandes äußerst differenziert verläuft. Dies kann durch unterschiedliche – entfernungsabhängige – Wirkkräfte der Mobilität erklärt werden.

ABB. 1: ZUZÜGE AUS DEM UMLAND NACH KOBLENZ NACH ENTFERNUNGSZONEN

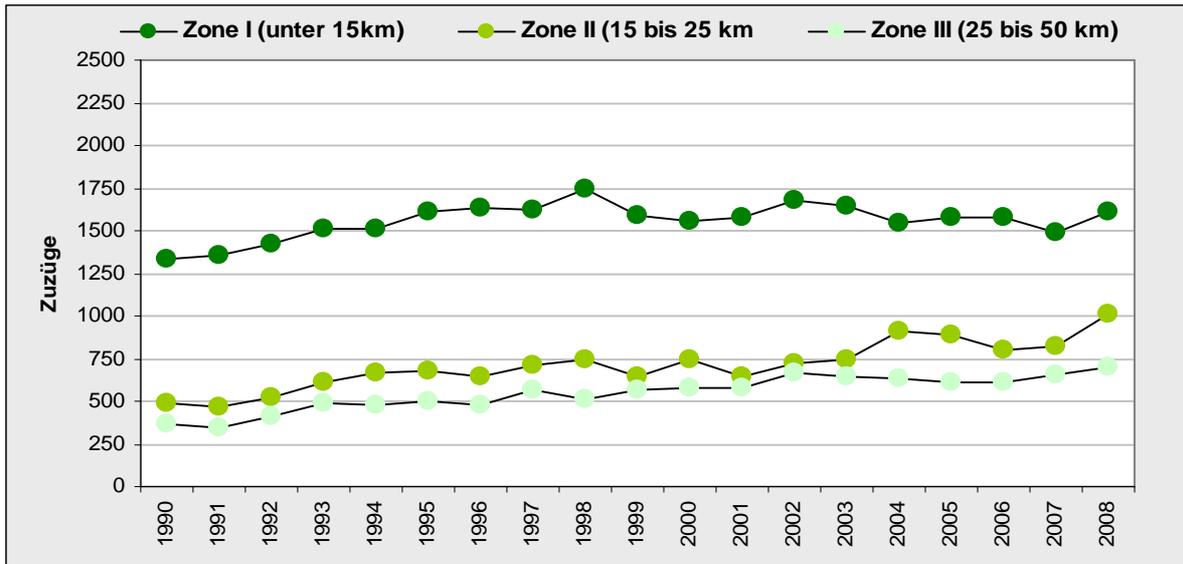


ABB. 2: WEGZÜGE AUS KOBLENZ INS UMLAND NACH ENTFERNUNGSZONEN

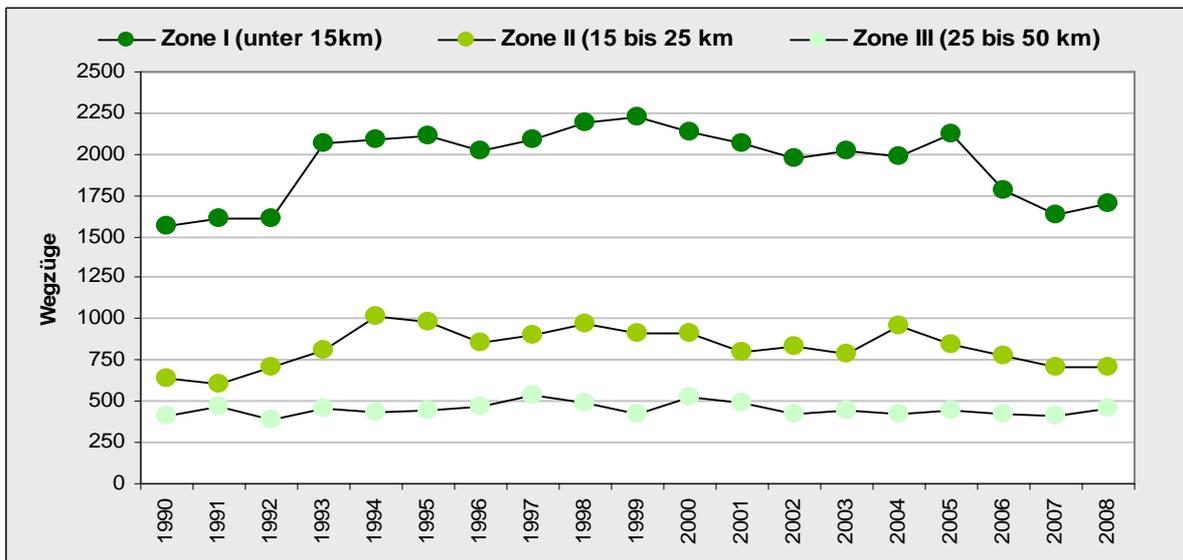
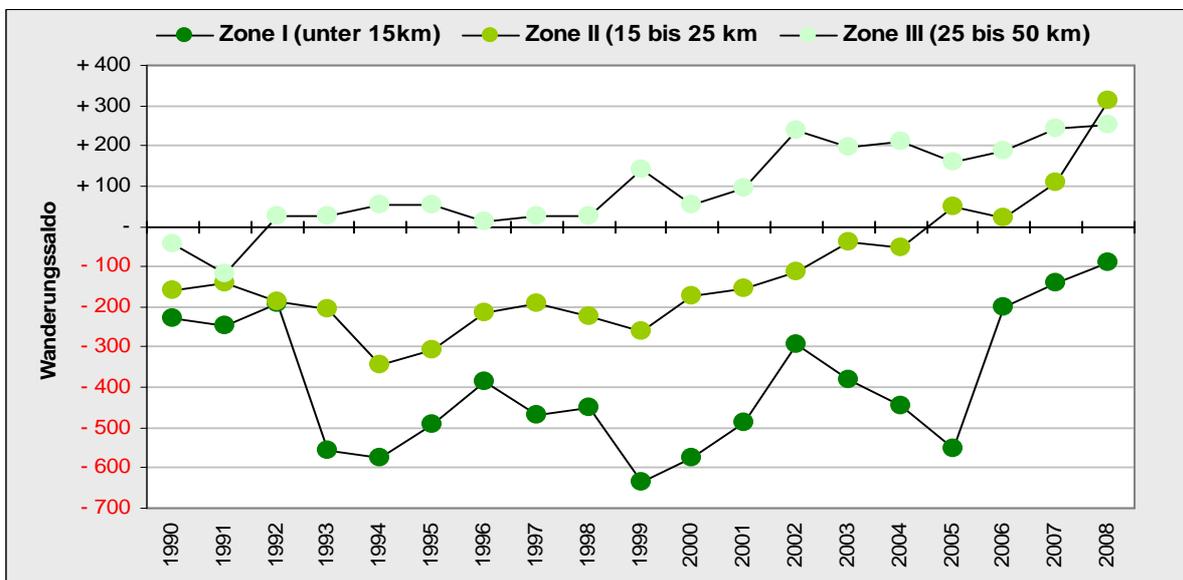


ABB. 3: WANDERUNGSSALDEN DER STADT-UMLAND-WANDERUNGEN NACH ENTFERNUNGSZONEN



### **(1) Nahbereich → Zone I (unter 15 km Entfernung von Koblenz)**

Nach einem deutlichen Anstieg der Zuzüge aus dem Nahbereich zwischen 1990 und 1995 stagnieren diese seit Mitte der 1990er Jahre. Seit 2005 sind jedoch die Wegzüge in die unmittelbar benachbarten Gemeinden wie Lahnstein, Vallendar oder Winnigen von über 2.000 auf 1.700 pro Jahr zurückgegangen. Die Verbesserung der Wanderungsbilanz von einem Minus von 500 pro Jahr im letzten Jahrzehnt auf unter 100 im Jahr 2008 ist in der Nahzone also auf den Einbruch der Wegzüge aus Koblenz zurückzuführen. Hierfür dürften weniger die steigenden Mobilitätskosten als vielmehr die demographischen Effekte (zurückgehende Zahl der Einwohner in den Altersklassen wachsender oder konsolidierter Haushalte) sowie das sich gegenüber den frühen 1990er Jahren abschwächende Gefälle der Immobilienpreise eine Rolle spielen.

### **(2) Mittlerer Entfernungsbereich → Zone II (15 bis unter 25 km Entfernung von Koblenz)**

Die aus Koblenzer Sicht positivste Entwicklung ist in der Verflechtung mit dem mittleren Entfernungsbereich zu konstatieren, in den z.B. auch Montabaur, Andernach oder Polch fallen. Seit 1990 ist die Zahl der Zuzüge nach Koblenz von weniger als 500 auf zuletzt über 1.000 pro Jahr systematisch angestiegen. Wenn auch die Wegzüge seit 2004 eine rückläufige Tendenz aufweisen, so ist der steigende Bilanzüberschuss in den letzten Jahren nach Wanderungssalden von - 200 bis - 300 Mitte der 1990er Jahre wohl überwiegend den Pull-Faktoren des Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsstandorts Koblenz zu verdanken.

### **(3) Peripheres Umland → Zone III (25 bis unter 50 Entfernung von Koblenz)**

Lediglich 20 % der Zuzüge und 15 % der Wegzüge aller Stadt-Umlandwanderungen betreffen den Entfernungsbereich der Zone III mit Gemeinden wie Remagen, Mayen, Cochem oder Rennerod. Die Verflechtungen der Stadt Koblenz mit dieser Zone zeigen ebenfalls seit 1990 eine systematische Verbesserung der

Wanderungsbilanz, die im Jahr 2008 mit einem Plus von 250 ihren bisherigen Höchstwert erreicht hat. Auch hierfür ist die steigende Attraktivität der Stadt für Zuzügler entscheidend: Während sich die Zahl der Wegzüge pro Jahr in den letzten beiden Jahrzehnten kaum verändert hat, ist das jährliche Volumen der Zuzüge von rund 400 zu Beginn der 1990er auf zuletzt 600 bis 700 gestiegen.

### **Fazit:**

Die nachhaltigen Veränderungen in den Wanderungsverflechtungen zwischen der Stadt Koblenz und der Region weisen eine eindeutige Entfernungsabhängigkeit auf: Während im Nahbereich der Rückgang der Wegzüge aus dem Oberzentrum für die Verbesserung der Wanderungsbilanz ausschlaggebend ist, spielen im Austausch mit der Peripherie die steigende Zahl der Zuzüge die entscheidende Rolle. Diese Differenzierung korrespondiert einerseits mit den bereits beschriebenen demographischen Aspekten (→ Rückgang der „suburbanisierungsgefährdeten“ Altersgruppe) für den Nahbereich als auch den steigenden Mobilitätskosten, die insbesondere jungen Menschen in der Peripherie des Umlands mit Ausbildungs- oder Arbeitsplatz in Koblenz Motivation für einen Umzug ins Oberzentrum geben.

Die Befragungsergebnisse (s. Kapitel 3) bestätigen im übrigen die differenzierte Bedeutung der Mobilitätskosten bei der Wanderungsentscheidung: Für Wegzügler in die Nahzone spielt ein dadurch bedingter potenzieller Anstieg der Mobilitätskosten bei der Abwägung der Wanderungsmotive seltener eine Rolle: Nur 36,8% Abwanderer nach Lahnstein, Bendorf oder Rhens gaben an, die Mobilitätskosten bei ihrer Entscheidung berücksichtigt zu haben. Unter den Wegzählern in weiter entfernt liegende Gemeinden waren es immerhin 43,6%, die sich im Vorfeld der Wanderung mit den dadurch sich ändernden Mobilitätskosten auseinandergesetzt haben. Allerdings bleibt festzuhalten, dass die Gleichung „Wegzug vom Zentrum ins Umland = steigende Mobilitätskosten“ längst nicht für alle Haushalte gilt. Für ein Drittel der Wegzügler aus Koblenz, die in

Gemeinden der Zonen II und III ihr neues zu Hause gefunden haben, sind die Mobilitätskosten durch den Wegzug sogar gesunken und jeder Zehnte dieser Befragten gab die Reduktion der Mobilitätskosten explizit als ein Wegzugsmotiv an.

Mehr als 20 % der befragten Haushalte haben dagegen die Veränderung der Mobilitätskosten überhaupt nicht berücksichtigt. Hier ist der Anteil unter den Wegzählern in den unmittelbaren Nahbereich mit 23,7 % erwartungsgemäß höher als unter denen, die in weiter

entfernt liegende Gebiete des Umlands verzogen sind (18,4 %).

In der mittleren Entfernungzone zwischen 15 und 25 km überlagern sich die für die Stadt Koblenz günstigen Rahmenbedingungen steigender Mobilitätskosten und demographischer Effekte. Dementsprechend resultiert die für das Oberzentrum insgesamt positive Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen vor allem aus den Verflechtungen in diesem Entfernungsbereich.

### **2.3 Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen differenziert nach der Größenkategorie der Quell- und Zielgemeinden im Umland seit 1990**

Neben der Entfernung ist auch die infrastrukturelle Ausstattung der Umlandgemeinden eine Determinante der Wanderungsverflechtungen mit dem Oberzentrum. Auf der Basis ihres amtlichen Bevölkerungsbestandes wurden die Umlandgemeinden für die nachfolgenden Auswertungen drei unterschiedlichen Größenkategorien zugewiesen: Bei einer Einwohnerzahl von unter 1.000 Einwohnern wird eine sehr schwache infrastrukturelle Ausstattung für die Nahversorgung unterstellt (Typ C). Gemeinden mit 1.000 bis 10.000 Einwohnern bilden den Typ B – insbesondere die größeren Orte dieser Kategorie sind als Grundzentren einzustufen, die dementsprechend ein mehr oder weniger breites Sortiment an infrastruktureller Ausstattung vorhalten. Typ A umfasst sämtliche Mittelzentren der Region – alle Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern wurden diesem Typ zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass die Entfernung vom Oberzentrum (s. zonale Gliederung in Kap. 2.2) sowie die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinden wichtige Determinanten für das regionale Muster der Mieten und Immobilienpreise sind und damit auch eine entscheidende Rolle im Prozess der Stadt-Umland-Wanderungen spielen.

Tatsächlich sind es die Gemeinden des Zentralitätstyps B, zu denen die Wanderungsverflechtungen der Stadt Koblenz in den 1990er Jahren besonders negativ ausgefallen sind. Diese

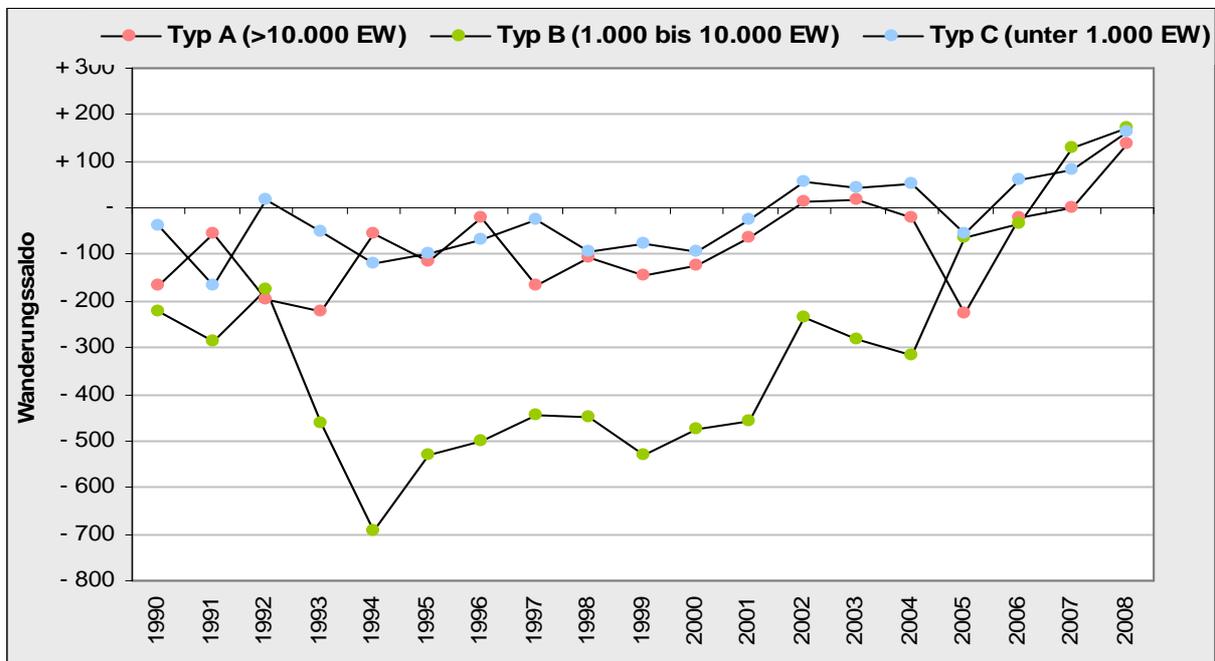
bieten gerade für Familienhaushalte ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit der Kombination einer Grundversorgung am Ort, dörflicher Struktur und damit verbundener Wohnqualität sowie günstigen Mieten und Immobilienpreisen. Mit dem anhaltenden Rückgang der Einwohnerzahlen in diesen relevanten Altersgruppen und Haushaltstypen hat sich das Wanderungssaldo jedoch zunehmend zugunsten des Oberzentrums entwickelt: So ist die Zahl der jährlichen Wegzüge in Gemeinden wie Winnigen, Emmelshausen oder St. Sebastian von über 2.000 auf mittlerweile weniger als 1.600 gesunken. Aus einem Defizit von mehr als 400 Einwohnern pro Jahr ist in den vergangenen drei Jahren sogar ein leichter Wanderungsüberschuss für die Stadt Koblenz geworden. Mit Blick auf die zukünftige demographische Entwicklung ist mit der Fortsetzung dieses Prozesses zu rechnen.

Sowohl im Austausch mit den sehr kleinen als auch mit den mehr als 10.000 Einwohnern zählenden Gemeinden waren die Verluste des Oberzentrums selbst in den 1990er Jahren überschaubar. Seit Beginn des Jahrtausends sind aus beiden Größenkategorien steigende Zuzugszahlen nach Koblenz und sinkende Wegzugszahlen aus der Rhein-Mosel-Stadt zu verzeichnen. In den letzten beiden Jahren lagen die Wanderungssalden der Stadt Koblenz erstmals unabhängig von der Größenkategorie der Gemeinden durchgängig im positiven

Bereich. Der „Ausrutscher“ im Jahr 2005, als im Wanderungsaustausch mit den Gemeinden des Zentralitätstyps A nochmals ein hohes Defizit für die Stadt Koblenz zu registrieren

war, kann fast ausschließlich an einer sehr hohen Zahl von Wegzügen nach Mühlheim-Kärlich festgemacht werden.

**ABB. 4: WANDERUNGSSALDEN DER STADT-UMLAND-WANDERUNGEN DIFFERENZIERT NACH GRÖßENKATEGORIE**



**ABB. 5: JÄHRLICHE WANDERUNGSSALDEN DER STADT KOBLENZ IM RAHMEN DER STADT-UMLAND-WANDERUNGEN DIFFERENZIERT NACH ENTFERNUNGSZONE UND GRÖßENKATEGORIE DER UMLANDGEMEINDEN**

		2006 bis 2008				1996 bis 1998			
		Größenkategorie der Gemeinde			Summe	Größenkategorie der Gemeinde			Summe
		>10.000 EW	1.000 bis 10.000 EW	<1.000 EW		>10.000 EW	1.000 bis 10.000 EW	<1.000 EW	
Entfernungszone	I	- 45	- 93	- 5	- 144	- 52	- 390	+ 7	- 434
	II	+ 54	+ 39	+ 54	+ 147	- 39	- 117	- 55	- 211
	III	+ 30	+ 144	+ 53	+ 227	- 7	+ 43	- 15	+ 21
	<b>Summe</b>	<b>+ 38</b>	<b>+ 90</b>	<b>+ 102</b>	<b>+ 231</b>	<b>- 98</b>	<b>- 464</b>	<b>- 62</b>	<b>- 624</b>

**Fazit**

In der kombinierten Betrachtung von zonaler und größentypspezifischer Differenzierung der Stadt-Umland-Wanderungen erweist sich die Entfernung von der Stadt Koblenz als das prägende Merkmal. Unabhängig von der Größenkategorie der Gemeinden mussten selbst in den letzten drei Jahren noch Wanderungsverluste innerhalb der Entfernungszone I

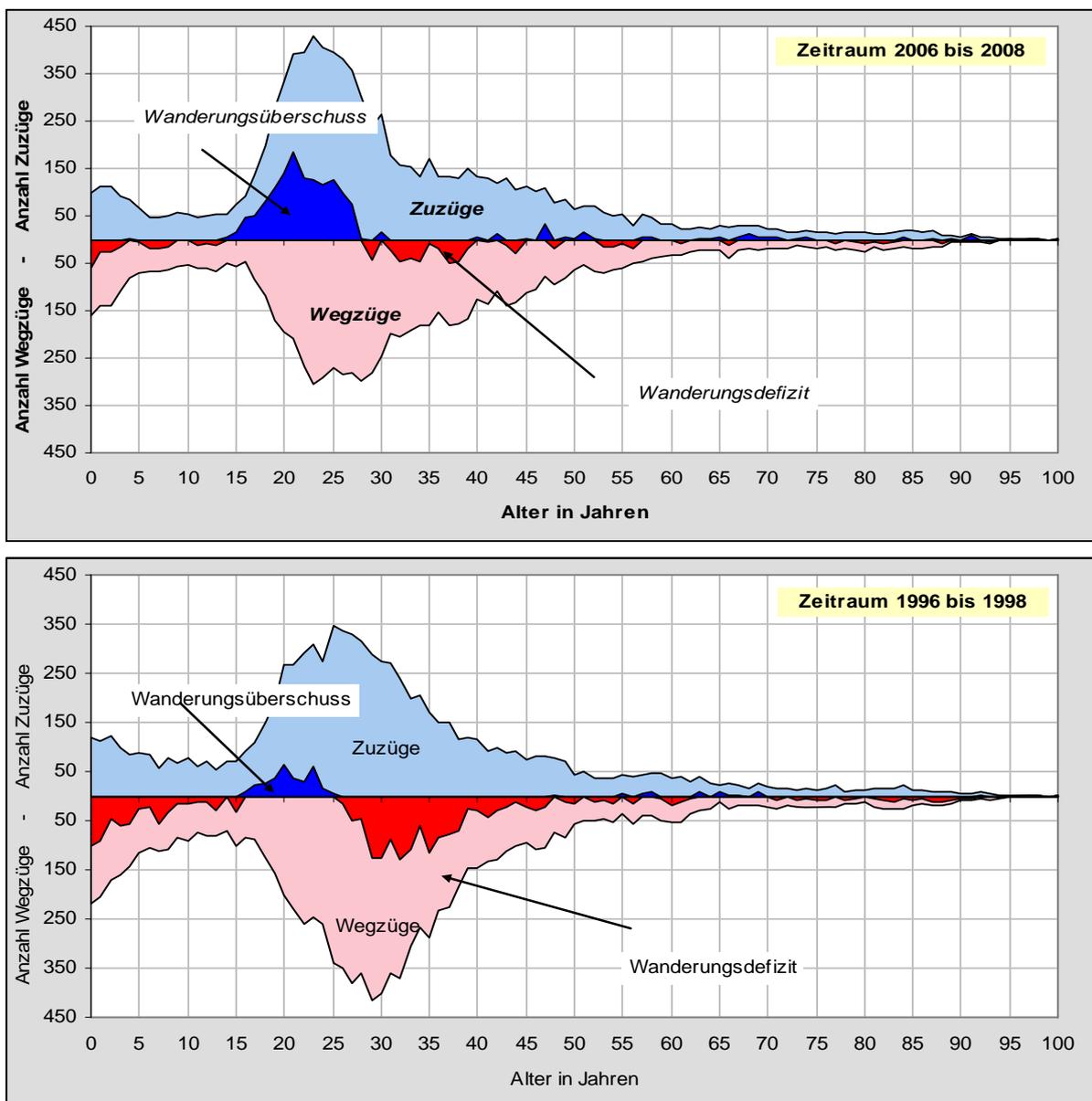
(unter 15 km) hingenommen werden – in allerdings deutlich reduziertem Maße gegenüber den 1990er Jahren. Besonders positiv sind die Saldenveränderungen im Austausch mit Gemeinden mittlerer Größenordnung innerhalb der Nahzone. Hierbei spielen die demographischen Effekte sicherlich eine wichtige Rolle.

## 2.4 Altersstrukturelle Differenzierung der Stadt-Umland-Wanderungen der Stadt Koblenz und deren Veränderungen im zeitlichen Profil

Der altersstrukturelle Aufbau der mobilen Bevölkerung weist gegenüber der Bestandsbevölkerung eine scharfe Profilierung und Konzentration auf wenige Altersgruppen auf. Fast 75 % aller Zu- und Wegzüge nach bzw. aus Koblenz im Stadt-Umland-Bereich betreffen die Altersgruppen der unter 6-jährigen sowie der 18- bis unter 45-jährigen. Personen dieser Altersgruppen können wiederum unterschiedlichen Haushaltstypen mit variierenden Wandermotivlagen zugeordnet werden: Junge Familien mit oder ohne Kinder sowie junge

Gründungshaushalte, die sich überwiegend als Ein-Personenhaushalte vom elterlichen Familienverband gelöst haben. Erstere sind unter den Wegzählern stärker vertreten als unter den aus dem Umland nach Koblenz ziehenden Haushalten, letztere prägen dagegen v.a. die Alters- und Haushaltstruktur der Zuzüger. Die altersspezifischen Wanderungssalden weisen daher auch in jüngster Zeit das erwartete Muster auf (Abbildung 6):

ABB. 6: ALTERSSPEZIFISCHE DIFFERENZIERUNG DER STADT-UMLAND-WANDERUNG IM ZEITLICHEN VERGLEICH



Defizite in den Altersgruppen der Kinder sowie der dazugehörigen Elternkohorte, deutliche Gewinne bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren. Allerdings schlägt sich die positive Gesamtentwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen auch auf die Größenordnung der altersspezifischen Salden in Koblenz nieder. Gegenüber dem Vergleichszeitraum Mitte der 1990er Jahre hat sich der Verlust an Einwohnern des Haushaltstyps „Junge Familie“ (mit oder ohne Kinder) von 470 auf weniger als 150 pro Jahr reduziert. Noch markanter fällt die Entwicklung bei den 18- bis unter 25-jährigen aus. Hat sich die Attraktivität des Ausbildungs- und Arbeitsplatzstandorts Koblenz auf die Gemeinden des Umlandes bereits vor 10 Jahren mit einem Wanderungsüberschuss von rund 90 jungen Erwachsenen pro Jahr auch zahlenmäßig niedergeschlagen, so liegt der jährliche Zuwanderungsgewinn mittlerweile bei mehr als 500 und damit um fast das 6-fache höher als Mitte der 1990er Jahre.

In der Altersgruppe „50plus“ sinkt die Mobilität deutlich ab, dementsprechend gering ist auch das Volumen der – aus Koblenzer Sicht – überwiegend negativen Salden.

### **Berechnung von Wegzugsraten zur Beseitigung der demographischen Effekte**

In den beiden Vergleichszeiträumen, die nur ein Jahrzehnt umspannen, sind bereits massive Verschiebungen im alterstrukturellen Aufbau des Bevölkerungsbestandes erkennbar: Während die Einwohnerzahl der Stadt in diesem Jahrzehnt nur um rund 3 % zurückging, ist die Zahl der 25- bis unter 45-jährigen um 12 %, die der unter 6-jährigen Kinder sogar um 16 % geschrumpft. Es liegt auf der Hand, dass die hierdurch ausgedrückte Alterung des Bestandes auch Auswirkungen auf die Wanderungsverflechtungen mit dem Umland und insbesondere auf die altersspezifischen Wanderungssalden haben muss. Um diese demographischen Effekte bei der Forschung nach möglichen anderen Ursachen für die Veränderungen der altersspezifischen Wanderungssalden weitestgehend auszuschließen, ist es sinnvoll, statt der absoluten Volumina der Wanderungs-

bewegungen eine *Ratenbetrachtung* vorzunehmen. Dazu wird die Zahl der Wanderungsbewegungen einer Alterskohorte mit dem jeweiligen Bestand in Bezug gesetzt. Bei den Zuzügen nach Koblenz (=Wegzüge aus Sicht des Umlands) ist die Referenzgröße zur Berechnung der Rate der Bevölkerungsbestand der jeweiligen Altersgruppe im Umland, während die Wegzugsrate aus Koblenz ins Umland auf den Einwohnerbestand im Stadtgebiet zu beziehen ist.

### **Ansteigende Wegzugsraten aus dem Umland in die Stadt**

Die Veränderung der Salden und Raten für ausgewählte Altersgruppen im zeitlichen Vergleich dokumentiert die Abbildung 7. Demnach ist die Wegzugsrate aus dem Umland in die Stadt seit Mitte der 1990er Jahre um 6,3 % angestiegen. In der altersgruppenspezifischen Differenzierung fällt der Anstieg bei den 18- bis unter 25-jährigen mit 25,7 % besonders deutlich aus. Sicherlich eine Folge der wachsenden Attraktivität der Stadt für die jungen Erwachsenen aus dem Umland, die in Koblenz ihren Ausbildungs- oder Arbeitsplatz haben. Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, steigende Mobilitätskosten und das urbane Flair sind die wichtigsten Rahmenbedingungen, die diese Entwicklung gefördert haben.

Aber auch in den Altersgruppen, in denen die Stadt Koblenz im Saldo Einwohner an das Umland verliert, haben sich die Wegzugsraten aus dem Umland in die Stadt im Vergleich der letzten zehn Jahre sehr günstig entwickelt. Bezogen auf ihren Bevölkerungsbestand im Umland ziehen heute rund 15 % mehr Kinder dieser Altersgruppe nach Koblenz als es Mitte der 1990er Jahre der Fall war. Trotz des Ratenanstiegs ist die absolute Zahl der Zuzüge von unter 6-jährigen aus dem Umland rückläufig, da deren Bestand dort um mehr als 20 % gesunken ist. Die in Abbildung 8 dokumentierten trendhaften Veränderungen in der alterstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung über die nächsten Jahrzehnte müssen in jedem Fall bei der strategischen Ausrichtung auf die zukünftige Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen berücksichtigt werden.

**ABB. 7: ALTERSGRUPPENSPEZIFISCHE WEGZUGSRATEN UND SALDEN IM ZEITLICHEN VERGLEICH**

Altersgruppe	Zuzüge aus dem Umland				
	2006 bis 2008		1996 bis 1998		Veränderung der Raten
	Anzahl	Rate*	Anzahl	Rate*	Prozent
unter 6	189	3,46	209	2,99	+ 15,84
18 bis u. 25	811	9,53	583	7,58	+ 25,73
30 bis u. 45	738	3,32	793	3,12	+ 6,51
50 bis u. 65	218	1,08	198	1,03	+ 3,87
75 und mehr	84	0,85	72	0,93	- 8,87
<b>Insgesamt</b>	<b>3.093</b>	<b>2,87</b>	<b>2.883</b>	<b>2,70</b>	<b>+ 6,28</b>

\* bezogen auf je 1.000 Einwohner in der jeweiligen Altersgruppe im Umland

Altersgruppe	Wegzüge aus Koblenz ins Umland				
	2006 bis 2008		1996 bis 1998		Veränderung der Raten
	Anzahl	Rate*	Anzahl	Rate*	Prozent
unter 6	233	44,99	337	54,35	- 17,23
18 bis u. 25	518	59,63	494	61,63	- 3,25
30 bis u. 45	841	37,76	1.135	44,15	- 14,47
50 bis u. 65	229	11,71	227	10,94	+ 7,01
75 und mehr	99	9,20	113	11,84	- 22,30
<b>Insgesamt</b>	<b>2.863</b>	<b>26,98</b>	<b>3.507</b>	<b>32,11</b>	<b>- 15,96</b>

\* bezogen auf je 1.000 Einwohner in der jeweiligen Altersgruppe in Koblenz

Altersgruppe	jährliche Salden der Stadt-Umlandwanderungen				
	2006 bis 2008		1996 bis 1998		Veränderung der Salden
	Saldo	je 1.000 Einw.*	Saldo	je 1.000 Einw.*	Anzahl
unter 6	- 44	- 8,50	- 128	- 20,70	+ 84
18 bis u. 25	+ 293	+ 33,73	+ 88	+ 11,01	+ 205
30 bis u. 45	- 103	- 4,63	- 342	- 13,29	+ 239
50 bis u. 65	- 11	- 0,58	- 28	- 1,37	+ 17
75 und mehr	- 15	- 1,36	- 40	- 4,24	+ 26
<b>Insgesamt</b>	<b>+ 231</b>	<b>+ 2,17</b>	<b>- 624</b>	<b>- 5,72</b>	<b>+ 855</b>

\* bezogen auf je 1.000 Einwohner in der jeweiligen Altersgruppe in Koblenz

Die Hypothesen, dass die Stadt zunehmend attraktiv für die älteren Generationen wird und dass zunehmende Anteile der ehemaligen Suburbanisierer der 1970er bis 1990er Jahre wieder ins Oberzentrum zurückkommen („Re-Urbanisierung“), lässt sich durch die Erkenntnisse aus der aktuellen Registerauswertung nicht stützen. Der Zuwachs bei den Wegzugsraten aus dem Umland nach Koblenz liegt in der Altersgruppe der 50- bis unter 65-jährigen mit 3,9 % deutlich unter dem Gesamtniveau (+ 6,3 %). Bei den mindestens 75-jährigen ist sogar ein Rückgang der Raten im Verlauf der letzten zehn Jahre zu konstatieren. Dass dennoch die Zahl der Zuzüge hochbetagter Menschen aus dem Umland nach Koblenz gestiegen ist, ist einzig dem Wachstum dieser Kohorten im Bevölkerungsbestand der Quellgebiete zu verdanken.

#### **Massiver Rückgang der Wegzugsraten aus der Stadt ins Umland in den Altersgruppen des Haushaltetyps „Junge Familien“**

Je 1.000 Einwohner sind im Zeitraum 2006 bis 2008 pro Jahr 27 Koblenzer in eine Umlandgemeinde verzogen – zehn Jahre zuvor waren es noch 32. Der Rückgang der jährlichen Wegzugsrate entspricht demnach 16,0 %. Der Blick auf die Veränderungen in den ausgewiesenen Altersgruppen zeigt interessante Facetten dieser insgesamt positiven Entwicklung. Ein Rückgang der Wegzugsrate in den Kohorten der unter 6-jährigen sowie der 30. bis unter 45-jährigen von 17,2 % bzw. 14,5 % zeigt, dass nicht nur der demographische Effekt als Grund für die rückläufigen Wegzugszahlen junger Familienverbände ins Umland in Frage kommt. Unabhängig vom Rückgang dieser Bevölkerungsgruppen im Koblenzer Einwohnerbestand entscheidet sich ein immer kleiner werdender Teil für einen Wegzug in einen der umliegenden Landkreise. Die Überlagerung beider Prozesse – rückläufige Be-

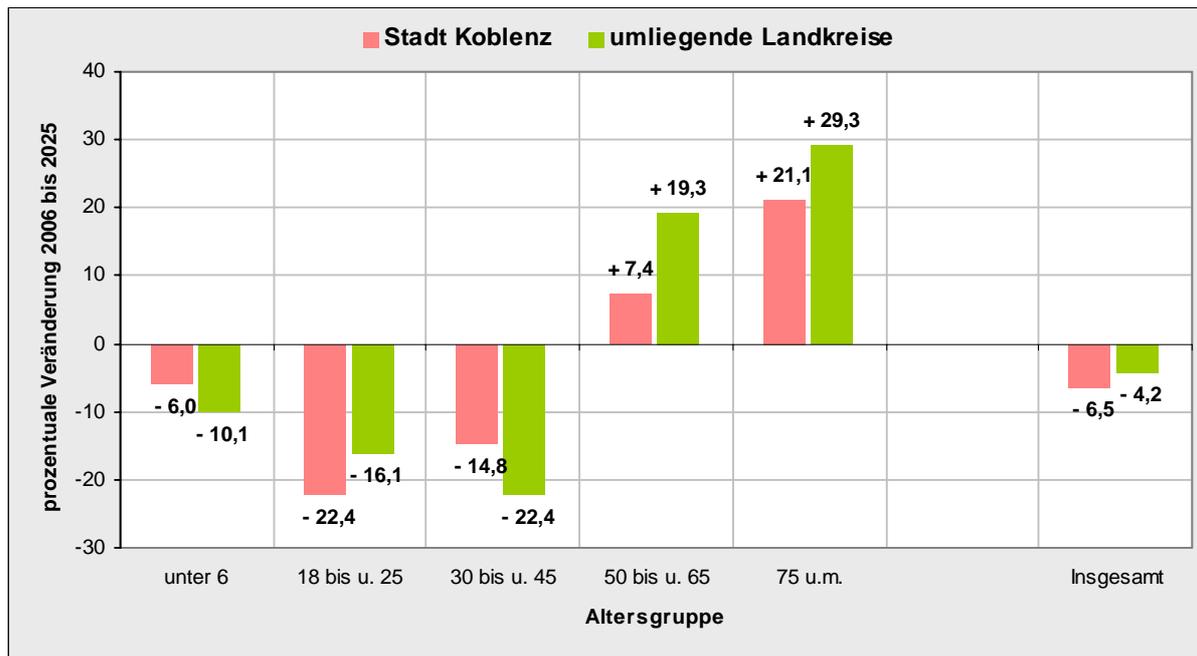
standszahlen im Zuge des demographischen Wandels *und* rückläufige Wegzugsraten als Ausdruck einer positiveren Bewertung des Zentrums gegenüber dem Umland – erklärt also den deutlichen Einbruch der Wegzugszahlen junger Haushalte in der Wachstums- oder Konsolidierungsphase aus Koblenz im Kontext der Stadt-Umland-Wanderungen.

#### **Anstieg der Wegzugsraten aus der Stadt in der Altersgruppe „50plus“**

Sehr überraschend ist allerdings die Tatsache, dass ausgerechnet in der Altersgruppe der 50- bis unter 65-jährigen ein gegenüber den 1990er Jahren steigender Anteil von Menschen sich dazu entschlossen hat, der Stadt den Rücken zu kehren und ins Umland zu ziehen. Dies steht in deutlichem Widerspruch zu den allenthalben geäußerten Erwartungen, dass gerade für diese Altersgruppen die Affinität zu urbanen Wohnstandorten tendenziell steigen sollte. Nicht zuletzt im Hinblick auf die in jedem Fall wachsenden Bestandszahlen verdient die Zielgruppe „50plus“ trotz (noch?) geringer Mobilität auch im Kontext der Stadt-Umland-Wanderungen von Seiten der Stadtentwicklungsplanung größere Aufmerksamkeit als bislang.

Der größte Rückgang der Wegzugsraten ins Umland ist in der Altersgruppe der so genannten Hochbetagten (75 Jahre und älter) zu verzeichnen. Bei insgesamt sehr geringer Mobilität ist die Wegzugsrate um rund 22 % gesunken, so dass trotz steigender Bestandszahlen das Volumen der Wegzüge hochbetagter Menschen aus Koblenz ins Umland im Vergleichszeitraum zurückgegangen ist. Mit Blick auf die Tatsache, dass mehr als die Hälfte der in dieser Altersgruppe innerstädtisch umziehenden Einwohner aus einem Privathaushalt in ein Wohnheim oder eine Wohnanstalt zieht, könnte der Ausbau eines entsprechenden Platzangebotes im Stadtgebiet für diese Entwicklung mit verantwortlich sein.

**ABB. 8: VERÄNDERUNGEN DER ALTERSSPEZIFISCHEN ZUSAMMENSETZUNG DER BEVÖLKERUNG IN KOBLENZ UND IN DEN UMLIEGENDEN LANDKREISEN IM VERGLEICH DER JAHRE 2006 UND 2025**



Datenquelle: Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Mittlere Variante)

**Fazit:**

Demographische Effekte haben den Rückgang des Wanderungsdefizits für die Stadt Koblenz im Rahmen der Stadt-Umland-Wanderungen maßgeblich gesteuert. Allerdings wird der Effekt des Rückgangs verstärkt von einer tendenziell abnehmenden Bereitschaft junger Familien, aus der Stadt ins Umland zu ziehen. Hinzu kommt, dass umgekehrt ein steigender Anteil dieser Bevölkerungsgruppen aus umliegenden Gemeinden in die Stadt zieht. Da der demographische Effekt auch mittelfristig Wirkung zeigen wird, ist davon auszugehen, dass die Zeit hoher Abwanderungsverluste in der Zielgruppe „Junge Familien“ für die Stadt Koblenz vorerst vorbei ist. Trotz deutlich rückläufiger Bestandszahlen und mittelfristig wohl auch rückläufiger Wanderungsvolumina werden diese Kohorten aufgrund ihrer hohen Mobilität und ihrer enormen Bedeutung für die Stabilität der demographischen Entwicklung aber weiterhin im Fokus stadtentwicklungsplanerischer Strategien stehen.

In der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen sind – aus Sicht des Umlandes - die Wegzugsraten nach Koblenz vor dem Hintergrund steigender Mobilitätskosten in den

vergangenen zehn Jahren massiv angestiegen. Trotz rückläufiger Bestandszahlen im Umland hat dadurch die Zahl der nach Koblenz ziehenden jungen Menschen erheblich zugenommen. Bezahlbarer und qualitativ ansprechender Wohnraum, vorzugsweise in urbaner Dichte, und ein hinreichendes Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sind Voraussetzungen dafür, dass auch zukünftig – bei einem langfristig weiter zurückgehenden Bestand im Umland – die Attraktivität der Stadt Koblenz für diese Zielgruppe gewahrt bleibt. Gerade mit Blick auf den bereits spürbaren Fachkräftemangel ist es auch aus wirtschaftspolitischer Sicht von großer Bedeutung, diese Attraktivität zu stabilisieren und wenn möglich über den unmittelbaren Einzugsbereich der umliegenden Landkreise auszubauen.

Eine zunehmende Affinität der älteren Generationen zur Stadt ist aus den empirischen Wanderungsdaten (noch?) nicht abzuleiten. Im Gegenteil: Die 50- bis 65-jährigen repräsentieren die einzige Altersgruppe, in denen die Wegzugsraten aus Koblenz ins Umland seit Mitte der 1990er Jahre gestiegen sind. Bei den Hochbetagten sind in umgekehrter Richtung die Wegzugsraten aus den umliegenden Gemeinden in die Stadt rückläufig, so dass in der

Gesamtheit die Entwicklung der Wanderungsbilanz in den höheren Altersgruppen dem positiven Bild bei den jüngeren Haushalten weit hinterher hinkt. Der Blick auf die systematischen Verschiebungen im alterstrukturellen Aufbau der Bevölkerung in den umliegenden Landkreisen bis zum Jahr 2025 zeigt deutlich, dass die Rolle älterer Menschen als Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt in den kom-

menden Jahren signifikant zunehmen wird. Da bezüglich der bislang sehr schwach ausgeprägten Mobilität von Senioren noch erhebliches Potenzial nach oben besteht, wird auch die Entwicklung des gesamten Bevölkerungsbestandes der Stadt Koblenz in steigendem Maße vom Wanderungsverhalten älterer Menschen abhängen.

## 2.5 Stadt-Umland-Wanderungen differenziert nach Altersgruppe und Art der Wohngebäude in Koblenz

Über die Verknüpfung der Wanderungsdaten mit der Statistischen Gebäudedatei der Stadt Koblenz können auch Aussagen über die Art der Wohngebäude gemacht werden, die von den Zuzüglern aus dem Umland bezogen bzw. von den Abwanderern aus Koblenz freigesetzt werden (Abbildungen 9 und 10).

### (1) Wo ziehen die Zuwanderer ein?

Von den fast 9.300 Zuwanderern der Jahre 2006 bis 2008 aus dem Umland bezogen lediglich 18,5 % ein Ein- oder Zweifamilienhaus im Stadtgebiet, mehr als 75 % bezogen dagegen Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten. Die übrigen 6 % konnten keiner Kategorie zugeordnet werden – überwiegend handelte es sich hierbei um Zuzüge in Wohnheime oder –anstalten.

### Nur 3,4 % der Zuzügler aus dem Umland beziehen Neubauten im Stadtgebiet

Wohnungsneubau spielte in den vergangenen drei Jahren unmittelbar eine absolut untergeordnete Rolle für die Zuzüge aus dem Umland: Nur 320 der insgesamt 9.280 Zuzügler und damit 3,4 % sind in Wohngebäuden registriert, die nach dem Jahr 2004 fertig gestellt worden sind.

Mehrfamilienhäuser der Baujahresklassen 1963 bis 1976 (22,4 % aller Zuzügler) und 1977 bis 1990 (18,3 %) sind mit großem Abstand die präferierten Gebäudetypen und selbst im Vergleich zu ihren hohen Anteilen im Gebäudebestand überproportional unter den Zuzugsadressen vertreten. Ein großes, über das

gesamte Stadtgebiet verteiltes Angebot kleinerer und mittlerer Wohnungen für die überwiegend kleineren Haushalte sowie ein relativ günstiges Preis-Leistungsverhältnis dürften ausschlaggebende Gründe für die Attraktivität dieses Gebäudetyps sein.

### Zugewanderte junge Familien beziehen in Koblenz überwiegend Bestandswohnungen der 1950er bis 1970er Jahre

Natürlich sind die Präferenzen in Abhängigkeit vom Alter der Zuwanderer und dem damit korrespondierenden Haushaltstyp zu differenzieren. Die jungen Familien<sup>5</sup> (Operationalisierung: unter 6 Jahre sowie 30 bis unter 45 Jahre) beziehen erwartungsgemäß am häufigsten Ein- oder Zweifamilienhäuser. Allerdings liegt die Quote selbst bei dieser Gruppe nur bei rund 25 %, und auch hier spielen die Bestandswohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren, die im Zuge eines Generationenwechsels verfügbar werden, eine ungleich größere Rolle als der Neubau. Nicht einmal 5 % aller aus dem Umland nach Koblenz gezogenen Kinder wohnen nach ihrem Zuzug in Neubauwohnungen. Mehr als die Hälfte der unter 6-jährigen „neuen Schängel“ wohnt dagegen in Wohngebäuden, die zwischen 1949 und 1976 bezugsfertiggestellt worden sind.

<sup>5</sup> Da aus den Wanderungsdaten keine Haushaltszusammenhänge generiert werden können, muss auf das Alter der Zuwanderer als Indikator für den Haushaltstyp zurückgegriffen werden.

**ABB. 9: ALTERSGRUPPENSPEZIFISCHE VERTEILUNG DER AUS DEM UMLAND ZUGEWANDERTEN PERSONEN NACH ART DES BEZOGENEN WOHNGBÄUDES IM STADTGEBIET KOBLENZ**

Art und Baujahr der Wohngebäude		Zuzügler insgesamt	nach ausgewählten Altersgruppen				
			unter 6	18 bis u. 25	30 bis u. 45	50 bis u. 65	75 und mehr
		Prozent					
Ein- oder Zweifamilienhäuser	vor 1949	5,2	5,6	4,6	6,2	5,7	2,0
	1949 bis 1962	4,6	7,9	3,0	5,7	5,0	0,8
	1963 bis 1976	3,1	3,0	1,7	4,4	4,4	0,8
	1977 bis 1990	2,0	1,9	1,5	1,9	3,4	2,8
	1991 bis 2004	2,0	2,6	1,8	2,2	0,8	1,2
	nach 2004	1,7	4,4	0,5	2,7	3,4	0,4
	<b>Summe EFH</b>	<b>18,5</b>	<b>25,6</b>	<b>13,2</b>	<b>23,1</b>	<b>22,6</b>	<b>7,9</b>
Mehrfamilienhäuser	vor 1949	18,8	15,7	24,5	17,5	13,8	2,4
	1949 bis 1962	22,4	19,6	27,7	20,8	18,7	5,1
	1963 bis 1976	18,3	22,6	17,0	17,3	22,3	6,3
	1977 bis 1990	5,2	5,1	4,6	5,4	7,6	3,6
	1991 bis 2004	8,8	9,7	7,8	9,8	6,7	1,6
	nach 2004	1,7	0,4	0,8	1,9	2,0	5,9
	<b>Summe MFH</b>	<b>75,1</b>	<b>73,0</b>	<b>82,5</b>	<b>72,7</b>	<b>71,1</b>	<b>24,9</b>
Sonstige (z.B. Wohnheime)		6,3	1,4	4,4	4,2	6,3	67,2

**ABB. 10: ALTERSGRUPPENSPEZIFISCHE VERTEILUNG DER IN DAS UMLAND ABGEWANDERTEN PERSONEN NACH ART DES EHEMALIGEN WOHNGBÄUDES IM STADTGEBIET KOBLENZ**

Art und Baujahr der Wohngebäude		Wegzügler insgesamt	nach ausgewählten Altersgruppen				
			unter 6	18 bis u. 25	30 bis u. 45	50 bis u. 65	75 und mehr
		Prozent					
Ein- oder Zweifamilienhäuser	vor 1949	6,3	4,7	5,8	6,1	7,3	9,4
	1949 bis 1962	4,0	4,1	2,9	4,2	3,8	7,4
	1963 bis 1976	3,7	3,3	2,8	4,4	3,9	6,1
	1977 bis 1990	2,2	1,4	1,9	2,4	2,9	1,3
	1991 bis 2004	2,5	2,6	2,7	2,7	1,9	2,4
	nach 2004	0,3	0,3	0,2	0,4	0,0	0,0
	<b>Summe EFH</b>	<b>19,0</b>	<b>16,5</b>	<b>16,2</b>	<b>20,3</b>	<b>19,8</b>	<b>26,6</b>
Mehrfamilienhäuser	vor 1949	17,8	15,6	20,4	17,9	15,8	7,4
	1949 bis 1962	21,4	22,3	24,7	19,3	20,5	21,5
	1963 bis 1976	20,2	24,6	19,9	19,6	19,5	19,9
	1977 bis 1990	6,4	7,4	5,1	7,0	9,0	6,4
	1991 bis 2004	10,6	11,0	8,5	11,9	10,9	5,4
	nach 2004	0,3	0,3	0,2	0,3	0,1	0,0
	<b>Summe MFH</b>	<b>76,7</b>	<b>81,3</b>	<b>78,8</b>	<b>76,0</b>	<b>75,9</b>	<b>60,6</b>
Sonstige (z.B. Wohnheime)		4,4	2,3	5,0	3,7	4,4	12,8

Noch ausgeprägter ist die Konzentration auf ältere Bestandswohnungen mit hohem Verdichtungsgrad bei der Gruppe der 18- bis 25-jährigen. Fast 70 % der seit 2006 aus Gemeinden wie Mayen, Bendorf oder Boppard zugezogenen jungen Erwachsenen haben ihre Bleibe in älteren Mehrgeschossbauten gefunden, mehr als die Hälfte darunter in Gebäuden, die vor 1963 fertig gestellt worden sind.

Höher als z.B. in der Altersgruppe junger Familien ist der Anteil der Neubaubezieher unter den 50- bis unter 65-jährigen Zuwanderern – wenn auch selbst hier die Quote mit 5,4 % sehr niedrig ist. Es ist zu erwarten, dass in dieser Altersgruppe die Ansprüche an die neue Wohnung und das neue Wohnumfeld höher sind als etwa bei den jungen Haushaltegründern. Im Gegensatz zu letzteren, wird der Zuzug älterer Zuwanderer nach Koblenz eher auf Dauer angelegt sein und auch die finanziellen Rahmenbedingungen sollten in der Regel größere Spielräume eröffnen, die eigenen Ansprüche zu realisieren.

Zwei Drittel aller Zuzügler im Alter von mindestens 75 Jahren geben ihren privaten Haushalt auf und ziehen in ein Wohn- oder Pflegeheim. Der überraschend hohe Anteil der Neubaubezieher unter den hochbetagten Zuwanderern ist aufgrund der niedrigen Fallzahl zu relativieren: Zwischen 2006 und 2008 sind insgesamt nur 253 Zuwanderer im Alter von mindestens 75 Jahren aus dem Umland nach Koblenz gezogen. Darunter befinden sich 16, die in eine Neubauwohnung gezogen sind.

## **(2) Aus welchen Gebäuden ziehen die Abwanderer aus?**

Die strukturelle Verteilung der Wohngebäudetypen, in denen sich die von den Abwanderern ins Umland freigesetzten Wohnungen befinden, weicht nur unerheblich vom eben beschriebenen Muster der von den Zuwanderern bezogenen Wohnungen ab (Abb. 10). Insbesondere die Verteilung nach Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäusern ist mit Quoten von 19,0 % bzw. 76,7 % nahe-

zu deckungsgleich. Am höchsten ist der Anteil der Abwanderer, die zuvor in Einfamilienhäusern im Stadtgebiet wohnten, mit 26,6 % in der Altersgruppe der mindestens 75-jährigen. Bei den zwischen 2006 und 2008 weggezogenen Kindern liegt die Quote dagegen nur bei 16,5 %. Es sind aber vor allem Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Baualter von mindestens 40 Jahren, die im Zuge der Umlandabwanderung dem Koblenzer Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung gestellt werden – falls sie noch marktfähig sind. Fast 40 % aller Umlandabwanderer aus Koblenz wohnten vor ihrem Wegzug in einem Mehrfamilienhaus, das in der Vorkriegszeit oder im Nachkriegsjahrzehnt errichtet worden ist.

## **Fazit**

Die strukturelle Zusammensetzung der durch Abwanderung frei gewordenen Wohngebäude im Stadtgebiet ist weitestgehend deckungsgleich mit der Verteilung der Zuwanderer auf die ausgegliederten Wohngebäudetypen. Bleibt die Sicht auf die Wohndichte und das Baualter der Wohngebäude beschränkt, so führen die Stadt-Umland-Wanderungen zu keinen systematischen qualitativen Verschiebungen von Angebot und Nachfrage auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt: Insbesondere der Wohnungsneubau spielt nur eine sehr untergeordnete Rolle, was sowohl auf den Einbruch der Neubautätigkeit - insbesondere im Mietwohnungsbau - im vergangenen Jahrzehnt als auch auf die spezifische Zusammensetzung der aus dem Umland zuwandernden Haushalte (v.a. junge Singlehaushalte) zurückzuführen ist. Absolut dominant ist der ältere Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern, der von rund 40 % der Abwanderer freigesetzt und von einem noch höheren Anteil der Zuwanderer aus dem Umland wieder bezogen wird. Allerdings erlaubt die verfügbare Datenbasis keine Aussagen über weitere Qualitätsmerkmale der Wohnungen, die im Rahmen der Stadt-Umland-Wanderung freigesetzt, nachgefragt oder letztendlich bezogen werden.

## 2.6 Stadt-Umland-Wanderungen differenziert nach Stadtteilen und Lagetypen

Aufgrund ihrer unterschiedlichen funktionalen Lage im Stadtgebiet sowie der soziokulturellen und wohnraumstrukturellen Vielfalt der Koblenzer Stadtteile ist deren Attraktivität für verschiedene Bevölkerungsgruppen sehr

differenziert zu bewerten. Dies spiegelt sich auch in den stadtteilspezifischen Bilanzen der Stadt-Umland-Wanderungen wider, die in der Abbildung 11 dargestellt werden.

**ABB. 11: GEWINNE UND VERLUSTE IM RAHMEN DER STADT-UMLAND-WANDERUNGEN IM ZEITRAUM 2006 BIS 2008 IN DEN KOBLENZER STADTTEILEN**

Stadtteil	Stadt-Umland-Wanderungen 2006-2008 (Jahresmittelwerte)							
	Einwohner		Zuzüge		Wegzüge		Bilanz	
	Anzahl	Quote*	Anzahl	Quote*	Anzahl	Rate**	Anzahl	Rate**
Altstadt	4.768	4,5	255	8,2	169	35,4	+86	+ 18,0
Mitte	3.491	3,3	156	5,0	96	27,4	+60	+ 17,2
Süd	6.487	6,1	339	11,0	245	37,7	+95	+ 14,6
Oberwerth	1.309	1,2	33	1,1	24	18,6	+9	+ 6,6
Karthause Nord	3.090	2,9	86	2,8	72	23,2	+14	+ 4,5
Karthäuserhofgelände	2.058	1,9	35	1,1	25	12,1	+10	+ 4,9
Karthause Flugfeld	5.668	5,3	129	4,2	113	20,0	+15	+ 2,7
Goldgrube	4.501	4,2	108	3,5	107	23,8	+1	+ 0,1
Rauental	4.553	4,3	143	4,6	88	19,3	+55	+ 12,1
Moselweiß	3.108	2,9	78	2,5	69	22,2	+9	+ 2,9
Stolzenfels	389	0,4	8	0,3	12	30,9	- 4	- 9,4
Lay	1.811	1,7	31	1,0	37	20,2	- 6	- 3,3
Lützel	7.795	7,3	254	8,2	263	33,7	- 9	- 1,1
Metternich	9.394	8,8	254	8,2	264	28,1	- 10	- 1,1
Neuendorf	5.626	5,3	149	4,8	174	30,9	- 25	- 4,4
Walersheim	3.637	3,4	70	2,3	81	22,3	- 11	- 3,1
Kesselheim	2.658	2,5	70	2,3	96	36,0	- 26	- 9,8
Güls	5.589	5,2	103	3,3	125	22,4	- 22	- 4,0
Rübenach	5.081	4,8	138	4,5	156	30,7	- 18	- 3,5
Bubenheim	1.357	1,3	37	1,2	27	20,1	+9	+ 6,9
Ehrenbreitstein	1.920	1,8	66	2,1	74	38,4	- 8	- 4,2
Niederberg	2.876	2,7	85	2,8	81	28,3	+4	+ 1,4
Asterstein	2.586	2,4	49	1,6	37	14,3	+12	+ 4,5
Pfaffendorf	2.698	2,5	80	2,6	81	30,1	- 1	- 0,5
Pfaffendorfer Höhe	2.558	2,4	63	2,0	84	32,7	- 21	- 8,1
Horchheim	3.221	3,0	92	3,0	95	29,6	- 3	- 1,0
Horchheimer Höhe	1.996	1,9	74	2,4	52	26,1	+22	+ 11,2
Arzheim	2.192	2,1	36	1,2	34	15,5	+2	+ 0,9
Arenberg	2.774	2,6	59	1,9	55	19,9	+4	+ 1,3
Im mendorf	1.435	1,3	16	0,5	27	19,0	- 11	- 7,9
<b>Koblenz</b>	<b>106.626</b>	<b>100,0</b>	<b>3.093</b>	<b>100,0</b>	<b>2.863</b>	<b>26,8</b>	<b>+231</b>	<b>+ 2,2</b>

\* **Quote:** prozentualer Anteil des Stadtteils an der gesamtstädtischen Bevölkerung bzw. an allen Zuzügen aus dem Umland

\*\* **Rate:** Wegzüge bzw. Bilanz der Stadt-Umland-Wanderungen je 1.000 Einwohner im Bestand

**Stadtteile im Zentrum und Wohnquartiere in gehobener Wohnlage profitieren am stärksten von Wanderungsgewinnen aus dem Umland**

Gemessen am Einwohnerbestand erhalten insbesondere die Stadtteile in zentraler Lage (Altstadt, Mitte und Süd) einen überproportional hohen Anteil an Zuwanderern aus dem Umland – ganz überwiegend junge Gründerhaushalte. Wenn auch in diesen Stadtteilen das Abwanderungsrisiko in umliegende Gemeinden deutlich höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt ist, so verzeichnet das Stadtzentrum in den letzten drei Jahren per Saldo die mit Abstand höchsten Gewinne aus den Stadt-Umland-Wanderungen. Daneben verzeichnen die Stadtteile mit stärkerer Neubautätigkeit (Rauental, Bubenheim und Asterstein) und mit gehobenen Wohnlagen (Karthause und Oberwerth) Wanderungsgewinne. Auch die Horchheimer Höhe, die zwischen 1996 und 2006 fast 12 % ihrer Einwohner verloren hat, verdankt die zuletzt wieder positive Bevölkerungsentwicklung nicht zuletzt einem stabilen Überschuss aus den Stadt-Umland-Wanderungen.

**Stadtteile links der Mosel und des Rheins mit höchsten Abwanderungsverlusten**

Die Stadtteile mit den größten Abwanderungsverlusten ins Umland befinden sich überwiegend im nordwestlichen Stadtgebiet links der Mosel. Diese wiesen noch bis in die 1990er Jahre aufgrund intensiver Neubautätigkeit eine positive Bevölkerungsentwicklung auf, konnten aber nicht an den in den letzten Jahren zunehmenden Wanderungsgewinnen der Stadt im Nahverflechtungsbereich partizipieren. In Lützel, Neuendorf, Kesselheim und Rübenach liegen die Abwanderungsraten ins Umland mit bis zu 36 je 1.000 Einwohner deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (26,8). Aus Wallersheim und Güls wandern zwar verhältnismäßig wenige Bewohner ins Umland ab, dafür liegt die Zahl der Zuzüge weit unter dem Niveau, das dem jeweiligen Einwohnerbestand entspricht. Die höchste Wegzugsrate ins Umland weist unter allen 30 Stadtteilen Ehrenbreitstein (38,4) auf. Daneben verlieren auf der rechten Rheinseite lediglich Immendorf und die Pfaffendorfer Höhe im Wanderungssaldo in nennenswerter Höhe an das Umland.

**ABB. 12: SALDEN DER STADT-UMLAND-WANDERUNGEN NACH ALTERSGRUPPEN UND INNERSTÄDTISCHEN LAGETYPEN**

Lagetyp	Ins-gesamt	altersgruppenspezifische Wanderungssalden					
		unter 6 Jahre	18 bis u. 25 Jahre	30 bis u. 45 Jahre	50 bis u. 65 Jahre	75 Jahre u.m.	
		Salden je 1.000 Einwohner im Bestand					
City und citynahe Wohngebiete	+ 17,6	- 1,9	+ 88,6	+ 3,9	+ 7,2	- 2,5	
Innenstadt	Kernzone	+ 7,2	- 14,7	+ 75,1	- 5,9	+ 1,6	- 0,3
	Randzone	+ 0,9	- 30,4	+ 29,3	- 4,4	- 0,3	+ 1,9
Innenstadtrand	Kernzone	+ 0,0	+ 1,2	+ 17,5	- 2,3	- 2,3	- 2,4
	Randzone	+ 0,8	- 7,7	+ 12,5	- 2,0	- 1,1	+ 0,4
Außenstadt	Kernzone	- 4,0	- 4,5	+ 1,4	- 10,7	- 2,9	- 6,3
	Randzone	- 1,8	- 8,4	+ 16,3	- 13,6	-	+ 1,3
<b>Stadtgebiet insgesamt</b>	<b>+ 2,2</b>	<b>- 8,5</b>	<b>+ 33,8</b>	<b>- 4,6</b>	<b>- 0,5</b>	<b>- 1,3</b>	

### **Zonale Einteilung des Stadtgebiets als Raumbezug der Analyse**

Eine bessere Übersicht über die innerstädtisch differenzierte Ausprägung der Wanderungssalden im Kontext der Stadt-Umland-Verflechtungen ermöglicht die Aggregation der Wohnquartiere nach ihrer funktionalen Lage im Stadtgebiet, die der Abbildung 12 zugrunde liegt. Dabei werden zunächst vier Zonen abnehmender Zentralität und urbaner Dichte unterschieden: (1) City und citynahe Wohngebiete, (2) Innenstadt, (3) Innenstadtrand sowie (4) die Außenstadt, die die vor rund 40 Jahren eingemeindeten Stadtteile umfasst. Die drei letztgenannten Zonen werden jeweils weiter unterteilt in eine Kernzone – meist die alten Ortskerne und stärker verdichtete Wohnquartiere im Einzugsbereich der Nebenzentren in den Stadtteilen – und in eine Randzone mit i.d.R. stärker aufgelockerter und/oder jüngerer Baualterstruktur. Die durch den jeweiligen Bevölkerungsbestand normierten und damit vergleichbaren Wanderungssalden innerhalb dieser Lagetypen zeichnen ein deutliches Bild (Abb. 12):

#### **Stadtteilkern im äußeren Stadtbereich verlieren im Saldo am stärksten ans Umland**

Der aus gesamtstädtischer Perspektive registrierte Überschuss der Stadt Koblenz aus den Umland-Wanderungen der Jahre 2006 bis 2008 konzentriert sich fast ausschließlich auf die Zonen höchster Zentralität: Die City und citynahen Wohngebiete sowie die Kernzonen der Innenstadt. Diese profitieren von der Zuwanderung junger Altersgruppen, die die Abwanderung von konsolidierten Haushalten mit oder ohne Kinder ins Umland mehr als kompensiert. Während die mittleren Zonen (Randzone Innenstadt sowie gesamter Innenstadtrand) eine nahezu ausgeglichene Bilanz der Nahwanderungen aufweisen, sind die an das Umland angrenzenden Außengebiete der Stadt eindeutig als die innerstädtischen Verlustzonen der Stadt-Umland-Wanderungen zu bezeichnen. Ursache dafür sind die hohen Abwanderungsraten von Familienverbänden bei gleichzeitig geringer Attraktivität der randlichen Stadtgebiete für die unter den Umlandzuwan-

derern mit Abstand stärkste Gruppe, den 18- bis unter 25-jährigen.

Neben der Außenstadt sind auch die Quartiere des Lagetyps Innenstadt in den typischen Altersgruppen junger Familien einem spürbaren Abwanderungsdruck ins Umland ausgesetzt. Die Tatsache, dass in der Elterngeneration der 30- bis unter 45-jährigen das Defizit bei weitem nicht so stark ausgeprägt ist wie bei den Kindern, liegt darin begründet, dass relativ viele – meist kinderlose – Haushalte dieser Altersgruppe aus dem Umland in die relativ zentral gelegene Stadtgebiete zuwandern und damit die Verluste z.T. kompensieren können. Ein sehr differenziertes Bild zeigen auch die Wanderungssalden der 50- bis unter 65-jährigen im Vergleich der unterschiedenen Zentralitätstypen. Wie bereits den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen war, ist die Mobilität dieser Kohorte insgesamt sehr gering, ein Trend hin zur Stadt ist nicht zu erkennen – im Gegenteil: In der Summe liegt die Zahl der Wegzüge aus Koblenz ins Umland sogar noch leicht über dem Niveau der Zuwanderungen. Allerdings gilt letzteres in der lagetypischen Differenzierung der Wohnquartiere nur für Gebiete außerhalb der Kernzone der Innenstadt. Die City wie auch die bis in die Kernzonen der Innenstadt reichenden Wohngebiete sind für die Umlandzuwanderer dieser Altersgruppe offensichtlich besonders attraktiv. Mehr als ein Drittel aller 50 bis unter 65-jährigen Zuwanderer aus dem Umland ist in den vergangenen drei Jahren in diese Stadtgebiete zugewandert, obwohl hier gerade einmal 23 % des gesamten Einwohnerbestandes wohnen. Die höchsten Verluste sind in den Kernzonen der randlich gelegenen Stadtteile zu verzeichnen. Dies liegt weniger an einer Stadtflucht der Kohorte der 50- bis unter 65-jährigen aus den randlichen Stadtgebieten, als vielmehr an der stark eingeschränkten Attraktivität der Wohnquartiere und/oder einem geringen Angebot für Zuwanderer dieser Kohorte: Lediglich 17,4 % der Zuwanderer aus dem Umland im Alter zwischen 50 und unter 65 Jahren haben sich in den letzten drei Jahren für eine Wohnung im Lagetyp „Außenstadt“ entschieden – 23,3 % aller Koblenzer „Best-Agers“ wohnen in

Stadtteilen wie Immendorf, Rübenach oder Lay.

Eine Interpretation der Wanderungssalden der Hochbetagten vor dem Hintergrund einer innerstädtischen Lagetypisierung erübrigt sich. Einerseits sind die Fallzahlen sehr gering, zum anderen lassen sich die zugewanderten Bürgerinnen und Bürger im Alter von mindestens 75 Jahren überwiegend in Seniorenheimen oder Pflegeanstalten nieder.

### **Fazit:**

Die Stadt-Umland-Wanderungen weisen hinsichtlich ihrer räumlichen Verteilung im Stadtgebiet eine ausgeprägte Konzentration auf: 50 % der Zu- als auch der Wegzüge lokalisieren sich auf nur sieben der 30 Koblenzer Stadtteile. Neben den drei Stadtteilen im Zentrum verzeichnen nur noch die benachbarten Stadtteile Neuendorf, Lützel und Metternich sowie der aufgrund intensiver Neubautätigkeit (vorübergehend?) in den Blickpunkt gerückte Stadtteil Rauental eine überdurchschnittlich hohe Mobilität im Nahverflechtungsbereich. Gewinner der Stadt-Umland-Wanderungen sind vor allem die Quartiere, die aufgrund zentraler Lage und geeignetem (und bezahlbarem) Wohnraumangebot für jüngere Altersgruppen attraktiv sind. Neben den wenigen Stadtteilen mit größerer Neubauaktivität zählen außerdem noch die Gebiete, die sich durch gehobene Wohnlagen in Kombination mit einer guten Anbindung an das Stadtzentrum auszeichnen, zu den Gewinnern, da diese auch für ältere Zuwandererhaushalte aus dem Umland interessant sind. Verlierer – trotz der aus gesamtstädtischer Perspektive günstigen

Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen – sind vornehmlich die Stadtteile am Stadtrand, die sich bezüglich der Wohnraumstrukturen verhältnismäßig wenig von Gemeinden vergleichbarer Größenordnung im Umland absetzen. Für die große Gruppe der jungen Zuwanderer dürften diese Quartiere aufgrund eines zu geringen Angebotes kleinerer Wohnungen, vor allem aber aufgrund der fehlenden urbanen Dichte und Zentralität dauerhaft wenig attraktiv bleiben. Auch für Familienverbände oder andere ältere Zuzugshaushalte ergeben sich am Stadtrand Standortnachteile aufgrund verhältnismäßig hoher Wohn- und Immobilienpreise bei gleichzeitig fehlender oder eingeschränkter Verbesserung der Nahversorgung, des kulturellen Angebotes, des ÖPNV usw. gegenüber den Umlandgemeinden. Es bleibt zu beobachten, mit welcher Dynamik sich der bereits anstehende Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern der 1960er bis 1970er Jahre vollziehen wird. Hierin existiert ein kaum zu überschätzendes Potenzial, wachsenden oder konsolidierten Familienverbänden aus den hochverdichteten Quartieren Wohnalternativen innerhalb des Stadtgebietes anzubieten und damit die Abwanderungsraten dieser Bevölkerungsgruppe in umliegende Gemeinden dauerhaft zu senken. In der weiteren Konsequenz eröffnet ein derart gerichteter innerstädtischer Mobilitätsprozess die Möglichkeit, vornehmlich in den höher verdichteten Wohnquartieren der Innenstadt und des Innenstadtrandes durch qualitative Aufwertung und Anpassung des Wohnungsbestandes ein adäquates Angebot für die insbesondere im Umland massiv wachsende Zielgruppe „50plus“ aufzubauen.

## 2.7 Vergleich der Veränderung von Abwanderungs- und innerstädtischen Umzugsraten von Familien mit Kindern

Wie die vorausgegangenen Auswertungen zeigten, sind nicht nur demographische Effekte für die rückläufigen Wanderungsverluste der Stadt Koblenz an das Umland im Haushalttyp „Junge Familien mit Kinder“ verantwortlich. Vielmehr wandert ein immer kleiner werdender Anteil des (ebenfalls kleiner werdenden) Bestands junger Familien im Stadtgebiet in das Umland ab. Nachfolgend soll geklärt werden, ob die rückläufigen Wanderungsraten vornehmlich mit einer rückläufigen Mobilität gekoppelt sind, oder ob es Evidenzen gibt, die belegen, dass ein steigender Teil der mobilen Familienverbände innerhalb des Stadtgebietes ihr neues Zuhause findet.

### Großes Potential im Wohnungsbestand für den Generationenwechsel

Mehr als 56 % der Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet sind in den 1960er bis 1980er Jahren errichtet worden. Es ist zu erwarten, dass diese, insbesondere für junge Familien, attraktive Wohnungen heute bereits, verstärkt aber in den nächsten Jahren aufgrund des anstehenden Generationenwechsels das Angebot auf dem kommunalen Wohnungsmarkt der Stadt Koblenz vergrößern werden. Mit Blick auf das beträchtliche Volumen an Wohnungen in Einfamilienhäusern – es handelt sich immerhin um fast 10.000 Wohnungen in der genannten Baualtersklasse – und die mittelfristig weiter zurückgehenden Kohorten junger Familien, dürfte es für diese Haushalte zukünftig einfacher werden, in der Stadt geeigneten Wohnraum zu finden, als es im vergangenen Jahrzehnt der Fall war. Damit sind die Rahmenbedingungen dafür, dass der in den letzten Jahren zu erkennende Einbruch der Abwanderungsraten ins Umland anhalten wird, auch vor diesem Hintergrund positiv zu bewerten.

### Vergleich der Wegzugsraten und der innerstädtischen Umzugsraten

Die Frage liegt nahe, ob die beobachteten, rückläufigen Wegzugsraten junger Familien aus Koblenz mit einer Zunahme innerstädtischer Umzüge korrelieren. Steigt also der Anteil mobiler junger Familien, die trotz rückläufiger Neubautätigkeit im Stadtgebiet eine geeignete Wohnung finden, in Relation zu der Zahl der Umlandabwanderer? Die Abbildung 13 gibt Auskunft über die Entwicklung der innerstädtischen Umzugsraten und über die Wegzugsraten ins Umland von Kindern unter 6

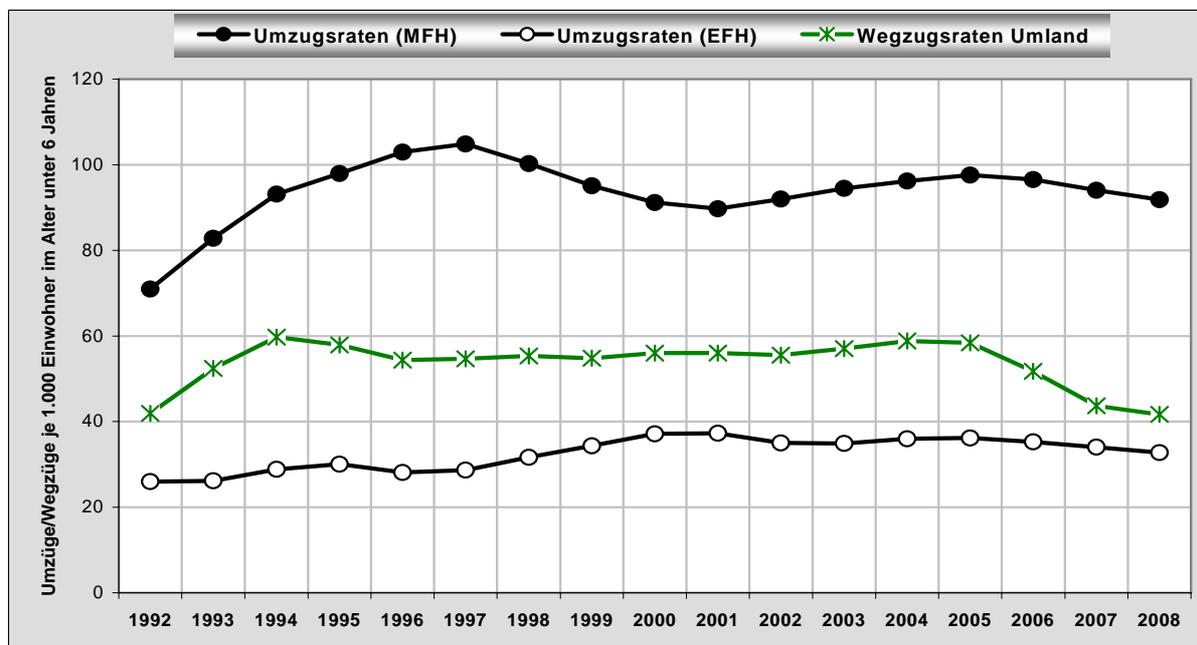
Jahren, die stellvertretend für den Haushaltstyp „Junge Familien mit Kindern“ in der Analyse betrachtet werden. Markant ist der Anstieg der Abwanderungsraten zu Beginn der 1990er Jahre um fast 50 % von 40 auf fast 60 Umlandabwanderer je 1.000 unter 6-jährige im Einwohnerbestand der Stadt. Aufgrund des Ende der 1980er Jahre bundesweit zunehmend angespannten Wohnungsmarktes sind die Mobilitätsraten allgemein auf ein sehr niedriges Niveau gesunken, da die Aussichten und Möglichkeiten, die gegebene Wohnsituation durch Umzug zu verbessern, sehr gering waren. Die Reaktion der Wohnungsmärkte kam mit zeitlicher Verzögerung: Im Umland in Form sprunghaft steigender Neubautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, in den Zentren – so auch in Koblenz – wurde dagegen verstärkt in den Mietwohnungsbau investiert. Dies erklärt den steilen Anstieg sowohl der Wegzugsraten von Kindern ins Umland als auch innerstädtisch in Mehrfamilienhäuser, während die innerstädtischen Umzugsraten in Einfamilienhäusern auf einem sehr niedrigen Niveau verharren. 1994 zogen 180 von 1.000 Kindern im Bevölkerungsbestand entweder innerstädtisch um oder wanderten ins Umland ab. Der Anteil der Abwanderer lag bei genau einem Drittel, mehr als die Hälfte zog in ein Mehrfamilienhaus im Stadtgebiet und nur jedes sechste Kind zog in ein Einfamilienhaus innerhalb von Koblenz.

Die Wegzugsraten von Kindern unter 6 Jahren ins Umland haben sich zwischen 1994 und 2004 nur geringfügig geändert, sind aber in den vergangenen drei Jahren wieder bis auf das Niveau zu Beginn 1990er Jahre gesunken. Die innerstädtischen Umzugsraten von jungen Familien mit Kindern in Mehrfamilienhäuser

sind im Zuge der intensiven Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau noch bis Mitte der 1990er Jahre kräftig angestiegen. Nach dieser Phase ist der Mietwohnungsbau in Koblenz jedoch nahezu eingestellt worden, der Schwerpunkt der insgesamt reduzierten Bauaktivität liegt seitdem eindeutig im Ein- und Zweifamilienhausbau. Dementsprechend verschieben sich auch die Umzugsströme junger Familien in dieser Richtung. 2008 liegt der Mobilitätsindex der unter 6-jährigen bei 166 je 1.000 Einwohner und damit um rund 11 % unter dem Wert des Jahres 1994. Dieser Rückgang der Mobilität ist aber vor allem auf die Entwicklung der

Wegzugsraten zurückzuführen. Die innerstädtischen Umzugsraten folgen sowohl bei den Umzügen in Mehrfamilien- als auch in Einfamilienhäusern einem nur schwach ausgeprägten, rückläufigen Trend. Dadurch hat sich das Verhältnis der Wegzugsraten ins Umland und der Umzugsraten in Einfamilienhäuser im Stadtgebiet systematisch angenähert: 1994 wurden je 100 ins Umland abgewanderter Kinder 48 Kinder registriert, die innerhalb des Stadtgebietes in ein Einfamilienhaus umgezogen sind – im Jahr 2008 waren es bereits 78.

**ABB. 13: WEGZUGS- UND INNERSTÄDTISCHE UMZUGSRATEN IN EIN- UND IN MEHRFAMILIENHÄUSERN VON KINDERN UNTER 6 JAHREN IN KOBLENZ IM ZEITLICHEN PROFIL (GEGLÄTTETE REIHEN)**



**Fazit:**

Die Mobilität junger Familien ist gerade in den letzten Jahren unabhängig von der Differenzierung nach den Zielgebieten (Umland oder Stadt) stetig zurückgegangen. Über die Ursachen dieses Prozesses könnte an dieser Stelle nur spekuliert werden. Allerdings bleibt festzuhalten, dass in der Gegenüberstellung der innerstädtischen Umzüge in Einfamilienhäuser einerseits und den Wegzügen ins Umland andererseits seit 2005 eine deutliche Verschiebung zugunsten des Verbleibs im Stadtgebiet zu erkennen ist: Lag die Umzugsrate von

Kindern, die in Einfamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes verzogen sind, Mitte der 1990er Jahre lediglich bei 50 % der korrespondierenden Abwanderungsrate ins Umland, so sind es derzeit bereits fast 80 %. Mit Blick auf die Strukturen im Koblenzer Wohnungsbestand und die zu erwartende demographische Entwicklung ist davon auszugehen, dass auch in den nächsten Jahren ein zunehmender Anteil der mobilen Familien ihre Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld im Stadtgebiet statt im Umland erfüllt sehen.

## 2.8 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die eingangs des Kapitels formulierten Fragstellungen werden nachfolgend zusammenfassend beantwortet:

### (1) Wie haben sich die Stadt-Umland-Wanderungen von den frühen 1990er Jahren bis zur Gegenwart in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Entfernungszonen verändert?

- In allen Entfernungszonen haben sich die Wanderungssalden für Koblenz positiv entwickelt.
- Nur im unmittelbaren Nahbereich (<15 km Entfernung von der Stadtmitte) sind noch Wanderungsdefizite zu registrieren.
- Die Saldenverbesserung der Stadt-Umland-Wanderungen resultiert aus:
  - einem massiven Rückgang der Wegzugszahlen in den unmittelbaren Nahbereich,
  - einem erheblichen Anstieg der Zuwanderungszahlen aus den weiter entfernt liegenden Gemeinden der umliegenden Landkreise

### (2) Wirkt sich die Größenkategorie der Quell- bzw. Zielgemeinde im Umland differenzierend auf die Veränderung der Wanderungsströme aus? Verliert bzw. gewinnt Koblenz eher gegenüber den kleineren Gemeinden oder den größeren Orten mit mittelzentraler Funktion?

- In Relation zur Entfernung vom Oberzentrum Koblenz kommt der Größenkategorie – und damit der infrastrukturellen Ausstattung – der Quell- bzw. Zielgemeinde eine weitaus geringere Bedeutung zur Erklärung der Veränderungen im Verflechtungssystem der Stadt-Umland-Wanderungen zu.
- Die positivste Entwicklung zugunsten der Stadt Koblenz zeigen die Wanderungsverflechtungen zu Gemeinden mittlerer Größenordnung (1.000 bis 10.000 Einwohner) im unmittelbaren Nahbereich.
- Da gerade diese Gemeinden in erster Linie von den aus Koblenz abwandernden Familienverbänden profitiert haben, ist davon auszugehen, dass insbesondere demographische Effekte den (auch mittelfristig) anhaltenden Rückgang der Abwanderungsverluste für die Stadt Koblenz stützen.

### (3) Wie sieht die aktuelle altersstrukturelle Zusammensetzung der Zu- und Wegzügler aus und (wie) hat sie sich in den vergangenen Jahren verändert?

- Drei Viertel aller Stadt-Umland-Wanderer gehören den Altersgruppen der unter 6-jährigen oder der 18- bis unter 45-jährigen an – an dieser hohen Konzentration hat sich auch im Verlauf der letzten 20 Jahre nichts geändert.
- Wanderungsüberschüsse verzeichnet das Oberzentrum in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-jährigen. Aufgrund massiv gestiegener Zuwanderungs- und gleichzeitig rückläufiger Abwanderungszahlen dieser Alterskohorte ist der Überschuss im vergangenen Jahrzehnt stark gewachsen.
- Negative Salden weisen nach wie vor die Altersgruppen der unter 6-jährigen sowie der 30- bis unter 45-Jährigen aus. Hier sind die Defizite gegenüber dem Umland deutlich zurückgegangen, da sich die Abwanderungsdynamik junger Familien spürbar abgeschwächt hat.
- Die Mobilität höherer Altersgruppen („50plus“) ist sehr gering und hat sich auch im zeitlichen Profil nicht verändert.
- Eine zunehmende Affinität älterer Generationen zum Oberzentrum (Stichwort „Reurbanisierung“) wird durch die Registerdaten in keiner Weise indiziert.
- Alleine aufgrund der massiven altersstrukturellen Verschiebungen im Bevölkerungsbestand, die in den nächsten beiden Jahrzehnten das Umland noch deutlich stärker betreffen werden

als die Stadt Koblenz, wird die Bedeutung der Generation „50plus“ im Kontext der Nahwanderungsverflechtungen und des kommunalen Wohnungsmarktes selbst bei anhaltend geringer Mobilität sukzessive zunehmen.

#### **(4) Welche Rolle spielt der Wohngebäudebestand in Koblenz, insbesondere auch der Neubau, bei den Stadt-Umland-Wanderungen?**

- Unmittelbar ist der Wohnungsneubau in Koblenz von eher geringer Bedeutung für die Zuwanderung aus dem Umland – nur 3,4 % haben in den vergangenen drei Jahren eine Neubauwohnungen im Stadtgebiet bezogen.
- Absolut dominant im Stadt-Umland-Wanderungsgeschehen ist der ältere Wohnungsbestand der Vorkriegs- oder unmittelbaren Nachkriegszeit in Mehrfamilienhäusern. Dieser wird von rund 40 % der Abwanderer ins Umland freigesetzt und von einem noch höheren Anteil der Zuwanderer aus dem Umland bezogen.
- Bezogen auf die Merkmale Gebäudeart (EFH/MFH) und Baualter führen die Stadt-Umland-Wanderungen zu keinen größeren Verschiebungen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, da die entsprechenden Strukturprofile der von Abwanderern freigesetzten und von Zuwanderern bezogenen Wohngebäude fast deckungsgleich sind.
- Die verfügbare Datenbasis lässt jedoch keine Differenzierung nach weiteren wichtigen wohnraumstrukturellen Merkmalen oder dem tatsächlichen Nachfrageverhalten der Zuwanderer zu, so dass konkrete Aussagen über die Wohnungsmarktrelevanz nur in beschränktem Maß möglich sind.

#### **(5) Wie sieht die innerstädtische Differenzierung der Stadt-Umland-Wanderungssalden aus? Welche Stadtteile sind besonders stark involviert und wo spielen Nahwanderungen eine eher untergeordnete Rolle?**

- Von den Stadt-Umland-Wanderungen profitieren in erster Linie die zentral gelegenen Stadtteile (als bevorzugtes Ziel junger Single-Haushalte), Stadtteile in Zentrumsnähe mit gehobenen Wohnlagen, sowie die Stadtteile mit größerer Neubauaktivität in den vergangenen Jahren.
- Selbst in der Altersgruppe von Kindern unter 6 Jahren, als Indikator des Haushaltstyps „Junge Familie“, sind die Wanderungsbilanzen der Altstadt und der citynahen Wohngebiete zum Umland fast ausgeglichen – durchaus ein Zeichen steigender Attraktivität. Die höchsten Defizite bei dieser Altersgruppe verzeichnen die verdichteten Wohngebiete in der sich an die City anschließenden Innenstadt (z.B. Goldgrube, Koblenz-Süd, Ehrenbreitstein).
- Verlierer der Stadt-Umland-Wanderungen ist fast flächendeckend das links der Mosel liegende Stadtgebiet, das in den 1990er Jahren noch große Zuwächse verzeichnen konnte.
- In zentraler Betrachtung verlieren insbesondere die Wohngebiete am Stadtrand an das Umland. Dabei liegen hier die Wegzugsraten – insbesondere junger Familien – nicht über dem gesamtstädtischen Niveau. Allerdings überlagern sich durchschnittliche Wanderungsdefizite bei Familien mit nur sehr geringen Zuzugsgewinnen in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen.
- Von Wanderungsgewinnen aus dem Umland in der Generation „50plus“ können nur die citynahen Wohngebiete profitieren

**(6) Sind den Registerdaten Hinweise darauf zu entnehmen, dass die insgesamt positive Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen – auch bei der Zielgruppe junger Familien – der bewussten Entscheidung für die Stadt und nicht nur demographischen Effekten geschuldet ist?**

- Ja – die Auswertungen belegen, dass ein stetig wachsender Teil der Familien mit Kindern, die eine neue Wohnung beziehen, diese innerhalb des Stadtgebiets gefunden haben. Der Anteil der mobilen Familien, die ins Umland abwandern, ist dagegen – bei insgesamt rückläufiger Mobilität – deutlich gesunken.

### 3. Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung 2008 im Überblick

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der im Herbst 2008 durchgeführten Wanderungsmotivbefragung in zusammenfassender Form dargestellt. Zunächst wird das methodische Vorgehen erläutert und Aussagen über den Rücklauf und die Repräsentativität der Erhebung formuliert.

#### 3.1. Methodisches Vorgehen, Fragestellungen und Repräsentativität

Auf Beschluss des Ausschusses für Demographie und integrierte Stadtentwicklung wurde die erste Wanderungsmotivbefragung der Stadt Koblenz im Herbst 2008 von der kommunalen Statistikstelle durchgeführt. Die Tatsache, dass sich von den jährlich rund 13.000 Wanderungen über die Stadtgrenze von Koblenz alleine 42 % – also ungefähr 5.500 – in dem engen Verflechtungsbereich zwischen Stadt und dem wie oben skizziert abgegrenzten Umland abspielen, wie auch die weit verbreitete Einschätzung, dass sich diese Verflechtungen zumindest teilweise durch Strategien und Maßnahmen einer zielorientierten Stadtentwicklungsplanung zu Gunsten des Oberzentrums steuern lassen, stellen den motivierenden Hintergrund zur Durchführung der Befragung dar. Letztendlich geht es darum, die aus den Registerauswertungen vorliegenden Erkenntnisse über die Wanderungsvolumina und -salden, die soziodemographischen Strukturen oder die Herkunfts- und Zielgebiete der Stadt-Umland-Wanderer um wichtige, steuerungsrelevante Informationen zu erweitern: Wie sieht es mit den sozioökonomischen Verhältnissen der Zu- und Abwanderer aus? Welche Rolle spielt der Eigentumserwerb bei der Wanderungsentscheidung? Wie verändert sich der Wohnflächenverbrauch? Was waren die entscheidenden Auslöser für den Umzug? Was wurde wo gesucht? Wie haben sich die allgemeinen Wohnbedingungen nach der Wanderung verändert? Wieso wurde in Koblenz kein geeigneter Wohnraum gefunden? Wie unterscheidet sich Motivlage und Suchverhalten von Familien mit Kindern, je nachdem ob sie in der Stadt selbst umgezogen sind oder ob sie ins Umland abwanderten? Dies sind nur einige der Fragen, die mittels der erhobenen Daten zu beantworten sind.

#### Schriftliche Befragung *aller Haushalte mit Stadt-Umland-Wanderung*

Alle Haushalte, die im Zeitraum April 2007 bis März 2008 ihren Hauptwohnsitz von Koblenz ins Umland oder in umgekehrter Richtung verlagert hatten, wurden schriftlich befragt. Zum „Umland“ im Sinne der Wanderungsmotivbefragung zählen alle Gemeinden in den fünf umliegenden Landkreisen Mayen-Koblenz, Neuwied/Rhein, Rhein-Hunsrück-Kreis, Rhein-Lahn-Kreis und Westerwaldkreis. Ergänzend dazu wurden Haushalte befragt, die im selben Zeitraum innerhalb des Stadtgebietes umgezogen waren. Hierbei erfolgte jedoch eine Beschränkung auf den Haushaltstyp „Familie mit Kinder“, während bei den Wanderungen über die Stadtgrenze sämtliche Haushalte und Haushaltstypen in der Erhebung berücksichtigt wurden.

Die Befragung wurde mittels zehneitigem, rund 40 Fragestellungen umfassenden Erhebungsbogen auf postalischem Weg durchgeführt. Für die drei Mobilitätsarten „Wegzug ins Umland“, „Zuzug aus dem Umland“ und „innerstädtischer Umzug“ wurden drei verschiedene Fragebögen erstellt, die jedoch nur in wenigen Fragen voneinander abwichen. In der Anlage ist exemplarisch der an die Abwanderer verteilte Fragebogen diesem Bericht beigelegt. Zur Ermittlung der neuen Adressen der ab- oder zugewanderten Haushalte sowie zur Filterung des Haushaltstyps „Familien mit Kinder“ unter den innerstädtisch Umgezogenen konnte auf das Melderegister der Stadt Koblenz zurückgegriffen werden.

Die Befragung war als Vollerhebung konzipiert. Im Vorfeld erfolgte also keine Stichprobenauswahl – alle Haushalte, von denen im relevanten Zeitraum und im relevanten Untersuchungsgebiete Wanderungs- bzw. Umzugsbewegungen registriert waren, wurden ange-

schrieben und hatten, sofern die Adresse (noch) korrekt war, die Möglichkeit, an der Umfrage teilzunehmen.

### **Geringe Rücklaufquoten – aber weitgehende Übereinstimmung zwischen Rücklauf und Grundgesamtheit bezüglich soziodemographischer Merkmale**

Insgesamt wurden 4.526 Fragebögen an die betroffenen Haushalte verschickt. Die Beteiligung war leider recht schwach: nur 715 Fragebögen wurden beantwortet – davon 301 von Zuwanderern, 254 von Abwanderern ins Umland und 160 von Familien, die innerhalb des Stadtgebietes umgezogen sind. Die Rücklaufquote liegt damit insgesamt bei 16 %. – mit sehr geringen Abweichungen in den drei befragten Gruppen.

Zur Bewertung der Belastbarkeit der Aussagen, die auf der statistischen Auswertung des Datenmaterials formuliert werden können, sind folgende Anmerkungen und Hinweise zu berücksichtigen:

(1) Die negativen Effekte der niedrigen Rücklaufquote werden zumindest teilweise dadurch aufgehoben, dass es sich um eine Vollerhebung handelt – 16% aller Wanderungsbewegungen im Stadt-Umland-Kontext des einjährigen Erhebungszeitraums stehen für die Auswertung zur Verfügung. Damit wird die Grundgesamtheit anteilmäßig besser erfasst, als in den meisten gängigen kommunalen Stichprobenerhebungen (z.B. Bürgerumfragen)

(2) Dadurch steht auch eine hinreichend große absolute Fallzahl (715 Haushalte) für differenzierte statistische Auswertungen zur Verfügung. Allerdings ist es nicht möglich, für kleinere Zielgruppen (z.B. Senioren) differenzierte Profile von Wanderungsmotiven und subjektiven Bewertungen zu erstellen.

(3) Die Frage der Repräsentativität ist nur schwer zu beantworten. Das Risiko besteht, dass die Gruppe derer, die geantwortet hat, sich systematisch und signifikant von der Gruppe der „Verweigerer“ unterscheidet und dass dadurch die Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit verzerrt werden. Zwei Aspekte seien in diesem Zusammenhang hervorgehoben:

- Bei den Wegzügen konnte ein großer Teil der Fragebögen nicht zugestellt werden, wenn die Zielhaushalte zwischenzeitlich erneut umgezogen waren. Dadurch sind in der auswertbaren Stichprobe die Haushalte mit grundsätzlich höherer Mobilitätsbereitschaft (Mieterhaushalte, junge Single-Haushalte (s. Abb. 14 und 15), Wegzüge in die Mittelzentren) unterrepräsentiert. Der Anteil der Eigentümer – und die mit dieser Eigenschaft korrelierenden Merkmale (z.B. höhere Einkommen) und Einstellungen (z.B. höhere Zufriedenheit mit den aktuellen Wohnbedingungen) – dürften daher in der Datengrundlage stärker vertreten sein, als es der Realität entspricht.

- Es ist davon auszugehen, dass sich Haushalte mit einer stärkeren Bindung zur Stadt Koblenz eher an einer Befragung der Stadt beteiligen als solche, die in jeder Beziehung ihre Zelte in Koblenz abgebrochen haben.

(4) Der Vergleich der Erhebungsdaten mit der vollständigen Registerauswertung (vgl. Abbildungen 14 bis 17) bezüglich der Altersstruktur der Personen in den Haushalten, der bisherigen Wohndauer des Haushaltsvorstandes in Koblenz und dem innerstädtischen Quellgebiet (bei Wegzügen) zeigt jeweils nur geringfügige Abweichungen, die nicht auf Verletzungen der Repräsentativität hinweisen.

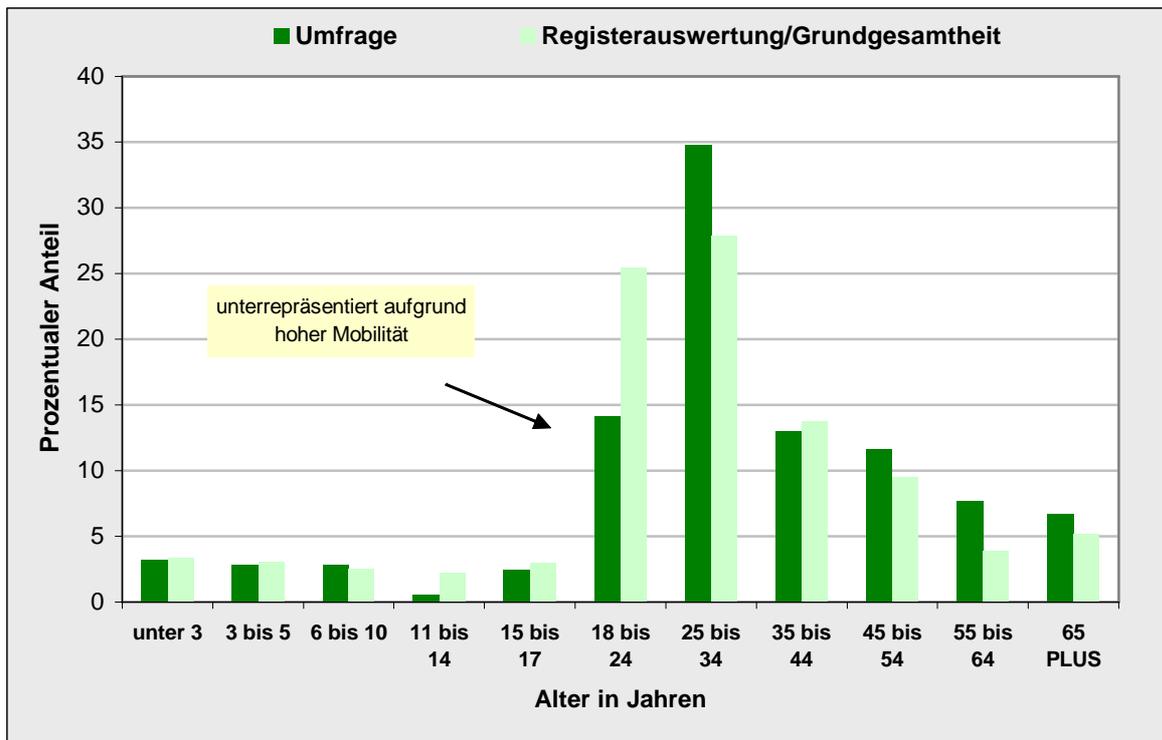
### **Fazit:**

Die geringe Rücklaufquote impliziert Einschränkungen bezüglich des Differenzierungsgrades der Auswertungen. Insbesondere ist die wichtige Unterscheidung nach unterschiedlichen Zielgruppen nur bedingt möglich. Daher werden nachfolgend neben dem Gruppierungsmerkmal „Wanderungsart“ [i.e. (1) Zuzug aus dem Umland, (2) Wegzug ins Umland, (3) Umzug im Stadtgebiet] zusätzlich nur die beiden Haushaltstypen „Familien mit Kinder“ und die so genannten „Best Ager“ getrennt betrachtet. Während erstere spätestens seit der nachhaltigen Erfahrung des demographi-

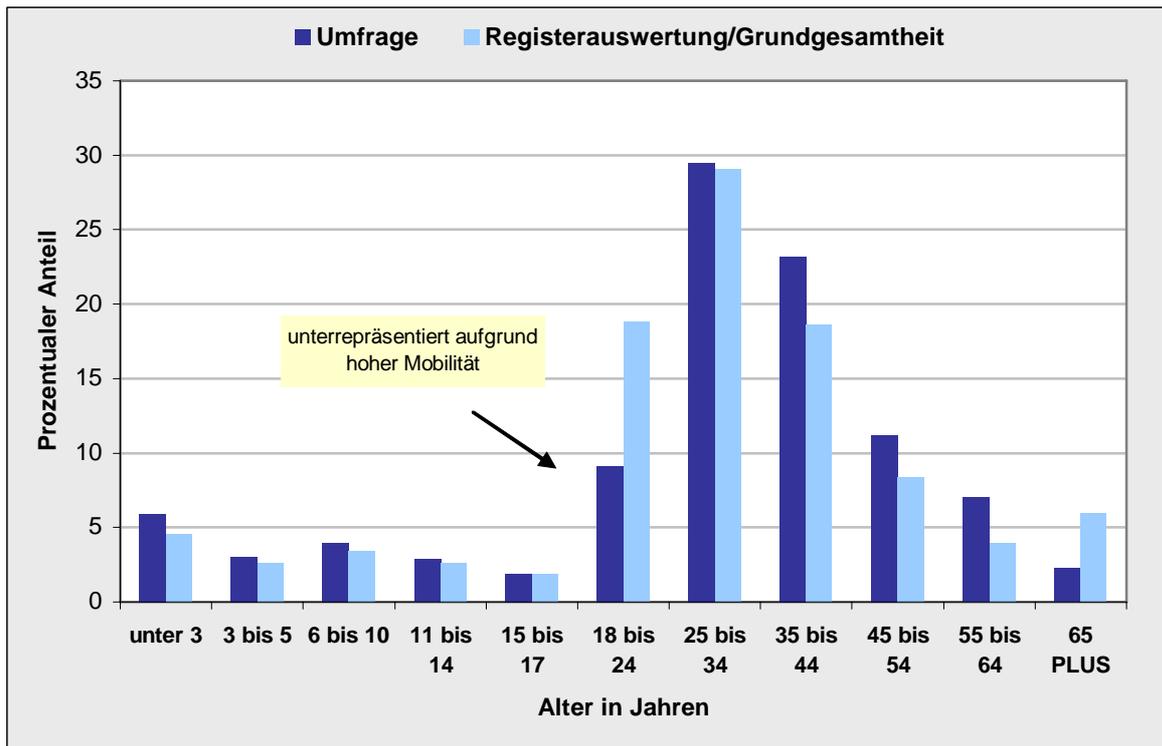
schen Wandels in Verwaltung und Politik im Fokus der Stadtentwicklungsplanung stehen (Stichworte: Lokales Bündnis für Familien, Familienfreundliche Kommune) ist davon auszugehen, dass die Zielgruppe „50plus“ schon allein aufgrund ihrer massiven Wachstumsdynamik in der Stadt, v.a. aber im Umland, in den nächsten Jahren auch stärker als bislang in den Blickpunkt des kommunalen Wohnungsmarktgeschehens rücken wird.

Insgesamt ist der Umfang der empirischen Datenbasis im Vergleich zur Grundgesamtheit hinreichend groß und hinreichend repräsentativ, um – unter Berücksichtigung der oben erläuterten Einschränkungen – auf der Basis der statistischen Analyse verallgemeinerbare Aussagen über die Stadt-Umland-Wanderungen in der Region Koblenz zu formulieren.

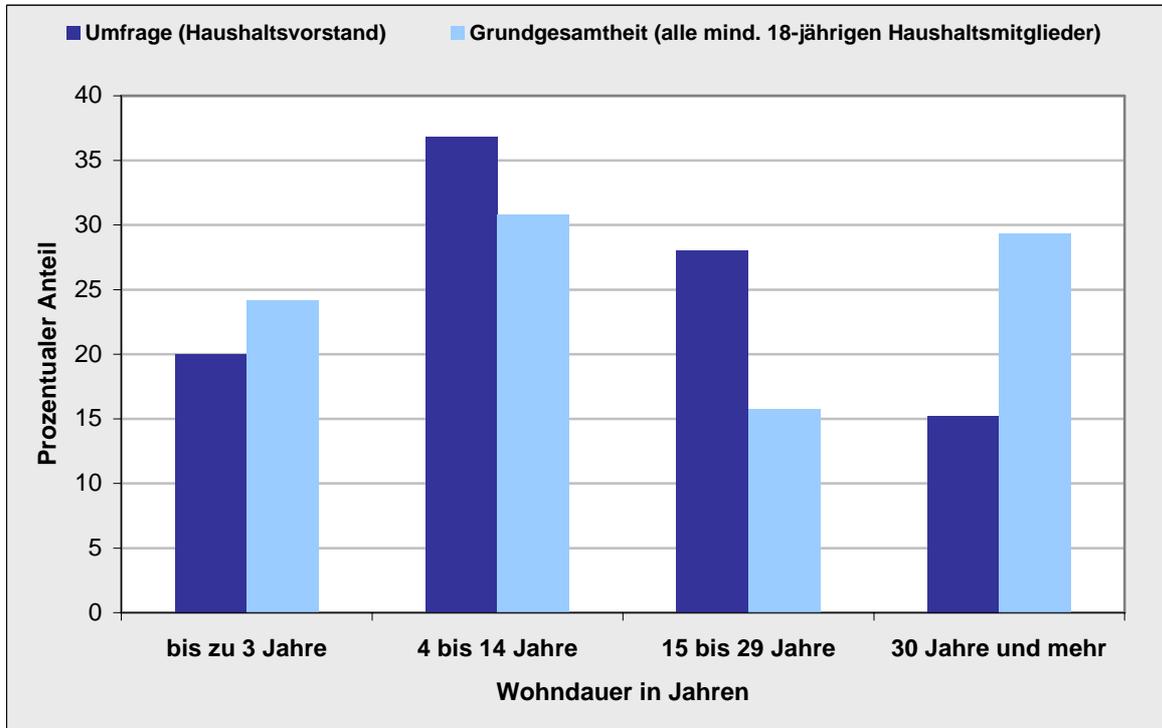
**ABB. 14: VERGLEICH DES ALTERSSTRUKTURELLEN AUFBAUS DER ZUWANDERER AUS DEM UMLAND (RÜCKLAUF DER ERHEBUNG VS. GRUNDGESAMTHEIT/REGISTERAUSWERTUNG)**



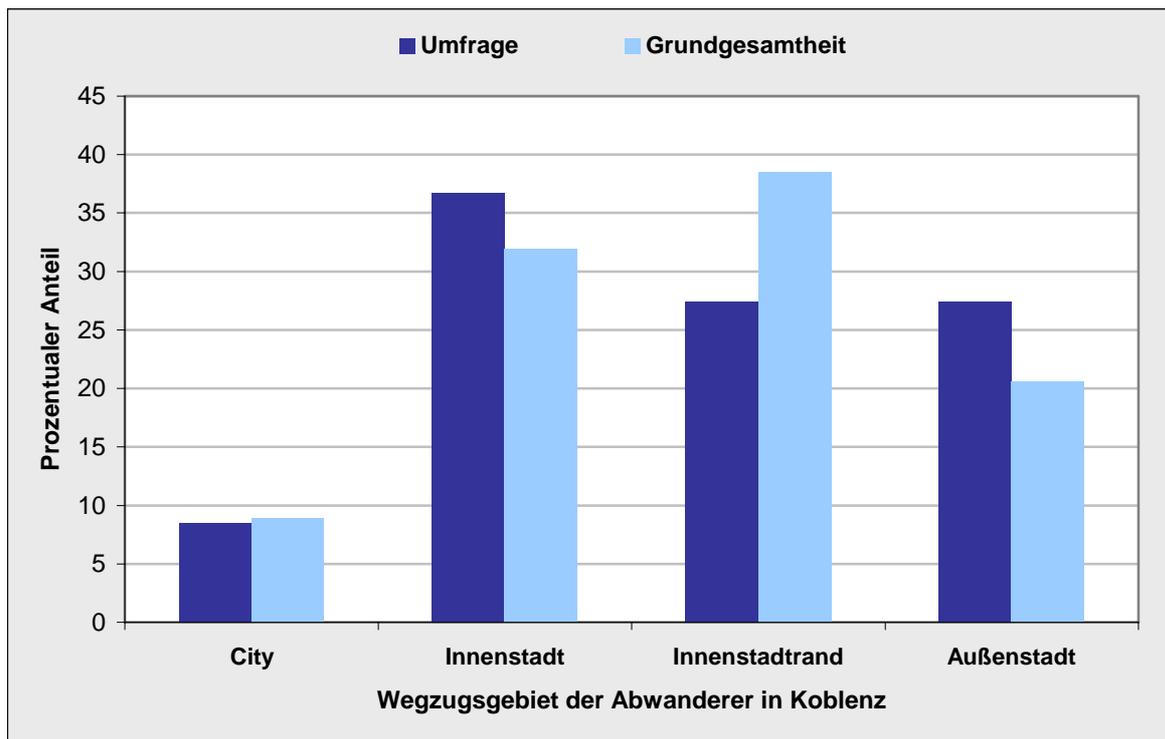
**ABB. 15: VERGLEICH DES ALTERSSTRUKTURELLEN AUFBAUS DER ABWANDERER IN RICHTUNG UMLAND (RÜCKLAUF DER ERHEBUNG VS. GRUNDGESAMTHEIT/REGISTERAUSWERTUNG)**



**ABB. 16: BISHERIGE WOHNDAUER IN KOBLENZ DER INS UMLAND ABGEWANDERTEN HAUSHALTE: RÜCKLAUF DER ERHEBUNG VS. GRUNDGESAMTHEIT ALLER INS UMLAND ABGEWANDERTEN HAUSHALTE (REGISTERAUSWERTUNG)**



**ABB. 17: INNERSTÄDTISCHE HERKUNFTSGEBIETE DER WEGZÜGLER VOR DER ABWANDERUNG INS UMLAND: RÜCKLAUF DER ERHEBUNG VS. GRUNDGESAMTHEIT ALLER WEGZÜGLER INS UMLAND (REGISTER AUSWERTUNG)**



### 3.2 Vergleichende soziodemographische Beschreibung der Stichprobe

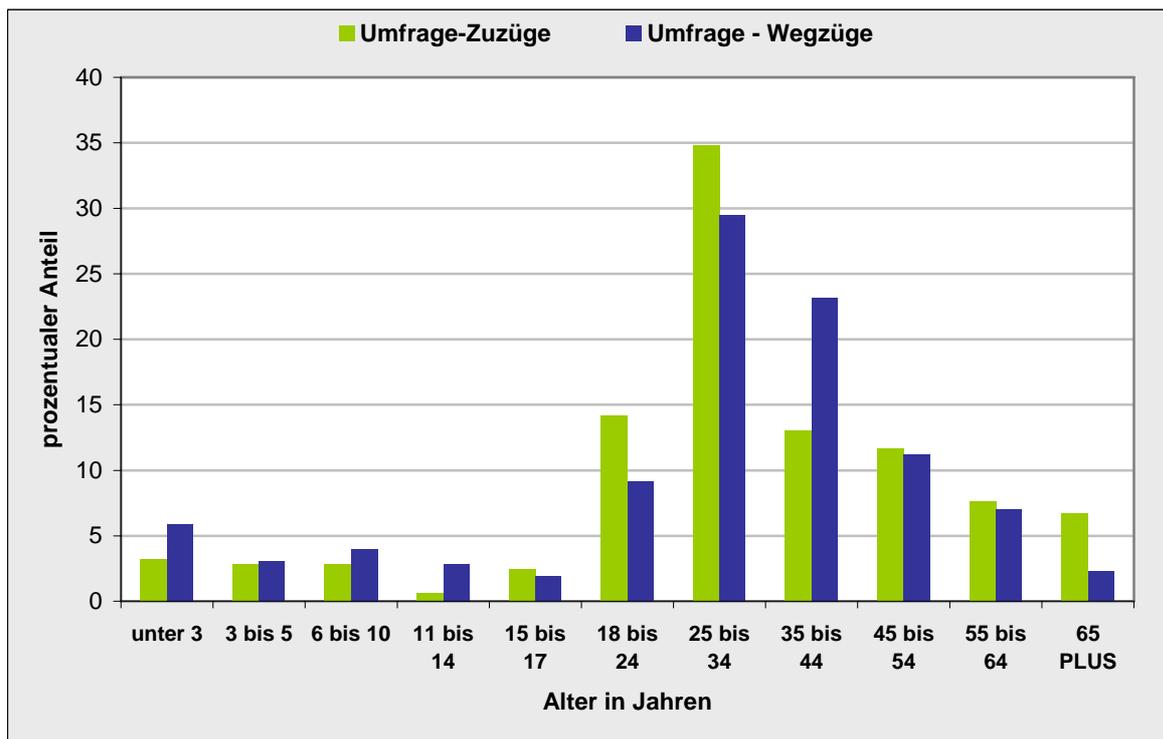
#### (1) Strukturelle Zusammensetzung der Haushalte

Die erwarteten bzw. aus der Registerauswertung bekannten Unterschiede in der altersstrukturellen Zusammensetzung der Haushalte in Abhängigkeit von der Wanderungsart sind deutlich ausgeprägt und bestätigen damit die Annahme einer repräsentativen Datenbasis:

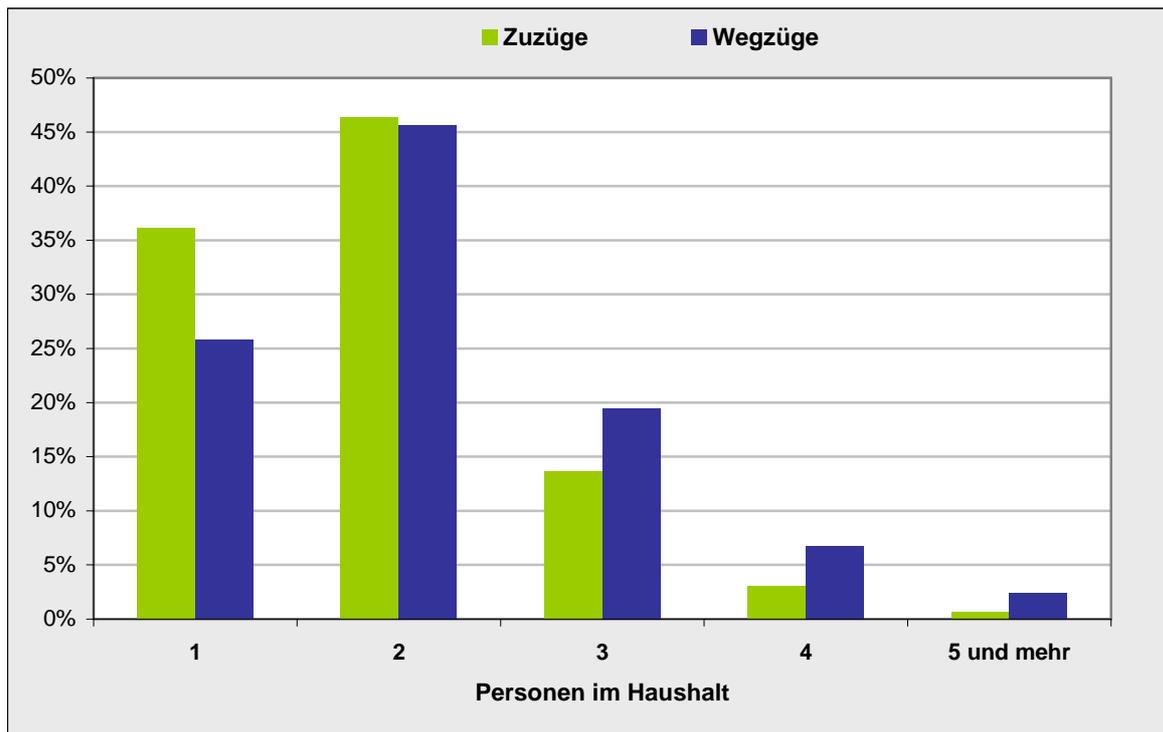
- ⇒ 82 % der Zuzugshaushalte bestehen aus höchstens zwei Personen – unter den Wegzählern haben dagegen fast 30 % mindestens drei Personen.
- ⇒ 57 % der weggezogenen Haushalte sind junge Familienverbände mit oder ohne Kinder – unter den Zuzählern liegt deren Anteil mit 40 % deutlich niedriger.

- ⇒ Bei knapp 18 % der Zuzügler und 16 % der Wegzähler handelt es sich um kinderlose Haushalte mit Haushaltsvorstand im Alter zwischen 45 und unter 65. Diese werden nachfolgend als Gruppe der „Best Ager“ in ausgewählten Fragestellungen differenziert betrachtet.  
Hinweis: Aufgrund der in der Befragung vorgegebenen Alterskategorien kann die in der Registerauswertung ausgewiesene Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen („50plus) nicht 1:1 in der Auswertung der Umfrage abgebildet werden.

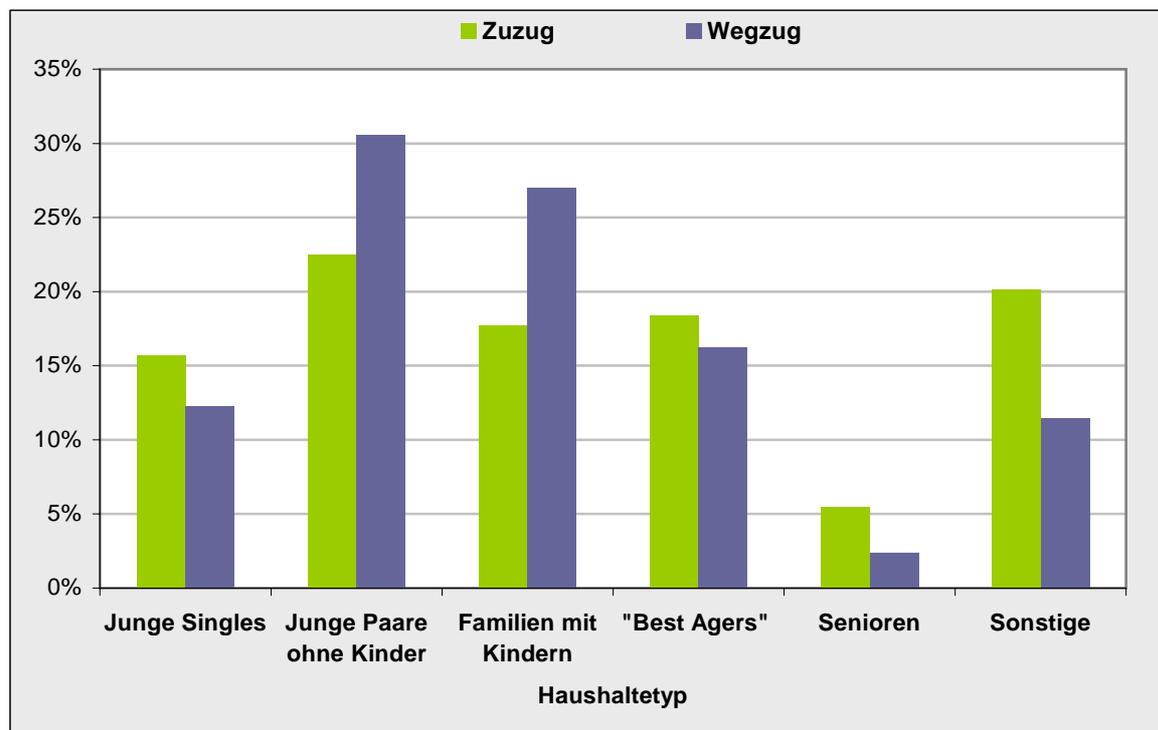
**ABB. 18: VERGLEICH DER ALTERSSTRUKTURELLEN ZUSAMMENSETZUNG DER ZUWANDERER UND DER ABWANDERER IM RÜCKLAUF DER WANDERUNGSMOTIVBEFRAGUNG**



**ABB. 19: ZU- UND ABGEWANDERTE HAUSHALTE NACH ANZAHL DER PERSONEN IM HAUSHALT**



**ABB. 20: ZU- UND ABGEWANDERTE HAUSHALTE NACH HAUSHALTETYP**

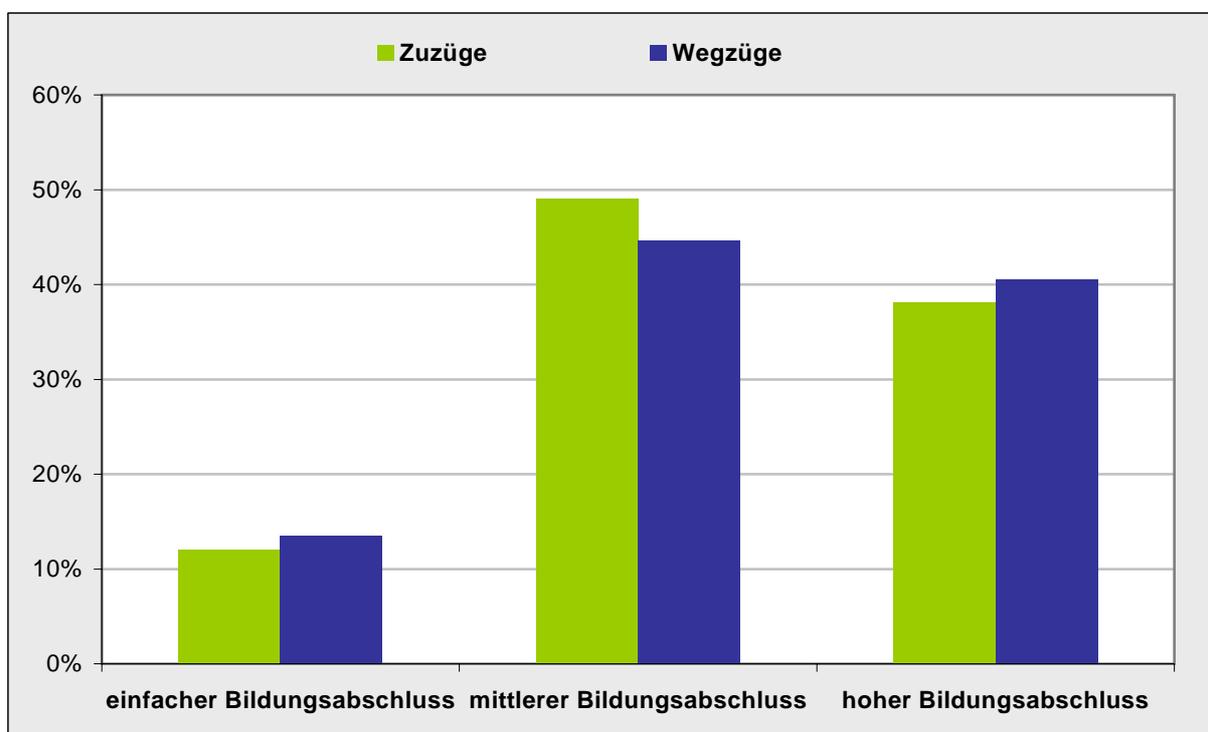


## (2) Bildung

Bezüglich des Bildungsabschlusses lässt die Abbildung 21 *keine systematischen Unterschiede* zwischen Zu- und Abwanderern erkennen. Lediglich rund 10 % gaben jeweils einen Hauptschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss (=einfacher Bildungsabschluss) im Haushalt an. Mit Anteilen von 49 % bzw. 45 % überwiegen sowohl in den abgewanderten als auch in zugewanderten Haushalten mittlere Bildungsabschlüsse, zu denen hier die Mittlere Reife, sowie die FH- und die allgemeine Hoch-

schulreife gezählt werden. Bei immerhin rund 40 % handelt es sich um Haushalte, in denen mindestens ein Mitglied eine akademische Ausbildung abgeschlossen hat. Der Vergleich innerhalb der Zielgruppe „Familien mit Kindern“ zeigt, dass der Anteil gering qualifizierter unter den Familien, die innerhalb des Stadtgebietes umgezogen sind mit 18,4 % deutlich höher ist als unter den ins Umland abgewanderten Verbänden mit Kindern (12,3 %).

ABB. 21. ZU- UND ABGEWANDERTE HAUSHALTE NACH HÖCHSTEM BILDUNGSABSCHLUSS



## (3) Einkommen

### Hinweis:

Zur besseren Vergleichbarkeit der Haushaltseinkommen unterschiedlicher Haushaltsgrößen wurde das Nettoäquivalenzeinkommen (kurz: NE) berechnet. Hierbei wird das gesamte Haushaltsnettoeinkommen durch einen von der Personenzahl und dem Alter der Kinder abhängigen Faktor normiert<sup>6</sup>. Den Angaben des zweiten Armuts- und Reichtumsberichts der Bundesregierung folgend betrug das durchschnittliche Nettoäquivalenzeinkommen in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 1.563 €. Die Armutsgefährdung setzt demnach bei einer Grenze von 60 % dieses mittleren Wertes (Median), also bei 938 € pro Monat, an.

<sup>6</sup> Es wurde die neue OECD-Skala verwendet. Demnach fließt der Haushaltsvorstand mit dem Faktor 1,0, jede weitere Person im Haushalt im Alter von mind. 15 Jahren mit dem Faktor 0,5 und jedes unter 15 Jahre alte Kind mit 0,3 in die Gewichtung ein. Das Haushaltenettoeinkommen wird zur Berechnung des NE durch die Gesamtsumme der gewichteten Personenzahl im Haushalt dividiert.

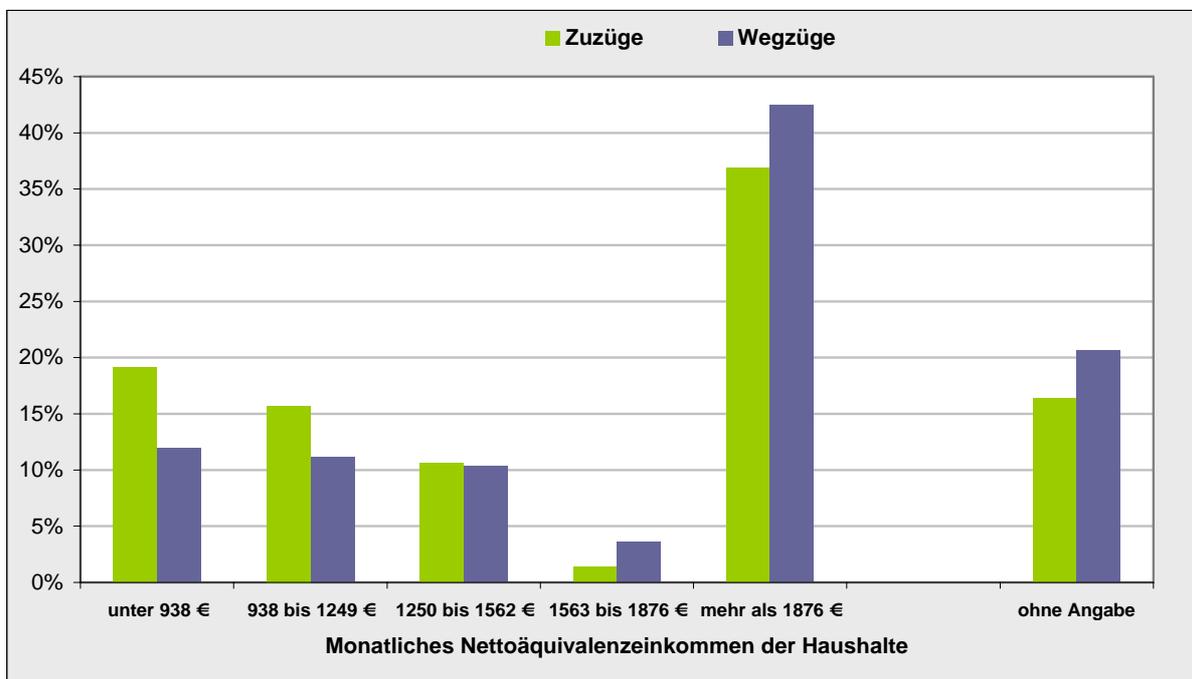
➔ **Alle Haushalte**

Die zuziehenden Haushalte haben dem Prinzip der Nettoäquivalenzeinkommen folgend im Durchschnitt deutlich weniger Geld zur Verfügung als die abgewanderten Haushalte. Der Anteil zuwandernder Haushalte mit NE unterhalb der Grenze der Armutsgefährdung liegt bei 23 %. Unter den abwandernden Haushalten liegt die Quote bei lediglich 15 % - jeweils bezogen auf alle Fragebögen mit Angaben zum Einkommen.

Mit einem Anteil von 58 % hat die Mehrzahl der abwandernden Haushalte ein, gemessen

am bundesdeutschen Medianwert, überdurchschnittlich hohes Einkommen. Unter den Zuwanderern gilt das nur für 46 %. Die Frage, ob die Stadt-Umland-Wanderungen tendenziell einen Kaufkraft-Abfluss für die Stadt Koblenz implizieren, ist allein auf dem Vergleich der Nettoäquivalenzeinkommen nicht möglich. Insbesondere gilt es, die weiterhin bestehenden Bindungen der abgewanderten Haushalte zum Oberzentrum zu berücksichtigen (s.u.).

**ABB. 22: NETTOÄQUIVALENZEINKOMMEN DER ZU- UND DER ABGEWANDERTEN HAUSHALTE**



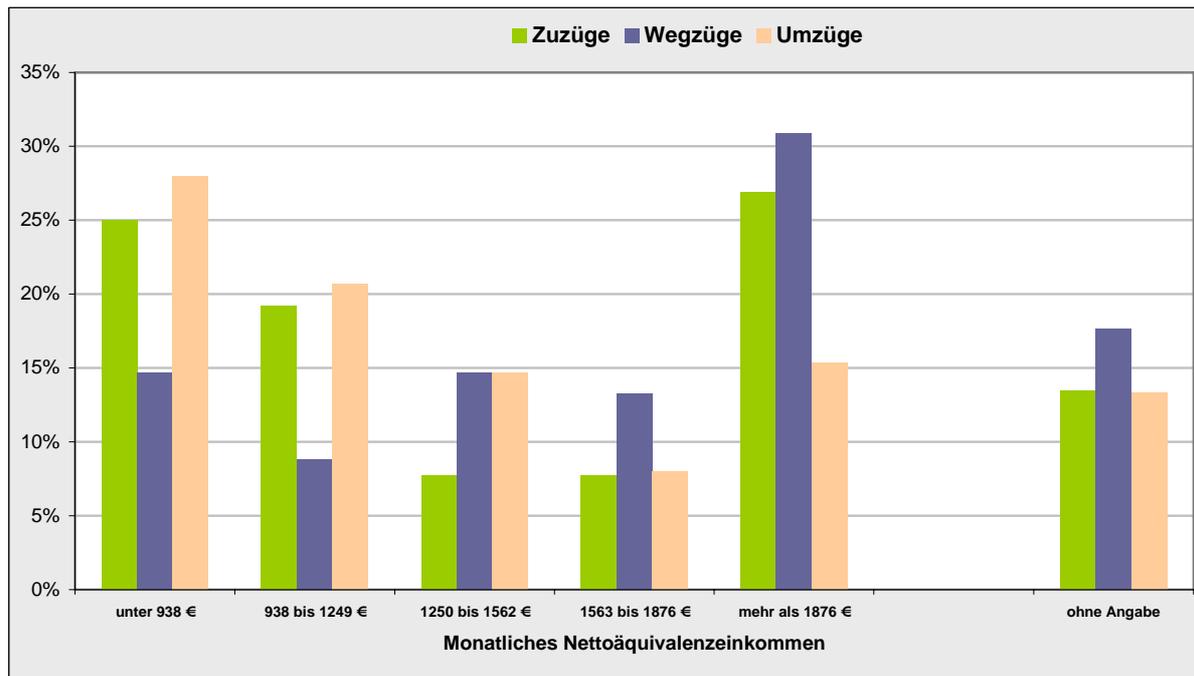
➔ **Familien mit Kindern**

Die Fokussierung auf den Haushaltstyp „Familien mit Kinder“ in der Abbildung 23 zeigt, dass auch die im Stadtgebiet umgezogenen Familien im Durchschnitt deutlich weniger Geld zur Verfügung haben als die ins Umland abwandernden Familien. Unter den Familien, die ihre neue Wohnung innerhalb des Stadtgebiets gefunden haben, liegt der Anteil mit Einkommen unterhalb der Armutsgefährdung immerhin bei 32 % - bei den Abgewanderten dagegen bei nur 19 %. Nur 27 % der innerstädtisch umziehenden Familien verfügen über ein NE, das über dem Median liegt – unter den ab-

wandernden zählt mit einem Anteil von 54 % dagegen die Mehrzahl zu den finanziell überdurchschnittlich gut ausgestatteten Haushalten.

Die Einkommensverteilung der vom Umland zugewanderten Familien zeigt eine auffallende Polarisierung: So sind Haushalte unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze mit 29 % genauso stark vertreten wie Familien mit hohen Nettoäquivalenzeinkommen, die deutlich über dem für die Bundesrepublik ermittelten Medianwert liegen. Der „Mittelbau“ ist dagegen unterrepräsentiert.

ABB. 23: MONATLICHE NETTOÄQUIVALENZEINKOMMEN DER FAMILIEN MIT KINDER



### 3.3 Veränderung der Eigentums- und Wohnverhältnisse durch die Mobilität

#### (1) Eigentumsverhältnisse vor und nach der Wanderung

##### → Alle Haushalte

Die Abbildung 24 zeigt, dass fast ein Drittel (30,6 %) aller ins Umland abgewanderten Haushalte Eigentum erwirbt. Mit 58,7 % stehen die meisten Haushalte jedoch nach ihrem Wegzug ins Umland in einem Mietverhältnis. Erwartungsgemäß steigt der Mieteranteil unter den Zuzüglern kräftig an – dies ist v.a. auf die Gruppe junger Haushalte zurückzuführen, die an ihrem ehemaligen Wohnort im Umland noch im elterlichen Haushalt gemeldet waren.

##### **Fast 60% aller ins abgewanderten Haushalte stehen nach dem Wegzug in einem Mietverhältnis**

Interessant ist auch die Betrachtung der Übergangsquoten vom Mieter zum Eigentümer und umgekehrt. Wie die Abbildung 25 dokumentiert, ändern sich bei immerhin 52 % aller Haushalte weder nach einem Zuzug noch nach einem Wegzug die Eigentumsverhältnisse – die meisten bleiben in einem Mietverhältnis.

##### **Ein Drittel der ehemaligen Mieter in Koblenz erwirbt im Umland Eigentum**

Nur rund ein Drittel der Haushalte, die vor ihrem Wegzug ins Umland in Koblenz in einem Mietverhältnis wohnten, erwerben im Rahmen ihrer Abwanderung Wohneigentum. Unter der Zugewanderten liegt diese Quote nur bei 17,8 %.

Generell ist die Differenzierung nach Haushaltstypen bei der Analyse der veränderten Eigentumsverhältnisse wichtig: insgesamt erwerben 19,1 % aller Zuwanderer aus dem Umland Wohneigentum in der Stadt. Besonders niedrig ist der Eigentümeranteil unter den jungen, meist noch mobilen Haushalten mit 13 %. Dagegen erwirbt fast jeder dritte kinderlose Haushalt in der Altersgruppe 45 bis unter 65 Jahre („Best Agers“) nach dem Zuzug Wohneigentum in Koblenz.

ABB. 24: EIGENTUMSVERHÄLTNISSE VOR UND NACH DER WANDERUNG DER HAUSHALTE

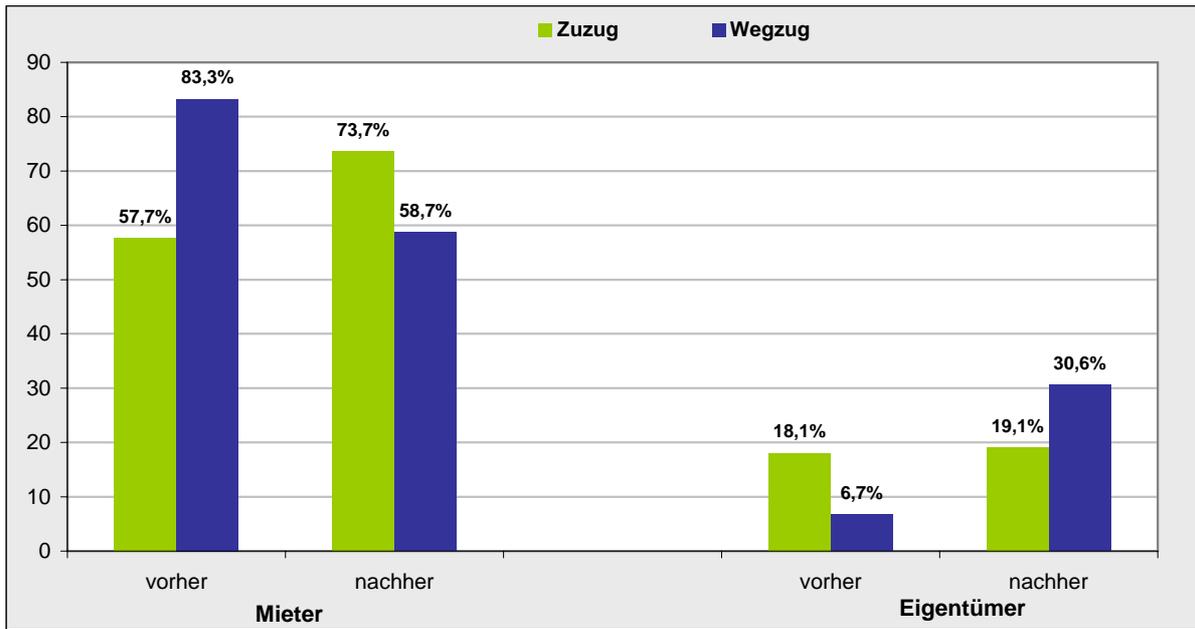
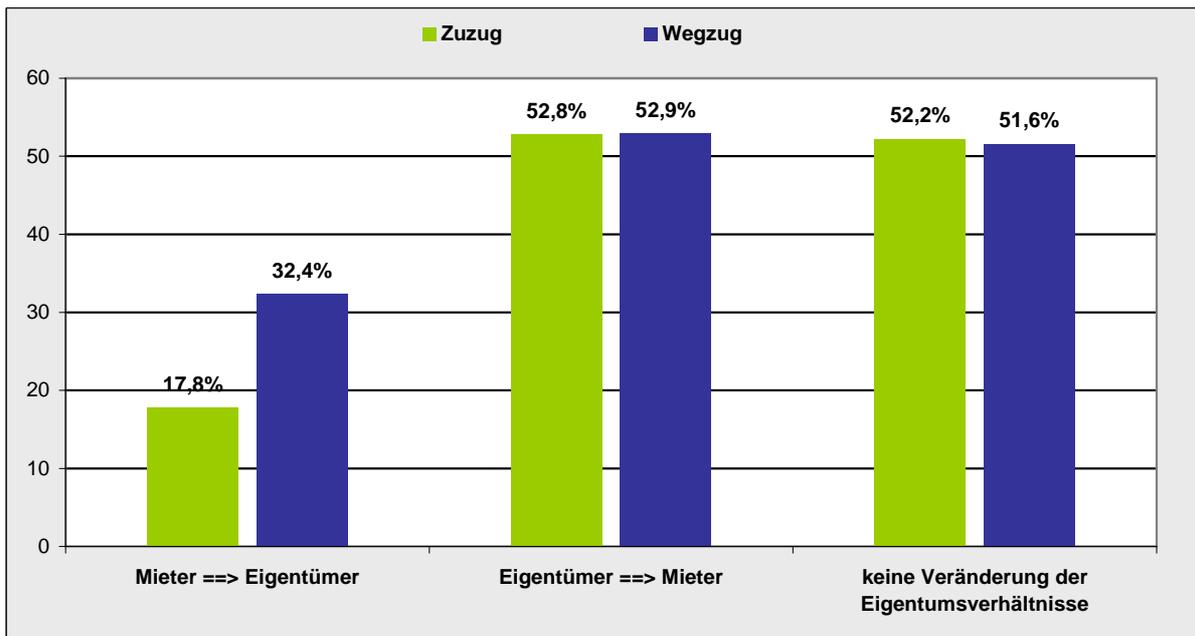


ABB. 25: ÜBERGANGSQUOTEN DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE NACH DER STADT-UMLAND-WANDERUNG



➔ Familien mit Kindern

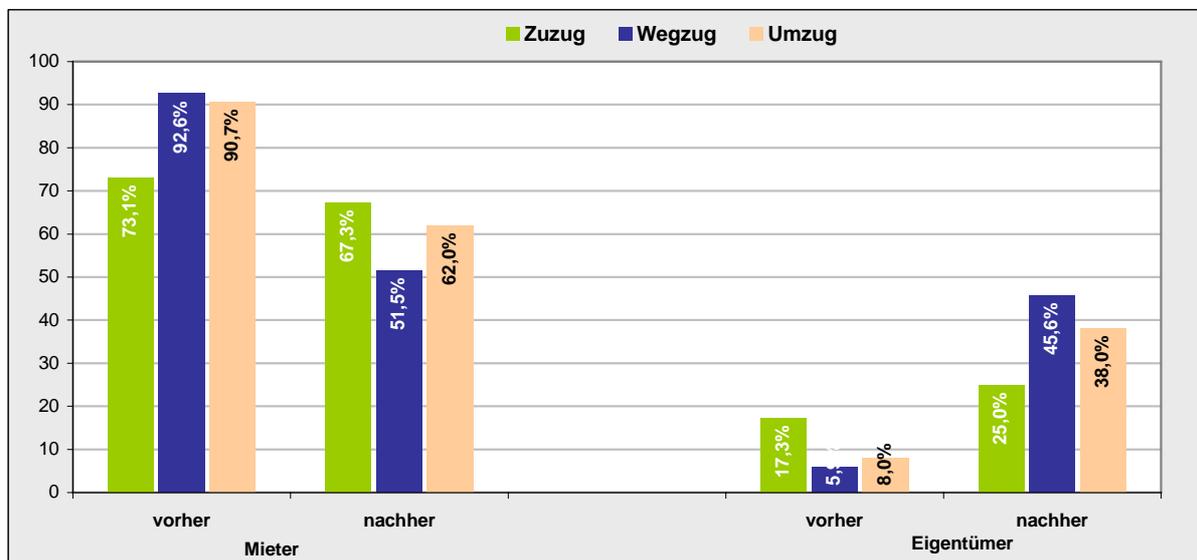
Die Abbildungen 26 und 27 fokussieren auf die Veränderungen der Eigentumsverteilung bei dem Haushaltstyp „Familien mit Kindern“ und beziehen daher auch die Umzügler in die vergleichende Betrachtung ein.

**Mehr als ein Drittel vorheriger Mieter werden nach Umzug im Stadtgebiet zu Wohneigentümern**

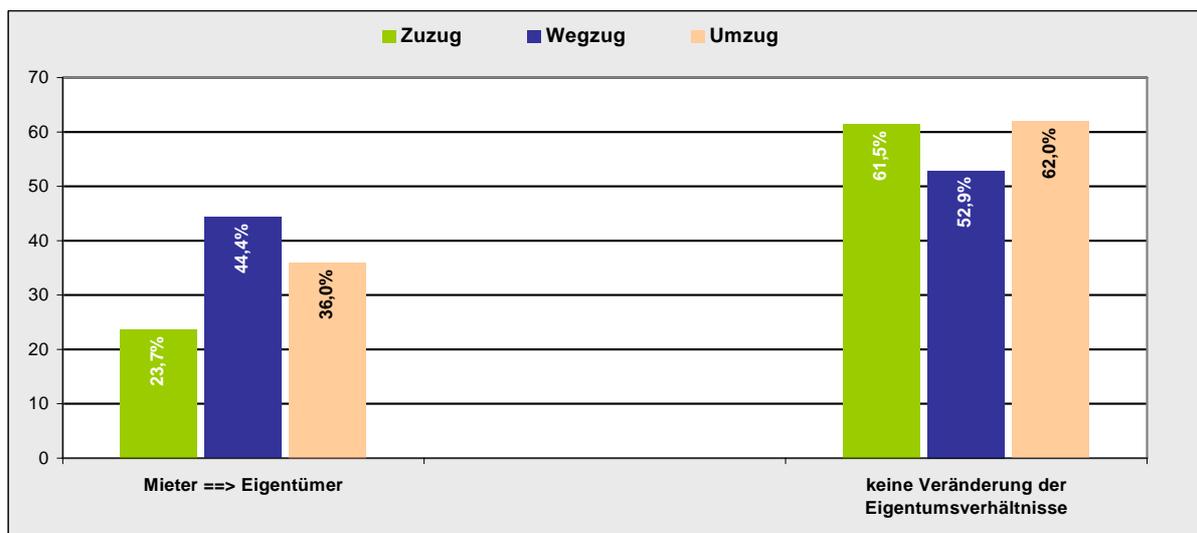
Immerhin 36 % der innerstädtisch umziehenden Familien mit Kindern, die vorher in einem Mietverhältnis wohnten, gelingt es, durch den Umzug Wohneigentum in Koblenz zu bilden.

Unter den wegziehenden Familien ist die Übergangsquote vom Mieter zum Eigentümer mit 44 % allerdings noch etwas höher – bei den aus den Umland Zuziehenden mit 24 % wie erwartet deutlich niedriger. Auch unter den ins Umland abgewanderten Familien ist die Mehrzahl mit einem Anteil von 51,5% nach dem Wegzug in einem Mietverhältnis.

**ABB. 26: VERÄNDERUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISS NACH WANDERUNG ODER UMZUG: FAMILIEN MIT KINDERN**



**ABB. 27: ÜBERGANGSQUOTE DER EIGENTUMSVERHÄLTNISS NACH WANDERUNG ODER UMZUG: FAMILIEN MIT KINDERN**



## (2) Baualter der Wohngebäude

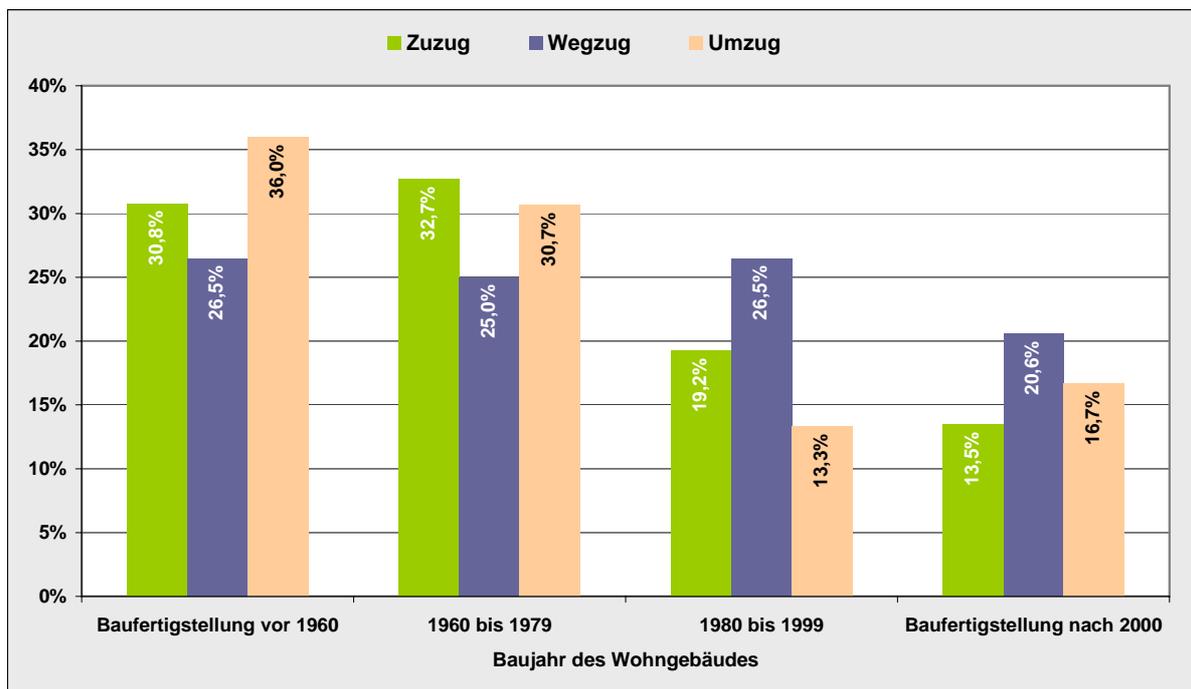
### → Familien mit Kindern

Die Registerauswertung in Kapitel 2 zeigte bereits, dass Neubauwohnungen für die Zuwanderung aus dem Umland eine sehr geringe unmittelbare Bedeutung haben. Die Umfrageergebnisse bestätigen dies, erweitern aber die Erkenntnis im Hinblick auf die von den Abwanderern im Umland bezogenen Wohngebäude. Wie die Abbildung 28 zeigt, zieht auch unter den Abwanderern nur jede fünfte Familie in ein nach dem Jahr 1999 fertig gestellte Wohngebäude. Bei den Umzüglern sowie bei den nach Koblenz gezogenen Familien liegen die entsprechenden Quoten mit 16 % bzw. 13 % nochmals deutlich niedriger.

Altbauten, die bereits vor 1960 bezugsfertig waren, stehen mit einem Anteil von 36 % an erster Stelle im innerstädtischen Umzugs geschehen von Familien mit Kindern. Aber selbst die aus Koblenz ins Umland abgewanderten Familien beziehen wesentlich häufiger Wohngebäude, die schon mindestens 50 Jahre alt sind, als Neubauten aus dem laufenden Jahrzehnt.

Generell ziehen die abwandernden Familien in der Regel eher in jüngere Wohngebäude als es bei den innerstädtisch Umziehenden der Fall ist, was mit der unterschiedlichen finanziellen Ausstattung der Haushalte, dem Gefälle der Immobilienpreise und der baualtersabhängigen Angebotsstruktur korreliert.

ABB. 28: BAUALTERSSTRUKTUR DER NACH DER WANDERUNG ODER DEM UMZUG BEZOGENEN WOHNGBÄUDE VON FAMILIEN MIT KINDERN



## (3) Art der Wohngebäude vor und nach der Wanderung

### → Alle Haushalte

Insgesamt 44 % aller Haushalte, die aus Koblenz ins Umland gezogen sind, wohnen dort in einem Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH). Mit einem Prozentsatz von 39 % liegt der Anteil der Haushalte in Mehrfamilienhäuser

(MFH) nach dem Wegzug ins Umland allerdings nur geringfügig unter der EFH-Quote.

Bei den Zuwanderern nach Koblenz sind die Anteile dagegen deutlicher verteilt: Drei von vier aus dem Umland nach Koblenz wandern-

den Haushalte beziehen hier ein Mehrfamilienhaus – nur 12 % ein freistehendes Einfamilienhaus.

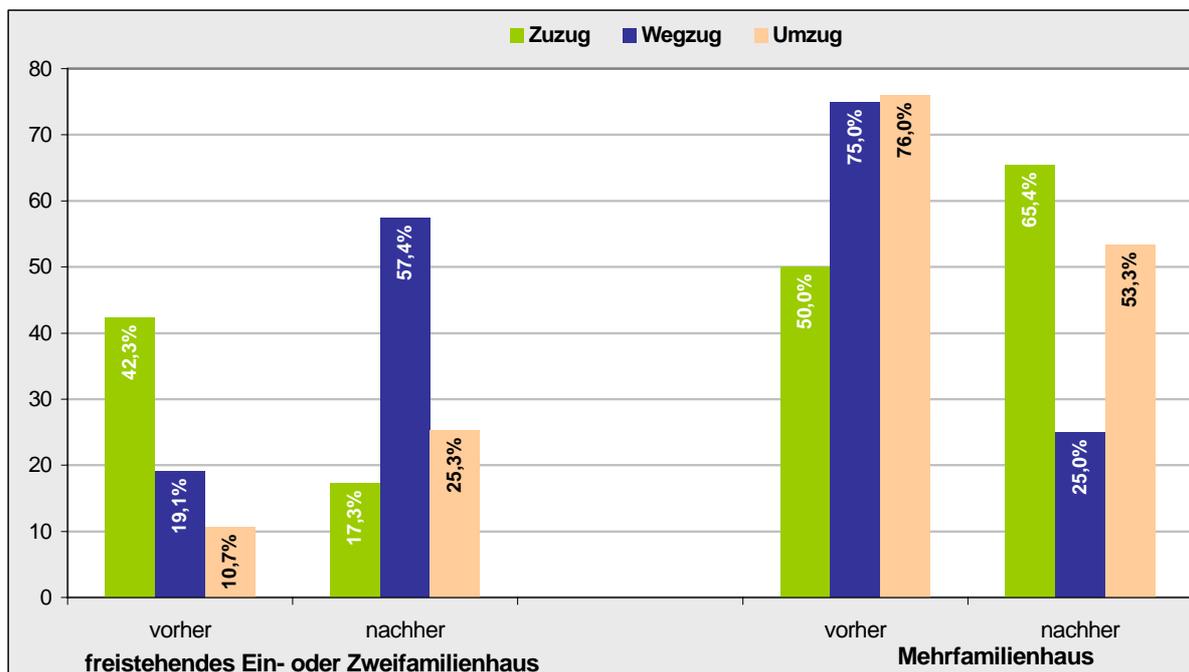
**Familien mit Kindern**

Fokussiert man nur auf die Familien mit Kindern (Abb. 29), so beziehen 57 % aller ins Umland abgewanderten Haushalte dieses Typs ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus. Drei von vier weggezogenen Familien bewohnten zuvor ein Mehrfamilienhaus in Koblenz. Das heißt, dass mehr als 60 % der aus Mehrfamilienhäusern abgewanderten Haushalte sich im Umland den Wunsch nach einem Einfamilienhaus erfüllen konnten.

Auch bei den innerstädtisch umziehenden Familien ist ein trendhafter Übergang vom MFH zum EFH zu beobachten. Mit 25 % liegt der Anteil allerdings deutlich unter dem o.g. Vergleichswert der abwandernden Familien.

Während hinsichtlich der Eigentümerquote also nur ein gradueller Unterschied zwischen den innerstädtisch umziehenden und den ins Umland abwandernden Familienverbänden besteht, ist der Anteil derer, die nach ihrem Wegzug bzw. Umzug ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus beziehen (Miete oder Eigentum), ein Merkmal mit wesentlich stärker Trennkraft zwischen den beiden Befragungsgruppen.

**ABB. 29: VERÄNDERUNG DER ART DES WOHNGEBÄUDES NACH DER WANDERUNGS- ODER UMZUGSBEWEGUNG VON FAMILIEN MIT KINDERN**



#### (4) Veränderung der Wohnungsgröße nach der Wanderung

Die Veränderung der Art der Wohngebäude im Rahmen der Mobilität der Haushalte wirkt sich auf die zur Verfügung stehenden Wohnflächen aus. Während den wegziehenden Haushalte nach der Abwanderung ins Umland rund 27 % mehr Wohnfläche zur Verfügung steht, ist unter den zuziehenden Haushalten eine tendenzielle Verkleinerung der Wohnfläche zu konstatieren.

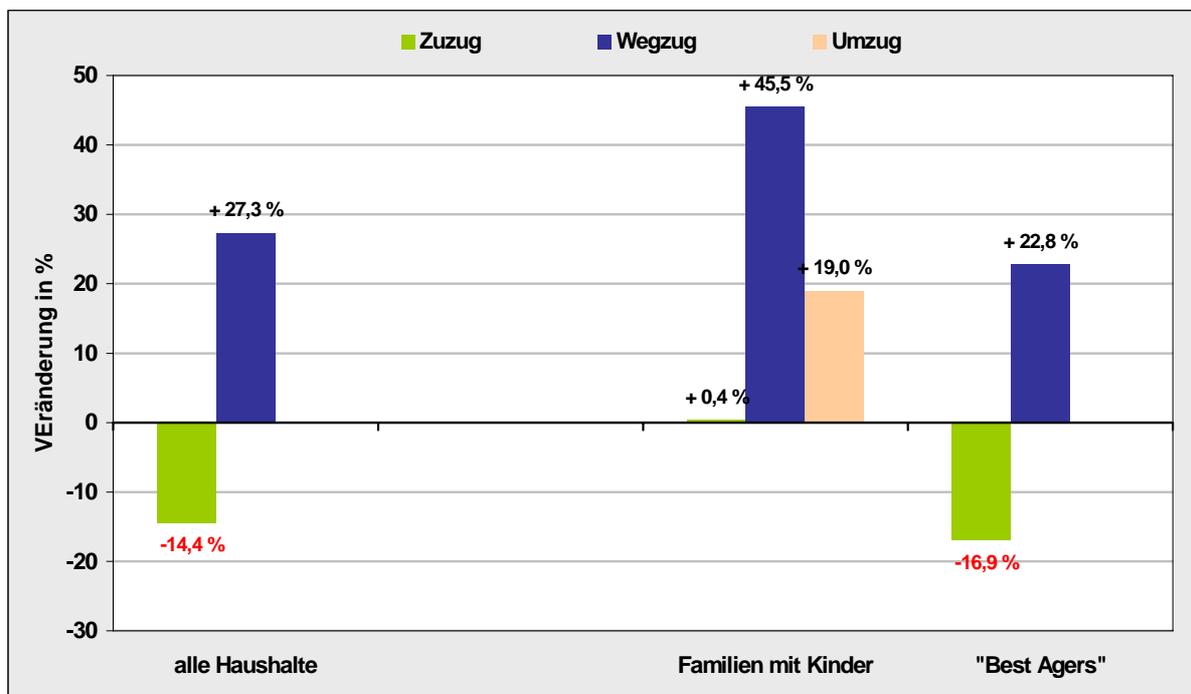
Besonders stark ausgeprägt ist der höhere Wohnflächenanspruch bei dem Haushaltstyp Familien mit Kinder: Bei den ins Umland Abgewanderten steigt die mittlere Wohnfläche um 45 % gegenüber der alten Wohnung im Stadtgebiet an. Auch den innerstädtisch umziehenden Familien stehen nach dem Umzug im Durchschnitt größere Wohnungen zur Verfügung als zuvor. Der Zuwachs liegt mit 19 % jedoch deutlich unter der Rate der Suburbanisierer.

Bei Familien mit Kindern, die aus dem Umland in die Stadt ziehen, ergibt sich ein entsprechend der polarisierten Einkommensverteilung sehr uneinheitliches Bild. Insgesamt verändert

sich deren durchschnittliche Wohnfläche nicht signifikant.

Auch die als „Best Ager“ kategorisierten Haushalte mittleren Alters (zwischen 45 und 65 Jahre und ohne Kinder) beziehen nach der Abwanderung ins Umland i.d.R. eine größere Wohnung als am alten Standort in Koblenz. Ganz anders sieht es dagegen bei den nach Koblenz ziehenden Haushalten dieses Typs aus: Deutlich mehr als die Hälfte der Befragten gab an, in eine kleinere Wohnung gezogen zu sein als ihnen im Umland zur Verfügung stand. Im Durchschnitt aller nach Koblenz ziehenden Haushalte mittleren Alters und ohne Kinder ist die Wohnfläche dementsprechend um 17 % zurückgegangen. Hierbei könnte es sich zumindest teilweise um „Re-Urbanisierer“ handeln, für die nach Verkleinerung ihrer Haushalte durch den Wegzug der Kinder städtische Wohnquartiere wieder zunehmend attraktiv werden.

ABB. 30: VERÄNDERUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNFLÄCHE NACH DER WANDERUNGS- ODER UMZUGSBEWEGUNG



### 3.4 Bewertung der Zufriedenheit mit der Wohnsituation im Vergleich

#### (1) Zufriedenheit mit der allgemeinen Wohnsituation vorher/nachher

Hinweis:

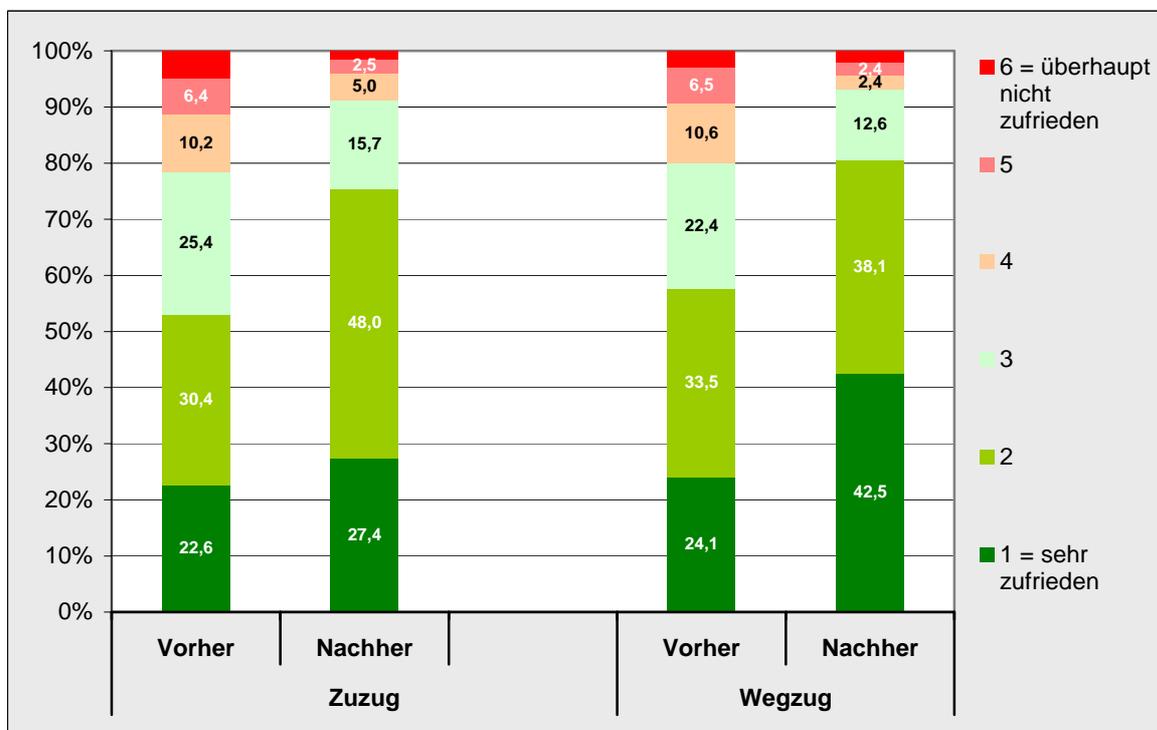
Alle Haushalte wurden gebeten, ihre Zufriedenheit mit der allgemeinen Wohnsituation am alten sowie am neuen Wohnort auf einer 6er-Skala (1=sehr zufrieden,...,6=überhaupt nicht zufrieden) zu bewerten.

#### Vier von fünf ins Umland abgewanderten Haushalte waren vorher mit der allgemeinen Wohnsituation in Koblenz zufrieden

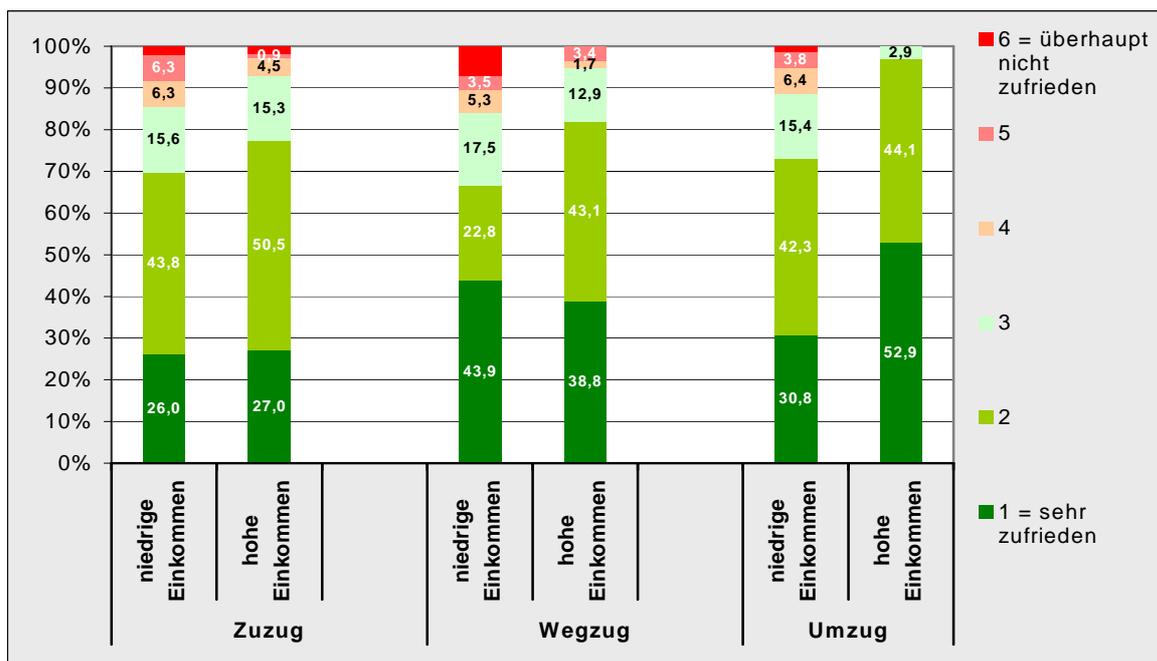
Wie die Abbildung 31 belegt, ist der Grad der Zufriedenheit nach der Wanderungsbewegung bei allen Haushaltstypen und Wanderungsarten im Durchschnitt signifikant angestiegen. Dabei wird die vorherige Wohnsituation ebenfalls überwiegend positiv bewertet. Immerhin 80 % der aus Koblenz weggezogenen Haushalte gaben an, mit ihrer alten Wohnsituation im Stadtgebiet tendenziell zufrieden gewesen zu sein (Bewertung 3 und besser) – jeder Vierte Abwanderer war in Koblenz sogar „sehr zufrieden“.

Insgesamt ist der Grad der Zufriedenheit mit der neuen Wohnsituation unter den Abwanderern etwas stärker gestiegen als bei den Zuzüglern aus dem Umland. Bewerteten Letztere ihre ehemalige Wohnsituation im Umland mit einer Durchschnitts„note“ von 2,6 so fällt die Bewertung für die neue Situation in der Stadt mit 2,1 erheblich besser aus. Die abgewanderten Haushalte bewerten ihre neue Wohnsituation im Mittel sogar mit der Note 1,9 gegenüber 2,5 für die ehemalige im Stadtgebiet. Lediglich 9 % aller Zuzügler nach Koblenz sind mit ihrer jetzigen Wohnsituation in der Stadt eher nicht zufrieden – unter den Abwanderern liegt der Anteil mit 7 % nur geringfügig niedriger.

ABB. 31: BEWERTUNG DER ZUFRIEDENHEIT MIT DEN ALLGEMEINEN WOHNBEDINGUNGEN VOR UND NACH DER WANDERUNG



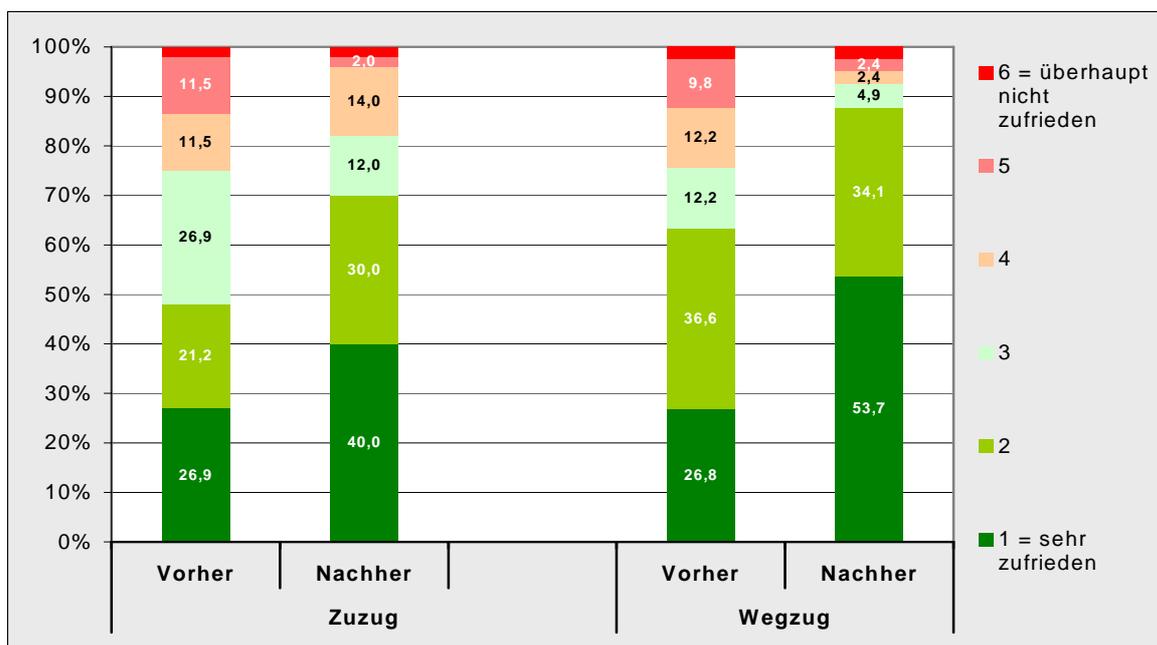
**ABB. 32: ZUFRIEDENHEIT MIT DEN NEUEN WOHNBEDINGUNGEN IN ABHÄNGIGKEIT VOM NETTOÄQUIVALENZEINKOMMEN DER HAUSHALTE**



Der Grad der Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation korreliert mit der Höhe des Nettoäquivalenzeinkommens und mit der Eigentumsart. Haushalte mit höheren Einkommen bewerten ihre aktuelle Wohnsituation deutlich besser als Haushalte mit niedrigerem Einkommen. Dies macht sich besonders unter den innerstädtisch umgezogenen Familien bemerkbar (Abb. 32): 97 % der Haushalte mit höherem Nettoäquivalenzeinkommen sind

hochzufrieden (Bewertungen 1 oder 2) mit der jetzigen Situation. Zwar sind auch Familien mit niedrigen Einkommen überwiegend hochzufrieden, deren Quote ist mit rund 73 % jedoch deutlich niedriger. In ähnlicher Weise bewerten auch Eigentümer – die im Mittel über höhere Einkommen verfügen – ihre neue Wohnsituation im Durchschnitt besser als die Mieterhaushalte.

**ABB. 33: BEWERTUNG DER ZUFRIEDENHEIT VOR UND NACH DER WANDERUNG – HAUSHALTETYP „BEST AGERS“**



**Relativ großer Anteil Unzufriedener in der Gruppe der zugewanderten „Best Agers“**

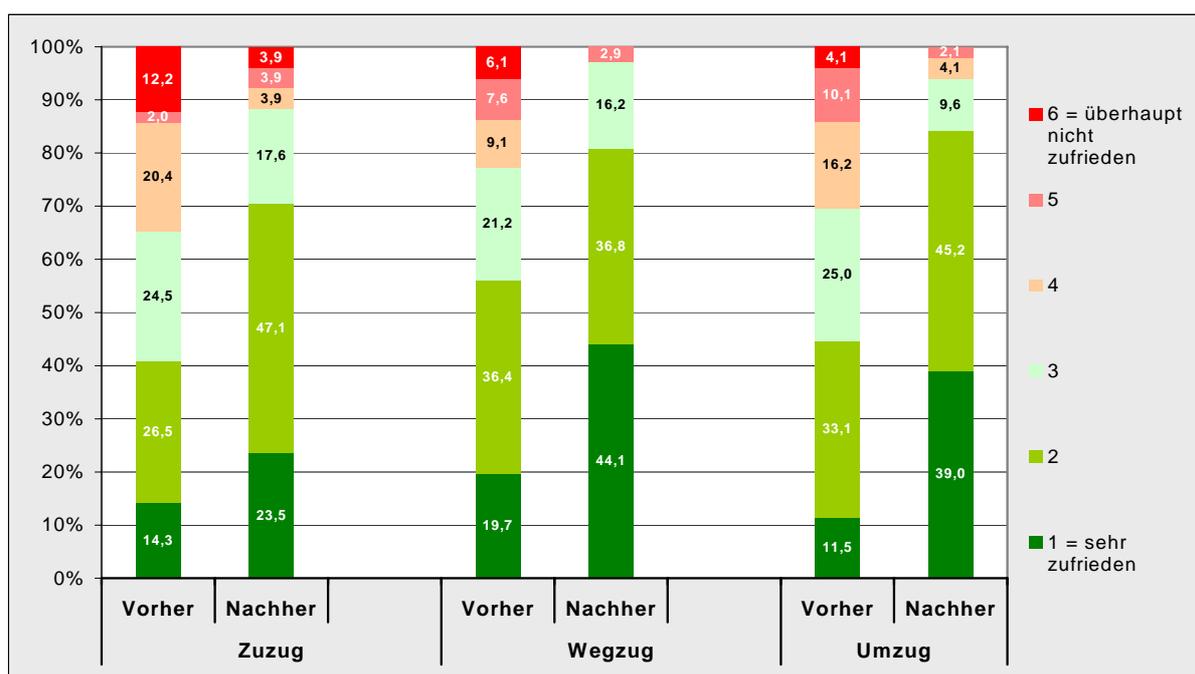
Besonders differenziert fällt die Bewertung der aktuellen Wohnsituation im Vergleich der zu- bzw. abgewanderten Haushalte der 45- bis unter 65-jährigen ohne Kinder aus (Abb. 33). Waren vor der Wanderung sowohl bei den Wegzählern als auch bei den Zuzählern jeweils 25% mit ihren ehemaligen Wohnverhältnissen vor der Wanderung nicht zufrieden, so ist dieser Anteil bei den ins Umland abgewanderten „Best Agers“ auf 7 % gesunken. Von denen, die aus dem Umland nach Koblenz gezogen sind, geben immer noch 18 % an, eher unzufrieden zu sein. Dies überrascht umso mehr, da der Eigentümeranteil unter den Zuzählern dieses Haushaltstyps überproportional groß ist.

**Besonders hoher Zuwachs an Zufriedenheit bei den im Stadtgebiet umgezogenen Familien**

Familien mit Kinder waren mit ihrer Wohnsituation vor der Wanderungs- bzw. Umzugsbewegung deutlich unzufriedener als die meisten anderen Haushaltstypen: Von den innerstädtisch umziehenden bewerteten immerhin 30 % ihre alte Wohnsituation mit der Note 4 oder

schlechter. Bei den abgewanderten Familien gaben 23 % an, mit ihrer Wohnsituation in Koblenz eher nicht zufrieden gewesen zu sein. Auch unter den Familien ist die Wohnzufriedenheit nach der räumlichen Veränderung signifikant gestiegen, wie die Abbildung 34 zeigt. Die deutlichste Veränderung ist bei den innerstädtisch umgezogenen Familien zu konstatieren: 44,6 % waren mit ihrer Wohnsituation vor dem Umzug eigentlich recht zufrieden (Bewertungen 1 oder 2) – nach dem Umzug ist die Quote auf nahezu 85 % angestiegen. Dies ist umso bemerkenswerter, da viele dieser Familien nur über geringe Einkommen und damit beschränkte Handlungsoptionen verfügen und auch nach dem Umzug überwiegend in Mietverhältnissen wohnen. Den höchsten Zufriedenheitsgrad weisen die ins Umland abgewanderten Familien auf. Lediglich 3 % der an der Befragung teilnehmenden Familien dokumentierten mit einer entsprechenden Bewertung, dass sie mit der aktuellen Wohnsituation nicht zufrieden sind. Unter den nach Koblenz zugewanderten Familien liegt der Anteil Unzufriedener mit 12 % deutlich höher.

**ABB. 34: BEWERTUNG DER ZUFRIEDENHEIT VOR UND NACH DER WANDERUNG – HAUSHALTSTYP „FAMILIE MIT KINDERN“**



## (2) Differenzierte Bewertung der Veränderung der Wohnungsbedingungen

Hinweis:

Alle Haushalte wurden gebeten auf einer 6er-Skala (1=sehr viel besser,...,6=sehr viel schlechter) die Veränderungen der Wohnungsbedingung nach dem Bezug der neuen Wohnung in insgesamt neun Bereichen zu bewerten. Nachfolgend werden die Anteile der Bewertungen 1 und 2 (→ deutliche Verbesserung) sowie 5 und 6 (→ deutliche Verschlechterung) zusammengefasst.

### → Alle Haushalte

Bezüglich der Ausstattung der Wohnung, des Wohnumfeldes und der Umweltbedingungen im neuen Wohnquartier geben zwischen 70 und 80 % der Wegzügler in Umland eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur ehemaligen Situation an (Abb. 35). Selbst die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten hat sich für mehr als die Hälfte der Umlandabwanderer gegenüber der Situation in der Stadt verbessert – umgekehrt geben nur 8 % an, dass diesbezüglich eine deutlich Verschlechterung zu konstatieren ist.

### Für 44 % der Umlandabwanderer haben sich die Verkehrsverbindungen zum Arbeitsplatz nach dem Wegzug aus Koblenz verbessert

Dass auch die Nähe zum Arbeitsplatz eine wichtige Rolle als Abwanderungsmotiv ins Umland hat, indiziert die Tatsache, dass sich für 44 % der Wegzügler die Nähe zum Arbeitsplatz eindeutig verbessert und nur für 15 % verschlechtert hat.

Die meisten Abstriche machen die abgewanderten Haushalte in den Bereichen kulturelle Angebote und Verkehrsverbindungen mit dem ÖPNV. Die Anteile der Haushalte mit deutlicher Verschlechterung in diesen Bereichen liegen mit 28 bzw. 22 % allerdings in einer überschaubaren Größenordnung.

### Zuwanderer sehen am häufigsten die größten Verbesserungen im Bereich der Verkehrsverbindungen (ÖPNV und Auto)

Auch unter den Zuzüglern (Abb. 36) sind die Haushalte, die deutliche Verbesserungen der Rahmenbedingungen gegenüber der ehemaligen Situation durch die Wanderung realisieren konnten, klar in der Überzahl.

Für jeweils über 80 % der zugewanderten Haushalte haben sich die ÖPNV-Verbindungen

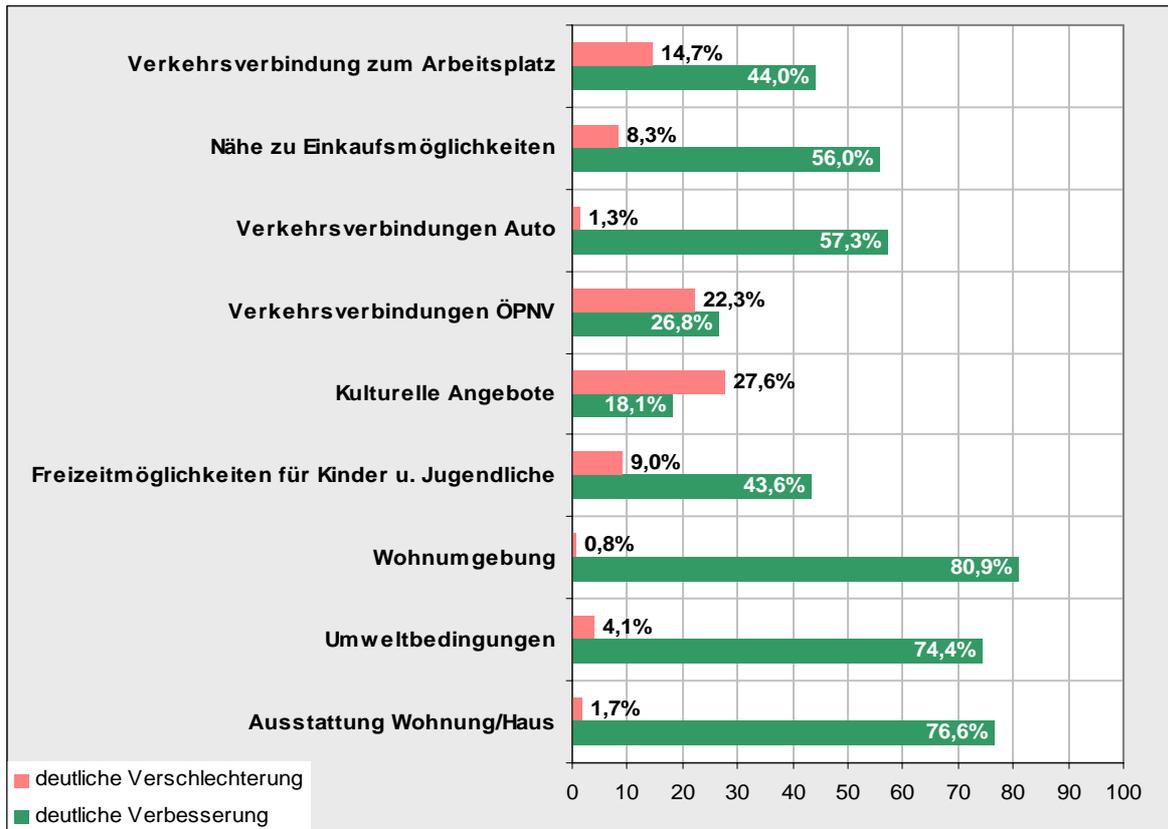
verbessert – nur 2,3 % geben, sich diesbezüglich in Koblenz verschlechtert zu haben. Für rund 70 % der zugewanderten Haushalte ergibt sich eine deutliche Verbesserung bei den Verkehrsverbindungen (Auto), dem kulturellen Angebot, und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten. Wie erwartet hat sich auch Nähe zum Arbeitsplatz für die meisten Zuwanderer spürbar verbessert. Lediglich die Umweltbedingungen (27 %) und die Wohnumgebung (20 %) haben sich für einen größeren Anteil der zugewanderten Haushalte in Koblenz gegenüber dem Stand vorher erheblich verschlechtert.

### → Familien mit Kindern

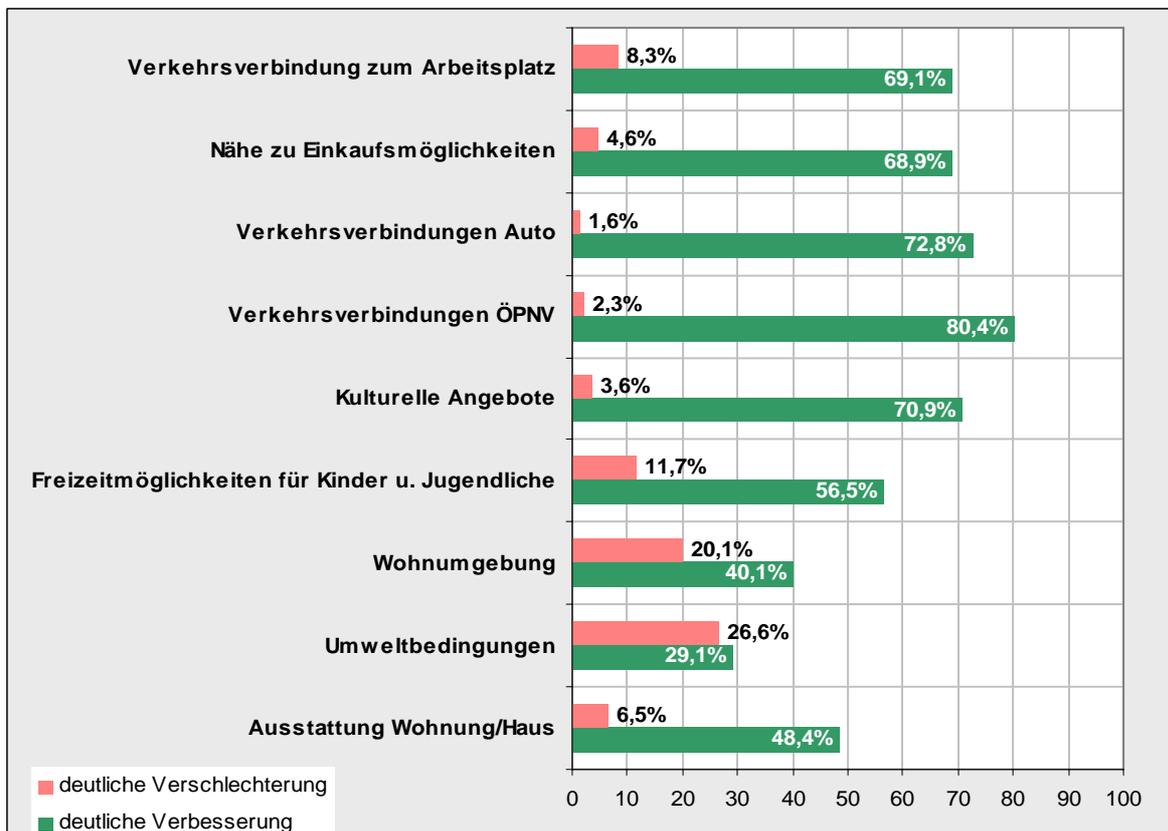
Die Abbildungen 37 und 38 stellen die Bewertungsprofile von Familien mit Kindern, die ins Umland abgewandert sind, denjenigen gegenüber, die im Stadtgebiet umgezogen sind.

Der Vergleich der beiden Diagramme zeigt, dass es den im Stadtgebiet umgezogenen Familien tendenziell häufiger gelungen ist, eine deutliche Verbesserung über das breite Spektrum der Segmente – u.a. auch bezüglich Wohnausstattung, Umweltbedingungen und Wohnumgebung – zu erzielen, ohne in anderen Bereichen große Einbußen in Kauf nehmen zu müssen. So beklagt immerhin jede fünfte ins Umland abgewanderte Familie eine deutliche Verschlechterung der Verkehrsverbindungen im ÖPNV (unter den Umzüglern sind es lediglich gut 2 %) und nahezu 30 % geben an, dass die kulturellen Angebote gegenüber dem alten Umfeld in der Stadt erheblich reduziert seien.

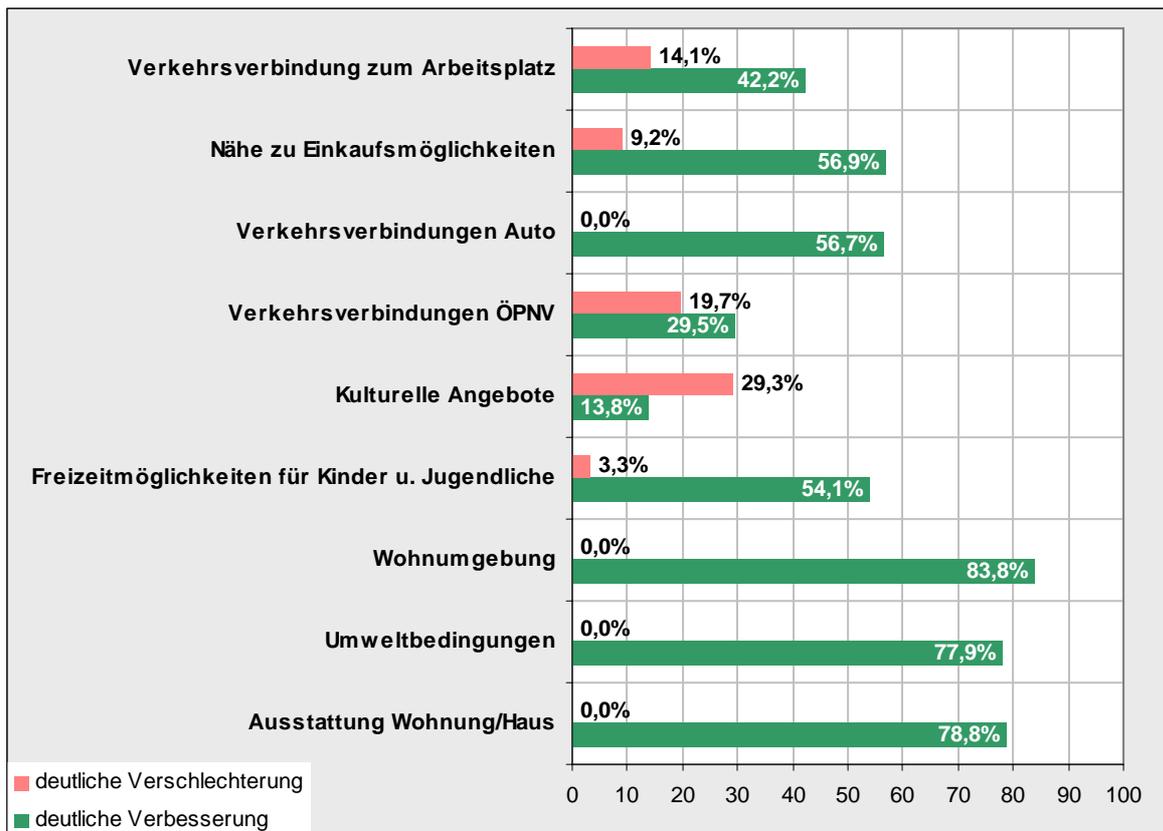
**ABB. 35: BEWERTUNGSPROFIL DER VERÄNDERUNGEN DER WOHNBEDINGUNGEN NACH DER ABWANDERUNG AUS KOBLENZ INS UMLAND**



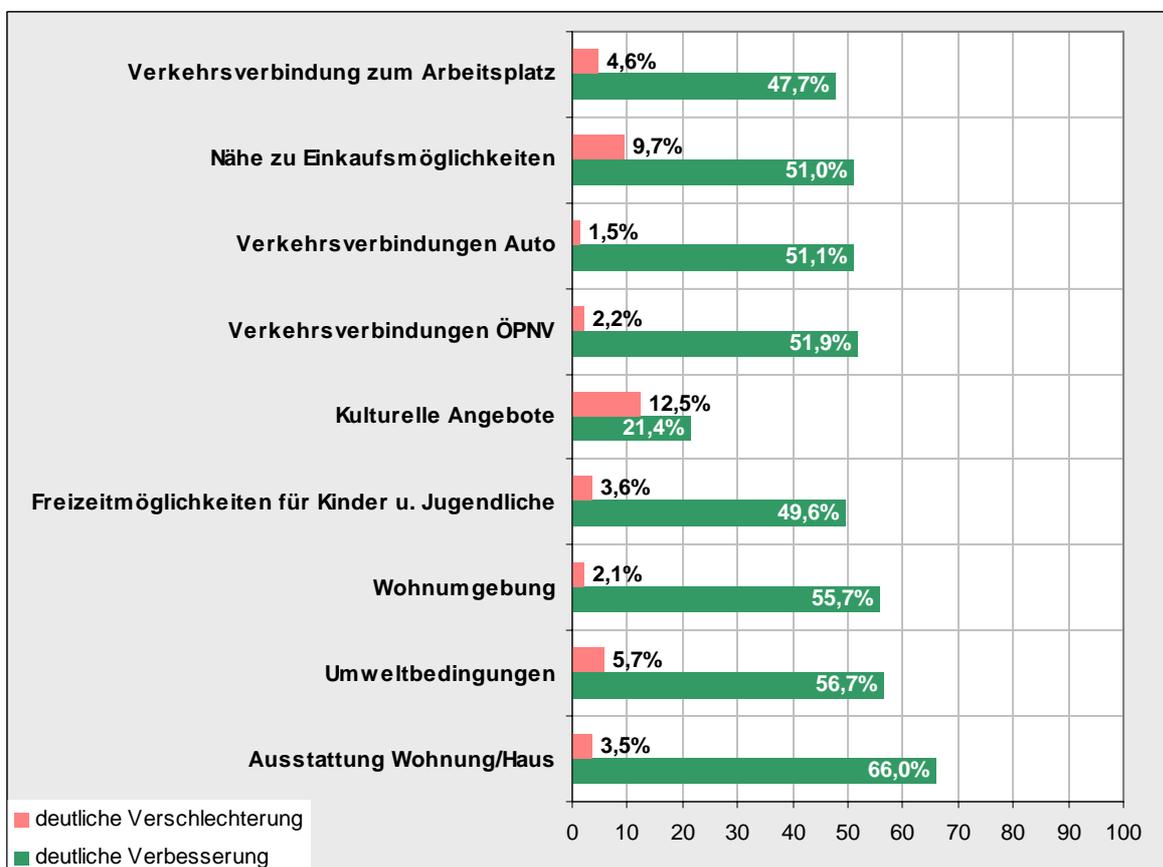
**ABB. 36: BEWERTUNGSPROFIL DER VERÄNDERUNGEN DER WOHNBEDINGUNGEN NACH DER ZUWANDERUNG AUS DEM UMLAND NACH KOBLENZ**



**ABB. 37: BEWERTUNGSPROFIL DER VERÄNDERUNGEN DER WOHNBEDINGUNGEN NACH DER ABWANDERUNG AUS KOBLENZ INS UMLAND: FAMILIEN MIT KINDERN**



**ABB. 38: BEWERTUNGSPROFIL DER VERÄNDERUNGEN DER WOHNBEDINGUNGEN NACH DEM UMZUG INNERHALB DES STADTGEBIETS: FAMILIEN MIT KINDERN**



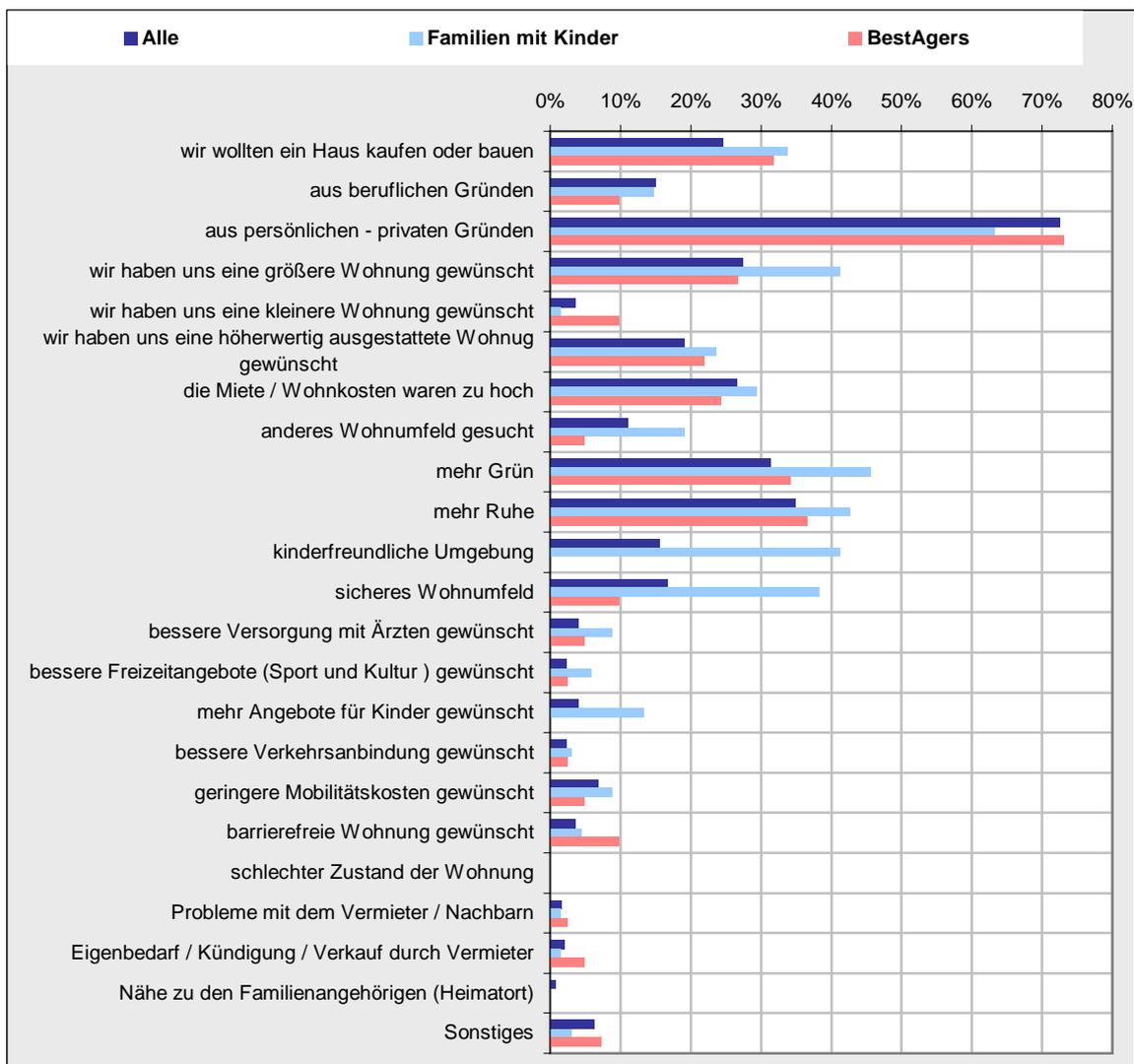
### 3.5 Wanderungsmotive

#### (1) Abwanderungsmotive

Aus den zahlreichen von anderen Städten vorliegenden Wanderungsmotivuntersuchungen geht übereinstimmend hervor, dass meist ein Motivbündel für die Entscheidung einer räumlichen Verlagerung des Wohnsitzes ausschlaggebend ist und dass darunter persönliche Gründe (z.B. Zusammenschluss/Auflösung von Haushalten) die wichtigste Rolle spielen. Im Wesentlichen wird dies auch durch die Koblenzer Befragung bestätigt. Selbst eine weitergehende Differenzierung der abgewanderten Haushalte nach den beiden ausgewählten Haushaltstypen in der Abbildung 39 (Familien mit Kinder, Best Agers) löst die Motivlage nur unwesentlich auf. Mehr als 70% aller ins Umland abgewanderten Haushalte geben

persönliche Gründe als Wanderungsmotive an. Insbesondere bei den Familien mit Kindern folgen – allerdings mit großem Abstand – die im Wohnumfeld gelagerten Motive: mehr Ruhe, mehr Grün, eine kinderfreundliche Umgebung sowie ein sicheres Wohnumfeld wurden von 40% der Haushalte als Gründe angeführt. Genauso hoch ist der Anteil derer, die sich eine größere Wohnung gewünscht haben. Danach folgen bei den Familien mit Kindern mit einem Anteil von rund 30 % die Bestrebung Wohneigentum zu erwerben oder zu bauen sowie ein besseres Preis-Leistungsverhältnis bei den Wohnkosten zu erzielen. Berufliche Gründe machten schließlich 15% aller abgewanderten Haushalte mit verantwortlich.

ABB. 39: WANDERUNGSMOTIVE DER INS UMLAND ABGEWANDERTEN HAUSHALTE

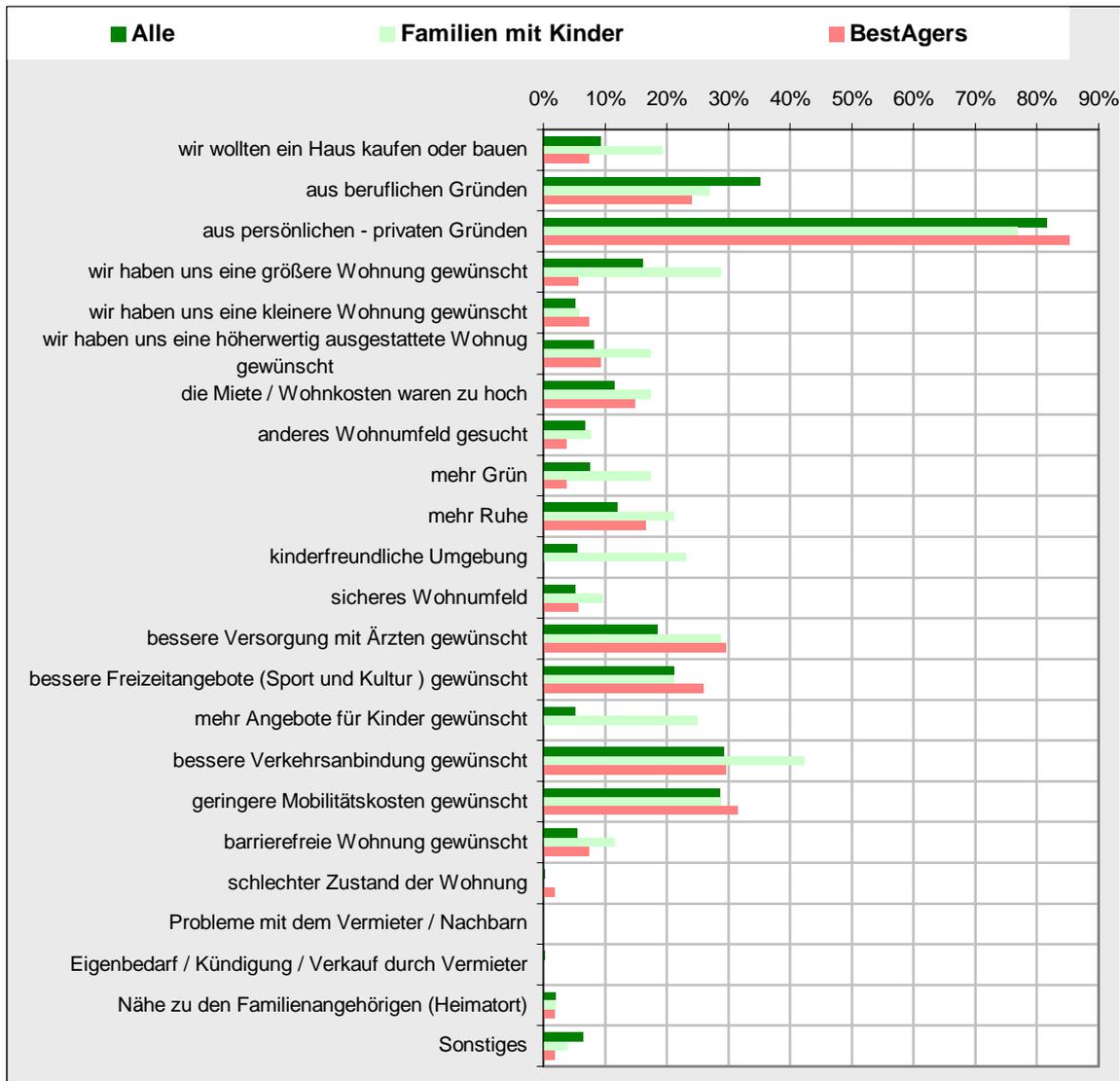


**(2) Zuwanderungsmotive**

Bei den zugewanderten Haushalten (Abb. 40) dominieren auch – unabhängig vom Haushaltstyp – die persönlichen Gründe. In der weiteren Rangfolge sind jedoch erhebliche Abweichungen gegenüber den Wegzählern zu konstatieren. Mit Anteilen von knapp 30% werden der Wunsch nach besserer Verkehrsverbin-

dung, geringeren Mobilitätskosten und einer besseren Versorgung mit Ärzten als wichtige Motive angeführt. Für ein Drittel aller Zuwanderer nach Koblenz waren berufliche Gründe von ausschlaggebender Bedeutung für die Wanderung.

**ABB. 40: WANDERUNGSMOTIVE DER NACH KOBLENZ ZUGEWANDERTEN HAUSHALTE**

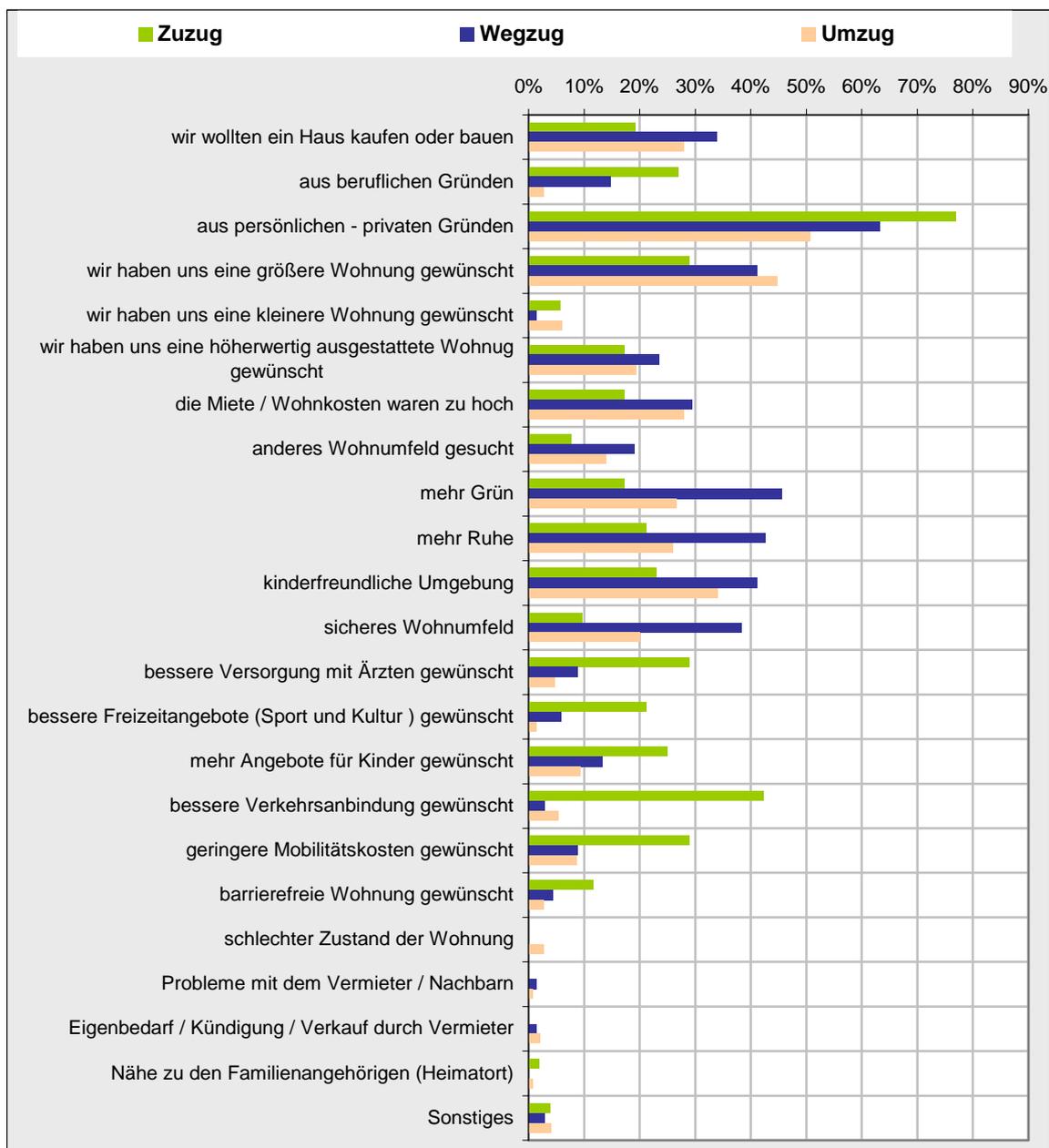


### (3) Wanderungsmotive von Familien mit Kindern im Vergleich

Die Motivlagen der Zielgruppe „Familie mit Kindern“ variieren in Abhängigkeit von der Wanderungsart (Abb. 41). Generell sind die Profile der innerstädtisch umgezogenen Familien denen der ins Umland Abgewanderten deutlich ähnlicher als denen der Zugewanderten. Lässt man die persönlichen Gründe außer Acht, so dominiert bei den im Stadtgebiet Umgezogenen eindeutig der Wunsch nach einer größeren Wohnung, während angestrebte Verbesserungen im Bereich des Wohnum-

feldes seltener genannt werden als es beispielsweise bei den abgewanderten Familien der Fall ist. Wichtiger als die Verbesserung des Wohnumfeldes war den im Stadtgebiet umgezogenen Familien dagegen die Senkung der Wohnkosten sowie die Möglichkeit des Erwerbs von Eigentum (jeweils rund 28 %). Bei den aus dem Umland zugewanderten Familien folgen nach den persönlichen Gründen die Verbesserungen im infrastrukturellen Bereich und die damit zusammenhängenden geringen Mobilitätskosten.

ABB. 41: WANDERUNGSMOTIVE VON FAMILIEN MIT KINDERN IN ABHÄNGIGKEIT VON DER MOBILITÄTSART



### 3.6 Die Suche nach Wohnraum

Die Antworten auf die Fragen nach der Gestaltung der Suche nach Wohnraum – was wurde wo gesucht? – geben einen Eindruck davon, welche Segmente tatsächlich von den im Nahwanderungsbereich mobilen Haushalten nachgefragt worden sind und welche Defizite es aus Sicht dieser Haushalte auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt gibt.

#### (1) Was wurde gesucht?

##### → Alle Haushalte

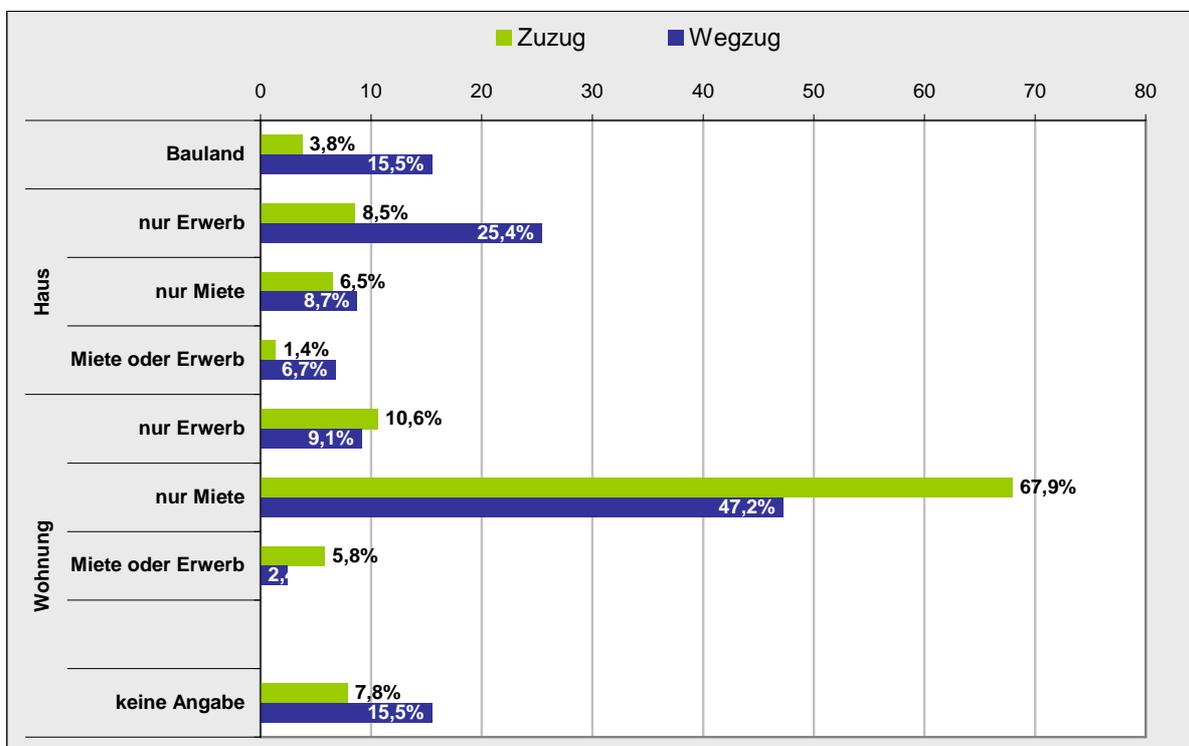
Zur differenzierten Bewertung der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt und vor dem Hintergrund einer angestrebten Einflussnahme auf die Stadt-Umland-Wanderungen ist die Frage, wo und in welchen Wohnungsmarksegmenten die mobilitätsbereiten Haushalte vor ihrer Wanderung gesucht haben, von großer Bedeutung.

##### Selbst unter den ins Umland abgewanderten Haushalten überwiegt die Suche nach Mietobjekten

Einen eher untergeordneten Stellenwert hat offensichtlich die Suche nach Bauland, wie die Abbildung 42 ausweist. Lediglich 15,5 % der

abgewanderten Haushalte gaben dies als eine Alternative an – unter den nach Koblenz Zugewanderten kam der Erwerb von Bauland für weniger als 5 % der Haushalte in Frage. Für immerhin ein Viertel der Abwanderer war der Erwerb eines Hauses eine Alternative – fast die Hälfte suchte aber nach einer Mietwohnung. Bei den Zuwanderern ist das Suchprofil noch stärker auf das Mietwohnungssegment konzentriert: 68 % aller Haushalte, die innerhalb des Beobachtungszeitraums vom Umland nach Koblenz gezogen sind, gaben an, eine Mietwohnung gesucht zu haben!

ABB. 42: IN BETRACHT GEZOGENE ALTERNATIVEN BEI DER SUCHE NACH WOHNRAUM



Mehrfachnennung möglich

➔ Familien mit Kindern

Unter der Zielgruppe Familie mit Kindern ist das Suchprofil im Vergleich zur Gesamtheit aller Haushaltstypen eindeutig in Richtung Erwerb verschoben – unter den Abwanderern ist dies stärker, unter den Umzüglern und v.a. unter den Zuwanderern weniger ausgeprägt (Abb. 43).

**Erwerb eines Hauses steht an erster Stelle bei abgewanderten Familien**

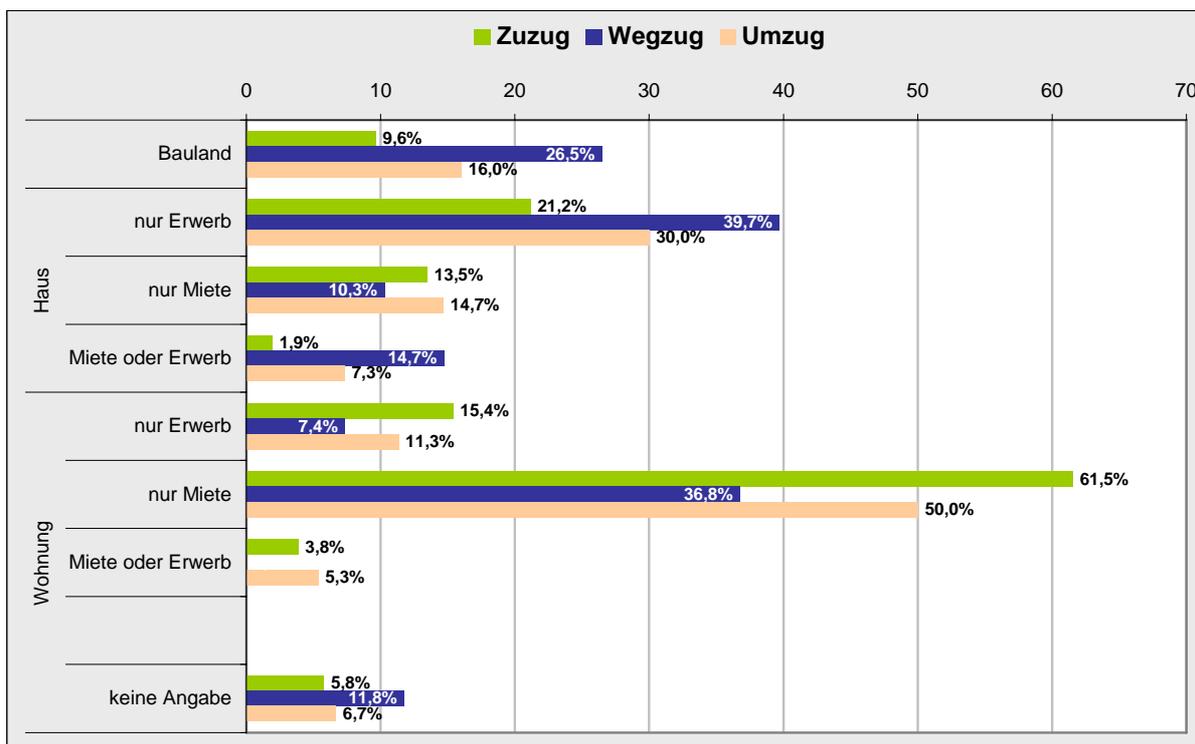
Bei den abgewanderten Familien stand der Erwerb eines Hauses mit einem Anteil von fast 40 % an erster Stelle der Suchoptionen. Aber selbst hier kreuzten noch 37 % der Familien an, dass für sie ebenso eine Mietwohnung in Betracht kam. Jede vierte ins Umland abgewanderte Familie gab an, dass sie sich (auch) für den Erwerb von Bauland interessiert habe – unter den zugewanderten Haushalten mit

Kindern haben weniger als 10 % auch nach dem Erwerb von Bauland in Koblenz Ausschau gehalten.

**50 % der innerstädtisch umgezogenen Familien haben eine Mietwohnung gesucht**

Die Familien, die umgezogen sind und damit ihre Wohnansprüche innerhalb des Stadtgebietes realisieren konnten, sind hinsichtlich ihres Suchprofils zwischen den Zu- und Abwanderern einzuordnen. Der Erwerb von Bauland oder eines Hauses wurde zwar häufiger in Betracht gezogen als es bei den nach Koblenz zugewanderten Familien der Fall ist. Wie bei den Zuwanderern dominiert jedoch auch bei den im Stadtgebiet umgezogenen Haushalten mit Kindern die Suche nach einer Mietwohnung.

**ABB. 43: IN BETRACHT GEZOGENE ALTERNATIVEN BEI DER SUCHE NACH WOHNRAUM – FAMILIEN MIT KINDERN**



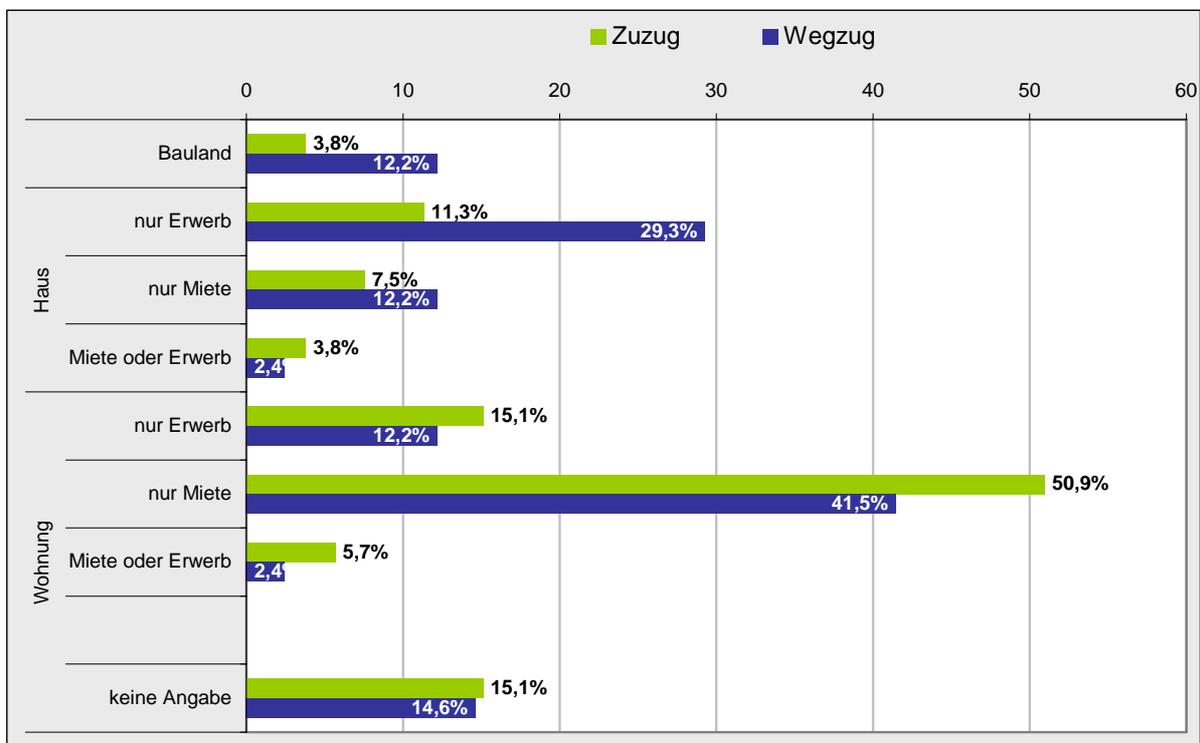
Mehrfachnennung möglich

➔ **Haushaltstyp „Best Agers“**

Informell wird in der Abbildung 44 auch das Suchprofil der unter dem Typus „Best Agers“ zusammengefassten Haushalte dargestellt. Wie bereits einleitend betont, ist die Belastbarkeit der für diese Zielgruppe differenzierten Auswertungen durch die Überlagerung von geringer Rücklaufquote einerseits und geringer Mobilität der „Best Agers“ andererseits stark eingeschränkt. Die grafische Darstellung der zielgruppenspezifischen Suchprofile zeigt keine grundsätzlichen Abweichungen von den Profi-

len aller befragten Haushalte (Abb. 42). Insbesondere liegt auch hier der eindeutige Schwerpunkt auf der Suche nach einer Mietwohnung – selbst bei den ins Umland abgewanderten 45- bis unter 65-jährigen Haushaltsvorständen. Sowohl bei den zugewanderten als auch bei den abgewanderten „Best Agers“ kam allerdings der Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung eher in Betracht als bei der Gesamtheit.

**ABB. 44: IN BETRACHT GEZOGENE ALTERNATIVEN BEI DER SUCHE NACH WOHNRAUM – „BEST AGERS“**



Mehrfachnennung möglich

## (2) Wo wurde gesucht?

### →Alle Haushalte

Um die Potenziale für die aktive Bindung abwanderungsbereiter Haushalte an die Stadt bewerten zu können, geben die räumlichen Suchprofile erste Eindrücke (Abb. 45).

#### Für die Hälfte aller abgewanderten Haushalte kam das Stadtgebiet bei der Suche nicht in Betracht

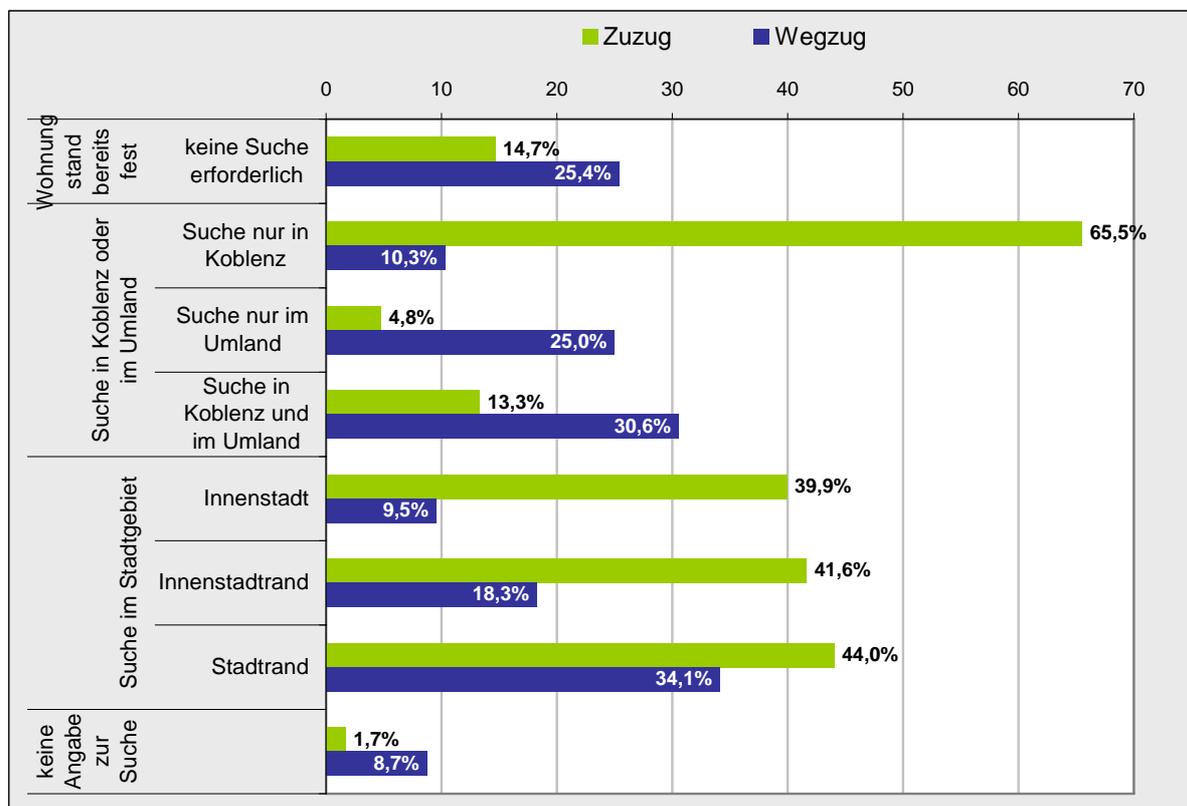
Für jeden vierten ins Umland abgewanderten Haushalt stand die neue Wohnung von vorneherein fest, so dass überhaupt keine Suche erforderlich war. Genauso groß ist der Anteil derer, die von vorneherein gezielt und ausschließlich im Umland auf der Suche waren. Abzüglich der fast 10%, die sich zu dieser Frage nicht äußerten, verbleiben nur noch gut 40 % aller Abwanderer, die auch im Stadtgebiet nach Wohnraum gesucht haben. Unter denen, die auch in Koblenz gesucht hatten, steht der Stadtrand eindeutig an der Spitze der Suchliste – was aufgrund der bereits bekannten Wanderungsmotive (mehr Ruhe, mehr

Grün, besseres Wohnumfeld) der letztendlich abgewanderten Haushalte auch zu erwarten war. Nicht einmal jeder zehnte ins Umland abgewanderte Haushalt hat vorher auch im Bereich der Innenstadt von Koblenz gesucht.

#### Zwei Drittel aller zugewanderten Haushalte haben vor dem Zuzug ausschließlich im Stadtgebiet gesucht

Die Zuwanderer suchten dagegen gezielter in der Stadt – das Umland wurde von gerade einmal 18 % aller späteren Zuwanderer in die Suche eingebunden, zwei Drittel suchten dagegen ausschließlich in der Stadt. Dabei wurden die drei differenzierten Stadtgebiete (Innenstadt, Innenstadtrand und Stadtrand) in ähnlicher Größenordnung als mögliche Standortalternativen berücksichtigt. Dies spiegelt die Bandbreite unterschiedlicher Haushaltstypen und deren unterschiedlicher Anforderungen und Motive (z.B. junge Singlehaushalte vs. Familien mit Kinder) wider.

ABB. 45: RÄUMLICHES SUCHPROFIL DER MOBILEN HAUSHALTE



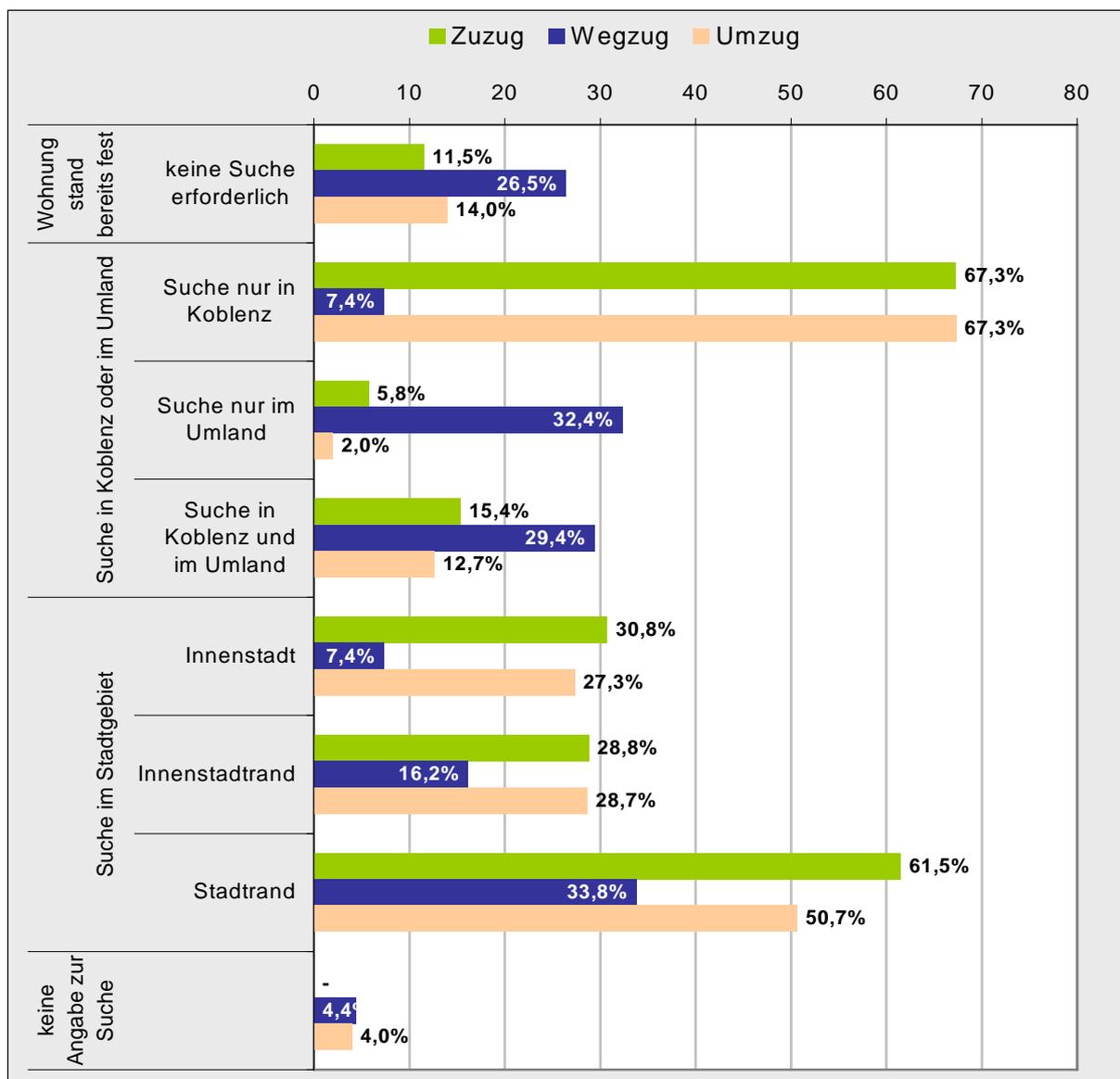
Mehrfachangabe möglich

### →Familien mit Kindern

Die Fokussierung auf die Zielgruppe Familie mit Kindern in Abbildung 46 zeigt ganz markante Unterschiede in den räumlichen Suchprofilen der Familien, die bereits in Koblenz wohnend auch hier eine neue Wohnung oder ein neues Haus gefunden haben und denen, die letztendlich ins Umland abgewandert sind. Dagegen besteht fast Deckungsgleichheit der innerstädtischen Umzügler mit den nach Koblenz zugewanderten Familien: Beide Gruppen hatten gegenüber den Abwanderern von vorneherein einen wesentlich stärkeren Fokus auf das Stadtgebiet: Einschließlich den 14 %, für die die Wohnung von vorneherein feststand, war das Stadtgebiet für 80 % der

später dann tatsächlich innerstädtisch umgezogenen Familien konkurrenzlos. Auch die Wohnquartiere der Innenstadt wurden immerhin von rund 30 % dieser Familien bei der Suche nach Wohnraum einbezogen. Dagegen hatten fast 60 % der abgewanderten Familien die Suche ausschließlich auf das Umland fokussiert bzw. hatten dort ihre bereits feststehende Wohnung – und sind damit eigentlich außerhalb der unmittelbaren Reichweite einer auf Bindung abwanderungsbereiter Familien zielenden Stadtentwicklungsplanung.

**ABB. 46: RÄUMLICHES SUCHPROFIL DER MOBILEN HAUSHALTE – FAMILIEN MIT KINDERN**



Mehrfachangabe möglich

### (3) Wieso wurde nichts in Koblenz gefunden?

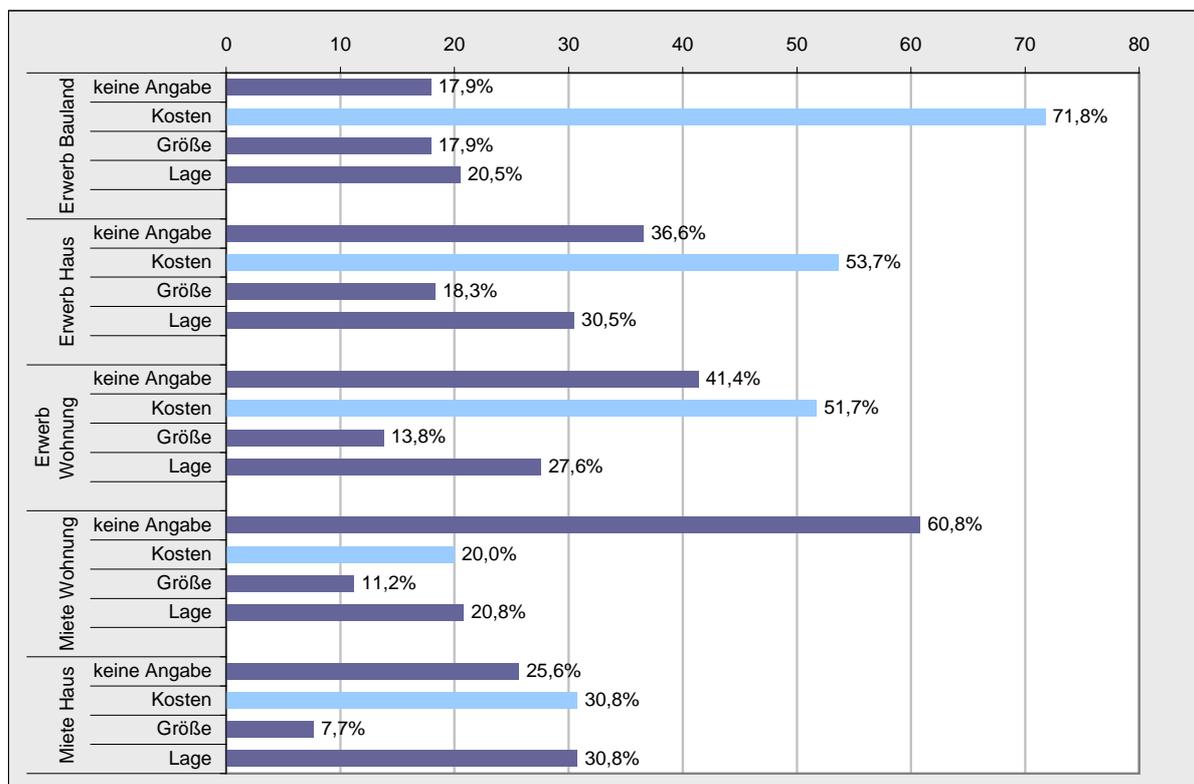
An alle Abwanderer, die auf ihrer Suche nach Wohnraum oder Bauland auch das Stadtgebiet von Koblenz in Betracht gezogen hatten, wurde die Frage gestellt, warum die Wohnstandortwahl letztendlich *nicht* auf die Stadt fiel.

#### Zu hohe Kosten als wichtigstes Argument der Abwanderer gegen den Wohnstandort Koblenz

Das Ergebnis ist eindeutig, wie der Abbildung 47 zu entnehmen ist: Insbesondere bei denen, die Wohnraum erwerben wollten, spielten die zu hohen Kosten die entscheidende Rolle: Unter den Interessenten für Bauland führten fast 72 % aller Haushalte diesen Grund an, unter den Familien, die ein Haus oder eine Wohnung erwerben wollten, liegt der Anteil derer, denen das innerstädtische Angebot zu teuer war, ebenfalls über 50 %. Ein nicht geeignetes Angebot hinsichtlich der Lage geben noch zwischen 20% (Erwerb Bauland) und 30 % (Erwerb Haus) der später abgewan-

derten Haushalte an, die zuvor auch im Stadtgebiet auf der Suche waren. Deutlich unter 20% liegen die Anteile der Haushalte, für die die zum Erwerb angebotenen Bauland-, Haus- oder Wohnungsgrößen nicht geeignet waren. Für die Haushalte, die ein Mietobjekt präferiert hatten, spielt das k.o.-Kriterium „zu hohe Kosten“ eine – gegenüber dem Segment Erwerb – deutlich geringere Rolle (20 bis 30 %). Etwa gleich groß ist der Anteil derer, die angegeben, kein Mietobjekt in geeigneter Lage im Stadtgebiet gefunden zu haben. Nur etwa jeder zehnte Haushalt sah die Anforderungen hinsichtlich der Größe des Mietobjektes unter den Angeboten aus dem Stadtgebiet nicht erfüllt. Andererseits ist zu konstatieren, dass gerade in dem am häufigsten nachgefragten Segment, den Mietwohnungen, der Anteil der Haushalte, die keine Gründe dafür angeben, wieso sie letztendlich keinen Wohnraum in Koblenz gefunden bzw. ausgewählt haben, mit mehr als 60 % besonders hoch ist.

**ABB. 47: GRÜNDE FÜR DIE ENTSCHEIDUNG GEGEN DEN WOHNSTANDORT KOBLENZ – BEFRAGUNGSBASIS: ALLE ABGEWANDERTEN HAUSHALTE, DIE AUCH IM STADTGEBIET NACH WOHNRAUM ODER BAULAND GESUCHT HABEN**

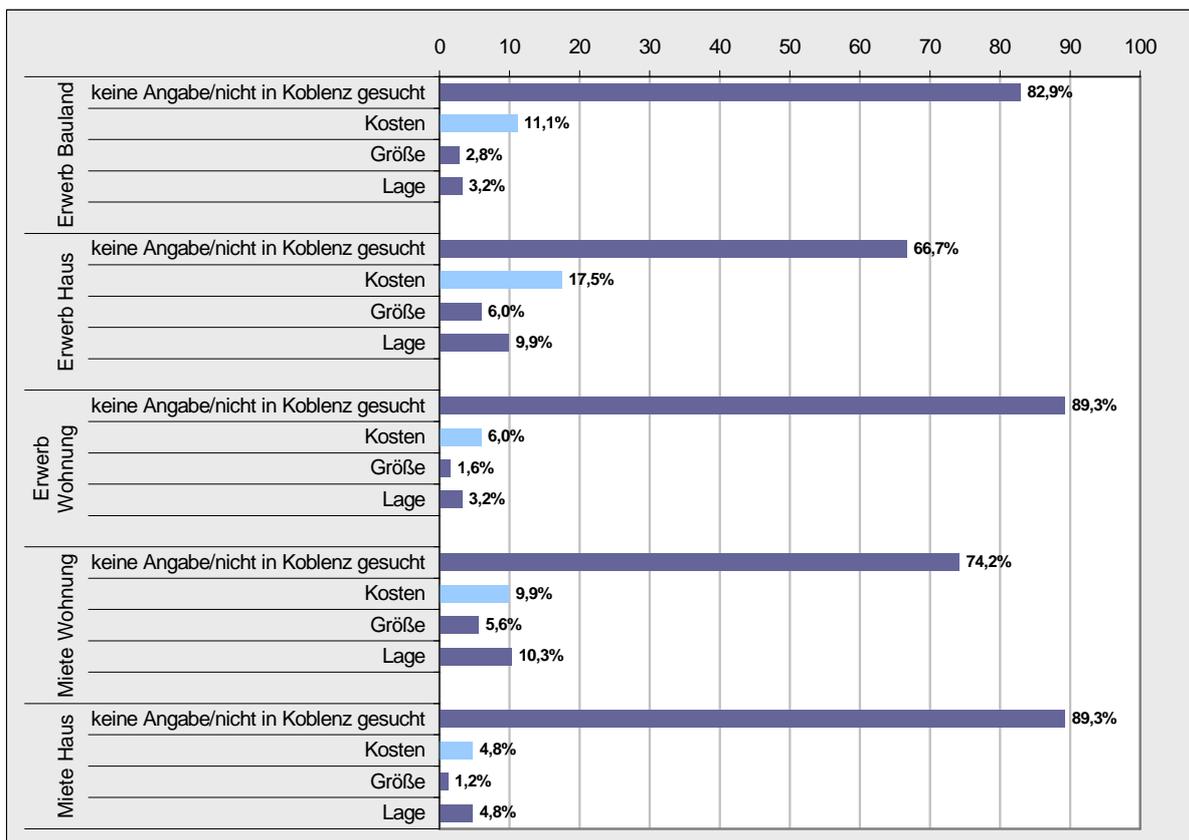


**Sehr geringe Erfolgsaussichten einer auf Angebotsplanung ausgerichteten Baulandausweisung als Steuerungsinstrument der Stadt-Umland-Wanderungen**

Der eher geringe Stellenwert der Kosten, der Größen oder der Lageeigenschaften des Bauland- und /oder Wohnraumangebots im Stadtgebiet für die ins Umland abgewanderten Familien wird aber erst dann transparent, wenn die Nennungen der Ausschlussgründe auf die Gesamtzahl der Abwanderer – und damit auch auf die Haushalte, für die ein weiterer Verbleib in der Stadt von vorneherein ausgeschlossen war – bezogen werden. In allen unterteilten Segmenten spielen die konkreten, im Fragebogen vorgegebenen Aus-

schlussgründe (Kosten, Lage, Größe) des Wohnstandortes Koblenz eine absolut untergeordnete Rolle. Zwischen 66,7 % (im Segment „Erwerb eines Hauses“) und 89,3 % („Erwerb einer Wohnung“) aller ins Umland abgewanderten Haushalte gaben entweder keine konkreten Gründe an, wieso sie sich nicht für eine Alternative in Koblenz entschieden haben, oder hatten von vorneherein das Stadtgebiet überhaupt nicht bei der Suche berücksichtigt. Diese Zahlen belegen, dass eine rein auf Angebotsplanung ausgerichtete Politik der Baulandausweisung kein adäquates Instrument zur Bindung mobiler Haushalte ist.

**ABB. 48: GRÜNDE FÜR DIE ENTSCHEIDUNG GEGEN DEN WOHNSTANDORT KOBLENZ – BEFRAGUNGSBASIS: ALLE ABGEWANDERTEN HAUSHALTE UNABHÄNGIG VOM RÄUMLICHEN SUCHPROFIL**



#### (4) Nachteile des Koblenzer Wohnungsmarktes aus Sicht der ins Umland abgewanderten Haushalte

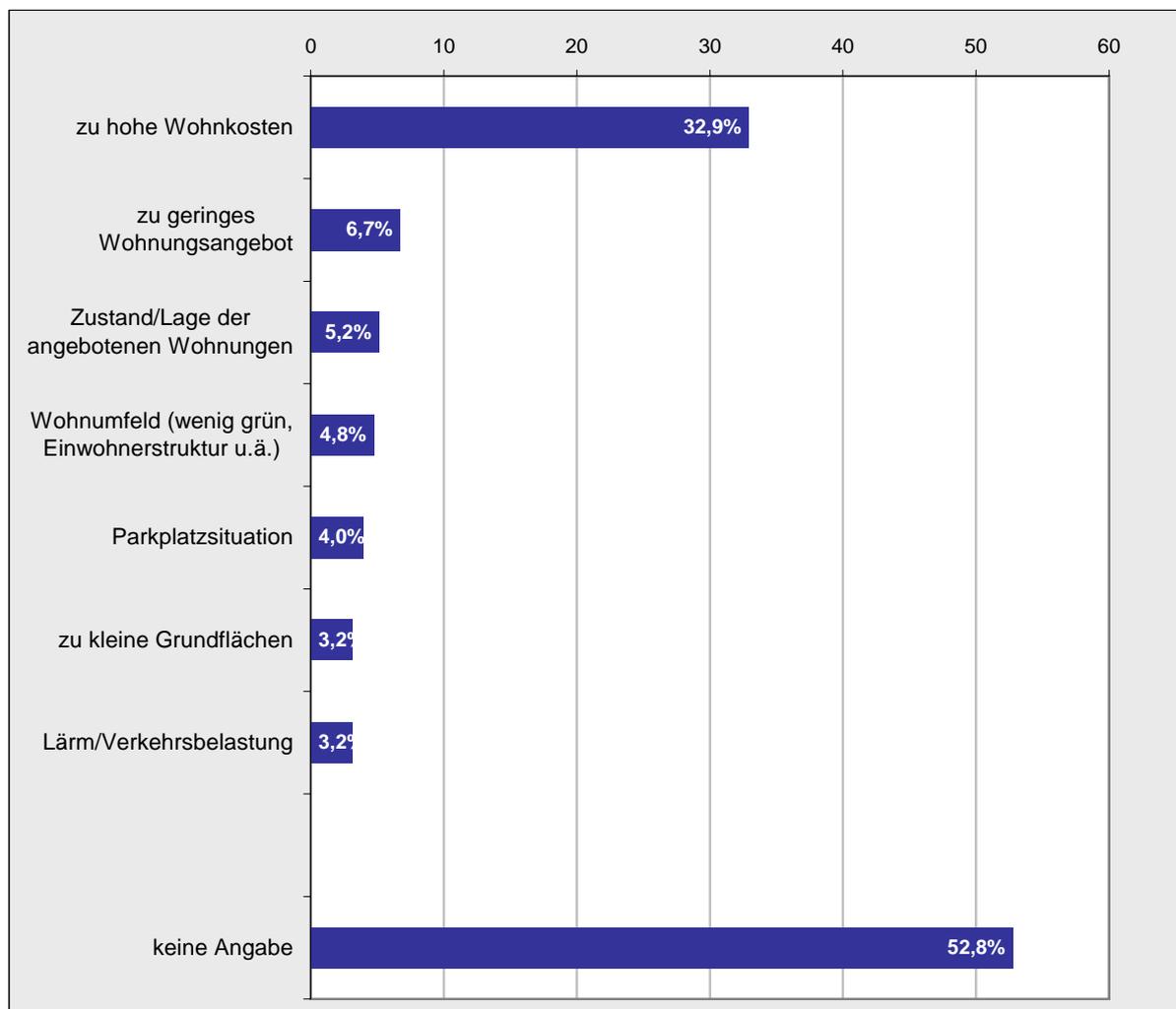
In der Konsequenz der eben gemachten Ausführungen verwundert es nicht, dass mehr als die Hälfte der ins Umland abgewanderten Haushalte keinerlei Angaben zur (offenen) Frage der „allgemeinen Nachteile, wenn man in Koblenz Wohnraum mieten, kaufen oder bauen möchte“.

##### Zu hohe Wohnkosten als größtes Manko

Der Abbildung 49 ist zu entnehmen, dass immerhin ein Drittel der 252 betroffenen Haushalte zu hohe Wohnkosten als Nachteil

des Koblenzer Wohnungsmarktes anführt – auch das steht in Übereinstimmung zur Häufigkeit der Gründe, wieso trotz vorangegangener Suche im Stadtgebiet die endgültige Standortwahl auf eine Umlandgemeinde fiel. Alle anderen aufgeführten Nachteile werden in einer äußerst geringen Häufigkeit genannt: Für lediglich 7 % ist das Wohnraumangebot zu klein, den Zustand oder die Lage der angebotenen Wohnungen bemängeln gerade einmal 5% der befragten Haushalte.

**ABB. 49: BEWERTUNG DER NACHTEILE AUF DEM KOBLENZER WOHNUNGSMARKT AUS SICHT DER ABGEWANDERTEN HAUSHALTE**

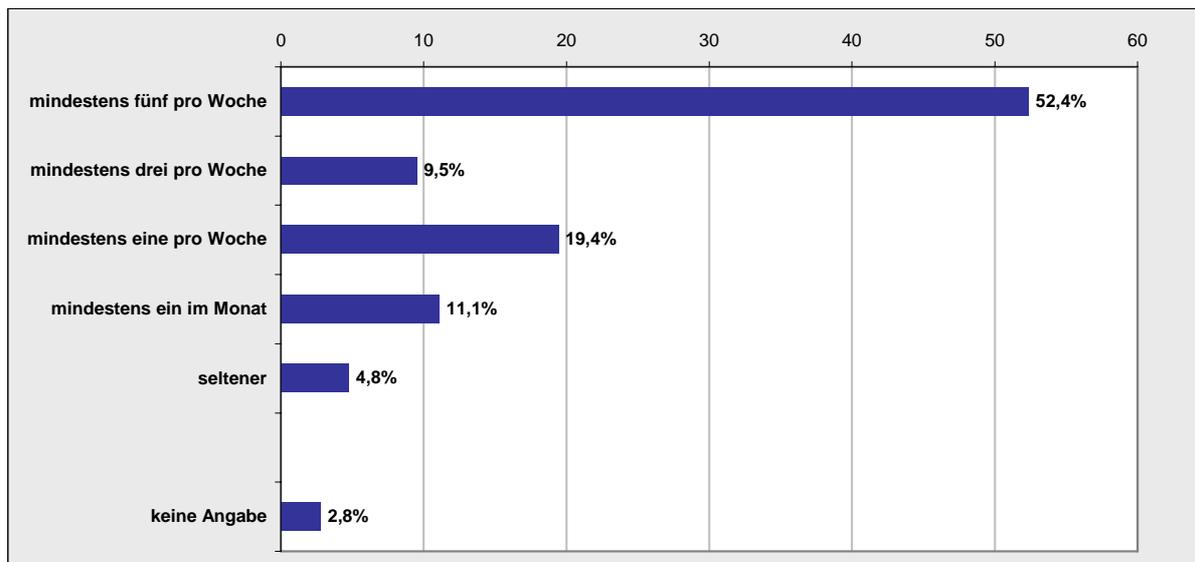


### 3.7 Bestehende Bindungen der Abwanderer zur Stadt Koblenz

Erwartungsgemäß bleiben auch nach dem Wegzug aus Koblenz in den umgebenden Verflechtungsraum zahlreiche Beziehungen der Haushalte zum Oberzentrum bestehen (Abb. 50). Mehr als die Hälfte der ins Umland abgewanderten Haushalte gab an, auch weiterhin mindestens fünfmal wöchentlich in das Stadt-

gebiet zu fahren – der ganz überwiegende Teil zu beruflichen Zwecken. Mehr als 80 % kommen immerhin mindestens einmal wöchentlich ins Stadtgebiet, weniger als 8 % kommen seltener als einmal monatlich oder machen keine Angaben zu dieser Frage.

**ABB. 50: INTENSITÄT DER BESTEHENDEN BINDUNGEN ABGEWANDERTER HAUSHALTE ZUM OBERZENTRUM: ANZAHL DER REGELMÄßIGEN FAHRTEN NACH KOBLENZ**



#### Ein Drittel aller abgewanderten Haushalte haben die grundsätzliche Absicht mittelfristig wieder nach Koblenz zu ziehen

Die in weiten Teilen bestehende enge Verbindung zur Stadt dokumentiert sich auch in der Tatsache, dass bei fast einem Drittel aller abgewanderten Haushalte die grundsätzliche Absicht besteht, mittelfristig wieder nach Koblenz zurückzuziehen (Abb. 51). Dies gilt sowohl für die Gesamtheit aller befragten Haushalte als auch für die beiden differenzierten Haushaltstypen Familien mit Kinder und Best Ager. Von den abgewanderten Haushalten, die im Umland in einem Mietverhältnis wohnen, äußerten sogar 43 % die grundsätzliche Absicht wieder zurückzukehren.

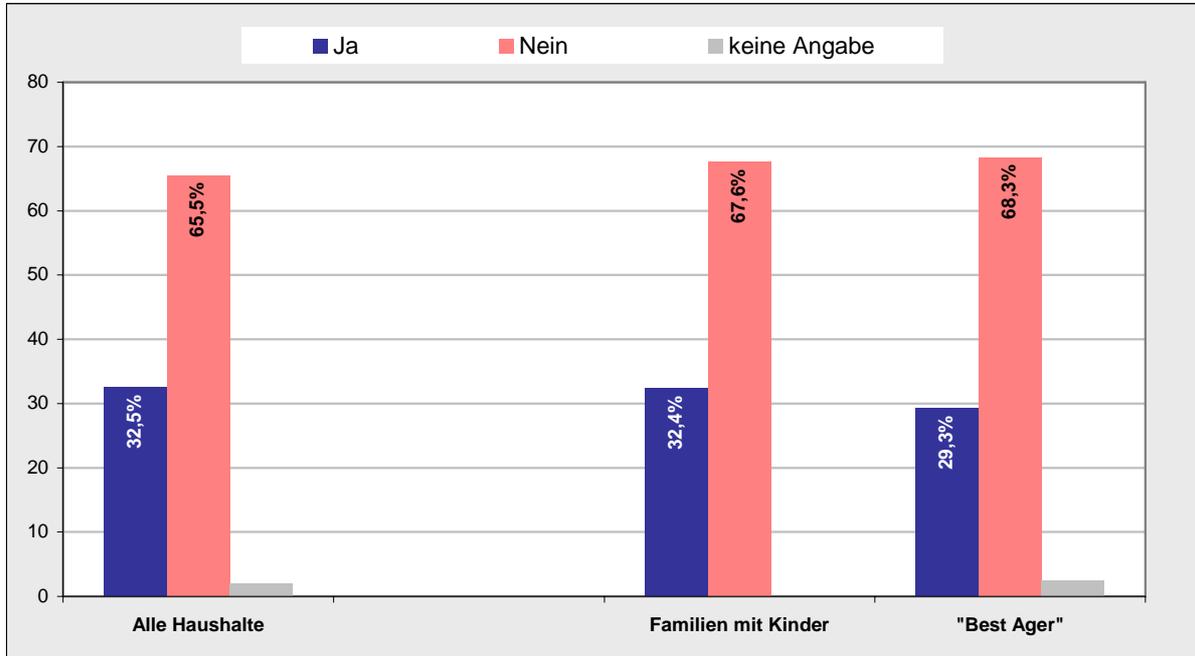
Der Anteil der ins Umland gezogenen Haushalte, die unter der Voraussetzung eines adäquaten Wohnraumangebotes potenziell an Koblenz gebunden werden könnte, kann nur ansatz-

weise über die Frage „Wenn Sie auch in Koblenz eine Wohnung, ein Haus oder Bauland nach Ihren Vorstellungen gefunden hätten, wären Sie dann in Koblenz geblieben?“ ermittelt werden. Mehr als 40 % beantworteten diese Frage nicht, nur 10 % gaben an, dass sie selbst unter den genannten Bedingungen nicht in Koblenz geblieben wären (Abb. 52). Fast die Hälfte aller Haushalte antwortete aber mit „Ja“, was angesichts der auf das Umland konzentrierten Suchprofile der Abwanderer überrascht. Tatsächlich hat fast ein Drittel der weggezogenen Haushalte, die eine grundsätzliche Präferenz für Koblenz ankreuzten, nach eigenen Angaben überhaupt nicht im Stadtgebiet gesucht oder hat im Umland eine Wohnung bezogen, die von vorneherein feststand.

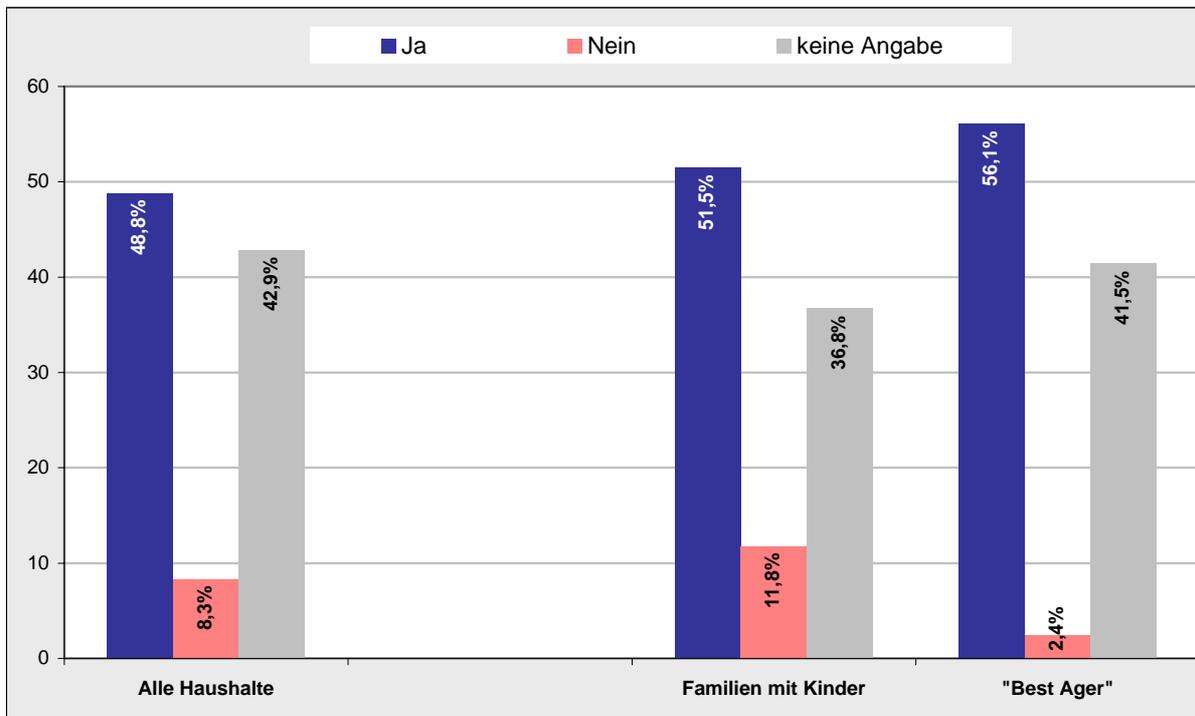
Besonders groß ist die Präferenz des Wohnstandorts Koblenz in der Gruppe der Best Ager: Zwei Drittel geben an, dass sie unter den genannten Voraussetzungen nicht ab-

wandert wären. Nur 2 % wollten selbst bei geeigneten Angeboten nicht im Stadtgebiet bleiben.

**ABB. 51:** „BESTEHT DIE GRUNDSÄTZLICHE ABSICHT, MITTELFRISTIG WIEDER NACH KOBLENZ ZU ZIEHEN?“



**ABB. 52:** „WÄRE DER WOHNORT KOBLENZ VORGEZOGEN WORDEN, WENN EIN GEEIGNETES OBJEKT IM STADTGEBIET GEFUNDEN WORDEN WÄRE?“



## 4. Schlussfolgerungen für die Stadtentwicklungsplanung

Welche Konsequenzen ergeben sich aus den vorgestellten Analysen zur Struktur und zur Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen für die Stadt Koblenz? Die zahlreichen Wanderungsmotivuntersuchungen anderer Städte haben zwar jeweils einen lokal- und regionalspezifischen Charakter und Aussagewert, viele Erkenntnisse und Schlussfolgerungen daraus sind jedoch von einer grundsätzlichen Allgemeingültigkeit und Übertragbarkeit. Mittlerweile liegen auch einige Studien vor, die eine Synthese der empirischen Untersuchungen mit dem Ziel verfolgen, solche allgemeinen Handlungsansätze für die Zentren im Kontext der Stadt-Umland-Wanderungen abzuleiten. In sehr kompakter, übersichtlicher und dennoch inhaltlich differenzierter Form ist das in einer Publikation der Bundesanstalt für Bauwesen und Raumordnung gelungen: „*Wie Städte dem Umland Paroli bieten können*“ lautet der Artikel von ADAM, B. DRIESSEN, K. und MÜNSTER, A., der 2008 in der Schriftenreihe „Raumordnung und Raumforschung“ des BBR (Bd. 5) erschienen ist. Deren Ergebnisse bilden den Rahmen für das abschließende Kapitel des vorliegenden Berichtes, in dem die oben formulierte Fragestellung zu beantworten ist. Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der statistischen Analyse der Melderegisterdaten wie auch der Primärerhebungsdaten aus der Wanderungsmotivbefragung gilt es, innerhalb dieses allgemeingültigen Rahmens lokalspezifische Besonderheiten und Prioritäten als Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung in Koblenz abzuleiten.

### 4.1 Überblick über die wichtigsten Ergebnisse zu den Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz

Zur Beantwortung der Fragestellung dieses abschließenden Kapitels seien die zentralen Ergebnisse der vorangegangenen Untersuchungen kurz zusammengefasst:

- Demographische Effekte bestimmen in weiten Teilen die – aus Koblenzer Sicht – positive Entwicklung der Stadt-Umland-Wanderungen. Diese manifestieren sich insbesondere in einem signifikanten Rückgang der Abwanderungszahlen expandierender und konsolidierter Familienverbände in den Nahbereich des Umlandes.
- Aufgrund eben dieser demographischen Effekte ist mittelfristig mit einem weiteren Rückgang der Verluste in den „abwanderungsgefährdeten“ Altersgruppen und Haushaltstypen (= > junge Familien) zu rechnen. Deren Anteil an dem Gesamtvolumen der Nahwanderungsverflechtung wird weiter zurückgehen.
- Darüber hinaus steigt der Anteil der mobilen Familien, die nach einem Umzug innerhalb des Stadtgebiets ein Einfamilienhaus (meist aus dem Bestand) beziehen, gegenüber denjenigen, die ins Umland abwandern, in jüngster Zeit deutlich an. Dies indiziert, dass die Angebotslage auf dem Wohnungsmarkt und/oder die Attraktivität der Stadt gegenüber dem Umland aus Sicht der Haushalte mit Kindern (auch indirekt durch den Wegfall steuerlicher Vergünstigungen) besser geworden sind.
- Selbst bei anhaltend geringer Mobilität werden die höheren Altersgruppen eine zunehmend wichtiger werdende Rolle für die Nahwanderungsverflechtungen und damit für den kommunalen und regionalen Wohnungsmarkt spielen. Gegenwärtig sind aus der Wanderungsstatistik noch keine Indizien dafür zu erkennen, dass die Stadt für diese Altersgruppen an Attraktivität gewinnt.
- Deutlich gestiegen ist dagegen der Zulauf an jungen Menschen insbesondere aus den mittleren und randlichen Bereichen des Verflechtungsraumes. Hier spielen sicherlich die gestiegenen Mobilitätskosten eine Rolle.
- Die verstärkte Zuwanderung junger Menschen führt dazu, dass insbesondere die zentral gelegenen Stadtteile von den Stadt-Umland-Wanderungen im Saldo am stärksten profitieren. Die höchsten Abwanderungsverluste tragen die am Stadtrand gelegenen Stadtteile.

- Auch nach der Abwanderung ins Umland wohnen fast 60 % der Haushalte in einem Mietverhältnis.
- Unter den abgewanderten Familien mit Kindern, die in Koblenz in einem Mietverhältnis wohnten, erwerben rund 45 % im Umland Eigentum – ganz überwiegend im Bestand.
- Auch 36 % der zuvor in Miete wohnenden mobilen Haushalte mit Kindern erwerben nach einem Umzug im Stadtgebiet Eigentum – obwohl die Äquivalenzeinkommen gegenüber den abgewanderten Familien deutlich niedriger liegen.
- Die räumlichen Suchprofile der mobilen Haushalte indizieren, dass der überwiegende Anteil der abgewanderten Haushalte das Stadtgebiet von Koblenz bei der Suche nach Wohnraum überhaupt nicht einbezogen hatte. Umgekehrt hatte sich ein Großteil der zugewanderten und auch der innerstädtischen umgezogenen Familien schon bei der Suche auf das Stadtgebiet als Wohnstandort festgelegt.
- Von den später ins Umland abgewanderten Familien, die auch Koblenz im Suchprofil hatten, haben die meisten Haushalte in den Stadtteilen am Stadtrand gesucht – dies gilt in gleicher Weise für die innerstädtisch umgezogenen Familien.
- Nur für jeden sechsten abgewanderten Haushalt kam auch der Erwerb von Bauland in Betracht – bei Familien mit Kindern steigt der Anteil allerdings auf 26 %.
- Zu hohe Kosten werden am häufigsten von abgewanderten Haushalten, die zuvor auch in Koblenz gesucht haben, als Grund dafür genannt, wieso im Oberzentrum kein geeignetes Objekt gefunden worden ist.
- Demgegenüber wird ein quantitativ und/oder qualitativ unzureichendes Angebot an Wohnraum oder Bauland nicht als grundsätzliches Manko des Koblenzer Wohnungsmarktes von der Masse der mobilen Haushalte wahrgenommen.

**ABB. 53: HANDLUNGSANSÄTZE ZUR ANGEBOTSGESTALTUNG AM STÄDTISCHEN WOHNUNGSMARKT UND ZUR VERBESSERUNG DER WOHNUMFELDQUALITÄT**

<p><b>Baulandausweisungen, Wohnungsneubau und Baulandmanagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulandstrategie             <ul style="list-style-type: none"> <li>– weitere Abkehr von einer reinen Angebotsplanung</li> <li>– kommunale Bodenvorratspolitik und kommunaler Zwischenerwerb</li> </ul> </li> <li>• Innen- vor Außenentwicklung</li> <li>• Kosteneffizienz bei der Bereitstellung von Bauland</li> <li>• Lage- und Qualitätskriterien             <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinteilige Neubaugebiete in allen Stadtteilen</li> <li>– Anbindung von Neubaugebieten an bestehende Strukturen</li> <li>– differenziertes Neubauangebot</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Aufwertung des Wohnungsbestandes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtbau- und Stadterneuerungsmaßnahmen</li> <li>• Anpassung des Geschosswohnungsbestands an die nachgefragten Qualitäten</li> <li>• Initiierung einer Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft: Kombinierte Maßnahmen zur Aufwertung von Wohnungsbestand und -umfeld</li> <li>• Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes</li> <li>• Modernisierung älterer Einfamilienhausgebiete am Stadtrand</li> </ul>
<p><b>Schaffung der Voraussetzungen für den Eigentumserwerb in der Stadt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebotsausdehnung durch Baulandausweisungen</li> <li>• Bereitstellung kostengünstigen Baulandes und Maßnahmen zur Preisdämpfung am städtischen Wohnungsmarkt durch             <ul style="list-style-type: none"> <li>– aktive kommunale Bodenvorratspolitik</li> <li>– subventionierte Abgabe, Vergabe von Erbbaurechten und Bevorzugung bestimmter Bevölkerungsgruppen bei der Vergabe städtischer Grundstücke</li> <li>– kommunale Darlehens- und Zuschussprogramme für den Wohneigentumserwerb</li> </ul> </li> <li>• kommunale Beratungsangebote und Förderung von Wettbewerben und Modellprojekten für qualitätsvollen und kostengünstigen Wohnungsbau</li> </ul>	<p><b>Familienfreundliches Wohnen in der Stadt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung bezahlbarer familienfreundlicher Wohnungsangebote (sowohl im EFH- als auch MFH-Segment)</li> <li>• kinderfreundliche Wohnumfeldgestaltung in innerstädtischen Geschosswohnungsbeständen</li> <li>• Vermittlung der Vorteile urbaner Wohnstandorte für Kinder und Eltern</li> <li>• Förderung von Wettbewerben und Modellprojekten für familienfreundlichen Wohnungsbau</li> <li>• Einbindung des Themas „Familienfreundliches Wohnen“ in eine städtische Gesamtstrategie zur „Kinder- und familienfreundlichen Stadt“</li> <li>• flankierend: Schaffung altengerechten Wohnraums und Angebote zum Umzugsmanagement für ältere Haushalte</li> </ul>
<p><b>Qualifizierung des unmittelbaren Wohnumfeldes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung, Aufwertung und Schaffung überschaubarer, ruhiger und grüner Wohnlagen durch:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms</li> <li>– Gestaltung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiräume</li> <li>– kinderfreundliche Wohnumgebung</li> </ul> </li> <li>• ausreichendes wohnungsnahes Stellplatzangebot</li> <li>• flankierende Maßnahmen             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stabilisierung benachteiligter Stadtteile</li> <li>– Sicherheit und Sauberkeit in der Stadt</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Sicherung und Vermarktung urbaner Qualitäten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensqualität durch „kurze Wege“ und Erreichbarkeiten             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stärkung der Innenstadt und der Nebenzentren</li> <li>– Sicherung und Verbesserung der ÖV-Erreichbarkeiten sowie des Rad- und Fußwegenetzes innerhalb der Stadt</li> <li>– Berücksichtigung der Erschließungsqualität im ÖV bei der Ausweisung neuer Wohngebiete bzw. Anbindung neuer Wohngebiete an den ÖV</li> </ul> </li> <li>• Förderung von Image und Identität der Stadt bzw. einzelner Stadtteile als Wohnstandort</li> <li>• hohe architektonische und städtebauliche Qualität im Wohnungsneubau</li> </ul>
<p><b>Strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Begrenzung der Stadt-Umland-Wanderung“ als ein Zielbaustein innerhalb eines integrierten städtischen Gesamtkonzeptes zur Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik</li> <li>• Berücksichtigung der langfristigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt</li> <li>• Kombination aus gesamtstädtischen Strategien und quartiersbezogenen Konzepten und Maßnahmen</li> <li>• Initiierung eines Informations- und Meinungsaustausches und von Kooperationen zwischen den städtischen und regionalen Wohnungsmarktakteuren</li> </ul>	<p><b>Wohnungsmarktbeobachtung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kontinuierliches Monitoring von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt unter besonderer Berücksichtigung             <ul style="list-style-type: none"> <li>– der kleinräumigen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes</li> <li>– der regionalen Entwicklung</li> <li>– der ortsspezifischen Wohnungsbestandsqualitäten und -potenziale</li> <li>– der langfristigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt</li> </ul> </li> <li>• Wirkungs- und Erfolgskontrolle</li> </ul>

aus: ADAM, B. et al. (2008)

## 4.2 Handlungsansätze

Der eingangs des abschließenden Kapitels zitierte Bericht<sup>7</sup> gliedert ein Bündel unterschiedlicher Ansätze zur Angebotsgestaltung

am kommunalen Wohnungsmarkt und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität in acht unterschiedliche Handlungsfelder auf (s. Abb. 53). Die Autorinnen weisen daraufhin, dass diese Ansätze „die Palette auffächern und den Akteuren vor Ort als ‚Werkzeugkoffer‘ dienen“ sollen. Für diese gilt es, regional differenzierte

<sup>7</sup> ADAM, B. et al. (2008): Wie Städte dem Umland Paraoli bieten können.- Raumforschung und Raumordnung 5/2008, S.398-414

Strategien zu erarbeiten, was wiederum die Kenntnis der Ausgangsbedingungen voraussetzt. Mit den hier vorgelegten Ergebnissen zu den Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz ist eine Informationsgrundlage erarbeitet, auf deren Basis die breite Palette an möglichen Handlungsansätzen auf die Situation und die Perspektiven an Rhein und Mosel angepasst werden kann.

### **(1) Baulandausweisungen, Wohnungsneubau und Baulandmanagement**

Insbesondere die Ergebnisse der Wandermotivbefragung haben gezeigt, dass von einer reinen Angebotsplanung keine steuernden Effekte im Rahmen der Stadt-Umland-Wanderungen in Koblenz zu erwarten sind. Umso sorgfältiger sollte daher bei den geplanten größeren Baulandausweisungen die Kosteneffizienz analysiert werden. In jedem Fall muss aber die Stadt dafür Sorge tragen, das Bauwillige auch im Stadtgebiet ein breit gefächertes Angebot vorfinden. Eine aktive kommunale Bodenvorratspolitik mit kommunalem Zwischenerwerb wird als Instrument angeführt, um sowohl Einfluss auf die Preisentwicklung zu nehmen als auch räumlich zu steuern: Innen- vor Außenentwicklung lautet hier die Strategie, um vorhandene Infrastruktur optimal auszunutzen und das urbane Qualitätsmerkmal der schnellen Erreichbarkeit und der kurzen Wege zu sichern. Eine grundlegende Voraussetzung für eine systematische Bodenvorratspolitik der Stadt ist der Aufbau und die kontinuierliche Fortschreibung eines Baulückenkatasters.

Frühere Auswertungen der kommunalen Statistikstelle zum Neubaumonitoring haben gezeigt, wie schnell die großen homogenen Neubaugebiete der vergangenen Jahre und Jahrzehnte demographisch gealtert sind - mit der Folge einer sich wellenförmig entwickelnden Nachfrage und Auslastung an altersspezifischer Infrastruktur. Auch daher sollte die Forderung nach einer gewissen Kleinteiligkeit von Neubaugebieten über alle Stadtteile, ihre Anbindung an bereits bestehende Strukturen und ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Haushaltstypen – und nicht nur für

junge Familien – eine obligatorische Vorgabe für die zukünftigen Planungen sein.

### **(2) Schaffung der Voraussetzung für den Eigentumserwerb in der Stadt**

Wenn gleich die Mehrzahl der abgewanderten Haushalte auch nach dem Wegzug ins Umland in einem Mietverhältnis wohnt, können von der die Förderung des Eigentumserwerbs in der Stadt mehrere positive Effekte für die Stadtentwicklung hervorgehen. Eigentumserwerb bedeutet gleichzeitig eine auch langfristig engere Bindung an die Stadt. Dass der Eigentumserwerb gerade für Familien mit Kindern eine wichtige Rolle spielt, belegen die Daten aus der Wandermotivuntersuchung. Dass die Quote der Eigentumserwerber unter den im Stadtgebiet umziehenden Familien heute bereits mit 36,0 % auf einem fast vergleichbar hohen Niveau wie bei den Abwanderern ins Umland ist durchaus bemerkenswert. Allerdings sollten die möglichen Unterstützungs- und Beratungsangebote stärker auf den Erwerb im Bestand ausgerichtet werden als bislang.

### **(3) Qualifizierung des unmittelbaren Wohnumfeldes**

Die Verbesserung des Wohnumfeldes ist vor allem für die ins Umland abgewanderten Haushalte ein zentrales Motiv für die Suche nach einer neuen Wohnung gewesen. Fast alle abgewanderten Haushalte geben an, sich diesbezüglich gegenüber der alten Wohnung in der Stadt auch deutlich verbessert zu haben. Der Stellenwert der Motive „mehr Ruhe“ und „mehr Grün“ zeigt sich auch darin, dass - wenn die abgewanderten Familien überhaupt in Koblenz Wohnraum suchten – in erster Linie der Stadtrand fokussiert worden ist. Mit Blick auf die zunehmende Ausdifferenzierung der demographischen Gruppen und deren Ansprüche ist es jedoch wichtig, in allen innerstädtischen Lagetypen Wohnlagen aufzuwerten (Minderung des Verkehrslärms, Freiraumgestaltung, Schaffung kinderfreundlicher Wohnumfelder).

#### **(4) Aufwertung des Wohnungsbestandes**

Die Aufwertung des Wohnungsbestandes muss speziell in Koblenz als Handlungsfeld von zentraler Bedeutung gesehen werden. Allerdings sind die Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene durchaus beschränkt bzw. nur im Verein mit den externen Akteuren des Wohnungsmarktes effektiv zu realisieren. Insbesondere der Geschoss- (und Miet-) wohnungsbau der Stadt ist in weiten Teilen überaltert<sup>8</sup> und steht in krassem Gegensatz zu den qualitativ oft hochwertigen Anforderungen potenzieller Nachfrager, v.a. aus der Altersgruppe 50PLUS, die in den kommenden Jahren das Geschehen auf dem regionalen Wohnungsmarkt wohl wesentlich mehr prägen wird als bislang.

Große Potenziale für eine Bestandsaufwertung bieten aber auch die Einfamilienhausgebiete der 1960er und 1970er Jahre in Koblenz. Hier gilt es, den anstehenden Generationenwechsel mit flankierenden Maßnahmen und Beratungsangeboten zu unterstützen und damit Alternativen zur Ausweisung großflächiger Neubaugebiete oder der Abwanderung ins Umland anbieten zu können. Neben der Modernisierung der Wohngebäude ist aber auch die Aufwertung der Wohnumfelder in den relevanten Quartieren eine zwingende Voraussetzung für die Zielerreichung. Nur wenn Wohnstandorte am Stadtrand gute (ÖPNV-)Anbindungen an Stadtteilzentren und an die Stadtmitte haben, bieten sie die Qualität der „kurzen Wege“ und sind dann absolut konkurrenzfähig gegenüber dem Umland. Bezeichnenderweise hat sich für einen Großteil der von Koblenz weggezogenen Familien die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten nach dem Wegzug aus der Stadt verbessert.

Die Förderung des Generationenwechsels setzt aber auch die Verfügbarkeit einer breiten Angebotspalette auf dem Wohnungsmarkt für

ältere Haushalte und darauf ausgerichtete Wohnbau- und Modernisierungsaktivitäten voraus. Hierzu muss eine Bedarfsabschätzung qualitativer und quantitativer Art erfolgen. Des Weiteren kann die Stadt durch aktive und gezielte Beratungsangebote für ältere Haushalte bis hin zu einem Umzugsmanagement unterstützend tätig werden.

#### **(5) Familienfreundliches Wohnen in der Stadt**

Wie die Auswertungen für die Stadt Koblenz zeigen, haben sich die Rahmenbedingungen für die Bindung von Familien an die Stadt offensichtlich verbessert. Der Vergleich von Abwanderungs- und Umzugszahlen hat daraus resultierende Effekte bereits belegt. Insofern zeigen auch alle Ansätze der unter Punkt (4) genannten Bestandsaufwertungen und der Unterstützung des Generationenwechsels in älteren Einfamilienhausgebieten positive Wirkungen auf das Handlungsfeld „Familienfreundliches Wohnen in der Stadt“.

Gerade unter den zugewanderten Familien orientieren sich viele in die verdichteten Räume der Innenstadt und des Innenstadtrands, wie die räumlichen Suchprofile der befragten Haushalte zeigen. Auch in diesen überwiegend von Geschosswohnungsbeständen geprägten Quartieren ist eine kinderfreundliche Wohnumfeldgestaltung daher sehr wichtig.

Große Potenziale bestehen außerdem in der besseren Vermittlung der Vorteile urbaner Wohnstandorte für Kinder und Eltern. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass es den innerhalb von Koblenz umgezogenen Familien häufiger gelungen ist, deutliche Verbesserungen in vielen Bereichen der Wohnbedingungen zu realisieren ohne starke Einbußen in anderen Segmenten (z.B. kulturelle Angebote, Verkehrsverbindungen ÖPNV) hinnehmen zu müssen als es bei den ins Umland abgewanderten Familien der Fall war. Gerade vor dem Hintergrund steigender Mobilitätskosten und einer tendenziell zunehmenden Ausdünnung infrastruktureller Angebote auf dem Land – von der Nahversorgung bis zu den Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Kinder wie z.B. Sportausübung im Verein – steigt die Konkur-

<sup>8</sup> So hat das PESTEL Institut ermittelt, dass der qualitative Ersatzbedarf bis zum Jahr 2025 in Koblenz bei 13% des aktuellen Wohnungsbestandes liegt. (s. GÜNTHER, M. und HÜBL, L. (2009): Wohnungsmangel in Deutschland? – Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 .- Hannover)

renzfähigkeit der Stadt. Dies umso mehr, je besser flankierende Maßnahmen (Sicherheit und Sauberkeit in der Stadt, Aufwertung der Wohnlagen, Angebotsgestaltung in der Kindertagesbetreuung, Stabilisierung benachteiligter Stadtteile, Reduktion von Verkehrslärm u.ä.) greifen. Allerdings muss auch aktiv an dieser Bewusstseins-schärfung gearbeitet werden.

### **(6) Sicherung und Vermarktung urbaner Qualitäten**

Die Auswertungen der Wanderungsmotivbefragungen haben gezeigt, dass unter den nach Koblenz zugewanderten Haushalten die Verbesserung der Verkehrsanbindung und der Erreichbarkeiten unterschiedlicher Dienstleistungen und Infrastrukturen sowie die damit zusammenhängende Reduktion der Mobilitätskosten nach dem Motivbündel „privaten Gründen“ zu den am häufigsten genannten Gründen für einen Wegzug aus dem Umland ins Oberzentrum zählten. Die urbanen Qualitäten „kurzen Wege“ und „Erreichbarkeiten“ gilt es daher weiter auszubauen und zu stärken – in der Innenstadt und in den Nebenzentren, vor allem aber auch am Stadtrand. Denn hier, wo die Stadt am ehesten auch hinsichtlich des Wohnumfeldes mit dem Umland konkurrieren kann, und wo mit Blick auf den Bestand an Ein- und Zweifamilienhäuser enorme Potenziale für einen Generationenwechsel gegeben sind, können diese urbanen Qualitäten nur beschränkt wahrgenommen werden. Die Sicherung und Verbesserung der ÖV-Erreichbarkeiten und –Anbindungen an das Zentrum können zu einer erheblichen Aufwertung dieser Wohnquartiere beitragen.

### **(7) Wohnungsmarktbeobachtung**

Wie die vorangegangenen Auswertungen gezeigt haben, ist eine solide Informationsbasis über die Strukturen und das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt eine zwingende Voraussetzung zur Identifizierung von Defiziten und Handlungsfeldern aus städtischer Sicht. Die hier vorgestellten Auswertungen leisten dazu ihren Beitrag. Aufgrund der zunehmenden Unübersichtlichkeit und Dynamik auf dem Wohnungsmarkt ist aber eine laufende, syste-

matische Beobachtung erforderlich, um frühzeitig Veränderungen erkennen zu können. Die Stadt Koblenz hat eine Publikationsreihe zur Wohnungsmarktbeobachtung aufgelegt, in der verschiedene Themenfelder in separaten Berichten differenziert analysiert werden. Für die jährliche Fortschreibung werden diese auf ein übersichtliches Indikatorenraster komprimiert. Ergänzt werden die Themenberichte durch regelmäßige Befragungen (Wohnungsmarktbarometer<sup>9</sup>; Mietspiegelerhebungen) und Datenerhebungen (Mietwohnungsmarkt in der Rhein-Zeitung<sup>10</sup>).

Die Anwendung des Monitorings als Instrument zur Erfolgs- und Wirkungskontrolle setzt das Vorhandensein strategischer Vorgaben mit der Definition konkreter Ziele und die Einleitung steuernder Maßnahmen zur Zielerreichung voraus.

### **(8) Strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik**

Die strategische Ausrichtung ist in dem geplanten kommunalen Wohnraumversorgungskonzept verbindlich zu regeln und fortzuschreiben. Hier müssen sowohl zielgruppenspezifische (z.B. Familien, Best Ager) als auch räumlich differenzierte (z.B. Stadtgebiete, Wohnquartiere) Strategien entwickelt und Maßnahmen eingeleitet werden. Wichtig sind die Rückkopplungen mit anderen Fachkonzepten und Maßnahmen mit räumlicher Wirkung (z.B. Programm Soziale Stadt) sowie die Einbettung in das Stadtentwicklungskonzept. Aufgrund der engen Verzahnung zwischen Stadt und Umland und der beschränkten Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt alleine sollten sowohl städtische als auch regionale Akteure in ein festes Netz zum Informations- und Meinungsaustausch eingebunden werden.

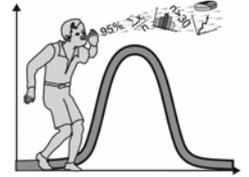
<sup>9</sup> Stadt Koblenz (2009): Wohnungsmarktbarometer 2009 – Experteneinschätzung der Lage auf dem Wohnungsmarkt.- KoStatIS InfoBlatt 20/2009

<sup>10</sup> Stadt Koblenz (2008): Der Mietwohnungsmarkt in Koblenz 2008.- KoStatIS InfoBlatt 48/2008

## **Anlage**

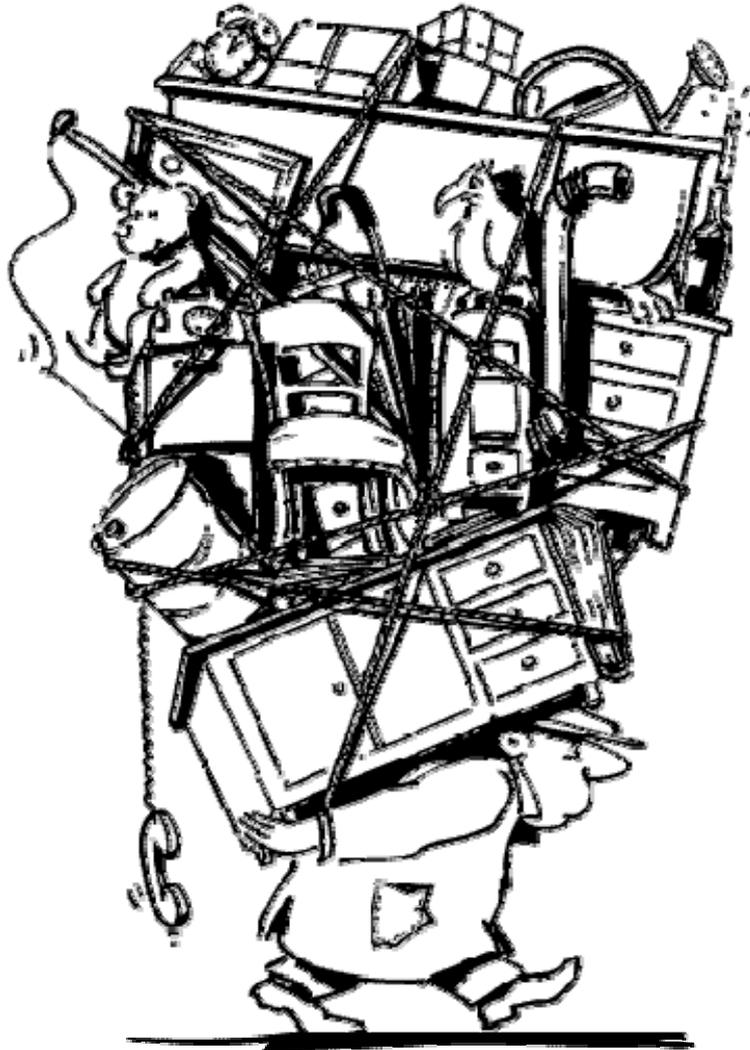
**Fragebogen der Wanderungsmotivbefragung an die Zielgruppe „Abwanderer ins Umland“**





# Koblenzer

## Wanderungsmotivbefragung 2008



**Daniela Schüller**  
Kommunale Umfragen  
Statistikstelle Stadt Koblenz  
Gymnasialstr. 2  
56068 Koblenz

Telefon 0261 / 129 1247  
Telefax 0261 / 129 1248  
Email: Daniela.Schueller@Stadt.Koblenz.de  
www.koblenz.de

|

|

Beginnen wir mit Angaben zu Ihrer alten und zu Ihrer neuen Wohnung bzw. Haus.

**1. Wo haben Sie in Koblenz gewohnt, bevor Sie weggezogen sind?**

Straße: ..... Stadtteil : .....

**2. Seit wann wohnten Sie in Koblenz?**

In Koblenz seit \_ \_ \_ \_

**3. Seit wann wohnten Sie in Ihrer letzten Wohnung oder Ihrem letzten Haus?**

In letzter Wohnung/letztem Haus seit \_ \_ \_ \_

**4. Wann sind Sie aus Koblenz fortgezogen?**

Monat/Jahr ...../ \_ \_ \_ \_

**5. Geben Sie bitte die Postleitzahl Ihres derzeitigen Wohnorts an.**

PLZ \_ \_ \_ \_ \_

**6. Wie war Ihr Wohnverhältnis vor dem Umzug? Waren Sie ....**

Eigentümer       Mieter       Untermieter       Sonstiges

**7. Und wie ist Ihr derzeitiges Wohnverhältnis? Sind sie...**

Eigentümer       Mieter       Untermieter       Sonstiges

**8. In welcher Art von Gebäude wohnten Sie vor dem Umzug? Wohnten Sie in einem ...**

freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus       Reihenhaus oder Doppelhaushälfte  
 Mehrfamilienhaus       Sonstiges

**9. Das war ein ...**

Altbau, der vor 1959 errichtet wurde       Bau der 1960er oder 1970er  
 Bau der 1980er oder 1990er       nach 2000 errichtetes Gebäude

**10. Und in welcher Art von Gebäude wohnen Sie jetzt? Wohnen Sie in einem ...**

freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus       Reihenhaus oder Doppelhaushälfte  
 Mehrfamilienhaus       Sonstiges

**11. Und das jetzige Gebäude ist ein ...**

Altbau, der vor 1959 errichtet wurde       Bau der 1960er oder 1970er  
 Bau der 1980er oder 1990er       nach 2000 errichtetes Gebäude

**12. Wie groß war die Wohnfläche vor Ihrem Umzug?**

**Bitte geben Sie die Quadratmeteranzahl an.**

\_ \_ \_ \_ Quadratmeter

**13. Und wie groß ist Ihre Wohnfläche nun? Bitte geben Sie die Quadratmeteranzahl an.**

\_\_ \_\_ \_\_ Quadratmeter

**14. Wie zufrieden waren Sie insgesamt mit Ihrer Wohnsituation in Koblenz?**

6 – Überhaupt nicht zufrieden	5	4	3	2	1 – Sehr zufrieden	Keine Angabe
-------------------------------	---	---	---	---	--------------------	--------------

Wenn 4, 5 oder 6 angekreuzt

**15. Warum waren Sie mit Ihrer Wohnsituation nicht zufrieden?**

.....

Kommen wir zu den Gründen, die Sie zu Ihrem Umzug bewogen haben.

**16. Warum sind Sie umgezogen? Bitte alles Zutreffende ankreuzen.**

Wir wollten ein Haus kaufen oder bauen	<input type="radio"/>
Aus beruflichen Gründen	<input type="radio"/>
Aus persönlichen bzw. privaten Gründen	<input type="radio"/>
Wir haben uns eine größere Wohnung gewünscht	<input type="radio"/>
Wir haben uns eine kleinere Wohnung gewünscht	<input type="radio"/>
Wir haben uns eine höherwertig ausgestattete Wohnung gewünscht	<input type="radio"/>
Die Miete bzw. Wohnkosten waren zu hoch	<input type="radio"/>
Wir haben ein anderes Wohnumfeld gesucht	<input type="radio"/>
- Wir wollten mehr Grün	<input type="radio"/>
- Wir wollten mehr Ruhe	<input type="radio"/>
- Wir wollten eine kinderfreundlichere Umgebung	<input type="radio"/>
- Wir wollten ein sichereres Wohnumfeld	<input type="radio"/>
Wir haben uns eine bessere Versorgung mit Ärzten und Lebensmittel am Ort gewünscht	<input type="radio"/>
Wir haben uns bessere Freizeitangebote in den Bereichen Sport und Kultur gewünscht	<input type="radio"/>
Wir haben uns mehr Angebote für Kinder gewünscht	<input type="radio"/>
Wir haben uns eine bessere Verkehrsanbindung gewünscht	<input type="radio"/>
Wir haben uns geringere Mobilitätskosten gewünscht	<input type="radio"/>
Wir haben uns eine barrierefreie Wohnung gewünscht	<input type="radio"/>
Sonstige Gründe	
.....	

**17. Und was war der entscheidende Grund, der Sie zu einem Umzug bewogen hat?**

Bitte nur **eine** Nennung ankreuzen.

Wir wollten ein Haus kaufen oder bauen	<input type="checkbox"/>
Aus beruflichen Gründen	<input type="checkbox"/>
Aus persönlichen bzw. privaten Gründen	<input type="checkbox"/>
Wir haben uns eine größere Wohnung gewünscht	<input type="checkbox"/>
Wir haben uns eine kleinere Wohnung gewünscht	<input type="checkbox"/>
Wir haben uns eine höherwertig ausgestattete Wohnung gewünscht	<input type="checkbox"/>
Die Miete bzw. Wohnkosten waren zu hoch	<input type="checkbox"/>
Wir haben ein anderes Wohnumfeld gesucht	<input type="checkbox"/>
- Wir wollten mehr Grün	<input type="checkbox"/>
- Wir wollten mehr Ruhe	<input type="checkbox"/>
- Wir wollten eine kinderfreundlichere Umgebung	<input type="checkbox"/>
- Wir wollten ein sichereres Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>
Wir haben uns eine bessere Versorgung mit Ärzten und Lebensmittel am Ort gewünscht	<input type="checkbox"/>
Wir haben uns bessere Freizeitangebote in den Bereichen Sport und Kultur gewünscht	<input type="checkbox"/>
Wir haben uns mehr Angebote für Kinder gewünscht	<input type="checkbox"/>
Wir haben uns eine bessere Verkehrsanbindung gewünscht	<input type="checkbox"/>
Wir haben uns geringe Mobilitätskosten gewünscht	<input type="checkbox"/>
Wir haben uns eine barrierefreie Wohnung gewünscht	<input type="checkbox"/>
Sonstige Gründe	
.....	

**18. Wo haben Sie nach einer Wohnung/einem Haus oder Bauland gesucht?**

Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

- Koblenz Innenstadt
- Koblenz Innenstadtrand
- Koblenz Stadtrand
- Umland von Koblenz
- Ich / Wir haben(n) gar nicht nach einer Wohnung gesucht. Diese stand von vornherein fest

**19. Was haben Sie bei der Suche grundsätzlich in Betracht gezogen?**

Bitte alles Zutreffende ankreuzen

- Erwerb Bauland
- Erwerb Haus
- Erwerb Wohnung
- Miete Wohnung
- Miete Haus

**20. Haben Sie auch in Koblenz nach einer Wohnung, einem Haus oder einem Baugrundstück gesucht?**

- Ja
- Nein

Wenn ja (wenn nein, weiter mit Frage 28):

**21. Warum haben Sie kein Bauland in Koblenz gekauft? Bitte alles Zutreffende ankreuzen.**

- aus Kostengründen       die Größe entsprach nicht unseren Vorstellungen  
 die Lage entsprach nicht unseren Vorstellungen       wir wollten nicht bauen

**22. Warum haben Sie kein Haus in Koblenz gekauft? Bitte alles Zutreffende ankreuzen.**

- aus Kostengründen       die Größe entsprach nicht unseren Vorstellungen  
 die Lage entsprach nicht unseren Vorstellungen       wir wollten kein Eigentum erwerben

**23. Warum haben Sie keine Wohnung in Koblenz gekauft? Bitte alles Zutreffende ankreuzen.**

- aus Kostengründen       die Größe entsprach nicht unseren Vorstellungen  
 die Lage entsprach nicht unseren Vorstellungen       wir wollten kein Eigentum erwerben

**24. Warum haben Sie keine Wohnung in Koblenz gemietet? Bitte alles Zutreffende ankreuzen.**

- aus Kostengründen       die Größe entsprach nicht unseren Vorstellungen  
 die Lage entsprach nicht unseren Vorstellungen       wir wollten keine Wohnung mieten

**25. Warum haben Sie kein Haus in Koblenz gemietet? Bitte alles Zutreffende ankreuzen.**

- aus Kostengründen       die Größe entsprach nicht unseren Vorstellungen  
 die Lage entsprach nicht unseren Vorstellungen       wir wollten kein Haus mieten

**26. Wo liegen Ihrer Meinung nach die allgemeinen Nachteile, wenn man in Koblenz Wohnraum mieten, kaufen oder bauen möchte?**

.....  
  
.....

**27. Wenn Sie auch in Koblenz eine Wohnung, ein Haus oder Bauland nach Ihren Vorstellungen gefunden hätten, wären Sie dann in Koblenz wohnen geblieben?**

- Ja       Nein

**28. In welchem Grad wurden Ihre Erwartungen an die neue Wohnsituation und das Wohnumfeld erfüllt?**

6 – Überhaupt nicht erfüllt	5	4	3	2	1 – voll und ganz erfüllt	Keine Angabe
-----------------------------	---	---	---	---	---------------------------	--------------

**29. Wie zufrieden sind Sie mit der Erreichbarkeit und Verfügbarkeit von folgenden Einrichtungen der Nahversorgung an Ihrem jetzigen Wohnort?**

	6 – Überhaupt nicht zufrieden	5	4	3	2	1 – Sehr zufrieden	Keine Angabe
Ärzte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kindertagesstätte/Kindergarten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schulen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öffentlicher Nahverkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Insgesamt</b> mit der Nahversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**30. Wenn Sie Ihre neue Wohnung mit der vorherigen vergleichen, wie hat sich die Größe Ihres Hauses/Ihrer Wohnung verändert?**

6 – viel kleiner	5	4	3	2	1 – viel größer	Keine Angabe
<input type="checkbox"/>						

**31. Und wie haben sich Ihre allgemeinen Wohnkosten verändert?**

6 – gestiegen	5	4	3	2	1 – gesunken	Keine Angabe
<input type="checkbox"/>						

**32. Wie beurteilen Sie Ihre jetzige Wohnung und Ihre Wohnumgebung?**

	6 - sehr viel schlechter	5	4	3	2	1 – sehr viel besser	Keine Angabe
Ausstattung der Wohnung/Haus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die Umweltbedingungen (z.B. Luft, Lärm, Verkehrsbelastung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die Wohnumgebung (z.B. Grünflächen, landschaftliche Umgebung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kulturelle Angebote	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die Verkehrsverbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die Verkehrsverbindungen mit dem Auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Supermarkt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrsanbindung zum Arbeitsplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**33. Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit Ihrer jetzigen Wohnsituation und Ihrem Wohnstandort?**

6 – überhaupt nicht zufrieden	5	4	3	2	1 – Sehr zufrieden	Keine Angabe
-------------------------------	---	---	---	---	--------------------	--------------

**34. Besteht grundsätzlich die Absicht, dass Sie mittelfristig wieder nach Koblenz ziehen werden?**

Ja  Nein

**35. Falls sich Ihre Mobilitätskosten (Benzinpreise, evtl. Wegfall der Pendlerpauschale, Fahrkarten) durch den Umzug gesteigert haben, haben Sie diese Steigerung bei Ihrer Umzugsentscheidung berücksichtigt?**

Ja  Nein  Die Kosten sind nicht gestiegen

**36. Wenn Sie sich nach Ihrem Umzug ins Koblenzer Umland in Koblenz aufhalten, zu welchem Anlass und wie häufig besuchen Sie und Mitglieder Ihres Haushalts insgesamt Koblenz? Bitte geben Sie die Häufigkeiten während eines normalen Monats an.**

	mind. 5 mal pro Woche	mind. 3 mal pro Woche	mind. einmal pro Woche	mind. einmal im Monat	seltener
Arbeit	<input type="checkbox"/>				
Bildung (Studium, Schule)	<input type="checkbox"/>				
Freizeit (Verein, Sport, Freunde)	<input type="checkbox"/>				
Kultur (Kino, Museum, Veranstaltungen)	<input type="checkbox"/>				
Einkaufen	<input type="checkbox"/>				
sonstiges	<input type="checkbox"/>				

**Und hier möchten wir einige Angaben zu Ihrer Person abfragen.**

**37. Sie sind ...**  weiblich  männlich

**38. Wie leben Sie in Ihrem Haushalt?**

allein  oder

Bitte alles Zutreffende ankreuzen

- mit Partner/in
- mit Kind/Kindern
- mit Eltern/ oder Elternteil
- sonstiger Wohngemeinschaft

**39. Bitte ordnen Sie die ständig in Ihrem Haushalt lebenden Personen den Altersgruppen zu.**

Bitte kreuzen Sie das entsprechende Kästchen an. Falls Sie mehrere Kinder oder sonstige Personen in der gleichen Altersgruppe haben, geben Sie bitte die Zahl der Personen in diesem Alter an!

Wie alt..	bis 3 Jahre	3 - 5	6 - 10	11 - 14	15 - 17	18 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 Jahre und älter
...sind Sie?											
...sind Ihre Kinder?											
...sind sonstige im Haushalt lebende Personen?											

**40. Wo sind die Erwerbstätigen Ihres Haushalts beschäftigt?**

- in Koblenz \_\_\_\_\_ Anzahl der Erwerbstätigen
- im Umland von Koblenz \_\_\_\_\_ Anzahl der Erwerbstätigen
- woanders \_\_\_\_\_ Anzahl der Erwerbstätigen

**41. Hat sich die Haushaltsgröße bzw. die Zusammensetzung Ihres Haushalts mit dem Umzug verändert oder wird sie dies in den nächsten Monaten tun?**

- Ja  Nein

Falls ja, inwiefern?

- Bestehender Haushalt hat sich vergrößert/wird sich vergrößern
- Bestehender Haushalt hat sich verkleinert/wird sich verkleinern
- Neugründung/Neuzusammensetzung des Haushalts

**42. Welchen höchsten Bildungsabschluss haben Sie und gegebenenfalls Ihr(e) Partner/in?**

	Sie	Partner/in Nur wenn diese(r) im Haushalt wohnt
keinen Abschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauptschulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mittlere Reife	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abitur/Fachhochschulreife	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachhochschulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Universitätsabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
einen anderen Abschluss und zwar _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**43. Welcher Tätigkeit gehen Sie und gegebenenfalls Ihr(e) Partner/in (hauptsächlich) nach?**

	Sie	Partner/in Nur wenn diese(r) im Haushalt wohnt
Selbständiger, Freiberufler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leitender Angestellter, höherer Beamter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstiger Angestellter oder Beamter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Meister, Polier, Facharbeiter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
un- oder angelernter Arbeiter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zur Zeit arbeitslos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altersübergang, Vorruhestand, Rentner, Pensionär	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schüler, Auszubildender, Student	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wehr-, Zivildienstleistender	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausfrau, Hausmann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**44. Wie hoch ist das gesamte monatliche Netto- Einkommen des Haushalts?**

(Mit Einkommen ist die Summe gemeint, die sich aus Lohn, Gehalt, Einkünften aus selbständiger Tätigkeit, Rente oder Pension nach Abzug der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge ergibt. Zum Einkommen zählen auch Einkünfte aus öffentlichen Beihilfen, aus Vermietung, Verpachtung, Wohngeld, Kindergeld und sonstige Einkünfte. Falls das Einkommen aus selbständiger Arbeit hervorgeht, wie hoch ist das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen, abzüglich der Betriebsausgaben)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> weniger als 750 € | <input type="checkbox"/> 3.500 bis 4.499 € |
| <input type="checkbox"/> 750 bis 1.499 €   | <input type="checkbox"/> 4.500 bis 5.499 € |
| <input type="checkbox"/> 1.500 bis 2.499 € | <input type="checkbox"/> 5.500 € und mehr  |
| <input type="checkbox"/> 2.500 bis 3.499 € | <input type="checkbox"/> Keine Angabe      |

**Falls Sie noch Anmerkungen zu unserer Umfrage haben oder falls Sie uns gerne sonst irgendetwas mitteilen möchten, können Sie das hier tun. Nehmen Sie kein Blatt vor den Mund.**

.....

.....

.....

**Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben! Eine Zusammenfassung der Ergebnisse wird im Winter 2008/2009 veröffentlicht. Schauen Sie einfach im Internet unter [www.koblenz.de](http://www.koblenz.de) unter der Kategorie *Verwaltung und Politik – Statistische Informationen* vorbei oder wenden Sie sich an uns!**